



Dato: 14.03.2018 Arkivkode: N - 515.2, GBR - 3/40, PLANID - 2016013 Bilag nr: Arkivsak ID: 16/11143 J.post ID: 18/33980  
Saksbehandler: Linn Løvik Francis  
Saksansvarlig: Jannike Hovland

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	22.03.2018	065/18
Formannskapet	10.04.2018	059/18
Kommunestyret	02.05.2018	039/18

## Nesveien 15 - detaljregulering - 2. gangs behandling

### Kommunestyret-02.05.2018- 039/18

#### Vedtak:

Privat forslag til detaljregulering for Nesveien 15, planID 2016013, plankart dokument 3913466 og bestemmelser, dokument 3900826, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende endring:

Bestemmelsenes § 49 deles i 2 og skal lyde:

1. Det skal være grønne tak på bygg B1.
2. Det tillates ikke etablert takterrasser.

Forutsetningen om miljøriktig energiforsyning m.v. ansees ivaretatt i reguleringsplanens bestemmelse § 2.1

### Formannskapet-10.04.2018- 059/18

#### Innstilling:

Privat forslag til detaljregulering for Nesveien 15, planID 2016013, plankart dokument 3913466 og bestemmelser, dokument 3900826, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende endring:

Bestemmelsenes § 49 deles i 2 og skal lyde:

1. Det skal være grønne tak på bygg B1.
2. Det tillates ikke etablert takterrasser.

Forutsetningen om miljøriktig energiforsyning m.v. ansees ivaretatt i reguleringsplanens bestemmelse § 2.1

## Planutvalget-22.03.2018- 065/18

### Innstilling:

Privat forslag til detaljregulering for Nesveien 15, planID 2016013, plankart dokument 3913466 og bestemmelser, dokument 3900826, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende endring:

Bestemmelsenes § 49 deles i 2 og skal lyde:

1. Det skal være grønne tak på bygg B1.
2. Det tillates ikke etablert takterrasser.

### Rådmannens forslag til vedtak:

Privat forslag til detaljregulering for Nesveien 15, planID 2016013, plankart dokument 3913466 og bestemmelser, dokument 3900826, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.



Figur 1 Oversiktsfoto med planavgrensning

### SAKEN I KORTE TREKK

#### Tidligere behandling

Planutvalg fattet i møte 22.06.2017 – sak 116/17 – følgende vedtak:

Planutvalg ba om ny sak til 1. gangs behandling der vedtaket fra planprogrammet innarbeides.

1. Ved utforming av bebyggelsen skal bebyggelsen underordnes åsryggen, slik at åsryggen fortsatt synes fra Nesveien.
2. Nødvendige nabohensyn skal ivaretas, bla ved at det ikke etableres takterrasser.
3. Eksisterende parkeringsnorm skal følges.

#### 4. Det skal etableres ladepunkter på alle parkeringsplasser for boligene.

Et justert planforslag ble så fremmet for planutvalget i møte 23.11.2017 – sak 189/17

Planutvalget fattet da følgende vedtak:

*Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Nesveien 15 tilpasses planutvalgets vedtak før rådmannen legger planen ut på høring og offentlig ettersyn på delegert fullmakt:*

*Felt B1: Maks 4 etasjer uten takterrasser.*

*Felt B2: Det etableres ikke takterrasser.*

#### **Formål og bakgrunn**

Forslaget er fremmet av Puls arkitekter på vegne av grunneier Nesveien 15 ANS.

Planområdet ligger langs Kolsåsbanen mellom Haslum og Avløs. Planområdet avgrenses i sør av Nesveien og i nord av åsryggen mot Nestoppen. Området er avsatt til transformasjon og utvikling av ny boligbebyggelse som et av kommunens prioriterte områder for fortetting i kommuneplanen (Avviksområde #6).

Planforslaget åpner for en utbygging på maks. 6500 m<sup>2</sup> BRA med ca. 67 leiligheter på den 4700 m<sup>2</sup> store tomten. Bebyggelsen er inndelt i to volumer med et leilighetsbygg i fire etasjer med ca. 56 boenheter, samt et lavere leilighetsbygg i to til tre etasjer med ca. 11 enheter. Felles uteoppholdsarealer er lagt mellom disse volumene.

#### **Redegjørelse**

Planforslaget legger opp til høy tetthet i tråd med arealstrategien og kommuneplanen. Området vurderes som godt egnet til transformasjon med høy tetthet på grunn av sin beliggenhet under en åsrygg og med sin nærhet til skinnegående transport. Gangavstanden er på henholdsvis 400 og 700 meter til Haslum og Avløs stasjoner.

Vedtaket til 1 gangs behandling er ivaretatt ved at maks gesimshøyde på bygg B1 er redusert til +94,5 tilsvarende 4 etasjer. Det er fastsatt i bestemmelsene at det ikke tillates etablert takterrasser.

Bestemmelsene er i henhold til kommunens gjeldene parkeringsnorm med 1,2 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA og det er stilt krav om etablering av ladepunkter for alle parkeringsplasser.

Forslagsstiller har i tett dialog med administrasjonen funnet en god løsning for utvikling av en smal og vanskelig bebyggbar tomt.

Den valgte bebyggelsesstrukturen gir gode sammenhengende uteoppholdsarealer som er skjermet mot støy fra Nesveien og Kolsåsbanen. Planprogrammets føring om etablering av et sammenhengende grøntdrag adskilt fra Nesveien fra Neselva til Nesbakken er ivaretatt på en god måte.

Planområdet ligger i Løkeberg skolekrets som har tilfredsstillende skole - og barnehagekapasitet. Brua over Neselva vil bli restaurert av Bærum kommune. Det er i planen satt av areal til etablering av en separat sykkelvei med fortau på nordsiden av Nesveien. Etablering av denne må imidlertid ses i en større sammenheng, slik at det ved denne utbyggingen stilles krav til opparbeiding av et bredt fortau.

Adkomst er tilpasset nabotomten slik at denne ved fremtidig transformasjon til bolig kan få felles adkomst med Nesveien 15.

Rådmannens vurdering er at forslaget gir gode boliger på en vanskelig tomt, er i tråd med arealstrategien og dessuten imøtekommer føringer gitt av kommunen om å ta hensyn til åsprofilen og naboene.

### **Endringer etter 1. gangs behandling**

Plankart og bestemmelser som lå ute til offentlig ettersyn var rettet i henhold til planutvalgets vedtak. Bebyggelsen er på det høyeste (topp etasje blokk B1) på kotehøyde +94,5 moh som er i tråd med vedtak om reduksjon til 4 etasjer. Bebyggelsen er tydelig underordnet åsprofilen der topp åsrygg er på kote +99,0 moh. og topp kolle er på +101,0 moh.

Uttalelse fra naboene har i hovedsak omhandlet kotehøyde i forhold til planutvalgets vedtak med reduksjon av bygg B1 til 4 etasjer. Det henvises i uttalelsene til en kotehøyde på +93,4. Kotehøyde på plankartet slik det lå ute på offentlig ettersyn var tilpasset vedtak om bygg på 4 etasjer og således redusert fra +97,0 til +94,5. Kotehøyden er begrunnet i behov for å sikre tilstrekkelig fall og drenering av tak. Dette er nærmere beskrevet i forslagstillers planbeskrivelse. Oppbygg for heis og ventilasjon er fastsatt i bestemmelsene til 0,7 meter over maksimal gesimshøyde begrenset til 40 kvm av takflaten. Øvrige kommentarer fra naboer vurderes ivaretatt med fjerning av takterrasene og krav om grønt tak på bygg B1.

Bortfallet av takterraser har ført til en betydelig reduksjon i uteoppholdsareal, minste uteoppholdsareal for planforslaget er nå på 20 m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> BRA. Retningslinjene i gjeldende kommuneplan anbefaler et minste uteoppholdsareal på 35 m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> BRA, hvorav minimum 80% skal være fellesareal. Det bør videre avsettes minimum 10 m<sup>2</sup> pr boenhet til lek.

Uteoppholdsarealene er sammenhengende og ved det fleksible mht. etablering av aktivitetstilbud for barn og voksne i ulike aldre. Tomtens forutsetninger med smal bredde, bratt terreng og støy fra Nesveien gir begrenset muligheter for å øke uteoppholdsareal på bakkeplan.

Veiformål på plankart er rettet og avsluttes nå i eiendomsgrensen. Dette sikrer at dagens situasjon med blant annet eksisterende avkjørsel for naboeiendom Haslum industri forblir uendret.

### **Prosess/medvirkning internt og eksternt**

Informasjonsmøte på Haslum seniorsenter ble avholdt 17.01.2018.

### **Beslutningspunkter**

Rådmann anbefaler at planforslaget vedtas.

Vedlegg:

Nesveien 15 - detaljregulering - 2. gangs behandling	3900830
Plankart 2. gangs behandling - Nesveien 15	3900828
Bestemmelser 2. gangs behandling - Nesveien 15	3900826
Planbeskrivelse	3921467
3-A Utomhusplan	3913018
3-B Utomhusplan midlertidig	3913019
4.1 Snitt A og Snitt B	3913020

4.2 Terrengsnitt	3913021
4.3 Fasade sydøst	3913022
4.4 Fasade sydvest og nordøst	3913023
4.5 Fasade sydøst og nordvest (Bakgård)	3913024
4.6.1 Bebyggelsen fra sydøst	3913025
4.6.2 Bebyggelsen sett ovenfra	3913026
4.6.3 3D-Illustrasjon	3913027
4.8-A Avkjøringsplan fremtidig	3913028
4.8-B Avkjøringsplan midlertidig	3913029
5.1 Solstudie 1	3921160
5.2 Solstudie 2	3921161
6. ROS-analyse	3915380
7 Støyutredning AKU-01rev01 R170113 Nesveien 15	3921162
Ingeniørgeologisk vurdering av rasfare	3434909
10.1 Notat vann og avløp	3915388
10.2 FlomOgSkred	3915389
10.3 VA-plan på hovedkart	3915390
Uttalelse fra Goro Rusten og Halvor Holvik	3879220
Uttalelse fra Trafikkomiteen Løkeberg skole FAU - Neslia 1 - detaljregulering	3878883
Uttalelse fra Akershus Fylkeskommune	3878752
Uttalelse fra Haslum Industri AS	3878648
Uttalelse fra familien Jørgen Carlsen	3876846
Uttalelse fra Morten og Thale Kinne Rønqvist	3876835
Uttalelse fra Vegard Günther og Kristin Pape Nordtorp	3876778
Uttalelse fra Avløs Vel	3875883
Uttalelse fra Lars Gunnar Kalland	3875334
Uttalelse fra beboerne på Nestoppen 6 B - Nesveien 15 - detaljregulering	3874369
Uttalelse fra Statens vegvesen - Nesveien 15 - detaljregulering	3873752
Uttalelse fra Hafslund Nett AS	3865072
Ruter AS - uttalelse	3844372
Fylkesmannen i Oslo og Akershus - uttalelse	3836412

## Behandlingen i møtet 02.05.2018 Kommunestyret

### Forslag fremmet av Bjørn Agnar Larsen, R

Saken sendes tilbake med målsetting om å innarbeide at 30-50 % av boligene skal være i en tredje boligsektor til under markedspris og med kontrollert omsetning.

### Forslag fremmet av Harald Sævareid, SV

Tilleggsforslag under rekkefølgebestemmelser:

8.2 Før igangsettingstillatelse gis skal området være tilgjengelig for fjernvarme. Det kan gis dispensasjon hvis utbygger inngår en avtale om bruk av jordvarme eller tilsvarende klimavennlig energiløsning.

### Votering:

Bjørn A. Larsens tilbakesendelsesforslag fikk 6 stemmer (2SV, 3MDG, R) og falt.  
Harald Sævareids forslag fikk 6 stemmer (2SV, 3MDG, R) og falt.  
Innstillingen ble vedtatt mot 1 stemme (R).

#### **Kommunestyret-02.05.2018- 039/18:**

##### **Vedtak:**

Privat forslag til detaljregulering for Nesveien 15, planID 2016013, plankart dokument 3913466 og bestemmelser, dokument 3900826, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende endring:

Bestemmelsenes § 49 deles i 2 og skal lyde:

1. Det skal være grønne tak på bygg B1.
2. Det tillates ikke etablert takterrasser.

Forutsetningen om miljøriktig energiforsyning m.v. ansees ivaretatt i reguleringsplanens bestemmelse § 2.1

#### **Behandlingen i møtet 10.04.2018 Formannskapet**

##### **Forslag fremmet av Sheida Sangtarash, SV**

Tilleggsforslag under rekkefølgebestemmelser

8.2 Før igangsettingstillatelse gis skal området være tilgjengelig for fjernvarme. Det kan gis dispensasjon hvis utbygger inngår en avtale om bruk av jordvarme eller tilsvarende klimavennlig energiløsning.

##### **Forslag fremmet av Kjell Maartmann-Moe, Ap**

Forutsetningen om miljøriktig energiforsyning m.v. ansees ivaretatt i reguleringsplanens bestemmelse § 2.1

##### **Votering:**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Ved alternativ votering mellom Sangtarash' forslag og Maartmann-Moes forslag ble Maartmann-Moes forslag vedtatt mot 2 (SV, MDG).

#### **Formannskapet-10.04.2018- 059/18:**

##### **Innstilling:**

Privat forslag til detaljregulering for Nesveien 15, planID 2016013, plankart dokument 3913466 og bestemmelser, dokument 3900826, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende endring:

Bestemmelsenes § 49 deles i 2 og skal lyde:

1. Det skal være grønne tak på bygg B1.
2. Det tillates ikke etablert takterrasser.

Forutsetningen om miljøriktig energiforsyning m.v. ansees ivaretatt i reguleringsplanens bestemmelse § 2.1

## **Behandlingen i møtet 22.03.2018 Planutvalget**

**Forslag fremmet av Terje Hegge, H**

### **Fellesforslag (H, Frp, V)**

Bestemmelsenes § 49 deles i 2 og skal lyde:

1. Det skal være grønne tak på bygg B1.
2. Det tillates ikke etablert takterrasser.

### **Votering:**

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Fellesforslagets punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Fellesforslagets punkt 2 ble vedtatt med 4 mot 1 stemmer (Ap).

## **Planutvalget-22.03.2018- 065/18:**

### **Innstilling:**

Privat forslag til detaljregulering for Nesveien 15, planID 2016013, plankart dokument 3913466 og bestemmelser, dokument 3900826, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende endring:

Bestemmelsenes § 49 deles i 2 og skal lyde:

1. Det skal være grønne tak på bygg B1.
2. Det tillates ikke etablert takterrasser.