

SAMMENDRAG AV INNKOMNE MERKNADER TIL OFFENTLIG ETTERSYN – MED RÅDMANNENS KOMMENTAR

Rådmannen har valgt å kommentere merknadene tematisk til slutt da mange har påpekt de samme forholdene.

Akershus fylkeskommune, fylkesadministrasjonen:

Mener at en konsentrert småhusbebyggelse i området er forsvarlig ut i fra det busstilbudet som finnes her. De støtter p-dekning på min. 1,2 pr. 100m² BRA, samt mange sykkelparkeringer og ladepunkt for el-biler. Gang- og sykkelveinetter i og rundt området blir tilfredsstillende, dog bør det tilrettelegges for bedre belysning av krysningspunkt ved Tanum skole. De mener planforslaget legger opp til tilfredsstillende ivaretagelse av det gamle veifaret (Tanum kirkeveier), men ber om at de frigitte fornminnene (to kokegropor og dyrkningsspor) reguleres med bestemmelsesområde.

Det bør ikke være gjesteparkering i buffersonene og større trær bør avmerkes på plankartet for å vernes. Med høy utnyttelse er AFK redd bebyggelsen vil fremstå mer massiv enn dokumentasjonen av fjernvirkningen har vist. Anmoder sterkt om at høydene senkes ytterligere av hensyn til Tanumplatåets sårbarhet. Av samme grunn bør takflatene være mer rendyrkede. Støtter rådmannens forslag til bestemmelser vedrørende maks 1/3 takoppløft og ingen takterrasser. Krav om dokumentasjon om fjernvirkning bør innarbeides i bestemmelsene.

Tanum Vel v/Anne Lycke:

Vellet påpeker at forslaget til ny bebyggelse skiller seg vesentlig fra eksisterende når det gjelder høyder, utforming og utnyttelse og blir således en kontrast (KDP sier ny bebyggelse skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur). De mener verken hensynssone landskap, grønnstruktur eller kulturmiljø er tilstrekkelig ivare tatt. Begrunnelsen er at den høye og lange rekken med boliger vil bli synlig i landskapet, noe uklart om at buffersonen ikke er ønskelig fordi den tar sol og utsikt og uansett ikke er egnet for opphold og lek, det offentlige friområdet er for lite og vil virke privat i forhold til hva dagens Staversletta er. Ber kommunen drive bedre vedlikehold av Tanum kirkeveier som er et fredet kulturminne.

Videre blir ny bebyggelse for massiv og fremstå mer som blokker enn rekkehus, skille seg for mye fra småhusene omkring. Mener utnyttelsen er på rundt 35 % BYA og viser til kommuneplanens 20% og 17% andre steder i Tanumveiområdet. Mener mønehøyden bør reduseres til 7meter for å tilpasses eksisterende, dele opp byggene i flere bygg, takoppløft bør ha skråtak. Det bør anlegges flere p-plasser enn 1,5 pr. bolig i dette c-området på «landet».

Ønsker 3D-illustrasjoner som viser bebyggelsen i forhold til omgivelsene på en bedre måte.

Savner ROS-analyse som omfatter trafikksituasjonen i området når ny barnehage vil komme. Forholdet til adkomst er viktig å løse på en bedre måte enn dagens barnehage som skaper kaos og uønsket belastning på den gamle kirkeveien.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus:

Har ingen konkrete merknader til planforslaget ut i fra de hensynene Fylkesmannen skal ivareta, men forutsetter at kommunen ivaretar hensynet til kulturlandskapet i samarbeid med fylkeskommunen.

Statens Vegvesen:

Støtter opp om rådmannens forslag til parkeringsdekning på maks 1,5 plasser pr. boenhet (som for øvrig ikke er i tråd med kommuneplanens minimum 1,2 /bolig som planutvalget ønsker). De krever at planlagt trafostasjon flyttes nordøstover på grunn av konflikt med buss-snuplass. Krysning av kjørevei for skolebarn i opphøyd gangfelt på Vestmarkveien sør for skolen, støttes.

Ruter AS:

Påpeker at Staversletta har et busstilbud med brukbar frekvens : Hvert 10.min. i rushtid mandag-fredag og ellers hver halvtime. Planlagt bebyggelse synes som en rimlig utnyttelse av eiendommen.

Hafslund Nett:

Er tilfredse med at innspillene de ga til varsling av planarbeidet er ivarettatt.

Naturvernforbundet i Bærum:

Mener at ettersom Tanumplatået har kulturlandskap av nasjonal verdi, bør Staversletta ikke bygges ned. Mener utbyggingen vil bli bilbasert og ha for høy utnyttelse. Kirkeveien bør ha bredere vernesone og det bør tas hensyn til kokegroper og dyrkningsspor. Mer vegetasjon bør beholdes. Ingen parkering i buffersonene. Større del av Staversletta (nå friområde) bør tas vare på.

Bærum Natur- og friluftsråd:

Ber om at planen sørger for bedre stedstilpasning av ny bebyggelse, tenker mer helhetlig på trafikkale løsninger og inkluderer mer parkering i prosjektet og at kommunen sørger for en nennsom oppgradering av den gamle kirkeveien.

Tanum skole v/ rektor Inger Lise Lehne:

Skolekapasiteten varierer på de forskjellige trinnene fra god til liten (39-55 elever). Noe engstelig om det blir mange nye barn fra feltet på SFO 1.-4.klasse. Tror ikke dette feltet er med i de fremtidige prognosene for skolens fremtidige elevtall. Glad for at Staversletta blir friområde åpent for alle, både naboer og skolen.

Tanum skole FAU:

Antar at det vil kunne komme 60 barn fra nyttbyggefelt til Tanum skole. Da trenger skolen oppgradering på en rekke romfunksjoner for undervisning og SFO, sanitæranlegg og garderober, bedre gangvei fra p-lommer, bedre sykkelparkringer ved skolen. Grunnlaget for trafikkanalysen stilles det spørsmålstegn ved, trafikksikkerhet er meget viktig for FAU og skolen.

Kristi Tveito og Frank Mikkelsen, Staverbakken 4 :

Mener at krav i kommuneplan, kommunedelplan og plan- og bygningsloven ikke er fulgt tilstrekkelig opp i utarbeidelse av planforslaget. De reagerer særlig på hvordan grad av utnyttelse er regnet ut og at denne er alt for høy. De viser til kommuneplanens %20% BYA og andre områder langs Tanum kirkevei med %17% BYA, mens de mener dette planforslaget har mellom 33 og 35 % BYA.

Også en endring av planområdets avgrensning etter det ble varslet oppstart av planarbeidet, mener de er meget kritikkverdig. Område for ny barnehage er tatt ut og vesentlige problemstillinger knyttet til adkomst til denne og de trafikkproblemer Staversletta har i dag og som kan øke pga ny barnehage, er ikke vurdert og foreslått noen løsning.

ROS-analysen er for dårlig da den ikke er oppgradert i forhold til siste utkast av planforslaget.

Reagerer videre på mønehøydens begrensning på 10m som vil kunne føre til 4 meter høyere møne enn på staversletta 4/6 . Mener gavlveggen vil rage over åsprofilen og fremtre som en skarp siluett mot vesthimmelen sett fra Tanumveien ved Juterud. Takterrasser og takopplett vil forsterke synligheten av de nye boligene og bør ikke tillates. Viser til pbls mønehøyde på 9 meter der KP eller reg.ikke sier noe annet.

Mener friområdet Staversletta blir for lite og vil ligge inneklemt og virke privat.

Påpeker at kirkeveien ikke blir tilstrekkelig ivaretatt med ny, høy bebyggelse tett innpå og at søyleleik er et fremmedelement som bør erstattes av stedegne arter som rogn, morell og selje. Egen reguleringsplan for veifaret anbefales. Kommunen må ta mer ansvar for vedlikeholdet.

Ellers er det manglende brannvannsdekning i området og noen har vannforsyning fra brønn som er ømtålelige for nye energibrønner m.m. Dette må inn i ROS-analysen.

Er misfornøyd med planprosessen, der de mener det ikke har vært reell medvirkning og hvor det er vanskelig å gjøre seg kjent med høyder, utnyttelsesgrad etc. Mener innspillene neglisjeres. Viser til at det er flere offentlige interesser i planen (kirkeveien, kulturlandskapet, barnehage, friområde) , som burde vært ivaretatt gjennom en områderegulering.

Ingrid og Åge Hadler, Turid og Odd Vedeld, Gudny og Skjalg Kallestad, Anne og Morten Lycke, Kristi Tveito og Frank Mikkelsen, Deta Margrethe Nilsen og Erik Carlsen, Elisabeth Platou og Harald Willumsen, Hilde og Bent Enoksen, Anneke og Arnstein Heldal, alle fra Staversletta og Staverbakken:

Ber om at planen bedre ivaretar støkets karakter og hensyn til beboerne i området. Utnyttelsesgrad og byggehøyder må reduseres. Mener at bebyggelsen blir for synlig til at hensynssone landskap er ivaretatt. Eksisterende buffer vil ikke hindre at ny bebyggelse blir svært fremttredende i landskapet. Buffersonene er for smale til å være egnet for lek. Hensynssone grønnstruktur er ikke godt nok ivaretatt. Mener den gamle staversletta blir for liten i planforslaget og vil få privat karakter.

Husrekkene blir for lange, massive og høye. Stor kontrast til eksisterende bebyggelse. Mener forslaget er for voldsomt til å være konsentrert småhusbebyggelse. Utnyttelsen bør senkes fra 35% BYA til 17 % BYA. Mønehøyden er 4 meter over eksisterende hus og må senkes til 7m. Rekkene må deles i flere bygg, to- og tremannsboliger vil være bedre tilpasset. 1,5 p-plasser pr. bolig vil være for lite i dette området og medføre parkering langs veiene. Det bør fremlegges 3D-modell for at fjern- og landskapsvirkning skal kunne vurderes ordentlig og saksbehandlingen blir forsvarlig.

Ny barnehage må med i planen slik at adkomst og parkering til denne og eksisterende kan vurderes på en skikkelig måte. ROS-analysen må omfatte disse trafikkutfordringene med skolevei oppi det hele. Ny adkomst bør legges sammen med boligfeltets og gå langs Vestmarkveien.

Ber om at utbyggingen skjer samlet og at dette tas med som en forutsetning i bestemmelsene.

Harald Willumsen, Staverbakken 24:

Savner bedre illustrasjoner for vurdering av byggehøyder og 3D som viser sol/skygge og landskapsprofiler.

Tonje og Ole Christian Apeland, Staversletta 15:

Ber om redusert utnyttelsesgrad, reduserte høyder, særlig mot den gamle kirkeveien, større offentlig friområde som ikke må virke privat, men ha åpnehet og søppelkasser.

Tanum krets av Bærum Høyre v/Yngvar Bugge:

Skeptiske til planforslaget som legger opp til for høy utnyttelse og dominerende bygningsmasse i dette sårbare landskapet. Mønehøyden bør følge omkringliggende bebyggelse på 7 m. Ellers vil bebyggelsen beskjære ettermiddagsol for bakenforliggende bebyggelse. P-kravet er for lavt, det bør være 2 plasser pr. bolig i dette bilbaserte området og flere gjesteparkeringer. Adkomstvei til ny barnehage bør reguleres inn allerede nå, den må gå gjennom byggefeltet langs Vestmarkveien.

Svein Kyvik, Staverbråtan 13:

Mener ny barnehage må integreres i planene, slik at ny adkomst til denne kan avklares. Tre alternative adkomster der felles avkløring med nytt byggefelt fra Vestmarkveien virker å være enete fornuftige løsning trafikksikkerhetsmessig. En utvidelse av dagens adkomst til eksisterende barnehage er meget vanskelig da det allerede er kaos her. Det gamle veifaret ivaretas ikke og villparkering er med på å ødelegge det. Det vil antagelig være for sent å få lagt barnehageadkomsten gjennom det nye byggefeltet når det alt er bygget.

Hans Martin Megård, Staverbråtan 11:

Ber om at ny barnehage inkluderes i planarbeidet for å løse trafikk- og parkeringsproblemer knyttet til nabotomter og eksisterende barnehager og ny barnehage. Kirkeveien har allerede for mye trafikk til at skolebarn kan ferdes trygt og at biler kan passere på en god måte. Veien bør stenges for gjennomkjøring og Tanumveien bør utbedres. Planforslaget vil få for få parkeringsplasser.

Leif Staver, grunneier av Staversletta 8-12:

Påpeker noen tekniske forhold i planen vedrørende planavgrensning, eiendomsgrenser og reguleringsbredde på kirkeveien, som han mener er feil.

Rådmannen har forklart kommunens valgte planløsning i et eget brev til Staver, der reguleringen av veien forklares slik: Veien er ikke tenkt utvidet, og reguleres derfor med dagens veibanebredde (ca. 4 m) + 0,25m skulder på hver side + 2 meter grøft på hver side (snørike C-områder i veinormalen), til sammen 8,5m. Det er tatt utgangspunkt i veiens midtlinje og satt av 4,25 meter på hver side (så langt det går i forhold til veiens litt ujevne kurvatur).

Rådmannens kommentarer:

Bebygd areal og grøntandel:

Bærum kommuneplan (KP) og kommunedelplanen (KDP) for området gir ingen føringer for utnyttelse av områder avsatt til nye boligområder for *konsentrert* småhusbebyggelse. Naboer viser til gjeldende begrensninger for *frittliggende* boliger (eneboliger og tomannsboliger) og sammenligner med dette. Rådmannen har regnet ut %BYA for området til å være ca 33,5% BYA (bebyggelse på regulert boligformål fratrukket friområde og felles grøntområder som skal opparbeides). Dette er relativt vanlig for konsentrert småhusbebyggelse i Bærum, men kan synes noe høyt i et såpass landlig område der flere viktige vernehensyn skal ivaretas.

Det viktige er om MUA kravet oppfylles. I høringsforslaget er ikke kravet i KP dekket på de opparbeidete områdene (krav i KP er på 175m² pr. bolig. I høringsforslaget er det nå 166m² MUA pr. bolig medregnet friområdet, men ikke buffersonene. På bakgrunn av en rekke merknader, vil

rådmannen foreslå å ta ut to boenheter slik at MUA blir på 175 m². Dette reduserer den lengste rekken fra 8 til 6 enheter og gir en mer åpenhet innenfor bolig feltet.

Bufferzonene vil fremstå som naturområder i ca. 20 meters bredde og vil også kunne brukes til fri lek og hundelufting. Rådmannen vil imidlertid ikke anbefale at disse arealene regnes med i MUA, men har stilt krav om at de skal framstå som ekstra grøntelementer i planen for å gi boligområdet en bedre tilpasning til det verneverdige kulturlandskapet.

Høyder

Når det gjelder høyder, er hovedgesims på maks 7 meter langs den enkelte fasade vanlig for bolighus med 2 fulle etasjer som skal ha tilstrekkelig isolasjon mellom etasjene av energibrukhensyn.

Definisjonen på konsentrert småhusbebyggelse når det gjelder høyder er *småhus i inntil 3 målbare plan*. Forslaget med rekkehus (sammenhengende boenheter med egen inngang på bakkeplan) i 2 etasjer + loftsetasje er derfor innenfor definisjonen. I flatt terreng er inntil 7 meter på den enkelte fasade nødvendig for å få to fulle etasjer. I skrått terreng med underetasje vil gjennomsnittelig gesims rundt hele bygget bli på ca. 6 meter. Det vil en del av husene i dette prosjektet også få. Det som skjer på takflaten, har høyere gesims, men det gir også en helt annen virkning enn hovedgesims når det kun er på 1/3 del av takflaten på én side av huset som vil ha takoppløft. I en ny reguleringsplan kan for øvrig mønehøyde bestemmes på fritt grunnlag, uten at det må sjeles til § 29-4 i pbl. som gjelder uregulerte områder. Mønehøyden er i denne planen vurdert i forhold til fjernvirkning av byggene og ønske om en visst fall på takflaten. 9 meters møne og 7 meters gesims ville medført en slakere takvinkel som på ingen måte ville fulgt intensjonen om at bebyggelsen skal framstå med «gammel/tradisjonell byggeskikk». Forskjellen mellom 9 og 10 meters mønehøyde vil heller ikke ha liten betydning for fjernvirkningen.

«Kirkeveien»:

Vegetasjon – de gamle kirkeveiene hadde ofte alléer eller trekker langs veikantene. Trær som blir gamle og som kan styves. Typisk vil være ask, eik, alm og lønn. Alm- og askesyke gjør disse uaktuelle, mens vanlig eik og lønn ikke er så godt egnet for styving. Det bør ikke velges trær som blir så store at de generer veien eller bebyggelsen.

Det forventes ikke økt trafikk på «kirkeveien» på bakgrunn av tiltaket. Viser det seg at dette likevel blir et problem, kan veien stenges for gjennomkjøring.

Parkering:

Kommunenplanens retningslinjer for parkering sier minimum 1,2 p-plasser pr. 100m² BRA i C-områder. Utbygger kan altså ha flere plasser om ønskelig, noe de også har. For øvrig kan man ikke regulere seg bort fra feilparkeringer og ulovligheter ved å anlegge store p-plasser i områder som dette. Det er trafiksikkerhet som må være i fokus. Vissheten om at antall tilgjengelige parkeringsplasser i stor grad påvirker trafikkmengdene både i byer og i våre nærområder, gjør at kommunen i all sin planlegging må tenke miljøvennlig og fremtidsrettet og ikke tilrettelegge for så godt med parkeringsplasser at bilen blir foretrukket fremkomstmiddel der det går buss eller tog.

Prosess/medvirkning:

Plan- og bygningsloven er fulgt og det har i denne saken i tillegg vært to åpne informasjonsmøter der planmateriale på forskjellige stadier er gjennomgått. Også egne møter mellom vellet og utbygger. Innspill fra varslingen er gjennomgått og er tatt hensyn til bla. ved senkning av høyder og endring av

byggningsform. Endelige planendringer på bakgrunn av innspill, vil først bli gjort etter denne høringsrunden, gjennom politikernes 2.gangs behandling av planen. Det kan imidlertid ikke forventes at medvirkning betyr at en utbygger kan oppfylle alle naboers ønsker i et byggeprosjekt. Medvirkning handler om at alle sider ved saken må komme frem, slik at rådmann og politikere kan balansere prosjektet best mulig i forhold til alle de ulike interesser som skal hensyntas.

Når det gjelder varsling av planområdets utstrekning, er det slik at man alltid tar med et maksimalt område, slik at det underveis ikke tilkommer nye naboer eller gjenboere som må varsles i en ny runde fordi planområdet utvides etter varslingen. Det er imidlertid fullt legalt å innskrenke et planområde i løpet av planprosessen uten at det krever en ny varslingsrunde. For øvrig har varslingen fulgt minimumskravene i pbl., men kunne nok inneholdt mer utførlige opplysninger om det man visste på varslingstidspunktet.

Illustrasjoner :

Rådmannen har av forslagsstiller krevet en 3D-modell slik at bebyggelsens høyder og uttrykk i forhold til omgivelsene blir enklere å forstå og vurdere. Det er tatt standpunkt på ulike steder i god avstand fra området og det er tatt bilder fra opplevelsen man får ved å gå i Staversletta. Illustrasjonene viser nytt område både med og uten tette buffersoner, slik at man både ser hvor mye vegetasjonen egentlig betyr for synligheten/fjernvirkningen og slik at man ser landskapet bak boligområdet og høydene i forhold til dette. 3-D illustrasjonene viser etter rådmannens vurdering at 9 eller 10 meters mønehøyde har svært lite å si for fjernvirkningen.

Ny barnehage:

Det er pr. i dag ikke behov for ny barnehage i området og det vil derfor gå en tid før denne blir bygget. Når den tid kommer, vil eksisterende og ny barnehage måtte sees under ett og innkjøring og parkering løses felles. Rådmannen ønsker en egen innkjøring direkte fra Vestmarkveien, og har i et brev til Statens Vegvesen forespurt om en slik løsning vil være mulig. Statens vegvesen signaliserer i et eget brev av 08.03.2018 (se vedlegg) at de i utgangspunktet er positive til en slik løsning. Det er imidlertid ikke utbygger av boligene på Staversletta sitt ansvar å løse barnehageadkomsten(e), da kjøring fra det nye feltet i svært liten grad vil berøre Staversletta. Om trafikken i Staversletta skulle øke på grunn av det nye boligfeltet, vil gjennomkjøring forbudt vurderes.

Friområde Staversletta

Er nå på 1900 m2. Området skal eies og driftes av kommunen som sørger for at det ikke privatiseres. Med gjennomgående gang- og kjøreveier på to sider, vil området virke åpent med tilgang fra mange kanter. Balløkke på 20x30 meter, vil kun dekke en mindre del av friområdet (600m2).

Krav om trafikkanalyse for eventuell fremtidig barnehage utenfor planområdet

Det er ikke aktuelt å lage en ROS-analyse eller trafikkanalyse for et tiltak som det ikke planlegges for i denne saken og som man ikke kjenner omfanget av. Verken Statens vegvesen eller kommunens vei- og trafikkavdeling har vurdert det til å være trafikkale sikkerhetsproblemer i krysset Tanumveien-Staversletta/Staverbråtan i dag. En ny adkomst til barnehagen(e) fra Vestmarkveien vil føre til en roligere og mer oversiktlig trafikksituasjon i starten på Staversletta og Staverbråtan.

Skolesituasjonen

Skolebehovsplanen til kommunen slår fast at Tanum skole har god kapasitet og dette underbygges også av tall fra rektor. Hvilken økning i elevtall utbyggingen vil gi, er uviss, men det forventes at

kundegruppen består av mange barnefamilier. Tanum skoles behov for modernisering og utbedring er tilstede også i dag og vil ikke utløses av utbyggingen. Det er derfor ikke aktuelt å stille rekkefølgekrav til skoleutbedring i Staversletta-planen, men økt elevtall vil antagelig kunne være blant argumentene for å prioritere utbedring av denne skolen.