

Bærum kommune
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Att. Anette Rudshaug

Vår saksbehandler
Charlott Sandor Johansen

Vår dato
17.11.2017

Vår referanse (oppgis ved svar)
2016/6904-7/176443/2017 EMNE L12

Telefon
22 05 56 80

Deres dato
29.09.2017

Deres referanse
15/136768-17/204145/ARUD

Høring - Bærum kommune - Reguleringsplan - Gbnr 41/17 m.fl. - Lysaker Torg 6-12 - uttalelse til offentlig ettersyn

Det vises til kommunens oversendelse datert 29. september 2017 av reguleringsplan til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

Området er regulert til sentrumsbebyggelse i reguleringsplanen for Lysaker sentrum, vedtatt 23.09.1987, og er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel.

Formålet med planen er modernisering og utvidelse av eksisterende bygg, i form av innlemming av eksisterende parkeringsplasser i bygningskroppen og bygg av én etasje på eksisterende bygg.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkesrådmannen har følgende merknader til varselet:

Viktige regionale interesser

Parkering

Planutvalget i Bærum kommune har vedtatt rådmannens forslag til en parkeringsnorm i tråd med gjeldende kommuneplan, som vil gi en halvering i antall parkeringsplasser. Fylkesrådmannen mener begrensning i parkeringsdekning og det høye antallet sykkel-parkeringsplasser er egnede virkemidler for å stimulere til bruk av gange-, sykkel- og kollektivtransport fremfor bilbruk.

Fylkesrådmannen ser det som positivt at det er avsatt lademuligheter for EL-biler i parkeringsområdet, og minner om retningslinjene i kommuneplanens arealdel § 14.1 «ved alle større utbyggingsprosjekter skal alle parkeringsplasser være tilrettelagt for lading av el-bil». Fylkesrådmannen anser en høy andel ladepunkter som et bra tiltak i kommunens og fylkets klimasatsing.

Gang- og sykkelvei

Fylkesrådmannen påpeker at det er viktig at det settes av tilstrekkelig med areal til sykkelvei. Ønsket om et større sammenhengende sykkelveinett som pågående reguleringsplaner legger opp til (blant annet E18 Lysaker- Ramstadsletta og Lysaker kollektivknutepunkt), bør hensyntas for å sikre trafikksikker utforming og tilstrekkelig avsetning av arealer.

Forhold til fylkesvei

For forhold som gjelder fylkesvei viser fylkesrådmannen til uttalelse fra Statens vegvesen Region øst.

Handel, service og senterstruktur

Det er i samsvar med føringer i fylkesdelplanen for handelsvirksomhet, service og senterstruktur å legge til rette for et godt handels- og tjenestetilbud innen rimelig avstand fra der folk bor. Lysaker er et viktig knutepunkt for arbeidsplassintensive virksomheter og kollektivtilbud.

Reguleringsplanen foreslår en BRA på 4.000m² for forretning, bevertning og treningssenter.

Fylkesrådmannen anser disse servicetilbudene som relevant tjenesteyting for områdets brukere, som er lokale beboere og ansatte i virksomheter i gangavstand fra kollektivknutepunktet. Tilbudet bør være tilpasset det naturlige og lokale behovet for å hindre økt bilbruk til området.

Kulturminner

Automatiske fredete kulturminner

Fylkesrådmannen har ingen merknader knyttet til automatiske fredete kulturminner.

Nyere tids kulturminner

Fylkesrådmannen viser til uttalelse til varsel, 6.6.2016. Lysaker Torg 6-12 ligger sentralt på Lysaker og er oppført i 1983. Sør for planområdet ligger Lagåsen, et område som er regulert til bevaring med villaer oppført rundt 1900 tegnet av kjente arkitekter som Magnus Paulsson og Arnstein Arneberg. Øst for planområdet er Klavenessbygget, et karakteristisk funksjonalistisk kontorbygg tegnet av Magnus Poulsson som er regulert til bevaring.

Det foreslås detaljreguleringsplan med mulighet for å heve Lysaker Torg 6-12 fra 5 til 6 etasjer, dvs. til sammen 4 meter høyere enn i dag. Dagens saltaksform endres til flatt tak.

Dagens dempede fasadene mot sør og saltaksformen på dagens 5. etasje, gjør at bygget er nennsomt tilpasset omgivelsene og bevaringsområdet Lagåsen, som ligger tett inntil planområdet i sør. I varsel til oppstarte pekte fylkesrådmannen på at bygget ville bli endret ved at det blir høyere og får flatt tak, og var bekymret for virkningene dette ville få for Lagåsen. Avstand til nærmeste villa vil være cirka 18 meter og bygningen vil etter påbygging rage godt over den nærmeste villaene i bevaringsområdet.

Fylkesrådmannen uttalte til varsel at Lysaker Torg 6-12 innehar kvaliteter som et tidstypisk eksempel på 1980-tallets arkitektur, og med materialbruk og utforming av høy kvalitet. Et karakteristisk trekk er de markante teglsteinsmotivene i fasadene. Sammenføyningen av eksisterende bygg og ny etasje kan være utfordrende på grunn av de karakteristiske teglsteinsmotivene. Fylkesrådmannen mener imidlertid at oversendte illustrasjoner viser at dette kan løses på en tilfredsstillende måte. Materialbruk, utforming og farger bør avstemmes slik at ombyggingen utgjør en harmonisk helhet. Det er viktig at dette nedfelles i reguleringsbestemmelsene slik som foreslått i § 4.5, mfl.

Med vennlig hilsen

Charlott Sandor Johansen
rådgiver plan

Ingeborg Hvidsten
rådgiver nyere tids kulturminner

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Ruter AS, Statens vegvesen Region øst

Saksbehandlere:

Planfaglige vurderinger:

charlott.sandor.johansen@afk.no, 22 05 56 80

Automatiske fredete kulturminner:

malin.tromborg@afk.no, 22 05 50 11

Nyere tids kulturminner:

ingeborg.hvidsten@afk.no, 22 05 56 71