



Dato: 12.04.2018 Arkivkode: N - 515.2, PLANID - 2016012, GBR - 41/17 Bilag nr: Arkivsak ID: 15/136768 J.post ID: 18/59893  
Saksbehandler: Roar Askeland  
Saksansvarlig: Jannike Hovland

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	19.04.2018	086/18
Formannskapet	24.04.2018	072/18
Kommunestyret	02.05.2018	042/18

## Lysaker torg 6-12 - detaljregulering - 2. gangs behandling

### Kommunestyret-02.05.2018- 042/18

#### Vedtak:

Privat forslag til detaljregulering for Lysaker torg 6–12, planID 2016012, plankart dokument 3875950 og bestemmelser, dokument 3918871, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Forslag til endring av reguleringsplan for Lysaker sentrum SO2, planID 1989013, reguleringsplan for Lysaker sentrum og reguleringsplan for Strandveien 10–12 mfl., som vist på kart, dokument 3493741, vedtas, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 med følgende endring i paragraf 5.2: Det tillates minimum 6 stk parkeringsplasser.

### Formannskapet-24.04.2018- 072/18

#### Innstilling:

Privat forslag til detaljregulering for Lysaker torg 6–12, planID 2016012, plankart dokument 3875950 og bestemmelser, dokument 3918871, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Forslag til endring av reguleringsplan for Lysaker sentrum SO2, planID 1989013, reguleringsplan for Lysaker sentrum og reguleringsplan for Strandveien 10–12 mfl., som vist på kart, dokument 3493741, vedtas, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 med følgende endring i paragraf 5.2: Det tillates minimum 6 stk parkeringsplasser.

### Planutvalget-19.04.2018- 086/18

#### Innstilling:

Privat forslag til detaljregulering for Lysaker torg 6–12, planID 2016012, plankart dokument

3875950 og bestemmelser, dokument 3918871, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

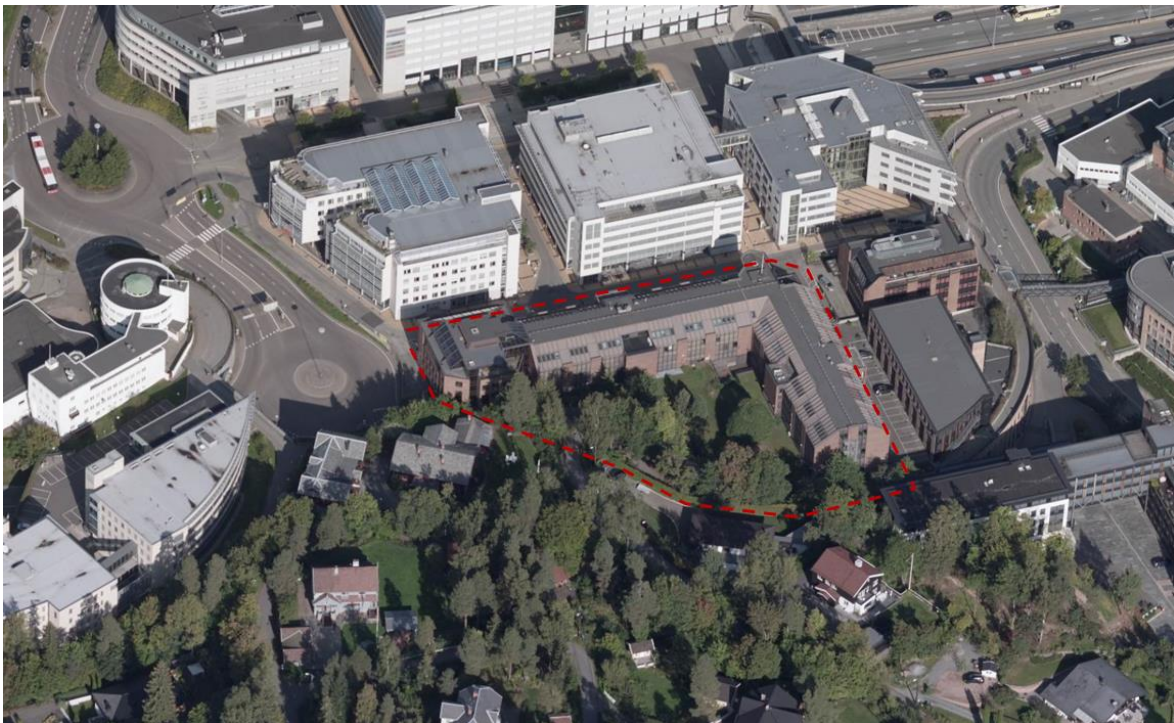
Forslag til endring av reguleringsplan for Lysaker sentrum SO2, planID 1989013, reguleringsplan for Lysaker sentrum og reguleringsplan for Strandveien 10–12 mfl., som vist på kart, dokument 3493741, vedtas, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 med følgende endring i paragraf 5.2: Det tillates minimum 6 stk parkeringsplasser.

#### **Rådmannens forslag til vedtak:**

Privat forslag til detaljregulering for Lysaker torg 6–12, planID 2016012, plankart dokument 3875950 og bestemmelser, dokument 3918871, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Forslag til endring av reguleringsplan for Lysaker sentrum SO2, planID 1989013, reguleringsplan for Lysaker sentrum og reguleringsplan for Strandveien 10–12 mfl., som vist på kart, dokument 3493741, vedtas, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14.

#### **SAKEN I KORTE TREKK**



Flybilde sett

fra sør (18.09.2016).

#### **Kort om planforslaget**

Området ligger tett opp mot knutepunktet Lysaker, i grensen mot Lagåsen. Hensikten med planarbeidet er å utvide eksisterende bebyggelse med ca. 3 000 m<sup>2</sup> bruksareal, fra 17 100 til 21 100 m<sup>2</sup>, ved å fjerne eksisterende loftsetasje og bygge på to etasjer til kontorformål.

Deler av førsteetasjen har overbygget parkering som vil bli fjernet og bygget inn. En passasje vil sikre en gjennomgang på bakkeplan fra Lysaker torg til grøntområdet mot Lagåsen. Forbindelsene mellom Lysaker torg og gang-/sykkelveien inn mot Lagåsen reguleres til gatetun. Trappen på vestsiden av bygget vil bli bedre tilrettelagt for gående.

Tomtens nærhet til kollektivknutepunktet tilsier en lav parkeringsdekning. Parkeringsnormen i gjeldende kommuneplan er lagt til grunn, som medfører en halvering i antall parkeringsplasser ved gjennomføring av tiltaket. Minimum 6 parkeringsplasser skal opparbeides med lademulighet for elbil.

Ytterligere beskrivelse av planforslaget fremgår av forslagsstillers planbeskrivelse.

### **Tidligere behandling**

Planutvalget støttet planforslaget da forslaget var til behandling første gang og vedtok å sende det på høring den 21.09.2018. Et fellesforslag fra alle partier presiserte i § 4.18 at *minimum 6* parkeringsplasser tillates på offentlig gatetun.

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

Planforslaget har vært på høring. Det er ikke arrangert eget høringsmøte siden saken vurderes å ikke være komplisert å sette seg inn i.

Statens vegvesen leverte innsigelse til planforslaget fordi vegvesenet mente forslaget ville skape vanskeligheter for planlegging av en oppgradert gang- og sykkelvei langs planområdet i sør. Det er holdt møte og oppfølgende dialog mellom forslagsstiller, kommunen og Statens vegvesen for å løse innsigelsen.

Naboene i Dicks vei 4 og 6 har reagert negativ på forslaget. De mener at utsyn og solforhold blir vesentlig forringet. Dessuten mener de innsyn fra kontorvirksomheten blir større. Naboene har illustrert med egne påtegninger av det de mener blir opplevelsen av den økte høyden. Naboene er også bekymret for om planforslaget vil gi presedens for høydeøkning og økt utnyttelse på bebyggelsen i området. Naboene ønsker at kommunen kommer på befaring. Forslagsstiller har gjort en nærmere vurdering av innvendingene til naboene og sammenlignet naboenes påtegninger med nye illustrasjoner som viser reelle høyder. Planutvalget vil normalt befare området samme dag som forslaget blir behandlet.

For øvrig er det få merkander til planforslaget. Alle uttalelsene ligger vedlagt. Forslagsstiller har oppsummert dem og gitt sine kommentarer. Rådmannen er i det alt vesentlige enig i kommentarene.

### **Endringer i planforslaget etter høring**

Det er i liten grad gjort endringer. Den største endringen er å sette av et «planleggingsareal» for oppgradering/utvidelse av gang- og sykkelvei på sørsiden av planområdet. Dette innebærer at deler av arealet som var foreslått til gårds plass nå foreslås regulert til gang- og sykkelvei. Meningen er at den delen av arealet som ikke viser seg å være nødvendig når planleggingen avklarer arealbehovet, vil bli regulert tilbake til gårds plass. For øvrig er det tatt inn bestemmelse om begrensninger for tiltak i sikkerhetssonen til tunneller.

Planutvalgets presisering om å tillate *minimum 6* parkeringsplasser på offentlig gatetun er innarbeidet i bestemmelsene.

### **Rådmannens vurderinger**

Beliggenheten nær et viktig knutepunkt som Lysaker tilsier en høy utnyttelse, samtidig ligger

planområdet inntil Lagåsen med hensynssone for kulturmiljø. Planforslaget legger opp til en utvidelse fra 4 etasjer og loft til 6 fulle etasjer, som gir en reell høydeøkning av takflaten på 4 meter. Rådmannen mener at økningen ikke vil gi vesentlige konsekvenser for kulturmiljøet på Lagåsen. Bebyggelsen blir mer eksponert sett fra Lagåsen, men på grunn av terrengforskjellen, avstanden og høyden på eksisterende vegetasjon anses konsekvensene som akseptable. Fjernvirkningen vil i liten grad endres på grunn av høyden på den omkringliggende bebyggelsen og Lagåsen. Grøntarealet mellom bebyggelsen og Lagåsen vil fortsatt gi lys og luft mellom næringsbebyggelsen på Lysakerlokket og den bevaringsverdige bebyggelsen på Lagåsen.

Lite tilsier at man skal åpne for utstrakt utbygging på Lagåsen som følge av at kontorbebyggelsen på Lysaker får en høyere utnyttelse. Det er stor forskjell på reguleringsplanen for Lagåsen – som først og fremst er en verneplan – og planene på Lysaker som er pekt ut som et viktig knutepunkt. Denne forskjellen vil trolig forsterke seg i fremtiden siden planene for «Lysakerbyen» er en ytterligere konsentrasjon og fortetting i området.

Illustrasjoner viser bevaring av eksisterende bebyggelse og et påbygg som rådmannen mener tilpasser seg eksisterende form. Rådmannen anser at utvidelsen gir en god tilpasning til omkringliggende kontorbebyggelse. Dette er Akershus fylkeskommune, som regional kulturminnemyndighet, enig i.

Parkeringskravet reduseres til normen i gjeldene kommuneplan. Dette innebærer en vesentlig reduksjon av antall parkeringsplasser i tråd med kommunens areal- og klimastrategi. Fylkeskommunen er bekymret for økt bilbruk som følge av 4 000 m<sup>2</sup> til forretninger, bevertning og treningssenter. Rådmannen er ikke like bekymret siden området har et svært godt kollektivtilbud for dem som ikke bor i gange- eller sykkelavstand og fordi parkeringsdekningen er vesentlig redusert. Rådmannen antar at publikumstilbudet er tilpasset det naturlige og lokale behovet. Det er også forventet befolkningsvekst i Lysaker-området som tilsier behov for et slikt tilbud.

Når det gjelder forholdet til høydevirkningene for naboene som er sterkt kritiske til forslaget, mener rådmannen at den økte byggehøyde ikke er større enn det man kan forvente når man bor så tett på Lysaker sentrum. En viss økt innsyn og redusert utsyn i den nordlige retning vil oppleves. Den forholdvis store avstanden mellom boligene og kontorbebyggelsen (30 meter på det minste) begrenser imidlertid innsynsproblematikken. At kontorbebyggelsen ligger på nordsiden innebærer liten påvirkning på solforhold. Alt i alt mener rådmannen at ulempene for naboene ikke er så urimelige at planforslaget må forkastes eller endres.

De samme naboene reagerer på at trær som er regulert til bevaring og hindrer lys, ikke kan felles. Rådmannen mener at slike begrensninger må tåles når man bor i et verneverdig område. Tomtene er dessuten romslige. Kommunen har for øvrig en egen sak på ønsket om trefelling fra de aktuelle naboene og beslutning i saken blir håndtert for seg.

### **Justering av tilliggende reguleringsplaner**

Planen omregulerer mesteparten av felt S2b - forretning/kontor i gjeldende plan. Områdene som blir liggende igjen er i dag en del av rundkjøringen i vest og gang-/sykkelveien i sør. Det foreslås gjennomført en mindre endring av disse to arealene, slik at de tilføres tilliggende reguleringsplaner. Arealformålene blir henholdsvis kjørevei og gang-/sykkelvei.



Forslag til

mindre endring av to tilliggende reguleringsplaner.

### Økonomiske konsekvenser av beslutningene

Forslaget har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

### Beslutningspunkter

Planutvalget skal etter plan- og bygningsloven § 12-12 ta stilling til om det private planforslaget ønskes vedtatt eller ikke. Rådmannen mener forslaget er av et mindre omfang der planutvalget har myndighet til å fatte endelig planvedtak. Rådmannen anbefaler at planforslaget blir vedtatt.

Vedlegg:

Plankart 2. gangs behandling - Lysaker Torg 6–12	3875950
Bestemmelser 2. gangs behandling - Lysaker torg 6-12	3918871
Forslagsstillers planbeskrivelse	3650445
Illustrasjonsplan	3616436
Illustrasjon vareutlevering	3616437
Plankart - mindre endring	3493741
Ny fasade vest	3478356
Ny fasade øst	3478355
Ny fasade sør	3478354
Ny fasade nord	3478353
Solstudie 6 etasjer	3478352
Ros-analyse	3295286
Illustrasjon fasade mot vest	3295261
Modellfoto	3295260
Plan 6. etasje	3295257
Plan 4. etasje	3295256
Plan 1. etasje	3295255
Frafall - innsigelse til reguleringsplan for Lysaker torg 6–12 i Bærum kommune	3924417
Forslagsstillers kommentarer til uttalelser	3896036
Før- etter-illustrasjoner sett fra Dicks vei 4 og 6	3896040
Statens vegvesen - uttalelse	3802122
Uttalelse fra Akershus fylkeskommune - Lysaker Torg 6-12 -	3804440

detaljreguleringsplan - planID 2016012	
Carine Zeier m.fl - innspill - Lysaker Torg 6-12 - detaljreguleringsplan - planID 2016012	3803351
Fylkesmannen i Oslo og Akershus - uttalelse	3746786
NVEs tilbakemelding ved offentlig ettersyn - detaljregulering for Lysaker Torg 6 - 12	3787422
Uttalelse fra Bane Nor Sf - Lysaker Torg 6-12 - detaljreguleringsplan - planID 2016012	3793141
Uttalelse fra Hafslund Nett AS	3796288
Mattilsynet - uttalelse	3807446

### **Behandlingen i møtet 02.05.2018 Kommunestyret**

#### **Forslag fremmet av Ida Ohme Pedersen, Frp**

Det tillates maksimalt 5 etasjer.

#### **Votering:**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt med unntak av punktet om tillatt maksimal etasjehøyde som ble vedtatt mot 4 stemmer (Frp).

#### **Kommunestyret-02.05.2018- 042/18:**

##### **Vedtak:**

Privat forslag til detaljregulering for Lysaker torg 6–12, planID 2016012, plankart dokument 3875950 og bestemmelser, dokument 3918871, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Forslag til endring av reguleringsplan for Lysaker sentrum SO2, planID 1989013, reguleringsplan for Lysaker sentrum og reguleringsplan for Strandveien 10–12 mfl., som vist på kart, dokument 3493741, vedtas, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 med følgende endring i paragraf 5.2: Det tillates minimum 6 stk parkeringsplasser.

### **Behandlingen i møtet 24.04.2018 Formannskapet**

#### **Forslag fremmet av Ida Ohme Pedersen, Frp**

Det tillates maksimalt 5 etasjer.

#### **Votering:**

Ida Ohme Pedersens forslag fikk 1 stemme (Frp) og falt. Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

#### **Formannskapet-24.04.2018- 072/18:**

##### **Innstilling:**

Privat forslag til detaljregulering for Lysaker torg 6–12, planID 2016012, plankart dokument 3875950 og bestemmelser, dokument 3918871, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Forslag til endring av reguleringsplan for Lysaker sentrum SO2, planID 1989013, reguleringsplan for Lysaker sentrum og reguleringsplan for Strandveien 10–12 mfl., som vist på kart, dokument 3493741, vedtas, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 med følgende endring i paragraf 5.2: Det tillates minimum 6 stk parkeringsplasser.

#### **Behandlingen i møtet 19.04.2018 Planutvalget**

**Forslag fremmet av Ida Ohme Pedersen, Frp**

**Fellesforslag (alle partier)**

Paragraf 5.2 endres til: Det tillates minimum 6 stk parkeringsplasser.

**Forslag fremmet av Ida Ohme Pedersen, Frp**

Maksimalt 5 etasjer.

**Votering:**

Fellesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Ved alternativ votering mellom rådmannens forslag og Pedersens forslag, ble rådmannens forslag vedtatt med 4 mot 1 stemmer (Frp).

#### **Planutvalget-19.04.2018- 086/18:**

**Innstilling:**

Privat forslag til detaljregulering for Lysaker torg 6–12, planID 2016012, plankart dokument 3875950 og bestemmelser, dokument 3918871, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Forslag til endring av reguleringsplan for Lysaker sentrum SO2, planID 1989013, reguleringsplan for Lysaker sentrum og reguleringsplan for Strandveien 10–12 mfl., som vist på kart, dokument 3493741, vedtas, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 med følgende endring i paragraf 5.2: Det tillates minimum 6 stk parkeringsplasser.