

Forslagsstillers kommentar til uttalelser i forbindelse med førstegangsbehandling og offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan for Hans Haslums vei 2

1. Førstegangsbehandling og offentlig ettersyn av planforslaget

Forslag til reguleringsplan – detaljregulering for Hans Haslum vei 2 ble behandlet første gang i planutvalgets møte 6.9.2018, sak 153/18.

Vedtak:

*Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Hans Haslums vei 2, planID 2017012, plankart dokument 4061292 og bestemmelser dokument 4060822 fremmes, jf. plan - og bygningsloven § 12 - 11.
Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan - og bygningsloven § 12 - 10. § 2,14 i fellesbestemmelsene for planområdet endres fra "Det skal etableres 1,2 parkeringsplasser for bil" til "Det etableres minimum 1,2 parkeringsplasser for bil for rekkehus og 1,2 parkeringsplasser for bil for leiligheter", i tråd med kommuneplanens retningslinjer.
Det tillates ikke takterrasser.
Det avsettes to parkeringsplasser på uteareal, en H C - plass og en til Bærum kommunes egne biler.*

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 14.9. – 26.9.2018.

I forbindelse med det offentlige ettersynet av planforslaget, er det kommet inn 6 merknader / høringsuttalelser fra følgende høringsinstanser:

1.	Fylkesmannen i Oslo og Akershus	09.10.2018
2.	Akershus fylkeskommune	25.10.2018
3.	Statens vegvesen Region Øst	29.10.2018
4.	Hafslund Nett AS	05.10.2018
5.	Furubakken vel	11.10.2018
6.	Asker og Bærum Trafikksikkerhetsforening	25.10.2018

Det er ikke kommet inn uttalelser fra privatpersoner.

2. Kommentarer til planutvalgets forslag

I planutvalgets møte 6.9.2018 ble det fremmet til sammen fire forslag hvorav tre ble enstemmig vedtatt. De tre vedtatte forslagene framkommer i vedtaket, som er gjengitt over i kapittel 1.

Det siste forslaget fremmet av Ida Ohme Pedersen (Frp), som hennes punkt 3, lød: «Renovasjonsbilen skal ikke blokkere innkjøring til boligene når avfall hentes. Renovasjonsbilen skal ikke rygge inne på området eller ut av området.» Ved votering besluttet planutvalget at «Pedersens forslag, punkt 3, følger saken uten votering.»

Forslagstillers kommentar:

Bilparkeringskrav rekkehus:

Vi har ingen innvending til forslaget om å endre krav til bilparkeringsplasser § 2.14.

Takterrasse:

Når det gjelder forslaget om å ikke tillate takterrasser, legges det til grunn at man har ment takterrasser på øverste takflate og at det fortsatt vil være tillatt å etablere takterrasser på tak over lavere etasjer, slik det framkommer i illustrasjonsprosjektet. Vi mener det er grunn til å presisere dette i reguleringsbestemmelsene, dette for å skape forutsigbarhet og unngå tvil om hvordan bestemmelsen skal forstås. Det foreslås derfor at den nye bestemmelsens ordlyd f.eks. blir: «**Det tillates ikke takterrasser på øverste takflate.**»

To parkeringsplasser på uteareal:

Vi har ingen innvending til forslaget om at det avsettes to parkeringsplasser på uteareal, en HC-plass og en til Bærum kommunes egne biler, men vi legger til grunn at de to parkeringsplassene på uteareal kommer i tillegg til utnyttelsen i gjeldende planforslag. Dette krever opprettinger i reguleringsbestemmelsene. Vi foreslår derfor at § 2.6. tredje setning endres fra «Overdekket sykkelparkering kommer i tillegg til maksimal grad av utnytting» til «Overdekket sykkelparkering, **samt to parkeringsplasser på terreng**, kommer i tillegg til maksimal grad av utnytting.»

Plassering av de to parkeringsplassene forutsettes avklart i forbindelse med rammesøknad og detaljprosjekt. Det kan imidlertid være ryddig om de er listet opp i bestemmelsenes § 2.11 om hva som skal vises i utomhusplan. Vi foreslår derfor et nytt strekpunkt i § 2.11, f.eks: «- **to parkeringsplasser hvorav en HC-plass og en plass for kommunens egne biler**».

Renovasjonsbil:

Søndre avkjørsel er kun ment for renovasjon og utrykningskjøretøy/brannbil. Det legges med andre ord ikke opp til at andre kjøretøy skal kjøre inn til boligene i søndre avkjørsel.

Flere løsninger for renovasjon og atkomst for renovasjonsbil er vurdert i dialog med kommunen, herav bl.a. også renovasjonslomme langs Hans Haslums vei foran rekkehusene og snuhammer inne på området. I dialog med kommunen har man imidlertid funnet at prinsipløsninger for renovasjon slik det framkommer i illustrasjonsplanen, framstår som mest hensiktsmessige. Vi ser likevel mulighet for at man ved detaljprosjektering av utomhusarealene, kan legge opp til et separat gangareal på sørsiden av oppstillingsplass for renovasjonsbil ved søndre avkjørsel. Dette kan bidra til at renovasjonsbilen ikke blokkerer for *gående* til/fra boligene, i de relativt korte periodene når avfall hentes. Eventuelt kan bestemmelsenes § 2.11 om hva som skal vises i utomhusplan suppleres med noe om slikt gangareal, f.eks: «**gangareal på sørsiden av oppstillingsplass for renovasjon**». Dette enten som et nytt strekpunkt eventuelt som en tilføyelse til strekpunkt nr åtte.

Dersom man i dette konkrete prosjektet skulle unngått at renovasjonsbil rygger i forbindelse med henting av avfall, måtte det enten blitt lagt opp til renovasjonslomme langs Hans Haslums vei eller blitt lagt opp til en rund snuplass inne i gårdsrommet. Slik snuplass har stor radius og ville i praksis ha fylt hele det indre gårdsrommet – og umuliggjort de bokvaliteter planen legger opp til. Vi ser med dette at man ikke kommer utenom at renovasjonsbil rygger inn til oppstillingsplass – slik det framkommer i illustrasjonsplanen. I lys av at renovasjonsbiler normalt gir lydsignal ved rygging og forventes å ha ryggekamera, samt at fører har oversikt over situasjonen før innrygging, vurderes sikkerhet i ryggesituasjon å bli tilstrekkelig ivarettatt.

3. Kort oppsummering av / kommentar til merknader / høringsuttalelser

Under er en kort oppsummering av, samt kommentar til den enkelte merknad. De eventuelle endringer/suppleringer i bestemmelser og plankart som foreslås, anses som mindre endringer og det legges til grunn at endringene ikke påvirker planprosessen, f.eks. i form av behov for ny høring / begrenset høring.

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannen har, basert på oversendt informasjon, ingen konkrete merknader til planforslaget. Fylkesmannen viser til kommunens ansvar som planmyndighet, jf. Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 1. mars 2018.

Forslagstillers kommentar:

Uttalelsen tas til etterretning.

2. Akershus fylkeskommune

Fylkesrådmannen viser til sin uttalelse datert 05.07.2017 til varsel om igangsatt reguleringsarbeid for området, og har ingen ytterligere merknader. For forhold som gjelder fylkesvei, viser fylkesrådmannen til uttalelse fra Statens vegvesen.

Forslagstillers kommentar:

Uttalelsen tas til etterretning.

3. Statens vegvesen Region Øst

Trafikkanalyse: Vegvesenet har ingen merknader til trafikkanalysen.

Fortau / gang- og sykkelvei:

Vegvesenet regner med at rekkefølgebestemmelse § 13.2 om at kommunen skal godkjenne tekniske byggetegninger beror på en feil, og de påpeker at det er Statens vegvesen som skal godkjenne teknisk plan for den delen som berører fv 608.

Teknisk plan er foreløpig ikke godkjent av vegvesenet, da vegvesenet fikk oversendt tegninger først ved offentlig ettersyn. Vegvesenets behandling av teknisk plan er påbegynt, men da høringsperioden er for kort for vegvesenets behandling, vil ikke en godkjenning av teknisk plan kunne foreligge innen høringsfristen.

Det må utarbeides en byggeplan som sikrer gjennomføringen av utvidelsen av fortauet, i forbindelse med planlagt utbygging. I rekkefølgebestemmelsene §13.2 må det stå: «Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan for krysset Hans Haslums vei / Gamle Ringeriksvei være godkjent av Statens vegvesen.»

Frisikt: Vegvesenet ber om at frisikt til fortau langs fv. 608 rettes fra 2x20 meter til 3x35 meter, og antar at dette innebærer at regulert støyskjerm må trekkes noe lenger inn på eiendommen for å sikre frisikten.

Byggegrense: Vegvesenet har ingen merknader til byggegrensen mot fv. 608.

Støy: Vegvesenet viser til støyrapporten, kommuneplanens bestemmelser om støyforurensning og at det er Bærum kommune som er støymyndighet og som skal påse at støyretningslinjen T-1442 overholdes.

Forslagstillers kommentar:

Fortau / gang- og sykkelvei:

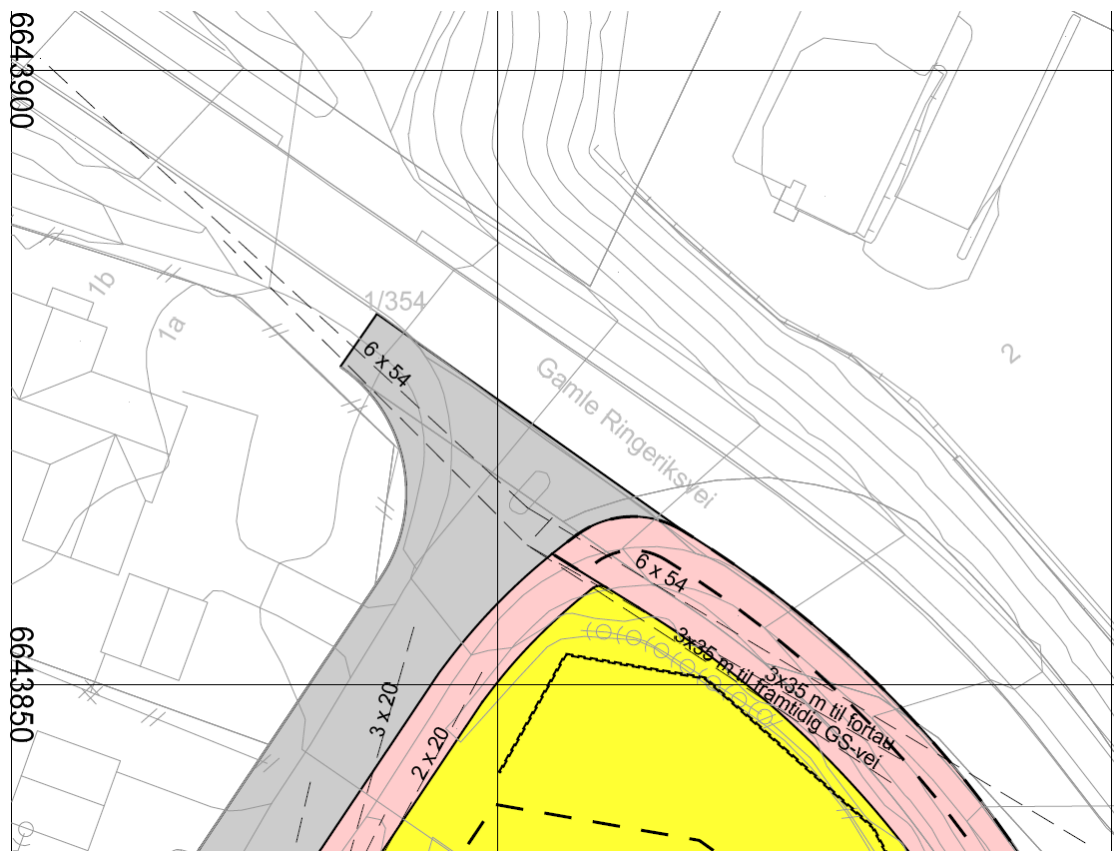
Bestemmelsen om at kommunen skal godkjenne tekniske tegninger er lagt inn av kommunen like før 1.gangsbehandlingen. Det *kan* være at den er lagt inn for å sikre godkjenning av byggetegningene teknisk plan for fortau/vei langs *kommunal* vei Hans Haslums vei (og at den dermed ikke nødvendigvis beror på en feil). I så fall foreslås dette evt presisert i bestemmelsene.

Vegvesenets forslag til rekkefølgebestemmelse §13.2 «Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan for krysset Hans Haslums vei / Gamle Ringeriksvei være godkjent av Statens vegvesen.» kan vurderes innarbeidet i bestemmelsene, evt som ny paragraf (§ 13.3)

Frisikt:

Frisikt til fortau langs fv. 308 foreslås rettet til 3x35 meter. Slik frisikt vil ha god klaring til regulert støyskjerm, jf. kartutsnittet under. Det samme gjelder evt frisikt til en framtidig GS-vei.

Vedrørende frisikt til fv 308 (kjørebanen) ser vi at plankartet til offentlig ettersyn viser frisikt 10x60 m, noe som muligens kan bero på en inkurie. Dette i lys av at innsendt veiprojekt og innsendt plankart viste frisikt 6x54 m og i trafikkanalysen framkommer at stoppsikten langs fylkesveien er 54 m. **Vi mener derfor at frisikt til fv. 308 bør rettes til 6x54 m i tråd med veiprojektet/trafikkanalysen.**



1 Forenklet utsnitt av plankart, som viser frisikt 3x35 m til hhv fortau langs fv. 308 og framtidig GS-vei – begge med god klaring til regulert støyskjerm. Utsnittet viser også frisikt 6x54 m til fylkesveien, jf. veiprojektet som følger saken samt trafikkanalysen der det framkommer at stoppsikten er 54 m.

Øvrige bemerkninger, herunder bemerkninger knyttet til trafikkanalyse, byggegrense og støy, tas til etterretning.

4. Hafslund Nett AS

Hafslund Nett AS viser til opplysninger gitt som uttalelse ved varsel om oppstart av planarbeidet. Nettselskapet har ingen ytterligere bemerkninger.

Forslagstillers kommentar:

Uttalelsen tas til etterretning.

I lys av at nettselskapet nå ved offentlig ettersyn av planforslaget ikke har ytterligere bemerkninger, legges det til grunn at nettselskapet finner de regulerte løsningene knyttet til nettstasjoner, tilfredsstillende.

5. Furubakken Vel

Furubakken Vel og naboer i Hans Haslums vei er tilfreds med at antall boenheter er redusert, og synes prosjektet viser fine grep.

Velet er ellers opptatt av trafikkavvikling samt høyder og utforming, og sammenfatter dette slik:

Vi ber om at byggeprosjektet:

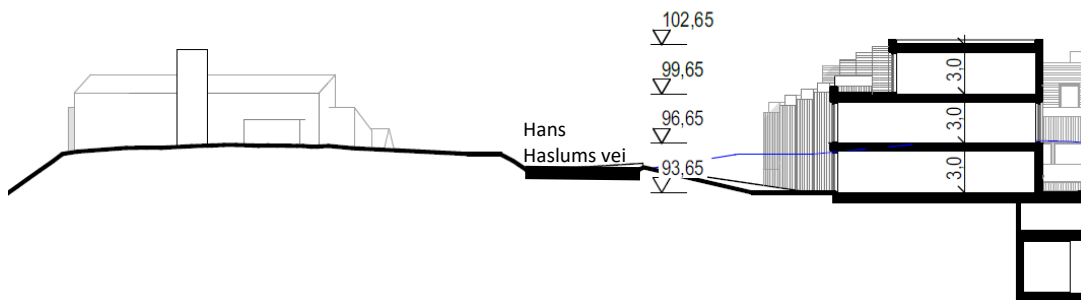
- Sikrer en trygg avvikling av trafikk, både ved avkjøring/utkjøring fra Gml. Ringeriksvei, og i bygging av ny gang/sykel vei.
- Reduserer tillatt byggehøyde på rekkehus i felt B2 til 2 etasjer og evt. også å innføre variasjon i høyder og for øvrig bryte mere opp inntrykket av en lang murvegg ut mot Hans Haslums vei.
- Reduserer byggehøyden på de øvrige blokkene samt sørge for at fasaden mot Gml. Ringeriksvei demper inntrykket av høye murer ut mot naboene.

Forslagstillers kommentar:

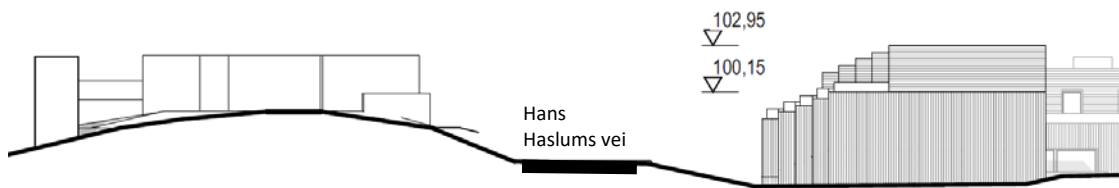
Frisiktkrav vil bli tilfredsstillt. Trafikkøy i krysset planlegges beholdt, noe som er gunstig for trafikkavvikling og myke trafikanter som skal krysse Hans Haslums vei. Det vises for øvrig til planbeskrivelsen og trafikkanalysen, og at planforslaget legger opp til oppstramming av krysset og sikrer breddeutvidelse samt forlengelse av fortau, mv. Med dette mener vi 'sikring av trygg trafikkavvikling' blir tilstrekkelig ivarettatt i planforslaget.

Jf. illustrasjonsplan/illustrasjonsprosjekt er rekkehusenes fasade mot Hans Haslums vei avtrappet slik at vegglinn nærmest veien har to etasjes fasadehøyde. Videre er rekkehusenes plan 3 inntrukket om lag 3,6 m i forhold til 1. og 2. etasje. Rekkehusene avtrappes også i horisontalplanet. Det øverste rekkehus ligger kun to etasjer over tilgrensende eneboligtomt i sør. Vi viser ellers til at kommuneplanens bestemmelser for tilgrensende arealer avsatt til eksisterende boligbebyggelse, åpner gesimshøyde inntil 7 m og mønehøyde inntil 9 m. I lys av dette og at areal-/transporthensyn tilsier relativt høy utnyttelse på en tomt som Hans Haslums vei 2, finner vi løsningen for rekkehusene som en tilfredsstillende tilpasning til naboskapet i Hans Haslums vei.

Vi ser imidlertid at bestemmelsenes § 3.3 andre avsnitt eventuelt kan suppleres slik at forutsetningen om tilbaketrukket øverste etasje sikres tydeligere i bestemmelsene, tilsvarende som i bestemmelsene for blokkbebyggelsen. Ordlyd kan f.eks. være: «**Øverste etasje skal være inntrukket i henhold til prinsippene i illustrasjonsplan dokument 3959814.**»



2 Utklipp fra illustrasjonsprosjektet - snitt gjennom øverste rekkehusleilighet sett sammen med nabobebyggelsen i vest.



3 Utklipp fra illustrasjonsprosjektet - rekkehus fasade sør sett sammen med nabobebyggelsen i vest.

Vedrørende velets kommentar om takterrasse vises til kommentarer til planutvalgets forslag i kapittel 2 foran.

Når det gjelder blokkbebyggelsen høyde og utforming/estetikk vises redegjørelser i planbeskrivelsen og til krav i bestemmelsene, bl.a. om høy arkitektonisk kvalitet. Det vises også til at byggeprosjektet i løpet av planprosessen allerede er redusert i høyde, omfang, antall boenheter, mv. Det er i illustrasjonsprosjektet lagt vekt på å unngå at fasader mot nord og øst gis en variert og 'ikke-lukket' utforming. Dette vil fortsatt være tema i byggeprosjektets neste fase med rammesøknad og detaljprosjekt.

6. Asker og Bærum Trafikksikkerhetsforening

Asker og Bærum Trafikksikkerhetsforening viser til sitt brev 9.6.2013 til vegvesenet om trafikksituasjonen i krysset utførte radarmålinger. De framholder at venstresvingende trafikk fra Hans Haslums vei kan få problemer pga sikt lengde og hastighet. De viser til at 40-sonen i Gamle Ringeriksvei mot Bekkestua som starter like nedenfor Hans Haslums vei, og at det er underlig med et 50-skilt bare ca 100 m før 40-sonen.

Trafikksikkerhetsforeningen foreslår at 50-skiltet skiftes med 40-skilt slik at 40-sonen forlenges forbi Hans Haslums vei. De påpeker at det uansett er viktig at siktkravet fra Hans Haslums vei tilfredstiller Vegdirektoratets krav for 50 km/t.

Forslagstillers kommentar:

Vi støtter forslaget om å forlenge 40-sonen, og foreslår at kommunen anmoder vegvesenet om å vurdere forslaget. Det er hensikten at reguleringsplanens siktkrav fra Hans Haslums vei mot Gamle Ringeriksvei er i henhold til sentrale krav. Vi har ingen innvending mot at siktkravet i planen gis med utgangspunkt i 50 km/t, selv om 40-sonen evt skulle bli forlenget opp forbi Hans Haslums vei.