



Dato: 20.02.2019 Arkivkode: PLANID-2017025, N-515.2, GBR-14/66, GBR-14/417 Bilag nr: Arkivsak ID: 17/24488 J.post ID: 19/25618
Saksbehandler: Karine Elise Winther
Saksansvarlig: Jannike Hovland

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	28.02.2019	035/19
Formannskapet	19.03.2019	055/19
Kommunestyret	27.03.2019	044/19

Nordliveien 17 - detaljregulering - 2. gangs behandling

Formannskapet-19.03.2019- 055/19

Innstilling:

Privat forslag til detaljregulering for Nordliveien 17, planID 2017025, plankart dokument 4033324 og bestemmelser, dokument 4326929, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Planutvalget-28.02.2019- 035/19

Innstilling:

Privat forslag til detaljregulering for Nordliveien 17, planID 2017025, plankart dokument 4033324 og bestemmelser, dokument 4326929, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

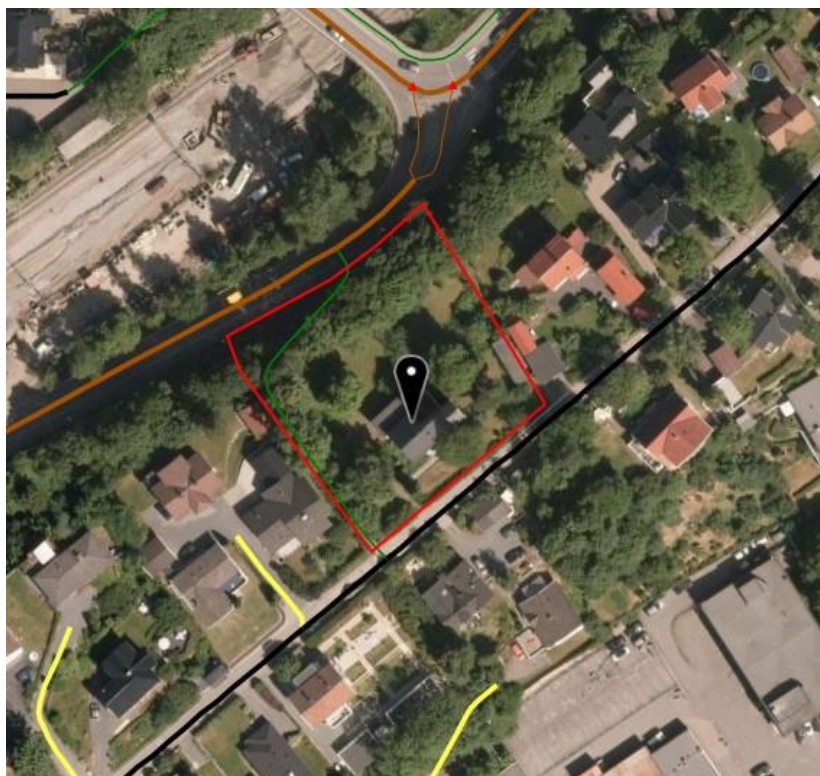
Planutvalget-28.02.2019-035/19

Innstilling:

Privat forslag til detaljregulering for Nordliveien 17, planID 2017025, plankart dokument 4033324 og bestemmelser, dokument 4326929, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Rådmannens forslag til vedtak:

Privat forslag til detaljregulering for Nordliveien 17, planID 2017025, plankart dokument 4033324 og bestemmelser, dokument 4326929, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.



Flyfoto, planområdet innenfor rød avmerking

SAKEN I KORTE TREKK

Formål og bakgrunn

Planforslaget fremmes av Asplan Viak på vegne av eier Thorvaldsen Eiendomsutvikling AS. Forslaget legger til rette for oppføring av fire eneboliger, og utvidelse av gangstien mellom Nordliveien og Kveldsroveien. Eksisterende tomannsbolig og uthus forutsettes revet.

Tidligere behandling

Saken ble 1. gangs behandlet i Planutvalget den 23.08.2018, som sak 144/18. Det ble fattet følgende vedtak:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Nordliveien 17, planID 2017025, plankart dokument 4033324, og bestemmelser, dokument 4033383, fremmes, jf. plan - og bygningsloven § 12 - 11.

Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan - og bygningsloven § 12 - 10.

Planen har etter dette ligget ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 05.09.-17.10.2018.

Redegjørelse

Planområdet er uregulert og avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2017-2035. Planområdet, som er på totalt 2,84 daa, omfatter Nordliveien 17, gnr. 14 bnr. 66, som i dag er bebygd med en tomannsbolig og et uthus. Omgivelsene er preget av et stort kulturmiljø langs Nordliveien, med mange SEFRAK-registrerte bygg og villaer fra forrige århundreskiftet, Det inngår en eksisterende gangsti mellom Nordliveien og Kveldsroveien, del av gnr. 243 bnr. 1, som eies av Bærum kommune, i planområdet. Gangstien fortsetter til Professor Kohts vei og er en viktig snarvei og gangforbindelse mellom Kveldsroveien/lokalsenteret Stabekk/togstasjonen og Professor Kohts vei.

De fire eneboligene organiseres som et sameie med felles adkomstvei fra Nordliveien parallelt med gangstien, med parkering i den enkelte bolig, felles renovasjonsløsning og felles lekeområder. Sameiet vil til sammen få et tomteareal på ca. 2450 m². Dette innebærer i overkant av 600 m² pr

boenhet. Maksimal utnyttelse er fastsatt til 20% av tomtens nettoareal og det skal være minst 300 m² uteoppholdsareal bak hver boenhet. Bestemmelser om utforming, maks kotehøyde for møne, krav til minste uteoppholdsareal og grad av utnyttning sikrer likevel at bebyggelsen får en skala som er tilpasset det omkringliggende eneboligområdet.

På grunn av støy fra Kveldsroveien og jernbanen må det etableres en støyskjerm i nord.

Støyskjermen er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende støynivå for boligene og tilhørende utomhusareal. Med støyskjermen kan deler av boligfeltet som nå er i rød støysone, bli til gul støysone, hvor det er mulig å etablere nye støyfølsomme tiltak.

Planforslaget muliggjør breddeutvidelse av snarveien/forbindelsen for myke trafikanter mellom Nordliveien og trafikknutepunktet og lokalsenteret Stabekk. Gangstien forutsettes utbedret, utvidet med i overkant av 300 m², før de nye boligene kan tas i bruk og arealet skal overdras til Bærum kommune.

Planforslaget for Nordliveien 17 legger opp til en god tilpasning til kulturmiljøet langsmed Nordliveien. Organiseringen av de fire boligene som et tun med enhetlig bebyggelse og krav til minste uteoppholdsareal, fellesløsninger mht. adkomst og avfallshåndtering gjør at tomtearealet, som er i underkant av 2,5 daa, vurderes som godt nok av rådmannen.

Offentlig ettersyn – justering av planforslaget:

Det kom inn 5 merknader i høringsperioden. Disse er oppsummert og kommentert av forslagstillers. Rådmannen slutter seg til forslagstillers forslag til endringer for å imøtekomme merknadene om støy og har tilpasset disse slik at de stemmer overens med kommuneplanens føringer for støy.

Endring av bestemmelsene:

Som følge av merknadene ved høring og offentlig ettersyn har støybestemmelsene blitt bearbeidet for å sikre at planen følger bestemmelser og retningslinjer for gul støysone i kommuneplanens arealdel 2017-2035.

Endring av plankart:

Det er ikke gjort endringer på selve plankartet, kun lagt til et linjesymbol i tegnforklaringen som manglet ved 1. gangs behandling.

Prosess/medvirkning internt og eksternt

Det har vært åpnet for vanlig medvirkning i henhold til plan- bygningslovens krav til høring og offentlig ettersyn. Det har som en del av saksbehandlingen vært interne høringsrunder i kommunen. Det er i tillegg til oppstartsmøte også vært av holdt dialogmøte mellom forslagstillers og kommunen. Kommunens eiendomsavdeling er i samtaler med forslagstillers med sikte på overtakelse av grunn regulert til offentlig turvei.

Organisatoriske og økonomiske konsekvenser av beslutningene

Planforslaget innebærer kommunal overtakelse av et areal avsatt til offentlig turvei på ca. 300m². Deler av arealet er i dag omfattet av eksisterende turvei. Utbedring og utvidelse av turveien forutsettes utført av eier / tiltakshaver før de nye boligene kan tas i bruk.

Beslutningspunkter

Det skal avgjøres om reguleringsplanforslaget skal vedtas slik at foreslått boligutbygging og utbedring av turvei kan realiseres. Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas. Rådmannen forutsetter at kommunen overtar areal regulert til offentlig turvei før kommunestyret vedtar planen.

Vedlegg:

Nordliveien 17 - detaljregulering - 2. gangs behandling	4326971
Plankart 2. gangs behandling - Nordliveien 17	4033324
Bestemmelser 2. gangs behandling - Nordliveien 17	4326929
Forslagstillers planbeskrivelse	4247329

Illustrasjonsplan 1-400 Nordliveien 17 09.05.2018	4019773
Terrengsnitt B-B	4019778
Terrengsnitt C-C	4019777
Lengdesnitt med mønehøyder	4019776
Støyrapport	3932715
ROS-analyse	3932711
Uttalelse fra Akershus fylkeskommune	4198045
Uttalelse fra Statens vegvesen	4196579
Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus	4170119
Uttalelse fra Hafslund Nett	4193227
Merknad fra Robin Wood	4155712

Behandlingen i møtet 19.03.2019 Formannskapet

Votering:

Innstillingen ble vedtatt mot 1 stemme (SV).

Formannskapet-19.03.2019- 055/19:

Innstilling:

Privat forslag til detaljregulering for Nordliveien 17, planID 2017025, plankart dokument 4033324 og bestemmelser, dokument 4326929, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandlingen i møtet 28.02.2019 Planutvalget

Votering:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Planutvalget-28.02.2019- 035/19:

Innstilling:

Privat forslag til detaljregulering for Nordliveien 17, planID 2017025, plankart dokument 4033324 og bestemmelser, dokument 4326929, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.