



RAMSFJELL ARKITEKTER AS
Eigil Ramsfjell
Kronprinsens gate 3
0251 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

20/23608-20/253618/STROG

Dato:

10.12.2020

Referat fra oppstartsmøte – detaljregulering av Ringeriksveien 230

Møtedato: 08.12.2020

Møtested: Bærum kommune

Referent: Anna Stroganova

Deltakere

Fra forslagsstiller:

RAMSFJELL ARKITEKTER AS
RINGERIKSVEIEN 230 AS

Fagkyndig plankonsulent
Forslagsstiller

Jørgen Skogli
Eigil Ramsfjell
Tonny Johansen

Fra Bærum kommune:

Kjell Seberg
Anna Stroganova

Sakens bakgrunn

Planinitiativet er sendt inn av Ramsfjell arkitekter AS på vegne av eierne av tomten. Planforslaget legger opp til 29 boenheter (leiligheter og rekkehus).

I 2018 sendte forslagsstiller rammesøknad for et nytt kombinert bygg med forretning/kontor/dagligvare i første etasje og 16 leiligheter i andre etasje. Byggesaksavdelingen konkluderte med at innsendt byggesak ikke kunne behandles før det foreligger en godkjent detaljregulering for eiendommen.

Saksopplysninger

- Planområdet er på ca. 3,2 daa og ligger inntil Ringeriksveien.

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

- I gjeldende Kommuneplan er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse. Merk imidlertid at arealformål nåværende boligbebyggelse, også i regulerte områder omfatter eksisterende arealbruk, jf. § 24 i kommuneplanens bestemmelser.
- Planområdet er satt av til kombinert bebyggelse og anleggsformål i kommunedelplan for Sandviksvassdraget av 30.01.2013.
- Eiendommen omfattes av reguleringsplan 1980017 - Ny Ringeriksvei E68, Økriv./Bjørnum sag m. omg. av 18.02.1983 - med arealbruk Forretning/ Kontor/ Industri (Felt E2). Plan 1980017. § 5 i reguleringsbestemmelsene tillater boliger i forretningsbyggets 2.etasje.

Kommunens tilbakemeldinger

Generelt

I kommuneplanen er det lagt vekt på at boligbyggingen skal styres mot fortetting i utvalgte områder og begrense fortetting i resten av kommunen. Skui ligger utenfor de prioriterte hoved utbyggingsområdene.

For øvrig skal boligbyggingen utenfor de prioriterte hoved utbyggingsområdene begrenses. Det skal føres en restriktiv utbyggingspolitikk i områder med småhusbebyggelse for å opprettholde strøkens karakter. Nye boligområder skal tilpasse seg omgivelser og nærmiljø når det gjelder boligtyper, bygningsformer, skala og volumer, slik at ny bebyggelse samspiller med områdets etablerte karakter og form. Eksisterende boligområde består primært av eneboliger. Ved eventuell oppføring av ny boligbebyggelse på Skui bør det derfor tilrettelegges for hovedsakelig ene- og tomannsboliger, eventuelt med rekkehus

Vi viser dessuten til Regional plan for areal og transport og påpeker at antall boliger i områder som på Skui må reduseres også av miljømessige hensyn.

Planadministrasjonens foreløpige vurdering er at antall boliger er for høy, og representerer en utnyttelse som ikke i tilstrekkelig grad er tilpasset områdets karakter, plassering og nærmiljø.

Opprettholdelse av eksisterende formål

Det ligger en dagligvareforretning på eiendommen. Hensikten med planen er å etablere boliger og innsendt planinitiativ bidrar lite til å styrke eksisterende områdes næringsliv. Nærmeste dagligvare ligger på Rykkinn, ca. 2 km unna og på Vøyenenga, ca. 2,5 km fra planområdet dermed har dagligvareforretning en betydning for området. Ettersom arealet er støyutsatt og området mangler dagligvarebutikk, kan ikke regulering anbefale etablering av boligbebyggelse som skal erstatte eksisterende forretning/næringsareal.

Siden ny boligbebyggelse i dette området bør tilpasse seg den eksisterende, som i hovedsak består av frittliggende småhusbebyggelse, vil regulering heller ikke anbefale kombinasjonsbygg bestående av både bolig og næring

Parkeringsplassen

For øvrig fungerer den nordre del av tomten som avleveringsområde/snuplass og ansatte parkering for barnehagen.

Fra andre tjenestesteder/fagområder

Barnehagekontoret	I denne detaljreguleringen er det lagt opp til 29 boenheter av ulik størrelse. Dette vil i seg selv ikke utløse et krav om etablering av nye barnehageplasser, men må ses i sammenheng med eventuelle andre planlagte utbygginger i området.
Natur og idrett	<p>Natur-, vei- og miljøforvaltning (NVM) har fått opplyst fra Vann og avløp at grunneier i Ringeriksveien 226 D tidvis har utfordringer ift. oversvømmelse fra åpen bekk som renner mellom 226 D og 232.</p> <p>Det er naturlig å tro at utbyggingen av Ringeriksveien 230 kan gi rom for å forbedre/løse denne situasjonen. Herunder vises det til kommuneplanens arealdel (KPA) § 11.4; «Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.»</p> <p>Vi ber om at denne problemstillingen tas med i den videre detaljreguleringen av Ringeriksveien 230. NVM vil be om at en gjenåpning av lukket bekk over eiendommen vurderes som en del av overvannsløsningen, jf. KPA § 18.</p>
Forurensning og renovasjon	Se vedlegg
Vann og avløp	<p>I tillegg til innsendt overvannsnotat må det før det gis rammetillatelse sendes inn overordnet VA-plan som viser tenkt tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett samt hvordan kommunens slokkevannskrav er tenkt ivaretatt. Overordnede planer for vann, spillvann og overvann skal være godkjent av VA før rammetillatelse gis.</p> <p>Som det fremgår av vedlagt flomkart ligger hele eiendommen innenfor område for "kjellerfri sone" (Se vedlegg)</p>
Vei og trafikk	<p>Ringeriksveien har status som fylkesvei og er som sådan forvaltet av Viken fylkeskommune. Saken må derfor også oversendes Viken til uttalelse. Veiene til planområdet (i nord og sør) har status som private. Vendehammer og vei i nord er regulert til offentlig vei, men ikke overtatt. Vei og trafikk har følgende merknader til planforslaget vedlagt overnevnte oversendelse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ringeriksveien har status som hovedsykkelvei ihht. vedtatt sykkelstrategi. • Vendehammeren i nord brukes til ansatt parkering til barnheagen, dette bør redegjøres for i ny plan. • Parkeringsplassen brukes til hjertesone/drop off for barnehagen i dag. Tiltaket vil føre til at ikke vil være mulig å benytte disse på samme måte. Dette må redegjøres for. • Dersom veien i nord (reg. off kjørevei) skal overtas av BK Vei og trafikk må den reguleres i full bredde ihht. veinormalen, adkomstvei-barnehage. Vei og trafikk foreslår at veien forblir privat og omreguleres til «felles- kjørevei». • Rekkehus (i sør) viser totalt 5 avkjørsler til den private stikkveien. Antall avkjørsler bør begrenses.

--	--

Videre prosess

Regulerings beslutning er at planinitiativet, som innebærer arealbruksendring til konsentrert boligbebyggelse, bør stoppes.

Denne beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstiller kan kreve den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse, jfr. § 12-8. I Bærum er denne myndigheten delegert til planutvalget. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling om oppstart av planarbeid før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.

Gebyr

Faktura med gebyr for avviklet oppstartsmøte på kroner **15750,- (tilsvarende 5M)** – ettersendes oppdragsgiver, jf. [gjeldende gebyrregulativ](#).

Tilbakemeldinger på referatet

Dersom forslagstiller eller interne møtedeltakere har oppfattet andre signaler i møtet må tilbakemelding om dette gis innen 2 uker fra mottak av referatet.

Vedlegg:

Uttalelse – detaljregulering av Ringeriksveien 230 (L)(7237197)	5206856
Uttalelse fra Natur-, vei- og miljøforvaltning – detaljregulering av Ringeriksveien 230 (L)(7237212)	5206857
Uttalelse fra Renovasjon – detaljregulering av Ringeriksveien 230 30.11.2020 (L)(7237181)	5206858
Uttalelse fra Vei og trafikk – detaljregulering av Ringeriksveien 230 (L)(7237171)	5206859
Uttalelse vann og avløp_nov 2020 (L)(7237466)	5206860

Vedlagt retningslinjer for innsending av elektronisk post.

Til:

RAMSFJELL ARKITEKTER AS
RINGERIKSVEIEN 230 AS

Innsending av elektronisk post

Bærum kommune bruker elektronisk saks/arkivsystem.

Filformat- og størrelse

Vi er avhengige å få inn filer som systemet aksepterer. De mest vanlige filformatene vi tar imot er PDF og DOC/DOCX- filer. Andre formater som aksepteres er: TIFF, PPT, HTML, JPG, XLS, PPS, RTF og SOSI.

Max størrelse pr. elektronisk fil er **5-7 megabyte**.

Innsending

E-post: post@baerum.kommune.no.

Store filer kan eventuelt sendes på minnepinne eller dvd/cd.

Hva må være egen fil

- Vi må ha én fil for hvert dokument som skal sendes inn.
- Hver tegning må registreres for seg.
- Flere fasader/oppriss på samme tegning kan være én fil.
- God navnsetting av filer gjør registreringsarbeidet vårt mye enklere.

