

Gullhaugveien – gbnr 95/465 m.fl. – planID 2018019

OPPSUMMERING AV INNKOMNE HØRINGSUTTALELSER MED KOMMENTARER

Uttalelse til 1.gangsbehandling:

Forslag til reguleringsplan for Gullhaugveien – gbnr 95/465 m.fl. – planID 2018019, med tilhørende bestemmelser, ble vedtatt lagt ut på høring og offentlig ettersyn i Planutvalgets møte 19.11.2020. Høringsperioden var 01.12.20 – 24.01.21. Det kom inn totalt 6 uttalelser, 4 innen fristen og 2 etter fristen. Det ble ikke fremmet innsigelse.

Der hvor forslagsstiller har kommentert og svart ut innspill tilstrekkelig, har kommunedirektøren ikke kommentert innspillene ytterligere. Der hvor kommunedirektøren har utfyllende kommentarer, er disse lagt inn i høyre kolonne ”Kommunedirektørens kommentarer”.

Nr	Avsender	Dato	Oppsummering	Forslagsstillers kommentarer	Kommunedirektørens kommentarer
Offentlige instanser					
1	Forsvarsbygg	19.01.21	Ingen merknader.	-	-
2	Statsforvalteren i Oslo og Viken	22.01.21	Ingen merknader.	-	-
3	Elvia	22.01.21	Ønsker avsatt tilstrekkelig areal til nettstasjon (inkl. driftsareal).	Det er sikret i bestemmelsene: Parkering, felt P: § 6.2 Det tillates etablert nettstasjon.	-
4	Viken fylkeskommune	25.01.21	Arkeologiske kulturminner Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. For å ivareta meldeplikten etter	Kulturminneloven gjelder uansett, uavhengig av om området er regulert eller ikke. Det er ikke nødvendig å gjenta relevante og gjeldende bestemmelser fra andre lovverk i reguleringsbestemmelsene.	-

			<p>kulturminneloven § 8 er det ønskelig at følgende tekst tas inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:</p> <p><i>Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.</i></p>		
Grunneiere, naboer, gjenboere og hjemmelshavere					
5	Laila Stjern og Roger Iversen, Gullhauug veien 55	24.01.21	<p>Ønsker heller å beholde hundremetersskogen.</p> <p>Materialer: ønsker mest mulig bruk av tre i fasader og andre bygde detaljer. Ønsker at intensjon om høy kvalitet sikres i bestemmelsene.</p>	<p>Området er i dag regulert til off./privat tjenesteyting og åpner derfor allerede muligheten for utbygging.</p> <p>Det er forsøkt bevart mest mulig vegetasjon mot nord.</p> <p>Det er utfordrende å regulere estetiske kvaliteter utover det som er sikret i plan- og bygningsloven i planens bestemmelser. Estetikk er dessverre ikke en målbar kvantitet, og vanskelig for byggesak å evaluere ved behandling av søknad. Det foreslås følgende bestemmelser:</p> <p>«Byggets hovedfasademateriale skal være tre».</p>	<p>-</p> <p>Følgende bestemmelse anbefales tatt inn: «Byggets hovedfasademateriale skal være tre.»</p>

			<p>Beplantning: ønsker planting av nye trær (ønskes sikret i bestemmelsene), fortrinnsvis mellom det nye bygget og nabobebyggelsen i nord.</p> <p>Høyder og utnyttelse: Maksimal byggehøyde bør reduseres (fare for innsyn) og bli bedre tilpasset nabobebyggelsen i Gullhaugveien.</p>	<p>Opparbeidelse av uteområdene rundt bygget bør prosjekteres samtidig med selve bygget. Da vil det også være mulig å se om noen trær kan beholdes inne på utbyggingsområdet.</p> <p>Det er ingen store trær mellom eksisterende boliger og utbyggingstomta i dag. Det kan skyldes at trærne med vilje er holdt nede for å sikre godt utsyn fra boligene, eller at det er vanskelige vekstforhold for trær. Naboer har ofte svært ulikt syn på om en foretrekker trær som skjerming, eller anser trær som noe som hindrer utsyn. Det er derfor ikke gitt at en vegetasjonsskjerm er noe alle beboerne ønsker. Forslagstillers er derfor i tvil om en bestemmelse som hindrer utsyn er det riktige grepet i denne situasjonen. Det er heller ikke forslagstillers oppfatning at utsynet mot forplass og bygg vil være skjemmende. I regulert friområde vil det være plass til at trær kan vokse til på egenhånd.</p> <p>Minimumshøydene for et arbeids- og publikumsbygg er annerledes enn for et ordinert boligbygg. 4m som vist i snittet er fra overkant dekke til overkant dekke. Det vil si at høyden er fordelt på følgende arealer: 2,7m romhøyde (min. krav), 0,5m tekniske føringer, 0,3 etasjeskille = min. 3,5m. Dersom det skal bygges i massivtre, vil dekketykkelsen øke, og det bør også være rom for uforutsette endringer underveis i prosjekteringen. Dette kan f.eks være at bygget må ligge litt høyere i terreng for å tilpasses terrenget bedre, eller at tekniske føringer tar mer plass enn 50cm. Det er ikke tilrådelig at maksimal byggehøyde endres. Ferdig bygg vil uansett ikke bli høyere enn det som</p>	<p>Felt oF3 skal ikke bare sikre en minimumsavstand til nabobebyggelsen i sør men også en stiforbindelse. Det er ikke tilstrekkelig areal til å sikre både stiforbindelsen og større beplantning.</p> <p>Det er heller ikke ønskelig å flytte hele felt A lenger mot nord for å øke arealet til felt oF3: dette vil føre til større terrenginngrep ifbm. utbygging og mindre av den eksisterende vegetasjonen og terrenget innenfor felt oF1 vil kunne bevares.</p> <p>2. etasje vil ligge på kotehøyde +167m. Dette tilsvarer omtrent høyden på inngangsplanet til nærmeste eksisterende nabobebyggelse i sør. På plankartet er det sikret en minimumsavstand til nærmeste nabobebyggelse i sør på 27,7 m. Dette anses til å være tilstrekkelig.</p>
--	--	--	---	--	---

			<p>Renovasjon: ønskes flyttet lengst vekk fra tilliggende bebyggelse – foreslås flyttet til den vestre kanten av den åpne plassen.</p>	<p>absolutt er nødvendig, da større byggehøyde gjerne koster mer.</p> <p>Underveis i planprosessen har det blitt utarbeidet 6 forskjellige varianter av renovasjonsløsningen. Dette har vært krevende å løse, og foreslått plassering har pekt seg ut som det alternativet som fungerer uten for store terrenginngrep.</p>	<p>Foreslåtte reguleringsbestemmelser tillater plassering av renovasjonsløsningen innenfor hele felt A. Det ønskes minst mulig terrenginngrep som følge av utbyggingen og det er derfor ikke anbefalt å binde plasseringen av renovasjonsløsningen mer detaljert enn foreslått.</p> <p>Illustrasjonsplanen viser et eksempel på plassering som vil kreve minst mulig terrenginngrep: lengst mot sør innenfor felt A dog noe lavere enn uteplassene til den nærmeste nabobebyggelsen.</p> <p>Slik forplassen er illustrert vil det ikke være mulig å legge renovasjonsløsningen mot vest, bak HC-parkeringsplassene.</p>
Interesseorganisasjoner					
6	Bærums Verk Vel	25.01.21	Fornøyd med høyden på bygget, parkeringsforhold og støyvern ift. nabobebyggelse. Positive til plassering av offentlig institusjon/boliger til helseformål. Fremstår som godt innpassert i bebyggelsen på Gullhaug.	-	-
Andre					
	-				