



IN BY AS
Cathrine L. Løken
Grubbegata 14
0179 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:
21/9622-21/120906/ASBJ

Dato:
02.09.2021

Referat fra oppstartsmøte – detaljregulering av Godthaab - Gamle Ringeriksvei 148

Møtedato: 02.09.2021

Møtested: Bærum kommune

Referent: Anne Sofie Bjørge

Deltakere

Fra forslagsstiller:

IN BY AS

Fagkyndig plankonsulent

GODTHAAB HELSE OG REHABILITERING

Forslagsstiller

Fra IN BY AS: Cathrine L. Løken,

Bjerg Arkitektur: Mark Krebs og Mads Bjerg Nørkjær

Fra Godthaab Helse og rehabilitering: Lillanna L. Engzelius og Christian Wie Falkenaas

Fra Bærum kommune: Kjell Seberg, Gro Magnesen og Anne Sofie Bjørge

Forslagsstillers presentasjon

Med bestilling av oppstartsmøtet er det sendt inn et utfyllende materiale, se jpostID 21/114925.

Kort oppsummering av presentasjonen i møtet:

Forslagsstiller presenterte bakgrunnen for forslaget, og at Godthaab Helse og rehabilitering har behov for å utvikle boliger på tomten for å kunne fortsette driften.

Se innsendt materiale til oppstartsmøte.

Kommunens tilbakemeldinger

1. Forholdet til kommuneplanens arealdel, KP 2017-2035

Området er satt av til «fremtidig boligområde» i kommuneplanens arealdel, KP 2017-2035.

Området er omtalt i dokument 4012038 *Nye boligområder i KPA - Tetthet og høyde*.

Det foreligger en vurdering i KU/ ROS, dokument 3748047, der det oppsummeres med at:

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

Forslaget medfører utbygging av boliger som vil være i konflikt med bevaringshensyn for kulturmiljøet ved Godthaab, og vil endre landskapet rundt hovedbygningen som i dag fremstår som et landemerke. Tiltaket vil også medføre nedbygging av skogsområdet som kan ha både naturverdier og kulturminner. Skogen har verdi som rekreasjonsområde med stier. I tillegg ligger området langt unna sentrumsområder og kollektivknutepunkt og det må påregnes høy bilandel til/ fra området. Planinnspeillet er ikke tilstrekkelig dokumentert for å kunne gi en endelig konsekvensvurdering for verneinteressene.

Det er satt i gang arbeid med revisjon av kommuneplanen. I forbindelse med vedtak av [kommuneplanens samfunnsdel](#) 23.06.2021, er det vedtatt et strategisk arealkart, som ligger til grunn for revisjon av arealdelen. Godthaab ligger ikke innenfor de prioriterte vekstområdene i det strategiske arealkartet.

Etter Regulerings vurdering er det ikke krav om konsekvensutredning etter forskriften da forslaget omfatter boliger og er i tråd med formålet i overordnet plan. Vi påpeker allikevel at KU/ ROS-vurderingen som ble foretatt i forbindelse med KP 2017-2035 har tatt forbehold, med følgende oppsummering:

Det er potensial for naturverdier og kulturminneverdier (utover Godthaab) innenfor området, noe som må utredes nærmere.

2. Kommunens vurdering av planskissen.

Planskissen har i forkant av oppstartsmøtet vært diskutert i kommunens interne samordningsmøte og i Plan og miljø's fagforum (ledermøte).

Vår samlede tilbakemelding er:

- Planinitiativet er i strid med vedtatt arealstrategi da det ikke ligger innenfor fortetningsområdene.
- Planinitiativet er i konflikt med grønt- og kulturminneverdier, se innspill fra andre fagområder/ tjenestesteder pkt. 3. Kulturminneverdiene er allerede fastsatt i gjeldende regulering, og det er gjort en del registreringer av natur og friluftsliv. Det er behov for ytterligere registreringer for å fastsette verdien av naturområdet.

Konklusjon: Planinitiativet stoppes i påvente av avklaringer i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel.

Fra andre tjenestesteder/fagområder

Barnehagekontoret Uttalelse jpostID 21/ 173222	Tilhører opptaksområde Haslum. Må vurderes nærmere dersom det blir aktuelt å regulere til boligutbyggingen. Det vil bli stilt rekkefølgekrav.
Eiendom	Spørsmål: Er boligene tenkt til særskilte grupper? Se Pleie og omsorgs handlingsplan.
Skole	Må vurderes dersom det blir aktuelt å regulere til boligutbygging. Det vil bli stilt rekkefølgekrav.
Folkehelse/Miljørettet helsevern	Gul støysone – må utredes/ avbøtende tiltak.

By- og områdeutvikling	Hvordan ivaretas nullvekstmålet? Behov for en overordnet vurdering av trafikk/ mobilitet. Hvordan ivaretas gående og syklende?
PLNK v/ naturmangfold, landskap, grønstruktur Uttalelse jpostID 21/ 150981	<ul style="list-style-type: none"> - I strid med arealstrategien/ ikke satt av til fortetting her. - Randsone naturreservat, landskapsvernområde og Marka. Må avklare med Statsforvalteren. - Må redegjøres for hensyn til verneverdier. - Er sterkt truet kalkrik edellauvskog. - Nedbygging av grøntstruktur. - Kartlagt svært viktig friluftsområde. - Bærum kommune holder på med faktakartlegging av naturverdier langs Øverlandsvassdraget. Naturverdier må kartlegges særskilt i tillegg til faktakartleggingen. - Passasje hjortevilt og stort asketre i øvre del - Ut fra hensyn over anbefaler PLNK at planforslaget avvises. - PLNK foreslår at området legges som grønstruktur i revidering av kommuneplanens arealdel.
PLNK v/ Kulturvern Uttalelse jpostID 21/166568	<ul style="list-style-type: none"> - Godthaab representerer betydelige kulturverninteresser. - Forslaget tar i altfor liten grad hensyn til kulturminner, landskap og kulturmiljø. - Bevaring i dag – kan ikke svekke vernet i ny plan - Buffersone – vise varsomhet med randvegetasjonen. - Forslaget bør avvises, og dagens regulering videreføres.
Vannmiljø og forurensning	<ul style="list-style-type: none"> - Retningslinjer se nettsiden.
Vann og avløp Uttalelse jpostID 21/168655	<ul style="list-style-type: none"> - Mye infrastruktur for vann og avløp ligger nord i planområdet. - Restriksjonsbelte 4 meter til offentlig VA - Overvannshåndtering på egen grunn - Er kapasitet for tilknytning. Må løses innenfor planområdet. -
Vei og trafikk Uttalelse jpostID 21/169275	<ul style="list-style-type: none"> - Gamle Ringeriksvei er fylkesvei, og forvaltes av Viken fylkeskommune. - Det må utarbeides en trafikkanalyse som redegjøre for trafikale konsekvenser, økning i ÅDT, atkomst, sikt ifht syklist osv.

3. Videre planprosess

Under henvisning til at det kommende kommuneplanarbeidet skal følge opp arealstrategien, mener reguleringsavdelingen at planinitiativet må vente til området/ vernehensyn er avklart i

overordnet plan. Vi henviser til plan- og bygningsloven § 12-8 som sier at *Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes.*

Vi gjør oppmerksom på at denne beslutningen ikke kan påklages, men forslagsstiller kan kreve den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse, jfr. pbl § 12-8. I Bærum er denne myndigheten delegert til planutvalget. Det kan ikke varsles oppstart av planarbeid før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstiller har mottatt skriftlig underretning.

Forslagsstiller var i oppstartsmøtet uenig i reguleringsavdelingens vurdering om å stoppe planforslaget.

Ved alle henvendelser om saken oppgis 21/9622. Henvendelser sendes til post@baerum.kommune.no

Gebyr

Faktura med gebyr for avviklet oppstartsmøte på kroner **15 750, –** ettersendes oppdragsgiver, jf. [gjeldende gebyrregulativ](#).

Tilbakemeldinger på referatet

Eventuelle tilbakemeldinger vil bli arkivert og offentlig tilgjengelige, som egne dokumenter i saken. Referatet rettes ikke i ettertid med mindre det er faktiske feil.

Vedlegg:

Godthaab - Regulerings presentasjon i oppstartsmøte 2.9.2021	5555723
Innkalling til internt samordningsmøte – Godthaab - Gamle Ringeriksvei 148 - detaljregulering	5553718
Uttalelse fra Vei og trafikk REVIDERT– Godthaab - Gamle Ringeriksvei 148 - detaljregulering	5546329
Notat for reguleringsmøter- Gamle Ringeriksvei 148	5545343
VA-Gemini	5545344
VA-Flom skred-Drenslinjer_VA-Gemini	5545345
Uttalelse PLNK vKulturvern – Godthaab - Gamle Ringeriksvei 148 - detaljregulering	5541490
Uttalelse fra Vei og trafikk – Godthaab - Gamle Ringeriksvei 148 - detaljregulering	5539376
Uttalelse fra PLNK vnaturmangfold - landskap - grønnstruktur – Godthaab - Gamle Ringeriksvei 148 - detaljregulering	5513046

Vedlagt retningslinjer for innsending av elektronisk post.

Til:

GODTHAAB HELSE OG REHABILITERING
IN BY AS

Kopi til:

Anastasia G. Berg
Bjørn Christian
Edvardsen
Dorte Lysheim
Elise Alfheim

Kopi til:

Gry Nilsen

Håvard Almeida

Eriksson

Karsten Nordal

Hauken

Liv B. Hansteen

Martine Knudsen

Niels Otto Bergseng

Nils-Erik Hirsch

Ole Kristian Johansen

Stefan Vogt

Torleif Grendahl

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.

Eksempler på dokumenter med navnsetting:

1. Oversendelsesbrev
2. Forslagsstillers plankart
3. Forslagsstillers bestemmelser
4. Forslagsstillers beskrivelse
5. Illustrasjonsplan
6. Snitt
7. Fasade(oppriss) øst, nord, syd, vest
8. Perspektiv
9. Tilleggsillustrasjoner
10. Modellbilder
11. Soldiagram
12. Trafikkrapport
13. Støyrapport
14. Biologisk mangfold – rapport
15. Miljøplan
16. ROS-analyse
17. Andre dokumenter

