



Dato: 17.01.2019 Arkivkode: GBR-1/504, GBR-1/548, N-515.2, PLANID-2017012 Bilag nr: Arkivsak ID: 17/9832 J.post ID: 18/274855
Saksbehandler: Grethe K. Løvvald
Saksansvarlig: Jannike Hovland

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	24.01.2019	015/19
Formannskapet	26.02.2019	030/19
Kommunestyret	06.03.2019	023/19

Hans Haslums vei 2 - detaljregulering - 2. gangs behandling

Kommunestyret-06.03.2019- 023/19

Vedtak:

Privat forslag, detaljregulering for Hans Haslumsvei 2, planID 2017012, plankart dokument 42881240 og bestemmelser, dokument 4281237, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg og endringer:

Bestemmelsen § 3.1 endres til: 20% av leilighetene skal være mellom 30 og 50 kvadratmeter. Alle leilighetene skal ha minst ett soverom.

Bestemmelsen § 2.9 (utomhusplan): Det opparbeides gangareal på sørsiden av oppstillingsplass for renovasjon.

Tillegg til bestemmelser til arealformål:

- rådmannen bes inngå avtaler med utbyggere om mulig forkjøpsrett for inntil 10% av leilighetene.

Formannskapet-26.02.2019- 030/19

Innstilling:

Privat forslag, detaljregulering for Hans Haslumsvei 2, planID 2017012, plankart dokument 42881240 og bestemmelser, dokument 4281237, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg og endringer:

Bestemmelsen § 3.1 endres til: 20% av leilighetene skal være mellom 30 og 50 kvadratmeter.

Bestemmelsen § 2.9 (utomhusplan): Det opparbeides gangareal på sørsiden av oppstillingsplass for renovasjon.

Tillegg til bestemmelser til arealformål:

- rådmannen bes inngå avtaler med utbyggere om mulig forkjøpsrett for inntil 10% av leilighetene.

Planutvalget-24.01.2019- 015/19

Innstilling:

Privat forslag, detaljregulering for Hans Haslumsvei 2, planID 2017012, plankart dokument 42881240 og bestemmelser, dokument 4281237, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg og endringer:

Bestemmelsenes § 3.1 endres til: 20% av leilighetene skal være mellom 30 og 50 kvadratmeter.
Bestemmelsenes § 2.9 (utomhusplan): Det opparbeides gangareal på sørsiden av oppstillingsplass for renovasjon.

Rådmannens forslag til vedtak:

Privat forslag, detaljregulering for Hans Haslumsvei 2, planID 2017012, plankart dokument 42881240 og bestemmelser, dokument 4281237, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.



Oversiktskart, planområdet innenfor rød sirkel

SAKEN I KORTE TREKK

Formål og bakgrunn

Planforslaget fremmes av Link arkitekter på vegne av Hans Haslums vei Utvikling AS.

Forslaget er en oppfølging av kommuneplan 2017-35. Forslaget legger til rette for utbygging av eiendommen, Hans Haslums vei 2, med 33 boliger i form av rekkehus mot Hans Haslums vei og blokker mot Gamle Ringeriksvei.

Det avsettes areal til fremtidig separat gang/sykkelvei på vestsiden av Gamle Ringeriksvei. En lokalt

viktig forekomst av naturtypen hasselskog i skråningen skal sikres.



Tidligere behandling

Saken ble 1.gangs behandlet i planutvalget 06.09.2018, som sak 153/18. Det ble fattet følgende 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 HC-plass og en til Bærum kommunes egne biler.

Planen har etter dette ligget ute på høring mellom 14.09 og 26.10 2018 .

Redegjørelse

Eiendommen har formål fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2017 - 2035.

Gjeldende regulering er i hovedsak reguleringsplan Hans Haslums vei 2, planID 1993034, med formål industri (verksted/bilsalg og kontor/lager). Øvrige arealer omfattes av reguleringsplan for Haslum østre (planID 1939037 og Furu (planID 1978001) – hovedsakelig med formål veiarealer.

Hovedtema i saken er omdisponering av eiendommen fra næring til bolig. Formålet med planen er å utvikle boliger med gode bokvaliteter. Dette innebærer blant annet at det må finnes en løsning på støyproblematikk forbundet med nærheten til Gamle Ringeriksvei.



Tilpasning til boligene på vestsiden av Hans Haslums vei er avgjørende. Bevaring av hasselskogen i skråningen mot Gamle Ringeriksvei og hensynet til bebyggelsen på østsiden av Gamle Ringeriksvei er også forhold som må ivaretas. Det samme gjelder fjernvirkningen av den nye bebyggelsen. Forslaget legger opp til rekkehus i tre etasjer der tredje etasje er inntrukket langs Hans Haslums vei, og blokkbebyggelse i tre til fire etasjer mot Gamle Ringeriksvei.

Det etableres fortau langs Hans Haslumsvei frem til rekkehusene.

Boligene ligger samlet rundt et felles tun. Blokkene skjerner tunet for støybelastning fra Gamle Ringeriksvei. I tillegg etableres det støyskjermer mot nord og mellom bygningskroppene.

Leilighetene i blokkene er gjennomgående med stille side mot det interne felles tunet. Samlet sikrer dette tilfredsstillende støyforhold for de nye boligene med uteoppholdsarealer.

20 % av leilighetene er småleiligheter på mellom 30 og 50 m². Parkering skjer under terreng.

Overvann håndteres på egen grunn.

Mesteparten av den registrerte rike hasselskogen mot Gamle Ringeriksvei blir bevart. En eventuell opparbeiding av en separat gang og sykkelvei langs Gamle Ringeriksvei vil imidlertid medføre inngrep i forekomsten. Rådmannen mener dagens fortau på denne strekningen er tilfredsstillende når det også er g/s-vei på den andre siden av Gamle Ringeriksvei. Det vil derfor ikke bli stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse nå. Med tanke på mulig økende trafikk, vil det imidlertid være riktig å sette av tilstrekkelig areal til en fremtidig g/s-vei i reguleringsplanen.

Skolekapasitet i Haslum - Bekkestuaområdet blir tilstrekkelig ved etablering av nye Bekkestua barneskole i 2019. Barnehagekapasiteten i området er også tilstrekkelig for denne utbyggingen.

Offentlig ettersyn –justering av forslaget :

Det kom inn 6 merknader i høringsperioden som alle er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i vedlegg til saken. Rådmannen slutter seg til forslagsstillers forslag til endringer for å imøtekomme merknadene.

Bestemmelsene:

Det er på 6 steder i bestemmelsene nå gjort presiseringer vedrørende ulike forhold. Takterrasser tillates ikke på øverste takflate, sykkelplasser på terreng regnes ikke med i utnyttelsen, en HC-plass og en plass for kommunens egne biler skal vises i utomhusplan, gangarealet i forhold til renovasjon vises i utomhusplan, øverste etasje også på rekkehus skal være inntrukket i henhold til illustrasjonsplan og byggeplan for krysset for krysset Hans Haslums vei / Gamle Ringeriksvei skal være godkjent av Statens vegvesen før igangsetting.

Endring av plankart :

Det er kun gjort to små endringer på plankartet, begge gjelder frisikt. Frisikt til fortau langs fv. 308 foreslås rettet fra 2X20 m til 3x35 meter og frisikt til fv. 308 rettes fra 10x60m til 6x54 m i tråd med vei prosjektet/trafikkanalysen.

Prosess/medvirkning internt og eksternt

I mars 2017, før innsendelse av planinitiativ, avholdt forslagsstiller et nabomøte for å orientere naboene om det kommende planarbeidet. Det har som del av saksbehandlingen vært interne høringsrunder i kommunen. Det er i tillegg til oppstartsmøte også avholdt dialogmøter mellom forslagstiller og kommunen, der det før offentlig ettersyn blant annet ble bestemt at noen lavblokker skulle endres til rekkehus og at lavblokkene burde dempes i høyden mot gamle Ringeriksvei.

Organisatoriske og økonomiske konsekvenser av beslutningene

Planforslaget innebærer ikke spesielle konsekvenser for kommunen utover det som generelt gjelder ved utbygging av boliger.

Beslutningspunkter

Det skal avgjøres om reguleringsforslaget skal vedtas slik at foreslått boligutbygging kan realiseres. Rådmannen mener at foreliggende prosjektet er meget godt gjennomarbeidet og legger til rette for fine boliger på et relativt sentralt sted.

Rådmannen anbefaler planen vedtatt slik den nå foreligger.

Vedlegg:

Plankart 2. gangs behandling - Hans Haslums vei 2	4281240
Reguleringsbestemmelser 2. gangs behandling - Hans Haslums vei 2	4281237
Forslagsstillers planbeskrivelse Hans Haslums vei 2 22.06.2018	4081548
Forslagsstillers illustrasjonsplan 22.06.2018	4081549
Illustrasjonsprosjekt 13.03.2018	3959816
Forslagsstillers kommentar til uttalelser - Hans Haslums vei 2 - detaljregulering	4235482
ROS-analyse 22.03.2018	3959817
Trafikkanalyse	3848305
Støyrapport	3848306
Naturverdier	3848307
Rapport miljøanalyse og miljøteknisk grunnundersøkelse	3848308
Overvannsplan	3848312

Behandlingen i møtet 06.03.2019 Kommunestyret

Forslag fremmet av Harald Sævareid, SV

Til rammesøknaden skal det legges ved en godkjent miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger med hensyn til klimariktig energibruk, lavt energibehov, miljøriktig massehåndtering, redusert transportbehov, reduserte avfallsmengder, materialvalg, overvannshåndtering m.m. Energiløsningen skal være beste teknologi sett i et klimaperspektiv

Forslag fremmet av Kjell Maartmann-Moe, Ap

Tillegg til § 3.1: Alle leilighetene skal ha minst ett soverom.

Votering:

Harald Sævareids forslag fikk 3 stemmer (2SV, R) og falt.

Innstillingen med Kjell Maartmann-Moes tilleggsforslag ble vedtatt mot 3 stemmer (2SV, R).

Kommunestyret-06.03.2019- 023/19:**Vedtak:**

Privat forslag, detaljregulering for Hans Haslumsvei 2, planID 2017012, plankart dokument 42881240 og bestemmelser, dokument 4281237, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg og endringer:

Bestemmelsenes § 3.1 endres til: 20% av leilighetene skal være mellom 30 og 50 kvadratmeter. Alle leilighetene skal ha minst ett soverom.

Bestemmelsenes § 2.9 (utomhusplan): Det opparbeides gangareal på sørsiden av oppstillingsplass for renovasjon.

Tillegg til bestemmelser til arealformål:

- rådmannen bes inngå avtaler med utbyggere om mulig forkjøpsrett for inntil 10% av leilighetene.

Behandlingen i møtet 26.02.2019 Formannskapet**Forslag fremmet av Kjell Maartmann-Moe, Ap**

§ 3.1 endres til: Minimum 20% av leilighetene skal være under 50 m². Alle leilighetene skal ha minst ett soverom.

Forslag fremmet av Siw Wikan, H

Tilleggsforslag under Bestemmelser til arealformål

- rådmannen bes inngå avtaler med utbyggere om mulig forkjøpsrett for inntil 10% av leilighetene.

Forslag fremmet av Harald Sævareid, SV

Endring av bestemmelsene §2.1

Til rammesøknad skal det legges ved en godkjent miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger med hensyn til miljøriktig energiforsyning, lavt energibehov, massehåndtering, redusert transportbehov, reduserte avfallsmengder, materialvalg, overvannshåndtering m.m. Energiløsningen skal være beste teknologi, sett i et klimaperspektiv.

Votering:

Harald Sævareids forslag fikk 2 stemmer (SV, MDG) og falt.

Siw Wikans forslag ble enstemmig vedtatt.

Innstillingen ble vedtatt mot 1 stemme (SV).

Kjell Maartmann-Moes forslag følger saken til kommunestyret uten votering.

Formannskapet-26.02.2019- 030/19:

Innstilling:

Privat forslag, detaljregulering for Hans Haslumsvei 2, planID 2017012, plankart dokument 42881240 og bestemmelser, dokument 4281237, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg og endringer:

Bestemmelsenes § 3.1 endres til: 20% av leilighetene skal være mellom 30 og 50 kvadratmeter.
Bestemmelsenes § 2.9 (utomhusplan): Det opparbeides gangareal på sørsiden av oppstillingsplass for renovasjon.

Tillegg til bestemmelser til arealformål:

- rådmannen bes inngå avtaler med utbyggere om mulig forkjøpsrett for inntil 10% av leilighetene.

Behandlingen i møtet 24.01.2019 Planutvalget

Forslag fremmet av Ole Kristian Udnes, H

Fellesforslag (alle partier)

Bestemmelsenes § 3.1 endres til: 20% av leilighetene skal være mellom 30 og 50 kvadratmeter.

Forslag fremmet av Ida Ohme Pedersen, Frp

Fellesforslag (alle partier)

Bestemmelsenes §2.15 endres til: Det tillates ikke takterrasser.

Bestemmelsenes § 2.9 (utomhusplan): Det opparbeides gangareal på sørsiden av oppstillingsplass for renovasjon.

Votering:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Fellesforslag vedrørende § 3.1 ble enstemmig vedtatt.

Fellesforslag vedrørende § 2.15 *følger saken uten votering*

Fellesforslag vedrørende § 2.9 ble enstemmig vedtatt.

Planutvalget-24.01.2019- 015/19:

Innstilling:

Privat forslag, detaljregulering for Hans Haslumsvei 2, planID 2017012, plankart dokument 42881240 og bestemmelser, dokument 4281237, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg og endringer:

Bestemmelsenes § 3.1 endres til: 20% av leilighetene skal være mellom 30 og 50 kvadratmeter.
Bestemmelsenes § 2.9 (utomhusplan): Det opparbeides gangareal på sørsiden av oppstillingsplass for renovasjon.