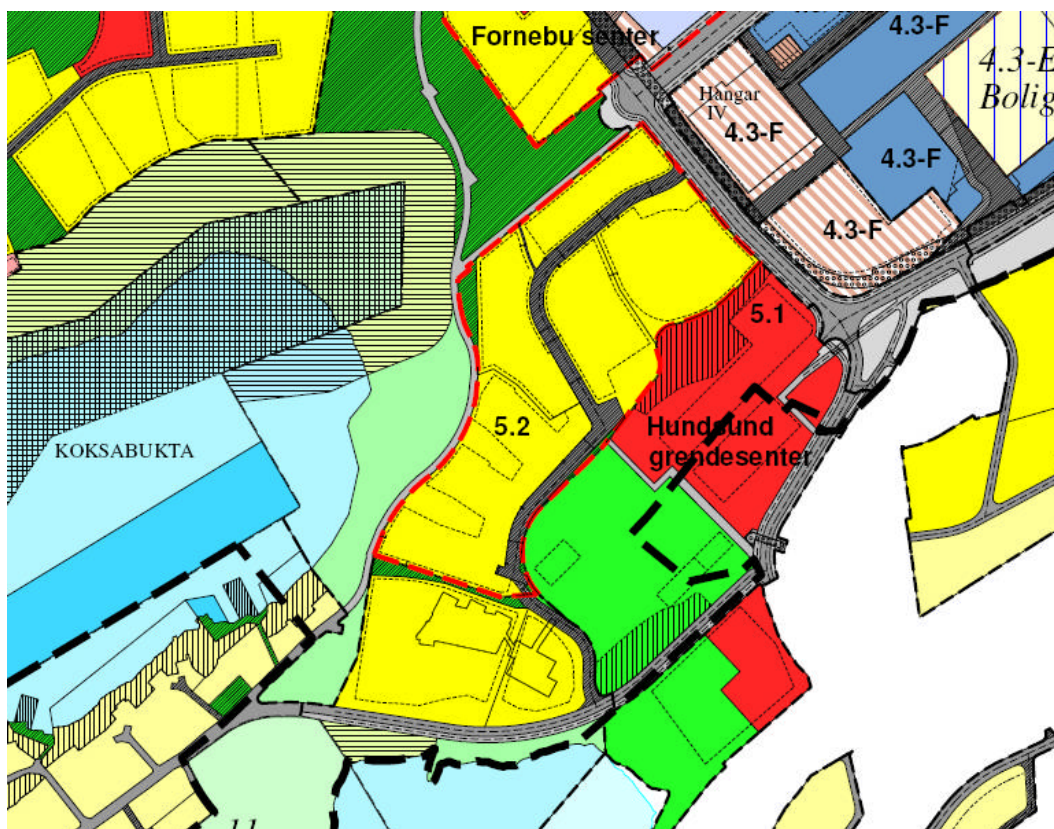




Dato: 14.11.2007 Arkivkode: GBR-, N-515 Bilag nr: Arkivsak ID: 07/17982 J.post ID: 07/71930
Saksbehandler: Jan Fredrik Rasmussen

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og miljøutvalget	24.01.2008	009/08

FORNEBU OMRÅDE 5.2 HUNDSUND NORDRE DEL - REGULERINGSPLAN 1. GANGS BEHANDLING



VIKTIGE PUNKTER I SAKEN:

Planforslaget er sendt inn av M- plan på vegne av grunneier Hund Sund AS.

Planområdet er på ca. 71 daa.

Opprinnelig ble det sendt inn reguleringsforslag for hele område 5.2.

Dette forslaget hadde kjøreatkomst for ca. 280 boliger fra Langoddveien. Under behandlingen av dette reguleringsforslaget ble, blant annet på bakgrunn av protester fra strøket, den søndre del av planen vedtatt med adkomst for 125 boliger fra syd.

Den midtre og nordre del av planen ble sendt tilbake for omarbeidelse slik at alle boligene innenfor dette området - 365 stk, skulle få adkomst fra nord.

Forslagsstiller har nå sendt inn et nytt forslag som her fremmes til behandling. Boligtallet er justert slik at de 490 boligene i felt 5.2 fordeler seg på 120 med adkomst fra syd og 370 med adkomst fra nord.

Boligtallet er i tråd med inngått utbyggings - og gjennomføringsavtale mellom Hundsund as og Bærum kommune.

Alle boligene forutsettes oppført i første fase av Fornebubbyggingen.

Boligene er tegnet av Arcasa Arkitekter AS.

Parkering er hovedsakelig løst i parkeringskjeller under terreng, med noe besøkparkering og rekkehusparkering på overflaten.

Det er lagt uteoppholdsarealer og gangforbindelser mellom - og innenfor planens enkelte boligfelt. Beboere og andre skal på den måten enkelt kunne ferdes gjennom området til fots og på sykkel.

Felt B 1-1 foreslås bebygget med små lamellblokker i 4 etasjer hvorav den øverste etasjen er inntrukket. Felt B 2-1 foreslås bygd ut med en sirkelformet blokkbebyggelse i 3-4 etasjer med en inntrukket 5. etasje mot ny Snarøyvei. Felt B 1-2 foreslås bebygget med rekkehus i 2 etasjer og byvillaer i 3 etasjer syd i feltet.. Felt B 2-2 foreslås bebygget med rekkehus og 2. mannsboliger. Her er ikke rådmannen enig i det innsendte forslaget, se nedenfor. Felt B3 foreslås i 2-4 etasjer med eneboliger i 2 etasjer mot vest og blokker i 3 etasjer med en inntrukket 4. etasje mot felles atkomstvei i øst.

Det opprinnelige reguleringsforslaget lå ute til offentlig ettersyn før kommunestyret i november 2006 vedtok at nye reguleringsplaner skal utarbeides som flateplaner med krav om etterfølgende bebyggelsesplan. Når det gjelder felt B 3, var bebyggelsen allerede da detaljert utformet. Rådmannen mener derfor at det ikke er behov for å kreve bebyggelsesplan for dette feltet dersom prinsippene i illustrasjonsplanen følges.

Når det gjelder felt B 2-2, kan ikke rådmannen anbefale det innsende forslag. Rådmannen mener at de 8 viste rekkehus i syd ligger dårlig til i forhold til vei og landskap. Rådmannen mener derfor at forslaget må bearbeides før 2.gangsbehandling ved at noen boliger fjernes, eller at det velges en annen løsning.

Det er ikke mottatt forhåndsuttalelser i saken.

Før planforslaget vedtas av kommunestyret forutsettes det inngått avtale som blant annet sikrer allmennhetens rett til ferdsel gjennom området.

Rådmannen anbefaler reguleringsforslaget lagt ut til offentlig ettersyn med de kommentarer vedrørende felt B 2-2 som fremkommer av rådmannens redegjørelse og forslag til vedtak.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Forslag til reguleringsplan for Fornebu område 5.2 nord, reguleringskart dokument 379405, bestemmelser dokument 379410 og illustrasjonsplan dokument 361620 legges ut til offentlig ettersyn.
2. Det forutsettes at felt B 2-2 bearbeides før 2. gangsbehandling når det gjelder utnyttelse, bebyggelsestyper, avstand til vei og forholdet til eksisterende landskap.

Elisabeth Enger

Arthur Wøhni

Vedlegg:

Reguleringskart	379405
Reguleringsbestemmelser	379410
Illustrasjonsplan	361620
Perspektiver	384742
Snitt	361668
Uteoppholdsarealer	361630
Solstudier	361671
Parkering	361665
Trafikkmengde	361675
Teknisk redegjørelse	361638
Veiplan 1	384743
Veiplan 2	384744
Lengdeprofiler	384745
Normalprofiler	384747
Torg i syd	384748
VA Plan 1	371874
VA Plan 2	371875
Avfallssug 1	371876
Avfallssug 2	371877
Fjernvarme 1	371878
Fjernvarme 2	371879
Kabler 1	371880
Kabler 2	371881
Miljøforhold	361703

RÅDMANNENS REDEGJØRELSE

Kapittel

1. Bakgrunn
2. Planstatus og rammebetingelser
3. Beskrivelse av planområdet
4. Beskrivelse av planforslaget
5. Konsekvenser av planforslaget
6. Forhåndsuttalelser
7. Rådmannens vurdering

Eksisterende situasjon



Fremtidig situasjon ihht forslag 5.2 nord og vedtatt plan 5.2 syd

1. BAKGRUNN

Sakens forhistorie

Planområdet inngår i et område som tidligere var eid av staten.

Hundsund AS overtok området 19.05.2005

Utbyggingsavtale mellom Bærum kommune og Hundsund AS ble vedtatt 30.11.05.

Boligtallet på hele felt 5.2 ble satt til 490 boliger med areal på 49.000 kvm T-BRA.

Forslagsstiller er M-Plan AS på vegne av Hundsund AS.

Opprinnelig ble det fremmet et forslag som forutsatte at ca. 280 boliger skulle få adkomst via Langoddveien i syd. På bakgrunn av bemerkninger ved offentlig ettersyn, ble det ved den politiske sluttbehandlingen vedtatt at kun søndre del av området (felt B4) med ca. 125 boliger skulle gis adkomst fra Langoddveien. Reguleringsplan for denne del av det opprinnelige planområdet ble vedtatt av kommunestyret 13.06.2007.

Nordre del av området ble tilbakesendt for omarbeidelse slik at dette området skulle få adkomst for alle boligene fra nord.

Forslagsstiller har nå omarbeidet forslaget og innsendt det for ny behandling.

Saksgang hittil

Igangsetting av planarbeidet ble varslet 24.november 2005 ved kunngjøring i Aftenposten og Budstikka. Reguleringsforslaget er en videreføring av tidligere reguleringsprosess, og nytt varsel om igangsetting av planarbeid anses derfor som unødvendig.

Behandling i kommunestyret 13.06.2007 av område 5.2 Hundsund, søndre del, planID 2007019:

Omdelt:

Notat fra rådmannen av 12.06.2007

Ordføreren fremmet følgende forslag

Formannskapets innstilling erstattes med:

1. Ca. 125 boliger får adkomst fra syd. Søndre del av plankartet, feltene B4-1, B4-2, A2 forbi felt B4-2, A5, SN1, F1, F2 samt offentlig gang-/sykkelvei vedtas.
2. Den resterende del av planen undergis ny behandling med sikte på at ca. 365 boliger skal ha adkomst fra nord.

Votering:

Ordførerens forslag ble enstemmig vedtatt.

KST-042/07 - 13.06.2007 Vedtak:

1. Ca. 125 boliger får adkomst fra syd. Søndre del av plankartet, feltene B4-1, B4-2, A2 forbi felt B4-2, A5, SN1, F1, F2 samt offentlig gang-/sykkelvei vedtas.
2. Den resterende del av planen undergis ny behandling med sikte på at ca. 365 boliger skal ha adkomst fra nord.

2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

Kommunedelplan 2

Kommunedelplan 2 for Fornebu ble godkjent av Bærum kommunestyre 16.06.1999 og endelig vedtatt av Miljøverndepartementet 21.09.2000.

Område 5.2 er avsatt til boligformål med et bruksareal på 47.090 m² for hele feltet, og med en veiledende etasjehøyde på 2 og 3-4 etasjer.

Sak om økning av boligtallet på Fornebu fra 5000 til 6000

I plan- og miljøutvalgets møte 13.05.04 la rådmannen frem notatet ” Økning av boligtallet på Fornebu fra 5000 til 6000 – konsekvenser for bebyggelsestyper, høyde og tetthet”. I notatet foreslås område 5.2 bebyggt med småhus, rekkehus, maksimalt 2-3 etasjer syd på tomten og byvilla, blokk, maksimalt 3-4 etasjer nord på tomten.

Plan- og miljøutvalgets vedtak: ”Refererte dokumenter tas til orientering slik de foreligger”.

Øvrige rammebetingelser

Estetiske retningslinjer for Fornebu ble vedtatt av Bærum kommune 03.10.01.

Miljøoppfølgingsprogrammet (MOP) ble godkjent av Arbeids- og administrasjonsdepartementet 12.07.99, og er innarbeidet som retningslinjer i KDP 2.

Miljømål og retningslinjer i MOP må følges opp gjennom all plan- og byggesaksbehandling på Fornebu.

Bomiljøveileder for Fornebu vedtatt av plan- og miljøutvalget 26.05.2005.

Konsekvensutredning

Tiltaket (hovedsakelig boligformål) er ikke konsekvensutredningspliktig.

Fornebuerklæringen

Fornebuerklæringen ble vedtatt 12. mai 2006. Den lyder som følger:

”Fornebu skal inspirere mennesker til å få frem det beste i seg selv og hverandre, og være så full av mangfoldig aktivitet at alle kan bidra.

På Fornebu skal vi ha mot til å vise at vi bryr oss.

Den unike naturen og dyrelivet skal være til glede både i dag og i morgen.

Fornebu skal bli et møtested mellom ny kunnskap og gammel klokskap,

og et godt samfunn fordi menneskene her lever, tenker,

tror og elsker forskjellig”.

3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Beliggenhet, størrelse, bruk

Planområdet er på ca. 71 daa og ligger på sydsiden av Fornebuhalvøya mot eksisterende bebyggelse på Snarøya. Området var tidligere en del av den nord - sydgående rullebanen på Fornebu.

Omkringliggende områder

Området grenser i øst mot Hundsvund grendesenter som er under oppføring med ungdomskole, idrettshall, svømmehall og idrettsbaner. I syd grenser området mot grøntdrag nord i vedtatt reguleringsplan for Hundsvund søndre del. Mot vest grenser området til offentlig gang- sykkelvei i friområde langs Koksabukta. Mot nord grenser

planen mot ny Snarøyvei og mot Koksaknekk og Fornebu senter som er under reguleringsmessig sluttbehandling.

Eiendomsforhold

Tomta var opprinnelig eid av Staten og ble overtatt av Hundsund AS, etter avtale, den 19.05.2005.

Bebyggelse

Tomta har anlegg fra den tidligere flyplassvirksomheten, kalt Rusegropa. Omtrent midt i området er det oppført et midlertidig bygg med visningsleilighet for den kommende boligbygging.

Landskap, vegetasjon

Området var opprinnelig del av rullebanen og framstår i dag som et platå, med fall ned mot Hundsund og Koksabukta. Området består ellers av trær og gressbakker.

Ett skogholt nordøst på tomta ligger i tilknytning til skogkledt skråning sydøst for planområdet. Skogholtet omtales i forstudier til verneinteresser på Fornebu.

Kulturminner

Det ligger en maskingeværstilling og skyttergrav / løpegrav på en kolle øst i felt 2.2.

Infrastruktur

Det ligger offentlig ledningsanlegg i ny Snarøyvei. Nytt offentlig ledningsanlegg er lagt i gang-/sykkelveien langs vestsiden av planområdet. Det går en eldre overvannsledning fra hangar 4 gjennom rusegropa til grendesenteret.

4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Det vises til vedlagte reguleringskart, reguleringsbestemmelser, illustrasjonsplan, samt øvrige vedlegg. Det er utarbeidet modell i målestokk 1:1000.

Reguleringsforslagets hovedgrep

Planforslaget er en fortsettelse av tidligere vedtatt reguleringsplan for Hundsund søndre del.

Forslaget legger opp til ca 370 boliger med et samlet bruksareal på 36.100 m² BRA.

I tillegg til reguleringsplan for Hundsund søndre del som inneholder 120 boliger, vil det totale antallet på området 5.2 utgjøre 490 boliger.

Bebyggelsesstruktur

I nord er det foreslått blokkbebyggelse i 4 etasjer delvis med inntrukket 5 etasjer lagt i sirkelform over det tidligere rusegropa. På den andre siden av adkomstveien foreslås det lamellblokker i 4 etasjer lagt på tvers av veien.

I planområdets midtre del foreslås rekkehus og 2 – mannsboliger på begge sider av veien.

I planområdets søndre del foreslås 3 tun med blokkbebyggelse i 4 etasjer mot øst, byvillaer og noen tomannsboliger og eneboliger i vest.



Etasjehøyder: gul 2etg, lys lilla 3etasjer, mørk lilla 4 etasjer, rød 5 etasjer

Veisystem

Planforslaget har adkomst fra ny Snarøyvei i nord, med en adkomstvei som går gjennom området. Adkomstveien har en trafikkbelastning som gjør at nordre del blir en samlevei. Den søndre del av veien får trafikkbelastning som en adkomstvei. Veiutformingen har tatt hensyn til trafikkmengden, og separat gangvei er foreslått i midtre og nordre del av veien.



Skjema samlevei (rød) og adkomstvei (gul).

Bebyggelsestruktur og boligtyper varierer. Forslagstiller ønsker å legge til rette for mange typer boliger innenfor området. For å oppnå en variert befolkningssammensetning innenfor området ønskes det å tilby et variert boligtilbud.

Lekearealer og uteoppholdsarealer ligger i grønne områder mellom bebyggelsen.

Parkering

Parkering er i hovedsak lagt under terreng, med unntak av småhusbebyggelsen som har carport på bakkeplan. Med en parkeringsdekning på 1,4 plasser pr. boenhet i snitt vil det til sammen bli i overkant av 510 p-plasser.

Illustrasjonen viser parkering i carport for boligene som utgjør ca 7% av parkeringsarealet. gjesteparkering på terreng utgjør ca 6% av parkeringsarealet. Til sammen vil det på området være ca 13 % bakkeparkering.

Forslagsstillers begrunnelse for forslaget / estetiske redegjørelse

Planforslaget er et resultat av parallelloppdrag som ble gjennomført høsten 2005. Her var arkitektkontorene Dorte Mandrup arkitekter, Arcasa Arkitekter, Niels Torp arkitekter og Snøhetta arkitektur og design invitert til å delta. Det var Niels Torp arkitekter og Arcasa Arkitekter som ble valgt til å videreutvikle sine forslag.

Planforslaget bygger videre på forslagene i arkitektkonkuransen. Planforslaget skal sees i sammenheng med vedtatt reguleringsforslag for Hundsund søndre del. Felt B3 er uendret siden forslaget i tidligere reguleringsplan og gjennomarbeidet til å tilfredstille kravet til en detaljert reguleringsplan.

De nye forutsetningene med endrede atkomstforhold er lagt til grunn for planforslaget. Arcasa Arkitekter AS har utviklet et forslag med ca 370 boliger. Området skal ha en grønn karakter med både urbane og grønne rom.

Det foreslås å legge en liten kafé eller kro i felt B3 der dette møter grøntdraget i reguleringsplanen for Hundsund søndre del.

Hvert naboskap får sitt individuelle fokuspunkt/tun. Bebyggelsen varierer mellom byvillaer / lavblokker satt sammen i grupper, småhus / rekkehus og variert blokk / lamellbebyggelse. Leilighetene har private uterom enten på bakkeplan, på balkonger eller på takterrasser.

Fleksibilitet i boligtyper og mulige sammensetninger kan gi en blanding av "villa", rekkehus og leiligheter. Dette gir gode betingelser for en differensiert sosial sammensetting innenfor boligmassen og innenfor hvert tun.

Lekearealer er tenkt i forhold til bomiljøveilederens oppbygging av funksjoner for lek. Det etableres tunlekeplasser nær boligene og nærlekeplasser i grøntarealene. Strøkslekeplass er tenkt i forbindelse med Hundsund grendesenter.

Arealer og utnyttelse

Felt B1-1

Feltet er på ca 7,0 daa og foreslås bebygget med ca 45 leiligheter med et bruksareal på inntil 4500 m² BRA. Bebyggelsestypen er blokkbebyggelse i 4 etasjer, den øverste inntrukket.

Parkering foreslås i hovedsak i garasjekjeller under bebyggelsen. Nedkjøring til parkeringsanlegget er felles med felt B2-1 med kulvert under felles avkjørsel A1 til parkeringsanlegget. Utnyttelsen i % BRA er ca. 64 %.

Felt B1-2

Feltet er på ca 9,2 daa og foreslås bebygget med ca 14 rekkehus i 2 etasjer og 4 byvillaer i 3 etasjer. Tillatt bruksareal er inntil 3480 m² BRA inkludert ca. 280 m² BRA parkering i garasje / carport på terreng for rekkehusene.

Parkering er for øvrig i garasjekjeller under bebyggelsen i felt B3. Nedkjøring til parkeringsanlegget er felles for felt B3 med forlengelse av garasjekjelleren i felt B1-2.

Utnyttelsen i % BRA er ca. 38 %.

Felt B2-1

Feltet er på ca 13,8 daa og foreslås bebygget med ca 130 leiligheter med et bruksareal på inntil 10.500 m². Det foreslås bebygget med blokkbebyggelse på 4-5 etasjer, delvis med inntrukket 5. etasje.

Parkering er i garasjekjeller under bebyggelsen. Nedkjøring til parkeringsanlegget er felles for felt B1-2 og B2-1. Det er behov for ca 180 plasser til boligene ihht normen. Utbygger påpeker at det er fysisk mulig å få plass til 300 parkeringsplasser i rusegropa..

Utnyttelsen i % BRA er ca. 76 %.

Felt B2-2

Feltet er på ca 10,9 daa og foreslås bebygget med ca 17 småhus med et bruksareal på inntil 3340 m² BRA inkludert ca 440 m² BRA for parkering . Det foreslås småhus på 2-3 etasjer. Parkering skjer i carports tilknyttet boligen med gjesteparkering på terreng ved innkjøring til tunet. Rådmannen anbefaler ikke reguleringsforslaget når det gjelder dette feltet.

Utnyttelsen i % BRA er ca. 31 %.

Felt B3

Feltet er på ca 20,9 daa. Det foreslås bygd ut med ca 150 sammenkjedede byvillaer i 3 etasjer, og blokker i 4 etasjer med et bruksareal på inntil 15.800 m² BRA. Feltet er organisert i tre boliggrupper rundt hvert sitt gatetun formet som fingre som strekker seg ut mot friområdet mot Koksabukta. Hver av gruppene har et stort skjermet grønt felles uteoppholdsareal mellom seg og som åpner mot Koksabukta.

Mot adkomstvei ,felt A1, er det foreslått blokker i 4 etasjer med øverste etasje inntrukket.

Det foreslås 20 gjesteparkeringsplasser i form av kantparkering langs adkomstveien. Parkering forøvrig er lagt i garasjekjeller under hvert tun med innkjøring direkte fra felles avkjørsel ,felt A1.

Det åpnes i forslaget at det kan etableres et bevertningslokale med et bruksareal på inntil 200m².

Utnyttelsen i % BRA er ca. 76 %.

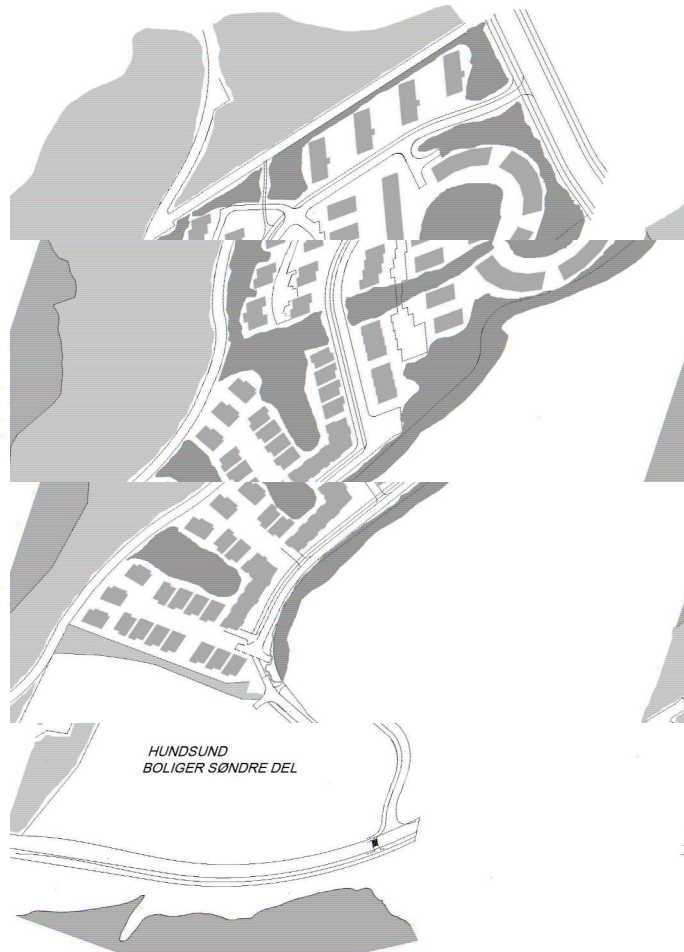
Grøntstruktur

KDP 2 legger opp til viktige rekreasjonsarealer mot Koksabukta og i parken mot områdesenteret. I terrengplanen er eksisterende oppfylling for rullebane jevnet ut og tomtefaller mot Hundsund

Planforslaget legger opp til en samlet boligstruktur med grønne fellesområder mellom.

Adkomstveien tenkes med trekk langs veien gjennom planene. Grøntområdene er lokalisert slik at det henger sammen med de store parkområdene utenfor plangrensen i syd, vest og nord.

I planforslaget opparbeides utearealer med et parkmessig preg hvor det innpasses lek og rekreasjonsfasiliteter. Skogholt nordøst i feltet beholdes.



Skjematisk grøntstruktur

Allmennhetens tilgjengelighet

Som oppfølging av KDP2 forutsettes det i foreliggende sak at allmennheten får rett til å ferdes langs og gjennom området. Bebyggelse og utearealer skal utformes slik at det legges til rette for dette.

Bolig

Leilighetsstørrelse og leilighetsutforming blir ikke fastlagt i reguleringsplanen.

Illustrasjonsplanen baserer seg på følgende:

Det er tenkt lagt opp til en varierende leilighetsstruktur fra 2-romsleiligheter til store 5-roms leiligheter, i alt fra småhus til blokkbebyggelse. Planforslaget viser et innslag av rekkehus, og tomannsboliger samt enkelte eneboliger.

Boligene er orientert slik at man tar hensyn til utsiktsforhold samt gode solforhold mot syd og sydvest. Det legges opp til at boligene har utgang til privat forhage, balkong og/eller takterrasse.

Bebyggelsen er tenkt i mur/ tre med naturfarger og innslag av sterkere farger.

Tilgjengelighet

Det er ikke avklart i planen antall eller plasseringer av heis/ trapperom. Slik planen nå foreligger, vil det være dekning med "tilgjengelighet for alle" til alle boliginnganger.

Utearealer

Den overordnede terrengplan for Fornebu ligger til grunn for utforming av utearealene.

Hovedprinsippet for utforming av hvert delområde skal ha en oppbygning som gir en opplevelse av å bevege seg fra områder som er tilgjengelig for alle via soner som stort sett skal betjene det aktuelle felt og/eller tun, og over til områder som skal være helt private og kun betjene den enkelte bolig.

Det er lagt opp til uteoppholdsarealer for den enkelte boenhet i form av markterrasser, balkonger eller takterrasser.

Innenfor planområdet totalt er det ca. 124m² minste uteoppholdsareal (MUA) pr. bolig. Takterrasser og balkonger kommer i tillegg slik det åpnes for i Bomiljøveilederen for Fornebu.

Lekearealer

Arealene er strukturert slik at de tilpasses barnas alder, aksjonsradius og aktivitetsnivå, (se vedlagt skisse vedrørende lekearealer).

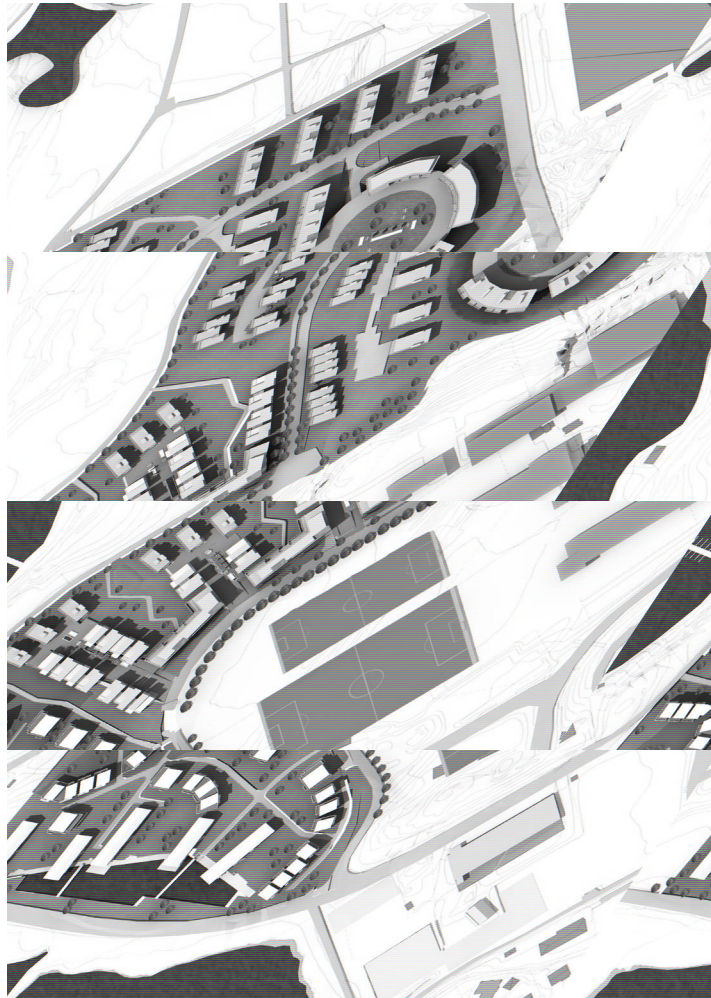
Nærlekeplasser er lokalisert inntil bebyggelsen eller i grøntdragene. Nærlekeplassene er beregnet for de litt større barna. For de minste barna legges sandkasser og mindre lekeapparater med kort avstand til inngangspartier eller uteoppholdsarealer.

Behovet for strøkslekeplasser anses dekket på Hundsund grendesenter øst for planområdet.

Sol / skyggeforhold

Landskapet framstår i dag som et platå med fall mot Hundsund i vest og Koksabukta i sør. Området generelt vil ha meget gode solforhold. Boligene er orientert mot sydvest for å gi maks utnyttelse av solforhold både på fasade og utearealer.

Nærlekeplasser og tunlekeplasser er lagt i tilknytning til grøntdrag. Se vedlagte sol / skyggediagrammer.



Sol og skygge - juni kl. 15.00

Teknisk infrastruktur

Bebyggelsen innenfor området forutsettes tilknyttet fjernvarme og vakuumanlegg for transport av avfall. Se vedlegg om tekniske anlegg.

Gang- sykkelveier / fortau

Det er opparbeidet kommunal gang/sykkelveitrase mot vest langs Koksabukta. Separat gang- sykkelvei foreslås langs den nye adkomstveien. De myke trafikkantene prioriteres når det gjelder bredder og krysningspunkter.

Det legges opp til flere gang- sykkelveier og stier gjennom området. Disse skal dekke både intern sirkulasjon og ferdsel gjennom området.

En gangvei med stigning 1:20 etableres mellom adkomstvei fra Langoddveien og ny adkomstvei (FA1). Denne sikrer fotgjengeres sammenhengende ferdsel gjennom hele området 5.2. Det vil ikke være kjørevei mellom ny Snarøyvei og Langoddveien gjennom området.

Det legges i tillegg opp til en gangakse fra barnehagen opp og gjennom boligområdet mot nordvest. Denne knytter seg til gangveisystemet i parkdraget ved områdesenteret. Feltet dekkes også av mindre gangveier og stier som går gjennom grøntdragene og sikrer adkomst gjennom boliggunene.



Skjema hovedgangveier

Miljø

Miljøplan for hele området vedlegges planen, da det er naturlig at denne sees i sammenheng. Miljøplanen er ikke endret fra forrige reguleringsplanforslag da utbyggingen er tilsvarende lik. Massedisponering ansees å være den samme, slik den framkommer på dette stadiet av planleggingen. Se vedlagt miljøplan.

Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS- analyse)

Av de risikofaktorer som skal vurderes i denne type analyse er det bare flom og radon som er relevant og vurdere for det aktuelle området.

Flom

Høyeste oppserverte vannstand er +1,53 meter over havet målt i 1987. Alle utearealer og bebyggelse ligger høyere.

Radon

Fornebuområdet anses ikke å være spesielt utsatt for radon. Nærmere undersøkelser av radon og behov for eventuelle beskyttende tiltak vil vurderes i forbindelse med utbyggingen.

5. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Miljømessige konsekvenser

En utbygging i henhold til planforslaget vil medføre at et område som i dag er lite benyttet vil fylles med aktivitet. Trafikken til- og fra området vil øke. Omkringliggende grøntområder vil bli tatt i aktiv bruk. Beboerne i området vil bli fremtidige brukere av grendesenteret rett øst, og etter hvert Fornebu senter lenger nord.

Tiltaket bidrar til bruk av ressurser som energi og materialer, samt produksjon av avfall under bygging og drift.

Barn og unge

Det vil bli bygd mange familieileiligheter, hvilket vil innebære flere barn i dette området som kommer til å grense inntil de etablerte boligområdene på Snarøya. Utearealene vil bli tilrettelagt for lek og opphold.

Estetikk

Kommunes veileder "Estetiske retningslinjer for Fornebu" er fulgt i utarbeidelse av planforslaget. Det er i beskrivelsen av planen redegjort for de estetiske kvalitetene i forslaget.

Trafikk og tilgjengelighet

Planen legger opp til god tilgjengelighet med bil, til sykkel og til fots. Nærhet til bane vil gi relativt god tilgjengelighet for offentlig kommunikasjon.

Bebyggelse og uteområder vil bli opparbeidet i tråd med gjeldene standard for bruk for orienterings- og bevegelseshemmede.

Støy

Det er gjennomført støyberegninger, se vedlegg. Beregningene viser at støyforholdene er innenfor anbefalte grenseverdier slik de framkommer av retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442. Mot ny Snarøyvei, innenfor felt B1, må tiltak i form av fasadeisolering vurderes. Pga. av støy fra ny Snarøyvei er det ikke lagt opp til lekearealer mot veien.

Grøntstrukturen

Planforslaget etablerer nye grøntområder. Grøntanleggene vil bli planlagt i sammenheng. Eksisterende skogholt i øst i felt B 2-2 bevares.

Økonomiske konsekvenser for kommunen.

Hovedledning for vakuumtransport av avfall forutsettes lagt fram til området av Bærum kommune. Utgiftene forutsettes imidlertid dekket inn ved tilknytningsavgiften.

For øvrig innebærer ikke utbyggingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

6. FORHÅNDSUTTALELSER

Det er ikke mottatt forhåndsuttalelser. Reguleringsforslaget er en videreføring av tidligere reguleringsprosess hvor oppstart ble varslet 24.11.2005. Saken er derfor ikke varslet på nytt.

7. RÅDMANNENS VURDERING

Planforslaget er i tråd med overordnede føringer når det gjelder boligtall, bruksareal og høyder.

Økningen i boligtall fra 5-6000 sammen med bestrebelsene på å få realisert Hundsund grendesenter med de funksjoner som nå ligger inne har imidlertid ført til at boligtettheten har økt innenfor området. Dette innebærer at forutsetningen i kommunedelplan 2 om rekkehus/småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer innenfor det meste av området ikke lar seg realisere.

Boligfeltene

Som beskrevet i notat vedrørende økning i boligtallet på Fornebu fra 5-6000, legger forslaget opp til innslag av blokker og byvillaer med mer enn 2 etasjer innenfor deler av området. Mot atkomstveien inn mot ballbanene på Hundsund grendesenter legges det således opp til blokkbebyggelse i 4 etasjer med øverste etasje inntrukket.

Videre er høyden på blokkbebyggelsen nord på tomten mot ny Snarøyvei satt til 5 etasjer med øverste etasje inntrukket. Her vil planområdet grense til Fornebu senter, Hangar 4 og annen tung næringsbebyggelse på område 4.3 og 4.4. Sett på denne bakgrunn vil en økning i bygningshøyden her sett fra rådmannens side kunne forsvares.

Mot vest trappes bebyggelsen ned til 2-3 etasjer med innslag av byvillaer, rekkehus og lavblokker, samt enkelte eneboliger nærmest Koksabukta.

Etter rådmannens vurdering vil forslaget gi en variert boligsammensetning i tråd med intensjonen i kommunedelplan 2 om å skape en god sammenheng med den eksisterende småhuskalapregede bebyggelsen på Langodden. Bebyggelsen er organisert i mindre tun og rekker. Dette legger forholdene godt til rette for etablering av gode naboskap.

Området vil bli utbygd feltvis, utearealer og nødvendige atkomstveier og gang-/sykkelforbindelser må ferdigstilles senest samtidig med bebyggelsen. Felt som skal utbygges på et senere tidspunkt skal gis en midlertidig opparbeiding slik at de ikke er til sjenanse for beboerne i tilstøtende områder.

Når det gjelder felt B 2-2, kan ikke rådmannen anbefale det innsende forslag. Rådmannen mener at de 8 viste rekkehus i syd ligger dårlig til i forhold til vei og landskap. Rådmannen mener derfor at forslaget må bearbeides før 2. gangsbehandling ved at noen boliger fjernes, eller at det velges en annen løsning. Se forøvrig kapittelet om trafikk nedenfor.

Utearealer og lekeplasser

Det er lagt opp til en struktur av felles grøntområder internt i området. I disse legges det gangforbindelser og lekeplasser for de litt større barna. For de minste legges det til rette for lek i det enkelte tun i nær tilknytning til inngang. Etter rådmannens vurdering er det naturlig at behovet for strøkslekeplass dekkes innenfor grendesenteret. Samtidig innbyr tilstøtende grøntområder mot Kokså og Fornebu senter til lek og opphold for beboerne.

Det forutsettes i tillegg at beboerne får tilgang til private uteoppholdsarealer på terreng, balkong eller takterrasse. Parkering er i hovedsak lokalisert under terreng med direkte adkomst fra felles avkjørsler.

Planforslaget legger opp til gode forbindelser gjennom området fra Hundsund grendesenter til friarealene mot Koksa og Langodden og retning Fornebu senter og sentralparken. Allmennhetens ferdsel på interne gangveier og fortau forutsettes sikret gjennom avtale.

Solforhold

Den struktur og høyde som er valgt på bebyggelse og utearealer gir gjennomgående gode sol og utsiktsforhold.

Trafikk

På bakgrunn av politiske vedtak, er hele planområdet gitt adkomst fra nord. For å nå hele planområdet må adkomstveien gjøres ca. 400 m lang, og derfor gis standard som en samlevei.

Vedlagte trafikkberegninger viser at trafikken inkludert av- og påkjøring på Snarøyveien kan avvikles på en tilfredsstillende måte. Det forutsette imidlertid at det langs midtre og nordre del av veien anlegges gangvei separert fra kjørebane. Den viste avkjøring på reguleringskart og illustrasjonsplan til feltene B 1-2 og B 2-2 må imidlertid, av hensyn til trafikkikkerheten, omarbeides fra x- kryss til to T- kryss.

Den nordre og midtre delen av veien får stor trafikk, mens søndre del får relativt liten trafikk. I den midtre delen av planområdet vil veien bli forstyrrende for felt B 2-2 som får veien på sydvestsiden, altså i den retningen hvor det er naturlig å orientere boligene mot ettermiddagssol og utsikt.

Støy

Vedlagt støyrapport viser at de nordøstre blokkene i feltene B 1-1 og B 2-1 mot ny Snarøyvei er støyutsatt. Her må det gjøres tiltak i fasaden for uteoppholdsarealene. Videre viser rapporten at rekkehusene syd i felt B 2-2 er støyutsatt. Her mener rådmannen at forslaget bør omarbeides.

Parkering

Rusegropa har mer plass til parkering enn det behovet er ihht normen. Utbygger opplyser at det er plass til 300 biler, mens det etter normen for området skal være 180 plasser. Rådmannen mener, av hensyn til kapasiteten på veinettet, og av miljøhensyn generelt, at all parkering på Fornebu må skje ihht parkeringsnormen.

Krav om bebyggelsesplan

Søndre del av planområdet – felt B 3 ble detaljert planlagt i forbindelse med forrige planforslag. I møte 29.11.2006 vedtok kommunestyret et generelt krav om bebyggelsesplan, men forutsatte at plan- og miljøutvalget gir kommunestyret råd i spørsmålet om behov for å kreve bebyggelsesplan i planer som er behandlet 1. gang før utgangen av august 2006.

Rådmannen anbefaler at krav om bebyggelsesplan frafalles for felt B3 dersom rammesøknaden er i tråd med prinsippene i illustrasjonsplanen, kfr. bestemmelsenes § 4.1. Forslaget er uendret i den nye reguleringsplanen som nå skal behandles. Rådmannen mener derfor at det ikke bør kreves bebyggelsesplan for felt B 3.

Fornebuerklæringen

Rådmannen kommenterer nå alle reguleringsaker i forhold til Fornebuerklæringen vedtatt 12. mai 2006 og gjengitt i kapittel 2.

Rådmannen mener at reguleringsforslaget danner forutsetning for et godt bomiljø hvor de fysiske forhold ligger godt til rette for at Fornebuerklæringen kan oppfylles.

Rådmannen anbefaler å legge reguleringsforslaget ut til offentlig ettersyn.