



Trygge Barnehager AS
Tor-Hasse Paulsen
Postboks 420
5501 HAUGESUND

Deres ref.:

Vår ref.:

21/10298-22/122192/LFRAN

Dato:

21.06.2022

Rettet dato nytt referat fra oppstartsmøte – detaljregulering av Staversletta barnehage

Møtedato: 07.09.2021

Møtested: Teams

Referent: Linn Løvik Francis

Deltakere

Fra forslagsstiller:

PLAN1 AS

TRYGGE BARNEHAGER AS

Fagkyndig plankonsulent

Forslagsstiller

Fra Bærum kommune:

Kjell Seberg, Reguleringsjef

Linn Francis , Regulering

Forslagsstillers presentasjon

Forslagsstillers plankonsulent redegjorde kort for hovedgrepene i det innsendte planmaterialet.

Forslagsstiller meldte at de ønsket spesielt tilbakemelding fra kommunen på adkomst(avkjørsel).

Kommunens tilbakemeldinger

Generelt

Eiendommen er uregulert. I gjeldende kommuneplan er eiendommen avsatt til framtidig offentlig eller privat tjenesteyting og inngår i Kommunedelplanen for Tanumplatået og Hornimarka, planid 200902. Eiendommen har hensynssoner landskap, grøntstruktur og bevaring kulturmiljø.

Det er ikke krav om konsekvensutredning. Planen vil være en detaljregulering.

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

Arealbruken er vurdert i kommuneplansammenheng med den konklusjonen at kommunedirektøren anbefaler at dagens arealbruk opprettholdes. På denne bakgrunn endres kommuneadministrasjonens beslutning i oppstartsmøtereferat, datert 15.09.2021 - dokid. 5533752, om å stoppe planinitiativet.

Kommunens vurdering er derimot at planinitiativet er innenfor hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel, og planarbeid kan startes opp.

Kommunens vurdering av planskissen

Planskissen viser et nytt barnehagebygg i to etasjer. Bebyggelse, uteoppholdsareal og parkering dekker store deler av tomten. Kommunen anser at eksisterende terreng og vegetasjon på eiendommen i større grad må hensyntas og inngå som kvaliteter i barnehagens uteoppholdsareal.

Adkomst fra Staversletta, som vist på planskissen, vil være i konflikt med kulturminnehensyn. Avdeling vei og trafikks krav til utvidelse av det historiske veifaret Staversletta vil også være i konflikt med kulturvernens hensyn. Utbyggingen forutsetter derfor at det etableres ny adkomst fra Vestmarkveien både for eksisterende og ny barnehage. Etablering av ny felles adkomst vil videre gi en mer effektiv løsning der adkomst, overflateparkering og drop-off sone kan samkjøres. Vestmarkveien er fylkesvei. Viken fylkeskommune må derfor godkjenne ny adkomst/avkjørsel.

Det gjøres oppmerksom på at det er usikkerhet knyttet til fremtidig behov for økt barnehagekapasitet i denne delen av kommunen, som ligger i barnehagekrets Jong/Sandvika. Økning av barnehagekapasiteten i dette området som ligger i såvidt stor avstand fra knutepunkt (som definert i kommuneplanen) kan være uheldig mht. mål om grønn mobilitet inkludert gange, sykkel og kollektiv.

Bebyggelsen

- Fotavtrykk av ny bebyggelse bør reduseres for i større grad å ivareta hensynet til eksisterende terreng og vegetasjon.

Grøntareal, uteoppholdsareal mm

- Det er behov for bevaring av terreng og vegetasjon som en buffer mot boligene på Staversletta og Vestmarkveien. Deler av disse arealene kan inngå i barnehagens uteoppholdsareal.

Adkomst, trafikk

- Det må utredes en ny felles adkomst felles med eksisterende barnehage fra Vestmarkveien. Parkeringsareal og dropoff-sone bør være felles med eksisterende barnehage.
- Det bør utarbeides en mobilitetsplan som svarer ut hvordan det best kan legges til rette for grønn mobilitet (gange, sykkel og kollektiv).

Naturverdier

- Det anbefales at deler med størst natur-, terreng og grøntverdier avsettes til grønt formål, verdiene vil komme frem av kartlegging (DN13-metodikken) som er påkrevd

Fra andre tjenestesteder/fagområder

Barnehagekontoret	Det foreligger ikke en oppdatert barnehagebehovsplan og er derfor usikkerhet tilknyttet behovet for barnehagen. I gjeldene behovsplan legges det opp til tre private barnehager i Sandvika sentrum, hvis behovet er tilstede vil en barnehage i Vestmarkveien kunne erstatte
-------------------	--

	<p>en av disse. Det vil kunne vært attraktiv med en landlig barnehage men vil være lengre vei til barnehagen og mer trafikk.</p> <p>I et langsiktig perspektiv vurderes det høyst sannsynlig behov for barnehagen, men det er ikke mulig å uttale seg konkret om omfang, behov og tidsperspektivet.</p>
Kulturvern	<p>Tomten inngår i et området hvor store kulturminneinteresser er representert blant annet Staversletta, som er en vei som er en del av Tanum gamle kirkeveier.</p> <p>Det anbefales at planen bearbeides på følgende punkter:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Større hensyn må vises til selve veien Staversletta. Det bør unngås flere avkjørsler på denne for å ivareta veiens preg som et eldre veifar. - Arkitekturen, formspråket og volumer på ny barnehage bør bearbeides videre med tanke på at det er i et nasjonalt viktig kulturlandskap. -
Folkehelse/Miljørettet helsevern	<p>En del av planområdet ligger i gul støysone fra vei, planområdet må støyutredes for å avklare avbøtende tiltak. Støynivå på uteoppholdsarealet skal ikke overskride 55 db.</p> <p>Det bør tas inn en bestemmelse i reguleringsplanen som setter krav om at det skal lages en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen for den eksisterende barnehagen.</p>
Natur og idrett	<p>Området har stor verdi som friluftsliv- og grøntområde. Bygging av barnehage vil svekke grønnstrukturen i området ytterligere.</p> <p>Det er behov for en ny vurdering etter gjeldende kartleggingsmetodik (DN13-metodikken).</p> <p>Av hensyn til nærmiljø, grønnstruktur, naturmangfold, friluftsliv og kulturlandskap anbefales at tomten forblir ubebygget og reguleres til grønt formål. Det vises til at dersom det er behov for utvidelsen i forhold til barnehagebehovet, bør de deler med størst natur-, terreng- og grøntverdier settes av til grønt formål.</p>
Forurensning og renovasjon	<p>Det er viktig at det settes av tilstrekkelig areal til oppsamling og tømning av avfall og at det er god tilgjengelighet for både brukere og renovatøren. Retningslinjer og nærmere krav til hentefrekvens(fraksjoner) er beskrevet i uttalelsen fra Avfall og gjenvinning.</p>

Vann og avløp	Eiendommen er ikke dekket i henhold til gledende krav til slokkevann og tiltak må påregnes. Det må innsendes en samordnet utomhusplan med all teknisk infrastruktur.
Vei og trafikk	<p>Plankonsulenten må redegjøre for antatt total ÅDT i Staversletta og økning som følge av tiltaket. Eksisterende fortau bør forlenges til barnehagen.</p> <p>Staversletta bør breddeutvides til minimumsbredde 5,0 m ihht. Gjeldende veinormaler. Det må avklares om dette er mulig sett i forhold til kulturminneinteresser (historisk veifar) .</p> <p>Det bør vurderes adkomst fra Vestmarkveien dersom dette viser seg å være mer gunstig for trafikkbildet. Dette må eventuelt vurderes av Viken fylkeskommune.</p> <p>Det må sikres tilstrekkelig snuplass for lastebil/renovasjon på egen grunn.</p> <p>Avkjørsel må opparbeides ihht. Gjeldende normaler.</p>

Oppsummering/videre prosess

Kommunens vurdering er at planinitiativet er innenfor hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel, og planarbeid kan startes opp.

Medvirkning

Regulering anbefaler at forslagsstiller i tillegg til minstekravet til medvirkning har dialog med de nærmeste naboene for å informere om prosjektet og prosessen. Utover det anbefales at det inviteres til et informasjonsmøte for naboer og berørte i fasen «varsel om oppstart av planarbeid». Dette kan være et fysisk eller digitalt møte.

Informasjon om kunngjøring/ varsel om oppstart av planarbeid jf. pbl. § 12-8

Oppstart av planarbeid skal annonseres i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og gjennom elektroniske medier. Kunngjøring på kommunens nettside skal bestilles gjennom saksbehandler. Berørte grunneiere, rettighetshavere, naboer og velforeninger skal varsles skriftlig.

Dersom avgrensning av planområdet er endret siden det ble innsendt som SOSI-fil ved bestilling av oppstartsmøte, skal det sendes inn oppdatert SOSI-fil i referansesystem EUREF 89 – UTM sone 32.

Forslagsstiller må velge høringsparter som er aktuelle å varsle. Det skal alltid innhentes uttalelse fra:

- Statsforvalteren i Oslo og Viken
- Viken fylkeskommune

Bærum velforbund og aktuelle vel skal alltid varsles ved oppstart.

Informasjon om kunngjøring av planoppstart, inkludert mal for kunngjøringsannonse og adresselister finnes i Planprosessen fra A til Å, på siden [Kunngjøring av planoppstart](#).

Det skal framgå av varsel og kunngjøring om planer som omfattes av § 8 i forskrift om konsekvensutredninger, faller inn under kriteriene i § 10 eller ikke. Vurdering skal skje i samråd med kommunen.

Skal planforslag og byggesak behandles samtidig, må varsel om oppstart opplyse om dette.

Oppgi planID **2022006** i annonser og varslingsbrev.

Dokumentasjonskrav for komplett planforslag for Staversletta utvidelse av barnehage - detaljregulering:

- Følgelbrev hvor det bes om at planforslaget behandles, med vedleggsliste.
- Forslagsstillers planbeskrivelse i mal.
- Forslagsstillers bestemmelser i mal, i samsvar med standardbestemmelser og veileder.
- Forslagsstillers plankart i 1:1000 (pdf).
- Digitalt plankart i henhold til nasjonal produktspesifikasjon (SOSI).
- Illustrasjoner (i 1:100 eller 1:1000):
 - Illustrasjonsplan med snitthenvvisninger.
 - Uteoppholdsarealer med MUA-regnskap.
 - Parkeringsløsning for sykkel og bil
 - Fasadeoppriss nord, sør, øst og vest med kotehøyder, foreslått regulert høyde og terreng.
 - Minimum to terrengsnitt med:
 - nytt og eksisterende terreng med kotehøyder
 - ny og eksisterende (nabo)bebyggelse med kotehøyder og foreslått regulert høyde
 - planavgrensning, eiendomsgrenser og byggegrenser
 - Perspektiver fra bakkeplan
 - Oversiktsillustrasjon
 - Sol-/skyggediagram for jevndøgn
 - Veiprofiler (lengde- og tverrprofil) av nye atkomstveier
- *Kunngjøringsmateriale:*
 - *Kunngjøringsannonse*
 - *Varslingsbrev*
 - *Mottakerliste*
- Uttalelser til varsel om oppstart.
- Forslagsstillers kommentarer til uttalelser (se kommunens mal).
- Dokumentasjon av medvirkning utover minimumskrav.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Analyser/ utredninger:
 - Grunnforhold (se NVEs veileder)
 - Overordnet plan for vann, avløp, overvann og flom (VAOF)
 - Naturverdier/ biologisk mangfold
 - Kulturminner og kulturmiljø
 - Mobilitet/ trafikkanalyse
 - Støy-, luft- og annen forurensning
 - Miljøprogram (se kommunens mal)
 - Samordnet illustrasjonsplan som viser all teknisk infrastruktur

Se "[Planprosessen fra A til Å](#)" for informasjon om filformater mm. Det kan dukke opp andre temaer underveis i planarbeidet, som krever utredning.

Generell informasjon

Ved alle henvendelser om saken oppgis **21/10298**. Henvendelser sendes til post@baerum.kommune.no

Informasjon om utarbeiding av planforslag finnes på Bærum kommunes internettsider "[Planprosessen fra A til Å](#)". Her finnes mal for bestemmelser, krav til digitalt plankart, mal for miljøprogram, gebyrregulativ og andre relevante opplysninger.

Saksbehandlingstiden begynner først å løpe når planen sendes inn formelt og er entydig og forståelig. Fremdriften betinger at forslagsstiller overholder avtalt tid for innsendelse og at mottatt dokumentasjon er komplett og har nødvendig kvalitet. Kommunen er pliktig til å melde fra innen 4 uker etter mottak av dokumentasjonen.

Det er forslagsstillerens ansvar å følge med på når saken tas opp til behandling. På kommunens internettsider, under menyen "Politikk > møteplan", gis det tilgang til de politiske sakene.

- Krav til rekkefølgebestemmelser knyttet til teknisk og sosial infrastruktur
- Muligheten til å få forslaget behandlet som en prinsipp sak etter pbl. § 12-3 2. ledd
- Muligheten for felles behandling av plan- og byggesak
- Se våre nettsider for [gjeldende gebyrregulativ](#).
- Kommunen kan etter avtale konstruere planen digitalt. Dette er en gebyrlagt tilleggstjeneste.
- Det kan avtales underveismøter før innsendelse av planforslag. Tjenesten er gebyrlagt.

Tilbakemeldinger på referatet

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

Vedlagt retningslinjer for innsending av elektronisk post.

Til:

Plan1 AS

Trygge Barnehager 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.

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