

Utsnitt fra kommuneplanens arealdel med planområdet

Arealet som ønskes regulert er i dag avsatt til nåværende og fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanen.

Målsettingen med planarbeidet er å tilrettelegge for å bygge et nytt fremtidsrettet boligområde.

Forslaget inneholder konsentrert småhusbebyggelse. Forslaget inneholder totalt 25 boliger.

Boligene får gode åpne miljøeffektive planløsninger for et moderne liv. Alle får private soner i tillegg til god tilgang til fellesarealer. Alle boligene har svært gode solforhold. De gode grøntområdene skaper et godt landlig preg.



Boligfeltet legges naturlig i det grønne landskapsdraget

Forslaget var opprinnelig på 64 boenheter.

Etter tilbakemeldinger fra politikere og administrasjon er nå prosjektet redusert til 25 boenheter.

Grorudenga 36 og 38 - privat detaljregulering - 1. gangs behandling

Formannskapet-17.02.2021- 046/21

Vedtak:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Grorudenga 36 og 38, kan fremmes for behandling under følgende forutsetninger:

Tiltakshaverne bes bearbeide planforslaget videre med sikte på et fremtidig boligprosjekt beliggende i det området som i dag fremstår som bebyggd (dagens driftsbygninger, oppstillingsplasser for biler/maskiner, interne veier mv.).

Tiltakshaverne bes vurdere antall boenheter i dette området og belyse hvilken veiløsning/veiløsninger dette betinger.

Kommunedirektøren bes vurdere hvordan kommunen kan medvirke i den fremtidige veiløsningen for å skape en trafiksikker situasjon for de myke trafikantene i området.

Etter bearbeiding kan plansaken fremmes på nytt for planutvalget.

For å avklare rammene om planen ble det gjort en politisk prinsippavklaring for antall boliger og plassering av disse

Av hensyn til tiltakshaver og medgått tid ber vi kommunedirektøren om at denne saken gis høy prioritet.

Sak for planutvalget 27.01.2022, sak 025/22:

Vedtak:

Det vises til innsendt planforslag datert 17.07.2020, og justert illustrasjon med færre boliger av 05.07.2021.

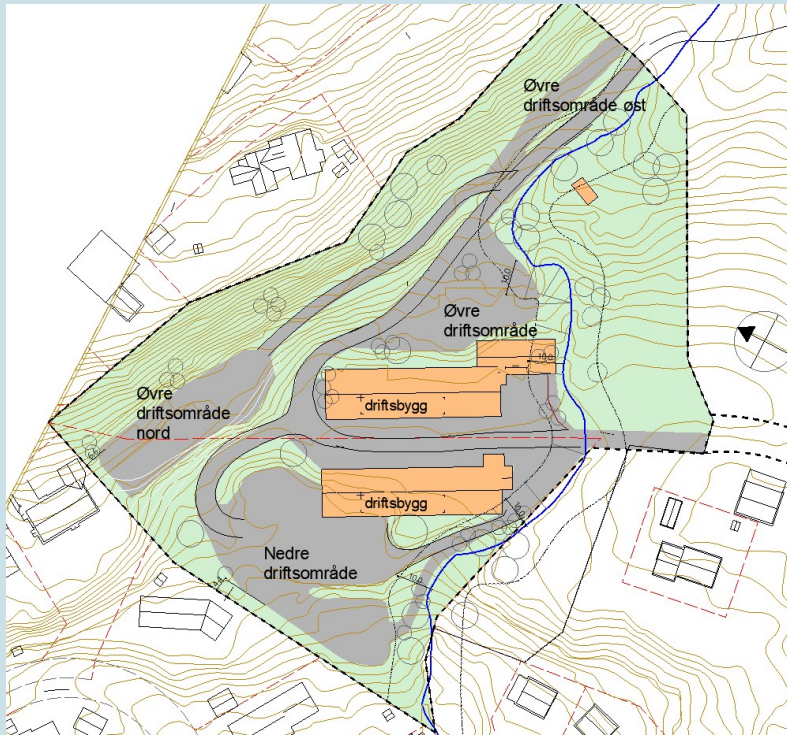
Følgende må justeres for at planforslaget kan fremmet, jf. plan og bygningslovens § 12-8.:

- Områder som ikke tidligere er bearbeidet (tilrettelagt for bygninger, parkering eller veier), men består av natur, skal ikke bebygges.*
- Det tillates oppført inntil 25 boliger (boenheter) i form av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.*
- Kommunedirektøren bes vurdere hvordan kommunen kan medvirke i den fremtidige veiløsningen for å skape en trafiksikker situasjon for de myke trafikantene i området, herunder vurdere ny vei mellom Linderudveien og Grorudenga med 5 m's kjørebanebredde.*

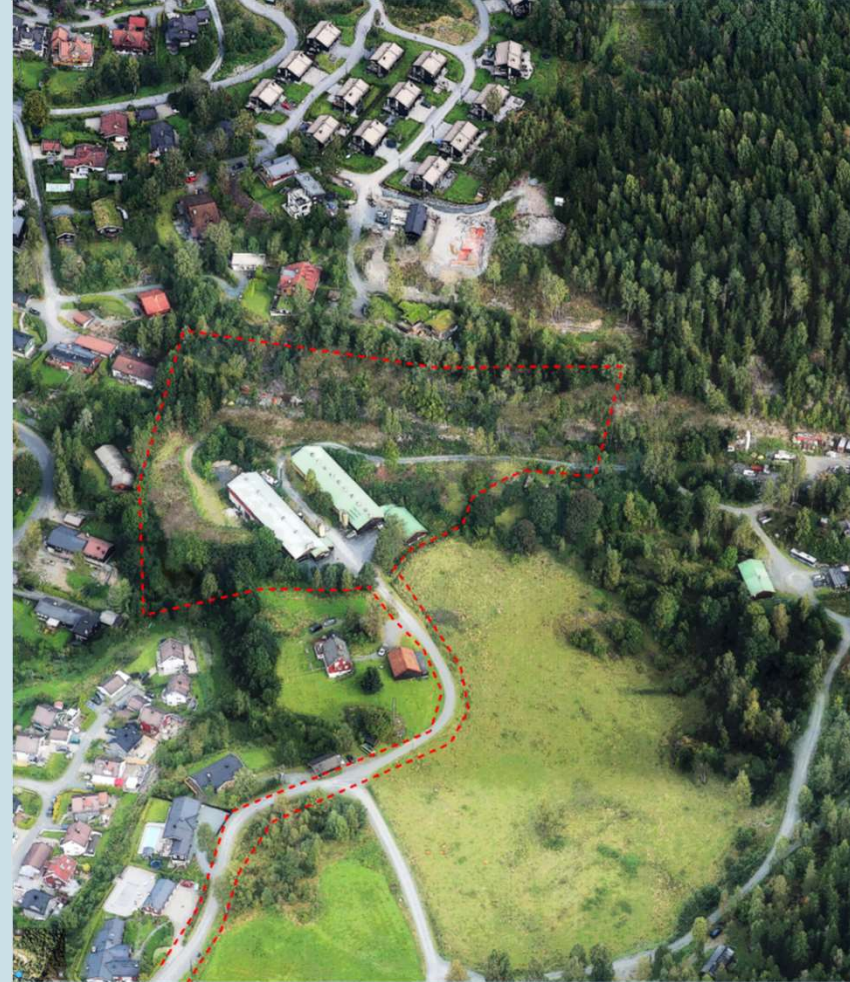
En sone på 10m på hver side av bekken skal holdes fri for all bebyggelse inkludert parkeringsplasser og veier. Der vegetasjonen i sonen er borte, skal det replantes.

Formannskapetets vedtak, 17.02.21:

«Tiltakshaverne bes bearbeide planforslaget videre med sikte på et fremtidig boligprosjekt beliggende i det området som i dag fremstår som bebyggt (dagens driftsbygninger, oppstillingsplasser for biler/maskiner, interne veier mv.)»



Byggeområdet er av kommunedirektøren definert som områder som i dag er bebygget og i bruk som driftsområder, skravert med grått



Planutvalget, 27.01.22:

«Det tillates oppført inntil 25 boliger boenheter i form av eeboliger, tomannsboliger og rekkehus»



Kommunedirektøren anbefalte redusert antall boliger og viste på kart mulig plassering av nye

«hus i den bratte naturskråningen må tas ut (røde kryss). Innenfor den blå linjen / sonen som er mindre bratt og ligger mellom eksisterende kjørevei og kjerrevei, kan det plasseres noen boliger»

Forslaget er i hht anbefalingen



Kommunedirektørens forslag er tydelig på hvor det ikke skal bygges.

Det er også tydelig at man kan bygge på området markert med blå strek

Forslaget følger kommunedirektørens anbefalinger

Kommunedirektøren anbefalte redusert antall boliger og viste på kart mulig plassering av nye

«hus i den bratte naturskråningen må tas ut (røde kryss). Innenfor den blå linjen / sonen som er mindre bratt og ligger mellom eksisterende kjørevei og kjerrevei, kan det plasseres noen boliger»



Illustrasjonsplanen er i hht formannskapets og planutvalgets vedtak og kommunedirektørens anbefaling

Ved å fordele de 25 boligene på det viste området sikrer man kvalitet på boligfeltet

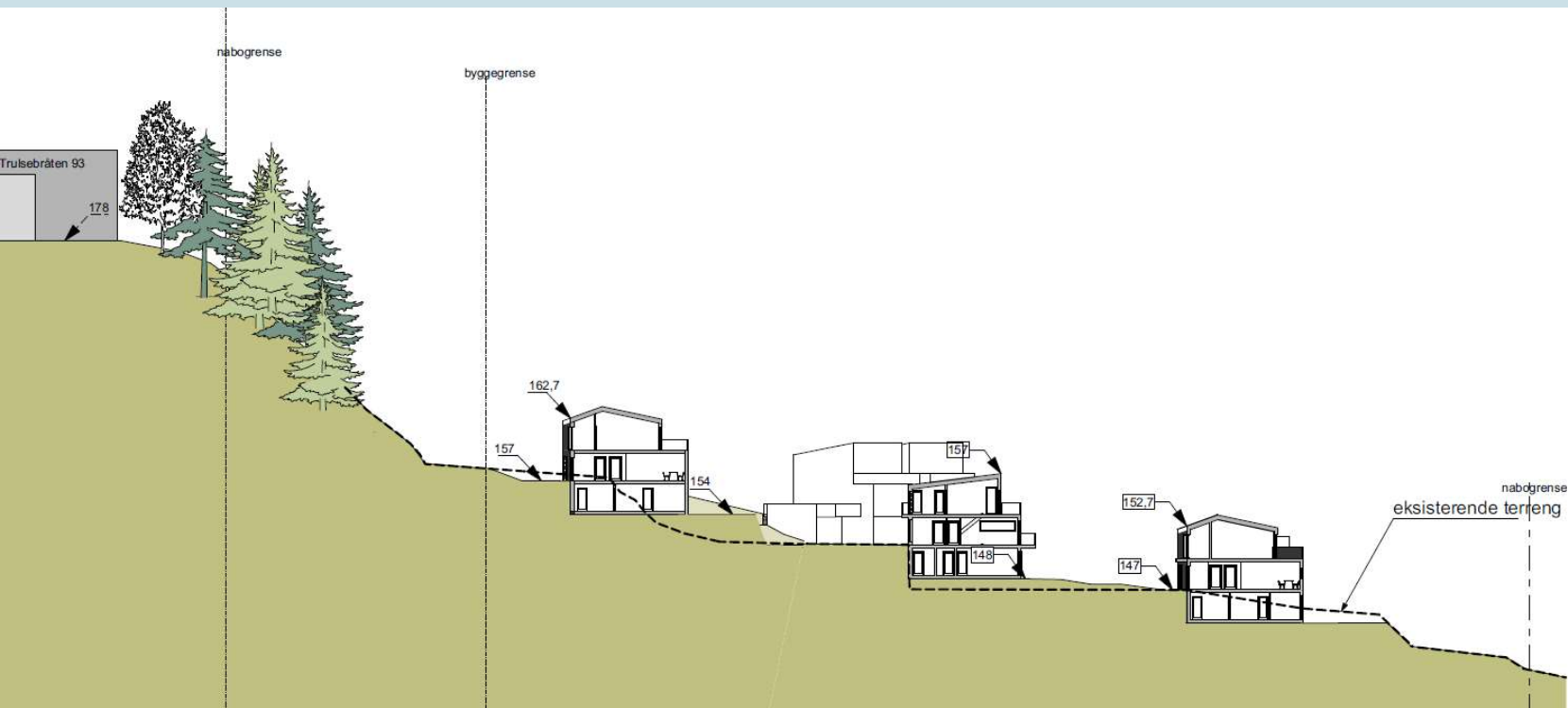
- Boligene får luft rundt seg
- Siktlinjer mellom boligen ivaretas
- Utsikt også mellom boligene
- Grønndrag mellom boligene
- Høy bokvalitet med gode lysforhold inne i boligene
- Terrenget bevares i mest mulig grad



Boligene plasseres naturlig i terrenget, 2 og 2 sammen med åpninger mellom for å skape siktlinjer og luftighet

Det blir gode slake områder til fellesarealer for lek og rekreasjon

Illustrasjonsplan som viser plassering av boligene



Boligene ligger naturlig i det fallende terrenget



Bekkeløpet langs området er åpent og vegetasjonsbeltet på begge sider bevares med en sone på 10m på hver side







Eksempel utforming boliger

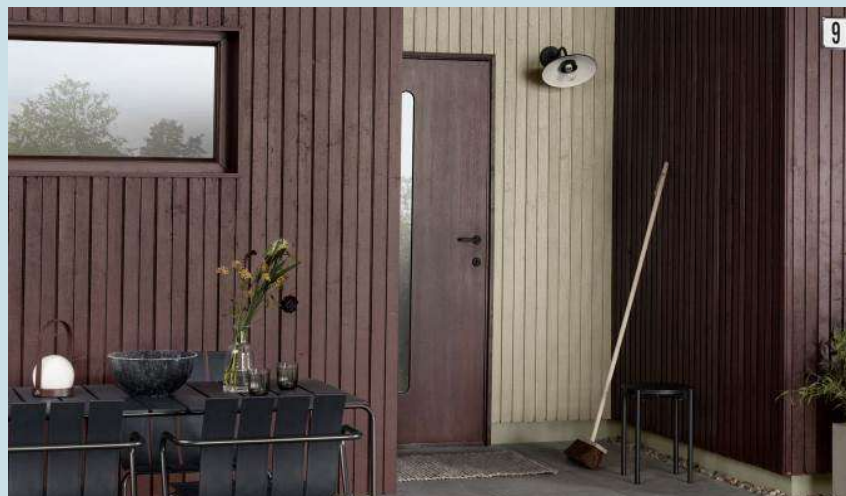


Det skal utarbeides
fargepalett for
boligene ved
søknad om
rammetillatelse



Boligene kles med trepanel med innspill av ulike farger på detaljer

Farger skal benyttes bevisst for å understreke og fremheve arkitekturen





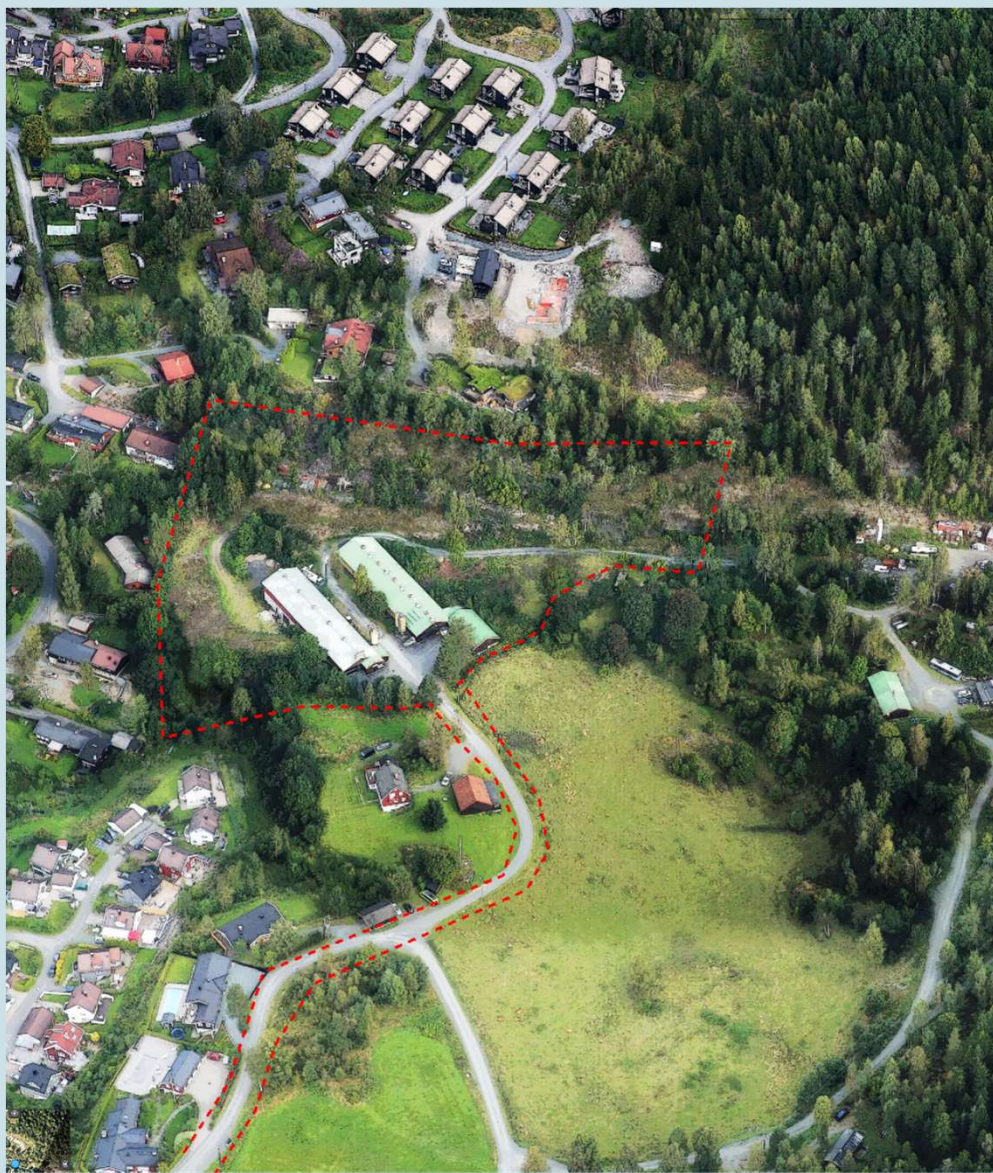




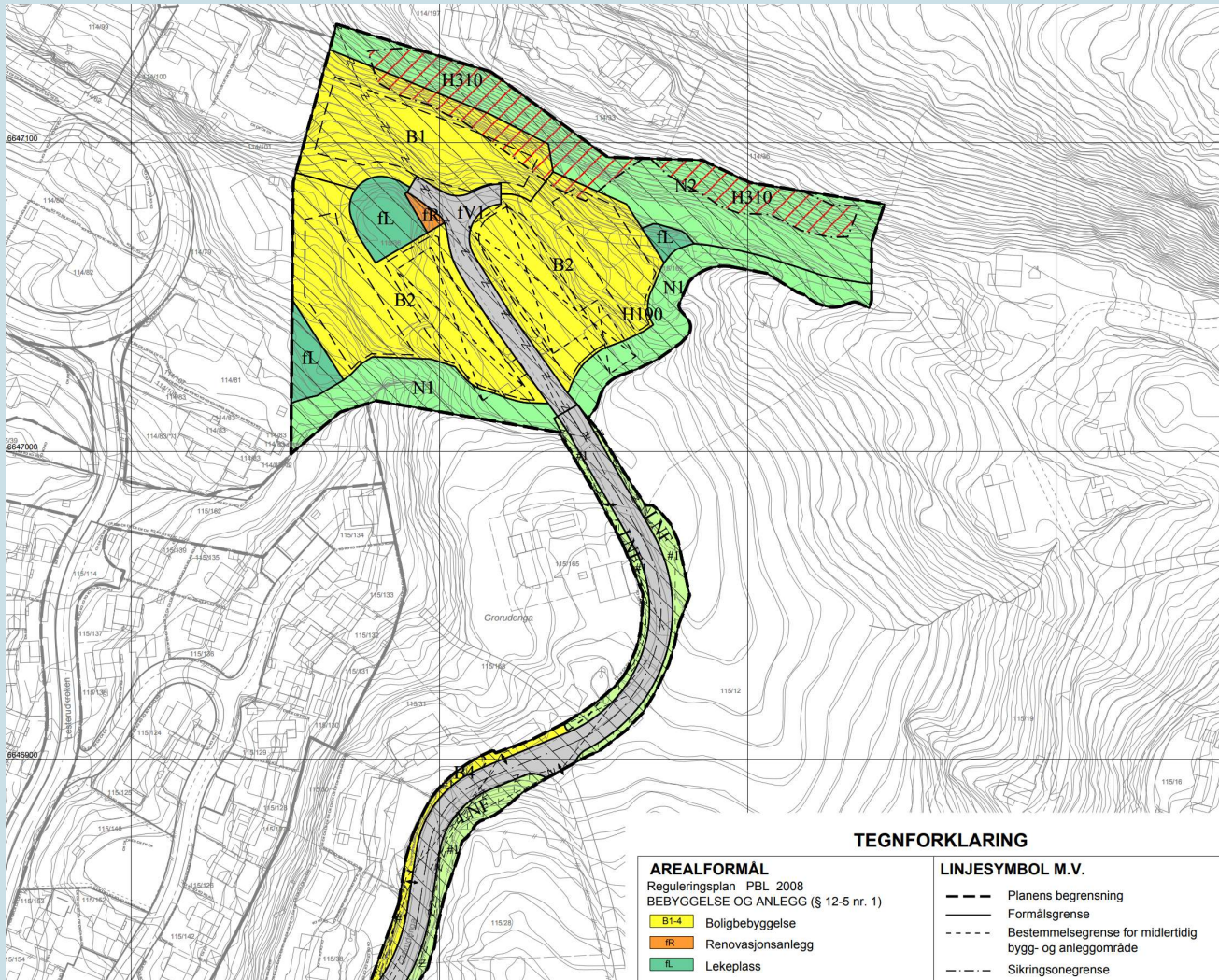
Det skapes gode felles uteoppholdssoner, og også tilbaketrukne private soner

Arealkrav for MUA skal være 175 m² pr bolig
I gjennomsnitt er det ca 210 m² pr bolig











TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

Reguleringsplan PBL 2008
BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)

- B1-4 Boligbebyggelse
- IR Renovasjonsanlegg
- IL Lekeplass

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK
INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

- oV Veg, offentlig
- fv1-2 Veg, felles
- oGS Gang/sykkelveg, offentlig
- oF Fortau, offentlig

oAVG Annen veggrunn - grøntareal

LANDBRUKS-, NATUR- OG
FRILUFTSFORMÅL (§ 12-5 nr. 5)

- NT-2 Naturområde
- LNF LNF-areal for nødvendige tiltak for LNFR

SIKRINGS-, STØY- OG FARESONE (§ 11-8 a)

- Rasfare
- H190 Sikringsone - Andre sikringssoner
Vannledning Oslo kommune

BESTEMMELSESMÅLE (§ 12-7)

- #1 Midlertidig bygg- og anleggsmåle

LINJESYMBOL M.V.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggsmåle
- Sikringsonegrense

RpJuridiskLinje 1218

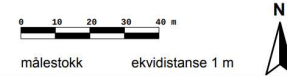
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygggrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje

RpJuridiskPunkt 1219

- Avkjørsel

Kartopplysninger

Koordinatsystem: UTM sone 32/Euref89
Høydegrunnlag: NN2000
Digital redigering ved Bærum Kommune HS
Kart- og plandata oppbevares i Bærum kommune



Forslagstiller **Villa Solsiden AS**

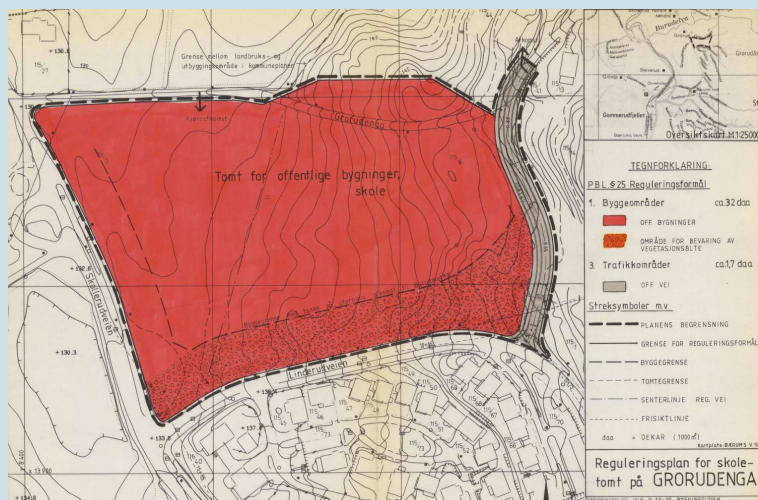
Detaljregulering Grorudenga 36

PLANID
2019019
DOKUMENTNR
5948605

KUNNGJØRING OM OPPSTART AV PLANARBEID 14.2.2020

ArkivsakID 18/29737

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	PLANKART DOKUMENTNR	BESTEMMELSER DOKUMENTNR	ILLUSTRASJON DOKUMENTNR	DATO
1. gangs behandling	5948605	5948602		
Offentlig ettersyn fra.....til.....				
2. gangs behandling				
KOMMUNESTYRETS VEDTAK				
Oppdatert dokumenter etter Kommunestyrets vedtak				
KUNNGJØRING OM VEDTATT PLAN				
REVIDERT 11.11.2022	SAKSBEHANDLER: Grethe K. Lovald			



Vei oppgraderes

- Vei regulert i forbindelse med regulering skoletomt 1988, foreslåtte løsning er en justering av denne
- Etableringen utføres pga trafikksikkerhet for området og skolebarna
- Ny vei tar i liten grad utearealer fra skolen
- Skolen får erstatningsarealer der eksisterende Grorudenga går
- Grunneiere har avgitt eiendom til veien, det foreligger avtale
- **Opprusting av eksisterende Grorudenga forbi skolen utredet av Vei og Trafikk.**

Konklusjonen er at den ikke tilfredsstillter kravene i Bærum kommunes veinormal

for bratt

for smal

for bratte og uoversiktige avkjørsler

skolevei kommer ut midt i den bratteste delen av bakken

Ikke trafikksikker for myke trafikkanter



Veien blir adkomstvei for

- 12 eksisterende boliger, 48 ÅDT
- 25 nye boliger, 100 ÅDT
- Driftsområde eggproduksjon, 10 ÅDT
 - Egg hentes 1 gang pr uke, natt
 - Før leveres 2 ganger pr mnd, natt
 - Det benyttes små lastebiler

Totalt ca 160 ÅDT

Kommunenes vei- og gatenormal for ny vei krever

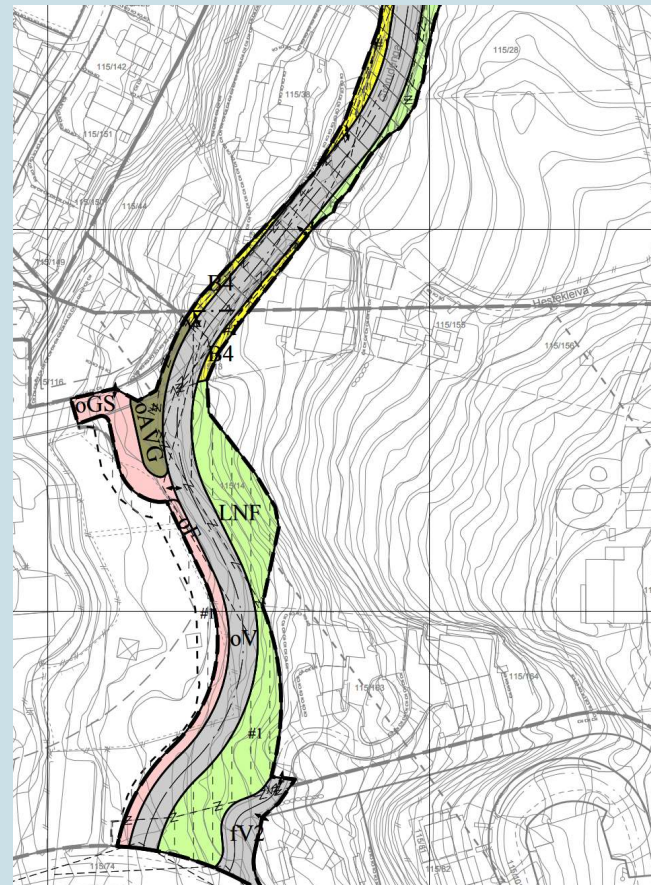
- Fortau ved med enn 500 ÅDT (ca 125 boliger)
- Krav til fortau langs en eksisterende vei utløses først ved mer enn 1000 ÅDT (ca 250 boliger)

Det er derfor ikke krav om fortau langs regulert vei

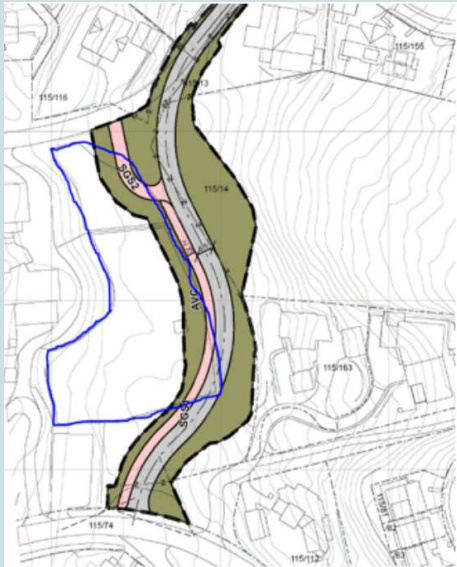
Veien berører skolens utearealer i liten grad

Rød skravur viser lekeareal som skolen avstår til vei

Grønn skravur nord på kartet viser nytt areal som skolen får etter omlegging av vei



Reguleringsplan F.B.L. 2000	
BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)	
B1-4	Boligbebyggelse
IR	Renovasjonsanlegg
IL	Lekeplass
SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)	
oV	Veg, offentlig
IV1-2	Veg, felles
oGS	Gang/sykkelveg, offentlig
oF	Fortau, offentlig
oAVG	Annen veggrunn - grøntareal
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMAL (§ 12-5 nr. 5)	
N1-2	Naturområde
LNF	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
SIKRINGS-, STØY- OG FARESONE (§ 11-8 a)	
Rasfare	Rasfare
N190	Sikringszone - Andre sikringsoner Vannledning Oslo kommune
BESTEMMELSESONRÅDE (§ 12-7)	
#1	Midlertidig bygg- og anleggsmråde
Kartopplysninger	
Koordinatsystem: UTM sone 32/Euref89	
Høydegrunnlag: NN2000	
Digital redigering ved Bærum Kommune HS	
Kart- og plandata oppbevares i Bærum kommune	
Forslagstiller Villa Solsiden AS	
Detaljregulering	
Grorudenga 36	
KUNNGJØRING OM OPPSTART AV PLANARBEID 14	
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	PLANK. DOKUM.



Kartet til venstre viser foreslått ny adkomstvei med fortau og gang- sykkelvei. Veien er i stor grad basert på gjeldende regulering.

Blå linje viser avgrensning av området som skolen har inngjerdet og bruker til lek i dag.

Ny vei vil foruten å berøre skolen gbnr. 115/107, måtte ta en bit av gbnr. 115/1 (eier Anniken Skollerud) helt nederst og en stripe av 115/14 (eier Jostein Bø) øverst.

Det er gjort avtale med alle grunneiere som blir berørt av planen

I planbeskrivelsen har administrasjonen brukt feil kart som viser for stort areal som blir berørt.

Korrekt plankart til høyre

