



BÆRUM
KOMMUNE

Einåsen ungdomsskole

Informasjon i forbindelse med utarbeiding av ny reguleringsplan

Varslet nabomøte utgår pga. korona-situasjonen

Bærum kommune 24.03.2020

Sammen skaper vi fremtiden

MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

Ny detaljreguleringsplan

- ▶ Oppstart av detaljreguleringsplan ble varslet 13.01.2020 med merknadsfrist 20.03.2020
- ▶ Nabomøte utgår pga. korona-situasjonen og frist for merknader er utsatt til 03.04.2020
- ▶ Merknader og synspunkter som kan ha betydning for planarbeidet sendes til:
 - ▶ Arkitektene Astrup og Hellern AS v/Hanne Embretsen, Munchs gate 5b, 0165 OSLO
 - ▶ e-post: hem@aaoh.no

Rammer for prosjektet

- ▶ Det skal bygges ny 6-parallell ungdomsskole. Nåværende skolebygg skal rives.
- ▶ Uteområdet til skolen vil opparbeides på nytt i forbindelse med utbyggingen.
- ▶ Vegetasjonsskjerm mot naboer i øst vil bli opprettholdt.
- ▶ Grøntområdene mellom Rykkinnhallen og skolen skal beholdes.

- ▶ Riving av eksisterende bygg er planlagt med oppstart i september 2021
- ▶ Oppføring av nytt bygg er planlagt med oppstart i april 2022
- ▶ Nybygget planlegges å stå ferdig i januar 2024

Hva er en detaljreguleringsplan

- ▶ Pbl § 12-3

« *Detaljregulering er en plan for bruk og vern av mindre områder, og for utforming, bruk og vern av bygninger, uterom og anlegg. Detaljregulering er planformen for gjennomføring av utbyggingsprosjekter og tiltak, vernetiltak og sikring av ulike typer verdier.*»

- ▶ Et planforslag skal vurdere om område er egnet for formålet, verne om interesser og gjøre det byggeklart
- ▶ Et planforslag består av tre deler:
 - ▶ Plankart
 - ▶ Bestemmelser
 - ▶ planbeskrivelse med tilhørende illustrasjoner og utredninger/analyser

Det er kun plankart og bestemmelser som er juridisk bindende dokumenter.

- ▶ Øvrige illustrasjoner og utredninger synliggjør mulighetene og konsekvensene

Bærum kommune har en informasjonsside som beskriver planprosessen grundig:

<https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/planprosessen-fra-a-til-a/>

Merk: Planforslaget er under arbeid og illustrasjoner og informasjon i denne presentasjonen kan endres før innsendelse.

Hva fastsettes i detaljreguleringsplanen

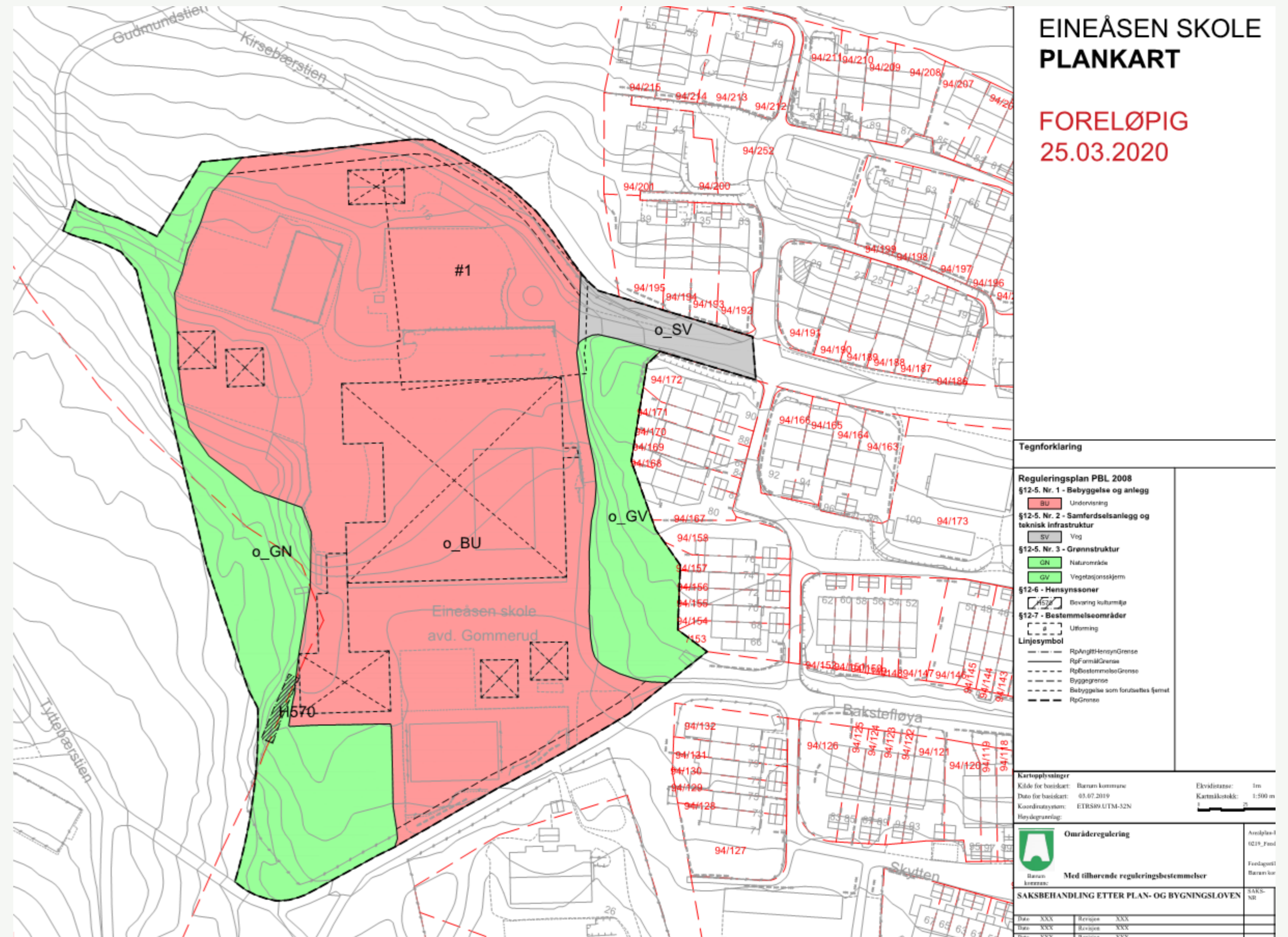
- ▶ Formål for ulike deler av område
- ▶ Maks høyder
- ▶ Maks utnyttelsesgrad
- ▶ Byggegrense mot vei og naboer
- ▶ Vern av kulturminner

Hva fastsettes gjennom byggesaken

- ▶ Detaljert plassering av bygget
- ▶ Romprogram
- ▶ Detaljert utforming av bygget
- ▶ Farger og materialbruk
- ▶ Tekniske løsninger
- ▶ Varighet for bygge- og anleggsperiode

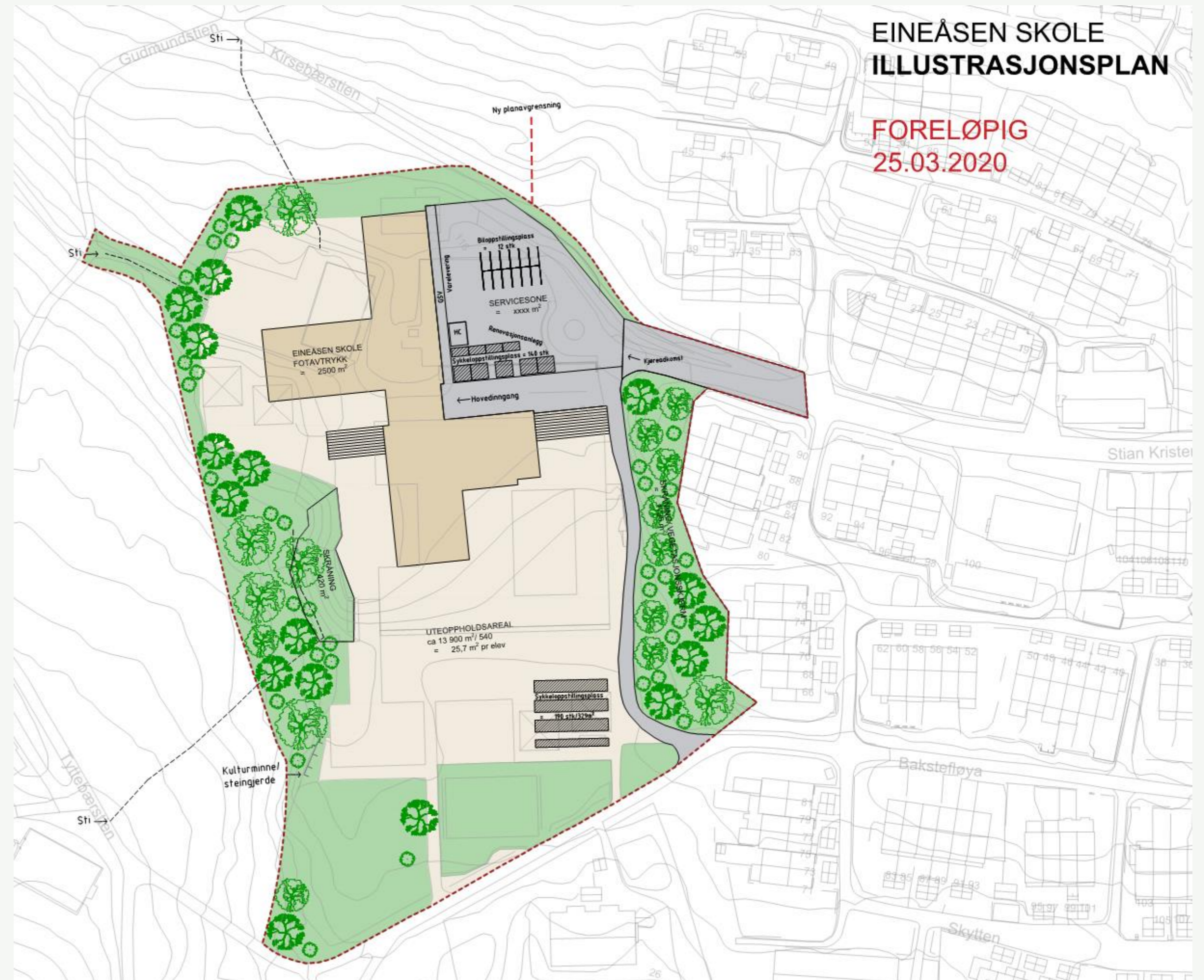
Skisse til plankart

- ▶ Som en del av planarbeidet utarbeides et plankart. Dette er sammen med reguleringsbestemmelsene de juridisk bindende dokumentene i plansaken
- ▶ Området vil reguleres til følgende formål:
 - ▶ Undervisning (skolens bebyggelse og bearbeidet uteområde)
 - ▶ Naturområde (eksisterende skogsområde)
 - ▶ Vegetasjonsskjerm (mellom naboer og skoleanlegget)
 - ▶ Veiareal for å sikre gode løsninger i atkomstsituasjon.
 - ▶ Innenfor plankartet vises hensynsone for kulturminne, bebyggelse som planlegges å rives samt en bestemmelsessone som skal inneholde servicefunksjoner for skolen.
 - ▶ Deler av veien er tatt med i planen for å sikre gode trafikkforhold for gående og syklende i atkomstsituasjonen.
 - ▶ Det er også definert et område for utbedring av en sti fra skolen med påkobling til Gudmundstien.



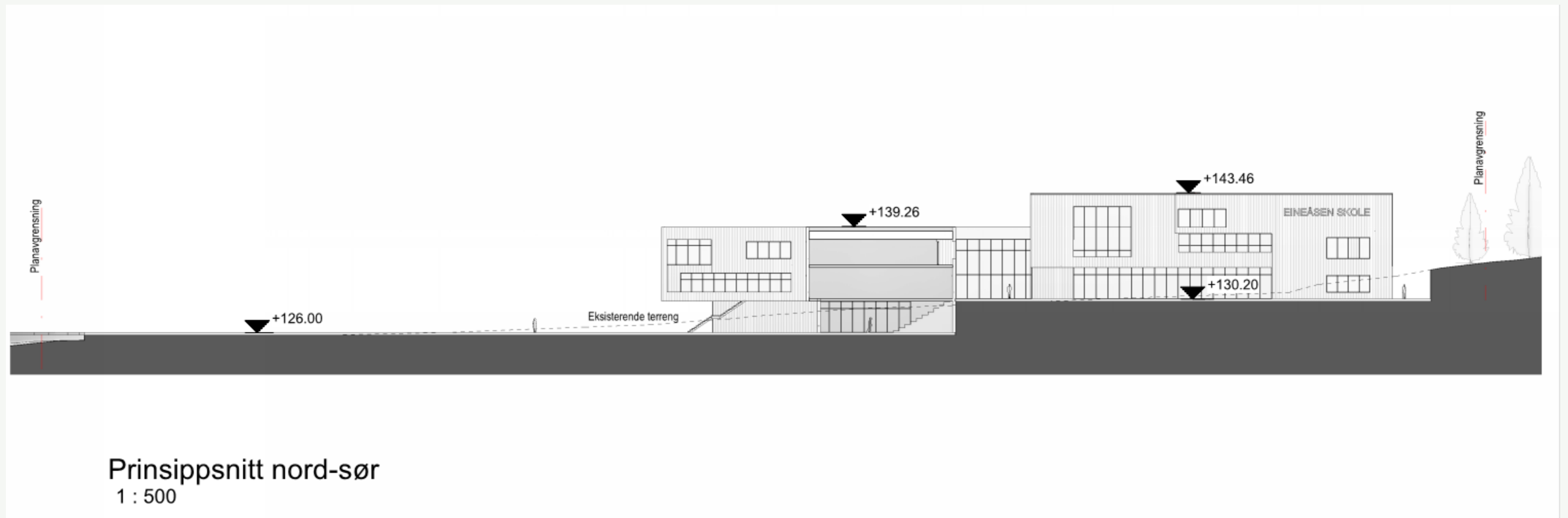
Skisse til illustrasjonsplan

- ▶ Illustrasjonsplanen viser forslag til organisering av bebyggelse og uteområde. Detaljerte løsninger vedrørende utforming/plassering av ulike funksjoner blir fastsatt gjennom valg av konkurranse forslag og videre i prosjekterings fasen.
- ▶ Illustrasjonsplanen er ikke juridisk bindende men en vist løsning som grunnlag for reguleringsplanen.
- ▶ Skolebygget blir illustrert med en grunnflate på 2500m², trappet med landskapet.
- ▶ Skogen blir i mest mulig grad beholdt som i dag
- ▶ Det er definert en bestemmelsessone ved atkomstsituasjonen. Dette er planlagt som en servicesone som skal inneholde funksjoner som:
 - ▶ Parkering/sykkelparkering
 - ▶ Avfallshåndtering
 - ▶ Varelevering
 - ▶ Hovedinngang
- ▶ Detaljert utforming og plassering av funksjonene i servicesonen fastsettes når skolebygget og uteområdene prosjekteres.
- ▶ Uteoppholdsarealet er planlagt slik at hoveddelen av arealet blir mest mulig solbelyst. Hensynet til solinnfall i forhold til den naturlige topografien og omgivelser har derfor betydning for plasseringen av bebyggelsen på tomta.



Prinsippsnitt

- ▶ Prinsippsnitt som viser nytt og eksisterende terreng skal følge med planforslaget
- ▶ Skolebygget blir illustrert i tre etasjer tilpasset og trappet ned med landskapet.

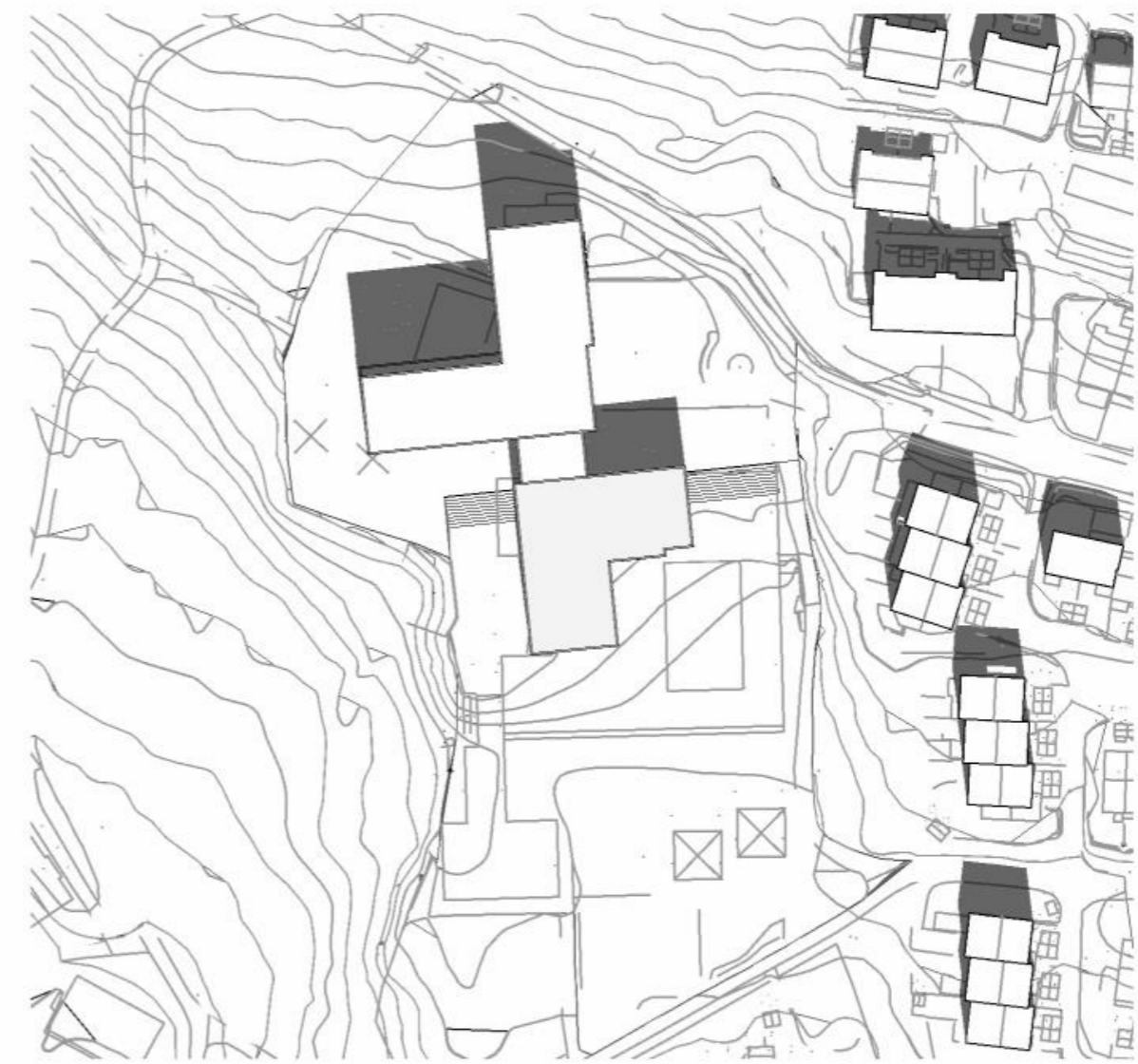


Sol og skygge diagram

- ▶ Sol og skygge diagram er utarbeidet for å beskrive skyggevirkningene fra ny bebyggelse. I illustrasjonene vist til denne plansaken er det ikke tatt høyde for skygge fra trær og annen beplantning.
- ▶ Skog og trær skal bevares så langt det lar seg gjøre så skygge fra vegetasjonen blir tilsvarende som i dag.
- ▶ Sol og skygge diagrammene er basert på illustrasjonsprosjektet som er underlag for planforslaget.
- ▶ I illustrert prosjekt vil ikke skygge fra skolebygningen være til sjenanse for nærmeste naboer.
- ▶ Sol og skyggediagrammene tar utgangspunkt i fire klokkeslett i mars (vårjevndøgn), mai og juni (sommersolverv) og september (høstjevndøgn)



Sol-/skygge (21.mars) kl 9.00



Sol-/skygge (21.mars) kl 12.00



Sol-/skygge (21.mars) kl 15.00



Sol-/skygge (21.mars) kl 18.00





Sol-/skygge (01.mai) kl 9.00



Sol-/skygge (01.mai) kl 12.00



Sol-/skygge (01.mai) kl 15.00



Sol-/skygge (01.mai) kl 18.00





Sol-/skygge (21.juni) kl 9.00



Sol-/skygge (21.juni) kl 12.00



Sol-/skygge (21.juni) kl 15.00



Sol-/skygge (21.juni) kl 18.00





Sol-/skygge (22.sept.) kl 9.00



Sol-/skygge (22.sept.) kl 12.00



Sol-/skygge (22.sept.) kl 15.00



Sol-/skygge (22.sept.) kl 18.00



Illustrasjon - inngangsområdet



Illustrasjon – overordnet perspektiv



- ▶ Skolebygget er planlegges og plasseres lenger vest enn eksisterende bebyggelse.
- ▶ Skolebygget er planlagt med 3 etasjer nedtrappet i landskapet
- ▶ Servicesone og hovedinngang er fra Stian Kristenssensvei
- ▶ Det er planlagt store sammenhengende uteområder i sør for å oppnå gode solforhold
- ▶ Bygget skal planlegges med høy miljøstandard
- ▶ Illustrasjonene er ikke bindende for prosjektet og utforming og nøyaktig plassering vil trolig endres til byggesaken.