

- 5 JAN 2016

SBT Sameiet Bekkestua Terrasse
Frøytunveien 2
1357 Bekkestua

ARCASA arkitekter as
Sagveien 23 C III
0459 Oslo

Bekkestua 23. desember 2015

GAMLE RINGERIKSVEI 30/GNR 17 BNR 49,57 – VARSEL OM IGANGSATT DETALJREGULERING

Det vises til mottatt varsel gjennom Budstikka og materiale mottatt fra Kristian Ødegaard. Ettersom denne fasen i første rekke er ment som innspill til de tanker forslagstiller har fremlagt, vil vi i denne omgang konsentrere oss om punkter som fremstår som særlig interessante i vår sammenheng. Til orientering kan vi opplyse at SBT Sameiet Bekkestua Terrasse er eier av hele bebyggelsen og den eiendommen som ligger på gnr 17 bnr 64 (Gamle Ringeriksvei 32/Frøytunveien 2-6), med andre ord naboeiendommen til de eiendommene forslaget gjelder.

1. Høyde og volum

Vårt første ankepunkt mot det foreliggende forslag er at 6 etasjer er altfor høyt sammenlignet med Bekkestua senter, Gamle Ringeriksvei 32 og småhusbebyggelsen i Kleivveien. Høyden bør ikke være større enn Bekkestua Senter, tilhørende boligenheter og Frøytunveien 2-6, det vil i praksis si tre etasjer. Både det foreslåtte nybygget og Frøytunveien 2 ligger på en høyde i terrenget i forhold til Bekkestua sentrum og er ment å være avslutningen på tett- og høybyggelsener i Bekkestua mot øst. Denne avslutningen på sentrumsbebyggelsen i Bekkestua bør få en «myk» utforming mot villabebyggelsen med bygg ikke høyere enn Gamle Ringeriksvei 32. Den foreslåtte bebyggelse gir et uestetisk, massivt inntrykk mot villabebyggelsen.

Det styrker ikke forslaget gjennomslagskraft når det sies at det er foretatt endringer basert på tilbakemeldingene i oppstartmøtet, mens for eksempel oppstartmøtets referat angir en utnyttelse på ca 180% BRA og «endret» forslag angir utnyttelsen til «i overkant av 180%». Hvordan er da kommunens antydning om at utnyttelsen er for høy fulgt opp i det foreliggende forslag?

Konklusjon: Lavere bebyggelse på inntil ca 3 etasjer og mer oppløst bebyggelse med sannsynlig lavere utnyttelsesgrad.

2. Atkomst

Det fremgår av teksten at atkomsten til garasjene er tenkt ved atkomst fra Frøytunveien, via naboeiendommen Gamle Ringeriksvei 32 (Frøytunveien 2-6). Angivelsen av hjemmelshavers eierforhold til «nedre seksjon» av Gamle Ringeriksvei 32 er i beste fall uklar, se nedenfor.

Atkomsten til nybyggene bør av hensyn til trafikkbelastningen i Frøytunveien, bli fra Gamle Ringeriksvei eller Kleivveien. Trafikalt er belastningen på Frøytunveien med ytterligere trafikk til et nytt og omfattende bygg helt urealistisk. Allerede nå er trafikken øket betydelig etter åpningen av de store garasjene i Bekkestua Senter, med både privat parkering for byggets boligeiere, med offentlig parkering og betydelig varetransport. I følge kommunens arealplan kan det også påregnes betydelig utbygging på Frøytunveiens nederste del med ytterligere trafikk til følge. Forslagets omsøkte bebyggelse har gode muligheter for atkomst fra både Gamle Ringeriksvei og Kleivveien, idet bebyggelsens blendede formål vil medføre omfattende trafikk i området og derfor må løses gjennom en separat atkomst.

Konklusjon: Med de rådende trafikkforhold i Frøytunveien burde det ikke være tvil om at den nye atkomsten må finnes gjennom en alternativ løsning til den foreslåtte.

3. Misforståelse om hjemmelsforhold i naboeiendommen.

Forslaget antyder atkomst til underjordisk parkeringsanlegg fra Frøytunveien. Dersom det menes nederste garasjeplan i vårt bygg, er dette ikke en del av forslagsstillers seksjon, men en del av byggets fellesareal. Dersom atkomsten – til tross for våre anførsler blir lagt til Frøytunveien – vil en eventuell bruk av arealer tilhørende Frøytunveien 2/Gamle Ringeriksvei 32 som atkomst for forslagsstillerens eiendom, kreve samtykke fra sameiet SBT Sameiet Bekkestua Terrasse.

4. Ønsker/krav om «grønn randsone»

Under oppstartmøtet kom det opp flere krav om en grønn randsone både mot Kleivveien og gjennom en gangsti fra Frøytunveien til Kleivveien (inkl bevaring av flere store trær). Vi slutter oss til slike ønsker, men krever at ønskene om en «grønn randsone» /gangsti mot Kleivveien mv ikke fører til at utbyggingen i enda større grad enn nå legges opp mot eksisterende bebyggelse på eiendommen vår. I så fall vil summen av grønne arealer samlet sett bli mindre og til større skade for oss enn mulig oppnådde kvaliteter.

I lys av forslagsstillerens ønske om utbygging og kommunens foreløpige kommentarer, har vi basert oss på at våre bemerkninger blir kortfattede og foreløpig prioritert i denne brevrunden. Vi ser derfor frem til at forslagsstiller i tråd med intensjonen i referatet legger opp til medvirkning fra impliserte parter. SBT Sameiet Bekkestua Terrasse er innstilt på å bidra til et positivt samarbeide.

Med vennlig hilsen

SBT Sameiet Bekkestua Terrasse



Per Harg

styreleder