

–MAL FOR FREMSTILLING AV PLANBESKRIVELSE TIL REGULERINGSFORSLAG I BÆRUM KOMMUNE

VEILEDNING TIL FORSLAGSSTILLERE

Bærum kommune reviderer malen ved behov. I tillegg til mal for planbeskrivelse bør forslagsstiller benytte dokumenter, retningslinjer og veiledere som ligger på kommunens informasjonsside ”utarbeiding av privat planforslag”; www.baerum.kommune.no/regulering.

[ByggSøk](#) har også veiledning om utarbeidelse av planforslag, og planforslag kan alternativt utarbeides elektronisk gjennom [ByggSøk-plan](#).

Råd om utfylling av malen

Når forslagsstiller skal utarbeide sitt planforslag, fylles malen ut så langt det er nødvendig. Det skal legges vekt på å gjøre teksten objektiv og opplysende for de som skal lese saken (politikere, naboer, kommunens administrasjon, høringsinstanser, andre interesserte). Malen er ment å skulle omfatte alle relevante momenter i en stor og komplisert sak - for mindre og enklere saker behøver ikke nødvendigvis alle kapitler og stikkord tas med.

I malen markerer stiptet linje at tekst skal utfylles. *Tekst i kursiv* gir råd vedrørende utfylling og skal slettes i den ferdige tekst.

Innsendt materiale sendes til e-postadresse: post@baerum.kommune.no. Utfylt mal for planbeskrivelse samt øvrige datafiler (kart, illustrasjoner m.m.) vedlegges.

Når planforslaget er mottatt, vil kommunens saksbehandler gjennomgå det mottatte materiale og kontakte forslagsstiller underveis ved behov for avklaringer. Deretter gjøres saken klar for politisk behandling eller for administrativt vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn.

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR GAMLE RINGERIKSVEI 30

Forslagsstiller (konsulent):

**Arcasa Arkitekter AS
v. Kristian Ødegaard
kristian@arcasa.no
Sagveien 23 C III
0459 Oslo**

Oppdragsgiver (grunneier, utbygger):

**Gamle Ringeriksvei 30 AS
v. Bjørn-Erik Indahl
bjorn.erik@inka.no
Hausmannsgate 19
0182 Oslo**

Dato:

02.11.2017

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planområdet ligger på Bekkestua og består av 2 tomter med et samlet areal på ca. 3,7 da. Eiendommen har lav utnyttelse og bebyggelsen er ikke i tråd med de intensjonene som følger av gjeldende arealplan. Det legges opp til en utbygging med urban karakter slik at området inngår som en naturlig del av sentrumsbebyggelsen på Bekkestua.

Planstatus og rammebetingelser

Området ligger innenfor avgrensning av sentrumsformål i gjeldende arealplan og forslag til utbygging er i tråd med dette. Gjeldende regulering er fra 1992 og innholdet i denne er ikke i samsvar med nåværende planer for området og omgivelser. Det er pågående arbeider med større områdeplaner både nord for Gamle Ringeriksvei og sydvest for Frøytunveien.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet er sentralt plassert på Bekkestua ca. 250 m sydøst for buss- og T-banestasjonen. Det står en eldre bygning i halvannen etasje mot Gamle Ringeriksvei, men tomten er for øvrig ubebygget. Omkringliggende områder mot syd, øst og nord er preget av småhusbebyggelse, mens det ligger et nyere leilighetskompleks med 4-6 etasjer i vest på den andre siden av Frøytunveien.

Beskrivelse av planforslaget

Hovedideen i planforslaget består i å etablere et senter med et bredt spekter av helserelatert tjenesteyting innenfor behandling, forebygging og trening og i kombinasjon med boliger og ulike næringsformål. Prosjektet er uformet i tråd med målsettingen om bymessig fortetting innenfor sentrumsavgrensningen på Bekkestua. Fasader på gateplan mot Gamle Ringeriksvei skal utføres med et åpent preg og med utadvendte funksjoner for aktivisering av gater og

offentlig rom. Det tas sikte på etablering av mindre virksomheter som apotek o.l. med kunderettet virksomhet som støtter opp under helsehuskonseptet.

Bygningene er lagt i randsonen av planområdet mot omkringliggende veier og bidrar til å videreføre det urbane preget i sentrumsbebyggelsen på Bekkestua med klart definerte gateløp. Dette grepet sikrer samtidig et sydvendt uterom som er skjermet for støy og fletter det grønne preget fra den tilstøtende småhusbebyggelsen inn i prosjektet. Sikring av gode felles utearealer, store private balkonger og god bokvalitet har vært styrende for utformingen av prosjektet.

Planforslaget har til sammen ca. 55 leiligheter og et samlet areal (bolig og næring) på ca. BRA = 6300 m².

Planforslagets virkninger for omgivelsene

Planforslaget vil skape en mer helhetlig avgrensning av sentrumsområdet på Bekkestua og med en bedre og mer harmonisk overgang til omkringliggende småhusområder.

Den gjennomførte ROS-analysen viser liten risiko for uønskede hendelser.

Solforhold for naboer endres i liten grad som følge av tiltaket. Det gjelder særlig for områdene i øst, syd og vest, men også i nord fordi solen står høyt i syd.

Medvirkning/forhåndsuttalelser

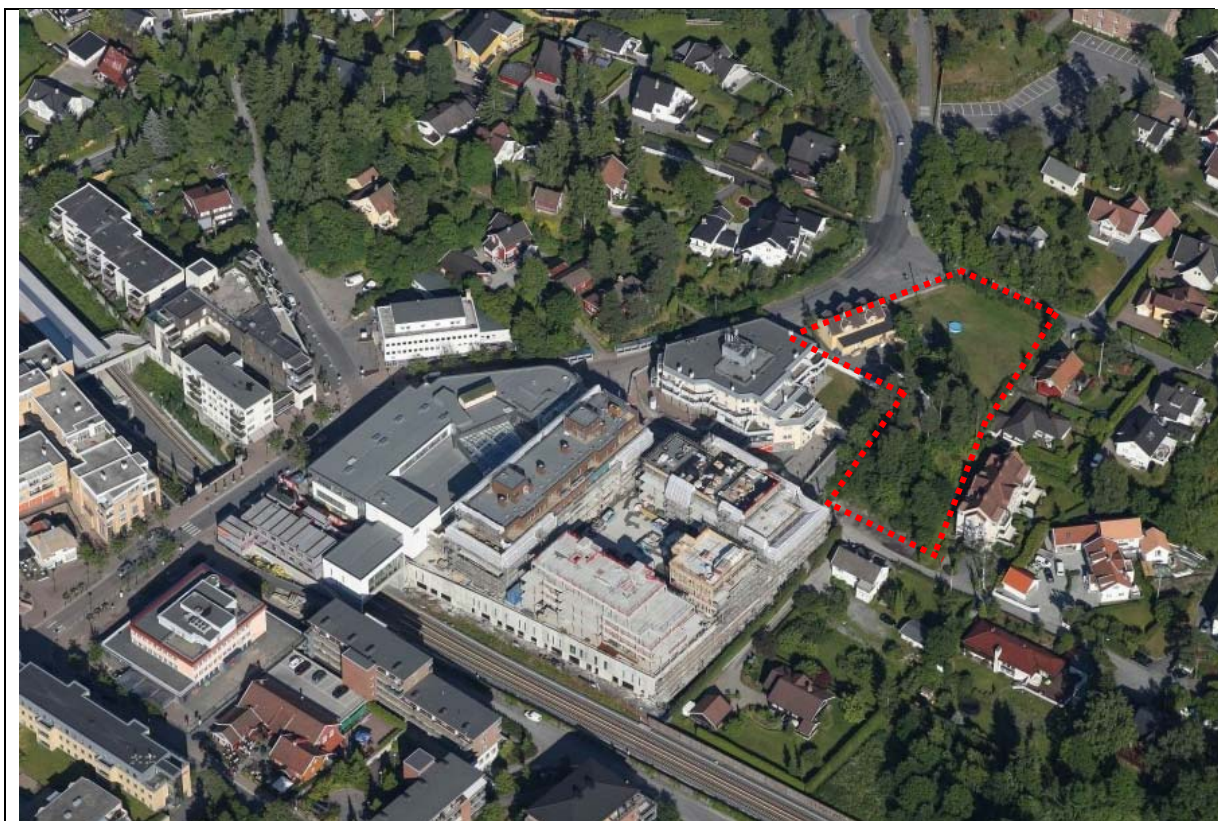
Varsel om planoppstart ble kunngjort gjennom media den 10.11.2015. Forslagstiller har mottatt bemerkninger fra 8 offentlige virksomheter 5 fra naboer eller nabogrupper.

FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE

Forslagsstiller fyller ut all relevant informasjon.

Kapittel

- 1. Bakgrunn**
- 2. Planstatus og rammebetingelser**
- 3. Beskrivelse av planområdet**
- 4. Beskrivelse av planforslaget**
- 5. Planforslagets virkninger for omgivelsene**
- 6. Medvirkning/forhåndsuttalelser**



Eksisterende situasjon

Skråfoto fra sydvest – planområdet er vist med rød stiplet linje.



Fremtidig situasjon ved full utbygging i henhold til planforslaget

1. BAKGRUNN

Saksgang hittil

- Oppstartsmøte ble avholdt 09.09.2015
- Varsel om planoppstart ble kunngjort 10.11.2015 i Bærums Budstikke og på kommunens nettside. Hjemmelshavere og berørte etater er varslet med brev.

2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser / Statlige planretningslinjer/-bestemmelser

(Barn og unge, Samordnet areal- og transport, Vernede vassdrag, Oslofjorden, klima- og energiplanlegging, differensiert strandsoneforvaltning (ikke vedtatt), universell utforming (ikke vedtatt), kjøpesenterbestemmelse, evt. nye)

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging 26.09.14

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

Retningslinjen sier bl.a.: «I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer.»

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 12.06.2015

Det blir lagt vekt på at kommuner bl.a. følger opp målsettingen om konsentrert utbygging sentralt i byer og tettsteder samt ved knutepunkter langs hovedårene for kollektivtrafikknett. Utbyggingspotensialet ved fortetting og transformasjon i eksisterende byggesone må prioriteres foran utvikling av nye arealer. Lav parkeringsdekning er et effektivt tiltak for å bidra til redusert bilbruk.

Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene 16.03.2016.

Utvikling av et konsentrert utbyggingsmønster som bygger opp under knutepunkter på hovedårene for kollektivtrafikknett blir en sentral oppgave. Det er videre nødvendig med bymessig utvikling og planlegging for urbane miljøer med gåavstand til daglige gjøremål. En slik utvikling vil ivareta hensynet til befolkningens helsetilstand, godt lokalmiljø, klima, naturmangfold, jordvern og effektiv arealutnyttelse.

T-2/08 Om barn og planlegging

RPR for barn og unge foreskriver at barn og unges interesser synliggjøres i plan- og byggesaker. Arealer som brukes av barn skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Det skal avsettes egnede arealer for barns lek og opphold.

Regionale planer/regionale planbestemmelser

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus vedtatt av fylkestinget 14.12.2015

Planen legger opp til at den forventede befolkningsveksten skal konsentreres til noen prioriterte byer og tettsteder tilknyttet kollektivtransport, og det kommer til uttrykk at det vil kunne bidra til mer attraktive og levende by- og tettstedsmiljøer. Det pekes på at prioriterte vekstområder bør utvikles med konsentrert utbyggingsmønster, effektiv arealutnyttelse og med flerfunksjonalitet i sentrumsområder.

Kommuneplan/kommunedelplan

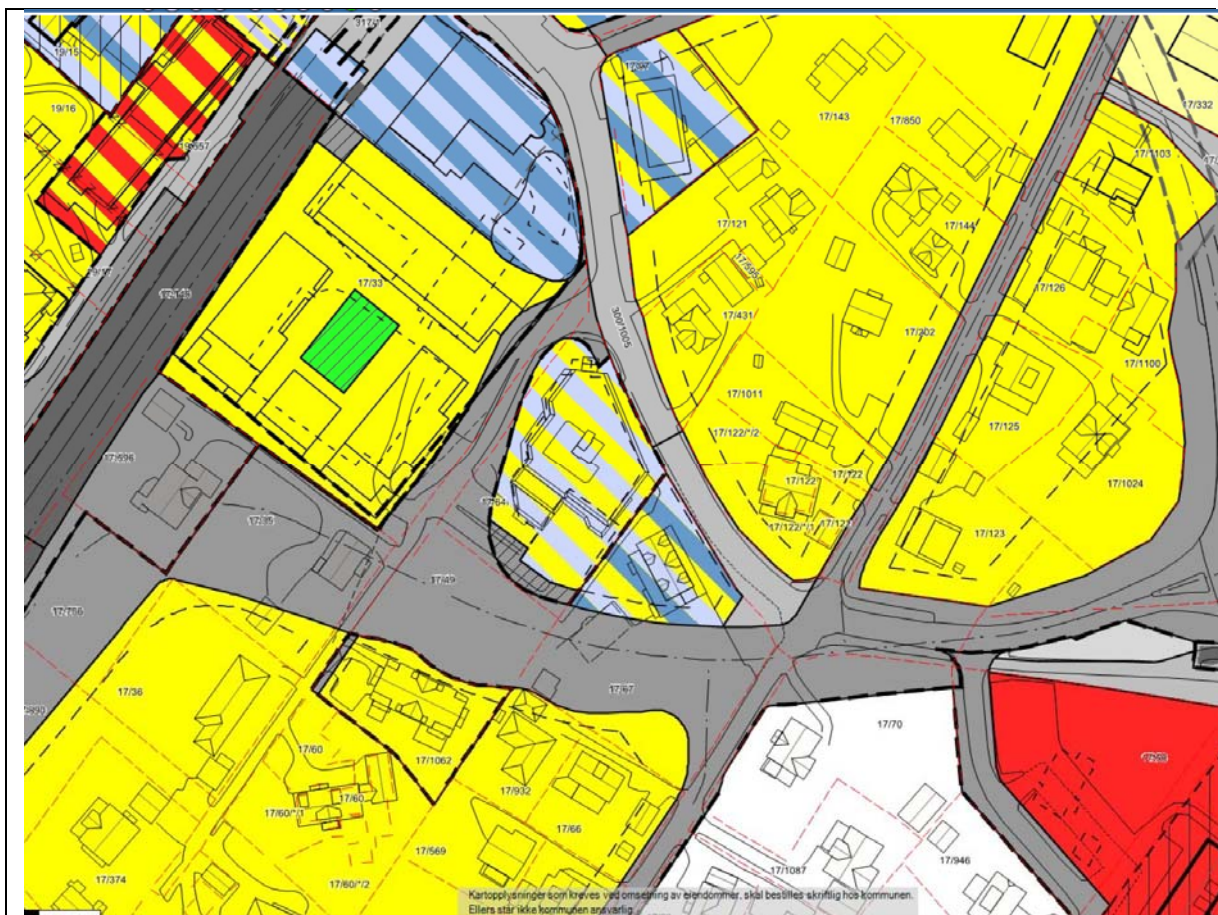
Kommuneplanens arealdel for 2015-2030 ble vedtatt 17.06.2015. I denne er planområdet avsatt til (fremtidig) sentrumsformål.

Utbyggingsområdet ligger innenfor avvikssone for støy, og det åpnes for lokalisering av støyfølsom bruk som f.eks. boliger med støynivåer utenfor fasade opptil Lden 70dB fra vei.



Gjeldende regulering

Planområdet omfattes av en eldre regulering som trådte i kraft 23.09.1992. (Plan id er 1990013). Arealformål i planen er bolig, kontor, forretning og ulike veiformål og delvis som kombinerte formål



Øvrige rammebetingelser

Kommuneplanen 2017 – 2035

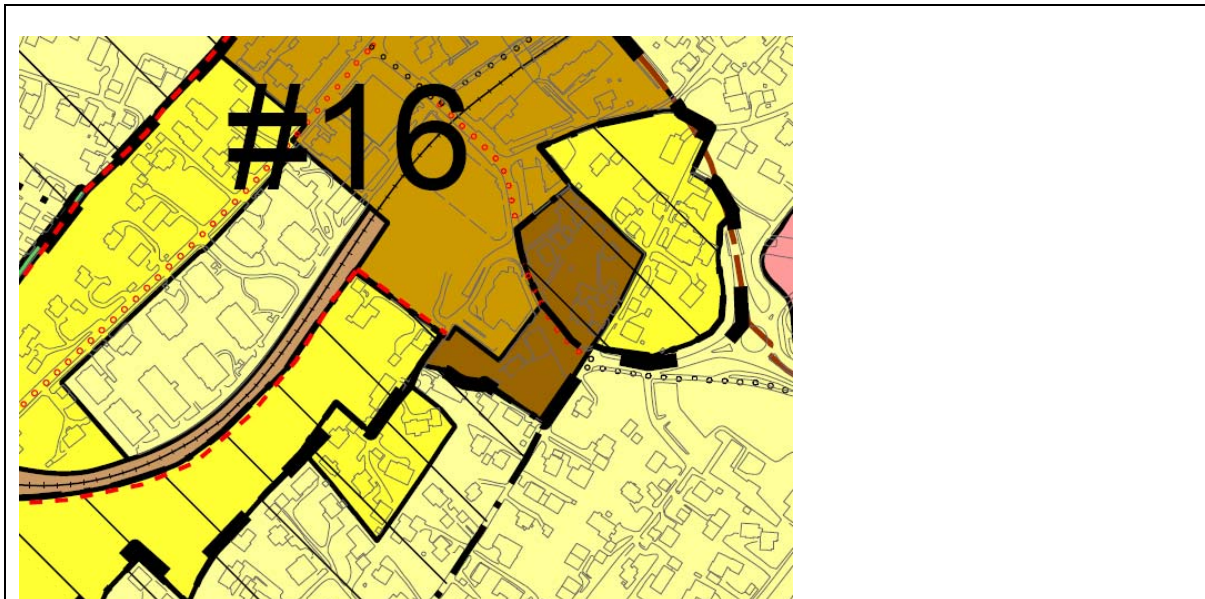
Kommunen har igangsatt arbeid med kommuneplanen for 2017-2035. Samfunnsdel og arealstrategi ble vedtatt 31.01.2017. Arealdelen var på høring frem til 03.04.2017, og realitetsbehandling er forventet våren 2018.

Utkast til planstrategi følger opp føringene som ligger i gjeldende kommuneplan, men med et forsterket fokus på sentrums- og knutepunktutvikling. Det kommer til uttrykk bl.a. i følgende passuser (se side 15):

- Styre (den øvrige) boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre som ligger til eksisterende banetrasser.
- Påse at utbygging i kollektivknutepunkter og sentre er arealeffektiv og konsentrert, og at gjenbruk av allerede bebygde arealer i disse prioriteres.
- Gi senterområdene en variert funksjonssammensetning og bruke senterstrukturen bevisst ved lokalisering av kommunale tjenester.

Illustrasjonen under viser forslag til ny arealplan for området rundt Gamle Ringeriksvei 30. Det foreslås åpnet for ny boligbebyggelse for flere tomter mot sydvest. I utredningen *Tetthet og høyde i nye boligområder* anbefaler kommunen utbygging med blokkleiligheter med høyder på 4-5 etasjer i dette området.

Videre er det igangsatt større områdereguleringer i nærområdet ved Kleivveien nord og Bekkestua sør, se nedenfor.



- **Kleivveien nord – Områderegulering**

Illustrasjonen under viser avgrensning for den pågående områdeplanen. (Kunngjøring av planarbeid 06.01.2017, vedtatt planprogram 04.05.2017 plan id 2016032/saksnr 2016012344)



- **Bekkestua sør – Områderegulering**

Illustrasjonen under viser avgrensning for den pågående områdeplanen. (Bekkestua sør – Områderegulering vedtatt planprogram 15.12.2016, planid 2016009, saksnr 2015152661)



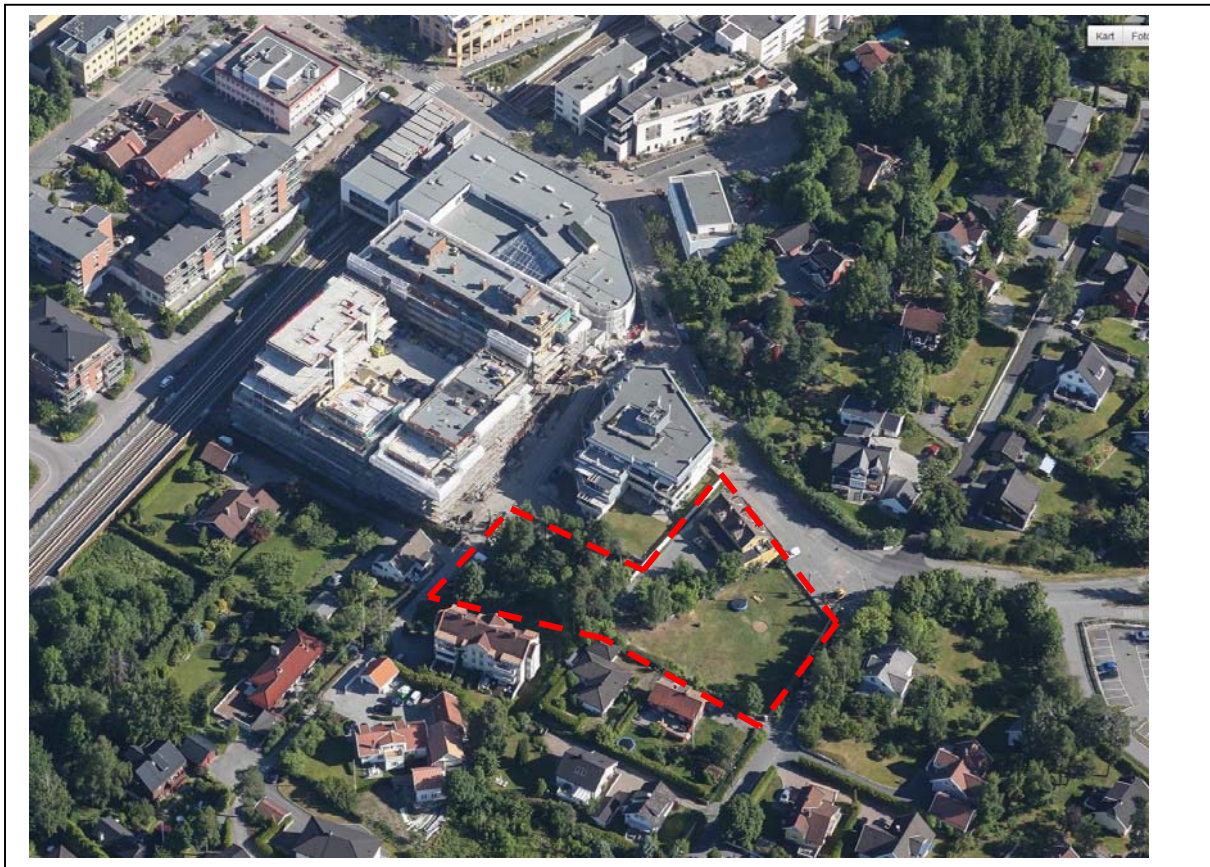
3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET I DAG

Beliggenhet, størrelse og bruk

Planområdet ligger i den sydøstlige randsonen av dagens sentrumsbebyggelse på Bekkestua. Utbyggingsområdet er avgrenset av Gamle Ringeriksvei mot nord, Kleivveien mot øst, Frøytunveien mot vest og tilstøtende villabebyggelse mot syd. Tomtearealet består av to eiendommer og utgjør til sammen ca. 3670 m².

Mot Gamle Ringeriksvei ligger det en eldre bygning i halvannen etasje som benyttes til forretningsformål. Planområdet er for øvrig ubebygget.

Omkringliggende områder/strøkets karakter



Området rundt Gamle Ringeriksvei 30 har en sammensatt karakter. Sentrumskjernen på Bekkestua ligger mot nordvest og har ansatser til en tradisjonell bystruktur med gater og plasser, og bygninger som henvender seg til disse. Bygningsmassen er oppført i ulike tidsperioder og med forskjellig karakter og materialbruk. Fasader med et muralt preg i lyse farger er et gjennomgående trekk. Typiske høyder i sentrum er 4-5 etasjer for eldre bebyggelse og inntil 6-7 etasjer for enkelte nyere bygninger.

Villa- og småhusbebyggelse er karakteristisk for nabolagene mot syd og øst, og området fremstår med et grønt preg. Også her er det innslag av enkelte større bygningsanlegg som f.eks. Statens Lærerskole i husstell og Ringstabekk skole. Grensen mellom sentrumsbebyggelse og småhusbebyggelse går i dag i Frøytunveien, men med utbygging i Gamle Ringeriksvei 30 vil denne grensen forskyves til Kleivveien.

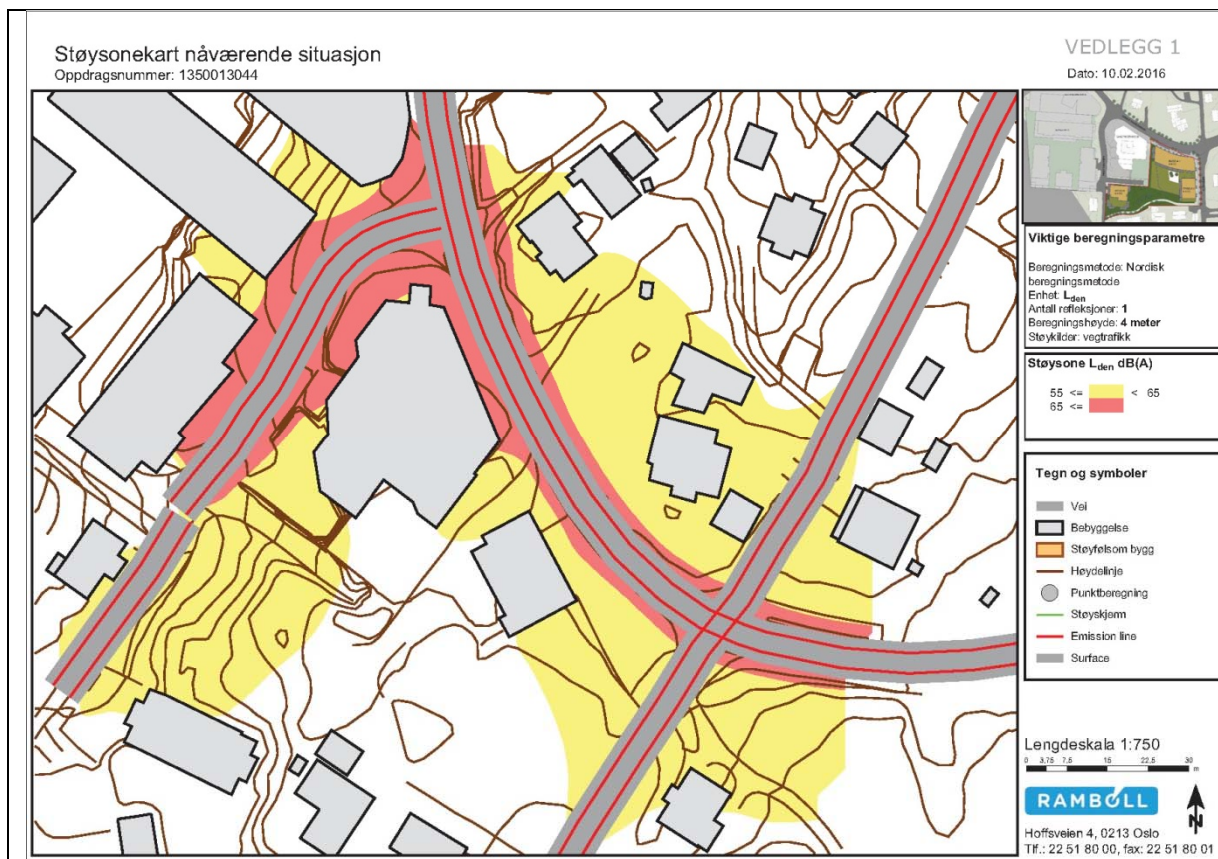
Det pågår planarbeid både for *Kleivveien nord*, *Bekkestua sør* og i Frøytunveien. Ny boligbebyggelse i disse områdene innebærer større innslag av blokkbebyggelse. Over tid vil dermed dagens småhuspreg endres til en i større grad sammensatt bebyggelse med høyere tetthet.

Trafikk

Gamle Ringeriksvei er en av hovedveiene i den østlige delen av kommunen og ÅDT ligger på 5200. ÅDT for Frøytunveien frem til nr. 5 er 3200 ÅDT og for Kleivveien 220 ÅDT.

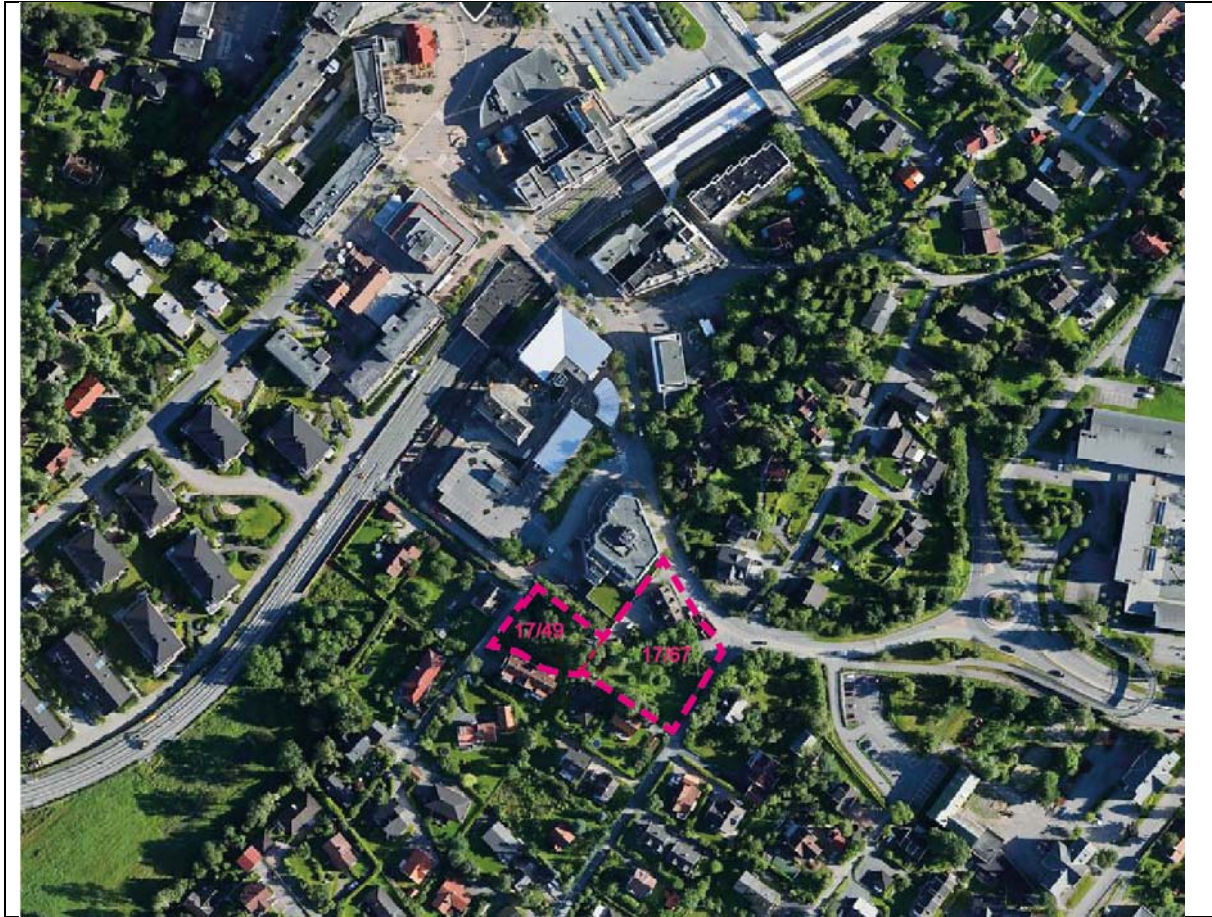
Støy

Trafikk utgjør den største støykilden og nivå på ÅDT i Gamle Ringeriksvei og Frøytunveien medfører rød støysone mot Gamle Ringeriksvei og gul støysone langs Frøytunveien og Kleivveien. Gul sone strekker seg inn på dagens uteareal for Gamle Ringeriksvei 30.



Eiendomsforhold

Planområdet består av to teiger med gnr 17/ bnr 49 og 67. Hjemmelshaver for begge eiendommer er Gamle Ringeriksvei 30 AS, et selskap i Maya eiendom gruppen.



Planforslaget legger til grunn bruk av eksisterende innkjøring for Gamle Ringeriksvei 32 (eiendom 17/64). Det følger av krav satt i bebyggelsesplanen for denne eiendommen (se dok. nr. 10511-97 og 9774) at atkomst til nr. 30 skal skje via nr. 32. Atkomsten er lagt via næringsseksjonen i Gamle Ringeriksvei 32. Denne har så vel egen inkludert kjørevei og parkering adskilt fra boligene og seksjonen eies og drives av de samme eierne som nr. 30. Atkomsten tenkes sikret ved tinglyst erklæring.

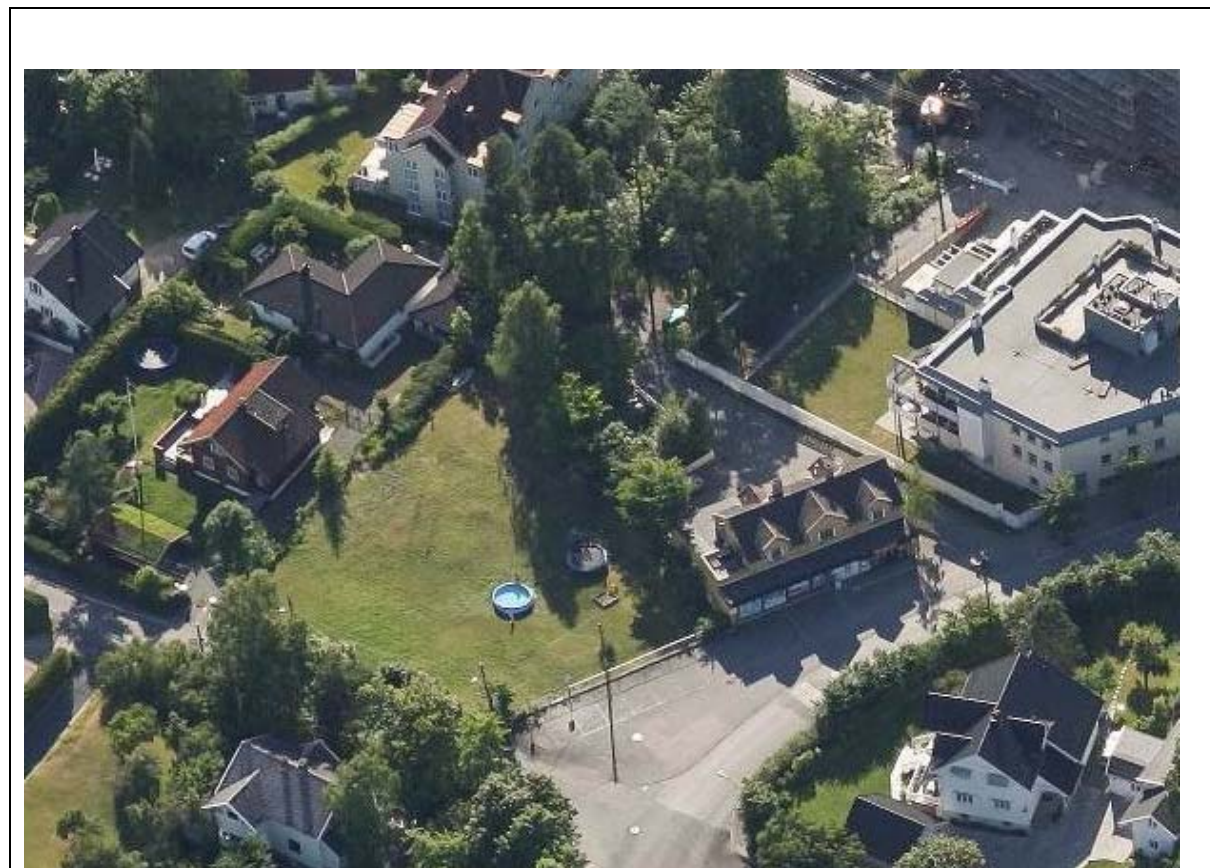


Rød pil på gateperspektiv viser plassering av innkjøring til næringsseksjon i Gamle Ringeriksvei 32 og p.kjeller for ny bebyggelse.

Landskap, vegetasjon

Planområdet har et grønt preg, og området mot Kleivveien i øst er opparbeidet med plen og har enkelte mindre trær. Arealet ned mot Frøytunveien har tett vegetasjon av mindre løvtrær, og i eiendomsgrensen mellom bnr. 49 og 67 står det en bestand med større furutrær.

På baksiden av den eksisterende bygningsmassen mot eiendomsgrensen i nordvest er det opparbeidet en parkeringsplass med dekke i asfalt. Tomten skråner slakt mot sydøst med ca. 2,5 m, og har et tydelig fall på ca. 8 m i randsonen mot Frøytunveien i nordvest.



Skråfotoet viser utbyggingsområdet sett mot vest.

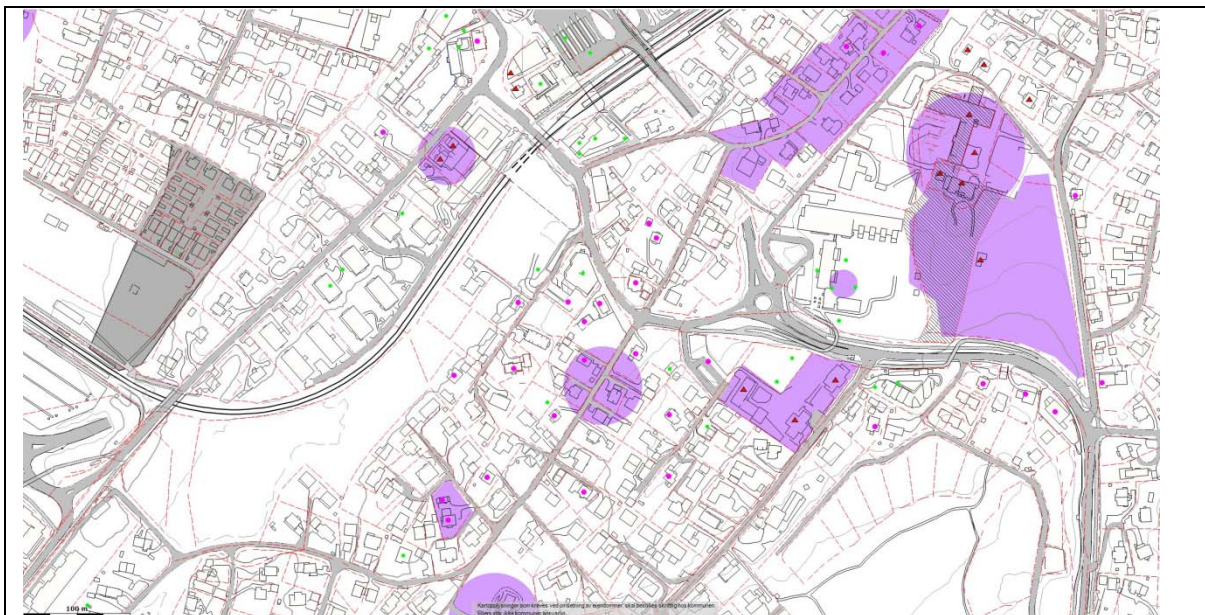
Områder med biologisk mangfold

Det foreligger ingen opplysninger på offentlig tilgjengelige nettsider om biologisk mangfold, beskyttede naturkvaliteter e.l. innenfor planområdet. (Se f.eks. Miljøatlas i Bærum kommune og Naturdatabase i Miljødirektoratet.)

Kulturminner

Den eksisterende bygningen på eiendommen ble oppført ca. 1900 som en to-etasjes boliggård og er SEFRAK-registrert. Den ble ombygget til landhandel i 1916 med butikk i 1. etasje og bolig i 2. etasje. Bygningen ble ombygget på nytt i 1957, og vinduer skiftet i 1970.

Det er flere andre SEFRAK-bygninger i nærområdet både innenfor og utenfor ny sentrums-avgrensing i kommuneplanens arealplan.



Illustrasjon hentet fra nettside kart i Bærum kommune, Miljøatlas-Kulturvern.

Arkeologiske registreringer

Det foreligger ingen informasjon om arkeologiske funn eller registreringer innenfor planområdet, og det er heller ikke gjort undersøkelser av dette i forbindelse med plansaken.

Infrastruktur (vei, vann, avløp, kommunikasjoner, offentlig og privat helse- og sosial)

Planområdet er noe støyutsatt fra trafikken i Gamle Ringeriksvei.

Arealet mot Gamle Ringeriksvei på fremsiden av den eksisterende bygningen er opparbeidet med asfalterte flater, men med en utydelig avgrensning mellom fortau, parkeringsarealer og veibane.

Planområdet ligger i kort avstand fra kommunikasjonsknutepunktet på Bekkestua med T-banestasjon og tilgang til et vidt forgrenet rutenett for buss.

Andre aktuelle tema

Grunnforhold, flom, ras

Planområdet ligger under den marine grense og antas å ha marine avsetninger. Disse er dekket av løsmasser som er tilført eller sterkt påvirket av menneskelig aktivitet slik dette er typisk for urbane områder. Berggrunnen består av skifer (siltig til sandig), kalkstein og knollekalk. (Informasjon hentet fra NGU-nettside.)

Kvikkleire kan finnes i områder som tidligere har vært havbunn, og der hvor det finnes marine avsetninger. NGI gjennomførte i 2007 en kartlegging av områder med potensiell fare for leirskred i Bærum kommune (NGI 2007), basert på forprosjekt fra 2005/2006 der fareområder ble kartlagt. Det er totalt kartlagt 37 faresoner i Bærum kommune. Ingen av sonene ligger i nærheten av planområdet, men det er registrert marine avsetninger i nærheten av planområdet.

På bakgrunn av manglende kartlegging av grunnforholdene i planområdet, og mulighet for at disse kan inneholde marine avsetninger, anbefales det utarbeidet en geoteknisk vurdering av området, se ROS.



Illustrasjon er hentet fra NGU Løsmasser Nasjonal løsmassedatabase

4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Reguleringsforslagets hovedidé, hovedgrep

Hovedideen i planforslaget består i å etablere et senter med et bredt spekter av helserelatert tjenesteyting innenfor behandling, forebygging og trening og i kombinasjon med boliger og ulike næringsformål. Prosjektet er uformet i tråd med målsettingen om bymessig fortetting innenfor sentrumsavgrensningen på Bekkestua. Fasader på gateplan mot Gamle Ringeriksvei skal utføres med et åpent preg og med utadvendte funksjoner for aktivisering av gater og offentlig rom. Det tas sikte på etablering av mindre virksomheter som apotek o.l. med kunderettet virksomhet som støtter opp under helsehuskonseptet.

Bygningene er lagt i randsonen av planområdet mot omkringliggende veier og bidrar til å videreføre det urbane preget i sentrumsbebyggelsen på Bekkestua med klart definerte gateløp. Dette grepet sikrer samtidig et sydvendt uterom som er skjermet for støy og fletter det grønne preget fra den tilstøtende småhusbebyggelsen inn i prosjektet. Sikring av gode felles utearealer, store private balkonger og god bokvalitet har vært styrende for utformingen av prosjektet.

Planavgrensning

Planavgrensningen følger avgrensningen av sentrumsområdet på Bekkestua og omslutter utbyggingsområdet på en naturlig måte mot nordvest, sydvest og sydøst. Mot Gamle

Ringeriksvei i nordøst går eiendomsgrensen på skrå over fortauet, og det bør vurderes om planavgrensingen skal tilpasses slik at denne følger kanten på fortauet eller kjørebanelen.

Reguleringsformål (ihht. MDs kartforskrift. Kort beskrivelse av det enkelte formål)

Planområdet foreslås regulert til bebyggelse og anlegg for bolig og med blandet formål for første etasje. For felt A åpnes det for offentlig/privat tjenesteyting, kontor, forretning, bevertning og bolig og i felt B for det samme med unntak av kontor.

Mot Gamle Ringeriksvei er det avsatt et mindre areal for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau.

Arealoversikt (Planområdet og de enkelte delområder)

Grad av utnyttning er regulert med BRA, og det åpnes for en utbygging på inntil 4600 m² BRA i felt A og 1700 m² BRA i felt B.

Arealer under terreng inngår ikke i beregning av BRA, og heller ikke biarealer som parkering, boder tekniske rom, lager o.l. i terreng. Øvrige areal i terreng medtas i avhengighet av høyde på himling i forhold til det gjennomsnittlige omkringliggende terrengnivået.

Det er satt krav til at øverste etasjer skal utføres inntrukket, og etasjer kan utføres med inntil 50%, og 70% av underliggende etasjes areal for hhv. bygg A og B/C.

Prosjektet gir rom for ca. 55 leiligheter med en fordeling på ca. 40-45 i felt A og 12-15 i felt B.

Estetisk redegjørelse



Prosjektet i Gamle Ringeriksvei 30 innebærer en naturlig utvidelse av Bekkestua sentrum mot sydøst i tråd med føringene i arealplanen i KP. Det har vært viktig å utforme et prosjekt som viderefører skala og karakter for sentrumsbebyggelsen samtidig som det ivaretar en skalames-sig overgang til småhusbebyggelsen særlig i øst. Bygninger i sentrum definerer tydelig gate-løp og typiske høyder er gjerne 5-6 etasjer. Dette er også lagt til grunn for planforslaget, og det er i tillegg satt krav om åpne fasader med publikumsrettet virksomhet på gateplan mot Gamle Ringeriksvei. Det gir et godt grunnlag for å sikre urbane kvaliteter med et levende gatemiljø.

Gamle Ringeriksvei er en av hovedgatene gjennom Bekkestua, og det planlagte nybygget har en eksponert plassering ved atkomsten fra nordøst. Det er derfor gitt en urban utforming med 5 og en inntrukket etasje for å markere atkomsten til tettstedet Bekkestua. Mot øst og syd grenser prosjektet til eksisterende småhusbebyggelse. Høyder for bygg B og C langs Kleivveien og Frøytunveien er derfor satt lavere og foreslås utført med 4 og en inntrukket toppetasje. Mot sydvest der det er kortest avstand til nabobebyggelsen er volumene ytterligere redusert til 3 etasjer. Begge bygg har en begrenset grunnflate og fremstår som lite ruvende.



Minst like viktig for helheten og sammenhengen i omgivelsene er opprettholdelse av den grønne preget i strøket. Utearealene i prosjektet åpner seg mot villabebyggelsen i syd, og bebyggelsen mot Kleivveien er trukket tilbake for å gi rom for opparbeidelse med et grønt preg. Bygningsmassen er lagt i ytterkant av planområdet mot nord, øst og vest, og favner om et generøst uteareal mot syd som glir over i villahagene. Plasseringen av bygningene skjærer mot veistøy og sikre gode støyforhold for utearealer. Orienteringen av både felles og private uterom mot sydvest og nordvest gir gode solforhold også fra vest på ettermiddagen og tidlig kveld.

Det legges opp til en moderne og tidløs arkitektur. Avtrappinger og terrasserings benyttes med forsiktighet og bygninger utformes med fasthet både i volumer og flater. Det gjelder særlig mot omkringliggende gater som har et mer offentlig preg enn fasadene som vender mot

uteoppholdsarealene mot syd. Disse vil kunne ha et ledigere uttrykk. Elementer som balkonger og for øvrig differensiering av fasader for ulike formål bolig/næring vil gi variasjon i uttrykket, og dette vil bli supplert med en viss variasjon i materialbruk.



Kjøreatkomst

Planforslaget legger til grunn bruk av eksisterende innkjøring for Gamle Ringeriksvei 32 (eiendom 17/64). Det følger av krav satt i bebyggelsesplanen for denne eiendommen (se dok. nr. 10511-97 og 9774) at atkomst til nr. 30 skal skje via nr. 32. Atkomsten er lagt via næringsseksjonen i Gamle Ringeriksvei 32. Denne har så vel egen inkludert kjørevei og parkering adskilt fra boligene og seksjonen eies og drives av de samme eierne som nr. 30. Atkomsten tenkes sikret ved tinglyst erklæring.

Parkering

Planområdet ligger innenfor en radius på 900 m fra kommunikasjonsknutepunktet på Bekkestua og faller dermed innenfor kriteriene for A-lokalitet i bestemmelsene til kommuneplanen. Disse gir følgende føringer for antall p-plasser per 100 m² BRA: Kontor maks 0,7; forretning maks 1,2; leilighet 1,0; rekkehus 1,0. De tilsvarende normtallene for sykkel er min. 1 for de to førstnevnte og min. 2 for de sistnevnte, altså bolig.

Nevnte føringer er i hovedsak lagt til grunn i bestemmelsene, men med enkelte mindre tilpasninger. For bolig er det foreslått maks 1 p.plass for leiligheter som er større enn 60 m² og 0,7 p.plass for leiligheter som er mindre.

Det er avsatt et fåtall parkeringsplasser langs Gamle Ringeriksvei, men all annen parkering er lagt til en felles parkeringskjeller. Samlet sett åpner bestemmelsene for at det opparbeides ca. 65 p.plasser. Krav til sykkelparkering er formulert som et min. krav, og prosjektet krever til sammen ca. 120 sykkelplasser.

Det er satt krav om at det tilrettelegges for el-biler.

Utearealer

Det er satt krav til 35 m² MUA pr 100 m² BRA bolig. Uteareal består av arealer både på terreng og på balkonger og terrasser. Private balkonger kan medtas i MUA beregning med inntil 40 % av samlet arealkrav.

Utearealer er hovedsakelig plassert på terreng mot syd. Reguleringsbestemmelsene åpner for å anlegge takterrasser, og dette vil etter behov kunne supplere øvrige utearealer.

Det er satt krav til min. 0,4 m vekstlag over parkeringskjeller utenom gangsoner og arealer med hard belegg.

Universell utforming

Løsninger for universell utforming følger av krav i pbl med etterfølgende regelverk, og det er derfor ikke medtatt egne bestemmelser om dette.

Grønnstruktur

Plassering av ny bebyggelse er lagt i ytterkant av planområdet mot tilstøtende veier og dette grepet frigjør et romslig og åpent uteareal mot sydvest. Dette opparbeides med vegetasjon og sikrer en naturlig, grønn overgang til det tilstøtende småhusområdet med sine villahager.

Reguleringsbestemmelsen setter krav om opparbeidelse av en enkel turvei gjennom den ubebygde delen av tomta mellom Frøytunveien og Kleivveien. Det er videre satt krav om at Kleivveien skal opparbeides med innslag av grønt tilpasset dagens karakter på veien.

Det er en bestand med større furutrær på eiendommen. Ny parkeringskjeller vil sannsynligvis komme i konflikt med disse, og det antas at flere av trærne derfor må felles. Det vil imidlertid bli undersøkt om enkelte av trærne i randsonen av eiendommen vil kunne bli bevart. Det er satt krav om at det redegjøres for dette av fagkyndig ved innsendelse av rammesøknad. Dersom trær felles skal det replantes et antall større trær.

Sol / skyggeforhold

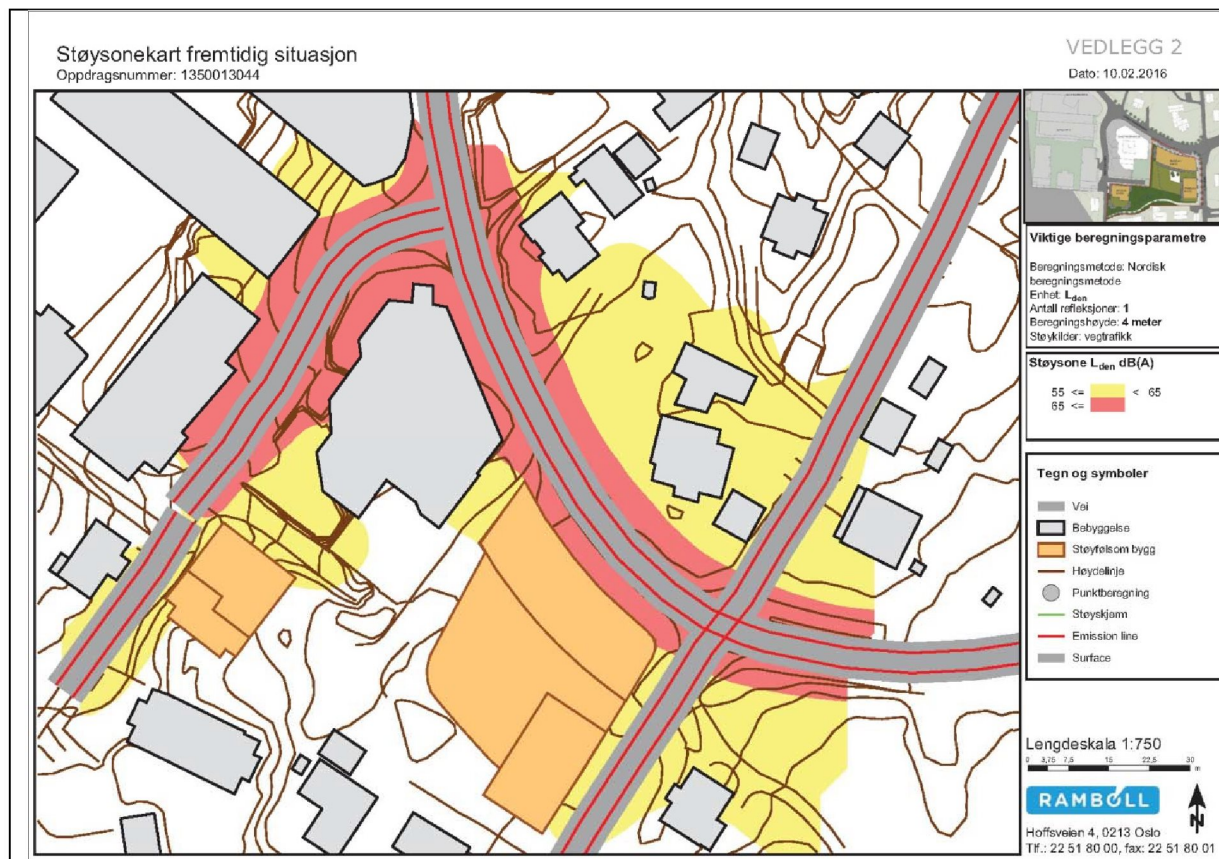
Det er utarbeidet soldigrammer for 23. mars og 1. mai kl. 12:00 og kl. 15:00 og for 23. juni kl. 12:00, 15:00 og 17:00. Felles utearealer ligger mot eiendomsgrensen i syd og terrenget faller slakt i samme retning. Den omkringliggende villabebyggelsen er relativ lav og kaster lite skygge. Nybygget mot Kleivveien skygger imidlertid noe for morgen- og tidlig formiddags-sol fra øst. Generelt sett har utearealer imidlertid gode solforhold også fra sydvest og vest.

Balkonger og terrasser er orientert mot sydøst, sydvest og nordvest, og har gode solforhold.

Støyskjerming

Støyutredningen viser støynivåer i rød sone for fasade mot Gamle Ringeriksvei og i gul sone for fasader mot Kleivveien og Frøytunveien. Plasseringen av bebyggelsen gir imidlertid god støyskjerming for utearealer og også mulighet for gjennomgående leiligheter med stille side mot gårdsrom.

For leiligheter med fasade i gul og rød sone skal det treffes avbøtende tiltak hvor minimum et soverom og en oppholdssone plasseres mot stille side. Enkelte balkonger særlig mot Frøytunveien vil kunne være støyutsatt, og disse tillates utført med skjerming.



Illustrasjonene ovenfor er hentet fra støyutredningen (se rapport Rambøll) og viser prognosesituasjon i 2035. For illustrasjon av støybildet i nåværende situasjon, se beskrivelse av planområdet i kapittel 3.

Gang- sykkelveier

I bestemmelsene er det satt krav om at det skal opparbeides en enkel gangsti i den sydlige delen av planområdet mellom Frøytunveien og Kleivveien.

Miljøprogram, energi og klima (Beskrive hvordan miljøkrav tenkes fulgt opp, herunder valg av energiløsninger. Det vises til følgende:

- Bærum kommunes energi- og klimaplan 2013-2017, behandlet i kommunestyret 30.10.2013, sak 087/13, arkivsakID 12/1537, j.post 13/151733. Se særlig kapittel 5.1 (energiredgjørelse, miljøoppfølgingsprogram, fordrøyning og/eller infiltrasjon av overvann).

Utbyggingsavtaler/rekkefølgebestemmelser

Det er satt krav om rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse av fortau mot Gamle Ringeriksvei, en offentlig tilgjengelig tursti gjennom planområde og opparbeidelse av utomhusanlegg.

Nevnte anlegg skal i hovedsak være ferdigstilt før bebyggelse/boliger tas i bruk.

5. PLANFORSLAGETS VIRKNINGER FOR OMGIVELSENE

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

ROS har indentifisert 12 aktuelle hendelser og faremomenter som kan ha betydning for risiko og sårbarhet som følge av gjennomføring av detaljreguleringen. Vurderingen av hendelsene oppsummeres med at risikobildet i planområdet er lavt og at det er godt egnet til det foreslåtte utbyggingsformålet.

Det er foreslått avbøtende tiltak for 8 hendelser, og det anbefales at det rettes spesiell oppmerksomhet mot avbøtende tiltak for støy og avklaring av grunnforhold gjennom en geoteknisk vurdering.

Ved gjennomføring av foreslåtte tiltak vil risiko i planområdet bli noe redusert ved realisering av planen sammenlignet med dagens situasjon.

Barn og unge

Det vil bli opparbeidet en offentlig tilgjengelig tursti mellom Frøytunveien og Kleivveien. Det vil gi en forbedret forbindelse fra grøntområdet mellom Kolsåsbanen og Frøytunveien og nordøstover mot Stabekk skole og vil kunne benyttes av barn og unge både som del av skolevei og ellers. Det gir bedre fremkommelighet til fots i området og et mer finmasket gangveinett utenom trafikkert vei.

Grønnstruktur/friluftsliv

Større deler av planområdet er ubebygget og har et grønt og frodig preg tilsvarende villahagene i nabolaget. Randsonene mot omkringliggende veier vil bli bebygget som følge av planforslaget, mens større arealer mot syd vil bli opprettholdt som åpne grøntarealer på terreng.

Området er ikke tilgjengelig for allmenheten i dag og utbyggingen har dermed ingen (negative) konsekvenser for friluftsliv.

Naturmangfold

Midtveis mellom Frøytunveien og Kleivveien i den sydlige delen av planområdet er det en bestand av større furutrær, og flere av disse vil måtte felles i forbindelse med en utbygging. I gjennomføringsfasen vil det bli vurdert om det lar seg gjøre å bevare enkelte av trærne.

Eksposering/fjernvirkning

Bekkestua med planområdet ligger i dalbunnen mellom to åsrygger som strekker seg fra sydøst mot nordøst. Utbyggingsområdet ligger dermed lavt i terrenget og har liten grad av fjernvirkning.

Sikring av jordressurser (jordvern)

Planområdet ligger innenfor sentrumsformål på Bekkestua, og tomten er dermed ikke aktuell for bruk til jordbruk eller for sikring av jordressurser.

Kulturminner og kulturmiljø

Den eksisterende bygningen i Gamle Ringeriksvei 30 er SEFRAG-registrert, og planforslaget forutsetter at denne rives. Bebyggelsen rett syd for planområdet er avmerket i kommunens kulturminneatlas og flere av villaene her er oppført rundt år 1900. En utbygging i tråd med planforslaget vil endre noe på omgivelsene rundt disse.

Kleivveien har en enkel veistandard og med en antatt tidstypisk utforming fra oppførelsen av den omkringliggende småhusbebyggelsen. Veien fremstår med et grønt og tiltalende preg. Det legges ikke opp til vesentlige endringer av denne i forbindelse med en utbygging og dagens situasjon og karakter vil dermed i stor grad bli opprettholdt. Det grønne preget vil bli videreført og forsterket med en ny trerekke mot veien.

Skole-, barnehage og institusjonsbehov

I følge barnehagebehovsplanen er det godt samsvar mellom behov og kapasitet i området.

Det er p.t. ikke tilstrekkelig skolekapasitet for et økt elevtall i den sydlige delen av Bekkestua, og dette vil først bli avhjulpet ved ferdigstilling av ny skole på Ballerud som er planlagt i 2023.

Transportbehov

Prosjektet i Gamle Ringeriksvei 30 er av moderat størrelse og vil i liten grad påvirke trafikkbildet. Realisering av prosjektet vil gi en anslått økning i trafikkmengden på ca. 225 ÅDT.

Tabell 5 - Nøkkeltall for beregningene

Vegtrasé	ÅDT 2016 (Årsdøgntrafikk)	ÅDT 2036 (Årsdøgntrafikk)	Tungtrafikk	Skiltet fartsgrense
Gamle ringeriksvei	5200	7300	3 %	30 km/t
Kleivveien	220	300	0 %	30 km/t
Frøytunveien (frem til Frøytunveien 5)	3200	3500	3 %	30 km/t
Frøytunveien (fra Frøytunveien 5 til 22)	150	150	0 %	30 km/t

Trafikfordelingen som er benyttet på veier i prosjektet samsvarer med norsk byvei. Det vil si at 84 % av trafikken foregår på dagtid mellom kl. 07-19, 10 % av trafikken foregår på kveldstid mellom kl. 19-23, og 6 % av trafikken foregår på nattetid mellom kl. 23-07.

For alle trafikkdata og vurderinger, se notat Trafikkgenerering og Støyutredning fra Rambøll.

Den øvre delen av Frøytunveien, inkludert krysset med Gamle Ringeriksvei, ble for noen år tilbake oppgradert og har god kapasitet til å håndtere trafikkøkningen som følger av en utbygging i Gamle Ringeriksvei 30.

Det er gjort en undersøkelse av registrerte ulykker siste 10 år i kryssene for Kleivveien og Frøytunveien mot Gamle Ringeriksvei. Det er kun registrert en lettere skade i krysset med Kleivveien. Dette indikerer at begge kryssene har god sikkerhet allerede med dagens løsninger. For krysset Kleivveien x Gamle Ringeriksvei vil situasjonen bli ytterligere forbedret etter en utbygging som følge av bedre oppmerking av veibanen for ulike trafikanter.

Støy

Trafikk er den største støykilden for planområdet. Økingen i ÅDT som følger av tiltaket er anslått til 225, og det utgjør kun en svært begrenset del av samlet ÅDT sammenlignet både med dagens trafikk tall og prognosesituasjon i 2036. Konsekvenser av tiltaket for støy anses dermed for å være ubetydelige.

For støy i nåsituasjonen se illustrasjon i kapittel 3, Beskrivelse av planområdet, og for planlagt situasjon i kapittel 4, beskrivelse av planforslaget.

Energiforbruk

Ifølge bemerkningen fra Hafslund krever utbyggingen at det blir satt opp en ny nettstasjon.

Forurensning

Det er ikke avdekket at prosjektet vil forårsake forurensninger av noen art.

Sol / skyggeforhold *(eksternt; planforslagets påvirkning for nabobebyggelsen)*

Småhusbebyggelsen syd og sydvest for prosjektet er i liten grad berørt av skygge fra prosjektet. Det samme gjelder også for bebyggelsen mot nord og øst i sommerhalvåret med høy sol.

Ved lave solhøyder på ettermiddagen og om kvelden får skygger lengre utstrekning mot nordøst. Dette berører til en viss grad den nærmeste bebyggelsen på den andre siden av Gamle Ringeriksvei og Kleivveien 10 a. På denne tomten vokser det imidlertid mange større trær som også gir mye egenskygge.

Prosjektet har en åpen utforming mot Gamle Ringeriksvei 32 særlig mot syd og bygningen er generelt sett lite berørt av skygge fra prosjektet. Det foreslåtte nybygget mot Frøytunveien vil imidlertid medføre noe skygge ved lave solvinkler fortrinnsvis i vinterhalvåret.

6. MEDVIRKNING / FORHÅNDSUTTALELSER

Akershus fylkeskommune

Det konstateres at planområdet er i gangavstand fra kollektivknutepunktet på Bekkestua, og det gis uttrykk for at det derfor er viktig med høy arealutnyttelse for området. Dette er begrunnet med behovet for samordnet areal- og transportplanlegging slik dette bl.a. kommer til uttrykk i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (vedtatt av fylkestinget 14.12.15).

For å fremme bruk av gange-, sykkel- og kollektivtransport bør det legges begrensning på parkering, og det anbefales at normen for A-lokalitet slik dette er fastsatt i kommuneplanen innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Fylkesrådmannen anbefaler videre at det stilles krav om anleggelse av sykkelparkeringsplasser og fortrinnsvis under tak nær inngangspartiet.

Med henvisning til kommuneplanens bestemmelser om kulturminner og hensynet til omgivelsene pekes det på at spørsmålet om bevaring av den eksisterende villaen må avklares i reguleringssaken. Som en tilpasning til villaområdene anbefales det en større oppdeling av bygningsvolumene og en nedtrapping av høyder mot eksisterende bebyggelse.

I kommuneplanens bestemmelser (se § 26) er det fastsatt kvalitative og kvantitative krav til leke- og oppholdsarealer for barn. Fylkesrådmannen forutsetter at disse føringene blir tillagt vekt i reguleringsarbeidet. Det anbefales at det stilles krav i reg.bestemmelsene om at leke og fellesarealer skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest/brukstillatelse for boliger. Fylkeskommunen er videre opptatt av at det etableres trygge ferdselsforbindelser for myke trafikanter ikke minst mellom bolig og skole før utbyggingen er ferdigstilt.

Det anbefales å innta bestemmelser om at området skal opparbeides etter prinsippet for universell utforming. Det henvises til at mulighet for tilknytning til fjernvarmeanlegg bør utredes.

Forslagstillers kommentar

Forslagstiller støtter innspill om en utbygging med høy utnyttelse for prosjektet, og vil gjøre en nærmere vurdering av hva som vil kunne være et hensiktsmessig antall p.plasser for et prosjekt med en så vidt nær plassering til kollektivknutepunktet på Bekkestua. Anbefaling om sykkelplasser tas til følge, men utforming av disse inkl. spørsmål om overdekning avklares mest hensiktsmessig i en senere fase.

Bemerkning vedr. den eksisterende SEFRAG-registrerte villaen og utforming av prosjektet tas til etterretning. Prosjektet er allerede til dels betydelig endret fra opprinnelig forslag fra oppstartmøtet og særlig med hensyn til en større oppdeling av bygningsvolumene. Tomten har en sentral beliggenhet og grad av utnyttelse bør etter forslagstillers oppfatning opprettholdes på det nivået som vist i kunngjøringen.

Innspill vedr. reg.krav om opparbeidelse av leke og fellesarealer før brukstillatelse/FA tas til følge, men med mulighet for tilpasning til «årstider». Ved ferdigstilling av prosjektet utenom vekstsesongen bør det imidlertid kunne gjøres unntak for opparbeidelse av grøntanlegg (altså for midlertidig brukstillatelse).

I og med at krav til universell utforming følger av pbl er forslagstiller av den oppfatning at det ikke er påkrevet å innta dette i reguleringsbestemmelsene. Innspill om tilknytning til fjernvarme vil bli fulgt opp i den videre diskusjonen med kommunen.

Statens vegvesen

Det er ingen riks- eller fylkesveier som blir direkte berørt av planområdet, og SV har derfor ingen merknader til det varslende planarbeidet.

Det kommer allikevel til uttrykk en forventning om at det legges opp til en restriktiv parkeringsnorm i h.t. krav for A-område i kommuneplanen. Dette er begrunnet med at planområdet ligger i gangavstand fra kollektivknutepunktet på Bekkestua.

Forslagstillers kommentar

Bemerkning tas til etterretning.

NVE

Det konstateres at planområdet befinner seg i et område med fyllmasser og at det under disse kan finnes marin leire inkludert kvikkleire. Det henvises i den sammenheng til at sikkerhet for grunnforhold både i anleggsfasen og permanent skal avklares i reguleringen og om nødvendig gjennom en egen geoteknisk utredning.

Retningslinje NVE 2/2011 og veileder NVE 7/2014 bes lagt til grunn i det videre planarbeidet.

Forslagstillers kommentar

Forslagstiller er innforstått med at regulering til byggområde forutsetter at det kan dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet for grunnforhold. En utredning av dette inngår derfor i ROS.

Ruter

Ruter støtter forslaget om høy utnyttelse av eiendommen, men det pekes på at høyder bør avklares mer i detalj for unngå at disse blir for dominerende.

Forslagstillers kommentar

Bemerkning tas til etterretning.

Hafslund

Det bes om at det avsettes areal til ny nettstasjon for å sikre strøm til ny bebyggelse. Krav til størrelse på nettstasjon og avstander til tilstøtende bebyggelse fremgår av bemerkningen.

Forslagstillers kommentar

Bemerkning tas til etterretning. Plasseringen av nettstasjonen forutsetter større grad av avklaring av bygningsmessige rammer enn det som gjøres i plansaken, og det legges derfor til grunn at plasseringen koordineres med Hafslund i utbyggingsfasen.

Jernbaneverket, Direktoratet for Mineralforvaltning, Kystverket

Etatene har ingen merknader til varslet oppstart av planarbeid.

Huseiere i Frøytunveien (v. Jan Fredrik Nicolaisen)

Avsendere av bemerkningen er huseiere i Frøytunveien 9, 14 14b, 18, 20 og 22. Det vises til tidligere utarbeidet innspill for området i forbindelse med rullering av kommuneplanen. Her tok samme avsendere til orde for en samlet regulering av Frøytunveien med en utnyttelse på 200 %, og de har ingen bemerkninger til forslag om en ca. utnyttelse på 180 % for Gamle Ringeriksvei.

Det vises til manglende skolekapasitet på Bekkestua og pekes på at det tilsier en utsettelse av forslaget om utbygging i Gamle Ringeriksvei og slik at dette kan ses i sammenheng med en regulering også av Frøytunveien. For å unngå en belastende byggeperiode for naboer i Frøytunveien bør utbyggingen av områdene skje samtidig.

Forslagstillers kommentar

Bemerkning vedr. grad av utnyttelse tas til etterretning.

Det er planlegges nye boligområder flere steder på Bekkestua også rundt Gamle Ringeriksvei 30. Koordineringen av dette m.h.t. behov for sosial infrastruktur som skoler skjer på

overordnet nivå i kommunen (kommuneplan). Det er derfor vanskelig å se gode grunner til at spørsmål om utsettelse skal bringes inn i plansaken.

Rammene for et mulig utbyggingsprosjekt i den sydlige delen av Frøytunveien er ikke klarlagt verken mht. fremdrift eller det formelle grunnlaget for dette. Det synes derfor lite hensiktsmessig å knytte ideer for dette opp imot den løpende plansaken for Gamle Ringeriksvei, og belastninger mht. anleggstrafikk og støy ved en utbygging gir heller ingen god begrunnelse for dette. I og med at ingen av avsenderne er direkte naboer til utbyggingsområdet vurderes evt. belastninger uansett å ligge på en moderat nivå.

Sameiet Frøytunveien 12

Det vises til at utbyggingen av Bekkestua senter med innkjøring fra Frøytunveien alt i dag har medført trafikale problemer, og forslag om innkjøring til Gamle Ringeriksvei 30 også fra Frøytunveien nevnes i den sammenheng.

Sameiet er kritiske til forslag om utbygging i 6 etasjer og beskriver dette som en «Berlinmur». Det pekes på kommentar fra kommunen i oppstartmøte om at byggehøyder og volum bør tas ned og med større avstand til nabobygg i Frøytunveien 12.

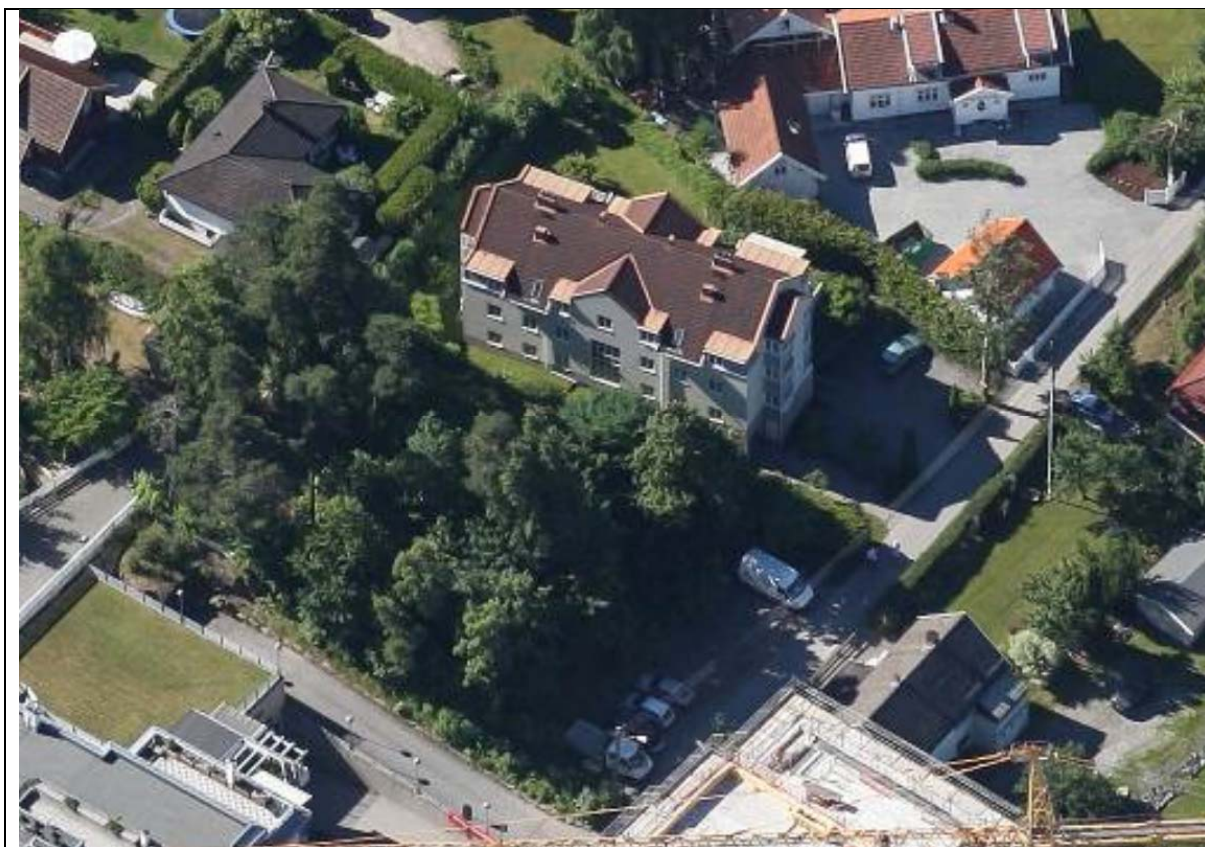
Forslagstillers kommentar

Rambøll har utredet trafikk tall for bl.a. Frøytunveien, og konkluderer med at tiltaket har «liten trafikal konsekvens». Kapasiteten i krysset Frøytunveien x Gamle Ringeriksvei er vurdert til å ha god kapasitet for å håndtere den planlagt utbyggingen, og det er ikke registrert noen ulykker med personskade i krysset siste 10 år. Selv om trafikk i seg selv naturligvis kan oppleves som sjenerende for naboer er det ikke registrert hendelser som peker i retning av uakseptable forhold i dagens trafikkavvikling, og det foreligger heller ingen indikasjoner på at dette vil bli konsekvensen av den planlagte utbyggingen.

Det er vanskelig å se at karakteristikken om «Berlinmur» treffer det punkthuset som er foreslått i særlig grad. Bredden er ikke vesentlig større enn for Frøytunveien 12. Bygget er trappet ned mot Frøytunveien 12 og har 4 og en inntrukket etasje mot veien og 3 og en inntrukket etasje mot øst på grunn av det stigende terrenget. På det korteste er avstanden fra eiendoms grensen til Frøytunveien 12 i underkant av 3,0 m og for nybygget ca. dobbelt så mye med drøye 6,0 m.

Det foreslåtte nybygget ligger for øvrig på nordvestsiden av Frøytunveien 12 og påvirker dermed i liten grad solforhold for naboeiendommen.

--



Det refereres til en kommentar fra kommunen i oppstartmøtet, og det gjøres derfor oppmerksom på at prosjektet allerede er betydelig endret etter mottatte innspill. Det gjelder ikke minst også punkthuset som tidligere hadde en mer langstrakt utforming mot Frøytunveien 12.

SBT Sameiet Bekkestua Terrasse

Innledningsvis i bemerkningen informeres det om at SBT er av eier naboeiendommen Gamle Ringeriksvei 32 og Frøytunveien 2-6.

Med henvisning til omkringliggende bebyggelse tas det til orde for lavere høyder på inntil ca. 3 etasjer og med en mer oppløst bebyggelse. Dette tilsier etter avsenders vurdering sannsynligvis en lavere utnyttelsesgrad.

Det slås fast at trafikken i Frøytunveien allerede i dag er øket betydelig etter åpning av Bekkestua Senter og en ytterligere økning av trafikkbelastningen her anses som helt urealistisk. Det henvises til at forslaget vil ha god mulighet for å legge til rette for atkomst fra både Gamle Ringeriksvei og Kleivveien.

Det anføres at dersom atkomst til prosjektet betinger bruk av arealer tilhørende Gamle Ringeriksvei 32 krever dette samtykke fra sameiet SBT.

Det vises til krav fra oppstartmøtet om grønn randzone mot Kleivveien og en gangsti mellom Frøytunveien og Kleivveien. Sameiet støtter opp om dette, men kun under forutsetning om at ny bebyggelse ikke blir skjøvet nærmere egen eiendom.

Forslagstillers kommentar

Beliggenheten av planområdet med gangavstand til kommunikasjonsknutepunktet på Bekkestua tilsier at utbyggingen planlegges med høy utnyttelse. Prosjektet slik det er vist har høyder og volumdannelser som er i tråd med annen utbygging innenfor sentrumsbebyggelsen på Bekkestua. En mer oppløst utbygging med ca. 3 etasjer vil etter forslagstillers oppfatning medføre en utnyttelse som i liten grad innfrir overordnede statlige målsetninger om bærekraftig og konsentrert utnyttelse av sentrale tomtearealer.

Den øvre delen av Frøytunveien er allerede opparbeidet med bredde for toveis trafikk og langsgående fortau. Det ligger derfor godt til rette for å legge innkjøringen til prosjektet fra Frøytunveien, og dette medfører kun en marginal økning av trafikkmengden (anslått til ca. 6 %). Se også kommentarer ovenfor vedr. trafikk i Frøytunveien.

På grunn av betydelig større trafikk i Gamle Ringeriksvei vil det gi en dårlig løsning å legge avkjørsel/atkomst hit. Kleivveien ligger utenfor sentrumsavgrensingen på Bekkestua og fra kommunens side ønskes veien opprettholdt med dagens standard, utforming og preg. Hovedkjøreatkomst til planområdet fra Kleivveien anses derfor ikke å være aktuelt. Dette ville uansett gitt en mindre praktikabel løsning i og med at Kleivveien ligger betydelig høyere enn Frøytunveien.

Forslagstiller ønsker å legge til rette for en utbygging med et grønt preg inklusive grønne randsoner og gangsti mellom Frøytunveien og Kleivveien. Utforming av dette, også sett i sammenheng med plassering av bygningsmassen, vil bli avklart i den videre utformingen av planforslaget.

Til kommentaren fra nabo i boligdelen i Gamle Ringeriksvei 32 vedrørende kjøreatkomst til byggene i nr 30 bemerker forslagsstiller at det følger av bebyggelsesplanen for Gamle Ringeriksvei 32 at atkomst til nr 30 skal skje via nr 32. Atkomsten legges således via næringsseksjonen i Gamle Ringeriksvei 32. Dette er en ren næringsseksjon med så vel egen inkludert kjørevei og parkering adskilt fra boligene. Denne seksjonen eies og drives av de samme eiere som nr 30. Atkomsten tenkes sikret ved tinglyst erklæring.

Beboere i Kleivveien 17, 17a, 17b, 15a og 15b

Med henvisning til plandokumentene for kommuneplanen etterspør avsenderne større grad av helhetlig planlegging. Det etterspørres en tilbakemelding mht. status for dette fra kommunen og særlig sett i lys av at planlegging allerede er startet opp bl.a. for Gamle Ringeriksvei 30.

Det gis uttrykk for at begge kryssene med Gamle Ringeriksvei fra Kleivveien og Frøytunveien er trafikkfarlige allerede i dag, og at planlagte utbygginger både i Gamle Ringeriksvei 30 og på Bekkestuamyrene vil føre til en uholdbar situasjon i krysset med Frøytunveien.

Det bes om at kommunen i den videre plansaken tar hensyn til at planområdet grenser til områder med eksisterende småhusbebyggelse mht. høyder og annen utforming og ikke kun vektlegger sentrumsnære aspekter.

Bærumsdiagonalen blir nevnt, og det etterlyses informasjon om status for denne også sett opp imot en angivelig usikkerhet rundt E-18 utbyggingen.

Forslagstillers kommentar

Avsenders bemerkninger er delvis rettet til kommunen og delvis til forslagstiller. Vi har konsentrert oss om sistnevnte punkter både i oppsummeringen ovenfor og i våre kommentarer til disse.

Ny kommuneplan for Bærum kommune for 2015-30 ble vedtatt sommeren 2015 etter en lang prosess med utstrakt offentlig medvirkning. Vurderinger og avveininger av ulike interesser med sikte på å komme frem til helhetlige løsninger inngår som et viktig element i dette arbeidet og naturligvis også for planleggingen av den videre utviklingen på Bekkestua.

Den helhetlige planleggingen som avsenderne etterspør er dermed allerede i stor grad gjennomført, og de føringene som ligger i gjeldende arealplan definerer rammene for arbeidet med plansaken i Gamle Ringeriksvei 30. Utbyggingen på Bekkestuamyrene vil få et betydelig større omfang enn det som gjelder for Gamle Ringeriksvei 30. Økningen av trafikkomfanget vil naturligvis dermed også bli tilsvarende større. Vi legger til grunn at dette på lik linje med andre forhold inngår i den utredningen som skal gjøres i den kommende områdereguleringen, og at det vil bli funnet adekvate svar på evt. trafikale utfordringer. Vi tar forbehold om evt. endringer, men så langt vi er informert vil planprogrammet i saken (altså for Bekkestuamyrene) bli lagt ut til høring i 1. halvår 2016.

Det er gjort en undersøkelse av ulykker med personskade siste 10 år for kryssene mellom Gamle Ringeriksvei og Frøytunveien og Kleivveien. Det er kun registrert en lettere skade i sistnevnte, og dette indikerer at kryssene har god sikkerhet. Prosjektet i nr. 30 vil kun medføre en marginal økning av trafikkmengden i Frøytunveien, og uten større trafikale konsekvenser. Dagens kryssløsning Gamle Ringeriksvei x Kleivveien er utflytende og med lite klare avgrensninger av areal for ulike trafikanter. Dette vil bli strammet opp med en utbygging i Gamle Ringeriksvei, og det er grunn til å tro at trafiksikkerheten her i realiteten dermed vil bli øket.

Forslagstiller er enig med avsender i at høyde og utforming er et viktige aspekter ved planforlaget også sett opp imot småhusbebyggelsen i omgivelsene. Dersom utbyggingspresset i sentrale strøk vedvarer i et mellomlangt og langsiktig perspektiv er det ikke usannsynlig at sentrumsavgrensningen på Bekkestua vil bli utvidet ytterligere for å ta opp noe av denne veksten. Nye deler av dagens småhusområder vil dermed kunne bli morgensdagens utbyggingsområder. Etter forslagstillers oppfatning er det derfor et betimelig spørsmål hvorvidt stor grad av tilpasning av nybygg til dagens småskala småhusomgivelser er et godt grep i et langsiktig perspektiv.

En konsentrert utbygging med høy utnyttelse gir god bærekraft i sentrumsnære området og er i realiteten det beste virkemiddel for å minske utbyggingspress på øvrige områder. Forslagstiller har ingen opplysninger vedr. usikkerhet rundt E-18 utbyggingen og evt. konsekvenser av dette for Bærumsdiagonalen.

Sverre Stockinger på vegne av beboere i Kleivveien 7, 10, 12 og Skanseveien 1b

Med utgangspunkt i nåværende bebyggelse i Gamle Ringeriksvei 30 med 3 etasjer bemerkes det at det virker unaturlig å øke høyden til 6 etasjer for prosjektet. Det gis uttrykk for at dette vil være et uforholdsmessig sterkt inngrep for utsyn, skyline og solforhold, og at et bygg med 6 etasjer vil være voldsomt dominerende og sjenerende for nærmeste naboer i Gamle Ringeriksvei, Frøytunveien og Kleivveien nord.

Plansaken problematiseres ut i fra den presedens den vil kunne få for videre utbygginger i området og avsender frykter at beboerne vest for Kleivveien videre sydover vil kunne risikere å få en bygningsmessig vegg som nærmeste nabo.

Avsender etterspør en overordnet plan for fortetting og i den sammenheng ikke minst for høyder. Det gis uttrykk for at bebyggelsen i Gamle Ringeriksvei 30 bør kunne ha 3 etasjer nærmest Frøytunveien for så å redusere dette til 2 etasjer mot syd og vest for å oppnå en myk overgang til den eksisterende småhusbebyggelsen.

Forslagstillers kommentar

Med unntak av Kleivveien 10a rett øst for planområdet ligger øvrige 9 adresser (for avsendere) stort sett mot syd, og eiendommene vil i liten grad få endrede solforhold som følge av den foreslåtte utbyggingen. Det eksisterende småhusområdet er relativt tett bebygget og åpner kun i begrenset grad for utsyn lenger enn til nærmeste nabo. Det er heller ingen vesentlige siktakser i området som blir berørt. Terreng heller slakt mot syd og i den grad det er utsyn vil det snarere være i denne retningen enn mot utbyggingsområdet i nord.

Hvorvidt Bekkestua har en *skyline* kan det være delte oppfatninger om, men nye utbygginger vil naturligvis påvirke hvordan stedet fremstår og oppfattes. Planforslaget legger opp til å videreføre de høyder som er typiske for Bekkstua sentrum og vil i så måte videreføre målestokken i dagens urbane landskap og danne en avgrensning av sentrum mot sydøst. Avsenders innspill om en utbygging i 3 etasjer med en tilpasning i 2 gir etter forslagsstiller oppfatning ikke er godt svar på utforming av bærekraftig utbygging: Det krever konsentrert utbygging med høy utnyttelse i sentrumsområder med god tilgang til offentlig kommunikasjon.

Det etterlyses en overordnet plan med større grad av tydelig rammer for områdene som skal fortettes ikke minst med hensyn til høyder. Etter forslagstillers oppfatning foreligger det til dels allerede gjennom den nylig vedtatte arealplanen inkl. bestemmelser. Det er en viktig avveining å velge et balansert detaljeringsnivå for overordnede planer. Disse skal anvendes for svært mange og til dels ulike områder og det tilsier at planene åpner for en viss fleksibilitet i bruken. Vi anbefaler imidlertid spørsmålet følges opp i kommende rullinger av kommuneplanen.