

Forslag til reguleringsplan for Gamle Ringeriksvei 30 planid 2015018

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

Fagkyndig plankonsulent: Arcasa Arkitekter AS
v/ Astrid Asla
astrid.asla@arcasa.no
Sagveien 23 C III
0459 Oslo

Dato: 13.11.2020

Sammendrag

Planområdet består av to tomter i Gamle Ringeriksvei 30 med et samlet areal på 3,7 daa. Eiendommene har en sentral beliggenhet på Bekkestua, omtrent 250 meter sydøst for busstopp og T-banestasjon. Det står en eldre bygning på halvannen etasje mot Gamle Ringeriksvei, men tomten er ellers ubebygget. Omkringliggende områder mot syd, øst og nord er preget av småhusbebyggelse, mens det ligger et nyere leilighetskompleks med 4-6 etasjer i vest.

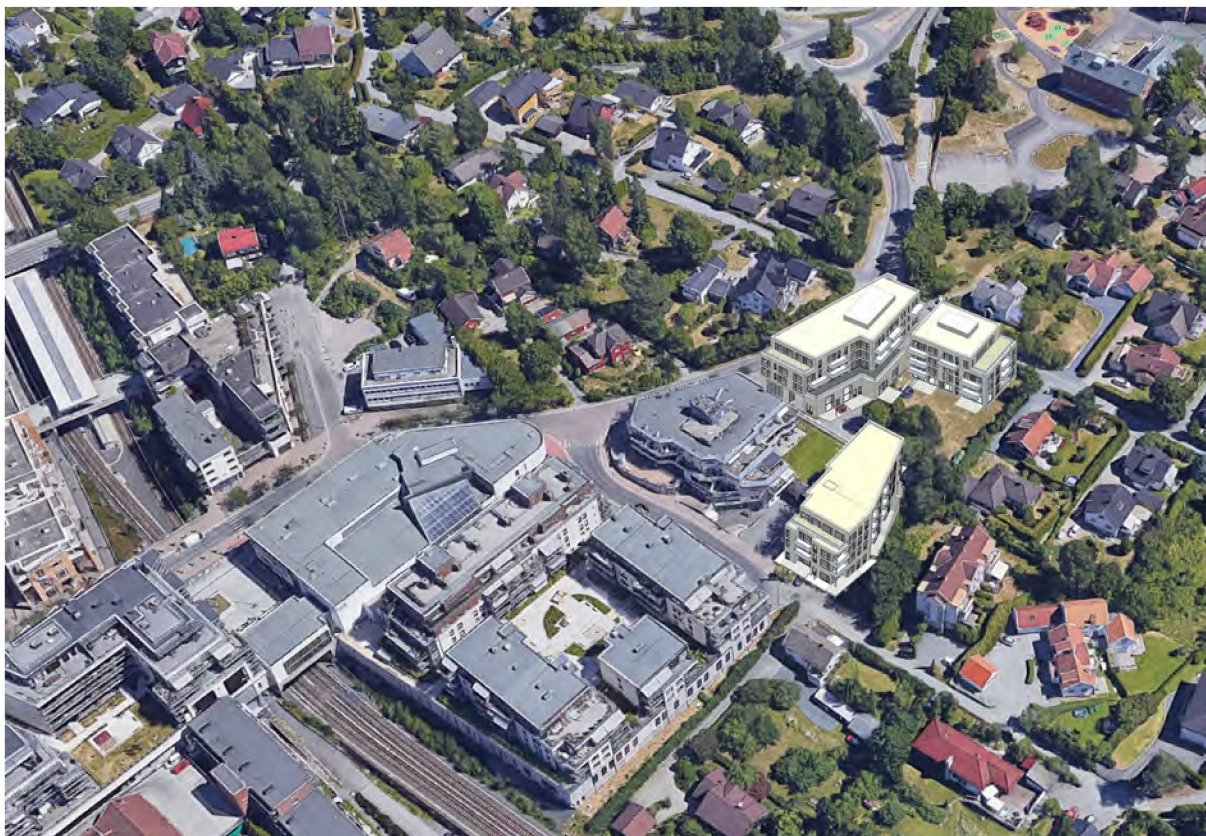
Området er avsatt til sentrumsformål i gjeldende kommuneplan og inngår i kommunens avgrensning for Bekkestua sentrum øst. Bekkestua sentrum øst består av de tre reguleringsplanene Kleivveien nord, Gamle Ringeriksvei 30 og Bekkestua sør, i tillegg til kommunens arbeid med en illustrasjonsplan for gater og byrom.

Bebyggelsen i planforslaget er plassert mot omkringliggende veier og bidrar til å videreføre det urbane preget i sentrumsbebyggelsen på Bekkestua med klart definerte gateløp. Dette grepet gir et romslig, sydvendt uterom skjermet for støy på innsiden av bebyggelsen og trekker samtidig det grønne preget fra den tilstøtende småhusbebyggelsen inn i prosjektet. Sikring av gode felles utearealer, romslige private balkonger og god bokvalitet har vært styrende for utformingen av prosjektet.

Planforslaget har til sammen 46 leiligheter og et samlet areal på cirka 4800 kvm BRA, i tillegg til parkering og bodareal under terreng.



Figur 1: Eksisterende situasjon - Skråfoto fra sydvest – planområdet er vist med rød stiplet linje.



Figur 2: Fremtidig situasjon ved full utbygging i henhold til planforslaget

Forslagsstillers planbeskrivelse

Innhold

1	Bakgrunn	4
2	Planstatus og rammebetingelser.....	5
3	Beskrivelse av planområdet	12
4	Beskrivelse av planforslaget	20
5	Virkninger av planforslaget	37
6	Medvirkning/forhåndsuttalelser/innspill til planarbeidet	45

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikt med planforslaget er å tilrettelegge for en urban utvikling av Bekkestua sentrumsområde. Eiendommen ligger i randsonen av sentrum øst og planen skal derfor også sikre en god overgang til den tilstøtende småhusbebyggelsen. Fasader på gateplan mot Gamle Ringeriksvei skal utføres med et åpent preg og med utadvendte funksjoner for aktivisering av gater og offentlig rom. Det grønne preget i Kleivveien skal opprettholdes og det skal sikres en gangforbindelse på tvers av planområdet.

1.2 Saksgang hittil

Punktene under viser saksgangen/prosessen i reguleringsplanen fra og med oppstart i 2015. Dokumenter tilhørende hvert punkt ligger på kommunens hjemmesider under saksinnsyn.

- 09.09.2015 - Oppstartsmøte ble avholdt
- 10.11.2015 – Varsel om planoppstart ble kunngjort i Bærum og Asker Budstikke og på kommunens nettside. Hjemmelshavere og berørte etater er varslet med brev.
- 23.12.2015 – Frist innspill etter varsel om oppstart
- 15.04.2016 – Planforslag levert av Arcasa
- 28.04.2016 – Tilbakemelding fra kommunen på levert planforslag
- 06.11.2017 – Revidert planforslag levert av Arcasa
- 21.11.2017 – Tilbakemelding fra kommunen på revidert planforslag
- 02.02.2018 – 1.gangs behandling
- 15.02.2018 – Planforslaget er oppe til politisk behandling i Planutvalget og kommunen vedtok å stille saken i bero i påvente av et revidert planforslag i tråd med kommunens plan for Bekkestua sentrum øst.
- 15.06.2018 – Reviderte skisser levert av Arcasa
- 28.06.2018 – Dialogmøte med kommunen
- 30.10.2018 – Revidert planforslag levert av Arcasa
- 21.11.2018 – Tilbakemeldingen på det reviderte planforslaget er først og fremst at reguleringssaken på avvente illustrasjonsplan for offentlige rom.
- 19.12.2018 – Supplerende kommentar til planforslaget leveres av Arcasa
- 25.03.2019 – Tilbakemelding fra kommunen på supplerende kommentar
- 02.10.2019 – Dialogmøte med kommunen
- 11.11.2019 – Revidert prosjekt leveres av Arcasa
- 22.01.2020 – Dialogmøte med kommunen
- 13.02.2020 – Åpen kontordag Bekkestua sentrum øst

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser/statlige planretningslinjer/-bestemmelser

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 26.09.2014

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 en høy 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, 14.05.2019

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 kollektivtrafikknettet. 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.

Planforslaget er en utvidelse av et etablert boligområde og er i tråd med gjeldende kommuneplan, og vurderes derfor å være i tråd med nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging.

Rikspolitiske planretningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, 20.09.1995

Formålet med retningslinjene er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn. Arealer som brukes av barn skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Det skal avsettes egnede arealer for barns lek og opphold.

Planforslaget legger til rette for at barn og unge får et trygt og sikkert liv i nabolaget, gjennom trygge uteoppholdsarealer av høy kvalitet.

2.2 Regionale planer/regionale planbestemmelser

Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene for 2020, 30.01.2020 / Forventninger til kommunal planlegging, 18.11.2019

Forventningsbrevne er ment å utfylle hverandre. Fylkesmannen har signalisert at klima, samordnet areal- og transportplanlegging, massehåndtering, boligsosialt arbeid og jordvern vil være høyt prioritert.

Det er klare forventninger til å avgrense byggesonen, utvikle kompakte byer og tettsteder, og konsentrere framtidig utbygging rundt kollektivknutepunkt. Dette for at innbyggernes daglige gjøremål i størst mulig grad kan skje med kollektivtrafikk, sykkel og gange, og for å ta vare på dyrka mark og natur.

Utfordringer knyttet til fortetting kan løses gjennom helsefremmende tiltak der det legges vekt på trygghet, sosiale møteplasser og tilgang til grønne områder for fysisk aktivitet, lek og rekreasjon.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, 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.

Regional plan for handel, service og senterstruktur, 17.12.2018

Formålet med den regionale planen er å styrke handels- og servicetilbudet i sentrum av byer og tettsteder, for derigjennom å styrke by- og tettstedssentrene og legge til rette for miljøvennlige transportvalg. Styrkingen av by- og tettstedssentrene gjøres for å unngå en utvikling med byspredning. Miljøvennlige transportvalg skal motvirke økt bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem so ikke disponerer bil.

Bidra til at størst mulig andel av befolkningen kan utføre sine innkjøp i eget nærområde, og dermed redusere behovet for lange innkjøpsreiser. Byrommet må tas i bruk for å styrke lokale møteplasser.

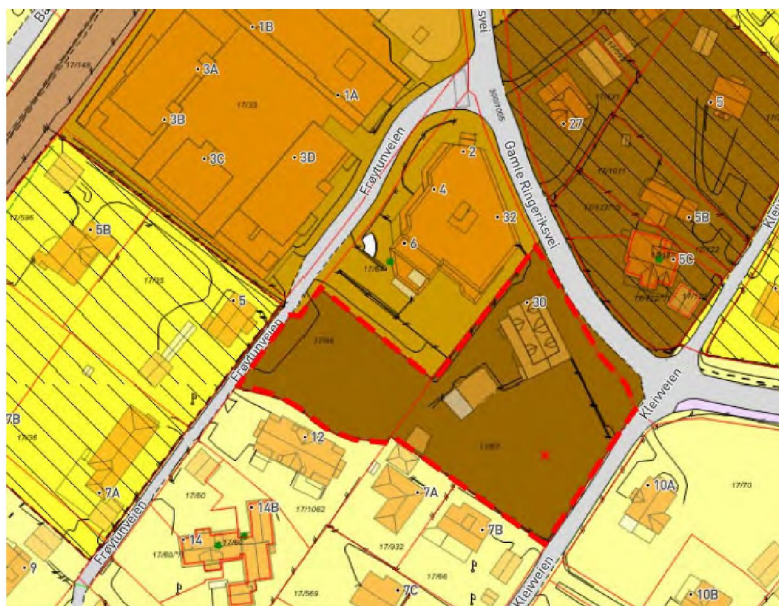
Opplevelsen av komfort og velvære i et tettsted tett sammen med hvordan bystruktur og byrom harmoniserer med den menneskelige skalaen. Det er viktig å arbeide med proporsjoner og riktig målestokk, og fokus på form og volum. Kvartalsstrukturer, åpne og aktive fasader mot offentlige rom, funksjonsblanding og krav til kvalitet kan bli en del av nye reguleringskrav.

Regional plan for klima og energi i Akershus 2018-2050, 18.06.2018

Det overordnede målet er at det direkte klimautslippet i Akershus (nå Viken) er redusert med 55 % innen 2030.

Kommunen kan gjennom eiendomsforvaltning påvirke til mer klimavennlige løsninger. Målet om å ta veksten i persontransport med kollektiv, sykkel og gange krever en kombinasjon av mer konsentrert arealutvikling, økte investerings- og driftsmidler, og bedre utnytting av transportinfrastrukturen.

2.3 Kommuneplan/kommunedelplan



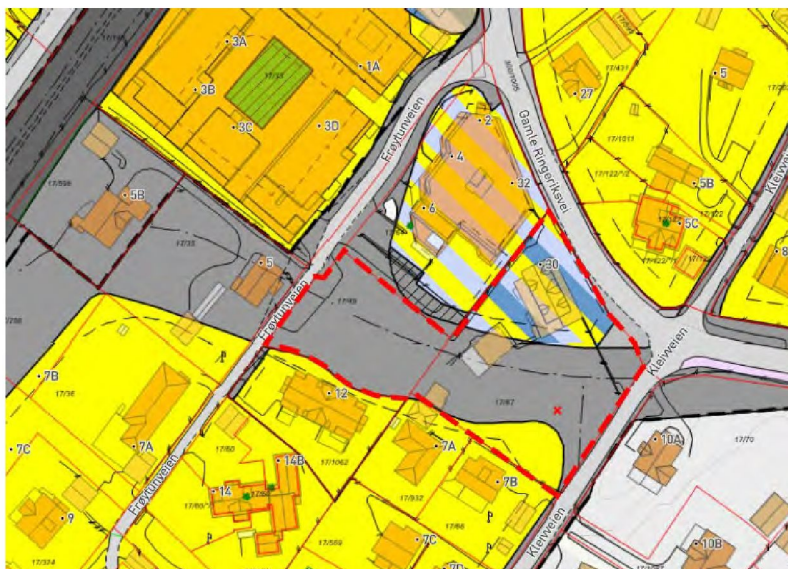
Figur 3: Kartutsnitt fra kommuneplanens arealdel 2017-2035, planområdet er vist med rød stiple linje.

Kommuneplanens arealdel for 2017-2035 ble vedtatt 04.04.2018 og her er planområdet avsatt til fremtidig sentrumsformål. Ny regulering er i tråd med overordnet kommuneplan. Planområdet ligger også innenfor bestemmelsesområde #16 *Avviksområde støy*. Avviksområder er sentrumsområder og kollektivknutepunkt hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse. I avviksområdene #6-23 kan nye bygninger til støvfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 70 dB fra vei. Det er krav til avbøtende tiltak i avviksområdene.

Det er i kommuneplanens arealstrategi er det lagt vekt på følgende:

- Styre boligbyggingen mot fortetting i utvalgte områder, Bekkestua er et av disse
- 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.

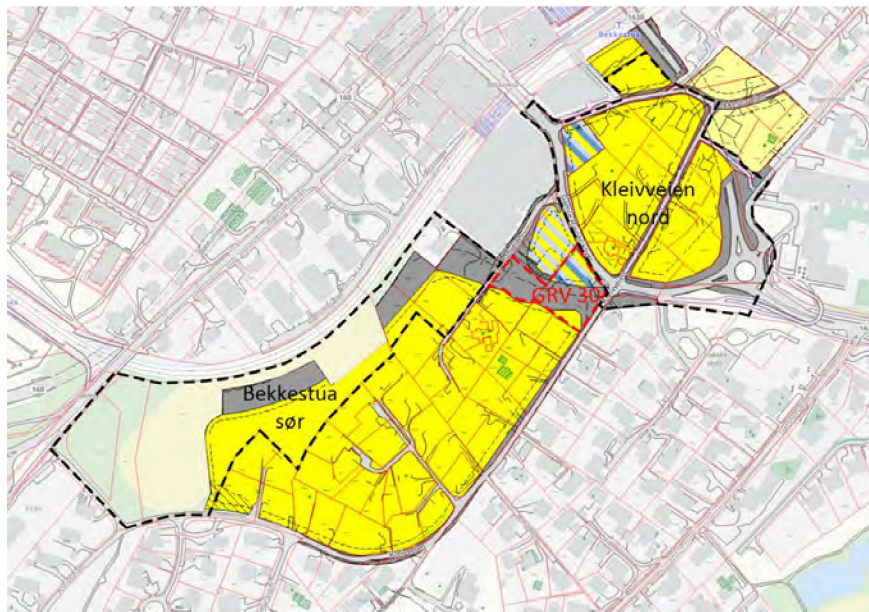
2.4 Gjeldende regulering



Figur 4: Kartutsnitt fra gjeldende regulering, planområdet er vist med rød stiplet linje.

Eiendommene inngår som en del av reguleringsplanen "*Bekkestua m/omgivelser*", vedtatt 23.09.1992 (Plan id 1990013). Gjeldende arealformål innenfor avgrenset område er kjøreveg, kombinert bolig/forretning/kontor, gang-/sykkelveg og bolig.

Denne planen vil delvis erstattes av ny regulering for Gamle Ringerviksvei 30, i tillegg til reguleringsplanene "*Kleivveien nord*" og "*Bekkestua sør*".



Figur 5: Bekkestua m/omgivelser i sin helhet vist med farge. Planområdet vist med rød stiplet linje, andre aktuelle reguleringsplaner under arbeid markert med svart stiplet linje.

2.5 Aktuelle politiske vedtak

Politiske vedtak som kan være aktuelle for planområdet:

Illustrasjonsplan for gater og byrom Bekkestua sentrum øst, vedtatt 19.09.2019

Sykelstrategi med plan for sykkelveinettet, vedtatt 06.03.2019

Skolebehovsanalyse 2016-2025, vedtatt 27.04.2016

Universell utforming veileder, vedtatt 23.09.2009

Energi- og klimaplan for Bærum kommune 2007-2010

Miljømeldingen for Bærum kommune 2007-2010

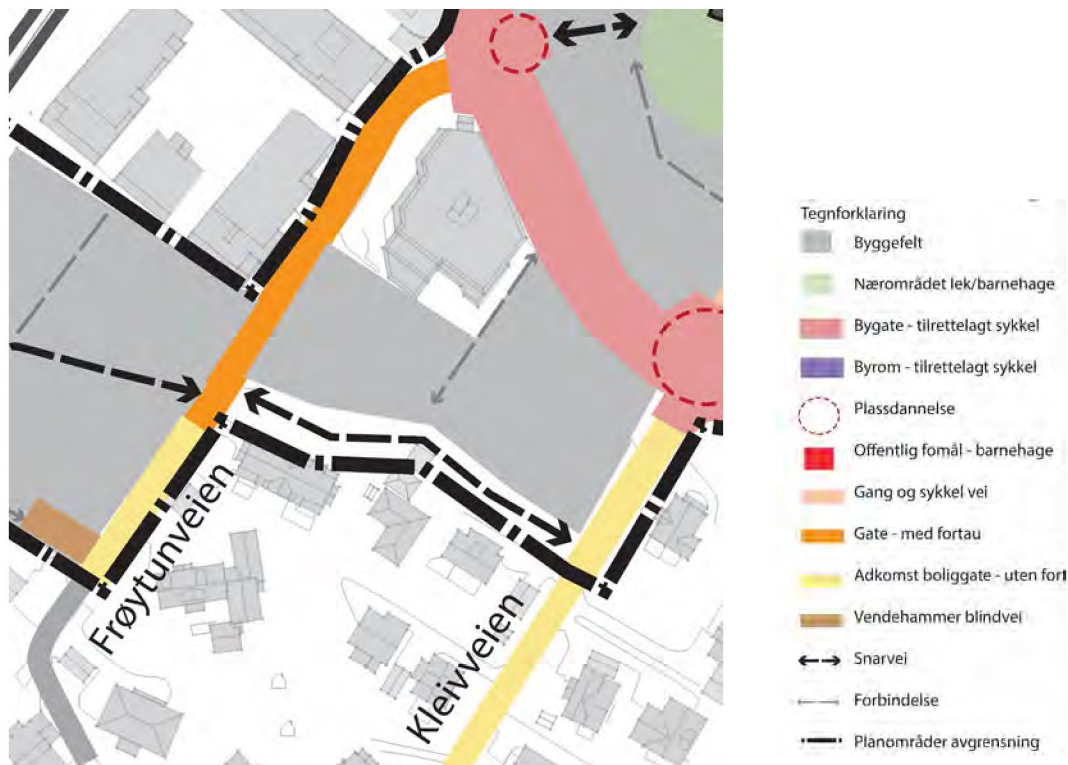
Vedtaket som påvirker arbeidet med detaljreguleringen i størst grad er Bekkestua sentrum øst, som er beskrevet mer detaljert under.

Bekkestua sentrum øst

Bekkestua sentrum øst ble behandlet som prinsippsak (saknummer 109/19) i Planutvalget 30.08.2019 og 19.09.2019. Her ble det vedtatt viktige prinsipper som er førende for arbeidet med detaljreguleringen for Gamle Ringeriksvei 30. Ett av tre vedtatte punkter var følgende:

Ved regulering av områdene Kleivveien nord, Bekkestua sør og Gamle Ringeriksvei 30 skal hovedgrep for; byrom, bebyggelsesstruktur og adkomster, samt nedtrapping av bebyggelsens høyder, som vist på illustrasjoner, legges til grunn.

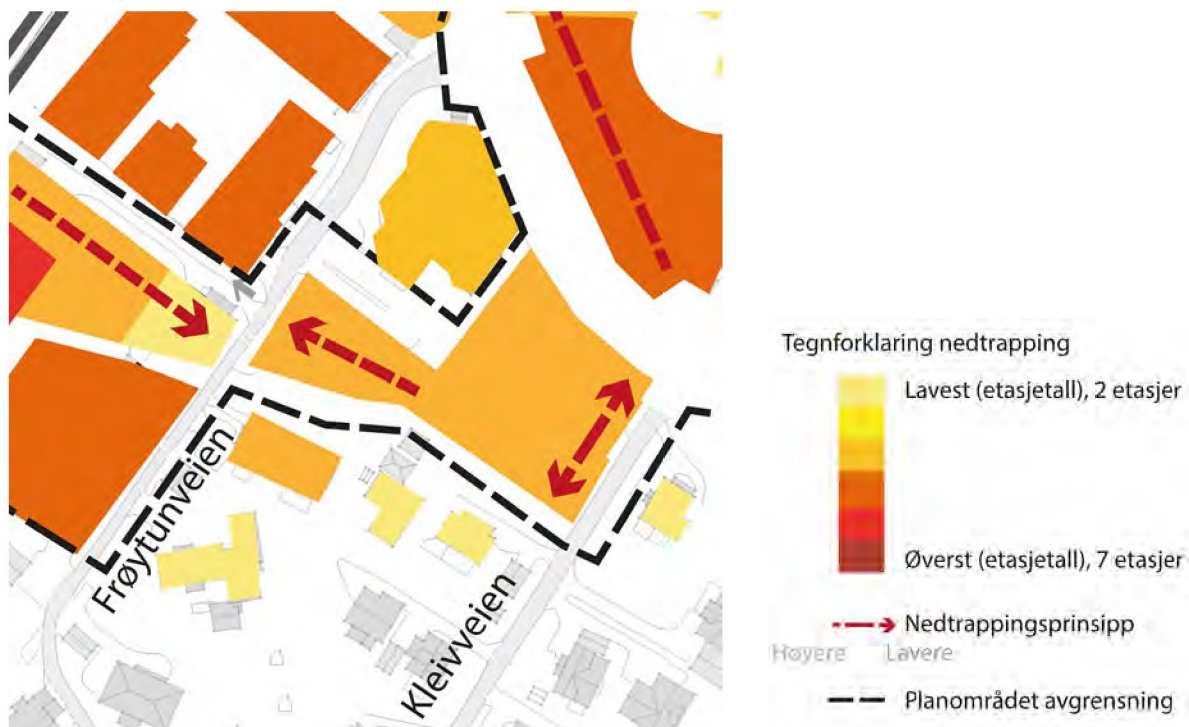
For Gamle Ringeriksvei er det illustrert følgende:



Figur 6: Utsnitt av prinsippkart for gater, byrom og forbindelser viser for planområdet en snarvei på tvers av byggefeltet i sør og en forbindelse mellom Gamle Ringeriksvei og byggefeltet. Kilde: Bærum kommune.



Figur 7: Utsnitt av prinsippkart for bebyggelsestyper og adkomst viser for planområdet blokkbebyggelse med adkomst til parkeringskjeller fra Frøytunveien. Bebyggelse mot Gamle Ringeriksvei skal ha en aktiv fasade. Kilde: Bærum kommune.

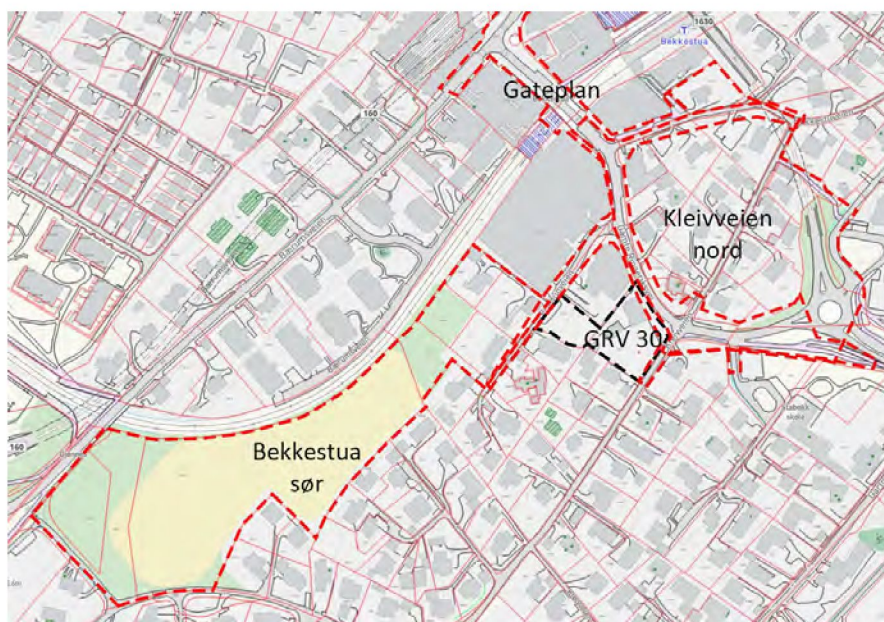


Figur 8: Utsnitt av prinsippkart for nedtrapping viser for planområdet en bebyggelse i fire etasjer, med nedtrapping av bebyggelsen mot Frøytunveien og mot småhusbebyggelsen i sør. Kilde: Bærum kommune.

Illustrasjonene viser prinsipper som har vært viktig i arbeidet med detaljreguleringen for Gamle Ringeriksvei. Det vil i denne planbeskrivelsen komme tydelig frem hvordan disse prinsippene er ivare tatt.

2.6 Øvrige rammebetingelser

Det pågår i dag arbeid med tre reguleringsplaner i Bekkestua sentrum øst (se figur 5). Planarbeidet med Gamle Ringeriksvei 30 inngår som en del av denne utviklingen sammen med Kleivveien nord og Bekkestua sør. Planene legger opp til ny bebyggelse, samt nye møteplasser, gang- og sykkelforbindelser og grøntstruktur. For å sikre at helheten i videreutviklingen av Bekkestua sentrum øst, har Bærum kommune utarbeidet en illustrasjonsplan for gater og byrom.



Figur 9: Illustrasjon som viser planavgrensningen for omkringliggende reguleringsplaner.

Detaljreguleringen «Gamle Ringeriksvei med sidegater mellom Bærumsveien og Jens Rings vei» (planid 201905)

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for endring til bygate med nytt gatetverrsnitt. Viktige problemstillinger vil være trafikkreduserende tiltak for å sikre prioritering av gående og syklende i Bekkestua sentrum. Planens endelige avgrensning vil bli avklart som en del av planarbeidet. Illustrasjonsplan for byrom, Bekkestua sentrum øst, som er grunnlag for videre planarbeid er tilgjengelig i kommunens plan- og byggesaksdialog.

Områdereguleringen «Bekkestua sør» (planid 2016009)

Planen for Bekkestua Sør har som hensikt å sikre et attraktivt, sentrumsnært boligområde med et høyt tetthet av lavt boligbebyggelse. Gode gang- og sykkelforbindelser, god tilpasning til omkringliggende småhusområder og Bekkestua Sentrum og ivaretagelse og tilrettelegging for blågrønn struktur med åpen overvannsbehandling er viktige tema for planarbeidet. Planprogrammet for områdereguleringen vedtatt 15.12.2016.

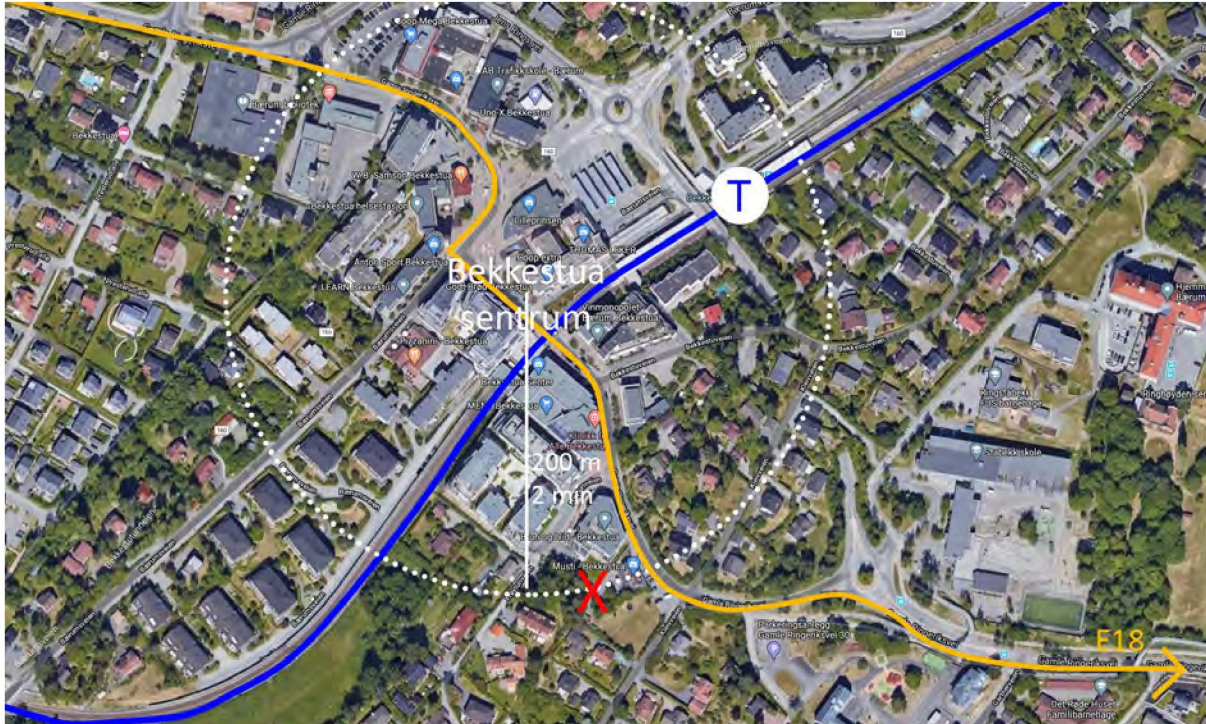
Områdereguleringen «Kleivveien nord» (planid 2016032)

Planen for Kleivveien nord har som hensikt å sikre en utvikling som bygger opp under Bekkestua som områdesenter og bidrar til aktivisering av gater og offentlig rom, med utadvendte funksjoner på gateplan mot Gamle Ringeriksvei og nedre del av Bekkestuveien.

Planarbeidet ble kunngjort 06.01.2017 og planprogrammet vedtatt 04.05.2017.

3 Beskrivelse av planområdet

3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk



Figur 10: Flyfoto av dagens situasjon på Bekkestua. Gamle Ringeriksveien 30 er markert med rødt kryss.



Figur 11: Flyfoto som viser dagens situasjon for planområdet.

Planområdet ligger i ytterkant av dagens sentrumsbebyggelse på Bekkestua, 250 meter sør for Bekkestua T-banestasjon, og i tett tilknytning til Bekkestuas øvrige sentrumsfunksjoner. Planområdet er avgrenset av Gamle Ringeriksvei i nord, en av hovedinnfartsårene til Bekkestua. I øst er planområdet avgrenset av Kleivveien, i vest av Frøytunveien og i sør tilgrensende villabebyggelse.

Planområdet består av de to eiendommene gnr./bnr. 17/49 og 17/67. Til sammen utgjør disse 3668 kvm.



Figur 12: Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet

Gamle Ringeriksvei 30 ligger nord i planområdet med henvendelse mot Gamle Ringeriksvei. Det er et eldre bygg i halvannen etasje som benyttes til forretningsmål. Planområdet er for øvrig ubebygget.

3.2 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. Her kan man se hvordan området har utviklet seg fra et villaområde til et fortetningsområde for bolig og næring. 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.



Figur 13: Innkjøring til Frøytunveien fra Gamle Ringeriksvei

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.



Figur 14: Innkjøring til Kleivveien fra Gamle Ringeriksvei

Det pågår planarbeid for både "Kleivveien nord" og "Bekkestua sør". Ny boligbebyggelse her innebærer større innslag av blokkbebyggelse med leiligheter i området. Over tid vil dermed dagens småhuspreg endres til en i større grad sammensatt bebyggelse med høyere tetthet.

3.3 Eiendomsforhold

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



Figur 15: Avgrensning av eiendommene

3.4 Trafikkforhold

	<u>ÅDT</u>	<u>Fartsgrense</u>	<u>Gangsone</u>
Gamle Ringeriksvei	5200	40 km/t	ensidig fortau
Frøytunveien	3200	30 km/t	tosidig fortau
Kleivveien	220	50 km/t	nei

Den kommunale hovedveien gjennom området er Gamle Ringeriksvei. Den er definert som strøgsgate på Bekkestua og skal i fremtiden også være området hovedsykkelforbindelse. Frøytunveien har hverken mulighet for gjennomkjøring eller for å snu. Kleivveien har en stedstypisk utforming med grønne og frodige kantsoner.

Det er ikke registrert noen hendelser som peker i retning av uakseptable forhold i dagens trafikkavvikling. I eksisterende situasjon er det innenfor planområdet blitt etablert en ensidig parkeringsplass i forbindelse med forretningen i Gamle Ringeriksvei 30.

I den eksisterende reguleringen er adkomsten til Gamle Ringeriksvei 30 fra Frøytunveien via Gamle Ringeriksvei 32.

Området anses meget godt tilrettelagt for kollektivtransport. T-bane, trikkelinje 13 og flere busser har avgang nær planlagt utbygging, med cirka 5-10 minutter gangavstand.

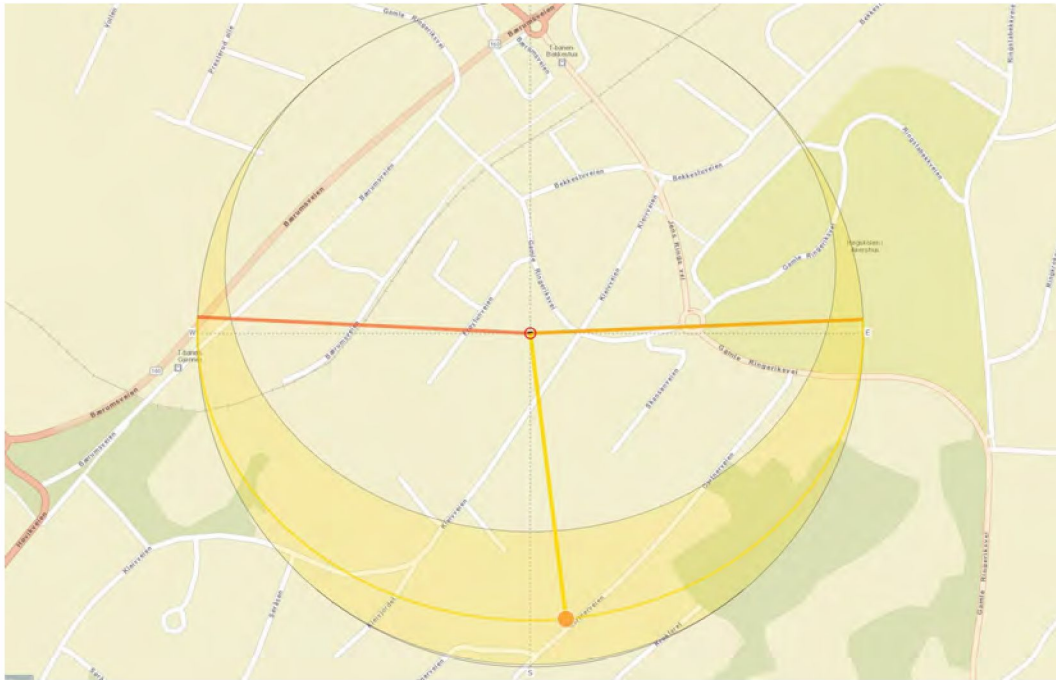
3.5 Støyforhold og luftkvalitet

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



Figur 16: Eksisterende støysituasjon

3.6 Lokalklima



Figur 17: Solforhold ved jevndøgn. Gul stripe indikerer solas plassering klokken 12.

Planområdet har en fin, sørvendt beliggenhet. Kart over området viser at planområdet stå ikke i fare for flom. Det er ikke kjent at det er problemer med overvann i området i dag.

3.7 Landskap, natur- og rekreasjonsverdier



Figur 18: Skråfoto av planområdet, sett fra nordøst.

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 gnr./bnr. 17/49 og 17/67 står det en bestand med større furutrær.

Høyeste punkt ligger i planområdets nordvestlige hjørne og er på kote +69. Det laveste punktet i planområdet ligger ned mot Frøytunveien, på kote +61. Eiendom 17/67 skråner slakt mot sydøst med cirka 3 meter, mens eiendom 17/49 har et tydelig fall på omtrent 7 meter ned mot Frøytunveien.

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.)

3.8 Grunnforhold

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.



Figur 19: Illustrasjon er hentet fra NGU Løsmasser Nasjonal løsmassedatabase

NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat) kom i forbindelse med varsel om oppstart med følgende uttalelse:

Planområdet befinner seg i et område med fyllmasser, jf. NGUs løsmassekart. Under fyllmassene kan det finnes marin leire, og en bør derfor være oppmerksom på grunnforholdene. Dersom det viser seg at det finnes marine avsetninger under må det dokumenteres at grunnen er stabil eller lar seg stabilisere.

I alle områder med marine avsetninger kan det finnes kvikkleire. Om det avdekkes kvikkleire i et område må geoteknisk ekspertise vurdere hele kvikkleiresonen.

På bakgrunn av manglende kartlegging av grunnforholdene i planområdet og muligheten for at disse kan inneholde marine avsetninger, anbefales det i ROS-analysen at det blir utarbeidet en geoteknisk vurdering i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

3.9 Kulturminner og kulturmiljø

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 ble skiftet i 1970.

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



Figur 20: Illustrasjon som viser oversikt over nyere tids kulturminner, hentet fra Bærum kommunes karttjeneste.

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

3.10 Teknisk infrastruktur

Kollektiv

Bekkestua er kollektivknutepunkt med T-bane, trikk og buss. Planområdet ligger i direkte tilknytning til Bekkestua T-banestasjon og bussterminal. Dette gir gode forutsetninger for å velge å reise kollektivt.

Vei

Noe øst for planområdet ligger krysset Gamle Ringeriksvei x Jens Rings vei. Dette er et høyt trafikkert område, med ÅDT på cirka 10 000 og fartsgrense 50 km/t. Vedtatt kommunedelplan for E18 viser utbygging av Gjønnnes-diagonalen, noe som vil føre til at trafikken blir redusert.

Gamle Ringeriksvei er hovedgaten gjennom sentrum. Langs planområdet er det ensidig fortau på sydsiden av veien. Det er opparbeidet enkelte parkeringsplasser i gateløpet.

Sykkelvei/fortau

Hovedsykkelveinettet er ikke opparbeidet gjennom Bekkestua sentrum. Det er ikke tilrettelagt for sykkel langs planområdet.

Vann og avløp

Ingen rør under tomta.

Fjernvarme

Oslo Fjernvarme AS har fått konsesjon på Bekkestua. Dette innebærer at det vil bli stilt krav om tilknytning i reguleringssaken.

3.11 Sosial infrastruktur

Skole

Planområdet ligger innenfor Bekkestua skolekrets. Bekkestua barne- og ungdomsskole ligger i nærheten.

Barnehage

I følge barnehagebehovsanalysen 2019-2038 er det tilstrekkelig kapasitet i området Bekkestua/Hosle med tanke på barnehagedekning de kommende 20 årene. Gartnerveien, Ringstabekk FUS og Søråsen barnehage ligger i nærheten.

Sykehjem

De to nærmeste sykehjemmene Stabæktunet bo- og behandlingssenter og Stabekk bo- og behandlingssenter og ligger på Stabekk.

4 Beskrivelse av planforslaget



Figur 21: Aksonometri som viser illustrasjonsprosjektet, sett mot nord. Illustrasjon: Arcasa

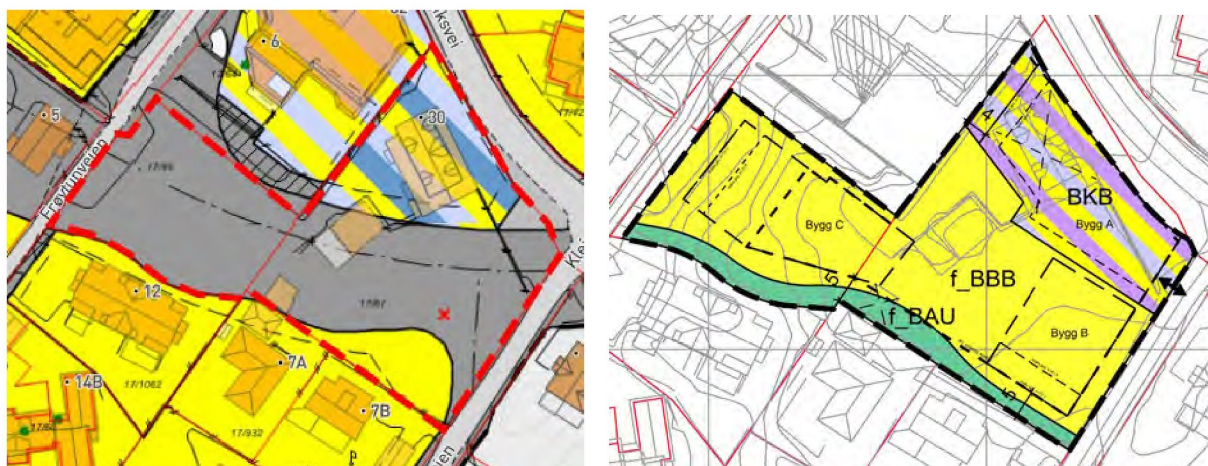
Forslagets nøkkelopplysninger

Forslagsstiller:	Gamle Ringeriksvei 30 AS v/ Bjørn-Erik Indahl – bjorn.erik@inka.no Hausmannsgate 19, 0182 Oslo		
Fagkyndig:	Arcasa Arkitekter AS v/Astrid Asla – astrid.asla@arcasa.no Sagveien 23 C III, 0459 Oslo		
Arealformål			
Blokkbebyggelse	2271 kvm		
Bolig/forretning/kontor	840 kvm		
Annet uteoppholdsareal	336 kvm		
Størrelse og utnyttelse			
Planområdets størrelse: 3447 kvm	Utnyttelse: Maks BRA = 4780 kvm	Antall boenheter: 46	Krav felles MUA: 1564 kvm
Parkering			
P-plass:	45		
P-plass i kjeller:	45		
HC-plasser:	2		
Plass med el-tilgang:	100 % av p-plasser i kjeller		
P-plass sykkel:	137		

4.1 Planforslagets hovedidé og hovedgrep

På vegne av Gamle Ringeriksvei 30 AS har Arcasa arkitekter AS utarbeidet et planforslag som legger til rette for etablering av ny boligbebyggelse i blokk, med tilhørende utearealer og anlegg. Forslaget sikrer en videre utvikling av Bekkestua i tråd med kommunens intensjoner. Prinsippssaken for Bekkestua Øst har vært spesielt viktig for utformingen av reguleringen og tilhørende illustrasjonsprosjekt. Reguleringen sikrer forbindelser, høyder og nedtrapping i henhold til prinsippkartene.

Snarvei på tvers av byggefeltet legges i sør og skaper en buffer mellom byggefeltet og eksisterende småhusbebyggelse. Denne er sikret tilgjengelighet for allmennheten. Bebyggelsen er maksimalt fire etasjer og trappes ned mot Frøytunveien og småhusbebyggelsen i sør. Bygg C, nærmest Frøytunveien, vil på grunn av terrengforskjellene kun være tre etasjer mot veien og mot felles uteoppholdsareal.



Figur 22: Eksisterende og foreslått plankart. Kartkilde: kommunekart.com, illustrasjon: Arcasa

Foreslått plankart har tatt utgangspunkt i størrelse og utforming som eksisterende eiendomsstrukturer. Mot Gamle Ringeriksvei er plangrensen trukket noe tilbake fra eiendomsgrense for å møte avgrensningen av Bekkestua gate- og byromsplan (detaljreguleringen Gamle Ringeriksvei med sidegater mellom Bærumsveien og Jens Rings vei). Det er gjort endringer fra eksisterende regulering for å tilpasse detaljreguleringen til ny regulering og fremtidig byggesak. Hovedtrekkene i ny detaljregulering er:

- Vegformål fjernes
- Boligformål etableres på hoveddelen av tomten
- Kombinert formål langs Gamle Ringeriksvei utvides og arealformål endres til bolig/forretning/kontor
- Etableres felles tursti i sør mellom Kleivveien og Frøytunveien
- Byggegrenser viser plassering og høyder på bebyggelse

Illustrasjonsplan

Det har blitt utarbeidet en illustrasjonsplan for boligbebyggelsen, som viser maksimal utnyttelse i henhold til planforslaget. Illustrasjonsprosjektet har blitt bearbeidet underveis, særlig med tanke på utforming og nedtrapping av bebyggelsen, men i denne beskrivelsen er det kun endelig illustrasjonsprosjekt som blir presentert. Planforslaget har til sammen 46 leiligheter og et samlet areal på cirka 4780 kvm BRA, dette inkluderer ikke parkering.

Hovedidéen i planforslaget er å plassere de tre byggene i randsonen av planområdet, mot de omkringliggende veiene Gamle Ringeriksvei, Frøytunveien og Kleivveien. Dette bidrar til klart definerte gateløp og gir et romslig, sydvendt uterom skjermet for støy. Sikring av gode felles utearealer, romslige private balkonger og god bokvalitet har vært styrende for utformingen av prosjektet.

Mot Gamle Ringeriksvei skal det i første etasje være utadvendte funksjoner og fasaden skal utføres med et åpent preg. Planforslaget legger til rette for å etablere urban boligbebyggelse som samtidig danner en overgang i skala til den tilstøtende småhusbebyggelsen. Dette er i tråd med målsettingen om bymessig fortetting innenfor avgrensningen av Bekkestua sentrum.

Atkomst til felles parkeringsanlegg for de tre byggene vil være fra Kleivveien. Reguleringen er mot Gamle Ringeriksvei avgrenset av fasaden, der den møter grensesnittet for reguleringen av gater og byrom på Bekkestua. Fortau og gate vil være en del av reguleringen "Gamle Ringeriksvei med sidegater mellom Bærumsveien og Jens Rings vei" og dette omfatter også endelig plassering av gjesteparkering for næring, varelevering og HC-plasser langs Gamle Ringeriksvei.

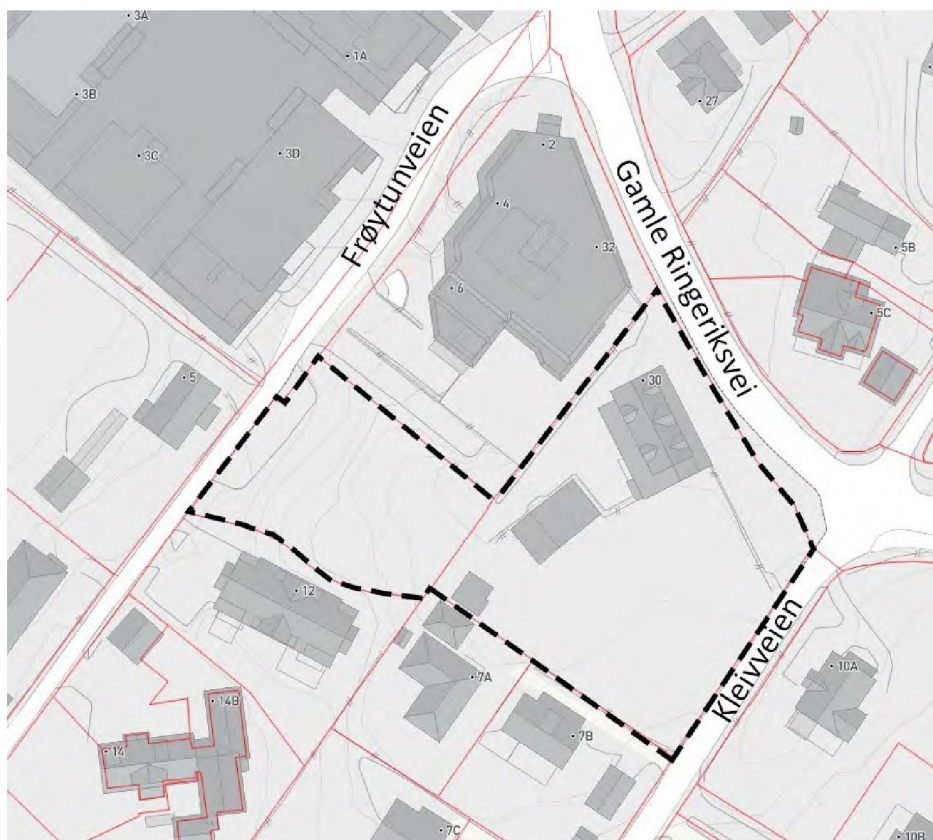
Felt BKB er regulert til kombinert bolig/forretning/kontor. Innenfor dette arealformålet ligger bygg A, på 4 etasjer. Bygg A har næring i første etasje ut mot Gamle Ringeriksvei, mens resten av bygget er avsatt til bolig. Bygningsvolumet trapper seg ned mot bakgården i sør og Gamle Ringeriksvei 32/Frøytunveien 2-6 i vest. Det etableres flere innganger, men hovedinngang til boligene legges fra bakgården.

Felt BBB er regulert til blokkbebyggelse, her ligger bygg B og bygg C. Disse byggene er rene leilighetsbygg over 3-4 etasjer. Bygg B trappes ned mot småhusbebyggelsen i sør og bygg C trappes ned mot Frøytunveien vest. Hovedinngang legges fra Kleivveien og Frøytunveien, men bygg B har også inngang fra bakgården. På grunn av den store terrengforskjellen på den vestre delen av eiendommen vil bygg C kun ha inngang fra Frøytunveien.



Figur 23: Illustrasjonsplan som viser mulig fremtidig situasjon ved full utbygging i henhold til planforslaget.
Illustrasjon: Arcasa

4.2 Planavgrensning



Figur 24: Planavgrensning, vist med svart stiplet linje. Kartkilde: kommuekart.com, Illustrasjon: Arcasa

Planens avgrensning har utgangspunkt i eksisterende tomtegrenser og er justert for å imøtekomme kommunens forslag til reguleringsplan for gater og byrom.

Planavgrensningen omfatter eiendommene 17/49 og 17/67, som i sin helhet eies av Gamle Ringeriksvei 30 AS.

4.3 Arealformål og arealoversikt

Planen er på totalt 3447 kvm. Arealet innenfor reguleringsplanen foreslås avsatt til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5 nr.1)

BBB	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	2271 kvm
BKB	Bolig/forretning/kontor	840 kvm
BAU	Annet uteoppholdsareal - Felles tursti	<u>336 kvm</u>
	Totalt bebyggelse og anlegg	3447 kvm

Planområdet foreslås regulert til bebyggelse og anlegg i form av blokkbebyggelse og kombinert bolig/forretning/kontor. Reguleringsbestemmelsene setter krav om forretning/kontor i første etasje mot Gamle Ringeriksvei.

4.4 Antall boliger, leilighetsfordeling og antall arbeidsplasser

Det legges opp til totalt 46 leiligheter fordelt på områdene BBB og BKB. Det er illustrert et forslag med 17 stk. 2-roms, 8 stk. 3-roms og 21 stk. 4-roms leiligheter.

Innenfor området BKB legges det opp til næringsformål i byggets første etasje, med atkomst fra gateplan. Andel næringsformål skal ikke overstige 300 kvm BRA, dette inkluderer areal til felles renovasjonsrom. På nåværende tidspunkt er det ikke tatt stilling til konkrete leietakere, og det er derfor ikke mulig å gi et estimat på antall arbeidsplasser.

4.5 Utnyttelse

Grad av utnytting er regulert med maksimalt tillatt bruksareal (BRA), og skal ikke overstige 4780 kvm.

Felt BKB – tillatt bruksareal skal ikke overstige 2050 kvm BRA

Felt BBB – tillatt bruksareal skal ikke overstige 2780 kvm BRA

Sambruksarealer for parkeringskjeller, bodareal, trapperom og tekniske rom som er helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i tillatt bruksareal, og det skal ikke medregnes tillegg i bruksareal for tenkte plan. Fellesfunksjoner som overbygget sykkelparkering, frittliggende nettstasjoner og pergolaer i utomhusanlegget tillates oppført utenfor byggegrenser og skal ikke medregnes i tillatt bruksareal.

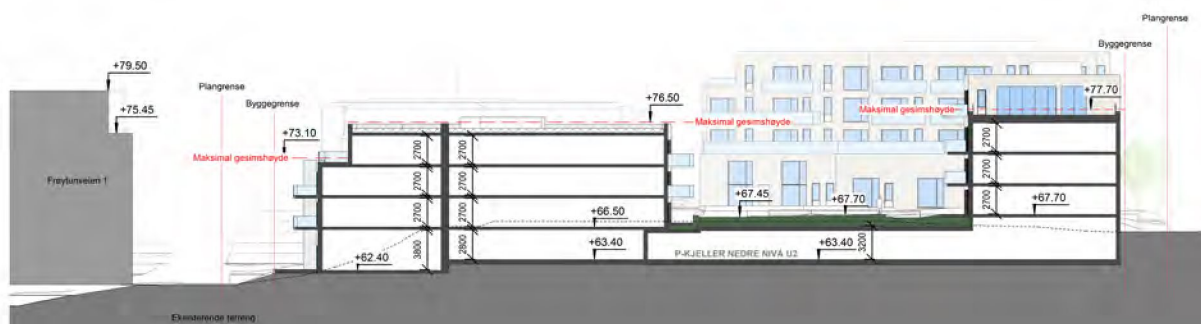
4.6 Bebyggelsens plassering, utforming og høyde

Bebyggelse tillates innenfor byggegrenser og i henhold til maksimale kotehøyder som vist på plankart. Der byggegrenser ikke er angitt er formålsgrense lik byggegrense. Ny bebyggelse som ligger mot Gamle Ringeriksvei skal plasseres i formålsgrense mot tilstøtende fortau.

Illustrasjonsprosjektet viser et fullt utnyttet planforslag med bygg A, B og C. Bygg A ligger innenfor felt BKB, ut mot Gamle Ringeriksvei. Innenfor felt BBB ligger bygg B og C. Bygg B ligger plassert langs Kleivveien og bygg C vest i planområdet med kortsiden mot Frøytunveien. Plasseringen av bebyggelsen er sikret i plankartet. Plasseringen av bebyggelsen i randsonene av planområdet og parkeringsanlegg under terreng frigjør et stort areal mellom de tre byggene.

Tillatte høyder gjør det mulig for bebyggelsen å være opptil fire etasjer. Byggene skal ha innrykk i øverste etasje, dette angis med byggehøyder i plankartet. Dette er et grep for å tilpasse byggenes volum til den omkringliggende bebyggelsen. Bygg A er fire etasjer og trappes ned til tre mot sør og vest. Bygg B er fire etasjer og tre mot sør. Bygg C ligger plassert i en skråning ned mot Frøytunveien og har en lavere del i vest mot Frøytunveien på tre etasjer med inntrukken fjerde etasje. Mot bakgården er bygg C på 3 etasjer. Etasjeantall forholder seg til kommunens anbefalinger.

For å ivareta nødvendige toleranser i prosjekteringsfase tillates det at tekniske anlegg og takoppbygg overskrider maksimal kotehøyde med 1,5 m på inntil 40 kvm av takflaten. Rekkverk tillates oppført over maksimal kotehøyde og skal utføres i transparente materialer.



Figur 25: Snitt gjennom bygg C, parkeringsanlegg og bygg B. Viser handlingsrommet med maksimalt tillatte høyder. Illustrasjon: Arcasa



Figur 26: Snitt gjennom Frøytunveien 2-6, bygg C og Frøytunveien 12. Illustrasjon: Arcasa

4.7 Estetisk redegjørelse



Figur 27: Fasadeoppriss, sett fra sør. Illustrasjon: Arcasa

Prosjektet i Gamle Ringeriksvei 30 innebærer en utvidelse av Bekkestua sentrum mot sydøst. Det har vært viktig å utforme et prosjekt som viderefører skala og karakter for sentrumsbebyggelse, samtidig som det ivaretas en overgang til småhusbebyggelsen i syd og øst. Bygg A henvender seg mot den offentlige sentrumsgaten Gamle Ringeriksvei, og er derfor av en mer urban karakter. Virkemidler for dette er blant annet en mer transparent første etasje der næringslokalene er plassert og disse skal ha direkte atkomst fra bakkeplan. Dette gir et godt grunnlag for et levende gatemiljø og er derfor sikret i bestemmelsene.

Bygningsvolumenes organisering langs planområdets avgrensning skjærer den indre bebyggelsen og det sentrale grøntområdet mot de omkringliggende veiene. Mot vest, syd og øst er byggene foreslått med en nedtrapping av høydene for å tilpasse seg den eksisterende småhusbebyggelsen.

Minst like viktig for helheten og sammenhengen til omgivelsene er opprettholdelsen av det grønne preget i strøket. Bygningsmassen favner om et generøst uteareal mot syd som åpner seg mot villabebyggelsen. I tillegg er bebyggelsen i Kleivveien trukket tilbake for å gi rom for opparbeidelse med et grønt preg.

Det legges opp til en moderne og tidløs arkitektur. Nedtrapping og elementer som balkonger og annen differensiering av fasader vil gi variasjon i uttrykket til bebyggelsen. Dette kan også suppleres med en viss variasjon i materialbruk.

4.8 Boligmiljø/bokvalitet

Bokvalitet er ivaretatt og sikret i bestemmelsene på flere måter. Det tillates ikke ensidig leiligheter mot nord og nordøst. Støyforholdene blir imøtekommet med krav til at alle boenheter skal ha minst én stille side, 50 % av rom til støyfølsom bruk og minst ett soverom skal ligge mot stille side.

I tillegg til krav som påvirker planløsning innad i leiligheten skal alle boenheter ha tilgang på privat uteoppholdsareal på terrasse, balkong eller takterrasse. I tillegg har boligene tilgang på minimum 80% av felles MUA fristilles som fellesareal på bakken med sammenhengende lekeareal på solrike plasseringer.

4.9 Utearealer

Bestemmelsene fra kommuneplanens arealdel er videreført i reguleringen for Gamle Ringeriksvei 30. For boliger innenfor sentrumsformål og avvikssoner gjelder følgende:

- Minimum 35 kvm MUA pr 100 kvm BRA bolig
- Min 80 % av MUA skal være fellesareal. Herav skal 10 kvm pr boenhet avsettes til lek
- Min 30 % av felles uteoppholdsarealer skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn

OVERSIKT UTEOPPHOLDSAREAL, MUA

Krav til MUA

Totalt - 1564 kvm

fordelt på

Fellesareal inkl. lek - 1251 kvm

Lek - 460 kvm

Privat uteareal - 313 kvm

MUA i prosjektet

Fellesareal inkl. 460 kvm lek - 1289 kvm

Privat uteareal - 738 kvm

Totalt - 2027 kvm

----- Lekeareal

■ Felles uteoppholdsareal

■ Privat uteoppholdsareal på balkong/takterrasse

■ Privat uteoppholdsareal på terreng



Figur 28: Fordeling av uteoppholdsareal, illustrasjon: Arcasa

Utrekninger krav MUA i illustrasjonsprosjekt

Antall boliger: 46

Total BRA bolig: 4469 kvm

$$\begin{aligned} \text{Krav til MUA} &= \text{BRA bolig} / 100 * 35 \text{ kvm} \\ &= 4469 \text{ kvm} / 100 * 35 \\ &= 1564 \text{ kvm} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Krav til fellesareal} &= \text{krav til MUA} * 0,8 \\ \text{inkl. lek} &= 1564 \text{ kvm} * 0,8 \\ &= 1251 \text{ kvm} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Krav til lekeareal} &= 10 \text{ kvm} * \text{antall boenheter} \\ &= 10 \text{ kvm} * 46 \\ &= 460 \text{ kvm} \end{aligned}$$

$$\text{Krav til privat uteareal} = \text{krav til MUA} * 0,2$$

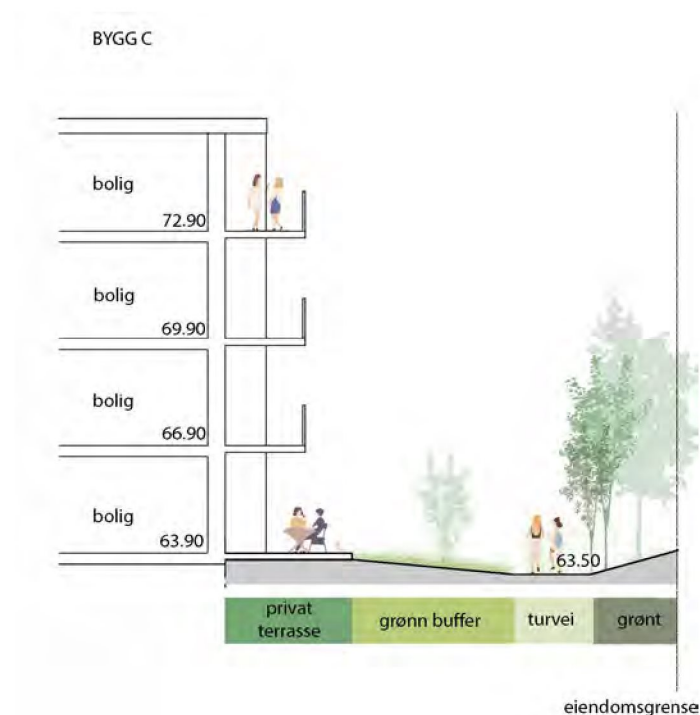
1564 kvm * 0,2
313 kvm

Krav til solbelyst areal = krav til fellesareal * 0,3
1251 kvm * 0,3
375 kvm

Felles

Forslaget som vist i illustrasjonsplanen har 4469 kvm BRA bolig. Dette utløser et krav til 1564 kvm uteoppholdsareal fordelt på terreng, balkonger og terrasser. 80 % av dette arealet, 1251 kvm, må være felles og på terreng. Av dette fellesarealet på terreng vil cirka 460 kvm tilrettelegges som lekeareal, og det legges opp til privat uteareal som balkonger og terrasser.

Bebyggelsen omslutter en indre bakgårdshage med gode sol- og støyforhold, som blir et viktig møtested for beboerne. I åpninger mellom bebyggelsen etableres forbindelser, både visuelle og funksjonelle til omgivelsene rundt. Her etableres blant annet atkomster og tursti mellom Kleivveien og Frøytunveien. Innad i bakgården etableres det gangstier, ulike plasser med variert størrelse og karakter, nærlekeplass og større områder for fri lek og opphold.



Figur 29: Diagrammatisk snitt som viser overgang mellom privat og felles uteoppholdsareal, illustrasjon: Arcasa

Mellom boligene og småhusbebyggelsen i sør etableres en tursti som lager en snarvei mellom Kleivveien og Frøytunveien. Vegetasjonsfelt med beplantning som stauder, busker og mindre trær skjerner de private uteplassene i tillegg til å gi området et grønt preg. For å sikre opparbeidelse av utearealer med et grønt preg er det satt krav om en gjennomsnittlig jorddybde på min 0,4 utenom harde flater som gangareal, platting o.l.

Sykkelparkering legges i forbindelse med inngangspartiene. Stien og vegetasjonsfeltet medregnes som en del av uteoppholdsarealet.

Privat

Alle leilighetene har tilgang til privat uteoppholdsareal, enten som terrasse på terreng, balkong eller takterrasse. Disse henvender seg mot sør eller vest. Ingen av disse henvender seg ut mot Gamle Ringeriksvei og kun et fåtall private uteplasser ligger ut mot Kleivveien. De har gode solforhold og ligger skjermet mot støy.

Takterrasser tillates kun i tilknytning den øverste etasjen, der det finnes nedtrapping av bygningsvolumet. Balkonger tillates så lenge de holder seg innenfor bygge- og formålsgrenser.

4.10 Parkering

Parkeringskravet baseres på gjeldende kommuneplan, der planområdet ligger innenfor en såkalt A-lokalitet. Innenfor et slikt område skal det settes av følgende parkeringsplasser pr. 100 kvm BRA:

	Bil	Sykkel
Bolig	1 plass	min 3
Kontor	maks 0,25	min 1
Forretning/øvrige formål	maks 1,0	min 1

Følgende skal ivaretas ved opparbeidelse av parkeringsplasser:

- Min 85 % av parkeringsplassene skal ligge under terreng
- Alle parkeringsplasser for boliger i felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for lading av el-bil
- Minimum 5 % av plassene skal være avsatt for forflytningshemmede

Disse føringene er i hovedsak lagt til grunn i reguleringsbestemmelsene, med enkelte mindre tilpasninger.

Bil

For illustrasjonsprosjektet utløses følgende krav:

BRA bolig: 4469 kvm

BRA forretning/øvrige formål: 290 kvm

$$\begin{aligned}\text{Krav til parkering} &= (\text{BRA bolig} / 100 * 1) + (\text{BRA næring} / 100 * 0,25) \\ &= (4469 / 100 * 1) + (290 / 100 * 0,25) \\ &= 44,7 + 0,725 \\ &= 45 \text{ parkeringsplasser til bil}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Krav til HC-plasser} &= \text{Krav til parkeringsplasser} * 0,05 \\ &= 45 * 0,05 \\ &= 2 \text{ HC-plasser}\end{aligned}$$

I illustrasjonsprosjektet som følger planforslaget er det illustrert 45 parkeringsplasser for bil, dette inkluderer 3 HC-plasser. I tillegg er det mulighet for å etablere gateparkering langs Gamle Ringeriksvei som en del av kommunens gateregulering.

Detaljreguleringen inkluderer følgende bestemmelse om bildeling:

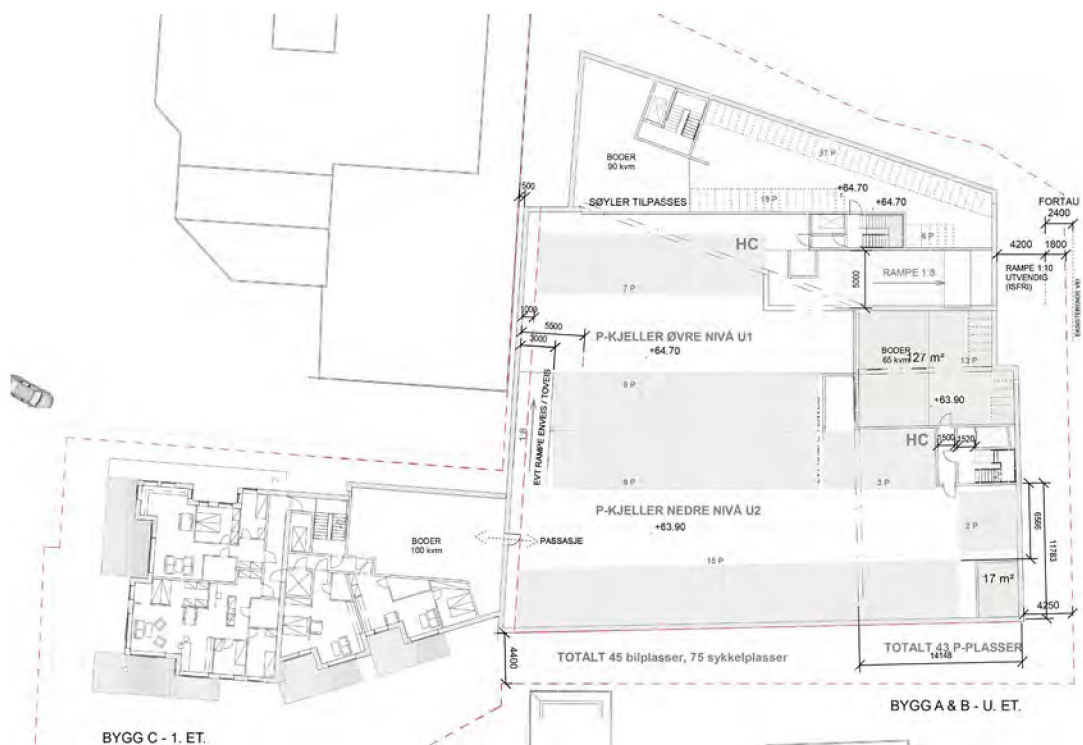
"Krav til antall parkeringsplasser kan reduseres med inntil 20 % dersom det etableres bidelingsordning."

Beregningene over tar utgangspunkt i at det ikke er bildeling, og vil være det maksimale behovet for reguleringen.

Sykkel

For illustrasjonsprosjektet utløses følgende krav:

$$\begin{aligned} \text{Krav til parkering} &= (\text{BRA bolig} / 100 * 3) + (\text{BRA næring} / 100 * 1) \\ &= (4469 / 100 * 3) + (290 / 100 * 1) \\ &= 134,1 + 2,9 \\ &= 137 \text{ parkeringsplasser for sykkel} \end{aligned}$$



Figur 30: Plan 00, parkeringskjeller, illustrasjon: Arcasa

I illustrasjonsprosjektet er det illustrert 24 parkeringsplasser på terreng nære inngangene. I tillegg vil det også etableres sykkelparkingsplasser langs Gamle Ringeriksvei, som en del av oppdatering av denne gaten til en bygate. I parkeringsanlegget er det illustrert 75 parkeringsplasser. Med stativ som tillater parkering i høyden vil dette tallet kunne økes og kravet til parkeringsplasser for sykkel imøtekommes.

4.11 Kjøreatkomst

Felles avkjøring til parkering i underjordisk anlegg vil skje via ny avkjøring fra Kleivveien i det nordøstlige hjørnet av planområdet. Varelevering og avfallshåndtering skal foregå fra Gamle Ringeriksvei.

Rambøll har gjort en trafikkvurdering av planforslaget, denne ligger vedlagt i sin helhet. Her konkluderes det med at tiltaket medfører en marginal økning i trafikkmengde og med tilsvarende beskjedne trafikale konsekvenser.

4.12 Gang- og sykkelveier

Det tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser gjennom planområdet der de myke trafikantene prioriteres. Atkomst for fotgjengere og syklistene skjer fra eksisterende og eventuelt fremtidige gang- og sykkeltraseer rundt området. Hovedgangforbindelsen fra Bekkestua er via Gamle Ringeriksvei, som skal oppgraderes som sentrumsgate i området. Det finnes passasjer inn til bakgården nordvest i området mellom Gamle Ringeriksvei 32 og 30, i tillegg til en passasje i tilknytning krysset Gamle Ringeriksvei x Kleivveien

Mellom Frøytunveien og Kleivveien, helt sør i planområdet, etableres det en tursti. Denne er åpen for allmenn ferdsel og kan derfor benyttes som snarvei gjennom området. Den kan også brukes for tilgang til bakgården og knyttes opp til mindre gangstier. Disse går på kryss og tvers av uteoppholdsarealet og skaper gode forbindelser internt i området, samt til omkringliggende områder.

I tillegg til sykkelparkering i parkeringsanlegget tilrettelegges det for sykkelparkering på flere steder på terrenget. Disse er hensiktsmessig plassert i forhold til atkomst og innganger.

4.13 Tekniske planer

VA

Det henvises til Bærum kommunes ledningskart for eksisterende VA ledningsnett i området. Det er i dag ikke tilstrekkelig brannvannsdekning for alle planlagte nybygg i henholdt til krav. Forsterking av vannledningsnettet må ses i sammenheng med nærliggende planområder og planlagt utbygging av ledningsnettet tilknyttet dette. Tilkoblingspunkter for ny bebyggelse må avklares videre i byggesak.

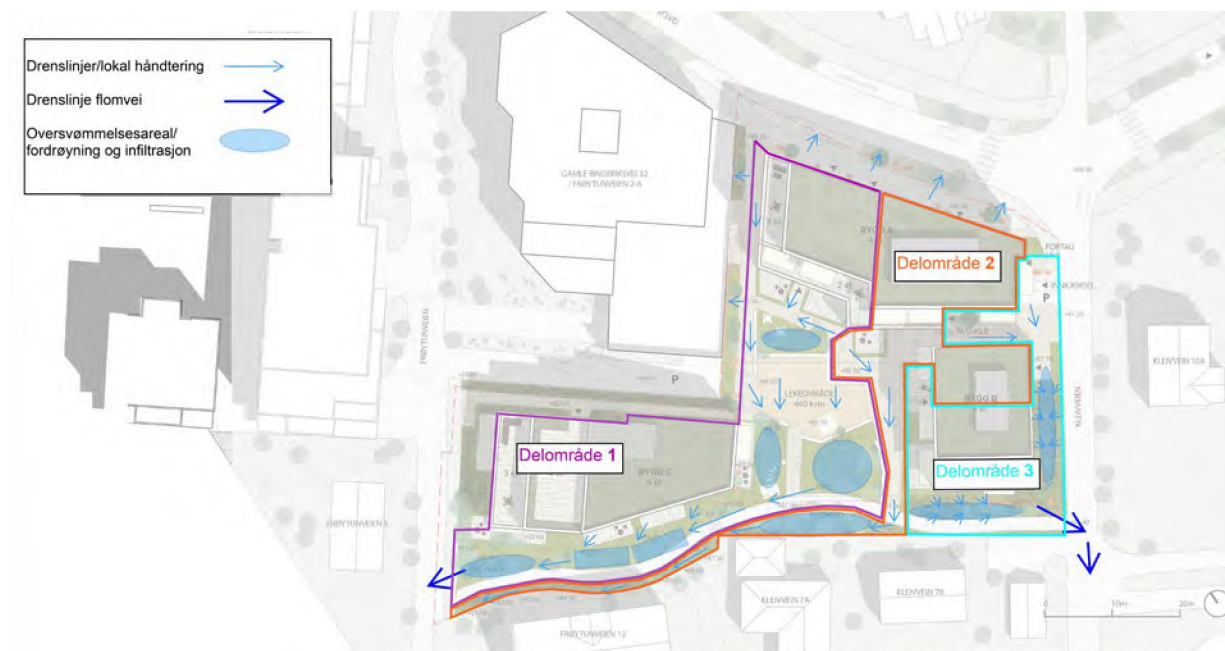
Henviser til vedlagt "Prinsippnotat VA og overvann" utarbeidet av VA-konsulent v/Sweco, for detaljer rundt vurderinger gjort i planfasen.

Overvann

Overvannet skal fortrinnsvis håndteres åpent og lokalt i tråd med Bærum kommunes retningslinjer. Tretrinnsstrategien er lagt til grunn for overvannshåndtering der overvannet skal infiltreres i trinn 1, forsinkes og fordrøyes i ulike tiltak i trinn 2, og ledes bort i trygge flomveier i trinn 3. Det er gjort overvannsberegninger for å finne ut hvor store vannmengder som skal håndteres i trinn 1 og 2. For beregninger er det lagt til grunn et 25-års regn og klimafaktor 1,4 samt en infiltrasjonshastighet på 0,1 m/t på grøntanlegg for beregning av fordrøyningsvolum. Overvannsberegningene er utført for å beregne behov for fordrøyningsvolum og sette inn tiltak for en god overvannshåndtering slik at ikke avrenningen vil øke etter utbygging. Det er medtatt maks 6 l/s som videreført vannmengde til kommunalt overvannsnett for hele planområdet for å sikre drenering av de åpne overvannstiltakene. Dette må igjen vurderes når infiltrasjonsevnen bekreftes.

Planområdet er inndelt i tre nedbørsfelt etter antatt nytt avrenningsmønster. Nødvendig fordrøyningsvolum, med gitte forutsetninger for de tre delfeltene, er beregnet til totalt 88 kvm.

Henviser til vedlagt "Prinsippnotat VA og overvann" utarbeidet av VA-konsulent v/Sweco, hvor behov for tiltak i forbindelse med overvann, vannforsyning, spillvann og slokkevannskapasitet beskrives detaljert.



Figur 31: Overvannsplan, illustrasjon: Sweco

Fjernvarme

Oslofjord Varme As har konsesjon for fjernvarme i området og mulighet for tilknytning kreves.

Avfall

Avfallshåndtering for boligene løses med avfallsrom i bygg A. Avfallsrommet er plassert slik at det gir tilgang for renovasjonsbil fra Gamle Ringeriksvei. Avfallshåndtering og varelevering for næringslokaler skal også foregå fra Gamle Ringeriksvei.

Brann

Brann og slukkemannskap har kjøretilkomst for brannbil inn til alle byggene.

4.14 Universell utforming

Det prosjekteres for tilgjengelighet for boliger iht. gjeldende Byggteknisk forskrift (TEK). Atkomst til byggene og felles utearealer mellom byggene skal prosjekteres som universelt utformet. For utforming av turstien er det medtatt en egen bestemmelse om at det tillates utforming med trapper der terrenget er bratt.

4.15 Grønnstruktur

Plassering av ny bebyggelse er lagt i ytterkant av planområdet mot tilstøtende veier og dette grepet frigjør et romslig og åpent uteareal mot syd/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 tursti gjennom den ubebygde delen av tomta mellom Frøytunveien og Kleivveien.

Over parkeringsanlegg er det sikret nok plass til jordtykkelse som muliggjør etablering av stauder, pryddress, buskefelt og mindre trær. Det er lagt opp til arealer med beplantning.

Uteanlegget blir også en viktig del av den blågrønne strukturen, der overvann ledes til plantefelt for infiltrasjon og fordrøyning. Der det er mulig terrengmessig etableres regnbed i lavbrekk med formål å fordrøye mest mulig av overvannet lokalt.

4.16 Sol-/skyggeforhold



21. mars klokken 10



21. mars klokken 12



21. mars klokken 14



21. mars klokken 16

Figur 32: Soldiagram 21.mars klokken 10-12-14-16, illustrasjon: Arcasa



1.mai klokken 10



1. mai klokken 12



1.mai klokken 14



1. mai klokken 16

Figur 33: Soldiagram 1.mai klokken 10-12-14-16, illustrasjon: Arcasa

Illustrasjonsprosjektet har en god plassering med utearealer på både terreng, balkonger og terrasser. Disse er hovedsakelig orientert mot syd og vest, og har gode solforhold.

Det er krav til at minimum 30 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst minst fem timer ved jevndøgn. I illustrasjonsprosjektet tilsvarer dette en solbelyst flate på 385 kvm. Kravet er ivaretatt med god margin og utregningen av dette er vist som en del av redegjørelsen for uteoppholdsarealene.

4.17 Støy

Støyutredningen viser støynivåer i gul og 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 50 % av rom for varig opphold og minst ett soverom plasseres mot stille side. Enkelte balkonger vil kunne være støyutsatt og måtte ha støyruserende utforming. Reguleringsbestemmelsene åpner for støyskjerming på takterrasser, balkonger og fasader der det er behov for det.

Alle fasader mot uteoppholdsareal i senter av området har støynivåer under nedre grenseverdi. For de støyutsatte leilighetene som ligger i gul og rød støysone vil det kreves lokale støyreducerende løsninger for å kunne oppfylle støynivå.



Figur 34: Støysonekart 1.5 meter over bakkenivå, illustrasjon: Rambøll

Planområdet inngår i sin helhet i avviksområdet "Bekkestua #16" og bestemmelser til KP arealdel 2017-2035 følges for avviksområder.

4.18 Miljøprogram

Miljøprogram kan kreves i plansaker, men er i referat fra oppstartsmøte ikke listet som krav til dokumentasjon for detaljreguleringen av Gamle Ringeriksvei 30. Miljøprogram utvikles i større reguleringsplaner og er derfor ikke aktuelt her. Bebyggelsen skal likevel utføres i henhold til teknisk forskrift og Bærum kommunes vedtatte energi- og klimaplan.

Det skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarme.

Det er satt krav til krav om det skal legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning ved planlegging og opparbeidelse av området. Selv om det ikke forutsettes konkrete løsninger, har forslagsstiller til hensikt å etablere bebyggelse med lavt energibehov, materialer med lavt innhold av helse- og miljøskadelige stoffer, redusert transportbehov og reduserte avfallsmengder gjennom byggets levetid.

Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker uavhengig om det foreligger miljøprogram, jamfør kommuneplanens bestemmelse § 22 *Miljøoppfølging*. Det er et ønske fra kommunen å inkludere krav om miljøoppfølgingsprogram ved rammesøknad i detaljreguleringens bestemmelser. Miljøoppfølgingsplanen redegjør konkret for tiltakets løsninger med hensyn til

miljøriktig energiforsyning, lavt energibehov, massehåndtering, redusert transportbehov, reduserte avfallsmengder, materialvalg, overvannshåndtering m.m.

4.19 Klimatilpasning

På terreng og lokk over parkeringsanlegg skal det opparbeides felles uteoppholdsarealer med lekeplass, gangveier og beplantede oppholdsarealer. Det skal sikres tilstrekkelig underlag for beplantning, både for gress, busker og små trær. Utearealet skal generelt gis en utforming med vekt på universell utforming, sikkerhet og estetikk.

For overvann er det fastlagt at dette skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet og med begrenset påslipp på kommunalt nett.

Prinsipper som følges (tretrinnsstrategien):

1. Infiltrere små nedbørsmengder
2. Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder
3. Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser

Noe av overvannet vil infiltreres i områder med permeable overflater og dekker. Det som ikke infiltreres ledes videre på overflaten til andre LOD-tiltak, som åpne vannrenner til regnbed/åpen fordrøyning.

LOD-tiltak for å håndtere og fordrøye overvann lokalt:

- Grønne tak på bygg (sedum, urter, gressdekke, eng)
- Grønne tak på kjellerdekke (vegetasjonsdekke for stauder, busker og mindre trær)
- Trær
- Regnbed/plantefelt
- Åpne vannrenner
- Permeable dekker

4.20 Rekkefølgebestemmelser

Det er satt krav om rekkefølgebestemmelser som sikrer en allmenn tilgjengelig tursti gjennom planområdet og opparbeidelse av utomhusanlegg.

Det tillates boligbebyggelse innenfor planområder når tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet er sikret.

5 Virkninger av planforslaget

5.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Den gjennomførte ROS-analysen viser liten risiko for uønskede hendelser. Følgende konkluderes det med i rapporten:

"Risiko- og sårbarhetsanalysen har identifisert 5 aktuelle hendelser og faremomenter som har betydning for vurdering av risiko- og sårbarhet ved gjennomføring av detaljreguleringen.

Generelt sett er risikobildet i planområdet vurdert til å være lavt. Planområdet synes å være godt egnet til foreslått utbyggingsformål, og utbygging kan skje uten vesentlig fare eller ulempe for fremtidige beboere eller øvrige omgivelser. Det vurderes at planområdet ikke har høyere risiko enn sammenliknbare områder."

Det er foreslått avbøtende tiltak for alle de aktuelle hendelsene, spesielt for støy og avklaring av grunnforhold gjennom en geoteknisk vurdering. Tiltakene er ivaretatt gjennom reguleringsbestemmelser og plankart.

ROS-analysen ligger vedlagt planforslaget i sin helhet.

5.2 Barn og unge

Planforslaget medfører få konsekvenser for barn og unge. Brukergruppen er normal for denne type leiligheter, som er egnet både for barnefamilier, seniorer og enslige. Det etableres uteoppholdsareal med tydelige kvalitetskrav i henhold til gjeldende føringer, med blant annet lekeplass.

Det etableres en allmenn tilgjengelig tverrforbindelse i form av tursti gjennom området fra Frøytunveien til Kleivveien. Denne vil kunne benyttes av barn og unge både som en del av skolevei og ellers. Turstien er en betydelig positiv konsekvens og sikrer trygge ferdselsforbindelser for myke trafikanter gjennom og forbi planområdet.

5.3 Grønnstruktur/friluftsliv

Planforslaget får konsekvenser for eksisterende grønnstruktur og friluftsliv ved at et ubebygget område med grønt og frodig preg bygges ut. Randsonene mot omkringliggende veier vil bli bebygget som følge av planforslaget, mens større arealer mot syd vil bli opprettholdt som åpne grøntarealer på terreng. Planforslaget vil tilføre nye grønne uteoppholdsarealer som er tilgjengelig og tilrettelagt for beboerne. I tillegg vil det sikre en forsvarlig skjøtsel av eksisterende terreng, samt flomvern og overvannshåndtering.

De deler av området som er avsatt til tursti vil etter gjennomføring av planforslaget være allment tilgjengelig og kan benyttes som snarvei gjennom området. Dette området er ikke tilgjengelig i dag og vi anser det som en positiv konsekvens av planforslaget at tidligere private uteområder omgjøres.

5.4 Naturmangfold

Det er ikke registrert naturmangfold eller vernede arter innenfor området. Tiltaket vil dermed ikke få noen konsekvenser for naturmangfoldet.

Det er gjort vurderinger etter Naturmangfoldloven §§ 8-12.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Området har ingen spesielle naturverdier i kommunens kartdatabase. Naturmangfoldet er også undersøkt i artsdatabanken.no og naturbase.no. Her er det heller ikke registrert viktige naturverdier eller arter innenfor planområdet. Dette er tilfredsstillende på grunn av planens minimale omfang og det anses ikke som nødvendig å undersøke naturmangfoldet videre utover dette.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Kunnskapsgrunnlaget anses som godt nok på grunn av planens minimale omfang. I gjennomføringsfasen vil det bli vurdert om det er mulig å bevare enkelte av de eksisterende trærne midtveis mellom Frøytunveien og Kleivveien. Det foreligger ingen risiko for alvorlig skade på naturmangfoldet ved å tillate utbygging av området.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Planforslaget reetablere betydelig nye grøntområder med variasjon i utforming og beplantning, og åpner også for bruk av vann i uteoppholdsarealene. Dette vil være et positivt tilskudd til naturmangfoldet.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Dersom det oppdages forhold som tilsier at den planlagte utbyggingen forårsaker skade på naturmangfoldet, vil kostnadene for å hindre eller begrense skaden dekkes av tiltakshaver, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Tiltakshaver må benytte miljøforsvarlige teknikker i anleggsperioden.

5.5 Stedets karakter og visuelle kvaliteter

Bærum kommunes estetiske retningslinjer sier: *Bygg og anlegg skal ha en god estetisk utforming i seg selv, i forhold til omgivelsene og i forhold til landskapet.*

Det blir konsekvenser for estetikk og tilpasning til omgivelsene da planforslaget endrer et eksisterende grøntområde med en enkelt næringsbygning til blokkbebyggelse og kombinert bebyggelse og anlegg langs Gamle Ringerviksvei. Ny bebyggelse i planområdet skaper en ny urban identitet og nytt grøntareal. Illustrasjonsprosjektet viser at tomten har store uteoppholdsarealer og bebyggelsen vil fremstå med stor grad av grøntareal rundt seg.

Gjennom bestemmelser sikres utnyttelse og høyde på ny bebyggelse. Bebyggelsen i planområdet vil være på tre til fire etasjer, med nedtrapping av hvert bygg og inntrukket teknisk rom på tak. Andre estetiske kvaliteter som materialbruk og detaljering blir en viktig del av videre utvikling av prosjektet og søknad om rammetillatelse.



Figur 35: Perspektiv fra Frøytunveien, kilde: Google



Figur 36: Perspektiv fra Frøytunveien - forslag, illustrasjon: Arcasa



Figur 37: Perspektiv fra Kleivveien mot sti og bakgård, kilde: Google



Figur 38: Perspektiv fra Kleivveien mot sti og bakgård, illustrasjon: Arcasa

5.6 Universell tilgjengelighet

Forboligene skal det prosjekteres for tilgjengelighet i henhold til gjeldende Byggteknisk forskrift (TEK). Atkomst til byggene, felles- og offentlige utearealer skal prosjekteres som universelt utformet. Planforslaget vil betydelig forbedre tilgjengeligheten innenfor planområdet sett opp mot eksisterende forhold.

5.7 Landskap

Det blir konsekvenser for landskapsbildet, da det eksisterende grøntområdet og småhuset vil utbygges med blokkbebyggelse med underliggende parkeringsanlegg. Området består av et stort platå med svak helning, men faller betydelig i sørvest ned mot Frøytunveien. Dette terrenget søkes bevart i så stor grad som mulig ved at bygg C tilpasser seg det eksisterende terrenget. Det er også ønskelig å bevare flere av de store trærne langs eiendomsgrensen i sør. Hvilke trær det er mulig å bevare vil avgjøres i fremtidig søknad om rammetillatelse.

5.8 Eksponering/fjernvirkning

Det vil bli konsekvenser for eksponering i gateløpene og omgivelsene som følge av ny, høyere bebyggelse og utnyttelse av planområdet.

Når det gjelder fjernvirkning er utbyggingsområdet lite berørt av dette. Det kommer av at den sentrale delen av Bekkestua, inkludert planområdet, ligger i dalbunnen mellom to åsrygger som strekker seg fra sydøst mot nordøst. Dette gjør hele området lite synlig fra avstand.

5.9 Kulturminner og kulturmiljø

Den eksisterende bygningen i Gamle Ringeriksvei 30 er SEFRAK-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 typisk utforming fra tidspunktet for oppførelsen av den omkringliggende småhusbebyggelsen. Veien fremstår med et grønt og tiltalende preg, og dette vil bli opprettholdt ved en utbygging.

5.10 Skole-, barnehage og institusjonsbehov

Planområdet ligger ifølge Bærums kartdatabase innenfor "Bekkestua" skolekrets. "Skolebehovsanalyse 2018-2037" justerer inntaksområdene til skolene Stabekk og Bekkestua. Dette gjøres for å kunne realisere utbyggingsområdene for boligprosjektene på Bekkestua sør og Kleivveien nord. Gamle Ringeriksvei nevnes ikke spesifikt, men inkluderes av justeringen og omfattes derfor også av Bekkestua skolekrets. Dette tar utgangspunkt i etablert kapasitet ved Bekkestua skole og mindre press på etableringstidspunkt for Ballerud skole. Fremtidig skoletilknytning kan vurderes på nytt når Ballerud skole etableres.

Det inkluderes likevel en rekkefølgebestemmelse som sier at tillatelse til boligbebyggelse innenfor planområdet ikke kan gis før tilstrekkelig skolekapasitet er sikret.

Når det gjelder barnehager anser "Barnehagebehovsanalyse 2019-2038" kapasitetssituasjonen sentralt på Bekkestua som god. Planarbeid pågår for å etablere en ny barnehage på Bekkestua sør.

5.11 Transportbehov

Det foregår kommunale planprosesser i forbindelse med omgjøring av deler av Gamle Ringeriksvei gjennom Bekkestua sentrum øst til miljøgate tilrettelagt for gående og syklende. Med denne omgjøringen vil forventet trafikkmengde reduseres kraftig. For de øvrige veiene direkte tilknyttet planområdet vil forventet økning i biltrafikk være begrenset. Sykkelbruk oppmuntres ved å plassere sykkelstativer på strategiske steder, både som en del av gatereguleringen og innenfor planområdet, og med enkel tilgang til sykkelparkering i planforslagets underetasje med direkte atkomst fra bolighusene og fra Kleivveien.

Planforslagets konsekvens for transportbehov grunnet økt personbelastning vil være minimal, da planområdet er lite av størrelse og inneholder kun opptil 46 boenheter. Området ligger også i umiddelbar nærhet til T-banestasjonen på Bekkestua, som i sin kombinasjon med bussholdeplass, taxiholdeplass og sykkelparkering utgjør et viktig og godt utbygget knutepunkt for offentlig transport.

5.12 Trafikksikkerhet

Det er gjort en undersøkelse av registrerte ulykker i tidsrommet 2005-2014 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 og det er ikke noe som peker i retning av uakseptable forhold i dagens trafikkavvikling. Det foreligger heller ingen indikasjon på at dette vil endre seg med utbyggingen av området.

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. 280 ÅDT. Nøkkeltallene under er hentet fra notat om trafikkgenerering fra Rambøll, som ligger vedlagt i sin helhet.

I dagens situasjon inngår en parkeringsplass med ensidig parkering langs Gamle Ringeriksvei. Denne er skaper en utglidning av gatekrysset og fjerning av denne vil skape en mer oversiktlig og tryggere situasjon. Sammen med oppgraderingen av offentlige fortau i forbindelse med omgjøringen av Gamle Ringeriksvei vil planforslaget utgjøre en forbedring av eksisterende trafikksikkerhet.

5.13 Vann og avløp

Planforslaget får konsekvenser for eksisterende ledningskapasitet i forbindelse med håndtering av overvann, vannforsyning, spillvann og slokkevannskapasitet, og omlegging og eventuelle dimensjonsøkninger må påregnes ut fra en vurdering av eksisterende ledninger.

Det vises til vedlagt notat "Prinsippnotat VA og overvann", 27.08.2020, utarbeidet av Rambøll. Her beskrives tiltak i forbindelse med overvann, vannforsyning, spillvann og slokkevannskapasitet detaljert.

5.14 Energibehov og -forbruk

Hafslund meldte ved varsel om oppstart av planarbeid at de krever at det blir satt opp en ny netstasjon i forbindelse med utbyggingen. Effektbehovet for tiltaket må avklares med Hafslund i forbindelse med etablering av ny frittliggende netstasjon på terreng.

5.15 Forurensning

Det finnes ingen kjente forurensninger innenfor området, og det er ikke planlagt formål som kan gi opphav til ny grunnforurensning. Sanering og anleggsarbeider skal gjennomføres i henhold til gjeldende krav, og tiltaksplan for forurenset grunn og massehåndtering skal utarbeidet og følges.

Det er ikke avdekket at prosjektet vil forårsake forurensninger av noen art og vurderes derfor å ha minimale konsekvenser.

5.16 Sol-/skyggeforhold

Konsekvensene for skygge på nabobebyggelse vurderes som mindre grunnet tomtens beliggenhet i nord-sør-retning, i tillegg til avtrapping av bebyggelsen og avstand til naboene. 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. På denne tomten vokser det imidlertid mange større trær som også gir mye egenskygge.

Flere av de nærmeste naboene i Frøytunveien 2-6 har i forbindelse med varsel om oppstart og medvirkningsmøte uttrykt bekymring for at en gjennomføring av planforslaget vil føre til at deres leiligheter blir mørke og skyggefulle, og at de vil "miste sola".

Figuren under viser solforholdene ved jevndøgn og det fremkommer tydelig at illustrasjonsprosjektet har minimal innvirkning på deres lysforhold. Ved veldig lav sol i vinterhalvåret, vil bygg C kaste noe skygge. Solforholdene anses likevel som ivaretatt.



Figur 39: Perspektiv fra Kleivveien mot sti og bakgård, illustrasjon: Arcasa

5.17 Støy og luftkvalitet

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 eksisterende situasjonen se illustrasjon i kapittel 3, Beskrivelse av planområdet, og for planlagt situasjon i kapittel 4, Beskrivelse av planforslaget.

5.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget innebærer etablering av næringsarealer mot Gamle Ringeriksvei. Her finnes det næringslokaler i dag også, men kvaliteten på lokalene vil bli vesentlig forbedret i tillegg til at næringslokalene vil strekke seg helt frem til krysset Gamle Ringeriksvei x Kleivveien. På denne måten forlenges de aktive gateområdene og bidrar til et mer levende lokalsentrum. Etableringen av flere næringslokaler i første etasje langs Gamle Ringeriksvei vil styrke handels- og servicetilbudet i Bekkestua sentrum, både for ny boligbebyggelse innenfor planområdet, men også for de eksisterende boligene i området.

Bekkestua er et godt utbygget kollektivknutepunkt og er attraktivt både for ansatte og kunder.

6 Medvirkning/forhåndsuttalelser/innspill til planarbeidet

6.1 Varsel om oppstart, 10.11.2015

Forhåndsuttalelser mottatt og innhentet av forslagsstiller i forbindelse med annonsert oppstart av planarbeid. Varsel om planoppstart ble kunngjort 10.11.2015 i Bærum og Asker Budstikke og på kommunens nettside. Hjemmelshavere og berørte etater ble varslet med brev. I forbindelse med varslingen kom det inn 16 merknader.

I dette kapitlet refereres og kommenteres uttalelsene kort. Merknader fra offentlige instanser er presentert først, deretter naboer og andre berørte. Innenfor hver av delkapitlene er de organisert kronologisk.

6.1.1 Offentlige instanser

1 – Direktoratet for mineralforvaltning, 13.11.2015

Tiltaket berører ikke viktige mineralressurser og de har ingen merknader til saken.

2 – Kystverket, 24.11.2015

Planarbeidet har ingen betydning for deres interesser og de har ingen merknader til planen.

3 – Jernbaneverket, 04.12.2015

Har ingen merknader til planoppstart.

4 – Ruter, 09.12.2015

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

Forslagsstillers kommentar:

Bemerkning tas til etterretning.

Skisseprosjektet har mellom varsling om oppstart og innlevering av planforslaget vært gjennom flere justeringer. Antall etasjer har blitt redusert til maksimalt fire etasjer og bygningskroppen er nedtrappet både mot vest og mot sør.

5 – NVE, 10.12.2015

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.

Forslagsstillers kommentar:

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

6 – Statens vegvesen, 14.12.2015

Det er ingen riks- eller fylkesveier som blir direkte berørt av planområdet og Statens vegvesen har derfor ingen merknader til det varslede 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.

Forslagsstillers kommentar:

Bemerkningen tas til etterretning.

7 - Akershus fylkeskommune, 22.12.2015

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 reguleringsbestemmelsene 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.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller 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 parkeringsplasser for et prosjekt med en nær plassering til kollektivknutepunktet på Bekkestua. Anbefaling om sykkelplasser tas til følge, men utforming av disse inkludert spørsmål om overdekning avklares mest hensiktsmessig i en senere fase.

Bemerkning vedr. den eksisterende SEFRAK-registrerte villaen og utforming av prosjektet tas til etterretning. Prosjektet er allerede til 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 tilnærmet på det nivået som vist i kunngjøringen.

Innspill vedr. reguleringskrav om opparbeidelse av leke og fellesarealer før brukstillatelse/ferdigattest tas til følge, men med mulighet for tilpasning til «årstider». Ved ferdigstillelse 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 forslagstillers av den oppfatning at det ikke er nødvendig å innta dette i reguleringsbestemmelsene. Innspill om tilknytning til fjernvarme vil bli fulgt opp i den videre diskusjonen med kommunen.

8 – 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 kommer frem av bemerkningen.

Forslagsstillers 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.

6.1.2 Naboer og andre berørte

9 – Huseiere i Frøytunveien v/ Jan Fredrik Nicolaisen, 23.11.2015

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 utnyttelse på omtrent 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.

Forslagsstillers kommentar:

Bemerkning vedr. grad av utnyttelse tas til etterretning.

Det planlegges nye boligområder flere steder på Bekkestua også i umiddelbar nærhet til Gamle Ringeriksvei 30. Det pågår bl.a. arbeid med større områdeplaner i Bekkestua sør og Kleivveien nord. Koordinering av dette med tanke på behov for sosial infrastruktur som skoler gjøres først og fremst på overordnet nivå innenfor rammene av arbeidet med kommuneplanen. Det er derfor vanskelig å se gode grunner til at spørsmål om utsettelse skal bringes inn i plansaken.

Sammenlignet med utbyggingsvolumet innenfor områdeplanen for Bekkestua sør har prosjektet i Gamle Ringeriksvei en moderat størrelse. Utbyggingen antas å kreve en byggetid på ca. halvannet år, mens Bekkestua sør sannsynligvis vil bygges ut etappevis over flere år. Forslagstillers ser det derfor verken som hensiktsmessig eller nødvendig å knytte disse sakene sammen i større grad. Det er heller ikke formelt grunnlag for det i og med at det dreier seg om to ulike plansaker.

Både anleggstrafikk og støy er som nevnt i bemerkningen til sjenanse, men det er vanskelig å se hvordan dette kan unngås. I og med at ingen av avsenderne er direkte naboer til utbyggingsområdet i Gamle Ringeriksvei vurderes det at eventuelle belastninger fra dette prosjektet uansett å ligge på et moderat nivå.

10 – Bekkestua vel v/Endre Christensen og Merete Lange, 07.12.2015

Velet har sterke innsigelser til forslaget, spesielt høyden på seks etasjer. Dette argumenteres for med tanke på harmoni med eksisterende bebyggelse og solforhold.

Forslagsstillers kommentar:

Skisseprosjektet har mellom varsling om oppstart og innlevering av planforslaget vært gjennom flere justeringer. Antall etasjer har blitt redusert til maksimalt fire etasjer og bygningskroppen er nedtrappet både mot vest og mot sør.

11 – Sverre Stockinger på vegne av beboere i Kleivveien 7, 9B, 10, 12 og Skanseveien 1B, 17.12.2015

Med utgangspunkt i nåværende bebyggelse i Gamle Ringerviksvei 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 Ringerviksvei, Frøytunveien og Kleivveien nord.

Plansaken problematiseres ut ifra den presedens den vil kunne få for videre utbygginger i området og avsender frykter at beboerne vest for Kleivveien videre sydløst 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 Ringerviksvei 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.

Forslagsstillers 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 utbyggsområdet 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 Bekkestua sentrum og vil i så måte videreføre målestokken i dagens urbane landskap og danne en avgrensning av sentrum mot sydløst. 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 forslagsstiller 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.

12 – Sameiet Frøytunveien 12, 17.12.2015

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 Ringerviksvei 30 også fra Frøytunveien nevnes i den sammenheng.

Sameiet er kritiske til forslag om utbygging i 6 etasjer og beskriver dette som en «Berlin-mur». 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.

Forslagsstillers kommentar:

Avkjørselen har etter varsel om oppstart blitt flyttet fra Frøytunveien til Kleivveien.

Bygningsvolumet er redusert siden kunngjøringen og har en moderat størrelse med god tilpasning til nabobebyggelsen. Bygget mot Frøytunveien trapper seg ned mot vest og har tre etasjer ut mot veien. Dimensjonen på bebyggelsen skiller seg ikke fra det man ellers i området. I tillegg er bygningskroppen trukket lengre vekk fra eiendomsgrensen i sør for å etablere gode private uteoppholdsplasser, i tillegg til å legge til rette for tursti.

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

13 – Kleivveien 9B v/Vibeke og Eivind Christoffersen, 21.12.2015

Refererer til merknad innsendt av Sverre Stockinger, se punkt 11.

14 – Beboere i Kleivveien 17, 17A, 17B, 15A og 15B, 22.12.2015

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 med tanke på 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.

Forslagsstillers 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. Det ble nokså snart igangsatt rullering av arealplanen med bestemmelser og gjeldende planverk ble vedtatt den 04.04.18. 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.

Vi nevner i den sammenheng også de områdereguleringer for Bekkestua sør og Kleivveien nord som utarbeides i tett dialog med kommunen. Kommunen har i tillegg utarbeidet en egen regulering for utforming av gater og byrom i Bekkestua sentrum øst. Denne legger premisser for de tre reguleringsplanene i tillegg til å etablere en klarere sammenheng mellom dem.

Den helhetlige planleggingen som avsenderne etterspør, er dermed allerede i stor grad ivare tatt og de føringene som ligger i gjeldende arealplan med bestemmelser 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 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 pågående områdereguleringen og at det vil bli funnet adekvate svar på eventuelle trafikale utfordringer.

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 Gamle Ringeriksvei 30 vil kun medføre en marginal økning av trafikkmengden 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 viktige aspekter ved planforslaget 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 vedrørende usikkerhet rundt E-18 utbyggingen og eventuelle konsekvenser av dette for Bærumsdiagonalen.

15 – SBT Sameiet Bekkestua Terrasse, 23.12.2015

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 adkomst fra både Gamle Ringeriksvei og Kleivveien.

Det anføres at dersom adkomst 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.

Forslagsstillers kommentar:

Beliggenheten av planområdet med gangavstand til kommunikasjonsknutepunktet på Bekkestua tilsier at utbyggingen planlegges med høy utnyttelse. Prosjektet slik det nå er planlagt har høyder som snarere er litt i underkant enn overkant av det man ellers finner av nyere bebyggelse innenfor knutepunktet på Bekkestua.

En mer oppløst utbygging med ca. 3 etasjer vil etter forslagstillers oppfatning resultere i en utnyttelse som i liten grad innfrir overordnede statlige målsetninger om bærekraftig og konsentrert utnyttelse av sentrale tomtearealer.

Prosjektet har etter varsel om oppstart vært gjennom flere runder med endringer. Blant annet har kjøreadkomsten til prosjektet blitt flyttet fra Frøytunveien til Kleivveien. Gamle Ringeriksvei skal opparbeides som en urban strøgsgate og vurderes derfor som uaktuell for plassering av innkjøring til parkeringskjeller.

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.

16 – Boligsameiet Bekkestua v/Pål Sunde, 25.04.2016

Kommentaren har kommet inn etter varslingsperiode, men vi velger likevel å inkludere kommentaren her.

Er ikke imot en utbygging på Bekkestua, men ønsker at den skal foregå på korrekt måte. De finner planprosessen problematisk ved at de får inntrykk at utbygger ønsker høyest mulig bygg, noe som er i strid med deres interesser. I tillegg beskriver de en mistillit til utbygger ved at de ønsker å unngå konsekvensutredning og jukser seg til resultat ved å ikke presentere hvordan prosjektet påvirker eksisterende bomiljø gjennom for eksempel bruk av 3D-modell.

Forslagstillers kommentar:

Det stilles strenge krav til dokumentasjon av et nytt planforslag. I planforslaget presenteres beskrivelse av eksisterende situasjon, beskrivelse av forslaget og beskrivelse av hvilken innvirkning forslaget har på sine omgivelser i detalj. I tillegg er det en rekke krav til vedlegg som skal dokumentere dette i bestemt tegningsgrunnlag. Her er blant annet bilder hentet fra 3D-modell og andre tegninger som viser illustrasjonsprosjektet plassert inn i situasjonen, inkludert nabobebyggelse.

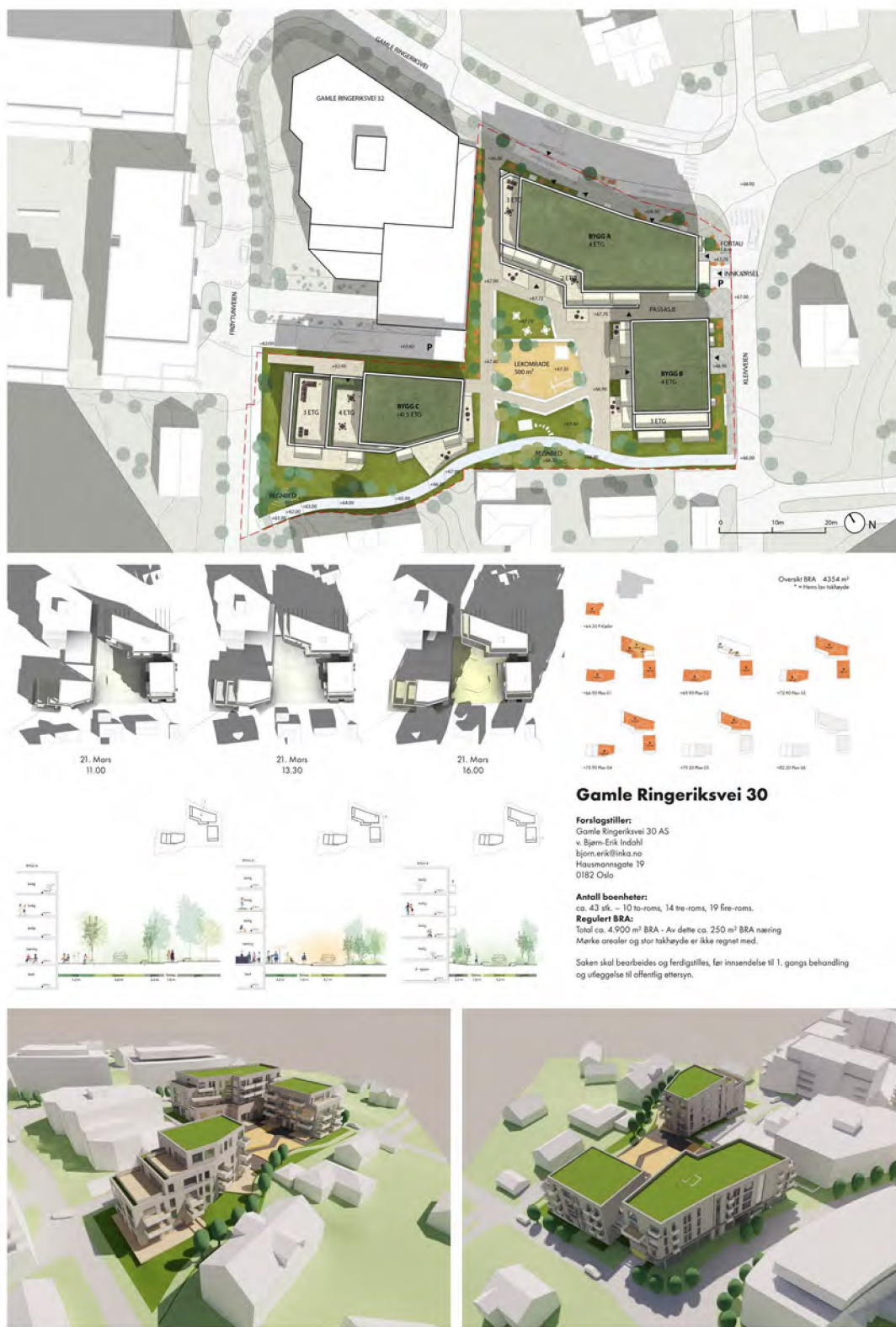
Når det gjelder konsekvensutredning er ikke det nødvendig å gjennomføre i små reguleringsplaner som følger retningslinjene gitt i overordnede planer. Det er tilfellet for detaljreguleringen for Gamle Ringeriksvei 30.

6.2 Åpen kontordag på Bekkestua bibliotek, 13.02.2020

Det ble avholdt en åpen kontordag torsdag 13.februar mellom klokken 16 og 20 på Bekkestua bibliotek. Denne ble holdt i regi av Bærum kommune og hadde som hensikt å dele informasjon og gi berørte i nærmiljøet mulighet til å diskutere og gi innspill til planene som ble presentert.

I tillegg til Gamle Ringeriksvei 30 var reguleringsplanene for Nadderud stadion, Gamle Ringeriksvei med sidegater, Bekkestua sør og Kleivveien nord representert.

Gamle Ringeriksvei 30 ble presentert med to informative plansjer som viste foreslått utomhusplan, snitt, fasader, leilighetsoversikt og 3D-illustrasjoner.



Figur 40: Plansje 1 presentert på Bekkestua bibliotek. Illustrasjon: Arcasa



Figur 41: Plansje 2 presentert på Bekkestua bibliotek, illustrasjon: Arcasa

Kommunen samlet inn anonyme tilbakemeldinger for alle reguleringsplanene. Disse ble senere delt med oss og var som følger.

Kommentar	Antall
Synes tiltaket ser kjedelig ut	1
Mot Frøytunveien (blokk C):	
Ny blokk vil ta ettermiddagssolen for eksisterende naboer i Frøytunveien 2	2
For høyt med 5 etg	2
Inntil 3 etg	1

De fremmøtte kom også med muntlige tilbakemeldinger direkte til Arcasa på biblioteket. Noen av kommentarene fra de fremmøtte gikk igjen:

- Fem etasjer på bygg C ser voldsomt ut
- Bygningene har samme uttrykk som alle andre steder
- Mange er opptatt av at størrelsene på leilighetene skal være romslige da de selv ønsker å flytte fra enebolig til leilighet. Ønsker også minst 2 parkeringsplasser tilknyttet hver leilighet.
- Synd at man tar bort det lille grønne som er.
- Naboer i Gamle Ringeriksvei 32/Frøytunveien 6 ønsker ikke bebyggelse foran seg. Vil ta noe av deres utsikt.
- Mener at nedtrappingen av bygg C også må gå mot sør og ikke bare mot vest.
- Det kommer ikke klart frem i varsling etc. hvordan man får tak i tegninger og dokumenter knyttet til utviklingen. Spesielt informasjon til de deler av befolkningen som ikke er like flinke til å manøvrere på internett.

Forslagsstillers kommentar på tilbakemeldingene:

Prosjektet har etter den åpne kontordagen vært gjennom flere justeringer som en direkte respons på de innkomne tilbakemeldingene og kommentarene.

- Bygg C er på maksimalt fire etasjer, men er tre etasjer både mot Frøytunveien og bakgården.
- Nedtrappingen er gjort tydeligere med større avstand mellom hvert trinn i nedtrappingen.
- Etter justeringene er det kontrollert at solforholdene for eksisterende naboer i Frøytunveien 2-6 er ivarettatt. Dette er vist mer utfyllende i kapittel 5.16 Sol-/skyggeforhold.

Når det gjelder detaljering av fasader og materialer ønsker vi ikke å presentere noe vi ikke har jobbet med. Volumene har derfor et enkelt uttrykk og utseende. Videre detaljering og arkitektur vil skje i en prosjekteringsprosess i forkant av søknad om rammetillatelse.