



Dato: 12.02.2021 Arkivkode: GBR-17/49,
HistSak-13/9253,
GBR-17/67, N-
515.2, PLANID-
2015018 Bilag nr: Arkivsak ID: 15/31045 J.post ID: 21/17014

Saksbehandler: Anna Stroganova
Saksansvarlig: Jannike Hovland

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	11.03.2021	049/21
Planutvalget	25.03.2021	066/21

Gamle Ringeriksvei 30 m.fl. - detaljregulering - 1. gangs behandling

Planutvalget-25.03.2021- 066/21

Vedtak:

Gamle Ringeriksvei 30 har en plassering med mange utfordringer og hensyn i overgangen fra sentrumsbebyggelse til småhusbebyggelse, samt trafiksikkerhet i Kleivveien. Det fremlagte prosjektet svarer i liten grad på disse utfordringene og krever svært stor grad av bearbeiding. Det er en betydelig forventning om at prosjektets arkitektur skal gi Bekkestua både varig kvalitet og egen identitet. Vi oppfatter at det fremlagte prosjektet i liten grad svarer på disse behovene. Planforslaget blir ikke å fremme.

- Den eksponerte beliggenhet ved inngangsporten til Bekkestua fra øst krever at prosjektet bearbeides vesentlig, for å ta opp i seg karakteristiske trekk ved Bekkestuas arkitektur og identitet.
- Bebyggelsen flyttes vestover for å gjøre plass til fortau og forhager mot Kleivveien på strekningen fram til gangstien over til Fagertunveien.
- Maksimal høyde på ny bebyggelse mot Gml. Ringeriksvei blir 4 etasjer med inntrukket toppetasje.
- Maksimal høyde på ny bebyggelse mot Frøytunveien blir 4 etasjer med inntrukket toppetasje
- Maksimal høyde på bebyggelse mot Kleivveien blir 3. etasjer og må i større grad tilpasses skala og karakter til villabebyggelsen på andre siden av gaten.
- Det skal vises et alternativ med townhouse i bygget mot villabebyggelsen i Kleivveien.
- For å bedre trafiksikkerhet, spesielt for skolebarna, bes utbygger ta hensyn til det i ny utforming av prosjektet. Det skal vises et alternativ hvor vestre del av prosjektet trekkes inn på eiendommen, for å frigjøre plass til at Kleivveien kan utvides med fortau på villasiden av gata.

Planutvalget-11.03.2021- 049/21

Vedtak:

Saken behandles over 2 møter.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Gamle Ringeriksvei 30 m.fl., planID 15/31045, som vist på plankart, dokument 5105742, og i bestemmelser, dokument 5231277, fremmes, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.



Oversiktskart, flyfoto med påført planavgrensning

SAKEN I KORTE TREKK

Planforslaget er utarbeidet av Arcasa Arkitekter AS på vegne av Gamle Ringeriksvei 30 AS. Planområdet, som er på ca. 3,7 daa, omfatter to eiendommer, Gamle Ringeriksvei 30 og den ubebygde eiendommen mot Frøytunveien mellom nr. 6 og nr. 12. Eiendommene har en sentral beliggenhet på Bekkestua. Omkringliggende områder mot syd, øst og nord er preget av småhusbebyggelse, mens det ligger et nyere leilighetskompleks mot vest.

Området mot nord, på motsatt side av Gamle Ringeriksvei, omfattes av områderegulering for Kleivveien nord der det forutsettes oppført bebyggelse i inntil fem etasjer med forretninger i første etasje på vestsiden av Kleivveien. Denne planen fremmes til sluttbehandling i løpet av våren 2021. Bebyggelsen består av blokkbebyggelse. Den er på inntil fire etasjer og trappes ned mot Frøytunveien og småhusbebyggelsen i sør og øst. Det forutsettes etablert en allment tilgjengelig snarvei i eiendomsgrensen mot sør. Snarveien vil forbinde Kleivveien med Frøytunveien og skape en buffer mot tilgrensende villabebyggelse. Allmenhetens ferdselsrett sikres ved tinglyst erklæring. Bebyggelsen danner sydvendte uterom skjermet mot støy fra Gamle Ringeriksvei. Det legges opp til totalt 46 leiligheter. Det etableres flere innganger, med hovedinngang til boligene

fra det indre uterommet mellom bebyggelsen.

I Gamle Ringeriksvei kommer det forretninger og annen publikumsrettet virksomhet i første etasje med innganger til den enkelte virksomhet direkte fra fortauet. Reguleringsplanen for denne delen av Gamle Ringeriksvei, gater og byrom Bekkestua øst, ble vedtatt av kommunestyret 3.2.2021.

Parkering skjer i parkeringskjeller med innkjøring fra Kleivveien. Det tilrettelegges for sykkelparkering i parkeringsanlegget og på terreng.

Tidligere behandling

1. gangs behandling

Vedtak i planutvalget 15.02.2018:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Gamle Ringeriksvei 30 m.fl., plankart dokumentnr. 3791,596, bestemmelser dokumentnr. 3868610, fremmes ikke, jf. plan – og bygningsloven § 12- 11.

Prinsippsak

For å sikre en helhetlig utvikling av Bekkestua sentrum øst ble det den 29.08.2019, sak 109/19, fremmet en prinsippsak for planutvalget. Prinsippsaken omfattet fire reguleringsplaner, offentlig detaljregulering for gater og byrom Bekkestua sentrum øst, områderegulering Kleivveien nord, områderegulering Bekkestua sør og privat detaljregulering Gamle Ringeriksvei 30 mfl.

Ved behandling av prinsippsaken, den 19.09.2019 - sak 116/19, vedtok planutvalget følgende føringer for videre regulering av de tre planområdene.

- 1. Illustrasjonsplan for gater og byrom i Bekkestua sentrum øst, datert 11. juni 2019, dokument 4486748, skal legges til grunn for regulering av gater og byrom i Bekkestua sentrum øst.*
- 2. 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, dokument 4496284, dokument 4496285 og dokument 4496286, legges til grunn, med de justeringer og endringer som fremkommer av planutvalgets behandling 19.09.19.*
- 3. Reguleringsplanen for gater og byrom i Bekkestua sentrum øst skal 1. gangsbehandles og vedtas før reguleringsplanene for Bekkestua sør, Kleivveien nord og Gamle Ringeriksvei 30.*
- 4. Bebyggeslen på Bekkestua sør baseres på rekkehus og andre former for småhus. Høydene begrenses til 3 etasjer. Mest mulig av grøntområdet bør bevares. Det bør opparbeides en gangforbindelse gjennom området.*
- 5. Kleivveien nord: Utbyggingens kal ha variert boligsammensetning med inntil 5 etasjer.*
- 6. I forbindelse med regulering av Bekkestua sør skal det vurderes om deler av grøntarealet kan være felles og åpent for allmennheten.*

Formål og bakgrunn

Bakgrunnen for planforslaget er å utvide Bekkestua sentrum i samsvar med gjeldende kommuneplan. I kommunens senterstruktur er Bekkestua definert som områdesenter, nivå to i kommunens senterhierarki, for betjening av de østre deler av Bærum.

Kommuneplanen legger opp til sentrumsbebyggelse langs Gamle Ringeriksveien fram til Kleivveien og boligbebyggelse med høy tetthet. Planområdet ligger innenfor bestemmelsesområde #16 avviksområde støy. Avviksområder er sentrumsområder og kollektivknutepunkt hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse.

Redegjørelse

I 2018 ble saken politisk behandlet i Planutvalget. Planen ble ikke fremmet og planutvalgets

hovedinnvending den gang var høydene.

Prinsippene for utvikling av Bekkestua sentrum øst ble behandlet (saknummer 109/19) i planutvalget 30.08.2019 og 19.09.2019. Her ble det vedtatt viktige prinsipper som har vært førende for arbeidet med detaljreguleringen for Gamle Ringeriksvei 30. Prinsippene omfatter følgende temaer: byrom, bebyggelsesstruktur og adkomster, samt nedtrapping av bebyggelsen mot omgivelsene. Prinsippene er fulgt opp i planforslaget.

Etter første 1. gangs behandling er bebyggelsens volumoppbygging og organisering endret i positiv retning. Tidligere planforslaget la opp til bygningshøyder på 5-6 etasjer. Nytt planforslaget legger opp til maksimal byggehøyde på 4 etasjer. Bebyggelsens organisering rundt et indre tun gir en god romslighet og definerte uteoppholdsarealer.



Oppriss som viser fasaden mot Gamle Ringeriksvei

Små butikker og serveringssteder med inngang direkte fra fortauet vil bidra til aktivitet og byliv. Det er lagt vekt på at det felles uteoppholdsarealet og snarveien skal utformes slik at den blir attraktivt for allmenhetens ferdsel uten at dette blir til sjenanse for beboerne.

Krav til uteareal er i henhold til avviksområder for støy i kommuneplanen, dvs. minst 35 m² uteoppholdsareal pr. 100 m² bruksareal.



Bebyggelsen sett langs Gamle Ringeriksvei mot øst til venstre og fra nederst i Frøytunveien sett mot Gamle Ringeriksvei

Bebyggelsen trappes ned mot Frøytunveien og småhusbebyggelsen i sør. Dette gir en naturlig overgang til områder med annen bebyggelsesstruktur og tetthet. Bygg C, nærmest Frøytunveien, vil på grunn av terrengforskjellene framstå i tre etasjer mot veien og mot felles uteoppholdsareal internt i bebyggelsen. Samtidig gir avtrappede høyder gode sol- og lysforhold til de interne grøntområdene.



Oppriss av fasadene mot Kleivveien

All parkering skjer i garasjekjeller under området med innkjøring fra Kleivveien i utkanten av Bekkestua sentrum. Parkeringsdekningen er i henhold til retningslinjene i kommuneplanen, dvs. 1 plass pr. 100 m² bruksareal for boligene. Grunnundersøkelser vil foreligge til 2. gangs behandling.

Bebyggelsen forsynes av fjernvarme fra Oslofjord varme.

Prosess/medvirkning internt og eksternt

Varsel om planoppstart ble kunngjort tilbake til 10.11.2015 i Bærum og Asker Budstikke og på kommunens nettside. Forhåndsuttalelser ble mottatt og innhentet av forslagsstiller i forbindelse med annonsert oppstart av planarbeid. Hjemmelshavere og berørte etater ble varslet med brev. I forbindelse med varslingen kom det inn 16 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert i del 2 – mer om saken.

Det kom innspill til planforslaget på medvirkningsmøtet på Bekkestua bibliotek den 13.2. 2020.

Organisatoriske og økonomiske konsekvenser av beslutningene

Mellom Frøytunveien og Kleivveien, helt sør i planområdet, etableres det en tursti. Denne vil være åpen for allmenn ferdsel. Det forutsettes at utbygger bidrar forholdsmessig til opprusting av gater, torg, plasser og infrastruktur i Gamle Ringeriksvei på strekningen fra Jens Rings vei til Bærumsveien. Forhandlinger om utbyggingsavtale er varslet og vil foreligge til sluttbehandling av planforslaget. Det er stilt krav om at skole og barnehagekapasitet må være sikret før det gis rammetillatelse.

Beslutningspunkter

Det skal tas stilling til om planforslaget kan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er etter kommunedirektørens vurdering i samsvar med prinsippene for en helhetlig utvikling av Bekkestua sentrum øst fra september 2019. Planen er endret i henhold til planutvalgets vedtak ved sakens første 1. gangs behandling.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å legge planforslaget ut på høring.

Vedlegg:

Del 2 - Gamle Ringeriksvei 30 m.fl. - detaljregulering - 1. gangs behandling	5268916
Plankart 1. gangs behandling - Gamle Ringeriksvei 30 m.fl.	5105742
Bestemmelser 1. gangs behandling - Gamle Ringeriksvei 30 m.fl.	5280558
Forslagsstillers planbeskrivelse	5216646
6 - Illustrasjonsplan	5185232
8 - Fasadeoppriss sør	5185234
9 - Fasadeoppriss øst KV	5185235

7 - Fasadeoppriss nord GRV	5185233
11 - Terrengsnitt A-A	5185237
12 - Terrengsnitt B-B	5185238
13 - Perspektiver fra bakkeplan	5185239
14 - Illustrasjoner fugleperspektiv	5185240
15 - Sol og skyggediagram	5185241
16 - Redegjørelse uteoppholdsarealer	5185242
17 - Redegjørelse parkeringsløsning	5185243
18 - Plantegninger og leilighetsoversikt	5185244
28 - Redegjørelse overgang privat offentlig	5185245
ROS-analyse Rambøll	5094612
Prinsippnotat VA og overvann_Sweco	5094613
10 - Fasadeoppriss vest FTV	5185236

Behandlingen i møtet 25.03.2021 Planutvalget

Forslag fremmet av Mathias Opdal Weseth, H

Fellesforslag H, V, Frp

Gamle Ringeriksvei 30 har en plassering med mange utfordringer og hensyn i overgangen fra sentrumsbebyggelse til småhusbebyggelse, samt trafiksikkerhet i Kleivveien. Det fremlagte prosjektet svarer i liten grad på disse utfordringene og krever svært stor grad av bearbeiding. Det er en betydelig forventning om at prosjektets arkitektur skal gi Bekkestua både varig kvalitet og egen identitet. Vi oppfatter at det fremlagte prosjektet i liten grad svarer på disse behovene. Planforslaget blir ikke å fremme.

- Den eksponerte beliggenhet ved inngangsporten til Bekkestua fra øst krever at prosjektet bearbeides vesentlig, for å ta opp i seg karakteristiske trekk ved Bekkestuas arkitektur og identitet.
- Bebyggelsen flyttes vestover for å gjøre plass til fortau og forhager mot Kleivveien på strekningen fram til gangstien over til Fagertunveien.
- Maksimal høyde på ny bebyggelse mot Gml. Ringeriksvei blir 4 etasjer med inntrukket toppetasje.
- Maksimal høyde på ny bebyggelse mot Frøytunveien blir 4 etasjer med inntrukket toppetasje
- Maksimal høyde på bebyggelse mot Kleivveien blir 3. etasjer og må i større grad tilpasses skala og karakter til villabebyggelsen på andre siden av gaten.
- Det skal vises et alternativ med townhouse i bygget mot villabebyggelsen i Kleivveien.
- For å bedre trafiksikkerhet, spesielt for skolebarna, bes utbygger ta hensyn til det i ny utforming av prosjektet. Det skal vises et alternativ hvor vestre del av prosjektet trekkes inn på eiendommen, for å frigjøre plass til at Kleivveien kan utvides med fortau på villasiden av gata.

Votering:

Fellesforslaget fremmet av Weseth ble enstemmig vedtatt.

Planutvalget-25.03.2021- 066/21:**Vedtak:**

Gamle Ringeriksvei 30 har en plassering med mange utfordringer og hensyn i overgangen fra sentrumsbebyggelse til småhusbebyggelse, samt trafikksikkerhet i Kleivveien. Det fremlagte prosjektet svarer i liten grad på disse utfordringene og krever svært stor grad av bearbeiding. Det er en betydelig forventning om at prosjektets arkitektur skal gi Bekkestua både varig kvalitet og egen identitet. Vi oppfatter at det fremlagte prosjektet i liten grad svarer på disse behovene. Planforslaget blir ikke å fremme.

- Den eksponerte beliggenhet ved inngangsporten til Bekkestua fra øst krever at prosjektet bearbeides vesentlig, for å ta opp i seg karakteristiske trekk ved Bekkestuas arkitektur og identitet.
- Bebyggelsen flyttes vestover for å gjøre plass til fortau og forhager mot Kleivveien på strekningen fram til gangstien over til Fagertunveien.
- Maksimal høyde på ny bebyggelse mot Gml. Ringeriksvei blir 4 etasjer med inntrukket toppetasje.
- Maksimal høyde på ny bebyggelse mot Frøytunveien blir 4 etasjer med inntrukket toppetasje
- Maksimal høyde på bebyggelse mot Kleivveien blir 3. etasjer og må i større grad tilpasses skala og karakter til villabebyggelsen på andre siden av gaten.
- Det skal vises et alternativ med townhouse i bygget mot villabebyggelsen i Kleivveien.
- For å bedre trafikksikkerhet, spesielt for skolebarna, bes utbygger ta hensyn til det i ny utforming av prosjektet. Det skal vises et alternativ hvor vestre del av prosjektet trekkes inn på eiendommen, for å frigjøre plass til at Kleivveien kan utvides med fortau på villasiden av gata.

Behandlingen i møtet 11.03.2021 Planutvalget**Votering:**

Forslag fra Bøe ble enstemmig vedtatt.

Planutvalget-11.03.2021- 049/21:**Vedtak:**

Saken behandles over 2 møter.