



Dato: 21.12.2021 Arkivkode: GBR-17/49, HistSak-13/9253, GBR-17/67, N-515.2, PLANID-2015018 Bilag nr: Arkivsak ID: 15/31045 J.post ID: 21/231707

Saksbehandler: Anette Rudshaug
Saksansvarlig: Jannike Hovland

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	13.01.2022	012/22

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

Planutvalget-13.01.2022- 012/22

Vedtak:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Gamle Ringeriksvei 30 m.fl., planID 2015018 som vist på plankart, dokument 5661546, og i bestemmelser, dokument 5661501, fremmes, jf. plan- og bygningsloven § 12-11 med følgende endringer og tillegg:

- Takterrasser tillates ikke, bestemmelse § 3.3 endres tilsvarende.
- Bygning A skal ikke overstige kote 80,5.
- Tiltaket på denne tomten blir viktig for inngangen til Bekkestua fra øst.
Prosjektet skal ha en fargepalett som gir det identitet og særpreg. Det bør utvikles en mer kromatisk fargepalett som gjerne tar opp i seg historisk fargebruk fra område.
Det legges til grunn at bebyggelsen skal få en annen karakter enn prosjektet i Kleivveien Nord på andre siden av gaten.

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

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Gamle Ringeriksvei 30 m.fl., planID 2015018 som vist på plankart, dokument 5661546, og i bestemmelser, dokument 5661501,

fremmes, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

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



Figur 1 Skråfoto

(2016) mot nord med planomriss.

SAKEN I KORTE TREKK

Planforslaget er utarbeidet av Arcasa Arkitekter AS på vegne av Bekkestua Syd III AS. Planområdet, som er på ca. 3,7 daa, omfatter to eiendommer, Gamle Ringeriksvei 30 og den ubebygde eiendommen gnr/bnr 17/49 mot Frøytunveien mellom nr. 6 og nr. 12. Eiendommene, som begge er avsatt til framtidig sentrumsformål i kommuneplan 2017-35, 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 mot Gamle Ringeriksvei vest for Kleivveien. På den andre siden av Frøytunveien ligger innkjøringen til Bekkestua senter og område som omfattes av områderegulering for Bekkestua sør der det vil bli oppført rekkehusbebyggelse med høy tetthet.

Foreslått bebyggelse består av tre boligblokker, med et bruksareal på inntil 3550m², som henvender seg mot henholdsvis Frøytunveien, Gamle Ringeriksvei og Kleivveien. Blokkene er på inntil fire etasjer med nedtrapping mot villabebyggelsen i sør og øst. Bebyggelsen danner sydvendte uterom skjermet mot trafikk og støy fra Gamle Ringeriksvei.

Det legges opp til ca. 38 leiligheter. I første etasje mot Gamle Ringeriksvei blir det forretninger og annen publikumsrettet virksomhet med innganger til den enkelte virksomhet direkte fra fortauet.

Det forutsettes etablert en allment tilgjengelig tursti langs eiendomsgrensen mot sør. Turstien vil forbinde Kleivveien med Frøytunveien og skape en buffer mot den tilgrensende boligbebyggelsen. Allmennhetens ferdselsrett sikres ved tinglyst erklæring før vedtak på

reguleringsplanen.

Turstien møter (regulert) fortau langs Kleivveien og Frøytunveien frem til Gamle Ringeriksvei. Dette legger til rette for trygge skoleveier i nærmiljøet.

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

På den vestre del av planområdet er det noe eksisterende vegetasjon. Denne er ved en glipp ikke registrert og kartlagt. Dette vil bli gjort før sakens 2.gangs behandling slik at kunnskapsgrunnlaget, jf. naturmangfoldloven § 8, kan anses som oppfylt. Videre må varelomme som kan benyttes til renovasjon vises på illustrasjonsplanen til 2.gangs behandling i henhold til forprosjekt for Gamle Ringeriksvei.

Tidligere behandling

I 2018 ble planforslaget behandlet i Planutvalget (saksnr 040/18). Planen ble ikke fremmet. Planutvalgets hovedinnvending den gang var høydene.

Prinsippene for utvikling av Bekkestua sentrum øst ble behandlet over to møter i Planutvalget 30.08.2019 og 19.09.2019 (saksnr 109/19). Her ble det vedtatt viktige prinsipper for utforming av byrom, bebyggelsesstruktur og adkomster, samt nedtrapping av bebyggelsen mot omgivelsene. Disse prinsippene har vært førende for arbeidet med detaljreguleringen for Gamle Ringeriksvei 30.

Planforslaget ble så på nytt 1. gangs behandlet i Planutvalget i møte 25.03.2021 (saksnr. 066/21), men ble ikke fremmet. Planutvalgets fattet på møtet følgende 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.

- 1. 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.*
- 2. Bebyggelsen flyttes vestover for å gjøre plass til fortau og forhager mot Kleivveien på strekningen fram til gangstien over til Fagertunveien.*
- 3. Maksimal høyde på ny bebyggelse mot Gml. Ringeriksvei blir 4 etasjer med inntrukket toppetasje.*
- 4. Maksimal høyde på ny bebyggelse mot Frøytunveien blir 4 etasjer med inntrukket toppetasje*
- 5. 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.*
- 6. Det skal vises et alternativ med townhouse i bygget mot villabebyggelsen i Kleivveien.*
- 7. 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.*

Formål og bakgrunn

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 og boligbebyggelse med høy tetthet langs Gamle Ringeriksvei fram til Kleivveien. Planområdet ligger innenfor bestemmelsesområde #16 avviksområde støy. I henhold til arealstrategien og samordnet areal- og transportplanlegging er det føringer om høy utnyttelse tilpasset den omkringliggende bebyggelse.

Redegjørelse

Etter siste behandling har planforslaget blitt bearbeidet på følgende måte iht. vedtaket i planutvalget 25.03.2021 (i kursiv):

1. ***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 har nå fått en tydeligere oppdeling med variasjon og ulik materialitet i fasaden. Det er vist lys tegl, som kjennetegner flere nybygg på Bekkestua. Mot krysset Kleivveien - Gamle Ringeriksvei har bebyggelsen fått en avrundet fasade fra 2.etasje (boligetasjene). Iht. bestemmelsene skal utformingen bidra til å bryte ned høydevirkningen og fasadene brytes opp med en volumoppbygging i henhold til hovedgrepene vist i illustrasjonen under.



Figur 2 Gamle Ringeriksvei, sett fra øst

2. ***Maksimal høyde på ny bebyggelse mot Gml. Ringeriksvei blir 4 etasjer med inntrukket toppetasje.***

Høyder og inntrukken fjerdeetasje er sikret gjennom byggegrenser på plankart. Første etasje er høy for å kunne inneholde forretning/kontor. Iht. bestemmelsene skal utformingen av bebyggelsen ha minst like høy arkitektonisk kvalitet som illustrasjonen under.



Figur 3

Fasader, sett fra Gamle Ringeriksvei (nord).

Høy næringsetasje sammen med helning mot sør gir plass til fem (bolig)etasjer mot bakgården.



Figur 4 Fasade sett gjennom gårdsrom (sør).

3. **Maksimal høyde på ny bebyggelse mot Frøytunveien blir 4 etasjer med inntrukket toppetasje.**

Høyder og inntrukken fjerdeetasje er sikret gjennom byggegrenser på plankartet.



Figur 5 Perspektiv ned

Frøytunveien.

4. **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.**

Bebyggelsen er vist med tre etasjer som trappes ned til to mot villabebyggelsen videre nedover langsmed Kleivveien. Nedtrappingen er sikret med byggegrenser i plankartet. Forslagsstiller har vist et takoppbygg til privat takterrasse, som kommunedirektøren ikke anbefaler iht. til tidligere avvisninger av takterrasse på øverste tak.



Figur 6 Fasade

sett fra Kleivveien (øst).

5. **Det skal vises et alternativ med townhouse i bygget mot villabebyggelsen i Kleivveien**

Det er vist urbane rekkehus (townhouses) med separate innganger fra Kleivveien. Dette alternativet beholder tre etasjer i hele rekken i stedet for nedtrapping mot villabebyggelsen. MUA-kravet forblir det samme som for annen boligbebyggelse innenfor avvikssone for støy.



Figur 7 Perspektiv av townhouse-alternativet, sett fra Kleivveien.

6. **Bebyggelsen flyttes vestover for å gjøre plass til fortau og forhager mot Kleivveien på strekningen fram til gangstien over til Fagertunveien [Frøytunveien].**

Fortauet har blitt forlenget forbi «bygg B», frem til turstien. Dette medfører at forhagene har blitt smalere. Fortauet er sikret med eget formål på plankartet. Bredden er 2,5 m, men smalner til 2,0 m foran inngangspartiet.



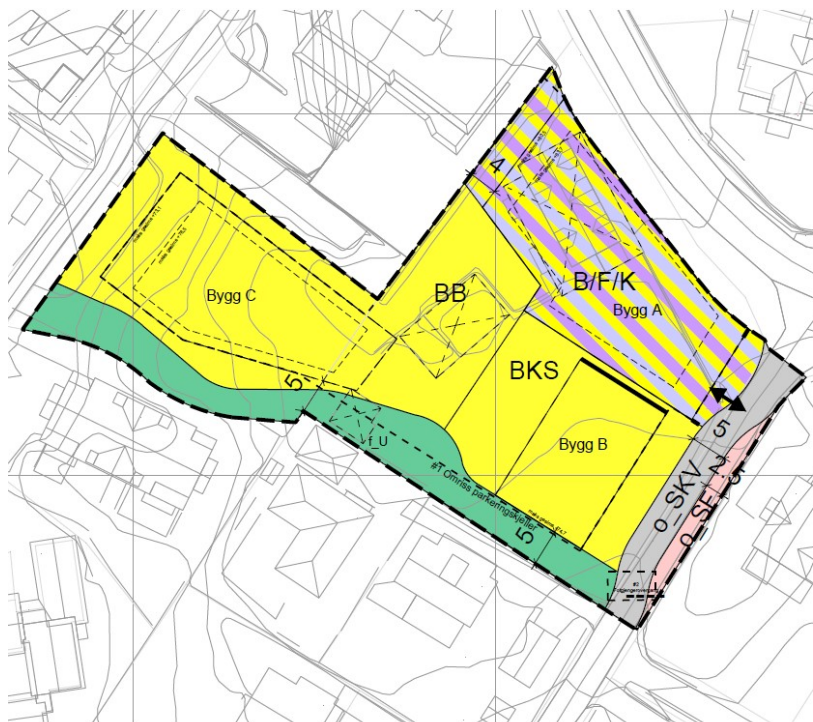
Figur 8 Illustrasjonsplanen

7.

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.

I plankartet vist i vedlegget «Redegjørelse townhousealternativ» er det vist et gangfelt fra turstien over til fortau på østsiden av Kleivveien. Det er ikke foreslått fortau på vestsiden, men en tilbaketrukket byggegrense som gir nok plass til forhager og eventuelt fortau som vist på illustrasjon for rekkehusene.

Kommunedirektøren anbefaler det opprinnelige alternativet med ensidig fortau på vestsiden av planområdet fordi det i større grad bidrar til trafiksikkerheten for gående.



Figur 9 Utsnitt av alternativt plankart (fra vedlegg med redegjørelse for rekkehus-alternativ).

Barn og unge

For barn og unge som bor innenfor planområdet vil det være et bilfritt, felles uteoppholdsareal med solrik plassering i gårdsrommet som oppstår mellom de tre byggene. Leke- og oppholdsarealer skal opparbeides slik at de blir gode sosiale møteplasser og oppholdsareal for alle aldergrupper og utformes for å gi variasjon i aktivitetstilbudet for bruk til alle årstider. Foreslått tursti sikres for allmennheten gjennom tinglysning og gjennomganger til regulert fortau i Frøytunveien, Kleivveien og Gamle Ringeriksvei bidrar til sikker skolevei fra, til og igjennom planområdet.

Prosess/medvirkning internt og eksternt

Varsel om planoppstart ble kunngjort 10.11.2015. I forbindelse med varslingen kom det inn 16 uttalelser. Det har kommet uttalelser fra naboer underveis i prosessen og på medvirkningsmøtet på Bekkestua bibliotek den 13.2.2020. Endringer som følge av uttalelsene er kommentert i del 2 – mer om saken.

Planforslaget som ble innsendt i 2020 var på intern høring. Disse ble ved en glipp ikke fulgt opp før forrige 1.gangs behandling. I Del 2 – mer om saken er det kommentert hvordan uttalelsene blir ivaretatt i planforslaget som fremmes nå.

Organisatoriske og økonomiske konsekvenser av beslutningene

Mellom Frøytunveien og Kleivveien, helt sør i planområdet, etablerer utbygger en det en allment tilgjengelig tursti, felt fU på plankartet.

Det forutsettes at utbygger bidrar forholdsmessig til opprusting av gater, torg, plasser og infrastruktur i Gamle Ringeriksvei på strekningen fra Jens Rings vei til Bekkestuveien. Fortau på sørsiden av Gamle Ringeriksvei fra Jens Rings vei til Frøytunveien må opparbeides før brukstillatelse gjennom bidrag i henhold til utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen. 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. Følgende punkter må vurderes:

- **Om bebyggelsen mot Kleivveien skal være blokkbebyggelse eller konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus?**

Alternativet med rekkehus krever at plankart og bestemmelser endres før planforslaget legges ut på høring.

- **Om det skal kreves fortau på østsiden av Kleivveien?**

Dette alternativet krever at plankartet endres før planforslaget sendes ut på høring.

- **Om mulighet for takoppbygg og takterrasse på øverste plan på bygg B skal utgå av forslaget jf. bestemmelse §3.4?**

«For bygg B, langs Kleivveien, tillates det privat takoppbygg og takterrasse på øverste takflate. Takoppbygg og takterrasse kan maksimalt utgjøre 40 % av underliggende takflate, og må ligge inntrukket med en avstand på minst 0,8 meter fra fasadelivet.».

Planforslaget er etter kommunedirektørens vurdering i samsvar med prinsippene for en helhetlig utvikling av Bekkestua sentrum øst fra september 2019. Planen er i henhold til kommunedirektørens vurdering nå endret i henhold til planutvalgets vedtak ved sakens tidligere 1. gangsbehandling.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å sende planforslaget på høring og legge det ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Del 2 - Mer om saken - kommunedirektørens redegjørelse	5663007
Endringskart	5277332
Plankart 1. gangs behandling - detaljregulering for Gamle Ringeriksvei 30 m.fl.	5661546
Bestemmelser 1. gangs behandling - detaljregulering for Gamle Ringeriksvei 30 m.fl.	5661501
Forslagsstillers planbeskrivelse	5675872
Redegjørelse townhouse alternativ	5675951
Illustrasjonsplan	5675876
Fasadeoppriss	5675874
Terrengsnitt	5675882
Perspektiver fra bakkeplan	5675877
Illustrasjoner fugleperspektiv	5675875
Blågrønn faktor	5675873
Sol og skyggediagram	5675881
Redegjørelse uteoppholdsarealer	5675880
Redegjørelse for overgang privat offentlig uteareal	5675879
Plantegninger og leilighetsoversikt	5675878
Redegjørelse for parkeringsløsning	5675915

ROS-analyse	5675884
Geoteknisk vurderingsrapport	5675883
Støyutredning	5675885
Trafikknotat	5675886
VAO prinsippnotat	5675887
Uttalelser	5675889
Dokumentasjon medvirkning	5675888
Fasadeoppriss nord	5677758
Perspektiv fra Gamle Ringeriksvei, sett fra øst	5677759
Gamle Ringeriksvei 30 m.fl. - Kart til storskjerm	5675990

Behandlingen i møtet 13.01.2022 Planutvalget

Forslag fremmet av Ida Ohme Pedersen, Frp

Plankart og bestemmelser endres før planforslaget legges ut på høring.

-Følgende paragraf tas ut av bestemmelsene:

§3.20 Krav til antall parkeringsplasser kan reduseres med inntil 20 % dersom det etableres bildelingsordning.

Forslag fremmet av Ida Ohme Pedersen, Frp

Fellesforslag Frp, H, MDG, V

Takterrasser tillates ikke, bestemmelse § 3.3 endres tilsvarende.

Forslag fremmet av Ida Ohme Pedersen, Frp

Fellesforslag Frp, MDG

Alternativet med rekkehus/townhouse legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Forslag fremmet av Eirik Trygve Bøe, V

Fellesforslag H og V

Bygning A skal ikke overstige kote 80,5.

Forslag fremmet av Eirik Trygve Bøe, V

Tiltaket på denne tomten blir viktig for inngangen til Bekkestua fra øst.

Prosjektet skal ha en fargepalett som gir det identitet og særpreg. Det bør utvikles en mer kromatisk fargepalett som gjerne tar opp i seg historisk fargebruk fra område. Det legges til grunn at bebyggelsen skal få en annen karakter enn prosjektet i Kleivveien Nord på andre siden av gaten.

Votering:

Forslag fra Pedersen vedrørende parkering fikk 1 stemme (Frp) og falt.

Fellesforslag Frp, H, MDG, V fremmet av Pedersen vedrørende takterrasser ble vedtatt med 8 mot 1 stemmer (Ap).

Fellesforslag Frp, MDG fremmet av Pedersen vedrørende rekkehus/townhouse fikk 3 stemmer og falt (Frp, MDG, SV).

Fellesforslag V og H fremmet av Bøe vedrørende kote ble vedtatt med 8 mot 1 stemmer (Ap).

Forslag fra Bøe ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens forslag ble vedtatt med 8 mot 1 stemmer (SV).

Planutvalget-13.01.2022- 012/22:

Vedtak:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Gamle Ringeriksvei 30 m.fl., planID 2015018 som vist på plankart, dokument 5661546, og i bestemmelser, dokument 5661501, fremmes, jf. plan- og bygningsloven § 12-11 med følgende endringer og tillegg:

- Takterrasser tillates ikke, bestemmelse § 3.3 endres tilsvarende.
- Bygning A skal ikke overstige kote 80,5.
- Tiltaket på denne tomten blir viktig for inngangen til Bekkestua fra øst.
Prosjektet skal ha en fargepalett som gir det identitet og særpreg. Det bør utvikles en mer kromatisk fargepalett som gjerne tar opp i seg historisk fargebruk fra område.
Det legges til grunn at bebyggelsen skal få en annen karakter enn prosjektet i Kleivveien Nord på andre siden av gaten.

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