



JournalpostID: 21/231707

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

Del 2 – mer om saken

Innhold

1.

Del 2 – mer om saken1

1 Bakgrunn

1.1 Sakens forhistorie

09.09.2015 – Oppstartsmøte ble avholdt

10.11.2015 – Varsel om planoppstart

23.12.2015 – Frist innspill etter varsel om oppstart

15.02.2018 – Planforslaget er til første 1. gangs behandling i Planutvalget (040/18)

29.08.2019 – Prinsippsak for Bekkestua sentrum øst (saksnr. 18/25360) i Planutvalget (109/19)

25.03.2021 – Planforslaget er til andre 1. gangs behandling i Planutvalget (066/21)

1.2 Saksgang hittil

Første 1.gangs behandling - Planutvalget-15.02.2018, sak 040/18

Vedtak:

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.

Votering:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Bekkestua sentrum øst illustrasjonsplan for gater og byrom, saksnr. 18/25360

Planutvalget-29.08.2019, sak 109/19

Vedtak:

Saken behandles over to møter. Forslag, innspill og spørsmål i dette møtet og realitetsbehandling i Planutvalgets neste møte.

Planutvalget-19.09.2019, sak 116/19

Vedtak:

- 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. gangs behandles og vedtas før reguleringsplanene for Bekkestua sør, Kleivveien nord og Gamle Ringeriksvei 30.
- 4 Bebyggelsen 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: Utbyggingen skal 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.

Andre 1. gangs behandling - Planutvalget-11.03.2021, sak 049/21

Vedtak:

Saken behandles over 2 møter.

Votering:

Forslag fra Bøe ble enstemmig vedtatt.

Andre 1. gangs behandling

Planutvalget-25.03.2021, sak 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.

Votering:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede føringer

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

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 kollektivtrafikknett.

Utbyggingspotensialet ved fortetting og transformasjon i eksisterende byggesone må prioriteres foran utvikling av nye arealer. Lav parkeringsdekning er et effektivt tiltak for å bidra til redusert bilbruk.

Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene for 2020, 30.01.2020 /

Forventninger til kommunal planlegging, 18.11.2019

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

Styrke handels- og servicetilbudet i sentrum av byer og tettsteder, for derigjennom å styrke by- og tettstedssentrene og legge til rette for miljøvennlige transportvalg og unngå en utvikling med byspredning. Miljøvennlige transportvalg skal motvirke økt bilavhengighet. Opplevelsen av komfort og velvære i et tettsted tett sammen med hvordan bystruktur og byrom harmonerer 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.

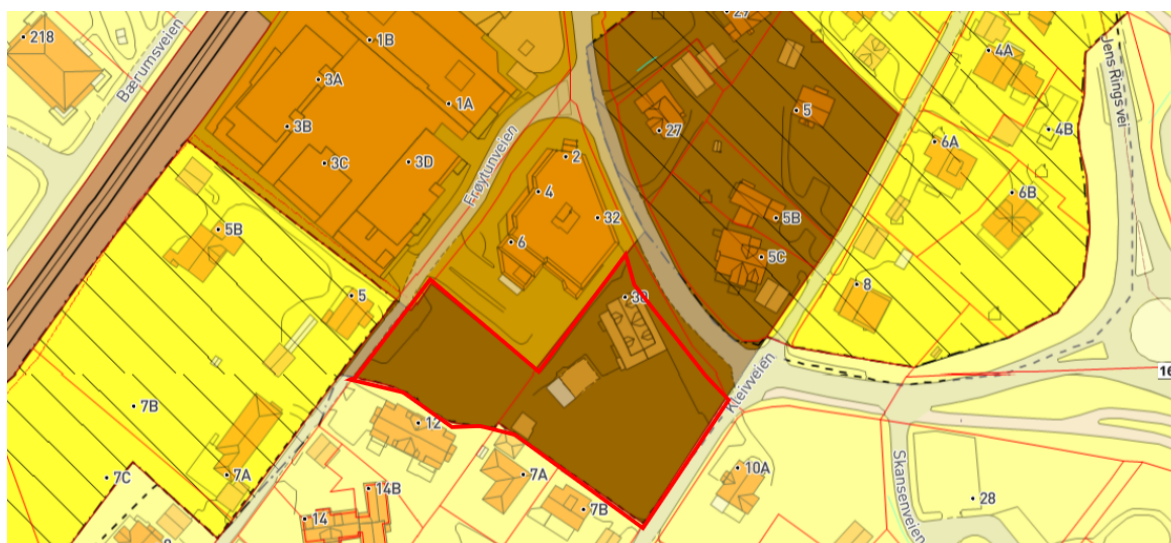
Regional plan for klima og energi i Akershus 2018-2050, 18.06.2018

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

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

Arealer som brukes av barn skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Det skal avsettes egnede arealer for barns lek og opphold.

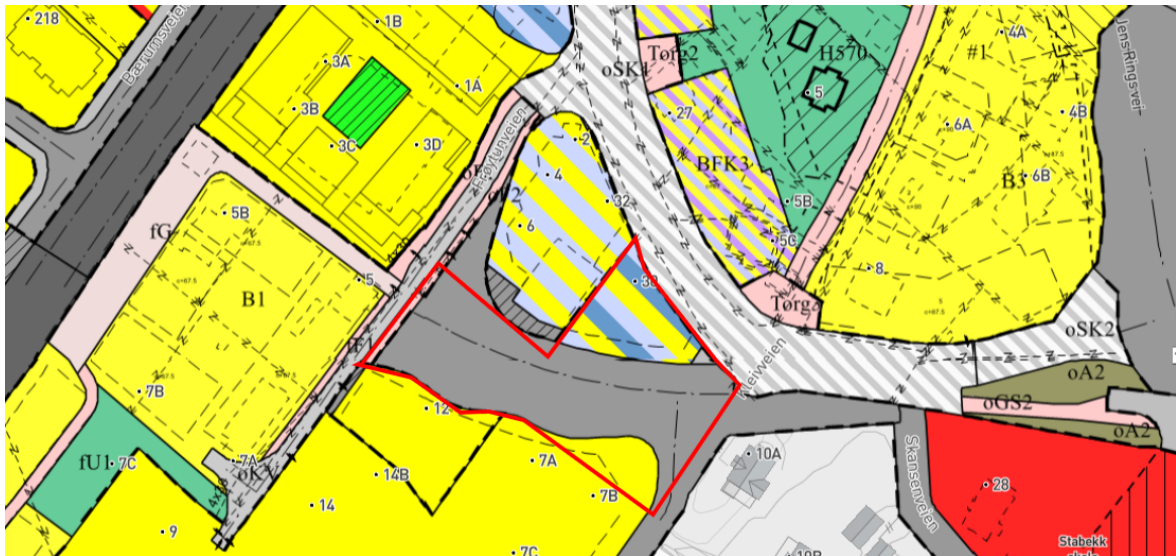
2.2 Gjeldende kommuneplan



Figur 1 Kommuneplanens arealdel - Bærumskart

Planområdet er avsatt til fremtidig sentrumsformål og er innenfor avvikssone for støy. Det ligger i utkanten av sentrumsområdet for Bekkestua, i overgangen til fremtidig og nåværende boligbebyggelse.

2.3 Gjeldende regulering



Figur 2 Gjeldende reguleringsplaner - Bærumskart

Gjeldende reguleringsplan er «Bekkestua m/omgivelser», vedtatt 23.09.1992 (planId 1990013). Gjeldende arealformål er kjøreveg, kombinert bolig/forretning/kontor, gang-/sykkelveg og bolig.

2.4 Tilliggende reguleringsplaner som nylig har blitt vedtatt

- Bekkestua Sør, planId 2016009
- Kleivveien nord, planId 2016032
- Gamle Ringeriksvei med sidegater mellom Bekkestuveien og Jens Rings vei, planId 2019015

2.5 Øvrig planarbeid i området

- Ballerud – Johs Faales vei 80-100 og Kleivveien 22, planId 2015030 – ble vedtatt sendt på ny høring i planutvalgs møte 10.12.2021
- Bærumsveien 217, planId 2020013 – ble sendt tilbake for omarbeiding i planutvalgets møte 10.12.2021.

2.6 Relevante politiske vedtak

Illustrasjonsplan for gater og byrom i Bekkestua sentrum øst (saksnr. 18/25360)

I prinsippaken for illustrasjonsplanen (jp. 19/110415) ble det vist tre prinsippkart med hovedgrep som skal legges til grunn for reguleringsplanene innenfor Bekkestua sentrum øst.

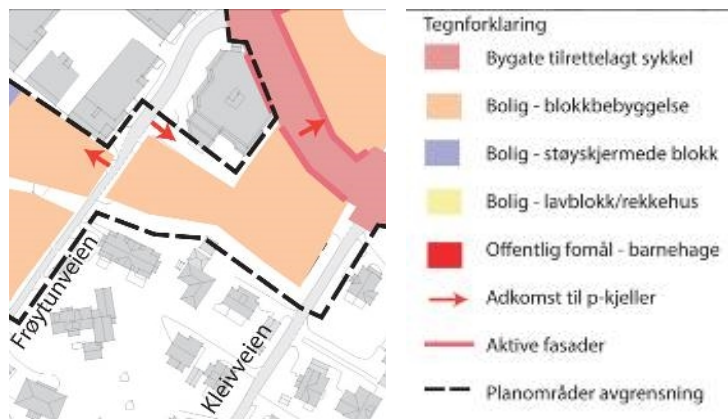
Utsnitt av prinsippkart for gater, byrom og forbindelser viser:

- snarvei langs planområdet i sør
- en forbindelse mellom Gamle Ringeriksvei til snarveien
- Frøytunveien som gate med fortau.
- Kleivveien som boliggate uten fortau
- Gamle Ringeriksvei som bygate tilrettelagt sykkel
- Plassdannelse ved krysset Kleivveien x Gamle Ringeriksvei



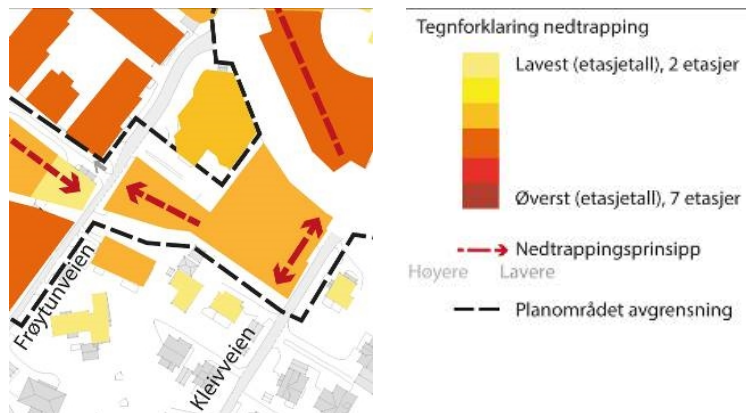
Utsnitt av prinsippkart for bebyggelsestyper og adkomst viser:

- Bolig - blokkbebyggelse
- Aktiv fasade mot Gamle Ringeriksvei.
- Adkomst til parkeringskjeller fra Frøytunveien



Utsnitt av prinsippkart for nedtrapping viser:

- bebyggelse i ca fire etasjer
- nedtrapping mot Frøytunveien
- nedtrapping mot småhusbebyggelsen i sør og mot krysset.



Bærum kommunes klimastrategi ble vedtatt 28.2.2018. Klimastrategien skal bidra til et bedre Bærum, til å nå nasjonale mål og hindre omfattende global oppvarming. Gjennomføring av klimastrategien skal redusere vårt klimafotavtrykk, gi bedre folkehelse og mer kortreist liv med lavere transportbehov. Samarbeid med innbyggere og næringsliv, med vekt på involvering, innovasjon og initiativ, er hovedgrepet i strategien.

Bærum kommunes sykkelstrategi med plan for sykkelveinettet 2018 – 2030, vedtatt 6.3.2019 viser to hovedsykkelruter forbi planområdet:

- I Gamle Ringeriksvei er det regulert, men ikke opparbeidet, sykkelgate i reguleringsplanen for *Gamle Ringeriksvei med sidegater mellom Bekkestuveien og Jens Rings vei*, planId 2019015.
- I delen av Kleivveien som er hovedrute er det sykling i gate med lav trafikk, uten konkrete tiltak.



Figur 3 Utsnitt av kart over planlagte sykkelveier - Bærumskart

Kommunal politikk for rimelige boliger vedtatt i kommunestyret 21.6.2017 sier at i reguleringsplaner med mer enn 25 boliger skal inntil 20% være leiligheter mellom 30 og 50 m².

3 Beskrivelse av planområdet



Figur 4 Flyfoto av planområdet - Bærumskart 2021

Planområdet består av de to eiendommene gnr./bnr. 17/49 og 17/67. Til sammen utgjør disse 3668 m². 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 nordøst, en av hovedinnsfartsårene til Bekkestua. Trafikken på denne veien gjør at planområdet ligger i gul og rød støysone. I øst er planområdet avgrenset av Kleivveien, i vest av Frøytunveien, i nord av en boligblokk og i sør tilgrensende villabebyggelse.

Gamle Ringeriksvei 30, Villa Granheim, er et SEFRAX-registrert kulturminne som ble oppført ca.1900 som en to-etasjes boligård, ombygget til landhandel i 1916 - med butikklokaler i første etasje og bolig i andre etasje. Bygningen ble noe ombygget i 1957, med vindusutskiftning i 1970. Eiendommen ivaretar en skala som karakteriserer opprinnelig bygningsmiljø på Bekkestua og har på denne måten verdi.



Figur 5 Eksisterende bygg i Gamle Ringeriksvei 30.

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. Det foreligger ingen opplysninger om biologisk mangfold, beskyttede naturkvaliteter e.l. innenfor planområdet. Med bakgrunn i *Park, landbruk og natur* sin uttalelse om at det kan være viktig naturmangfold på gnr/bnr 17/67 pga. kalkrik berggrunn og flere større trær, bør det gjennomføres en kartlegging av planområdet før 2. gangs behandling. Inntil denne kartleggingen er gjennomført er det føre-var-prinsippet iht. §9 som gjelder inntil det er oppfylt.

Planområdet ligger innenfor Bekkestua skolekrets. Bekkestua barne- og ungdomsskole ligger i nærheten. Barnehagen med 150 barn som var foreslått i Bekkestua Sør ble tatt ut av reguleringsplanen og barnehagedekningen er derfor usikker.

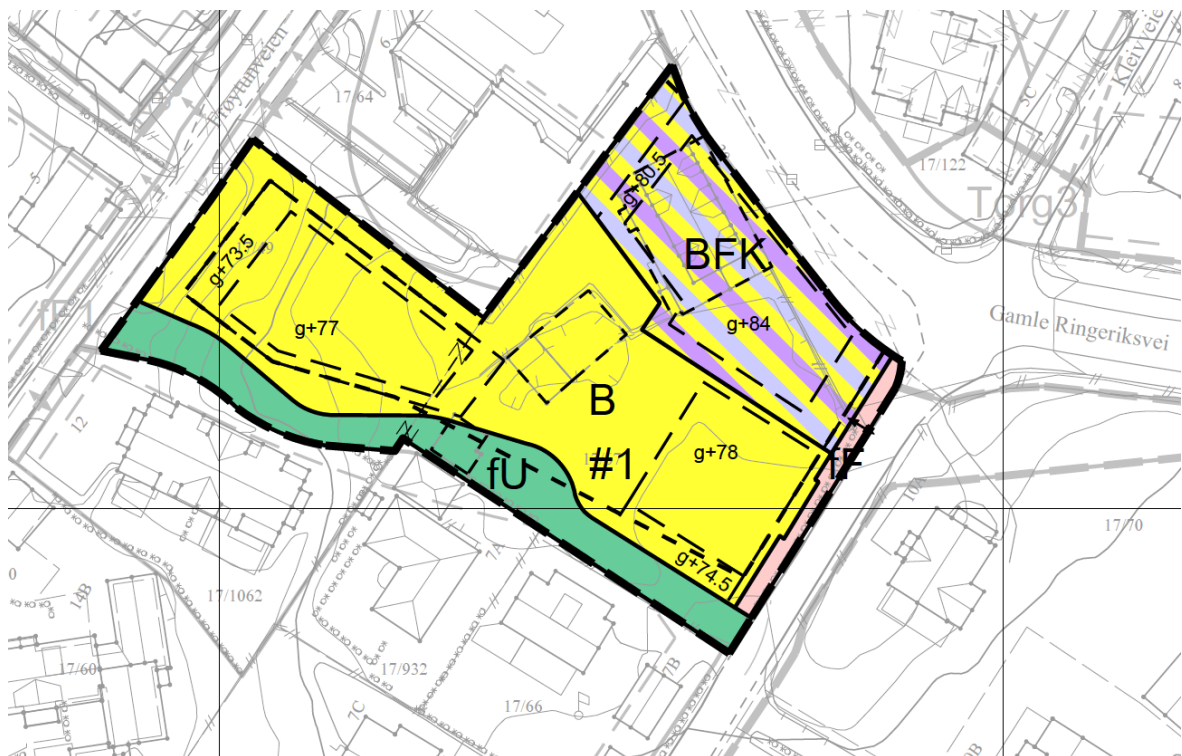
Se forslagsstillers beskrivelse kap. 3 for detaljer.

4 Beskrivelse av planforslaget



Figur 6 Fugleperspektiv sett mot nord med sammen med regulert forslag for Kleivveien nord i bakgrunnen.

Det legges opp til ca. 38 leiligheter fordelt på tre bygg innenfor planområdet. Mot Gamle Ringeriksvei reguleres det til kombinertformål bolig/forretning/kontor (BFK). Utnyttelsen på BFK er 2200 m² BRA, inkludert 300 m² forretning/kontor i 1.etg mot gaten. Øvrig bebyggelse er regulert til bolig-blokkbebyggelse (B). Utnyttelsen er 2350 m² BRA for de to byggene i felt B. Regulerte høyder er vist i plankart og rundet av til nærmeste halve meter. Maksimal høyde tilsvarer fire etasjer med inntrukket toppetasje mot Gamle Ringeriksvei og Frøytunveien. Mot Kleivveien er det tre etasjer med nedtrapping til to etasjer mot villabebyggelsen.



Figur 7 Plankart av forslagsstillers planforslag uten rekkehus mot Kleivveien

Byggegrensene sikrer gjennomganger på begge sider av felt BFK fra fortau til uteoppholdsarealet. Kravet til uteoppholdsareal er iht. avvikssoner; minimum 35 m² MUA pr. 100 m² BRA bolig. Det er satt kvalitetskrav til uteoppholdsarealet med tanke på plassering, utforming og sol.

Langs Kleivveien er det regulert et felles fortau (fF) ned til turstien sør på området. Turstien er en del av felles uteoppholdsareal (fU) og medregnes i MUA. Allmennhetens tilgang skal sikres gjennom tinglysning før 2.gangs behandling.

Innkjøring til parkeringskjeller er via BFK fra Kleivveien. Parkeringskjelleren (#1) kan dekke mesteparten av felt B og BFK. Parkeringskravet for bil og sykkel følger retningslinjene i kommuneplanen.

Iht. vedtak har forslagsstiller laget et alternativt plankart med fortau på østsiden av Kleivveien.

Det er stilt rekkefølgekrav til skole- og barnehagekapasitet, at ombygging av Gamle Ringeriksvei mellom Bekkestuveien og Jens Rings vei er sikret og til opparbeidelse av tursti og fortau.

I ROS-analysen ble følgende vurdert som aktuelle farer og uønskede hendelser; geoteknisk ustabilitet, overvann/drenering, radongass i grunnen, hendelser på vei, støy.

Se forslagsstillers planbeskrivelse kap. 4 for detaljer.

5 Uttalelser

Ved varsel om oppstart (10.22.2015) kom det 16 uttalelser:

- 1 Direktoratet for mineralforvaltning, 13.11.2015
- 2 Kystverket, 24.11.2015
- 3 Jernbaneverket, 04.12.2015
- 4 Ruter, 09.12.2015
- 5 Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 10.12.2015
- 6 Statens vegvesen, 14.12.2015
- 7 Akershus fylkeskommune (AFK), 22.12.2015
- 8 Hafslund, 10.11.2015
- 9 Huseiere i Frøytunveien v/ Jan Fredrik Nicolaisen, 23.11.2015
- 10 Bekkestua vel v/Endre Christensen og Merete Lange, 07.12.2015
- 11 Sverre Stockinger pva. beboere i Kleivveien 7, 9B, 10, 12 og Skanseveien 1B, 17.12.2015
- 12 Sameiet Frøytunveien 12, 17.12.2015
- 13 Kleivveien 9B v/Vibeke og Eivind Christoffersen, 21.12.2015
- 14 Beboere i Kleivveien 17, 17A, 17B, 15A og 15B, 22.12.2015
- 15 SBT Sameiet Bekkestua Terrasse, 23.12.2015
- 16 Boligsameiet Bekkestua v/Pål Sunde, 25.04.2016

Se forslagsstillers planbeskrivelse kap. 6 for oppsummering og kommentarer.

Endringer av planforslaget som følge av uttalelsene fra offentlige myndigheter:

- Utredning av grunnforholdene blitt tatt med i ROS-analysen (NVE)
- Sykkelparkering skal være under tak og nært inngangsparti. (AFK)
- Oppdeling og nedtrapping av bebyggelsen er sikret i bestemmelser og plankart. (AFK)
- Rekkefølgekrav til opparbeidelse av uteareal, fortau og tursti før bebyggelse tas i bruk. (AFK)
- Det har blitt konsesjon for fjernvarme på Bekkestua og det er sikret tilkobling. (AFK)

Endringer av planforslaget som følge av uttalelsene fra naboer (i - og utenom varslingsperioden):

- Bebyggelsen blitt redusert fra seks til fire etasjer, med inntrukken toppetasje.
- Bebyggelsen er nedtrappet mot villabebyggelsen mot vest og sør.
- Bebyggelsen er trukket lenger unna plangrensen i sør for å legge til rette for tursti.
- Avkjørselen blitt flyttet fra Frøytunveien til Kleivveien.
- Det er utarbeidet en rapport om trafiksikkerheten i krysset Gamle Ringeriksvei - Kleivveien.

Intern høring 2020:

Planforslaget innsendt i 2020 var på intern høring, men det har ved en glipp ikke blitt fulgt opp. Det er derfor kommentert under hvordan det blir ivarettatt i planforslaget som nå fremmes:

Park, landbruk og natur (jp [20/215974](#)) sier at naturmangfoldet innenfor planområdet må kartlegges og styrkes. Inntil det er gjennomført, gjelder før var-prinsippet, jf. naturmangfoldloven § 9. Naturverdier og grønnstrukturen må ivaretas, jf. KP § 11.2. Vestre del av planområdet (gnr/bnr 17/49) foreslås endret til formål grønnstruktur – friområde/park.

- Forslagsstiller har beskrevet hvordan naturmangfoldet er vurdert etter naturmangfoldloven § 8. Det er ikke kartlagt naturmangfold innenfor planområdet, og det er ønskelig at dette gjøres før 2. gangs behandling slik at kunnskapsgrunnlaget anses som oppfylt.

Miljø (jp [20/225783](#)) viser til uttalelsen over og ber om at det sikres igjennom tiltak i Miljøoppfølgingsplanen. Det er konsesjon for fjernvarme.

- Tilkobling til fjernvarmeanlegg er sikret i bestemmelsene.

Renovasjon (jp [20/221153](#)) sier at det bør settes av plass for henteordning på glass- og metallemballasje. Når byggeprosjektet er på 30 boenheter anbefales nedgravde containere.

- Forslagsstiller foreslår avfallsrom med varelomme i Gamle Ringeriksvei. Dette er diskutert, men ikke sikret, i reguleringsplanen for Gamle Ringeriksvei med sidegater. Ved søknad om rammetillatelse må plassering av avfallsrom tilpasses plasseringen av varelomme i forprosjektet for Gamle Ringeriksvei.

Vei og trafikk (jp [20/219991](#)) sier det må redegjøres ytterligere for parkeringslommene i Gamle Ringeriksvei som skal brukes av renovasjonsbil. Dette må fremkomme av illustrasjonsplan. Utformingen av Gml. Ringeriksvei krever gatevarme og opparbeidelse av dette må sikres.

- Det er vist varelomme på nordsiden av Gamle Ringeriksvei i illustrasjonsplanen for gater og byrom. Varelomme på sørsiden av veien avklares i forprosjektet som nylig er igangsatt. Opparbeidelse av Gml. Ringeriksvei er sikret i rekkefølgebestemmelsene.

Kulturvern (jp [20/228775](#)) sier at Gamle Ringeriksvei 30, «Villa Granheim» fra rundt 1900 ivaretar en skala som karakteriserer opprinnelig bygningsmiljø på Bekkestua og har på denne måten verdi. De sier også at en massiv utbygging vil ha negative konsekvenser for kulturminnene i tilknytning til området og for boligområdet som helhet.

- Eksisterende bebyggelse har ikke blitt vurdert bevart. Bebyggelsen har blitt vesentlig redusert.

Barnehagekontoret (jp [15/31045](#)) sier at barnehagedekningen er usikker mtp. at det ikke lenger er sikret barnehage i reguleringsplanen for Bekkestua Sør.

- Det er rekkefølgekrav til både skole- og barnehagekapasitet i planen.

Vann og avløp (jp [20/220161](#)) sier at utbygging må ivareta krav til slokkevannsdekning og overvannshåndtering. Det forutsettes at tilstrekkelig areal innenfor planområdet til overvannshåndtering på egen grunn, med eventuelt påslipp til kommunalt nett etter søknad.

- Krav til slokkevann ivaretas gjennom forskrift og det brukes standardbestemmelser for å ivareta overvannshåndtering.

6 Rådmannens vurderinger

6.1 Forholdet til overordnede planer og nasjonale/regionale forventninger

Kommuneplanen følger opp nasjonale og regionale føringer om fortetting ved kollektivknutepunkt, ved at feltet er avsatt til fremtidig sentrumsformål og avvikssone for støy. Planforslaget følger opp disse føringene ved å ha kombinert bebyggelse mot Gamle Ringeriksvei og boligbebyggelse mot villaområdene rundt.

6.2 Oppfølging av Illustrasjonsplan for gater og byrom i Bekkestua sentrum øst

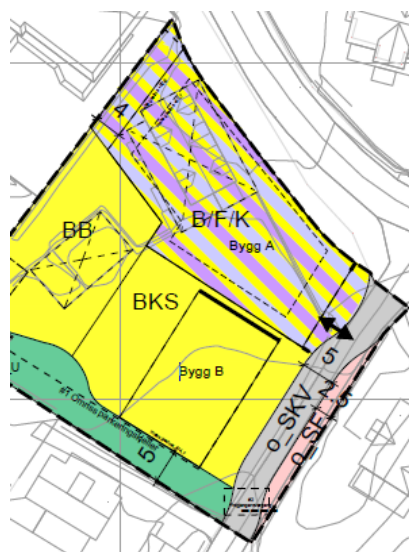
Planforslaget følger prinsippene fra illustrasjonsplanen med følgende unntak:

- Kleivveien er vist som boliggate uten fortau, men det foreslås fortau langs planområdet.
- Atkomst til parkeringskjeller er vist fra Frøytunveien, men er flyttet til Kleivveien.

Endringene ansees som en forbedring, spesielt med tanke på trafiksikkerhet.

6.3 Alternativ med fortau på østsiden av Kleivveien

I vedtaket fra Planutvalget 25.03.2021 (066/21) ba planutvalget om et alternativ med fortau på andre siden av Kleivveien, og at bebyggelsen sideforskyves mot vest for å ikke regulere på naboens eiendom. Forslagsstiller har vist en avgrensning for gangfelt over Kleivveien og et fortau med 2,5 m bredde på motsatt side som avkortes pga møte med reguleringsplanen for Gamle Ringeriksvei. Reguleringsplanen for Gamle Ringeriksvei er veldig fleksibel, og det kan være mulig å få til en løsning hvor fortauet fortsetter frem til krysset. Men med tanke på at fortettingen er på vestsiden av Kleivveien, vurderes det at fortauet bør ligge på samme side. Trygg kryssing av Kleivveien sikres gjennom utformingen av krysset Gamle Ringeriksvei og Kleivveien.



Figur 8 Utsnitt av plankart for rekkehusalternativ.

6.4 Illustrasjoner med rekkehus

Forslagsstiller har laget et alternativ med fire urbane rekkehus (townhouse) på tre etasjer med separate innganger fra Kleivveien. Kravene til uteoppholdsareal forutsettes å være det samme som for annen boligbebyggelse innenfor avvikssoner for støy; 35 m² MUA i stedet for 175 m² MUA per 100 m² BRA. Nedtrapping av bebyggelsen er tatt ut fordi rekkehusene representerer overgangen til villabebyggelsen. Det blir ikke direkte tilgang til parkeringskjeller. Kommunedirektøren mener at rekkehus kan være en god løsning i overgangen til villabebyggelsen. Bestemmelsen om at «Det skal være et tydelig skille mellom private terrasser og felles uteoppholdsareal på terreng, i form av for eksempel nivåforskjell eller vegetasjonsbuffer.», blir ekstra viktig for at rekkehusene ikke skal privatisere uteoppholdsarealet i midten.

6.5 Takterrasse på øverste plan

Forslagsstiller foreslår privat takterrasse på øverste plan for bygget mot Kleivveien. Iht. forslåtte bestemmelse §3.4 kan den øverste leiligheten få en liten loftsstue med tilgang til takterrassen med atkomst via en liten intern trapp. Kommunedirektøren vil ikke anbefale dette basert på tidligere praksis overfor takterrasser på øverste plan.



Figur 9 Utsnitt av fugleperspektiv fra vest

6.6 Arkitektonisk utforming, visuell kvalitet og eksponering

Planforslagets arkitektur har blitt bearbeidet i flere omganger. Kvaliteter i oppdeling, materialitet og uttrykk i revidert forslag har blitt sikret gjennom bestemmelsene, se bl.a. figur 10. Det har blitt en tilpasning til urban gatestruktur mot Gamle Ringeriksvei med utadrettede fasader og innganger direkte fra gaten. Bebyggelsen har inntrukket toppetasje for å redusere høydevirkningen. Mot villaområdene er det kun boligbebyggelse.

Kommunedirektøren mener at slik planforslaget fremstår nå kan tilføre kvaliteter til Bekkestua, med bebyggelse med aktive fasader mot Gamle Ringeriksvei som skal endres fra vei til gate og bebyggelse som trappes ned mot villabebyggelsen.



Figur 10 Perspektiv fra Gamle Ringeriksvei, sett fra øst. Illustrasjonen er knyttet til bestemmelsene.

6.7 Utearealer og sol-/skyggeforhold

Utearealene ligger skjermet for trafikk og støy mellom de tre bygningene. En solrik helning gjør at utearealene og balkonger har sol hele dagen, selv ved jevndøgn. Se redegjørelse i vedlegg «Sol skyggediagram». Leke- og oppholdsarealer skal opparbeides for å bli gode sosiale møteplasser og oppholdsareal for alle aldergrupper og utformes for å gi variasjon i aktivitetstilbudet og slik at de kan brukes til alle årstider.



Figur 11 Illustrasjon av felles uteoppholdsareal, sett fra sør.

Kravet til MUA er iht. retningslinjene for avvikssoner og utformingen skal være iht. hovedgrepene i illustrasjonsplanen. Planområdet skal ha en blågrønn faktor på 0,7, se redegjørelse i vedlegg «Blågrønn faktor». Det innebærer blant annet infiltrasjon av overvann og planting av store og små trær. Tilstrekkelig jordvolum er sikret i bestemmelser. Plasseringen av turveien gjør at bebyggelsen ligger tilbaketrukket fra bebyggelsen i sør, men samtidig gir allmennheten tilgang gjennom området. Det er redegjort for overgangene mellom privat, felles og offentlig tilgjengelig uteareal i vedlegg "Redegjørelse for overgang privat offentlig uteareal".



Figur 12 Illustrasjon fra vedlegg "Redegjørelse for overgang privat offentlig uteareal".

6.9 Risiko og sårbarhet

- Den geotekniske vurderingen (vedlagt) anser at tomten består av fyllmasse over relativt grunt berg (4 meter). Det er ikke vurdert å være risiko for større områdeskred. Krav til sikkerhet ivaretas av teknisk forskrift.
- Overordnet VAO-plan (vedlagt) har tatt utgangspunkt i tretrinns-strategien og har beregnet nødvendig fordrøyningsvolum for planområdet. Tiltak ansees som ivaretatt i bestemmelsene.
- Eventuell fare for radongass ivaretas gjennom teknisk forskrift i byggesaken.
- Trafikvurderingen (vedlagt) konkluderer med at tiltaket i medfører en marginal økning i trafikkmengde (7% av GRV), og med tilsvarende beskjedne trafikale konsekvenser. Naboer har vært bekymret for sikkerhet i krysset og dette er undersøkt i rapporten. Den beskriver at det har vært registrert én ulykke i krysset Gamle Ringeriksvei x Kleivveien med lettere skade de siste 10 år, og det kan regnes som god sikkerhet. Ved opparbeidelse av Gml. Ringeriksvei vil krysset med Kleivveien bli strammet opp og opplevd sikkerhet øke.
- Støyutredningen (vedlagt) viser at det kan være avvik fra kommuneplanen, avhengig av planløsningen. Det er beskrevet avbøtende tiltak for å ivareta kravene for avvikssone for støy og for å oppnå retningslinjene i T-1442. Støykravene ansees som ivaretatt i bestemmelsene.

6.10 Kulturminner og kulturmiljø

Gamle Ringeriksvei 30, «Villa Granheim» fra rundt 1900 ivaretar en skala som karakteriserer opprinnelig bygningsmiljø på Bekkestua og har på denne måten verdi. I stedsanalysen for områdeplanen Kleivveien nord (jp 17/76668) ble det vurdert at bygget har mistet sitt opprinnelige preg og det har ikke blitt foreslått å bevare bygget.

6.11 Grønnstruktur/naturmangfold

Planforslaget får konsekvenser for eksisterende grønnstruktur ved at et ubebygget område med grønt og frodig preg bygges ut. Det er ikke registrert spesielle naturverdier i offentlige kartbaser. På bakgrunn av planens lille omfang regner forslagsstiller kunnskapsgrunnlaget (§8) som ivaretatt. Med bakgrunn i *Park, landbruk og natur* sin uttalelse om at det kan være viktig naturmangfold på gnr/bnr 17/67 pga. kalkrik berggrunn og flere større trær, forutsettes det gjennomført en kartlegging av planområdet før 2. gangs behandling.

6.12 Miljøprogram

Oppstartsmøtet ble avholdt i 2015 og det ble ikke påkrevd miljøprogram på den tiden. Det er stilt krav om miljøoppfølgingsplan til rammesøknad og en blågrønn faktor på 0,7.

6.13 Fjernvarme

Underveis i planprosessen har Bekkestua blitt et konsesjonsområde for fjernvarme. Tilkobling er sikret i bestemmelsene

6.14 Renovasjon

I illustrasjonsplanen for gater og byrom er det kun vist vareleveringslomme på nordsiden av veien. Varelomme på sørsiden av veien blir en del av forprosjektet for Gamle Ringeriksvei.

6.15 Gjennomføring og økonomiske konsekvenser for kommunen

Oppgradering av Gamle Ringeriksvei mellom Jens Rings vei og Bekkestuveien er sikret gjennom rekkefølgekrav og er grunnlag for utbyggingsavtale. Turstien innenfor fU og felles fortau fF er privat, men allmennhetens tilgang sikres gjennom tinglysning før 2. gangs behandling. Det er også rekkefølgekrav til sosial infrastruktur som skole og barnehage.

7 Kommunedirektørens konklusjon og anbefaling

Kommunedirektøren mener at planforslaget oppfyller de kriteriene som planutvalget har gitt ved tidligere behandlinger. Det er tatt inn flere bestemmelser som skal sikre kvaliteter som er vist i utforming av bebyggelse og uteareal. Det presiseres at forslagsstiller har foreslått en privat takterrasse på øverste tak i bebyggelsen mot Kleivveien i sitt forslag.

Kommunedirektøren mener både forslagsstillers forslag til nedtrapping av bebyggelsen mot Kleivveien og rekkehus kan fungere godt. Det er mulig å bygge rekkehus innenfor bestemmelsene for felt B, men hvis det skal være rekkehus må denne bebyggelsen angis som et eget felt med konsentrert småhusbebyggelse. Det krever at plankart og bestemmelser endres før planforslaget legges ut på høring.

Det anbefales å etablere fortauet langs planområdet slik som vist på plankart, fremfor løsningen med fortau på østsiden av Kleivveien, av hensyn til trafiksikkerhet og utforming av Kleivveien.

Med tanke på at planområdet er avsatt til sentrumsformål er det forutsatt at tomten nedbygges. Men basert på *Park, landbruk og natur* sin uttalelse ved intern høring forutsettes det gjennomført en kartlegging av naturverdier på planområdet før 2. gangs behandling. Før saken fremmes til 2. behandling må dessuten varelomme som kan benyttes til renovasjon vises på illustrasjonsplan iht. forprosjekt for Gamle Ringeriksvei.

Ved gjennomføring av foreslått prosjekt vil fortettingen i Bekkestua sentrum øst sammen med tilliggende planer på Bekkestua Sør, Kleivveien nord og nye gater og byrom i Gamle Ringeriksvei bli gjennomført.