Direktoratet for mineralforvaltning
med Bergmesteren for Svalbard

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 13.11.2015
Vår ref: 15/01916-2
Deres ref:

Svar på varsel om igangsatt privat detaljregulering for Gamle Ringeriksvei 30 gbnr. 17/49,57 i Bærum kommune

Leiv Erikssons vei 39
Postboks 3021 Lade
N-7441 Trondheim

TELEFON + 47 73 90 40 50
E-POST mail@dirmin.no
WEB www.dirmin.no

GIRO 7694.05.05883
SWIFT DNBANOKK
IBAN NO5376940505883
ORG.NR. NO 974 760 282

SVALBARDKONTOR
TELEFON +47 79 02 12 92

Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard (DMF) viser til ovennevnte sak, datert 10. november 2015.

DMF er statens sentrale fagmyndighet ved forvaltning og utnytting av mineralske ressurser, og har et særlig ansvar for at mineralressurser blir ivaretatt i plansammenheng.

Uttalelse fra DMF

Tiltaket berører ikke viktige mineralressurser og DMF har ingen merknader til igangsetting av arbeid med privat detaljregulering for Gamle Ringeriksvei 30 gbnr. 17/49,57 i Bærum kommune.

Vennlig hilsen

André Snøfugl
administrasjonsmedarbeider

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Mottakere:
ARCASA arkitekter AS Sagveien 23 C III 0459 OSLO

Kopi til:

KYSTVERKET
SØRØST

ARCASA arkitekter as
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Att: Kristian Ødegaard

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkiv nr.:	Saksbehandler:	Dato:
	2015/4417-2	413.2	Tanya Boye Worsley	24.11.2015

Vedrørende varsel om igangsatt detaljregulering for Gamle Ringeriksvei 30 på Bekkestua - Bærum kommune - Akershus fylke

Vi viser til brev av 10.11.2015 vedrørende varsel om oppstart av planarbeid for Gamle Ringeriksvei 30 i Bærum kommune.

Vi kan ikke se at planarbeidet vil ha betydning for våre interesser. Kystverket Sørøst har av den grunn ingen merknader til at det settes i gang planarbeid.

Med hilsen

Geir Egil Solberg
senioringeniør

Tanya Boye Worsley
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Eksterne kopimottakere:

Bærum kommune	Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10	1304	SANDVIKA
Fylkesmannen i Oslo og Akershus	Postboks 8111 Dep	0032	OSLO
Fiskeridirektoratet	Postboks 185 Sentrum	5804	BERGEN

Sørøst - Havne- og farvannsavdelingen

Sentral postadresse:	Kystverket Postboks 1502 6025 ÅLESUND	Telefon: Telefaks:	+47 07847 +47 70 23 10 08	Internett: E-post:	www.kystverket.no post@kystverket.no
For besøksadresse se	www.kystverket.no	Bankgiro:	7694 05 06766	Org.nr.:	NO 874 783 242

Brev, sakskorrespondanse og e-post bes adressert til Kystverket, ikke til avdeling eller enkeltperson

Jernbaneverket

Postadresse:
Postboks 4350
NO- 2308 Hamar

postmottak@
jernbaneverket.no

Sentralbord:
05280

Org. Nr.:
971 033 533 MVA

Bankgiro:
76940501888

IBAN-NR.
N054769405001888

SWIFT:
DNBANOKK

jernbaneverket.no

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Henvendelse til: Åsne Fyhri
Tlf.: +47 99641434
Faks:
E-post: Asne.Fyhri@jbv.no

Dato: 04.12.2015
Saksref.: 201508425-2
Deres ref.:
Vedlegg:

Bærum kommune- Varsel om igangsetting av privat detaljregulering - Gamle ringeriksvei 30 - Gnr/bnr 17/49 17/57 - Uttalelse

Vi viser til brev datert 10. november 2015 om ovennevnte.

Planområdet berører ikke jernbanens interesser, og vi har ingen merknader til planoppstart.

Med hilsen
Ragnhild Lien
seksjonssjef
Plan og teknikk, forvaltning og samfunnskontakt

Åsne Fyhri
senioringeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk

Ruter#

Arcasa arkitekter AS
Kristian Ødegaard
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Saksbehandler Øystein Otto Grov
Telefon 905 73 842
post@ruter.no
Deres ref
Vår ref 2015/969 - 9058/2015
Dato 09.12.2015

Gamle Ringeriksvei 30 i Bærum kommune - varsel om igangsatt detaljregulering

Vi viser til Deres brev av 10. november 2015

Det er et overordnet mål at kollektivtrafikken skal ta økte andeler av motorisert persontransport, og helst det meste av fremtidig trafikkøkning, i hvert fall i sentrale områder. Et viktig virkemiddel for å få til dette er å lokalisere trafikkskapende aktiviteter som boliger og arbeidsplasser på steder som har eller kan få et godt kollektivtilbud. Våre kommentarer tar utgangspunktet i dette.

Den aktuelle eiendommen ligger sentralt på Bekkestua, i kort avstand til T-banestasjon og bussterminal. Bekkestua har et meget godt kollektivtilbud, med T-bane mot Kolsås, Jar, Majorstuen, Oslo sentrum og østlige deler av Oslo hvert kvarter. I tillegg kommer et stort antall busslinjer, som gir forbindelse til Sandvika, Lysaker/Fornebu, Bærums verk, Hosle, Østerås, Eiksmarka og flere andre steder. Fortetting på Bekkestua er fullt ut i tråd med vedtatte retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Vi støtter forslaget om relativt høy utnyttelse av eiendommen. Ut fra at Bekkestua skal være et hyggelig sted å oppholde og bevege seg bør man kanskje vurdere i noe mer detalj hvor stort og høyt dette bygget bør være uten å virke alt for dominerende.

Med vennlig hilsen

Halvor Dutulstad
Plansjef infrastruktur

Øystein Otto Grov
Planlegger

Kopi til:

Bærum kommune	Regulering	1304	SANDVIKA
Akershus fylkeskommune	Postboks 1200 Sentrum	0107	OSLO

Norges vassdrags- og energidirektorat

NVE

Arcasa Arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Zahra Farzamnia

Vår dato: 10.12.2015
Vår ref.: 201506490-2
Arkiv: 323
Deres dato: 10.11.2015
Deres ref.:

Saksbehandler:
Kristin Ødegård Bryhn

NVEs innspill ved varsel om oppstart - Privat detaljregulering for Gamle Ringeriksvei 30 GBnr 17/49 og 57 - Bærum kommune, Akershus

Vi viser til varsel om oppstart av planarbeid datert 10.11.2015.

Områder med marine avsetninger – kvikkleire
Planområdet befinner seg i et område med fyllmasser (jf NGUs løsmassekart, www.ngu.no). 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 (tilfredsstillende områdestabilitet).

I alle områder med marine avsetninger kan det finnes kvikkleire. Om det avdekkes kvikkleire i et område må geoteknisk ekspertise vurdere hele kvikkleiresonen. En geoteknisk utredning i forbindelse med reguleringsplan skal utrede reell fare og nødvendige risikoreduserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet for bebyggelsen, og skal inneholde en dokumentasjon av områdestabiliteten jf. NVEs retningslinjer 2/2011 – *Flaum- og skredfare i arealplanar* og NVEs veileder 7/2014 – *Sikkerhet mot kvikkleireskred*. Det må framgå av utredningen at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives, virkningen av dem dokumenteres og de må innarbeides i reguleringsplanen. Sikkerhetsnivå er gitt i byggteknisk forskrift (TEK 10) § 7-3 – *Sikkerhet mot skred* - med veiledning.

Våre retningslinjer NVE 2/2011 og vår veileder NVE 7/2014, ligger tilgjengelig på www.nve.no/arealplan, og vi ber om at disse legges til grunn i det videre planarbeidet. Vedlagt er også ei sjekkliste knyttet til NVEs ansvarsområder som kan benyttes i forbindelse med planarbeidet. Sjekklista er ment brukt som et generelt hjelpemiddel for å sjekke ut aktuelle forhold og for å sikre tilfredsstillende dokumentasjon av relevante forhold knyttet til faren for flom, erosjon eller skred.

Med hilsen

Petter Glorvigen
regionsjef

Kristin Ødegård Bryhn
seniorrådgiver

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Vedlegg: Sjekkliste

Kopi til:

Bærum kommune

Sjekkliste for reguleringsplan - vurdering av tema innenfor NVEs forvaltningsområder (pr. 11.06.2015)

NVE har et statlig forvaltningsansvar for vassdrags- og energiressurser samt forebygging av skader fra flom- og skred. Kommunene har et ansvar for å ta hensyn til disse temaene i arealplanleggingen. Denne sjekklisten kan brukes til hjelp for vurderinger, men er ikke uttømmende.
Når det gjelder flom- og skredfare viser vi til at det skal utarbeides en ROS-analyse for alle planer, jamfør plan- og bygningslovens § 4-3 og DSBs veileder «Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen». ROS-analysen må inneholde en begrunnet vurdering av om det er fare for flom, erosjon eller skred, og en konklusjon på om det er tilfredsstillende sikkerhet i henhold til TEK10. Når det gjelder vassdrag og energianlegg er det noen typer tiltak som vil ha behov for avklaring i forhold til sektorlovverk (vannressursloven og energiloven).

Tema i planen	Hvilke vurderinger bør gjøres	Innarbeiding i plan	Linker til mer informasjon
Er det vassdrag i planområdet? *Styring av arealbruken bort fra vassdragene er det beste virkemiddelet for å ta vare på vassdragsmiljø og begrense vassdragsrelatert fare.*	Hvordan skal planen ta hensyn til natur-, kulturmiljø og friluftsinteresser i 100-metersbeltet langs vassdrag, jf. pbl § 1.8? Generelt er det viktig å holde vassdrag åpne og bekkelukking frarådes. Dersom det planlegges tiltak som berører allmenne interesser i vassdrag eller grunnvann, må konsekvensene av dette beskrives, som grunnlag for ev. konsesjonsvurdering eller samordning etter vannressursloven. Hvilke alternative løsninger eller avbøtende tiltak er mulig for å ivareta vassdrag? I verna vassdrag bør en vurdere differensiert forvaltning etter PRP for verna vassdrag.	Alle vassdrag, inkludert åpne og lukka bekker, bør merkes tydelig i plankartet og reguleres til arealformål 3, 5 eller 6, jf §12-5. Bestemmelser om byggegrense til vassdrag, kan differensieres ut fra konkrete vurderinger av allmenne hensyn, for eksempel 50-100 m langs hovedvassdrag og 20 m langs bekker. Forutsetninger for og ev. avbøtende tiltak ved vassdragsinngrep må innarbeides i bestemmelser. Forvaltning etter RPR for verna vassdrag kan fastsettes i bestemmelser og/eller vises som hensynssone.	Karttjenesten NVE Atlas Arealplanlegging og vassdragsmiljø Plan- og bygningslovens § 12-5 Plan- og bygningslovens § 1-8 Vannressursloven Verneplan for vassdrag RPR for vernede vassdrag
Kan området være flomutsatt? *Dersom planområdet er innenfor 20-metersbeltet langs bekk eller 100-metersbeltet langs elv så bør flomfare vurderes. På flate elvesletter vil flommen ha større utstrekning.* *På grunn av klimaendringer forventes økt flomvannføring med minst 20% i små nedbørfelt og kystvassdrag. I noen regioner vil også flommene øke i store vassdrag.*	Finnes det flomsonekart i planområdet? Utenfor kartlagte områder kan en første vurdering baseres på observasjoner fra tidligere flommer, lokalkunnskap og kartanalyse. Ved tvil må det gjøres en fagkyndig utredning. Det må vises særlig aktsomhet langs bratte og masseførende vassdrag. Eventuelle kulverter, bruer og bekkelukkinger som kan gå tett, bør kartlegges. Vil utbyggingen medføre økt overvann og raskere avrenning til vassdrag? Vil havnivåstigning og stormflo ha betydning for flomvannstand i vassdrag med utløp i sjø?	Ny bebyggelsen bør i utgangspunktet plasseres utenfor flomutsatte områder. Flomutsatte areal skal vises som hensynssone og tilknyttes bestemmelser som ivaretar sikkerheten gitt i TEK10 §7-2. En avstandsgrense på 20 m fra bekker vil normalt dekke fare for flom og flomskred Alternative flomveier for lukkede bekker bør vises som hensynssone i planen Det kan fastsettes bestemmelser om lokal overvannshåndtering.	Flomsonekart utarbeidet av NVE Krav til flomsikkerhet i TEK10 Retningslinje 2/2011: Flaum- og skredfare i arealplanar (rev. 2014) Rettleiar 3/2015: Flaumfare langs bekker Retningslinjer for flomberegninger Fakta: Hvordan ta hensyn til klimaendringer Fakta: GIS finner flomveiene

Tema i planen	Hvilke vurderinger bør gjøres	Innarbeiding i plan	Linker til mer informasjon
			Klimatilpasningstiltak innen vann og avløp i kommunale planer DSBs Havnivåveileder
Kan området være skredutsatt? *Å ha kunnskap om skredfare, og ta hensyn til dette ved planlegging og utbygging, er den mest effektive måten å forebygge skredulykker.* *På grunn av klimaendringer forventes økt hyppighet av skred i bratt terreng, men fareområdene vil ikke nødvendigvis bli større.*	Ligger planområdet innenfor aktsomhetsområder for snøskred, steinsprang eller jord- og flomskred? Finnes det kvikkleiresoner eller marine avsetninger i planområdet? Undersøk om det er lokal informasjon om grunn- og terrengforhold som tilsier skredfare. Vurder behovet for fagkyndig utredning ut fra planlagt arealbruk og tiltakskategorier.	Ny bebyggelse bør i utgangspunktet plasseres utenfor skredutsatte områder. Skredutsatte områder vises som hensynssone i planen og tilknyttes bestemmelser som ivaretar sikkerheten gitt i TEK 10 §7-3. Hvis det ikke er tilstrekkelig sikkerhet må avbøtende tiltak beskrives og innreguleres i planen. Ansvar for fremtidig tilsyn og vedlikehold av sikringstiltak må avklares.	Karttjenesten NVE Atlas NGUs løsmassekart Krav til skredsikkerhet i TEK10 Retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar (rev. 2014) Veileder 8/2014 Sikkerhet mot skred i bratt terreng Veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred Faktaark: Identifisering av skredvifter Skogsveger og skredfare
Er det konsesjoner for vassdrags- eller energianlegg i området? *Nettanlegg og trafoer som krever anleggskonsesjon etter energiloven er unntatt fra plan- og bygningsloven.*	Sjekk om det planlegges ny arealbruk i konflikt med etablerte eller planlagte høyspentlinjer, trafoanlegg, dammer, rørgater eller andre anlegg for energiforsyning og -overføring. Er anleggseier varslet?	Anlegg for energiforsyning og -overføring skal reguleres som teknisk infrastruktur etter § 12-5 nr.2, med unntak av kraftledninger i sentral og regionalnettet som skal vises som hensynssone. Andre energianlegg, som dammer og kraftverk, bør reguleres til byggeområde.	Planloven og energianlegg Oversikt over konsesjoner som er gitt eller under behandling Bebyggelse nær høyspentanlegg Hensynssoner for kraftledninger Plan- og bygningslovens § 12-5

Ut fra ressurshensyn må NVE prioritere å gi innspill og uttalelser til overordnede planer, planer som omfatter områder med vesentlig flom- eller skredfare, saker av prinsipiell betydning og planer med problemstillinger som kommunen har vansker med å avklare selv. Vi ønsker at kommunene velger ut planer som det er særlig behov for hjelp fra NVE til å vurdere, og tar tidlig kontakt med oss om disse sakene.

For at NVE skal ha grunnlag for uttalelse må høringsdokumentene inneholde planbeskrivelse, ROS-analyse, plankart og bestemmelser samt alle relevante fagkyndige utredninger som er gjennomført i forbindelse med planarbeidet.

NVE kan fremme innsigelse på grunnlag av manglende utredning eller innarbeiding av hensynet til flom- eller skredfare, eller manglende avklaring mot vannressursloven eller energiloven. Mangel på uttalelse eller innsigelse fra NVE rokker ikke ved kommunes selvstendige ansvar for å sørge for at disse hensynene er ivaretatt i planarbeidet.

Statens vegvesen

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Region øst	Tove Staum / 24058276	15/231839-2		14.12.2015

Uttalelse til varsel om igangsetting av detaljregulering av Gamle Ringeriksvei 30 - eiendom gnr. 17 bnr. 49 og 57 i Bærum kommune.

Vi viser til brev datert 10.11.2015, varsel om oppstart av detaljregulering av Gamle Ringeriksvei 30, eiendommene gnr. 17 bnr. 49 og 57 i Bærum kommune.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for et «lokalmedisinsk senter» i kombinasjon med boliger. Det legges derfor opp til blandet reguleringsformål som f.eks. offentlig/privat tjenesteyting, kontor, forretning, bevertning og bolig.

Eiendommen gnr. 17 bnr. 49 og 57 grenser inntil Gamle Ringeriksvei, Kleivveien og Frøytunveien som er kommunalveier. Ingen av våre riks- og fylkesveger blir berørt direkte av planområdet og vi har derfor ingen merknader til det varslede planarbeidet.

PARKERINGSNORM
Planområdet ligger i gangavstand fra Bekkestua bussterminal og Bekkestua t-banestasjon. Det er derfor viktig å legge til rette for en restriktiv parkeringsnorm som begrenser antall parkeringsplasser for å begrense trafikkveksten i området. Statens vegvesen forventer at parkeringsnormen (tabell 1) i vedtatt kommuneplan for Bærum legges til grunn for det videre planarbeidet, hvor Bekkestua er definert som A-område.

Vi forbeholder oss retten til å komme med ytterligere merknader/synspunkter ved offentlig ettersyn av planen.

Vegavdeling Akershus - Planseksjonen
Med hilsen

Arne Kolstadbråten
Fagkoordinator

Staum Tove

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 02030

firmapost@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Østensjøveien 34
0667 OSLO

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap

9815 Vadsø

Kopi
Akershus fylkeskommune, Postboks 1200 Sentrum, 0107 OSLO
Bærum kommune, 1304 SANDVIKA

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

ARCASA aritekter as
Sagveien 23 C
0459 OSLO

Att. Zahra Farzamnia

Vår saksbehandler	Vår dato	Vår referanse (oppgis ved svar)
Thomas Johansen	22.12.2015	2015/16739-4/174446/2015 EMNE L12
Telefon	Deres dato	Deres referanse
22055673	10.11.2015	

Bærum kommune - reguleringsplan for gbnr 17/49 m.fl. - Gamle Ringeriksvei 30 - uttalelse til varsel om planoppstart

Det vises til oversendelse datert 10.11.15 av varsel om igangsatt reguleringsarbeid i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8.

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av «lokalmedisinsk senter» i kombinasjon med boliger.

Området er avsatt til fremtidig sentrumsformål i kommuneplanens arealdel, og er hovedsakelig regulert til kjørevei i reguleringsplan for Bekkestua med omgivelser, vedtatt 23.09.92.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkesrådmannen har følgende merknader til varselet:

Viktige regionale interesser

Samordnet areal- og transportplanlegging
Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus ble vedtatt av Fylkestinget 14.12.15. Et av planens hovedmål er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå felles mål for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

Den regionale planen innehar strategier for å nå målene. I overordnet strategi for regional areal- og transportstruktur er styrking av regionale byer spesielt, og bybåndet generelt, vektlagt. Bybåndet er det sammenhengende bebygde byområdet mellom Oslo, Lillestrøm, Ski og Asker. De regionale byene og bybåndet skal ta en høy andel av veksten i befolkning og arbeidsplasser.

Innenfor bybåndet, som skal avgrenses med detaljert i samarbeid med kommunene, skal utbygging først og fremt skje i gangavstand til banestasjoner eller langs høyfrekvente busstraséer, og ha høy arealutnyttelse.

Angjeldende område inngår i Bekkestua sentrum, slik sentrumsområdet er avgrenset i kommuneplanen for Bærum, og Bekkestua vil naturlig inngå i bybåndet. Planområdet ligger i

Postadresse
Postboks 1200 sentrum
0107 OSLO
E-post
post@akershus-fk.no

Besøksadresse
Schweigaardsgt 4, 0185 Oslo

Fakturaadresse
Pb 1160 Sentrum, 0107 Oslo

Telefon
(+47) 22055000

Telefaks
(+47) 22055055

Org. nr - juridisk
NO 958381492 MVA

Org. nr - bedrift
NO 874587222

gangavstand fra banestasjon og bussterminalen, og fylkesrådmannen mener derfor det er viktig at det legges opp til høy arealutnyttelse på området.

For forhold som gjelder fylkesvei viser fylkesrådmannen til uttalelse fra Statens vegvesen Region øst.

Parkering
Fylkesrådmannen mener begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel- og kollektivtransport fremfor bilbruk. Dette er særlig viktig for arbeids- og kundeintensive virksomheter, slik som et «lokalmedisinsk senter», som genererer et stort transportbehov.

Fylkesrådmannen anbefaler at det fastsettes parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer, og at disse er strenge. Fylkesrådmannen viser, i likhet med Statens vegvesen, til parkeringsnormen fastsatt i kommuneplanen, og legger til grunn at normen for A-lokaliteter innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

Fylkesrådmannen vil også anbefale at det i bestemmelsene stilles krav om anlegg for sykkelparkering (sykkelparkeringsplassene bør fortrinnsvis være under tak nær inngangspartiet).

Automatisk fredete kulturminner
Fylkesrådmannen har ingen merknader knyttet til automatisk fredete kulturminner.

Nyere tids kulturminner
Innenfor planområdet er Gamle Ringeriksvei 30 registrert som kulturminne. Villa Granheim ble oppført ca. 1900 som en to-etasjes boliggård. I 1916 ble den ombygget til landhandel med butikklokaler i første etasje og bolig i andre etasje. Det er fortsatt næringslokaler i første etasje. Bygningen forutsettes revet i forbindelse med planarbeidet.

Planområdet er avsatt til framtidig sentrumsformål i nylig vedtatt kommuneplan for 2015-2030. Hensyn til grønnstruktur, kulturminner/miljøer og landskap skal avklares i forbindelse med reguleringsplan, jf. planbeskrivelsen til nylig vedtatt kommuneplan. Planområdet grenser i sør, øst og nordøst til eldre villastrøk med blandet bebyggelse, deriblandt eldre verneverdige bolighus fra forrige århundreskifte, med tilhørende hager.
Kommuneplanens bestemmelser som bør være førende for planarbeidet er følgende:
«*§ 7.1 Reguleringsplanlegging og byggetiltak skal tilføre nye kvaliteter og/ eller opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området.*
§ 8.1 Kulturminner og kulturmiljøer registrert i Bærumskart, kulturminnebasen, skal vurderes bevart. Det skal legges vekt på kulturminnets og/eller kulturmiljøets verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i. Nye tiltak skal ha en bevisst plassering og utforming i forhold til kulturminner og primært tilpasses kulturminnet/ kulturmiljøet.
§ 8.2 Hageanlegg og vegetasjon i sammenheng med kulturminner skal vurderes bevart.»

Selv om eldre bebyggelse er en del av et område for fremtidig sentrumsbebyggelse, skal verneinteressene vurderes på reguleringsnivå, noe forslagstiller i dette tilfellet ikke har tatt stilling til (jf. redegjørelsen av 10.11.15). Den sefrakregistrerte bygningen har en lang historie som forretning i nærområdet, og er historisk og arkitektonisk en del av villaområdets lokalmiljø. Bygningen er en del endret siden den ble ombygd til forretning, men hovedformen er tydelig. Verneverdien er først og fremst av lokal karakter, og kommunen må vurdere om bygningen skal bevares, jf. bestemmelsen § 8.1.

Selv om kommuneplanen gir føringer for høyere utnyttelse i planområdet, må hensynet til omgivelsene ivaretas, jf. ovennevnte bestemmelser. Illustrasjonene viser ny blokkbebyggelse på seks etasjer over bakken. Da planområdet representerer en overgangssone mellom sentrumsbebyggelsen og villaområdene, mener fylkesrådmannen det bør legges vekt på en tilpassing til villaområdene. For å imøtekomme kravet i kommuneplanens bestemmelser § 7.1, 8.1 og 8.2, vil fylkesrådmannen anbefale at den nye bebyggelsen trappes ned mot eksisterende villabebyggelse. Videre anbefales det at bygningsvolumene deles opp i større grad, og viser større variasjon i utforming.

Barn og unges interesser
I utfyllende bestemmelser og retningslinjer til Bærum kommuneplan, vedtatt 17.06.15, er det i § 26 fastsatt kvalitative og kvantitative krav til leke-, aktivitets- og uteoppholdsareal. Fylkesrådmannen forutsetter at disse føringene vektlegges i reguleringsarbeidet.

Fylkesrådmannen vil anbefale at det i reguleringsbestemmelsene stilles krav om at leke- og fellesarealene skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest/brukstillatelse til boligene.

Fylkesrådmannen er opptatt av at det etableres trygge ferdselsforbindelser for myke trafikanter, særlig mellom nytt boligområde og skole, før utbyggingen er ferdigstilt.

Universell utforming
Det er et nasjonalt mål å sikre at planleggingen virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på en likestilt måte. Fylkesrådmannen viser til at prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven § 1-1, og § 12-7 nr. 4, som omhandler bestemmelser i reguleringsplaner.

Fylkesrådmannen anbefaler kommunen å innta bestemmelse om at området skal opparbeides etter prinsipper for universell utforming.

Klima og energi
Fylkesrådmannen vil anbefale at muligheten for tilknytning til fjernvarmeanlegg utredes.

Med vennlig hilsen

Thomas Johansen
rådgiver plan

Mildrid Melkild
rådgiver nyere tids kulturminner

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:
Bærum kommune, Regulering
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Statens vegvesen Region øst
Ruter AS

Saksbehandlere:
Planfaglige vurderinger: thomas.johansen@afk.no, 22 05 56 73
Automatisk fredete kulturminner: malin.tromborg@afk.no, 22 05 50 11
Nyere tids kulturminner: mildrid.melkild@afk.no, 22 05 56 70

Hafslund Nett

Deres dato 2015-11-10

Vår dato 2015-12-18

Deres referanse

Vår referanse 55696

ARCASA arkitekter AS

Vår saksbehandler
Ronja M. Skaug
Mail: ronja.martine.skaug
@hafslund.no

Kopi til

UTTALELSE TIL VARSEL OM OPPSTART AV PRIVAT DETALJREUGLERING – GAMLE RINGERIKSVEI 30/GNR 17 BNR 49, 57 I BÆRUM KOMMUNE

Hafslund Nett AS («HN») viser til varsel om oppstart av privat detaljregulering - gamle Ringeriksvei 30/gnr 17 bnr 49, 57 i Bærum kommune. Høringsfristen er 23. desember 2015 og uttalelsen er dermed innen fristen.

HN har etter energiloven områdekonsesjon i Bærum kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømnettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett). I tillegg har HN anlegg som er etablert etter anleggskonsesjon innenfor kommunen.

1 Elektriske anlegg i planområdet - Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)

HN har elektriske anlegg i planområdet som vist på vedlagt kart. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.

Anlegget som er under 24 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

1.1 Behov for ny nettstasjon

For å sikre strøm til ny bebyggelse, må utbygger sette av areal til ny nettstasjon. Nettselskapet ber om at dette ivaretas i planforslaget.

Frittliggende nettstasjoner må plasseres minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisiktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. Størrelsen på nettstasjonene er vanligvis mindre enn 10 m² og det må være adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til magnetfelt og støy fra nettstasjoner anbefaler nettselskapet at det minimum er 10 meter mellom nettstasjonen(e) og boligbebyggelse.

HN ser at det ofte ikke blir tatt hensyn til avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper problemer både for grunneiere og for nettselskapet. Nettselskapet ber derfor om at følgende ivaretas i reguleringsbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. Størrelse på rommet må være minimum 16 kvm, og det stilles særskilte krav til utforming av rommet, samt til adkomst og ventilasjon m.v.

1.2 Strømforsyning og omlegging/flytting av eksisterende nett

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

2 Andre forhold

2.1 Vedlagt kart

Vedlagt kart kan brukes under følgende forutsetninger:

- Brukes kun som underlag for forespurt planarbeid
- Bør slettes etter bruk - husk at nettet endrer seg kontinuerlig
- Må ikke oversendes andre uten netteiers samtykke eller offentliggjøres
- Må ikke anses som kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 09146

2.2 Inntegning på plankart

Nettselskapet gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene *ikke* må påføres i planen, herunder plankartet.

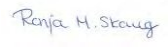
Arealet som i fremtiden skal brukes til nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1500, jf vedlegg I til kart- og planforskriften.

2.3 Annet

HN ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

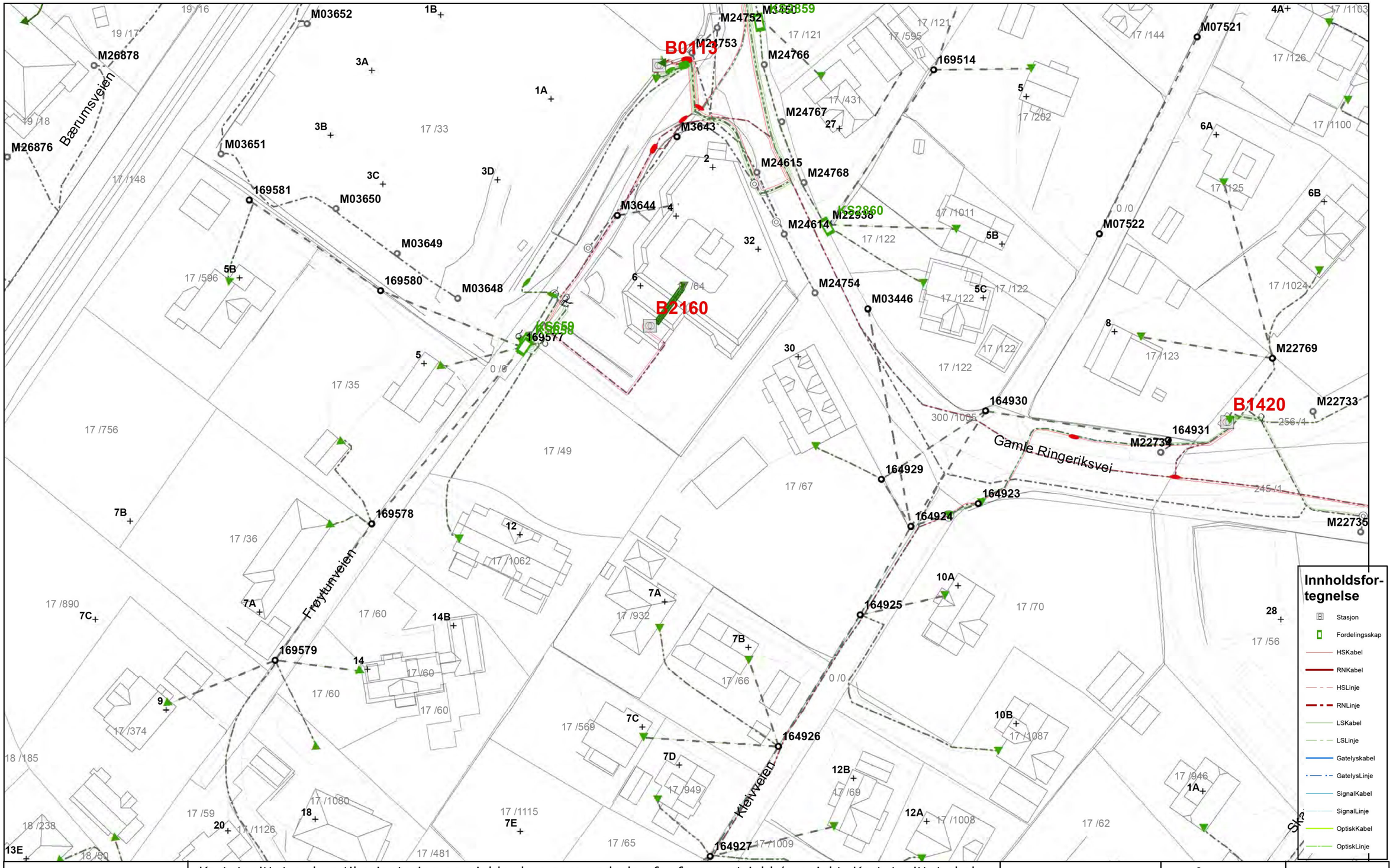
Vennligst ta kontakt dersom det skulle være spørsmål eller uklarheter.
Kontaktinformasjon: firmapost@hafslundnett.no

Med hilsen
Hafslund Nett AS



Ronja Martine Skaug
rådgiver
Rettigheter

Vedlegg: Kartutsnitt



Hafslund Nett

Kartutsnittet er kun til orientering og gjelder kun som underlag for forespurt jobb/prosjekt. Kartutsnittet skal ikke overleveres til andre uten netteiers samtykke. Dette forhold er regulert ved forskrift og mislighold kan straffes i henhold til straffelovens §§294 og 405a Dokumentasjonen må IKKE anses som kabelpåvisning. Kabelpåvisning må bestilles hos Geomatikk tlf: 09146 før graving påbegynnes. Det tas forbehold om at alle datasett er presentert på kartutsnittet , traseers fysiske beliggenhet kan avvike og at det daglig skjer ajourhold i nettet.

Dato:	Målestokk	N
18.12.2015	1:750 A3 liggende	

0 15 30 60 Meters

Fra:	Jan Fredrik Nicolaisen <jan.fredrik.nicolaisen@gmail.com>
Sendt:	5. april 2016 16:26
Til:	Terje Hansen; Linda Kristin Nethus
Kopi:	Karlsson Tobias; Bosshard, Christine; monica.eden67@gmail.com; Gry Thune Young; anette_bakken@hotmail.com; elin.nicolaisen@aibel.com
Emne:	Innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel / samt sak 15/152661og sak 15/31045
Vedlegg:	Innskanning 5.pdf; Innskanning 6.pdf; Innskanning 7.pdf; Innskanning 8.pdf

Det vises til møte med Bærum kommune i dag, 05.04.2016, v/ Terje Hansen og Synnøve Hench.

Vedlagte brev, som tidligere ble sendt til Bærum kommune i slutten av august 2015, oversendes som innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel. Beklager at innspillet kom etter fristen, men som avtalt i møtet oversendes dette nå.

Ettersom innholdet i brevet direkte berører sak 15/152661 - Bekkestua Sør- områderegulering og sak 15/31045 Gamle Ringeriksvei 30 mfl - sendes også brevet til saksbehandler for disse Linda Nethus.

Som det fremgår av brevet vil hensynet til å oppnå en samlet sett best mulig løsning tilsi at ens regulering oppnås for Bekkestua Sør samt at nevnte planer (inkl 15/152661og 15/31045) ses i sammenheng.

Mvh
Jan Fredrik Nicolaisen

Huseiere i Frøytunveien
v/Jan Fredrik Nicolaisen
Frøytunveien 18
1357 BEKKESTUA

24.08.2015

Bærum kommune
Postboks 700
1304 Sandvika

INNSPILL TIL FORESTÅENDE REGULERING AV FRØYTUNVEIEN

Ny arealdel til kommuneplanens arealdel ble vedtatt i Bærum kommunestyre den 17.06.2015.

Vi som undertegner på dette brevet eier boliger innerst i Frøytunveien, som er en liten stikkvei/blindvei i mindre enn 150 meter gangavstand fra Bekkestua senter. Boligene som omfattes er Frøytunveien 9, 14, 14B, 18, 20 og 22 . Boligenes tomter – som til sammen utgjør 5,4 mål, er avmerket på kartutsnitt fra behandling av kommuneplanens arealdel vedlagt i vedlegg 1. (./.)

Kommuneplanens arealdels konsekvenser for Frøytunveien
Frøytunveien er pr i dag et villaområde, med unntak av Frøytunveien 12, som er et leilighetsbygg. Nærheten til Bekkestua sammen med det villamessige preget, gjør Frøytunveien til et unikt bo-område.

Imidlertid har vedtaket som Bærum kommune gjorde den 17.06.2015 endret forutsetningene for Frøytunveien: Boligene som ligger nærmest Bekkestua senter, dvs Frøytunveien 5 (gnr/bnr 17/35), 5b (17/596) og 7a (17/35) ble omfattet av område 2, "Bekkestumyra", dvs Bekkestujordet – med vedtak om fortetting. I tillegg er sentrumsreguleringen rykket nærmere ved at gnr/bnr 17/49 og 17/67 er regulert til sentrumsområde.

Straks etter vedtaket ble Frøytunveien 5, 5b og 7a solgt til en utbygger/investor. Veien videre mot fortetting synes ugjenkallelig, og denne utviklingen innebærer vesentlig endrede forutsetninger for oss som beboere i Frøytunveien.

Fortettet blokkbebyggelse opp mot eksisterende villabebyggelse i Frøytunveien vil forringe bomiljøet for oss som bor der. Om den vedtatte reguleringen videreføres ligger det til rette for mange års interessekonflikt mellom huseiere og eiendomsutviklere. Den ene siden av Frøytunveien vil få tett blokkbebyggelse og den andre siden, samt indre del av Frøytunveien, vil fortsatt ha villabebyggelse. Opprettholdelse av den vedtatte reguleringen vil derfor eksisterende huseiere motsette seg.

Selv om villainteressene skulle bli delvis imøtekommet, vil det skje en fortetting som innebærer at områdets villakvaliteter forringes. Eiendomsutviklerne vil på sin side heller ikke få utnyttet tomtenes fulle potensiale. Miljøinteressene vil også tape fordi behovet for boliger vil måtte dekkes med å beslaglegge nye arealer og grøntarealer vil settes ytterligere under press.

På denne bakgrunn har vi revurdert situasjonen, og vi kommer med dette med et forslag som vi mener vil innebære en vesentlig forbedring for alle parter.

Forslaget: Ens regulering i hele Frøytunveien
Vi mener at det vil være en langt bedre løsning om hele det eksisterende boligområdet i Frøytunveien innlemmes i området "Bekkestumyra" og at en derved får lik regulering i hele Frøytunveien, fremfor at vedtatte regulering videreføres.

Forslaget innebærer at en kan åpne for å videreføre fortettingen som en har i boligområdet "Bekkestua Syd" for Frøytunveien og den delen av Bekkestujordet (Bekkestumyra) som ligger i tilsvarende sentrumsavstand. I henhold til gjeldende bebyggelsesplan for Bekkestua Torv, vedtatt 03.03.2011, er det regulert inn 10 000 kvm bolig BRA på området som utgjør ca 5 000 kvm, dvs en utnyttelse på 200 %. Boligene holder høy kvalitet og er med sin sentrumsnære beliggenhet svært populære.

Frøytunveien og den del av Bekkestuajordet (Bekkestumyra) som ligger i tilsvarende avstand fra sentrum, har potensiale for en regulering med tetthet på tilsvarende nivå. I kartet i vedlegg 2 (./.) er det markert hvilket areal Frøytunveien sammen med den del av Bekkestujordet (Bekkestumyra) som er i inntil tilsvarende avstand utgjør. Det markerte arealet utgjør til sammen ca 13,5 mål, hvorav vårt område utgjør 40 %.

En tett utbygging av dette området, med utnyttelse på 200 % vil gi om lag 27 000 kvm bolig BRA, dvs ca 250-300 boliger. Fordelene ved en slik utnyttelse er mange:

- Nærheten til sentrum innebærer at boligene vil kunne utføres i samme høye kvalitet som utført i Bekkestua Syd-prosjektet, og med tilsvarende etterspørsel/popularitet. Boliger i vesentlig lengre avstand fra sentrum vil ikke ha samme etterspørsel/popularitet.
- Områdene lenger vest på Bekkestuajordet (Bekkestumyra) vil kunne bevares som grøntområder. Alle Bekkestuas innbyggere, men særlig villaområdene i Kleivveien/Søråsen som er nabo til Bekkestujordet (Bekkestumyra), og som ellers ville blitt utsatt for en utbygging på hele jordet, vil dra nytte av dette.
- Presset på andre aktuelle utbyggingsområder, som er mindre attraktive pga større avstand til Bekkestua sentrum, vil reduseres. Dette vil gjøre det mulig å imøtekomme andre interesser i større grad og vil være i tråd med vedtatte politiske føringer/planer.
- Topografiske forhold på de aktuelle tomtene ift naboeiendommene er gunstige for å kunne bygge i høyden.
- Høy fortetting i Frøytunveien vil også være nødvendig for å gjøre det mulig for utbyggere å løse ut huseierne, slik at en samlet løsning oppnås.
- Konfliktpotensialet vil være vesentlig redusert, og en kan oppnå en høyere utnyttelse samlet sett, enn om omregulering av Frøytunveien skjer i to etapper.

På bakgrunn av ovennevnte ber vi om at Bærum kommune ikke tar stilling til - og avviser - et reguleringsforslag vedrørende deler av Frøytunveien og Bekkestumyra, inntil det foreligger et forslag som inkluderer hele Frøytunveien.

Underskrevet av eiere av følgende boliger i Frøytunveien:

Gry Thune Young
Frøytunveien 9

Christine Bosshard
Frøytunveien 14B

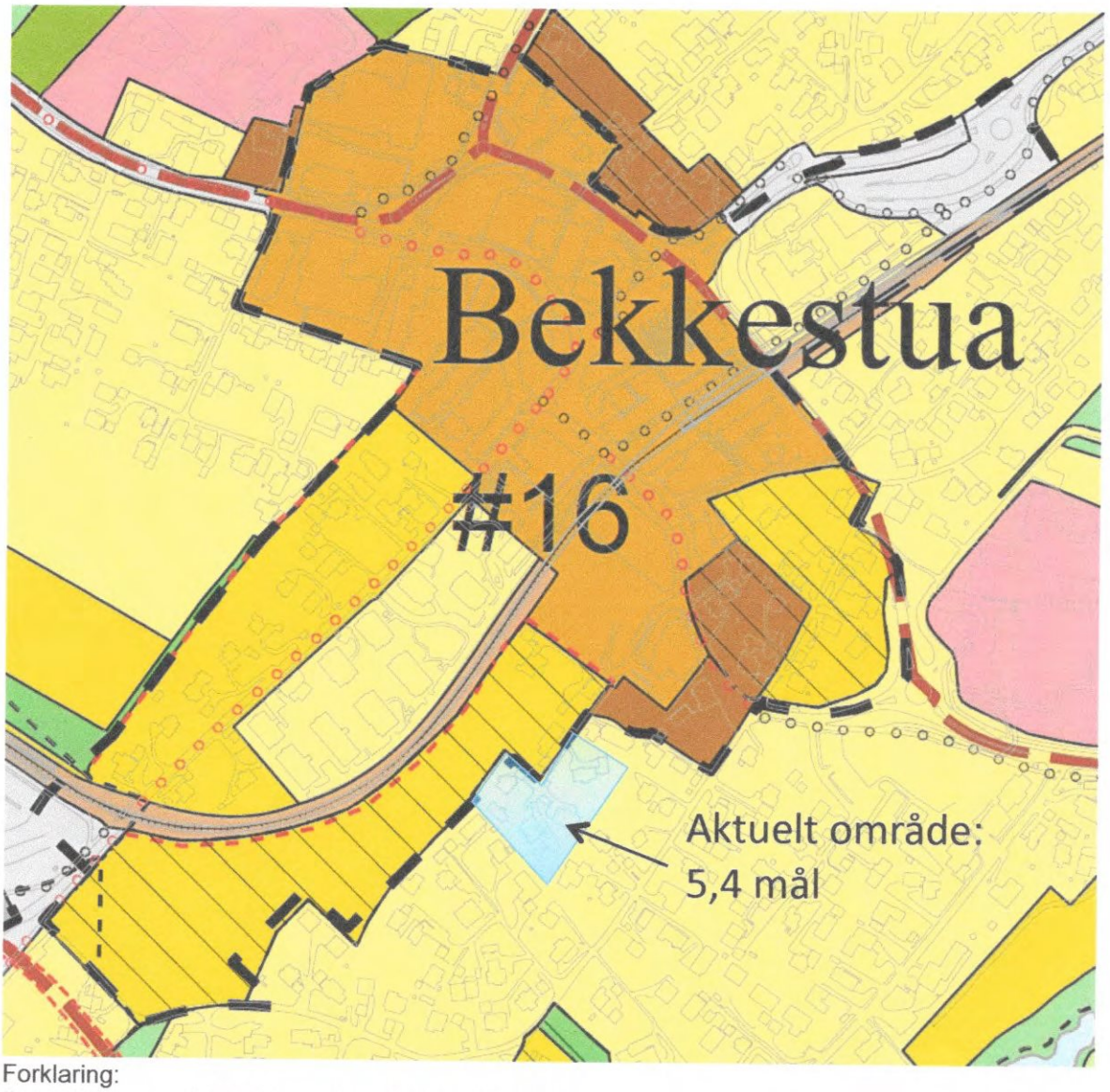
Thomas Birger Edén-Jensen
Frøytunveien 14

Jan Fredrik Nicolaisen
Frøytunveien 18

Tobias Karlsson
Frøytunveien 20

Anette Bakken
Frøytunveien 22

Vedlegg 1



Forklaring:
Det aktuelle området utgjør følgende eiendommer:

Adresse	Gnr/bnr	Tomteareal (kvm)
Frøytunveien 9	17/374	1367
Frøytunveien 14 og 14B	17/60/	1633
Frøytunveien 18	17/1080	907
Frøytunveien 20	17/59	770
Frøytunveien 22	17/1126	710
	SUM:	5387

Vedlegg 2


216
218
220
236
1b
3A
3B
3C
3D
1a
Freyjunveien
2
4
6
33
30
27
5b
5
7b
7c
7a
12
12b
14
9
20
18
22
7E
7d
12d
12c
9a
13c
13b
15b
15a
17
11b
9b
14b
11a
13d

10 DES. 2015

Bærum Kommune
v/Plan og bygningsavdelingen
Postboks 700
1304 Sandvika

Kopi:
Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo

Bekkestua, 7.12.2915

Sak: Utbyggingsplaner for Gamle Ringeriksvei 30
plan ID 2015018, Bekkestua.

Sterke reaksjoner og protester på forslag til 6 etasjers høyde på bygg.

Bekkestua vel har mottatt nabovarsel fra Arcasa arkitekter AS vedrørende utbyggingsplaner for Gamle Ringeriksvei 30. Etter at forslaget er blitt kjent og omtalt i media, har velet mottatt sterke innsigelser mot de presenterte planene og da spesielt høyden på 6 etasjer.

Det er ikke uventet, men fint at området som er avsatt til sentrumsformål i vedtatte arealdel til kommuneplanen for 2015-2030, blir utnyttet til kombinerte formål. Velets medlemmer er imidlertid opptatt av at antall etasjer og høyder i bebyggelsen i og rundt Bekkestua må fremstå i harmoni men tilstøtende boliger. I tillegg til estetikk, handler dette også om behovet for å ha åpne rom i sine nærmiljøer samt akseptable solforhold. Vi ser at opprinnelige veloverveide reguleringsbestemmelser for byggehøyde er under press, med tilsvarende reaksjoner fra beboerne på Bekkestua. Av omtale av saken i Budstikka 17. november, leser vi med glede at kommunen mener byggene i planen for Gamle Ringeriksvei 30 bør reduseres i høyden. Vi ber plan- og bygningsavdelingen i kommunen og politikerne stå fast på dette.

Med hilsen

For styret i Bekkestua vel

Endre Christensen

Merete Lange

21 DES. 2015

Arcasa arkitekter as
Sagveien 23 C III
0459 Oslo

Kopi
Bærum Kommune
Plan- og bygningsavd.
Boks 700
1304 Sandvika

Bekkestua 17/12-15

Ad. forslag til privat detaljregulering Gml. Ringeriks vei 30.

Eksisterende bebyggelse i Gml. Ringeriksvei fra Bekkestua Senter mot Kleivveien er i dag på 3 etasjer. Det planlagte bygget i Gml. Ringeriksvei 30 vil bli avslutningen av Bekkestua sentrum mot eksisterende småhusbebyggelse. Det virker unaturlig å øke høyden nettopp på dette området fra 3 til 6 etasjer.

Samtidig vil en 6 etasjers bygning mot småhusbebyggelsen være et uforholdsmessig sterkt inngrep i forhold til utsyn, skyline og solforhold. Dette vil bety en 18 meter høy vegg som skille mellom Kleivveien vest og øst! Et slikt bygg vil også bli voldsomt dominerende og sjenerende for de nærmeste naboer i Gml. Ringeriksvei, Frøytunveien og Kleivveien nord.

Enn videre vil en slik utbygging, dersom den blir vedtatt, skape presedens for den videre utbygging/fortetting av hele området. Resultatet vil bli at beboerne vest for Kleivveien risikerer i fremtiden å få en tilsvarende vegg langs hele Kleivveien sydover.

Det samme vil være gjeldende for de øvrige planlagte områdene for fortetting; området mot Bekkestuveien, Nadderudveien/Fagertunveien og Bærumsveien syd for Bekkestua sentrum for å nevne noen.

Etter vår oppfatning bør kommunen i sin reguleringsplan for de områdene som er tenkt fortettet legge en overordnet plan for hvorledes man ønsker denne fortettingen, ikke minst i form av begrensninger i forhold til høyde. Dette vil skape en forutsigbarhet både for eksisterende beboelse og for utbyggere. Dette er jo rett og slett intensjonen med Plan- og bygningsloven.

Etter vår oppfatning må bebyggelsen i Gml. Ringeriks vei 30 kunne være på 3 etasjer nærmest Frøytunveien for deretter å reduseres til 2 etasjer både mot syd og vest. Dette for å få en myk overgang fra sentrums miljø til småhusbebyggelse.

På vegne av; Elin K. Ødemark, Kleivveien 10A, Tom og Marit Ødemark, Kleivveien 10B, Paolo Bernardi og Melinka Butenko, Kleivveien 12B, Kristin og Sverre Stockinger, Kleivveien 12A, Johan Falkenberg og Silja Skjelnes, Kleivveien 12D, Truls Børkeeiet og Nina Borchgrevink, Kleivvein 7B, Anne-Marie og Svein-Erik Svendsen, Kleivveien 7A, Liv Hatlem og Tomm Ingvaldsen, Kleivveien 7D, Jan Atle Allum, Kleivveien 7C, Anne Wendelborg og Claus Christophersen, Skansenveien 1B.

Sverre Stockinger

Fra:	Eivind Christoffersen <eivchri@gmail.com>
Sendt:	21. desember 2015 13:57
Til:	Bærum kommune Post
Kopi:	arcasa@arcasa.no
Emne:	Ad. varsel om igangsatt detaljregulering - Gamle Ringeriksvei 30 /gnr. 17 bnr. 49,57
Kategorier:	.....

Bærum Kommune

Plan- og bygningsavd.

1300 Sandvika

Ad. varsel om igangsatt detaljregulering - Gamle Ringeriksvei 30 /gnr. 17 bnr. 49,57

Vi refererer til ovennevnte og kommentarer til dette innsendt av Sverre Stockinger datert Bekkestua 17.12.15

Stockinger fikk ikke kontakt med oss da hans brev ble skrevet, men vi gir også vår tilslutning til brevet.

Vennlig hilsen

Vibeke og Eivind Christoffersen

Kleivveien 9b

15 DES 2015

21 DES 2015

ARCASA AKITEKTER AS,
SAGVEIEN 23 C III,
0459 OSLO
ATT: ARKITEKT KRISTIAN ØDEGAARD

Bekkestua, den 17. desember 2015

SAMEIET FRØYTUNVEIEN 12
PRIVAT DETAJREGULERING GAMLE RINGERIKSVEI 30, PLAN ID 2015018

Vi bekrefter å ha mottatt den private regulering for eiendommen Gamle Ringeriksvei 30.

Det er noen forhold ved forslaget om reguleringen som vi spesielt legger merke til: det gis gjennomgående lite opplysninger om bruken av de forskjellige bygninger på området. Videre gis det, så vidt vi ser, ikke noen opplysninger om adkomstforhold til bebyggelsen mot Gamle Ringeriksvei og Kleivveien. Endelig synes det som om all parkering er tenkt lagt inn i garasjeanlegg med innkjørsel i Frøytunveien. Dette garasjeanlegg er ikke omtalt i forslaget.

Ved bebyggelsen av "den gamle Lefdaltomten" fikk området et betydelig kompleks bestående av Bekkestua Senteret og en rekke leiligheter. Inngangen for all parkering til dette anlegg er lagt fra Frøytunveien. Det synes som om forslagsstiller i dag har tenkt seg å anlegge inngang til et garasjeanlegg direkte ovenfor den inngang som finnes på den andre siden av Frøytunveien. Alt i dag registrerer vi betydelige trafikale problemer i tilknytning til garasjeanlegget i senteret.

Endelig et forhold som direkte vil "true" det eksisterende sameiet Frøytunveien 12. På skissen er det påført at bebyggelsen mot oss i Frøytunveien 12 skal oppføres i 6 etasjer. Den sammenligning som synes å passe, er at vi skal få en "Berlin-mur" som nabo.

Vi ser at kommunens reguleringsvesen alt i "oppstartsmøtet" har bemerket at så vel bygghøyde som volum bør ned. I tillegg er det bemerket at det tenkte bygg bør trekkes lengre vekk fra nabobygget i Frøytunveien 12.

Vi har tillit til at reguleringsvesenet i det videre arbeide med saken vil se inn i alle forhold som er relevante. Videre forbeholder vi oss å komme tilbake, på det tidspunkt byggesaken fremlegges i detalj.

Med vennlig hilsen
Sameiet Frøytunveien 12

Sameiet Frøytunveien 12, ved Asle Enger, Frøytunveien 12, 1357 Bekkestua

Til Bærum kommune og Arcasa arkitekter as

Sendt pr epost.

tirsdag, 22. desember 2015

Utbygging av Bekkestua

Vi registrer at planprosessene på Bekkestua er godt i gang.

I plandokumentene ble det innført et krav om en samlet planlegging for Bekkestua. Fra rådmannens innstilling og Arealplanen:

«For å sikre gode, helhetlige løsninger inneholder kommuneplanen flere områder med krav om felles planlegging. På den måten unngås bit-for-bit planleggingen som flere høringsuttalelser uttrykker bekymring for. Ved å underlegge større områder et slikt krav, øker mulighetene for god tilpassing til eksisterende bebyggelse.»

«For Bekkestua foreslås mindre justeringer av sentrumsavgrensingen. Redusert gjennomgangstrafikk som følge av ny tverrforbindelse legger til rette for utvikling av sentrum på begge sider av Jens Rings vei. Bebyggelsen nord for Jens Rings vei foreslås som del av sentrumsområdet. Skape rom for å utvikle Jens Rings vei som bygate med tosidig sentrumsbebyggelse. Det foreslås også videreutvikling av Gamle Ringeriksvei som bygate, som del av fortettingsstrategi for Bekkestua sørøst. Det foreslås krav om samlet planlegging for fortetting/sentrumsutvikling i sørøst.»

Vi ønsker tilbakemelding på hva kommunen har tenkt å gjøre med den samlede planleggingen. Vi stiller spørsmålstegn til at kommunen innleder dialog med utbyggerne og at planprosessene begynner før slik planlegging er gjennomført.

Som veldig mange innkomne høringsforslag er også vi bekymret for at utbyggingen av Bekkestua skal bidra til livsfarligs skoleveier, et trafikkfarlig og utrivelig sentrum, nedbygging av verdifull grønt struktur og en så høy utnyttelse at det vil være uforholdsmessig inngripende for nabolaget. Flere av disse punktene slås det fast i Arealplanen at antagelig vil inntreffe. «Det kan være negative konsekvenser knyttet til grønnstruktur, kulturlandskap og landskapsbilde.» «Utbygging vil føre til økt trafikk på lokalveiene i området.» Slik det ser ut av dokumentene i saken skulle den samlede planleggingen adressere nettopp disse spørsmålene.

Arealplanen forutsetter også bygging av Bærumsdiagonalen. Vi forutsetter at den usikkerheten som nå er rundt E18- utbygging tas med inn i planleggingen og ønsker tilbakemelding på dette.

I den første planprosessen som settes i gang, utbyggingen av Gamle ringeriksvei 30, vil alle våre bekymringer inngå. Det er kritisk for nærområdet, og kanskje spesielt trafikken, at det blir en ordentlig god prosess. Krysset Gamle ringeriksvei/Kleivveien er veldig trafikkfarlig i dag. En stor utbygging her må adressere dette. Dette er skole vei for mange barn. Vi viser til bl.a. innkommet høringssvar fra Stabekk skole og Stabekk skole FAU.

Det samme gjelder Gamle ringeriksvei/ Frøytunveien. Etter åpningen av Bekkestua senter er dette blitt et farlig kryss. Med innkjørsel både til senteret, Bekkestumyra-utbyggingen og Gml R. 30 vil

dette bli uholdbart. For å få et sentrum og et nærmiljø for de gående MÅ det en samlet planlegging til med disse prosjektene. Kapasiteten på byggene må holdes lav og de trafikkmessige utfordringene må løses.

Slik vi forstår det kjøpes nå eiendommer i Kleivveien, Frøytunveien og Gml. Ringeriksvei opp av utbyggere. Og det er startet planprosess på «Bekkestumyra». Denne første utbyggingen vil skape presedens for fremtidige utbygginger. Det er derfor viktig at den samlede planleggingen gjøres nå. Med bred involvering.

Vi deler også de nærmeste naboene til Gml. R. vei 30s bekymringer til høye blokker så tett inn på småhusbebyggelse og ber om at kommunen ser på disse områdene ikke bare som sentrumsnære men også som områder med småhusbebyggelse og dermed tar hensyn til eksisterende småhusbebyggelse når det gjelder høyde og annen utforming.

Da vi alle er nære naboer til utbyggingen «Bekkestumyra» ønsker vi et møte med kommunen for å få informasjon om videre prosess. Vi ønsker å være en konstruktiv part og håper dere kan finne tid til dette på nyåret.

Oppsummert ønsker vi:

1. Tilbakemelding på spørsmålet om samlet planlegging. Vi mener kommunen ikke kan starte planprosessene på Bekkestua uten å bryte med bestemmelsene i Arealplanen.
2. Tilbakemelding på spørsmålet om Bærumsdiagonalen
3. Tidspunkt for møte med Bærum kommune
4. At dette registreres som en merknad til planarbeidet med Gamle Ringeriksvei 30 hos Arcasa AS.

Med vennlig hilsen,

Mvh

Aasta Hetland og Pål Heggernes i Kleivveien 17A
Per Olav Ramstad og Line Hildonen Ramstad i Kleivveien 17
Anthony Ellis og Yuka Christina Franswa i Kleivveien 17B
Ann Mari Johansen og Per Speich i Kleivveien 15B
Bjørn Erik Næss i Kleivveien 15A

-5 JAN 2016

SBT Sameiet Bekkestua Terrasse

Frøytunveien 2

1357 Bekkestua

ARCASA arkitekter as

Sagveien 23 C III

0459 Oslo

Bekkestua 23. desember 2015

GAMLE RINGERIKSVEI 30/GNR 17 BNR 49,57 – VARSEL OM IGANGSATT DETALJREGULERING

Det vises til mottatt varsel gjennom Budstikka og materiale mottatt fra Kristian Ødegaard. Ettersom denne fasen i første rekke er ment som innspill til de tanker forslagstiller har fremlagt, vil vi i denne omgang konsentrere oss om punkter som fremstår som særlig interessante i vår sammenheng. Til orientering kan vi opplyse at SBT Sameiet Bekkestua Terrasse er eier av hele bebyggelsen og den eiendommen som ligger på gnr 17 bnr 64 (Gamle Ringeriksvei 32/Frøytunveien 2-6), med andre ord naboeiendommen til de eiendommene forslaget gjelder.

1. **Høyde og volum**

Vårt første ankepunkt mot det foreliggende forslag er at 6 etasjer er altfor høyt sammenlignet med Bekkestua senter, Gamle Ringeriksvei 32 og småhusbebyggelsen i Kleivveien. Høyden bør ikke være større enn Bekkestua Senter, tilhørende boligenheter og Frøytunveien 2-6, det vil i praksis si tre etasjer. Både det foreslåtte nybygget og Frøytunveien 2 ligger på en høyde i terrenget i forhold til Bekkestua sentrum og er ment å være avslutningen på tett- og høybyggelser i Bekkestua mot øst. Denne avslutningen på sentrumsbebyggelsen i Bekkestua bør få en «myk» utforming mot villabebyggelsen med bygg ikke høyere enn Gamle Ringeriksvei 32. Den foreslåtte bebyggelse gir et uestetisk, massivt inntrykk mot villabebyggelsen.

Det styrker ikke forslagets gjennomslagskraft når det sies at det er foretatt endringer basert på tilbakemeldingene i oppstartmøtet, mens for eksempel oppstartmøtets referat angir en utnyttelse på ca 180% BRA og «endret» forslag angir utnyttelsen til «i overkant av 180%». Hvordan er da kommunens antydning om at utnyttelsen er for høy fulgt opp i det foreliggende forslag?

Konklusjon: Lavere bebyggelse på inntil ca 3 etasjer og mer oppløst bebyggelse med sannsynlig lavere utnyttelsesgrad.

2. **Atkomst**

Det fremgår av teksten at atkomsten til garasjene er tenkt ved atkomst fra Frøytunveien, via naboeiendommen Gamle Ringeriksvei 32 (Frøytunveien 2-6). Angivelsen av hjemmelshavers eierforhold til «nedre seksjon» av Gamle Ringeriksvei 32 er i beste fall uklar, se nedenfor.

Atkomsten til nybyggene bør av hensyn til trafikkbelastningen i Frøytunveien, bli fra Gamle Ringeriksvei eller Kleivveien. Trafikalt er belastningen på Frøytunveien med ytterligere trafikk til et nytt og omfattende bygg helt urealistisk. Allerede nå er trafikken øket betydelig etter åpningen av de store garasjene i Bekkestua Senter, med både privat parkering for byggets boligeiere, med offentlig parkering og betydelig varetransport. I følge kommunens arealplan kan det også påregnes betydelig utbygging på Frøytunveiens nederste del med ytterligere trafikk til følge. Forslagets omsøkte bebyggelse har gode muligheter for atkomst fra både Gamle Ringeriksvei og Kleivveien, idet bebyggelsens blandede formål vil medføre omfattende trafikk i området og derfor må løses gjennom en separat atkomst.

Konklusjon: Med de rådende trafikkforhold i Frøytunveien burde det ikke være tvil om at den nye atkomsten må finnes gjennom en alternativ løsning til den foreslåtte.

3. Misforståelse om hjemmelsforhold i naboeiendommen.

Forslaget antyder atkomst til underjordisk parkeringsanlegg fra Frøytunveien. Dersom det menes nederste garasjeplan i vårt bygg, er dette ikke en del av forslagsstillers seksjon, men en del av byggets fellesareal. Dersom atkomsten – til tross for våre anførsler blir lagt til Frøytunveien – vil en eventuell bruk av arealer tilhørende Frøytunveien 2/Gamle Ringeriksvei 32 som atkomst for forslagstillerens eiendom, kreve samtykke fra sameiet SBT Sameiet Bekkestua Terrasse.

4. Ønsker/krav om «grønn randsone»

Under oppstartmøtet kom det opp flere krav om en grønn randsone både mot Kleivveien og gjennom en gangsti fra Frøytunveien til Kleivveien (inkl bevaring av flere store trær). Vi slutter oss til slike ønsker, men krever at ønskene om en «grønn randsone» /gangsti mot Kleivveien mv ikke fører til at utbyggingen i enda større grad enn nå legges opp mot eksisterende bebyggelse på eiendommen vår. I så fall vil summen av grønne arealer samlet sett bli mindre og til større skade for oss enn mulig oppnådde kvaliteter.

I lys av forslagsstillerens ønske om utbygging og kommunens foreløpige kommentarer, har vi basert oss på at våre bemerkninger blir kortfattede og foreløpig prioritert i denne brevrunden. Vi ser derfor frem til at forslagsstiller i tråd med intensjonen i referatet legger opp til medvirkning fra impliserte parter. SBT Sameiet Bekkestua Terrasse er innstilt på å bidra til et positivt samarbeide.

Med vennlig hilsen

SBT Sameiet Bekkestua Terrasse

Per Harg

styreleder

Fra: Pasu <pasu@online.no>
Sendt: 25. april 2016 17:28
Til: Linda Kristin Nethus
Emne: Bekkestuajordet og Gml.Ringeriks vei 30

Kategorier: ARKIVERT I FOKUS

Som tidligere nevnt så blir vi i Boligsameiet Bekkestua berørt av utbyggingen. Vi oppfatter kommuneplanen slik at vi på et tidlig stadium skal kunne medvirke i planprosessen. Jeg siterer kommuneplanens avsnitt 4:
"Medvirkning
I planlegging forstås medvirkning oftest som en aktivitet der befolkningen har rett til å delta i planprosessen, og på forskjellige måter trekkes med i planprosessene, ut over den medvirkning som ligger i det representative demokratiet.
Medvirkning i planprosesser har flere hensikter. Fra et demokratiperspektiv er det viktig at alle interesser høres og at det gis mulighet for innspill. Medvirkning kan bidra med viktig kunnskap og fremme kreativitet i planleggingen, og dermed gjøre planene bedre. Videre kan medvirkningen bidra til å skape forståelse for at det er ulike interesser i en planprosess, og derigjennom bidra til å redusere konfliktnivået. En godt gjennomført medvirkningsprosess vil kunne bidra til større forankring og oppslutning om planen blant aktørene som er involvert i planprosessen."

Når vi leser utbyggerenes innspill til planprogrammet, så går det klart frem at de ønsker høyest mulige bygg, og det er jo åpenbart at det gir utbygger høyest økonomisk resultat. Høybygg er i strid med våre interesser. Det ser også ut som utbyggerene ikke ønsker konsekvensutredninger. Vi regner imidlertidig med at kommunen ikke vil godta det. Vi regner også med at kommunen benytter en 3D modell som f.eks. Revit for å kartlegge omgivelsesvirkninger av bygningsmassen. Fortetting på Bekkestua er det nok ikke noen som har noe imot, men det må tas hensyn til det eksisterende bomiljøet.

Vennlig hilsen
Pål Sunde