

Bærum Kommune
Postboks 700
1304 Sandvika

Vår ref.: 204812/2022 - 2022/19145
Deres ref.: 15/31045 -22/11908/ARUD
Dato: 09.03.2022

Uttalelse - Reguleringsplan - Gamle Ringeriksvei 30 m.fl - Detaljregulering - Bærum kommune

Vi viser til brev fra Bærum kommune av 21.02.2022 vedrørende offentlig ettersyn av Gamle Ringeriks vei 30.mfl. i Bærum kommune.

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

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

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

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesveg og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkeskommunen har følgende merknader:

Akershus fylkeskommune uttalte seg om nyere tids kulturminner ved varsel om oppstart i 2015. Det ble spilt inn at Villa Granheim/Gamle Ringeriksvei 30 fra ca. 1900, som forutsettes revet i forbindelse med planarbeidet, først og fremst har lokal verdi og at kommunen må vurdere om bygningen skal bevares. Det ble også pekt på at selv om kommuneplanen gir føringer for høyere utnyttelse i planområdet, så må hensynet til omgivelsene ivaretas. Planområdet grenser til villastrøk med blandet bebyggelse, blant annet eldre verneverdige bolighus fra rundt 1900, med tilhørende hager. Siden planområdet representerer en

PLAN Avdeling for kommunale planer

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no
Internett: www.viken.no
Org.nr.: 921693230

overgangssone mellom sentrumsbebyggelsen og villaområdene, mente fylkesrådmannen at det bør legges vekt på en tilpasning til villaområdene og anbefalte at den nye bebyggelsen trappes ned mot eksisterende villabebyggelse, at bygningsvolumene deles opp i større grad og at de viser større variasjon i utforming.

Ved varsel om oppstart var det foreslått to boligblokker. Det største bygget (på gbnr. 17/67) var foreslått med to fløyer på opp til seks etasjer og et mellombygg på to etasjer. Den mindre bygningen mot Frøytunveien var foreslått med opp til seks etasjer (på gbnr. 17/49).

Kommunen har vurdert verdien til Villa Granheim og mener at det ivaretar en skala som karakteriserer opprinnelig bygningsmiljø på Bekkestua og har på denne måten verdi, men det er vurdert til å ha mistet sitt opprinnelige preg. Det har ikke blitt foreslått å bevare bygget.

I planforslaget som er på høring er høydene redusert til maks fire etasjer med nedtrapping mot villabebyggelsen i sør og øst. Det er foreslått tre boligblokker. Det som ved varsel var foreslått som et bygg med mellombygg er nå delt i to separate bygg. Bebyggelsen har inntrukket toppetasje for å redusere høydevirkningen. I vedtaket til planutvalget 13.01.2022 er det gjort endringer og tillegg, blant annet at bygning A ikke skal overstige kote 80,5, og at prosjektet skal ha en fargepalett som gir det identitet og særpreg som gjerne kan ta opp i seg historisk fargebruk fra området. Planutvalget legger til grunn av bebyggelsen skal få en annen karakter enn prosjektet i Keivveien nord på andre siden av gaten.

Planforslaget med endringer og tillegg legger opp til en bedre tilpasning til villabebyggelsen i området, med lavere blokker som nå er delt opp, gitt mer variasjon i fasadene og trappet ned mot eksisterende bebyggelse i tråd med det Akershus fylkeskommune anbefalte i sin uttalelse. Vi ser det som positivt at det som tillegg til det opprinnelige planforslaget er foreslått en fargepalett som vil bidra til variasjon i forhold til nyoppførte og planlagte nybygg. Alternativet med rekkehus istedenfor boligblokk på en del av planområdet, som også er del av høringen, kan være positivt for ytterligere variasjon i bebyggelsen.

Vennlig hilsen

Mads Jørgen Lindahl

Kommunale planer

Kopi til:

Statsforvalteren i Oslo og Viken