



Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato:

09.03.2022

Vår ref:

2022/2957

Deres dato:

21.01.2022

Deres ref:

2015/31045

Bærum kommune
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Saksbehandler, innvalgstelefon

Katrine Kammerud, 32266627

Bærum - Uttalelse til høring av detaljregulering for Gamle Ringeriksvei 30 mfl.

Vi viser til brev datert 21. januar 2022 med høring av detaljregulering for Gamle Rineriksvei 30 mfl. i Bærum kommune.

Bakgrunn

Det fremgår av planforslaget at det skal tilrettelegges for utbygging av tre boligblokker på inntil fire etasjer med nedtrapping mot villabebyggelsen i sør og øst. Det legges opp til ca. 38 leiligheter. I første etasje (mot gamle Ringeriksvei) legges det opp til forretninger og annen publikumsrettet virksomhet. I sør etableres en allment tilgjengelig tursti som forbinder Kleivveien med Frøytunveien. Parkering skjer i parkeringskjeller og det tilrettelegges for sykkelparkering i parkeringsanlegget og på terreng.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig sentrumsformål og ligger innenfor bestemmelsesområde § 16. I kommuneplanbestemmelse § 21.7 kommer det frem at dette er et avviksområde (sentrumsområder og kollektivknutepunkt) hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse. Videre kommer det frem at for dette avviksområdet kan bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres med støynivå utenfor vindu til Lden 70 dB fra vei, jf T-1442

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering

Vi har følgende konkrete merknader knyttet til nasjonale og viktige regionale interesser:

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus legger en rekke føringer for arealutviklingen i regionen. Et av planens hovedmål er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt og basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. I planen defineres et utvalg steder som prioriterte vekstområder. De prioriterte vekstområdene er Oslo by, de regionale byene, bybåndet og prioriterte lokale byer og tettsteder. Det er knyttet egne retningslinjer til de forskjellige vekstområdene. Områdereguleringen ligger innenfor bybåndet.

Bybåndet defineres som det sammenhengende byområdet mellom Oslo og Asker, Lillestrøm og Ski. Planen legger opp til at Bybåndet skal ta en høy andel av veksten i befolkning og arbeidsplasser. Utbygging i disse områdene bør skje i gangavstand til banestasjoner eller langs høyfrekvente busstraséer, og ha høy arealutnyttelse. Planområdet ligger i ytterkant av sentrumsbebyggelsen på Bekkestua, 250 meter fra Bekkestua T-banestasjon og er innenfor bybåndet. Det opplyses at bebyggelsen i planforslaget er redusert fra seks til fire etasjer etter varslingsperioden. I tillegg er det lagt ved et alternativ med fire urbane rekkehus (townhouse) mot villabebyggelsen i Kleivveien. Vi anbefaler høy utnyttelse på et så sentralt område. I Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging kommer det frem at man skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet.

Støy

Planområdet er utsatt for støy fra biltrafikk, og deler av fasadene ligger i gul støysone. Området er i kommuneplanen definert som avviksområde, hvor det kan etableres bygninger for støyfølsomt bruksformål dersom avbøtende tiltak tilfredsstilles. Dette innebærer blant annet at alle boenheter skal ha en stille side, at minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side og minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side. Støyutredningen viser at flere av utearealene (balkonger, verandaer, terrasser, uteoppholdsareal) vil ha høyere støynivå enn makskravet. I støyutredningen kommer det frem avbøtende tiltak. Vi ber om at dette sikres konkret i bestemmelsene.

Konklusjon

Vi har merknader til avbøtende tiltak for støy og faglige råd knyttet til utnyttelsen av. Vi vil på generelt grunnlag be kommunen å kvalitetssikre plankart og bestemmelser før planforslaget eventuelt vedtas.

Ellers viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2022](#), og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#). For kommunens samfunnsplanlegging viser vi også til [Statsforvalterens forventningsbrev for 2022](#). Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og [Miljøstatus](#).

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Med hilsen

Alexander Karlsson
seniorrådgiver

Katrine Kammerud
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Viken fylkeskommune Postboks 220 1702 SARPSBORG