

Oppsummering av uttalelser med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer

Plannavn: Gamle Ringersiksvei 30 mfl. - detaljregulering

PlanID: 2015018

Saksnummer: 15/31045

Dokumentnummer: 5981668

Sist revidert: 17.11.2022

Varsel om oppstart av regulering

Oppstart av reguleringsplan for Gamle Ringeriksvei 30 mfl., PlanID 2015018 ble kunngjort 11.11.2015 i Budstikka og på Bærum kommunes nettsider. Ved varsel om oppstart kom det 16 uttalelser.

Oversikt over uttalelser ved varsel om oppstart

1. Akershus fylkeskommune, 22.12.2015
2. Statens vegvesen, 14.12.2015
3. Ruter, 09.12.2015
4. Hafslund, 10.11.2015
5. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 10.12.2015
6. Direktoratet for mineralforvaltning, 13.11.2015
7. Kystverket, 24.11.2015
8. Jernbaneverket, 04.12.2015
9. Bekkestua vel v/Endre Christensen og Merete Lange, 07.12.2015
10. Sverre Stockinger på vegne av beboere i Kleivveien 7, 9B, 10, 12 og Skanseveien 1B, 17.12.2015
11. Huseiere i Frøytunveien v/ Jan Fredrik Nicolaisen, 23.11.2015
12. Kleivveien 9B v/Vibeke og Eivind Christoffersen, 21.12.2015
13. Beboere i Kleivveien 17, 17A, 17B, 15A og 15B, 22.12.2015
14. Sameiet Frøytunveien 12, 17.12.2015
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 forslagsstillers kommentarer. Oppsummering av endringer i planforslaget som følge av uttalelser fra offentlige myndigheter og naboer *før 1.gangs behandling*, se saksfremlegg Del 2 kommunedirektørens redegjørelse, dokument 6106353.

Høring og offentlig ettersyn av planforslag

Planforslaget ble vedtatt lagt ut på høring og offentlig ettersyn i Planutvalgets møte 13.01.2022. Det har kommet totalt 10 uttalelser, inkludert to uttalelser fra Bekkestua vel. Det ble ikke fremmet innsigelse.

Kommunedirektøren har også valgt å kommentere spørsmål fra Bekkestua vel i e-post datert 05.09.22.

Oversikt over uttalelser ved høring og offentlig ettersyn

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken, dokument 5798558
2. Viken Fylkeskommune, dokument 5798210
3. NVE, dokument 5741708
4. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, dokument 5742447

5. Bekkestua vel, dokument 5720359 og 5790299
6. Sameiet Bekkestua Terrasse (nabo), dokument 5797412
7. Anne Marie Svendsen (nabo), dokument 5791175
8. Geir Gilde (nabo), dokument 5802566
9. Axel og Karina Wessel Hilland, dokument 5800807

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken, datert 09.03.22

- a) Statsforvalteren anbefaler høy utnyttelse på et så sentralt område i tråd med Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.
- b) I støytutredningen kommer det frem avbøtende tiltak. SiOV ber om at dette sikres konkret i bestemmelsene.
- c) Ber kommunen å kvalitetssikre plankart og bestemmelser før planforslaget eventuelt vedtas.

Forslagsstillers kommentar:

Uttalelsen er tatt til følge.

- a) Uttalelsen er tatt til følge.
- b) Følgende bestemmelser knyttet til støy ligger i reguleringsplanen og sikrer lydnivå i rom med støyfølsom bruk. Etter at planen har vært på offentlig ettersyn er det lagt til en spesifisering av bestemmelse § 3.13 og lagt til formulering om tillatt skjerming av balkong under § 3.14.

Støy

§ 3.14 *Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor fasade opptil $L_{den} = 70$ dB fra veitrafikk.*

§ 3.15 *Kvalitetskrav for støyfølsomt bruksformål i gul sone:*

- *Alle boenheter har minst én stille side*
- *Minimum 50% av antall rom i hver boenhet til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.*
- *Minimum ett soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.*

Krav om stille side kan frafalles dersom det gjennomføres bygningsmessige tiltak slik at støynivået blir $L_{den} 55$ dB eller mindre (utenfor vindu).

§ 3.16 *Støynivå på areal som medregnes i MUA skal ikke overstige $L_{den} = 55$ dB. Det tillates skjerm på balkong på 1,5 m for å oppnå 55 dB.*

Kommunedirektørens kommentar:

- a) Kommunedirektøren anbefaler blokkbebyggelse som tilpasser seg omkringliggende bebyggelse ettersom dette er i randsonen av sentrumsområdet på Bekkestua.
- b) Støybestemmelsene i planforslaget følger opp krav til avbøtende tiltak i kommuneplanens arealdels (KPA) avvikssoner for støy. Balkonger og takterrasser som får over 55 dB anbefales i støyrapporten å få 1,5 meter tette skjermer. Bestemmelse §3.5 åpner nå for at «Det tillates rekkverk/skjerm i inntil 1,5 meters høyde på balkong som kan medregnes i MUA for å oppnå støynivå på $L_{den} = 55$ dB, jf. §3.15.» Bestemmelsene har blitt kvalitetssikret og oppdatert av kommunen etter at forslagsstiller oversendte kommentarene og ser nå slik ut;

Støy

§ 3.13: *Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor fasade opptil $L_{den} = 70$ dB fra veitrafikk.*

§ 3.14: a) *Kvalitetskrav for støyfølsomt bruksformål:*

- *Alle boenheter har minst én stille side*

- Minimum 50 % av antall rom i hver boenhet til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.
 - Minimum ett soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side
- b) For de to midterste leilighetene i 2. og 3. etasje i felt BFK (totalt fire boenheter) kan krav om at minst 50 % av antall rom i hver boenhet til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side og krav om at minst ett soverom skal ha vindu mot stille, frafalles. Avvik fra disse kvalitetskravene forutsetter at det gjennomføres bygningsmessige tiltak slik at støynivået blir $L_{den} = 55$ dB eller mindre utenfor soverommets vindu (dempet fasade).
- §3.15: Støynivå på areal som medregnes i MUA skal ikke overstige $L_{den} = 55$ dB.

Forslagstiller har akseptert bestemmelsene som fremmes i saken i e-post 18.11.2022.

- c) Kommunen har kvalitetsikret de juridiske plandokumentene før vedtak og gjort nødvendige opprettinger.

2. Viken Fylkeskommune, datert 09.03.22

- a) Kommunen har vurdert verdien til Villa Granheim og mener at den karakteriserer opprinnelig bygningsmiljø på Bekkestua, men har mistet sitt opprinnelige preg. Det har ikke blitt foreslått å bevare bygget.
- b) Planforslaget med lavere blokker som nå er delt opp, gir mer variasjon i fasadene og trappet ned mot eksisterende bebyggelse enn ved varsel om oppstart, som er i tråd med det fylkeskommunens anbefaling.
- c) Fylkeskommunen ser positivt på at det er foreslått en fargepalett som vil bidra til variasjon.
- d) Alternativet med rekkehus istedenfor boligblokk på en del av planområdet, som også er del av høringen, kan være positivt for ytterligere variasjon i bebyggelsen.

Forslagsstillers kommentar:

Uttalelsen er tatt til følge.

- a) Forslagsstiller forholder seg til kommunens vurdering av verdien til Villa Granheim som å ha mistet sitt opprinnelige preg og dermed ikke har blitt foreslått bevaring.
- b) Fagansvarlig (plankonsulent) har gjennom utviklingen av planforslaget justert illustrasjonsprosjektet for å hensynta omgivelsene (villastrøk med blandet bebyggelse), i tråd med uttalelser fra fylkeskommunen. Bebyggelsen er gjennom dialogfasen endret fra to bygg på seks etasjer til tre bygg på maks fire etasjer. Bygningsvolumene er delt opp i større grad, trappes ned mot eksisterende villabebyggelse og har større variasjon i utforming, blant annet gjennom fargebruk.

Utover dette har ikke forslagsstiller noen kommentar.

Kommunedirektørens kommentar:

- a) Kommunedirektøren har vurdert at vekst veier tyngre enn vern av denne SEFRAK-registrerte villaen. I stedsanalysen for områdeplanen Kleivveien nord ([journalpost 17/76668](#)) ble det vurdert at bygget har mistet sitt opprinnelige preg og det har ikke blitt foreslått å bevare bygget.
- b) Planforslaget har blitt bearbeidet i flere runder siden VKF fikk se det ved varsel om oppstart i 2015, inkludert tre runder med 1. gangs behandling.
- c) Forslagstiller har utarbeidet en fargepalett som er basert på historiske farger, se *Redegjørelse farger*, dokument 6088589. Selv om fargene er basert på eksisterende farger vurderer kommunedirektøren at de valgte fargene gir byggene et moderne uttrykk og som ikke nødvendigvis er mer kromatisk (mer fargesterk) enn ved forrige politiske behandling, jf. Planutvalgets vedtak.
- d) Alternativet med rekkehus(townhouse) fikk ikke flertall for å fremmes og legges på høring i Planutvalgets møte 13.01.22 og vil derfor ikke fremmes til sluttbehandling.

3. NVE (generell tilbakemelding), datert 27.01.22

- a) NVE anbefaler å gjennomgå veilederen deres nettside.
- b) NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner

Forslagsstillers kommentar:

Uttalelsen er tatt til følge.

- a) Fagansvarlig (plankonsulent) har gjennomgått kartbasert veileder for reguleringsplan: <https://nve.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=66271d2e94014aff80fc065a18ad1f50>

NVEs kartdatabases "Atlas" viser registreringer innenfor temaene vassdrag, bre, hydrologiske data, vannkraft, vindkraft, nettanlegg, vern, naturfare, sikringstiltak, terreng, naturforvaltning, arealplan og høydedata.

Innenfor planområdet er følgende registreringer funnet i kartdatabasen:

Løsmasser: området består av fyllmasse

Naturfare: området ligger i aktsomhetssone marin leire

Terreng, bratthet: den bratteste delen av planområdet, ned mot Frøytunveien, er mellom 6-10 grader bratt.

- b) Områdeskred – marin leire: Området ligger i aktsomhetssone for marin leire. Dette krever av terrenget må undersøkes nærmere. Det har blitt ivarettatt av Sweco, som har gjennomført en geoteknisk vurderingsrapport. Denne er vedlagt planforslaget.

Overvann: I forbindelse med detaljreguleringen har Sweco utarbeidet et prinsippnotat for VA og overvann som ble vedlagt planforslaget. Denne ligger vedlagt planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar:

- a) Se forslagsstillers kommentar.
- b) Overvann er sikret med bestemmelser og VOA-prinsippnotat i plansaken, dokument 6088598. Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp, overvann og flomveier, jf. § 2.5. Bebyggelsen skal tilrettelegges for energiforsyning med vannbåren varme og tilknyttes fjernvarmeanlegg, jf. §3.37. Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger med hensyn til miljøriktig energiforsyning, lavt energibehov, mm., jf. §2.1.

4. DSB (generelt svar), datert 27.01.22

DSB har innsigelseskompetanse etter plan og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder: farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter, transport av farlig gods, brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg, tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene).

Forslagsstillers kommentar:

Uttalelsen er tatt til følge.

Det er ikke behov for direkte involvering av DSB i plansaken. Plansaken berører ikke virksomheter som håndterer farlige stoffer, transport av farlig gods, brannsikkerhet i tunneller/underjordiske anlegg eller tilfluktsrom.

Kommunedirektørens kommentar:

DSBs ansvarsområder berører ingen aktuelle tema for dette planforslaget.

5. Bekkestua vel, uttalelser datert 10.01.22, 02.03.22 og e-post 05.09.22:

E-post 10.01.2022 (før planforslaget ble behandlet i PU 13.01.22):

- a) Velforeningen undrer seg over at tidligere anbefalinger for byggehøyder fra Regulering og vedtak i PU fravikes i planforslaget
- b) I forslaget til behandling er bygget mot GRV nå 4,90 meter høyere enn eksisterende nabobygg (GRV32).

Uttalelsen i høringsperioden, datert 02.03.22:

- a) Velforeningen mener Bekkestua blitt transformert til et tettsted utbygget til det ugjenkjennelige med til dels høye kjedelige industrilignende blokker. Dette har i mange tilfeller skyggelagt gater og torg og forringet bokvaliteten til eksisterende beboere.
- b) De ønsker at A-bygget skal videreføre høyden på bebyggelsen i Gamle Ringeriksvei 32.
- c) B-bygget som skal avtrappes kan med hell ha en tilbaketrukket etasje mot Kleivveien
- d) C-bygget fremstår som overdimensjonert i forhold til Frøytunveien 2-6 og Frøytunveien 12. C-bygget vil også rage mer enn 9 meter over takene til rekkehusene som kommer i Frøytunveien 5 og møter ikke føringene om nedtrapping mot hverken eksisterende eller kommende bebyggelse i nedre del av Frøytunveien. Hvis det skal bygges her (bygg C) må bygningsmassen reduseres med en etasje og nedtrappes ytterligere.
- e) Velforeningen viser til notatet datert 06.10.2020 fra Park, Landbruk, Natur og Kulturvern i kommunen ([jpost 20/215974](#)) som handler om naturmangfold med opplysning om at planområdet må kartlegges for naturverdier, jf. naturmangfoldloven, som de mener er oversett av reguleringsavdelingen og planutvalget.

E-post 05.09.22:

Velforeningen ønsker at Grov-gården (Villa Granheim) bevares og savner vurdering av bygget

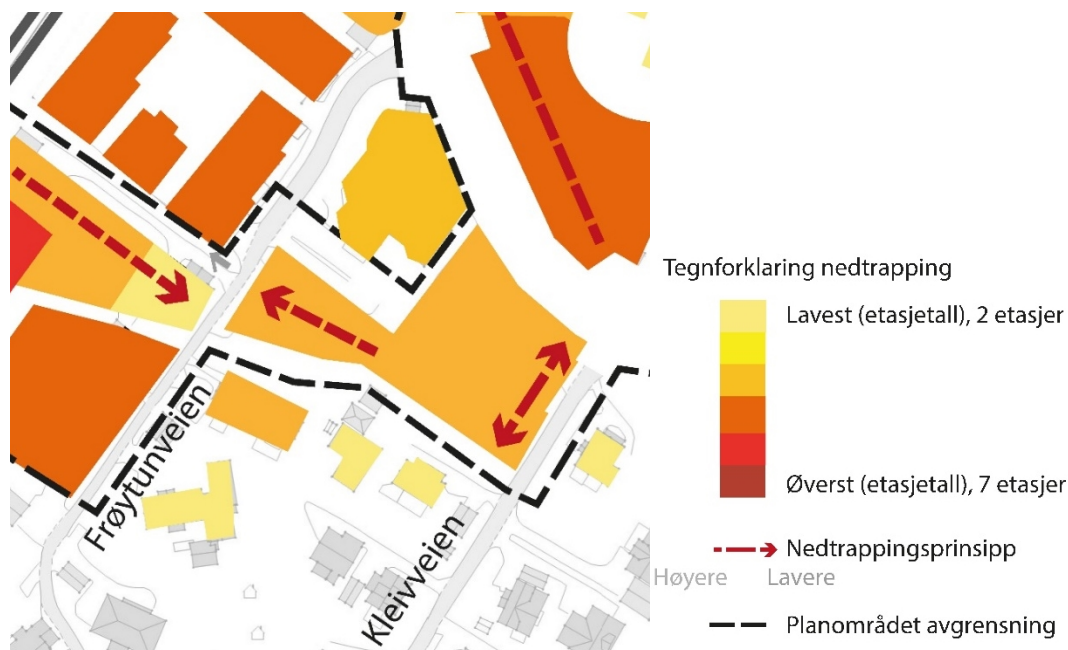
Forslagsstillers kommentar:

E-post 10.01.2022 (før planforslaget ble behandlet i PU 13.01.22):

Uttalelsen er ikke tatt til følge.

a) og b)

Bekkestua sentrum øst, prinsippsak med saksnummer 109/19 ble behandlet i Planutvalget 30.08.2019 og 19.09.2019. Her ble det vedtatt viktige prinsipper som er førende for arbeidet med detaljreguleringen for Gamle Ringeriksvei 30. Ett av tre vedtatte punkter var følgende: "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, legges til grunn.



Figur: Utsnitt av prinsippkart for nedtrapping viser for planområdet en bebyggelse i fire etasjer, med nedtrapping av bebyggelsen mot Frøytunveien og mot småhusbebyggelsen i sør. Kilde: Bærum kommune.

Det henvises til "Bekkestua sentrum øst" i planbeskrivelsen punkt 2.5 Aktuelle politiske vedtak. Fargen i figuren indikerer at området skal bebygges med volumer på opptil fire etasjer og at bebyggelsen skal trappes ned mot Frøytunveien og langs Kleivveien mot småhusbebyggelsen.

Detaljreguleringen forholder seg til overordnede prinsipper fastsatt av Bærum kommune. Gjennom utviklingen av planforslaget er bygningsvolumene på maks fire etasjer i større grad oppdelt, de trappes ned mot eksisterende villabebyggelse og har større variasjon i utforming.

Uttalelsen i høringsperioden, datert 02.03.22:

Uttalelsen er ikke tatt til følge.

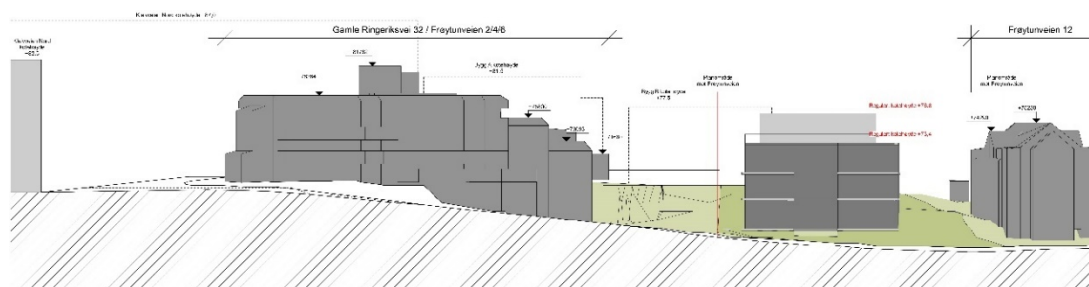
a) -

b) og c)

For kommentar på føringene det henvises til gjeldende høyden for bygg A, se *Forslagsstillers kommentarer til uttalelse 10.01.22*. I etterkant av disse føringene har det blitt utformet en prinsippsak av Bærum kommune for Bekkestua sentrum øst. Fargen i figuren fra Bekkestua sentrum øst indikerer at området skal bebygges med volumer på fire etasjer og at bebyggelsen skal trappes ned mot Frøytunveien og langs Kleivveien mot småhusbebyggelsen.

d) Detaljreguleringen forholder seg til overordnede prinsipper fastsatt av Bærum kommune når det gjelder høyder og nedtrapping av bebyggelse og bygg C er tre etasjer med en inntrukket fjerde etasje. Snittet under er tatt i Frøytunveien, fra nord mot sør, retning østover. I tillegg til at bygg C trapper seg ned vestover mot Frøytunveien viser snittet under hvordan bygg C tilpasser seg eksisterende bebyggelse langs veien. Lengst til venstre i snittet er det inkludert fremtidig bebyggelse i Kleivveien nord.

Snittet viser også de store avstandene det er mellom eksisterende og ny bebyggelse langs Frøytunveien.



Figur: Snitt i Frøytunveien

- e) I etterkant av 1.gangsbehandling har forslagsstiller fått utført en kartlegging av naturmangfold som ble ettersendt til Bærum kommune. Denne ble utført av Natur Restaurering i mai 2022.
- Rapporten konkluderer med at arealet til skogholtet er for lite for registrering av visse naturtyper og er utilstrekkelig for å opprettholde bærekraftige populasjoner av arealkrevende arter. Basert på rapportens konklusjon med at arealet er for lite til at skogholtet har noen betydning som grøntområde velger forslagsstiller å beholde bygg C i planforslaget. Rapporten ligger vedlagt planforslaget i sin helhet.
- Reguleringssjefen vurderer også, til tross for de registrerte naturverdier, at planen kan åpne for å bygge ned disse naturverdiene. Det vurderes at arealet kan bebygges ettersom planområdet har vært avsatt til sentrumsformål i KPA og ikke formål naturområde/grønnstruktur.

Kommunedirektørens kommentar:

E-post 10.01.2022 (før planforslaget ble behandlet i PU 13.01.22):

- a) Bygg A (felt BFK langs Gamle Ringeriksvei) var foreslått med regulert til kote +84 i ved 1. gangs behandling. Planutvalget vedtok ved tredje 1. gangs behandling at «Bygning A skal ikke overstige kote 80,5.» Forslagsstiller har foreslått et kompromiss hvor Bygg A har i maks regulert høyde kote +81,5 i revidert planforslag. Kommunedirektøren vurderer dette som en akseptabel høyde og anbefaler revidert planforslag til tross for at planforslaget ikke følger planutvalgets vedtak fra 1. gangs behandling om maks høyde for bygg A.
- b) Nabobygget Gamle Ringeriksvei 32 (Sameiet Bekkestua terrasse) er registrert med høyeste takkant som kote +78,2 i Bærumskart. I planforslaget som er til behandling er maksimal regulert kotehøyde +81,5 utgjør en høydeforskjell på inntil 3,3 meter.

Uttalelsen i høringsperioden, datert 02.03.22:

- a) Mye av Bekkestua er avsatt til sentrumsformål i KPA. Dette, i tillegg til regionale føringer om fortetting langs kollektivpunkter, har ført til høy utnyttelse mange steder på Bekkestua.
- b) Se kommentar til uttalelse datert 10.01.2022
- c) Bygg B skal ifølge prinsippsak trappes ned mot Kleivveien 7. Se forslagsstillers kommentar.
- d) Bygg C har i planforslaget regulert makshøyde kote +76,5 (rundet opp fra fasadetegninger som viser 76,3). Frøytunveien 2-6 er registrert med høyeste takkant som 78,2 i Bærumskart. Frøytunveien 12 er registrert med mønehøyde kote 75,2 i Bærumskart. Planlagte rekkehus i Frøytunveien har en regulert makshøyde på kote 67,5 i områderegulering for Bekkestua sør (planID 2016009). Bygg C kan altså potensielt bli 9 m høyere enn rekkehusene. Bygg C sin øverste etasje er inntrukket fra Frøytunveien i samme akse som illustrasjon i prinsippsak for gater og byrom viser, se forslagsstillers kommentar.
- e) Arealet har blitt kartlagt for naturverdier etter høringen, jf. krav fra Naturmangfold (PLNK) i BK. Se vedlegg Kartlegging naturmangfold, dokument 6088602. Det ble oppdaget noen naturverdier i form av naturtypemosaikken av "Frisk lågurtedellauvskog" og "Gammel furuskog med gamle trær". PLNK anbefaler i sin uttalelse til naturkartleggingen at vestre del av planområdet ikke bebygges (gnr/bnr 1749, tilsvarende bygg C), og påpeker at det et

stort behov for lokal grønnstruktur på Bekkestua i form av store og små grøntområder. Skogholtet har en høydeforskjell på 7 meter (kote 68 til 61) ned til Frøytunveien. Gnr/bnr 17/49 er på ca 1,1 daa og planforslaget sikrer en gangforbindelse fra Kleivveien ned til Frøytunveien. Feltet er regulert ca. 5 m bredt og gangforbindelsen skal tinglyses for allmenn ferdsel.

Kommunedirektøren vurderer til tross for registrerte naturverdier at planen kan åpne for å bygge ned disse naturverdiene. Kommunedirektøren vurderer at arealet kan bebygges ettersom planområdet har vært avsatt til sentrumsformål i KPA og ikke formål naturområde/grønnstruktur. I veileder til reguleringsplan defineres sentrumsformål slik: «Sentrumsformål innbefatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen. (...)»

Kommunedirektøren vurderer til tross for de kartlagte naturverdiene at overordnede føringer om fortetting og vekst langs bybåndet veier tyngre enn vern av natur i denne saken. At planområdet ligger innen sentrumsformål med svært kort vei til T-bane og kollektivknutepunkt er avgjørende for denne vurderingen.

E-post 05.09.22:

Kommunedirektøren har også valgt å kommentere spørsmål fra Bekkestua vel i e-post mottatt etter høringsperioden.

Kommunedirektøren vurderer at vekst veier tyngre enn vern i denne saken, inkludert vern av denne SEFRAK-registrerte villaen. Se også kommunedirektørens kommentarer over om vekst versus vern av naturverdier. I stedsanalysen for områdeplanen Kleivveien nord ([journalpost 17/76668](#)) ble det vurdert at bygget har mistet sitt opprinnelige preg og det har ikke blitt foreslått å bevare bygget.

6. Sameiet Bekkestua Terrasse (SBT), 07.03.22

Sameiet er nabo til planen på to sider og har adresse Gamle Ringeriksvei 32 og Frøytunveien 2, 4 og 6.

- a) Bygg A med (4 etasjer) som blir liggende svært tett på vårt bygg, SBT synes at utnyttelsesgrad for bygg A er gitt prioritet foran et balansert samlet bomiljø. SBT setter pris på redusert høyde på Bygg A og ønsker en ytterligere reduksjon av høyden på bygg A. SBT vil få vestveggen på Bygg A rett inn i stuer og ønsker en lys nøytral farge på bygget
- b) Bygg B ser også ut til å bli trukket godt inn mot SBT
- c) Bygg C kommer som en høy vegg rett i syd hvor de fleste av våre leiligheter har sine stuer og terrasser. SBT har leiligheter med gode sol og lysforhold, noe som vil forsvinne med det planlagte byggeprosjektet. Noen leiligheter har kun vinduer mot syd og disse leilighetene vil -uansett årstid - få minimalt med lys hvis det planlagte bygg C blir en realitet og forringe bokvaliteten. Bygg C bør ikke bygges. Jf. uttalelsen fra Bekkestua Vel om bokvalitet i området
- d) Skogholtet med vakre eldre furutrær er en liten grønn plett som absolutt bør bevares, ettersom det er eneste gjenværende skogholt i området.
- e) Da SBT ble planlagt var dette randsonen av Bekkestua sentrum og ble tilpasset med en «naturlig avtrapping» fra sentrum av Bekkestua mot omkringliggende småhus. Frøytunveien 2 har kotehøyde 78,8 meter og første etasje (næringsareal) er delvis under bakkeplan langs fortauet i GRV for at bygget skulle bli lavest mulig. Kravene fra myndighetene om byggehøyder som gjaldt i 2001 må også gjelde i dag.
- f) SBT mener at hensynet til utbyggers fortjeneste ikke bør telle mest.

Forslagsstillers kommentar:

Uttalelsen er ikke tatt til følge.

a) og b)

For kommentar på føringene det henvises til gjeldende høyden for bygg A, se punkt 5, *Forslagsstillers kommentarer* til Bekkestua vels uttalelse datert 10.01.22. I etterkant av disse føringene har det blitt utformet en prinsippsak av Bærum kommune for Bekkestua sentrum øst. Fargen i figuren fra Bekkestua sentrum øst indikerer at området skal bebygges med volumer på fire etasjer og at bebyggelsen skal trappes ned mot Frøytunveien og langs Kleivveien mot småhusbebyggelsen.

d) Kartlegging av naturmangfold og begrunnelse for at skogholt ikke beholdes, se punkt 7.

c) Og e)

Det er korrekt at deres usjenerte terrasser nå vil få naboer, men disse naboene vil ikke komme spesielt tett på. Den korteste avstanden mellom fasadene til bygg C er 17,8 meter.

Konsekvensene for skygge på nabobebyggelse vurderes som mindre grunnet tomtens beliggenhet i nord-sør retning, avtrapping av bebyggelsen, avstand til naboene og eksisterende vegetasjon. Det er i dagens situasjon tett mellom trærne på eiendommen, bestående av med trær med høyde tilsvarende eller høyere enn ny bebyggelse.

Planbeskrivelsen beskriver i kapittel 5.16 sol- og skyggeforhold som en konsekvens av planforslaget. Her er det inkludert figurer som viser solforhold på fasadene i Frøytunveien 2-6, både i dagens situasjon og fremtidig situasjon. Dagens situasjon inkluderer eksisterende vegetasjon, der fagansvarlig (plankonsulent) har vurdert høyden på eksisterende trær basert på eksisterende 3D-informasjon. Under er noen av figurene inkludert, men sol- og skyggeforholdene er vist mer utfyllende i eget vedlegg.

Figurene viser at illustrasjonsprosjektet har minimal innvirkning på naboenes lysforhold. Solforholdene forbedre i forhold til eksisterende situasjon, men bygg C vil ved lav sol i vinterhalvåret kaste noe skygge.



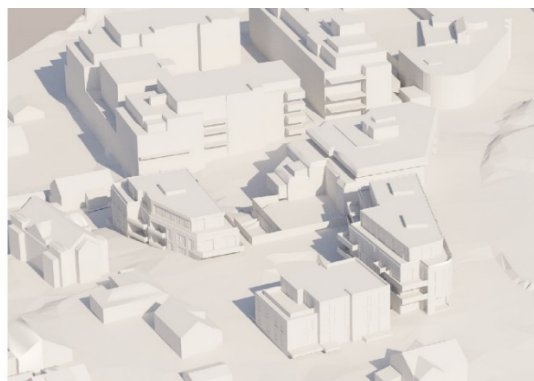
*Eksisterende situasjon:
Solforhold 21.mars kl. 09.00*



*Fremtidig situasjon:
Solforhold 21.mars kl. 09.00*

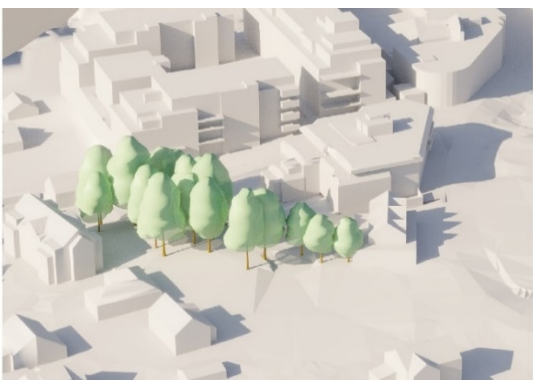


*Eksisterende situasjon:
Solforhold 1.mai kl. 09.00*

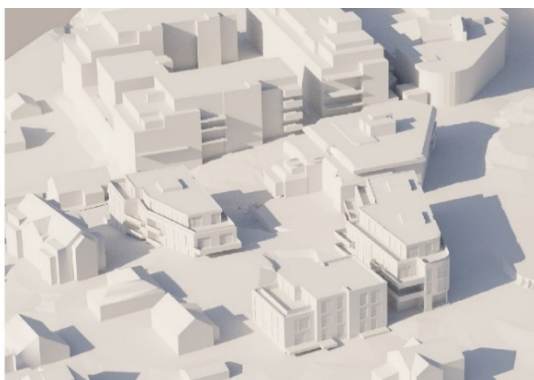


*Fremtidig situasjon:
Solforhold 1.mai kl. 09.00*

Figurene over viser at naboene vil få noe mer skygge på sine østfasader i vinterhalvåret.



*Eksisterende situasjon:
Solforhold 21.mars kl. 15.00*



*Fremtidig situasjon:
Solforhold 21.mars kl. 15.00*



*Eksisterende situasjon:
Solforhold 21.mars kl. 18.00*



*Fremtidig situasjon:
Solforhold 21.mars kl. 18.00*



*Eksisterende situasjon:
Solforhold 1.mai kl. 18.00*

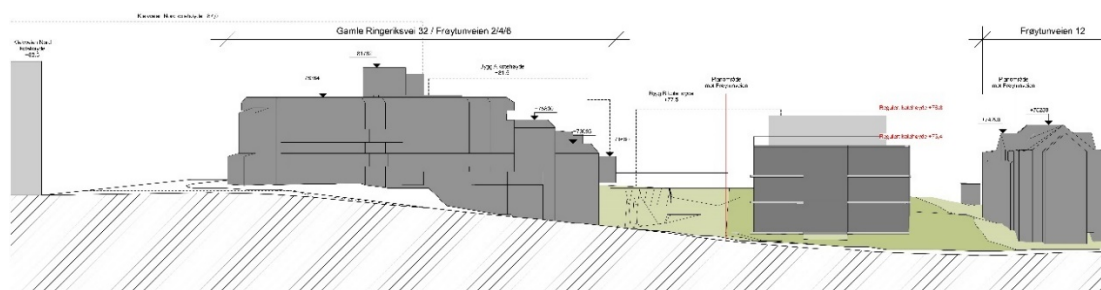


*Fremtidig situasjon:
Solforhold 1.mai kl. 18.00*

Figurene over viser at bygg C vil ikke skyggelegge fasade eller utearealer, men at det i noen tilfeller blir forbedrede solforhold i fremtidig situasjon (21.mars kl.15).

Detaljreguleringen forholder seg til overordnede prinsipper fastsatt av Bærum kommune når det gjelder høyder og nedtrapping av bebyggelse og bygg C er tre etasjer med en inntrukket fjerde etasje. Snittet under er tatt i Frøytunveien, fra nord mot sør, retning østover. I tillegg til at bygg C trapper seg ned vestover mot Frøytunveien viser snittet under hvordan bygg C tilpasser seg eksisterende bebyggelse langs veien. Lengst til venstre i snittet er det inkludert fremtidig bebyggelse i Kleivveien nord.

Snittet viser også de store avstandene det er mellom eksisterende og ny bebyggelse langs Frøytunveien.



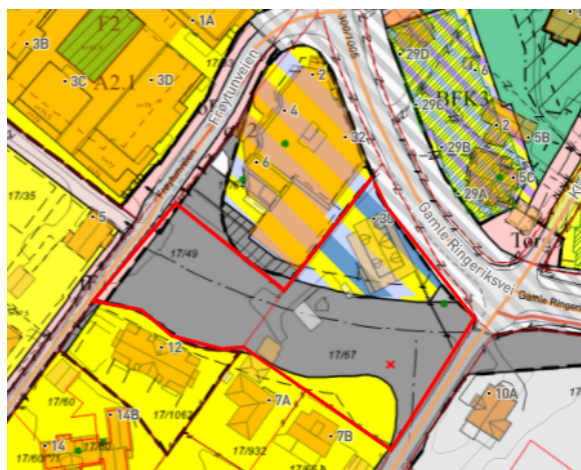
Figur: Snitt i Frøytunveien

Kommunedirektørens kommentar:

- Bygg A er regulert 4 meter fra eiendomsgrensen, jf. pbl §29-4 annet ledd. Makshøyde i revidert planforslag er kote +81,5, nest øverste etasje har makshøyde kote +78,5. Se punkt 5, *Kommunedirektørens kommentar* til Bekkestua vels E-post 10.01.2022. Forslagsstiller har vist denne fasaden i *Reviderte fasadeoppriss*, dokument 6088579, se *Fasadeoppriss vest inkl. kortsida bygg A*. Forslagsstiller har også gitt denne fasaden en lys farge i reviderte fasadetegninger.
- Bygg B ligger mot Kleivveien, altså på andre siden av planområdet fra SBT.
- Bygg C har revidert planforslag en makshøyde kote +76,5 (rundet opp fra fasadetegninger som viser 76,3). Frøytunveien 2-6 er registrert med nærmeste takkant mot Bygg C på kote 72,2 i Bærumskart. Utearealet til STB ser ut til være på ca. kote 68. Frøytunveien 12 er registrert med mønehøyde kote 75,2 i Bærumskart. Se *Reviderte fasadeoppriss*, dokument

d) Planområdet ble avsatt til sentrumsformål i KPA i 2015 og kommunedirektøren vil derfor tillate bebyggelse her til tross for kartlagte naturverdier. Se punkt 5, *Kommunedirektørens kommentarer* til Bekkestua vels uttalelse datert 02.03.22, for utdypende kommentar.

e) SBT er en del av en større reguleringsplan fra 1992, Bekkestua m/omgivelser, planID 1990013. I denne planen var det lagt opp til en stor parkeringsplass og en større ringvei rundt Bekkestua. SBT (Gamle Ringeriksvei 32 og Frøytunveien 2,4,6) ble derfor planlagt som i randsonen av Bekkestua sentrum. Det ble aldri bygd noen ringvei på denne siden av Bekkestua og arealene ble endret fra fremtidig veiareal til fremtidig sentrumsformål i KPA i 2015. Planarbeidet for Gamle Ringeriksvei 30 mfl. er en konsekvens av denne endringen i KPA.



f) Planforslaget følger arealmessig opp overordnede føringer om høy utnyttelse og vekst langs prioriterte vekstområder i bybåndet, jf. Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Utbygging i disse områdene bør skje i gangavstand til banestasjoner eller langs høyfrekvente busstraséer, og ha høy arealutnyttelse. Kommunedirektøren vurderer til tross for de kartlagte naturverdiene at overordnede føringer om fortetting og vekst langs bybåndet veier tyngre enn vern av natur i denne saken. At planområdet ligger innen sentrumsformål med svært kort vei til T-bane og kollektivknutepunkt er avgjørende for denne vurderingen.

- a) Naboen ønsker lavere blokker enn tegningene som er på høring.
- b) Hun ønsker ikke grå blokker, hun foretrekker heller farger som Frøytunveien 2 med har gul teglsten og farger rundt vinduer og møne. Hun håper at det blir pene blokker med grøntanlegg.

a) Reguleringen, inkludert høyder, forholder seg til overordnede prinsipper fastsatt av Bærum kommune. Bygg A, langs Gamle Ringeriksvei, er redusert ytterligere 2,3 meter etter 1.gangs behandling i Planutvalget. Maksimal tillat kotehøyde er +81,5 meter.

- b) Planutvalget vedtok også at det skulle brukes mer farger. Det har i etterkant av møtet blitt utarbeidet et forslag til fargesetting av fasadene basert på historiske farger brukt på Bekkestua. Dette vil innarbeides i endelig planforslag for detaljreguleringen.

Kommunedirektørens kommentar:

- a) Se punkt 5, *kommunedirektørens kommentarer* til Bekkestua vels uttalelse datert 10.01.22, for kommentar om høyder på bebyggelsen.
- b) Forslagsstiller har utarbeidet en fargepalett, se *Redegjørelse farger*, dokument 6088589. Se også punkt 2., *kommunedirektørens kommentarer* til Viken fylkeskommune. Nærmest Kleivveien 7A kommer en offentlig tilgjengelig tursti med grusdekke (felt fU) hvor det skal plantes minst tre større trær, jf. §§ 6.3 og 6.4.

8. Geir Gilde (nabo Frøytunveien 2), datert 08.03.22

- a) Naboen synes Bygg A og B som vil grense mot småbebyggelsen i Kleivveien blir vel massive og at høyder på planlagt bebyggelse utfordrende.
- b) Han mener Bygg C bør ikke bygges høyere enn 3 etasjer og synes lys og solforhold for eksisterende bygg vil bli dramatisk endret. Han viser til at eksisterende bebyggelse er 3 etasjer (Frøytunveien 2).
- c) Viser også til en tilbakemelding fra kommunen om maksimal høyde på tre etasjer.

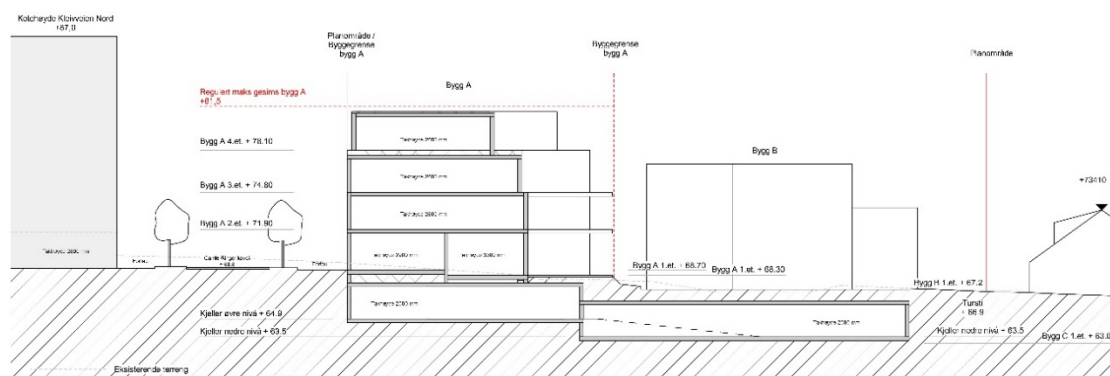
Forslagsstillers kommentar:

Uttalelsen er ikke tatt til følge.

- a) b) og c)

Fagansvarlig (plankonsulent) mener kommentaren om at bebyggelsen må ha samme etasjetall for å skape en fin overgang oppleves som subjektiv, da en forskjell i høyde på én etasje ikke gir grunnlag for at bebyggelsen vil fremstå «massiv».

For kommentar på føringene det henvises til gjeldende høyder for planområdet, se punkt 5, *Forslagsstillers kommentarer* til Bekkestua vels uttalelse datert 10.01.22. I etterkant av disse føringene har det blitt utformet en prinsippsak av Bærum kommune for Bekkestua sentrum øst. Fargen i figuren fra Bekkestua sentrum øst indikerer at området skal bebygges med volumer på fire etasjer og at bebyggelsen skal trappes ned mot Frøytunveien og langs Kleivveien mot småhusbebyggelsen.



Figur: Snitt fra nord til sør, ser østover. Fra venstre; Kleivveien Nord, Gamle Ringeriksvei, bakgården med bygg B i bakgrunnen og nabobebyggelse i sør.

Som det fremkommer av både snitt under punkt 6 som viser forholdene i Frøytunveien og snittet over som viser et snitt tatt gjennom prosjektet fra nord til sør, ser vi at volumene

forholder seg godt til eksisterende og nye volumer i nabolaget. Gamle Ringeriksvei 30 gir en tydelig nedtrapping fra Kleivveien Nord på andre siden av Gamle Ringeriksvei, til bygg A med inntrukken toppetasje, bygg B som er ennå en etasje lavere ned mot eksisterende småhusbebyggelse.

- b) Konsekvensene for sol- og lysforhold av bygg C fremkommer av punkt 6, se punkt 5, *Forslagsstillers kommentarer* til Sameiet Bekkestua terrasse.

Kommunedirektørens kommentar:

- a) Gilde bor i Frøytunveien 2 som er en del av Sameiet Bekkestua Terrasse. Se også *kommunedirektørens kommentar* til SBTs uttalelse i punkt 5.
- b) Til 2. gangs behandling har plankonsulent utarbeidet flere illustrasjoner for å belyse sol-/skygge-problematikken for nærmeste naboer. Se forslagsstillers kommentarer og vedlegg *Revidert sol og skyggediagram*, dokument 6088583.
- c) I prinsippsak i planutvalget 19.09.19 for illustrasjonsplanen ([journalpost 19/110415](#)) prinsippkart med hovedgrep som skal legges til grunn for reguleringsplanene innenfor Bekkestua sentrum Øst. Prinsippkartet for nedtrapping (se figur i forslagsstillers kommentar i punkt 5.) viser følgende som har blitt innarbeidet i planforslaget Gamle Ringeriksvei 30:
- bebyggelse i ca. fire etasjer
 - nedtrapping mot Frøytunveien
 - nedtrapping mot småhusbebyggelsen i sør

9. Axel og Karina Wessel Hilland (bor i Kleivveien 12D), datert 08.03.22

Støtter følgende vedtak:

- Bygning A ikke skal overstige kote 80,5 og heller ikke ha takterrasser.
- Gangvei fra Kleivveien til Frøytunveien og fortau i Kleivveien
- Fargepallert som tar opp i seg historisk fargebruk (farger i tråd med småhusbebyggelsen, ønskelig med variasjon i fargebruk)

Innspill til detaljreguleringen:

- a) Bygning B må ha maks to etasjer av hensyn til småhusbebyggelsen inkl. solforhold på Kleivveien og for eiendommen på andre siden av veien
- b) Townhouse (rekkehus) alternativ som bygning B støttes. Forutsetning er at townhousene blir på maks to etasjer. Ønsker med saltak på townhouse/rekkehus.
- c) Ønsker med allmenn tilgang til friområde på fellesområdet i Gamle Ringeriksvei 30
- d) Ønsker med mer klassisk uttrykk i arkitekturen med mykere fremtoning på linje med nabobebyggelse, fremfor moderne med harde flater og glassfasader

Forslagsstillers kommentar:

Uttalelsen er ikke tatt til følge.

- c) Utearealene skal sikre tilstrekkelig uteareal for beboerne i prosjektet. Normene for utearealer er basert på størrelsen på utbygginger og dersom det gis allmenn tilgang vil det være vanskelig å dimensjonere utearealene, i tillegg til vedlikehold og drift. Nødvendige utearealer for allmennheten må sikres med parker, kvartalslekeplasser og liknende, ikke gjennom private boligprosjekter. Prosjektet bidrar til utearealer for allmennheten, ved etablering av tursti.

- a) b) og d)

Når det gjelder utforming av bebyggelsen har forslagsstiller valgt å presentere et illustrasjonsprosjekt som er utviklet i dialog med både politikere og administrasjonen i Bærum kommune. Bygg B vil trappes ned til to etasjer mot småhusbebyggelsen i sør, men

fagansvarlig (plankonsulent) mener det er viktig at den går opp til tre etasjer mot bygg A, slik at volumene på illustrasjonsprosjektet forholder seg godt til hverandre. Angående andre innspill på utforming av prosjektet vil det ikke bli brukt saltak i prosjektet, men det har i etterkant av 1.gangsbehandling blitt utarbeidet et forslag til fargesetting av fasadene basert på historiske farger brukt på Bekkestua. Dette vil innarbeides i endelig planforslag for detaljreguleringen.

Kommunedirektørens kommentar:

- a) Bygg B er planlagt med maks tre etasjer og nedtrapping til to etasjer mot Kleivveien 7.
- b) Alternativet med rekkehus (townhouse) fikk ikke flertall for å fremmes og legges på høring i Planutvalgets møte 13.01.22 og vil derfor ikke fremmes til sluttbehandling.
- c) Uklart hva som menes med *friområde* på fellesområdet i planområdet. I planområdet skal turstien i felt fU og fortauet i felt fF tinglyses med allmenn tilgang/ferdsel slik at alle kan gå på turstien fra Kleivveien til Frøytunveien. Utearealene i felt B er regulert til bolig vil være private.
- d) Se fasadetegninger. Næringsfasadene i første etasje mot Gamle Ringeriksvei skal ha en åpen karakter med utstrakt bruk av glass, jf. § 4.4. Boligfasadene vil ha en karakter med varierte materialbruk og farger som vist i illustrasjonene, jf. §§ 3.9 og 3.10



Revidert fasadeoppriss nord (mot Gamle Ringeriksvei), dokument 6104368, jf. § 3.9



Perspektiv mot kryss Gamle Ringeriksvei x Kleivveien, dokument 6104463, jf. § 3.10