

28.10.2022

GAMLE RINGERIKSVEI 30, planid 2015018

Oversikt endringer mellom 1. og 2. gangs behandling

Dette dokumentet er en gjennomgang av administrasjonens «Tilbakemelding på forslagsstillers kommentarer og revidert planforslag etter høring», datert 26.08.22. Første del tar for seg det reviderte planforslaget etter vedtak. Tilbakemeldingen er punktvis gjennomgått og tekst hentet fra kommunens vedtak og saksfremlegg er gjengitt i [blått](#).

Andre del av dokumentet gir en oversikt over endringer som er gjort i dokumentene som leveres i planforslaget til 2. gangs behandling. Plankonsulent sender inn alle dokumentene som hører med planforslaget, uavhengig om de har blitt oppdatert eller ikke.

1 Revidert planforslag og ny dokumentasjon - etter vedtak Planutvalget, 13.01.2022

A [Takterrasser](#) [Takterrasser tillates ikke, bestemmelse § 3.3 endres tilsvarende.](#)

Etter vedtaket er takterrasse på øverste nivå fjernet fra tegninger/illustrasjoner og tilhørende bestemmelse er endret.

B [Bygg A skal ikke overstige kote +80,5](#) [Bygning A skal ikke overstige kote 80,5.](#)

I etterkant av vedtaket har det vært en dialog med politikere og administrasjonen i Bærum kommune for å komme til en enighet rundt ønsket antall etasjer og maksimal kotehøyde på prosjektet.

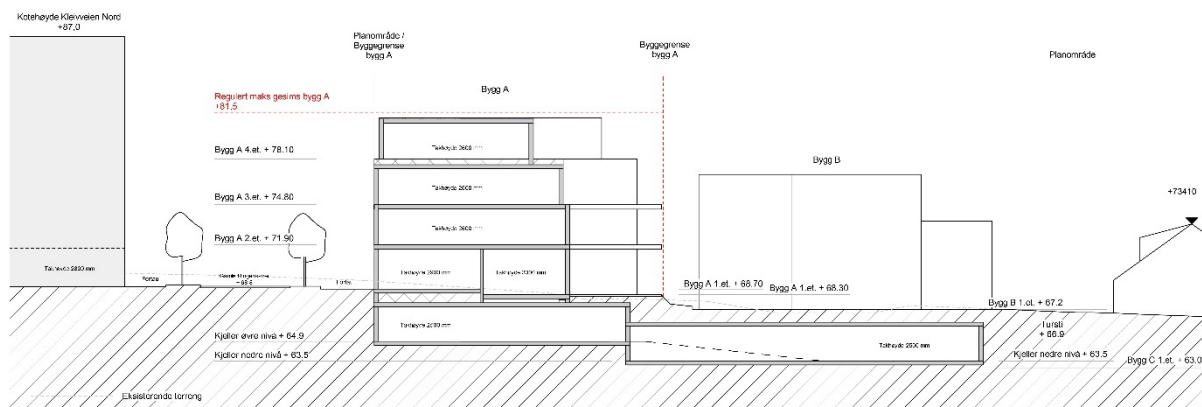
Forslagsstiller foreslo å beholde fire etasjer med maksimal regulert kotehøyde på +81,5. Dette sikrer en høy næringsetasje mot Gamle Ringeriksvei, noe som var ønsket fra Bærum kommune.

I justert prosjekt er det gjort følgende endringer:

- Plassering av 1.etasje
Kotehøydene på 1.etasje tilpasser seg høydene i planen for Bekkestua sentrum øst. Høydene fra gateplanen fremkommer som rosa linje på snitt GRV i vedlegget «Terrengsnitt», datert 26.10.22. Endelig plassering av nivået på første etasje langs Gamle Ringeriksvei vil fastsettes gjennom detaljprosjektering frem mot søknad om

rammetillatelse.

- Etasjehøydene justeres for bygg A
Takhøyden i næringsdelen endres til minimum 2,9 meter og i boligetasjene til 2,6 meter.
- Mesanin-etasje fjernes
I tidligere illustrasjonsprosjekt ble høyden i en ekstra høy næringsetasje i bygg A utnyttet til å etablere en mesanin-etasje mot bakgården. På grunn av reduksjonen i høyde er denne tatt ut av prosjektet.



Figur: Snitt D-D, fra nord til sør, sett mot øst

Forslaget om regulert kotehøyde på +81,5 meter er presentert for politikere og godkjent av Bærum kommune. Til 2. gangs behandling er alle dokumentene oppdatert slik at de samsvarer med nye høyder for bygg A.

C [Naturkartlegging](#)

Det henvises til notat fra Park, landbruk, natur og kulturvern datert 06.10.2020, der parkavdelingen anbefaler at vegetasjonen på gnr./bnr. 17/49 bevares i sin helhet. De ber om at naturmangfold kartlegges slik at kunnskapsgrunnlaget jf naturmangfoldsloven § 8 anses som oppfylt.

I etterkant av 1.gangsbehandling har forslagsstiller fått utført en kartlegging av naturmangfold som ble ettersendt til Bærum kommune. Denne ble utført av NaturRestaurering 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.

D Fargepalett

Tiltaket på denne tomten blir viktig for inngangen til Bekkestua fra øst. Prosjektet skal ha en fargepalett som gir det identitet og særpreg. Det bør utvikles en mer kromatisk fargepalett som gjerne tar opp i seg historisk fargebruk fra området. Det legges til grunn at bebyggelsen skal få en annen karakter enn prosjektet i Kleivveien Nord på andre siden av gaten.

Forslagsstiller har i etterkant av møtet i Planutvalget utarbeidet et forslag til fargesetting av fasadene. Dette forslaget til farger er basert på historiske og eksisterende farger brukt på Bekkestua og utgjorde kunnskapsgrunnlaget for forslag til fargesetting av prosjektet. Dette ligger vedlagt planforslaget som eget vedlegg.

Det er avtalt med administrasjonen at forslagsstiller sender inn illustrasjoner med fargesetting som er presentert for politikere i H og Ap.

2 Plandokumentene - endringer

Alle aktuelle plandokumenter oppdateres med ny høyde for bygg A. Endringer utover dette er nevnt under.

Planbeskrivelse

- Oppdateres med endringer etter høring
- Naturkartlegning
- Fargepalett
- Oppdaterte illustrasjoner
- Oppdatert saksgang
- Alternativ med rekkehus/townhouse tas ut

Bestemmelser

- BRA for felt BFK er redusert tilsvarende størrelse på tidligere mesanin-etasje.
- I støybestemmelsen er det lagt til en formulering som tillater nødvendig skjerming av balkong på 1,5 meter for å oppnå 55 dB.
- Støybestemmelsens kvalitetskrav er spesifisert. Bestemmelsen har vært basert på kravene i KPA, som igjen er laget med utgangspunkt i eldre versjon av T-1442. Vi ser at denne ikke er tydelig nok slik den står nå og har lagt til formuleringen «*Krav om stille side kan frafalles dersom det gjennomføres bygningsmessige tiltak slik at støynivået blir L_{den} 55 dB eller mindre utenfor vindu*)». Denne er hentet fra områdereguleringen av Kleivveien nord.
- Presiseres i ny § 3.2 at regulerte høyder er gesimshøyder.

Plankart

- Regulerte høyder er endret for bygg A, med tilsvarende intervall mellom øverste og nest øverste etasje som tidligere.
- Fortau er endret for å ha en minstestørrelse på 2,0 meter.
- Justere bestemmelsesområde parkeringskjeller. Oppdaget at denne var feil i plankart fra BK. Dette er avklart med saksbehandler og vi endrer den til 2.gangsbehandling.

Fasadeoppriss

- Endret et nytt snitt i vedlegget som viser kortsiden av bygg A mot naboer i SBT. Denne vises som en lys fasade, etter ønske fra Bærum kommune.
- Fasadene vises ikke med støydempende skjermer på balkong, da verdiene er såpass lave at planlagte tiltak vil gi nok effekt. Disse tiltakene er tett rekkverk opp til 1,2 m og absorberende himling i underkant av overliggende balkong. Endelig resultat vil vises i støyutredning i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

Illustrasjoner fugleperspektiv

- Inkluderer alle fire himmelretninger som ble presentert på høring.

Illustrasjonsplan

- Avklaringer gjort med ansvarlig for gateprosjektet slik at plassering av bygg A og kotehøydene i illustrasjonsplanen er korrekte
- Omriss av formålsgrenser og planområde vises.

Plantegninger og leilighetsoversikt

- Mesanin-etasje tatt ut av prosjektet
- Oppdatering av areal- og leilighetsoversikt

Terrengsnitt

- Snitt til 1.gangs behandling og supplerende snitt er samlet i samme dokument.
- Boligene i første etasje i bygg A vises med maksimal mulig takhøyde. Endelig plassering av nivået på første etasje langs Gamle Ringeriksvei vil fastsettes gjennom detaljprosjektering frem mot søknad om rammetillatelse.

Redegjørelse MUA

- Endre illustrasjoner basert på flytting av bygg A og B
- Ta ut mesanin-etasje av arealberegninger og illustrasjoner

Sol- og skyggediagram

- Datoer og tidspunkt endres til 21. mars, 1. mai og 21.juni kl. 09, 12, 15 og 18, både for diagram som viser forhold innad i prosjektet, men også diagram som belyser situasjon for nabo.
- Alle tidspunkt viser også eksisterende situasjon. Dagens situasjon inkluderer eksisterende vegetasjon, der fagansvarlig har vurdert høyden på eksisterende trær basert på tilgjengelig 3D-informasjon.
- Flere og mer omfattende diagram for å belyse situasjonen for nabo i SBT bedre.

ROS-analyse

- Oppdateres med info om naturkartlegging og konsekvenser
- Oppdatert prosjektinformasjon

Kommentarer til merknader ved høring og offentlig ettersyn

- Alle merknadene er oppdatert med oppsummering av om uttalelsen tas til følge eller ikke.
- Inkludert en oversikt over endringer som gjøres i prosjektet basert på uttalelsene.
- Mer utfyllende kommentarer på konkrete uttalelser påpekt fra Bærum kommune.

Støyutredning

- Supplere rapport med beskrivelse av tiltak som legges inn i prosjektet og som vil redusere støybelastning på balkongene.