



JpostID: 22/150621

Del 2 – mer om saken

Plannavn: **Gamle Ringeriksvei 30 m.fl.**

Behandling: detaljregulering – 2. gangs behandling

PlanID: **2015018**

Saksnummer: 15/31045

Dokumentnummer: 6106353

Innhold

1. Bakgrunn	1
2. Planstatus og rammebetingelser	4
3. Beskrivelse av planområdet	9
4. Beskrivelse av planforslag	11
5. Uttalelser / merknader og medvirkning.....	16
6. Rådmannens vurdering	19
7. Kommunedirektørens konklusjon og anbefaling	26

1. Bakgrunn

1.1. Sakens forhistorie

09.09.2015 – Oppstartsmøte ble avholdt

10.11.2015 – Varsel om planoppstart

23.12.2015 – Frist innspill etter varsel om oppstart

15.02.2018 – Første 1. gangs behandling av planforslaget i Planutvalget (040/18)

29.08.2019 – Prinsippsak for Bekkestua sentrum øst (arkivsak 18/25360) i Planutvalget (109/19)

13.02.2020 – Åpen kontordag på Bekkestua Bibliotek (medvirkning) sammen med andre planarbeider

25.03.2021 – Andre 1. gangs behandling av planforslaget i Planutvalget (066/21)

13.01.2022 – Tredje 1. gangs behandling av planforslaget i Planutvalget (012/22)

26.01.- 09.03.2022 – Høring og offentlig ettersyn av planforslaget

1.2. Saksgang hittil

Første 1.gangs behandling – Planutvalget 15.02.2018, sak 040/18

Vedtak:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Gamle Ringeriksvei 30 m.fl., plankart dokumentnr. 3791,596, bestemmelser dokumentnr. 3868610, fremmes ikke, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

Votering:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Bekkestua sentrum øst illustrasjonsplan for gater og byrom, saksnr. 18/25360**Planutvalget-29.08.2019, sak 109/19****Vedtak:**

Saken behandles over to møter. Forslag, innspill og spørsmål i dette møtet og realitetsbehandling i Planutvalgets neste møte.

Planutvalget-19.09.2019, sak 116/19**Vedtak:**

- 1 Illustrasjonsplan for gater og byrom i Bekkestua sentrum øst, datert 11. juni 2019, dokument 4486748, skal legges til grunn for regulering av gater og byrom i Bekkestua sentrum øst.
- 2 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, dokument 4496284, dokument 4496285 og dokument 4496286, legges til grunn, med de justeringer og endringer som fremkommer av Planutvalgets behandling 19.09.19.
- 3 Reguleringsplanen for gater og byrom i Bekkestua sentrum øst skal 1. gangs behandles og vedtas før reguleringsplanene for Bekkestua sør, Kleivveien nord og Gamle Ringeriksvei 30.
- 4 Bebyggelsen på Bekkestua sør baseres på rekkehus og andre former for småhus. Høydene begrenses til 3 etasjer. Mest mulig av grøntområdet bør bevares. Det bør opparbeides en gangforbindelse gjennom området.
- 5 Kleivveien Nord: Utbyggingen skal ha variert boligsammensetning med inntil 5 etasjer.
- 6 I forbindelse med regulering av Bekkestua sør skal det vurderes om deler av grøntarealet kan være felles og åpent for allmennheten.

Andre 1. gangs behandling – Planutvalget 11.03.2021, sak 049/21**Vedtak:**

Saken behandles over 2 møter.

Votering:

Forslag fra Bøe ble enstemmig vedtatt.

Andre 1. gangs behandling**Planutvalget-25.03.2021, sak 066/21****Vedtak:**

Gamle Ringeriksvei 30 har en plassering med mange utfordringer og hensyn i overgangen fra sentrumsbebyggelse til småhusbebyggelse, samt trafiksikkerhet i Kleivveien. Det fremlagte prosjektet svarer i liten grad på disse utfordringene og krever svært stor grad av bearbeiding. Det er en betydelig forventning om at prosjektets arkitektur skal gi Bekkestua både varig kvalitet og egen identitet. Vi oppfatter at det fremlagte prosjektet i liten grad svarer på disse behovene. Planforslaget blir ikke å fremme.

- Den eksponerte beliggenhet ved inngangsporten til Bekkestua fra øst krever at prosjektet bearbeides vesentlig, for å ta opp i seg karakteristiske trekk ved Bekkestuas arkitektur og identitet.

- Bebyggelsen flyttes vestover for å gjøre plass til fortau og forhager mot Kleivveien på strekningen fram til gangstien over til Fagertunveien.
- Maksimal høyde på ny bebyggelse mot Gml. Ringeriksvei blir 4 etasjer med inntrukket toppetasje.
- Maksimal høyde på ny bebyggelse mot Frøytunveien blir 4 etasjer med inntrukket toppetasje
- Maksimal høyde på bebyggelse mot Kleivveien blir 3. etasjer og må i større grad tilpasses skala og karakter til villabebyggelsen på andre siden av gaten.
- Det skal vises et alternativ med townhouse i bygget mot villabebyggelsen i Kleivveien.
- For å bedre trafiksikkerhet, spesielt for skolebarna, bes utbygger ta hensyn til det i ny utforming av prosjektet. Det skal vises et alternativ hvor vestre del av prosjektet trekkes inn på eiendommen, for å frigjøre plass til at Kleivveien kan utvides med fortau på villasiden av gata.

Votering:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Tredje 1. gangs behandling – Planutvalget 13.01.2022, sak 012/22

Forslag fremmet av Ida Ohme Pedersen, Frp

Plankart og bestemmelser endres før planforslaget legges ut på høring.

Følgende paragraf tas ut av bestemmelsene:

§3.20 Krav til antall parkeringsplasser kan reduseres med inntil 20 % dersom det etableres bildelingsordning.

Forslag fremmet av Ida Ohme Pedersen, Frp

Fellesforslag Frp, H, MDG, V

Takterrasser tillates ikke, bestemmelse § 3.3 endres tilsvarende.

Forslag fremmet av Ida Ohme Pedersen, Frp

Fellesforslag Frp, MDG

Alternativet med rekkehus/townhouse legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Forslag fremmet av Eirik Trygve Bøe, V

Fellesforslag H og V

Bygning A skal ikke overstige kote 80,5.

Forslag fremmet av Eirik Trygve Bøe, V

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 område. Det legges til grunn at bebyggelsen skal få en annen karakter enn prosjektet i Kleivveien Nord på andre siden av gaten.

Votering:

Forslag fra Pedersen vedrørende parkering fikk 1 stemme (Frp) og falt.

Fellesforslag Frp, H, MDG, V fremmet av Pedersen vedrørende takterrasser ble vedtatt med 8 mot 1 stemmer (Ap).

Fellesforslag Frp, MDG fremmet av Pedersen vedrørende rekkehus/townhouse fikk 3 stemmer og falt (Frp, MDG, SV).

Fellesforslag V og H fremmet av Bøe vedrørende kote ble vedtatt med 8 mot 1 stemmer (Ap).

Forslag fra Bøe ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens forslag ble vedtatt med 8 mot 1 stemmer (SV).

Vedtak:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Gamle Ringeriksvei 30 m.fl., planID 2015018 som vist på plankart, dokument 5661546, og i bestemmelser, dokument 5661501, fremmes, jf. plan- og bygningsloven § 12-11 med følgende endringer og tillegg:

- Takterrasser tillates ikke, bestemmelse § 3.3 endres tilsvarende.
- Bygning A skal ikke overstige kote 80,5.
- 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 område. Det legges til grunn at bebyggelsen skal få en annen karakter enn prosjektet i Kleivveien Nord på andre siden av gaten.

Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1. Overordnede føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 26.09.2014

I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med en høy utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, 14.05.2019

Det blir lagt vekt på at kommuner bl.a. følger opp målsettingen om konsentrert utbygging sentralt i byer og tettsteder samt ved knutepunkter langs hovedårene for kollektivtrafikknett.

Utbyggingspotensialet ved fortetting og transformasjon i eksisterende byggesone må prioriteres foran utvikling av nye arealer. Lav parkeringsdekning er et effektivt tiltak for å bidra til redusert bilbruk.

Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene for 2020, 30.01.2020 /

Forventninger til kommunal planlegging, 18.11.2019

Det er klare forventninger til å avgrense byggesonen, utvikle kompakte byer og tettsteder, og konsentrere framtidig utbygging rundt kollektivknutepunkt. Dette for at innbyggernes daglige gjøremål i størst mulig grad kan skje med kollektivtrafikk, sykkel og gange, og for å ta vare på dyrka mark og natur. Utfordringer knyttet til fortetting kan løses gjennom helsefremmende tiltak der det legges vekt på trygghet, sosiale møteplasser og tilgang til grønne områder for fysisk aktivitet, lek og rekreasjon.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, 14.12.2015

Planen legger opp til at den forventede befolkningsveksten skal konsentreres til noen prioriterte byer og tettsteder tilknyttet kollektivtransport, og det kommer til uttrykk at det vil kunne bidra til mer attraktive og levende by- og tettstedsmiljøer. Det pekes på at prioriterte vekstområder bør utvikles med konsentrert utbyggingsmønster, effektiv arealutnyttelse og med flerfunksjonalitet i sentrumsområder.

Regional plan for handel, service og senterstruktur, 17.12.2018

Styrke handels- og servicetilbudet i sentrum av byer og tettsteder, for derigjennom å styrke by- og tettstedssentrene og legge til rette for miljøvennlige transportvalg og unngå en utvikling med

byspredning. Miljøvennlige transportvalg skal motvirke økt bilavhengighet. Opplevelsen av komfort og velvære i et tettsted tett sammen med hvordan bystruktur og byrom harmoniserer med den menneskelige skalaen. Det er viktig å arbeide med proporsjoner og riktig målestokk, og fokus på form og volum. Kvartalsstrukturer, åpne og aktive fasader mot offentlige rom, funksjonsblanding og krav til kvalitet kan bli en del av nye reguleringskrav.

Regional plan for klima og energi i Akershus 2018-2050, 18.06.2018

Det overordnede målet er at det direkte klimautslippet i Akershus (nå Viken) er redusert med 55 % innen 2030. Målet om å ta veksten i persontransport med kollektiv, sykkel og gange krever en kombinasjon av mer konsentrert arealutvikling, økte investerings- og driftsmidler, og bedre utnytting av transportinfrastrukturen.

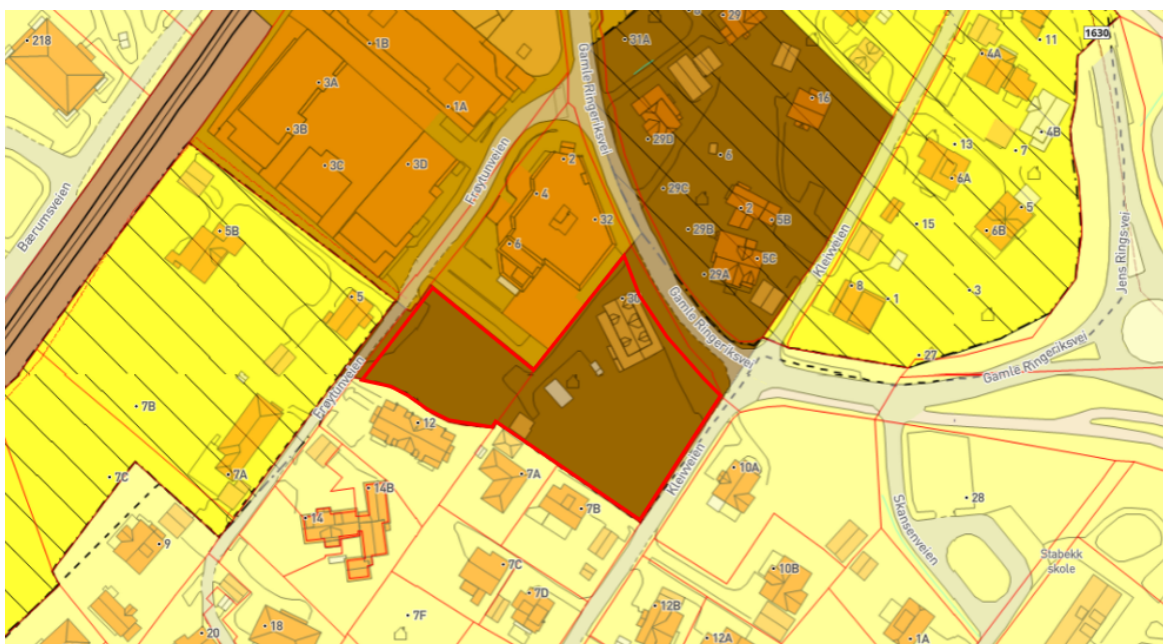
Rikspolitiske planretningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, 20.09.1995

Arealer som brukes av barn skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Det skal avsettes egnede arealer for barns lek og opphold.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021

Støy bidrar til redusert velvære og trivsel og påvirker helsen til mennesker. En stor andel av befolkningen opplever helseplager som følge av støy. Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder. Arealplanlegging og forebyggende tiltak er de viktigste verktøyene for å nå disse målsettingene og forhindre at flere blir plaget av støy

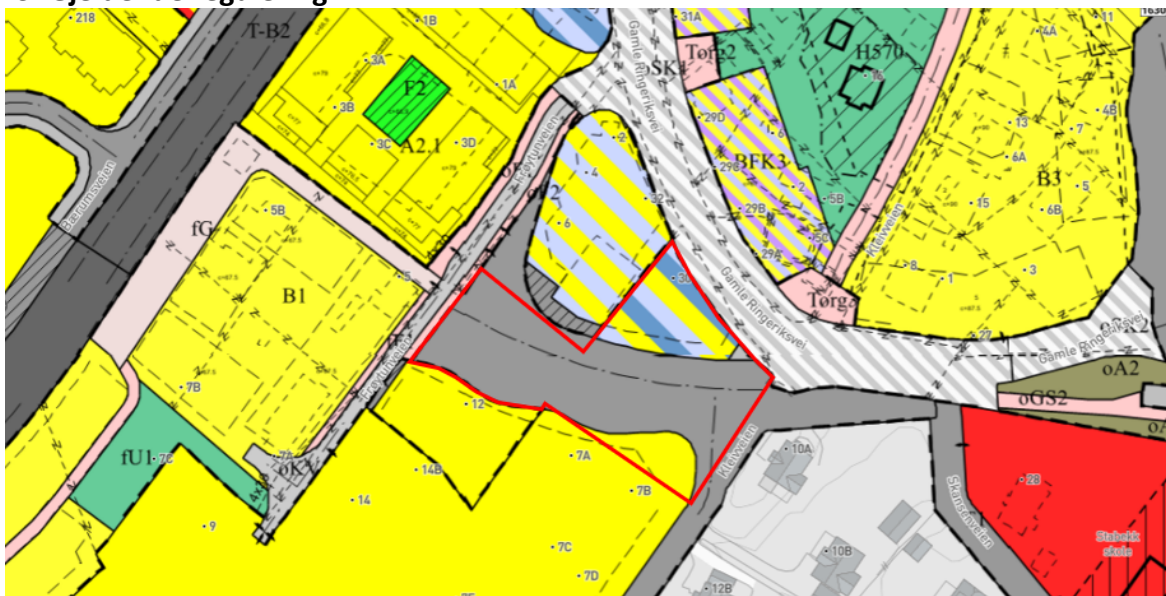
2.2. Gjeldende kommuneplan/kommunedelplan



Figur 1 Kommuneplanens arealdel - Bærumskart

Planområdet er avsatt til fremtidig sentrumsformål og er innenfor avvikssone for støy. Det ligger i utkanten av sentrumsområdet for Bekkestua, i overgangen til fremtidig og nåværende boligbebyggelse.

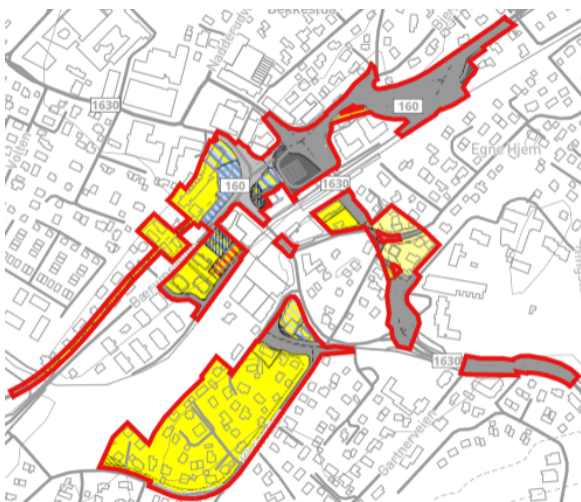
2.3. Gjeldende regulering



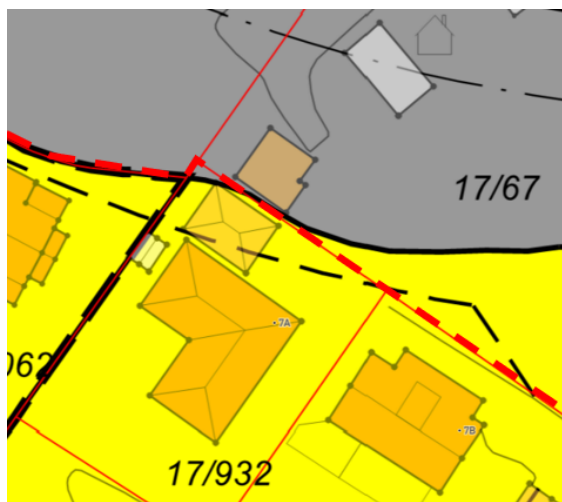
Figur 2 Gjeldende reguleringsplaner med omriss av planområdet – Bærumskart

Gjeldende reguleringsplan er «Bekkestua m/omgivelser», vedtatt 23.09.1992 (planID 1990013). Gjeldende arealformål er kjøreveg, kombinert bolig/forretning/kontor, gang-/sykkelveg og bolig.

Bekkestua m/omgivelser la opptil en stor omkjøringsvei på sørsiden av Bekkestua sentrum. Ettersom denne bilveien aldri ble oppført tillot kommunen i 2015 å endre planområdet i kommuneplanen til utbyggingsområde (fremtidig sentrumsformål). Dersom plan for Gamle Ringeriksvei 30 mfl. blir vedtatt, vil et lite hjørne av naboeiendommen i Kleivveien 7A (gnr/bnr 17/932) fortsatt være regulert til kjørevei. Kleivveien 7A er en liten eneboligeiendom på ca. 600 m² som grenser til turstien i planforslaget. Arealet regulert til kjørevei som vil ligge igjen er på ca. 4 m².



Figur 3 Utsnitt fra kommunens planarkiv (arealplaner.no) som viser gjenværende areal i reguleringsplan Bekkestua m/omgivelser, planID 1990013, som ikke har blitt erstattet av nyere reguleringsplaner.



Figur 4 viser utsnitt av gjeldende reguleringsplan, hvor hjørne av gnr/bnr 17/932 er regulert til kjørevei. Planforslagets omriss vises med rød stiplet linje. Eiendomsgrenser vises med tynn rød linje.

2.4. Tilliggende reguleringsplaner og planer i området som nylig har blitt vedtatt

- Bekkestua Sør, planID 2016009: Vedtatt 23.06.2021
- Kleivveien nord, planID 2016032: Under oppføring

- Gamle Ringeriksvei med sidegater mellom Bekkestuveien og Jens Rings vei, planID 2019015: Detaljprosjektering for gater og byrom igangsatt
- Ballerud, Johs. Faales vei 80 -100 - Kleivveien 22, planID 2015030: Vedtatt 30.03.22
- Bærumsveien 217, planID 2020013: Vedtatt 02.11.22

2.5. Øvrige planarbeid og prosjekter i området

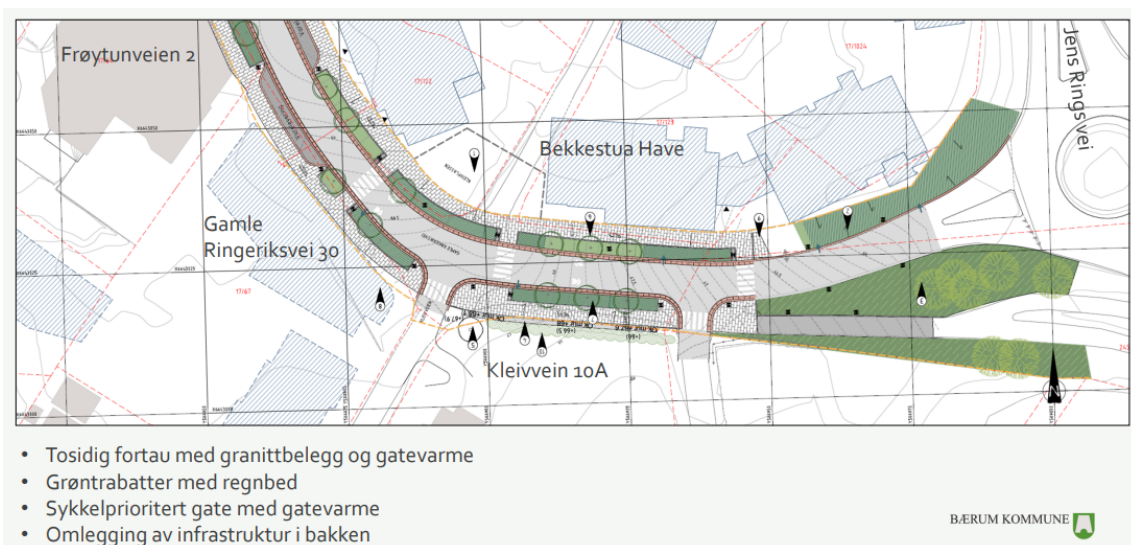
Bekkestua sentrum øst:

Bærum kommune ved avdeling Byprosjekter oppgraderer gater og byrom som skissert i illustrasjonsplan i detaljregulering av *Gamle Ringeriksvei med sidegater mellom Bekkestuveien og Jens Rings vei*. Målet er å forlenge Bekkestua sentrum og skape et attraktivt bymiljø med prioritering av myke trafikanter.

Prosjektet skal legge til rette for bymessig utvikling av Bekkestua sentrum øst, med fokus på høy estetisk kvalitet, lang holdbarhet og driftssikre løsninger. Prosjektet skal også ha fokus på grensesnittet mot tilgrensende prosjekter, som Kleivveien nord (Bekkestua Have) og Gamle Ringeriksvei 30 mfl.

Løsninger i detaljprosjekteringen av fortau i Gamle Ringeriksvei vil påvirke gjennomføring av planforslag for Gamle Ringeriksvei 30 mfl.

Mer informasjon finnes på kommunens nettsider: <https://www.baerum.kommune.no/politikk-og-samfunn/samfunnsutvikling/stedsutvikling-i-baerum/bekkestua/bekkestua-ost/>



Figur 5 Utsnitt av fra presentasjon i åpent møte for Bekkestua sentrum øst 25.08.22 som viser fortau/gateprosjektet langs Gamle Ringeriksvei

2.6. Relevante politiske vedtak

Bekkestua Øst - beslutning om gjennomføring og fastsettelse av investeringsramme (BP3) (arkivsak 22/21249):

Sak for Bekkestua sentrum øst med beslutning om gjennomføring og fastsetting av kostnadsramme BP3 ble behandlet i formannskapet 16. november 2022 (sak 178/22). Formannskapet sluttet seg til saken og fattet følgende vedtak:

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å igangsette entreprise for Bekkestua sentrum øst innenfor en kostnadsramme (P85) på 125 millioner kr (BP3). Prosjektet finansierer av grunneiere (85 mill.) og kommunen. Investeringskostnaden er oppgitt inkludert mva., som kommunen får kompensert etter egne regler.

2. Kommunedirektøren innarbeider revidert kostnadsrammen i økonomimelding i 2023 og budsjett – og økonomiplanen 2024-2027.

Illustrasjonsplan for gater og byrom i Bekkestua sentrum øst ([arkivsak 18/25360](#))

I prinsippsak i planutvalget 19.09.19 for illustrasjonsplanen (jp. 19/110415) viste tre prinsippkart med hovedgrep som skal legges til grunn for reguleringsplanene innenfor Bekkestua sentrum Øst.

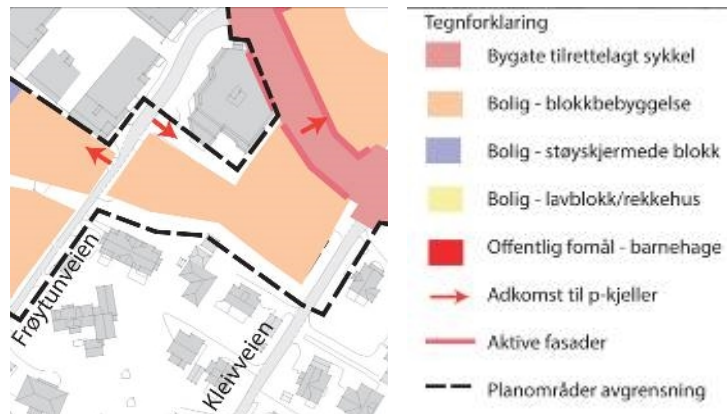
Utsnitt av prinsippkart for gater, byrom og forbindelser viser:

- snarvei langs planområdet i sør
- en forbindelse mellom Gamle Ringeriksvei til snarveien
- Frøytunveien som gate med fortau.
- Kleivveien som boliggate uten fortau
- Gamle Ringeriksvei som bygate tilrettelagt sykkel
- Plassdannelse ved krysset Kleivveien x Gamle Ringeriksvei



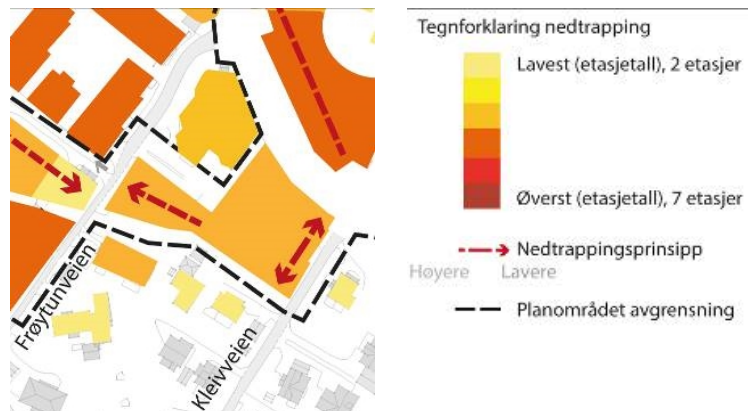
Utsnitt av prinsippkart for bebyggelsestyper og adkomst viser:

- Bolig - blokkbebyggelse
- Aktiv fasade mot Gamle Ringeriksvei.
- Adkomst til parkeringskjeller fra Frøytunveien



Utsnitt av prinsippkart for nedtrapping viser:

- bebyggelse i ca. fire etasjer
- nedtrapping mot Frøytunveien
- nedtrapping mot småhusbebyggelsen i sør og mot krysset.



Bærum kommunes Klimastrategi 2030 ble vedtatt 23.06.2021. Klimastrategien er Bærum kommune sin plan for oppfølging av Parisavtalen og omstilling til et lavutslippssamfunn. Det er en strategisk og operativ plan som tar utgangspunkt i kommuneplanens samfunnsdel sitt hovedmål «Bærumsamfunnet er klima- og miljøklokt» og delmålet «Bærum er et lavutslippssamfunn, hvor det er lett å leve klima- og miljøvennlig». Klimastrategi 2030 har hovedfokus på mål og virkemidler for

reduksjon av klimagassutslipp. Klimastrategien er utarbeidet i samarbeid med innbyggere, næringsliv og egne ansatte, og er en videreføring av klimastrategien vedtatt 28.02.2018.

Bærum kommunes sykkelstrategi med plan for sykkelveinettet 2018 – 2030, vedtatt 6.3.2019 viser to hovedsykkelruter forbi planområdet:

- I Gamle Ringeriksvei er det regulert, men ikke opparbeidet, sykkelgate i reguleringsplanen for *Gamle Ringeriksvei med sidegater mellom Bekkestuveien og Jens Rings vei*, planId 2019015.
- I delen av Kleivveien som er hovedrute er det sykling i gate med lav trafikk, uten konkrete tiltak.



Figur 6 Utsnitt av kart over planlagte sykkelveier - Bærumskart

Kommunal politikk for rimelige boliger vedtatt i kommunestyret 21.6.2017 sier at i reguleringsplaner med mer enn 25 boliger skal inntil 20% være leiligheter mellom 30 og 50 m².

3. Beskrivelse av planområdet



Figur 7 Flyfoto av planområdet - Bærumskart 2021

Planområdet består av de to eiendommene gnr./bnr. 17/49 og 17/67. Til sammen utgjør disse 3668 m². Planområdet ligger i ytterkant av dagens sentrumsbebyggelse på Bekkestua, 250 meter sør for Bekkestua T-banestasjon, og i tett tilknytning til Bekkestuas øvrige sentrumsfunksjoner.

Planområdet er avgrenset av Gamle Ringeriksvei i nordøst, en av hovedinnsfartsårene til Bekkestua. Trafikken på denne veien gjør at planområdet ligger i gul og rød støysone. I øst er planområdet

avgrenset av Kleivveien, i vest av Frøytunveien, i nord av en boligblokk og i sør tilgrensende villabebyggelse.

Gamle Ringeriksvei 30, Villa Granheim, er et SEFRAK-registrert kulturminne som ble oppført ca.1900 som en to-etasjes boliggård, ombygget til landhandel i 1916 - med butikklokaler i første etasje og bolig i andre etasje. Bygningen ble noe ombygget i 1957, med vindusutskiftning i 1970. Eiendommen ivaretar en skala som karakteriserer opprinnelig bygningsmiljø på Bekkestua og har på denne måten verdi.



Figur 8 Eksisterende bygg i Gamle Ringeriksvei 30.

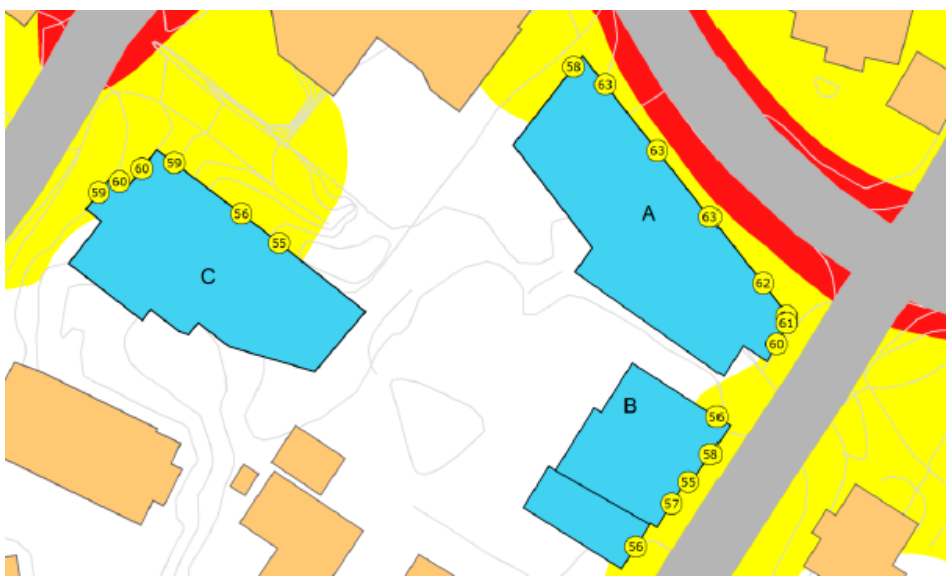
Planområdet har et grønt preg og området mot Kleivveien i øst er opparbeidet med plen og har enkelte mindre trær. Arealet ned mot Frøytunveien har tett vegetasjon av mindre løvtrær, og i eiendomsgrensen mellom gnr./bnr. 17/49 og 17/67 står det en bestand med større furutrær.

På vestre del av planområdet, eiendom gnr/bnr 17/49, er det registrert kalkrik grunn som indikerer viktige naturtyper og potensiale for rødlistede arter. Våren 2022 ble derfor naturmangfoldet kartlagt av Naturrestaurering AS, se det vedlagte notatet *Kartlegging naturmangfold*, dokument 6088602.

I kartleggingsrapporten er skogholtet på eiendommen registrert som en mosaikk av frisk lågurtedellauvskog, en naturtype som er vurdert som nær truet på Norsk rødliste over naturtyper, og gammel furuskog med gamle trær. Av rødlistearter ble det funnet flere almetrær (sterkt truet- EN), samt noen yngre asketrær (EN). Det vises til kartleggingsrapporten og kunnskapsgrunnlaget anses som oppfylt, jf. 8 i Naturmangfoldloven.

Planområdet ligger innenfor Bekkestua skolekrets. Bekkestua barne- og ungdomsskole ligger i nærheten. Barnehagen med 150 barn som var foreslått i Bekkestua Sør ble tatt ut av reguleringsplanen og barnehagedekningen er derfor usikker.

Støy fra Gamle Ringeriksvei, Kleivveien og Frøytunveien gjør at alle tre byggene har fasader i gul støysone.

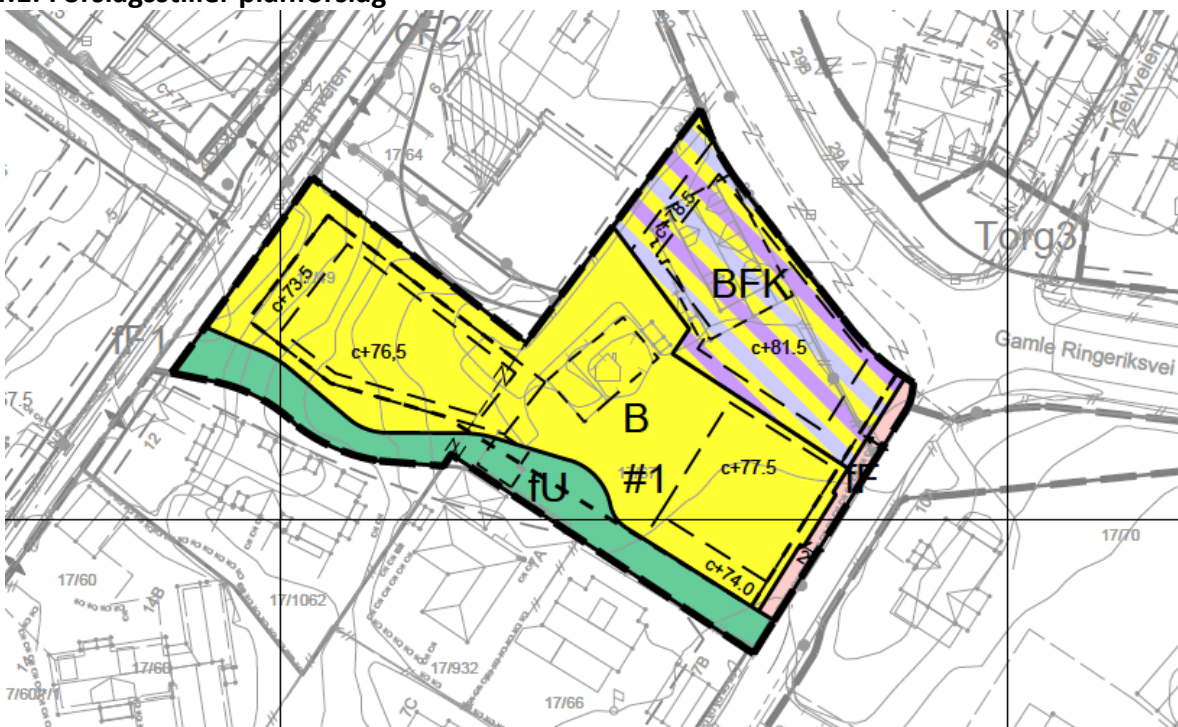


Figur 9 Støysonekart for 2030 fra Støyutredning, dokument 6088600

Se Forslagsstillerens reviderte planbeskrivelse kap. 3 for detaljer, dokument 6088577.

4. Beskrivelse av planforslag

4.1. Forslagsstiller planforslag



Figur 10 Utsnitt av plankart, dokument 5988803

Arealet innenfor reguleringsplanen foreslås avsatt til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5 nr.1)

B	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	2011 kvm
BfK	Bolig/forretning/kontor	821 kvm
fU	Annet uteoppholdsareal, felles	<u>501 kvm</u>
	Totalt for bebyggelse og anlegg	3333 kvm

Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 nr.2)

fF	Fortau, felles	<u>90 kvm</u>
	Totalt for samferdsel og teknisk infrastruktur	90 kvm

Plankartet inkluderer også en bestemmelsessone #1 (PBL § 12-7) som strekker over feltene. I denne sonen åpner planen for parkeringskjeller.

Hovedgrep

Det legges opp til ca. 38 leiligheter fordelt på tre bygg innenfor planområdet. Mot Gamle Ringeriksvei reguleres det til kombinertformål bolig/forretning/kontor (felt BFK) – bygg A. Utnyttelsen på BFK er 2050 m² BRA, inkludert inntil 300 m² forretning/kontor i 1.etg mot gaten. De to andre byggene, bygg B og C, er regulert til bolig-blokkbebyggelse (felt B). Utnyttelsen er 2350 m² BRA for de to byggene i felt B.

Byggegrensene sikrer gjennomganger på begge sider av felt BFK fra fortau til uteoppholdsarealet. Kravet til uteoppholdsareal er iht. avvikssoner; minimum 35 m² MUA pr. 100 m² BRA bolig. Det er satt kvalitetskrav til uteoppholdsarealet med tanke på plassering, utforming og sol.

Langs Kleivveien er det regulert et felles fortau (fF) ned til turstien sør på området. Turstien er en del av felles uteoppholdsareal (fU) og medregnes i MUA.

Innkjøring til parkeringskjeller er via BFK fra Kleivveien. Parkeringskjelleren (#1) kan dekke mesteparten av felt B og BFK. Parkeringskravet for bil og sykkel følger retningslinjene i kommuneplanen.



Figur 11 Fugleperspektiv sett mot vest med krysset Gamle Ringeriksvei x Kleivveien i forgrunnen. Plan for Kleivveien nord vises i nedre høyre hjørne. Dokument 6088582

Høyder

Regulerte høyder er vist i plankart og rundet av til nærmeste halve meter. Maksimal høyde tilsvarer fire etasjer med inntrukket toppetasje mot Gamle Ringeriksvei og Frøytunveien. Mot Kleivveien er det tre etasjer med nedtrapping til to etasjer mot villabebyggelsen.

Forslagsstiller har redusert høyde for bygg A til regulert høyde kote +81,5. Dette er et kompromiss mellom høyden i vedtaket til planutvalget, kote 80,5, og foreslått regulert høyde ved 1. gangs behandling, kote + 84. Med regulert høyde til kote 81,5 får planforslaget fortsatt plass til 4 etasjer, men 1. etasje vil bli lavere. Dette går ut over næringsarealene mot Gamle Ringeriksvei og høyden på de ensidige leilighetene mot bakgården. I bestemmelsene er det sikret minimum 2,9 meter innvendig

takhøyde for næringslokalene. De ensidige leilighetene mot bakgården har ikke lenger plass til en mezzanin-etasje, slik de ble vist ved 1. gangs behandling, og er nå kun på ett plan. Tillat bruksareal (BRA) for felt BFK er derfor redusert tilsvarende arealet for mezzanin-etasjen.



Figur 12 Fugleperspektiv sett mot nord som viser bakgård med felles utearealer og tursti mot naboene i sør. Plan for Kleivveien nord i bakgrunnen til høyre. Dokument 6088582

Arkitektonisk utforming

To illustrasjoner er bundet opp i bestemmelsene. Fasadetegningen som det vises til i § 3.9, sier at bygningene skal ha minst like høy arkitektonisk kvalitet som vist i illustrasjon "Revidert fasadeoppriss nord". I §3.10 vises det til illustrasjonen "Perspektiv mot kryss Gamle Ringeriksvei x Kleivveien", og at «Utformingen skal bidra til å redusere høydevirkningen av bygningsvolumene. Fasade langs Gamle Ringeriksvei skal brytes opp for å unngå monotoni, med en volumoppbygging i henhold til hovedgrepene i illustrasjon "Perspektiv mot kryss Gamle Ringeriksvei x Kleivveien"».



Figur 13 Revidert fasadeoppriss nord/Gamle Ringeriksvei, dokument 6104368



Figur 14 Perspektiv mot kryss Gamle Ringeriksvei x Kleivveien, dokument 6104463.

Fargebruk

I vedlegget *Redegjørelse farger*, dokument 6088589, har forslagsstiller kartlagt farger på Bekkestua og kommet med en oppdatert fargepalett med brent og grønn umbra. Fargebruk er sikret ved at illustrasjoner som er knyttet til bestemmelsene (fasade og perspektiv vist over) har fått oppdatert farger i henhold til forslagsstillers fargepalett.



Figur 15 (Venstre): Utsnitt av kartlagte farger på Bekkestua i *Redegjørelse farger*, dokument 6088589. Variasjoner av umbra er ringet rundt.



Høyre: Eksempler på brent umbra og grønn umbra som foreslås i planforslaget.

Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442 ble revidert i 2021 og som følge av dette oppfyller ikke lenger totalt fire av leilighetene i midten av 2. og 3. etasje i blokk A (felt BFK) de strengere kravene.

Det har vært få endringer av skisserte leilighetsløsninger i bygg A siden 1. gangs behandling og plantegningene er de samme (dog noe mer detaljerte). Arbeidet med reguleringsplanen har pågått lenge og etter at det har kommet ny T-1442, har bruken av dempet fasade ble strengere.

Plankonsulent oppdaget etter høring at denne innstramningen i retningslinjen medførte at fire leiligheter ikke lengre oppfylte kvalitetskravene i planforslaget.

Planforslaget sikrer at leilighetene skal være gjennomgående og ha privat balkong mot bakgården (stille side). Forslaget åpner kun for avvik fra kvalitetskravene for disse fire leilighetene og sikrer at det gjennomføres bygningsmessige tiltak slik at støynivået blir $L_{den} = 55$ dB eller mindre utenfor soverommets vindu, såkalt dempet fasade.

En dempet fasade (i motsetning til en stille side) er en fasade der det er gjennomført tiltak for å oppnå tilfredsstillende støynivå. Det vil si en støyeksponert fasade som etter skjerming på eller ved fasaden får et støynivå utenfor åpningsbart vindu som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 i retningslinje T-1442.

De foreslåtte byggene for uteoppholdsarealet midt i planområdet og slik at areal som medregnes i MUA oppnår lave nok støyverdier. Bestemmelsene sikrer at støynivå på areal som medregnes i MUA skal ikke overstige $L_{den} = 55$ dB.

Renovasjon

Renovasjonsløsningen er basert på renovasjonsrom i 1. etasje i bygg A. Herfra kan avfallsbeholdere trilles ut til renovasjonsbil. Det er satt av plass til og tegnet inn lomme for varelevering/renovasjonsbil i gate og byromsprosjektet. Se avsnitt 2.5 *Øvrige prosjekter i området* om Bekkestua sentrum Øst.

Rekkefølgekrav

Det er stilt rekkefølgekrav til skole- og barnehagekapasitet, at ombygging av Gamle Ringeriksvei mellom Bekkestuveien og Jens Rings vei er sikret og til opparbeidelse av tursti og fortau.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I ROS-analysen ble følgende vurdert som aktuelle farer og uønskede hendelser; geoteknisk ustabilitet, overvann/drenering, radongass i grunnen, hendelser på vei, støy, tap av naturmangfold.

Se forslagsstillers reviderte planbeskrivelse kap. 4 for detaljer, dokument 6088577.

4.2. Kvalitetssikring og endringer i plandokumentene

Planutvalgets vedtak ved 1. gangs behandling og uttalelser i høringen har ført til endringer i plandokumentene. I tillegg har det kommet noen endringer som konsekvens av at kommunedirektøren kvalitetssikret plankart og bestemmelser.

Endringer i plankartet etter 1. gangs behandling:

- Endret bestemmelsesområde #1 for p-kjeller: Plankonsulent oppdaget at sonen hadde en skrå linje og ikke fikk med det sørlige hjørnet av p-kjeller (under bygg B). Dette er rettet opp slik at sonen samsvarer med tegninger for kjelleren.
- Høyder bygg A: Konsekvens av planutvalgets vedtak, høyder er basert på forslagsstillers kompromiss til høyder (basert på tegningsgrunnlaget).
- Høyder bygg B: Kommunedirektøren oppdaget at høyder i forslagsstillers forslag til plankart ikke samsvarte med tegningsgrunnlaget i planforslaget. Ved 1. gangs behandling førte dette til at kommunen rundet opp for høyt. Regulerte høyder er derfor rundet opp ca. 0,5 m fra tegningsgrunnlaget, og derfor endret fra forrige behandling.
- Høyde øverste etasje i bygg C: Her hadde kommunedirektøren rundet opp mer enn forslagsstiller forslø i både plankart ved 1. gangs behandling og i revidert planforslag etter høring. Høyde endret til forslagsstillers foreslåtte regulert høyde, k+ 76,5.

- Minste bredde på fortau: Tidligere viste plankartet 1,9 m, mens illustrasjonsplan viste 2,0 m. Plankartet er oppdatert slik at tegningene samsvarer.
- Tegnforklaring: Oppdatert fra g+ maks gesimshøyde til c+ maks kotehøyde. Dette er på grunn av endret praksis hos kommunens kartkonstruktører.

Angående regulerte høyder: Kommunen har praksis å runde opp til nærmeste 0,5 m med utgangspunkt i tegningene(fasader/snitt) i planforslaget.

Endringer i bestemmelser etter 1. gangs behandling:

- § 1.1: Fjernet ordet "lokal" ettersom det er overflødig
- Høyder: Fjernet bestemmelse om at det tillates takterrasse på bygg B, jf. planutvalgets vedtak.
- § 3.3: Ikke tillatt med takterrasser på øverste takflate, jf. planutvalgets vedtak.
- § 3.4: Presiserer at bestemmelsen gjelder alle felt/bygg
- § 3.5: Presisering angående rekkverk og støykrav til MUA, jf. uttalelser fra overordnede myndigheter
- § 3.6: Oppdatert etter ny praksis for å angi maks kotehøyder i plankart, ikke maks gesims. Må angi takform i bestemmelsene ettersom plankartet ikke lenger angir møne/gesims.
- § 3.14 a) og b): Lagt til kriterier for avvik fra kvalitetskrav og presiserer at dette kun gjelder de 4 leilighetene i bygg A som ikke oppfyller de nyeste kravene i T-1442. Jf. ny veileder i 2021 og e-postkorrespondanse med plankonsulent.
- § 4.1: Plankonsulent oppdaterte tall for BRA i felt BFK, redusert pga at mesanin er fjernet i bygg A.
- § 4.4: Lagt til krav om innvendig takhøyde for 1. etg mot Gamle Ringeriksvei. Presisert at dette er kun for næringslokaler, ikke for rom til renovasjon.
- Oppdatert henvisninger/dokumentnummer til reviderte dokumenter.

Kommunedirektøren fremmer også et endringsforslag for den gjeldende reguleringsplan Bekkestua m/omgivelser, planID 1990013, som tilbakefører et lite areal til boligformål. Dersom plan for Gamle Ringeriksvei 30 mfl. blir vedtatt, vil et lite hjørne av naboeiendommen i Kleivveien 7A (gnr/bnr 17/932) fortsatt være regulert til kjørevei. Kleivveien 7A er en liten eneboligeiendom på ca. 600 m2 som grenser til turstien i planforslaget. Arealet som foreslås endret er på ca. 4 m2.

5. Uttalelser / merknader og medvirkning

Varsel om oppstart

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.

Åpen kontordag på Bekkestua bibliotek, 13.02.2020

Åpen kontordag arrangert av Bærum kommune med bidrag fra respektive utbyggere ble avholdt på Bekkestua Bibliotek 13.02.2020. Dette var et drop-inn-arrangement for å presentere de mange planarbeidene som på dette tidspunktet var under utarbeidelse. I tillegg til Gamle Ringeriksvei 30 ble planarbeid for *Gamle Ringeriksvei med sidegater* (plan for gater og byrom), *Nadderud Stadion*, *Kleivveien Nord* og *Bekkestua sør* presentert på arrangementet.

Hensikten med arrangementet var å dele informasjon og gi berørte i nærmiljøet muligheten til å diskutere og gi innspill til planene som ble presentert. Saksbehandlere fra kommunen samt forslagsstiller/plankonsulent var til stede for å svare på spørsmål. Arrangementet var åpent i fire timer fra kl. 16-20 på Bekkestua bibliotek. Det ble ikke registrert antall besøkende, men det estimeres å ha vært mellom 150-200 stykk.

Besøkende kunne gi innspill både anonymt og med kontaklinformasjon. I tillegg til plansjer/tegninger utstilt av forslagsstillerne hadde Bærum kommune utstilt en stor landskapsmodell av Bekkestua med eksisterende bebyggelse og planarbeidene som utskiftbare modeller.

Tilbakemeldinger konkret til Gamle Ringeriksvei 30 gikk i stor grad ut på bekymring for at prosjektet har for stort/høyt og ville skape skygge/ta solen fra de eksisterende naboene.

For full oppsummering av møtet se dokumentet *Felles oppsummering åpent kontor Bekkestua 13.02.20*, j.post 20/110365 i sak *Gamle Ringeriksvei med sidegater mellom Bekkestuveien og Jens Rings vei*, sak 19/13128.

Endringer av planforslaget som følge av uttalelsene ved oppstart fra offentlige myndigheter:

- Utredning av grunnforholdene blitt tatt med i ROS-analysen (NVE)
- Sykkelparkering skal være under tak og nært inngangsparti. (AFK)
- Oppdeling og nedtrapping av bebyggelsen er sikret i bestemmelser og plankart. (AFK)
- Rekkefølgekrav til opparbeidelse av uteareal, fortau og tursti før bebyggelse tas i bruk. (AFK)
- Det har blitt konsesjon for fjernvarme på Bekkestua og det er sikret tilkobling. (AFK)

Endringer av planforslaget som følge av uttalelsene ved oppstart fra naboer (i - og utenom varslingsperioden):

- Bebyggelsen blitt redusert fra seks til fire etasjer, med inntrukken toppetasje.
- Bebyggelsen er nedtrappet mot villabebyggelsen mot vest og sør.
- Bebyggelsen er trukket lenger unna plangrensen i sør for å legge til rette for tursti.
- Avkjørselen blitt flyttet fra Frøytunveien til Kleivveien.
- Det er utarbeidet en rapport om trafiksikkerheten i krysset Gamle Ringeriksvei - Kleivveien.

Intern høring 2020:

Planforslaget innsendt i 2020 var på intern høring, men dette ble ikke blitt fulgt opp før ved tredje 1. gangs behandling. Dette førte bl.a. til at naturkartlegging ikke ble utført før etter planen ble var til høring og offentlig ettersyn.

Under er det kommentert hvordan det blir ivaretatt i planforslaget:

Park, landbruk og natur (jp 20/215974) sier at naturmangfoldet innenfor planområdet må kartlegges og styrkes. Inntil det er gjennomført, gjelder før var-prinsippet, jf. naturmangfoldloven § 9.

Naturverdier og grønnstrukturen må ivaretas, jf. KPA § 11.2. Vestre del av planområdet (gnr/bnr 17/49) foreslås endret til formål grønnstruktur – friområde/park.

- Forslagsstiller har fått kartlagt naturmangfoldet våren 2022, se det vedlagte notatet *Kartlegging naturmangfold*, dokument 6088602. Gjennom kartleggingen har man funnet ut at et i skogholtet i vest både finnes «frisk lågurtedellauskog» (nær truet, rødlistet) og «gammel furuskog med gamle trær» (ikke rødlistet). Konsekvensene for naturmangfoldet, ved en utbygging, vil være at man mister et lite skogsområde med naturverdier som står på den norske rødlisten.

Oppdatering etter høring: I uttalelsen fra PLNK v/naturmangfold 24.06.22 (jpost 22/122553)

anbefales det at vestre del av planområdet, eiendom gnr/bnr 17/49, ikke bebygges, basert på funnene i naturkartleggingen. PLNK foreslår at planområdet endres til et arealformål som ivaretar naturmangfold og grønnstruktur.

- Kommunedirektøren vurderer at arealet kan bebygges ettersom planområdet har vært avsatt til sentrumsformål i KPA og ikke formål naturområde/grønnstruktur. Kommunedirektøren viser til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015) der et prinsipp for arealbruk er at i prioriterte vekst områder bør vekst gå foran vern (strategi A3).

Miljø (jp 20/225783) viser til uttalelsen over og ber om at det sikres igjennom tiltak i Miljøoppfølgingsplanen. Det er konsesjon for fjernvarme.

- Tilkobling til fjernvarmeanlegg er sikret i bestemmelsene.

Renovasjon (jp 20/221153) sier at det bør settes av plass for henteordning på glass- og metallemballasje. Når byggeprosjektet er på 30 boenheter anbefales nedgravde containere.

- Forslagsstiller foreslår avfallsrom med varelomme i Gamle Ringeriksvei. Dette er diskutert, men ikke sikret, i reguleringsplanen for Gamle Ringeriksvei med sidegater. Ved søknad om rammetillatelse må plassering av avfallsrom tilpasses plasseringen av varelomme i forprosjektet for Gamle Ringeriksvei.

Vei og trafikk (jp 20/219991) sier det må redegjøres ytterligere for parkeringslommene i Gamle Ringeriksvei som skal brukes av renovasjonsbil. Dette må fremkomme av illustrasjonsplan. Utformingen av Gml. Ringeriksvei krever gatevarme og opparbeidelse av dette må sikres.

- Fortauet mot Gamle Ringeriksvei er utenfor planområdet og omfattes av prosjektet for Bekkestua sentrum øst/plan for Gamle Ringeriksvei med sidegater. Det er vist varelomme på nordsiden av Gamle Ringeriksvei i illustrasjonsplanen for gater og byrom. Varelomme på sørsiden av veien avklares i prosjektet. Opparbeidelse av Gml. Ringeriksvei er sikret i rekkefølgebestemmelsene.

Kulturvern (jp 20/228775) sier at Gamle Ringeriksvei 30, «Villa Granheim» fra rundt 1900 ivaretar en skala som karakteriserer opprinnelig bygningsmiljø på Bekkestua og har på denne måten verdi. De sier også at en massiv utbygging vil ha negative konsekvenser for kulturminnene i tilknytning til området og for boligområdet som helhet.

- Eksisterende bebyggelse har ikke blitt vurdert bevart. Bebyggelsen har blitt vesentlig redusert.

Barnehagekontoret (jp 15/31045) sier at barnehagedekningen er usikker med tanke på at det ikke lenger er sikret barnehage i reguleringsplanen for Bekkestua Sør.

- Det er rekkefølgekrav til både skole- og barnehagekapasitet i planen.

Vann og avløp (jp 20/220161) sier at utbygging må ivareta krav til slokkevannsdekning og overvannshåndtering. Det forutsettes at tilstrekkelig areal innenfor planområdet til overvannshåndtering på egen grunn, med eventuelt påslipp til kommunalt nett etter søknad.

- Krav til slokkevann ivaretas gjennom forskrift og det brukes standardbestemmelser for å ivareta overvannshåndtering.

Høring og offentlig ettersyn 26.01.-09.03.2022

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.

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
- Axel og Karina Wessel Hilland, dokument 5800807

Se vedlegget *Oppsummering av uttalelser med kommentarer*, dokument 5981668, for oppsummering av uttalelsene og kommentarer fra forslagsstiller og kommunedirektøren.

Overordnede myndigheter er i stor grad opptatt støyproblematikk. I tillegg har de også fokusert på både høy utnyttelse nær kollektivknutepunkt (SiOV) og kulturminner og nedtrapping mot eksisterende boliger (VFK).

Naboer og velforening på Bekkestua er opptatt av flere temaer, bl.a. skriver de at:

- De mener det er bygget for høy tetthet på Bekkestua
- Natur – ønsker å ta vare på skogholt
- Kulturvern – ønsker at eksisterende bygg vurderes nærmere
- Planforslaget er for tett på naboer og for høyt
- Bekymret for at nye bygg skal skygge for eksisterende naboer
- Ønsker ikke grå blokker/harde flater, men mer farger i arkitekturen

Endringer i planforslaget som følge av uttalelsene fra høring:

- Presisering av støybestemmelsene
- Til 2. gangs behandling har plankonsulent utarbeidet flere illustrasjoner for å belyse sol-/skyggeproblematikken for nærmeste naboer. Se vedlegg *Revidert sol og skyggediagram*, dokument 6088583.

6. Rådmannens vurdering

6.1. Forholdet til overordnede planer/nasjonale/regionale forventninger

Forslaget 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. Planområdet ligger i ytterkant av sentrumsbebyggelsen på Bekkestua og er innenfor bybåndet, med ca. 250 meter gangavstand til Bekkestua T-banestasjon.

Kommuneplanen følger opp nasjonale og regionale føringer om fortetting ved kollektivknutepunkt, ved at feltet er avsatt til fremtidig sentrumsformål og avvikssone for støy. Planforslaget følger opp kommuneplanen ved å ha legge til rette for blokkbebyggelse med kombinert bolig/næring mot Gamle Ringeriksvei og boligbebyggelse ellers på planområdet.

6.2. Oppfølging av plan for gater og byrom i Bekkestua sentrum øst

Planforslaget følger prinsippene fra illustrasjonsplanen, i plan for *Gamle Ringeriksvei mellom Jens Rings vei og Bekkestuveien*, med følgende unntak:

- Kleivveien er vist som boliggate uten fortau, men det foreslås fortau langs planområdet.
- Atkomst til parkeringskjeller er vist fra Frøytunveien, men er flyttet til Kleivveien.

Endringene ansees som en forbedring, spesielt med tanke på trafiksikkerhet.

Siden 1. gangs behandling har gate og byroms prosjektet for Bekkestua sentrum øst kommet i detaljeringsfasen. Planforslaget har tilpasset høyder og avgrensning for fortauet til oppdaterte tegninger fra gateprosjektet. I illustrasjonsplanen i planforslaget vises det nå tydeligere hva som er avgrensning mellom gateprosjektet og planforslaget.

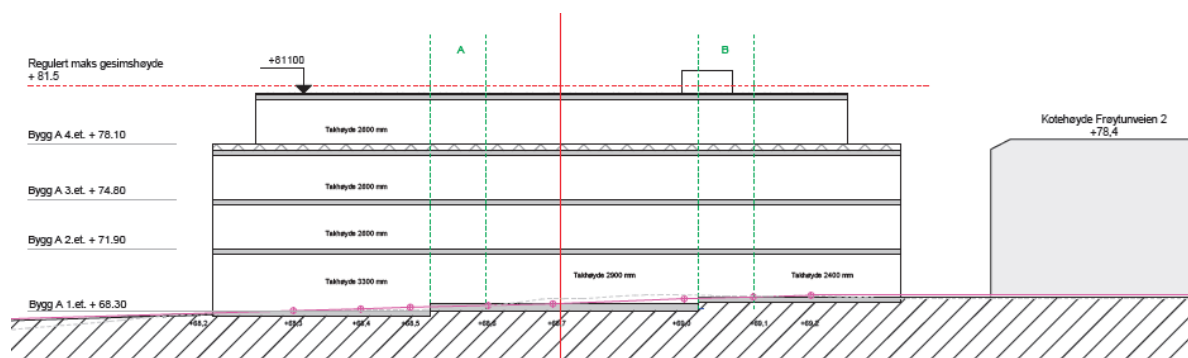
I de oppdaterte tegningene er det også satt av plass langs fortauet til renovasjons-/vareleveringslomme, se illustrasjon i avsnitt 2.5 *Øvrige prosjekter i området* om Bekkestua sentrum øst. Dette var en forutsetning ved 1. gangs behandling som kommunedirektøren nå anser som oppfylt.

6.3. Forholdet til tilgrensende planer

Dersom detaljregulering for Gamle Ringeriksvei 30 mfl. blir vedtatt anbefaler også kommunedirektøren en endring av plankart for reguleringsplan Bekkestua m/omgivelser, planID 1990013. Dette er for å tilpasse gjeldende plan til eksisterende bruk og eiendomsgrenser for naboeiendommen gnr/bnr 17/932. Dette er et svært lite areal og eiendomsgrensene endres ikke, formålet oppdateres kun til dagens bruk. For den berørte eiendommen betyr dette kun at de får noen få m² mer areal å regne utnyttelsesgrad av. Kommunedirektøren anser det som positivt siden endringen rydder opp i ulogiske formålsgrenser i tilgrensende plan.

6.4. Høyde på bebyggelse

Planforslagets bygg A (felt BKF) er redusert i høyde etter planutvalgets vedtak, men er fortsatt høyere enn k+ 80,5 og har like mange etasjer (4) som ved 1. gangs behandling. Dette går ut over næringsarealene mot Gamle Ringeriksvei og høyden på de ensidige leilighetene mot bakgården. I bestemmelsene er det sikret minimum 2,9 meter innvendig takhøyde for næringslokalene, som Kommunedirektøren anser som minste akseptable høyde. På grunn av høydeforskjell langs fortau i Gamle Ringeriksvei vil næringsarealene nærmest krysset Kleivveien x Gamle Ringeriksvei ha høyere takhøyde enn de på midten av bygget.



Figur 16: Utsnitt av Revidert terrengsnitt, dokument 6088580, som viser snitt på langs gjennom Bygg A (parallelt med Gamle Ringeriksvei) og oppriss av Gamle Ringeriksvei 32/Frøytunveien 2 til høyre.

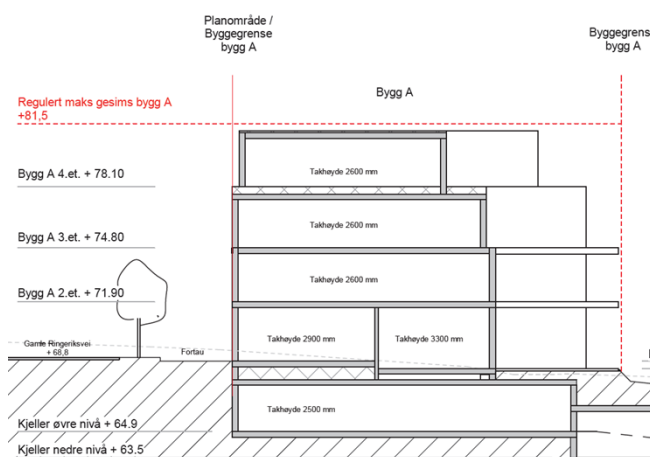
Maks regulert høyde for Bygg A, kote + 81,5, vil nå være litt høyere enn nabobygget Gamle Ringeriksvei 32/Frøytunveien 2 (Sameiet Bekkestua terrasse), hvor hovedtakflaten er på kote + 78,4. Planforslaget vil ligge lavere enn planlagte bygg for Kleivveien nord som har regulert makshøyde på kote + 87. De regulerede høydene på planområdet går altså fra kote +81,5 mot Gamle Ringeriksvei og ned til kote +74 på den laveste delen av bygg B. Denne nedtrappingen vurderer kommunedirektøren

fungerer godt som en overgang mellom de høye blokkene i Kleivveien nord og ned mot den lave eneboligbebyggelsen sør for planområdet.

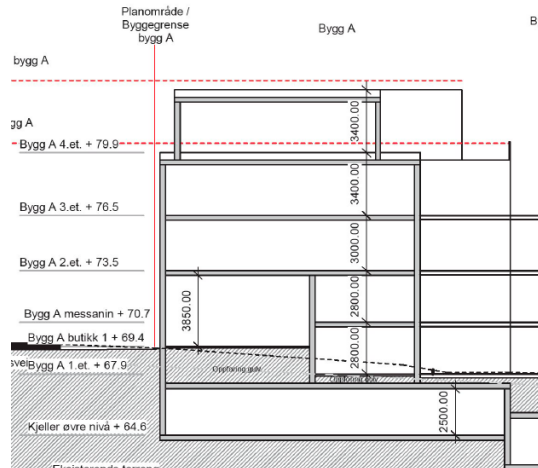


Figur 17 utsnitt av Reviderte illustrasjoner fugleperspektiv, Dokument 6088582, med høyder
Plan for Kleivveien nord vises i nedre høyre hjørne.

De ensidige leilighetene mot bakgården hadde mezzanin-etasje ved 1. gangs behandling, noe som kommunedirektøren vurderte som en svært positiv kvalitet for ensidige leiligheter og positivt for variasjon av boenhetene i plane. På grunn av reduksjonen i høyde er de ensidige leilighetene 1. etasje nå kun på ett plan. Kommunedirektøren skulle helst beholdt disse leilighetene på to etasjer, men ser at det ikke går opp høydemessig.



Figur 18: Utsnitt av Revidert terrengsnitt, dokument 6088580, som viser nytt snitt gjennom Bygg A og Gamle Ringeriksvei.



Figur 19: Utsnitt av Terrengsnitt fra 1. gangs behandling, dokument 6088580, som viser tilsvarende snitt gjennom Bygg A.

6.5. Fargebruk / Historisk fargepalett



Figur 20 Utsnitt av Revidert fasadeoppriss nord/Gamle Ringeriksvei, dokument 6104368. Illustrasjonen er knyttet til bestemmelsene



Figur 21 Utsnitt av fasadeoppriss nord/Gamle Ringeriksvei fra 1. gangs behandling, dokument 5675874

Etter høring har planforslaget tilpasset fargepaletten, jf. planutvalgets vedtak. Forslagsstiller har kartlagt historiske farger på Bekkestua, se *Redegjørelse farger*, dokument 6088589. Fargepaletten er bundet opp i fasadeillustrasjoner som knyttes til bestemmelse § 3.9:

«Materialbruk og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele.

Fasadematerialer skal være av høy kvalitet. Bygningene må ha minst like høy arkitektonisk kvalitet som vist i illustrasjon "Revidert fasadeoppriss nord" dokid 6104368.»

Kulturvernsansvarlige i kommunen er enig i at planforslaget bruker historiske farger ([ipost 22/128034](#)). Kulturvern savner riktig nok kontrasterende fargebruk som var vanlig før, for eksempel små diskrete kontraster. De påpeker også at selv om valgt fargebruk tar utgangspunkt i historiske farger, er det en palett som gir bygget et moderne uttrykk. Valgt fargebruk vil ikke bli gal ifølge kulturvern, men hvorvidt det representerer Bekkestuas identitet og gir bygget særpreg her er åpent til diskusjon.

Kommunedirektøren ønsker å påpeke at forslaget ikke nødvendigvis bruker *mer kromatiske* farger, slik vedtaket til planutvalget ber om. Akromatisk farge er definert som en farge som mangler kulør, det vil si hvit, grå, svart eller nøytral/ufarget. Kommunedirektøren tolker derfor planutvalgets vedtak om *mer kromatisk* fargebruk som et ønske om *mer kulør*, altså mer fargesterk. Se sammenligning over av fasader for bygg A i nåværende planforslag og ved forrige 1. gangs behandling. Kommunedirektøren foreslo i brev datert 26.08.22 ([ipost22/146966](#)) at forslagsstiller kunne legge ved et alternativt forslag med *mer kromatisk* fargebruk, men forslagsstiller ønsket ikke dette.

6.6. Arkitektonisk utforming, visuell kvalitet og eksponering

Plankart og bestemmelser sikrer hovedgrep og arkitektonisk utforming, plassering og høyder.

Planforslagets arkitektur har blitt bearbeidet i flere omganger. Kvaliteter i farger, oppdeling av bebyggelse, materialitet og uttrykk i forslag har blitt sikret gjennom bestemmelsene, jf. § 3.9 og 3.10. Det har blitt en tilpasning til urban gatestruktur mot Gamle Ringeriksvei med utadrettede fasader og innganger direkte fra gaten. Bebyggelsen har inntrukket toppetasje for å redusere høydevirkningen. Mot villaområdene er det kun boligbebyggelse.

6.7. Grønnstruktur/naturmangfold

Kartleggingsrapporten viser at det er naturverdier innenfor planområdet i form av den nær truede naturtypen frisk lågurtedellauvskog, rødlistede arter og stor gamle furutrær. Kunnskapsgrunnlaget anses som oppfylt med denne kartleggingen, jf. naturmangfoldloven § 8.

Ifølge forslagsstillers reviderte ROS-analyse, dokument 6088597, er konsekvensene for naturmangfoldet, ved en utbygging, vil være at man mister et lite skogsområde med naturverdier som står på den norske rødlisten. Kommunens ansvarlige for naturmangfold anbefaler at naturverdier og grønnstrukturen innenfor planområdet må ivaretas, og at vestre del av planområdet, gnr/bnr 17/49 (Bygg C), ikke bebygges.

Det er uheldig at naturmangfoldet ikke ble kartlagt tidligere i prosessen. Mange parter har også påpekt at det er et stort behov for lokal grønnstruktur på Bekkestua i form av store og små grøntområder for allmenn bruk. I etterpåklokskap burde grønnstruktur i så fall vært lagt inn som eget arealformål på kommuneplannivå for å sikre overordnet grønnstruktur. Grønne lunger til bruk for den allmenne befolkningen har ikke blitt prioritert i kommuneplanen innen sentrum av Bekkestua. I kommuneplanen har det blitt prioritert vekst og fortetting på Bekkestua siden 2015. På planområdet for Kleivveien nord er det riktig nok tinglyst rett til ferdsels og oppholds for allmenheten for det felles uteoppholdsarealet på midten av planområdet. Om dette vil fungere i praksis når prosjektet er ferdig gjenstår å se.

På grunn av at hele planområdet ble satt av til sentrumsformål i kommuneplanen, og ikke delvis til grøntareal, har det vært forutsatt utbygging på hele planområdet fra begynnelsen av planprosessen. [Veilederen om reguleringsplaner](#) (2022) sier at «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.

6.8. Støy og annen forurensning

Området er utsatt for støy fra Frøytunveien, Kleivveien og Gamle Ringeriksvei. I kommuneplanen ligger planområdet i en avvikssone for støy, som bla. medfører reduserte krav til uteoppholdsareal enn ellers. Prosjektets hovedgrep gjør at bebyggelsen skjermer utearealene fra støyen.

Det stilles krav i bestemmelsene om avbøtende tiltak i tråd med retningslinjene i kommuneplanen. Det er riktig nok 4 leiligheter i bygg A som ikke oppfylle alle de avbøtende tiltakene. For disse 4 boenhetene har kommunedirektøren gått med på avvik fra avbøtende tiltak ettersom leilighetene fortsatt har gode og brukbare planløsninger. Det er kun disse 4 leilighetene hvor det åpnes for avvik fra kvalitetskravene, resten av leilighetene skal alle ha stille side, minimum 50 % av antall rom i hver boenhet til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side og minimum ett soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side, jf. § 3.14 a).

De 4 leilighetene som avviker må fortsatt ha stille side og ha privat balkong mot bakgården (som impliserer at de er gjennomgående), noe kommunedirektøren vurderer som gode bokvaliteter for boliger i urbane situasjoner. Bestemmelsene sikrer at det gjennomføres bygningsmessige tiltak slik at støynivået blir $L_{den} = 55$ dB eller mindre utenfor soverommets vindu, såkalt dempet fasade, mot støyen i Gamle Ringeriksvei. En dempet fasade er en støyekspontert fasade som etter skjerming på eller ved fasaden får et støynivå utenfor åpningsbart vindu og/eller balkongdør som ikke overskrider grenseverdiene.

6.9. Tinglysning av fortau og tursti

Fortauet langs Kleivveien er ikke en del av gate- og byromsprosjektet. I planen er det regulert til *Fortau (felles)*, altså ikke til offentlig areal. Arealet er regulert til *Annet uteoppholdsareal (felles)* og det er sikret i bestemmelsene at arealet kan brukes av alle beboerne og allmenheten. Før planforslaget vedtas i Kommunestyret forutsettes det at allmennhetens rett til ferdsel tinglyses for både fortauet i Kleivveien (felt fF) og turstien (felt fU).

6.10. Utearealer (MUA) og sol-/skyggeforhold

Utearealene ligger skjermet for trafikk og støy mellom de tre bygningene. En solrik helning gjør at utearealene og balkonger har sol hele dagen, selv ved jevndøgn. Se redegjørelse i vedlegg «Revidert Sol skyggediagram». Leke- og oppholdsarealer skal opparbeides for å bli gode sosiale møteplasser og oppholdsareal for alle aldergrupper og utformes for å gi variasjon i aktivitetstilbudet og slik at de kan brukes til alle årstider.

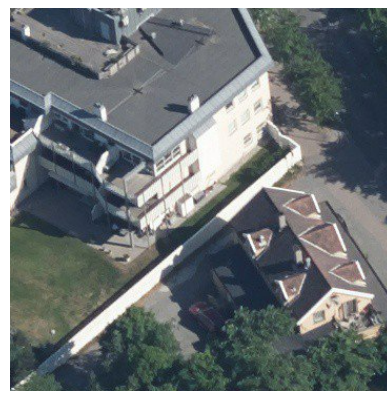
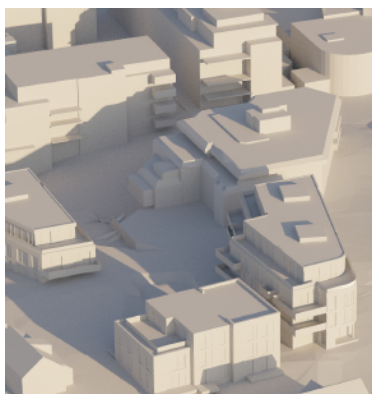
Kravet til MUA er iht. retningslinjene for avvikssoner og utformingen skal være iht. hovedgrepene i illustrasjonsplanen. Planområdet skal ha en blågrønn faktor på 0,7, se redegjørelse i vedlegg «Blågrønn faktor». Det innebærer blant annet infiltrasjon av overvann og planting av store og små trær. Tilstrekkelig jordvolum er sikret i bestemmelser. Plasseringen av turveien gjør at bebyggelsen ligger tilbaketrukket fra bebyggelsen i sør, men samtidig gir allmennheten tilgang gjennom området.

Naboene i Gamle Ringeriksvei 32/Frøytunveien 2 (Sameiet Bekkestua terrasse) får uheldigvis mindre sol på sin fasade mot sør-øst. Der det i dag kun er en bygning med to etasjer og saltak, kommer det nå fire etasjer inkludert inntrukket toppetasje. Dette vil naturlig nok skygge for oppholdsrommene som har vinduer på Gamle Ringeriksvei 32 sin sør-østlige fasade på morgen og dagtid.

Kommunedirektøren ser at dette er uheldig for de eksisterende naboene, men uunngåelig dersom man skal tillatte ny boligblokk langs Gamle Ringeriksvei. Planforslaget viser nå en lys fasadefarge på fasaden mot Gamle Ringeriksvei 32, noe som er ønsket fra naboene.



Figur 22: Utsnitt av Revidert sol og skyggediagram, dokument 6088583. 21. mars kl 9. Eksisterende situasjon (v) og fremtidig situasjon (midten)



Flyfoto av dagens situasjon (h) med Gamle Ringeriksvei 32 sin fasade mot sør-øst.

6.11. Risiko og sårbarhet

- Den geotekniske vurderingen (vedlagt) anser at tomten består av fyllmasse over relativt grunt berg (4 meter). Det er ikke vurdert å være risiko for større områdeskred. Krav til sikkerhet ivaretas av teknisk forskrift.
- Overordnet VAO-plan (vedlagt) har tatt utgangspunkt i tretrinns-strategien og har beregnet nødvendig fordrøyningsvolum for planområdet. Tiltak ansees som ivaretatt i bestemmelsene.
- Eventuell fare for radongass ivaretas gjennom teknisk forskrift i byggesaken.
- Trafikvurderingen (vedlagt) konkluderer med at tiltaket i medfører en marginal økning i trafikkmengde (7% av GRV), og med tilsvarende beskjedne trafikale konsekvenser. Naboer har

vært bekymret for sikkerhet i krysset og dette er undersøkt i rapporten. Den beskriver at det har vært registrert én ulykke i krysset Gamle Ringeriksvei x Kleivveien med lettere skade de siste 10 år, og det kan regnes som god sikkerhet. Ved opparbeidelse av Gml. Ringeriksvei vil krysset med Kleivveien bli strammet opp og opplevd sikkerhet øke.

- Støyutredningen (vedlagt) viser at det kan være avvik fra kommuneplanen, avhengig av planløsningen. Det er beskrevet avbøtende tiltak for å ivareta kravene for avvikssone for støy og for å oppnå retningslinjene i T-1442. Støybestemmelsene har blitt revidert etter høringen for å tilpasse avbøtende tiltak til de 4 boligene som avviker fra krav i T-1442.
- Etter høring har ROS-analysen blitt oppdatert etter kartlegging av naturmangfold. Konsekvensene for naturmangfoldet, ved en utbygging, vil være at man mister et lite skogsområde med naturverdier som står på den norske rødlisten. Ifølge forslagsstillers ROS-analyse er konsekvensene av dette middels, med gult risikonivå, ettersom det er et lite areal. Kommunedirektøren vurderer at overordnede strategier, hvor fortetting prioriteres i vekstområder, går foran vern i dette planforslaget.

6.12. Kulturminner og kulturmiljø

Gamle Ringeriksvei 30, «Villa Granheim» fra rundt 1900 ivaretar en skala som karakteriserer opprinnelig bygningsmiljø på Bekkestua og har på denne måten verdi. I stedsanalysen for områdeplanen Kleivveien nord (jp 17/76668) ble det vurdert at bygget har mistet sitt opprinnelige preg og det har ikke blitt foreslått å bevare bygget.

6.13. Blågrønn faktor / Miljøprogram

Oppstartsmøtet ble avholdt i 2015 og det ble ikke påkrevd miljøprogram på den tiden. Det er stilt krav om miljøoppfølgingsplan til rammesøknad og en blågrønn faktor på 0,7.

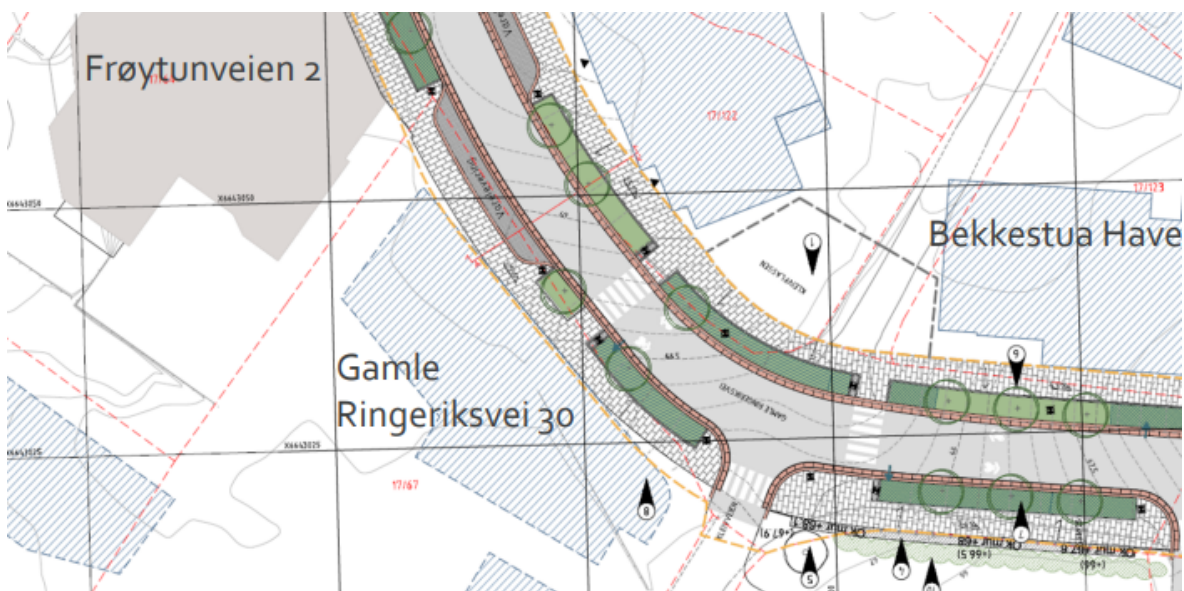
6.14. Fjernvarme

Underveis i planprosessen har Bekkestua blitt et konsesjonsområde for fjernvarme. Tilkobling er sikret i bestemmelsene.

6.15. Renovasjon

I de oppdaterte tegningene for gateprosjektet er det også satt av plass langs fortauet til renovasjons-/vareleveringslomme. Se utsnitt av illustrasjon fra åpnet møte. Dette er nødvendig ettersom Gamle Ringeriksvei 30 legger opp til avfallsrom med renovasjonsbeholderene som skal trilles ut til renovasjonsbil. Kommunedirektøren ser positivt på denne løsningen, til tross for at renovasjonsavdelingen i kommunen vanligvis anbefaler nedgravde containere for planer over 30 boliger.

I denne delen av Gamle Ringeriksvei skal gateprosjektet legge til rette for bymessig utvikling av Bekkestua med fokus på høy estetisk kvalitet og skape et attraktivt bymiljø med prioritering av myke trafikanter. Nedgravde løsninger ville tatt mye plass langs fortauene i planen og skapt mulighet for trafikkfarlige situasjoner med tanke på løfting av enhetene over fortau. Kommunedirektøren vurderer det derfor som positivt at dette planforslaget legger opp til en løsning som prioriterer myke trafikanter og er i tråd med den urbane utformingen i gate og byroms-prosjektet.



Figur 23 Utsnitt av illustrasjon fra presentasjon i åpent møte for Bekkestua sentrum øst 25.08.22 som viser fortau/gater langs planforslaget, inkludert renovasjon/vareleveringslomme

6.16. Barn og unge

Planforslaget sikrer støyskjermede og solrike uteoppholdsarealer for eventuelle barn som kan komme til å bo i planområdet.

I tillegg sikrer planområdet ensidig fortau langs Kleivveien opp til de offentlige fortauene i Gamle Ringeriksvei. Planforslaget legger også opp til en snarvei (tursti) som kan brukes av allmenheten mellom fortau i Kleivveien og Frøytunveien. Fortau og snarvei vil bidra positivt til at barn og unge kan ferdes trafiksikkert langs og gjennom planområdet.

6.17. Hva planen bidrar med til nærmiljøet/lokalsamfunnet

Fortau og snarvei (tursti) sikrer at folk som ferdes i nærmiljøet kan ferdes trafiksikkert langs og gjennom planområdet. Kommunedirektøren vurderer det også som positivt med næringslokaler med innganger på gateplan mot Gamle Ringeriksvei.

6.18. Gjennomføring og økonomiske konsekvenser for kommunen

Oppgradering av gater og byrom i Gamle Ringeriksvei mellom Jens Rings vei og Bekkestuveien er sikret gjennom rekkefølgekrav og utbyggingsavtale. Formannskapet har behandlet sak for Bekkestua sentrum øst med beslutning om gjennomføring og fastsetting av kostnadsramme BP3 ble behandlet i formannskapet 16. november 2022 (sak 178/22). Se avsnitt 2.6 Relevante politiske vedtak.

Turstien innenfor fU og felles fortau ff er privat, men allmennhetens tilgang sikres gjennom tinglysning før vedtak i Kommunestyret. Det er også rekkefølgekrav til sosial infrastruktur som skole og barnehage.

7. Kommunedirektørens konklusjon og anbefaling

Planforslaget ikke oppfyller Planutvalgets vedtak om at Bygg A ikke skal overstige kote 80,5. Til tross for dette anbefaler kommunedirektøren at planforslaget vedtas. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget ellers er godt gjennomarbeidet.

Ellers har forslagsstiller fulgt Planutvalgets vedtak og fjernet takterrasser på øverste takflate.

Planforslaget har nå også en fargepalett som er basert på historiske farger, jf. planutvalgets vedtak, selv om dette er en palett som gir byggene et moderne uttrykk og som ikke nødvendigvis er mer kromatisk (mer fargesterk) enn ved forrige politiske behandling.

Planforslaget har gjennom en lang planprosess tilpasset seg omkringliggende områder ved å trappe med mot eneboligbebyggelsen i Kleivveien. Planforslaget sikrer solrike og støyskjermede utearealer for beboerne. I tillegg har planforslaget regulert en snarvei og et fortau, som forutsettes tinglyst for allmenheten, som kommer nabolaget til gode. Planforslaget, sammen med de tilliggende planene for Bekkestua Sør, Kleivveien nord og nye gater og byrom i Gamle Ringeriksvei, vil utgjøre den nye grensen mellom sentrum av Bekkestua (øst) og omkringliggende småhusområder.

Kartleggingen av naturmangfold viser at nedbygging vil medføre at det fjernes både frisk lågurtedellauvskog (nær truet på Norsk rødliste over naturtyper), og gammel furuskog med gamle trær. Av rødlistearter ble det funnet flere almetrær (sterkt truet- EN), samt noen yngre asketrær (EN). Til tross for funnet av disse naturtypene vurderer kommunedirektøren at prinsippet om fortetting sentralt i tettsteder nær kollektivknutepunkter veier tyngre enn bevaring av naturmangfold i denne saken. Selv om planområdet ligger i ytterkant av sentrumsområdet på Bekkestua, er dette ca. 250 meter fra T-banestasjonen, altså svært kort vei til kollektivknutepunktet.

Kommunedirektøren tillater også at planforslaget avviker fra enkelte støykvalitetskrav for 4 av leilighetene i Bygg A. Leilighetene vil fortsatt være gjennomgående og ha stille side og privat balkong mot bakgården, noe kommunedirektøren vurderer som gode bokvaliteter for boliger i en slik fortetting. I tillegg må de ha dempet fasade mot Gamle Ringeriksvei. Kommunedirektøren vurderer derfor at de 4 leilighetene har gode planløsninger i planforslaget og at bestemmelsene sikrer tilstrekkelige kompenserende tiltak.

Før planforslaget vedtas i Kommunestyret forutsettes det at allmennhetens rett til ferdsel tinglyses for både fortauet i Kleivveien (felt fF) og turstien (felt fU).

For arealet som foreslås endret i gjeldende reguleringsplan Bekkestua m/omgivelser, planID 1990013, på naboeiendommen gnr/bnr 17/932) foreslås det å endre et svært lite areal. Eiendomsgrensene endres ikke, formålet oppdateres kun til dagens bruk. Kommunedirektøren anser det som positivt siden endringen rydder opp i teknisk ulogiske formålsgrenser i tilgrensende plan.