



J.post ID: 22/204946

## DEL TO – MER OM SAKEN

### Bekkestua øst – BP3 kostnadsramme

#### Formål, bakgrunn og målsetting

Bekkestua sentrum er et viktig kollektivknutepunkt, og vil i de kommende år bli fortettet, primært med boliger. Utbyggingen av Bekkestua Have/Kleivveien Nord har startet, og 2:e gangs behandling av Gamle Ringeriksvei 30 ventes i løpet av høsten. I tillegg ble Bekkestua Sør vedtatt i juni 2021. De offentlige gate- og byrommene knytter sammen ny og gammel by. Det er et mål for utforming av gater, byrom og andre offentlige arealer at Bekkestua skal bli et levende og urbant knutepunkt med uterom som har gode bruks- og oppholdskvaliteter.

Prosjektet for Bekkestua øst har følgende overordnede målsetting:

- Skape et attraktivt bymiljø med prioritering av myke trafikanter
- Sikre areal til blågrønn struktur (overvannshåndtering som ressurs i byrom)
- Etablere et sammenhengende sentrum på Bekkestua med helhetlig og bevisst materialbruk (videreføring og forsterking av eksisterende sentrumsområde)
- Sikre god fremkommelighet for gående og syklende i anleggsfasen, med fast dekke, skilting og belysning.

Med bakgrunn i kvaliteter for byrommet fastsatt reguleringsplan fra 2021 og Veiledende plan for offentlig rom hhv kabler og ledninger (VPOR/VPKL) fra 2020, samt fremforhandlede og signerte utbyggingsavtaler, skal prosjektet bygge gode rom mellom bygningene der bylivet prioriteres.

#### Status i forhold til investeringsreglementet

Investeringsreglementet (Kommunestyret sak 021/16, 16.03.2016) gir føringer for investeringsprosjekters faser og beslutningspunkter. Denne saken legges frem ved beslutningspunkt 3 (BP3), etter at planleggingsfasen er over og kostnadsoverslag basert på estimerte mengder foreligger. Saken fremmes for å gi Kommunedirektøren fullmakt til å igangsette detaljprosjekt og bygging av Bekkestua sentrum øst, og for å fastsette kostnadsrammen.



Figur 1: Status i forhold til investeringsreglementet – BP3 – beslutning gjennomføring.

### Beskrivelse av området og forutsetninger

Gamle Ringeriksvei utgjør ryggraden igjennom Bekkestua sentrum. Sentrumsbebyggelsen skiller seg fra den øvrige villabebyggelsen i området. Dessverre er noen større bygningsvolum dårlig tilpasset det bølgende terrenget, og derfor har fortauet flere nivåer og det er satt opp støttemurer for å løse de store terrengforskjellene. Byggene ligger med variert avstand og vinkel mot gaten, og dette skaper et dynamisk men litt rotete gateromsforløp.

I Veiledende plan for offentlige rom (VPOR) ble området delt inn i 11 delområder. Hvert delområde ble beskrevet etter ønsket standard og prosjektert på et overordnet nivå, og kostnadsberegnet. Det var et overordnet ønske at hele gate- og byromsstrukturen skal fremstå grønnere og mer attraktiv. Standardbeskrivelsen og kostnadsoverslag lå til grunn for forhandlinger om utbyggingsavtaler.

Prosjektet Bekkestua sentrum øst består av delområdene finansiert gjennom inngått utbyggingsavtale mellom Bærum kommune og Kleivveien Utbygging AS, samt fremforhandlet avtale mellom Bærum kommune og Bekkestua Syd III AS. I tillegg skal det inngås en avtale med Pilares for Frøytunveien 5-7 som bidrar til finansieringen av Gamle Ringeriksvei. Bærum kommune er ansvarlig for å opparbeide delområdene 3, 4, 9 og 11, samt deler av delområde 2. Delområdene/torgene 5, 6 og 7 prosjekteres og bygges av Kleivveien Utbygging AS som del av den pågående utbyggingen Bekkestua Have og overføres Bærum kommune som en realytelse ved ferdigstillelse.

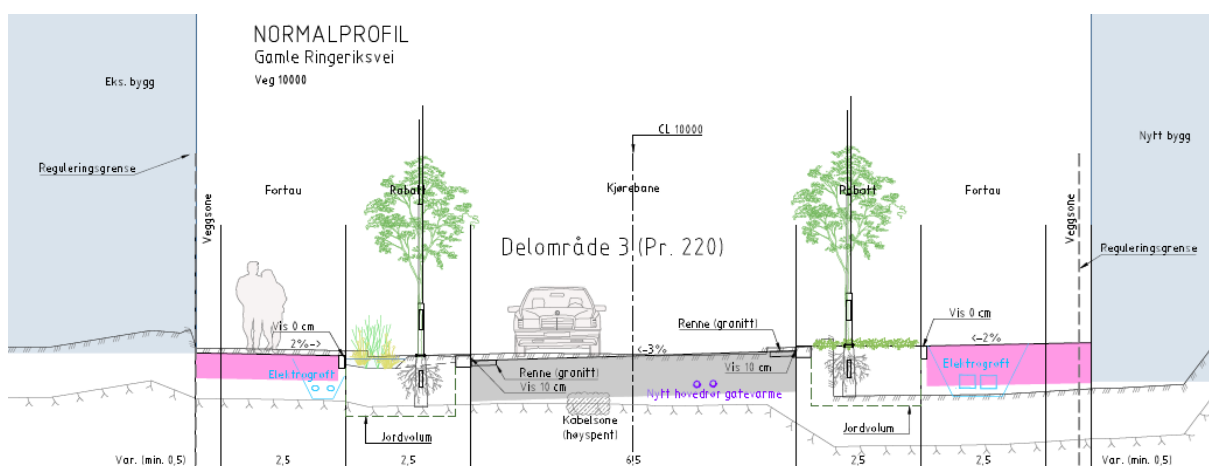


Figur 2: Delområder i VPOR. Delområdene 1, 8, 10 og deler av 2 inngår ikke i prosjektet. Torgene 5, 6 og 7 inngår i utbyggers realytelser og bygges som del av utbyggingen Bekkestua Have.

## Standard, kvaliteter og materialbruk

I tråd med VPOR etableres delområdene med følgende standard og kvalitet:

- Delområde 1 og størstedelen av delområde 2 inngår ikke i prosjektet Bekkestua sentrum øst. Disse delområdene bør vurderes oppgradert i et eget prosjekt der blant annet trafikksystemet på Bekkestua vurderes. Det foreligger forslag om både énveiskjøring og strekning stengt for bilkjøring. Se også omtale nedenfor om et pilotprosjekt for denne del av Bekkestua.
- Delområde 3 og den sydlige delen av delområde 2 etableres med tosidige fortau med granittdekke og granittkantstein. Kjørebane asfalteres. Det legges snøsmelteanlegg i begge arealene. Se normalprofil nedenfor.



Figur 3: Normalprofil for delområde 3

- Torgene 5, 6 og 7 inngår i realytelsene til utbygger Kleivveien Utbygging AS som en del av utbyggingen Bekkestua Have.
- Delområde 4 og 11 defineres i VPOR som utenfor sentrumsområdet og etableres derfor med asfalt i kjørebane og fortau. I delområde 4 beholdes dagens løsning for gående, mens det i delområde 11 etableres fortau. Denne strekningen av Bekkestuveien har tidligere ikke hatt et fortaustilbud. Det bygges ikke snøsmelteanlegg i disse delområdene. Kjørebane skal i utgangspunktet beholdes som de er men tilpasses nytt anlegg. I delområde 4 endres sidearealet nord for gaten til grøfteprofil med regnbed.
- Delområde 8 inngår ikke i prosjektet og knyttes til planområdet for Bekkestua sør.
- Delområde 9 utgjør starten på Bekkestuveien. Strekningen har i dag kun fortau langs Ruudgården (vist som delområde 10 i figur 3). Tosidig fortau oppnås ved etablering av fortau langs de nye fasadene i Bekkestua Have. Dette fortauet legges med granittdekke og granittkantstein. Eksisterende fortau beholdes som det er. Kjørebane asfalteres, og både nytt fortau og kjørebane får snøsmelteanlegg.

## Grøntanlegg og overvann

Langs Gamle Ringeriksvei etableres grøntrabatter som skille mellom gate og fortau.

Grøntrabattene inkluderer gatetrær, staude- og buskbeplantning i henhold til faglige krav. Krav til

fordrøying av overvann fra gate- og fortausarealene løses med regnbed i grøntrabatter og sidearealer.

#### *Sykkel*

Gaten etableres i henhold til vei- og gatenormalen og reguleringsplanen med løsningen Sykkelprioritert gate. Det monteres til sammen 30 sykkelstativ i gateprosjektet og torgene (realytelser fra Kleivveien Utbygging AS).

#### *Belysning*

Gatebelysning er planlagt i par, med armaturer tilsvarende øvrige på Bekkestua.

#### *Krysningspunkt og universell utforming*

Gaten etableres med tilrettelagte krysningspunkter, ikke gangfelt. Fall og helning utformes i henhold til krav om universell utforming. Taktile heller benyttes i henhold til krav ved trapper.

Gangfelt og tilhørende taktile heller anlegges over sidegatene Frøytunveien og Kleivveien.

#### *Varelevering*

Det etableres vareleveringslommer i delområde 3 for å serve behovet for varelevering og renovasjonshenting for næringslokaler i utbyggingen Bekkestua Have og Gamle Ringeriksvei 30. Vareleveringslommene får snøsmelteanlegg og dekke av storgatestein.

#### **Prosess, medvirkning og grunnerv**

Kontrakt med rådgiverfirma Multiconsult AS for prosjektering av forprosjekt, detaljprosjekt og oppfølging i byggetiden ble inngått i desember 2021. Inkludert i oppdraget ligger rollen som Ansvarlig søker i henhold til Plan- og bygningsloven.

Da gjeldende reguleringsplan for området er relativt fersk og var gjenstand for medvirkning gjennom både verksteder og fellesbefaringer, har ikke arbeidet med forprosjektet invitert til videre medvirkning. Etter utarbeidelse av forprosjekttegninger har prosjektet avholdt et offentlig informasjonsmøte ved Bekkestua bibliotek (25.08.22), samt hatt direktekontakt med naboer og direkte berørte grunneiere.

Prosjektet har behov for grunnerv/stripeerv fra én eiendom; Kleivveien 10a. Grunneier og prosjektorganisasjonen er i dialog om ønsket løsning.

Krysset Gamle Ringeriksvei x Frøytunveien må senkes noe for å sikre flomvei. Ny høyde i krysset fører til endring av terrenget utenfor inngangspartiet og adkomsten til Gamle Ringeriksvei 32, en adkomst som allerede har vært bratt mot Frøytunveien. Prosjektet er i dialog med grunneiere om terrengforming som ivaretar både krav til offentlige arealer og deres behov.

#### **Anleggsgjennomføring**

Anleggsgjennomføringen vil bli krevende. Beboere og besøkende til Bekkestua har allerede opplevd flere år med anleggsarbeider i sentrum, Bekkestua Nord. Det er flere parkeringshus og sidegater til anleggsområdet i øst som gjør det nødvendig å bygge i faser. Fullstendig stenging av hver fase gir mulighet til å bygge raskest mulig innenfor den fasen, mens biltrafikken utenfor fasen kan gå som normalt. Fotgjengere og syklistene skal kunne krysse gjennom anlegget gjennom hele anleggsfasen.

Både Bekkestuveien og Gamle Ringeriksvei vil være stengt i lengre perioder på ulike strekninger. Omkjøringsvei vil bli i øvrig veinett. Se for øvrig eget punkt om Pilotprosjekt.

Det vil bli lagt opp til miljøkrav til entreprenører, blant annet skal eksisterende granittelementer levers til gjenbruk og delvis elektrisk anleggsdrift vurderes. En utfordring med full elektrisk anleggsdrift er at riggområdet er langt og smalt, noe som medfører hyppig flytting av anleggsmaskiner og dermed lang avstand til strømkilden når anlegget bygges etappevis nedover gateløpet. Det er ikke plass til battericontainere i det smale prosjektområdet.

### **Fremdrift**

Føringer i utbyggingsavtalen og samarbeid med utbyggingen til Kleivveien Utbygging AS har formet fremdriften på byggeprosjektet. Prosjektets fremdriftsplan kan oppsummeres slik:

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Politisk behandling    | Høsten 2022               |
| Detaljprosjektering    | Høsten 2022               |
| Kontrahere entreprenør | Februar-mai 2023          |
| Byggeperiode           | Sommer 2023 – sommer 2025 |

### **Økonomi**

I vedtatt budsjett- og økonomiplan 2022-2025 er det reservert en kostnadsramme på 194 millioner kroner til prosjektet. Kostnadsanslaget er fra konseptfasen med sannsynlighetsnivå P50 og inkludere alle 11 delområder kartlagt i VPOR og VPKL for Bekkestua sentrum øst. Videre ble det anslått et samlet anleggsbidrag fra utbyggere som finansiering på 137 millioner kroner.

I forkant av planleggingsfasen ble prosjektområdet avgrenset. Enkelte delområder er ikke knyttet til utbyggingsavtaler i nær tid og holdes derfor utenfor prosjektet. Kommunedirektøren foreslår at disse legges frem som egne prosjekter for vurdering senere. Dette gjelder delområde 1, delområde 10, samt nordre del av delområde 2. Delområde 8 knytter seg til planområde for Bekkestua sør og følges opp i utbyggingsavtaler og prosjekter for nevnte planområde.

Vedtatt utbyggingsavtale og fremforhandlet utbyggingsavtale mellom Bærum kommune og utbyggere angir hvem som har ansvar og risiko for opparbeidelse av infrastruktur i området.

Bærum kommune er ansvarlig for opparbeidelse av infrastruktur i delområde 3, 4, 9 og 11, samt deler av delområde 2. Det er i forprosjektet for delområdene gjennomført en oppdatering av kostnadsoverslaget etter Anslagsmetoden med sannsynlighetsnivå på P85, som viser en kostnad på 125 millioner kroner inkl. mva. Det er betydelig usikkerhet i dagens marked, med høy prisvekst.

Teknisk infrastruktur i delområde 5, 6 og 7 opparbeides av utbygger for egne regning og risiko, og er i utbyggingsavtale beregnet til 19 millioner kroner (P50). Ved ferdigstillelse overføres infrastrukturen til kommunen vederlagsfritt, og skal i henhold til regnskapsregler bokføres i kommunens regnskap som utgift med tilsvarende inntekt (brutto prinsippet). Som følge av dette skal realytelsen inkluderes i kommunens og prosjektets budsjett.

Totale kostnader for oppgradering av infrastrukturen i området, i regi av utbyggere og kommunen, utgjør 145 millioner kroner.

Oppdatert kostnadsanslag etter forprosjektet viser med dette en lavere kostnad enn tidligere reservert ramme i vedtatt budsjett- og økonomiplan. Dette forklares som nevnt med at enkelte delområde er holdt utenfor prosjektet, og foreslås fremlagt som egne prosjekter for vurdering senere.

En sammenstilling av kostnadskalkylene fra konseptfasen med forprosjektet for de tiltak som opparbeides av kommunen, viser en økning i kostnadsanslaget på ca. 35 millioner kroner.

Økningen forklares med at det er lagt til påslag for usikkerhet fra P50 til P85, økte omfang av prosjektering og prosjektadministrasjon, samt et antatt høyere prisnivå på gjennomføringstidspunktet.

#### **Pilotprosjekt Stenging for biltrafikk**

Som en del av den politiske behandlingen av reguleringsplanen for Bekkestua øst ble det tatt initiativ til å drøfte om strekningen mellom Gamle Ringeriksvei/Bekkestuveien og Bærumsveien skulle stenges for biltrafikk. Det er enighet om at det er hensiktsmessig å gjennomføre et pilotprosjekt som vil kunne avdekke hvilke tiltak som skal til og konsekvenser av en stenging. Pilotprosjektet vil bli fremmet som egen politisk sak, der forslaget er å utnytte stenging i anleggsperioden til prosjektet Bekkestua sentrum øst til å fremme bilfritt byliv, og kvantitativt og kvalitativt undersøke konsekvensene for øvrig veinett, byliv i stengeperioden, i dialog med lokal sentrumsforening og vel. Administrasjonen vil fremme en egen politisk sak om piloten i desember 2022.