

Bærum kommune  
Postboks 700  
1304 Bærum

epost: post@baerum.kommune.no

Avløs, 24. januar 2018

## **PlanID 2016013 – Uttalelse og merknader til forslag til detaljregulering for Nesveien 15**

Det vises til varsel den 30.11.2017 fra Bærum kommune vedrørende høring/offentlig ettersyn - detaljregulering for Nesveien 15. Denne høringsuttalelsen er fra styret i Avløs Vel etter konferanse med berørte naboer, og behandling i styret. Vellet ønsker velkommen en endring fra næringsvirksomhet til et boligområde og håper at vi med vår kompetanse og vårt engasjement kan bidra konstruktivt til gode rammer i detaljreguleringen.

Avløs Vel er engasjert i all utbygging i vellets område. Styret besitter bred kompetanse og lang erfaring ifra vellets boområde. Vi er alle meget glade i vårt nærområde og ønsker å sikre at området fortsetter å være attraktivt for fremtidige innbyggere i vellet så vel som eksisterende innbyggere.

Avløs driftsbasis er allerede etablert som en stor voluminøs bebyggelse i dette området. Det må få konsekvenser for den videre utvikling av området. Konsekvensen må være at fremtidige utbygginger i området er mer moderat slik at ikke all belastning legges til på et boligområde i Bærum.

Området Haslum – Avløs har allerede en høy grad av fortetting og det er planlagt nye områder; Jfr. området ved Haslum seniorsenter, Durudområdet, m.v. slik at vi må også vurdere totalvirkningen av dette. Helhetstenkingen av Planutvalget ved å redusere volumene i planområdet er noe vellet stiller seg bak.

Avløs Vel anbefaler felles retningslinjer for utbyggingen i hele området som kvalitetssikrer overgangen fra små-industri til boliger på en mest mulig enhetlig måte. Et viktig grep for å få til dette er å legge lavere bygg mot Nesveien med opptrapping mot åsryggen slik at man best mulig ivaretar åsprofilen. Grepet med moderat høyere bygg inn mot åsryggen og lavere bebyggelse mot Nesveien er godt, og bør gjennomføres konsekvent i hele planområdet.

### **Oppsummert**

1. Kotehøyder slik det fremkommer i Planutvalgets vedtak i møte 23.11.17 fremstår som akseptabelt, dvs maks +93,4 moh uten unntak/dispensasjon/ for mindre eller større oppbygg.
2. Forbud mot takterrasser må skriftlig inn i reguleringsbestemmelsene.

Gitt disse to endringene, som også er en naturlig følge av Planutvalgets vedtak 12.5.16, 22.6.17 og 23.11.17 fremstår prosjektet som godt.

## **Merknader til forslag til detaljregulering for Nesveien 15**

Vår oppfatning er at denne tomten har naturlige forutsetninger for å bebygges på en skånsom måte. Ved å legge bygningsmassen inn under åsryggen vil man ha utmerkede muligheter for å fortette med et stort volum uten stor sjenanse, ulemper, og dårligere bomiljø for eksisterende naboer og fremtidige beboere. Ved å ha lavere bebyggelse mot Nesveien og moderat høyere bebyggelse mot åsryggen vil også åsprofilens karakteristikk ivaretas.

Ingeniørgeologisk vurdering av Multiconsult viser at sikringstiltak må utføres under og etter bygging. Kommunen må sikre seg at dette ikke medfører varige tiltak/konstruksjoner som er sjenerende for området eller ødelegger dets karakter.

### **Høyder**

Maks kotehøyde (inklusive tekniske innretninger, mobilmaster, heishus etc) må ivareta åsryggens profil slik at den i størst mulig grad bevares sett fra Nesveien og med tanke på fjernvirkning. Det må sikres at man ikke visker ut terrengformasjoner eller ødelegge områdets karakter med for høy bebyggelse.

Et meget viktig grep for å få til dette er å legge moderat høyere bygg inn mot åsrygg med nedtrapping av høyder mot Nesveien slik at man best mulig ivaretar åsens karakteristiske profil. Grepet med moderat høyere bygg inn mot åsryggen og lavere bebyggelse mot Nesveien er svært godt, og bør gjennomføres konsekvent i hele planområdet.

Vår oppfatning er at foreslått utbygging med maks kotehøyde +93,4 moh nærmest åsen i Nesveien 15 ivaretar dette på en akseptabel måte. Maks kotehøyde er lest ut fra Planutvalgets vedtak 23. november 2017. Tegningene som fulgte saken viser da at 4. etasje ligger på maks 93,4 moh. Under forutsetning av at maks kotehøyde er +93,4 moh uten dispensasjon/unntak for mindre eller større oppbygg ser Avløs Vel positivt på prosjektet og vil støtte det.

Gjeldende reguleringsbestemmelser er nye og moderne, vedtatt så kort tid tilbake som 2004. Plan og bygningsloven setter krav til forutsigbarhet slik at dette også er et viktig argument for å ikke endre maks kotehøyde vesentlig fra dagens reguleringsplan der maks kotehøyde er +90,0 moh.

### **Takterrasser**

Felles takterrasse til over 70 leiligheter vil medføre betydelig støy. Tilstedeværelse på dette arealet på kveldstid og om natten vil medføre støy som går rett opp til soveromsvinduer til småhusbebyggelse på Nestoppen. Dette er et svært viktig punkt for de som allerede bor i området. Løv, planter og/eller trær skjerner ikke for støy i noen særlig grad (dette kan naboer langs kolsåsbanen samt kommunelegen bekrefte). Avløs Vel opplever at Planutvalget har tatt støyproblematikk som følge av takterrasser på alvor. Vellet er derfor glad for og støtter Planutvalgets vedtak om ikke å tillate takterrasser.

Avløs Vel opplever at verken administrasjonen eller utbygger tidligere i prosessen har lagt vekt på Planutvalgets vedtak om å ikke tillate takterrasser. I all hovedsak er utbyggers endringer fra forrige forslag en skjermvegg/pergolavegg på takterrassen. Dette er ikke i henhold til politiske vedtak og vil ikke hensynta naboene da støyen vil være svært sjenerende særlig i sommerhalvåret.

Avløs Vel merker seg at det i sakspapirene heller ikke foreligger endringer med tanke på høyder eller takterrasser fra forslaget som ble behandlet 22.6.17. Illustrasjonen er vist fra et «øyepunkt»

anslagsvis ca 25,3 m over Nesveien og dette gir selvfølgelig helt feil inntrykk og forskjøner hele situasjonen.

I planutvalgets møte 23. november 2017 fattet Planutvalget igjen vedtak om at det ikke skal etableres takterrasser på tomten.

I informasjonsmøte 17.1.18 uttaler Puls arkitekter og tiltakshaver at takterrasser ikke skal etableres og at bygget vil bli en etasje lavere enn angitt i forslaget til detaljregulering. Avløs Vel ber om at det i detaljreguleringen stadfestes skriftlig i reguleringsbestemmelsene at maks kotehøyde er 93,4 moh og at takterrasser ikke tillates på området. Under denne forutsetning ser vi positivt på det fremlagte forslaget.

### **Utforming av tak på ny bebyggelse:**

Bebyggelsens taklandskap må være estetisk, ensartet og uten oppbygg slik det står i eksisterende reguleringsplan for området. Avløs Vel ber om at dette også nedfelles skriftlig i nye reguleringsbestemmelser. Erfaringene i planområdet er at vifter og tekniske anlegg og innretninger på tak har avgitt mye støy. Eventuelle slik anlegg må støysikres slik det ikke slipper ut støy fra disse. Vi ber også om at det må presiseres i reguleringsbestemmelsene at taket ikke skal være tilgjengelig via trappeløp eller lignende slik at det enkelt kan ureglementert tas i bruk. Det vil også være det beste om taket utformes med materialer slik at det drøyer avrenning fra nedbør. Dette vil være et viktig grep da antatte klimaendringer i årene fremover innebærer større nedbørsmengder.

### **Avstand til eksisterende eiendommer:**

I dag er det definert et grøntbelte som avgrensning mellom industri og boligfelt. Vi legger til grunn at samme retningslinjer bør gjelde ved en eventuell omregulering. Vellet ønsker myk overgang mellom eksisterende bebyggelse og ny fortettet bebyggelse.

### **Konklusjon**

Vi ønsker velkommen en endring fra næringsvirksomhet til et boligområde, og håper at våre innspill kan bidra til et vellykket og omforent resultat mellom utbygger og eksisterende beboere i vellets område.

Under følgende forutsetninger vil Avløs vel støtte dette prosjektet:

- Maks kotehøyde blir 93,4 moh (dvs maks fire etasjer slik tegningene viser) mot åsryggen og høyden på bebyggelsen nedtrappes mot Nesveien
- Reguleringsbestemmelsene må inneholde at det ikke skal tillates takterrasser på området

Med vennlig hilsen  
Styret i Avløs Vel

v/ Gunvor Hilde  
Marika Stojcevska  
Dag Nøglegaard  
Bjørn-Andre Skaar  
Arild Aas Bakke