

Bærum kommune
Postboks 700
1304 Sandvika

Bemerkninger til områdereguleringsplan for Kleivveien nord – plan ID 2016032

I forbindelse med fremlagt områderegulering for Kleivveien nord og videre saksgang hos Bærum kommune, ser vi, naboene i nærliggende villabebyggelse, at det er nødvendig å komme med bemerkninger til planforslaget som vi forventer kommunen hensyntar i videre saksgang.

Vi har følgende bemerkninger til planforslaget:

Planområdet Kleivveien nord tar for seg to hovedhensyn. Lav bebyggelse i 3 etasjer mot sentrum og vern av Kleivveien 5.

Ved vern av Kleivveien 5 etableres et stort friareal rundt boligen som presser bebyggelsen mot eneboligene øst for området. Her er det etablert 5 etasjers bebyggelse mot eneboligene. Høyden tilsvarer ca 2 etasjer over flaggstangen til Bekkestuveien 18. I tillegg oppstår det da et press mot Jens Ringsvei (kulverten). Avstanden mellom kulvert og den nye blokken blir under 20 meter, som er minste avstand mot kulvert.

Ved å utforme planområdet slik vil det bli en ekstrem høydeforskjell mellom ny og eksisterende bebyggelse, særlig mot villabebyggelsen som ligger tett på. Dette er også et motstridende grep i forhold til det Bærum kommunes stilte som innledende krav i planprosessen og som Bærum kommune er tydelige på i andre områdereguleringer på Bekkestua (ref. områderegulering i Gamle ringeriksvei 30 m.fl.), om god dialog mot eksisterende bebyggelse og at ny bebyggelse må trappes ned mot nærliggende villabebyggelse, med maks 3 etasjer mot tilstøtende villaer.

På modellen over bebyggelsen på Bekkestua, som ble fremlagt 13.02.20, fremstår området Kleivveien Nord som mye høyere enn resten av bebyggelsen på Bekkestua. Hvis bebyggelsen skal være 3 etasjer mot sentrum må den også være 3 etasjer for resten av bebyggelsen. Det vil bli feil å legge den høye delen av bebyggelsen mot de eksisterende eneboligene. Dette vil i så fall være i strid med den øvrige bebyggelsen på Bekkestua. Man ser tydelig på modellen over Bekkestua at bebyggelsen skiller seg ut.

1. Blokk B bør fjernes.

Blokk B ligger ca. 4 m høyere enn Bekkestuveien 23. Blokken er på 5 etasjer med fasade mot Bekkestuveien. Bekkestuveien 23 er ikke vist på fasadetegning C mot Bekkestuveien og tegningen gir derfor et feilaktig helhetlig inntrykk av planrådets betydning for denne villaen. Huset vil bli fullstendig omgitt av blokker. I tillegg er eksisterende kolle mot Bekkestuveien fjernet i forslaget, en kolle som heller burde vernes, da den er et av Bekkestuas viktigste landemerker.

Blokk B bør derfor tas ut av planen.

2. Blokk D og E bør flyttes bakover og justeres ned

Blokk D og E ligger nærmere kulverten enn tillatt sikringssone og må derfor flyttes bakover. Bekkestuveien 18 ligger kun 2 m fra kulverten, men dette er et over 100 år gammelt hus og sto der lenge før kulverten ble bygget. Avstanden til veikulvert skal være 20 m fra midtlinje vei under bakken og 10 m over bakken. Planforslaget legger opp til at det skal etableres rømningsveier for brann i sikringssonen, samtidig som garasjen bygges inn i sikringssonen. Blokkene må derfor flyttes.

Blokk D og E må reduseres fra 5 til 3 etasjer av hensyn til Gamle Ringeriksvei 25 og Bekkestuveien 18. Målet for planen er uttalt å sikre god tilpasning til villabebyggelse. Dette er også Bærum kommune tydelige på i øvrige planer på Bekkestua, hvor det stilles krav om nedtrapping mot villabebyggelse og maks 3 etasjer. Vi forventer at Bærum kommune opptrer med enhetlig vurderinger av slike hensyn i planområder som ligger i samme område.

Vi vil minne planutvalget på at man reduserte planene for Nadderudveien 1 til 4 etg. Videre la man opp bebyggelsen mot eneboligene til en næringsetasje og 9 rekkehusleiligheter. Det kan synes som om Profier og AF lettere får igjennom sine planer.

3. Bevaring av Kleivveien 5

Planen setter vern av Kleivveien 5 høyt. Hele planen virker styrt av dette.

Huset er angitt som verneverdig av NIKU (Rapport av 4/2017) men kun som en del av den eldre bebyggelsen langs Kleivveien. Det finnes bygninger i Kleivveien som er langt eldre enn Kleivveien 5, som er planlagt revet. Kleivveien 5 er bygget rundt 1920 av tømmermester K Kleven. Huset er bygd i en stil som kan minne om Egne Hjem stil, men er i realiteten bygget 10 år etter at det siste Egne Hjem huset ble bygget. Trolig har K Kleven vært med å bygge Egne Hjem husene.

NIKU har ikke befart huset innvendig, de sier at det er nødvendig for å fastsette husets verneverdighet.

Kleivveien 2 og Bekkestuveien 18 er begge eldre enn Kleivveien 5 og bygget av rørleggermester Søren Pedersen. For begge hus finnes det bilder fra da husene var nye. Bekkestuveien 18 er ombygget to ganger, men et av rommene er utført i gammel stil slik huset var da det var nytt.

Kleivveien 5 ser ut til å inngå i det nye sameiet som er eid av beboerne i de nye blokkene. Det er ikke tatt hensyn til utomhusanlegget og det er heller ikke tatt hensyn til reguleringslinjen. Hva man skal bruke huset til er uvisst. Skal det vernes så må man finne ut hva det skal brukes til. Hvis ikke blir det en kostbar utgift for det nye sameiet.

4. Trafikksituasjon

Kleivveien skal gjennom reguleringsområdet omlegges, utvides og stenges for alminnelig biltrafikk. Det ser ut til at Bærum kommune vil selge et stort stykke av veien. Dette kan vi ikke se er omtalt i noen dokumenter.

All trafikk fra Bekkestuveien vil bli ført ned til Bekkestua sentrum. Her ligger vareleveranse til Vinmonopolet samt innkjøring til garasjeanlegg til Rud gården. Der skal det ligge en kafe midt i et trafikkert veikryss.

Samtidig sies det at Gamle Ringeriksvei skal stenges. Eventuelt gjøres enveiskjørt. Det vil si at all trafikk fra Bekkestuveien vil bli ført ned til Bekkestua og videre ned Gamle Ringeriksvei og ned mot skolen. I den andre enden er Bekkestuveien stengt ved Egne Hjem og med bom i Ringstabekk veien.

Bekkestua er skilt av T-banen. I dag er det ingen over/eller under gang mellom Bekkestua og Ringstabekk.

Barneskolen ligger rett ved siden av prosjektet, men elevene skal ikke gå på Stabekk skole. De skal føres den samme veien over til Bekkestua og derfra til Bekkestua skole. For de minste klassene er dette en lite trygg skolevei og mange vil velge å kjøre barna til skolen. Turen blir da ned Gamle Ringeriksvei til Ringstabekkveien. Opp langs Ringstabekkveien til Ringstabekk, så til venstre bort Bærumsveien og tilbake til Bekkestua for så å kjøre opp til Bekkestua skole.

Her virker det som Bærum kommune har vært villig til å utelate rekkefølgekrav om at ny skole på Ballerud skal stå ferdig før utbygging på Kleivveien nord skal kunne skje. Hvilken politisk hestehandel har man inngått og hvem er det som har fått fordeler her?

5. Øvrige bemerkninger

Avfallshåndteringen er dårlig planlagt. Vi formoder at denne blir revurdert. For øvrig er trafikkanalysen 2,5 år gammel. Her må nye tall legges frem.

Med vennlig hilsen

Eirik Kristensen og
Marte Keysan Rosvoldsve

Søren Pedersen

Bjarne M Ludvigsen

Gamle Ringeriksvei 25

Bekkestuveien 18

Bekkestuveien 23