

OMRÅDEREGULERING KLEIVVEIEN NORD – OFFENTLIG ETTERSYN 06.07.2020 TIL 15.09.2020 – OPPSUMMERING AV INNKOMNE MERKNADER MED KOMMUNEDIREKTØRENS KOMMENTAR

Ved det offentlige ettersynet kom det inn 14 merknader

Myndigheter

- | | |
|-------------------------------------|-------------------|
| 1. Fylkesmannen i Oslo og Viken, | datert 14.09.2020 |
| 2. Ruter, datert, | datert 15.09.2020 |
| 3. Mattilsynet avd. Asker og Bærum, | datert 15.09.2020 |
| 4. Viken fylkeskommune, | datert 15.09.2020 |
| 5. Oslofjorden Varme as, | datert 15.09.2020 |
| 6. Elvia as (tidl. Hafslund), | datert 16.09.2020 |

Naboer og lokale vel

- | | |
|--|--------------------|
| 7. Sameiet Bechenstuen,
Bekkestuveien 27-29 og 31-33, | mottatt 09.09.2020 |
| 8. Eirik Kristensen og Marte Keysan Rosvoldsve,
Gamle Ringeriksvei 25,
Søren Pedersen, Bekkestuveien 18 og
Bjarne M Ludvigsen Bekkestuveien 23, | mottatt 09.09.2020 |
| 9. Knut Johan Malvik og Marianne Haugvik,
Bekkestuveien 16a, | datert 10.09.2020 |
| 10. Andreas T.R. Hagen, Bekkestuveien 7, | datert 14.09.2020 |
| 11. Ringstabekk vel, | datert 31.08.2020 |

Utbygger

- | | |
|------------------------------|-------------------|
| 12. Kleivveien utbygging as, | datert 15.09.2020 |
|------------------------------|-------------------|

Foreninger og organisasjoner

- | | |
|---|-------------------|
| 13. Bærum lokallag av fortisminneforeningen, | datert 14.09.2020 |
| 14. Asker og Bærum Handels og Servicebedrifters
forening (ABHS), | datert 15.9.2020 |

Kort oppsummering av hovedpunktene i merknadene med kommunedirektørens kommentar

1. [Fylkesmannen](#) har ingen konkrete merknader til planforslaget.
2. [Ruter](#) mener at det er riktig å legge til rette for høy tetthet innenfor området. For å oppnå ønsket reisemiddelfordeling er det viktig å legge til rette for gode og trygge gang- og sykkelforbindelser. Begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel i denne planen og Ruter mener derfor at det bør vurderes maksimumskrav for parkering for bil.

Kommunedirektørens kommentar

Forslaget legger opp til høy arealutnyttelse med tilpasning til omkringliggende bebyggelse, samt parkeringsdekning i henhold til kommuneplanens retningslinjer.

3. [Mattilsynet](#)

Kommunen plikter å ta drikkevannshensyn når den utarbeiderarealdelen av kommuneplanen, reguleringsplaner og gir tillatelser etter relevant regelverk.

Mattilsynet anbefaler at kommunen ser alle utbyggings prosjektene i en sammenheng slik at en sikrer at kapasiteten på distribusjonssystemet er stor nok til å dekke det fremtidige behovet for drikkevann, sanitærvann og sløkkevann.

Mattilsynet nevner risiko for spredning av planteskadegjørere og floghavre i forbindelse med anleggsarbeid.

Kommunedirektørens kommentar

Mattilsynets påpekninger er hensyntatt i planforslaget

4. [Viken FK](#) ber om at det i bestemmelsene tas inn at de må varsles dersom det påtreffes automatisk fredede kulturminner under byggearbeidene. VFK kommenterer at hensynet til Ringstabekktunnelen er ivaretatt i planforslaget. De peker på at utbyggingens konsekvenser for krysset mellom Gamle Ringeriksvei og Jens Rings vei burde vært nærmere vurdert. De ber kommunen redusere parkeringsnormen for bolig for å bidra til mer klima- og miljøvennlig transport. De finner det uheldig at det etableres boliger så vidt nær tunnelåpningen pga. støy og luftforurensning fra biltrafikken.

Kommunedirektørens kommentar

Forhold som er ivaretatt i særlov, som kulturminneloven i forhold til automatiske fredede kulturminner, tas ikke inn i reguleringsbestemmelse. Krysset mellom Jens Rings vei og Gamle Ringeriksvei er en trearmet rundkjøring som uten problem vil håndtere den økte trafikken som utbyggingen i denne delen av Bekkestua vil medføre. Dessuten vil trafikken i Jens Rings vei og Gamle Ringeriksvei mellom Bekkestua og Stabekk bli redusert som en følge av byggingen av tunnelen fra Gjøannes til Strand ved utbygging av E18 parsell Lysaker til Ramstadsletta. Dette siste vil også bidra til mindre støy og luftforurensning enn i dag.

5. [Oslofjorden varme](#) har konsesjon for fjernvarme her og kan tilby fjernvarme til det planlagte prosjektet.

Kommunedirektørens kommentar

Området vil bli tilknyttet Oslofjord varme sitt fjernvarmanlegg.

6. [Elvia as](#) har en nettstasjon innenfor planområdet, denne er ikke markert i plankartet. Dersom planen ikke avsetter arealer til nettstasjon(er) i plankartet, må følgende inn i bestemmelser:
1. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
 2. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Kommunedirektørens kommentar

Bestemmelsene er endret i tråd med Elvias uttalelse.

7. [Naboene i Bekkestuveien 27-29 og 31-33](#) er fornøyd med planutvalgets vedtak om nedtrapping av bygg BFK2 og 3 mot Bekkestua sentrum. De mener imidlertid at høyden på bygg BFK1 bør tilpasses høydene til Bekkestuveien 31-33. De protesterer dersom bygg BFK 1 tillates i 5 etasjer. De mener at bebyggelsen her bør begrenses til 3 etasjer med en inntrukket 4. etasje. I den øvre del av Bekkestuveien mener de at høyden bør begrenses til 3 etasjer. De er positive til at det etableres fortau langsmed Bekkestuveien frem til Kleivveien. De opplever trafikken i den nedre delen av Bekkestuveien som kaotisk. De ber derfor om at det vurderes å etablere en snuhammer for biler som har kommet inn i Bekkestuveien, men som ikke finner parkeringsplass og må kjøre tilbake.

Kommunedirektørens kommentar

Forslaget slik det nå fremmes er en avveining mellom hensynet til nabobebyggelsen og føringene om høy tetthet. Bebyggelsen trappes ned mot Bekkestua sentrum. Avstanden mellom byggene på hver sin side av Bekkestuveien bidrar til rommelighet og begrenser skyggevirksomheten for Bekkestuveien 31-33. Oppstramming av Bekkestuveien, etablering av fortau og begrenning i parkeringsmuligheter langsmed veien vil bidra til ryddigere trafikkforhold. Eventuelle trafikkbegrensede tiltak på Bekkestua, herunder i Bekkestuveien, vil bli vurdert i egen sak.

8. [Naboer Gamle Ringeriksvei 25 og Bekkestuveien 18 og 23](#)

Ved vern av Kleivveien 5 etableres et stort friareal rundt boligen som presser bebyggelsen mot eneboligene øst for området.

Dette plangrepet medfører stor forskjell i høyde mellom ny - og eksisterende bebyggelse, særlig mot villabebyggelsen som ligger tett på.

Bekkestuveien 23 er ikke vist på fasadetegning C mot Bekkestuveien og tegningen gir derfor et feilaktig inntrykk av den nye bebyggelsens virkning på denne villaeiendommen. I tillegg er eksisterende kolle mot Bekkestuveien (viktig landmerke) fjernet i forslaget.

Blokkene D og E (mot vest B3-3 og B3-4) må flyttes og reduseres fra 5 til 3 etasjer.

Det kommer ikke tydelig fram hva som er grunnen til bevaring av Kleivveien 5. Det finnes annen eldre bebyggelse langs Kleivveien som ikke er foreslått bevart.

De uttrykker bekymringer for trafikksituasjon i Bekkestuveien og i de tiliggende boligveiene og påpeker at trafikkanalysen er 2,5 år gammel.

Videre bemerker de blant annet at avfallshåndteringen er dårlig planlagt.

Kommunedirektørens kommentar

Hele plangrepet for e Kleivveien nordområdet baserer seg på etablering av en allment tilgjengelig park sentralt på Bekkestua og bevaring av bebyggelsen på eiendommen Kleivveien 5 som en del av denne parken. Denne bebyggelsen kan inneholde utadrettet virksomhet og/eller aktiviteter for beboerne. Samtidig er det vektlagt at bebyggelsen skal være tilpasset høydene på bebyggelsen på Bekkestua og ikke medføre vesentlige ulemper, særlig mht. solforhold, for den tilstøtende villabebyggelsen. Avstanden til den eksisterende villabebyggelsen, sammen med den mellomliggende veien (Bekkestuveien og gangveien retning skolen) vil gi en god overgang mellom den nye og den eksisterende bebyggelsen. Boligblokken mot gangveien er trappet ned mot Kleivveien for å gi en enda bedre tilpasning. Når det gjelder Bekkestuveien 23 så ligger denne eiendommen innenfor avgrensningen av det avsatte senterområdet på Bekkestua og vil kunne transformeres til blokkbebyggelse. Den foreslåtte bebyggelsen er mht. plassering og høyde tilpasset en slik fremtidig utvikling av eiendommen Bekkestuveien 23.

9. [Naboene i Bekkestuveien 16a](#) opplever ikke å bli hørt og mener at hensynet til den eksisterende bebyggelsen i Bekkestuveien ikke er ivaretatt i forslaget. De mener det er naturlig med en avtrapping mot Bekkestuveien for å få en bedre overgang mot eksisterende bebyggelse.

Kommunedirektørens kommentar

Det er i forslaget vektlagt at bebyggelsen skal være tilpasset høydene på bebyggelsen på Bekkestua og ikke medføre vesentlige ulemper, særlig mht. solforhold, for den tilstøtende villabebyggelsen. Avstanden til den eksisterende villabebyggelsen sammen med den mellomliggende veien (Bekkestuveien og gangveien retning skolen) vil gi en god overgang mellom den nye og den eksisterende bebyggelsen.

10. [Naboen i Bekkestuveien 7](#) uttrykker bekymring på vegne av 15 småbarnsfamilier i Bekkestuveien og Egne Hjemms vei for utbygging av Kleivveien/Bekkestuveien med tanke på økt trafikk i Bekkestuveien som følge av at 260 nye leiligheter bygges. De foreslår en bom for biler plassert ved krysset Kleivveien/Bekkestuveien for å hindre trafikk fra Bekkestua og Gamle Ringeriksvei i å bruke Bekkestuveien som gjennomfartsvei.

Kommunedirektørens kommentar

Tiltak for å begrense trafikken i de eksisterende boligveiene nordøst for Bekkestua vil bli vurdert i en egen sak. Det forutsettes etablert fortau i Bekkestuveien fra Gamle Ringeriksvei til Kleivveien. Dette vil bidra til å bedre forholdene på denne strekningen. At den smale Kleivveien på strekningen mellom Bekkestuveien og Gamle Ringeriksvei stenges for bilkjøring vil også bidra positivt. Videre er innkjøringen til det nye boligområdet lagt nær krysset med Jens Rings vei slik at trafikken ikke trekkes inn i selve Bekkestua. Utbyggingen av området vil derfor ikke bidra vesentlig til å øke trafikken i Bekkestuveien.

11. [Ringstabekk vel](#) påpeker at verken Bekkestuveien eller Ringstabekkveien er dimensjonert for noe særlig mer biltrafikk enn den nåværende. De uttrykker bekymringer for vesentlig trafikkøkning i Bekkestuveien og/eller Ringstabekkveien.

Kommunedirektørens kommentar

Planforslaget forutsetter etablering av et sammenhengende fortau langs Bekkestuveien mellom Gamle Ringeriksvei og Kleivveien. Kleivveien mellom Bekkestuveien og Gamle ringeriksvei stenges for bilkjøring. Kleivveien nordområdet vil ha sin adkomst fra direkte fra Gamle Ringeriksvei mot rundkjøringen med Jens Ringsvei. Vurdering av tiltak for å begrense biltrafikken i Gamle Ringeriksvei mellom Bekkestuveien og Bærumsveien og gjennomkjøring i Ringstabekkveien vil bli vurdert i egen sak.

12. [Utbygger](#) mener at punkthus, B2 i forslaget slik det ble fremmet til 1. gangs behandling, skal opprettholdes, men fotavtrykket reduseres slik at det blir mer romlighet og luft mellom byggene. For at størrelsen på parken ikke skal begrenses, men snarere økes i størrelse og brukbarhet foreslår de at bebyggelsen i Kleivveien 5 rives og erstattes med park. De følger opp planutvalgets vedtak ved å avtrappe byggene BFK2 og 3 og legge på en inntrukket 5.etasje. De foreslår videre en tilbaketrekking av toppetasjen på den nordre delen av bygg B3-3 for å oppnå en bedre tilpasning til tilstøtende villabebyggelse. De foreslår også større variasjon i fasader som en oppfølging av planutvalgets vedtak.

Kommunedirektørens kommentar

Avtrapping av bebyggelsen mot Gamle Ringeriksvei og mot Kleivveien og villabebyggelsen i nord er gode grep som følger opp planutvalgets vedtak. Det samme gjelder større variasjon i fasader og uttrykk. De to bygningene i parken forutsettes imidlertid bevart. Gjenintroduksjon av bygget nord for disse to byggene, på vestsiden av Kleivveien, kan imidlertid ikke anbefales på bakgrunn av planutvalgets flertallsvedtak ved sakens 1. gangs behandling.

13. [Fortidsminneforeningen](#) støtter forslaget om å verne Kleivveien 5 som del av en offentlig park. Det lille miljøet mellom Gamle Ringeriksvei og Kleivveien (Egne Hjem bebyggelsen og utvidelse av Egne Hjem-bevegelsen) representerer et verdifullt kulturmiljø som en siste rest av denne bebyggelsen. De mener at hele eller deler av dette miljøet bør bevares, i kombinasjon med offentlige grønne byrom. Reguleringsforslaget har en svært høy tetthet og en skala som ikke er i harmoni med omgivelsene. Soldiagrammene viser at Bekkestuveien vil få redusert antall soltimer. Både Kleivveien 5 og flere av nabobyggene bør bevares for å synliggjøre Bekkestuas tilblivelse som et tettsted i Bærum.

Kommunedirektørens kommentar

Området er avsatt til sentrumsformål og boligbebyggelse med høy tetthet og krav om felles planlegging i kommuneplanen. Dette betinge riving av den eksisterende villabebyggelsen og oppføring av blokkbebyggelse. Det er flere bygninger med lokal verneverdi innenfor området. Uthuset og boligen i Kleivveien 5 er blant de mest opprinnelig. Bevaring av disse to små bygningene bidrar også til et godt plangrep med bebyggelse mot tilstøtende veier og boliger som omkranser en allment tilgjengelig park med gode forbindelser til Bekkestua sentrum.

14. [ABHSF](#)

Forening er positiv til økt boligbebyggelse. Forretningene trenger det. ABHSF anbefaler at det ikke tillates detaljhandel på nye områder nå. Da de mener at det vil kunne komme i konkurranse med forretningene mer sentralt på Bekkestua. De er imidlertid positive til å tillate annen næring (kontor) og salgsvirksomhet med plasskrevende varer/byggevarer.

Kommunedirektørens kommentar

Det er som ABHSF påpeker viktig at bebyggelsen på Kleivveien nord bidrar til at Bekkestua beholder sin posisjon som et attraktivt senter særlig mht. handel. En forutsetning for å oppnå dette er aktive fasader mot gater og byrom innenfor sentrumsområdet. Senterområdet på Bekkestua strekker seg fram til Kleivveien. Forretningsarealet i første etasje mot Gamle Ringeriksvei og den nedre del av Bekkestuveien er svært begrenset og vil ikke medføre noen trussel for de langt større forretningsarealene mer sentralt på Bekkestua. Økningen av antall boliger på Bekkestua vil dessuten føre til økt behov for tjenestetilbud og handel.