

OMRÅDEREGULERING BEKKESTUA SØR – OFFENTLIG ETTERSYN 03.07.2020 til 15.09.2020
OPPSUMMERING AV INNKOMNE MERKNADER MED KOMMUNEDIREKTØRENS KOMMENTAR

Det kom inn til sammen 11 merknader ved det offentlige ettersynet, sju fra offentlige myndigheter og andre aktører, to fra organisasjoner og vel og to fra naboer.

1. Norges vassdrags og energidirektorat (NVE), datert 27.07.2020, vurderer at planen ikke ivaretar hensyn til flomfare og håndtering av overvann og fremmer derfor innsigelse til planforslaget. De frykter at den utbygging planforslaget åpner for kan forverre forholdene for bebyggelsen nedstrøms planområdet.

Kommunedirektørens kommentar: Planforslaget er justert slik at området nå får tilstrekkelig kapasitet til å infiltrere og fordrye overvann fra planområdet etter utbygging og områder oppstrøms dette. På denne bakgrunn har NVE frafalt sin innsigelse. Det forutsettes etablert en flomvei gjennom området og videre via Søråsen og Ballerud til Stabekken. Felt B1, som er detaljert avklart i områdereguleringen, kan bygges ut før flomvei til Stabekken er etablert, mens utbyggingen av den resterende del må avvete etableringen av denne flomveien.

2. Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) i Oslo og Viken, datert 14.09.2020. Fylkesmannen har ingen merknader til planforslaget, men viser til NVE's innsigelse og ser ingen grunn til å avskjære denne.

Kommunedirektørens kommentar: Planforslaget er justert slik at NVE's merknad er hensyntatt.

3. Mattilsynet, datert 14.09.2020, påpeker at kommunen plikter å sikre nye abonnenter tilstrekkelig og trygt drikkevann. De peker dessuten på viktigheten av å hindre spredning av planteskadegjørere ved anleggsarbeid.

Kommunedirektørens kommentar: Bærum kommune vil se til at de nye boligene for tilstrekkelig og trygt drikkevann.

4. Statens vegvesen, datert 15.09.2020, uttaler at de ikke kan akseptere utbygging over og innenfor sikringssonen for den kommende veitunnelen fra Gjøannes til Strand som inngår i første fase av gjennomføringen av ny E18.

Kommunedirektørens kommentar: Planforslaget er justert slik at det nå ikke blir oppført bebyggelse over veitunnelen fra Gjøannes til Strand. Det er for øvrig satt rekkefølgekrav om at utbyggingen av feltene B2 til B4 ikke kan finne sted før tunnelen er ferdigstilt og tatt i bruk, jf. uttalelsen fra Viken fylkeskommune.

5. Viken fylkeskommune, datert 15.09.2020, krever under henvisning til kapasiteten på fylkesveiene i området at Tverrforbindelsen fra Gjøannes til Fornebu (del av første fase av gjennomføringen av E18) må stå ferdig før det kan gis rammetillatelse for bebyggelsen innenfor feltene som har sin adkomst fra Bærumsveien (felt B2-5 og BH). Under henvisning til nærheten til Gjøannes og Bekkestua T-banestasjoner og målsettingen om økt andel gående, syklende og kollektivreisende mener de at parkeringskravet bør reduseres til mellom 0,6 og 0,8 p-plass pr 100 m. Fylkeskommunen påpeker videre viktigheten av å ivareta automatisk fredede kulturminner dersom disse skulle påtreffes ved gjennomføringen av utbyggingen.

Kommunedirektørens kommentar: Det er i bestemmelsene stilt krav om at utbygging av feltene som har sin adkomst fra Bærumsveien ikke kan finne sted før tverrforbindelsen mellom Gjøannes og Strand er etablert som del av første fase av E18 utbyggingen. Kravet er

fra kommunedirektørens side begrunnet med geotekniske forhold forbundet med byggingen av tunnelen. Parkeringskravet er i henhold til retningslinjene i kommuneplanen. For de feltene som omfattes av krav om detaljregulering vil imidlertid parkeringskravet bli vurdert på nytt ved detaljregulering. Eventuelle automatisk fredede kulturminner vil bli ivaretatt i henhold til særlov.

6. Oslofjord varme, datert 17.09.2020 opplyser at de har konsesjon på fjernvarme innenfor området og kan tilby levering til det planlagte prosjektet.

Kommunedirektørens kommentar: Prosjektet vil bli tilknyttet anlegget.

7. Ruter, datert 17.09.2020, påpeker viktigheten av å sikre areal til et tredje spor på t-banen som kan benyttes som vendespor for innsatstog på Kolsåsbanen. De er videre opptatt av høy utnyttelse og etablering av gode gang- og sykkelforbindelser mot Bekkestua og Gjønnes t-bane stasjoner.

Kommunedirektørens kommentar: Hensynet til eventuell sporutvidelse er ivaretatt.

8. Naturvernforbundet, datert 14.09.2021, mener at hele eller deler av området må reguleres til offentlig friområde og erverves av kommunen som et supplement til Gjønnesparken. De påpeker videre at området består av dyrkbar jord og at skogholtet må bevares. De finner det videre uheldig at deler av skogholtet kan opparbeides parkmessig og inngå i barnehagens uteareal. De påpeker videre manglende grønnstruktur i boligdelen og vurdering av om Bekkestubekken som opprinnelig rant gjennom området kan gjenåpnes. De gjør oppmerksom på forekomster av den svartlistende arten parkslirekne og at spredning av denne må forhindres.

Kommunedirektørens kommentar: Planforslaget er en direkte oppfølging av kommuneplanens arealdel der området er avsatt til ny boligbebyggelse. Skogteigen lengst sør i planområdet vil bli bevart som naturskog. Som en følge av dette utgår barnehagen og behovet for parkmessig opparbeiding av deler av skogen bortfaller som en følge av dette. Bekkestubekken fulgte opprinnelig t-banen. Den ligger som en følge av etablering av t-banen nå i rør. Det etableres imidlertid en flomvei gjennom området som ved store nedbørsmengder vil håndtere vannet som opprinnelig gikk i Bekkestubekken trase på overflaten.

9. Søråsen boligsameie, datert 14.09.2020, som består av 57 boenheter de fleste tomannsboliger er nærmeste nabo til den sørøstre delen av området. Sameiet er opptatt av å ta vare på sitt gode bo - og nærmiljø. De forutsetter at utbyggingen ikke medfører økt trafikk i Kleivveien/Gjønnesveien. De er fornøyd med at bebyggelsens høyde er redusert til 3 etasjer og påpeker at bebyggelsen i felt B4 mht. høyde må tilpasses nabobebyggelsen. De forutsetter videre at vintervedlikeholdet i den såkalte Tommybakken blir den samme som i Kleivveien for øvrig når denne endrer status til gang- og sykkelvei. Sameiet er positiv til at bredden på vegetasjonsbeltet mot gang- og sykkelveien økes og ber om at bredden fastsettes i reguleringsbestemmelsene. De støtter bevaring av skogen slik planutvalget har fattet vedtak om. De påpeker behovet for flomhåndtering for å forhindre oversvømmelse av kjellere og viktighetene av å unngå setnings-skader på boligene ved eventuelle endringer i grunnvannstand og ved anleggsarbeider.

Kommunedirektørens kommentar: De forhold som sameiet påpeker i sin uttalelse er ivaretatt i planforslaget. Bevaring av skogen gjør at bebyggelsen kommer lenger unna de

eiendommene som inngår i sameiet. Utbyggingen vil ikke medføre økt biltrafikk i Kleivveien. Antall gående og syklende vil imidlertid øke som en følge av utbyggingen og etablering av gangveien gjennom området.

10. Bekkestua vel, datert 14.09.2020, har tiltro til at Frøytunveien nå får fortau på utbyggingssiden, at de nye byggene blir i to etasjer mot eksisterende bebyggelse, med de høyeste bygningene mot t-banen, forhager mot veier og carporter! og med frukttrær og bærbusker i området. Vellet gjør oppmerksom på at området tidligere var jordbruksareal, frykter at den høye utnyttelsen ikke vil passe inn i området og at enkelte hus vil komme for nær Kleivveien. Vellet ber videre om at eksisterende vegetasjon beholdes og da særlig skogholtet mot Gjønnes. De ønsker beplantning gjerne i form av en allé langsmed den nye gangveien gjennom området. Avslutningsvis påpeker vellet viktigheten av grønne opplevelser i den enkeltes nærmiljø.

Kommunedirektørens kommentar: De synspunkter som vellet kommer med i sin uttalelse er i all hovedsak ivaretatt i planforslaget.

11. Anthony Robert Ellis, Kleivveien 17b, datert 14.09.2020 er glad for at kommunen prioriterer utbygging i og rundt Bekkestua for å gi plass til flere og nye innbyggere nær hovedstaden. Han peker på en rekke forhold som må hensyntas i denne sammenheng blant annet trafikalt og i forhold til bomiljø. Han savner beskrivelse av hva dette betyr for naboene som har bodd på Bekkestua i mange år allerede og savner en helhetlig plan for trafikk og infrastruktur for øvrig. Videre påpeker han at høyden begrenses til to etasjer og at høyden tar utgangspunkt i kotehøyde og ikke gesimshøyde fra ferdig planert terreng. Han etterlyser også hva kommunen gjør mht. trafikken i Kleivveien, spesielt i forhold til skolebarn. Kommunen må balansere hensynet til eksisterende og nye beboere.

Kommunedirektørens kommentar: De forhold som Ellis påpeker er i all hovedsak ivaretatt. Utviklingen av Bekkestua skjer i henhold til kommuneplanen. Bebyggelsen er godt tilpasset eksisterende tilliggende villabebyggelse, Kleivveien vil ikke få økt biltrafikk som en følge av utbyggingen. Ved detaljregulering av de feltene, som får sin adkomst fra Bærumsveien, vil de endelige høydene på bebyggelsen bli fastsatt med kotehøyder slik det er gjort på felt B1.