



Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato:

29.01.2021

Vår ref:

2020/12131

Deres dato:

15.12.2020

Deres ref:

19/19005

Bærum kommune
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Saksbehandler, innvalgstelefon

Hans Petter Jakobsen, 32266734

Dette brevet er fra Statsforvalteren som
frem til 31.12.2020 het Fylkesmannen

Bærum - Uttalelse til offentlig ettersyn av detaljregulering for Bærumsveien 229 - 235 - Gbnr. 18/22 - 18/322 mfl

Vi viser til brev datert 15.12.2020 med høring av detaljregulering for Bærumsveien 229 - 235 i Bærum kommune.

Bakgrunn

Det fremgår av planforslaget at det skal legges til rette for et attraktivt boområde med BREEAM-NOR Excellent sertifiserte boliger. Anlegget er prosjektert med ca. 58 leiligheter, fordelt på tre blokker. Leilighetene er planlagt med ulike og varierte størrelser, alt fra mindre 2-roms enheter på ca. 50 - 60 m² til større 4/5-romsleiligheter på ca. 150 m².

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, samfunnssikkerhet, samt barn og unges interesser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering

Vi har følgende konkrete merknader knyttet til nasjonale og viktige regionale interesser:

Støy

Planområdet ligger i et avviksområde med høy arealutnyttelse, hvor deler av planområdet er utsatt for støy fra veitrafikk i nedre del av gul støysone $L_{den} \leq 55$ dB. Støyutredning viser at et mindre antall leiligheter i A-blokken vil ha fasade hvor støynivåene overskrider nedre grenseverdi for gul sone, over 55 dB.

Saksdokumentene til høring har ikke vedlagt planløsningene for leilighetene i de ulike blokkene, men vi vil påpeke at ensidige leiligheter ut mot støyutsatte områder er uheldig. Bestemmelsene

viser til at alle boenheter skal ha en stille side, at minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side og at minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side. Vi ber derfor kommunen og tiltakshaver om å foreta ytterligere vurderinger av planløsninger hvor alle leiligheter har tilgang på stille side.

Vi vil på generelt grunnlag anmode kommunen å kvalitetssikre plankart og bestemmelser før planforslaget eventuelt vedtas. For øvrig viser vi til kommunens ansvar som planmyndighet, jf. [Fylkesmannens forventningsbrev til kommune for 2020](#) av 29. januar 2020 og [Fylkesmannen i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2019-2020](#) av 14. november 2019.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Med hilsen

Alexander Karlsson (e.f.)
seniorrådgiver

Hans Petter Jakobsen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Viken fylkeskommune Postboks 220 1702 SARPSBORG

Bærum Kommune
Postboks 700
1304 Sandvika

Vår ref.: 94779/2021 - 2020/107943
Deres ref.: 19/19005 - 20/269147/ASBJ
Dato: 08.02.2021

Uttalelse - Reguleringsplan - Gbnr 18/22 m fl - Bærumsveien 229-235 - Plan ID 2019016 - Offentlig ettersyn - Bærum kommune

Vi viser til brev datert 15.12.2020 med høring av detaljregulering for Bærumsveien 229 - 235 i Bærum kommune.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for 58 leiligheter, fordelt på tre blokker. Leilighetene er planlagt med ulike og varierte størrelser, alt fra mindre 2-roms enheter på ca. 50 - 60 m² til større 4/5-romsleiligheter på ca. 150 m².

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesveg og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkeskommunen har følgende merknader til planforslaget:

Støy

Planområdet ligger i et avviksområde med høy arealutnyttelse, hvor deler av planområdet er utsatt for støy fra veitrafikk i nedre del av gul støysone $L_{den} \leq 55$ dB. Støyutredning viser at et mindre antall leiligheter i A-blokken vil ha fasade hvor støynivåene overskrider nedre grenseverdi for gul sone, over 55 dB. Saksdokumentene til høring har ikke vedlagt planløsningene for leilighetene i de ulike blokkene, men vi vil påpeke at ensidige leiligheter ut mot støyutsatte områder er uheldig. Bestemmelsene viser til at alle boenheter skal ha en stille side, at minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side og at minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side.

Vennlig hilsen

Per Albert Kierulf
Avdelingsleder

Mads Jørgen Lindahl

Fra: Kvernenes, Anne Marthe <anne.marthe.kvernenes@sporveien.com>
Sendt: torsdag 7. januar 2021 12:22
Til: Bærum kommune Post
Emne: PlanID 2019016 - Høring - Detaljregulering for Bærumsveien 229 - 235

Kategorier:

Hei

Viser til mottatt dokumentasjon for detaljregulering for Bærumsveien 229 – 235.

Sporveien har ingen nye merknader og vi viser til vår tidligere uttalelse i saken gitt 20.04.2020.

Vennlig hilsen

Anne Marthe Kvernenes

Utbygging - Infrastruktur

Saksbehandler

firmapost@sporveien.com



www.sporveien.com

Sporveien Oslo AS
Økernveien 9
Postboks 2857, Tøyen
N-0608 Oslo

Vår saksbehandler
Ajeen Arvesen, tlf. +47 33 41 28 41

Dokumentdato
16.12.2020
Deres dato

Vår referanse
2020/24 ARAJ
Deres referanse
19/900 5 - 20/269147

PLAN OG BYGNING

Postboks 700
1304 SANDVIKA

Automatisk tilbakemelding fra DSB - Høring - offentlig ettersyn - detaljregulering for Bærumsveien 229 - 235 - Bærum kommune

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker.

Det er Fylkesmannen som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Fylkesmannen har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Fylkesmannen har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Fylkesmannens oppfølging. DSB samarbeider med Fylkesmannen og vil gi faglig innspill til Fylkesmannen dersom det er nødvendig.

Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.

Vi viser for øvrig til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Med hilsen
for Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Arkivseksjonen

Helle Nielsen
seksjonssjef

Ajeen Arvesen
førstekonsulent

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

Postadresse
Direktoratet for
samfunnssikkerhet og beredskap

Postboks 2014
3103 Tønsberg

Kontoradresse
Rambergveien 9
3115 Tønsberg

E-post
postmottak@dsb.no

Telefon
33 41 25 00

Internett
www.dsb.no

Telefaks
33 31 06 60

Organisasjonsnummer
974 760 983



Norges
vassdrags- og
energidirektorat

Bærum kommune
Pb. 700
1304 Sandvika

Vår dato: 15.01.2021
Vår ref.: 202003593-4

Arkiv: 323

Deres dato: 15.12.2020

Deres ref.: 19/19005 - 20/269147/ASBJ

Saksbehandler:

Kjetil Indrevær

NVEs generelle tilbakemelding - Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Bærumsveien 229 - 235 - Bærum kommune

Vi viser til høringsdokument datert 15.12.2020.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og veiledning om hvordan disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven.

NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til overordnede planer og veiledning/opplæring av kommuner med store utfordringer innen vårt saksområde. I tillegg prioriterer vi å gi uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette går fram av [brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen](#), der vi ber kommunen om å skrive tydelig i oversendelsesbrevet hva en eventuelt ønsker bistand til i den enkelte sak. I denne saken kan vi ikke se at det er bedt om slik bistand. NVE gir derfor en generell tilbakemelding i denne saken.

For generell informasjon og veiledning knyttet til NVEs saksområder viser vi til:

- [NVEs karttjenester](#) viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#) beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse og dermed svarer ut sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift, samt ivaretar vassdragsinteresser og andre NVE-temaer på en forsvarlig måte.
- [NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplaner](#) beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og konkret hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.
- [NVEs sjekkliste for reguleringsplan](#) er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Abels gate 9

7030 TRONDHEIM

Region Nord
Kongens gate 52-54
Capitolgården
8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvegen. 1B

6800 FØRDE

Region Øst
Vangsvæien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR



- [NVEs sider om urbanhydrologi](#) og www.miljokommune.no gir nyttig informasjon om hvordan man bør håndtere overvann i arealplanlegging. Vi viser også til Norsk Vanns veileder A162 – «Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering» og Norsk Vanns rapport B22 - «Vann og avløp i arealplanlegging og byggesaksbehandling», <https://www.norskvann.no/index.php/kompetanse/va-bokhandelen>.
- Klimaservicesenteret/klimaprofilene www.klimaservicesenter.no
- Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på www.nve.no/arealplan.

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Hvis det likevel er behov for NVEs bistand i saken, kan NVE Region Øst kontaktes med en konkret forespørsel.

Med hilsen

Toril Hofshagen
regionsjef

Kjetil Indrevær
seniorrådgiver

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Fra: Gåserud Ida Beathe <ida.gaserud@ruter.no>
Sendt: fredag 5. februar 2021 14:49
Til: Bærum kommune Post
Emne: 20/03165-1 - Høring - offentlig ettersyn - detaljregulering for Bærumsveien 229 - 235

Kategorier:

Vi viser til offentlig ettersyn av detaljregulering for Bærumsveien 229-235.

Ruter har i ingen merknader til planene. Vi legger til grunn at de reisendes tilgjengelighet til kollektivtransporten i området utformes på en god og sikker måte.

Med vennlig hilsen

Ida Gåserud
Planlegger

Ruter As
Kollektivtrafikk for Oslo og Akershus
Dronningens gate 40
Postboks 1030 Sentrum
NO-0104 Oslo

Sentralbord +47 400 06 700
www.ruter.no

Fra: Claus Heen <Claus.Heen@oslofjordvarme.no>
Sendt: onsdag 6. januar 2021 10:11
Til: Bærum kommune Post
Emne: Reguleringsplan for Bærumsveien 229-235, planID 2019016
Vedlegg: Merknad til planarbeid i Bærumsveien 229-235.pdf

Kategorier:

Vi viser til kunngjøring av ovennevnte reguleringsplan.
Oslofjord Varme AS har konsesjon for fjernvarme i området som også omfatter planlagt byggeprosjekt.
Dette er også meddelt prosjektutvikler – se vedlegg.
Vi registrerer at det i reguleringsbestemmelsene fra 1. gangs behandling, § 12.1 er angitt at ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.
Vi ber om at dette følges opp i den videre behandlingen.

Oslofjord Varme kan kontaktes for nærmere tekniske avklaringer.

Med vennlig hilsen
Claus Heen
Oslofjord Varme AS
Brynsveien 2
1338 Sandvika
Tlf. 67 80 49 67, mobil 91 38 41 40
ch@osva.no



HØRINGSUTTALELSE - MERKNAD TIL BÆRUMSVEIEN 229-235, ID 2019016

Gjønneshagen Boligsameie, som nabo til Bærumsveien 229-235 ønsker å gi følgende uttalelse til planen før 2. gangs behandling i kommunen.

Den 30. august 2020 sendte Boligsameiet inn kommentarer til den da foreliggende planen. I disse merknadene vil vi poengtere våre tidligere synspunkter, samt gi kommentarer til Skanska sitt forslag vedrørende Bærumsveien som trafikkåre mellom Gjønneshagen og Bekkestua sentrum.

Utforming av blokk A

Vi har registrert at Planutvalget i sitt møte den 10.12.20 har vedtatt at høyden på hus A må reduseres med en hel etasje, men er usikker på om det er gjort nok for å sikre at denne blokken ikke fremstår som massiv, men "slankere" slik kommunen tidligere har bedt om. Forslagsstiller har «målsetting om å ta vare på de grønne skråningene og gjenskape utearealene etter forbilde av det opprinnelige hageanlegget», men i skissene og fotomontasjen, er det satt opp flere trær som i dag ikke er del av den eksisterende beplantningen. Vi er bekymret for at dette gir et falskt bilde av hvordan blokken vil fremstå når den er ferdig bygget. Slik trærne er fremstilt i fotomontasjen, vil de, når de vokser opp, hindre kveldssol for flere av leilighetene i de nye blokkene. Vi er derfor bekymret for at utbygger ikke vil sikre «den skisserte vegetasjonen». Hvis så skjer, vil man ikke i tilstrekkelig grad hindre at blokk A bryter med åsryggens utforming og derved fremstår som en stor vegg/kloss i landskapet. Vi ber om at utbygger ser på muligheten for at dette bygget i noen grad kan utformes slik at det blir bedre inn i det eksisterende terreng og topografi, samt at eventuelle «hage-tiltak» er regulert i planene og er forpliktende for utbygger og kommende beboere. Dette gjelder både med hensyn til mengde og høyde. I og med at Reguleringsplan for Bekkestua m/omgivelser, Rjnr 1990013, felt B1 og med formål bolig setter maks utnyttelse %BYA=25% og maks 3 etasjer, så bør det stilles strenge krav til utbygger hvis kravene i planen skal fravikes som foreslått.

Mellomlagring av masse

Gjønneshagen Boligsameie hadde i sin tidligere uttalelse følgende anmerkning til mellomlagring av masse i byggeperioden:

Pkt 5.9 Sikring av jordressurser (jordvern) Det er bedt om muligheten for å disponere deler av Gjønneshagen parken til mellomlagring i byggeperioden. Dette for å muliggjøre ivaretagelse av stedlige materialer som jordsmonn, støttemurer etc, og dermed redusere anleggstrafikk mm. Det er dessverre ikke presisert nærmere hva som ønskes, men Gjønneshagen Boligsameie motsetter seg eventuelle planer om å benytte arealet mellom Gjønneshagen Boligsameie og Gjønneshagen stasjon til lagring av materiell og anleggstrafikk. Dette er et trafikkert område med gående og syklende samt eneste tilkomstvei til og fra T-bane (og i praksis Bekkestua sentrum) for reisende som er bevegelshemmede. Vi er innforstått med at en byggeprosess vil medføre ekstra støy

og skitt i en periode, men ser ingen grunn til at belastningen skal ytterligere forsterkes/forverres for våre beboere.

Vi kan ikke se at dette punktet er behandlet eller klargjort og ber derfor om at en slik disposisjonsrett ikke blir gitt uten at berørte beboere får muligheten til å uttale seg. Vi vil igjen påpeke at Boligsameiet har flere beboere som er forflytningshemmede og som bruker dette området for å komme seg til T-banen, retning Oslo og for å komme seg opp til Bærumsveien og videre til Bekkestua sentrum. Vi ser for oss at frakting av masser med tunge kjøretøy vil ødelegge området og i anleggsperioden stenge det helt. Gjønneshaugen Boligsameie vil på det sterkeste anmode Bærum kommune at dette ikke får skje.

Overvannshåndtering

I og med at overvann er et problem i området, er det bra at utbygger omtaler dette i eget vedlegg 11. Boligsameiet opplevde både i 2016 og 2019 at den nederste garasjen vår som også inneholder bodområder ble fylt med vann som sto hhv om lag 60 og 32 cm over gulvet. I ettertid har kommunen laget en grøft som muligens vil hindre at vi kommer til å oppleve noe lignende igjen.

På bakgrunn av disse fakta synes vi planen ikke virker betryggende. Det ser ut som vannet ved store nedbørmengder skal "*føres i trygg flomvei videre på terrengoverflate mot resipienten Øverlandselva.*" Fra Bærumsveien 229-235 er det rimelig at overflatevann vil renne nedover mot vårt Boligsameie. Fra Sameiets område er det flere hindre før vannet kan renne videre. Det er ikke noe naturlig fall på terrengoverflaten videre mot Øverlandselva. Her må det derfor beskrives nærmere hvordan dette er tenkt gjennomført og hvorfor dette er en trygg tilnærming. Vi mener å vite at kapasiteten på det rørsystemet som skal føre vann bort fra området nord for T-banen ikke er god nok ved ekstremt store vannmengder og vil derfor på det sterkeste oppfordre kommunen til ikke å akseptere en slike «stol på oss» uttalelser fra utbygger.

Vei og trafikk / trafikksikkerhet

Våre beboere som benytter Bærumsveien som adkomst til og fra Bekkestua sentrum synes det er svært ubehagelig at gående og syklistene i dag benytter samme fortau. I våre forrige anmerkninger uttalte vi bl.a. følgende:

Gjønneshaugen Boligsameie ser det også som viktig at det etableres en egen fil i veibanen for sykling og kjøring med seniorscooter, og ber om at dette tas inn i planen.

Vi ser nå at Skanska har utarbeidet tre ulike forslag hva gjelder Bærumsveien mellom Gjønnes og Bekkestua sentrum. I et av disse forslagene (forslag nr 1) er det foreslått å utvide fortauet på nordsiden av gata til 3,5 meter. Dersom dette fortauet i tillegg også får en tydelig markering av egne baner for syklistene og gående, vil våre behov for en trygg adkomst til Bekkestua sentrum, - også for våre forflytningshemmede, kunne tilfredsstilles.

Bekkestua, 27. januar 2021

Styret i Gjønneshaugen Boligsameie

v/styreformann Odd Eikemo

Bærum kommune

post@baerum.kommune

HØRING / OFFENTLIG ETTERSYN - DETALJREGULERING FOR BÆRUMSVEIEN 229-235, PLANID 2019016

Innledning

Vi viser til høring / offentlig ettersyn - detaljregulering for Bærumsveien 229 – 235, planID 2019016.

Denne uttalelse er avgitt på vegne av husstandene Gjønneshagen 31 og Gjønneshagen 41, og har tilslutning fra styret i Gjønneshagen Huseierforening, som medundertegner uttalelsen. Vi er altså beboere i småhusbebyggelsen i Gjønneshagen, og ikke i blokkene mot Gjønnes T-banestasjon. Beboerne i blokkene er representert ved styret i Gjønneshagen Boligsameie, som har avgitt uttalelse i saken.

De undertegnende husstandene, med tilslutning fra styret i sameiet, er positive til utviklingen som skjer i Bærumsveien på åsen over Gjønneshagen, og ser mange positive sider ved planforslaget slik det nå foreligger. Særlig er det positivt at forslagsstiller ønsker å bygge etter BREEM standarden. Videre er det positivt at forslagsstilleren vektlegger klimavennlige løsninger, samt hensynet til topografi og eksisterende natur i området og på tomtene. Det er likevel vår oppfatning at planforslaget slik det nå foreligger ikke bør vedtas. Hovedsakelig fordi det gir en utbygging av en størrelse og et volum som er for stort og massivt sammenlignet med annen bebyggelse på åskammen, og småhusbebyggelsen i Gjønneshagen nedenfor.

Innledningsvis gjør vi oppmerksom på at verken enkeltbeboere i Gjønneshagen eller styret i sameiet, ble varslet om oppstart av reguleringsplanarbeid, jf. plan- og bygningsloven § 12-8 tredje ledd og naboloven § 6. Det fratok oss muligheten til å påvirke planarbeidet ved oppstart slik vi har krav på etter loven. For oss virker det som om dette har hatt betydning for tilbakemeldingen som ble gitt til forslagsstiller. Gjønneshagen Boligsameies ønske om å redusere den bygningen som er planlagt nærmest dem, bygg A, ble hensyntatt. Bygg B og C som ligger nærmest småhusbebyggelsen i Gjønneshagen, og som vi naturligvis er mest opptatt av, har fortsatt høyde og volum som ikke gjenspeiles eller gjenfinnes i noe av den øvrige utbyggingen kommunen har tillatt på åsryggen over Gjønneshagen. Vi mener det er sterkt beklagelig at forslagsstiller ikke har overholdt sine lovpålagte plikter, slik at vi ikke har kunnet ivareta vår rett til å uttale oss i plansaken.

Høyde og volum bygg B og C

Planforslaget slik det nå foreligger legger opp til at bygg B og C skal ha fire etasjer, med tillegg av sokkel. Slik fasadene er tegnet nå vil dette for beboerne i Gjønneshagen i realiteten være bygg på fem etasjer. I tillegg vil fasadene mot Gjønneshagen, særlig på bygg B, være massiv. Så vidt vi forstår planforslaget, planlegges tre leiligheter med fasade mot Gjønneshagen i bygg B, og to i bygg C. Den samlede bebyggelsen som er planlagt er 7 600 m² BRA, tilsvarende en utnyttelsesgrad på 108 %, til kotehøyde 79,0.

Vår oppfatning er at en så massiv utbygging vil stride mot de føringer kommunen tidligere har gitt ved utviklingen av åsryggen mot Gjønneshagen.

I den nylig gjennomførte utviklingen av Bærumsveien 225-227, er bygningene tre etasjer mot Gjønneshagen, hvor øverste etasje er trukket tilbake. Da detaljreguleringsplanen for Bærumsveien 225-227 ble vedtatt, var kommunen opptatt av at bygningsvolumet skulle reduseres mot Gjønneshagen, både i høyden og massen. Derfor ble forslagsstiller pålagt å dele opp bebyggelsen i flere mindre bygg, og å redusere høyden på disse byggene.

I [oppstartsmøtet](#) var kommunens vurdering at:

«Maksimal høyde på bebyggelsen er sammenlignbar med eksisterende bebyggelse, men utnyttelsen er vesentlig høyere. Det anbefales å orientere tyngden i prosjektet mot Bærumsveien og begrense inngrep i skråningen mot Gjønneshagen slik at vegetasjonsbeltet ivaretas.»

Det foreslåtte bygningsvolumet ble redusert til førstegangsbehandling, da det ble foreslått to bygningskropper i tre etasjer mot Gjønneshagen, til kotehøyde 78,5, med en samlet bygningsmasse på 3 300 m² BRA. Saken var til førstegangsbehandling i planutvalget 14.8.2017, som vedtok:

«Prosjektet bør bearbejdes bedre. Det bør vurderes et alternativ med en mer oppdelt bebyggelse, et lavere volum og der takterrassene vurderes på nytt.»

Forslaget som til slutt ble vedtatt var fire bygningskropper, i tre etasjer + sokkel mot Gjønneshagen, til kotehøyde 78,5, med bygningsmasse på 3 200 m², som ga en utnyttelsesgrad på 76 %. Den endelige planbeskrivelsen finnes [her](#).

Ved avslutningen av saken uttalte [rådmannen](#):

«Utformingen er utviklet til det bedre i løpet av saksprosessen. Volumene kan nå sammenlignes med prosjektet i godkjent plan for Bærumsveien 221-223.

...

Naboer på alle sider av planområdet har levert innspill. De er i hovedsak opptatt av at bebyggelsen er for massiv, at den trekkes for langt ut mot grensene, og vil gi en dårligere situasjon for eksisterende og nye naboer. Rådmannen vurderer at endrete forhold er innenfor det som kan aksepteres ved fortetting av eksisterende villaområder. Gjønneshagen: Den grønne skråningen vil bli bevart/retablert. Øverste etasje på blokkene mot Gjønneshagen (3. etasje) er trukket betydelig inn, og den massive virkningen dermed redusert.»

Vi viser også til det pågående arbeidet med regulering av Bærumsveien 217 ([ArkivsakID: 20/8429](#)). I [referatet fra oppstartsmøtet 9. juni 2020](#), fremgår det at kommunen mente at den foreslåtte bebyggelsen måtte reduseres slik at bygningsvolumet opptok mindre plass på tomten, og at det bare ble åpnet for fire etasjer nord på planområdet som trappes ned mot to etasjer mot Bærumsveien. Kommunen uttalte også at «bebyggelse på eiendommen må få en utforming som tilpasses omgivelsene på en måte som skaper en god overgang mellom sentrums- og boligbebyggelse». Disse føringene er fulgt opp av forslagsstiller i [brev av 5. august 2020](#).

Vi håper at kommunen vil legge vekt på de samme hensyn i denne saken. Slik vi ser det tilsier det at det planlagte bygningsvolumet reduseres, både i høyde og i masse, samt at skråningen mot Gjønneshagen bevares/reetableres.

Det bør ikke tillates utbygging i mer enn tre etasjer inklusive sokkel, selv om terrenget i denne plansaken ligger noe lavere enn i tidligere plansaker. Det avgjørende bør ikke være om toppen av

bebyggelsen ligger på høyde med toppen på tidligere bebyggelse på åskammen, men hvor massiv bebyggelsen oppleves for omgivelsene. For de som bor i området vil et bygg på 4-5 etasjer på toppen av en ås oppleves som massivt og ruvende.

I tillegg bør den øverste etasjen være tilbaketrukket i slik grad at den ikke er synlig fra foten av åsen. Det vil gi en langt bedre opplevelse av bygningsvolumet fra Gjønneshagen.

Det bør heller ikke tillates bygging av en så massiv, ubrutt fasade mot Gjønneshagen som det bygg B er planlagt med. En slik fasade vil gi et helt enestående dominerende uttrykk i det som ellers er et område preget av mindre fasader. Det er viktig å huske at bygg C og den vesentligste delen av bygg B ikke vil ligge mot blokkene i Gjønneshagen, men mot småhusbebyggelsen. Det er en vesentlig forskjell som vi håper kommunen vil legge vekt på. Dette fremkommer i liten grad av de illustrasjonsbildene forslagsstiller har sendt inn.

Solforhold i Gjønneshagen er ikke hensyntatt

I tillegg kommer solforholdene. Slik planforslaget nå er utformet, kommer Gjønneshagen 31 til å miste solen om vinteren. Det fremgår ikke av de innsendte soldiagrammene, ettersom disse viser et langt mindre område. Vi reagerer på en den spekulative utformingen forslagsstiller tilsynelatende har valgt å gi soldiagrammene, og ber om at forslagsstiller pålegges å utforme slike diagrammer som viser den effekten planforslaget faktisk vil få for solforholdene i den omkringliggende bebyggelsen. Dersom disse diagrammene viser at beboere i Gjønneshagen helt vil miste solen om vinteren, slik vi tror er tilfelle, håper vi kommunen følger opp det ved å ikke vedta planen.

Overvann, trafiksikkerhet og landskap

Når det gjelder overvann, trafiksikkerhet og landskap viser vi til uttalelsen fra Gjønneshagen Boligsameie, som vi fullt ut vil slutte oss til.

For trafiksikkerheten vil vi fremheve at det er viktig at det etableres fotgjengeroverganger i Bærumsveien. Allerede i dag er det mange myke trafikanter som beveger seg over Bærumsveien, selv om det ikke finnes en eneste fotgjengerovergang fra Gjønnes t-bane til Bekkestua sentrum. Dette oppleves som utrygt for oss som bor i området, særlig med tanke på barns skolevei. Planforslaget vil innebære ytterligere trafikk i Bærumsveien, som forsterker behovet om en fotgjengerovergang for å ivareta sikkerheten.

Når det gjelder landskap vil vi legge til at vi mener at en større del av skrenten ned mot Gjønneshagen bør bevares som et grøntbelte. Igjen viser vi til planarbeidet for Bærumsveien 225-227, der kommunen var opptatt av dette. Vi håper kommunen vil legge de samme føringene og vurderinger til grunn for dette planarbeidet.

Annet

I anleggsperioden for utbyggingen av Gjønneshagen 225-227 opplevde vi gjentatte ganger ubehagelige og farlige situasjoner ved sprengnings- og boringsarbeider. Bl.a. opplevde vi at store stein ble kastet utover bebyggelsen, hager og terrasser i Gjønneshagen, og at smågrus regnet ned over oss da det ble boret i.f.m. vannforsyning. I alle fall en bil ble påført skader i.f.m. sprengningsarbeidet. Vi mener kommunen må pålegge utbygger en annen løsning for sprengnings- og boringsarbeider ved en eventuell utbygging av Bærumsveien 229-235.

Vi opplevde også at Gjønneshagen ble brukt som adkomst til bygningsplassen. Veien inn til Gjønneshagen 29 og 31 var gjentatte ganger, og i lange perioder, sperret, og tungtrafikk til anleggsområdet skapte farlige situasjoner for barn som leker i gaten. Vi ber om at kommunen denne gangen pålegger utbygger å ikke bruke Gjønneshagen som adkomst til byggeplassen.

Vi ber om å bli holdt orientert om videre utvikling i saken, ved e-post til anders_wilhelmsen@hotmail.com og nicolai.bryde@gmail.com.

Gjønnes, 7. februar 2021

Styret i Gjønneshagen Huseierforening v/styreleder Morten Wea

Agathe Schjetlein og Nicolai Bryde

Gjønneshagen 41

Silje W. Flaatin og Anders F. Wilhelmsen

Gjønneshagen 31

Kopi: post@baerum.kommune.no