

Høvik, 31. mai 2021

Utbygging av området Ballerud – Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22

Kommentarer etter møte med medvirkningsgruppen med kommunen 25 mai, 2021

Medvirkningsgruppens generelle synspunkter om utbyggingen:

I utgangspunktet er Johs Faales vei i mot utbygging i området, som forklart i tidligere kommunikasjon. Vi mener kommunen bør bevare den grønne lungen i Bærum og ikke fjerne den. Vi mener dette er det miljøkloke alternativet. Beboere, Vel og Sameier er i mot utbyggingen på generelt grunnlag.

Dette bør komme frem i kommunikasjonen til planutvalget. På sist møte ble dette tonet ned og det virket som alle naboer var enige i planen utbyggere og kommunen har lagt frem for planutvalget. Det har vært mange protester som ikke har blitt presentert i fremstillingen fra kommunens side.

Vi har allikevel blitt bedt om å kommentere kommunens planer for utbyggingen og vi har følgende kommentarer:

Bebyggelse inntil Johs Faales vei området:

Det ble presentert forslag om "Rekkehus" imot gammelt villa område. Det har vært klare ønsker fra beboere at bebyggelse ikke skal skille seg ut fra eksisterende bebyggelse.

Ref.

I Miljøverndepartementers veileder T-1267: Fortetning med kvalitet, understrekes det at nybygg bør tilpasses områdets gitte karakter, struktur, skala og byggehøyder.

Områdets karakter:

Kommunen har bla planlagt et langt og høyt bygg på 3 egt og dette vil oppleves som svært høyt mot nåværende eldre villabebyggelse, som grenser inn mot nytt område.

Eksempler på brudd med eksisterende bebyggelse:

Et eldre hus som ligger inntil nytt område har kotehøyde på 48,62 som høyeste punkt på mønet. Her har taket 45 graders vinkel og oppleves dermed ikke ruvende. Det er kun ståhøyde i en del av 2 etasje.

Et annet hus som også ligger helt inntil nytt område har bare 1 egt og 22 graders takvinkel. Dette oppleves som et svært lavt bygg.

Ny bebyggelse er foreslått til 3 fulle etasjer med full takhøyde. Dette vil da ruve ca 2,70 m høyere en øverste takvinkel på gammel bebyggelse (det høyeste huset i området). Det vil dermed ruve kraftig over huset på 1 etasje, kanskje 4-5 meter over mønet.

Eksisterende villa bebyggelse har et "Sørlandshus" preg med 1 full etasje og en etasje med veldig skrå vinkel uten full høyde eller utnyttelse i 2 etasjen. I tillegg er det flere hus med kun en etasje med samme hyggelig stiluttrykk.

Utbygger foreslår å bygge tre etasjer med full utnyttelse av 2 hele etasjer og en ekstra etasje i tillegg til dette, også med full takhøyde. I tillegg foreslår utbygger å bygge dette som en lang rekke med boenheter, slik at dette vil oppleves som en vegg mot eksisterende område. Dette kaller utbygger "rekkehus", men vi oppfatter dette som en lang blokk på 3 etasjer. Byggene er skissert inn som kvadratiske og mange i rekke. Dette vil gi et bypreg og vil oppfattes som en lang blokk. Vi mener at arkitekturen bør ha lavere bygg i tråd med eksisterende bebyggelse og små enheter med luft imellom. Det bør ikke være høyere enn eksisterende bebyggelse og passe inn med takvinkler i området.

Hvis forslaget arkitekten har skissert, blir godkjent. Vil det også mest sannsynlig bli tre etasjes boenheter på hele rekken.

Disse skisserte byggene er ikke i henhold til T-1267, der nybygg skal tilpasses områdets gitte karakter.

Punkthus:

Det er planlagt punkthus på 4 etasjer. Johs Faales vei ligger unna Bekkestua sentrum og kan ikke sees i sammenheng med arkitekturen i sentrum. Derfor er det viktig at det ikke oppleves som et "by sentrum" midt inni en gammel villa bebyggelse. Det bør være lave bygg og ikke materialer som gir en by eller et sentrumsuttrykk. Derfor bør ikke byggene være store, ruvende, kvadratiske eller lange i utforming. Det bør legges vekt på luftighet, natur og inspireres av eksisterende tak vinkler og passe inn i områdets arkitektoniske uttrykk.

Disse byggene er ikke i henhold til T-1267, der nybygg skal tilpasses områdets gitte karakter.

Avstand til eksisterende bebyggelse og opparbeidede arealer i området:

Voller og eksisterende trær/beplantning:

Det er naturlig lagt opp til av tidligere utbygger (Faale) høyder eller "gressvoller" med trær mellom Ballerud og Johs Faales vei området. Dette er der for å skjerme området. Disse vollene går langs kanten mot parkeringsplassen ved Ballerud og mot turstien på baksiden. Det er svært viktig for beboerne at dette opparbeidede området med eldre trær og hekker får stå i fred.

I tillegg er det fra utbyggers side (Faale) lagt et smalt gress og beplantningsområde, der det i dag står etablerte hekker og murer mot fortauet langs Johs Faales vei. Det er viktig at dette får stå slik at området ikke endrer karakter.

Avstanden til ny bebyggelse ser ut til å være planlagt svært tett innpå eksisterende område og beboere ønsker en større grønn sone mot nytt område for å skjerme for ny bebyggelse.

Tursti og sykkelvei:

Tursti og sykkelvei er planlagt bak området og ser svært bred ut, da den rommer både sykkel og tursti. På tegningen ser den ut til å bli like bred som Johs Faales vei og dette er vi sterkt i mot. Turveien bør legges unna de opparbeidede vollene og ikke endre området's naturlige karakter.

Drenering:

Vi er bekymret for at vann og avløp ikke har kapasitet til å tilfredsstille ny utbygging. Johs Faales vei ønsker ikke å oppgradere fordi en utbygger ønsker å bygge ny boliger ved siden av vårt området. Det er svært viktig å avklare mulige utfordringer i forkant. Se skriv fra Øivind Rastad og Per Aker Johannesen, fra Johs Faales vei sameie.

Trafikkanalyse:

Trafikkanalysen er gjort av utbygger og er dermed ikke upartisk. Vi ser at den er gjort midt i en pandemi og "lock down" periode. Beboere var stort sett hjemme og det var minimal trafikk. Vi kan ikke se utregningen på at dette er tatt høyde for.

ÅDT (årsdøgnstrafikk) er ikke regnet ut, så ingen vet når det blir mye trafikk i Johs Faales vei. Denne veien er ment å brukes for skole og barnehage, samt alle hus i Johs Faales vei. Det vil dermed bli stillestående kø og totalt kaos ved ulike tider. Dette må regnes ut og med i analysen.

Drop-off sone:

Kommunen har tidligere sagt at "drop-off" sonen skal ligge utenfor området slik at det ikke skulle bli trafikk inn på området. Nå er det lagt opp til "drop-off" i enden av Johs Faales vei med muligheter til å slippe av og kjøre ut igjen. Det vil si at det kjøres frem og til bake på samme tidspunkt og blir da dobbel kjøring i visse perioder. Vi ser ingen utregning på dette i trafikkanalysen. Vi ser heller ingen utregning på hvor mye trafikk flerbrukshallen har ved enkelte tidspunkt. Denne trafikkmengden på ulike tidspunkt ansees som en stor fare for trafiksikkerheten i området.

Parkering

Det er lagt opp til 30 parkeringsplasser (ref normtall) til sammen, for skole, barnehage og flerbrukshall. Det ble presentert færre plasser enn dette på møtet. Det er positivt med færre plasser, men kan skape andre uforutsette utfordringer, som for eksempel parkering langs veiene som allerede er smale og mye drop-off trafikk. Drop-off sone må være utenfor Johs Faales vei og legges til andre steder enn i enden av en smal villa vei.

Se for øvrig kommentarer fra Johs Faales vei v/Øivind Rastad og Per Aker Johannesen vedr trafikkanalyse.

Utbygging

Utbyggingen er alt, alt for stor i forhold hvilken kapasiteten veiene har og i forhold til hvordan området's karakter er. Det ble på møtet i 2016 presentert en løsning med parselhager og småhus. Utbyggingen har skiftet karakter fullstendig og ligner nå mer på en forlengelse av by sonen i Bekkestua sentrum. Vi mener kommunen bør tenke nøye igjennom forskjellene på Bekkestua sentrum og

hvordan dette området skal ivaretas med sine særegenheter. Spesielt for dette område er verdier som: natur sone, verneverdige dyrearter, verneverdige planter og kulturminner/bygg. Ikke minst har hele området dyrkbar mark.

Vi mener at det miljøkløke alternativet er ikke en storstilt utbygging men å ivareta området karakter og fremheve det særegenheter. Vi er sterkt i mot en storstilt utbygging med mange boenheter.

Med hilsen

Beboerene i Johs Faales 26-78