



Bærum kommune  
Postboks 700  
1304 SANDVIKA

Saksbehandler, innvalgstelefon

Jorunn Skram, 32266826

## Bærum - Uttalelse til reguleringsplan for Niels Leuchs vei 41 med flere Eiksmarka - planID 2016023

Vi viser til brev datert 30. august 2021 med høring av detaljregulering for Niels Leuchs vei 41 m.fl. i Eiksmarka i Bærum kommune.

### Bakgrunn

Formålet med reguleringsplanforslaget er å utvikle området fra dagens frittliggende småhusbebyggelse og parkering til konsentrert boligbebyggelse og møteplass for lokalbefolkningen i Eiksmarka. Det skal legges til rette for ca. 11 rekkehus og 17 leiligheter fordelt på tre bolighus med tilhørende infrastruktur og uteoppholdsarealer, nær Eiksmarka T-banestasjon.

Vi ga innspill til planarbeidet i vårt brev datert 22.04.2016.

### Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. 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:

#### Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Planområdet ligger i Eiksmarka, som i kommuneplanen er omtalt som lokalsenter og knutepunkt, og er et område der det skal legges til rette for fortetting og transformasjon. Området har svært god kollektivdekning, og i henhold til regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus skal det legges til rette for konsentrert utbygging i slike områder. Til politisk behandling var det også

anbefalt et alternativ med mer konsentrert bebyggelse, som ville ha vært mer i tråd med disse føringene enn foreliggende forslag.

#### Støy og luftkvalitet

Planområdet er utsatt for støy fra biltrafikk og T-bane, og deler av fasadene ligger i gul støysone. Området er i kommuneplanen definert som avviksområde, hvor det kan etableres bygninger for støyfølsomt bruksformål dersom avbøtende tiltak tilfredsstilles. Dette innebærer blant annet at alle boenheter skal ha en stille side, at minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side og minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side. Dette kan oppfylles for alle boenhetene med unntak av 7 leiligheter som ikke er gjennomgående. Uten avbøtende tiltak tilfredsstiller ikke disse leilighetene anbefalingene angitt av Bærum kommune.

Det er foreslått bestemmelser om at krav om stille side kan frafalles dersom det gjennomføres bygningsmessige tiltak slik at støynivået blir Lden 55 dB eller mindre, f.eks. ved etablering av tett vertikal skjerm foran balkong (såkalt dempet fasade). Vi mener at dette ikke gir optimal løsning, og ber om at det vurderes ytterligere tiltak slik at minimumskravene innfris.

Alle boenheter har tilgang til utendørs oppholdsarealer med tilfredsstillende støynivåer.

Vi minner om at det er utarbeidet en ny retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) som trådte i kraft 11. juni 2021. Her er det blant annet angitt kvalitetskriterier ved bruk av dempet fasade, og det anbefales å ikke tillate ettroms boenheter med kun dempet fasade.

Det er positivt at det skal legges til rette for bruk av geovarme i prosjektet.

#### **Konklusjon**

Vi har kommentarer knyttet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og trafikkstøy. Utover dette har vi ingen merknader knyttet til nasjonale og viktige regionale interesser innenfor våre ansvarsområder.

Vi vil på generelt grunnlag anmode kommunen å kvalitetssikre plankart og bestemmelser før planforslaget eventuelt vedtas.

Ellers viser vi til kommunens ansvar som planmyndighet, jf. [Statsforvalterens forventningsbrev for 2021](#), datert 28. januar 2021 og tilhørende [vedlegg med forventninger til kommunal arealplanlegging](#).

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

Med hilsen

Alexander Karlsson  
seniorrådgiver

Jorunn Skram  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Viken fylkeskommune Postboks 220 1702 SARPSBORG  
Mattilsynet Felles postmottak, Postboks 383 2381 BRUMUNDDAL