

Bærum kommune - uttalelse - offentlig ettersyn - detaljreguleringsplan - Niels Leuchsvei 41 m.fl.

Viken fylkeskommune viser til offentlig ettersyn av detaljregulering datert 30.08.2021 med frist for innspill 18.10.2021.

Søknaden gjelder etablering av rekkehus og leiligheter i Nils Leuchs vei 41 samt Eiksmarka tomtsameies tilstøtende arealer nordøstover mot Snaret mellom Nils Leuchs vei og T-banen. Det er vist to alternativer, der kommunen har et politisk ønske om alternativ 2 med rekkehus som erstatter tidligere blokkbebyggelse A og B, mens blokk C beholdes. Maks høyde for blokk er oppgitt til omkring 14,3 meter, men fasadehøyde i overkant av 10 meter i vegglivet.

Forslagstiller foretrekker alternativ 1 med blokker. Målsettingen deres med reguleringsplanen er å få til en bærekraftig utnyttelse med gode arkitektoniske kvaliteter ved Eiksmarka senter og T-banestasjon. Den nye bebyggelsen skal tilføre området kvaliteter for nåværende og fremtidige innbyggere. En gjennomføring av reguleringsplanen medfører riving av tre steds- og tidstypiske eneboliger, Bekkegrenda 2 og 4 og Niels Leuchs vei 41.

Forslaget er utarbeidet av MAKE arkitekter og Cowi AS på vegne av Eiksmarka Utvikling AS ved Profier AS.

Planområdet på 5380 m² omfatter et byggeområde for boliger med maks BRA 3400 m² med 28 boenheter fordelt på 3 bygninger, derav en blokk på felt BBB.

Akershus fylkeskommune ga innspill til planen ved varsel om oppstart av planarbeid den 21.04.2016. Der ble samordnet areal og transportplanlegging, parkering ved Eiksmarka stasjon, handel, service og senterstruktur, kulturminner, barn og unges interesser og universell utforming vektlagt. Det ble samtidig henvist til innspill fra Statens vegvesen angående fylkesvei. Siden den gang har fylkeskommunen overtatt ansvaret for fylkesvei.

Målsettingen med reguleringsplanen er å få til en bærekraftig utnyttelse med gode arkitektoniske kvaliteter ved Eiksmarka senter og T-banestasjon. Den nye bebyggelsen skal tilføre området kvaliteter for nåværende og fremtidige innbyggere.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel for Bærum 2017-2035 avsatt som fremtidig boligområde med krav om felles planlegging, i tillegg til å ligge innenfor avviksområde for støy.

PLAN Avdeling for kommunale planer

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no
Internett: www.viken.no
Org.nr.: 921693230

Fylkeskommunens rolle

Saken er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus fra 2015 ligger til grunn for vår uttalelse, og planen sammen med andre regionale planer ligger på vår hjemmeside under [Regionale planer - Viken fylkeskommune](#).

Fylkeskommunens vurdering

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Området ligger innenfor lokalsenteret og knutepunktet Eiksmarka, der det skal legges til rette for fortetting og transformasjon. Kommunen må vurdere hvilket alternativ som er mest hensiktsmessig etter en samlet vurdering, men vi vil ikke se at våre regionale hensyn blir berørt i noen av alternativene.

Barn og unge, leke- og uteoppholdsareal

Det er vist private uteoppholdsarealer på balkonger og terrasser ved rekkehusene, mens det er vist balkonger rundt hele blokken på felt BBB (C) på figur 26 i beskrivelsen. Vi mener at det må stilles vilkår om mulighet for åpning dersom innglassede balkonger skal medregnes i totalt uteoppholdsareal.

Det er i tillegg vist felles uteoppholdsarealer på terreng og lokk, i hovedtrekk mellom bebyggelsen, totalt oppgitt til 2 100 m². Arealet for lekearealer på terreng er oppgitt til 450 m². Vi savner at lekearealets plassering framgår av plankartet, jf. uteoppholdsareal vist i blant annet Landskapsplan. Vi ber kommunen vurdere tilgjengelighet til kvartalslekeplass.

Støy

Planområdet er støyutsatt både fra bil og T- bane. Vi ber om at det spesifiseres at nyeste versjon av veileder T1442, versjon 2021, skal ligge til grunn i planens bestemmelser. Vi etterspør om det er tatt tilstrekkelig høyde for støy i planens dokumenter, jf. fig 39 der det ikke er vist gul støysoner mot T- banen. Vi etterspør om det er mulig å ivareta intensjonen i beskrivelsen om at minimum et soverom skal ligge mot stille side, siden området også er utsatt for støy fra bane.

Parkering

Det er vist 34 parkeringsplasser i parkeringsanlegg under bakken/bebyggelsen, (sammen med 28 boder samt felles sykkelparkering). Med krav om at minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede, vil kun 2 plasser være egnet for forflytningshemmede. Vi ber om at det vurderes om dette skal økes, spesielt siden det i blokkbebyggelsen vil være behov for flere, avhengig av beboergruppen. Det er positivt at alle parkeringsplasser skal kunne tilrettelegges med ladepunkt for el-bil, og at det skal avsettes minimum 3 plasser for sykler pr. 100m² BRA bolig.

Øvrige forhold

Planforslaget er forelagt samferdselsplanlegging og forvaltning samt kulturarv- arkeologi som ikke har merknader til saken.

Det er vist en bred medvirkning i saken, men blant annet folkemøte, medvirkningsseminar og informasjonsmøter i tillegg til at illustrasjonsplanen har vært tilgjengelig på Eiksmarka bibliotek. Slik vi forstår det, er alternativ 2, det reduserte prosjektet, kommet i etterkant. Vi ber om at medvirkningen videreføres, og at alle innspill tas med i det videre planarbeidet.

Vi etterspurte tilkobling til fjernvarme ved varsel om oppstart, men det finnes i følge oversendt materiale ikke i området. I stedet framgår det at det skal benyttes geo-varme, noe som utløser behov for ny trafo.

Planforslaget er relativt grundig, og synliggjøre flere høye ambisjoner knyttet til materialbruk, klimatilpasning med blant annet sedumtak, energikilder og overvannshåndtering, forventet bruk av fagkyndige mm.

Oppsummering

Vi har ingen flere innspill i saken. Vi kan ikke se at det er spesielle regionale hensyn som det er behov for å sikre innenfor planområdet.

Kommunen kan for vår del egengodkjenne planen. Vi ber om kopi av kommunens vedtak.

Vennlig hilsen

Per A. Kierulf

Inger B. Kolseth

Avdelingsleder kommunale planer

Rådgiver

Saksbehandlere:

Samferdselsplanlegging og forvaltning: Tove Staum

Kulturarv- arkeologi: Pia Skipper Løken

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

STATENS VEGVESEN