



## MØTEPROTOKOLL

Dato: 11.02.2022

### PLANUTVALGET

10.02.2022 kl. 17:00 - 21:00

#### Orienteringer

- Arkitekt/planlegger Claudia C. Gheorghe fra kommunens avdeling regulering orienterte om oppfølging av planutvalgets vedtak ved 1.gangs behandling av områdereguleringen for Ballerud (sak 224/21) når det gjelder:

1. Erstatningsareal for golf
2. Alternativ adkomst fra gamle Drammensvei
3. Trafikksikkerhet
4. Kleven gård

- Eiendomsplan Management AS v/Harald Taasen og Frode Smørddal fra Arcasa Arkitekter orienterte om Høvik Stasjon (Snoveien 17-19 m.fl.).

#### Seminar 2 om Kommuneplanens arealdel 2021- 2042

Seminaret ble gjennomført tirsdag 8. februar 2022 i Kunnskapscenteret i Sandvika, konferanserom 459 i 4. etasje med tema Kommuneplanens arealdel 2021- 2042.

#### Befaringer

Befaringer ble gjennomført fra rådhusets borggård tirsdag 8. februar.

#### Møteleder:

Eirik Trygve Bøe

Parti

V

#### Følgende medlemmer møtte:

Reidar Kleppe

Ida Ohme Pedersen

Elisabeth Hegg Gjølme

Ole Johan Aulie

Tone Strand Mølle

Kim Erik Zimmer

Anita Malmer Solli

Eirik Trygve Bøe

Parti

Ap

Frp

H

H

H

MDG

SV

V

**Følgende medlem hadde gyldig forfall:**

Terje Hegge

**Parti**

H

**Følgende varamedlem møtte:**

Arne Inge Mathisen

**Parti**

KrF

**Antall representanter: 9****Fra administrasjonen**

Alexander Hexeberg Dahl

Jan Erik Danielsen

Jannike Hovland

Kjell Seberg

**Tittel**

Bygningssjef

Leder planjuridisk

Kommunalsjef plan, miljø og kultur

Reguleringssjef

**SAKSLISTE****Saksnummer****Sakstittel**

026/22

Godkjenning av protokoll

027/22

Niels Leuchsvei 41 med flere Eiksmarka - detaljregulering - 2. gangs behandling

028/22

Vallerveien 146 - detaljregulering - 1. gangs behandling

029/22

Teistveien 7 - behandling av klage - fasadeendring - bruksendring av garasje og carport fra tilleggsdel til hoveddel

030/22

Gamle Ringeriksvei 71 - behandling av naboklager på bygningssjefens vedtak av 26.10.2021 - godkjent enebolig

031/22

Haugsåsen 84 - behandling av klage - enebolig med sekundærleilighet

032/22

Helårs turveitrasè i Vestmarka - detaljregulering - 1. gangs behandling

033/22

Henvendelser og innspill

034/22

Referatsaker

Eventuelt

## 026/22: Godkjenning av protokoll

---

### Forslag til vedtak:

Protokoll fra planutvalgets møte 27. januar 2022 godkjennes slik den foreligger.

### Behandlingen i møtet:

### Votering:

Enstemmig godkjent.

### PLAN - 026/22 - 10.02.2022:

#### Vedtak:

Protokoll fra planutvalgets møte 27. januar 2022 godkjennes slik den foreligger.

## 027/22: Niels Leuchsvei 41 med flere Eiksmarka - detaljregulering - 2. gangs behandling

---

### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Niels Leuchs vei 41 med flere Eiksmarka planID 2916023, som vist på plankart dokument 5665837 og i bestemmelser, dokument 5665863, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Illustrasjonsplanen for offentlige rom på Eiksmarka, som vist i dokument 5491051, legges til grunn ved opparbeidelse av Niels Leuchs vei og Snaret.

### Behandlingen i møtet:

#### Forslag fremmet av Elisabeth Hegg Gjølme, H

##### Fellesforslag H, V, Ap, Krf

1. Bygget på felt BB skal ikke kaste skygger mer enn det som tilsvarer 3 etasje mot Tomtesameiets eiendom. 4. etasje i BB skal derfor trekkes tilbake 4 meter inn fra vegglivet.
2. Renovasjonsløsning endres fra utvendig søppelnedkast til innvendig søppelrom i blokk, som også har adkomst fra torget. Plassen mot nord opparbeides i god kvalitet og gis et grønt preg.
3. Det lages et sprang/smett i fasaden mot Niels Leuchsvei på felt B1 for å få en mer oppløst form i tråd med områdetets småhuskarakter.

#### Forslag fremmet av Eirik Trygve Bøe, V

##### Fellesforslag (alle partier)

Kommunedirektøren bes gå i dialog med grunneier om muligheten for å få en tinglyst rett til allmenn ferdsel på gangveiene gjennom området.

**Forslag fremmet av Ida Ohme Pedersen, Frp**

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering vedtas med unntak av felt BB (blokkbebyggelse). Felt BB tas ut av planen.

**Forslag fremmet av Ida Ohme Pedersen, Frp**

Kommunedirektøren bes fremlegge notat om Seberg muntlige redegjørelse vedrørende status for gangforbindelsen. Ref Pedersens bestilling i planutvalgets møte 27.01.2022, sak 019/22.

**Votering:**

Fellesforslaget fremmet av Gjørme punkt 1 ble vedtatt med 6 mot 3 stemmer (SV, MDG, Frp).

Fellesforslaget fremmet av Gjørme punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Fellesforslaget fremmet av Gjørme punkt 3 ble vedtatt med 8 mot 1 stemmer (MDG).

Fellesforslaget, alle partier, fremmet av Bøe ble enstemmig vedtatt.

Forslag fra Pedersen fikk 1 stemme (Frp) og falt.

Forslag fra Pedersen vedrørende notat ble enstemmig *oversendt kommunedirektøren*.

Kommunedirektørens forslag ble vedtatt med 6 mot 3 stemmer (SV, MDG, Frp).

**PLAN - 027/22 - 10.02.2022:****Innstilling:**

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Niels Leuchs vei 41 med flere Eiksmarka planID 2916023, som vist på plankart dokument 5665837 og i bestemmelser, dokument 5665863, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg:

1. Bygget på felt BB skal ikke kaste skygger mer enn det som tilsvarer 3 etasje mot Tomtesameiets eiendom. 4. etasje i BB skal derfor trekkes tilbake 4 meter inn fra vegglivet.
2. Renovasjonsløsning endres fra utvendig søppelnedkast til innvendig søppelrom i blokk, som også har adkomst fra torget.  
Plassen mot nord opparbeides i god kvalitet og gis et grønt preg.
3. Det lages et sprang/smett i fasaden mot Niels Leuchsvei på felt B1 for å få en mer oppløst form i tråd med områdetets småhuskarakter.
4. Kommunedirektøren bes gå i dialog med grunneier om muligheten for å få en tinglyst rett til allmenn ferdsel på gangveiene gjennom området.

Illustrasjonsplanen for offentlige rom på Eiksmarka, som vist i dokument 5491051, legges til grunn ved opparbeidelse av Niels Leuchs vei og Snaret.

**Vedtak*****Oversendes kommunedirektøren***

Kommunedirektøren bes fremlegge notat om Seberg muntlige redegjørelse vedrørende status for gangforbindelsen.

## 028/22: Vallerveien 146 - detaljregulering - 1. gangs behandling

---

### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Vallerveien 146, med bestemmelser, dokument 5562344, og plankart, dokument 5562351, fremmes, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

Endring av reguleringsplan for Valler sentrum (planID 1958090), som utvider Vallerveien til fortau på østsiden langs foreslått boligbebyggelse, som vist på kart, dokument 5564262, fremmes, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

Reguleringsplanforslagene sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

### **Behandlingen i møtet:**

#### **Forslag fremmet av Arne Inge Mathisen, KrF**

Privat forslag til reguleringsplan for Vallerveien 146 oppfyller ikke kravene i et område med betydelige miljøutfordringer og legges ikke ut til offentlig ettersyn.

Forslaget tar ikke tilstrekkelig hensyn til naturkartleggingen med vern av truede og sårbare biotoper. Forslaget er for omfattende og forutsetter inngripende og skjemmende tiltak mot støy.

Planutvalget forutsetter en sterkt redusert utbygging der miljøhensyn legges til grunn. Omsorgsboliger eller andre kommunale tjenester bør prioriteres.

Det forutsettes en utbygging mest mulig innenfor allerede bebygget areal og adkomst. Opprinnelig intensjon om realisering av konseptet «Det gode nabolag» med sambruk på tvers av livssituasjon og funksjonsnivå kan ikke være styrende for videre planer.

#### **Forslag fremmet av Eirik Trygve Bøe, V**

Planutvalget avviser forslaget da det er i strid med kommuneplanens samfunnsdel og bestemmelsene i kommuneplanens arealdel 2018-2035. Det er i tillegg påvist sterkt truede naturtyper i reguleringsområde, som har svært stor verdi eller høyeste forvaltningsprioritet

Kommunedirektøren bes komme tilbake med en sak hvor området er vurdert regulert til hensynssone bevaring av naturmiljø. Ettersom Vallerveien 146 er en del av et større sammenhengende område bes det om at gnr. 5 bnr. 125, gnr. 5 bnr. 8 og gnr. 5 bnr. 1 samtidig vurderes med hensyn på vern, både av natur- og kulturmiljø.

#### **Forslag fremmet av Eirik Trygve Bøe, V**

Det bes om at kommunedirektøren legger frem alternative forslag til lokalisering av prosjektet "Det gode naboskap".

**Votering:**

Forslag fra Bøe verørende alternativ lokalisering fikk 4 stemmer (V, MDG, SV, Krf) og falt. Forslag fra Mathisen fikk 1 stemme og falt (Krf).

Forslag fra Bøe vedrørende avvisning fikk 4 stemmer og falt (V, MDG, Krf, SV).

Kommunedirektørens forslag ble vedtatt med 5 stemmer (H, Frp, Ap).

**Mindretallsanke**

Mindretallsanke fra MDG, SV, Krf fremmet av Kim Zimmer (MDG): Saken fremlegges for formannskapet.

**PLAN - 028/22 - 10.02.2022:****Innstilling:**

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Vallerveien 146, med bestemmelser, dokument 5562344, og plankart, dokument 5562351, fremmes, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

Endring av reguleringsplan for Valler sentrum (planID 1958090), som utvider Vallerveien til fortau på østsiden langs foreslått boligbebyggelse, som vist på kart, dokument 5564262, fremmes, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

Reguleringsplanforslagene sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

**Mindretallsanke fra MDG, SV, Krf fremmet av Kim Zimmer (MDG)**

Saken fremlegges for formannskapet.

**029/22: Teistveien 7 - behandling av klage - fasadeendring - bruksendring av garasje og carport fra tilleggsdel til hoveddel**

---

**Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Planutvalget slutter seg til kommunedirektørens begrunnelse, og omgjør ikke vedtaket av 07.10.2021. Fordelene ved å gi dispensasjon fra utnyttelsesgrad anses ikke å være klart større enn ulempene.

Saken sendes Statsforvalteren som avgjørende organ.

**Behandlingen i møtet:****Forslag fremmet av Eirik Trygve Bøe, V**

Saken sendes tilbake til komunedirektøren for ny vurdering basert på ny informasjon i saken.

**Votering:**

Forslag fra Bøe ble enstemmig vedtatt.

**PLAN - 029/22 - 10.02.2022:****Vedtak:**

Saken sendes tilbake til komunedirektøren for ny vurdering basert på ny informasjon i saken.

**030/22: Gamle Ringeriksvei 71 - behandling av naboklager på bygningssjefens vedtak av 26.10.2021 - godkjent enebolig**

---

**Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Planutvalget slutter seg til kommunedirektørens begrunnelse, og omgjør ikke vedtaket av 26.10.2021. En finner at vilkårene for å gi dispensasjon for å kunne oppføre ny enebolig på tomte er oppfylt, og mener dette er en løsning som foretrekkes for best å kunne ivareta eksisterende kulturminne på eiendommen, samtidig som tiltaket er godt tilpasset og ivaretar omgivelsene.

Saken sendes Statsforvalteren som avgjørende organ.

**Behandlingen i møtet:****Votering:**

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

**PLAN - 030/22 - 10.02.2022:****Vedtak:**

Planutvalget slutter seg til kommunedirektørens begrunnelse, og omgjør ikke vedtaket av 26.10.2021. En finner at vilkårene for å gi dispensasjon for å kunne oppføre ny enebolig på tomte er oppfylt, og mener dette er en løsning som foretrekkes for best å kunne ivareta eksisterende kulturminne på eiendommen, samtidig som tiltaket er godt tilpasset og ivaretar omgivelsene.

Saken sendes Statsforvalteren som avgjørende organ.

**031/22: Haugsåsen 84 - behandling av klage - enebolig med sekundærleilighet**

---

**Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Planutvalget slutter seg til kommunedirektørens begrunnelse, og omgjør ikke vedtaket av 04.10.2021. Det kan ikke gis dispensasjon fra reguleringsplanen for takformen, da hensynet bak planen blir vesentlig tilsidesatt. Tiltaket innehar heller ikke gode visuelle kvaliteter i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser, jf. pbl. § 29-2.



Saken sendes Statsforvalteren som avgjørende organ.

**Behandlingen i møtet:**

**Votering:**

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

**PLAN - 031/22 - 10.02.2022:**

**Vedtak:**

Planutvalget slutter seg til kommunedirektørens begrunnelse, og omgjør ikke vedtaket av 04.10.2021. Det kan ikke gis dispensasjon fra reguleringsplanen for takformen, da hensynet bak planen blir vesentlig tilsidesatt. Tiltaket innehar heller ikke gode visuelle kvaliteter i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser, jf. pbl. § 29-2.

Saken sendes Statsforvalteren som avgjørende organ.

## **032/22: Helårs turveitrasè i Vestmarka - detaljregulering - 1. gangs behandling**

---

**Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Forslag til offentlig reguleringsplan, detaljregulering for Helårs turveitrasè i Vestmarka, planID 2019008, som vist på plankart, dokument 4848850, og i bestemmelser, dokument 4848214, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

**Behandlingen i møtet:**

**Forslag fremmet av Eirik Trygve Bøe, V**

Saken oversendes hovedutvalg for miljø, idrett og kultur til orientering.

**Forslag fremmet av Reidar Kleppe, Ap**

Saken oversendes råd for personer med funksjonsnedsettelse til orientering.

**Votering:**

Kommunedirektørens forslag ble vedtatt med 6 mot 3 stemmer (V, SV, MDG)

Forslag fra Bøe ble enstemmig vedtatt.

Kleppes forslag ble enstemmig vedtatt.

**PLAN - 032/22 - 10.02.2022:****Vedtak:**

Forslag til offentlig reguleringsplan, detaljregulering for Helårs turveitrasè i Vestmarka, planID 2019008, som vist på plankart, dokument 4848850, og i bestemmelser, dokument 4848214, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

Saken oversendes hovedutvalg for miljø, idrett og kultur til orientering.

Saken oversendes råd for personer med funksjonsnedsettelse til orientering.

**033/22: Henvendelser og innspill****Forslag til vedtak:**

Dokumenter tas til orientering slik de foreligger.

Dokumentnummer	Tittel
1.	Fra Eiksmarka Vel vedrørende planutvalgets sak 027/22 Niels Leuchsvei 41 med flere Eiksmarka - detaljregulering - 2. gangs behandling
2.	Innspill fra Profier på vegne av Eiksmarka Utvikling:til planutvalgets sak 027/22 Niels Leuchsvei 41 med flere Eiksmarka - detaljregulering - 2. gangs behandling
3.	Innspill fra Bærum Natur- og Friluftsråd til planutvalgets sak 032/22 Helårs turveitrasè i Vestmarka - detaljregulering - 1. gangs behandling

**Behandlingen i møtet:****Votering:**

Enstemmig vedtatt.

**PLAN - 033/22 - 10.02.2022:****Vedtak:**

Dokumenter tas til orientering slik de foreligger.

## 034/22: Referatsaker

---

### Forslag til vedtak:

Refererte dokumenter tas til orientering slik de foreligger.

Dokumentnummer	Tittel
4.	Planutvalgets befaringer fra borggården tirsdag 8. februar kl. 08:45
5.	Statsforvalteren har stadfestet vedtaket - Elgefaret 46 - tilbygg - påbygg - Klage over vedtak
6.	Statsforvalteren har opphevet vedtaket - Anton Tschudis vei 51 B - påbygg - tilbygg - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Klage over vedtak
7.	Statsforvalteren har opphevet vedtaket - Linderudveien 19 - carport - tak over uteplass - Klage over vedtak
8.	Statsforvalteren vedtak - kommunens vedtak stadfestes - Bærumsveien 229-235 - detaljregulering - klage over vedtak
9.	Statsforvalteren har stadfestet kommunens vedtak - Åsveien 9 - spørsmål om lovlighet av fasadeendringer
10.	Statsforvalteren har stadfestet vedtaket - Hans Øverlands vei 12 A - klage over vedtak om ikke å redusere/frafalle gebyr
11.	Statsforvalteren har stadfestet vedtaket - Nadderudveien 70 B - opprettelse av grunneiendom - Klage over vedtak
12.	Møte i Planutvalget 10.02.2022 - Spørsmål og svar
13.	Planutvalgets leders møtelogg - Møter avholdt i perioden april 2021 til og med dags dato mellom eksterne og planutvalgets leder
14.	Planlagte prosjekter på ubebygde tomter eid av Bærum kommune

### Behandlingen i møtet:

#### Votering:

Enstemmig vedtatt.

### PLAN - 034/22 - 10.02.2022:

#### Vedtak:

Refererte dokumenter tas til orientering slik de foreligger.

### Eventuelt

#### Elisabeth Hegg Gjølme (H)

Planutvalget ga 24.9.2020 midlertidig dispensasjon for etablering av gjenvinningsanlegg for steinmasser på Forneburingen. Dispensasjonen ble gitt på en rekke vilkår, bl.a. at anlegget kun skal behandle masser fra Forneubanen og andre byggeprosjekter på Fornebu. Det tillatelse ikke mottak av tilkjørte masser fra prosjekter utenfor Fornebu.

Det fremkommer nå flere bekymringsmeldinger, blant annet i leserinnlegg i Budstikka, hvor det hevdes at det transporteres steinmasser til Fornebu for knusing – som ikke hører til på Fornebu.

Hvis dette er riktig medfører det økt belastning på beboerne i området med støv, støy og trafikk – utover det som må forventes av pågående anleggsarbeid fra Fornebubanen og utbyggingsprosjekter.

Hvordan følger kommunen opp vilkårene for knuseanlegget?

Hva vil kommunen foreta seg for å undersøke påstandene og forsikre seg om at det ikke tilkjøres masser fra områder utenfor Fornebu til knusing i anlegget på Forneburingen?

Bygningssjef Alexander Hexeberg Dahl besvarte spørsmålene.

**Ida Ohme Pedersen (Frp)** stilte spørsmål som omhandler Nadderudveien 63B og søknad om midlertidig brukstillatelse. Det er innsendt to brev fra advokatfirmaet Consilium henholdsvis 21. januar og 7. februar 2022.

Spørsmål 1:

Vil henvendelsene fra Consilium advokatfirma bli besvart fra Bærum kommune sin side?

Spørsmål 2:

Hvordan vil administrasjonen sørge for at støttemurer som nevnt i brevet blir opparbeidet?

Bygningssjef Alexander Hexeberg Dahl besvarte spørsmålene.

**Tone Strand Molle (H)** ellerlyser svar på sin anmodning under eventuelt i møte 11.03.2021:

Planutvalget ber administrasjonen gjennomføre en mulighetsstudie som kartlegger mulige arealer for utvikling og utbygging i Bærum Vest - herunder arealer som kan gjenbrukes eller transformeres til bolig, næring og industri og annet. Til grunn legges høyfrekvent bussforbindelse langs Ringeriksveien - opp fylkesvei 160 og/eller nye E16, samt fremtidig forlengelse av Kolsåsbanen til Rykkinn og videre om Vøyenenga (Områdesenter) til Sandvika. Mulighetsstudien inngår som del av kunnskapsgrunnlaget for Kommuneplanens arealdel.

#### Begrunnelse

Bærumsamfunnet har nærmiljøer med variert tilbud som gjør at det er godt å bo og leve her. Det skjer en rekke aktiviteter og utvikling i mange deler av kommunen som Fornebu, Sandvika og Bekkestua. Fossum står på kartet og kommer i neste runde. Det meste av dette skjer i Bærum øst.

Bærum vest har et potensial for ny utvikling. I denne delen av Bærum er det et potensiale for rimeligere tomtepriser, hvor man kan bygge mer for pengene med god kvalitet. Sandvika, Hamang og Franzefoss og aksene opp mot Vøyenenga er under utvikling. Vøyenenga blir definert som et framtidig områdesenter.

Et mulig potensial i Bærum vest inkluderer å se på næringsområder for både handel og industri. Aksen Smestad, Skui, Årenga, Holma, Ringvoll, Vøyenenga og Rud/Hauger har i dag arealer som viser en kombinasjon av boligutvikling parallelt med utvikling av næringsarealer.

Mulighetsstudien bør sette søkelys på transformasjon av ubrukte og brukte arealer som eventuelt kan omdisponeres til nye formål.

Utvikling av Bærum Vest må også ses i sammenheng med utvikling av kollektivtilbudet både med høyfrekvent el-busstilbud og fremtidig forlengelse av Kolsås banen.

Kommunalsjef Jannike Hovland besvarte kort og kommer tilbake til saken.

**Eirik Bøe (V)** ønsker å arrangere et åpent høringsmøte ifm sak 032/22 Helårs turveitrasè i Vestmarka - detaljregulering - 1. gangs behandling. Ref. Reglementer for folkevalgte organers virksomhet § 3-20 *Høringsmøter*: utvalgene har anledning til å arrangere høringsmøter når det anses hensiktsmessig for sakens opplysning.

Planutvalget sluttet seg til dette.

Politisk sekretariat følger opp saken i samarbeid med administrasjonen.

Eirik Trygve Bøe  
utvalgsleder

Borgny Danielsen  
utvalgssekretær