



BEKKESTUA SØRVEST AS
Steinar Skui / steinar.skui@profier.no
c/o Gjønnnes Gård AS
Gamle Ringeriksvei 56A
1357 BEKKESTUA

Deres ref.:

Vår ref.:

23/15191-23/179288/LFRAN

Dato:

04.10.2023

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE – BEKKESTUMYRA - DETALJREGULERING

Møtedato: 28.09.23 / befaring 04.09

Møtested: Bærum kommune/ Teams

Referent: Linn Løvik Francis

Deltakere

Fra forslagsstiller:

Siv Larsson , Fagkyndig plankonsulent, HRTB
Steinar Skui, Forslagsstiller, Profier
Espen Egeland, HRTB
Jon Lerstang, Profier

Fra Bærum kommune, Regulering:

Kjell Seberg, reguleringssjef
Linn Francis, saksbehandler
Mette Sofie Andreassen, medhjelper

Forslagsstillers presentasjon

Forslagsstiller presenterte hovedtrekkene i i illustrasjonsmaterialet som var sendt ved bestilling av oppstartmøte.

Kommunens tilbakemeldinger

1. Forholdet til overordnede planer/ rammer

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
Plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Eiendommen omfattes av områderegulering for Bekkestua Sør, planID 2016009.

I kommuneplanens arealdel 2022-2042, er arealene avsatt til formål fremtidig bolig. Skogsområdet i vest har formål naturområde-grønnstruktur.

Det er flere av kommuneplanens temakart som er av interesse for området:

- Temakart dyrket og dyrkbar mark – viser arealer innenfor planområdet som er registrert til fulldyrka jord i temakart.
- Temakart grønnstruktur og naturverdier – skogsområdet, som er regulert bevart, er vist som naturtype. [Faktaark om naturtype](#). Det er vist tidligere bekketrase som linjer over planområdet.
- Plan for sykkelveinett. Hovedrute for sykkel er i Bærumsveien, det er sekundær sykkelrute i Kleiveien.
- Aktsomhetskart sekundære flomveier viser avrenningslinjer.

Områderegulering Bekkestua Sør, PlanID 2016009, er gjeldende for området. Reguleringen har formål boligbebyggelse for feltene B2-1, B2-2, B3 og B4. Skogsholtet i vest er regulert til felles natur og et mindre areal mot Kleiveien til felles uteoppholdsareal. Det er faresone flomfare som krysser planområdet og en hensynssone sikring som gjelder tunnel under bakken. Adkomstvei er regulert parallelt med t-banen i nord fra Bærumsveien med formål felles vei. Det er i tillegg regulert en felles gang- og sykkelvei gjennom planområdet. Eksisterende veilenke mellom Kleivveien og Bærumsveien er regulert til offentlig gang og sykkelvei

Formelle krav til planprosessen

Vedtatt områderegulering fastsetter krav til detaljregulering for felt B2-1 og 2, B3 og B4

Fra bestemmelsene i områdereguleringen:

§ 3.1 Detaljreguleringen skal konkretisere: - Formål/ bruk innenfor feltet - Grad av utnytting, MUA - Parkering- Bebyggelsens plassering, maks. kotehøyde på bebyggelsen og utforming, Utearealer og lekearealer, interne veier, forbindelser for gående og syklende gjennom området og sammenheng i grønnstruktur, Flomvei gjennom området

§ 3.2 Ved detaljregulering av felt B2, B3 og B4 skal det legges fram et alternativ hvor Bekkestua bekken åpnes i hele eller deler av planområdet.

Krav til rekkefølgebestemmelser/utbyggingsavtaler

Det vil være rekkefølgekrav tilknyttet infrastruktur i tillegg til etablering av uteoppholdsareal før bebyggelse kan tas i bruk.

2. Kommunens vurdering av planinitiativet

Planinitiativet har vært diskutert i kommunens samordningsmøte den 31.08.23.

Kommunens overordnede vurdering er at planinitiativet er i tråd med kommuneplanens arealdel, men planen må hensynta kommuneplanens bestemmelser om overvann/blågrønt og natur i større grad. Det må forventes en reduksjon i utnyttelse på grunn av hensyn som beskrevet, dette gjelder spesielt for felt B3 og B4.

Vurdering av planinitiativet

Planinitiativet viser parkeringsplasser tilknyttet den enkelte boligen, noe som medfører kjøring internt i planområdet med adkomstveier langs med og på tvers av uteoppholdsarealene. Det

vurderes at dette prinsippet reduserer kvaliteten på uteoppholdsarealene og ikke er i tråd med kommunens mål om endrede gode bomiljøer og reisemiddelvalg (prioritering av gående og syklende).

Det må forventes en reduksjon i utnyttelse på grunn av hensyn til overvann og natur, dette gjelder spesielt felt B3 og B4.

Planområdet er smalt ved felt B2-1 og B2-2. Planinitiativet viser organisering av uteoppholdsareal privat og felles, forbindelser, bebyggelse og adkomst/parkering som fremstår som presset og dårlig løst. Planen må bearbeides for å sikre gode uterom og gode overganger mellom private og felles uteoppholdsarealer innenfor området.

Planinitiativet må bearbeides. Det må legges særlig vekt på følgende temaer:

- Overvannshåndtering og fordrøyningsmuligheter innenfor planområdet.
- Hensyn til natur, spesielt skogholtet i vest som skal bevares
- Gode uteoppholdsarealer
- Grønn mobilitet med gange, sykkel og kollektiv

Overvann/blågrønt

Planen må ta utgangspunkt i blågrønne elementer som en ressurs der elementene er strukturerende for organisering og plassering av uteoppholdsarealer og bebyggelse. Bærum Kommune, prosjekt Innovann, har i etterkant av vedtatt områderegulering, utarbeidet en skybruddsplan som viser planområdet som et mulig område for fordrøyning.

Føringer for overvannshåndtering, fordrøyning, flomvei og bekkeåpning (alternativ pålagt utarbeidet i områdereguleringen) forutsettes utviklet i tett samarbeid med Bærum kommunes overvannseksperter. Det innledningsvis bør helt i starten av arbeidet med planen avtales et samarbeidsmøte for nærmere vurdering og avklaring av hovedføringer. Det skal også utarbeides alternativ med bekkeåpning, jf. krav i bestemmelsene til områdereguleringen.

Grønn mobilitet, adkomst og parkering

Prinsipp for adkomst og parkering skal sikre at uteoppholdsarealene blir mest mulig bilfrie, med kun helt nødvendig adkomst, som brann, utrykning, osv, til den enkelte bolig. Planen bør legge til grunn at parkering og renovasjon legges nærmest felles innkjøringen fra Bærumsveien langs med t-banen og ikke ved den enkelte boenhet.

Det må lages en mobilitetsplan som viser tiltak for at gange, sykkel og kollektiv blir de foretrukne reisemidler i samsvar med til Klimastrategien for Bærum Kommune. Trafikkutredning kan inngå i mobilitetsplanen.

Det er utfordrende topografi fra Bærumsveien ved ny adkomstvei. For å sikre at trafiksikkerheten for gående og syklende i Bærumsveien ivaretas, må det utarbeides detaljtegninger for krysset med Bærumsveien og selve adkomstveien.

Natur- og buffersonen

Kommuneplanens bestemmelse § 11.1 må følges opp med tilstrekkelig buffersone mot skogsområdet som skal bevares. Naturkartlegging må gjennomføres (se uttalelse fra Park, Landbruk, Natur og Kulturvern (PLNK) og etterfølges av en faglig vurdering mht. bredde på buffersonen for å hensynta naturverdiene.

Miljøambisjoner må tydeliggjøres. Prosjektet må svare på målsetningene i Klimastrategien for Bærum, og sikre tiltakene gjennom plankart og bestemmelser. Det må vurderes om prosjektet bør være et FutureBuilt-prosjekt.

Arkitekturstrategi

Det må vurderes hvordan planen kan sikre en forbedring av omgivelsene med utgangspunkt i arkitekturstrategi med 75 prinsipper for gode omgivelser: [link](#)

3. Innspill fra fagområdene/tjenestestedene

Kulturvern ved: Park, landbruk, natur og kulturvern (PLNK) se jpost ID 23/163270	Ingen merknader.
Naturmangfold (PLNK) se jpost ID 23/169488	Viser til kommuneplan § 11.1 og krav om tilstrekkelig buffersone mot skogsområdet som skal bevares. Utbygging i vestre del av planområde bør reduseres vesentlig av hensyn til naturtype og flomproblematikk. Oppfordrer til bekkeåpning som områderegulering stiller krav om alternativ for.
Naturmangfold, landskap, grønnstruktur (PLNK) se jpost ID 23/156758	Det er behov for ny kartlegging av naturmangfold i området med et søkelys på rødlistede naturtyper. Kartleggingen skal utføres etter NiN-metodikken (Naturtyper i Norge) og av kvalifisert kartlegger. Det må utføres vurdering etter naturmangfoldlovens § 8-12. Bebyggelsen foreslåes å legges med større avstand mot kartlagt naturtype, mellom B3 og B4 og felt fN, jf. krav om buffer mot naturtyper i kommuneplanbestemmelsene. Ved kartlagt naturtype stort, gammelt tre må plankartet endres slik at treet med krone og rotsone ivaretas, enten i form av eget formål, eller hensynssone. Se uttalelsen for nærmere beskrivelse. Planområdet er en viktig grønn lunge i denne delen av Bærum. Utbyggingen vil føre til at vi taper grønnstruktur som er viktig for biologisk mangfold, rekreasjon, håndtering av overvann og estetikk med mer. Viser til at planforslaget bør nedskaleres ved at de to husrekkene lengst vest tas ut. Denne delen av planområdet bør forbli grøntområde/område for vannansamling og bekkeåpning.
Vann og avløp se jpost ID 23/178390	Området er flomutsatt og det er derfor viktig at det fremlegges gode løsninger som sikrer trygg håndtering av overvann. Må påregnes behov for etablering av vannledningsnett med tilhørende kummer(brannslokkevann). Se uttalelsen for nærmere tekniske krav.
Vei og trafikk se jpost ID 23/182623	Adkomstveien må prosjekteres iht. Bærum kommunes gjeldende vei- og gatenormal Det er utfordrende topografi og på bakgrunn av dette er det krav om detaljteninger for adkomstveien. Frisikt må dokumenteres. Trafikksikkerhetshensyn.

	Det er i områderegulering regulert kommunalvei i vest til gang- og sykkelveiformål. Det vurderes at dagens utforming og funksjon som adkomstvei med parkering ikke er utfordrende for syklende eller gående. Bør vurderes om formålet skal inngå i planen. Det anbefales å begrense kjøring over torgarealer (gjelder kjøring vist i innsendt material til parkering). Byggegrenser fra t-bane må avklares mot sporveien. Deler av felt fU! Er omfattet av byggetiltak på B1 tomt, se byggesak B1
Sykkel (Natur, vei og miljøforvaltning) se jpost ID 23/176216	Viser til at sykkelprosjektet planlegger en tryggere tilrettelegging for systemskiftet ved Bærumsveien. Se uttalelsen for tegninger og nærmere beskrivelse. Viser til at på grunn av stigning vil adkomstvei fra planområdet kunne være en trafiksikkerhetsrisiko for trafikanter i Bærumsveien. Det må påses tilstrekkelig strekning med slak stigning. Adkomstveien må avklares tilstrekkelig detaljert tidlig i planen. Vises til at i illustrasjon planinitiativ er det foreslått bilparkeringsplass ved den enkelte bolig. For å underbygge kommunens mål om endrede reisemiddelvalg bør all bilparkeringen legges nær adkomstveien til området. Viser til kommuneplanbestemmelsene knyttet til sykkelparkering. I område fU1 må snarveiforbindelse mellom gang- og sykkelveien og Frøytunveien ivaretas.

4. Videre planprosess

Planarbeid med detaljregulering kan startes opp. Det vil være behov innledningsvis i planarbeidet, for avklaring mot Bærum Kommune overvannseksperter og saksbehandler regulering for fastsetting av føringer for overvannshåndtering (fordrøyning) og bearbeiding av hovedgrep.

Medvirkning

Regulering anbefaler at det i tillegg til minstekravet til medvirkning legges til rette for medvirkning med naboer og velforening. Det vil være behov for et informasjonsmøte ved varsel om oppstart. De nærmeste naboer og velforening bør kontaktes i forkant av varslingen.

Representanter fra Regulering bør delta og informere om kommunens rolle.

5. Informasjon om kunngjøring/ varsel om oppstart av planarbeid jf. pbl. § 12-8

Oppstart av planarbeid skal annonseres i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og gjennom elektroniske medier. Kunngjøring på kommunens nettside skal bestilles gjennom saksbehandler. Berørte grunneiere, rettighetshavere, naboer og velforeninger skal varsles skriftlig.

Dersom avgrensning av planområdet er endret siden det ble innsendt som SOSI-fil ved bestilling av oppstartsmøte, skal det sendes inn oppdatert SOSI-fil (som vist i kunngjøringsannonse) i referansesystem EUREF 89 – UTM sone 32.

Forslagsstiller må velge høringsparter som er aktuelle å varsle. Det skal alltid innhentes uttalelse fra:

- Statsforvalteren i Oslo og Viken
- Viken fylkeskommune

Bærum velforbund og aktuelle vel skal alltid varsles ved oppstart.

Informasjon om kunngjøring av planoppstart, inkludert mal for kunngjøringsannonse og adresselister finnes i Planprosessen fra A til Å, på siden Kunngjøring av planoppstart.

Det er ikke krav om konsekvensutredning, jf. pbl. Kap. 4.

Skal planforslag og byggesak behandles samtidig, må varsel om oppstart opplyse om dette.

Oppgi planID **2023008** i annonser og varslingsbrev.

6. Dokumentasjonskrav for komplett planforslag for Bekkestumyra

Veiledning: Vi opplyser i møtet om behov for utredninger og registreringer, og legger dette inn i lista over dokumentasjonskrav.

- Følg brev hvor det bes om at planforslaget behandles, med vedleggsliste.
- Forslagsstillers planbeskrivelse i mal.
- Forslagsstillers bestemmelser i mal, i samsvar med standardbestemmelser og veileder.
- Forslagsstillers plankart i 1:1000 (pdf).
- Digitalt plankart i henhold til nasjonal produktspesifikasjon (SOSI).
- Illustrasjoner (i 1:100 eller 1:1000):
 - Illustrasjonsplan med snitthenvisninger.
 - Uteoppholdsarealer med MUA-regnskap.
 - Parkeringsløsning for sykkel og bil
 - Fasadeoppriss nord, sør, øst og vest med kotehøyder, foreslått regulert høyde og terreng.
 - Minimum to terrengsnitt med:
 - nytt og eksisterende terreng med kotehøyder
 - ny og eksisterende (nabo)bebyggelse med kotehøyder og foreslått regulert høyde
 - planavgrensning, eiendomsgrenser og byggegrenser
 - Perspektiver fra bakkeplan
 - Oversiktsillustrasjon
 - Sol-/skyggediagram for jevndøgn
 - Veiprofiler (lengde- og tverrprofil) av nye atkomstveier
- Fysisk modell
- Kunngjøringsmateriale:
 - Kunngjøringsannonse
 - Varslingsbrev
 - Mottakerliste
- Uttalelser til varsel om oppstart.
- Forslagsstillers kommentarer til uttalelser (se kommunens mal).
- Dokumentasjon av medvirkning utover minimumskrav.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse

- Analyser/ utredninger:
 - Grunnforhold (se NVEs veileder)
 - Overordnet plan for vann, avløp, overvann og flom (VAOF)
 - Naturverdier/ biologisk mangfold – naturkartlegging se uttalelse PLNK
 - Kulturminner og kulturmiljø
 - Mobilitet/ trafikkanalyse
 - Støy-, luft- og annen forurensning
 - Miljøprogram (se kommunens mal)
 - Samordnet illustrasjonsplan som viser all teknisk infrastruktur

Se "Planprosessen fra A til Å" for informasjon om filformater mm. Det kan dukke opp andre temaer underveis i planarbeidet, som krever utredning.

7. Generell informasjon

Veiledning: For Fornebu gjelder egne rutiner for navnsetting.

Reguleringsplanen får navnet **Bekkestumyra** og **planID 2023008**. Oppgi planID i annonser og varslingsbrev.

Ved alle henvendelser om saken oppgis **23/15191**. Henvendelser sendes til post@baerum.kommune.no

Alle dokumenter i saken er tilgjengelige i "Innsyn i sak" på Bærum kommunes nettsider.

Informasjon om utarbeiding av planforslag finnes på kommunens nettsider "Planprosessen fra A til Å". Her finnes mal for bestemmelser, krav til digitalt plankart, mal for miljøprogram, gebyrregulativ og andre relevante opplysninger.

Saksbehandlingstiden begynner først å løpe når planen sendes inn formelt og er entydig og forståelig. Fremdriften betinger at forslagsstiller overholder avtalt tid for innsendelse og at mottatt dokumentasjon er komplett og har nødvendig kvalitet. Kommunen er pliktig til å melde fra innen 4 uker etter mottak av dokumentasjonen.

Det er forslagsstillerens ansvar å følge med på når saken tas opp til behandling. På kommunens nettsider kan du finne de politiske sakene, se "Møteplan, saker og dokumenter".

- Krav til rekkefølgebestemmelser knyttet til teknisk og sosial infrastruktur
- Muligheten til å få forslaget behandlet som en prinsippsak etter pbl. § 12-3 2. ledd
- Muligheten for felles behandling av plan- og byggesak
- Se våre nettsider for gjeldende gebyrregulativ.
- Kommunen kan etter avtale konstruere planen digitalt. Dette er en gebyrlagt tilleggstjeneste.
- Det kan avtales underveismøter før innsendelse av planforslag. Tjenesten er gebyrlagt.

Gebyr

Faktura med gebyr for avviklet oppstartsmøte på kroner **16 500 kr.** ettersendes oppdragsgiver, jf. [gjeldende gebyrregulativ](#).

Tilbakemeldinger på referatet

Eventuelle tilbakemeldinger vil bli arkivert og offentlig tilgjengelige, som egne dokumenter i saken. Referatet rettes ikke i ettertid med mindre det er faktiske feil.

Vedlegg:

Referat fra oppstartsmøte – detaljregulering av Kleivveien 29 -
detaljregulering

6490931

Til:

BEKKESTUA SØRVEST AS
HRTB AS

