

UTBYGGINGSAVTALE

for

Gamle Ringeriksvei 30 m.fl.

Gnr. 17 bnr. 49 og 67 i Bærum kommune

1 PARTER

Følgende avtale («Utbyggingsavtalen») er inngått mellom:

Navn: Bærum kommune

Org.nr.: 935 478 715

heretter betegnet **BK**

og

Navn: Bekkestua Syd III AS

Org nr.: 922 532 095

heretter betegnet **UB**

i felleskap betegnet «Partene»

UB er eier av samtlige eiendommer omfattet av denne Utbyggingsavtalen.

2 FORMÅL OG BAKGRUNN

Detaljreguleringsplan for Gamle Ringeriksvei 30 m.fl., PlanID 2015018 ble vedtatt av kommunestyret 18.12.2024.

Avtalens formål er å regulere hvem som skal besørge og bekoste gjennomføring av nærmere angitte infrastrukturiltak som gjennomføring av regulerings- og områdeplaner i området gjør nødvendig.

Detaljreguleringsplan (Plankart og reguleringsbestemmelser) er vedlagt Utbyggingsavtalen som henholdsvis Vedlegg 1 og 2.

Utbyggingsavtalen er basert på forutsigbarhetsvedtaket i Kommuneplanens arealdel 2022-42, Bestemmelser og retningslinjer punkt 5 'Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3)'

3 DEFINISJONER:

Utbyggingsavtalen:	Denne Utbyggingsavtalen med vedlegg.
Eiendommen:	Den/de eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen, dvs. gnr. 17, bnr. 49 og 67.
Detaljreguleringsplanen:	Detaljreguleringsplan for Gamle Ringeriksvei 30 m.fl., PlanID 2015018.
Rekkefølgebestemmelsene:	§§ 8, 9 og 10 i Detaljreguleringsplanen.
Anleggsbidrag:	Det totale bidrag UB etter denne avtale skal yte til BK for opparbeidelse av kommunale infrastrukturtiltak angitt i Utbyggingsavtalen. Anleggsbidraget består av et kontantbidrag og Realytelsen.
Realytelsen:	Tiltaket som UB i henhold til Utbyggingsavtalen skal besørge og bekoste, og deretter overdra til BK, jf. punkt .
Sikret opparbeidelse:	Tiltakene i Rekkefølgebestemmelsene anses som «sikret» når Utbyggingsavtalen er inngått, og BK har inngått utbyggingsavtaler som samlet finansierer tiltakene, og/eller tiltakene er fullfinansiert ved hjelp av offentlige bidrag. Rammetillatelse for ny bebyggelse før tiltakene er sikret som definert i forrige avsnitt, er betinget av dispensasjon fra Rekkefølgebestemmelsene jf. plan- og bygningsloven § 19-2.
Detaljplan:	En plan som inneholder de tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å få gjennomført tiltaket.
VPOR:	Veiledende prinsipplan for offentlige rom Bekkestua sentrum øst, datert 15. oktober 2020.
VPKL:	Veiledende plan for kabler og ledninger for Bekkestua sentrum øst, datert 23. oktober 2020.

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

Detaljreguleringsplanen §§ 8 til 10 har slik ordlyd:

Før rammetillatelse gis skal:

- § 8.1 Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være sikret.
- § 8.2 Ombygging av Gamle Ringeriksvei mellom Jens Rings vei og Bekkestuveien til bygate og torg være sikret.

§ 8.3 Høyder på gate/fortau/torg i Gamle Ringeriksvei være fastsatt.

Før igangsettingstillatelse gis skal:

§ 9.1 Bekjempingstiltak mot fremmede arter være utført. Bekjempelse og håndtering av plantemateriale og infiserte masser skal skje etter oppdatert fagkunnskap.

Før bebyggelse kan tas i bruk

§ 10.1 Før boligene tas i bruk skal snarvei i bestemmelsesområde #2, mellom Kleivveien og Frøytunveien, være ferdig opparbeidet.

§ 10.2 Før hvert bygg tas i bruk skal tilstøtende felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer være ferdig opparbeidet.

§ 10.3 Før bebyggelsen tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.

§ 10.4 Før bebyggelsen tas i bruk skal fortau, felt f_F og fortau langs sørsiden av Gamle Ringeriksvei mellom Jens Rings vei og krysset med Frøytunveien, være ferdigstilt.

Tiltakene i Rekkefølgebestemmelsene § 8.2 og 8.3 anses som sikret når Utbyggingsavtalen er inngått, og BK har inngått utbyggingsavtaler som samlet finansierer tiltakene, og/eller tiltakene er fullfinansiert ved hjelp av offentlige bidrag.

Rekkefølgebestemmelsen i § 8.1 sikres ikke gjennom inngåelse av Utbyggingsavtalen eller øvrige utbyggingsavtaler innenfor planområdet. Imidlertid er det på avtaletidspunktet etablert tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet til å tåle utbyggingen som Utbyggingsavtalen legger opp til.

Utbyggingsavtalen regulerer ikke tiltakene nevnt i Rekkefølgebestemmelsene § 9.1 og 10.1 til 10.4. Disse Rekkefølgebestemmelsene må UB forholde seg til som om Utbyggingsavtalen ikke er inngått. Det vil si at det i forbindelse med henholdsvis søknad om igangsettingstillatelse og brukstillatelse må dokumenteres overfor bygningsmyndigheten at kravene er oppfylt, eventuelt søkes dispensasjon.

5 PARTENES OPPFYLLELSE AV REKKEFØLGEBESTEMMELSER MED VIDERE

5.1 Generelt

UB skal bidra til oppfyllelsen av Rekkefølgebestemmelsene og øvrige nødvendige anlegg, ved å yte et Anleggsbidrag som samlet tilsvarer kr. **11 012 400**. Anleggsbidraget ytes i form av en realytelse (punkt 5.2) og et kontantbidrag (punkt 5.5).

Bærum kommune skal bidra til oppfyllelsen av Rekkefølgebestemmelsene § 8.2 og § 8.3 ved opparbeide tiltakene i punkt 5.5.

5.2 UBs Realytelse

UB skal for egen regning og risiko opparbeide følgende tiltak (Realytelsen):

A) Fortau langs Gamle Ringeriksvei 30

Tiltaket er vist og beskrevet i Vedlegg 5. For ordens skyld presiseres at kostnadsberegningen i Vedlegg 5 ikke har noen betydning for avtaleforholdet utover å finne frem til et fratrekk i Anleggsbidraget, jf. punkt 5.5.1. Fratrekket i punkt 5.5.1 økes derfor ikke selv om de faktiske kostnadene ved å opparbeide realytelsen ovenfor senere viser seg å bli høyere. Risikoen for at realytelsen blir dyrere (eller rimeligere) ligger fullt og helt hos UB. På tidspunktet for avtaleinngåelse er fortauet ferdig prosjektert og UB skal opparbeide Realytelsen i tråd med den prosjekterte

løsningen, herunder materialvalg mv. I punkt 6.1 nedenfor er UBs ansvar for opparbeidelsen av Realytelsen nærmere regulert.

5.3 Eventuelle kostnader pådratt til opparbeidelse av tiltak nevnt i Rekkefølgebestemmelsene § 9.1, § 10.1-10.4

UB vil i forbindelse med sin utbygging trolig oppfylle eller opparbeide tiltakene nevnt i Rekkefølgebestemmelsene § 9.1 og § 10.1-10.4. For ordens skyld nevnes at disse tiltakene er områdespesifikke for UB, og kostnaden til opparbeidelsen av dem gir ikke fratrukk i Anleggsbidraget. Det samme gjelder UBs kostnader til eventuelle øvrige infrastrukturtiltak som UB måtte pålegges å opparbeide, slik som for eksempel vann- avløpsanlegg, fjernvarmeanlegg, eller annet.

5.4 Sikkerhet

UB skal stille garanti ovenfor BK for riktig oppfyllelse av Realytelsen angitt i pkt. 5.2 ovenfor. Garanti skal stilles i form av selvskyldnergaranti fra norsk bank eller finansinstitusjon. Garantibeløpet skal utgjøre 2 350 000 kroner.

Garantien skal foreligge innen det gis igangsettelsestillatelse for byggetiltaket på Eiendommen, med varighet til Realytelsen er ferdig opparbeidet og overtatt av BK.

5.5 UBs kontantbidrag

5.5.1 Størrelse

Kontantbidraget fremkommer på følgende måte:

Totalt Anleggsbidrag	11 012 400,- kroner eks. mva.
Fratrukk for Realytelsen	- 2 346 244,- kroner eks. mva.
SUM kontantbidrag	8 666 156,- kroner eks mva

At beløpene her er oppgitt eksklusiv MVA innebærer ikke at kontantbidraget skal tillegges MVA når BK sender faktura til UB jf. punkt 5.5.3 nedenfor. Totalt Anleggsbidrag ligger fast, dvs. at bidraget ikke er gjenstand for justering selv om antall m² BRA som det gis rammetillatelse for endres i forhold til det som er forutsatt ved inngåelsen av Utbyggingsavtalen. UB er innforstått med og aksepterer denne risikoen.

Partene er enige om at pliktene (herunder Anleggsbidragets størrelse) som påhviler UB etter Utbyggingsavtalen representerer det som er nødvendig og som står i forhold til den belastning UBs utbygging påfører BK.

5.5.2 Regulering av kontantbidraget

Kontantbidraget reguleres på oppgjørstidspunktet i samsvar med 100 prosent av KPI-reguleringen med utgangspunkt i indeksen for oktober 2020.

5.5.3 Forfall og oppgjør

Hele kontantbidraget forfaller til betaling før UB gis første igangsettingstillatelse for sitt utbyggingsprosjekt. Kontantbidraget kan betales før forfall.

Kontantbidraget skal være betalt før igangsettingstillatelse gis.

Oppgjør skjer ved innbetaling til BKs bankkontonummer: 1503.27.78000

Plikten til å betale kontantbidraget i henhold til Utbyggingsavtalen gjelder selv om tiltakene i Rekkefølgebestemmelsene er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.

5.5.4 Forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal UB betale forsinkelsesrenter i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100.

5.6 BKs opparbeidelse:

BK skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide følgende tiltak:

- A) Andel av Delområde 2 – kun krysset Gamle Ringeriksvei/Bekkestuveien. Detaljert avgrensning avklares i forprosjektet.
- B) Delområde 3 – Gamle Ringeriksvei
- C) Delområde 4 – Gamle Ringeriksvei mot Jens Rings vei

Det presiseres for ordens skyld at BKs plikt ovenfor i punkt B) ikke omfatter Realytelsen, altså opparbeidelsen av fortauet innenfor det arealet hvor Realytelsen etableres, selv om dette ligger geografisk innenfor Delområde 3.

Delområdene er vist på side 6 i VPKL, som er inntatt som Vedlegg 3 til Utbyggingsavtalen.

6 NÆRMERE OM UB SINE PLIKTER

6.1 Standard på tiltakene m.m.

Tiltaket angitt i punkt 5.2 skal opparbeides i samsvar med den prosjekterte løsningen slik denne fremkommer av Vedlegg 5. UB har forut for inngåelse av Utbyggingsavtalen fått oversendt prosjekteringsgrunnlaget og har hatt tilstrekkelig med tid til å gjennomgå det. Ved inngåelsen av Utbyggingsavtalen overtar UB risikoen for prosjekteringen av Realytelsen som BK har utarbeidet. Realytelsen skal for øvrig opparbeides i samsvar med BKs til enhver tid gjeldende normer og retningslinjer for bygging av kommunal infrastruktur (VA-norm, veinormaler med mer). Ved motstrid kan BK kreve at de kommunale normene gis forrang foran prosjekteringsgrunnlaget.

Dersom det oppstår behov for å justere eller gjøre endringer i den prosjekterte løsningen, for eksempel under gjennomføringen av tiltaket, er dette UBs ansvar å besørge og bekoste. Dette gjelder uavhengig av hva som utløser behovet for endringen, dvs. også om dette skyldes feil i prosjekteringsgrunnlaget, uteglemte eller uforutsette forhold, eller annet. UB kan under ingen omstendighet kreve kompensasjon eller kostnadsdekning fra BK for eventuelle merkostnader ved dette. Bestemmelsene ovenfor er imidlertid ikke til hinder for at UB på eget initiativ kan rette krav mot foretaket som har utarbeidet prosjekteringen på oppdrag fra BK (Multiconsult) for eventuelle feil eller andre mangler i prosjekteringsgrunnlaget.

Eventuelle forslag til endringer i prosjekteringsgrunnlaget skal så tidlig som mulig oversendes BK for gjennomgåelse. Alle avvik fra den prosjekterte løsningen må godkjennes av BK før gjennomføring.

Er UBs utførelse i strid med Utbyggingsavtalen og/eller vedlegg 5, kan UB ikke påberope seg at den er utført under BKs kontroll, med mindre BK skriftlig har godkjent avviket.

BK plikter vederlagsfritt å stille sine arealer til disposisjon slik at UB får opparbeidet Realytelsen på en rasjonell og effektiv måte. Plikten er begrenset til den del av BKs arealer som ligger innenfor «fotavtrykket» hvor Realytelsen skal opparbeides. UB skal varsle om tiltredelse av bruksretten innen

rimelig tid. Ved fratreden av arealene gjelder punkt 6.2 nedenfor. Dersom UB har behov for tilgang til andre arealer tilhørende BK, må dette avklares med aktuell etat hos BK.

6.2 Vilkår for overtakelse av Realytelsen

Kommunens overtar tiltaket beskrevet i punkt 5.2 vederlagsfritt. Drift og vedlikehold besørges av UB inntil overtakelse har funnet sted.

Tiltaket som skal overtas av BK, overtas ved overtakelsesforretning og i samsvar med de de til enhver tid gjeldende prosedyrer for overtakelse, herunder skal myndighetens og berørte anleggseieres krav til FDV-dokumentasjon følges.

UB skal i god tid innkalle BKs representant for UB-avtalen til overtakelsesforretningen, og begge parter skal bidra til en snarlig berømming av overtakelsesforretningen nær foreslått tidspunkt.

Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen, som minimum skal angi:

- a) Alle som er til stede.
- b) Mangler som måtte påvises, og om partene er uenige om dette.
- c) Frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for eventuell etter befaring.
- d) Om tiltakene overtas eller nektes overtatt.
- e) BKs begrunnelse for å nekte overtakelse, og UB sin begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette.

Protokollen undertegnes av partene. Partene skal ha vært sitt eksemplar av den underskrevne protokoll.

6.3 BKs rett til å nekte overtakelse

Tiltak skal være ferdigstilt i henhold til avtalen for at overtakelse skal finne sted. Overtakelse skal likevel finne sted dersom det kun påvises mindre mangler, og manglene eller utbedringen av dem har liten praktisk betydning for den forutsatte bruken av tiltaket.

BK kan i tillegg nekte å overta hvis det foreligger mangler ved den dokumentasjon som det er avtalt at skal foreligge ved overtakelsen.

BK kan likevel ikke nekte å overta hvis mangelen gjelder FDV-dokumentasjon som har liten betydning for forvaltning, drift og vedlikehold, og dokumentasjonen heller ikke er nødvendig for at BK skal kunne vurdere om avtalens krav er oppfylt.

UB plikter å utbedre påviste feil og mangler uten ugrunnet opphold.

6.4 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger:

- eiendomsretten til tiltaket går over fra UB til BK,
- BK får rett til å ta tiltaket i bruk, og
- risikoen for tiltaket går over fra UB til BK
- garanti UB har stilt overfor BK for riktig oppfyllelse av Realytelsene, jf. punkt 6.4 ovenfor, opphører.

Der BK skal overta Teknisk infrastruktur, overtas ikke eiendomsrett til grunnen, men en evigvarende bruksrett til å ha, drifte og vedlikeholde infrastrukturen på eiendommen/eiendommene der den er

lagt. UB plikter i disse tilfellene å besørge at denne rettigheten tinglyses på den eller de aktuelle eiendommene hvor anlegget ligger.

6.5 Pliker etter overtakelse

Feil og mangler som først viser seg etter overtakelsen plikter UB å utbedre såfremt de er påberopt innen 5 år etter overtakelsen (heretter «reklamasjonsretten»). Dette gjelder uavhengig av UBs reklamasjonsrett overfor sin(e) entreprenør(er).

Innen utløpet av fristen for å gjøre reklamasjonsretten gjeldende kan hver av partene kreve at det skal holdes en felles reklamasjonsbesiktigelse av tiltaket.

Dersom selskapet til UB planlegges oppløst eller avviklet før utløpet av fristen for å gjøre reklamasjonsretten gjeldende, skal UB varsle BK minst seks måneder før eventuell avvikling. BK kan i et slikt tilfelle kreve at UB stiller bankgaranti for et beløp tilsvarende 15 prosent av byggekostnaden for tiltaket/tiltakene, som sikkerhet for den gjenstående perioden hvor reklamasjonsretten kan gjøres gjeldende.

Når BK har overtatt et offentlig trafikkområde, skal UB likevel bekoste eventuelle skader på veilegemet som forårsakes av UBs anleggstrafikk etter overtakelsen.

7 NÆRMERE OM BK SINE PLIKTER

7.1 Opparbeidelse av tiltak

BK skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide de tiltak som er angitt i pkt. 5.5 ovenfor.

7.2 Standard på tiltakene

De kommunale tiltakene angitt i punkt 5.6 skal prosjekteres og opparbeides i samsvar med kommunens normer og praksis for bygging av kommunal infrastruktur.

I tillegg skal tiltakene utformes i tråd med den standard, kvalitet, størrelse og utforming som følger av VPOR, med eventuelle nødvendige justeringer. VPOR er inntatt som Vedlegg 4.

8 MERVERDIAVGIFT

For de anleggene hvor BK er byggherre, jf. ovenfor punkt 5.6, vil BK kreve kompensasjon og fradrag av merverdiavgift på oppføringskostnadene fra staten i samsvar med merverdiavgiftskompensasjonsloven og merverdiavgiftsloven. Beregningen av Anleggsbidraget i Utbyggingsavtalen er basert på at kommunen kan kreve slik kompensasjon og fradrag.

9 MISLIGHOLD

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen kan den annen part kreve erstatning for direkte og påregnelig økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

10 TINGLYSNING

BK har rett til å tinglyse Utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av Utbyggingsavtalen som heftelse på de eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen. UB forplikter seg til å medvirke til tinglysning av Utbyggingsavtalen.

BK samtykker til at heftelsen, om nødvendig, viker prioritet for byggelån og tomtelån, eventuelt konvertert lån, på eiendommene. BK er bare forpliktet til å vike prioritet for byggelån/konvertert byggelån som er tilknyttet utbygging av den eiendom det kreves prioritetsfravikelse på.

Etter skriftlig krav fra UB forplikter BK seg til å foreta endelig sletting av heftelsen fra grunnbokbladene til eiendom€ når Utbyggingsavtalen er oppfylt fra UBs side, eller når Utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt.

11 TRANSPORT AV AVTALEN

UBs rettigheter eller forpliktelser etter Utbyggingsavtalen kan ikke overdras til andre uten BKs skriftlige forhåndssamtykke. BK kan ikke nekte overdragelse uten saklig grunn.

12 AVTALENS VARIGHET

Avtalen bortfaller den når Partenes plikter etter Utbyggingsavtalen er oppfylt, eller når Detaljreguleringsplanen ikke lenger har rettsvirkning.

13 AVTALEBINDING OG VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Utbyggingsavtalen signeres av BK etter at den er behandlet og godkjent av kommunestyret i Bærum. Før dette er Utbyggingsavtalen ikke bindende for BK.

14 VEDLEGG

I tillegg til avtalens hoveddokument, består Utbyggingsavtalen av følgende vedlegg:

- Vedlegg 1: Plankart for Gamle Ringeriksvei 30 m.fl., PlanID 2015018
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser for Gamle Ringeriksvei 30 m.fl., PlanID 2015018
- Vedlegg 3: Veiledende plan for kabler og ledninger for Bekkestua sentrum øst, datert 23. oktober 2020.
- Vedlegg 4: Veiledende prinsipplan for offentlige rom Bekkestua sentrum øst, datert 15. oktober 2020.
- Vedlegg 5: Beskrivelse og prosjektert løsning for Realytelsen

15 TVISTER

Dersom det oppstår en tvist mellom Partene om forståelsen av Utbyggingsavtalen skal denne søkes løst gjennom forhandlinger. Dersom slike forhandlinger ikke fører frem, skal tvisten avgjøres ved de ordinære domstoler, med Ringerike, Asker og Bærum tingrett som avtalt vernetting.

16 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato: 9/1-25

 Bærum kommune

Monica Kristoffersen MONICA KRISTOFFERSEN
Bekkestua Syd III AS

Lasse Lundberg LASSE LUNDBERG

Evel Jeronstad EVEL JERONSTAD

TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)

- B** Blokkbebyggelse
- f_N** Naturområde ,felles

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

- f_F** Fortau, felles

BESTEMMELSESONOMRADE (§ 12-7)

- #1** Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg.
- #2** Utforming

LINJESYMBOL M.V.

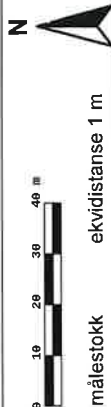
- RpGrense
- RpFormålGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpJuridiskLinje 1218
- Byggegrense
- Bebyggelse som fjernes

RpJuridiskPunkt 1219

- ↔ Avkjørsel
- c+ maks kotehøyde

Kartopplysninger

Koordinatsystem: UTM sone 32/Eurei69
 Høydegrunnlag: NN2000
 Digital redigering ved Bærum Kommune GSE
 Kart- og plandata oppbevares i Bærum kommune



Forslagstiller **Gamle Ringeriksvei 30 AS**

Detailregulering

Gamle Ringeriksvei 30 m.fl.

PLANID
2015018
 DOKUMENTNR
7019788

KUNNGJØRING OM OPPSTART AV PLANARBEID 11.11.2015

ArkivsakID 1531045

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

PLANKART DOKUMENTNR	BESTEMMELSER DOKUMENTNR	ILLUSTRASJON DOKUMENTNR	DATE
5661546	5661501		13.01.2022
5661546	5661501		
6725005	6726713	6713787 6713812 6713792	
7019788	7019777	6713787 6713812 6713792	

1. gangs behandling

Offentlig ettersyn fra 26.01 til 09.03.2022

Ny 1. gangsbehandling

2. gangs behandling

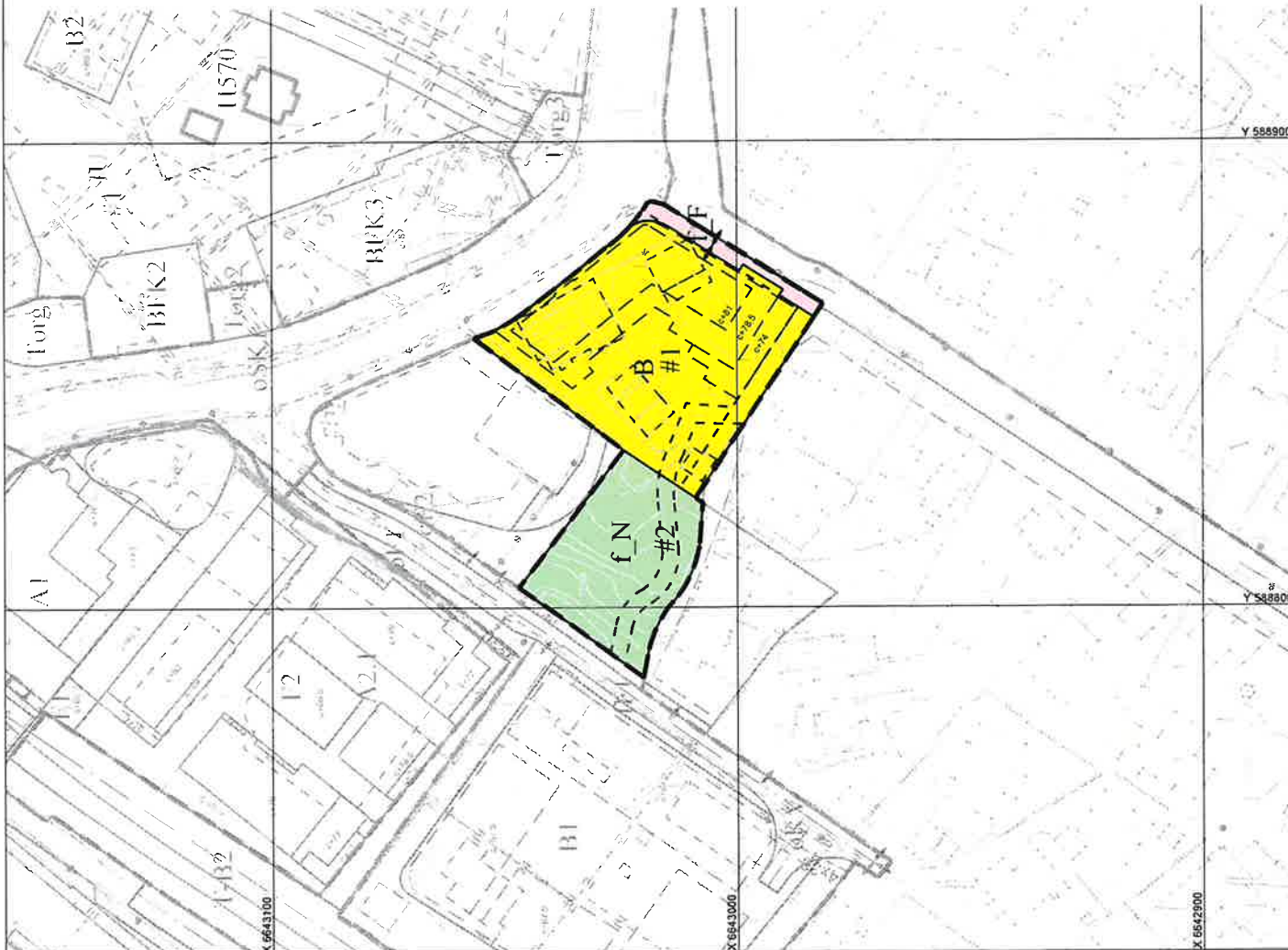
KOMMUNESTYRETS VEDTAK

Oppdaterte dokumenter etter kommunestyrets vedtak

KUNNGJØRING OM VEDTATT PLAN

REV. 09.10.2024 Saksbhandler: Karine Elise Winther

BÆRUM KOMMUNE
 Regulering





Reguleringsplan for Gamle Ringeriksvei 30 mfl.

Reguleringsbestemmelser
detaljregulering
PlanID: 2015018
Saksnummer: 15/31045
Dokument: 7019777

Planens hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for
- et variert og bilfritt boligområde med høy tetthet
 - forretning og bevertning i første etasje mot Gamle Ringeriksvei
 - en allment tilgjengelig snarvei mellom Kleivveien og Frøytunveien
- § 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:
- ny bebyggelse med høy bokvalitet og høy arkitektonisk kvalitet
 - utadrettede funksjoner som kan skape liv på gateplan i Gamle Ringeriksvei
 - avtrappede bygningsvolumer som danner en naturlig overgang mellom sentrums- og småhusbebyggelse
 - åpen og lokal overvannshåndtering, inkludert grønne tak
 - bevaring av naturverdier innenfor formålet grønnstruktur
 - allment tilgjengelig snarvei og fortau

Fellesbestemmelser for hele planområdet

Miljø

- § 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.
- § 2.2 Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan, jf. miljøprogram dokument 6713812.
- § 2.3 Til søknad om igangsettingstillatelse skal det fremlegges dokumentasjon/ marksikringsplan som viser hvordan vegetasjon og terreng som skal bevares innenfor felt f_N beskyttes og ivaretas i anleggsfasen.

Utomhusplan

- § 2.4 Utomhusplan skal utarbeides for hele planområdet og godkjennes i rammetillatelsen. Denne skal vise:
- utforming og bruk av uteoppholdsarealer
 - nytt og eksisterende terreng
 - ny og eksisterende vegetasjon
 - løsning for håndtering av overvann og flomveier
 - parkering for sykkel og bil
 - renovasjonsløsning
 - utforming av lekeareal og dens bruk til alle årstider
 - plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper etc.
 - stigningsforhold, terrengplanering og forstøttningsmurer med angitt høyde

- materialbruk
- utforming og plassering av benker, belysning og skilt
- plassering av tekniske installasjoner som trafo og utlufting av underliggende parkeringskjeller
- plantevalg

Blågrønn faktor

§ 2.5 Blågrønn faktor (BGF) skal være minimum 0,7.

Vann, avløp og overvann

§ 2.6 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer.

§ 2.7 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp, overvann og flomveier.

Belysning og skilt

§ 2.8 Til rammesøknad for bebyggelse skal det utarbeides belysningsplan og skiltplan.

Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

Bolig – blokkbebyggelse, felt B

Utnyttelse og arealformål

§ 3.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 3300 m², hvorav inntil 150 m² BRA kan benyttes til forretning, kontor, bevertning og/eller tjenesteyting.

§ 3.2 Parkeringskjeller, bodareal, trapperom og tekniske rom helt eller delvis under terreng medregnes ikke i BRA. Overbygget sykkelparkering og nettstasjoner kommer i tillegg til maksimalt tillatt bruksareal, BRA.

Høyder

§ 3.3 Det tillates takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg inntil 1,5 meter over maksimal kotehøyde, på inntil 20 % av underliggende takflate. Ventilasjonsanlegg og andre tekniske installasjoner skal integreres i bygningens helhetlige arkitektur.

§ 3.4 Det tillates ikke takterrasse på øverste takflate.

§ 3.5 Pergolaer for takterrasser kan tillates inntil 3,2 meter over regulert kotehøyde, innenfor maksimum 20 % av underliggende takflate, men ikke på byggenes øverste takflate.

§ 3.6 Rekkverk skal utføres i transparente materialer og tillates oppført over regulert kotehøyde. Det tillates rekkverk/skjerm i inntil 1,5 meters høyde på balkong som kan medregnes i MUA for å oppnå støynivå på $L_{den} = 55$ dB, jf. §3.19.

Plassering, utforming og bruk

§ 3.7 Bebyggelsen skal i sin helhet oppføres innenfor byggegrenser, og innenfor maksimale kotehøyder som vist på plankartet. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Mot Gamle Ringeriksvei vil formålsgrense være lik byggegrense.

- § 3.8 Bebyggelse mot Gamle Ringeriksvei skal plasseres med innganger direkte fra fortau. Kundeankomst til den enkelte virksomhet skal være fra Gamle Ringeriksvei. Avstand mellom innganger skal være maksimalt 15 meter.
- § 3.9 Hvert kontor-, forretning- eller bevertningslokale skal ha egen, trappefri inngang direkte fra Gamle Ringeriksvei. Fasadene i første etasje mot Gamle Ringeriksvei, med unntak av rom til renovasjon, skal ha en åpen karakter med utstrakt bruk av glass, og en innvendig takhøyde på minimum 2,9 meter.
- § 3.10 På gateplan ut mot Gamle Ringeriksvei er det kun tillatt med detaljhandel, bevertning eller annen publikumsrettet virksomhet. Renovasjonsrom tillates i første etasje med adkomst fra kortsiden av bygget.
- § 3.11 Adkomst til boligene skal være fra Gamle Ringeriksvei og Kleivveien. Inngang fra hjørnet av bygget litt inn i Kleivveien skal ha gjennomgang i 1. etasje til felles uteoppholdsareal i bakgård.
- § 3.12 Overbygget sykkelparkering, trafo, nettstasjon og pergolaer tillates utenfor byggegrense. Nettstasjon tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense og plassering skal tilrettelegges for fremkommelighet for nødvendig nyttetransport.
- § 3.13 Materialbruk og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele. Fasadematerialer skal være av høy kvalitet. Hovedmaterialer skal være tegl og treverk i jordfarger. Det skal sikres et variert fasadeuttrykk ved bruk av ulik detaljering, farge og materialbruk. Bygningene må ha minst like høy arkitektonisk kvalitet som vist i illustrasjon " Perspektiv mot kryss", dokument 6713792. Hjørne mot krysset Kleivveien x Gamle Ringeriksvei skal ha en buet/avrundet fasade.
- § 3.14 Utformingen skal bidra til å redusere høydevirkningen av bygningsvolumene. Fasade langs Gamle Ringeriksvei og Kleivveien skal brytes opp for å unngå monotoni, med en volumoppbygging i henhold til hovedgrepene i illustrasjon " Perspektiv mot kryss", dokument 6713792.
- § 3.15 Boenheter med ensidig orientering mot nord og nordøst er ikke tillatt.
- § 3.16 Bebyggelse skal ha minimum 50 % grønne tak.

Støy

- § 3.17 Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor fasade opptil $L_{den} = 70$ dB fra veitrafikk.
- § 3.18 Kvalitetskrav for støyfølsomt bruksformål:
- Alle boenheter har minst én stille side
 - Minimum 50 % av antall rom i hver boenhet til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.
 - Minimum ett soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side
- § 3.19 Støynivå på areal som medregnes i MUA skal ikke overstige $L_{den} = 55$ dB.
- § 3.20 Tillatte avvik fra støykravene:
- a) For den midterste gjennomgående leiligheten i 2. og 3. etasje mot Gamle Ringeriksvei (totalt to boenheter) kan krav om at minst 50 % av antall rom i hver boenhet til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side og krav om at minst ett soverom skal ha vindu mot stille side, frafalles.
 - b) For hjørneleiligheter i 2. og 3. etasje mot Gamle Ringeriksvei og Kleivveien (totalt to boenheter) tillates inntrukket balkong, mot Kleivveien med utforming som gir stille side. For leilighetene kan krav om minst ett soverom mot stille side frafalles.
 - c) Avvik fra kvalitetskravene i § 3.18 forutsetter at det gjennomføres bygningsmessige tiltak slik at støynivået blir $L_{den} = 55$ dB eller mindre utenfor soverommets vindu (dempet fasade).

Uteoppholdsareal

- § 3.21 Det skal avsettes minimum 35 m² MUA (minste uteoppholdsareal) pr. 100 m² BRA boligareal.
- § 3.22 Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal og ligge på bakken. Herav skal 10 m² pr. boenhet avsettes til lek. Hovedandelen av uteoppholdsarealene skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Utformingen skal være i henhold til hovedgrepene i «Illustrasjonsplan» dokument 6713787.
- § 3.23 Hver boenhet skal ha privat balkong, terrasse eller takterrasse. Balkonger må oppføres innenfor byggegrensene. Det tillates ikke utkragede eller inntrukne balkonger mot Gamle Ringeriksvei, Kleivveien eller nabobebyggelse i sør, med unntak av hjørneleilighet mot kryss, jf. § 3.20 b.
- § 3.24 Det skal være tydelig skille mellom private terrasser og felles uteoppholdsareal på terreng, i form av for eksempel nivåforskjell eller vegetasjonsbuffer.
- § 3.25 Minimum 30 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst fem timer ved jevndøgn.
- § 3.26 Uteareal på underjordisk konstruksjon/takterrasse skal overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse og utstrekning som angitt under.
- | | |
|-------------------|--|
| Gress og stauder: | 40 cm vekstjordlag i hele plantefeltet |
| Busker: | 70 cm vekstjordlag i hele plantefeltet |
| Trær: | 100/80 cm vekstjordlag i en utstrekning på minimum 10 m ³ pr. tre |
- § 3.27 Uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året.
- § 3.28 Private uteplasser på terreng skal avgrenses mot felles utearealer med hekker/beplantning eller lave murer med maksimal høyde 0,5 meter.
- § 3.29 Leke- og oppholdsarealer skal opparbeides for å bli gode sosiale møteplasser og oppholdsareal for alle aldergrupper og utformes for å gi variasjon i aktivitetstilbudet og slik at de kan brukes til alle årstider.
- § 3.30 Innenfor feltet skal det plantes minst tre større trær med stammeomkrets på minimum 25 cm på utplantningstidspunktet.

Parkering for sykkel og bil

- § 3.31 Det kan for forretning etableres inntil 0,7 parkeringsplass og for kontor inntil 0,25 parkeringsplasser for bil pr. 100 m² BRA.
- § 3.32 Det skal etableres maksimalt 0,8 parkeringsplass for bil pr. 100 m² BRA bolig.
- § 3.33 Krav til antall parkeringsplasser kan reduseres med inntil 25 % dersom det etableres bildelingsordning. Delingsplassene inkluderes i kravet til antall parkeringsplasser.
- § 3.34 Krav til antall parkeringsplasser kan reduseres med inntil 20 % for den andel av leilighetene som er under 50 m².
- § 3.35 Minst 10 % av plassene skal være tilgjengelig for besøksparkering.
- § 3.36 Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede.
- § 3.37 Alle parkeringsplassene i parkeringsanlegget skal tilrettelegges med eget ladepunkt for elbil.
- § 3.38 Det skal etableres minimum 3 parkeringsplasser for sykkel pr. 100 m² BRA bolig. Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel pr. 100 m² BRA kontor og forretning.
- § 3.39 Minimum 30% av sykkelparkeringsplassene skal være på bakkeplan, hvorav halvparten av plassene ute skal være under tak. Resterende plasser skal være i egne sykkelrom i kjeller med lett adkomst til heis, trapperom og kjørerampe. Sykkelparkering skal være tilpasset ulike typer sykler som lastesykler og sykkelvogner.
- § 3.40 Det skal settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reperasjonsareal med vann og sluk eller oppbevaring av ekstrautstyr.

Avkjørsler

§ 3.41 Ved utbygging på eiendommen skal avkjørsel omlegges som vist på planen.

Leilighetsfordeling

§ 3.42 Det skal være varierte boligstørrelser innenfor området.

§ 3.43 Mellom 15 % og 20 % av leilighetene skal være mellom 30 og 50 m² BRA.

Renovasjon

§ 3.44 Renovasjonsløsning skal være integrert i bygningsmassen. Henting av avfall skal skje fra vareleveringslomme i Gamle Ringeriksvei.

Energi

§ 3.45 Bebyggelsen skal tilrettelegges for energiforsyning med vannbåren varme og tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

Fortau, felt f_F

§ 4.1 Fortauet skal være tilgjengelig for allmenhetens ferdsel og opphold.

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Naturområde, felt f_N

§ 5.1 Innen området skal terreng, vegetasjon og naturmangfold bevares.

§ 5.2 Skjøtsel skal opprettholde og styrke naturtypene "frisk lågurtedellauvskog" og "gammel furuskog med gamle trær". Hogst og annen skjøtsel som forringer naturverdiene i området er ikke tillatt.

§ 5.3 Naturområde felt f_N er felles for felt B. Naturområdet skal være tilgjengelig for allmennhetens ferdsel og opphold.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

Bestemmelsesområde #1 Parkeringskjeller (Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg)

§ 6.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 Parkeringskjeller kan det etableres underjordisk parkeringsanlegg for biler, sykler, boder og tekniske anlegg.

Bestemmelsesområde #2 Snarvei (Utforming)

§ 7.1 Bestemmelsesområdet skal være tilgjengelig for allmennhetens ferdsel.

§ 7.2 Det skal sikres opparbeidelse av snarvei med grusdekke med bredde på 2 meter som forbinder Kleivveien med Frøytunveien. Det tillates utforming med trapper der terrenget er bratt.

§ 7.3 Kantsonen langs snarveien skal gjennom felt B opparbeides med innslag av vegetasjon som busker og trær.

§ 7.4 Snarveien må etableres uten å gå på bekostning av kartlagte naturverdier i felt f_N.

Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse gis skal:

- § 8.1 Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være sikret.
- § 8.2 Ombygging av Gamle Ringeriksvei mellom Jens Rings vei og Bekkestuveien til bygate og torg være sikret.
- § 8.3 Høyder på gate/fortau/torg i Gamle Ringeriksvei være fastsatt.

Før igangsettingstillatelse gis skal:

- § 9.1 Bekjempingstiltak mot fremmede arter være utført. Bekjempelse og håndtering av plantemateriale og infiserte masser skal skje etter oppdatert fagkunnskap.

Før bebyggelse kan tas i bruk

- § 10.1 Før boligene tas i bruk skal snarvei i bestemmelsesområde #2, mellom Kleivveien og Frøytunveien, være ferdig opparbeidet.
- § 10.2 Før hvert bygg tas i bruk skal tilstøtende felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer være ferdig opparbeidet.
- § 10.3 Før bebyggelsen tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.
- § 10.4 Før bebyggelsen tas i bruk skal fortau, felt f_F og fortau langs sørsiden av Gamle Ringeriksvei mellom Jens Rings vei og krysset med Frøytunveien, være ferdigstilt.

Dokumenter som det henvises til i bestemmelsene

Dokument «Illustrasjonsplan»	DokID 6713787
Dokument «Miljøprogram»	DokID 6713812
Dokument «Perspektiv mot kryss»	DokID 6713792

Bærum kommune

► Bekkestua sentrum øst

VPKL-rapport

Oppdragsnr.: 5191113 Dokumentnr.: VPKL-rapport Versjon: J01 Dato: 2020-10-23



Oppdragsgiver: Bærum kommune
Oppdragsgivers kontaktperson: Rune Berge / Johan Steffensen / Anne Bertine Fagerheim
Rådgiver: Norconsult AS, Vestfjordgaten 4, NO-1338 Sandvika
Oppdragsleder: Kjetil Espedal
Fagansvarlig: Ole Fossen
Andre nøkkelpersoner: Jarle André Johansen

J01	2020-10-23	For bruk	OF	JAAJO	KJESP
B01	2020-07-03	For kommentar	JAAJO/OF	OF	KJESP
A01	2020-06-26	Intern utgave	OF	OF	KJESP
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

► Sammendrag

Norconsult har i samarbeid med Bjørbekk & Lindheim fått i oppdrag å utarbeide VPOR (veiledende plan for offentlige rom) og VPKL (veiledende plan for kabler og ledninger) for Bekkestua sentrum øst med felles kostnads-kalkyle. Formålet med VPOR og VPKL er å sikre et helhetlig prinsipp for gatene, grøntstrukturen og by-rommene innenfor nye Bekkestua sentrum, samtidig som behovene for ny teknisk infrastruktur ivaretas.

Det er ut fra dagens forhold ikke identifisert behov for nye anlegg fra VA-avdelingen i Bærum kommune sin side. For å kunne etablere nye trær langs Gml. Ringeriksvei øst for Kleivveien, som vist i VPOR, må eksisterende vannledning legges om på en kort strekning

Den private utbyggeren i Kleivveien nord ønsker å fjerne VA-anlegget i Kleivveien for å kunne realisere sine utbyggingsplaner. I Kleivveien eksisterer det i dag en AF220 og VL180 etablert/reablert i 2013. Utbyggeren har foreslått å etablere en ny VA-trasé i Bekkestuveien med vannledning frem til nordenden av Kleivveien for å erstatte traséen i Kleivveien. VA-avdelingen har tilbakemeldt at vannledningen langs Kleivveien gang/sykkelvei bør opprettholdes, men siden utbygger ønsker å forskyve Kleivveien for å tilpasse den til ny bebyggelse, vil dette medføre at vannledningen (med tilhørende drenering) erstattes med ny vannledning.

VA-avdelingen har tilbakemeldt til utbygger for Kleivveien at overvann/takvann og vann fra plasser med tette flater skal ivaretas på egen grunn, og på en slik måte at bygningskonstruksjoner ikke skades, eller vannet skaper ulemper for området/naboer. For reguleringsområdet Kleivveien nord betyr dette at mest mulig flomvann (etter håndtering ihht. krav angitt nedenfor) må ledes mot Frøytunveien/Kleivveien. Flomveier kan ikke ledes mot Kolsåsbanen eller Jens Rings vei. Utbyggers notat «K-NOT-003» datert 09.01.20 viser regnbed og fordryningsmagasin delvis utenfor reguleringsområdet, og på annen manns grunn. Rett til å ha private anlegg på annen manns grunn må sikres med tinglyst erklæring.

VA-avdelingen krever at det som et minimum skal legges regn med 25-års gjentaksintervall og klimafaktor 1,4 til grunn for dimensjonering av overvannsanlegg. De private utbyggerne må få godkjent overordnet VAO-plan (vann-, avløp-, og overvannsplan) før rammetillatelse for utbyggingen gis.

Det er lite sannsynlig at det vil bli nødvendig med omfattende kabelomlegging på grunn av opparbeidelsen av Bekkestua sentrum øst, men det bør tilstrebes å samle fremtidige kabelanlegg i trekkerør/kanaler for å redusere omfanget av fremtidige gravearbeider.

Dimensjon på ledningsanlegg for fjernvarme gjennom planområdet Bekkestua sentrum øst er anslått til 2 stk. 150 mm rør (tur-/returrør) pluss isolasjon. Dersom det blir aktuelt å dimensjonere for fremtidig utvidelse av fjernvarmeområdet, kan det være aktuelt å øke dimensjonene til 200 mm (pluss isolasjon). Endelige traséer er ikke fastlagt, men disse er drøftet med Oslofjord Varme. Langs Gml. Ringeriksvei fra krysset med Bærumveien til krysset med Bekkestuveien er traséen lagt på sørsiden utenfor eksisterende felles teknisk kulvert, siden det ikke er plass i den tekniske kulverten. Fjernvarmetraséen er videre lagt i fortauet mot Frøytunveien, og i fortauet ned Frøytunveien til Bekkestua sør. Fjernvarmetraséen til Kleivveien nord og Stabekk nye barneskole og barnehage er lagt i fortauet langs sørsiden av Bekkestuveien.

Den planlagte standarden og utformingen på overflateanleggene tilsier at størstedelen av de de fremtidige arealene vil bli dekket av gatevarmeanlegg. Store deler av de eksisterende anleggene vil måtte legges om / skiftes ut med nytt anlegg for å tilpasses til en justert situasjon.

Frøytunveien er smal og fungerer som adkomst til parkeringsanlegg og varemottak. Det vil derfor være utfordringer knyttet til anleggsgjennomføringen.

► Innhold

1	Bakgrunn	5
2	Områdeavgrensning	6
3	Vann og avløpsanlegg	7
3.1	Eksisterende vann og avløpsanlegg	7
3.2	Eksisterende og planlagte vann og avløpsanlegg	8
4	Overvannsanlegg	10
4.1	Eksisterende overvannsanlegg	10
4.2	Eksisterende og planlagte overvannsanlegg	10
5	Kabelanlegg	11
5.1	Eksisterende kabelanlegg	11
5.2	Eksisterende og planlagte kabelanlegg	12
6	Fjernvarmeanlegg	13
6.1	Fjernvarmekonsesjon	13
6.2	Planlagte fjernvarmeanlegg	14
7	Gatevarmeanlegg	16
7.1	Eksisterende gatevarmeanlegg	16
7.2	Eksisterende og planlagte gatevarmeanlegg	17
8	Tverrfaglig oversikt	18
8.1	Eksisterende anlegg	18
8.2	Eksisterende og planlagte anlegg	19
9	Vedlegg	20

1 Bakgrunn

Norconsult har i samarbeid med Bjørbeek & Lindheim fått i oppdrag å utarbeide VPOR (veiledende plan for offentlige rom) og VPKL (veiledende plan for kabler og ledninger) for Bekkestua sentrum øst med felles kostnadskalkyle. Arbeidet er en videreføring av tidligere arbeid med illustrasjonsplan for Bekkestua sentrum øst.

Formålet med VPOR og VPKL er å sikre et helhetlig prinsipp for gatene, grøntstrukturen og byrommene innenfor nye Bekkestua sentrum. Det er flere prosjekter i tilknytning til prosjektområdet, og det er ønskelig å se disse i sammenheng med offentlige arealer for å skape et helhetlig inntrykk av Bekkestua sentrum, samtidig som behovene for ny teknisk infrastruktur ivaretas. Rapportene vil være grunnlag for inngåelse av utbyggingsavtaler.

I tilknytning til dette arbeidet har Norconsult innhentet oversikter over eksisterende tekniske anlegg i grunnen, samt kartlagt og vurdert fremtidige behov for ny teknisk infrastruktur. Dette arbeidet er beskrevet i denne rapporten med vedlegg.

Det henvises til rapportene «*VPOR Bekkestua sentrum øst*» og «*Kostnadskalkyle for VPOR- og VPKL-tiltak*» for ytterligere informasjon.

2 Områdeavgrensning

Områdeavgrensningen for planarbeidet fremgår av figur 1 nedenfor, som også viser delområdeinndelingen i kostnadskalkylen. Vurderingene for eksisterende og fremtidig teknisk infrastruktur i denne rapporten gjelder i hovedsak innenfor områdeavgrensningen. Det er gjort betraktninger i Gml. Ringeriksvei, Bekkestuveien, Kleivveien og Frøytunveien for å sikre koordineringsarbeidet mot utbyggere.

Planområdet er noe utvidet i forhold til tidligere arbeid med illustrasjonsplanen for Bekkestua øst.



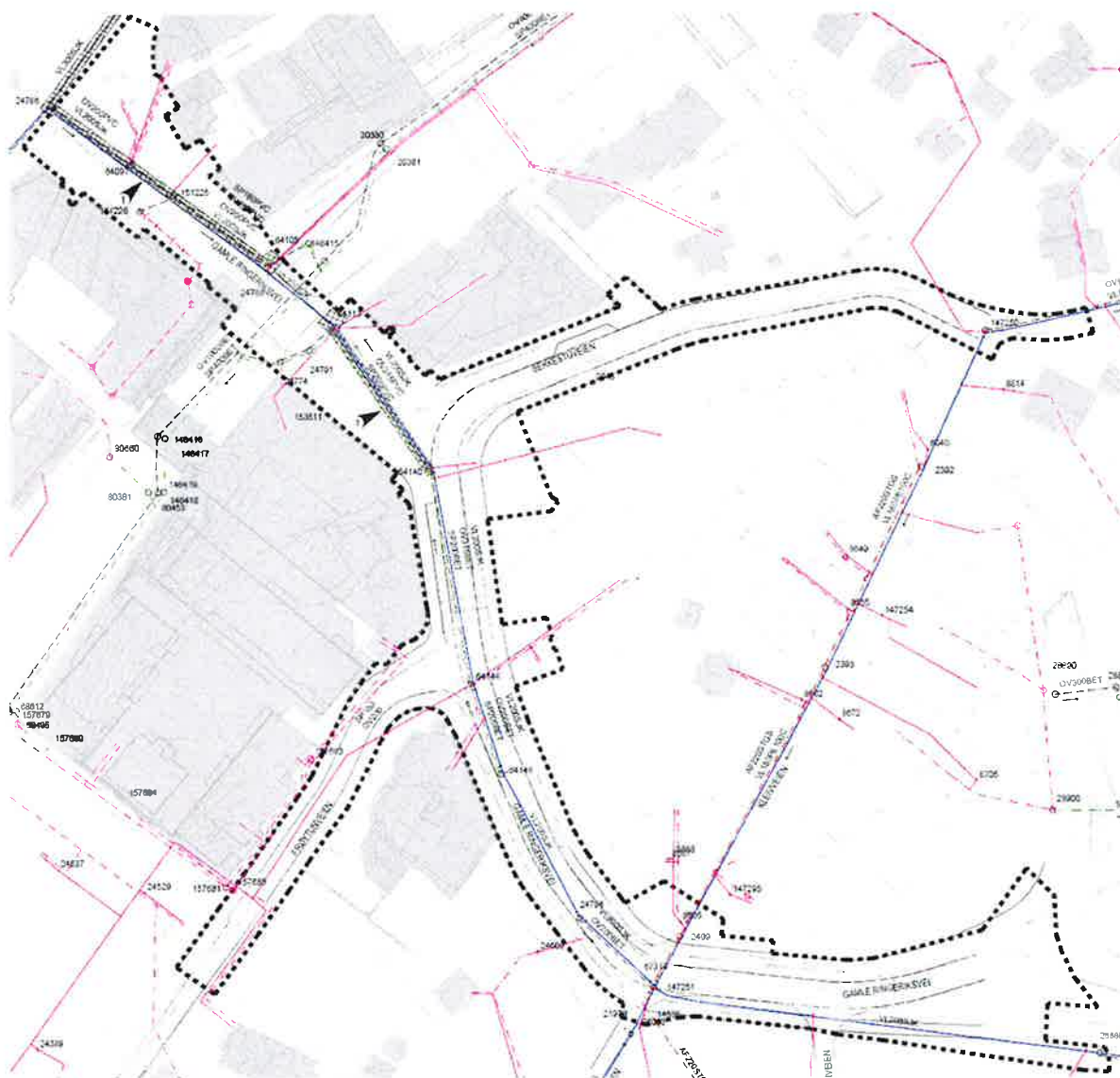
Figur 1: Områdeavgrensningen for planområdet, med delområdeinndeling for kostnadskalkylen

3 Vann og avløpsanlegg

3.1 Eksisterende vann og avløpsanlegg

Norconsult har fått oversikt over eksisterende vann- og avløpsanlegg fra Bærum kommune, VA-avdelingen, se figur 2 og vedlegg H200. Anleggene innenfor planområdet er relativt nye (bygget i 1995-2013). Langs Gml. Ringeriksvei fra krysset med Bærumsveien til krysset med Bekkestuveien ligger VA-ledningene i en felles teknisk kulvert som er bygget samtidig som de øvrige VA-anleggene i Gml. Ringeriksvei.

Alder og dimensjoner i Frøytunveien er delvis ukjent.



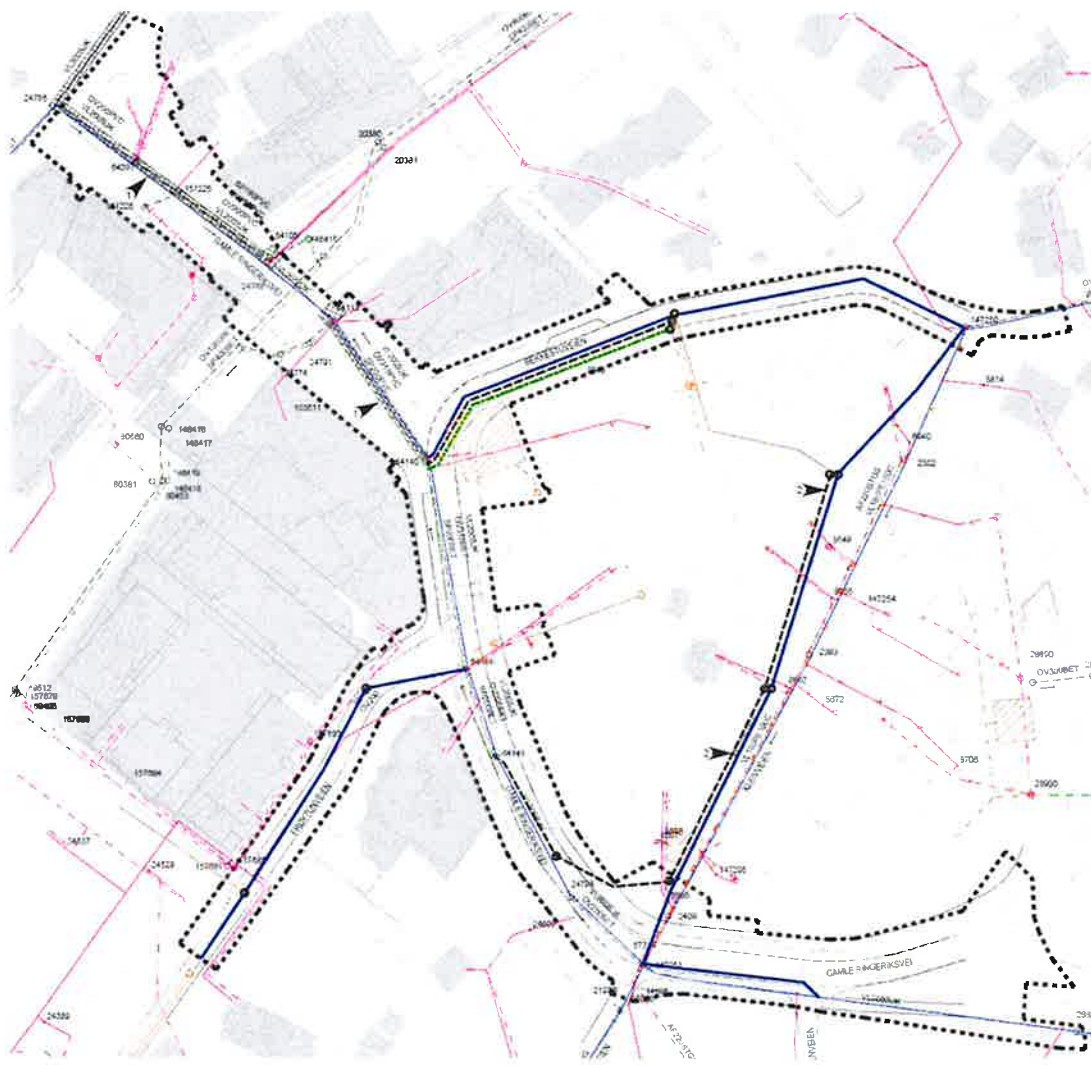
Figur 2 Eksisterende VA traséer

3.2 Eksisterende og planlagte vann og avløpsanlegg

Det er ut fra dagens forhold ikke identifisert behov for nye anlegg fra VA-avdelingen i Bærum kommune sin side.

For å kunne etablere nye trær langs Gml. Ringeriksvei øst for Kleivveien, som vist i VPOR, må eksisterende vannledning legges om på en kort strekning. Kfr. figur 3 nedenfor og figur 11 i kap. 8, samt vedleggene H201 og Q201.

Den private utbyggeren i Kleivveien nord ønsker å fjerne VA-anlegget i Kleivveien for å kunne realisere sine utbyggingsplaner. I Kleivveien eksisterer det i dag en AF220 og VL180 etablert/reablert i 2013. Utbyggeren har foreslått å etablere en ny VA-trasé i Bekkestuveien med vannledning frem til nordenden av Kleivveien for å erstatte traséen i Kleivveien. VA-avdelingen har tilbakemeldt at vannledningen langs Kleivveien gang/sykkelvei bør opprettholdes, men siden utbygger ønsker å forskyve Kleivveien for å tilpasse den til ny bebyggelse, vil dette medføre at vannledningen (med tilhørende drenering) erstattes med ny vannledning.



Figur 3 Eksisterende og planlagte VA traséer

Kleivveien 5 er vernet og skal bli stående etter fremtidig utbygging. Utbygger må sørge for at eiendommen forblir tilknyttet vann og avløp.

Det må godkjennes en overordnet VAO-plan (vann-, avløp-, og overvannsplan) før rammetillatelse for utbyggingen gis.

Det er også utbyggingsplaner for Bekkestua sør. Her planlegges nye VA-anlegg, da det er dårlig dekning for forbruksvann og brannvann ved fremtidig utbygging. Det er dermed ønsket om å etablere ny hovedledning, da helst i form av en ringeledning. Det er vist et foreløpig forslag i utbygningsplanene om å tilkoble seg VL200 SJK i Gamle Ringeriksvei.

Det må godkjennes en overordnet VAO-plan (vann-, avløp-, og overvannsplan) før rammetillatelse for utbyggingen gis.

Frøytunveien er smal og fungerer som adkomst til parkeringsanlegg og varemottak. Det vil derfor være utfordringer knyttet til anleggsgjennomføringen.

I møte med VA-avdelingen fremmet de at dersom Gml. Ringeriksvei stenges for gjennomkjøring og oppgraderes med høyverdig dekke (granitt) med gatevarme, bør det vurderes å etablere kulvert for tekniske anlegg fra krysset med Bekkestuveien hvor eksisterende kulvert er avsluttet i pkt. 69140 og at dette bør inngå som et alternativ i VPKL-arbeidet. Dette alternativet har senere blitt drøftet, men besluttet ikke videreført.

4 Overvannsanlegg

4.1 Eksisterende overvannsanlegg

Eksisterende overvannsledninger fremgår av oversikten i figur 2 i kap. 3 og vedlegg H200.

Det er ingen eksterne flomveier gjennom området. Den nærmeste flomveien går langs T-banen som ligger på et lavere nivå i utkanten av planområdet.

4.2 Eksisterende og planlagte overvannsanlegg

Eksisterende overvannsanlegg opprettholdes. I forbindelse med etablering av nye VA-anlegg etableres nye overvannsledninger langs Bekkestuveien og Kleivveien med tilknytninger til eksisterende overvannsledning langs Gml. Ringeriksvei. Kfr. figur 3 i kap. 3 og figur 11 i kap. 8, samt vedleggene H201 og Q201.

Det er i planene for Bekkestua sentrum øst forutsatt lokal overvannshåndtering med infiltrasjon og fordrøyning av overvannet både for offentlige og private arealer, i adskilte anlegg. For Gml. Ringeriksvei blir vannet håndtert åpent gjennom hele gaten og vegetasjonssonen. I Frøytunveien ledes vannet langs kantsteinen og ned i sandfang/infiltrasjonssandfang i kjørebanelen, samt infiltrasjon i grøntområde. Det vises til tekst og illustrasjoner i VPOR-rapporten.

Eneste tilførsel av overvann til planområdet kan bli fra øst, som er arealet til fremtidig utbygger i Klevveien nord. Siden utbygger skal håndtere avrenningen fra sin eiendom lokalt, skal det ikke bli tilført store vannmengder til planområdet som må hensyntas.

VA-avdelingen i Bærum kommune har tilbakemeldt til utbygger at overvann/takvann og vann fra plasser med tette flater skal ivaretas på egen grunn, og på en slik måte at bygningskonstruksjoner ikke skades, eller vannet skaper ulemper for området/naboer. For reguleringsområdet Kleivveien nord betyr dette at mest mulig flomvann (etter håndtering ihht. krav angitt nedenfor) må ledes mot Frøytunveien/Kleivveien. Flomveier kan ikke ledes mot Kolsåsbanen eller Jens Rings vei. Utbyggers notat «K-NOT-003» datert 09.01.20 viser regnbed og fordrøyningsmagasin delvis utenfor reguleringsområdet, og på annen manns grunn. Rett til å ha private anlegg på annen manns grunn må sikres med tinglyst erklæring.

VA-avdelingen krever at det som et minimum skal legges regn med 25-års gjentaksintervall og klimafaktor 1,4 til grunn for dimensjonering av overvannsanlegg.

Det må godkjennes en overordnet VAO-plan (vann-, avløp-, og overvannsplan) før rammetillatelse for utbyggingen gis.

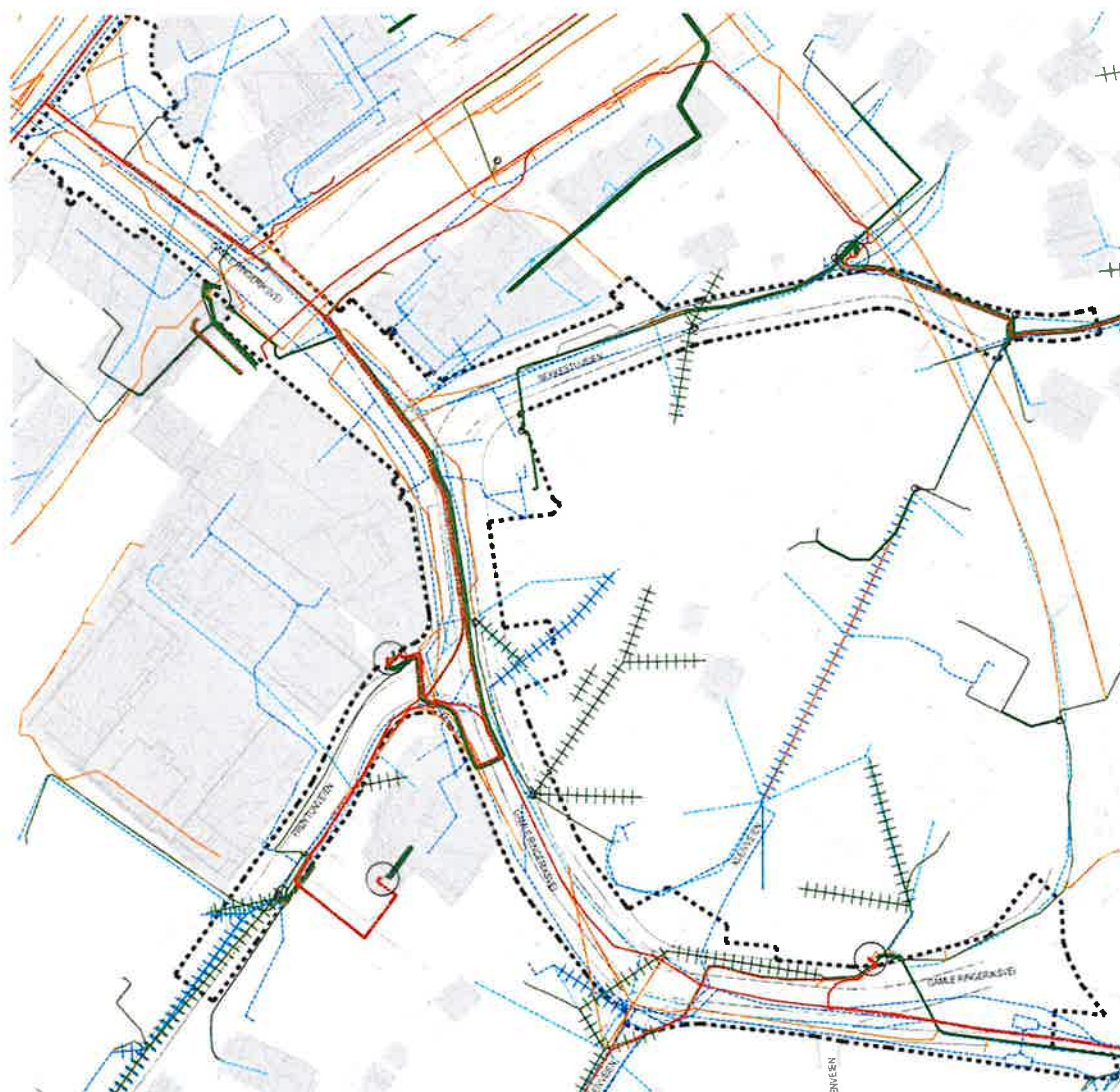
5 Kabelanlegg

5.1 Eksisterende kabelanlegg

Norconsult har innhentet oversikt over eksisterende kabelanlegg for EL og IKT fra Geomatikk som administrerer karttjenesten for kabelaktørene. Det vises til oversikt i figur 4 og vedlegg I200.

Det eksisterer ikke detaljert oversikt over omfanget av støpte kabelkanaler. Det kan likevel forutsettes at Telenor har en støpt kanal i Gamle Ringeriksvei med tilhørende kummer.

Langs Gml. Ringeriksvei fra krysset med Bærumsveien til krysset med Bekkestuveien ligger en stor del av kabelanleggene i en felles teknisk kulvert.

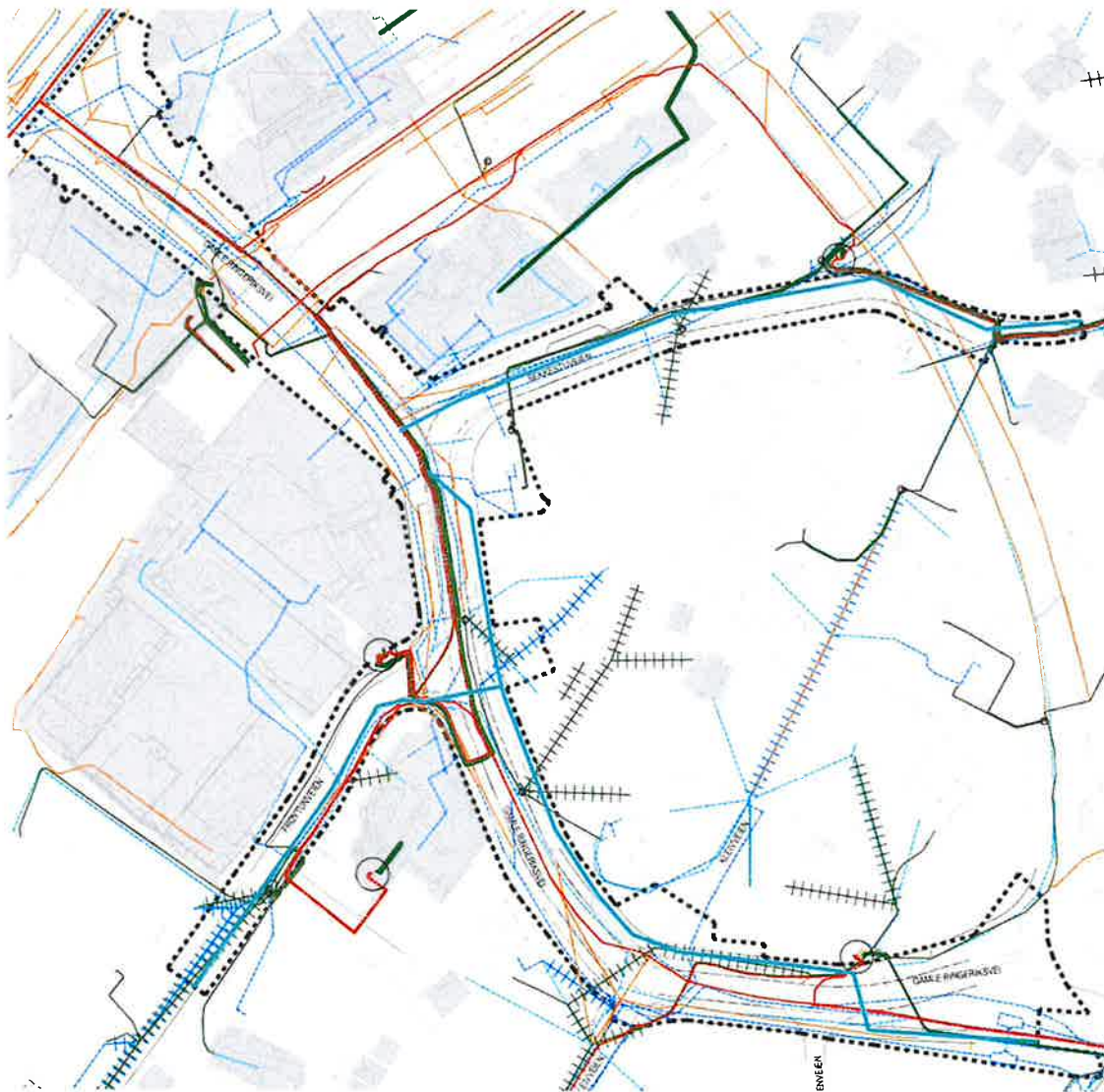


Figur 4. Eksisterende kabler

5.2 Eksisterende og planlagte kabelanlegg

I denne fasen har det ikke vært tatt direkte kontakt med de enkelte kabelaktørene. Ut fra mottatt kartgrunnlag synes det lite sannsynlig at det vil bli nødvendig med omfattende kabelomlegging på grunn av opparbeidelsen av Bekkestua sentrum øst, men det bør tilstrebes å samle fremtidige kabelanlegg i trekkerør/kanaler for å redusere omfanget av fremtidige gravearbeider. Noen kabelanlegg må uansett flyttes noe for å tilpasses planlagte trær etc. Forslag til nye traséer for kabelanlegg er vist med tykk blå strek på figur 5 og vedlegg I201. Frøytunveien er smal og fungerer som adkomst til parkeringsanlegg og varemottak. Det vil derfor være utfordringer knyttet til anleggsgjennomføringen.

I forbindelse med nye bygg vil det bli etablert nye nettstasjoner og 11 kV forsyninger til disse. Noen eksisterende nettstasjoner må også påregnes revet. Dette arbeidet koordineres mellom Elvia (tidligere Hafslund Nett) og den enkelte utbygger.

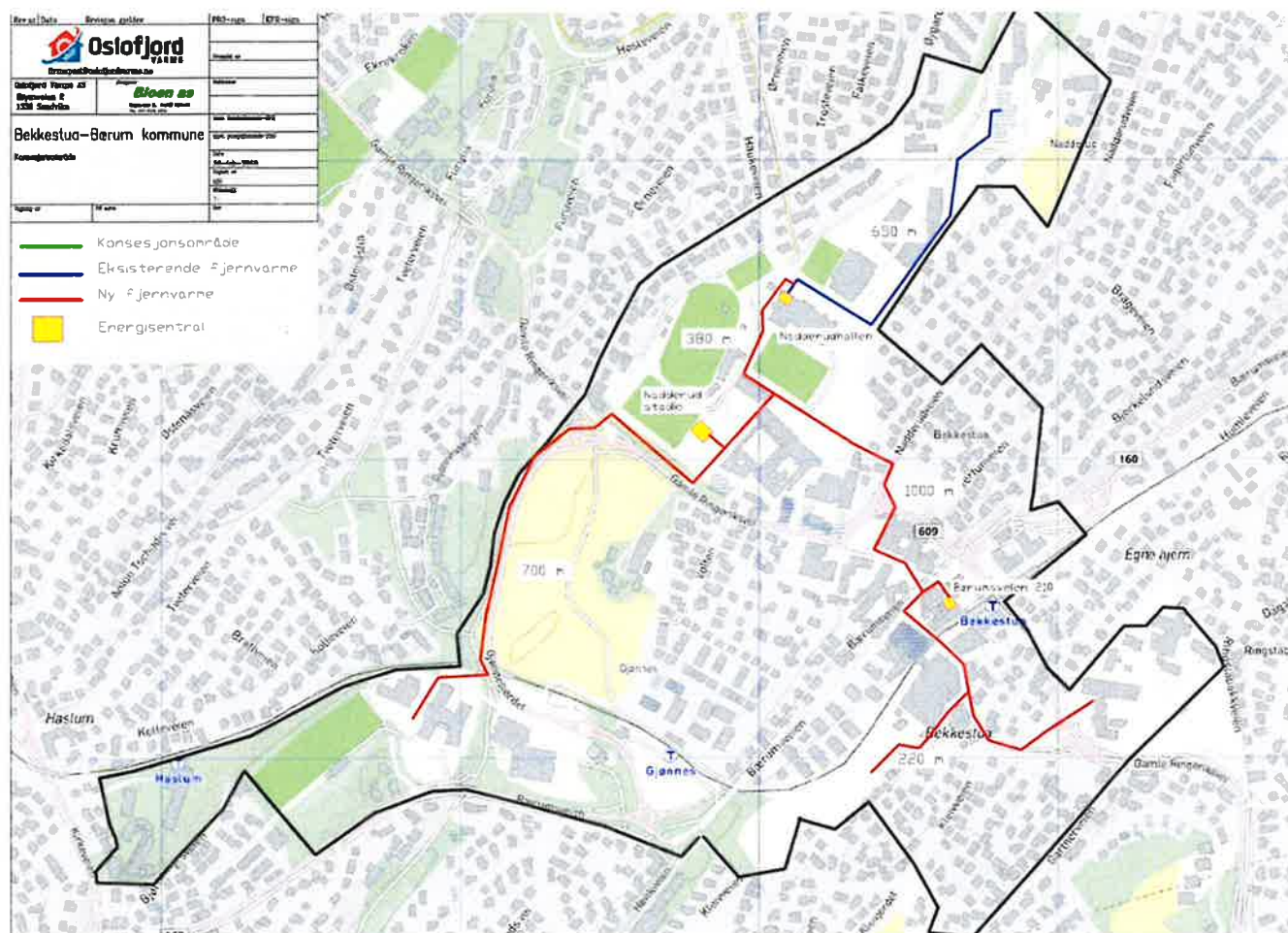


Figur 5 Eksisterende og planlagte kabler

6 Fjernvarmeanlegg

6.1 Fjernvarmekonsesjon

Det eksisterer ikke fjernvarme- eller fjernkjøleanlegg innenfor planområdet i dag. Oslofjord Varme har fått områdekonsesjon for fjernvarme innenfor et område på Nadderud/Bekkestua. Områdekonsesjon inkluderer planområdet Bekkestua sentrum øst og det er i konsesjonen forutsatt forsyning gjennom planområdet til utbyggingene av Kleiveien nord og Bekkestua syd samt Stabekk nye barneskole og barnehage. Områdegrense og tidlige traséforslag i konsesjonssøknaden fremgår av oversikt i figur 6.



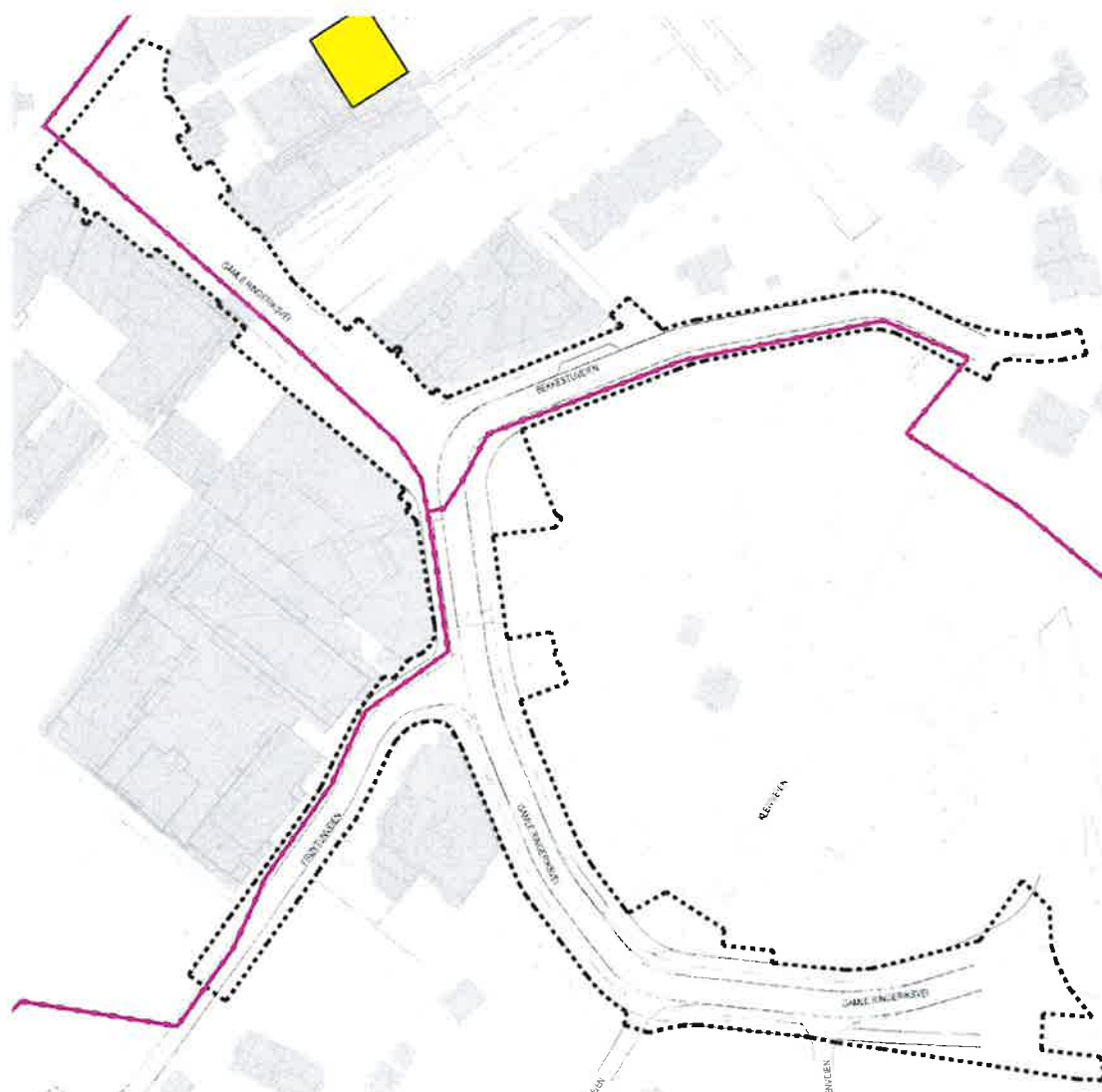
Figur 6. Områdekonsesjon for fremtidig fjernvarme fra Oslofjord Varme

6.2 Planlagte fjernvarmeanlegg

Dimensjon på ledningsanlegg for fjernvarme gjennom planområdet Bekkestua sentrum øst er anslått til 2 stk. 150 mm rør (tur-/returrør) pluss isolasjon. Dersom det blir aktuelt å dimensjonere for fremtidig utvidelse av fjernvarmeområdet, kan det være aktuelt å øke dimensjonene til 200 mm (pluss isolasjon).

Endelige traséer er ikke fastlagt, men disse er drøftet med Oslofjord Varme. På figur 7 og vedlegg H202 er forslag til traséer vist.

Langs Gml. Ringeriksvei fra krysset med Bærumsveien til krysset med Bekkestuveien er traséen lagt på sørsiden utenfor eksisterende felles teknisk kulvert, siden det ikke er plass i den tekniske kulverten. Fjernvarmetraséen er videre lagt i fortauet mot Frøytunveien, og i fortauet ned Frøytunveien til Bekkestua sør. Fjernvarmetraséen til Kleivveien nord og Stabekk nye barneskole og barnehage er lagt i fortauet langs sørsiden av Bekkestuveien.



Figur 7: Planlagt fjernvarme

Frøytunveien er smal og fungerer som adkomst til parkeringsanlegg og varemottak. Det vil derfor være utfordringer knyttet til anleggsgjennomføringen.

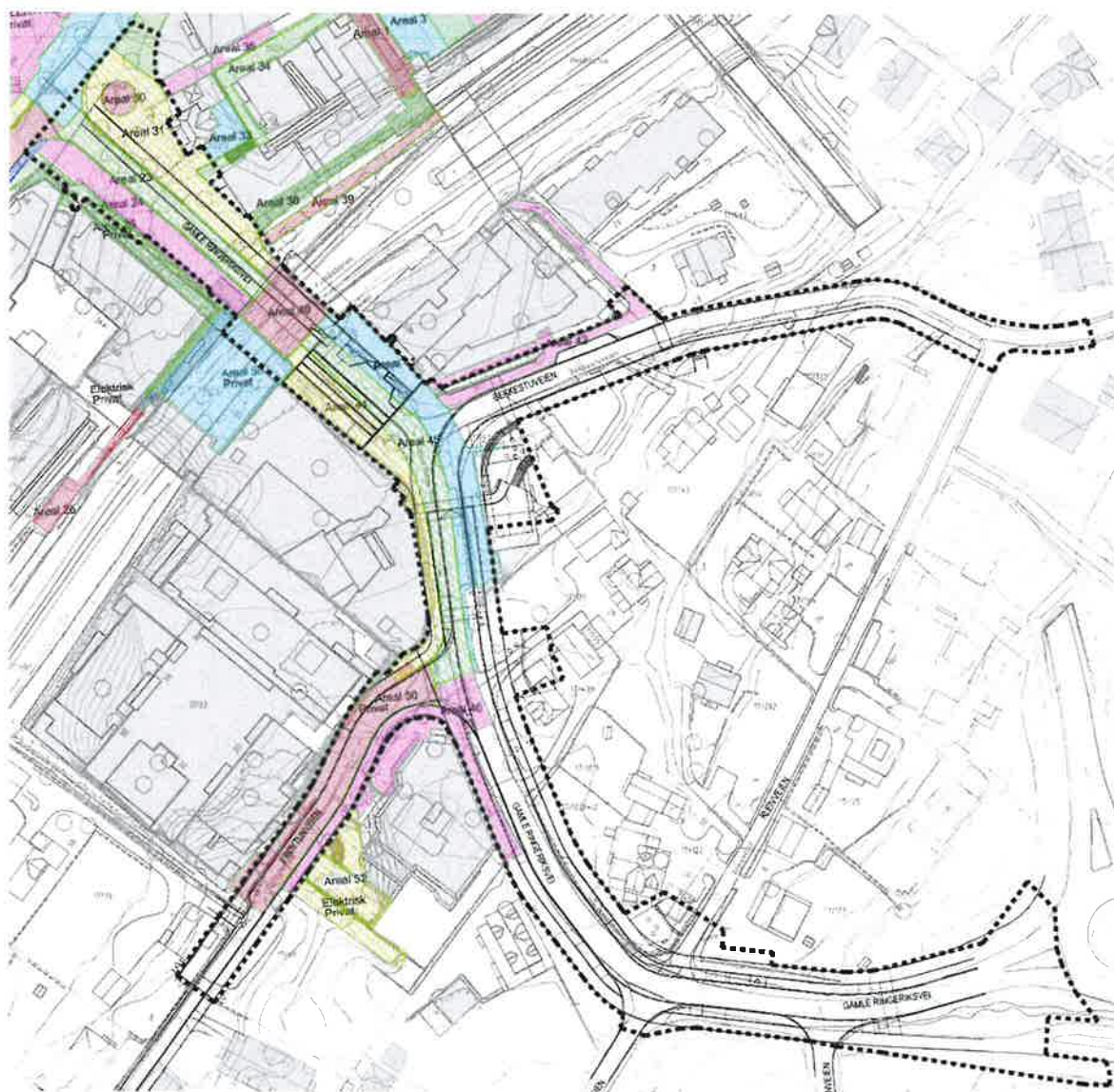
Fjernvarmetraséen via Bekkestuveien til Stabekk nye barneskole og barnehage har om lag samme lengde som en eventuell videreføring via Gml. Ringeriksvei fra krysset med Frøytunveien. Fordelene med traséen via Bekkestuveien er at det trolig vil være bedre plass her enn i Gml. Ringeriksvei og at kryssing av Jens Rings vei i tilknytning til rundkjøringen unngås.

7 Gatevarmeanlegg

7.1 Eksisterende gatevarmeanlegg

En betydelig del av planområdet er dekket med eksisterende gatevarmeanlegg (GV). Dette gjelder hovedsakelig offentlige anlegg, med unntak av Frøyntunveien hvor anlegget er privat. Det vises til figur 8 og vedlegg H203.

Det ligger 2 stk. 125 mm forsyningsledninger (tur/retur) for GV i bru over T-banen og 2 stk. 80 mm ledninger videre i felles teknisk kulvert frem til krysset med Bekkestuveien.



Figur 8: Eksisterende offentlig og private gatevarmeanlegg

7.2 Eksisterende og planlagte gatevarmeanlegg

Den planlagte standarden og utformingen på overflateanleggene tilsier at gatevarmeanlegget utvides og at størstedelen av de de fremtidige arealene vil bli dekket av gatevarmeanlegg, se figur 9. Store deler av de eksisterende anleggene vil måtte legges om / skiftes ut med nytt anlegg for å tilpasses til en justert situasjon. Det vises til VPOR-rapporten, med tiltaksliste og differensiering av standard, med hensyn til fremtidig omfang av gatevarme (GV).

Kapasiteten på eksisterende gatevarmesentral (vist med gult på figur 7 i kap. 6 og figur 10 i kap. 8) er ikke vurdert i forbindelse med dette prosjektet. Dette må også ses i forhold til tilgrensende prosjekter.

Det kan også være aktuelt å samkjøre den private varmesentralen for Kleivveien nord med GV-anlegget.

Distribusjonssystemet må forlenges langs Gamle ringeriksvei mot krysset med Kleivveien. Hvorvidt et er behov for oppdimensjonering av forsyningsledningene på strekningen fra bru over T-banen må vurderes nærmere.



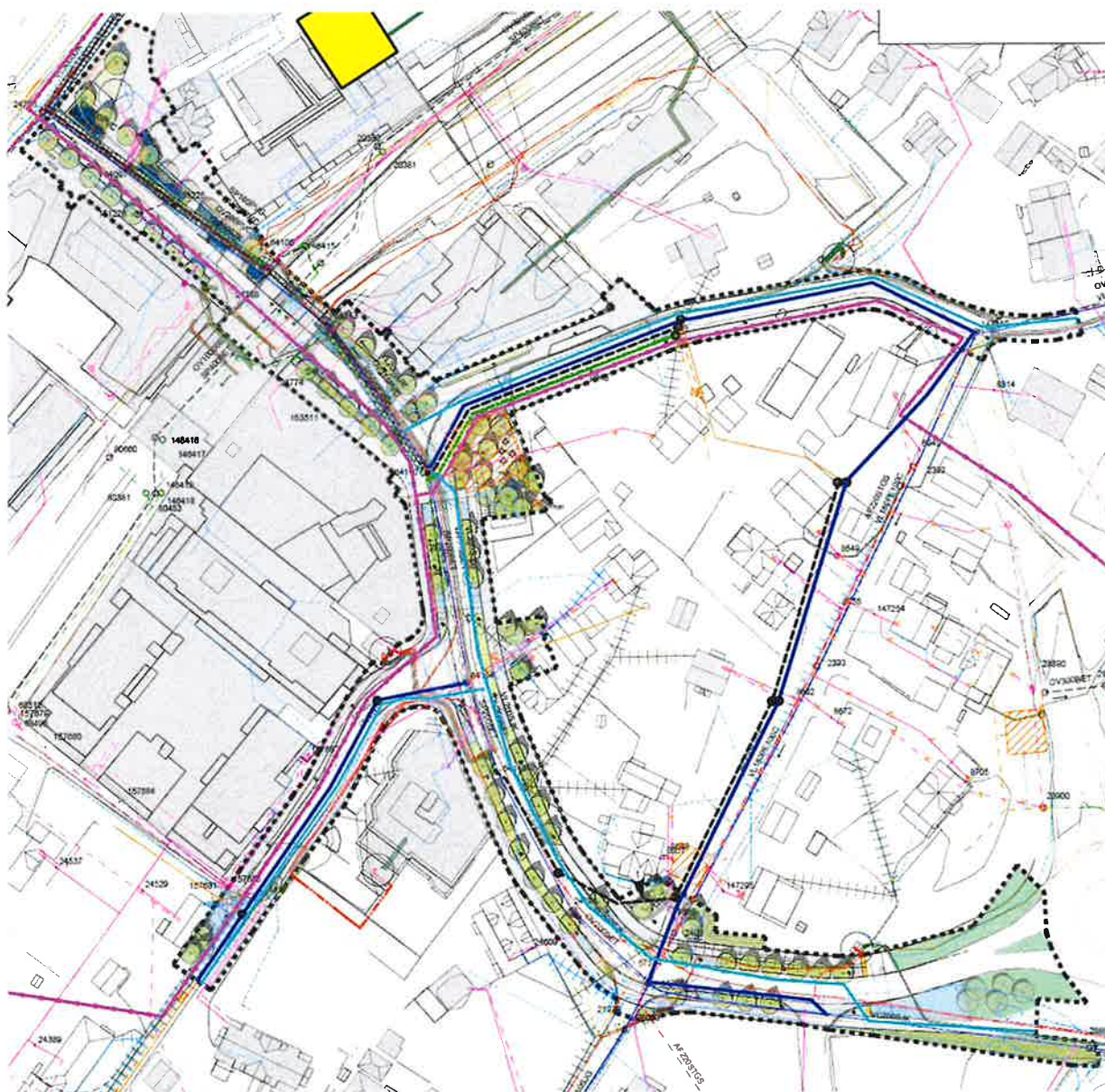
Figur 9. Forslag til planlagt gatevarmeanlegg

8.2 Eksisterende og planlagte anlegg

Figur 11 og vedlegg Q201 viser en sammenstilling av eksisterende og planlagte tekniske anlegg og landskapsplan i VPOR.

For å kunne etablere nye trær langs Gml. Ringeriksvei øst for Kleivveien, som vist i VPOR, må eksisterende vannledning legges om på en kort strekning.

Frøytunveien er smal og fungerer som adkomst til parkeringsanlegg og varemottak. Det vil derfor være utfordringer knyttet til anleggsgjennomføringen.



Figur 11 Eksisterende og planlagte anlegg sammenstilt med VPOR-avtrykket

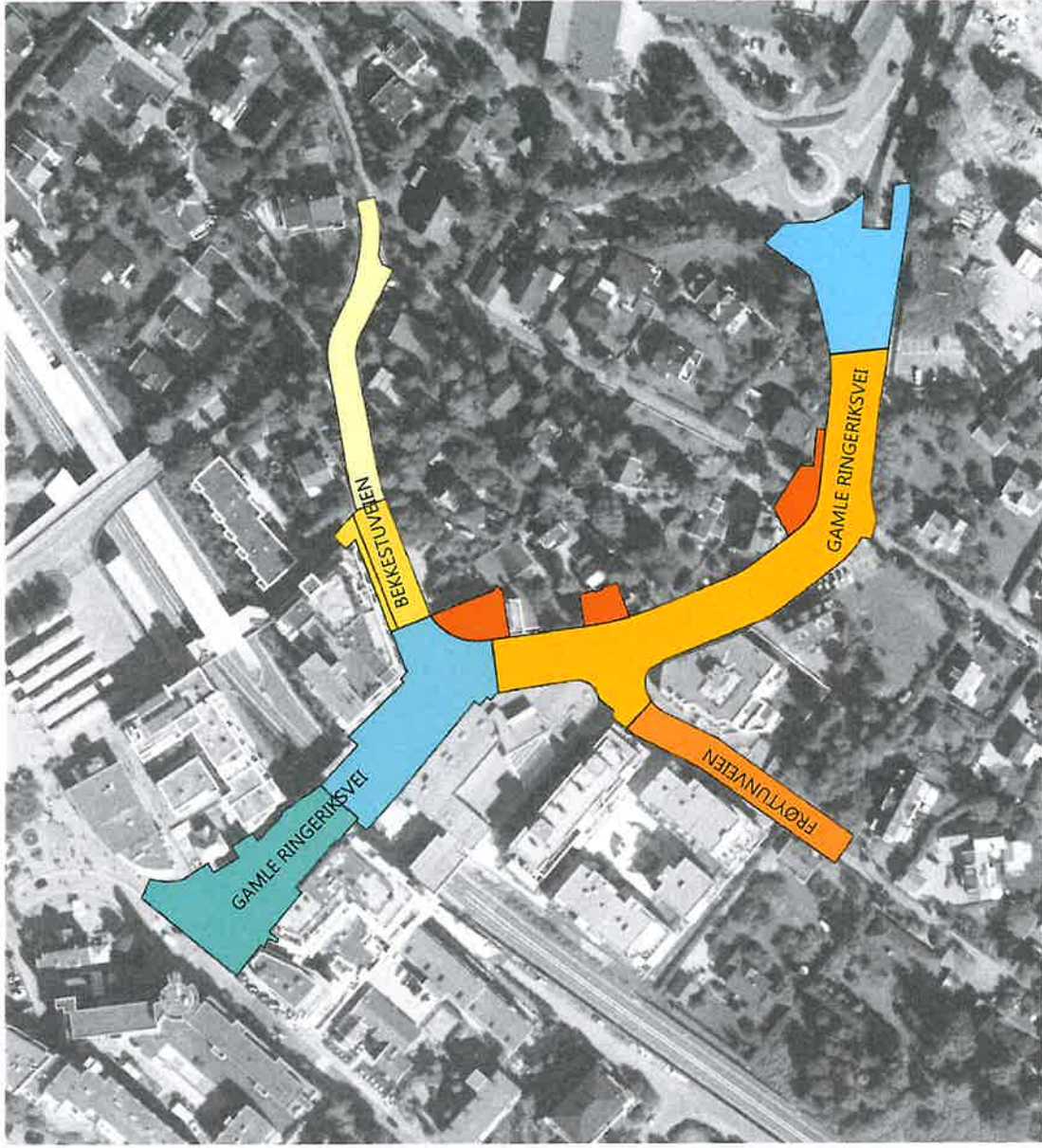
9 Vedlegg

- H200 – Eksisterende trasèer. Vann- og avløpsanlegg
- H201 – Eksisterende og planlagte trasèer. Vann- og avløpsanlegg
- H202 – Planlagt fjernvarmeanlegg
- H203 – Eksisterende gatevarme
- H204 – Planlagt gatevarme
- I200 – Eksisterende trasèer. Kabler og ledninger
- I201 – Eksisterende og planlagte trasèer. Kabler og ledninger
- Q200 – Eksisterende trasèer. Tverrfaglig oversiktsplan
- Q201 – Eksisterende og planlagte trasèer. Tverrfaglig oversiktsplan
- J210 – Snitt 1 Gamle Ringeriksvei
- J211 – Snitt 2 Gamle Ringeriksvei
- J212 – Snitt 3 Frøytunveien
- J213 – Snitt 4 Frøytunveien
- J214 – Snitt 5 Bekkestuveien

VPOR

BEKKESTUA SENTRUM ØST

15.10.2020



FORORD

Denne VPOR er en videreudvikling av «Illustrationsplan for Bøkketua gåst» som ble utarbeidet på oppdrag fra Bærum kommune Avdeling for regulering i 2019.

VPOR (valgfrie prinsippplan for offentlige rom) er et utarbeidet prinsippplan og utarbeidet på oppdrag fra Byggesjefen Bærum kommune og skal danne grunnlag for kostnadsberegninger for de offentlige områdene i planen.

Prosjektområdet er nå utvidet, og den opprinnelige illustrasjonsprinsippplanen er supplert med følgende:

- Differensiering av standard
- Tiltakskart og tiltaksliste
- Faseplan

Kostnadsvarslegat utarbeides som et tillegg til den VPOR-rapporten. Det utarbeides parallelt en VPOR (kostnadsvarslegat) som er utarbeidet på oppdrag fra Bærum kommune (Bærumsgården), dette arbeidet koordineres med VPOR- arbeidet.

Illustrasjonsplanen og VPOR er utarbeidet av konsulenter fra Bjerboek & Lindheim landskapsarkitekter og Norconsult. Hos Bjerboek & Lindheim har landskapsarkitekt Elinor Aas og Prosjektleder Ragnhild Eide vært ansvarlige. Fra Norconsult har svert Line, Livastad Nordby, Finn Norconsult har Kjetil Espedal vært ansvarlig for oppdragsledelsen.



Perspektivskisse av gatepark i Gamle Ringenkevel med utvidet lang og faglig prioritering

INNHOOLD

1. Sammendrag	s. 6	6. Overordnede anbefalinger	s. 28
2. Bakgrunn	s. 8	6.1 Planen for de offentlige romområde	s. 30
2.1 Innledning	s. 8	6.2 Trafikale vurderinger og fondseinger	s. 32
2.2 Hvordan skal VPOR brukes?	s. 10	6.3 Utformingsprinsipper	
2.3 Prosjektområdet	s. 10		
2.4 Formål og premisser			
2.5 Arbeidsprosess			
3. Gjeldende planer og føringer	s. 12	7. Delområdene	s. 37
3.1 Overordnede planer og føringer	s. 12	7.1 Delområde 1 - Gamle Ringriksvei	s. 38
3.2 Forhold mellom VPOR Bekkestua øst og andre pågående planer		7.2 Delområde 2 - Gamle Ringriksvei	s. 41
4. Registrering og analyse		7.3 Delområde 3 - Gamle Ringriksvei	s. 45
4.1 Den blågrønne strukturen	s. 14	7.4 Delområde 4 - Gamle Ringriksvei	s. 50
4.2 Sentrumsstruktur og identitet	s. 14	7.5 Delområde 5 - Kleivtorget	s. 52
4.3 Torvene	s. 16	7.6 Delområde 6 - Freytorget	s. 54
4.4 Gatebruk og utforming	s. 16	7.7 Delområde 7 - Kleivplassen	s. 56
5. Mål og strategi		7.8 Delområde 8 - Freytorveien	s. 58
5.1 Overordnet mål: forfenge sentrum sørover	s. 21	7.9 Delområde 9 og 10 - Bekkestuveien	s. 62
5.2 Tre delstrategier	s. 21	7.11 Delområde 11 - Bekkestuveien	s. 66
5.3 Delstrategi 1 - Blågrønn akse - gatepark mellom Ole Tokens plass og kollen i Kleivveien nord - Kleivkollen	s. 22		
5.4 Delstrategi 2 - Videreføre og forsterke kvalitet og identitet	s. 24		
5.5 Delstrategi 3 - Flere torg og møteplasser	s. 26	8. Referanser og vedlegg	s. 68

SAMMENDRAG

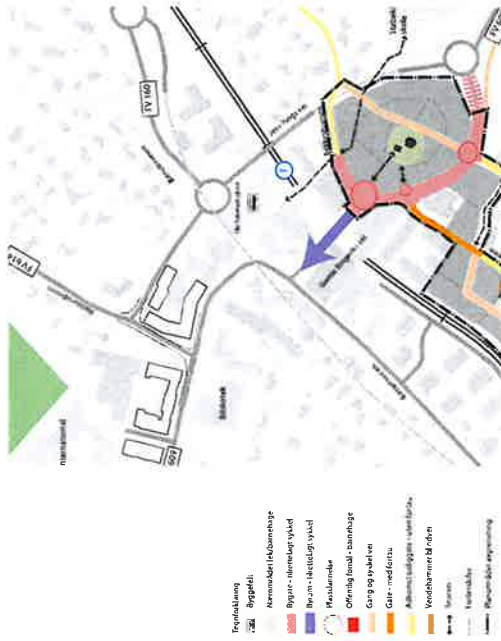
Bekkestua sentrum vokser, og det pågår flere områdereguleringer og detaljreguleringer som grenser opp mot offentlige rom. Bærum kommune har fått utarbeidet denne VPOR for å sikre kvalitet, funksjonalitet og tilgang til offentlige arealer.

Det er foretatt en registrering og analyse av hele området, se kapittel 4. Ut fra dette er det utviklet en overordnet strategi og tre delstrategier, se kapittel 5. Kapittel 6 følger opp strategiene med overordnede anbefalinger for utforming og funksjonalitet.

VPOR er delt inn i 11 delområder, disse er detaljert beskrevet i kapittel 7. To av delområdene omfatter kategorien galepark, tre delområder omfatter kategorien torv, ett stort delområde omfatter kategorien strøksgate, ett delområde omfatter kategorien byport og reserverende områder, kategorien gate.

Hvert delområde er beskrevet eller ønsket standard. Hvert delområde er prosjektert på et overordnet nivå, og hvert delområde er også kostnadsregnet.

Det er et overordnet ønske at hele gate- og byromsstrukturen skal fremstå grønnere og mer attraktiv gjennom hele sentrum.



Prinsippet for byrom, gater og forbindelser utarbeidet av Bærum kommune, nye byggesaksstruktur vil medføre behov for å vurdere gater og forbindelser i medlems delområdene og nytt sentrum.



Flyfoto fra delområdene, hentet fra Gule sider

2.1 INNLEDNING

I arealstrategien for kommuneplanen er det lagt vekt på konsentrasjon av utbygging ved knutepunkt. Bekkestua sentrum er et viktig kollektivknutepunkt, og vil komme til å bli fortet, primært med boliger. Det pågår flere områdereguleringer og detaljreguleringer som grenser opp mot de offentlige rommene og gatene i Bekkestua sentrum. For å utvikle gode sentrumsområder, er det nødvendig med et godt samarbeid mellom private planinitiativ og offentlige myndigheter.

De offentlige gate- og byrommene krytser sammen nye og eksisterende bebyggelsesstrukturer. Sammenheng og variasjoner i situasjoner og bygulv bidrar til å gi Bekkestua sentrum en unik identitet. Det er et mål for utbyggingen at den skal sikre en helhetlig utforming av gater, byrom og andre offentlige arealer på Bekkestua skal bli et levende og urbant knutepunkt med uterom som har gode bruks- og oppholdskvaliteter.

2.2 HVORDAN SKAL VPOR BRUKES

VPOR definerer kvalitetsnivå på infrastruktur, plasser, logg og andre offentlige arealer og viser overordnede prinsipper for utforming av gate- og byrom for Bekkestua sentrum øst. VPOR danner grunnlag for

kostnadsvurderinger, og vil videre legges til grunn for utbyggingsavtaler som inngås mellom Bærum kommune og byggherne i planområdet.

VPOR skal være med å danne rammer for videre utvikling. A-hbefalle løsninger og kvaliteter som anbefales i rapporten skal være retningsgivende for alle detaljreguleringsplanforslag innenfor prosjektområdet.

VPOR Bekkestua sentrum øst bidrar til å finne grep som krytser eksisterende og nytt sentrum sammen. De ulike gatene og urbane byrommene gir forskjellig karakter ut fra ulik programmeringsfunksjon, samt gjennom bruk av materialer og vegetasjon. Samtidig skal det opprettholdes en helhetlig gjennomgående kvalitet i alle de offentlige rommene.

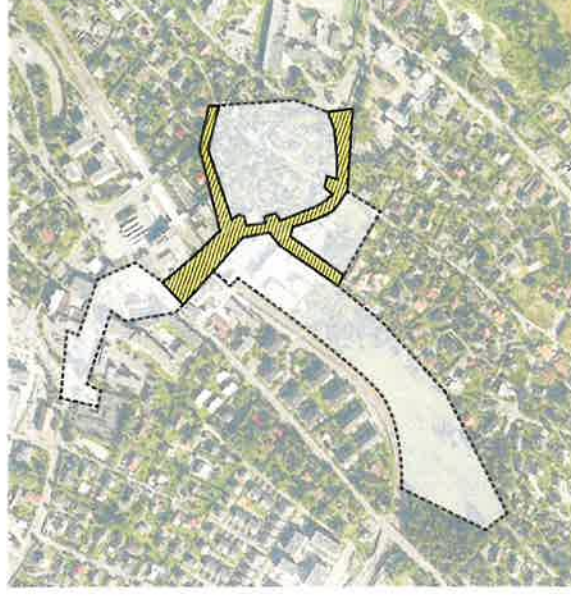
2.3 PROSJEKTOMRÅDET

Prosjektområdet er inndelt i et vurderingsområde og et detaljområde, se figur s. 9. Vurderingsområdet omfatter eksisterende Bekkestua sentrum. Deler av sentrum er nå under utbygging, og kjennetegnes med en gjennomgående materialbruk og sammenheng i møblering og utstyr.

Detaljeringsområdet omfatter de offentlige arealene - gater, veier, plasser og logg som skal bygges/rustes

opp i Bekkestua sentrum øst. Detaljeringsområdet ses på sammen med vurderingsområdet for å sikre et sammenhengende og helhetlig sentrum på Bekkestua.

Denne VPOR omhandler detaljeringsområdet: Gamle Ringeriksvei med fortau og møteplasser, samt Frøyunveien og Bekkestuvaen.



Oversiktskart med prosjektavgrænsing. Det hvite feltet med sort stiplet linje viser vurderingsområdet. Gull / stipplet felt viser detaljeringsområdet som dekkes av denne VPOR

2.3 FORMAL OG PREMISER

- Premissene for VPOR Bekkestua øst bygger videre på premissene for illustrasjonsplanen. Illustrasjonsplanen skal komme med anbefalinger for mulig utvikling av de offentlige rommene for Bekkestua sentrum.
- Prioritering av gående og syklande med fokus på byliv.
- Helhetlig gateutforming og styrking av eksisterende og nye forbindelser. Prinsipp for gatevernsnett med tilhørende møteplasser og tor.
- Helhetlig program og konsept for nye og eksisterende møteplasser.
- At områdets særpreg, historiske trekk, viktige kulturminner og kulturmiljøer blir tatt vare på.
- Styrket bilgrønn struktur. Gjøre Bekkestua grønere, og bruke overvannshåndtering som ressurs i gater og byrom.
- Sikre tilstrekkelig areal til grensaritektur og overvannselementer i gater og byrom.
- Bevisst og helhetlig materialbruk, møblering og belysningsplanisjper. Vurdering av Bekkestua sentrum som helhet og overgang mellom dei nye og dei eksisterende sentrumsområdel.
- Tidligere utarbeidede rapporter og notater legges til grunn for arbeidet med illustrasjonsplanen

- Bærum kommunes Vel- og VA-norm legges

til grunn for arbeidet, men tilpasses ønsket om et "urban karakter".

- Trafikkutredninger fra teknisk plan Bekkestua nord og tilhørende trafikkmødel av Lype Almsum
- Bærum kommune sykkelstrategi

trafikk, mer nøyaktige vurderinger av høyder og trafikals forhold utføres i neste planfase. Det er parallelt med VPOR- arbeidet utarbeidet en VPKL av Norconsult og Bærum kommune. Se også "Dimensjoneringsutvalinger Bekkestua sentrum øst", No_Vel-01, som ble utarbeidet i forbindelse med illustrasjonsplanarbeidet.

2.4 ARBEIDSPROCESS

«Illustrasjonsplan for Bekkestua sentrum øst» er justert og utvidet til denne VPOR'en i tett dialog med Bærum kommune. Innholdet i rapporten er hovedsakelig basert på tidligere utførte analyser, konseptutvikling, prosjektering, medvirkning, samarbeidsmøter, koordineringsmøter mot private planinstitutt og interne møter i Bærum kommune. Det er også avholdt møter med Statens Vegvesen i regi av kommunen er det avholdt åpen kontordag på Bekkestua bibliotek (23.04.2019 og 13.02.2020) for å bli informere om arbeidet med illustrasjonsplanene for byrom i Bekkestua sentrum øst, der planområdet var områdel. I alle disse møtene er det blitt åpnet opp for spørsmål og diskusjon som er blitt vurdert i videre prosess.

Det er ikke avholdt ytterligere medvirkning i forbindelse med arbeidet med denne VPOR. Det er gjort overordnede vurderinger av høyder og



Overordnede utarbeidet av Bærum kommune som definerer eksisterende og nye byrom i Bekkestua sentrum

GJELDENE PLANER OG FØRINGER

3.1 OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER

Eksisterende regulering

Hele prosjektområdet er i kommuneplanen avsatt til sentrumsformål. I gjeldende kommunedelplan er Gamle Ringeriksvei en viktig byggate med offentlig karakter.

Sykkelstrategi Bærum kommune

Gamle Ringeriksvei og Bekkestua sentrum er del av hovedsykkelveinettet i Bærum. Det er ønskelig å sikre god fremkommelighet for sykkeltrafikk på Bekkestua, samt å etablere et mer firmasket sykkelveinett for å bedre forholdene for sykling i nærmiljøet. Sykkelstrategien gir gående, syklist og varelevering hovedprioritet i Bekkestua sentrum og har som forutsetning at fremkommeligheten for biltrafikken kommer til å endre seg.

I illustrasjonsplanen for Bekkestua øst ble Gamle Ringeriksvei mellom Bærumsvelen og Bekkestuaveien utformet som en sykkelgate. I VPOR for Bekkestua sentrum øst er dette entret og planlagt utformet som en gågata/bered spise/park, der syklande skal føres på følgerernes premisser. I Gamle Ringeriksvei videre sørover mot Jens Rings vei det er planlagt sykling i blandet trafikk.

Nye E18 og Bærumsdjagalen

Statens vegvesen har arbeidet med planforløp

for nye E18. Planforløpet innebærer bl.a. ny kvartfordeling mellom Bærumsvelen ved Gjønnes og E18-korridoren ved Strand. Gjønnes-diagonalen kryttes til samveien i nytt Slind-kryss og blir en direkte forbindelse til Gjønnes/Bekkestua. Ny veiforbindelse vil kunne redusere gjennomgangstrafikken på Bekkestua betraktelig og gjør det mulig å fjerne dagens rundkjøringer uten at det oppstår keer og forsinkelser.

Planlagt ny fjerme

Oslojord varme AS har fått områdekonsesjon for fjermevarme fra NVE. Trassér gjennom VPOR-området for Bekkestua øst er:

- Fra Bærumsvelen, langs Gamle Ringeriksvei (krysser T-banen)
- Med videreføring mot Stabekk nye barneskole og barnshage
- Med avgreining til Bekkestua sør langs Frynsvelien

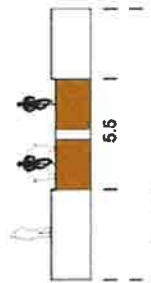
To ledninger (2 x 150 mm øv, 2 x 200 mm, pluss isolasjon) vil kreve plass i gatelversnittet. Det henvises til VPKL for mer informasjon.

3.2 Forhold mellom VPOR Bekkestua øst og andre pågående planer

Det arbeides nå med flere reguleringsplaner innenfor

området, både etter offentlig og privat planinitiativ.

- Klavveien nord – områderegulering (Planid:2016032)
- Gamle Ringeriksvei 30 – detaljregulering (Planid:2015018)
- Gamle Ringeriksvei med sidegater mellom Bærumsvelen og Jens Rings vei – detaljregulering (Planid:2018015)
- Bekkestua sør – områderegulering (Planid:2016009)



Illustrasjon: Eksempel snitt sykkelgate, hentet fra Bærum kommune sin sykkelstrategi



Utsnitt fra Plan- og byggesaksområdene i Bærum kommune, Kartet viser plan- og byggesaksområder som er vist med markerte farge synliggjør hvor VPOR Bekkestua øst. Utsnitt fra databasen er tatt 23.03.2020. Området som er vist med markerte farge synliggjør hvor VPOR Bekkestua øst. Utsnitt fra databasen er tatt 15.05.2019.

Utsnitt fra Plan- og byggesaksområdene i Bærum kommune. Kartet viser reguleringsplaner under arbeid innenfor området VPOR Bekkestua øst. Utsnitt fra databasen er tatt 23.03.2020. Området som er vist med markerte farge synliggjør hvor VPOR Bekkestua øst. Utsnitt fra databasen er tatt 15.05.2019.

4.1 DEN BLAGRØNNE STRUKTUREN

Store deler av Bekkestua bærer preg av å være et stort villakområde, med velutviklet vegetasjon fra den tiden Egne hjem- utbyggingen startet rundt 1900. Egne hjem var den gang navnet på et boligelskap som bygde selveierboliger utenfor de store byene, og navnet henger i dag igjen på området litt øst for selve prosjektområdet.

Den økologiske verdien av hagen i villaområdet er stor, både som en del av den overordnede grønnsstrukturen og i et mikroklimatisk perspektiv. Bekkestua bærer i tillegg fremdeles noe preg av landbruksrødsomhet, med jorder og driftsbygninger i nærheten av sentrum.

Sentrumsområdet utgjør et klart brudd med denne strukturen, og preges av fravær av det grønne, og domineres av harde flater. Vegetasjonen begrenses seg til freiplanting i den sentrale delen av Gamle Ringeriksvei, samt enkelte vegetasjonsøst på Ole Tokernuds plass. Det er ingen aksjoner for veier gjennom området, med unntak av fornavlen langs T-banen som ligger på et lavere nivå i utkanten av planområdet. Det er i planen for Bekkestua sentrum øst forutsatt lokal overvannshåndtering med infiltrasjon og fordrypning av overvannet i adskilte anlegg både for offentlige og private arealer.

4.2 SENTRUMSSTRUKTUR OG IDENTITET

Gamle Ringeriksvei utgjør ryggrøden gjennom sentrum, og har et vertent preg fra Jens Rings vei i sørøst til rundkjøringen ved biblioteket i nordvest. Sentrumsbyggingen skiller seg fra den øvrige villabyggingen ved markant større bygningsvolum, som stedsvis er dårlig tilpasset det bælgende lørringet. Mange steder har fortatt flere nivåer og støttemur for å løse de store terrengskjellene. Fraværet av grønt er tydelig.

Fasadeflaket er ujevnt. Byggene ligger med variert avstand og med venterende vinkel mot gaten, og dette skaper et dynamisk, litt rolete, men interessant gateromsforløp.

Dagens sentrum preges av et trolig og helhellig materialbruk i gullteip og på torg og møteplasser. Lav konstruksjons- og terrenglagde ruteskitt med belegg i både kjørebane og på fortau forsterker inntrykket.

I sentrum er det to hus som er bevart av de opprinnelige husene fra Egne hjem-perioden; Samsontbygget (Gamle Ringeriksvei 30), Sefrak kulturminne, og Gamle Ringeriksvei 35b, som i dag huser Eiendomsreglerne, som er en vermt bygning. Disse byggene har fått plass rundt seg i bybildet, og har et innhold som skaper byliv. På



denne måten er byggene ivare tatt og gitt roller som identitetskapende elementer.

Skoler og idrettsanlegg

I hovedsak beligger skole- og idrettsanleggene seg rundt sentrum. Sjøske skole ligger rett syd for sentrum, omtrent 500 meter i gåingsavstand fra Ole Tokernuds plass. I samme område ligger også en barnehage og et senioremer. Disse er viktige møtepunkter innen planområdet. Mange av elevene går snarveien over T-banestasjonen og videre opp Bekkestuveien for å komme til og fra skolen.

Gamle Ringeriksvei 38 og Gamle Ringeriksvei 35b er de to siste bevarde trehusene i sentrum. De har begge fått plass rundt seg i byrommet, og bidrar positivt til bymiljøet



Facading av nivåene ved Bekkestua sentrum



Gaterommet gjennom sentrum av Bekkestua defineres av store bygningsvolum, topografi og flåthulde gater

Naddend stadion og Naddenduhallen utgjør viktige målpunkter på motsatt side av sentrum.

4.3 TORGENE

Ole Tokeruds plass
Ole Tokeruds plass ligger i vurderingsområdet, og ligger sølykt og fint plassert på en liten høyde i sentrum. Sentralt plassert, rett ved bussholdeplassen og i nærheten av t-bane, butikker og andre serviceutbud utgjør torget på mange måter hjertet i Bekkestua. Torget utgjør breiter seg ut på begge sider av klørebanen og går helt inn mot fasadene. Den asymmetriske, bulede formen skaper fine kroker og gir en lun atmosfære som man vanligvis ikke finner på store, åpne plasser.

Materialbruken gir et uttrykk og er identitetskapende. Den gråede belegningssteinen av betong er av god kvalitet, og har i liten grad preg av siltasje eller vrinningskæder. Elementer og kanter er utført i rød granitt. En rund vannfontene er blikklang på torget, og den brede kanten utgjør samtidig en fin sillekant. Rundt fontenen er det en rekke treberker innlemmet i en granittmur.

En inneklynge er plassert i overgangen mot bussholdeplassen, og skaper en grunn og fin ramme og avslutning av torget mot øst. Det er også et stort og frodig vegetasjonstelt på nordsiden av torget.

mot Gamle Ringenkevei 37. Tillegg er det plassert ut flere store, runde blomsterurner, samt ampler på lyktestolpene på torget. Til tross for vegetasjonen fremstår torget likevel noe "hardt". Urnene og ampelene klarer ikke i stor nok grad å veie opp for de harde materialene, og urnene fremstår i tillegg noe tilfældig plassert i en klynge i stedet for å inngå i en overordnet og sammenhengende vegetasjonsdesign.

Bekketorget

Bekketorget grenser mot delajområdet og ligger på sørsiden av Gamle Ringenkevei. Torget har en vannfontene, og er et pusterom som brukes av mange. Det er lite eller midlertidig på torget på grunn av skygge fra omkringliggende bygg.

Torget er opparbeidet med lys grå granitteller av melensert format og bytter dermed med øvrig farge- og materialbruk i gaten. En glassvegg skiller torget fra gaten og danner en lun bakvegg for en lang benk, men skaper samtidig et tydelig skille mellom torget og resien av gaten. Mange vertikale elementer på torget og i gaten fører til en noe oppstykket romfølelse på tvers av gaten.

Det er bedre solforhold på nordsiden av gaten. Bærum kommune opplyser at kulvorten over T-banen er bygget slik at en fremtidig utvidelse av torget er mulig i nordøstgående retning, uten at det vil være behov for forstærkninger av konstruksjonene.



Vegetasjonstelt mot Gamle Ringenkevei 37
Foto: Google maps



Ole Tokeruds plass med vannfontene
Foto: nybygg eie.no



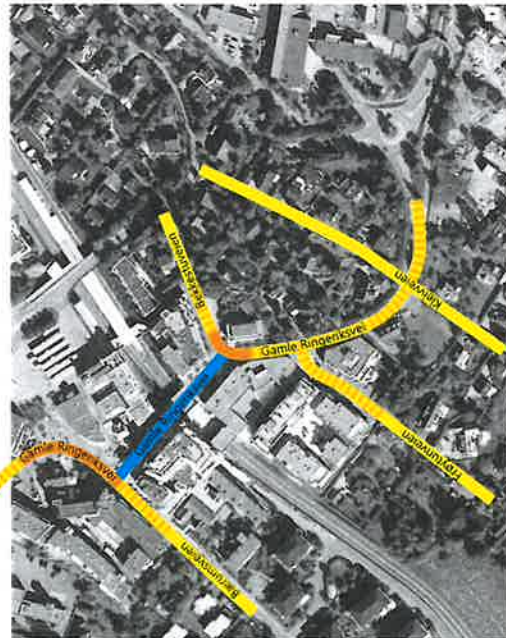
Vannfontene og andre elementer i rød granitt
Foto: Bjørnsbakk & Lindheim



Siltebank på Bekketorget
Foto: Bjørnsbakk & Lindheim



Bekketorget med granittelke og fontene
Foto: Link arkitektur



4.4. GATEBRUK OG UTFORMING

Galene innenfor prosjektorrådet varierer mye i utforming, funksjon og bruk, og de kan grovt beskrives med følgende fem prinsippgallesnitt.



Bekkestuveien

Eksempel på gallesnitt A. «Bærumsv. uten fortau»



Bærumsv. sett sørover

Eksempel på gallesnitt B. «Bærumsv. med ensidig fortau»



Ringenksv. sett nordover

Eksempel på gallesnitt C. «Blandet trafikk, 2-sidig fortau»



Bærumsv. sett sørover

Eksempel på gallesnitt D. «Blandet trafikk, 2-sidig fortau og møbleringsstøt»

Gallesnitt A. «Bærumsv. uten fortau»

Gallesnitt B. «Bærumsv. med ensidig fortau»

Disse to gallesnittene er karakteristiske for store deler av området Bekkestua sør. Gatebredden er smal og tilhørende arealer består i stor grad av hager. Det gir et godt inntrykk, og kombinert med den smale kjørebane fører dette til lav fart. Eksempler i området er deler av Bærumsv. og Kjørveien, Bekkestuveien nordøstre del, og Frøyhuvveien sør.

Gallesnitt C. «Blandet trafikk, 2-sidig fortau»

Gallesnitt D. «Blandet trafikk, 2-sidig møbleringsstøt + fortau»

Disse to snittene finner vi i Bærumsv. og Gamle Ringerikeveien og Frøyhuvveien nord. I Bærumsv. vises overgangen fra snitt B til snitt C tydelig i det man nærmer seg sentrum. Malebru bruk varierer noe, men de fleste steder er det benyttet belegningsstein på fortau og asfalt i kjørebane.



Gamle Ringeriksvei
Eksempel på gatesnit E: Blinded trafikk over torget

Gatesnitt E: Blinded trafikk over Ole Tokeruds plass
Dette gatesnittet finner vi i Gamle Ringeriksvei der den svinger over Ole Tokeruds plass. Fortauene vider seg ut til lorgarealer på begge sider, og gaten utgjør dermed en del av det sammenhengende gulvet i byrommet. Kjørebane og fortaue har belegningsstein i samme materiale, men kjørebane er markert med bred kantstein med en lav kantsteinshøyde, et bredt bånd med granittstein i kjørebane, samt rullekilt av belegningsstein på både fortau og i kjørebane. Båndet skaper et markert skille mellom sonene, samtidig som det gir en fin helhet i bygulvet.



Gamle Ringeriksvei
Eksempel på gatesnitt F: Blandet trafikk med kombinert fortau, parkeringsommer og vegetasjonseffekt

Den lave kantsteinshøyden har vist seg å føre til ønsket kjøring på fortau / torget. Det er derfor satt opp faste punktpullenter over torget og et stykke sørover med Gamle Ringeriksvei. Sørover fra dette punktet er behovet mindre, grunnnet vareleverings- og parkeringsommer. Ut over dette styres ønsket parkering ved hjelp av andre elementer som trær, statuer, blomsterkasser og andre typer flytbare pullenter.
Gatesnitt F: Blandet trafikk med kombinert fortau / parkeringsommer og vegetasjonseffekt
Gamle Ringeriksvei mellom Ole Tokeruds plass og

Bekkestua har noe av det samme preg, som Ole Tokeruds plass, men fremstår likevel mindre helhetlig både funksjonell og estetisk. Det øverste strekket mot Ole Tokeruds plass har brede fortau og trær i regumbeiter. På nordsiden av gaten er det et parkeringsfelt med plass til et par biler. Fortauet har belegningsstein, og utgjør dermed en helhet med Ole Tokeruds plass. Det er plassert trær i parkeringsfeltet, inn mot kantsteinen.

På sørsiden av gaten er det også en limeske av søyletrær. Fortauet har en skarpere redypanse enn øvrige fortau. Kjørebane har asfoll. Markeringen mellom kjørebane og fortau har samme kantstein som over torget, men er noe smalere. Det er tilsvarende rullekilt på fortau. Kantsteinen fungerer også som overvannsrinne.

På sørsiden av gaten er det sykkelparkering, benker og plankekasser i beløng inn mot en terrengmur. Denne muren tar opp høydeforskjellen mellom fortauet, langs arkaden og gaten.

Trerakkene på begge sider av gaten utgjør viktige grønne innslag i sentrum, til tross for en noe uheldig plassering og konflikt med parkeringssteleene. Trærne på nordsiden av gaten har rund krone og har et langt, frodigere uttrykk enn søyletrærne på sørsiden. Gaten domineres av høy gjennomgangstrafikk, varelevering og syklistar med høy fart.

5 MAL OG STRATEGI

5.1 OVERORDNET MÅL: FORLENGSE SENTRUM SØROVER

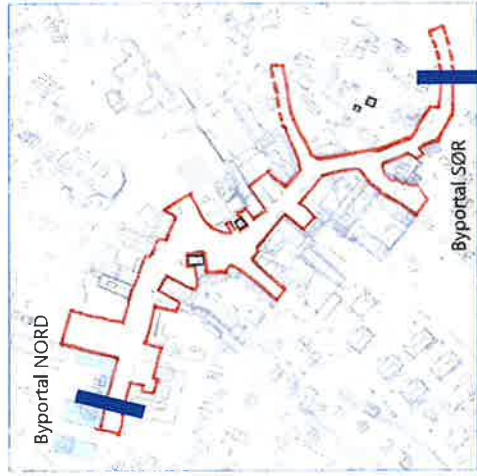
Det er et overordnet mål å skape et sammenhengende sentrum fra nord til sør på Bekkestua. Med utviklingen av nye boliger bli i Kleivveien nord, vokser Bekkestua sentrum sørover. Det er dermed behov for å redefinere dagens sentrumsgrænse. Med utbyggingen og oppgraderingen av Bekkestua nord skapes en tydelig sentrumsportal i nord. Med oppgraderingen av Gamle Ringeriksvei sørover blir også den sønre byportalen tydelig definert. Mellom byportale skal gaten ha sitt mest urbane preg, med en klar prioritering av myke trafikanter. Det opparbeides nye torget og møteplasser, og det legges til rette for tryk, opphold, sykkelparkering og adkomst til butikker og annen næring.

5.2 TRE DELSTRATEGIER

For å oppnå det overordnede målet med å forlenge sentrum sørover foreslås tre delstrategier

- DELSTRATEGI 1: Blågrønn akse – gatepark - mellom Ole Tokeruds plass og kollen i Kleivveien nord – Kleivkollen
- DELSTRATEGI 2: Videreføring og forsterke eksisterende kvalitet og identitet
- DELSTRATEGI 3: Flere torget og møteplasser

anbefalingene ut med forslag til konkrete løsninger. For vurderingsområdet presenteres strategiene på et konseptuelt nivå.



5

MÅL OG STRATEGI

5.2.1 DELSTRATEGI 1: BLÅGRØNNÅKSE - GATEPARK MELLOM OLE TOKERUDS PLASS OG KOLLEN I KLEIVVEIEN NORD - KLEIVKOLLEN

Gamle Ringeniskveier mellom Børumsveien og Bekkestuveien forestås strengt for blir slik at dette strekket kan transformeres til en folkeligervennlig gatepark med riklig plass til vegetasjon, lek, opphold, arrangementer og aktiviteter. Det anbefales å opparbeide en generøs, blågrønn sone med vegetasjon i flere sjikt, benker, belysning, kunst og skulpturer, lekemøbler og sykkelstativer. Det grønne, frodige preget fra omkringliggende gater og boligområder videreføres og trekkes inn i sentrum til de stedene mange mennesker samles. På denne måten får det grønne spille en viktig rolle gjennom hele gateparken, i tett samspill med soner for følgjengere og syklistar.

For å skape et enda mer attraktivt bymiljø kan gateparken kobles på et vannanlegg slik at det alltid renner vann i den blågrønne aksjen. Vannets ferd over leirslår, rundt i svinger og over ruglete steiner skaper liv, attraktive lyder og mulighet for lek og nærkontakt med vann. Mot nord trekkes gateparken helt opp til Ole Tokeruds plass i form av vegetasjonsfelt. Mot sør trekkes vegetasjonen over krysset og opp mot kollen i Kleivveien nord. Et nytt, torg etablères på dette punktet, og utgjør et viktig bindeledd mellom den grønne Kleivkollen og det urbane sentrum.



5.2.2 DELSTRATEGI 2: VIDEREFØRE OG FORSTERKE EKISTERENDE KVALITET OG IDENTITET

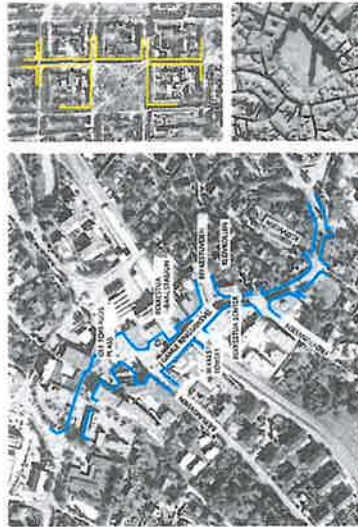
Helhellig gultv mellom fasadene i sentrum

Bygulvet spiller en sentral rolle gjennom sentrum for å skape sammenheng og identitet. Det anbefales at det opparbeides et helhellig bygulv av høy kvalitet som viderefører og forsterker degens kvalitet og identitet. Det må skapes en god balanse mellom det som skal binde sentrum sammen, og det som skal være spesielt for det enkelte torg, gaten eller plassen, gjennom et samtidig blikk på både detaljer og området som helhet. Høy kvalitet på dekket er avgjørende for et godt resultat, både i delgjulvforming / design, materialvalg, formaler og i den håndverksmessige opparbeidelsen.

Strekegatakkvallet i gatelepel sørøver

Gamle Ringenkevei skal danne en tydelig strekegate fra portalen i sør til portalen i nord, som beskrevet i deistrategi 1. Det innebærer at gaten får et tydelig hovedgatepreg med høyere kvaliteter på materialer og møblering enn tiliggende sidegater, og med en gjennomgående vegetasjonsbruk og tosidig møbleringstøll med gatestrær.

Den sørligste delen av gaten skiller seg fra gateparken ved å ha et annet tverrsnitt enn i nord,



Kvartalsstrukturen på Bøkketua har mer tilfelles med Stenna enn Githenlekka. Men i motsenning til Stenna, på Bøkketua er det ikke fasadene som har den italienske bjørn så har ikke fasadene på Bøkketua en struktur. Foto: Gule sider og Google maps

men gjennomgående materialbruk, møblering og vegetasjonsbruk gir en tydelig estetisk sammenheng. Det etableres fortau på nordsiden av gaten og fortauet på sørsiden oppgraderes, begge med en bredde på 3 meter, og med samme belegningsleie som i gateparken. Alléen vil gi et frodig og urbant uttrykk, og skape en god overgang fra Jens RINGS vei og helt inn mot sentrum. Gaten vil gi direkte tilgang til buikter og næring i første etasje, og vil samtidig gi oppholdsrom og tilgjengelighet til omkringliggende boligområder.

Felles for hele strekket er lav fart. I tillegg foreslås det å stenge området mellom Bøkketua og Bærumsveien for gjennomkjøring med bil. Dette reduserer ADT betraktelig, og gir et langt større spillerom med lenke på bynilla, vegetasjon, overvann, oppholdskvaliteter, sykkelende, gående, handlende, barn og eldre.



Et helhellig bygulv er et stort viktighetsmoment for å oppnå helhet og sammenheng i gater og byrom. Øverst til venstre: Stenna. Nedst til venstre: Strøget i Kolbrennveien

6.1 PLANEN FOR DE OFFENTLIGE ROMMENE

Prinsippplanen med tilhørende snitt viser prinsipp for utforming av de offentlige rommene; gatepark, long, gater/veier med kjørebane, møbleringsfelt, fortau og kryss innen detaljområdet. Den viser forslag til plassering av trær, regnbødd og foliengeroganger. Det er også foreslått plassering av innkjøring til p-kjellere, samt kvartakelse av viktige gangforbindelser. Landskapsplanen beskrives ytterligere under hvert delområde, se kap. 7.



6.3. UTFORMINGSPRINSIPPER

6.3.1 Prioritering av myke trafikanter
Det anbefales at myke trafikanter gis en tydelig prioritering på Bekkestua øst, særlig gjennom delområde 1 og 2, der gaten foreslås stengt for biltrafikk. I tillegg opparbeides Gamle Ringenksvei videre serover herfra med brede fortau på begge sider, og det legges opp til flere gode gangforbindelser til og gjennom omkringliggende boligområder. Særlig gjelder dette Kleivveien nord, som er et viktig gjennomgangsområde.

Det er viktig at det etableres brede, gode gangforbindelser, gangveier og trapper skal være universelt utformet og områdene skal være godt belyst. Det er også viktig at utforming og materialbruk signaliserer at området er offentlig tilgjengelig og skal ha lang levetid. I Frydunveien videreføres tosidig fortau som i dagens situasjon. Fortauet forlenges sørover og ender i en liten plass, dette gir bedre kobling for gående som skal videre gjennom boligfeltet Bekkestua sør.

Gang- og sykkelvei gjennom Kleivveien nord bør sikres en sone på begge sider for å sikre blågrønne løsninger som ivaretar god overvannshåndtering, vegetasjon- og terrengtilpassning.

6.3.2 Sykkeltrellelegging
Lav ADT og lav fart gjør at syklande kan benytte kjørebannen i Gamle Ringenksvei. I den delen som

stenges for biltrafikk (område 1 og 2), sykles det på følgende premisser. Når følgere og syklistor ferdes side om side og i kombinasjon med kryssende bevegelser kan det oppstå konflikter dersom syklistene får for stor fart. Dette kan løst skje dersom syklistene får en tilretteleggt "motorvei" gjennom gaten og på tvers av torgene. Det er ønskelig at syklistene får hensyn til andre myke trafikanter, særlig der barn ferdes i stor grad. Det legges derfor til rette for sambruk gjennom sentrum der syklistor inviteres til å dele arealene med følgere, slik at farten reduseres gjennom Bekkestua sentrum.

6.3.3 Sykkelparkering
Syklistor vil gjerne sykle så nært opp til målet som mulig. Landbruksplanen viser ikke plassering for alle sykkelstallver, men det anbefales at stallene fordeles over flere områder, knyttet opp mot long og andre desinjasjonspunkt. I Gamle Ringenksvei kan møblingsfeltet benyttes til plassering av sykkelstallver. Det henvises ellers til valg av sykkelstallver for Bekkestua nord, og anbefales at det velges samme type stallv som er brukt der.

6.3.4 Terrengtilpassning nye bygg
Alle nye bygg som grenser til planområdet, skal ha tinnfri tilgang. Løsninger skal tilpasses lokalsituasjonen, og fremslå som en naturlig del av miljøet. Første etasje på nye bygg som henvender seg mot Gamle Ringenks vei og Bekkestuaveien skal tilpasses gatenivået, slik at man unngår bruk av ramper. Fortau (2,5 m) og veggsoner (0,5m) skal være



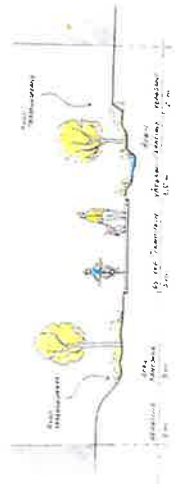
Følgere og syklistor / fortau med gode oppholds kvaliteter

fri for konstruksjoner. Første etasje gult skal ikke ligge lavere enn terrengnivå på gatelepet.

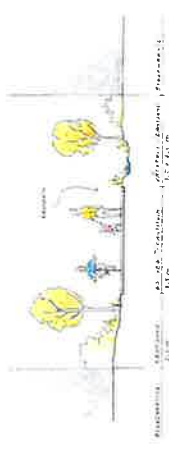
6.3.5 Tilgjengelighet til Kleivkollen fra sentrum
Forbindelsen mellom sentrum og Kleivkollen har stort fokus i planarbeidet, og ivaretas i det nye boligfeltet som utvikles der. Adkomsten mellom sentrum og kollen løses med en offentlig tilgjengelig trapp. Det vil ikke legges til rette med ramper, da dette vil bli svært omfattende på grunn av høydeforskjellen. Denne adkomsten vil derfor ikke være tilgjengelig for rullestolbrukere som kommer fra sentrum. Det vurderes at området Kleivveien 5 og Kleivkollen er enkelt tilgjengelig via Gamle Ringenksvei, Kleivtorg og Kleivveien, eller nordfra via Bekkestuaveien, der terrengforskjellene er langt mindre.

6.3.6 Kleivveien bevarast
Kleivveien er viktig, som historisk ferdesåke, men også for å sikre allmenn tilgjengelighet for myke trafikanter gjennom området. Dagens utforming med terreng på tverrgående / heining ivaretar god benvenne for tilgjengelighet. Den er i tillegg velegnet for tilgjengelighet til området for utrykningskjøretøy. Det anbefales at Kleivveien beholdes med dagens lengdeprofil.

6.3.7 Prinsipp materialbruk
Sentrum av Bekkestua (Gamle Ringenksvei mellom de to byportene), skal fremstå med høyere kvalitet enn det øvrige gatenettet på Bekkestua. Gatenettet varierer gjennom strekket, og de ulike kvalitetene



Prinsipp for gang- og sykkelvei gjennom boligområde Kleivveien



Prinsipp for gang- og sykkelvei gjennom boligområde Bekkestua sør

beskrives nærmere under hvert delområde.

6.3.8 Pullerter

Det er allerede et problem med biler som kjører inn på borg og fortou i Bekkestua sentrum. Dette antas å kunne bli et problem også lenger sør når sentrum utvides. Særlig i krysset Gamle Ringeriksvei x

Bekkestuavelen kan det bli en utfordring med biler som kjører inn på torget på grunn av lav kantsteinshøyde. Det er ikke ønskelig å videreføre prinsippet med faste punktpullerter, slik som på Ole Tøkenud plass, men heller utforme avsperringsselemerter som sillebenker og vegetasjonsfelt som hindrer uønsket kjøring. Det er viktig at disse ikke utgjør en fysisk eller visuell barriere på tross av aksens, men innredet som en helhet i den overordnede utformingen. Eventuelt behøv for høy-senk pullerter for utrykningskjøretøyer må kartlegges i neste fase.

6.3.9 Møblering

Både borg og gater skal tilrettelegges med varierende sillemuligheter med god sillekomfort, arm, sillekanter på vegetasjonsfelt, benker og andre sillemøbler. Som avfallsbeholder anbefales det at det benyttes samme modell som er beskrevet for Bekkestua nord, Vroom fra Vastre.

6.3.10 Overvannshåndtering

VPKL for Bekkestua øst viser at det kun er

lokal overvannshåndtering som er relevant som forutsetning for utforming knyttet til overvann, og at det ikke er behov for sikring av flomveier ut over dette. Det vises til VPKL for ytterligere detaljer. Det forutsettes at nye utbyggingsprosjekter må håndtere lokalt overvann på egen grunn.

6.3.11 Prinsipp gatelrær og annen vegetasjon

Det er svært viktig at Bekkestua sentrum får et grønnere preg. Det innebærer omfattetende utplanting av trær i gater og byrom. Det anbefales å benytte en variet palette i byrommene, med frøketter og trær i grupper. Det oppfordres til å benyttes steds egne arter av hensyn til miljøet – arter av norsk eller svensk opprinnelse.

Trøketter og alleer foreslås i samme art. Treeggene plantes i et opphevet vegetasjonsfelt, helst med grøntstein. Det benyttes bunndekkende planter i vegetasjonsfeltene.

Alle trær skal etableres med min 10 m³ vekstford i henhold til Bærum kommunes normer for gatelrær. Gatelrær som står i fast dekke skal plantes i treplantekum og med rovnemlig forsterkningslag. Dette for å sikre tilstrekkelig volum, luft, vann og fordeling av tunge laster fra store kjøretøy. For beskyttelse av trær i fast dekke benyttes tregrubberist /stålrist inklusive tilhørende oppbinding og stammebeskyttelse.



Redgrå belegningsstein, Ole Tøkenud plass. Foto: Bjørnbekk & Lindheim



Eksempel på sykkelgata med egen sone for sykkelstøttesteiner. Foto: Bjørnbekk & Lindheim



Fredig staudbed gir farge til byrommet

Trær i møbleringsfelt (grøntrabatt) skal ha rovnemlig forsterkningslag. For beskyttelse benyttes oppbinding og stammebeskyttelse.

I vegetasjonsfeltet mellom Kløvtorget og Kløvkollen etableres stauder og trær. Dette feltet holdes fri for store busker for å gi mest mulig åpenhet mot kollelandskapet bak, og ledelsen av den grønne Kløvkollen trekkes inn på torget.

For øvrige borg benyttes vegetasjon med hensikt om å skape frodige, grønne lungener langs strøksgaten -Gamle Ringeriksvei.

6.3.12 Prinsipp belysning

Bærum kommune har utarbeidet en velysningsplan (2013) som legger noen føringer for utførelse av belysningsprinsipp. Ansatte spesifiseres videre i detaljplanen, og bør samkjøres med eksisterende armaturer, samt del som er valgt for Bekkestua nord. Det er viktig at utforming og fargebruk også harmoniserer med øvrig møblering. Alle belysningsplaner skal godkjennes av kommunen.

I gateløpene benyttes gatemaster, i hovedsak tosidige. Multifunksjonsmater foreslås i tilknytning til kryss og byrom.

I gateparken brukes en kombinasjon av lave (6 meter) og høye (9 meter) multifunksjonsmaster. Mastene plasseres i vegetasjonsfeltet, og skal forsterke aksens og gi en allmønt belysning. De høye



Eksempel på møblering som samletlig lungener som avsparring for motorister Kjørstøy. Illustrasjon Bjørnbekk & Lindheim

mastene har flere armaturer og benyttes i tilknytning til tog og byrom. Til disse kan det også monteres effektivbelysning og ekstra belysning ved behov, f.eks. ved arrangementer.

Fasadbelysning kan vurderes. Øvrige prinsipper for belysning er beskrevet for hvert av delområdene. Nærmere plassering detaljeres i neste fase.



Åpen overvokningsområde over tog. Foto: villselskapsass fr



Hovudbalekur på Erişya. Foto: Bjørnbekk & Lindheim



Løk med vann på Folkemussei. Foto: Bjørnbekk & Lindheim

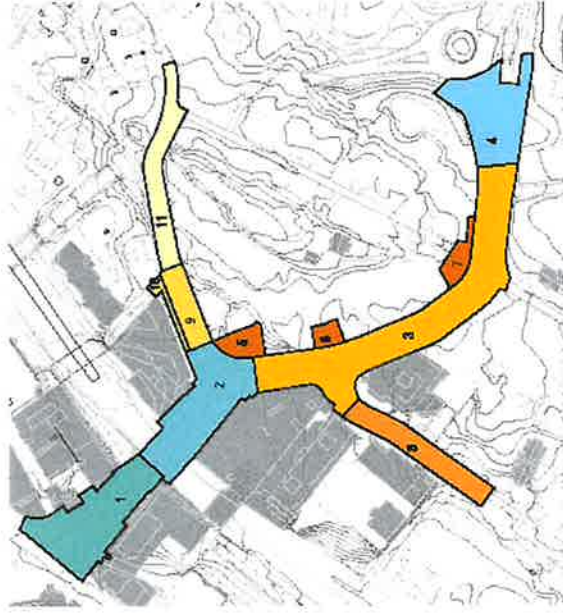


Eksterne armaturer gulelys. Foto: Bjørnbekk & Lindheim



Eksempel på Iertuningsmast, Fredriksberg. Foto: AF Lighting

DELOMRADENE - OVERSIKTSKART



Kartet viser oversikten over de ulike delområdene. Hvert område er prosjektert på et overordnet nivå, beskrevet og kostnadsberegnet.

Som vedlegg til denne rapporten følger dermed et eget kostandsoverslag. Delområdene er også oppsummet i en egen liste, som eget vedlegg.

DELOMRADE 1



7.1 Delområde 1 Gamle Ringerskvei

Kategori

Gågate / gatepark, høy standard

Utsjåning

Delområdet omfatter Gamle Ringerskvei fra Bænumsvuei i nord til Bekkestuortorget i sørøst. Areal: ca. 1.845 m²

Trafikk dimensjoneringsrunnlegg

- Stengt for trafikk og gjennomkjøring i gateparken
- Kjørbar trasé opprettholdes for utrykningskjøretøyer
- Kjørefelt: Lastebil og utrykningskjøretøy
- Kjøreråte: B
- Sikr: 6x20 m til kjørebane, 2x20 m til fortau

Kvaliteter

- Høy opplevelsesverdi
- Høy standard på hele gatebredden i gågaten
- Folgeligervennlig med gode oppholdssoner
- Gjennomgående blågrønn akse
- Åpen overvannshåndtering og møblering
- Stedsløst kunst
- Integreerte lekeområder
- Dobbeltsidig tverrrette gjennom gateleppet

Funksjon og utforming

Gamle Ringerskvei mellom Bænumsvuei og

Bekkestuveien stengas for gjennomgangstrafikk og opparbeides som en gatepark. Området er forbeholdt myke trafikanter, med unntak av nybiltransport, utrykningskjøretøyer og biler som kjører til Bekkestuveien.

Det er et viktig prinsipp at gaten oppleves som et attraktivt byrom med mange oppholdskvaliteter. I tråd med delstrategi 1 opparbeides en blågrønn akse mellom torget (Ole Tokeruds plass) og Kleivkollen.

Gategulvet

Gategulvet skal opparbeides med høy kvalitet fra fasade til fasade. Gulvet skal ha en visuell helhet på tvers av gaten, men kan gjemme ha variasjon i format, tekstil eller fargevalg. Det anbefales at det markeres en mobilissone i dekket gjennom hele gateleppet, uten fysiske hindringer. Denne skal utformes på en måte som gir god mobilitet og høy lesbarhet for alle myke trafikanter, uten å prioritere syklistene fremfor togelgerne. Der mobilissonen møter Bekkestuortorget skal torget gis forrang for enn gaten, og bremses førten gjennom strekket, både funksjonelt og estetisk. Dette omtales nærmere i delområde 2, under hierarki i gateleppet. Gategulvet opparbeides med gatevarme i alle gangsoner, oppholdssoner og torgarealer i gateparken.



Den blågrønne akse

Vegetasjonsfeltet (aksen) som løper gjennom delområde 1 og 2 har flere viktige funksjoner:

- Grønn vegetasjonsakse gjennom sentrum som forbrer til Ole Tokeruds plass i nordvest og Kleivkollen i sørøst
- Strukturerte element gjennom gateleppet
- Overvannshåndtering
- Opphold og rekreasjon

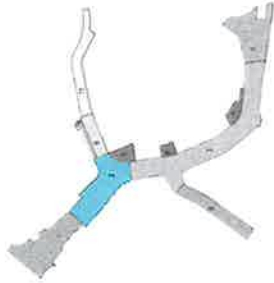
Aksen rammes inn av sillebøker i granitt med treavdekning. Kanten får dermed en viktig funksjon som innramming til vegetasjonsfelt, den lar høydeforskjeller og skaper sillekanter.

Overvannshåndtering

Overvann fra harde flater ledes til regnbred i den grønne akse. Det anbefales at det utformes et retningsnett, mens overvannet behandles der vannet ledes på overflaten over små forsatter og demninger. På den måten vil vannet bli et attraktivt element for både dyr og mennesker. Vegetasjonsfeltet varierer i bredde gjennom gaten, og gir rom for at vannet kan plasseres der det ikke er i konflikt med underliggende dimensjoner og tilpasses innenfor feltene, og kulvert. Regnbredene planlegges med regnbredspenner som tiller både tørke og leder med nye vann.

Dammene kan også fungere som infiltrasjonsområde og forurensning ved behov. Som følge av den

DELOMRÅDE 2



per mast. Høyere master (maks 9 meter) med 4 armaturer plasseres i tilknytning til long og byrom. Effektbelysning benyttes for spesielle områder rundt vannspeil, på long, i tilknytning til kunst, vegetasjon osv. Nærmere plassering detaljeres i neste fase. Fasadebelysning kan vurderes.

Leikgeområde

Se beskrivelse for delområde 2.

med lanke på konkurranse, komposisjon, vokseform, krav til voksested og variasjon gjennom årstidene. Det kan suppleres med soltærplanter, gjerne i form av flerstammede busker i hvert bed, for å gjøre vegetasjonen mer interessant og forsterke den rondsammende effekten. Det skal benyttes arter med norsk eller svensk opprinnelse, gjerne stødede planter.

Møbleringsstøtte mot fasade

Overganger skal utføres med egne formater for å ta opp løperheiser i fasadefel. Det skal gjøres gode beredningsplaner som gir et helhetlig god uttrykk. Det skal etableres en veggsone inn mot fasade til bruk for møblering, servering, bukkutstillinger osv. Denne sonen markeres i dekket med en langsående markering, for god fremkommelighet for svaksynte.

Ledelinjer

Det skal opparbeides naturlige ledelinjer i dekket som hjelper svaksynte i krysset å finne veien enen serover Gamle Ringeniksvæi, nordvestover opp gågaten eller nordstover mot Bekkestuveien.

Belysning

På dette delområdet benyttes en kombinasjon høye og lave flerfunksjonsmaster. Lave master plasseres i vegetasjonsfellet, og skal forsterke aksens og gi en allminn belysning. Det anbefales av mastene holdes lave, maks 6 meter, med tre armaturer

eksisterende tekniske kulverten i grunnen vil overvann på enkelte strekker ledes et stykke på overflaten via åpen renne for det ledes ut til regnbø. Rennen utformes i granitt, gjerne med detaljer som gir spill og bevegelse i vannet underveis.

Vegetasjon

En osidig trerekke har en viktig rolle i gateparken. Den løper sliant gjennom hele gateparken, og peker mot Kleivkollen i sørvest. Den doble treskiken er svært viktig som en årsell, arkitektonisk og biologisk aks mellom Ole Tønderuds plass og kollen. Trærne plasseres i tras, dekke på en stram vegetasjonsfellet, men ved siden av, for å sikre god sikt og tilrettelagt åpnet på langs og på tværs av gaten. Som hovedtre i gateparken foreslås Prunus avium (Kirsebær). Eksisterende trær på nordtiden av aksens søkes bevart og innpasset i den nye rekken på nordtiden av veien. Det skal benyttes trær med min. SO 18-20. Hvert tre skal ha min vekstfart på 10 m³. Det skal benyttes blomstrende, allergivennlige trær. Planterstand bestemmes i detaljfasen.

I tillegg etableres en frodig og vakker beplantning i flere sikt, der regnbøbeplantningen inngår som et viktig element. De områdene som ikke inngår i regnbødet, skal beplanles med burndekkerde planter og kantvegetasjon. Det skal velges vegetasjonstyper som etablerer seg raskt, og fungerer godt sammen

her er funksjon og utforming annerledes. Det samme er det nord i delområde 2, der Bekkestuergate og gateparken sys sammen til et større byrom.

Hierarki i gateparken

Byrommene som ligger i hver ende av dette delområdet skal ha forrang over gateutformingen. Det betyr at torgets utforming skal fremme seg som et byrom, og at gateutformingen skal underlegge seg dette. Dette markeres i materiellbruk, legemønstre, romskapende elementer, og vegetasjonsbruk. Det er likevel svært viktig at gate- og byrom opparbeides som en helhet, med høye estetiske kvaliteter.

Kleivtorg et mot sør utgjør den viktigste forbindelsen mellom sentrum og kollen. Her møtes også Gamle Ringeniksvæi og Bekkestuveien, og det er tillatt kjøring over torg. Det setter særlig krav til utformingen når flere trafikanter møtes på tvers. Blens skal vike for de myke trafikantene, samtidig som følgende skal sikres trygg ferdsel over torg.

Delte gjøres ved at gategulvet strekker seg over kjørebane og over på andre siden av Gamle Ringeniksvæi. Dette grep forsterker sammenhengningen på tvers av gaten, og gir en tydelig prioritering av de gløder. Kjørebane røp opp over torg, slik at høydeforskjell mellom kjørebane og fortau nå kan er 4 cm. Kjørebane markeres i retning Bekkestuveien med Oslokanstein.

Areall ca. 1970 m²

Trafikk dimensjoneringsgrunnlag

- Stengt for trafikk og gjennomkjøring i gateparken
- Kjørbar trasé /mobilitetssone opprettholdes for utrykningskjøretøyer
- Kjøring i Gamle Ringeniksvæi mot Bekkestuveien
- Kjørsløy: Lastebil og utrykningskjøretøy
- Kjørsløy: B
- Kryssløy: Uregulert kryss (dagens løsning)
- Sikt: 6x20 m til kjørebane, 2x20 m til fortau

Kvaliteter

- Høy standard i hele bredden mellom fasadene
- Høy standard i kjørebane over byrommet
- Vegetasjonsfelt med overvannshåndtering og møblering
- Sosiale oppholdssoner
- Vannspill og kunst
- Trepegola som sosialt sittemøbel sentralt i gateparken
- Dobbelteidig trerekke i gateparken

Funksjon og utforming

Utformingsprinsipper for gategulvet, aksens, overvannshåndtering, møbleringsstøtte mot fasade, belysning, universell utforming som beskrevet for delområde 1 videreføres i dette delområdet. Mot sør strøk delområdet seg over kjørebane, så

7



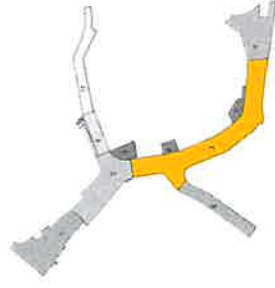
utforming, og gjerne i kombinasjon med vann, kunet osv. For byergene i gateparken er det viktig å sikre høy kvalitet på utforming og elementer, og litt tillegg for at området kan tas i bruk av besøkende i alle aldre.

Fritstående vegetasjonsfelt
vegetasjonsfeltet helt sør i gateparken, plantes et stort turren, og rundt roten plantes det bunndekkende stauder. Hele feltet er opphevet, og kantes med en granitt med treavdekkning. På denne måten utgjør elementet et flott og sentralt sittemøbel i sørenden av gateparken.

Belysning
Prinsippene fra delområdet 1 videreføres. Torget fremheves i belysningsprinsippene der gatebelysningen møter torgebelysningen, ved at torgete flørdunksjonsmaster har forrang over gatebelysningen.

7

DELOMRÅDE 3



7.3 DELOMRÅDE 3 GAMLE RINGERIKSVEI

Kategori
Strekegate

Utsikring
Delområdet omfatter hele Gamle Ringeriksvei fra Skenservegen i sør til krysset med Bekkestuveien i nord. Tilstøtende byrom, park og torp er egne delområder.
Areal ca. 3670 m²

Trafikk / dimensjoneringsgrunnlag

- Strøtegave, kjøring i blandet trafikk
- 2-sidig fortau
- 2-sidig møbleringsone med overvannshåndtering og vannledning
- Kjøretøy: Lastebil og utrykningskjøretøy
- Kjøremåte: B
- Kryssstype: Uregulerte kryss (dagens løsning)
- Sikt: 6 x 20 m til kjørebane, 2 x 20 m til fortau

Kvaliteter

- 2-sidig tverekke
- Høy standard på fortau
- Asfalt i kjørebane
- Gatevarme i hele gatas bredde, både fortau og kjørebane
- Gjennomgående møbleringsfelt på begge sider av gaten

- Blågrønne løsninger med vegetasjon i flere sjikt og tosidig tverekke
- God kobling mot tilstøtende torp og gater

Funksjon og utforming

Gamle Ringeriksvei sør opparbeides som strekegate og sykkelgate med fortau, møbleringsone, og tverekke på begge sider. Denne delen av strekegaten har et helt annet tvirranitt og program enn Gamle Ringeriksvei nord (gateparken), men materiellbruk, møblering og vegetasjonsbruk har en tydelig esesetisk sammenheng slik at gaten fremstår som en strekegate gjennom hele strekket, og sammenhengten er tydelig.

Lav ADT og lav fart gjør at syklerne kan benytte kjørebane på hele dette strekket i Gamle Ringeriksvei. I hver ende er det systemstille. Videre nordover er det syding i blandet trafikk med følgjengere. Sycoover ledes sykkeltrafikken videre på eksisterende gang- og sykkelveinett.

Fortau og overganger

Fortauet har en bredde på 3 meter, og opparbeides med dekke i høy kvalitet. Dette gir gode forhold for myke trafikanter. Strekingen omfatter tre kryss, som hver har to eller tre følgjengroverganger. Følgjengroverganger opparbeides med gatestein der stripene markeres i dekket ved å benytte ulik stein med stor kontrast.

DELOMRADE 3

Møbleringszone

Gjennomgående og tosidig møbleringszone på 2 meter gir rom for beplanning, regnbødd, sykkelparkering, bymøblering og vareløring. Det er viktig at trekkene fremstår som uavbrutt, så øvrige funksjoner bør underordnes plassering av trær så langt det lar seg gjøre. Regnbødd søkes plassert i nærheten av kryssene. Landskapsplanen viser prinsipp for plassering av trær og regnbødd, endelig plassering og avstand bestemmes i neste fase.

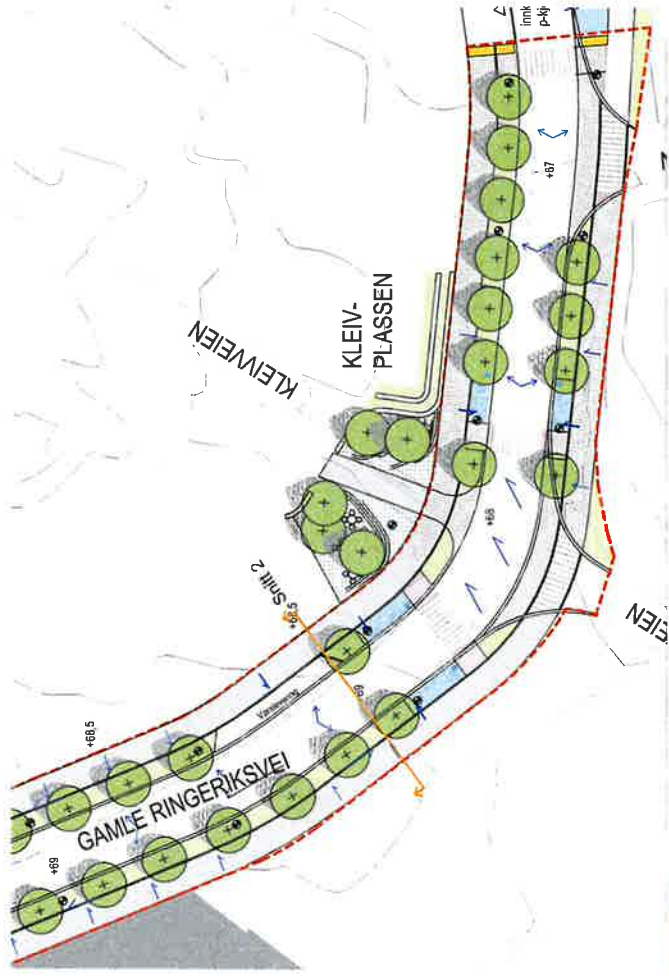
Overvannshåndtering

Gamle Ringeriksvei bygges med takfall, og det etableres regnbødd i møbleringsfeltet. Disse plasseres parvis på begge sider av kryss og beplantes med stauder som er spesielt egnet for både vann og løkke. Regnbøddene evalueres på denne måten allianse mot kryssene, og gir frodighet, åpnehet og variasjon. Fortau etableres med fall mot møbleringsfeltet, og overvannet følger kantstein mot regnbødd.

Vegetasjon

Allétrær i Gamle Ringeriksvei plantes i møbleringsfellene, parvis to og på tvers av gaten. Trærne plantes i et opphøyet vegetasjonsfelt, kantet med granittstein. Det skal velges trær av størrelse min. SO 18-20 for å sørge for god og rask tilvekst.

Planusnitt Delområde 3 - Gamle Ringeriksvei



DELOMRÅDE 4



7.4. DELOMRÅDE 4 GAMLE RINGERIKSVEI

Kategori

Bygget / overgang fra fylkesvei til kommunal vei

Utsirekning

Delområdet omfatter Gamle Ringersvei fra Skansenvegen i sør til rundkjøringen på Fylkesveien.

Areal ca. 1540 m²

Trafikk / dimensjoneringsgrunnlag

- Dagens trafikkets videreføres
- Klaring i blandet trafikk
- Overgang fra fylkesvei til kommunal vei
- Systembytte for sykkende
- Innkjøring til p-ogler for Kleivveien nord

Kvaliteter

- Normal standard
- Overvannshåndtering i eksisterende grettestruktur. Nytt regnbødd kan etableres
- Eksisterende trær ivaretas

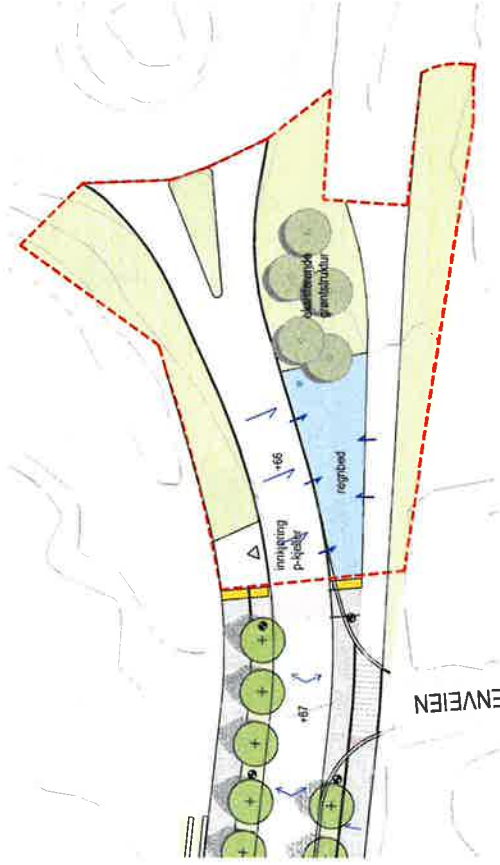
Funksjon og utforming

Det er ikke planlagt store endringer i dette delområdet fra dagens standard, ut over det som er behov for av tilpasninger mot delområde 3. Delområdet er ikke detaljprosjektet.

Det er i tillegg forventet tilpasninger knyttet til innkjøring til p-hus for Kleivveien nord. Det forventes dermed resetting av kanstein og at det legges ny asfalt på et stykke av delområdet. Det kan i tillegg bli aktuelt med tilleggs krytting til overvannshåndtering i det store grenseområdet mot sør. Dette vurderes i neste fase.

Innkjøring til p-hjeller

Innkjøring til p-hjeller skal forholde seg til og tilpasses av gatestrekket. Det må vurderes om det er behov for forsterket belysning i forbindelse med utkjøringen. Denne bør tilpasses gatens øvrige belysning.



DELOMRÅDE 5



7.5 DELOMRÅDE 5 KLEIVTORGET

Kategori:
Torg, bilfritt

Utsikring:
Delområdelområdene omfatter det opphevede torget mellom Gamle Ringetkvei og Kleivkollen. Torget skal ikke være tilgjengelig for motorisert kjøretøyer.
Areal: 320 m²

Kvaliteter

- Oppholdstorg
- Forbindelse til Kleivkollen
- Høy standard på torgekk, kanter og møblering
- Vegetasjon og overvannshåndtering
- Annet i skråningen
- Sosiale oppholdssoner med møblering

Funksjon og utforming

Galeparken forlenges mot øst i form av et torg på et opphevet nivå i forhold til kjørebane. Hovedhensikten med dette torget er å skape en god forbindelse mellom Ole Tokerud plass og Kleivkollen, både visuelt og funksjonelt. Ved å heve torget skapes en trygg og attraktiv oppholdsplass med uformelle sletteplasser i amfi, eller bord og stoler til utseanering. Via torget har man også tilgang til 1. etg. på bygg som henvender seg mot torget.

Overvannshåndtering

Overvann fra Kleivkollen skal forsvares og håndteres i regnbed på private arealer nær det nærliggende arealer. Skråningen ansees som for bratt til at det er aktuelt med regnbed. Overvann fra forglattene ledes til grensearealer mellom torget og kjørebane, og regnbed i Gamle Ringetkvei.

Vegetasjon

Terrassen skal fremstå som et frodig, grønt torg.

Det anlegges vegetasjonsstøtt i skråningen med mot torg. Felene avsluttes mot torget med en formøyet slitekant i granitt med treavdekning. Siden torget ikke er så stort benyttes det i hovedsak oppslått med trær fremfor busker. Trærne skal ha en min. SO på 18-20. Hvert tre skal ha et min. jordevolum på 10m³. Det skal benyttes allegivelnige trær. Trærne skal ha en størrelse som passer godt i et lille byrom, gjerne med tilleggs kvaliteter som fin blomstring eller vakre høstfarger. De områdene som ikke inngår i regnbed, skal beplantes med bunndekkende planter og kantvegetasjon. Det skal velges vegetasjonstyper som etablerer seg raskt, og tungerer godt sammen med tanke på konkurranse, komposisjon, vokseform, krav til voksested og variasjon gjennom åssidene. Det skal suppleres med sollamper / busker.

Gjerne i form av flestammede busker for å gjøre vegetasjonen mer interessant og forsterke den rondsammene effekten. Det skal benyttes arter med norsk eller svensk opprinnelse, gjerne stedegne planter.

Belysning

Trappen opp mot kollen fra torget utgjør en viktig del av akse, og foreslås opparbeidet med belysning i håndleper. Øvrig belysning på torget følger prinsippene for delområde 1 og 2, med flerfunksjonsmaster. Belysningen må sees i en helhet med de tilstøtende delområdene.



Løkeområde

Torget er ikke så stort, men for å øke funksjonalitet og attraktivitet kan man vurdere muligheten for å innlemme noen elementer som innbyr til lek, gjerne i kombinasjon med kunst.

Tidlig skisse for torget og trappa til Kleivkollen



DELOMRÅDE 6



7.6 DELOMRÅDE 6 FRØYTUNTORGET

Kategori
Torg, høy kvalliet

Utsikretning

Delområdet omfatter torget i krysset Gamle Ringenksvei og Frøytunveien. Torget skal ikke være tilgjengelig for motorisert kjøretøyer.
Areal: 180 m²

Kvaliteter

- Oppholdstorg
- Forbindelse til Kløvskollen
- Høy standard på dekket
- Vegetasjon
- Sosiale oppholdssteder med møblering
- Effektivlysning for økt attraksjon og oppholdskvaliteter gjennom hele året

Funksjon og utforming

Hovedansikten med dette torget er å skape en god forbindelse mellom Gamle Ringenksvei og Kløvskollen, både visuell og funksjonell. Det vil utgjøre en snarvei for de som kommer fra Frøytunveien i sørvest og skal videre mot nordøst. I tillegg til at det skal tilby oppholdssteder og være et pusterom med klar visuell sammenheng med gatelappet.

Torget opparbeides med dekke i høy kvalitet. Torget skal ha en visuell og kvalitativ likhet med materialer og formspråk i Gamle Ringenksvei, men kan gjerne fremså med sin egen identitet slik at torget fremheves som et eget byrom.

Overvannshåndtering

Overvann fra Kløvskollen skal fordrøyes og håndteres i regnbøi før det når torget. Overvann fra torget ledes til regnbøi i Gamle Ringenksvei.

Vegetasjon

Frøytuntorget er relativt lite, med et bygulv med fast dekke. For at torget ikke skal fremstå som en trist og mørk kornne i gaten skal det jobbes bevisst med vegetasjonsbruk, slik at torget fremstår som et frodig, grønt pusterom.

Skråningen mot Kløvskollen inngår ikke i torget, men danner like fullt en viktig vegg i rommet. Det anbefales at området planlegges i sammenheng, at skrånningen opparbeides som et grønt og frodig vegetasjonsfelt som avsluttes ned mot torget med en forhøyet slettekant i granitt med reavdeknring. Det bør benyttes vegetasjonstyper som etablere seg raskt, og fungerer godt sammen med enke på konkurranse, komposisjon, vekstform, krav til voldsstet og variasjon gjennom årsidene. Det bør suppleres med sollystplanter / busker, gjerne i form av flerskammede busker i hvert bed, for å gjøre vegetasjonen mer interessant og forsterke den romdannende effekten. Det bør benyttes arter med norsk eller svensk opprinnelse, gjerne stedegne planter.

Siden torget ikke er så stort benyttes det i hovedsak oppatammede trær på torget fremfor busker. Træne skal ha en min. SO på 18-20. Hvert tre skal ha et min. jordvolum på 10m³. Det skal benyttes allergjevnlige trær. Træene skal ha en størrelse som passer godt i et lite byrom, gjerne med tillegskvaliteter som fin blomstring eller vakre høstfarger.



DELOMRÅDE 7



7.7 DELOMRÅDE 7 TORG (KLEIVPLASSEN)

Kategori
Torg, høy kvalitet

Utsikretning
Delområdet omfaller torget i krysset Gamle Ringneskvei x Skansenveien. Torget har gjennomkjøring for biler som skal til Kleivkollen.

Areall: ca 290 m²

Program og funksjon

- Oppholdstorg
- Forbindelse til Kleivkollen

Kvaliteter

- Høy standard på dekket
- Vegetasjonsleil med overvannshåndtering og møblering
- Sosiale oppholdsområder
- Trær i dekket

Funksjon og utforming

Hoved hensikten med dette torget er å skape en god forbindelse mellom Gamle Ringneskvei og Kleivkollen, både visuelt og funksjonelt. Det vil utgjøre en snarvei for de som kommer fra Skansenveien i sørvest og skal videre mot nordøst. Videre skal torget utgjøre en orientlig møteplass med sitteplasser, med tydelig visuell tilhørighet til gatekappet.

Torget opparbeides med dekke i høy kvalitet. Det skal ha en visuell og kvalitativ likhet med materialer og formspråk i Gamle Ringneskvei, men kan gjerne framstå med sin egen identitet, slik at torget fremheves som et eget byrom.

Overvannshåndtering
Overvann fra Kleivkollen skal forgrøyes og håndteres i regnbed før det når torget. Overvann fra torget ledes til regnbed i gaten.

Vegetasjon

Torget skal fremstå som et frodig, grønt torg. Det anlegges planteleil / vegetasjonsleil i skråningen ned mot torget. Felte avsluttes mot torget med en forhøyet sitteleil i granitt med treveddekk. Siden torget ikke er så stort benyttes det i hovedsak oppstammede trær på torget fremfor busker. Trærne skal ha en min. SO på 18-20. Hvert tre skal ha et min. jordvolum på 10m³. Det skal benyttes allerverdige trær. Trærne skal ha en størrelse som passer godt i et lite byrom, gjerne med tilleggskvaliteter som fin blomstring eller vakre høstfarger.

De områdene som ikke inngår i regnbedet, skal beplantes med bunddekkende planter og karivegetasjon. Det skal velges vegetasjonstyper som etablerer seg raskt, og fungerer godt sammen med tanke på konkurranse, komposisjon, voldsløshet, krav til voksested og variasjon gjennom årstidene. Det skal suppleres med soltærplanter / busker, gjerne i form av flerstammede busker i hvert bed, for å gjøre vegetasjonen mer interessant og forsterke den romdannende effekten. Det skal benyttes arter med norsk eller svensk opprinnelse, gjerne stødegne planter.

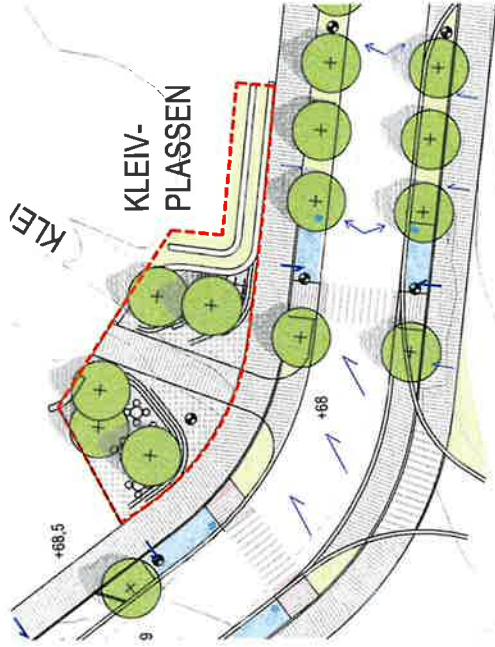
Møblering

Integrerte benker og sitteelementer, spesialdesign og høy kvalitet på materialene. Øvrige produkter som arfallsbeholdere, sykkelstativ og fritstående benker

er designprodukter, høy kvalitet.

Lekeområde

Torget er ikke så stort. Lekeelementer bør derfor inngå som en del av torgets programmering, gjerne i tilknytning til kunst. Nøyaktig utforming vurderes i neste fase.



DELOMRÅDE 8



7.8 DELOMRÅDE 8 FRØYTTUNVEIEN

Kategori

Gate, normal standard

Utskrifning

Delområdet omfatter Frøyttunveien fra Gamle Ringenksvei til og med stuplass i sør.

Areal: ca. 970 m²

Program og funksjon

- Boliggate
- Adkomst til Bekkhusenierets varemottak

Dimensjoneringsgrunnlag

- Kjøretøy: Lastebil og utrykningskjøretøy
- Kjøremåte: B
- Kryssstype: Uregulert kryss (degens løsnng)
- Sikt: 6x20 m til kjørebane, 2x20 m til fortau

Kvaliteter

- Normal standard på fortau
- Asfyll i kjørebane

Funksjon og utforming

Frøyttunveien utformes som adkomst til næring frem til varemottak og parkeringskjelleren for Bekkhusenieret. Det legges opp til et sære kjøretøy med varelevering som benyttes i Bekkhusenieret. Gaten opparbeides tilsvarende eksisterende situasjon, med kjøreløp 5,5 m og tosidig fortau med 3 m bredde frem til inn- og utkjøring til varemottak. Etter sententens varemottak reduseres kjøreløpbredden til 4,5 m. Fortau avsluttes mot planlagt gangvei på østsiden av Frøyttunveien, og avsluttes ved gang- og sykkelvei på vestsiden. Frøyttunveien, sær for innkjøring til varemottaket, må del plasseres en vendehammer.

Fortau og kjørebane opparbeides med asfalt og kantstein 10 cm, uten gataer. Dette er et bevisst grep for å skape kontrast til Gamle Ringenksvei, som er strøtegat, mens Frøyttunveien er en sidegate. Et lite borg etableres der tosidig fortauet avsluttes. Her finner myke trafikkanter veien videre på offentlig tilgjengelige gangs- og sykkelveier gjennom boligområdene.

Belysning

I Frøyttunveien foreslås samme prinsipp som for Bekkhusenieret. Det ikke eget møbleringsfelt. Det foreslås derfor at ensidig gatebelysning etableres i bakken/ fortau/ vegetasjonsfelt, på nordsiden av veien, mot eksisterende bygg. Det anbefales av maslene holdes lave, maks 6 meter. Avstand mellom master bestemmes i deløffjassen.

Overvannshåndtering

Overvann fra fortau og kjørebane ledes langs kantstein til sluk og grensområder. Et regnbud bør opparbeides i nedre del av gateløpet, der tosidig fortau avsluttes.

7 DELOMRÅDE 9 OG 10



7.9 DELOMRÅDE 9 BEKKESTUVEIEN

Utsikning
Delområdet omfatter Bekkestuveien fra Bytorget i sør og at kvartal nordover forbi første innkjøring mot øst. Areal: ca. 630 m²

- Trafikk / dimensjoneringsgrunnlag**
- Sykkelgate
 - Skolevei
 - Overgang til boliggate
 - Kjøretøy: Lastebil og utrykningskjøretøy

- Kjøremåte: B
- Kryssstype: Uregulert kryss (dagens løsning)
- Sikr: 8x20 m til kjørebane, 2x20 m til fortau

Kvaliteter

- Høy standard på fortau
- Astfalt i kjørebane
- Vareløseving

Funksjon og utforming
Bekkestuveien vil innenfor prosjektmåttet fungere som sykkelgate, der syklistar og biler kjører i blandede trafik. Normalprofilen bygges opp som beskrevet i figur 3. Total kjøreløslengde er 6,5 m (inkl. 2x0,25 m kantsikringsklaring) og tosidig fortau på 3 m bredde. Der det er vareløsevinger ligger i dag beholdes denne, og fortau bak vareløsevingen reduseres til minimum 2,5 m.

Nord for krysset rampes kjørebane ned igjen og fortau og kjørebane adskilles med en kantstein på 10 cm. Fortau opparbeides med samme belegningsstein som i Gamle Rिंगelkvei frem til tidligereovergangen. Kjørebane opparbeides med astfalt. Oslokantstein markerer overgang mellom kjørebane og fortau. Tilpassning til fortau for nye bygg utføres etter prinsippene som er beskrevet for universell utforming.

Froglerfeltet utgjør et viktig krysningspunkt for gående fra C-banen som skal videre til boligfeltet og Stabekk skole. Etter tidligerefeltet endrer gaten

karakter. Herfra videreføres fortauet på sørsiden, men med astfalt som dekk. På nordstidsten opphører fortauet.

Belysning

I Bekkestuveien er det ikke egnet mæleringsfelt. Det foreslås derfor at tosidig gateløseving etableres i bakken i fortau/ vareløseving på sørsiden av veien, mot ny bebyggelse. Master på nordvestsiden tilhører delområde 10. Det anbefales av mastene holdes lave, maks 6 meter. Avstand mellom master bestemmes i detaljløseving.

Overvannshåndtering

Gatesnitet er ikke bredt nok til overvannshåndtering i regnbåd. Overvann fra fortau og kjørebane ledes derfor til og langs kantstein til sluk.

7.10 DELOMRÅDE 10 BEKKESTUVEIEN

Utsikning

Delområdet omfatter fortau og grøntareal Bekkestuveien fra Bytorget i sør og et kvartal nordover forbi første innkjøring mot øst. Areal: ca. 140 m²

- Trafikk / dimensjoneringsgrunnlag**
- Fortau
 - Innkjøring / gangvei mot sentrum
 - Grøntareal

Kvaliteter

- Høy standard på fortau
- Viktig forutsetning for indtjeningene nordover. Sees i sammenheng med delområde 9

Funksjon og utforming

Åvælet må sees i sammenheng med delområde 9. Utforming og materialbruk følger beskrivelsene for dette området.

Vegetasjon

Eksisterende vegetasjonsfelt tilpasses øvrig gateutforming, og sees i sammenheng med utforming av delområde 9 og 2. Eventuelle slittekanter kan inngå som en del av et opplyst planfelt.

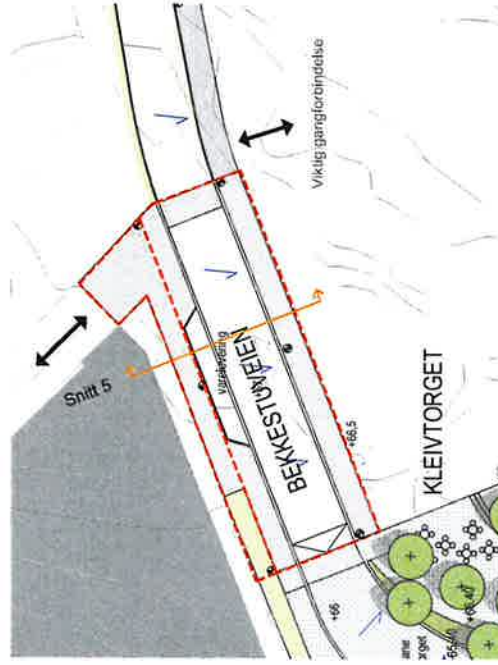
Belysning

Tosidig gateløseving, sees i sammenheng med delområde 9.

Overvannshåndtering

Må sees i sammenheng med delområde 9.

Viktig gangforbindelse

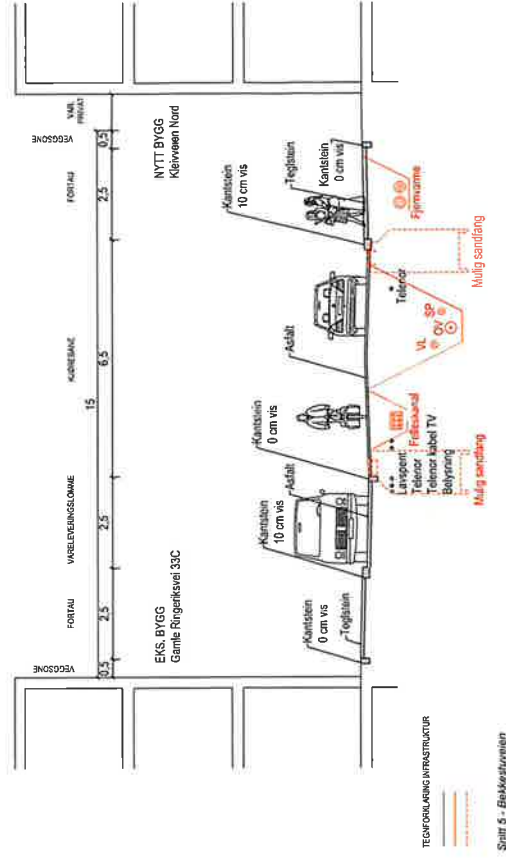


Planusnit Delområde 9 og 10 Bekkestuveien

DELOMRÅDE 9 OG 10



Tidlig håndtegnet plan som viser Bekkestureen, torget med uleserveg og gangforbindelsene til Rønvålen



DELOMRADE 1.1



7.11 DELOMRADE 11 BEKKESTUVEIEN

Utkerfning
 Delområdesområdet Bekkestuveien fra innkjøring / enveier mot nordvest til krysset Bekkestuveien / Klauveien.

Areal: ca. 1000 m²

Trafikk / dimensjoneringsgrunnlag

- Skolevei
- Ensidig fortau
- Overgang til boliggate
- Kjørretøy: ikke bestemt
- Kjøremåte: ikke bestemt
- Krystyppe: -
- Sikt: -

Avekkelater

- 3 meter, ensidig fortau med belysning
- Viktig forbindelse for fotgjengerne nordover. Sees i sammenheng med delområde 9 og 10

Funksjon og utforming

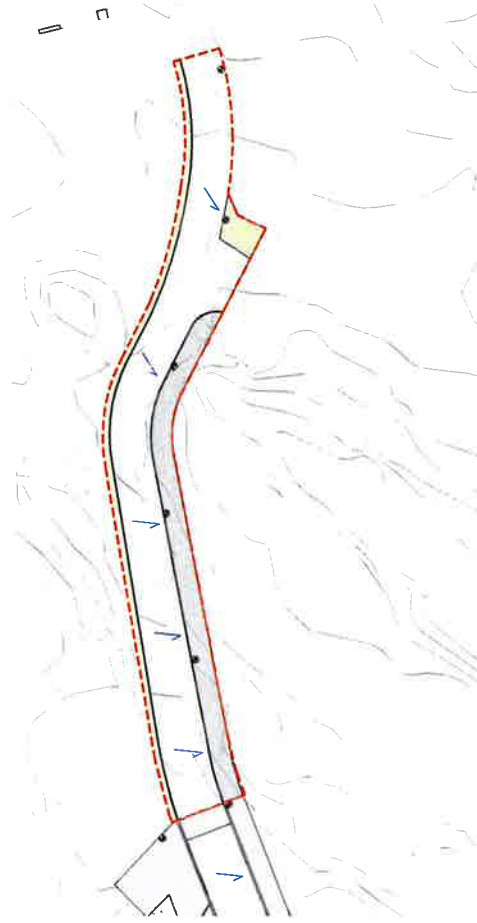
Utforming må sikre god framkommelighet for myke trafikanter.

Vegetasjon

Eksisterende trær i gaten søkes bevart. Tilpasning av berøng og revegeleiring mot private hager.

Belysning
 Ensidig gadebelysning, sees i sammenheng med delområde 9.

Overvannshåndtering
 Gaterettika er ikke bestemt, nok til overvannshåndtering i regnbud. Overvann fra fortau og kjørebane ledes derfor til og langs kantstein til sluk.





REFERANSER OG VEDLEGG

REFERANSER

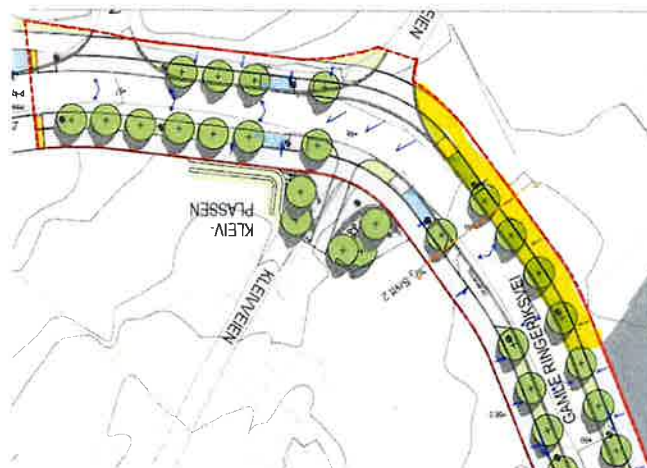
- Bærum kommunes Vei- og VA-norm
- Trafikkrechnering fra teknisk plan Bekkestua nord og tilhørende trafikmodell av type Ansum
- Bærum kommune sykkelstrategi (2018 – 2030)
- Bekkestua infrastruktur – VPOR, nov. 2015
- Plan- og byggesaksdølg Bærum kommune (database)

VEDLEGG

1. VPOR Bekkestua sentrum øst - Læringsplassen
2. VPOR Bekkestua sentrum øst - Plan over delområdene
3. Bekkestua sentrum øst - Kostnadskalkyle for VPOR- og VPKL-tiltak



Perspektivskisse av gatepark i Gamle Ringnesvei med utviklet long og foljengerpforiering



Areal = 158,3 --> 160 --> 4,3% av delområde 3

TOT
delområde 3 =
3670m2

Trafikkavvikling i anleggsperioden (skilting, kjørelommer mm), kostnad pr. prosjektert areal	m2	145	160	23200
Anleggsgjerder, sikring av byggeplass, kostnad pr. prosjektert areal	m2	50	160	8000
Riving av dekker, kanter, gjerder, elektro, kummer og rør, kostnad pr. prosjektert areal	m2	125	160	20000
Masseflytting løsmasser internt på anleggsområde	m3	100	0	0
Masseflytting - borttransport til fylling (rene masser)	m3	300	0	0
Masseflytting - borttransport til deponi (forurenset masse - inkl. avgift)	m3	700	0	0
Belysning - kabler, inkl. tilkobling	m	1000	53	53000
tykkelse 100 mm	m2	1500	160	240000
Traubunn, forsterkning, avretting. Alle veier og plassdekker	m2	35	16	560
Forsterkningslag pukk Alle veier og plassdekker, 22-125 mm	m3	300	0	0
Pukk 0-63, bærelag veier og P-plasser	m3	400	48	19200
Fortau knust asfalt, bærelag AK	m2	125	0	0
tilknytning til trapper	m2	1750	160	280000
Grøntarealer, avretting, inkl. tetting m. undergrunnsjord el.l.	m2	30	7	210
Busker, masseplantinger (inkl. 40 cm jord + 10 cm jorddekke)	m2	600	0	0
Stauddefelt (inkl. 40 cm jord + 10 cm jorddekke)	m2	700	7	4900
Regnbed inkl. våtmarksstauder, jord, sandfilter og nødvendig regnbeds-oppygning	m2	1450	28	40600
Trær i grøntrabatt so 18-20 (inkl. 1m3 jord,+ 25m3 rotvennlig forsterkningslag + oppbinding)	stk	22000	4	88000
Garantiskjøtsel (3 år) Plantefelt / stauder	m2	400	35	14000
Garantiskjøtsel (3 år) Trær	stk	1200	4	4800
tilpasninger	m2	690	58,5	40365
armaturer	stk	35000	2	70000
Møbleringselementer (sykkelstativ, benker, bord, avfallskurver mm.)	RS	435000	4,30 %	18705
TOT entreprise				925540
Uspesifisert	10 %			92554
				1018094
Midlertidige løsninger ved bygging	10 %			231385
Rigg	15 %			138831
				1388310
Prosjektadm	30 %			416493
				1 804 803
Usikkerhet	30 %			541440,9
TOT med usikkerhet				2 346 244