

Bærum kommune
Regulering
v/Anne Sofie Bjørge
Postboks 700
1304 Sandvika

E-post: anne.sofie.bjorge@baerum.kommune.no

Advokat Lars Baklund

Advokat Terje Skåland

Advokat John Arne Dalby

Advokat Hans Christian Aarnes

Advokat Ulrik Motzfeldt

Advokat Sjur Ringstad

Advokat Andreas Engen Nilsen

Advokat Lasse Groven Egeberg

Advokat Tine Pedersen

Advokat Jane Kongtorp Lier

Advokat Elin Brattbakk Myrset

Adv. flm. Espen Larsen

Adv.flm. Rune Smestad Lindskog

Bekkestua 31. januar 2017

ANG OMRÅDEREGULERING 15/89884 – STABEKK SENTRUM – BEMERKNINGER FRA GRUNNEIER GNR/BNR 15/217 – BAKKEVEIEN 2 C

Vårt firma v/undertegnede er engasjert av Vidar Degrum og Cathrine Degrum, eiere av boligeiendommen gnr/bnr 15/215 – Bakkeveien 2 c på Stabekk.

I tillegg oversendes brevet med bemerkninger på vegne av følgende berørte grunneiere:

- Aashild og Odd Havin, William Henriksen, Bakkeveien 2 B, 1369 Stabekk (Gnr 15, bnr 20)
- Svein og Sidsel Moxnes Harfjeld, Storengveien 62 D, 1368 Stabekk (Gnr 15, bnr 19)
- Mette Katrine Ryan, Storengveien 78, 1368 Stabekk (Gnr 15, bnr 302)

Det vises til pågående planarbeid for Stabekk sentrum, konkret områderegulering sak 15/89884 med høringsuttalelser, mv.

Våre klienter er nærmeste nabo til Gml Drammens vei 37 hvor det fra utbygger Vestaksen Eiendom AS er uformet forslag om riving av eksisterende bygg og nyoppføring av kombinert bygg med bolig/næring/parkeringshus.

Det vises videre til høringsnotat fra Bærum kommune av 19.08.2016.

På vegne av klienter avgis følgende bemerkninger knyttet konkret til planer om nyoppføring av bygg på adressen Gml Drammens vei 37, slik som dette fremkommer i beskrivelse og skisser/plantegninger som er gjennomgått.

Hvamstubben 17, Skjetten
Telefon: (+47) 64 83 00 00
Telefax: (+47) 63 84 34 64

Bærumsveien 205-207, Bekkestua
Telefon: (+47) 67 15 00 00
Telefax: (+47) 63 84 34 64

Gotaasgården, Jessheim
Telefon: (+47) 63 99 00 00
Telefax: (+47) 63 84 34 64

Henrik Ibsens gate 90, Oslo
Telefon: (+47) 23 28 28 00
Telefax: (+47) 63 84 34 64

Felles postadresse: Hvamstubben 17, N-2013 SKJETTEN

firmapost@advonico.no • www.advonico.no

Klientkonto 7102.05.12037 • Driftskonto 7102.05.12010 • Klientkonto Eiendomsmegling 5010.05.10925 • Org.nr.: 980 348 202 MVA

1. Byggehøyde/sol/utsikt

Ut fra dagens opplysninger anslås følgende kotehøyder på eksisterende bygg:

- | | |
|-----------------------|---------------|
| - Gml Drammens vei 37 | - ca 36 meter |
| - Gml Drammens vei 35 | - ca 38 meter |
| - Esso-stasjon | - ca 27 meter |

Forslaget fra utbygger for Gml Drammens vei 37: Økning av høyde med 12 – 13 meter, dvs høyde på ca 50 meter.

Forslaget fra kommunen for Gml Drammens vei 37 ses å være økning med minst 5,6 meter, mens for Gml Drammens vei 35 (naboblokk) ses forslaget å være økning av høyde med minst 3 meter.

Ut fra snitt tegninger ses forslaget fra utbygger å legge opp til et nybygg med hele 5 – 6 etasjer.

Fra denne side protesteres det på forslaget fra utbygger til økt høyde i forhold til dagens bygg både i forhold til foreslåtte høydemeter så vel som antall etasjer.

En slik markant økning med ca 30 % vil medføre at all utsikt/utsyn forsvinner for våre klienter sett fra egen eiendom. Med et betydelig økt byggevolum på nytt bygg vil opplevelsen av dette bli svært negativ og nybygget vil fremstå som svært massivt og dominerende.

Sett hen til at tilliggende eiendommer er villa-eiendommer med betydelig grøntareal vil et slikt nybygg ikke harmonere med øvrig bebyggelse, og klart skille seg ut på negativ måte.

2. Plassering/volum

Dagens bygg er en boligblokk i 3 – 4 etasjer og med plassering en betydelig lengre avstand enn minimumsgrensen på 4 meter fra tomtegrensen til gnr/bnr 15/217, dvs våre klienters eiendom.

Pr i dag har våre klienter utsikt/utsyn over blokken og ligger såpass mye høyere i terrenget at dagens blokk ikke fremstår som for massiv og dominerende.

I forhold til solforhold på egen eiendom berøres ikke disse av dagens blokk når man beregner dette ut fra soldigram og solforhold i løpet av vår/sommer/høst.

Forslaget fra utbygger mht plassering av nybygg tolkes dithen at dette plasseres nærmere tomtegrensen enn dagens bygg. Med en plassering nærmere dagens tomtegrense er det åpenbart at dette vil oppleves som negativt og forsterke inntrykket av en høy og massiv vegg som ødelegger for utsyn og utsikt.

Sammenlignet med dagens byggs plassering protesteres det på plassering av nybygg i den grad dette plasseres nærmere dagens tomtegrense, og det bør tilstrebes at dagens avstand til tomtegrensen beholdes.

3. Fortetting

Forslaget fra utbygger går ut på en betydelig økt utnyttelse av dagens tomteareal hvor det foreslås å bygge et helt kvartal med en grunnflate på ca 2500 kvm, noe som i forhold til dagens grunnflate på bygget antas å medføre en betydelig økning, og en tilsvarende ulempe.

I tillegg poengteres det at også nye utbygginger på øvrige naboeiendommer, dvs Gamle Drammens vei 35 og Gamle Drammens vei 39 (Esso-stasjonen) gjør at sentrumbildet blir et helt annet. Dagens åpne og luftige sentrum erstattes at et for massivt og tett sentrumbilde med i sterk kontrast til villaområdet rundt sentrum.

4. Adkomst/trafikk/støy

Det legges til grunn at all adkomst til nybygget skjer via inntegnet situasjonsplan og dermed fra Gamle Drammens vei for all trafikk både til boliger og næring/butikker i nybygget.

Dagens situasjon med parkering på vestsiden av bygget opphører følgelig. Dette bes bekreftet.

5. Øvrige uttalelser fra høringsrunde

I forhold til øvrige høringsuttalelser fra naboer og grunneiere poengteres følgende:

- Nybygg må ikke overstige 3 – 4 etasjer
- Nybygg må relatere seg til utforming og høyde på dagens bygg
- Det må fastholdes lavere byggehøyder enn foreslått fra utbyggere

Våre klienter er enige i disse synspunktene, og som nærmeste nabo til Gml Drammens vei 37 blir våre klienter direkte berørt av aktuelle planer i betydelig grad, uavhengig av hvilke planer som endelig vedtas av kommunen. Det er derfor svært viktig for våre klienter at nevnte uttalelser/innspill legges til grunn fra kommunens side i videre planarbeid.

Det bemerkes for øvrig at nødvendig fortetting i Stabekk sentrum bør skje i det som er dagens naturlige sentrum i området mellom Gml Drammens vei og jernbanen, hvor negative følger av økte byggehøyder/byggevolum blir langt mindre enn å plassere slike bygg i randsonen mot det som er dagens villabebyggelse.

For spørsmål ta kontakt pr e-post: trond@advonico.no eller pr mobil nr 93 08 78 79.

Med hilsen for
Advokatfirmaet Nicolaisen & Co ANS


Trond Martinussen
Advokat

Kopi: Klienter