



## MØTEREFERAT

Dato: 24.04.2023

Arkivsak: 20/4053

Journalpost: 23/81267

**Revidert referat fra fellesmøte mellom forslagsstiller av  
Jernbaneveien 11, styret i Gamle Drammensvei 44 og styret i  
Jernbaneveien 1 – detaljregulering av Jernbaneveien 11**

### Møtedato/sted:

Mandag 13.03.2023 kl. 13.30–14.30  
Butikklokalene i Gamle Drammensvei 44  
Til:  
Espen Odén Evertsen  
Hans Solberg  
Hille Melbye Arkitekter AS  
Hille Melbye Arkitekter As  
Masani AS  
Profier AS  
Sameiet Gamle Drammensvei 44  
Steinar Skui  
Tor Arne Romsaas

### Til stede:

*Fra forslagsstiller og plankonsulent:*  
Kristina Vedal (Profier AS)  
Steinar Skui (Profier AS)  
Elena Jakobsen (Hille Melbye Arkitekter)  
Kornelie Solenes (Hille Melbye Arkitekter)

### *Fra styret i Gamle Drammensvei*

Espen Odén Evertsen  
Tor Romsaas  
Svein Dugstad

### *Fra styret i Jernbaneveien 1:*

Hans Solberg

### *Fra Bærum kommune*

Kjell Seberg (reguleringssjef)  
Roar Askeland (saksbehandler)  
Kaspar L. Sandaker (medhjelper)

Referent: Roar Askeland

Ansvarlig/Frist

|          |                                                                                                                                                                                                                        |  |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>1</b> | <b>Innledning fra forslagsstiller v/ Steinar Skui</b><br>Ønsket velkommen og uttrykte ønske om at partene kommer til enighet om veien videre.<br><br>Påpekte at løsninger for «tverraksen» mellom Gamle Drammensvei og |  |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|          | <p>Jernbaneveien må ses isolert fra selve prosjektet i Jernbaneveien 11, og at det vil bli anledninger til å medvirke om selve prosjektet senere i prosessen. Avgrensningen av tverraksen er avgrenset i reguleringsplanen for Stabekk sentrum.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| <b>2</b> | <p><b>Presentasjon fra plankonsulent v/ Elena Jakobsen</b></p> <p>Elena forklarte dagens situasjon og alternative løsninger for «tverraksen». Dette ble gjort ved hjelp av illustrasjoner på plakater i stort format. Presentasjonen/illustrasjonene var sendt på forhånd torsdag ettermiddag 09.03. Presentasjonen er vedlagt referatet.</p> <p>Det ble påpekt at forslagsstiller i byggesaksarkiv har klart å finne at det innenfor tverraksen er godkjent 10 parkeringsplasser. Det er ikke funnet tinglyst avtale om felles atkomst mellom Gamle Drammensvei 44 (GD44) og Jernbaneveien 11 (J11).</p> <p>Alternativ 2A/2B er utarbeidet på bakgrunn av forrige fellesmøte der GD44 var villige til å vurdere reduksjon av antall parkeringsplasser som er i dag. Alternativene er en «justering» av dagens situasjon. Alternativ 2B med skråstilte plasser gir marginalt mer grøntareal sammenlignet med 2A.</p> <p>Alternativ 3 fremstår mer grønnere og gir mindre asfalt. Det er en bedre løsning for fotgjengere. Kjørearealer er tydeligere definert. Renovasjonsbil slipper å rygge hele veien inn på gårdsplassen. J11 avgir tilvarende stort areal til vendehammeren (57 m<sup>2</sup>) som felles kjøreareal i alternativ 2. Alternativ 3 kan gi mulighet for mer grøntareal dersom dagens regulerte areal til vendehammer ikke blir behov for.</p> <p>I begge alternativer får man en gangtrasé langs grensen til Jernbaneveien 1 (J1) med 1,5 meters bredde og 0,5–0,7 meter grøntabatt mellom gangvei og parkeringsplassene. Øverst mot Gamle Drammensvei er det plass til 1,4 meter bred trapp. Ståltrapp er foreslått. 10 godkjente parkeringsplasser ivaretas i begge alternativer.</p> <p>Gangforbindelsen vil ikke kunne bli universelt utformet. Ingen av alternativene berører verken bygningsmasse til GD44 eller eiendommen til J1. Vendehammeren er dimensjonert for lastebil. Det er ikke plass til semitrailer.</p> |  |
| <b>3</b> | <p><b>Spørsmål og kommentarer</b></p> <p>Spørsmål fra GD44 om hva rosa areal langs Jernbaneveien betyr: Arealet illustrerer regulert fortau (som ennå ikke er opparbeidet).</p> <p><i>Seberg:</i> Heller til at alternativ 3 er best. Kan få enda bedre kvaliteter/grøntarealer hvis man går ytterligere ned på parkeringsplasser. Det er utbygger som skal stå for kostnadene med ny løsning for tverraksen med mindre det gjøres avtaler med andre.</p> <p><i>Seberg:</i> Utgangspunktet til kommunen er at fortau langs Jernbaneveien skal bli</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>opparbeidet som regulert i forbindelse med utbygging av J11. Dette er viktig for å binde sammen ny gangvei. Man kan se nærmere på bredde på kjøreveien for å tilpasse Benkow-parken. Slik det ser ut nå må kjørebanelen utvides med ca. en halv meter. <b>Utforming av vei og fortau må ses nærmere på i detalj. Konkrete forslag må sjekkes med kommunens vei- og trafikkenhet.</b></p> <p><i>Sandaker:</i> Alternativ 3 er best bymessig tilpasset og grønnere med muligheter for trær.</p> <p><i>Solberg:</i> Vil fortauet ha konsekvenser for sameiet i J1? Seberg svarte: Fortauet berører ikke eiendommen til J1 og vil ikke ha betydning for utbyggingspotensialet til J1.</p> <p><i>Solberg:</i> Sameiet vurderer utvikling av eiendommen, men man har ikke tatt stilling til hvilken utvikling og om man skal rive bebyggelsen eller ikke.</p> <p><i>Evertsen:</i> Vil foreslåtte løsninger oppfylle kommunens krav til tverrakse? Seberg svarte: Ja, men må ses på som en midlertidig løsning frem til utvikling av J1. Fire meter av eiendommen til J1 inngår i tverraksen.</p> <p><i>GD44:</i> Beboere i sameiet etterspør mer informasjon. Spesielt forholdet til parkeringsplassene. Et eget informasjonsmøte om tverraksen og boligprosjektet etterlyses.</p> <p><i>Romsaas:</i> Betongkonstruksjon på GD44 kan etter hans/styrets mening fjernes, men dette er ikke avklart med resten av sameiet.</p> <p><i>Vedal:</i> Er positiv til et eget informasjonsmøte om prosjektet når man har tegnet ut prosjektet nærmere i detalj.</p> <p><i>Jakobsen:</i> Alle som ønsker å sende skriftlige innspill og spørsmål i forbindelse med oppstart av planarbeidet, jf. annonsering og varslingsbrev, må gjerne gjøre det. Det gjelder også den enkelte seksjonseier.</p> <p><i>Skui:</i> Understreket at man må få avklart tverraksen før man kan gå videre med prosjektet. Må spesielt få avklart snuplass og innkjøring.</p> <p><i>GD44:</i> Styret kan på nåværende tidspunkt ikke si ja til noen av alternativene på vegne av sameiet. Styret kan ikke inngå noen avtaler før et informasjonsmøte er holdt. Styret ønsker et slikt møte så snart som mulig. Det er opptil sameiet å avgjøre hvilken løsning for tverraksen som foretrekkes. Mange i sameiet er engstelige for konsekvensene av byggeprosjektet. Derfor henger dette sammen og sameierne har behov for mer informasjon.</p> <p><i>Skui:</i> Er positiv til å stille til et informasjonsmøte. Ser for seg at sameierne kan komme med meningsutvekslinger i et slikt møte og håper at styret gis mandat til å inngå avtale i etterkant.</p> <p><b>På spørsmål fra Dugstad om hva som vil skje hvis sameiet ikke vil godta noen av</b></p> |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|          | <p>forslagene svarte Skui at Profier vil vurdere å skaffe andre leietakere og at det kan innebære at man vil sette opp gjerde i eiendomsgrensen.</p> <p>Til det samme spørsmålet svarte Seberg at Profier kan stoppe opp prosjektet hvis det ikke blir enighet.</p> <p><i>Solberg:</i> Informerte om at styret i J1 har innkalt til et ekstraordinært generalforsamling for å informere sameierne om status og skissene til tverraksen.</p> <p><i>Solberg:</i> Støtter personlig alternativ 3, men dette er ikke avklart med resten av sameierne.</p> <p><i>Skui:</i> Hvis sameiet ønsker egen atkomst må dette komme i forbindelse med varslingsperioden. Det vil være prinsipielt spørsmål som forslagsstiller og kommunen må ta stilling til.</p> <p><i>Jakobsen:</i> Hvis GD44 ønsker egne atkomster vil GD44 ikke klare krav til snuplass på egen eiendom og oppstillingsplass for brannbil uten å fjerne parkeringsplasser.</p> <p><i>Seberg:</i> Synspunkter som kommer inn etter varslingsfristen vil bli vurdert, men for å få mest mulig forutsigbarhet for alle parter kan det være fornuftig å forlenge fristen.</p> <p><i>Skui:</i> Er åpen for å gi forlenget frist for å komme med innspill. Slik frist kan settes til etter et informasjonsmøte er holdt. Han foreslo et møte så snart som mulig.</p> <p><i>Jakobsen:</i> Understreket at det vil bli gitt muligheter for å komme med synspunkter til alle deler av prosjektet når et ferdig planforslag blir sendt på høring, jf. <a href="#">plan- og bygningsloven § 12-10</a>.</p> <p><i>Romsaas:</i> Ønsker at kommunen stiller på et informasjonsmøte.</p> |  |
| <b>4</b> | <p><b>Veien videre/konklusjon</b></p> <p>Det ble enighet om at styret i GD44 innkaller sameiet til en ekstraordinær generalforsamling der forslagsstiller blir invitert til et informasjonsmøte. Det ble foreslått å arrangere møtet på Stabekk seniorsenter tirsdag 28. mars kl. 18 (Tidspunktet har i ettertid blitt endret til kl. 19).</p> <p>Fristen for å uttale seg skriftlig utsettes fra mandag 27. mars til fredag 21. april.</p> <p>På informasjonsmøtet vil forslagsstiller anbefale alternativ 3, men begge alternativer vil bli presentert. Boligprosjektet med vekt på byggehøyder og solstudier vil også bli redegjort for. Det vil være de samme skisser/illustrasjoner som er blitt vist tidligere til kommunen og styret.</p> <p>Kommunen stiller på informasjonsmøtet som observatør og kan svare på</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |

|  |                                                                           |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------|--|
|  | spørsmål.                                                                 |  |
|  | Etter møtet kan sameiet diskutere saken alene og gjøre seg opp en mening. |  |

Tilføyelse: Dugstad har i e-poster, senest 24.04.2023, krevd at flere av hans kommentarer blir tatt med i referatet. Profier mener at de aktuelle kommentarene ikke ble sagt på møtet. E-posten av 24.04 er vedlagt dette referatet.

---

Vedlegg:

Krav om referattilførsel fra styremedlem Svein Dugstad i sameiet Gamle  
Drammensvei 44

6310788