

6.1 Varsling, kunngjøring og medvirkning

Det er avholdt flere møter/befaringer med eiere av Gamle Drammens vei 44 og Jernbaneveien 1 vedrørende muligheter for tverrforbindelse og felles atkomst løsninger. Se vedlegg «Medvirkning».

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort i Aftenposten og Budstikka 27.02.2023 samt annonsert på Bærum kommunes hjemmesider 27.02.2023. Frist for innspill/uttalelser var 27.03.2023. Grunneiere, andre rettighetshavere og offentlige instanser ble varslet ved brev datert 27.02.2023 med tilsvarende frist for uttalelser. Vi viser til vedlegg «Varslingsbrev», «Kunngjøring» og «Varslingsliste».

Det er kommet 17 innspill til kunngjøring/varsling. Se vedlegg «Forhåndsuttalelser».

6.2 Innkomne forhåndsuttalelser

Innkomne uttalelser:

1. NVE	01.03.2023
2. Statsforvalteren i Oslo og Viken	24.03.2023
3. Viken fylkeskommune	28.03.2023
4. Bane Nor SF	24.03.2023
5. Elvia	17.03.2023
6. Bærum Elveforum	14.03.2023
7. Brenda og Henrik Krokene i GD 44A	03.03.2023
8. Brenda Krokene i GD 44	02.03.2023
9. Henrik Krokene i GD 44	02.03.2023
10. Alison McKenzie Sollie i GD 44	13.03.2023
11. Caroline Paulsberg i GD 44	07.03.2023
12. Julie Kofstad i GD 44A	21.03.2023
13. Turid Anita Jacobsen i GD 44A	27.03.2023
14. Doris Jenssen i J1	06.03.2023
15. Vidi Eiendom i J1	01.03.2023
16. Sameiet Stabekktunet Bygg VIII i J45	27.03.2023
17. Andreas Tollefsen i Storengveien 90	06.03.2023

6.3 Sammendrag av forhåndsuttalelser

NVE

Det anbefales å bruke NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan i planarbeidet samt NVEs nettsider for arealplanlegging.

Statsforvalteren

Statsforvalteren forventer at planområdet planlegges med høy utnyttelse i tråd med regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, siden området ligger tett på Stabekk stasjon. Støyforholdene må avklares i plansaken. Flest mulig boenheter bør tilfredsstillende anbefalte grenseverdier i tabell 2 i T-1442/2021. Det må avklares om avvik fra anbefalte grenseverdier samsvarer med kommuneplanen. Hvis avvik aksepteres må det sikres at alle boenheter får stille side (uten tiltak nært boenheten), hvor soverom kan plasseres. For de fasader som er støyutsatt kan det aksepteres bruk av avbøtende tiltak for dempet fasade. Det gis generelle føringer til innholdet i støyrapport. Det vises for øvrig til statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018), samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014) og rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995) som statsforvalteren mener kan være relevante i forbindelse med planarbeidet.

Viken fylkeskommune

Fylkeskommunen viser til rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen og påpeker at det er et viktig nasjonalt mål om å sikre barn og unges oppvekstmiljø. Det forventes at planområdet planlegges med høy utnyttelse i tråd med regional plan for transport i Oslo og Akershus. Det vises til rekkefølgekrav (§ 33.1, 34.1, 35.2 og 35.3) i områderegulering for Stabekk sentrum og pågående detaljregulering for Stabekk gater og byrom. Fylkeskommunen ber om at rekkefølgebestemmelsene i områdereguleringen følges opp. Videre vises det til rapport «Prioritering av sykkeltiltak i Bærum kommune, hvor Gamle Drammensvei gjennom Stabekk er rangert som en av fire høyeste prioriterte hovedsykkelrutene i Bærum. I rapporten fremgår det manglende tilrettelegging av hovedsykkelveinettet forbi Gamle Drammensvei 44 og 46. Fylkeskommunen er bekymret for realiseringen av sykkelveien her fordi at ytterste del av eksisterende bebyggelse i Gamle Drammensvei 44 er regulert til fortau-formål og vil vanskeliggjøre ev. etablering av sykkelvei. Fylkeskommunen mener at det vil være praktisk umulig å bygge sykkelveien uten å rive eksisterende bygg i Gamle Drammens vei 44 og at det vil være vanskelig å sette opp et bygg i Gamle Drammens vei 44 tilsvarende det som står der i dag etter at utbygging av S10 er gjennomført. Fylkeskommunen ber derfor Bærum kommune om å kreve felles reguleringsplan for område S9 og S10. Fylkeskommunen mener at det er uheldig at planarbeidet for S10 får fortsette og deretter vedtas før løsninger for gatenettet i detaljreguleringsplan for Stabekk gate og byrom er endelig vedtatt og sikret. Fylkeskommunen ber om at det avholdes et møte med Bærum kommune om dette.

Bane Nor SF

Bane Nor bemerker at planområde ligger ca. 87 meter fra nærmeste spormidte og vil være i kort avstand til Stabekk stasjon. Bane Nor forutsetter at hovedtrekkene i områdereguleringen for Stabekk sentrum følges opp. Det anføres at rammebetingelsene for jernbanen er i endring, men at det kan være vanskelig å forutse hvilke behov som kan oppstå. Forslagsstiller bes om å sette seg inn i veileder for nasjonale interesser i arealplanleggingen og Bane Nors teknisk regelverk.

Elvia

Elvia har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet. Planforslaget må ta høyde for det. Elvia forutsetter at forslagsstiller tar kontakt i god tid slik at Elvia kan foreta effektvurdering av planområdet og dermed avklare om det er behov for en ny nettstasjon. Videre gis det veiledning til utforming og plassering av ev. nettstasjon.

Bærum Elveforum

Det vises til uttalelse fra Natur og idrett v/naturmangfold - landskap – grønnstruktur angående sikring en styrket blågrønn struktur, lokal overvannshåndtering ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer samt bruk av blågrønn faktor som et verktøy for håndtering av overvann. Det bemerkes også at det har tidligere vært en bekk som gikk gjennom deler av planområdet. Bærum elveforum forventer at planforslaget følger opp gjeldende bestemmelser for planområdet, slik at antatte bekker blir undersøkt/ev. ivare tatt på best mulig måte i forbindelse med åpning/overvannshåndtering.

Brenda og Henrik Krokene

Brenda og Henrik Krokene har sendt både felles merknad og hver for seg. Merknadene er stort sett likelydende. Det protesteres mot 5. etasjes bygg med heishus på toppen, på grunn av konsekvenser for utsyn, sol, innsyn, økende trafikk og støy, verdiforringelse og reduserte lånemuligheter. Det ønskes townhouse i to etasjer med parkering under bakken.

Alison McKenzie Sollie

Det protesteres mot byggingen på barnehagetomten fordi at tomten virker uegnet for utbygging. Det beskrives at også lavblokk vil frata lys fra alle bygningene rundt. Det uttrykkes bekymring for skader i grunnen under bygningsprosessen. Det ønskes at barnehagen fortsetter. Det anføres at det er nok nye blokker i Bærum nå.

Caroline Paulsberg

Det protesteres på oppføring av blokkbebyggelse som vil stjele lys, forringe solforhold og begrense følelsen av en luftig og lyst uteoppholdsareal. Det bes om at livskvaliteten til beboere av Gamle Drammens vei 44 blir bevart. Det ønskes ikke høyere bebyggelse enn tre etasjer. Det uttrykkes bekymring for om Jernbaneveien 11 vil kunne få nok uteoppholdsareal på bakkeplan. Det opplyses om at fasaden i Jernbaneveien 11 må utformes slik at innsyn til beboere i Gamle Drammens vei 44 forhindres og utsyn ikke forringes. Fasaden bør også ha en god estetisk utforming, slik at flat, høy, mørk murvegg rett utenfor balkongen unngås. Benkowparken og enkel atkomst til egen bolig må bevares. Til slutt skrives det at hvis ikke det ovennevnte er ivare tatt vil prosjektet føre til redusert bokvalitet og livskvalitet til beboere i Gamle Drammens vei 44 og verdiforringelse av eksisterende leiligheter.

Julie Kofstad

Beboer som bor i 2. etasje i Gamle Drammens vei 44, er opptatt av at lys og solforhold skal ivaretas på eksisterende terrasser i Gamle Drammens vei 44 A og 44B.

Turid Anita Jacobsen

Beboer som bor i 2. etasje i Gamle Drammens vei 44A, skriver at det nye bygget vil medføre mangel på utsikt og sol samt økt innsyn. Det anføres at byggeprosessen vil være forstyrrende og helseskadelig for beboere i Stabekk-tunet sykehjem og beboere rundt. Det uttrykkes bekymring for atkomst til utrykningskjøretøy for Gamle Drammens vei 44, da eksisterende atkomst er for trangt for å komme til balkonger. Det ønskes å opprettholde eksisterende barnehage, ettersom Asker og Bærum har mangel på barnehageplasser. Det bes om å ivareta Benkowparken. Det uttrykkes bekymring for at ev. utbygging vil kunne påvirke eksisterende parkering under og etter byggingen. Vedkommende stiller seg negativt til både felles atkomst og planlagt tverrakse, økt trafikk til og fra området og er bekymret for konsekvenser for gående (barn og eldre).

Doris Jenssen

Det bes om at uttalelsene til styret i Jernbaneveien 1 tas til etterretning.

Vidi Eiendom

Det opplyses at Sameiet Jernbaneveien 1 har utviklingsplaner for sin tomt og vil beholde alt areal slik som den er i dag. Arealer langs felles eiendomsgrense med Gamle Drammens vei 44 er i dag en del av felles uteoppholdsareal for sameiets 24 leiligheter. Jernbaneveien 1 ønsker ikke å avstå areal til fortau inntegnet mot syd.

Sameiet Stabekk-tunet Bygg VIII

Eiere av Jernbaneveien 45 anbefaler ikke omregulering fra barnehage til boligblokk da dette vil føre til mangel på barnehageplasser i nærområdet og føre til at barn i Jernbaneveien vil minste sin lekeareal (ettersom barnehagens lekeareal benyttes som uteareal etter barnehagens stengtids). Det uttrykkes bekymring for at Jernbaneveien blir mindre attraktiv for yngre familier dersom barnehagen forsvinner, noe som er negativt for demografien i området. Eksisterende barnehage skaper lys og luft i et tungt utnyttet område og ny boligblokk vil ødelegge for det. Nybygget vil være omsluttet av store bygg på 3 sider. Dette vil føre til at mange av de nye boligene og eksisterende leiligheter (også flere rom i sykehjemmet) vil oppleves som mørke og med manglende solforhold. Dette vil føre til dårligere bokvalitet. Det anføres at eksisterende bebyggelse setter rammer for hvordan barnehageområdet kan utvikles, og kommunen bør ha som et mål om å skape gode boforhold for egne innbyggere. Det

uttrykkes bekymring for hvordan sykehjemmet blir påvirket av utbyggingen med tanke på anleggsstøy og gjensidig innsyn (som påstås vil kunne oppleves som uverdigg for sykehusbeboere). Til slutt uttrykkes det bekymring for hvordan de nye beboere blir påvirket av sykehjemmet med pasienter som roper «om hjelp til alle døgnets tider».

Andreas Tollefsen

Det anføres at 4.-5. etasjes bygg virker for høyt i forhold til eksisterende bygningsmasse. Det opplyses at tegninger ved varslingen ikke gir tilstrekkelig bilde på hvordan fremtidig situasjon skal bli. Det ønskes mer tydelighet på tegningene på hvordan kjøreveier, atkomst og parkering er tenkt løst.

6.4 Kommentarer til forhåndsuttalelser

NVE

Søk på NVEs kartbasert veileder viser at deler av planområdet ligger i aktsomhetsområde for flom, noe som betyr at det kan være fare for flom. Reell flomfare må avklares og tas hensyn til i planarbeidet. Videre ligger deler av planområdet innenfor området hvor det kan være marin leire i grunnen. Det må derfor undersøkes i planarbeidet om det er fare for kvikkleireskredd.

Statsforvalteren

Planområdet grenser til høyere bebyggelse i nord som også fungerer som støyskjerm fra støyeksposering fra Gamle Drammensvei. Støy har derfor ikke vært definert som kritisk område så langt i prosessen. Det vil bli utarbeidet støyrapport til offentlig ettersyn.

Viken fylkeskommune

Barn- og unges interesser vil bli ivarettatt i planprosessen, slik dette vanligvis gjøres i forbindelse med boligsaker. Vi er innforstått med at detaljregulering for S10 ikke kan vedtas før det foreligger vedtak i detaljreguleringsplan for Stabekk gate og byrom, ref. § 33.1 i områdeplan for Stabekk sentrum. I gjeldende områderegulering for Stabekk sentrum er det ikke stilt krav om felles planlegging for S9 og S10. Felt S9 forutsettes ikke utvidet i det hele tatt. I § 14.1 i bestemmelser står det følgende om S9: «Feltet er fullt utnyttet, ytterligere utbygging er ikke tillatt». Bygget i felt S9 er i 7 etasjer og består av ca. 25 leiligheter. Bygningsmassen fremstår som solid og skal neppe rives og å kunne erstattes. Dette er heller ikke en bærekraftig løsning. Utbygging av fortau hører til detaljreguleringsplan for Stabekk gate og byrom og har ikke noe å gjøre med utvikling av S10 å gjøre, slik vi ser det. Kommunens representanter som jobber med detaljreguleringsplan for Stabekk gate og byrom er godt orientert om vårt planarbeid i felt S10.

Bane Nor SF

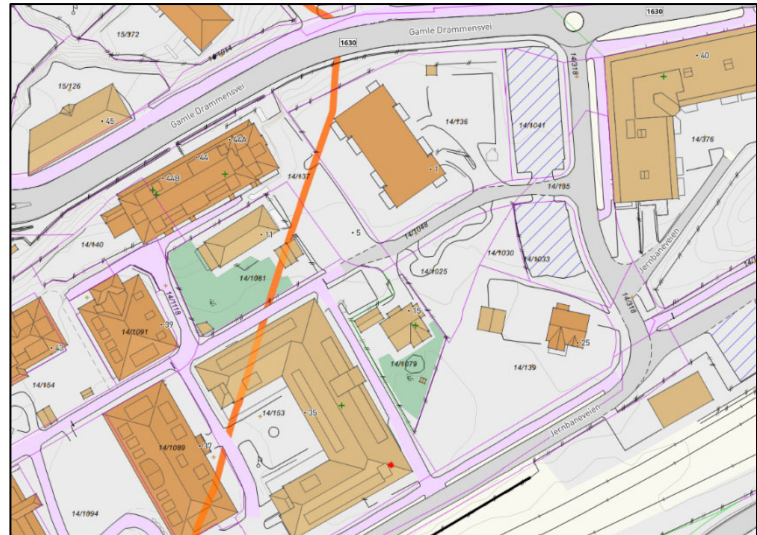
Vi kan ikke se at det kan være aktuelt med å gå gjennom regelverket som Bane Nor viser til basert på informasjon i uttalelsen, og når planområdet ligger ca. 87 meter fra spormidt (kravet i jernbanelovens § 10 er 30 meter). Det er i tillegg flere bygninger som ligger mellom vårt planområde og jernbanespor.

Elvia

Ledninger til Elvia skal ivaretas ved fremtidig utbygging i tråd med Elvias krav. Forslagsstillers el-konsulent opplyser at foreløpige vurderinger tilsier at det vil ikke være nødvendig med ny nettstasjon. Inntil videre har vi valgt å ta med ev. ny trafo i planforslaget, plassert min. 5 meter fra bygning.

Bærum Elveforum

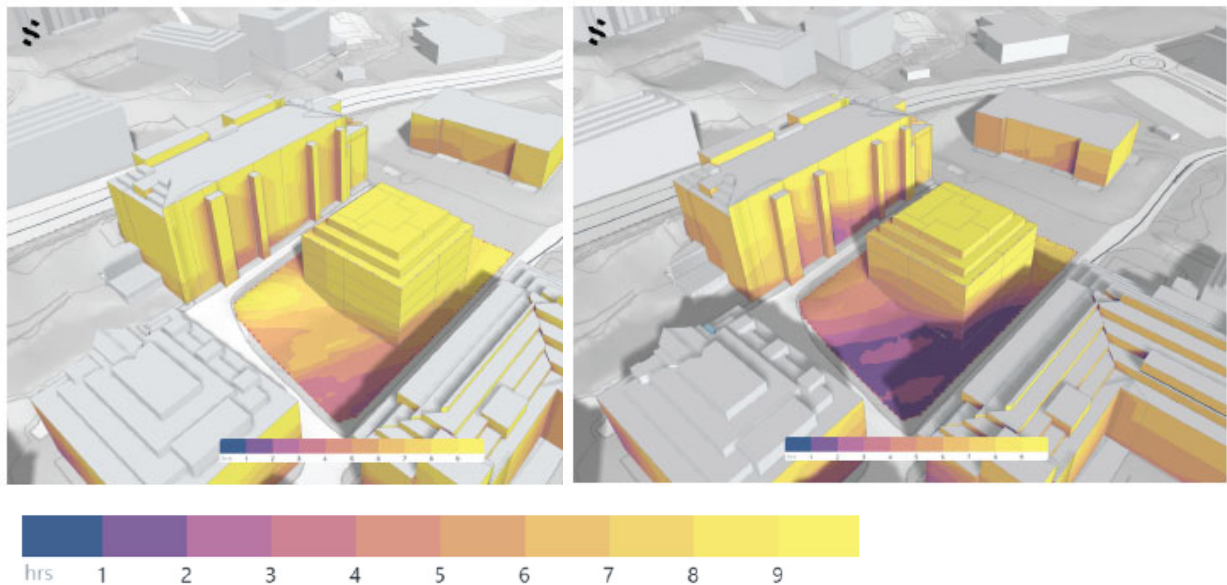
Kommunens krav om overvannshåndtering skal legges til grunn for planarbeidet. Det vil ikke være mulig med sedum på tak på grunn av valgt takform. Vi har forstått det slik at bekkeåpning er planlagt via parkeringsplass, øst for Jernbaneveien 1 og at dette skal sikres i detaljreguleringsplan for Stabekk gate og byrom.



Skisse 1: Kartutsnitt som viser historisk bekk. (Kilde: bærumskart)

Brenda og Henrik Krokene

Foreslått utbygging er i tråd med områdereguleringen for Stabekk sentrum når det gjelder høyder og byggegrense. Det planlegges ikke noe heisoppbygg utover maks tillatte høyder i områdereguleringen. Heisoppbygg er heller ikke tegnet på skisser som lå ved varslingen. Oppføring av townhouse er ikke i tråd med områdereguleringen. Områdereguleringen legger opp til at tomten (som en del av sentrumsområde) utvikles med høy utnyttelse. Det vil alltid være noen ulemper for naboer ved fortetting som ikke vil kunne løses fullt ut. I dette prosjektet har vi jobbet for å minimere virkning for Gamle Drammens vei 44 og har derfor valgt å gå bort fra forslaget som forelå ved oppstartsmøte (en mer avlangt bygningsvolum mot Gamle Drammens vei 44). Nybygget som vi foreslår har et kompakt fotavtrykk og kortere fasade mot Gamle Drammens vei 44. Dette bidrar til å minimere nybyggets virkning for naboene i Gamle Drammens vei 44. Bygget foreslås i tillegg inntrukket fra byggegrense i nord, også av samme hensyn. Bygget planlegges plassert min 8,8 meter fra balkonger i Gamle Drammens vei 44 (dagens avstand til barnehage er 5,7 meter). Foreløpig solstudie viser at Gamle Drammens vei 44 vil bli berørt minimalt med tanke på sol. Skisse 2 under viser situasjon per 01. mai (til venstre) og 22. september (til høyre) svært gode solforhold fra mai og hele sommeren. Det er deler av 2. etasje som får noe reduserte solforhold.



Skisse 2: Solstudier: nybyggets virkning på fasader i Gamle Drammens vei 44. Til venstre – situasjon per 01.mai. Til høyre – situasjon per 22.september. Antall timer med sol på tomt og fasader vises med fargeskala fra mørk blå/lilla – 1 time til gul – 9 timer. (Balkonger i Gamle Drammens vei 44 er ikke vist på 3D skisser. Disse allerede skjærer sin egen fasade for direkte sollys.) (Kilde: Spacemaker)

Nybygget vil også ligge utenfor 45 graders vinkel mot horisonten, målt fra balkongens ytterliv, noe som tilsier at dagslys blir fortsatt tilfredsstillende for Gamle Drammens vei 44.

Det er 4 gjennomgående leiligheter og 5 ensidig belyste leiligheter som vil få redusert utsikt, ref. skisse 3 under, som viser ensidige leiligheter med gul farge og nybyggets ca. plassering med stiplet sort linje. Dette er påregnelig ved en fortetting. Det er da viktig å påpeke at sol, utsyn og dagslysforhold blir fortsatt tilfredsstillende.



Skisse 3: Syd-fasade til Gamle Drammens vei 44. Blå stiplet linjer viser grense mellom boliger og næring+parkering: arealer over den blå linjen er leiligheter. Det gule omrisset viser ensidige leiligheter i Gamle Drammens vei 44. Sort stiplet linje viser hvor nybygget vil komme, syd for Gamle Drammens vei 44 (Kilde: kommunens arkiv)

Det planlegges ikke balkonger og stuer i nybygget mot nord, slik at innsyn til Gamle Drammens vei 44 blir minimalt. Vi tror også at trafikken til og fra tomten ikke blir verre enn den er i dag med barnehagedrift. Dette skal da undersøkes i trafikkanalyse i plansaken. Vi kan ikke se at fremtidig boligbruk vil medføre noe mer støy for naboene. Det må da påregnes anleggsstøy fra byggingen. Dette ivaretas etter gjeldende regelverk i forbindelse med byggingen av entreprenøren. Vi har ingen kommentarer til påstander om reduserte lånemuligheter og verdiforringelse.

Alison McKenzie Sollie

Å drive barnehage med 39 barn ble oppfattet som ikke økonomisk gunstig av tidligere eier. Tomten er dessverre ikke stor nok for å kunne bygge større barnehage med tanke på uteareal. Tomten ble derfor solgt. Forslagsstiller (den nye tomteeier) har derfor valgt å avslutte leieforhold til barnehagen fra sommeren 2023. Geoteknisk prosjektering i byggesaken vil ta hensyn til at det ikke påføres skader på nabobebyggelse. Det vil bli utført registrering av bebyggelse på nabotomter i forkant av igangsetting av arbeidet slik det vanligvis gjøres. Vi viser for øvrige til våre kommentarer til innspill fra Brenda og Henrik Krokene angående lys og sol.

Caroline Paulsberg

Vi viser til våre kommentarer til innspill fra Brenda og Henrik Krokene angående lys, sol, utsyn, innsyn, høyder og verdiforringelse. Jernbaneveien 11 skal prosjekteres etter kommunens krav til uteareal. Når det gjelder utforming av fasade mot nord, så skal vi se på dette videre i planarbeidet. Dersom kommunen vil kreve opparbeidelse av Jernbaneveien i full regulert bredde, vil Benkowparken få mindre utstrekning enn det som er i dag. Dette er fordi at en stripe langs veien (ca. 2 meters stripe) vil måtte bli utvidet vei. Sameiet i Gamle Drammens vei 44 har ikke uttrykt interesse for å opprettholde felles atkomstløsning, tilsvarende det som er i dag. Jernbaneveien 11 skal derfor løse atkomst på egen grunn, noe som betyr at Gamle Drammens vei 44 vil måtte endre sin atkomstløsning ved å skyve på eller fjerne noen av parkeringsplasser på bakken.

Julie Kofstad

Vi viser til våre kommentarer til innspill fra Brenda og Henrik Krokene angående lys og sol.

Turid Anita Jacobsen

Vi viser til våre kommentarer til innspill fra Brenda og Henrik Krokene angående sol, utsikt, innsyn, trafikk og anleggsstøy samt våre kommentarer til innspill fra Alison McKenzie Sollie angående barnehagedrift, Benkowparken og parkering. Det planlegges ingen tiltak på den private veien (syd for Gamle Drammens vei 44) som brukes av utrykningskjøretøy for Gamle Drammens vei 44. Jernbaneveien 11 skal ikke bruke denne veien i forbindelse med utrykking. Med mindre Bærum kommune er interessert i ekspropriering av areal til tverrakse, er det ikke mulig å etablere slik akse uten samtykke fra sameiet i Gamle Drammens vei 44.

Doris Jenssen

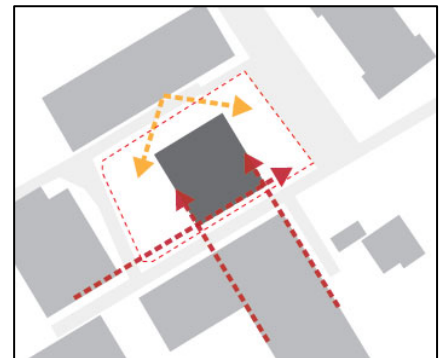
Ingen kommentarer.

Vidi Eiendom

Ingen kommentarer.

Sameiet Stabekktunet Bygg VIII

Innspillet er kommet fra eier av Jernbaneveien 45, men handler for det meste om nybygget konsekvenser for sykehjemmet. Vi viser til våre kommentarer til innspill fra Brenda og Henrik Krokene angående anleggsstøy samt våre kommentarer til innspill fra Alison McKenzie Sollie angående barnehagedrift. Nybygget skal sørge for variasjon av leiligheter slik at disse blir attraktive for ulike aldersgrupper. Barnehagetomten er regulert til sentrumsformål med høy bebyggelse og utnyttelse, noe som vil gå på bekostning av dagens åpenhet og luft mellom bygninger. For å kunne oppnå et prosjekt i tråd med områdereguleringens rammer må tomten bebygges med et betydelig større volum enn det som er der i dag. Foreslått fotavtrykk og høyder er tilsvarende det som finnes i område allerede. Nybygget kommer på ca. samme høyde (møte i kote 36) som bebyggelse i vest (Jernbaneveien 39 med møne i kote 36,69) og syd (Jernbaneveien 35 med møne i kote 35,2) samt betydelig lavere enn bebyggelse i nord (Gamle Drammens vei 44 med møte i kote 42,68). Nybygget foreslås plassert med tilsvarende avstand fra bebyggelsen i syd (Jernbaneveien 35, 37 og 45) som eksisterende bebyggelse i vest (Jernbaneveien 39 og 43). Ingen beboerrom får redusert sol- og dagslys som følge av nybygget, ref. 45 graders vinkel ref. VTEK17 § 13-7. Det er kun arealet i 1. etasje, som brukes til tjenester som hår- og fotpleie, som vil få reduserte dagslysforhold. Se skisse 5 under.



Skisse 4: Kartskisse som begrunner valgt plassering og fotavtrykk. Røde linjer viser bebyggelsesmønster som vi har forholdt oss til ved plassering og fotavtrykk på nybygget. Gule linjer viser sol, dagslys og utsyn fra Gamle Drammens vei 44 som har vært premissgivende. (Kilde: Hille Melbye Arkitekter)



Skisse 5: Nord-fasade til sykehjemmet (Jernbaneveien 35). Sort stiplet linje viser arealet som får reduserte dagslysforhold som følge av nybygget. Det ligger ikke beboerrom i dette arealet. (Kilde: kommunens arkiv)

Andreas Tollefsen

Vi viser til våre kommentarer til innspill fra Brenda og Henrik Krokene og Sameiet Stabekktunet Bygg VIII angående høyder. Det vil bli redegjort for og skjematisk illustrert angående kjøreveier, atkomst og parkering videre i plansaken.