

Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16
0182 OSLO

Vår dato: 01.03.2023

Vår ref.: 202304190-2 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: Elena Jakobsen

Saksbehandler: Sigrid Johanne

Langsjøvold, 22959701, sjl@nve.no

NVEs generelle innspill til varsel om oppstart - Detaljregulering - Jernbaneveien 11, gnr.14 bnr. 1081 - Stabekk - Bærum kommune

Vi viser til varsel om oppstart datert 27.2.2023. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av boliger.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle veiledning

NVEs [kartbaserte veileder for reguleringsplan](#) er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Vi anbefaler også at dere bruker våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjon og veiledning lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>



På NVEs internettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på [NVEs kartløsninger](#).

NVE sin oppfølging av planarbeidet

Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#).

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Sigrid Johanne Langsjøvold
Seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

Hille Melbye Arkitekter AS

Kopimottakere:

BÆRUM KOMMUNE



HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Saksbehandler, innvalgstelefon
Håkon Ahrén Heløe, 32 26 68 15

Bærum - Innspill til varsel om oppstart av detaljregulering for Jernbaneveien 11

Vi viser til deres oversendelse datert 27. februar 2023 med varslet oppstart av detaljregulering for Jernbaneveien 11 i Bærum kommune.

Bakgrunn

Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å bygge et nytt boligbygg på fem etasjer og 20 leiligheter. Området er i gjeldende områderegulering satt av til sentrumsformål.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Statsforvalterens innspill

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus legger en rekke føringer for arealutviklingen i regionen. Et av planens hovedmål er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt og basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planområdet ligger tett på Stabekk stasjon, og vi forventer derfor at det i tråd med regional plan planlegges med høy utnyttelse.

Støy og luftkvalitet

Deler av området er støyutsatt. Støyforholdene må avklares så tidlig som mulig i planprosessen, slik at dette blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Flest mulig av boenhetene bør



tilfredsstille anbefalte grenseverdier i tabell 2 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Det må gjøres en grundig vurdering av lokalisering av bebyggelse, planløsninger, bruksformål og utearealer. Det må avklares om avvik fra anbefalte grenseverdier samsvarer med kommuneplanen. I den grad det skal aksepteres avvik fra anbefalte grenseverdier, må det sikres at alle boenheter har tilgang til 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.

Støyrapporten må vise hvilke tiltak det planlegges for og hvilken effekt de har. Det må begrunnes hvorfor man har valgt disse avbøtende tiltakene. Dette for at kommunen, og andre, skal kunne vurdere bokvaliteten. Reguleringsbestemmelsene skal være entydige og konkrete, og tilpasses planen og støysituasjonen. Det må spesifikt bestemmes hvilke tiltak som aksepteres. Det må også vurderes kompensierende tiltak som tilgang til sol og lys, utsikt, gode uteoppholds- og lekearealer, rekreasjonsområder og andre faktorer som fremmer trivsel og helse.

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Ellers viser vi til [Forventningsbrev til kommunene 2023](#), og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#). For kommunens samfunnsplanlegging viser vi også til [Statsforvalterens forventningsbrev for 2022](#). Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og [Miljøstatus](#).

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Med hilsen

Jorunn Skram
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Håkon Ahrén Heløe
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Bærum kommune
Viken fylkeskommune

Postboks 700
Postboks 220

1304
1702

SANDVIKA
SARPSBORG

HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Vår ref.: 206528/2023 - 2023/26269

Deres ref.:
Dato: 28.03.2023

Bærum kommune - Reguleringsplan - PlanId 2020004 - Gbnr 14/1081 - Jernbaneveien 11 - Varsel om oppstart - Uttalelse

Vi viser til oversendelse datert 27.02.2023 som gjelder varsel om oppstart av detaljregulering for Jernbaneveien 11, i Bærum kommune.

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for oppføring av boligblokk i 5. etasjer med ca. 20 leiligheter.

Planområdet har adkomst via Jernbaneveien til rundkjøring Gamle Drammensvei (fv. 1630). Årsdøgntrafikken på fv. 1630 gjennom Stabekk er ca. 10000. Fv. 1630 er en viktig veiforbindelse for busser fra nord og nord/vest i Bærum gjennom Stabekk sentrum og til Stabekk stasjon og videre retning Lysaker / Oslo. Bærum kommune har rangert Gamle Drammensvei gjennom Stabekk som en av de fire hovedsykkelvei-rutene internt i kommunen med størst potensial for flest syklende (Bekkestua – Fornebu). Strekningen inngår i det skiltete hovedsykkelnettet (rute 6).

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesveg og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkeskommunen har følgende merknader til varselet:

Planprosessen

Fylkeskommunen er opptatt av å kunne komme med gode innspill til plansaker så tidlig som mulig i planprosessen.

Medvirkning

Plan- og bygningsloven legger vekt på medvirkning. Spesielt gjelder det grupper som ofte faller utenfor planprosessen. Viken fylkeskommune oppfordrer kommunen til å ta et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. For å sikre reell medvirkning er det viktig at disse gruppene blir involvert tidligst mulig i planprosessen.

Barn og unges interesser

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen slår fast at det er et viktig nasjonalt mål å sikre barn og unges oppvekstmiljø. I Rundskriv T-2/08 presiseres det i tillegg at regjeringen ønsker at retningslinjene skal håndheves strengere, og at

PLAN Avdeling for kommunale planer

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no
Internett: www.viken.no
Org.nr.: 921693230

barns interesser bør veie tyngre enn det som hittil har vært vanlig. Der det er interessekonflikter skal barns interesser prioriteres.

Viktige regionale interesser

Samordnet areal- og transportplanlegging

Et av hovedmålene i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel. Planområdet ligger tett på Stabekk stasjon, og vi forventer derfor at det i tråd med regional plan planlegges med høy utnyttelse.

Samferdsel

Planstatus og rekkefølge på utbygging

Planområdet omfatter eiendommen Jernbaneveien 11 (gnr.14 bnr. 1081) med tilliggende arealer (gnr. 14 bnr. 135, 136, 137, 140 153, 1048, 1118, 104, 1025, 1030, 1033 1079,1091). Planområdet inngår i reguleringsplan for Stabekk sentrum, vedtatt 16.07.2019 og vises som sentrumsformål (S10 og #4) og kjøreveg, offentlig. I rekkefølgebestemmelser og vilkår for tiltak innenfor planområdet står;

Før detaljregulering

§33.1 «Senest ved vedtak av første detaljregulering innenfor planområdet skal detaljregulering for samferdselsanlegg og byrom vedtas, jf. §3.2.»

Før rammetillatelse innenfor planområdet

§ 34.1 «Opparbeidelsen av offentlige arealer skal være sikret eller igangsatt i henhold til detaljregulering for samferdselsanlegg og byrom.»

Før rammetillatelse gis for boligbebyggelse innenfor planområdet

§ 35.2 «Byggeplan og gjennomføringsplan for veg og fortau gjennom Stabekk skal være godkjent av Statens vegvesen.» § 35.3 «Før rammetillatelse gis skal opparbeiding av samferdselsanlegg være sikret.»

Detaljreguleringsplan Stabekk gater og byrom som inkluderer fylkesveiene gjennom Stabekk, ble varslet oppstart av vinteren 2021 og er ikke vedtatt. Teknisk tegningsgrunnlag for Stabekk er ferdig utarbeidet og godkjent med sykkelfelt i begge kjøreretninger og fortau på begge sider av Gamle Drammensvei. Bærum kommune har også utarbeidet en rapport «Prioritering av sykkeltiltak i Bærum kommune,» hvor Gamle Drammensvei gjennom Stabekk er rangert som en av de fire høyeste prioriterte hovedsykkelrutene internt i Bærum. I rapporten framgår det av fig. 1-3 manglende tilrettelegging av hovedsykkelveinettet på Gamle Drammensvei på strekningen fra husnr. 46 til og med nr. 44.

Vi har mottatt flere varsel om oppstart og offentlig ettersyn av detaljreguleringsplaner for eiendommer langs Gamle Ringeriksvei og Gamle Drammensvei og har i den forbindelse stilt

krav om at rekkefølgebestemmelsene må følges opp og innarbeides i bestemmelsene til hvert av planområdene.

I forbindelse med varslet planarbeid for Jernbaneveien 11 (område S10), er vi bekymret for realiseringen av detaljreguleringsplan Stabekk gater og byrom. En ferdigstillelse av S10-reguleringsplanen for videre utbygging, vil mest sannsynlig vanskeliggjøre en realisering av område S9 i henhold til vedtatt områderegulering Stabekk sentrum.

Område S9 ligger mellom planområde Jernbaneveien (område S10) og Gamle Drammensvei. I områderegulering Stabekk sentrum er ytterste del av eksisterende bygg på område S9 regulert til formål fortau. Det vil si at gatetverrsnittet som er vedtatt i områderegulering Stabekk sentrum ikke kan realiseres. Område S9 sin utforming og beskaffenhet gjør det svært vanskelig å sette opp et bygg tilsvarende det som står der i dag etter at en utbygging på S10 er gjennomført. Når område S10 er ferdig regulert vil utbygging der raskt kunne realiseres.

Oppfølging av detaljreguleringsplan Stabekk gater og byrom

Proessen med utarbeiding av tekniske tegninger viste at gatetverrsnittet ved område S9 var det trangeste gjennom hele Stabekk og at det praktisk talt er umulig å bygge ut uten å rive eksisterende bygg som står på område S9. For å sikre areal for ombygging fra vei til gate som vist i tekniske tegninger og i detaljreguleringsplan Stabekk gater og byrom, bør Bærum kommune derfor kreve felles reguleringsplan for område S9 og S10.

Vi synes det er uheldig dersom det varslede planarbeidet får fortsette og deretter vedtas før løsninger for gatenettet i detaljreguleringsplan Stabekk gater og byrom er endelig vedtatt og sikret. Dette kan føre til en undergraving av intensjonen detaljreguleringsplan Stabekk gater og byrom og gjennomføring av nødvendige tiltak for sykkeltilrettelegging langs denne delen av rute 6.

Dersom Bærum kommune hadde krevd en felles planlegging av områdene S9 og S10, ville det ha gitt bedre og mer optimal utnyttelse av begge områdene og samtidig sikret nok areal til bygging og gjennomføring av detaljreguleringsplan Stabekk gater og byrom.

Når sentrumsområde S9 og S10 reguleres hver for seg, vil dette gjøre det svært vanskelig å få bygd det gate tverrsnittet som er som vist i tekniske tegninger og som er lagt til grunn for detaljreguleringsplan Stabekk gater og byrom.

Viken fylkeskommune ber om at det avholdes et møte med Bærum kommune om nettopp dette. Vi oppfordrer kommunen til å ha med kommunens sykkelplanlegger, Anne Merete Andersen på et slikt møte.

Nyere tids kulturminner

Stabekk er et tettsted med mange kulturminner som viser stor tidsdybde. Planområdet ligger i tilknytning til reguleringsplan for Stabekk sentrum hvor et av formålene er å ivareta områdets særpreg, historiske trekk, viktige kulturminner og kulturmiljøer.

Foreliggende planområde er avmerket som felt S10, hvor det tillates bygg på 4 etasjer. Bygningen innenfor planområdet er ikke avmerket som kulturminne, og vi har ingen merknad til at bygningen rives. Planområdet ligger relativt tilbaketrukket fra det historiske veifaret Gamle Drammensvei med flere viktige kulturminner, men vi anmoder om at det tas tilstrekkelig hensyn til kulturmiljøet ved planlegging av ny bebyggelse. Målestokk, volum, utforming, høyde og fargepalett er viktig når nye bygninger skal oppføres i historiske by- og gatemiljøer, jf. «*Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling*» (2021). Vi viser også til bestemmelsen § 4.16 i områdereguleringen som sier at fargebruk skal være tilsvarende fargene på eksisterende, verneverdige bygninger, med varme jordfarger.

Vi viser videre til igangsatt arbeid med detaljregulering av Stabekk sentrum gater og byrom (varslet 03.02.21), hvor målet er å legge til rette for bl.a. styrking av blågrønn struktur og etablering av lommeparker. Detaljreguleringen bør samordnes arbeidet med planarbeidet for gater og byrom på Stabekk.

Vennlig hilsen

Mads Jørgen Lindahl

Seniorrådgiver

Kopi til:

Bærum kommune - Plan, bygg og godata

Statsforvalteren i Oslo og Viken

HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Dato: 24.03.2023
Saksref: 202304490-2
Deres ref.:
Side: 1 / 1

Vår saksbehandler: Marit Louise Lindholm
Telefon:
Mobil:
E-post: marit.louise.lindholm@banenor.no

Bærum kommune - Varsel om oppstart av detaljregulering - Detaljregulering Jernbaneveien 11 med flere på Stabekk - PlanID 2020004 - Gnr/bnr 14/1081 med flere - Bane NORs uttalelse

Vi viser til varsel om oppstart datert 27.02.2023.

Bane NOR som jernbanemyndighet har følgende merknader:

Planområdet ligger ca 87 meter fra nærmeste spormidt og vil være i kort gåavstand til Stabekk stasjon. Området er regulert til sentrumsformål i områdereguleringen for Stabekk sentrum og vi forutsetter at planen følger opp hovedtrekkene i denne.

Rammebetingelsene for jernbanen er i endring, og det kan være vanskelig å forutse hvilke behov som kan oppstå. Vi er opptatt av å sikre mulighetene for videre utvikling.

Bane NOR har en rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen. Informasjon om disse finnes i vår veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging: <https://www.banenor.no/Om-oss/sikkerhet/Veileder-for-god-planlegging/> samt i vårt tekniske regelverk: <https://trv.banenor.no/wiki/Forside>.

Vi forventer at forslagsstiller setter seg inn i dette materialet før det utarbeides planforslag.

Med vennlig hilsen

Åsne Fyhri
ass.sjef Planforvaltning
Bane, Drift og teknologi

Marit Louise Lindholm
arealplanlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Mottakere:

HILLE MELBYE ARKITEKTER AS, Elena Nikolaevna Jakobsen

Kopi:

BÆRUM KOMMUNE

Deres dato
27.02.2023

Vår dato
2023-03-17

Deres referanse
22/160856 og 22/172886

Vår referanse
124415

Vår saksbehandler
Sveinung Hellerud

Hille Melbye Arkitekter AS v/Elena Jakobsen

Kopi til

Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering for Jernbaneveien 11 i Bærum kommune

Elvia AS («Elvia») viser til Jernbaneveien 11 i Bærum kommune. Høringsfristen er 27.03.2023 og uttalelsen er dermed innen fristen.

Elvia har etter energiloven anleggs- og områdekonsesjon i Bærum kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømnettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

I det følgende vil Elvia redegjøre for hvilke elektriske anlegg som er etablert innenfor planområdet.

Elektriske anlegg i planområdet

Elvia har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet som vist på vedlagt kart. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.

Anlegg etablert etter områdekonsesjon (distribusjonsnett, opp til og med 22 kV)

Anlegg med spenning til og med 22 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon

Eksisterende lavspent kabelanlegg (opp til og med 1000 V)

Elvia har lavspent kabelanlegg samt kabelfordelingsskap innenfor planområdet som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

Vedlagte kart viser kun omtrentlig plassering av kabelanlegget i terrenget. For å få lokalisert kabelens nøyaktige plassering, må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 915 09 146.

Eksisterende høyspent kabelanlegg (opp til og med 22 kV)

Elvia har høyspent kabelanlegg innenfor planområdet som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra

kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

Vedlagt kart viser kun omtrentlig plassering av anlegget i terrenget. For å få lokalisert kabelens nøyaktige plassering i terrenget, må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 915 09 146.

Behov for ny nettstasjon

Det fremkommer ikke tilstrekkelige opplysninger i varselet til at Elvia kan foreta en vurdering av om det er behov for en ny nettstasjon eller ikke for å forsyne planområdet. Nettselskapet forutsetter at forslagsstiller tar kontakt i god tid slik at Elvia kan foreta en effektvurdering av planområdet og dermed avklare om det er behov for en ny nettstasjon.

Viktige forhold vedrørende nettstasjoner

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen.

Arealet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer at det kan bli behov for et areal på inntil 35 kvm (ca. 5,5 m x 6,5 m). Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til blant annet trafikksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisisiktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre en optimal strømforsyning, ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til blant annet akustisk støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, ber nettselskapet om at følgende presiseres i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad

Arealer som i fremtiden skal brukes til frittliggende nettstasjoner avsettes i planen til arealformål «bebyggelse og anlegg», underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jf. vedlegg I til kart- og planforskriften.

Elvia ser at det ofte ikke blir tatt hensyn til avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper utfordringer både for grunneiere og for nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. I tilfeller hvor effektbehovet er over 1250 A (ampere), er det krav om at nettstasjonen må etableres som rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 kvm og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje i bygget, og det stilles særskilte krav til direkte adkomst, utforming av rommet, ventilasjon m.v.

Andre forhold

Kostnader med tiltak i strømnettet og omlegging/flytting

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende elektrisk nett må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traséene/nettstasjonene.

Vedlagt kart

Vedlagt kart kan brukes under følgende forutsetninger:

- Brukes kun som underlag for forespurt planarbeid
- Bør slettes etter bruk - husk at nettet endrer seg kontinuerlig
- Må ikke oversendes andre utenforstående uten netteiers samtykke eller offentliggjøres

Inntegning på plankart

Nettselskapet gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres i planen, herunder plankartet. Vedlagt kart er følgelig unntatt offentlighet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallelle ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Kabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Selskapet viser i denne sammenheng til Forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen (beredskapsforskriften) § 6-2, og NVEs Veiledning til forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen, pkt. 6.2.9.

Avsluttende kommentar

Elvia ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

Dersom det skulle være noen spørsmål til uttalelsen ber vi om at disse rettes skriftlig.

Alle tekniske spørsmål må rettes til firmapost@elvia.no da disse skal behandles av en annen avdeling i Elvia.

Med vennlig hilsen

Elvia AS

Sveinung Hellerud

Avdeling Rettigheter

sveinung.hellerud@elvia.no

Vedlegg:

- Kartutsnitt



Friluftsliv og naturglede i Bærums blå-grønne vassdrag

Hille Melbye arkitekter AS v/Elena Jakobsen
elena.jakobsen@hmark.no

Kopi: Bærum kommune, Regulering

Åsterud, 14. mars 2023

Sak 2020/4053, merknad fra Bærum elveforum - Jernbaneveien 11 m.fl.

Bærum elveforum har tidligere sendt inn merknad til områdereguleringen for Stabekk sentrum. Der gikk vi bl.a. igjennom antatte historiske bekker (bekker lagt i rør).

Så vidt vi kan se er ikke den antatte bekken som går over østre del av planområdet Jernbaneveien 11 m.fl. omtalt eller vurdert i varsel om planoppstart.

Se også J. postID: 20/55110 Arkivsaksnr: 20/4053 fra PLNK v/Martine Knudsen, bl.a.:

Reguleringsplan

Det vises til gjeldende reguleringsplan og følgende bestemmelser: § 1.2 Planen skal blant annet sikre en styrket blågrønn struktur. § 2.5 Overvann skal i størst mulig grad håndteres på egen grunn, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer.

Historisk vassdrag/overvann

I Bærumskart er det markert «Antatt tidligere elv/bekk» i østlig del av tomten (oransje linje). Med utgangspunkt i tomtas høye utnyttelse og beliggenhet på Stabekk (overvannsproblematikk) bør det være gode forutsetninger for å bruke blågrønn faktor som et verktøy for håndtering av overvann.

Bærum elveforum forventer at forslagsstiller utarbeider en detaljregulering som følger opp de gjeldende bestemmelsene for planområdet, slik at antatte bekker blir undersøkt/ev. ivaretatt på beste måte i f.t. åpning/overvannshåndtering.

Vennlig hilsen
for Bærum elveforum

Bo Wingård

Synnøve Hensch

Vedlegg:

Dok.: 20/45115; arkivsakID 20/3904

https://tjenester.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2020325466&

Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid

Plannavn: Jernbaneveien 11
Arealplanid: 2020004
Frist for innspill: 27.03.2023
Altinnreferanse: AR538883386



Svar fra mottatte parter:

Navn:

Telefon:

Epost:

HENRIK ARNE KROKENE

Uttalelse

Jeg protesterer mot planene om å bygge en 5 etasjes boligblokk med heishus på toppen på denne tomten. Den vil frata oss utsikt. Den vil stenge for solen, særlig om vinteren. Vi vil få naboer som ser inn på altanen og gjennom vinduene til oss. Den vil medføre økende trafikk og støy. Vi har hittil hatt glede av å følge barna som leker i barnehagen. Fremover vil vi se inn i en kjedelig boligblokk. Vi vil få verdiforringelse av boligen vår. Lånemuligheter vil bli redusert. Jeg har sans for kommune forslag om Townhouse (enebolig i rekke) i for eksempel 2 etasjer med parkering under bakkeplan.

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_HENRIK ARNE KROKENE_20230302_134523.pdf

BRENDA MARIE KROKENE

+4795928084

Uttalelse

Jeg protesterer mot planene om å bygge en 5 etasjes boligblokk med heishus på toppen på denne tomten. Den vil frata oss utsikt. Den vil stenge for solen, særlig om vinteren. Vi vil få naboer som ser inn på altanen og gjennom vinduene til oss. Den vil - med 20 boliger - gi økende trafikk og støy. Vi har hittil hatt glede av å følge barna som leker i barnehagen. Fremover vil vi se rett inn i en kjedelig boligblokk. Vi vil i alt få redusert livskvalitet. Vi vil få verdiforringelse av boligen vår. Lånemuligheter vil bli redusert. Jeg har sans for kommunens forslag om Townhouse (enebolig i rekke) for eksempel i 2 etasjer med parkering under bakkeplan.

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_BRENDA MARIE KROKENE_20230302_140020.pdf

Uttalelse til reguleringsplanarbeid

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn en uttalelse. Alle uttalelser blir sendt til forslagsstiller/plankonsulent, og er med på å danne grunnlag for videre behandling i kommunen.

Uttalelsen gjelder:

Navn på reguleringsplan:	Jernbaneveien 11
Planident:	2020004
Kommune:	Bærum

Forslagsstiller:

Navn:	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer:	929655478

Plankonsulent:

Navn:	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer:	929655478

Varsel er mottatt av:

Navn:	BRENDA MARIE KROKENE
Telefonnummer:	+4795928084
E-post:	

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:
Jernbaneveien 5	14	137
Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:
Gamle Drammensvei 44A	14	137

Uttalelse:

Du kan skrive din uttalelse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på 'Oversikt - skjema og vedlegg' øverst til venstre.

Dette skjemaet kan kun sendes inn én gang. Påbegynt skjema lagres automatisk.

Vi gjør oppmerksom på at uttalelsene kan bli offentliggjort som en del av den kommunale saksbehandlingen.

Jeg protesterer mot planene om å bygge en 5 etasjes boligblokk med heishus på toppen på

denne tomten.

Den vil frata oss utsikt. Den vil stenge for solen, særlig om vinteren. Vi vil få naboer som ser inn på altanen og gjennom vinduene til oss. Den vil - med 20 boliger - gi økende trafikk og støy. Vi har hittil hatt glede av å følge barna som leker i barnehagen. Fremover vil vi se rett inn i en kjedelig boligblokk.

Vi vil i alt få redusert livskvalitet.

Vi vil få verdiforringelse av boligen vår. Lånemuligheter vil bli redusert.

Jeg har sans for kommunens forslag omTownhouse (enebolig i rekke) for eksempel i 2 etasjer med parkering under bakkeplan.

Signert av

BRENDA MARIE KROKENE på vegne av KROKENE BRENDA MARIE 02.03.2023

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

02.03.2023 14:56:02 AR539790023

02.03.2023 14:56:02 AR539790023

Uttalelse til reguleringsplanarbeid

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn en uttalelse. Alle uttalelser blir sendt til forslagsstiller/plankonsulent, og er med på å danne grunnlag for videre behandling i kommunen.

Uttalelsen gjelder:

Navn på reguleringsplan:	Jernbaneveien 11
Planident:	2020004
Kommune:	Bærum

Forslagsstiller:

Navn:	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer:	929655478

Plankonsulent:

Navn:	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer:	929655478

Varsel er mottatt av:

Navn:	HENRIK ARNE KROKENE	
Telefonnummer:		
E-post:		

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:
Jernbaneveien 5	14	137
Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:
Gamle Drammensvei 44A	14	137

Uttalelse:

Du kan skrive din uttalelse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på 'Oversikt - skjema og vedlegg' øverst til venstre.

Dette skjemaet kan kun sendes inn én gang. Påbegynt skjema lagres automatisk.

Vi gjør oppmerksom på at uttalelsene kan bli offentliggjort som en del av den kommunale saksbehandlingen.

Jeg protesterer mot planene om å bygge en 5 etasjes boligblokk med heishus på toppen på

denne tomten.

Den vil frata oss utsikt. Den vil stenge for solen, særlig om vinteren. Vi vil få naboer som ser inn på altanen og gjennom vinduene til oss. Den vil medføre økende trafikk og støy.

Vi har hittil hatt glede av å følge barna som leker i barnehagen. Fremover vil vi se inn i en kjedelig boligblokk.

Vi vil få verdiforringelse av boligen vår. Lånemuligheter vil bli redusert.

Jeg har sans for kommune forslag om Townhouse (enebolig i rekke) i for eksempel 2 etasjer med parkering under bakkeplan.

Signert av

HENRIK ARNE KROKENE på vegne av KROKENE HENRIK ARNE

02.03.2023

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

02.03.2023 14:43:42 AR539786247

02.03.2023 14:43:42 AR539786247

Uttalelse til reguleringsplanarbeid

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn en uttalelse. Alle uttalelser blir sendt til forslagsstiller/plankonsulent, og er med på å danne grunnlag for videre behandling i kommunen.

Uttalelsen gjelder:

Navn på reguleringsplan:	Jernbaneveien 11
Planident:	2020004
Kommune:	Bærum

Forslagsstiller:

Navn:	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer:	929655478

Plankonsulent:

Navn:	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer:	929655478

Varsel er mottatt av:

Navn:	ALISON M MCKENZIE SOLLIE		
Telefonnummer:	90110904		
E-post:	alison@sollie.no		
Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	
Markalleen 28	14	137	

Uttalelse:

Du kan skrive din uttalelse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på 'Oversikt - skjema og vedlegg' øverst til venstre.

Dette skjemaet kan kun sendes inn én gang. Påbegynt skjema lagres automatisk.

Vi gjør oppmerksom på at uttalelsene kan bli offentliggjort som en del av den kommunale saksbehandlingen.

Vi er veldig imot byggingen av en blokk på barnehagetomten. Selv en relativ lav blokk vil ta mye lys fra alle bygningene rundt. Dessuten, virker tomten helt uegnet for slik utbygging. Vi er også redd for eventuelle skader i grunnen under bygningsprosessen. Vi vil gjerne at barnehagen fortsetter der. Det må vel være nok av nye blokker i Bærum nå.

mvh
Alison og Finn Sollie

Signert av

ALISON MARGARET MCKENZIE SOLLIE på vegne av SOLLIE
ALISON M MCKENZIE

13.03.2023

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

13.03.2023 12:36:37 AR541608228

13.03.2023 12:36:37 AR541608228

Til Hille Melbye Arkitekter AS
v/ Elena Jakobsen

Innspill til planarbeidet JERNBANEVEIEN 11, Gnr 14 Bnr 1081 m.fl på Stabekk

Som en av beboerne i Gamle Drammensveien 44 A, nærmeste nabo til Jernbaneveien 11, ønsker jeg med dette å protestere mot enkelte momenter i planarbeidet.

Jeg har forståelse for at det nødvendigvis må bli en viss fortetning på småsteder som Stabekk, men protesterer mot oppføring av blokkbebyggelse som vil stjele lys, forringe solforhold og begrense følelsen av et luftig og lyst uteoppholdsareal på en tomt, et område, som allerede er inneklemt.

Jeg ber om at prosjektet tar hensyn til disse forholdene for å bevare livskvaliteten til samtlige beboere i Gamle Drammensveien 44.

I dette er høyden på den planlagte bebyggelsen vesentlig.

Høyde på planlagt boligbygg:

I "varsel om oppstart av detaljregulering" fra Hille Melbye Arkitekter refereres det til en "retningsgivende maksimal gesimshøyde i området tilsvarende 4 etasjer". Litt lenger ned i samme dokument foreslås det "detaljregulering til boligformål slik at det kan bygges nybygg i 5 etasjer". Jeg protesterer innstendig mot at nye bygg blir mer enn 3 etasjer høye!

Før øvrig:

Sol- og lysforhold

- høyde på nytt bygg er vesentlig!
- et for høyt bygg vil stenge for solen i hele området, særlig om vinteren

- tomten Jernbaneveien 11 er inneklemt i seg selv og det er allerede krevende med tanke på sol og skyggeforhold. Blir et nytt bygg for høyt vil det neppe gi rom for sol på bakkeplan.

Utsyn/ innsyn

- høyde på nytt bygg er vesentlig!
- fasade mot nord må utformes slik at *innsyn* til beboere i Gml Drammensvei 44 forhindres og *utsyn/ utsikt* fra beboere i Gml Drammensvei 44 ikke forringes.
- fasaden mot Gml Drammensvei 44 bør også være estetisk, med det menes at en flat, høy, mørk murvegg rett utenfor balkongen for all del må unngås!

Luft, rom og plass i området

- høyde på ny bebyggelse er vesentlig!
- volum på ny bygningsmasse er også vesentlig!
- uteområder/ Benkowparken må bevares!
- enkel adkomst til egen bolig må bevares
- utfordringer i forhold til adkomst, parkering og økt trafikk generelt på en allerede inneklemt og trang tomt

Generell verdi på boligene i Gml Drammensveien 44

- verdien på boligene i Gml Drammensvei 44 A vil forringes betraktelig dersom planlagt byggeprosjekt ikke hensyntar det ovenfor nevnte

Bokvalitet for beboere i Gml Drammensveien 44

- Bokvalitet – dermed livskvalitet – til beboere i Gml Drammensvei 44 A vil forringes betraktelig dersom planlagt byggeprosjekt ikke hensyntar det ovenfor nevnte

Med vennlig hilsen,

Elisabeth Mannsverk

Gml. Drammensvei 44A (gnr14, bnr137, snr26, *nåværende beboer*)

Caroline Paulsberg (tel. 93434217)

Gml. Drammensvei 44A (gnr14, bnr137, snr26, *overtar fra og med 29/3-2023*)

Uttalelse til reguleringsplanarbeid

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn en uttalelse. Alle uttalelser blir sendt til forslagsstiller/plankonsulent, og er med på å danne grunnlag for videre behandling i kommunen.

Uttalelsen gjelder:

Navn på reguleringsplan:	Jernbaneveien 11
Planident:	2020004
Kommune:	Bærum

Forslagsstiller:

Navn:	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer:	929655478

Plankonsulent:

Navn:	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer:	929655478

Varsel er mottatt av:

Navn:	JULIE ELLEN T KOFSTAD		
Telefonnummer:	90601733		
E-post:	Kofstad90@hotmail.com		
Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	
Gamle Drammensvei 44A	14	137	

Uttalelse:

Du kan skrive din uttalelse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på 'Oversikt - skjema og vedlegg' øverst til venstre.

Dette skjemaet kan kun sendes inn én gang. Påbegynt skjema lagres automatisk.

Vi gjør oppmerksom på at uttalelsene kan bli offentliggjort som en del av den kommunale saksbehandlingen.

Jeg bor i 2. etasje og er veldig opptatt av at lys- og solfohold skal ivaretas på eksisterende terrasser i gamle Drammensvei 44a og 44b.

Signert av

JULIE ELLEN THÜRMER KOFSTAD på vegne av KOFSTAD JULIE
ELLEN T

21.03.2023

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

21.03.2023 20:14:39 AR543147383

Uttalelse til reguleringsplanarbeid

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn en uttalelse. Alle uttalelser blir sendt til forslagsstiller/plankonsulent, og er med på å danne grunnlag for videre behandling i kommunen.

Uttalelsen gjelder:

Navn på reguleringsplan:	Jernbaneveien 11
Planident:	2020004
Kommune:	Bærum

Forslagsstiller:

Navn:	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer:	929655478

Plankonsulent:

Navn:	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer:	929655478

Varsel er mottatt av:

Navn:	TURID ANITA JACOBSEN
Telefonnummer:	41147321
E-post:	t-a-jacobsen@hotmail.com

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:
Gamle Drammensvei 44a	14	137
Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:
Gamle Drammensvei 44A	14	137

Uttalelse:

Du kan skrive din uttalelse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på 'Oversikt - skjema og vedlegg' øverst til venstre.

Dette skjemaet kan kun sendes inn én gang. Påbegynt skjema lagres automatisk.

Vi gjør oppmerksom på at uttalelsene kan bli offentliggjort som en del av den kommunale saksbehandlingen.

Viser til vedlegg.

Signert av

TURID ANITA JACOBSEN på vegne av JACOBSEN TURID ANITA

27.03.2023

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

27.03.2023 12:01:40 AR543959660

27.03.2023 12:01:40 AR543959660

Filvedlegg:

Plan for utbygging.pdf

Svar på oppstart av planarbeid av Jernbaneveien 11.

Jeg ønsker med dette å gi mine uttalelser og klage på plan for oppstart av planarbeid -Jernbaneveien 11-.

I de nærliggende boliger til Jernbaneveien 11 bor det mennesker i alle aldre. I sør for tomten som det legges plan for befinner Stabekktunet sykehjem seg. En byggeprosess vil være høyst forstyrrende og helseskadelig for beboere i bygningene rundt, og ikke minst svært forstyrrende og om mulig mer for beboerne i Stabekktunet sykehjem.

En stor bekymring, som allerede er uttrykt fra beboere i Gamle Drammensvei 44 er atkomsten til utrykningskjøretøy, da det allerede er for trangt for disse å komme til ved et eventuelt behov fra balkong.

Barnehagen som er der i dag anses å være i tråd med samfunnets verdier omkring bærekraftig utvikling innen miljø og klima. Den er nærliggende kollektiv transport, som gir familier muligheten til å bringe og hente barna med kollektiv transport istedenfor bruk av bil. Dette skaper samtidig gode rollemodeller for de yngre som kommer etter oss. Utbygging av bolig enheter i Stabekk sentrum vil skape behov for barnehageplasser for fremtiden, og ikke flere bo enheter. Dette kan påvirke og begrense antall barnefamilier fra å flytte til Stabekk. Viser her til et innlegg i lokal avisen Budstikka den 25.03.23, der det uttales fra kommunen at det per i dag er mangel på barnehager i Asker og Bærum kommune.

Benkow parken er verdt å nevne, som brukes flittig av beboere i området og deres nettverk, samt for andre besøkende. Denne anbefales å ivaretas av hms grunner.

Private årsaker til å stille seg 100% negativ til plan for utbygging er at vi bor i 2 etg i Gamle Drammensvei 44, og dette vil medføre full mangel på utsikt og soltilgang. Privatlivets fred vil bli påvirket negativt og økt innsyn vil oppleves. Vi utviser også sterk bekymring for muligheten til utrykningskjøretøy hvis det skulle oppstå behov for utrykning fra balkong siden av bygget. Vi har parkering i bil parken og det kan se ut til at arealer herfra tenkes forstyrret både i utviklingsprosessen og ved tenkt ferdig utarbeidet område. Vi stiller oss negative til tenkt adkomst og planlagt tverrakse. Med små barn vil uteområdet oppleves svært utrygt med påtrykk av biler og andre kjøretøy som vil ferdes til og fra området. Viser samtidig til at det bor mange eldre i vårt område, som det også kan medføre risiko til ved bevegelse i uteområdet.

Med dette stiller vi oss negativ til plan for utbygging i Jernbaneveien 11.

Med vennlig hilsen

Turid Jacobsen m/familie.

Gamle Drammensvei 44

1369 Stabekk

Uttalelse til reguleringsplanarbeid

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn en uttalelse. Alle uttalelser blir sendt til forslagsstiller/plankonsulent, og er med på å danne grunnlag for videre behandling i kommunen.

Uttalelsen gjelder:

Navn på reguleringsplan:	Jernbaneveien 11
Planident:	2020004
Kommune:	Bærum

Forslagsstiller:

Navn:	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer:	929655478

Plankonsulent:

Navn:	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer:	929655478

Varsel er mottatt av:

Navn:	DORIS FRIEDA JENSSEN
Telefonnummer:	90952134
E-post:	tejenss@online.no

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:
Jernbaneeien 1	14	136
Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:
Sondreveien 3 J	14	1 048

Uttalelse:

Du kan skrive din uttalelse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på 'Oversikt - skjema og vedlegg' øverst til venstre.

Dette skjemaet kan kun sendes inn én gang. Påbegynt skjema lagres automatisk.

Vi gjør oppmerksom på at uttalelsene kan bli offentliggjort som en del av den kommunale saksbehandlingen.

Jeg ber om at uttalelsene til styret i Jernbaneveien 1 tas til etterretning.

Signert av

DORIS FRIEDA JENSSEN på vegne av JENSSEN DORIS FRIEDA

06.03.2023

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Uttalelse til reguleringsplanarbeid

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn en uttalelse. Alle uttalelser blir sendt til forslagsstiller/plankonsulent, og er med på å danne grunnlag for videre behandling i kommunen.

Uttalelsen gjelder:

Navn på reguleringsplan:	Jernbaneveien 11
Planident:	2020004
Kommune:	Bærum

Forslagsstiller:

Navn:	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer:	929655478

Plankonsulent:

Navn:	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer:	929655478

Varsel er mottatt av:

Navn:	VIDI EIENDOM AS
Telefonnummer:	90101552
E-post:	hans@solco.no

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:
Jernbaneveien 1	14	136
Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:
	14	1 048

Uttalelse:

Du kan skrive din uttalelse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på 'Oversikt - skjema og vedlegg' øverst til venstre.

Dette skjemaet kan kun sendes inn én gang. Påbegynt skjema lagres automatisk.

Vi gjør oppmerksom på at uttalelsene kan bli offentliggjort som en del av den kommunale saksbehandlingen.

Sameiet J1 har utviklingsplaner for sin tomt og vil beholde alt areal slik som den er i dag, da

dette blir verdifull areal ved utvikling. Tomten J1 har attraktiv sentrumsnær beliggenhet. Arealer langs felles eiendomsgrense med GD44 er i dag en del av felles uteoppholdsareal for sameiets 24 leiligheter som ligger vestvendt og mot stille område.
J1 ønsker ikke å avstå areal til fortau inntegnet mot syd.

Signert av

HANS IVAR SOLBERG på vegne av VIDI EIENDOM AS

01.03.2023

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

01.03.2023 17:15:26 AR539545544

Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid

Plannavn: Jernbaneveien 11
Arealplanid: 2020004
Frist for innspill: 27.03.2023
Altinnreferanse: AR538883386



Svar fra mottatte parter:

Navn:	Telefon:	Epost:
VIDI EIENDOM AS	90101552	hans@solco.no

Uttalelse

Sameiet J1 har utviklingsplaner for sin tomt og vil beholde alt areal slik som den er i dag, da dette blir verdifullt areal ved utvikling. Tomten J1 har attraktiv sentrumsnær beliggenhet. Arealer langs felles eiendomsgrense med GD44 er i dag en del av felles uteoppholdsareal for sameiets 24 leiligheter som ligger vestvendt og mot stille område. J1 ønsker ikke å avstå areal til fortau inntegnet mot syd.

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_VIDI EIENDOM AS_20230301_162012.pdf

Uttalelse til reguleringsplanarbeid

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn en uttalelse. Alle uttalelser blir sendt til forslagsstiller/plankonsulent, og er med på å danne grunnlag for videre behandling i kommunen.

Uttalelsen gjelder:

Navn på reguleringsplan:	Jernbaneveien 11
Planident:	2020004
Kommune:	Bærum

Forslagsstiller:

Navn:	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer:	929655478

Plankonsulent:

Navn:	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer:	929655478

Varsel er mottatt av:

Navn:	SAMEIET STABEKKTUNET BYGG VIII		
Telefonnummer:	91517281		
E-post:	stabekktunet8@gmail.com		
Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	
	14	154	

Uttalelse:

Du kan skrive din uttalelse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på 'Oversikt - skjema og vedlegg' øverst til venstre.

Dette skjemaet kan kun sendes inn én gang. Påbegynt skjema lagres automatisk.

Vi gjør oppmerksom på at uttalelsene kan bli offentliggjort som en del av den kommunale saksbehandlingen.

Sameiet Stabekktunet Bygg VIII anbefaler ikke at Jernbaneveien omreguleres fra barnehage til boligblokk. Vår begrunnelse er følgende:

Sameiet Stabekktunet Bygg VIII anbefaler ikke at Jernbaneveien omreguleres fra barnehage til

boligblokk. Vår begrunnelse er følgende:

Behov for barnehage i nærområdet

Fjerning av barnehagen vil medføre at det blir mangel på barnehageplasser i nærområdet. Det er dessuten lite lekearealer for barn i Jernbaneveien, og vi ser at barn ofte benytter utearealene i barnehagen utenom åpningstiden. En barnehage er også et positivt element i et område som er preget av voksne beboere, og en ny boligblokk vil ikke tilføre området nødvendig livlighet. Videre er det en frykt for at Jernbaneveien blir mindre attraktiv for yngre familier dersom barnehagen forsvinner, noe som vil være svært negativt for demografien i området. Det bør være i Bærum kommunes interesse å skape et mangfoldig bomiljø.

Et åpent og fint område vil bli ødelagt

Barnehagen er omsluttet av massiv bebyggelse på 3 sider, og med nåværende plassering skaper den lys og luft i et tungt utnyttet område. Ved innplassering av en boligblokk vil store deler av den kommunale gangveien oppleves som en lang og trang korridor istedenfor en hyggelig passasje.

Manglende sollys

I og med at en eventuell ny blokk vil være omsluttet av store bygg på 3 sider, vil en stor andel av de nye boligene oppleves som mørke og med manglende solforhold. I tillegg vil den nye blokken medføre at et stort antall boliger i eksisterende bebyggelse blir mørke. Flere rom på sykehjemmet blir også rammet. Det nye tiltaket vil derfor medføre dårligere bokvalitet i eksisterende bebyggelse samt at de nye boligene ikke vil oppleves som trivelige. Eksisterende bebyggelse setter rammer for hvordan barnehageområdet kan utvikles, og kommunen bør ha som mål å skape gode boforhold for egne innbyggere.

Sykehjem som nabo

Flere av beboerne på sykehjemmet er inne i siste livsfase og har behov for ro i hverdagen. Byggearbeider vil medføre mye støy. Det vil også være kort avstand mellom den nye boligblokken og sykehjemmet, og det vil derfor bli innsyn begge veier, noe som særlig kan oppleves som uverdig for sykehjemsbeboerne. I tillegg gjøres det oppmerksom på at det kan synes som om mer krevende beboere på sykehjemmet fra tid til annen blir lagt på rom som vender mot den nye blokken. I perioder har vi hørt at pasient(er) flere ganger i minuttet har ropt om hjelp til alle døgnets tider, noe som kan bli til sjenanse for beboerne i den nye blokken.

Behov for barnehage i nærområdet

Fjerning av barnehagen vil medføre at det blir mangel på barnehageplasser i nærområdet. Det er dessuten lite lekearealer for barn i Jernbaneveien, og vi ser at barn ofte benytter utearealene i barnehagen utenom åpningstiden. En barnehage er også et positivt element i et område som er preget av voksne beboere, og en ny boligblokk vil ikke tilføre området nødvendig liv og glede. Videre er det en frykt for at Jernbaneveien blir mindre attraktiv for yngre familier dersom barnehagen forsvinner, noe som vil være svært negativt for demografien i området. Det bør være i Bærum kommunes interesse å skape et mangfoldig bomiljø.

Et åpent og fint område vil bli ødelagt

Barnehagen er omsluttet av massiv bebyggelse på 3 sider, og med nåværende plassering skaper den lys og luft i et tungt utnyttet område. Ved innplassering av en boligblokk vil store deler av den kommunale gangveien oppleves som en lang og trang korridor istedenfor en hyggelig passasje.

Manglende sollys

I og med at en eventuell ny blokk vil være omsluttet av store bygg på 3 sider, vil en stor andel av de nye boligene oppleves som mørke og med manglende solforhold. I tillegg vil den nye blokken medføre at et stort antall boliger i eksisterende bebyggelse blir mørke. Flere rom på sykehjemmet blir også rammet. Det nye tiltaket vil derfor medføre dårligere bokvalitet i eksisterende bebyggelse samt at de nye boligene ikke vil oppleves som trivelige. Eksisterende bebyggelse setter rammer for hvordan barnehageområdet kan utvikles, og kommunen bør ha

som mål å skape gode boforhold for egne innbyggere.

Sykehjem som nabo

Flere av beboerne på sykehjemmet er inne i siste livsfase og har behov for ro i hverdagen. Byggearbeider vil medføre mye støy. Det vil også være kort avstand mellom den nye boligblokken og sykehjemmet, og det vil derfor bli innsyn begge veier, noe som særlig kan oppleves som uverdig for sykehjemsbeboerne. I tillegg gjøres det oppmerksom på at det kan synes som om mer krevende beboere på sykehjemmet fra tid til annen blir lagt på rom som vender mot den nye blokken. I perioder har vi hørt at pasient(er) flere ganger i minuttet har ropt om hjelp til alle døgnets tider, noe som kan bli til sjenanse for beboerne i den nye blokken.

Signert av

OLE THOMAS BERGE på vegne av SAMEIET STABEKKTUNET BYGG
VIII

27.03.2023

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

27.03.2023 09:46:45 AR543854807

27.03.2023 09:46:45 AR543854807

Uttalelse til reguleringsplanarbeid

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn en uttalelse. Alle uttalelser blir sendt til forslagsstiller/plankonsulent, og er med på å danne grunnlag for videre behandling i kommunen.

Uttalelsen gjelder:

Navn på reguleringsplan: Jernbaneveien 11

Planident: 2020004

Kommune: Bærum

Forslagsstiller:

Navn: HILLE MELBYE ARKITEKTER AS

Organisasjonsnummer: 929655478

Plankonsulent:

Navn: HILLE MELBYE ARKITEKTER AS

Organisasjonsnummer: 929655478

Varsel er mottatt av:

Navn: ANDREAS TOLLEFSEN

Telefonnummer: 93093574

E-post: andreastollefsen@gmail.com

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:
Storengveien 90	15	372

Uttalelse:

Du kan skrive din uttalelse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på 'Oversikt - skjema og vedlegg' øverst til venstre.

Dette skjemaet kan kun sendes inn én gang. Påbegynt skjema lagres automatisk.

Vi gjør oppmerksom på at uttalelsene kan bli offentliggjort som en del av den kommunale saksbehandlingen.

De vedlagte plantegninger gir ikke et tilstrekkelig bilde av hvordan forholdet mellom det nye planlagte bygget og eksisterende bygninger vil fremstå. Tegningene virker skisseaktige og lite proporsjonale. Et bygg her på 4-5 etasjer virker for høyt i forhold til eksisterende bygningsmasse.

Ønsker også mer tydelighet på tegningene hvordan til kjørselsveier, adkomst og parkering er tenkt løst.

Andreas Tollefsen

Signert av

ANDREAS TOLLEFSEN på vegne av TOLLEFSEN ANDREAS

06.03.2023

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

06.03.2023 11:00:10 AR540201334

06.03.2023 11:00:10 AR540201334