



Til naboer, gjenboere og høringsinstanser

27.02.2023

JERNBANEVEIEN 11 M. FL. - STABEKK, BÆRUM KOMMUNE VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING KOMMUNENS PLAN-ID 2020004

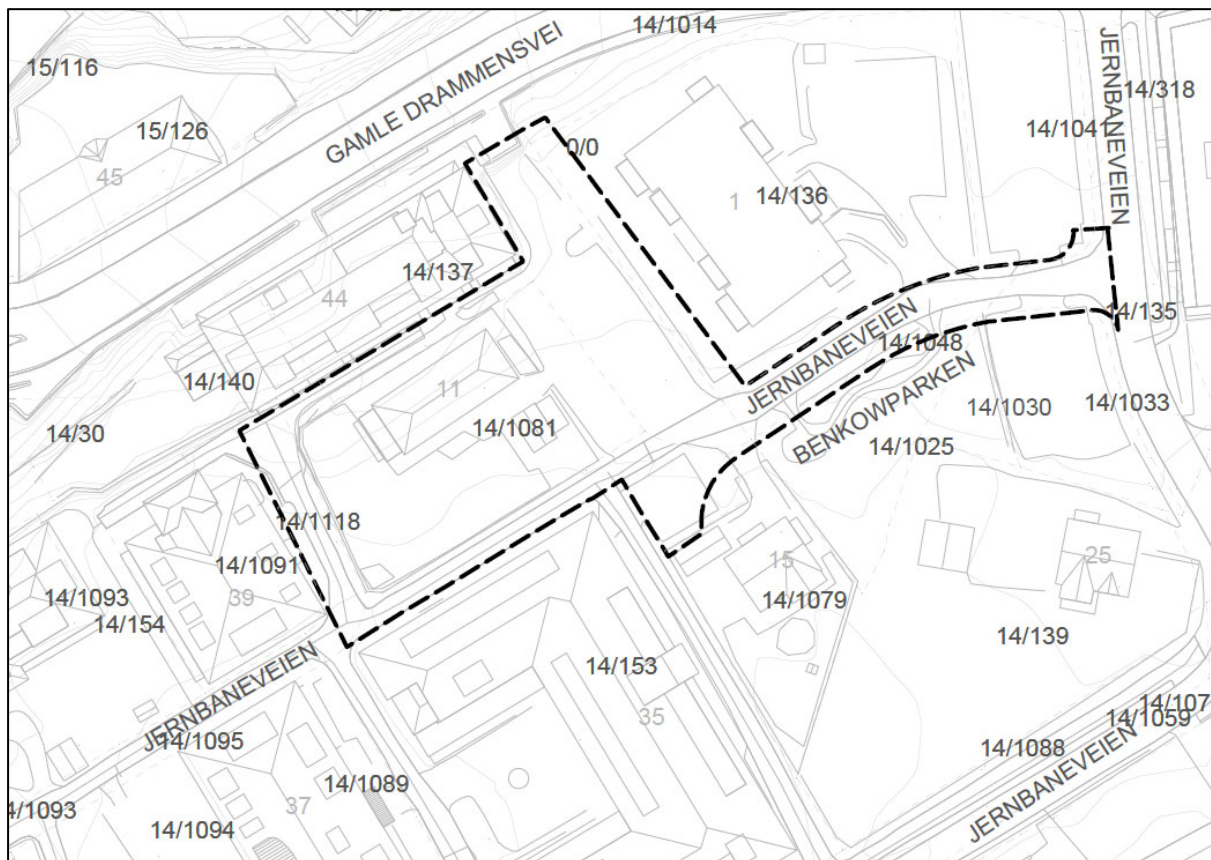
VARSEL OM OPPSTART

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 varsles det herved oppstart av privat detaljregulering i Jernbaneveien 11 (gnr.14 bnr. 1081) på Stabekk i Bærum kommune.

Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning.

PLANOMRÅDEAVGRENSNING

Planområdet ligger på Stabekk med kort avstand til Stabekk stasjon. Planområdet består av Jernbaneveien 11 (gnr.14 bnr. 1081) med tiliggende arealer (gnr. 14 bnr. 135, 136, 137, 140 153, 1048, 1118, 104, 1025, 1030, 1033 1079,1091). Planens endelige avgrensning vil bli avklart som en del av planarbeidet.



Skisse 1: Planområdeavgrensning (kilde: Hille Melbye Arkitekter AS)

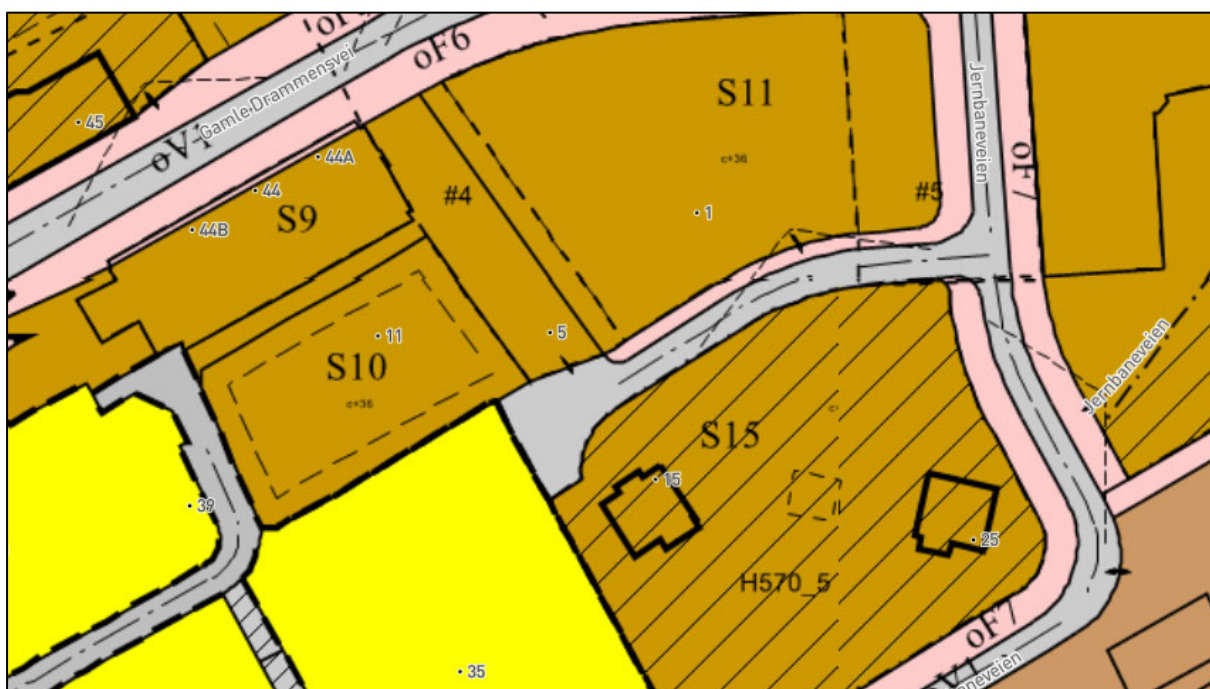
PLANSTATUS

I kommuneplanens arealdel 2017-2035, vedtatt 04.04.2018 er planområdet avsatt til sentrumsformål med hensynssone H810 – krav om felles planlegging. Kravet om felles planlegging er oppfylt ved at det er vedtatt områderegulering for Stabekk sentrum.

Jernbaneveien 11 er regulert til sentrumsformål (S10) i gjeldende områderegulering for Stabekk sentrum, vedtatt 16.07.2019. Jernbaneveien er regulert til kjørevei og fortau med vendehammer innerst mot Jernbaneveien 35.

Retningsgivende maksimal gesimshøyde for felt S10 er c+36 (4 etg). Endelige høyder justeres ved detaljregulering. Parkering for bil skal opparbeides med maks 1,2 plasser per 100 m² BRA bolig, hvorav 0,2 skal være besøkplasser. Parkering for sykkel skal opparbeides med min. 2 plasser per 100 m² BRA bolig.

Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det være offentlig tilgjengelig tverrforbindelse. Avgrensning, bruk og utforming avklares i detaljregulering.



Skisse 2: Utsnitt av reguleringskart, hvor Jernbaneveien er felt S10. (Kilde: Bærumskart)

Kommunen er satt i gang egeninitiert planarbeid i området – Plan for gater og byrom i Stabekk sentrum. Planarbeidet er i startfase.

HENSIKT MED PLANFORSLAG

Jernbaneveien 11 foreslås detaljregulert til boligformål, slik at det kan bygges nybygg i ca. 5 etasjer med ca. 20 leiligheter. Eksisterende barnehagebygg skal rives. Det skal også ses på en mulighet til etablering av tverrforbindelse innenfor område #4 (ref. skisse 2) mellom Jernbaneveien ved Benkow parken og Gamle Drammensvei. Atkomst planlegges fra Jernbaneveien i øst.



Skisse 3: Skisse av mulig prosjekt (Kilde: Hille Melbye Arkitekter AS)

FORSLAGSSTILLER OG PLANKONSULENT

Forlagstiller er Jernbaneveien 11 Utvikling AS og plankonsulent er Hille Melbye Arkitekter AS.

INFORMASJON OM SAKEN I BÆRUM KOMMUNE

Detaljregulering har plan-ID 2020004 og arkivsak-ID 20/4053 i Bærum kommune. Sakens saksgang kan følges på kommunens nettside

https://tjenester.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2020004053&

Våre foreløpige tanker om prosjektet kan ses på kommunens nettside (se lenke ovenfor) – dokument-ID 22/160856 og 22/172886.

Referater fra oppstartsmøte og underveismøte med kommunen er vedlagt, men finnes også som dokument-ID 21/248074 og 22/172935 på kommunens nettside (se lenke ovenfor). Vi gjør oppmerksomt på at nåværende forlagsstiller og plankonsulent har overtatt prosjektet etter avholdt oppstartsmøte, dvs at referatet fra oppstartsmøte er basert på et annet prosjekt som ikke er aktuelt.

INNSPILL

Innspill og/eller spørsmål til planarbeidet kan sendes til

Hille Melbye Arkitekter AS v/Elena Jakobsen
Hausmannsgate 16
0182 OSLO
e-post: elena.jakobsen@hmark.no

Spørsmål kan også stilles til Elena Jakobsen på telefon 90407231.

Se også vår nettside <https://hmark.no/varsel-om-oppstart-av-detaljregulering/>

FRIST FOR INNSPILL

Innspill kan sendes **innen 27.03.2023**.

Innspill vil ikke besvares direkte, men skal vedlegges, vurderes og kommenteres i planforslaget som skal sendes til kommunen.

VIDERE SAKSGANG

Etter utløpt frist for innspill skal planforslaget utarbeides og sendes til Bærum kommune for førstegangsbehandling. Når denne er gjennomført skal planen legges ut på offentlig høring (6 ukers frist) hvor det vil være mulig å sende inn merknader til planforslaget før saken legges ut til politisk behandling for vedtak.

Vennlig hilsen

HILLE MELBYE ARKITEKTER AS

Elena Jakobsen (sign.)

Høgskoleingeniør

Vedlegg: Varslingskart
 Referat fra oppstartsmøte
 Referat fra underveismøte