

MØTEREFERAT

Dato: 30.06.2023

Referat fra underveismøte 20.06.2023 – detaljregulering av
Jernbaneveien 11

Arkivsak: 20/4053
Journalpost 23/134892
:

Møtedato/sted:

20. juni 2023, Kommunegården i Sandvika

Til stede:

Hille Melbye arkitekter: Kornelie Solenes og Elena Jakobsen

Profier: Kristina Vedal

Bærum kommune: Kjell Seberg (reguleringssjef), Roar Askeland (saksbehandler) og Kaspar L.
Sandaker (medhjelper)

Referent: Roar Askeland

Ansvarlig/Fris
t

1	Bakgrunn for møtet Forslagsstiller ønsket et underveismøte med kommunen for å gjennomgå uttalelser som er mottatt i forbindelse med varsling om oppstart av planarbeid for Jernbaneveien 11 på Stabekk.	
2	Forholdet til uttalelser som kom inn i perioden mellom ordinær frist og utsatt frist Forslagsstiller/plankonsulentene har innlemmet uttalelsene som hadde kommet inn i løpet av den utvidede varslingsfristen i oppdatert grunnlagsdokumentet. Der er de oppsummert og kommentert. Dette ble mottatt av kommunen fredag ettermiddag 16. juni. Kommunen fikk tilstrekkelig tid til å vurdere disse uttalelsene før møtet.	
3	Tilbakemeldinger fra kommunen Brorparten av uttalelsene er fra beboere i nabobebyggelsen rundt planområdet, spesielt fra Gamle Drammensvei 44. Det er kommet sterke reaksjoner på byggehøyden, økt innsyn og redusert utsikt og soltilgang. Naboer ønsker helst å beholde barnehagen som i dag eller at det blir bygget mer byrekkehus/«townhouse»-lignende bebyggelse slik kommunen tidligere har foreslått. Sameiet uttrykker videre at de ikke er positiv til et samarbeid om tverraksen. Forholdet til uttalelser fra naboene Etter å ha vurdert uttalelsene har kommunen kommet frem til at den ikke kan anbefale prosjektet slik det er skissert. Kommunen mener at man må vurdere	

annen type bebyggelse eller lavere bebyggelse som i større grad tar hensyn til naboene. Under møtet ble det diskutert volumer og høyder og muligheter for å vurdere såkalte «townhouses»/byrekkehus. Kommunen uttrykte at selv om prosjektet forholder seg til høydebegrensninger og byggegrenser fastsatt i reguleringsplanen for Stabekk sentrum, er det andre forhold på stedet som også må vektlegges i vurderingene. Kommunen påpekte at høyder og utnyttelse skal fastsettes i de respektive reguleringsplanene for hvert enkelt byggefelt. Kommunen mener at tomten ikke bør bebygges med så høye volumer som foreslått og mener det påfører beboerne i GD44 for store ulemper. Det er ikke bare tallfestede verdier som avgjør hvor stor bebyggelse en reguleringsplan skal åpne opp for, men også kvalitative verdier. Forslagsstiller mener at kommunen vektlegger naboenes innspill i for stor grad. Forslagsstiller mener å ha dokumentert at nybygget ikke vil endre på dagslysforhold for naboene i GD44. Utsynskrav og innsyn blir også ivaretatt. Forslagsstiller mener at det vil alltid være noen ulemper ved fortetting, men at dette er noe man må kunne tåle innen sentrumsformål, når nybygget er innenfor maks regulerte høyder og byggegrense mot GD44. Kommunen mener på sin side at selv om krav i teknisk forskrift skal være ivaretatt for eksisterende bebyggelse, må man vurdere tomten konkret med tanke på romlighet, innsyn, utsyn, lysforhold i en større sammenheng. Kommunen er enig i at eksisterende beboere må tåle en viss fortetting i et sentrum, men mener tålegrensen blir overskredet for beboerne i GD44 ved foreslått bygningsvolum. Kommunen minnet også på at områdereguleringen for Stabekk sentrum er retningsgivende for detaljplanleggingen og at det er mange hensyn å ta, blant annet hensyn til nabobebyggelsen. Selv om det er gitt et stort handlingsrom i områdereguleringen, vil det være i detaljreguleringen hvor endelig plassering, høyder og volum av ny bebyggelse blir fastsatt. Forslagsstiller lurte på hvorfor kommunen velger enkelte bestemmelser i områdereguleringen som bindende, mens andre som retningsgivende. Forslagsstiller stilte spørsmål til hvilken holdning kommunen ville ha dersom prosjektet ble redusert med én etasje. Kommunen svarte at alt som bidrar til å redusere ulemper for naboene er man positive til. Med en reduksjon av høyden bør man videreføre en skråtaksløsning slik at høydevirkningen blir dempet så mye som mulig og soltilgang størst mulig. Kommunen ga også uttrykk for at ved et konsept med townhouse-/byrekkehus kan overflateparkering tillates. Forslagsstiller bemerkte at i rekkehusalternativet må det være minst 1 parkeringsplass per boenhet. Kommunen ba forslagsstiller revurdere prosjektet. Forslagsstiller foreslo å komme tilbake med to nye alternativer der det ene foreslås med byrekkehus/«townhouses» og det andre alternativet med en redusert høyde av dagens foreslåtte konsept. Forslagsstiller har sagt at townhouse	
--	--

alternativet ble vurdert tidligere og forkastet. Dette fordi prosjektet ikke passet inn i eksisterende bebyggelsesstruktur, det var vanskelig å få til solbelyst areal/parkering/innkjøring i samme hjørnet av tomten samt at bebyggelse med sitt uteareal fikk mye innsyn fra naboer. Markedsmessig er forslagsstiller usikker på rekkehuskonseptet her. Forslagsstiller tok forbehold om rekkehus-alternativet fordi Profier AS trenger å drøfte dette internt først. Forslagsstiller foreslo å drøfte disse alternativene med kommunen i slutten av august. Kommunen sa at forslagsstiller kan velge å fremme dagens foreslåtte prosjekt for politisk behandling sammen med et alternativ som viser redusert omfang. Forholdet til atkomst og tverraksen Siden GD44 har gitt klart uttrykk for at de ikke ønsker et samarbeid om tverraksen og ikke interessert i å dele atkomst, ser kommunen at eneste atkomstløsning her er atkomst på egen grunn. Kommunen ser også at det blir vanskelig å få gjennomført deler av tverraksen (merket #4) som forutsettes i områdereguleringen for Stabekk sentrum uten at nabosameiet er positive til et samarbeid. Selv om tverraksen ikke er med i detaljreguleringen for Jernbaneveien 11, vil den bli stående i områdereguleringen. Forholdet til fortau og Benkowparken Forslagsstiller stilte spørsmål om kommunen står fast på å kreve fortau langs Jernbaneveien langs Benkowparken. Kommunen bekreftet at det vil administrasjonen gjøre selv om dette vil spise litt av parken, jf. områdereguleringen for Stabekk sentrum. Ved en eventuell utvikling av området som grenser til parken i sør kan det være muligheter for at parken blir utvidet minimum tilsvarende areal som går bort på bekostning av opparbeidelse av fortau/veiareal. Det er kommunestyret som vil avgjøre hvorvidt det skal opparbeides fortau og gjøre inngrep i parken eller ikke. Forholdet til vendehammer Det ble tatt opp problemstilling med plassering av regulert vendehammer (med deler av Jernbaneveien inntil denne) i forhold til eiendomsgrenser og at den regulerte situasjonen ikke tok hensyn til eiendomsgrenser, noe som kan gjøre det vanskelig når det kommer til selve opparbeidelse av denne. Kommunen mente at ev. justeringer av utstrekningen vil kunne foretas som mindre endring av områderegulering. Forholdet til uttalelsen fra Viken fylkeskommune Når det gjelder Vikens fylkeskommunes uttalelse om å innlemme GD44 i planområdet er dette noe kommunen ikke mener er realistisk og vil ikke anbefaler å støtte dette. Utspillet knytter seg først og fremst til utforming og etablering av ny gate for Gamle Drammensvei og dette utspillet må avgjøres ved behandlingen av det pågående arbeidet med reguleringsplanen for gater og byrom. Kommunen mener at fylkeskommunen ikke tar inn over seg realitetene i området og at GD44 ikke er et transformasjonsområde. Dette var forslagsstiller og kommunen enige om.	
--	--

4	Veien videre Det er avtalt nytt møte 28. august.	