

Tilsvar fra sameiet Gamle Drammensvei 44 til påbegynt detaljregulering av Jernbaneveien 11 - planID 2020004

Det vises til sakens dokumenter, forutgående møter samt informasjonsmøte 28.03.2023 med Profier (som forslagsstiller), Bærum kommune (som observatør) og sameiet Gamle Drammensvei 44 (som berørt nabo). Frist for sameiet til å uttale seg er fredag 21.04.2023, tilsvar er sendt innenfor fristen.

For sameiet Gamle Drammensvei 44 (heretter kalt **GD44**) er saken todelt:

1. Tverraksen #4 hvor Bærum kommune er forslagsstiller

2. Byggesak Jernbaneveien 11 (heretter kalt J11) hvor Profier er forslagsstiller

- Adkomstforhold
- Ny bebyggelse

1. Tverraksen #4

Bærum kommune har i vedtak datert 15.08.2019 igangsatt en områderegulering for Stabekk sentrum, jf. planID 2014007. I den forbindelse har kommunen en visjon om et grønnere og mer brukervennlig sentrum med små parker/torg/lommeparker som gir god fremkommelighet, lys og luft, i kombinasjon med en fremtidsrettet og bærekraftig fortetning. Kommunen har deriblant sett på muligheten for å etablere en tverrforbindelse #4 ned til Benkowparken i en trase mellom GD44 og Jernbaneveien 1 (heretter kalt J1).

Tverraksen #4 ble lagt inn i planen før kommunen hadde forsikret seg om hvem som disponerte arealet og til hvilket formål. Hovedparten av arealet (3/4) er eid av GD44 som har både bygningsmasse (fra 1998), lovlig etablerte parkeringsplasser samt adkomst og innkjøring til sitt garasjeanlegg her. Kommunen har derfor i ettertid måttet konkludere med at det ikke er mulig å etablere en tverrforbindelse over GD44 «*så lenge bebyggelsen i GD44 blir stående*». Ref. side 2 i kommunens møtereferat fra møte med forslagsstiller Profier datert 29.09.2022. Til info har sameiet GD44 verken planer om å sanere parkeringsplasser, rive bebyggelsen eller deler av denne i overskuelig fremtid.

I forberedelsene til sameiets tilsvar her har vi kommet over et notat fra forslagsstiller Profier datert 11.11.2022. Her fremkommer følgende på side 3 i 1. avsnitt: «*I underveismøte med kommunen har vi fått opplyst om at tverraksen#4 er tatt ut fra pågående områderegulering for «Stabekk sentrum – gater og byrom»*». Dette er nytt for sameie GD44 og vi undres da over hvorfor tverraksen #4 i det hele tatt er aktuelt tema i detaljreguleringen av J11.

I forbindelse med oppstart av detaljregulering av J11 ser vi at kommunen benytter anledningen til å opprettholde spørsmålet om etablering av tverraksen og ber forslagsstiller se på mulighetene. Dette til tross for ovenfor nevnte planstatus. Og ikke minst til tross for at J 11 ikke selv har areal å avsette til dette formålet, ettersom deres eiendomsgrense ikke ligger inntil den tenkte tverraksen.

Naboeiendommene GD44 og J1 er således ufrivillig blitt dratt inn i et spill mellom kommunen og forslagsstiller Profier. Det har vært både belastende og ressurskrevende å håndtere dette for styret i GD44. Styret har lenge forsøkt å være positive til de løsningsalternativene de har blitt forelagt, men

har ikke blitt møtt på forutsetningen om at tapt areal og parkeringsplasser måtte kompenseres for andre steder. Det har ved et par anledninger gått så langt at Profier, på uprofesjonelt vis, har truet med sanksjoner og leflet med ekspropriering. Senest på møte 28.03.2023 tilspisset saken seg, med kommunen som observatør. Ekspropriasjonsspørsmål ble fremsatt av Profiers representant og styret så seg nødt til irettesettelse på vegne av opprørte sameiere.

Forslagsstiller har på tross av ovennevnte historikk nylig utarbeidet et forslag om en ståltrapp over GD44 sin eiendom. Denne står til stryk både estetisk og bruksmessig, og er milevis unna kommunens visjon om høy estetisk utforming. Sameiet GD44 undres over hvilke hensikter forslagsstiller Profier har med fortsatt å lansere nye innspill her, all den tid de er klar over at tverrakse#4 for lengst er tatt ut av områdereguleringen.

Sameiets konklusjon

Vår nabo i Jernbaneveien 1 (J1) hadde befarings- og møte med Profier i januar. De konkluderer i sitt referat fra møtet datert 24.01.23 at de ikke vil være med på etablering av tverrforbindelsen #4.

Sameiet GD44 er av samme oppfatning som J1 og har heller ikke til hensikt å bidra til etablering av tverrforbindelsen#4. Det er ikke sameie GD44 som er i en byggeprosess og kan avkreves ytelser i form av infrastruktur fra kommunen, langt mindre i ledetog med Profier som privat aktør.

Det er forslagsstiller Profier selv som må løse eventuelle krav fra kommunen om infrastruktur. Naboer som selvstendig tredjepart har ingen plikt til å bidra til dette og det er ikke gjeldene rett å ekspropriere mellom private aktører, slik Profier vil ha oss til å tro. Sameiet stiller seg også tvilende til at kommunen i dette tilfelle ville fått medhold i en ekspropriasjonssak hos Statsforvalteren, ettersom denne tverraksen ikke er tilstrekkelig påkrevd i et samfunnsnyttig perspektiv.

2. Byggesak Jernbaneveien 11

- **Bebyggelse og planstatus**
- **Adkomstforhold**

For sameiet GD44 henger disse to punktene nøye sammen og danner en helhet, ikke separate prosesser hvor adkomstforhold og bebyggelse kan sees hver for seg. Høna og egget som Profier påberoper seg gjelder ikke for oss.

Detaljregulering av Jernbaneveien 11 (J11) startet i 2021 med tidligere eier og forslagsstiller Cana Eiendom AS. Eiendommen J11 er pr i dag eid av Profier AS som nåværende forslagsstiller. Eiendommen inngår som felt S 10 i områdereguleringen for Stabekk sentrum og er på 1200m². Forslagsstiller ønsker å bygge mest mulig boliger på tomten.

Bebyggelse

- I følge referat fra oppstartsmøte datert 22.12.2021 har Bærum kommune lagt konkrete føringer for detaljregulering av eiendommen som pr i dag er regulert til barnehage:

«Kommunen er enig i at tomten kan være egnet til boliger. Det er imidlertid en krevende tomt å oppføre boliger på siden den er omkranset av forholdsvis tett bebyggelse.» «Kommunen vil anbefale

at det vurderes annen boligtype enn tradisjonell blokkbebyggelse.» Kommunen mener tomten kan være egnet til bebyggelse i form av «bymessige rekkehus/townhouse».

Kommunen viser til eksempler på dette fra Oslo kommune, Sagene og Tiedemannsbyen, samt Frøytunveien på Bekkestua og ber forslagsstiller se hen til disse.

Kommunen sier videre i samme referat:

«Det er ikke gitt at tomten kan bebygges med de høydene som er åpnet for i områdereguleringen. Dette vil måtte avklares i forbindelse med arbeidet med detaljreguleringen.»

- Den 29.09.2022 blir det avholdt et nytt møte mellom kommunen og forslagsstiller, som nå er Profier AS. Ifølge referat fra møte fremkommer følgende planforslag fra forslagsstiller:

«Plankonsulenten begrunnet anbefalt valg av konsept og mente townhouse, som kommunen tidligere har anbefalt, ikke er riktig type bebyggelse her. Bebyggelsen er foreløpig planlagt med 20 boenheter.»

Kommunen responderer med følgende:

«Foreslåtte konsept vurderes fornuftig å arbeide videre med.»

Med ett ble plutselig kommunens opprinnelig visjon for denne tomten snudd på hodet. Fra bymessig rekkehus/townhouse, til en massiv blokkbebyggelse som kommunen i utgangspunktet ikke ville ha. Og som «foreløpig» er planlagt med «ca.»20 boenheter med BRA på 2200m².

Planstatus

Jernbaneveien 11 er regulert til sentrumsformål S10 med følgende begrensninger:

«Retningsgivende maksimal gesimshøyde for felt S10 er c+ 36 (4 etg.). Endelige høyder justeres ved detaljregulering.»

- I følge nabovarsel fra forslagsstiller Profier datert 27.02.2023 står følgende:

«Jernbaneveien 11 forslås detaljregulert til boligformål slik at det kan bygges nybygg i ca. 5 etasjer med ca. 20 leiligheter.»

Allerede her respekterer ikke forslagsstiller begrensningene i områdeplanen. Fra 4 til 5 etasjer med et pennestrøk og «ca» henger i løse luften. Dette utgjør allerede et betydelig avvik fra reguleringsbestemmelsene i områdereguleringen, «ca.5 etasjer» betyr erfaringsmessig ofte 6 etasjer, ref. blant annet pågående utbygging på Bekkestua.

Vi viser igjen til kommunens uttalelse fra oppstartsmøte datert 22.12.2021 nevnt over:

«Det er ikke gitt at tomten kan bebygges med de høydene som er åpnet for i områdereguleringen. Dette vil måtte avklares i forbindelse med arbeidet med detaljreguleringen.»

Med andre ord ligger det i kortene at det heller burde være 3 etasjer enn 4. Og i hvert fall ikke 5 i stedet for 4, som forslagsstiller legger opp til. Vi forventer at kommunen setter foten ned for alle

forsøk på profittmaksimering og tar ansvar for å etterleve de gode intensjonene som er satt av kommunen selv, i den hensikt å ivareta eksisterende bebyggelse og beboernes bokvaliteter.

Sameiets synspunkter

Sameiet GD44 opplever store sprik, mange løse tråder og ikke minst grensesprengende forslag i prosjekteringen så langt. Sameie GD44 vil derfor ikke på nåværende tidspunkt innlate seg på avtaler med forslagsstiller Profier vedrørende adkomst, hvor sameiet mister selvråderetten over verdifullt areal og mulighet for medbestemmelse. Se for øvrig eget punkt om adkomst under.

Prosjektet J11, slik det er i ferd med å utvikle seg, vil forringe bokvalitetene til et stort flertall av sameiets beboere. Flere av leilighetene midt i bygget er ikke gjennomgående og er helt avhengig av dagslys og luft inn fra terrassesiden mot sør, som er byggets hovedfasade. Med et nybygg 9 meter fra terrassen sier det seg selv at bokvaliteten i eksisterende bebyggelse vil forringes i uakseptabel grad.

For småhus er avstand mellom bygg 8 meter og øker med 2 meter for hver etasje, slik at et bygg på 4 etasjer skal ha 12 meter mellom seg for å opprettholde krav om tilstrekkelige lys og luft.

Dagens byggelinjer, særlig den mot GD44, er slik vi anser det beregnet ut fra tanken om bymessige townhouse med oppstykkede fasader og lys og luft imellom. Med en massiv blokkfasade er forutsetningene for eksisterende byggelinje endret og denne må justeres, tilpasses tilsvarende og skyves betydelig lenger unna. Til og med i tettpakkede bygater ligger ikke fasadene så nær hverandre som dette. Det finnes allerede nok av eksempler på bebyggelse som aldri skulle vært oppført. Vi henstiller til at J11 ikke blir nok et grelt eksempel på mislykket fortetning.

Bebyggelsen i GD44 er den av alle de omkringliggende bygg som vil bli mest skadelidende av en grensesprengende fortetning i sør. Utover arealet på terrassene har beboerne i GD44 svært begrenset med uteoppholdsareal av god solbelyst kvalitet. Terrassesiden må derfor hensyn tas i særskilt grad i denne detaljreguleringen.

Kommunen er opptatt av nettopp dette i sine visjoner for den nye bebyggelsen på J11. Sameiet forventer derfor at kommunen i minst like stor grad er opptatt av dette for den allerede eksisterende bebyggelsen i GD44 og bidrar aktivt til å ivareta disse kvalitetene i det videre planarbeidet med J11.

En massiv utbygging med 20 nye boenhet i J11 vil dessuten forringe den fredelige pletten som Benkowparken har blitt med økt trafikk forbi, særlig for alle beboerne på sykehjemmet som daglig bruker parken til fots med rullator og i rullestol.

Konklusjon

Avslutningsvis konkluderer sameiet GD44 med at vi støtter kommunens opprinnelige anbefaling om bymessige rekkehus /townhouse, slik intensjonen for tomten i utgangspunktet var. Et slikt konsept vil kunne tilpasse seg omgivelsene på en smidig måte og spille på lag med en vellykket og bærekraftig områderegulering for Stabekk sentrum, jf. planID 2014007.

Adkomstforhold

Bærum kommune ved Vei og Trafikk etaten har overordnede føringer for adkomst til privat eiendom. Staten ønsker ikke flere avkjørsler / adkomstveier inntil hverandre av trafiksikkerhets hensyn.

I forbindelse med detaljreguleringen av J11 har forslagsstiller Profier blitt anmodet om å se på muligheter for en felles innkjøring med GD44. Sameiet GD44 er i utgangspunktet positiv til å se på løsninger for å ivareta kommunale hensyn til trafiksikkerhet. All den tid dette til syvende og sist har som formål å tjene forslagsstillers sak, og således komme forslagsstiller til gode i den pågående detaljreguleringen av J11, er sameiet GD44 likevel ikke villige til å bidra til dette uten betingelser og medbestemmelse.

Forslagsstiller har utarbeidet forslag til felles adkomst og innkjøring til egen garasjekjeller. Begge de to alternativene (2A/B og 3) som forslagsstiller presenterte på møtet 28.03.2023, berører hele den eksisterende adkomsten til GD44 og sameiets parkering for 10 biler. I tillegg er innkjøringen til garasjeanlegget lagt tett opp i hjørne mot den sydlige fasaden til GD44 hvor terrassene er.

Det er planlagt 20 boenheter på tomten og reguleringsplanen gir rom for en parkeringsdekning på 1,2. Parkeringsdekning og turproduksjon, det vil si hvor mange biler som kjører ut og inn av garasjeanlegget, henger tett sammen. Med 20 boenheter vil det bety 50 turer ut og inn hvis det kjøres en gang pr. dag og 100 turer ut og inn dersom det kjøres to ganger. Dette er ikke forenelig med en innkjøring til garasjeanlegget rett foran sameiet terrasser.

På lik linje med påtrykket fra forslagsstiller om å få til tverraksen#4 over sameiet GD44 sin eiendom er det også her utøvd utilbørlig press på sameiets styre for å få aksept for et av de to alternativene.

Sameiets synspunkter

Sameiet GD44 er allerede sterkt belastet med en trafikkert gjennomfartsåre, Gamle Drammensvei, tett på hele den nordlige langsiden av bygget. Betydelig økt biltrafikk tett på sameiets solside mot sør, selve hovedfasaden hvor terrassene er, vil forringe bokvaliteten til beboerne i betydelig grad. Både med hensyn på økt bilkjøring fra 20 boenheter til alle døgnet tider tett på fasaden, og ikke minst støybelastning ut og inn av garasjeanlegget. Denne type innkjøring støyer med port som går opp og igjen, rusing av biler på tomgang mm. Sjakten ned til selve innkjøringen forsterker lyden. Det er derfor ikke akseptabelt å legge innkjøringen til garasjeanlegget så tett på, selv om det legges lokk over innkjøringen.

Videre ønsker ikke sameie å gi fra seg selvråderetten over parkeringsplassen, ei heller innkjøringen til eget garasjeanlegg. Dette er verdifullt areal som vi ønsker å disponere helt selv, etter som behovene kan endre seg over tid.

Våre 10 parkeringsplasser vil også bli eksponert for trafikk fra opptil 100 biler i døgnet og trafiksikkerheten for oss vil dermed ikke være tilstrekkelig ivaretatt i og rundt parkeringen.

Det vil dessuten være driftsmessige utfordringer med hensyn på uvedkommende og mer eller mindre tilfeldige parkeringer fra andres gjester mm.

Konklusjon

Sameiet GD44 ønsker ikke å inngå avtale med forslagsstiller Profier om opparbeidelse av felles adkomst på sameietGD44 sin eiendom basert på de alternativene vi er blitt forelagt.

Sameiet GD44 aksepterer med andre ord ingen av de forslåtte løsningene for felles adkomst.

Sameiet har vurdert andre løsninger som det kan være aktuelt å se nærmere på. Vi mener en innkjøring til garasjeanlegg for J11 må legges til det sydøstre hjørne av deres eiendom. Sameiet kan i den forbindelse vurdere å gi fra seg et par parkeringsplasser nederst mot Jernbaneveien mot at disse og annen nødvendig grunn i forkant av disse kompenseres for av forslagsstiller og at de tapte plassene blir reetablert i nordøstre hjørne på forslagsstillers eiendom. På den måten kan kommunen bli møtt med tanke på felles adkomst, som da vil begrense seg til nederste del av sameiet GD44 sin eiendom.

Utover dette er ikke sameiet GD44 beslutningsdyktig i forhold til adkomstløsninger før vi vet endelig antall boenheter, type bebyggelse mm for å se hele trafikkbilde.

Mvh

Styret på vegne av sameiet GD44

Stabekk 20.04.2023