

Oppstartsmøte - bestilling

Innsendt	21.02.2020 17:16:26
ReferanseID	BK298-2316547
Innledende opplysninger	
Opplysninger om planområdet	
Adresse	Jernbaneveien 11
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	1081
Omfatter planområdet flere eiendommer?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Oppgi hvilke eiendommer som inngår i dette planområdet	
Bakgrunn for og formål med planen: Man ønsker å bygge boliger på eiendommen og ha noe næring. Barnehagen som er der i dag ønskes nedlagt. Formålet foreslår vi kombinert bolig/forretning/ kontor/bevertning.	
Spørsmål som ønskes avklart: Vi ønsker å diskutere mengde boliger i.f.h. til næring. Vi har næring på gateplan i blokken nærmest Stasjonen. Innover i kvartalet har vi kun boliger, siden det møter eksisterende boligbebyggelsen. Selv om områdeplanen sier det skal være boliger f.o.m. 3.etasje, mener vi at vi har nok næringsareal. Siden kontor ikke er utadrettet funksjon, bør det vær med? Vi ønsker å diskutere leilighetsstørrelser. Vi ønsker synspunkter på forslag til bebyggelse. Forslag til planens begrensning. Hva er best for å oppgi grad utnyttning i planen? Skal vi bidra til grønndrag opp til Gml. Drammensvei? Vi ønsker å diskutere forslag til felles uteoppholdsplass og lekeplass – MUA-. Vi oppfyller kravet til areal. Men vi oppfyller ikke kravet til at minimum 30% av felles uteoppholdsarealer skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn, med unntak av takterrassen. Det skyldes at omkringliggende 3-4	

etasjers bebyggelse skygger svært mye på tomta. Se vedlagte sol-skyggekart. Felles uteopphold på bakken er lagt slik at 30% av arealet får minst 4 timer sollys ved jevndøgn.

Ansvarlige

Opplysninger om forslagsstiller

Organisasjonsnummer

951 757 756

Organisasjonsnavn

CANA EIENDOM AS

Adresse

Prof. Dahls gate 29

Postnummer/-sted

0350 OSLO

Telefon

91332233

e-post

tinka@fridheim.no

Kontaktperson

Cathinka Narverud

Opplysninger om plankonsulent

Organisasjonsnummer

970 018 212

Organisasjonsnavn

PER HERMANN KRØGER SIVILARKITEKT

Adresse

Enerveien 6

Postnummer/-sted

1450 NESODDTANGEN

Telefon

97046052

e-post

p-kroege@online.no

Kontaktperson

Per Hermann Krøger

Planstatus og rammebetingelser

Hvordan følger planinitiativet opp kommunens arealstrategi, kommuneplan og øvrige overordnede planer og retningslinjer og pågående planarbeid?

Gjeldende plan er områdeplan - Reguleringsplan for Stabekk sentrum -. Planinitiativet er utarbeidet ut ifra denne planen.

Jeg bekrefter at jeg er kjent med gjeldende reguleringsplaner for området.

Er området utsatt for flom, ras eller usikre grunnforhold?

Ja

Nei

Eventuell kommentar:

Berører forslaget viktig natur?

Ja

Nei

Eventuell kommentar:

Er området utsatt for støy eller annen forurensning?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Eventuell kommentar:	Nordøstre hjørne av planområdet er innenfor gul støysone. Leilighetene vil få en stille side. Se vedlagt støysonekart.	
Berører forslaget kjente kulturminner/kulturmiljø?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Eventuell kommentar:		
Utløser planinitiativet krav om konsekvensutredning og hvordan vil kravene i tilfelle bli ivaretatt?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Eventuell kommentar:		
Er det behov for utbyggingsavtale?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Vurderer forslagsstiller parallell behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

Stedsanalyse og forslagens hovedgrep

Enkel stedsanalyse:	Nærmeste bebyggelse er delt i kvartaler med parkområde mellom bygningene. Østover åpner det seg opp mot Benkowparken og jernbanen. Byrommet består av markante vegger.
Hvordan er forslaget tenkt løst? Beskriv eller illustrer utbyggingens virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.	I vår skisse av bebyggelsen er den delt i 2 blokker med et felles trapp/heisrom. Vi har et felles gårdsrom/møteplass mellom blokkene. På taket av en av blokkene er det felles takterrasse. Parkering er i garasjekjeller. I 1. etasje nærmest Stasjonen foreslår vi utadrettet næringsvirksomhet. Vi ønsker å få så mange 2 og 3 roms leiligheter som mulig. Alle leiligheter er gjennomgående. Hver leilighet har en stille side. Felles uteoppholdsplass er lagt på sydvestsiden der det er brukbare solforhold. Vi holder oss til nærmeste kvartalsstruktur. Byggehøyden er innenfor byggehøyden i områdeplanen. Den nye bebyggelsen skygger lite for omkringliggende bebyggelse.

Fakta om planinitiativ

Planområdet totalt:	1200
Arealbruk (reguleringsformål)	Bolig 90% - Forretning, kontor , bevertning 10%
Uteoppholdsareal (gjelder skoler, barnehager, sykehjem og boliger)	160 m2 på bakkeplan og 190 m2 takterrasse. Arealet er 30% av BRA for boligene.
Utnyttelse/utbyggingsvolum	%BYA= 53% - Vi er åpne for å bruke annen betegnelse.
Byggehøyde	Høyde over gjennomsnittlig terreng = 11,5 m. Høyeste fasade= 12,5 m. Kote gesims k+32,0.
Antall boenheter/arbeidsplasser	21 boenheter. Antall arbeidsplasser er avhengig av virksomhet.
Endringer i trafikkbildet	Prosjektet endrer ikke dagens atkomst med bil, som er i østre hjørne av tomten.

Dagens barnehage har bringing/henting morgen og ettermiddag. Boligene sprer trafikken og får i tillegg trafikk om kvelden.
Parkering På bakkeplan er det for biler 5 p-plasser. I parkeringskjeller er det 15 plasser, 2 HC-plasser og 3 felles plasser. Sykler parkeres i gårdsrom og på baksiden av bygning.
Oppgi avstand til nærmeste bussholdeplass? 200
Oppgi avstand til nærmeste t-banestasjon? 1500
Oppgi avstand til nærmeste jernbanestasjon? 300
Skal eksisterende bebyggelse rives? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Eventuell kommentar:

Medvirkning
Beskriv opplegg og metoder for medvirkning: Vi viser til områdeplanen hvor det var lagt opp til bred medvirkning. Medvirkning: Innspill ved oppstart planarbeidet. Informasjonsmøte hvor naboer, foreninger, interessegrupper og politikere blir invitert. Oppslag i aviser. Bruke kommunens hjemmeside.
Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart? Naboer og gjenboere. Velforening. Fylkesmannen i Oslo og Viken. Viken fylkeskommune. Bærum kommune. For øvrig viser vi til liste fra Bærum kommune. Vi ønsker avklart varsling på møtet.

Deltakere
Opplysninger om deltakere i møtet 1
Firma Cana Eiendom AS
Navn Cathinka Narverud
E-post tinka@fridheim.no
Telefon 91332233
Opplysninger om deltakere i møtet 2
Firma Cana Eiendom AS
Navn Lars Narverud
E-post lars@arctic-blue.no

Telefon	90697973
Opplysninger om deltakere i møtet 3	
Firma	sivilarkitekt Per Hermann Krøger
Navn	Per Hermann Krøger
E-post	p-kroege@online.no
Telefon	97046052

Vedlegg
Vedlegg
Forslag til avgrensning av planområdet
Skisse til plankart
Skisser av planlagt bebyggelse
Illustrasjoner
Vedlegg
areal BRA og MUA
tegning og beregning av BYA
støysoner
sol-skygge eksisterende situasjon
sol-skygge kart