



Mad Oslo AS
Victoria Abelsen
Postboks 411 Sentrum
0103 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

21/11730-21/181958/CGH

Dato:

30.09.2021

Referat fra oppstartsmøte – detaljregulering av Gamle Drammensvei 37-39

Møtedato: 28.09.21

Møtested: Bærum kommune

Referent: Claudia Christine Gheorghe

Deltakere

Fra forslagsstiller:

SYRINHAVEN AS

MAD OSLO AS

Lars Henrik Manengen, forslagsstiller

Astrid Humerfelt, fagkyndig plankonsulent

Victoria Abelsen, fagkyndig plankonsulent

Fra Bærum kommune:

Regulering

Kjell Seberg, reguleringssjef

Claudia C. Gheorghe, overarkitekt/saksbehandler

Anette Rudshaug, overarkitekt

Forslagsstillers presentasjon

[Planinitiativet](#) med prosess ble presentert. Det er inngått et samarbeid med LALA landskapsarkitekt, KOI fargekonsulent, og Nomad medvirkning. Det skal jobbes ut over høsten med farger og medvirkning. Det har vært et møte med naboene i Gamle Drammensvei 41 og det skal også avholdes et møte med naboene i Gamle Drammensvei 35. Det er gjennomført omvisning med Stabekk vel.

Nedre Stabekk har i dag 1. etasjer med nisjebutikker mot Stasjonstorget og Gamle Drammensvei. Dette ønskes videreført i 1. etasje mot gaten. Fasadene mot Gamle Drammensvei skal også bidra til å skjerme uteareal for boligene i de øvrige etasjene mot trafikkstøy. Det foreslås å legge areal uten behov for dagslys, som dagligvare og treningssenter, i bakkant av de mindre butikkene mot gaten.

På felt S7 er det foreslått punkthus for å gi en bedre tilpasning til nabobebyggelsen. Det foreslås felles uteoppholdsareal med de to eksisterende boligblokkene på felt S7.

Gesimsen mot Gamle Drammensvei er trukket inn for å ivareta krav til maks. kotehøyde.

Det foreslås både private og felles takhager.

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Formålsgrensen går utenfor eiendomsgrensen i områdereguleringen.

Innkjøring til p-kjeller foreslås fra Gamle Drammensvei mot øst.

Planinitiativet viser overskridelser av høydebegrensningen i områdereguleringen, bl.a. fordi 1. etasje med forretninger og vareinnkjøring trenger mye høyde. Volumene trappes opp mot skrenten.

Trafikkstøy gjør det utfordrende med ensidige leiligheter mot Gamle Drammensvei.

Det vises mulighet for et større antall underjordiske parkeringsplasser enn det områdereguleringen/retningslinjene i kommuneplanen åpner for som vil kunne erstatte overflateparkering andre steder i Stabekk sentrum.

Kommunens tilbakemeldinger

Generelt

Det er [Stabekk sentrum områderegulering, planID 2014007](#), som er gjeldende for området.

Se [gjeldende bestemmelser](#) for rammer for detaljregulering, bl.a. rekkefølgebestemmelser: § 33.1 Senest ved vedtak av første detaljregulering innenfor planområdet skal detaljregulering for samferdselsanlegg og byrom vedtas, jf. § 3.2

Plan for gater og byrom er under utarbeidelse av Bærum kommune. Kommunen ønsker et samarbeid med forslagsstiller i dette arbeidet.

Ifbm. områderegulering Stabekk sentrum er det utarbeidet en illustrasjonsplan for byrom som vil være grunnlag for utbyggingsavtaler.

Det er ikke behov for konsekvensutredning.

Plannavn vil være «Gamle Drammensvei 37-39 – detaljregulering», planID 2021027.

Fra andre tjenestesteder/fagområder (utdrag)

Barnehagekontoret	-
Byggesak	-
Eiendom	Det er ikke behov for omsorgsboliger innenfor foreslått planområdet.
Skole	Det vil være rekkefølgekrav mht. skolekapasitet.
Folkehelse/Miljørettet helsevern	-
Natur og idrett	Når det gjelder fremtidig drift av kommende allment tilgjengelige uteoppholdsarealer, mener natur og idrett at det er mest naturlig at disse driftes via et privat sameie. Imidlertid er det viktig å sette i gang en prosess med tinglysning av allmenhetens rett til opphold i tråd med områdereguleringen før vedtak på detaljreguleringen. <i>Se vedlagt notat.</i>
Forurensning og renovasjon	For utbyggingsprosjekter er det viktig at det settes av tilstrekkelig areal til oppsamling og tømming av avfall og at det er god tilgjengelighet for både brukere og renovatøren. Renovasjonsløsningen skal fungere for innbyggere, være fremtidsrettet og ivareta krav til universell utforming. Når byggeprosjektet er på 30 boenheter og flere anbefales nedgravde containere. <i>Se vedlagt notat.</i>
Vann og avløp	Eiendommen ligger innenfor planområdet Stabekk sentrum. For dette området ble det i 2018 utarbeidet en hovedplan for teknisk infrastruktur. Hovedplanen omfatter blant annet vann- og avløpsanlegg for Bærum

	<p>kommune. Videre gir nevnte hovedplan klare føringer for hvordan overvann skal håndteres. Utbygginger innenfor planområdet må koordineres og hensynta føringer gitt i nevnte hovedplan. Utbyggere innenfor planområdet må påregne å dekke deler av kostnaden med oppgradering/ utvidelse av kommunalt ledningsanlegg gjennom utbyggingsavtaler. (Slokkevann, overvannshåndtering, rekkefølgekrav) <i>Se vedlagt notat.</i></p>
Vei og trafikk	<p>Gamle Drammensvei er fylkesvei og saken må sendes til Viken til uttalelse. Det er utarbeidet illustrasjonsplan for byrom Stabekk og den skal legges til grunn i arbeide. <i>Se vedlagt notat.</i></p>

Kommunens vurdering av planskissen

- **Formål:** Det er positivt med forretninger på bakkeplan også langs Gml. Drammensv 37.
- **Formålsgrænse/eiendomsgrænse:** Vegglivet på ny bebyggelse bør ligge i formålsgrænsen. Det vil kunne løses med arealoverføring. Dersom det skal være boliger i 1. etasje, skal vegglivet trekkes 4m tilbake fra formålsgrænsen.
- **Høyder:** Maks gesimshøyde er på c+39. Dette gjelder over hele feltet, også mot skrenten hvor terrenget stiger. Bestemmelsene i områdereguleringen (kotehøyde og antall etasjer) er en maks. høydebegrensning («opp til»).

Det kan vurderes gesimshøyder *noe* utover c+39 (områderegulering), men da skal prosjektet gi noe tilbake til «fellesskapet», som f.eks. funksjoner som er åpne for allmenheten/fellesskapet. Toppetasjen må i tilfelle være tilbaketrukket slik at gesimshøyden mot gaten og torget ligger på maks c+39.

- **Parkeringsnorm:** Det kan ikke anbefales flere parkeringsplasser for området enn det områdereguleringen åpner for. Det er imidlertid positivt at det vises mulighet for flere parkeringsplasser i p-kjelleren som kan erstatte plasser på stasjonstorget. Dette vil da kunne vurderes i prosessen med utarbeidelse av reguleringsplanen for gater og byrom.
- **Planavgrensning:** ved varsel om oppstart bør omfatte hele felt S7.



Det anbefales tett dialog med naboene i Gamle Drammensvei 41a og 41b for å komme fram til en best mulig løsning for felt S7 mht. boforhold for eksisterende og fremtidige beboere, og i forhold til gaten/bylivet.

- Takterrasser: kan ikke anbefales på øverste plan, dvs. kan kun være utgang til takterrasse direkte fra øverste boligetasje.
- Avkjørsel for felt S8: Andre halvdel av felt S8 har tinglyst rett til å kjøre inn på Stor-Oslo sin del av felt S8. Løsning må avklares nærmere med Gamle Drammensvei 35.

Annet:

- Skolekapasitet: Boligene innenfor planområdet kan ikke innflyttes før Ballerud barneskole er tatt i bruk. Ballerud forventes per nå å stå ferdig til skoleåret 2025-26. Dette betyr at rammetillatelse for ny bebyggelse kan gis når vi vet når skolen kan ferdigstilles og tas i bruk.
- Fjernvarme: Oslofjord Varme planlegger å søke om utvidelse av konsesjonsområdet slik at det også kan omfatte Stabekk sentrum. Dersom konsesjon blir gitt før detaljreguleringene blir vedtatt vil tilknytningsplikten kunne kreves i bestemmelsene til den enkelte reguleringsplan.
- Trafikk/støyberegning: Gamle Drammensvei er fylkesvei. Ta kontakt med Statens vegvesen for trafikk tall. Støyberegning skal gjøres på egen fasade (dagens og fremtidig situasjon når tunnelen fra Gjøannes til Strand er tatt i bruk og Gamle Drammensvei gjennom Stabekk er ombygd til gate). Boliger skal ha en stille side.
- Plan for gater og byrom / utforming av parkaksen, bestemmelsesområde #5: Detaljer rundt utforming av gaten er under utarbeidelse. Det legges opp til at reguleringsplanen for gater og byrom skal 1.gangs behandles våren 2022.

Ta kontakt med Linn Løvik Francis linn.francis@baerum.kommune.no for mer informasjon. Utforming av parkaksen forutsettes å skje i samarbeid mellom forslagsstiller og kommunen. Forslagsstiller kan komme med forslag til utforming som oversendes kommunen. Tidspunkt for utbygging av gaten avhenger bl.a. av gjennomføringen av Gjøannesdiagonalen. Det kan være aktuelt å åpne for utbygging av planområdet før Gamle Drammensvei bygges om til gate.

Utarbeidelse av reguleringsplan for felt S7 og del av felt S8 kan skje parallelt med utarbeidelse av reguleringsplan for gater og byrom.

Øvrige opplysninger

- Krav til rekkefølgebestemmelser knyttet til teknisk og sosial infrastruktur
- Muligheten til å få forslaget behandlet som en prinsipp sak etter pbl. § 12-3 2. ledd
- Muligheten for felles behandling av plan- og byggesak
- Gjeldende gebyrregulativ
- Kommunen kan etter avtale konstruere planen digitalt. Dette er en gebyrlagt tilleggsteneste
- Det kan avtales underveismøter før innsendelse av planforslag. Tjenesten er gebyrlagt.

Videre planprosess

- Følgende fremdrift ble avtalt: Forslagsstiller ønsker å oversende komplett planforslag slik at den private detaljreguleringen for felt S7 og del av felt S8 kan 1. gangs behandles i samme planutvalgsmøte som den offentlige detaljreguleringen for gater og byrom.
- Forslagsstiller ber om underveismøter dersom/når det er ønskelig/hensiktsmessig.
- Kommunen, ved Linn Løvik Francis, vil ta kontakt for å avklare arbeidet med utforming av bestemmelsesområde #5 og tilpasning til reguleringsplan for gater og byrom.

Fremdriften betinger at forslagsstiller overholder avtalt tid for innsendelse og at mottatt dokumentasjon er komplett og har nødvendig kvalitet. Kommunen er pliktig til å melde fra innen 4 uker etter mottak av dokumentasjonen.

Saksbehandlingstiden begynner først å løpe når planen sendes inn formelt og er entydig og forståelig. Etter dette tidspunktet anses planen for ferdig bearbeidet, og dialogen mellom kommunen og forslagsstiller avsluttes.

Ved alle henvendelser om saken oppgis 21/11730. Henvendelser sendes til post@baerum.kommune.no

Det er forslagsstillers ansvar å følge med på når saken tas opp til behandling. På kommunens internettsider, under menyen "Politikk > møteplan", gis det tilgang til de politiske sakene.

Kunngjøring/varsling om oppstart av planarbeid, jf. pbl. § 12-8

Oppstart av planarbeid skal annonseres i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og gjennom elektroniske medier. Kunngjøring på kommunens nettside skal bestilles gjennom saksbehandler. Det anbefales å kunngjøre i to aviser, med eventuell informasjon om forslagsstillers nettside. Avgrensning av planområdet skal angis. SOSI-fil av avgrensningen skal sendes kommunen og leveres i referansesystem EUREF 89 – UTM sone 32. Berørte grunneiere, rettighetshavere, naboer og velforeninger skal varsles skriftlig.

Det skal innhentes særlig uttalelse fra følgende overordnede myndigheter:

- Fylkesmannen i Oslo og Viken
- Viken fylkeskommune
- Statens vegvesen

Forslagsstiller må i tillegg velge andre høringsparter som er aktuelle å varsle. Du finner aktuelle adresselister på våre nettsider.

Skal planforslag og byggesak behandles samtidig, må varsel om oppstart opplyse om dette.

Oppgi planID **2021027** i annonser og varslingsbrev.

Dokumentasjonskrav for komplett planforslag

- Følgeliste hvor det bes om at planforslaget behandles, med vedleggsliste.
- Forslagsstillers plankart i 1:1000 (pdf).
- Digitalt plankart i henhold til nasjonal produktspesifikasjon (SOSI).
- Forslagsstillers bestemmelser i mal, i samsvar med standardbestemmelser og veileder.
- Forslagsstillers planbeskrivelse i mal.
- Illustrasjonsplan i 1:1000 med snitthensvisninger.
- Fysisk (1:500) og digital modell etter bestemte krav gitt av kommunen.
- Redegjørelse for parkeringsløsning og uteoppholdsarealer, vist på kart/illustrasjon(er)
- Fasadeoppriss nord, sør, øst og vest med kotehøyder og terreng.
- Minimum to terrengsnitt med:
 - nytt og eksisterende terreng med kotehøyder
 - ny og eksisterende (nabo)bebyggelse med kotehøyder
 - planavgrensning, eiendomsgrenser og byggegrenser
- Perspektiver fra bakkeplan
- Sol-/skyggediagram for 21.mars og 1.mai
- Veiprofiler (lengde- og tverrprofil) av nye atkomstveier.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse.

- Miljøprogram
- Utredninger som avtalt i oppstartsmøtet:
 - overordnet plan for vann, avløp, overvann og flom
 - trafikk
 - støy
 - annen forurensning
 - grunnforhold
 - naturverdier/biologisk mangfold
- Kunngjøringsannonse, varslingsbrev med mottakerliste
- Uttalelser
- Dokumentasjon av medvirkning utover minimumskrav

Informasjon om utarbeiding av planforslag finnes på Bærum kommunes internettsider "[planprosessen fra a til å](#)". Her finnes mal for bestemmelser, krav til digitalt plankart, gebyrregulativ og andre relevante opplysninger.

Materialet skal sendes elektronisk. Se kommunens retningslinjer for innsending av elektronisk post vedlagt referatet.

Gebyr

Faktura med gebyr for avviklet oppstartsmøte på kroner **15 750**, – ettersendes oppdragsgiver, jf. [gjeldende gebyrregulativ](#).

Tilbakemeldinger på referatet

Dersom forslagstiller eller interne møtedeltakere har oppfattet andre signaler i møtet må tilbakemelding om dette gis innen 2 uker fra mottak av referatet.

Vedlegg:

Uttalelse fra avd. PLNK - blågrønnstruktur – detaljregulering av Gamle Drammensvei 37-39	5572125
Uttalelse fra Avfall og gjenvinning - Gamle Drammensvei 37 og 39	5570015
Uttalelse fra Vei og trafikk – detaljregulering av Gamle Drammensvei 37-39	5539507
Uttalelse Vann og avløp - Detaljregulering av Gamle Drammensvei 37 - 39	5537869

Vedlagt retningslinjer for innsending av elektronisk post.

Til:

MAD OSLO AS
 Mad Oslo AS
 SYRINHAVEN AS

Kopi til:

Anette Rudshaug
 Kjell Seberg
 Mad Oslo AS Postboks 411 Sentrum 0103 OSLO

Innsending av elektronisk post

Bærum kommune bruker elektronisk saks/arkivsystem.

Filformat- og størrelse

Vi er avhengige å få inn filer som systemet aksepterer. De mest vanlige filformatene vi tar imot er PDF og DOC/DOCX- filer. Andre formater som aksepteres er: TIFF, PPT, HTML, JPG, XLS, PPS, RTF og SOSI.

Max størrelse pr. elektronisk fil er **5-7 megabyte**.

Innsending

E-post: post@baerum.kommune.no.

Store filer kan eventuelt sendes på minnepinne eller dvd/cd.

Hva må være egen fil

- Vi må ha én fil for hvert dokument som skal sendes inn.
- Hver tegning må registreres for seg.
- Flere fasader/oppriss på samme tegning kan være én fil.
- God navnsetting av filer gjør registreringsarbeidet vårt mye enklere.

Eksempler på dokumenter med navnsetting:

1. Oversendelsesbrev
2. Forslagsstillers plankart
3. Forslagsstillers bestemmelser
4. Forslagsstillers beskrivelse
5. Illustrasjonsplan
6. Snitt
7. Fasade(oppriss) øst, nord, syd, vest
8. Perspektiv
9. Tilleggsillustrasjoner
10. Modellbilder
11. Soldiagram
12. Trafikkrapport
13. Støyrapport
14. Biologisk mangfold – rapport
15. Miljøplan
16. ROS-analyse
17. Andre dokumenter