



Cana Eiendom AS
Cathinka Narverud
Professor Dahls gate 29
0350 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:
20/4053-21/248074/RASK

Dato:
22.12.2021

Referat fra oppstartsmøte – detaljregulering av Jernbaneveien 11 (Stabekktunet barnehage)

Møtedato: 15.12.2021 (befaring 17.12.2021)

Møtested: Digitalt via Microsoft Teams

Referent: Roar Askeland

Deltakere

Fra forslagsstiller:

Per Hermann Krøger sivilarkitekt	Fagkyndig plankonsulent
Cana Eiendom AS v/ Cathinka Narverud og Lars Narverud	Forslagsstiller
Cana Eiendom AS	Forslagsstiller

Fra Bærum kommune:

Kjell Seberg, Regulering (reguleringssjef)
Roar Askeland, Regulering (saksbehandler)
Linn L. Francis, Regulering (saksbehandler for gater og byrom på Stabekk)
Inger Sandviknes, Vei og trafikk

Forslagsstillers presentasjon

Eksisterende barnehage ønskes nedlagt og ikke erstattet med ny fordi tomten vurderes for knapp til en barnehage etter dagens standard å drive barnehage på, først og fremst på grunn av økonomi. Tomtearealet, nevnt som felt S10 i områdereguleringen for Stabekk sentrum, er bare ca. 1 200 m². Forslagsstiller ønsker å bygge mest mulig boliger. Første etasje som vender mot dagens parkeringsplass (fremtidig tverrakse), er imidlertid foreslått med næringslokaler. Totalt bruksareal i skisseprosjektet er ca. 2 200m².

Forslagsstillers presentasjon ligger vedlagt referatet.

Kommunens tilbakemeldinger

Generelt

Mange av rammene for arbeidet med detaljplanlegging er gitt i områdereguleringen for Stabekk sentrum, jf. planID 2014007, vedtatt 15.08.2019. Kommunen forventer at

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

forslagsstiller setter seg inn i denne planen. Det vises spesielt til planens bestemmelser og formålet med planen. Rekkefølgebestemmelsene har stor betydning for fremdriften og når gjennomføring av detaljreguleringer kan skje. Blant annet gjelder dette skolekapasitet og etablering av planlagt skole på Ballerud.

Planarbeidet for detaljregulering av gater og byrom har også betydning for detaljreguleringen og det er ønskelig at planprosessen koordineres og samkjøres tett. En forutsetning i områdereguleringen er at detaljreguleringer for utbyggingsforslag, herunder felt S10, ikke kan vedtas før reguleringsplanen for gater og byrom er vedtatt. I praksis kan de vedtas på samme tid. I planarbeidet for gater og byrom legges opp til medvirkning med utbyggere.

Områdereguleringen la opp til at det kunne være fortsatt barnehage på felt S10. Derfor må man se tomten, krav og føringer i lys av dette. Områdereguleringen gir imidlertid ingen absolutte rettigheter i det videre arbeidet med detaljreguleringer.

Fra andre tjenestesteder/fagområder

Barnehagekontoret	Støtter langt på vei avvikling av eksisterende barnehage. Se vedlagte uttalelse.
By- og områdeutvikling v/ Olaug Eidet	Ut fra miljø-, klima- og transportperspektiver, bør det fortsatt være barnehage her. Plasseringen er svært gunstig for å oppfylle målsettingene i KPS om et kortreist hverdagsliv der bilfrie alternativer foretrekkes for nødvendig transport. Flere boliger i Stabekk sentrum underbygger behov for barnehage nær togstasjonen. Se for øvrig vedlagte uttalelse.
Kulturvern	Utbyggingsområdet ligger tett på Benkowparken som må respekteres. Positiv til en bilfri tverrakse som skal fungere som en gjennomgangforbindelse. Se for øvrig vedlagte uttalelse.
Parkavdelingen	Se vedlagte uttalelse.
Vann og avløp	I hovedplan for teknisk infrastruktur er det planlagte nye offentlige ledninger ved utbyggingsområdet. Disse må hensyntas. Se vedlagte uttalelse for nærmere dokumentasjonskrav.
Vei og trafikk v/ Hanne Kleven og Inger Sandviknes	Snuplassen er ikke opparbeidet i tråd med gjeldende reguleringsplan. Er positiv til å vurdere mulighet for innkjøring litt lenger inn i Jernbaneveien i stedet for tverraksen. Utfordringen er å få en trafikksikker inn- og utkjørsel til underjordisk garasjeanlegg.
Sykelkoordinator	Se synspunkter i egen vedlagt uttalelse.

Kommunens vurdering av planinitiativet

Forslagsstiller har stilt en del konkrete spørsmål i forbindelse med innsending av planinitiativet. I forlengelsen av oppstartsmøtet ble det fredag 17.12.2021 holdt en felles befaring mellom kommunen og forslagsstiller for å studere tomteområdet og omgivelsene rundt.

Forholdet til bruksformål

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. Spesielt gjelder dette solforhold og atkomst.

Kommunen vil likevel nevne at det er fordeler ved å ha en mindre barnehage for beboerne på Stabekk. Mindre barnehager er ofte populære, og lokaliseringen har kort vei til bussforbindelse og togstasjon. Dette tilsier at tomten fortsatt er egnet til barnehage, men kan vanskelig kombineres med boliger siden det er begrenset med uteareal. Kommunen har samtidig forståelse for at det er dyrt å drive barnehager på en så liten tomt som i dette tilfellet (1,2 dekar).

Siden tomten ligger i «bakkant» av Stabekk sentrum, er ikke dette stedet man bør tilrettelegge for stor andel næring, som kontor eller forretninger. Hvis det skal være snakk om noe næring, vil dette være ut mot gaten som er planlagt som en offentlig tverrakse. Kommunen er enig i at dette bør begrenses til førsteetasje. Arealene kan også vurderes å være utadvendte fellesarealer til boligene. Dersom det skal være boliger i førsteetasjen mot tverraksen er det svært viktig at rommet mellom offentlig passasje og privat bolig (uteplass/inngangsparti) utformes slik at overgangen blir god med tanke på innsynsproblematikk.

Leilighetsstørrelser

I henhold til områdereguleringen for Stabekk skal det være varierte boligstørrelser med hovedvekt på 2- og 3-romsleiligheter. Minimum 20 % av leilighetene skal være inntil 50 m². Kommunen kan vurdere å avvike dette ved en konkret vurdering.

Boligtype

Kommunen vil anbefale at det vurderes annen boligtype enn tradisjonell blokkbebyggelse. Tomten er inneklemmt og skissene med to blokker som er lagt parallelt er utfordrende mht. å oppå tilstrekkelig solbelyst uteoppholdsareal. Kommunen mener tomten kan være egnet til bebyggelse i form av «bymessige rekkehus/townhouse». Det finnes eksempler på dette fra f.eks. Oslo kommune. Et konkret eksempel er fra Sagene i Sarpsborggata, kalt «Sagene Wood Trade»: <https://www.reiulframstadarkitekter.com/work/sagene-wood-trade>.

Et annet eksempel fra Oslo er «Hagekvartalet» i Tiedemannsbyen.

<https://www.tagarkitekter.no/prosjekter/tiedemannsbyen-hagekvartalet/>.

I Frøytunveien på Bekkestua i Bærum er det også planlagt såkalte «townhouses» som kan være aktuelle å se til (<https://pilaes.no/bekkestua/>).

Planavgrensning

Det er naturlig at planområdet omfatter felt S10. Det kan imidlertid være behov for å regulere atkomsten. Området #4 kan også være aktuelt å knytte bestemmelser til selv om man ikke regulerer dette i denne planen. I henhold til områdereguleringens bestemmelse § 15.5 skal avgrensning, bruk og utforming avklares i detaljregulering.

Atkomst

Atkomsten/stikkveien fra Jernbaneveien frem til utbyggingsområdet, inkludert offentlig snuplass, må være en integrert del av planarbeidet. Dette ble også avklart under befaringen. Dette er viktig for finne en god løsning på koplingen til nedkjøringsrampe, fremkommelighet for renovasjonsordning og ivaretagelse av trafiksikkerhet. Blant annet må det anlegges fortau langs veien. Siden veiarealene med sidearealer eies av andre grunneiere, er det nødvendig å kontakte disse med tanke på gjennomføring og avståelse av grunn og rettigheter.

Atkomstveien skal som hovedregel følge kommunens veinormal. I tilfellet man må avvike normalen må dette begrunnes godt.

Utnyttelse

Utnyttelse for blokkbebyggelse bør oppgis i kvadratmeter bruksareal (m² BRA). Hvis det er snakk om rekkehus/«townhouse» kan også kvadratmeter bebygd areal (m² BYA) være aktuelt. Valg av angivelse av utnyttelse kan avklares senere i planarbeidet.

Bidrag til grøntdrag mellom Jernbaneveien og Gamle Drammensvei og øvrige rekkefølgekrav
Områdereguleringen har bestemmelse om at tverraksen, nevnt i planen som bestemmelsesområde #4, skal inngå i detaljregulering og opparbeides som en offentlig gangforbindelse, jf. § 32.4. Det er rekkefølgekrav i områdereguleringen for Stabekk som forutsettes videreført i detaljreguleringer. Alternativet til å vente med utbygging av felt S10 til tverraksen er opparbeidet, er å inngå utbyggingsavtale der man avtaler en andel økonomisk bidrag for å oppfylle rekkefølgekravene. Som et minimum forventes et planforslag å illustrere hvordan prosjektet forholder seg til den planlagte tverraksen og at prosjektet ikke vanskeliggjør gjennomføringen av denne i fremtiden.

Det er vanskelig å se for seg en total opparbeidelse av tverraksen i tråd med skisserte løsninger i illustrasjonsplan for tverraksen med dagens adkomst til bygget langs Gamle Drammensvei. Det mest aktuelle er derfor en delvis realisering av tverraksen ved å lage en bedre gjennomgangforbindelse/snarvei langs den ene siden av denne.

Kommunen viser også til rekkefølgebestemmelsene som gjelder samferdselsanlegg og byrom innenfor områdereguleringen, jf. § 33–35. Kommunen vil spesielt påpeke rekkefølgebestemmelsen om skolekapasitet i § 35, som innebærer at planlagt skole på Ballerud må være igangsatt og åpning kjent før utbygging av felt S10 kan skje.

Avkjørsel og parkering

Foreslått avkjørsel og parkeringsplasser er i konflikt med den planlagte grønne tverraksen. Det er ikke ønskelig at et planforslag legger opp til kjøring og parkering innenfor området som er planlagt bilfritt. Det bør vurderes alternativ plassering av avkjørsel slik at man kjører fra Jernbaneveien 90 grader uten å kjøre på området merket #4. En slik løsning vil ikke binde opp en eventuell opparbeidelse av hele tverraksen i fremtiden.

Det er ikke forenelig med områdereguleringen å legge opp til parkering langs fasaden. All parkering må skje under terreng. Parkering vil beslaglegge areal til manøvrering i tillegg til selve parkeringsplassene. Parkeringsplasser vil også være negativt for omgivelsene og opplevelsen av førsteetasjen langs tverraksen.

Uteoppholdsarealer

Det er ikke aktuelt å fire på kvalitetskravene til uteareal gitt i områdereguleringen. Tomten må derfor plassere bebyggelse slik at det både blir tilstrekkelig mengde uteareal og at utearealet blir tilstrekkelig solbelyst. 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.

Det er en generell skepsis til etablering av takterrasser i Bærum kommune. Kommunens planutvalg har en restriktiv holdning til å tillate dette av hensyn til innsyn og aktiviteter som er til ulempe for naboer. Takterrasser må i tilfellet planlegges på en diskret måte slik at ulemper for naboene blir minst mulig og at terrassene blir godt integrert i bebyggelsen.

Øvrige bestemmelser og føringer i områderegulering for Stabekk sentrum

For øvrig viser kommunen til bestemmelsene i områdereguleringen for Stabekk. Det forutsettes at disse følges opp i utarbeidelsen av planforslag. Spesielt hensiktsbestemmelsene er viktig å følge opp.

Øvrige opplysninger som ble gitt i møtet eller på befaring

- Krav til rekkefølgebestemmelser knyttet til teknisk og sosial infrastruktur
- Gjeldende gebyrregulativ
- Kommunen kan etter avtale konstruere planen digitalt. Dette er en gebyrlagt tilleggstjeneste
- Det kan avtales underveismøter før innsendelse av planforslag. Tjenesten er gebyrlagt.

Videre planprosess

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 20/4053. 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. Avgrensing 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:

- Statsforvalteren 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.

Det er viktig at man involverer naboene tidlig og har dialog med dem i det videre planarbeidet. Spesielt gjelder dette naboene i nord, men også tilstøtende naboer er aktuelle å involvere og informere godt. Særlig gjelder dette naboeiendommene hvor man er avhengig av å komme til enighet om erverv av grunn eller rettigheter.

Oppgi planID **2020004** i annonser og varslingsbrev.

Dokumentasjonskrav for komplett planforslag

- Følgerebrev 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.

- 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 atkomstvei og sнопlass.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse.
- Miljøprogram
- Overordnet plan for vann, avløp, overvann og flom
- Kunngjøringsannonse, varslingsbrev med mottakerliste
- Uttalelser
- Dokumentasjon av medvirkning utover minimumskrav. Dette gjelder først og fremst naboene rundt utbyggingsområdet.

Informasjon om utarbeiding av planforslag finnes på Bærum kommunes nettsider ["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:

Presentasjon fra forslagsstiller	5697439
Uttalelse – detaljregulering av Jernbaneveien 11 (Stabekktunet barnehage)	5693988
Uttalelse Vann og avløp- Jernbaneveien 11	5680313
010_J04	5680314
Uttalelse fra By- og områdeutvikling – detaljregulering av Jernbaneveien 11 (Stabekktunet barnehage)	5676407
Uttalelse fra Natur-, vei- og miljøforvaltning, adm – detaljregulering av Jernbaneveien 11 (Stabekktunet barnehage)	5675591
Uttalelse fra PLNK vnaturmangfold - landskap - grønnstruktur - internt samordningsmøte – detaljregulering av Jernbaneveien 11	5674147
Uttalelse PLNKKulturvern – detaljregulering av Jernbaneveien 11 (Stabekktunet barnehage)	5673852

Vedlagt retningslinjer for innsending av elektronisk post.

Til:

Cana Eiendom AS
Cana Eiendom AS
Per Hermann Krøger sivilarkitekt

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

