



## Oppsummering av uttalelser med forslagsstillers og Kommunedirektørens kommentar

Plannavn: Gamle Drammensvei 37-39, detaljregulering

PlanID: 2021027

Saksnummer: 21/11730

Dokumentnummer: <fylles inn av saksbehandler>

Sist revidert: 14.06.2022

### Varsel om oppstart av regulering

Oppstart av reguleringsplan for Gamle Drammensvei 37-39, PlanId 2021027 ble kunngjort 13.10.2021 i Aftenposten, Asker og Bærum budstikke og på Bærum kommunes nettsider. Ved varsel om oppstart kom det 12 uttalelser.

### Oversikt over uttalelser ved varsel om oppstart

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken, <doknr> **doknr fylles inn av saksbehandler**
2. Viken Fylkeskommune, <doknr>
3. <Andre innsigelsesmyndigheter>, <doknr>
4. <Interesseorganisasjoner>, <doknr>
5. <Velforeninger ol.>, <doknr>
6. <Naboer og andre privatpersoner, <doknr>

Ved oppsummering av høringsuttalelser kan denne oversikten stå, men uttalelsene og kommentarene slettes.

Kommunedirektørens kommentarer til forhåndsuttalelser er kommentert i saksfremlegget til 1. gangsbehandling, se <doknr>. **Avsnittet brukes kun ved oppsummering av høringsuttalelser.**

### 1. Statsforvalteren i Oslo og Viken

*Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*

Statsforvalteren ønsker en restriktiv parkeringspolitikk for å påvirke reisemiddelvalg og redusere bilandelen. Det bør tilrettelegges for mange sykkelparkeringsplasser av god kvalitet.

#### *Fremmede arter*

Det er registrert forekomster av fremmede plantearter i umiddelbar nærhet til planområdet. Det bør treffes tiltak for å minimere risiko for ytterligere spredning.

Videre vises det til rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. Det skal utarbeides ROS-analyse som vedlegg til innsendt planforslag, her rettes det særlig oppmerksomhet mot at deler av området er omfattet av aktsomhetsområde for flom, snø- og steinskred.

Overvannshåndtering skal utredes videre, samt klimahensyn for energiforsyning. Deler av planområdet ligger i gul og rød støysone og støyhensyn skal ivaretas iht. T-1441/2021. Dette ønskes gjort rettslig bindende i planen. Massehåndtering forventes å være et tema i videre arbeider. Det kan være forurenset grunn på Gamle Drammensvei 39, dette skal undersøkes nærmere.

### Forslagsstillers kommentar:

Postadresse:  
Postboks 700  
1304 SANDVIKA  
E-post: [post@baerum.kommune.no](mailto: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](mailto:klartsprak@baerum.kommune.no)

Merknaden er delvis tatt til følge. Utvalgte temaer kommenteres nærmere under:

#### *Parkering*

Planforslaget har økt parkeringsnormen for næring for å kunne etablere et offentlig tilgjengelig parkeringshus, for å forhåpentligvis kunne redusere andelen overflateparkering på Stabekk. Dette er et tiltak som vil komme hele nærområdet til gode, selv om det etableres flere parkeringsplasser innenfor planområdet enn det områdeplanen legger til rette for. Det tilrettelegges for sykkelparkering i henhold til overordnede føringer.

#### *Fremmede arter*

Iht. bestemmelsenes § 2.9.4 skal det foreligge en plan for gjennomføring av anleggsperioden ved rammesøknad. Denne skal bla. redegjøre for tiltak for å hindre spredning av fremmede arter ved massehåndtering. Iht. § 7.2.4 skal bekjempingstiltak være utført før igangsettingstillatelse kan gis.

#### *Støy*

Støyhensyn vurderes iht. T-1441/2021 og bestemmelsene er utformet i tråd med denne. Se § 3.2.12.

#### *Forurensing i grunnen*

Iht § 2.8.7 skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få klargjort omfanget og betydningen av forurensing i grunnen. Det skal utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen. Undersøkelsene skal være gjennomført før rammetillatelse kan gis (§ 7.1.4) og det skal foreligge en tiltaksplan før igangsettingstillatelse kan gis (§ 7.2.5)

#### *Kommunedirektørens kommentar:*

**Brukes kun om det er behov for ytterligere avklaringer.**

## **2. Viken fylkeskommune**

#### *Medvirkning*

Pbl. legger vekt på medvirkning. Det oppfordres til å ta et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, som barn og unge.

#### *Samordnet areal- og transportplanlegging*

Et av hovedmålene i regional plan for areal og transport er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt og at persontransportveksten skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel. Det forutsettes høy utnyttelse av eiendommen.

#### *Nyere kulturminner*

Planområdet inngår i områdeplan for Stabekk sentrum og innenfor hensynssone for bevaring kulturmiljø knyttet til kulturmiljøet Gamle Drammensvei. Hensynssonen med bestemmelser knyttet til Gamle Drammensvei bør inngå som en viktig føring i det videre arbeidet. Deler av grønnstrukturen langs Gamle Drammensvei bør ivaretas. Viken er positive til gjenåpning av bekk, samt å etablere et torg i tilknytning til bekkeløpet. Detaljreguleringen bør samordnes med planarbeidet for gater og byrom. Eksisterende bebyggelse bør vurderes gjenbrukt. Det bør tas hensyn til Stabekks særpreg og eksisterende skala når det planlegges ny bebyggelse. Ny bebyggelse bør ikke virke for dominerende i bybildet og bør eventuelt trappes ned mot gateløpet, blant annet mot Stabekkkhusene.

#### *Samferdsel*

Det vises til rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan for Stabekk sentrum. Viken forutsetter at rekkefølgebestemmelsene § 33.1, § 34.1, § 35.1 og § 35.3 følges opp og innarbeides i bestemmelsene.

### *Parkeringsnorm*

Det anbefales at bestemmelsene i områdeplanen videreføres som maksimumsnorm.

### *Universell utforming*

Det forutsettes at prinsippene om universell utforming ivaretas i det videre planarbeidet.

### Forslagsstillers kommentar:

Merknaden tas til følge. Utvalgte temaer kommenteres under:

### *Medvirkning*

Nomad har i samarbeid med Vestre Stabekk vel, gjennomført et medvirkningsopplegg med to plansmier i forbindelse med planarbeidet. Se kap 6.2 i planbeskrivelsen og vedlagt rapport (vedlegg 9).

### *Nyere kulturminner*

Områdeplanens overordnede føringer for plassering av bygg og bekkeåpning, følges. Byggene trapper seg ned mot Gamle Drammensvei med inntrukken toppetasje. De nye byggene henter inspirasjon fra Stabekkhuse i materialitet, skiltplan og programmering.

### *Parkering*

Se ovenstående merknad til Statsforvalteren og kap 4.10 i planbeskrivelsen. Parkeringsnorm er hjemlet i bestemmelsene § 3.2.11.

## **3. Elvia**

Elvia beskriver sitt eksisterende kabelanlegg og nettstasjon innenfor planområdet som de ønsker at det tas hensyn til, og oversender ønskede reguleringsbestemmelser for nettstasjon. Det sendes også over kart over anlegget.

### Forslagsstillers kommentar

Merknaden tas til orientering. Nettstasjon er plassert i byggets første etasje etter dialog med Elvia. Krav til nettstasjon er beskrevet i § 3.2.10.

## **4. Bane NOR**

Bane NOR har ingen merknader på nåværende tidspunkt i prosessen.

### Forslagsstillers kommentar

Merknaden tas til orientering.

## **5. Ruter**

Deler av holdeplassen Stabekk stasjon ligger innenfor planområdet og betjenes av linje 145 og 150. Det er ønskelig at dagens smale busslomme erstattes med kantstopp. Traseen inn mot holdeplass bør være uten opphøyd gangfelt eller humper. Holdeplassen skal være et trygt sted å vente og å gå av og på bussen, og den skal være universelt utformet.

### Forslagsstillers kommentar

Vegarealet reguleres gjennom tilstøtende plan for gater og byrom. Ruters krav til utforming av trase og holdeplass forventes ivarettatt i denne planen.

## **6. Bærum elveforum**

Bærum elveforum mener at utformingen av felt #5 går i feil retning. De ønsker at hele bestemmelsesområdet #5 tas med i planavgrensningen, inkl syd for Gamle Drammensvei. De ønsker at bekken skal komme frem for å sikre biologisk mangfold, flom- og overvannshåndtering i området. Det vises også til innspill sendt til planen for Stabekk sentrum

gater og byrom. Det vises ellers til varsel om oppstart sendt til detaljregulering for gater og byrom.

Forslagsstillers kommentar:

Uteområdene er utarbeidet i tråd med illustrasjonsplanen for byrom. Det er ikke ønskelig å regulere på annen måte grunn og areal syd for Gamle Drammensvei er ikke medtatt i denne planen. Bekken åpnes gjennom planområdet, med et lite vannpunkt og utsiktspunkt på et høyere nivå i nord. Det etableres sittekanter, oppholdssoner og lek langs bekken. Bestemmelsesområde #5 deles i reguleringsplanen i to deler, der den sydlige delen ST1 tillates opparbeidet som torg, mens den nordlige delen GP1 skal ha naturlige kantsoner og større innslag av grønt. Gjennom begge felt skal bekken åpnes. Dette er hjemlet i § 4.2.3 og § 5.1.1.

### **7. Styret i Gamle Drammensvei 35**

Styret i Gamle Drammensvei mener prosjektet bør omprosjekteres slik at det i større grad ivaretar stedets karakter. Det ønskes en helhetlig plan for utbyggingen på Stabekk og at arbeidene legges i bero til dette foreligger. Det forventes at krav til adkomstvei hensyntas i arbeidet. Styret i Gamle Drammensvei er bekymret for solforhold som følge av prosjektet, spesielt for deres nordfasade. Det ønskes at bygget blir lavere i tråd med eksisterende bebyggelse og kommunens føringer for området. Nedkjørsel til parkeringskjeller ønskes flyttet pga. fare for støy på deres eiendom.

Forslagsstillers kommentar:

Plassering av bygg og utnyttelse er i tråd med områdeplanens krav og forventninger fra overordnede myndigheter om høy utnyttelse. Adkomstvei til parkeringsplass syd for Gamle Drammensvei er ivare tatt og vist i plankartet. Solstudiene i kap 5.16 og 5.20 viser endringene i solforhold for boligene i de nederste etasjene på den nordvendte fasaden.

Trafikknotatet (vedlegg 16) konkluderer med at planforslaget ikke generer nevneverdig med trafikk og at antall konfliktpunkter reduseres som følge av planforslaget. Det er ikke mulig å flytte nedkjøring til parkeringskjeller pga terrengets stigning mot vest og antall avkjørslar avsatt i områdeplanens plankart.

### **8. Styret i Gamle Drammensvei 41**

Et foreslått 4-etasjes punkt hus vil få negative konsekvenser for beboere i Gamle Drammensvei 41B. Både solforhold og utsikt vil forringes som følge av forslaget. Det fryktes at dette vil føre til mer innendørs belysning og varmekilder og derav høyere strømregninger. Styret i Gamle Drammensvei 41 håper på et nytt forslag med betraktelig lavere høyder enn det som hittil er vist. Det vises til pbl. § 29-4, «for byggverk som er høyere enn 8 m er kravet at avstanden til nabogrensen skal være minst byggverkets halve høyde». Det ønskes at utbyggingen på Esso-tomta inngår i byggetrinn 1.

Forslagsstillers kommentar:

Siden innsendt merknad har det blitt avholdt 2 møter med styret i Gamle Drammensvei, samt at flere av beboerne har deltatt på plansmiene. Byggene i felt BKB1 har blitt justert som følge av denne dialogen og trappes nå ned mot vest. Det er forslagsstillers oppfatning at planforslaget som nå fremmes, er akseptabelt for beboerne i Gamle Drammensvei 41.

### **9. Jon Ånestad og Hilde Rylandsholm, Storengveien 80**

#### **Mette Katrine Ryan, Storengveien 78**

Foreliggende tegningssett viser en overskridelse av gjeldende maksimal gesims i område på hele 5,9 m (15%). De legger til grunn at det fremtidige prosjektet overholder bestemmelsene i områdeplanen.

Forslagsstillers kommentar:

Området overskrider maks gesims satt i områdeplanen, men det er forslagsstillers oppfatning at dette er det som totalt sett gir et best og mest stedstilpasset prosjekt. Se alternativene som er vist i 5.20.

#### **10. William Henriksen, Bakkeveien 2B**

Prosjektet vil danne en stor vegg foran huset og dette vil gi dårligere utsikt og solforhold. Høydene ønskes redusert, og det bør være en gradert overgang mellom høyhus og småhusbebyggelse i området.

##### Forslagsstillers kommentar:

Området overskrider maks gesims satt i områdeplanen, men det er forslagsstillers oppfatning at dette er det som totalt sett gir et best og mest stedstilpasset prosjekt. Se alternativ utnytting som er vist i 5.20. Dette alternativet vil i større grad fremstå som en vegg foran bebyggelsen i Bakkeveien, da åpningen inn til gårdsrom blir mye smalere.

#### **11. Øyvind Skagestad og Anne Finstadsveen, Bakkeveien 2C**

Prosjektet vil danne en stor vegg foran huset og dette vil gi dårligere utsikt og solforhold. Høydene ønskes redusert, og det bør være en gradert overgang mellom høyhus og småhusbebyggelse i området.

##### Forslagsstillers kommentar:

Området overskrider maks gesims satt i områdeplanen, men det er forslagsstillers oppfatning at dette er det som totalt sett gir et best og mest stedstilpasset prosjekt. Se alternativ utnytting som er vist i 5.20. Dette alternativet vil i større grad fremstå som en vegg foran bebyggelsen i Bakkeveien, da åpningen inn til gårdsrom blir mye smalere.

#### **12. Aashild Havin, Bakkeveien 2B**

Prosjektet vil danne en stor vegg foran huset og dette vil gi dårligere utsikt og solforhold. Høydene ønskes redusert, og det bør være en gradert overgang mellom høyhus og småhusbebyggelse i området.

##### Forslagsstillers kommentar:

Området overskrider maks gesims satt i områdeplanen, men det er forslagsstillers oppfatning at dette er det som totalt sett gir et best og mest stedstilpasset prosjekt. Se alternativ utnytting som er vist i 5.20. Dette alternativet vil i større grad fremstå som en vegg foran bebyggelsen i Bakkeveien, da åpningen inn til gårdsrom blir mye smalere.

**Siste del av dokumentet brukes kun etter høring og kan strykes ved innsending av komplett planforslag.**

#### **Uttalelser innkommet under høring og offentlig ettersyn**

Planforslaget ble vedtatt lagt ut på høring og offentlig ettersyn i Planutvalgets møte <dato>. Det har kommet totalt <antall> uttalelser. Det <ble/ble ikke> fremmet innsigelse.

#### **Oversikt over uttalelser**

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken, <doknr>
2. Viken Fylkeskommune, <doknr>
3. <Andre innsigelsesmyndigheter>, <doknr>
4. <Interesseorganisasjoner>, <doknr>
5. <Velforeninger ol.>, <doknr>
6. <Naboer og andre privatpersoner, <doknr>

#### **1. Statsforvalteren i Oslo og Viken**

**Kommunedirektørens oppsummering av uttalelsen.**

*Kommunedirektørens kommentar:*

Forslagsstillers kommentar:

Kort kommentar til uttalelsen er «tatt til følge/ikke tatt til følge/delvis tatt til følge». Grunngi svaret.

*Mal sist revidert 22.10.2021*