



BÆRUM  
KOMMUNE

## Detaljreguleringer

Gamle Drammensvei 37 -39 +

Nyveien 30-32 og Gamle Drammensvei 33

## Åpent informasjonsmøte

Bærum kommune regulering v/Claudia Gheorghe, 22.04.24

**Sammen skaper vi fremtiden**

MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT



# Agenda

- **Introduksjon:** Rammer for møtet og presentasjon av aktørene
- **Bærum kommune regulering:** Info om planprosess: vedtak og rammer, høringen
- **Gamle Drammensvei 37-39:** info om prosjektet
- **Nyveien 30-32 og Gamle Drammensvei 33:** info om prosjektet
- **Møtedeltakere:** Spørsmål





# Rammer for møtet

- ▶ Det blir ikke skrevet møtereferat.
- ▶ Det er ingen opptak av møtet.
- ▶ Presentasjonene vil legges ut på kommunens hjemmeside.
- ▶ Avslutning kl. 18.45

# Hvem er vi?

## Planmyndighet

- ▶ **Bærum kommune regulering**
  - ▶ Kjell Seberg, regulerings sjef
  - ▶ Claudia Gheorghe, saksbehandler
  - ▶ Linn Løvik Francis, medhjelper og saksbehandler plan for gater og byrom

# Hvem er vi?

## Gamle Drammensvei 37-39

- ▶ Stor Oslo Eiendom
  - ▶ Lars Henrik Manengen
- ▶ MAD arkitekter
  - ▶ Lutz Volke



# Hvem er vi?

## Nyveien 30-32 og Gamle Drammensvei 33

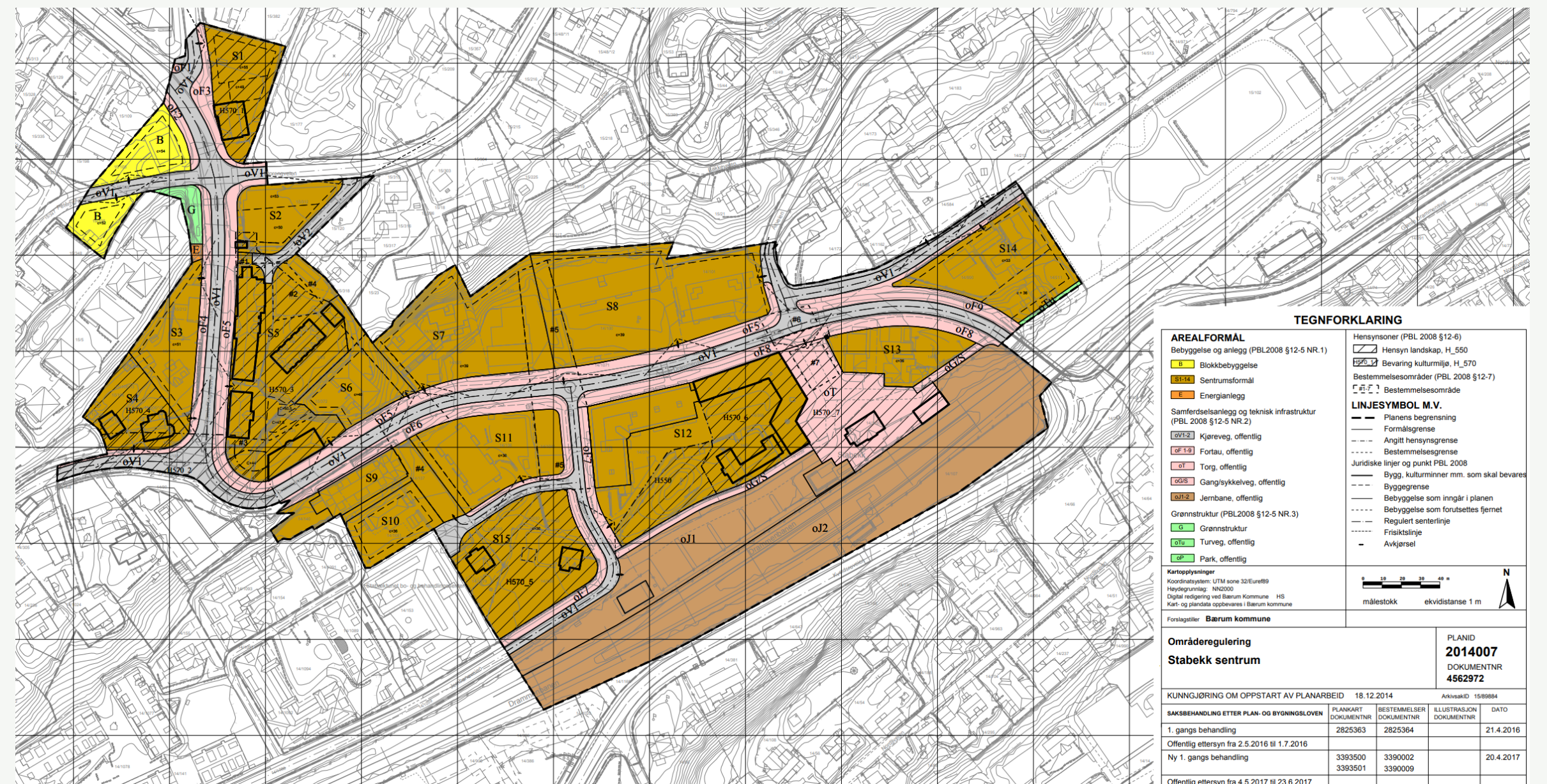
- ▶ **Bonum**
  - ▶ Paul Koefoed
- ▶ **Asplan Viak**
  - ▶ Meryem Amera-Sjøli
- ▶ **R21 arkitekter**
  - ▶ Sebastian R. Bjercke
- ▶ **Lark landskap**
  - ▶ Siri Mette Carlsen





# Rammer for utviklingen av området

- ▶ Overordnede rammer:
  - ▶ Lovverk, retningslinjer mm
- ▶ Kommunale rammer:
  - ▶ Stabekk sentrum områderegulering
  - ▶ Veiledere mm.







C+55

C+54

C+49

C+52

C+50

C+51

C+47.5

C+40

C+39

C+30

C+39

C+39

C+44

C+36

C+33

C+36

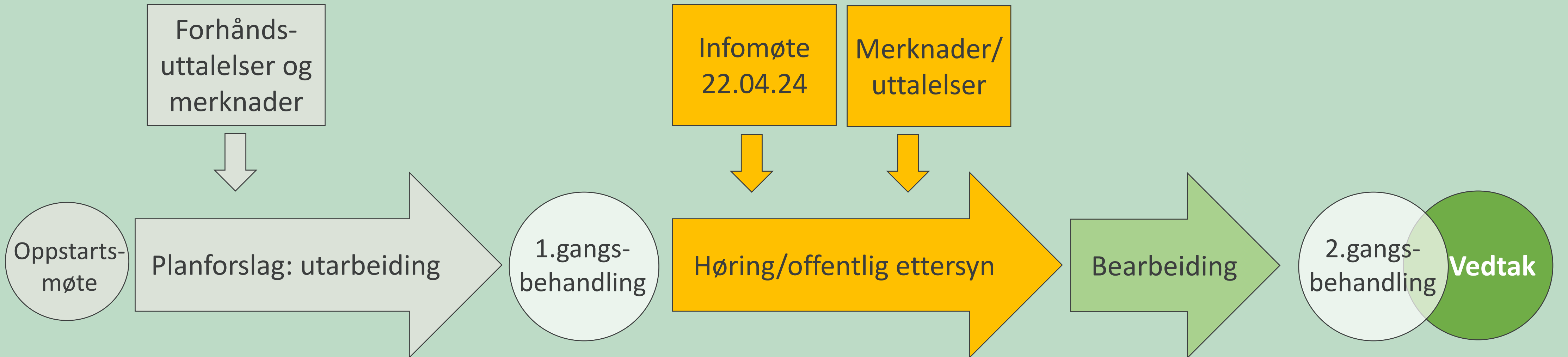
C+36

C+36

C+36



# Planprosessen



## Høringsfrist

**Gamle Drammensvei 37-39:**

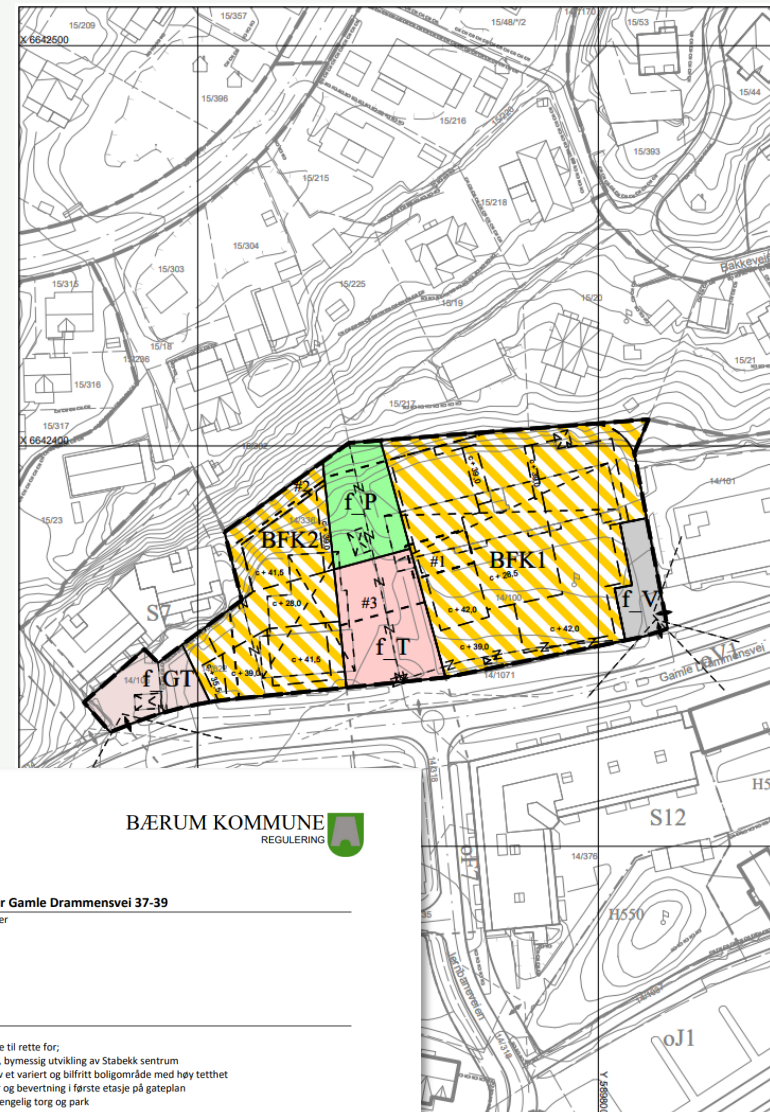
**03. mai 2024**

**Nyveien 30-32 og Gamle Drammensvei 33:**

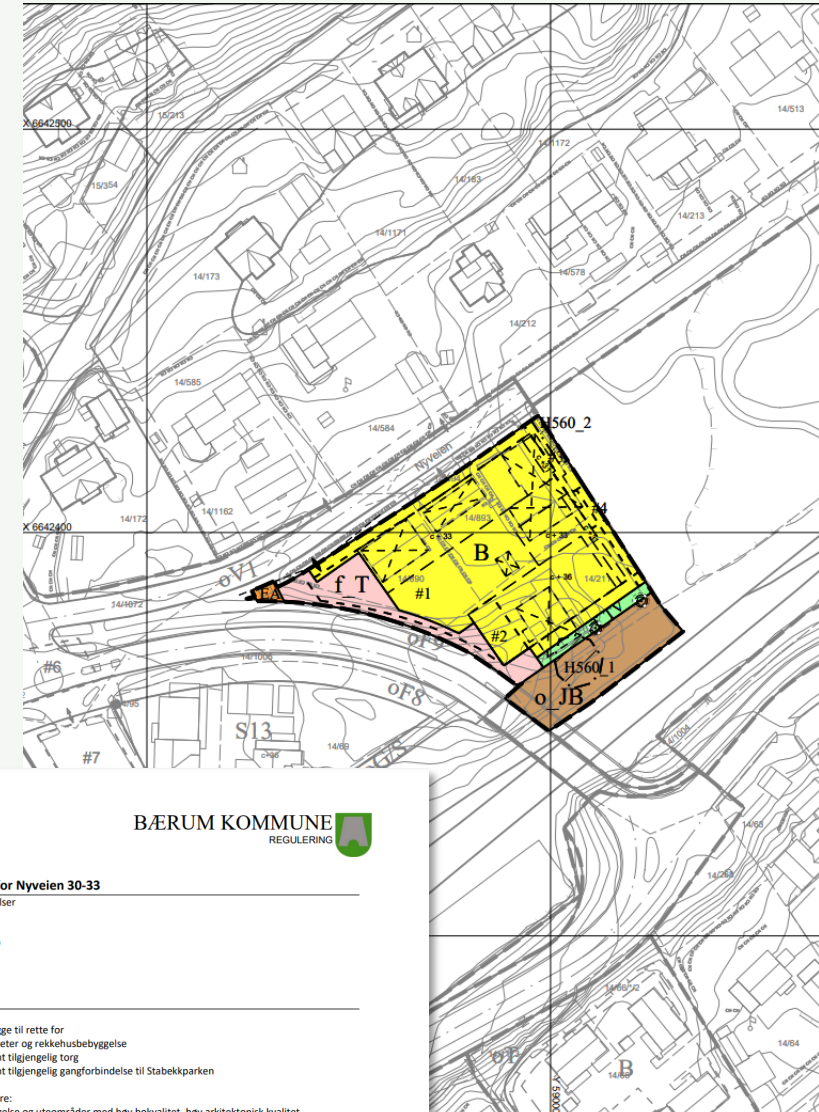
**01. juni 2024**



# Plankart og bestemmelser til 1. gangsbehandling - juridiske dokumenter



TEGNFORKLARING	
<b>AREALFORMAL</b> Reguleringsplan PBL 2008 <b>BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)</b> BKF2 Kombineret bebyggelse og anleggsformål Bolg, foretning, kontor	<b>ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN</b> --- Planens begrensning - - - Formålsgrense - - - - Bestemmelsegrense RpJuridiskLinje 1218 Z - - - - Eiendomsgrense som skal oppheves - - - - Byggegrense - - - - Bebyggelse som forutsettes fjernet - - - - Frisiktslinje RpJuridiskPunkt 1219 ↔ Avkjørsel c+ er maksimal kotehøyde
<b>SAMFERDSLSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)</b> f.V Veg, felles f.T Torg, felles f.GT Gatetun, felles	<b>GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3)</b> f.P Park, felles
<b>BESTEMMELSESMÅLE (§ 12-7)</b> #1-3 Bestemmelseområde #1 utforming #2-3 vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	<b>Kartopplysninger</b> Koordinatsystem: UTM zone 32/Euref89 Høydegrunnlag: NN2000 Digital redigering ved Bærum Kommune HS Kart- og plandata oppbevares i Bærum kommune
Forslagstiller <b>Syrinhaven AS</b>	
<b>Detaljregulering</b> <b>Gamle Drammensvei 37-39</b>	PLANID <b>2021027</b> DOKUMENTNR <b>6645847</b>
<b>KUNNGJØRING OM OPPSTART AV PLANARBEID</b> 15.10.2021 ArkivsakID 21/11730	
<b>SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN</b>	
1. gangs behandling 6645847 6645845	
Offentlig ettersyn fra ..... til .....	
2. gangs behandling	
<b>KOMMUNESTYRETS VEDTAK</b> Oppdatert dokumenter etter Kommunestyrets vedtak	
<b>KUNNGJØRING OM VEDTATT PLAN</b>	
REVIDERT 22.12.2023 SAKSBEHANDLER: Claudia C. Gheorghe	



TEGNFORKLARING	
<b>AREALFORMAL</b> Reguleringsplan PBL 2008 <b>BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)</b> B Boligbebyggelse EA Energianlegg	<b>ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN</b> --- Planens begrensning - - - Formålsgrense - - - - Angitthensyngrense - - - - Bestemmelsegrense RpJuridiskLinje 1218 - - - - Byggegrense - - - - Bebyggelse som forutsettes fjernet - - - - Frisiktslinje RpJuridiskPunkt 1219 ↔ Avkjørsel ⊗ Eksisterende tre som skal bevares c+ er maksimal kotehøyde
<b>SAMFERDSLSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)</b> f.T Torg, felles o.JB Trase for jernbane, offentlig	<b>GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3)</b> f.TV Turveg, felles
<b>SÆRLIGE HENSYN TIL LNF, GRØNNSTRUKTUR LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATURMILJØ ELLER KULTURMILJØ (§ 11-8 c)</b> H580_1-2 Bevaring naturmiljø	<b>BESTEMMELSESMÅLE (§ 12-7)</b> #1-4 Bestemmelseområde
<b>Kartopplysninger</b> Koordinatsystem: UTM zone 32/Euref89 Høydegrunnlag: NN2000 Digital redigering ved Bærum Kommune HS Kart- og plandata oppbevares i Bærum kommune	<b>Forslagstiller</b> <b>Nyveien utvikling AS</b>
<b>Detaljregulering</b> <b>Nyveien 30-33</b>	PLANID <b>2022004</b> DOKUMENTNR <b>6731422</b>
<b>KUNNGJØRING OM OPPSTART AV PLANARBEID</b> 18.5.2022 ArkivsakID 22/5189	
<b>SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN</b>	
1. gangs behandling 6510116 6510111	
Ny 1. gangs behandling 6731422 6731421	
Offentlig ettersyn fra ..... til .....	
2. gangs behandling	
<b>KOMMUNESTYRETS VEDTAK</b> Oppdatert dokumenter etter Kommunestyrets vedtak	
<b>KUNNGJØRING OM VEDTATT PLAN</b>	
REVIDERT 11.3.2024 SAKSBEHANDLER: Claudia C. Gheorghe	

**BÆRUM KOMMUNE**  
REGULERING

**Reguleringsplan for Gamle Drammensvei 37-39**  
Reguleringsbestemmelser  
detaljregulering  
PlanID: 2021027  
Saknummer: 21/11730  
Dokumentnr: 6645847

**Planens hensikt**

§ 1.1 Planen skal legge til rette for:  
- en helhetlig, bymessig utvikling av Stabekk sentrum  
- utbygging av et variert og bilfritt boligområde med høy tetthet  
- foretninger og bevertning i første etasje på gateplan  
- allment tilgjengelig torg og park

§ 1.2 Planen skal sikre/legge vekt på:  
- utadrettede funksjoner som kan skape liv på gateplan  
- god tilpassing til terreng og landskap  
- farger og materialbruk tilpasset områdets særpreg  
- styrket bilgrønn struktur og biologisk mangfold  
- ny bebyggelse og uteområder med høy arkitektonisk kvalitet  
- gode fellesoppløsnings/relasjonskvaliteter for boligene  
- tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet  
- etablering av ny møteplass og steder for rekreasjon, opphold og lek  
- åpen overvannshåndtering  
- miljømessig gode løsninger/ høye miljøambisjoner/ lavest mulig klimagassutslipp  
- flomveier  
- trafikk sikre løsninger

**Fellesbestemmelser for hele planområdet**

§ 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurtenkning. Tiltaksrammen skal det utarbeides miljøoppløsningsplan og dokumenteres oppfølging av miljøprogrammet, jf. miljøprogram dokument 6700272.

§ 2.2 Det skal brukes mest mulig åpne løsninger. Lukkede magasiner kan kun godkjennes etter dialog med kommunen hvis det viser seg umulig å håndtere overvann i åpne løsninger. Det kan tiltales pålegg inntil 2-30 per dekar. Overvann skal føres til kommunal OV-ledning. Flomvei gjennom området skal etableres/opprettholdes, også i anleggsfasen, jf. VAD-rapport med tilhørende tegninger og beregninger, dokument 6643223. Tiltaksrammen skal det utarbeides rammeplan for vann, svløp og overvann med flomveier.

§ 2.4 Tiltaksrammen skal det utarbeides en samordnet plan som viser teknisk infrastruktur under bakken sammen med utomhusplan.

**BÆRUM KOMMUNE**  
REGULERING

**Reguleringsplan for Nyveien 30-33**  
Reguleringsbestemmelser  
detaljregulering  
PlanID: 2022004  
Saknummer: 22/5189  
Dokumentnr: 6731421

**Planens hensikt**

§ 1.1 Planen skal legge til rette for:  
- Leiligheter og rekkehusbebyggelse  
- allment tilgjengelig torg  
- allment tilgjengelig gangforbindelse til Stabekerparken

§ 1.2 Planen skal sikre:  
- ny bebyggelse og uteområder med høy arkitektonisk kvalitet  
- forlagert nyveien  
- etablering av nye møteplasser og steder for rekreasjon/ opphold og lek god tilpassing til terreng  
- gode gangforbindelser, med særlig vekt på forbindelsen mellom Stabekk sentrum og Stabekerparken  
- styrket bilgrønn struktur / biologisk mangfold  
- lokal, og så langt som mulig åpen overvannshåndtering  
- flomveier  
- bevaring av eksisterende, verdifulle trær  
- tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet  
- miljømessig gode løsninger / høye miljøambisjoner / lavest mulig klimagassutslipp

**Fellesbestemmelser for hele planområdet**

§ 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurtenkning. Tiltaksrammen skal det utarbeides miljøoppløsningsplan, jf. miljøprogram dokument 6700272.

§ 2.2 Overvann skal fordrypes og så langt mulig infiltreres innenfor planområdet ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, slirekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer.

§ 2.3 Drenering skal ikke drenerer vann bort fra trær som skal bevares.

§ 2.4 Tiltaksrammen skal det utarbeides rammeplan for vann, svløp og overvann med flomveier.

§ 2.5 Tiltaksrammen skal det utarbeides en samordnet plan som viser teknisk infrastruktur under bakken sammen med utomhusplan.

§ 2.6 Trær markert i plankartet skal bevares. Deres trærne må felles skal det plantes nye trær av samme art, og med stammeomkrets ved planting på minst 25 cm målt 1 m over terreng.

§ 2.7 Trær markert i plankartet skal bevares. Deres trærne må felles skal det plantes nye trær av samme art, og med stammeomkrets ved planting på minst 25 cm målt 1 m over terreng. Minimum 10 av disse trærne skal plantes langs Nyveien.



# Når og hvor kan jeg sende min uttalelse?

Skriftlige uttalelser sendes til: [post@baerum.kommune.no](mailto:post@baerum.kommune.no)

**Frist 03. mai 2024 (Gamle Drammensvei 37-39)**

**Frist 01. juni 2024 (Nyveien 30-32 og Gamle Drammensvei 33)**

Skriv planens **navn og planID** i tittelen.

**Ved spørsmål ta kontakt med:**

Claudia Gheorghe - [cgh@baerum.kommune.no](mailto:cgh@baerum.kommune.no) - 67 50 54 42



# Gamle Drammensvei 37-39

## Planutvalgets vedtak 14.03.2024 – 041/24:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Gamle Drammensvei 37-39, planID2021027, som vist på plankart, dokument 6645847, og i bestemmelser, dokument 6645845, fremmes, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

**Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.**

Det forutsettes at det til 2. gangs behandling presenteres plan for arbeidet videre med ytterligere fordrøyning av overflatevann og håndtering av flomhendelser.

Parkeringsnorm skal være 0,7 - 1,0.

Det skal tilrettelegges for dedikerte plasser til el-sykkel/mc-parkering.



# Nyveien 30-32 og Gamle Drammensvei 33

## Planutvalgets vedtak 11.04.2024 – 060/24:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Nyveien 30-32 og Gamle Drammensvei 33, planID 2022004, som vist på plankart, dokument 6731422, og i bestemmelser, dokument 6731421, fremmes, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

**Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.**

Maksimal kotehøyde på bebyggelsen mot jernbanen heves fra + 36 meter til + 37 meter for å øke innvending takhøyde i leilighetene av hensyn til bokvaliteten for beboerne.



# Hvor finner jeg mer informasjon?

Gå inn på [www.baerum.kommune.no/kunngjoringer](http://www.baerum.kommune.no/kunngjoringer)

## Høring/offentlig ettersyn

Offentlig ettersyn er den formelle høringen av et planforslag. I denne fasen er det mulig for alle å komme med uttalelser innen fristen, som er minst 6 uker.

PLANNAVN	ANNONSE	SE PLANFORSLAG	FRIST FOR Å LEVERE UTTALELSE
Neslia 46-48 ( Nordre Nes gård) – detaljregulering	<a href="#">Annonse Neslia 46-48 (Nordre Nes gård)</a>	<a href="#">Se planforslag</a> <a href="#">Se dokumenter i saken</a>	1. juni 2024
Nyveien 30-32 og Gamle Drammensvei 33	<a href="#">Annonse Nyveien 30-32 og Gamle Drammensvei 33</a>	<a href="#">Dokumenter i saken</a> <a href="#">Se også egen side</a>	01.juni 2024 Informasjonsmøte bibliotek, Gamle Ringeriksvei 44,

egen hjemmeside

Claudia Gheorghe, [cgh@baerum.kommune.no](mailto:cgh@baerum.kommune.no), 67 50 54 42



# Nyveien 30-32 og Gamle Drammensvei

## 33

Detaljreguleringsplan

Detaljregulering for Nyveien 30-32 og Gamle Drammensvei 37-39: Det skal avholdes et åpent informasjonsmøte på Bekkestua bibliotek, Gamle Ringeriksvei 44, 1357 Bekkestua, mandag, 22. april 2024, kl. 17.30.



Dette er et privat planforslag som er fremmet av Asplan Viak på vegne av Bonum/Nyveien Prosjekt. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utvikling av området med ca. 40 boliger, fordelt på 9 rekkehus og 31 leiligheter, og torg.

Publisert 15. apr. 2024 kl. 13:16  
Oppdatert 18. apr. 2024 kl. 13:12

Skriv ut



Planområdet ligger på Stabekk sentrum, innenfor [områdereguleringen for Stabekk sentrum](#).

### Politisk behandling reguleringsplan

Planforslaget til Nyveien 30-32 og Gamle Drammensvei 33 er blitt behandlet i Planutvalget 11. april 2024.

Her finner du saksdokumentene med vedtaket. >

Det ble vedtatt å legge planen ut på høring. Høringsperioden er fra 17. april 2024 til 01. juni 2024.

### Høring / si din mening

Si din mening, høringsfristen for uttalelser er 01.06.2024.

Merknader til planarbeidet sendes innen fristen til:

E-post: [post@baerum.kommune.no](mailto:post@baerum.kommune.no) eller Bærum kommune, Regulering, Postboks 700, 1304 Sandvika. Merk henvendelsen med arkivsakID 22/5189 og planID 2022004.

### Informasjonsmøte

Det skal avholdes et åpent informasjonsmøte på Bekkestua bibliotek, Gamle Ringeriksvei 44, 1357 Bekkestua, mandag, 22. april 2024, kl. 17.30.

3D-modell: Se hvordan den nye bebyggelsen foreslås plassert

Det er blitt utarbeidet en 3D-modell hvor man kan se hvordan den nye bebyggelsen foreslås plassert i forhold til eksisterende og planlagt bebyggelse. For best mulig opplevelse av 3D-modellen anbefales å bruke større skjerm og Google Chrome eller MS Edge.

[Se modellen her](#) >



# 3d-modell

