

Bærum kommune
regulering

anne.sofie.bjorge@baerum.kommune.no

dato: 05.02.2016

vår ref.: EE/

Vedr.: **Gnr 14/bnr 358, Gamle Drammensvei 38 – innspill til reguleringsplan**

Vi viser til vår langvarige kontakt om regulering av Nedre Stabekk sentrum, senest til e-postmeldingen din av 22. januar i år og til møtet vårt den 01. ds.

AS Stabekkkhusene ønsker som eier av Gamle Drammensvei 38 å gi et innspill i regulerings-saken.

Eiendommen er en forretnings- og boligeiendom i tre etasjer fra 1932. 1. etasje var forretningslokaler, mens 2. og 3. etg inneholdt boliger. 2. etg i oppgang C er senere tatt i bruk til næringsformål. Bygningen har grunnflate på ca 1 010m² og et bruksareal BRA på ca 2 800m².

Eiendommen ligger i felt M i gjeldende reguleringsplan 1987029. Reguleringsbestem-melsen §4 sier at bebyggelse i feltet *skal inneholde forretninger i 1. etg, kontorer i 2. etg og leiligheter i 3. og en tilbaketrunket 4. etg.*

Overordnede samfunnshensyn tilsier at nedre Stabekk utvikles mot en mer urban struktur.

Pkt 3 i kommunens arealstrategi av 30.10.2013 nevner fire hovedutbyggingsretninger. Pkt 4 i samme strategi setter som mål å *styre den øvrige boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre som ligger til eksisterende banetraséer*.

Gamle Drammensvei 38 ligger rett inntil Stabekk jernbanestasjon. Få eiendommer kan i tilsvarende grad oppfylle kommunens ønske om å bygge flere boliger ved eksisterende kollektivknutepunkter.

På kommunens strategiske arealkart 2014-2030 er Stabekk angitt som et *Lokalsenter som skal vurderes for fortetting med bolig og næring*. Dette er fulgt opp i planprogrammet for Nedre Stabekk. Programmet forutsetter at områdereguleringen skal sikre en *bymessig utvikling av sentrumsområdet med helhetlig gateutforming og høy arkitektonisk kvalitet. Ny bebyggelse skal ha høy tetthet.*

AS Stabekkkhusene har i en årrekke arbeidet for at Gamle Drammensvei 38 skal bidra til å styrke Nedre Stabekk som et levende lokalsenter. Å legge til rette for flere boliger i stasjonsområdet vil være et viktig bidrag.

Vi presenterte i 2012 planer om et påbygg i to etasjer på Gamle Drammensvei 38. Påbygget rommet i alt 22 nye leiligheter av ulik størrelse fra to til fire rom, alle med heisadkomst og egne balkonger. Parkeringsbehovet ville kunne dekkes ved en utvidelse av den eksisterende parkeringskjelleren under gårdsrommet.

Påbygget tenkes oppført i materialer og et formspråk som har fellestrekk med de underliggende etasjene, men som likevel fremtrer som nytt. Den eksisterende bygningen vil med et slik utgangspunkt fortsatt leses slik den sto i 1930-årene.

Forslaget fra 2012 er vist i vedlagte PDF-fil. Prosjektet ønskes fremdeles realisert så snart som mulig.

Vi ber på vegne av AS Stabekkkhusene om at den kommende områdeplanen for Nedre Stabekk sentrum må legge til rette for et påbygg i Gamle Drammensvei 38 som vist.

Nærværende innspill er utformet i samråd med AsplanViak AS.

Med vennlig hilsen
arkitektene **as**
arkitekt mva espen eskeland

Espen Eskeland

Vedlegg

Gjenpart m. vedlegg: AS Stabekkkhusene v/ Jan Fredrik Ottesen
AS Stabekkkhusene v/ Cato Borge
AS Stabekkkhusene v/ Jan Hultgren
AsplanViak AS v/ Petter Christensen

Z:\ARKIV\STABEKK\710 Nedre Stabekk - Regulering\000 2-Søknader\Innspill 160205\Gamle Drammensvei 38, påbygg\brev 160205.doc