

Bærum kommune
regulering

anne.sofie.bjorge@baerum.kommune.no

dato: 05.02.2016
vår ref.: EE/

Vedr.: **Gnr 14/bnr 69 og bnr 95, Gamle Drammensvei 32 og 34**
- 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.

Leif Gundersen og AS Stabekkkhusene ønsker som eiere av eiendommene ovenfor å gi et innspill i reguleringssaken.

Gamle Drammensvei 32 og 34 er forretnings- og boligeiendommer i to etasjer, oppført rundt forrige århundreskifte. De opprinnelige bygningene er senere ombygget og tilbygget. Eiendommene har et samlet areal på 1 929m².

Eiendommene er i gjeldende reguleringsplan 1979007 regulert til byggeområde for bolig- og forretningsformål.

Gjeldende kommuneplan for Bærum og planprogrammet for Nedre Stabekk legger opp til en vesentlig fortetting av området. Kommuneplanen ønsker konsentrert boligbygging rundt kollektivknutepunkter, mens planprogrammet vektlegger urbanitet og gateutforming.

Nedre Stabekk savner et klart definert samlingspunkt i sentrum. Plassen nord for stasjonsbygningen er et meget brukt trafikkareal, men mangler karakter av et rom. Arealet er begrenset av Gamle Drammensvei 38 mot vest og har den gamle stasjonsbygningen som en naturlig fond mot syd. Mot øst blir det offentlige arealet ikke holdt på plass av den eksisterende bebyggelsen.

Vi presenterte allerede i 1996//97 forslag til en omfattende utvikling av stasjonsområdet. Forslaget ble utformet i samarbeid mellom eierne av Gamle Drammensvei 32 (Leif Gundersen) og 34 (AS Stabekkkhusene) og NSB Eiendom som eier av tomtearealer langs jernbanesporet. Reguleringsarbeidet har senere stadig blitt avbrutt av usikkerhet vedrørende sporløsninger (høyhastighetstog og flere spor til Drammen) og en rekke ulike alternativer for hovedveinettet i området.

Hensikten med arbeidet vårt har hatt flere formål:

- Å gi grunnlag for flere boliger i umiddelbar nærhet til jernbanestasjonen og dermed styrke jernbanens og de lokale forretningenes kundegrunnlag

- Å legge til rette for en styrking av det lokale forretningstilbudet. Tilbudet må utvides for at Nedre Stabekk fortsatt skal være attraktivt for handlende lokalt og i det nære omlandet. Utviklingen gjennom mange år tyder på at flere forretninger kan svinne hen over tid hvis ikke handelsmiljøet styrkes.
- Å forme et offentlig plassrom foran stasjonsbygningen som et naturlig sentrum i Nedre Stabekk. Rommet skal ikke bare være et selvsagt samlingssted, men også understreke betydningen av den gamle stasjonsbygningen i Stabekks historie.

De vedlagte skissene illustrerer planene slik de foreligger pr i dag.

I Gamle Drammensvei 32 og 34 oppføres et vinkelformet nybygg i seks etasjer over to sokkeletasjer og en felles parkeringskjeller. Langs sporområdet reises et smalere bygg i syv etasjer.

Sokkeletasjenes fasader danner en østre sidevegg for plassen foran stasjonsbygningen og for adkomstveien fra Gamle Drammensvei. Fasadenes orientering speiler de motstående veggene i Gamle Drammensvei 38 og gir et nær symmetrisk plass- og gaterom om senterlinjen i stasjonsbygningen.

Sokkeletasjene har et samlet BTA på ca 3 400m² og forutsettes i det vesentlige avsatt til forretningsformål. Den nederste etasjen (underetasjen) får innganger fra torvplassen og fra adkomstveien fra Gamle Drammensvei. Den øverste sokkeletasjen ligger i høyde med Gamle Drammensvei nærmere broen over jernbanen og kan i tillegg til innvendig adkomst også få innganger direkte fra det fri.

Etasjene over sokkeletasjene er et rent boligbygg med inntil 10 leiligheter pr. etasje. Boligene vil få balkonger og et felles uteoppholdsareal på nær 1 000m² på taket av sokkeletasjene. Antallet leiligheter og orienteringen av balkonger mv vil bli vurdert i den videre prosjekteringen.

Innenfor Gamle Drammensvei 32 og 34 viser skissene følgende brutto arealer, inkludert kjeller:

	Bolig	Forretning	Parkering mv	Sum
7. etg	749			749
6. etg	721			721
5. etg	730			730
4. etg	730			730
3. etg	749			749
2. etg	749			749
1. etg		1 722		1 722
Underetasje		1 722		1 722
Kjeller			1 722	1 722
TOTAL	4 428	3 444	1 722	9 594

Bygget langs sporområdet vil være spesielt støyutsatt og bør trolig avsettes til annet formål enn boliger. De nederste etasjene kan føyes til sokkeletasjene i Gamle Drammensvei 34 og de høyere etasjene kan tas i bruk til kontorformål. Bygget vil også tjene som støyskjerm for de bakenforliggende boligene og utearealene.

Den nærliggende sentrumsbebyggelsen preges av tegl. Nybygget vil få en materialbruk og et formspråk som tar opp elementer fra den eksisterende bygningen i Gamle Drammensvei 38 og fra det planlagte påbygget i samme eiendom.

Vi ber på vegne av AS Stabekkkhusene og Leif Gundersen om at den kommende områdeplanen for Nedre Stabekk sentrum må legge til rette for en utvikling av Gamle Drammensvei 32 og 34 som vist.

Rom Eiendom AS er som eier av arealet langs sporområdet kjent med nærværende innspill og invitert til å delta i et videre samarbeid. Nordveggen i bygget på ROMs eiendom følger en utrettet grenselinje mot Gamle Drammensvei 34. Bygget kan derfor endres eller tas ut av planen på et senere tidspunkt.

Innspillet er utformet i samråd med AsplanViak AS.

Med vennlig hilsen

arkitekteneas
arkitekt mna1 npa espen eskeland



Espen Eskeland

Vedlegg

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

Z:\ARKIV\STABEKK\710 Nedre Stabekk - Regulering\000 2-Søknader\Innspill 160205\Stasjonsområdet\brev 160205.doc