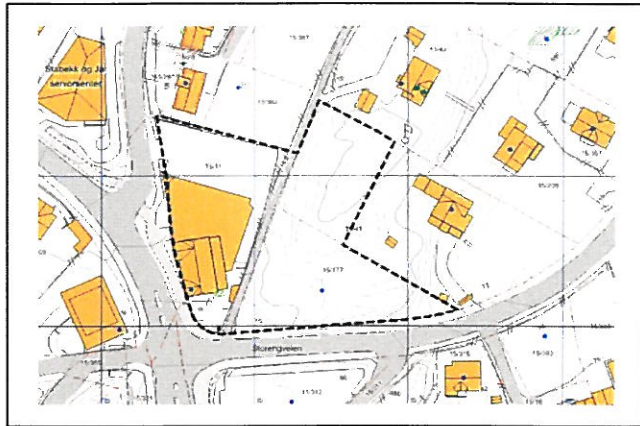


INNSPILL TIL OMRÅDEREGULERING AV STABEKK SENTRUM - GML. RINGERIKSVEI 9 GBNR: 15/11, STORENGVEIEN 75 GBNR. 15/177 OG REGULERT FRADELT PARSELL AV STORENGVEIEN 73 GBNR. 15/41.

Rådmannens forslag hindrer god framtidsrettet utvikling

På vegne av grunneier ønsker vi å komme med noen betraktninger og konstruktive innspill. Vår oppriktige hensikt er å få til en god utvikling på øvre Stabekk som både kommunen og andre berørte parter kan være fornøyd med. For å få til det er vi avhengige av en åpen og ærlig dialog med politikere og kommunen.



Samarbeid med kommune og politikere

Butikkgården står i dag omkranset av til dels simple tilbygg og det har, fra flere hold (lokalbefolkning, vellet, næringslivet, KIWI), blitt fremmet ønsker om at det skjer en utvikling, spesielt rundt den estetiske/ visuelle opplevelsen. Butikken er en av Norges mest veldrevne og lønnsomme Kiwi butikker til tross for lite funksjonelle lokaler, og en vareleveringsløsning som er meget uheldig. Kiwi ønsker ikke å risikere lange brudd i driften.

Bak butikken ligger to tomter, som er ubebygd. Disse ansees å være essensielle for å få til en god utvikling på butikktomten da nybygg kan etableres før eksisterende bebyggelse oppgraderes/endres. For grunneier er det ikke viktig å få til en utvikling 'for enhver pris', og de forslag som er utarbeidet er av den grunn laget etter dialog og veiledning fra kommunens planavdeling, sist ved Anne Sofie Bjørge og Kjell Seberg. De uttrykte at det var ønske om en bystruktur på eiendommene, da dette nå var tatt med som en del av Stabekk sentrum i kommuneplanen. Vårt forslag ble ikke tatt med i rådmannens forslag til områderegulering.

I den politiske behandling av områderegulering for Stabekk ble mulighet for barnehage introdusert for den ubebygde tomten.

Grunneier er positiv til alternative utviklingsforslag, men slike forutsetter at KIWI-butikken medtas i helhetsutvikling

Gbnr. 15/11 og 15/177 er knyttet til langsiktige privatrettslige avtaler med Kiwi og Norges Gruppen, som er bindende for grunneier fram til år 2040. Alternative utviklinger av hele området må av den grunn også inkludere at butikken kan bygges i bunn som vist i innsendt illustrasjonsforslag. Dette grepet gir fine uteoppholds- og grøntarealer over butikken når terrenget tilbakefylles. Disse kan anvendes og knyttes til ulike funksjoner.

Storengveien 75 gbnr. 15/177 er dessverre lite egnet for barnehage.

Med de krav som stilles til areal i barnehager vil det ikke være mulig å lage en særlig stor barnehage, eller legge tilrette for god logistikk i forbindelse med henting og levering, ansatteparkering, varelevering, etc. Selv om man skulle inkludere parsellen av Storengveien 73 gbnr. 15/41 og godkjenner reduserte arealkrav tilsvarende Fornebu, vil uteområdene være svært begrenset. Det vil trolig ikke være mulig å oppfylle kommunens krav til antall barn for å få en barnehage godkjent. Turmulighetene vil i stor grad gå langs trafikkert vei, som også er uheldig.

Med bakgrunn i de langsiktige privatrettslige avtalene med Kiwi og NorgesGruppen knyttet til tomtene ansees dessuten etablering av barnehage som problematisk.

Gode muligheter til seniorboliger

Ved å se på alle tomtene samlet kan man finne en løsning hvor man re-etablerer kollen og grønndraget over ny Kiwi-butikk. Da står man mye friere til å etablere tilpasset og ettertraktet bebyggelse over bakken, f.eks. seniorboliger. Det er stor etterspørsel etter dette i Stabekk-området, hvor det bor mange eldre som ønsker å bli i området. Det kan også gi den gamle butikkgården en mer fremtredende posisjon.

Grunneier og forslagstiller er åpne for å diskutere alle muligheter og aspekter rundt utviklingen på øvre Stabekk (næring, småhusbebyggelse, seniorleiligheter, kulturminne, grønndrag, barnehage, boliger, utnyttelse, høyder, etc.).

Et tilsvarende utviklingsprinsipp er benyttet på Vettre Nærsenter i Asker, som gav muligheten for en god og etterlengtet utvikling av det området. Kiwi har sagt at dette er en løsning de også ønsker å være med på for Stabekk.

Vårt forslag helhetsløsning

Med overstående i minnet ønsker vi å invitere politikere og planavdelingen til et videre samarbeid med sikte på å få til gjennomførbar løsning. En ufravikelig forutsetning for i det hele tatt å komme videre er at alle tomtene (gbnr: 15/11, 15/177 og regulert fradelt parsell av 15/41) ses under ett. Vi ser 2 mulige løsninger for å få prosessen i et spor som sikrer en god helhetsløsning for alle parter:

Forslag til vedtak: Gjeldende tomter (gbnr: 15/11, 15/177 og regulert fradelt parsell av 15/41) tas i sin helhet med i områdereguleringen med kombinert formål, næring og bolig. Tomtene kan etter vedtatt områdeplan detaljreguleres (oppstart er allerede varslet).

Alternativt forslag: Gjeldende tomter tas i sin helhet ut av områdereguleringen (i høringsforslaget er kun 15/11 del av planområdet) i påvente av senere detaljregulering (oppstart er allerede varslet).

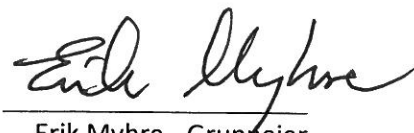
Konklusjon

Lokalmiljøet, næringslivet, vellet, og grunneier ser klart fordelene ved at dette området får en ansiktsløftning, men det er umulig uten en helhetlig plan for alle eiendommene samlet. Vi håper at politikere og rådmannen også nå ser dette.

Med vennlig hilsen



Pieter Paul Furnée - BOXS Arkitektstudio AS
Forslagsstiller



Erik Myhre - Grunneier

Vedlegg: Innspill fra KIWI AS