

# STABEKK SENTRUM - OMRÅDEREGULERING NY 1. GANGS BEHANDLING

## FELT S13 – STABEKK STASJONSOMRÅDE



**VEDLEGG TIL HØRINGSUTTAELSE 23.06.17**  
**NARUD STOKKE WIIG SIVILARKITEKTER MNAL (NSW)**

# TO UTFORDRINGER:

1. Bebyggelse – eksisterende eller ny?
2. Nytt byrom - som fokus i knutepunktutvikling?

# HENSIKTEN MED DEN NYE OMRÅDEPLANEN

## Felles for begge planalternativene:

Føringer i gjeldende kommuneplan:

Stabekk er avsatt til sentrumsområde med høy arealutnyttelse og variert funksjonssammensetning (boliger, forretninger og bevertning).

Reguleringsbestemmelsene for Stabekk sentrum angir:

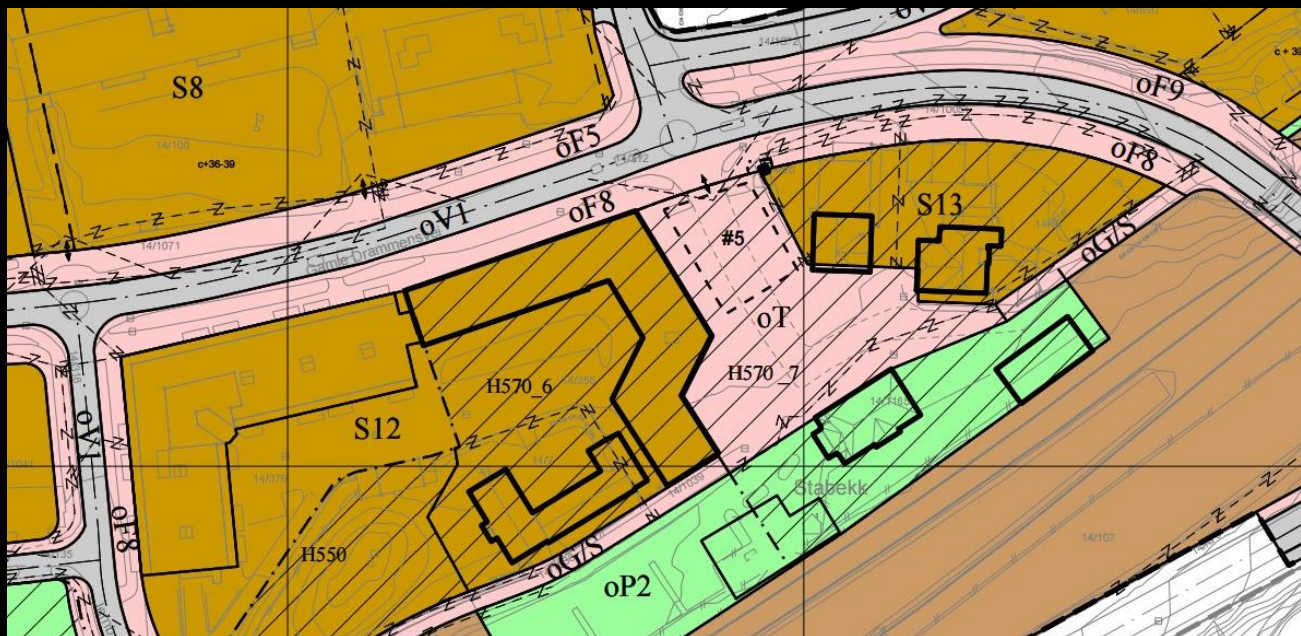
§1 – Helhetlig, bymessig utvikling av Stabekk sentrum, variert bebyggelsesformål. Attraktive gater, torg og parker

§2 - Krav til prinsipplan for offentlig rom (VPOR) før 2. gangs behandling.  
Krav til plan for oppgradering av Stasjonstorget. (Kommunens eiendom)

# To forslag for FELT S13 – STABEKK STASJON

Begge alternativer viser sentrumsformål.

**Alternativ 1** – Full bevaring av de to eksisterende bygninger. Hensynssone bevaring kulturmiljø §17 og §32 - Bygningenes eksteriør kan tilbakeføres til dokumentert tidligere fase. Bygningen tillates ikke revet

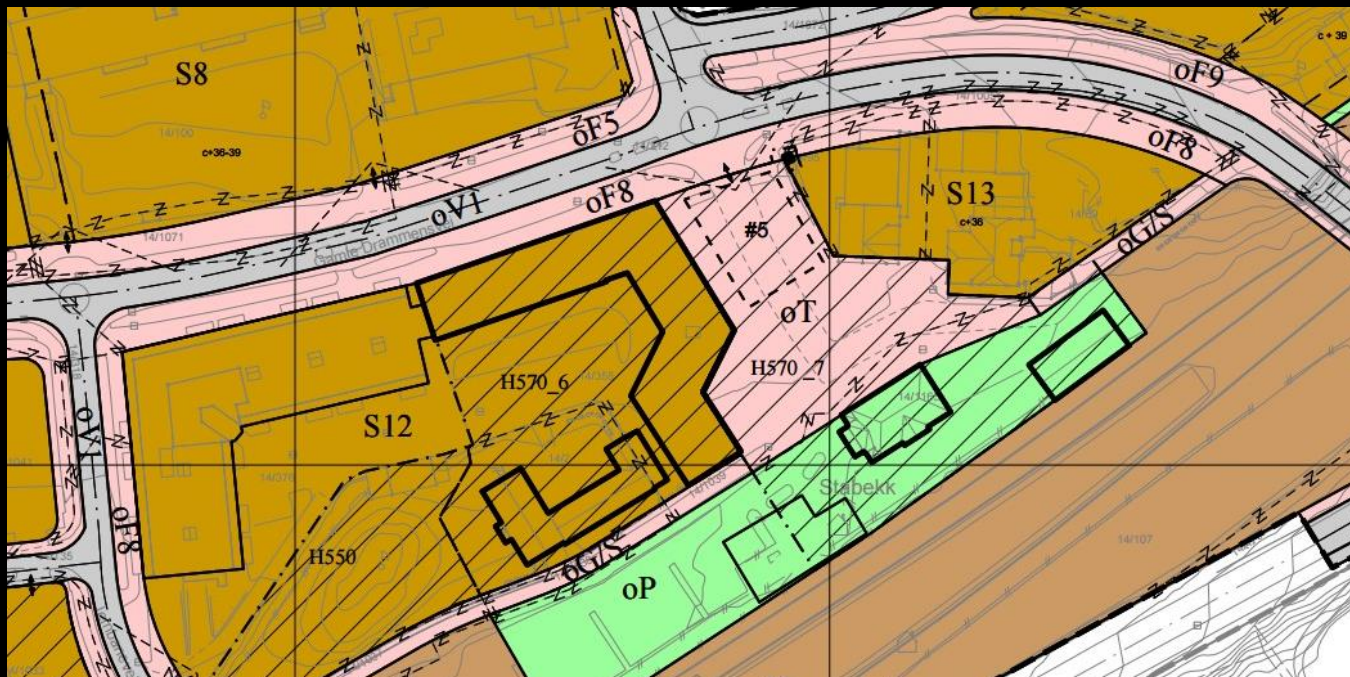




## Alternativ 2 –

Ny bebyggelse tillates

§17 og §32 - Retningsgivende gesimshøyder er c+36 (4 etasjer).  
Det tillates boliger, også i 1. etasje der de ikke ligger inntil torget.

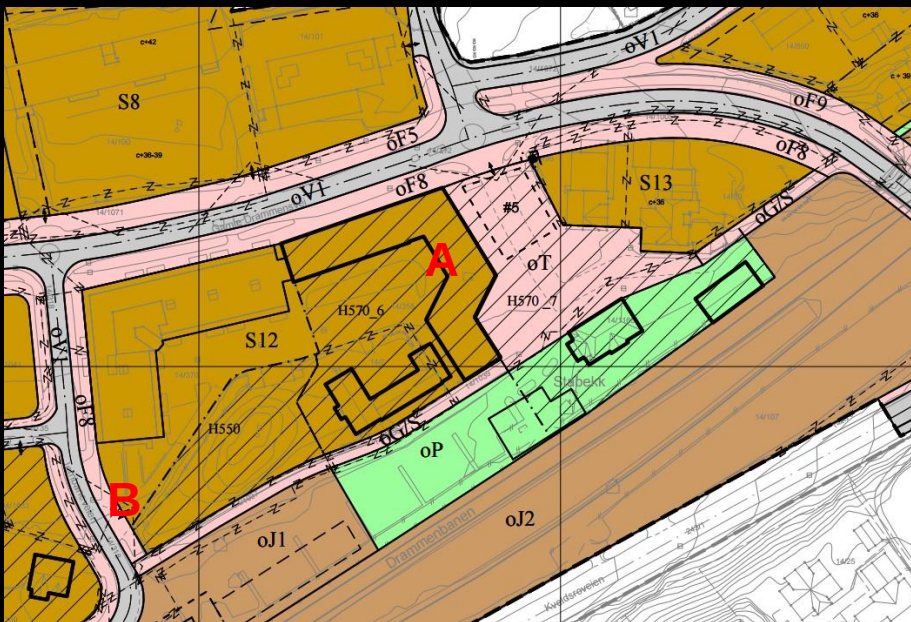


# FELT S12

Fjorårets planutkast viste mulighet for:

- Påbygg Stabekkhuset, mulighet for en etasje (A)
- Mulighet for ny bebyggelse i sørvestre hjørne ved varemottak (B)

Ny plan (begge alternativer) medtar ikke disse mulighetene. Hvorfor ikke?



# HVILKE MULIGHETER GIR BEVARING (Alt 1) FOR UTVIKLING AV STABEKK STASJONSOMRÅDE?

- Ingen muligheter for ny bebyggelse
- Ingen mulighet for skjult parkering under bakken
- Ingen finansiering fra grunneiere til Stasjonstorget
- Oppfyller ikke kommunale/ nasjonale intensjoner om fortetting ved knutepunkter





STABEKK STASJON CA. 1929





STABEKK STASJON CA. 1960

Bærum bibliotek

# HVOR BEVARINGSVERDIG ER DE TO HUSENE?

- De står «på rot»
- Store endringer i de senere år har «kamouflert» bevaringsaspektet
- Hva skjuler seg bak de nye fasadene? Opprinnelige detaljer er fjernet. Bare tømmerkassen står igjen? Gjennomhullet av nye åpninger? Autentisiteten er blitt svekket
- Representerer de fortsatt et viktig kulturmiljø, med de store endringer i omgivelsene?
- Bevaringsverdien er sterkt redusert gjennom betydelige endringer over tid, også i forhold til omgivelsene. Det er derfor vanskelig å forsvare bevaring av husene, også i forhold til ønsket om et fremtidsrettet og aktivt Stasjonstorg.





DAGENS STASJONSTORG MED TREHUSENE

# HVILKE MULIGHETER GIR NY BEBYGGELSE (Alt 2) FOR UTVIKLING AV STABEKK STASJONSOMRÅDE?

- Fortetting – mulighet for næring og nye boliger
- Utadrettede virksomheter i 1. etasje: Handel, service og bevertning
- Parkering i P-kjeller under ny bebyggelse
- Ny bebyggelse muliggjør etablering av nytt Stasjonstorg som samlende byrom foran stasjonen med mange muligheter:
  - Uformelt møtested både i hverdag og fest
  - Gode sosiale møtesteder for beboere i alle aldre lokale stevner, opptredener, sammenkomster og handel, f.eks. Bondens marked og julemarked
  - Fleksibel bruk for kommunens innbyggere
  - Møtested og ressursområde for eldresenter
- Intensjonsavtale for utvikling av Stasjonstorget i samarbeid med grunneiere





STASJONSTORGET I DAG











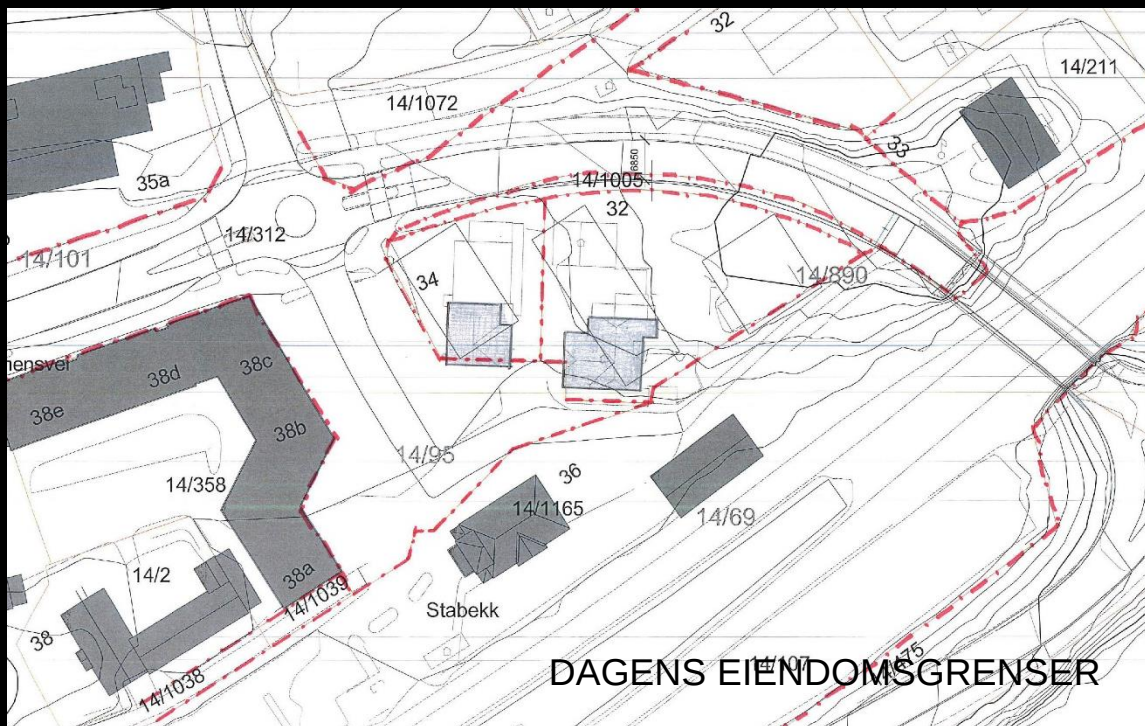






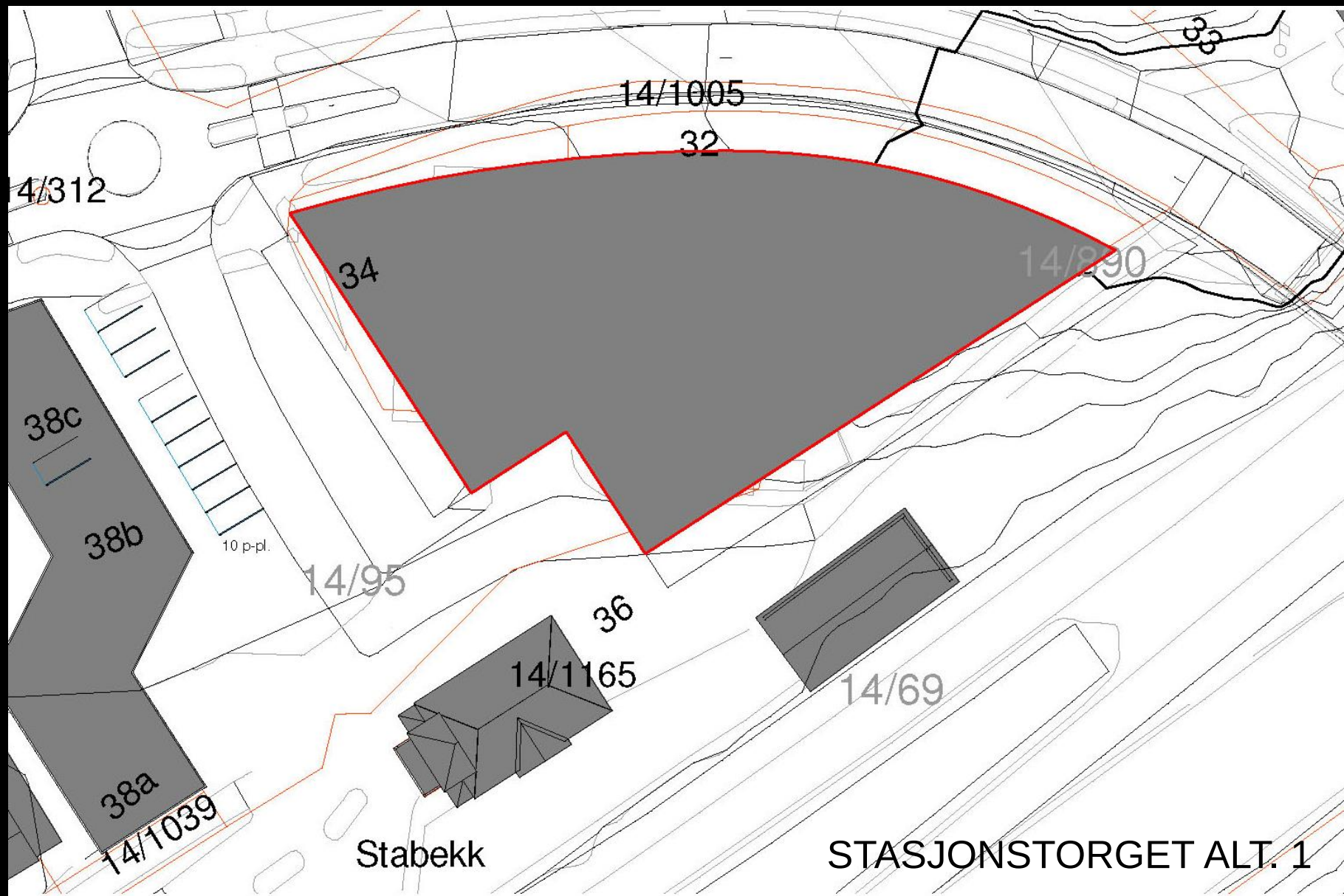
# EIENDOMSGRENSER

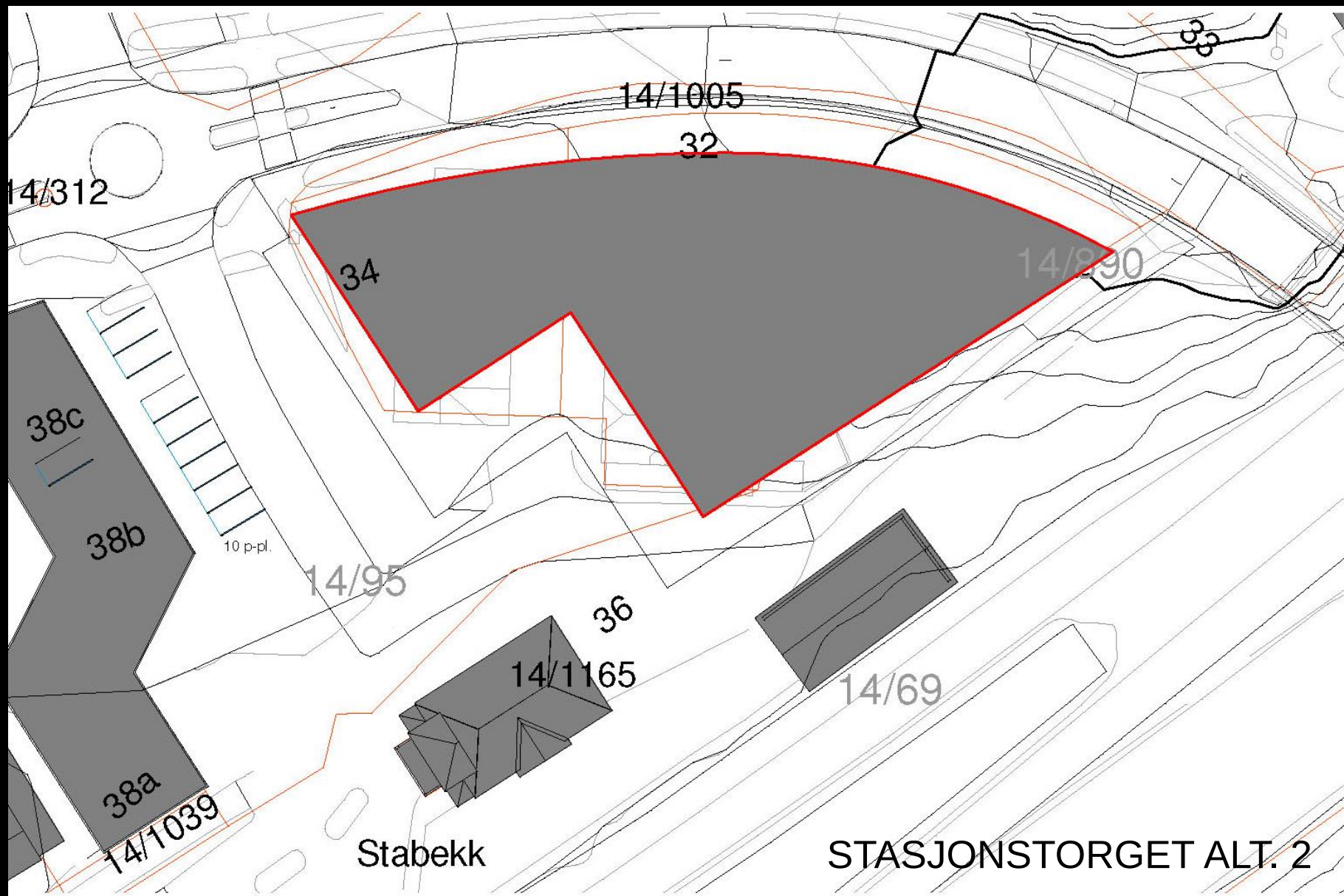
- Dagens eiendomsgrenser legger begrensninger på stedsutviklingen
- En optimalisering og justering av eiendomsgrensene gir bedre byrom og utviklingsmuligheter
- Redusert areal mot Gamle Drammensvei kompenseres med areal mot torget?



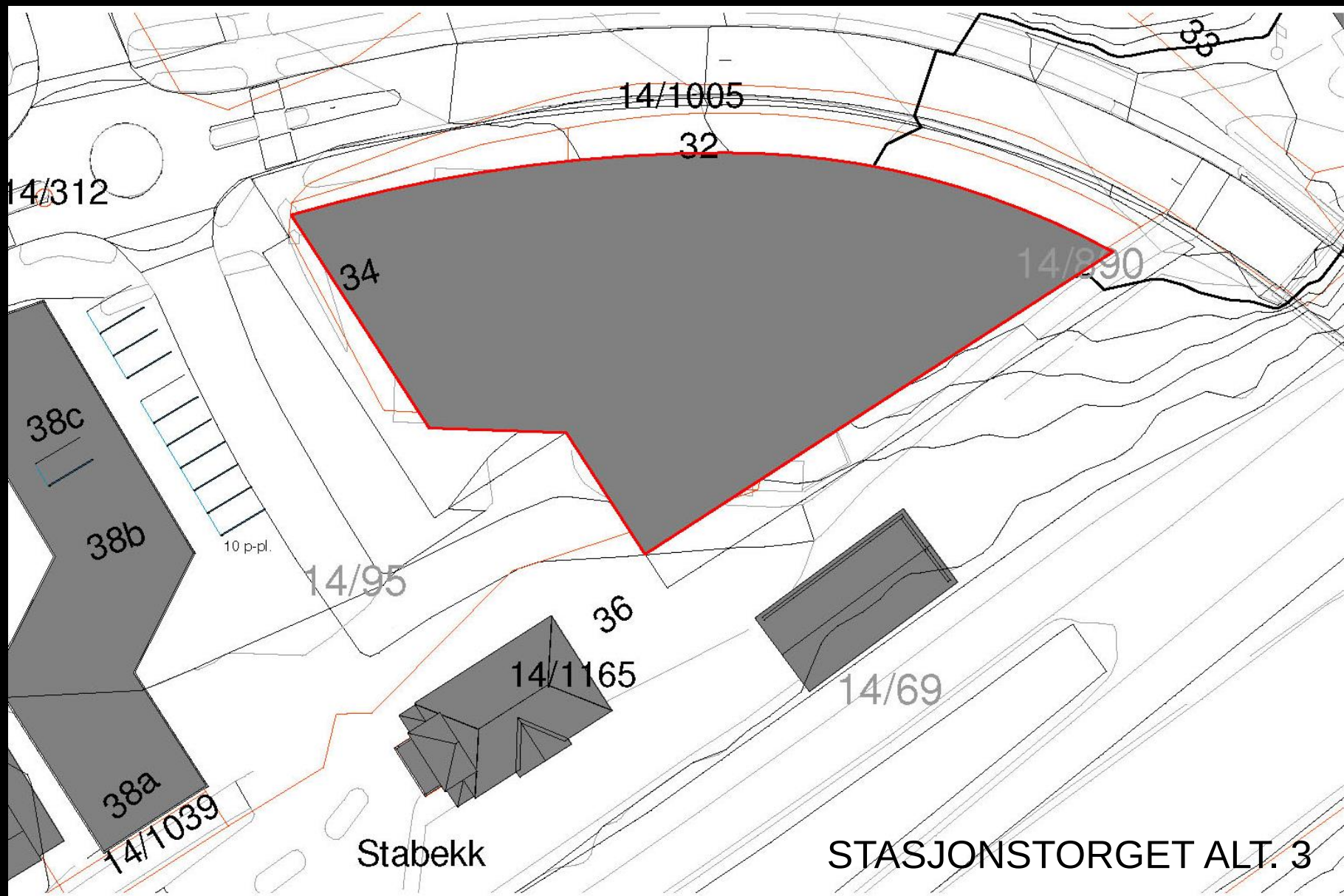
# STASJONSTORGET – SKJEMATISKE ALTERNATIVER







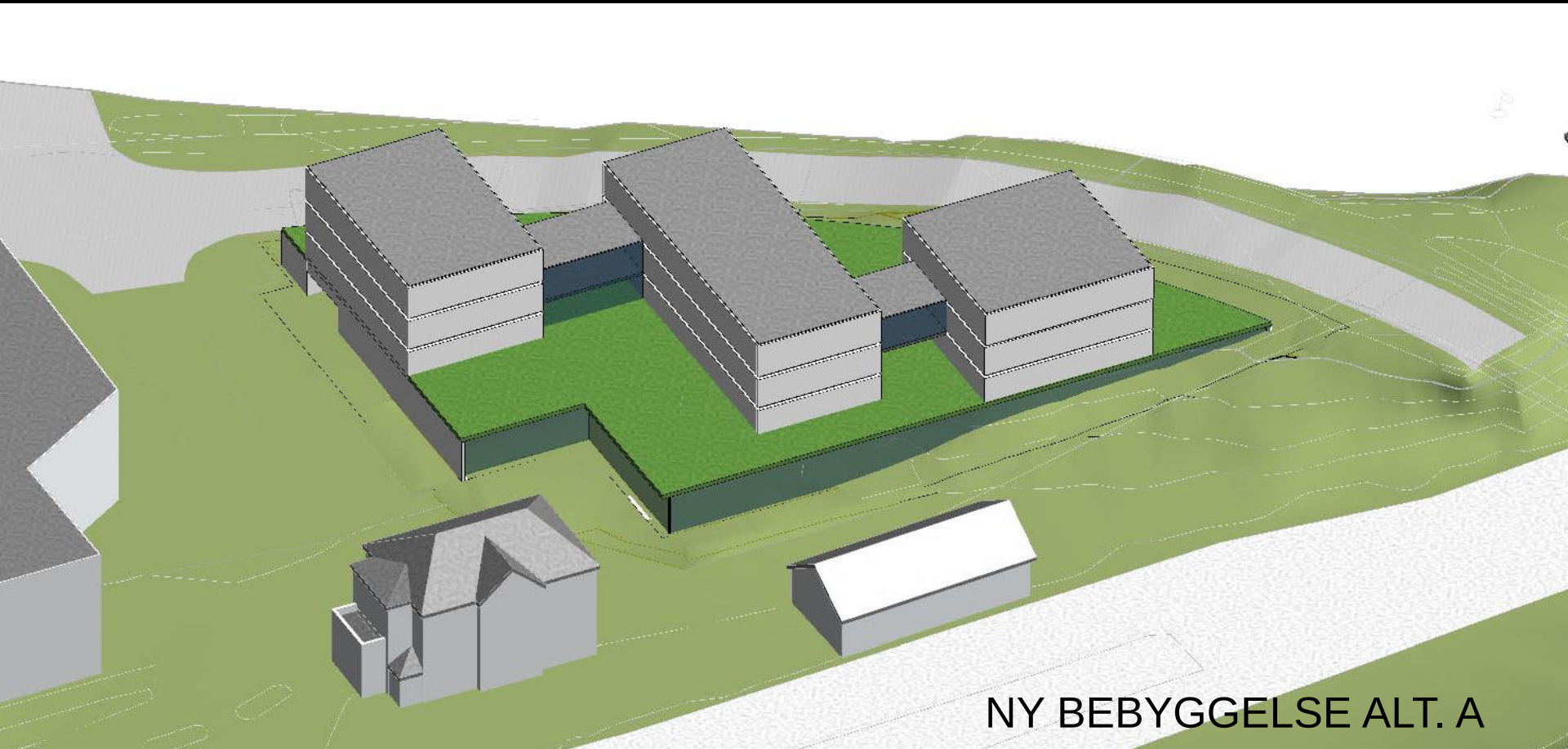




# NY BEBYGGELSE – SKJEMATISKE ALTERNATIVER





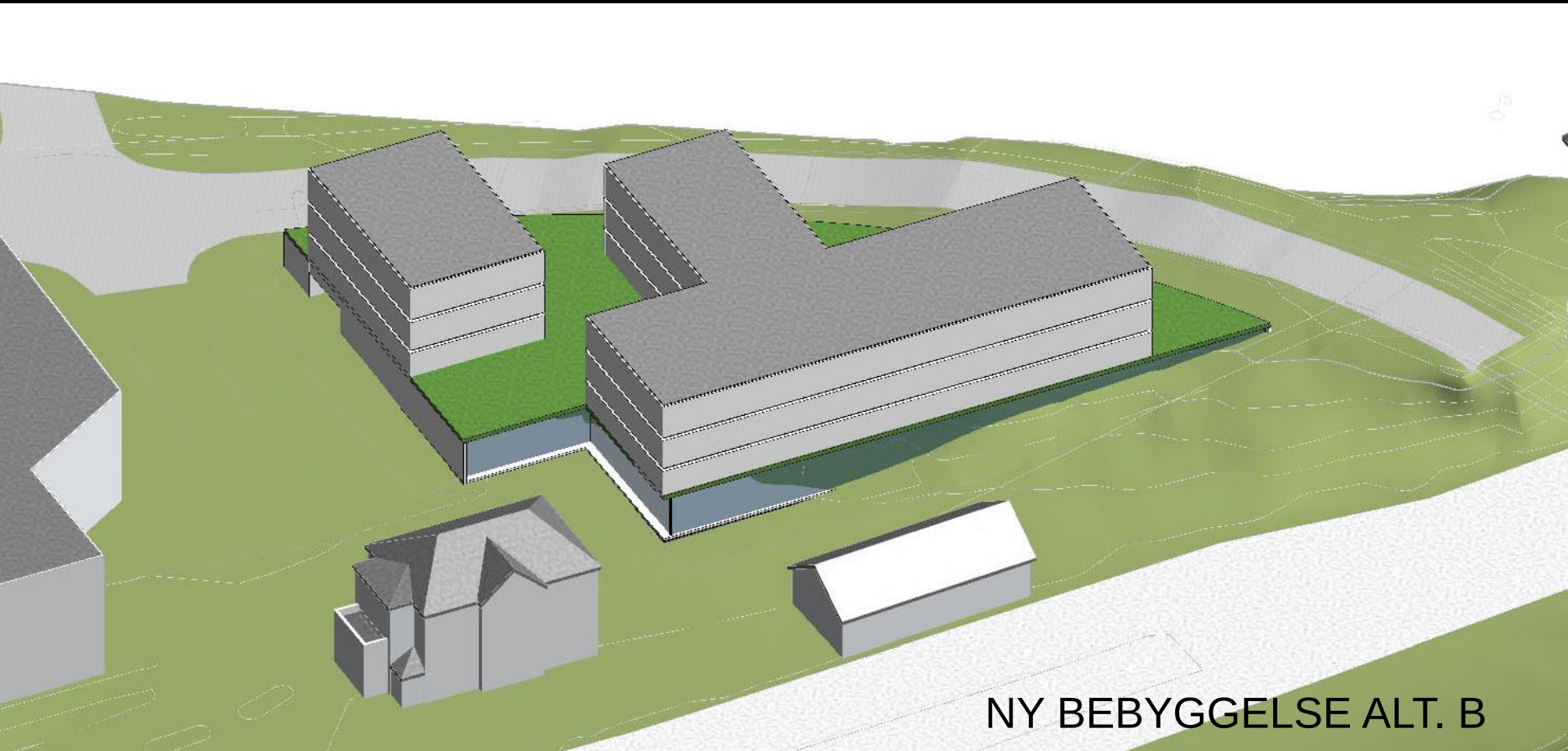


NY BEBYGGELSE ALT. A





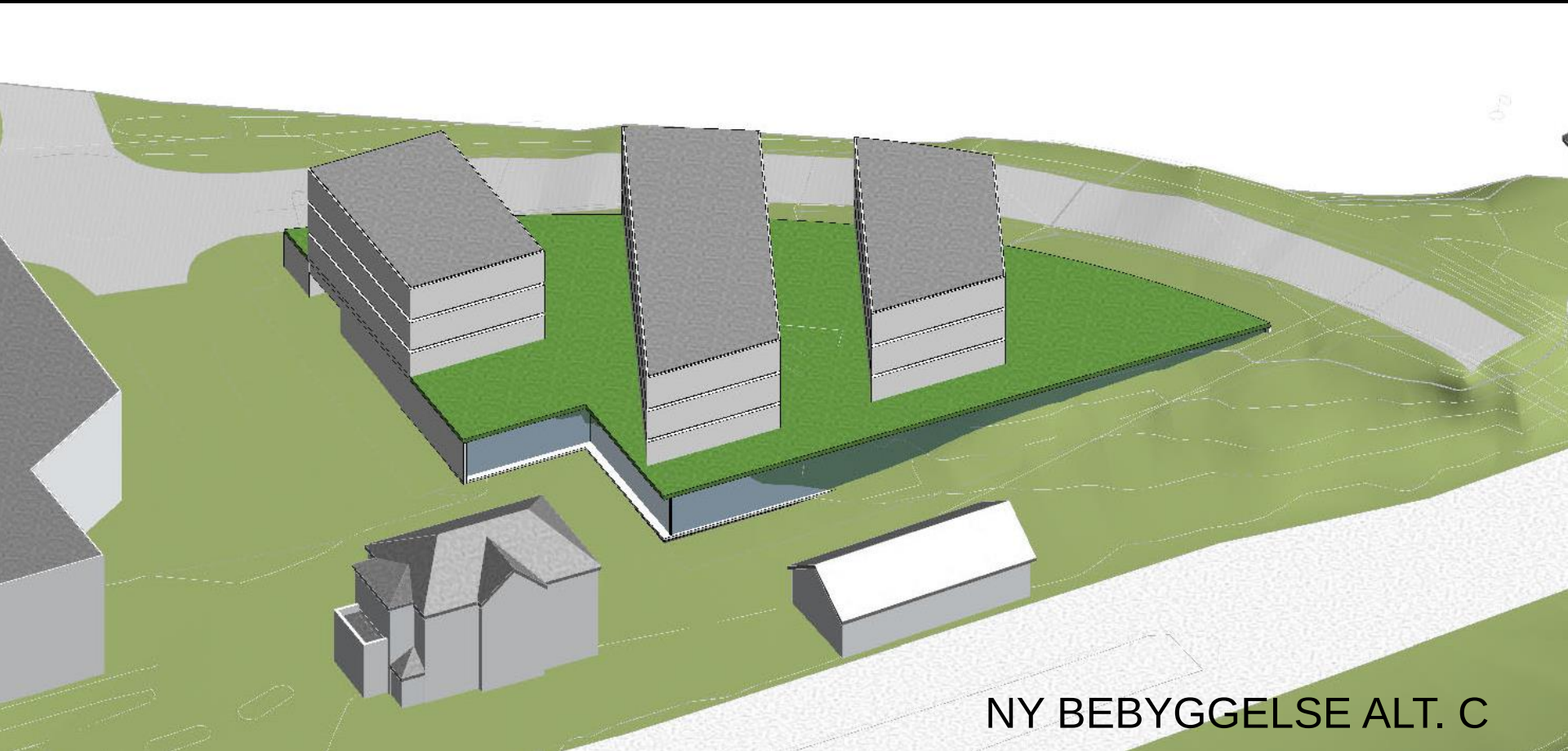




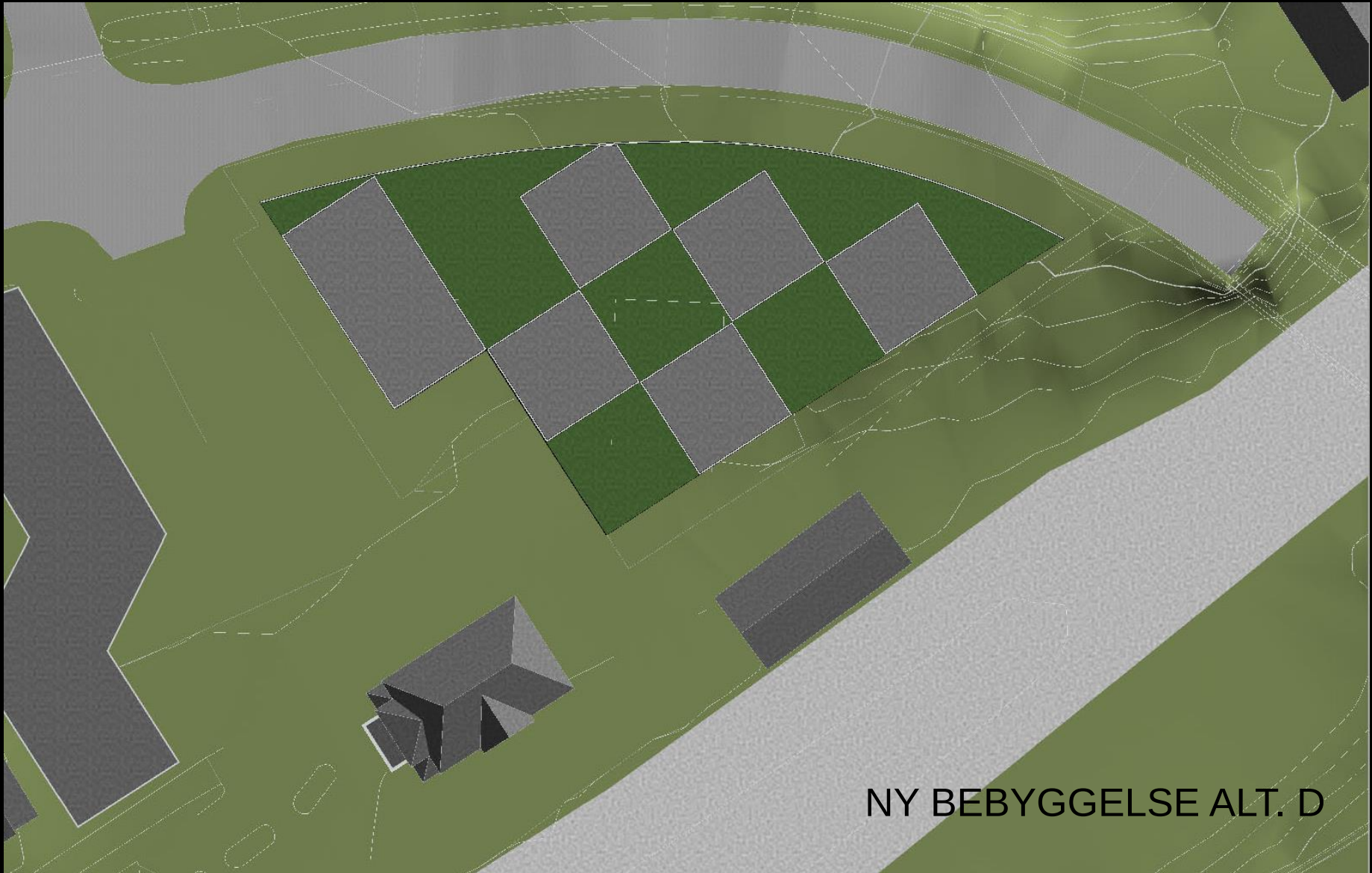
NY BEBYGGELSE ALT. B

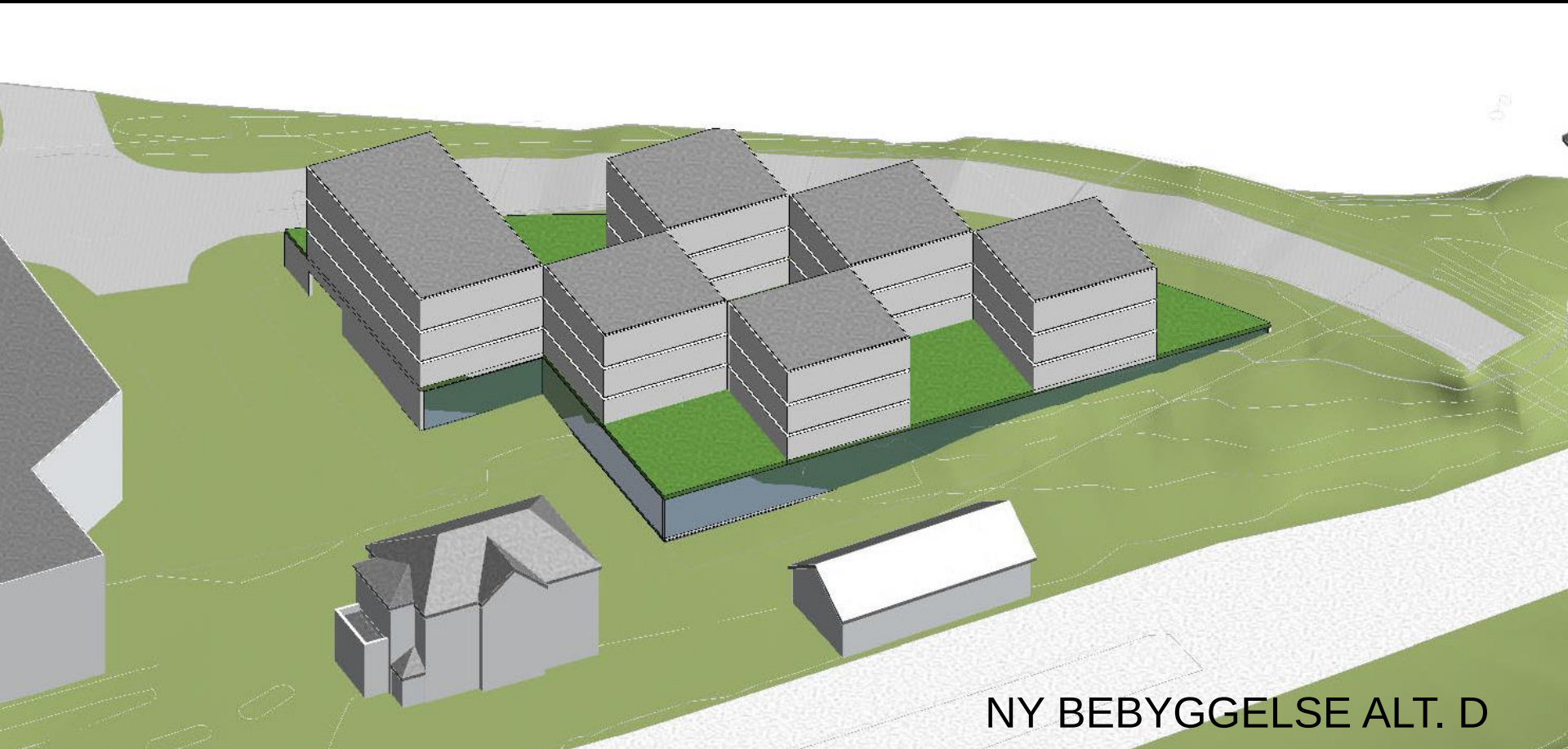












NY BEBYGGELSE ALT. D





STASJONSTORGET 2020 ?