



JpostID 18/28810
Dokument 3892412

Oppsummering av innspill fra grunneiere - områderegulering Stabekk sentrum

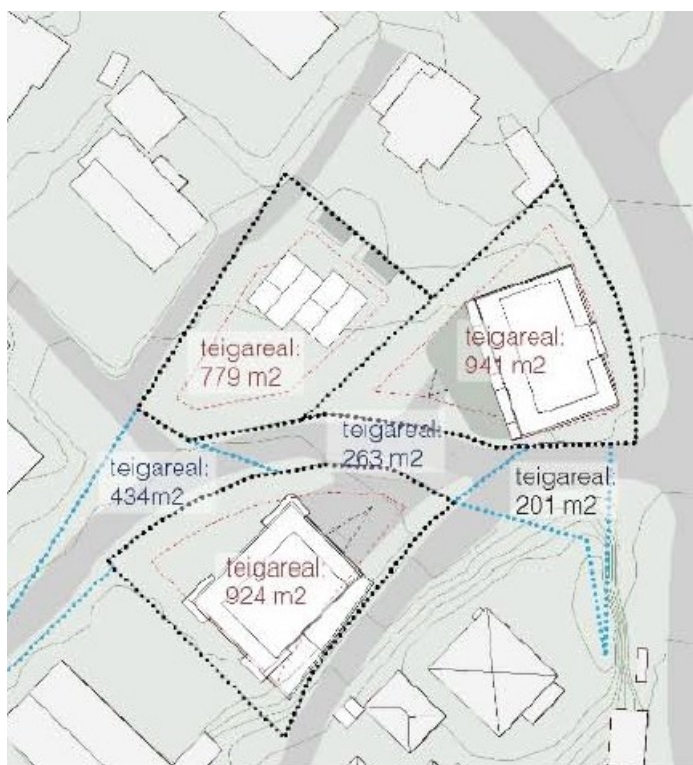
Det har både i forkant av planarbeidet og underveis i planprosessen kommet inn forslag fra grunneierne. Enkelte nye grunneiere og forslagsstillere har kommet med forslag underveis i planarbeidet.

Under gis en kort oppsummering, i rekkefølge etter feltnavn i forslag til områdereguleringen. Der to forslag er sendt inn på et felt, er det kun det siste som presenteres under.

Feltnavn plankart	Forslagsstiller	jpostID
B	Arkitekt Søren Yran Grape Architects	16/40578 17/147223
S1	Boxs Arkitekter	16/18270
S2	Ingen forslag	
S3	Ingen forslag	
S4	Ingen forslag	
S5	R21 Arkitekter	18/26193
S6	Ingen forslag	
S7	Ingen forslag	
S8	MAD Arkitekter	16/20614 og 16/144730
S9	Ingen forslag	
S10	Arkitekt PH Krøger	11/177899
S11	Ingen forslag	
S12	Arkitektene AS	16/19536
S13	Arkitektene AS Narud Stokke Wiig sivilarkitekter MNAL	16/38846 17/147197
S14	Kitsune Arkitekter R21 Arkitekter	16/20563 16/23763
S11, S12, S13 og S15 (oP)	Arkitekt Inge Lødner	15/108693

Felt B

Grape Architects på vegne av Cura Eiendom, jpostID 17/147223.



Grape Architects ønsker å se feltene B i sammenheng med en tilliggende eiendom utenfor planområdet, og justere veitrasé og byggegrenser.

Rådmannens kommentar:
Forslaget går utover planavgrensningen for områdereguleringen og inn i det tilgrensende småhusområdet. Dette ble introdusert etter første høring, og har derfor ikke vært en del av planen. Det foreslås også én etasje høyere enn i rådmannens forslag.

Rådmannens konklusjon: Om en eventuell utvidelse av feltet kan anbefales må vurderes særskilt i detaljregulering.

Felt S1

Boxs Arkitekter på vegne av Erik Myhre, jpostID 16/18270.

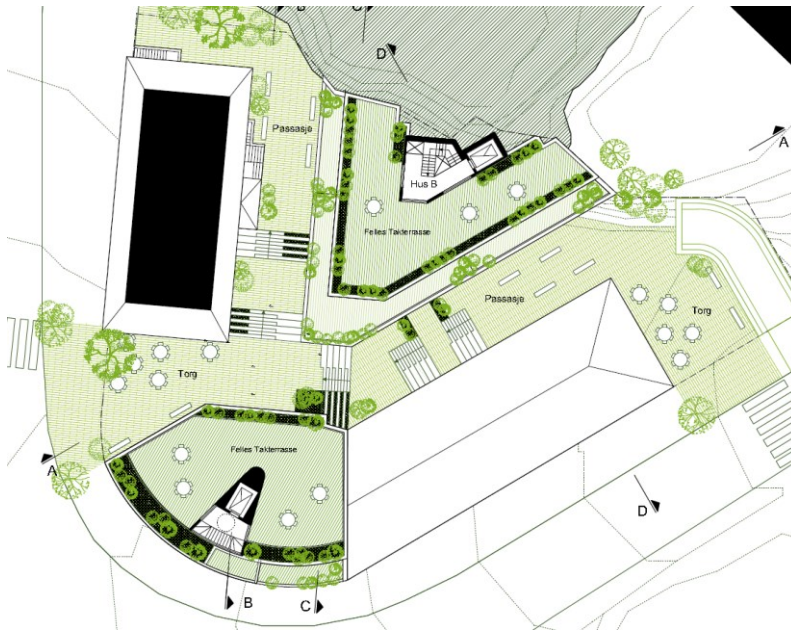


Boxs Arkitekter ønsker å se felt S1 i sammenheng med tilliggende eiendom i øst, og utvikle med ny dagligvareforretning under bakken og boliger over.

Rådmannens kommentar: Forslaget går utover planavgrensningen for områdereguleringen og inn i det tilgrensende småhusområdet. Rådmannen har vurdert utvidelsen, og mener at den vil skape en uklar avgrensning av sentrumsområdet og gi inngrep i landskapet. Rådmannens forslag er at den østre delen ikke skal inngå i områdereguleringen.

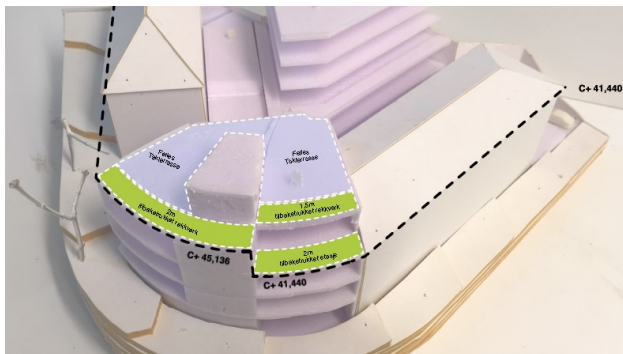
Felt S5

R21 Arkitekter på vegne av Stabækhøi AS, jpostID 17/243793 og 18/26193.



R21 foreslår at det etableres en passasje fra Stabækhøi bak Nedre Reberg gård, med et nybygg mot Gamle Drammensvei og ett i bakgården.

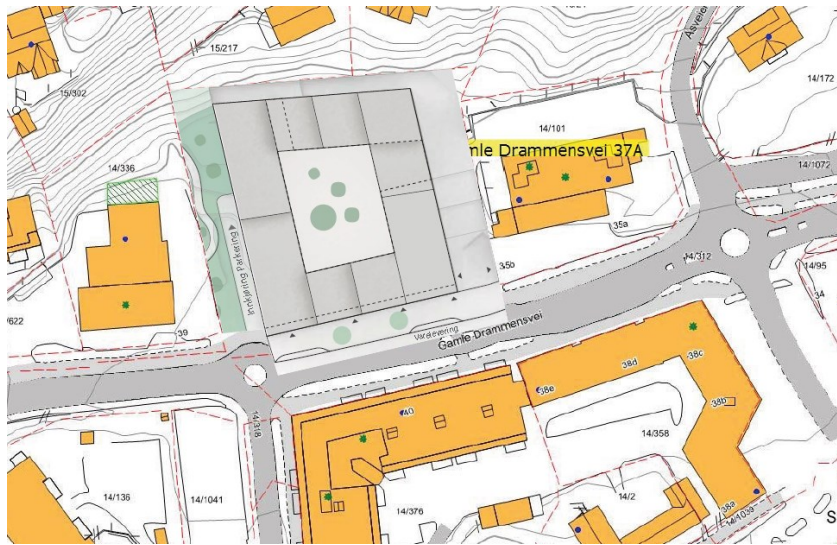
Bygningen ut mot gata er gitt gesimshøyder tilsvarende de to kulturminnene inntil.



Rådmannens vurdering: Prosjektet etablerer en offentlig tilgjengelig gangpassasje som knytter øvre og nedre Stabekk sammen. Nybygget fyller et tomrom i gateløpet. Bygningen har fått en nåtidig utforming, samtidig som de tilpasser seg situasjonen mellom to kulturminner og tar opp i seg gesimshøydene. Prosjektet har vært tegnet ut i detalj for å imøtekomme innsigelse fra Akershus Fylkeskommune.

Felt S8

MAD Arkitekter for Vestaksen eiendom, jpostID 16/20614 og 16/144730.



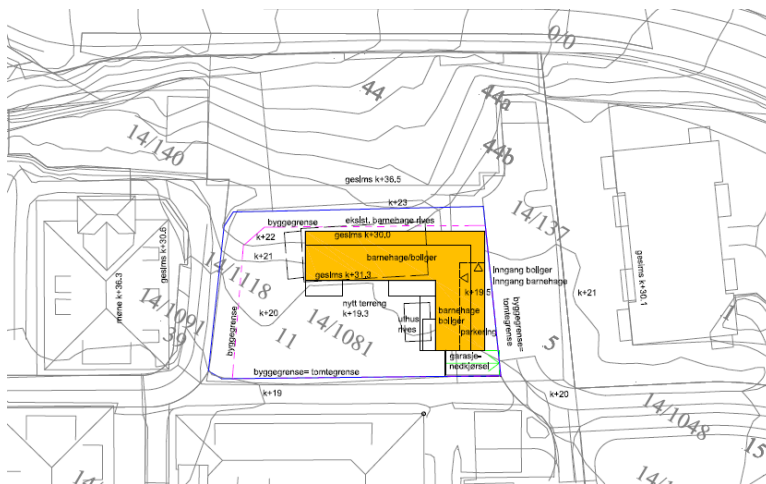
MAD Arkitekter foreslår kvartalsbebyggelse, med ulik volumoppbygging og og varierte høyder. Dagligvarebutikk er lagt inn i kvartalet, med småbutikker ut mot Gamle Drammensvei.

Rådmannens vurdering er at prosjektet er i tråd med intensjonene i områdereguleringen. Det er vist noe større høyder enn det områdereguleringen har foreslått som retningsgivende. Prosjektet må vurderes nærmere i detaljregulering.



Felt S10

Arkitekt PH Krøger på vegne av Cana Eiendom AS, jpostID 11/177899.



Arkitekt Krøger foreslår et nytt bygg der barnehage inngår i første, eventuelt andre etasje, med boliger over.

Rådmannens vurdering er at forslaget er i tråd med intensjonene i områderegulering. Prosjektet må vurderes nærmere i detaljregulering, der må også uteareal mm vurderes.

Felt S12

Arkitektene AS på vegne av Stabekkkhusene, jpostID 16/19536.



Arkitektene AS foreslår et påbygg i to etasjer på Stabekkkhuset.

Rådmannens vurdering er at forslaget er i strid med vernehensyn. Krav til uteareal og parkering kan vanskelig innfris. Rådmannens forslag er at feltet er ferdig utbygget, og Stabekkkhuset foreslås regulert til bevaring.

Felt S13

Narud Stokke Wiig Arkitekter på vegne av grunneierne, jpostID 17/147197



NSW foreslår fortetting for å gi mulighet for næring og nye boliger med p-kjeller under. Prosjektet skal muliggjøre Stasjonstorget som et samlende byrom, en møteplass med fleksibel bruk.

Rådmannens vurdering: Fortetting er i tråd med rådmannens anbefaling i hovedalternativet, og vil kunne skape grunnlag for byliv på Stasjonstorget. Feltet må detaljreguleres.

Felt S14

R21 Arkitekter, jpostID 16/23763.



R21 Arkitekter foreslår frittliggende blokker og et torg som binder sammen feltet med området ved stasjonen.

Rådmannens vurdering er at foretting kan anbefales, men det må sees på struktur, utforming og høyder i detaljregulering. I utgangspunktet er det foreslått krav om at bebyggelsen på Stabekk skal legges i formålsgranse.

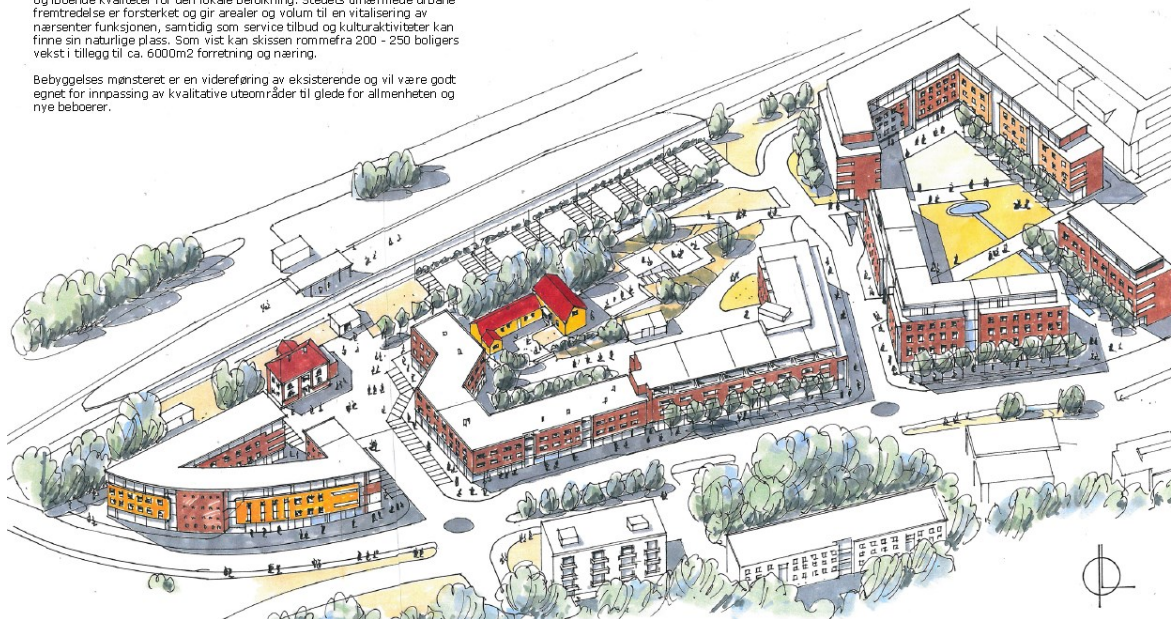
Felt S11, S12, S13 og S15 (alternativ for felt oP)

Arkitekt Inge Lødner på vegne av Brødrene Kolstad AS, jpostID 15/108693

Et Stabekk i forandring

Skissen er ment som et innspill til kommunens arbeid med et planforslag for Stabekk området. Illustrasjonen viser det nedre området på Stabekk hvor forbetningspotensialet er størst. Innholdet i skissen er ikke forankret hos grunneiere eller i kommunen, men må betraktes som idemessig tilnærming til en foretting og utvikling av Stabekk som tar hensyn til stedets historie og iboende kvaliteter for den lokale befolkning. Stedets tilnærmede urbane fremtredelse er forsterket og gir arealer og volum til en vitalisering av nærsenter funksjonen, samtidig som service tilbud og kulturaktiviteter kan finne sin naturlige plass. Som vist kan skissen romme fra 200 - 250 boligers vekst i tillegg til ca. 6000m² forretning og næring.

Bebyggelses mønsteret er en videreføring av eksisterende og vil være godt egnet for innpassing av kvalitative uteområder til glede for allmenheten og nye beboere.



Arkitekt Inge Lødner har sendt inn et forslag som tar for seg en helhetlig utvikling på stasjonssiden av nedre Stabekk. Forslagets hovedgrep er en åpen kvartalsstruktur som videreføring av den påbegynte strukturen til Stabekkkusene.

Rådmannens vurdering: Innspillet er i tråd med intensjonen om foretting, og å ta utgangspunkt i eksisterende struktur og høyder. Forslaget innebærer å rive fire kulturminner, og legger ikke til rette for offentlig park. Rådmannen mener at park og vern er viktige aspekter av en sentrumsplan, aspekter som burde vært ivarettatt.