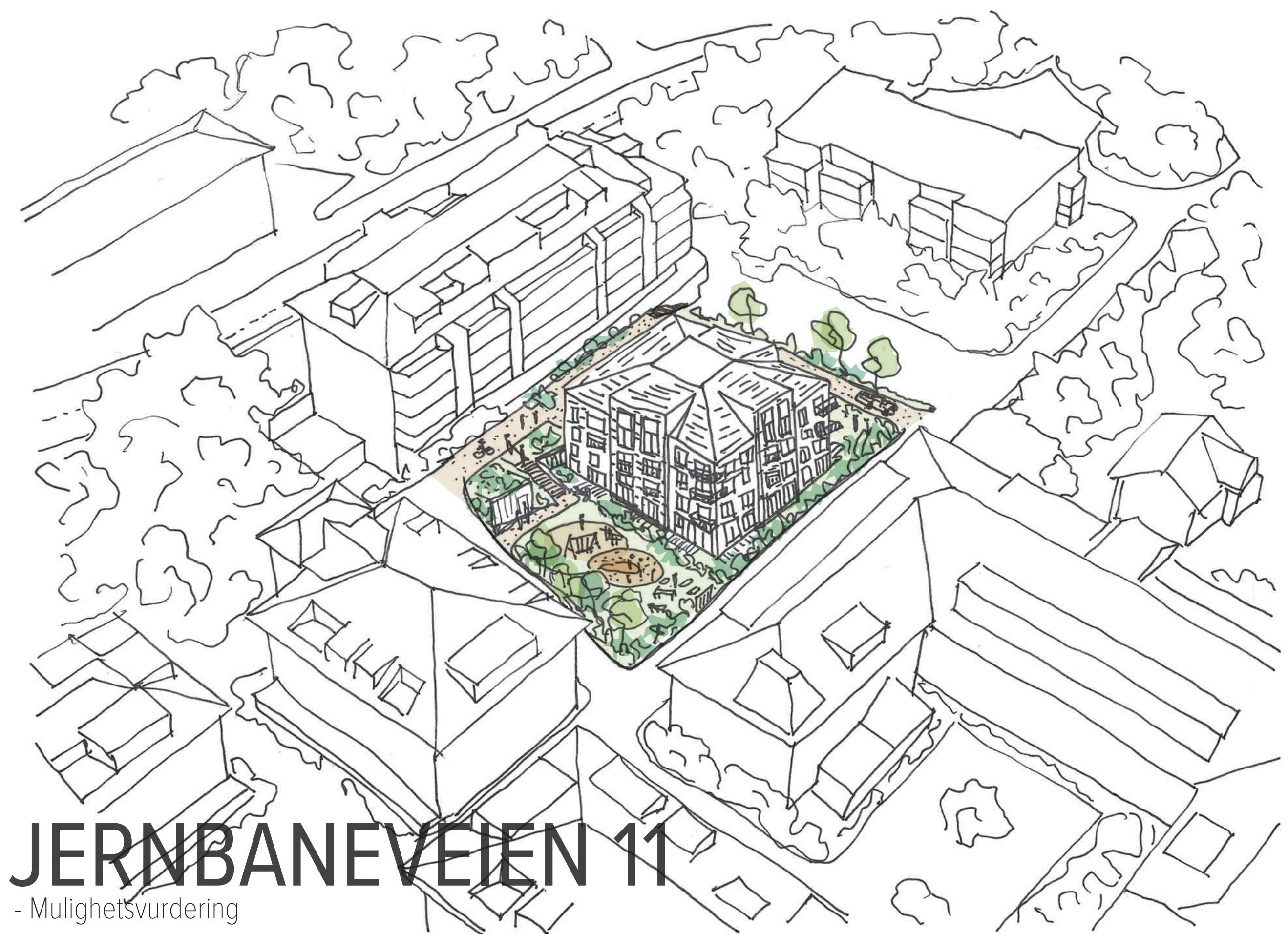




# JERNBANEVEIEN 11

- Mulighetsvurdering



## Agenda til underveismøte

- Grep på tomten
- Fremtidig tverraske i øst
- Adkomst
- Renovasjon





# Dagens situasjon

**Bebyggelse:** Barnehage i 2-3 etasjer med valmtak og mindre anneks.

**Adkomst og parkering:** Fra øst, parkering på gateplan med innkjøring via nabotomt tilhørende Gamle Drammensveien 44.

**Solforhold:** Sør-vest vendt tomt med gode solforhold.

**Landskap:** Stigende terreng mot nord, Gamle Drammensveien 44, (ca 3m).

**Støy:** Tomten er skjermet for støy av eksisterende bebyggelse rundt og høydeforskjell til Gamle Drammensveien.

**Omgivelser:** Hovedsaklig blokkbebyggelse i 4-6 etasjer med valmtak, samt noe eldre småhusbebyggelse i 2-3 etasjer mot syd-øst

**Materialitet:** Hovedsakelig teglstein, metall/plater og noe tre



Jernbaneveien 35 i Sør



Jernbaneveien 39 i Vest



Gamle Drammensveien 44 i Nord



# Hovedpremisser

**Områderegulering:** Reguleringsplan for Stabekk sentrum, planid 2014007, felt S10

**Byggegrense:**

Det er vist byggegrense i områderegulering.

**Avkjørsel:**

Avkjørsel til garasjeanlegg kan ikke plasseres gjennom #4 og må plasseres i sydøstre hjørne (se rød pil på skissen under). Det er både innkjøring til p-anlegg og innkjøring til avfallsbil som må løses. Mulig å vurdere atkomst vestfra (se blå pil på skissen under).

**Renovasjon:**

Renovasjon må å løses på egen grunn.

**Nettstasjon:**

Behovet om nettstasjon må avklares. Sannsynlig at det må etableres nettstasjon på eiendommen. (ca 35m<sup>2</sup>, 5,5mx6,5m) Trenger tilgang med kranbil, og avstand min. 5meter fra brennbare flater, og utenfor veiens frisiktsoner.

**Høyder:**

Retningsgivende maksimal gesimshøyde for feltet er c+36 (4 etg). Endelige høyder justeres ved detaljregulering, ref § 15.2

**Leilighetsfordeling:**

Det skal være varierte boligstørrelser innenfor feltene B, S1-S15, med hovedvekt på 2- og 3-romsleiligheter. Minimum 20% av leilighetene skal være på inntil 50 m<sup>2</sup>, ref § 4.4

**Utearealskrav:**

20 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> boligareal. Min 80 % av MUA skal være fellesareal. Min 30 % av felles uteareal skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn. Støynivå på uteareal – maks 55 bB. Uteoppholdsarealer over garasjeanlegg skal ha tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres, ref § 4.8

**Parkering:**

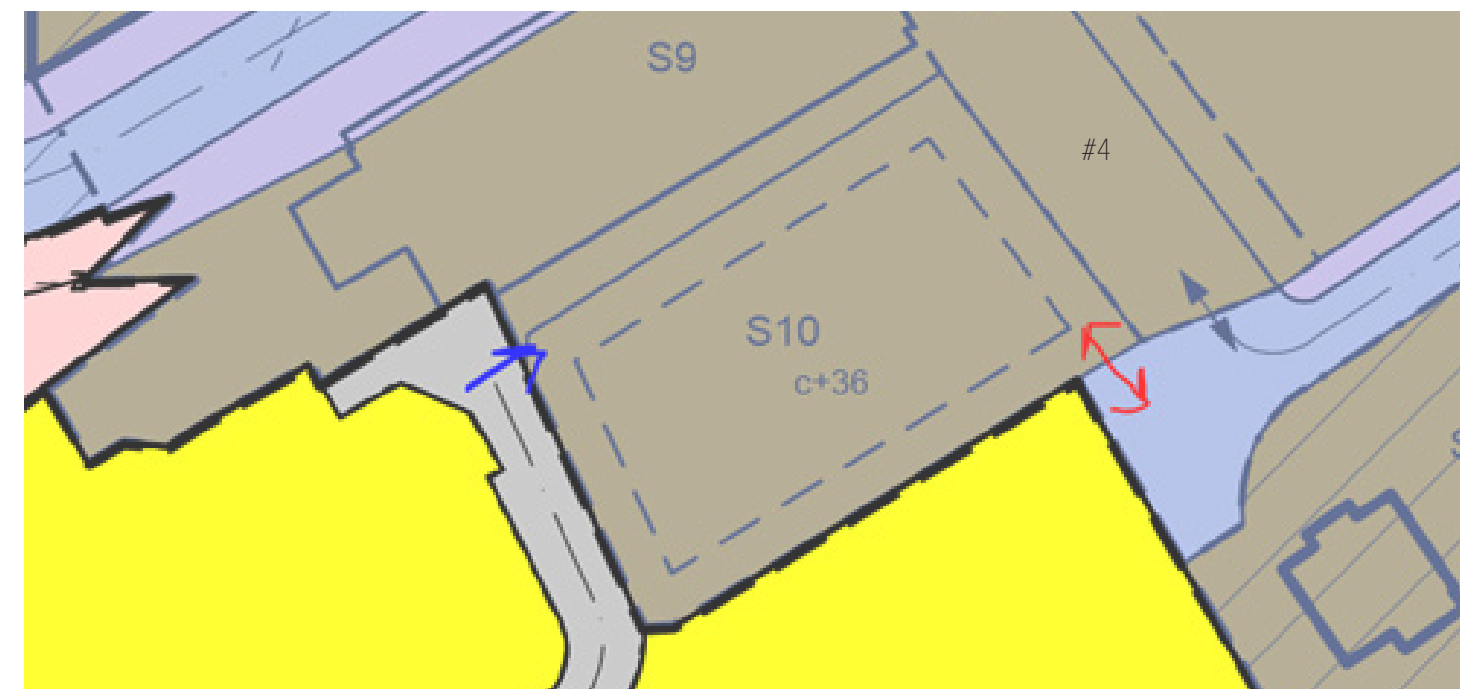
Bilparkering skal løses under bakken – 1,2 plasser per 100 m<sup>2</sup> bolig BRA, hvorav 0,2 plasser er besøksparkering. Sykkelparkering min 2 plasser per 100 m<sup>2</sup> bolig BRA – i tilknytning til boligen, lett tilgjengelig og under tak, ref § 4.19

**Støy:**

Området er allerede godt skjermet for støy fra Gamle Drammensveien på grunn av høydeforskjeller og omkringliggende bebyggelse.



Foreløpig plan for byrom #4

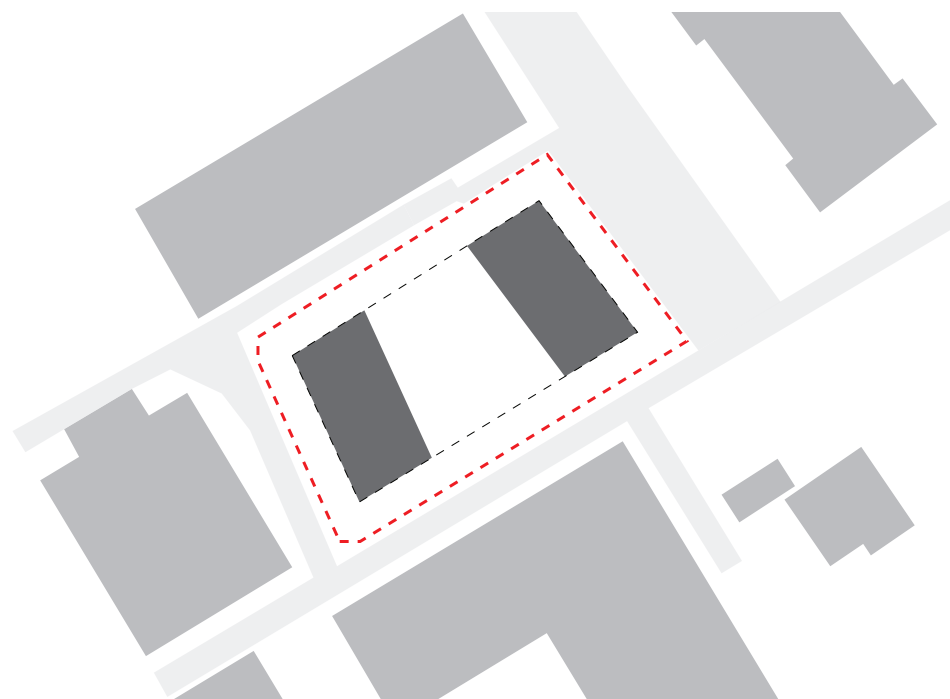


Felt S10, innkjøringsmuligheter



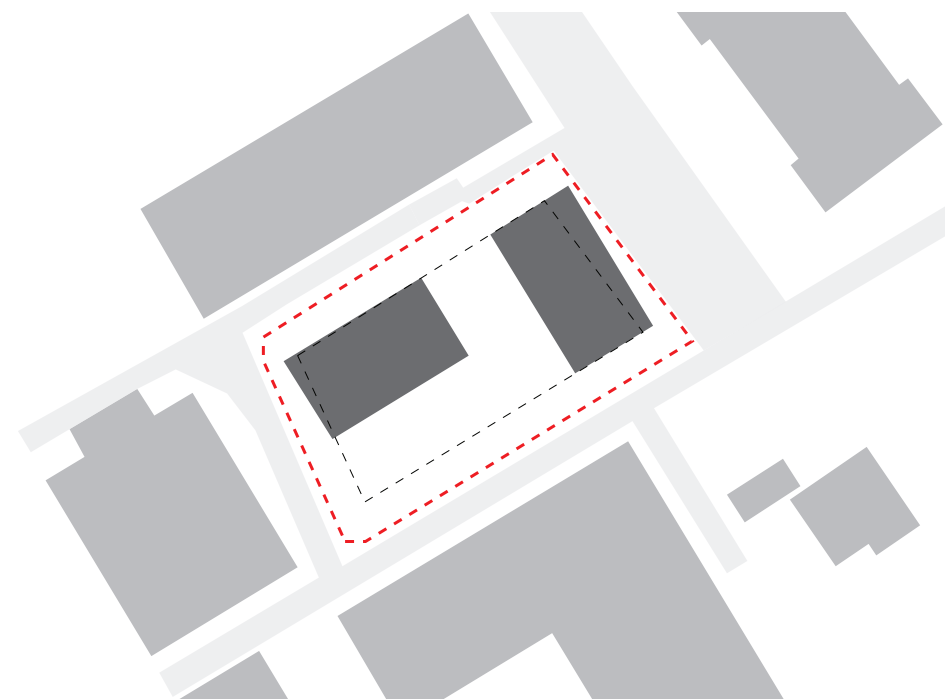
# Grep på tomten - Mulig organisering av boligstruktur

-orientering, uteområder, siktlinjer, åpenhet, grenser



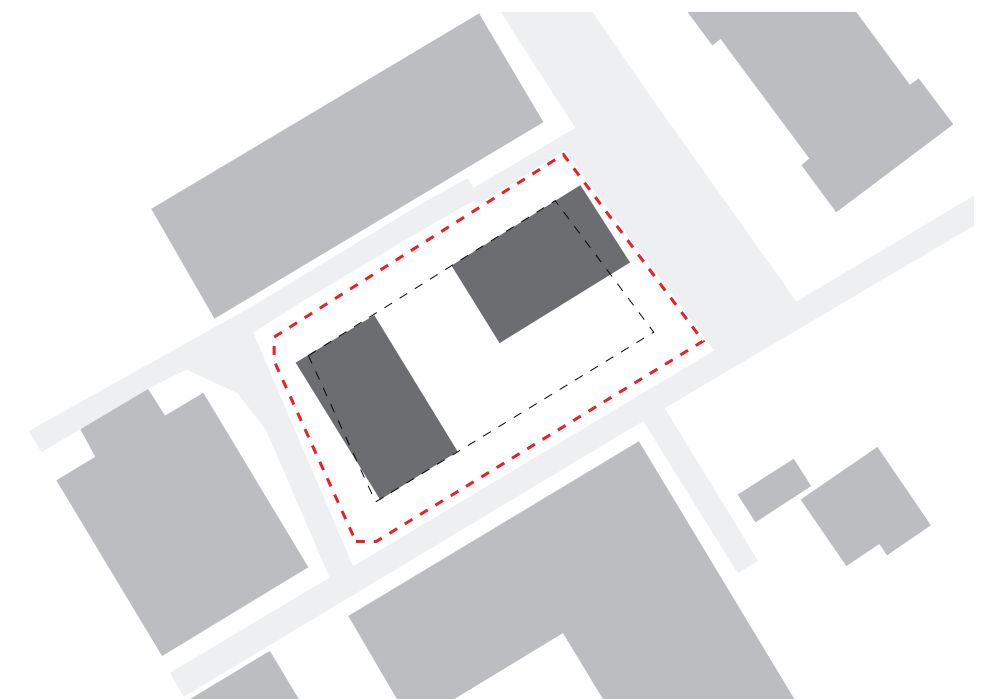
## 1. Lameller i ytterkant

- + Stort felles uterom
- + Forholder seg til byggegrense
- + Skjermer for mindre del av bebyggelse bak
- Mangler sol på jevndøgn
- Vanskelig kommunikasjon, (2 bygningskropper)
- Tar ikke hensyn til eksisterende fasade- eller siktlinjer
- Fotavtrykk pr bygg er mindre enn eksisterende bebyggelse rundt



## 2. Omvendt L-form

- + Stort uterom mot sør-vest
- Mangler sol på jevndøgn
- Vanskelig kommunikasjon (2 bygningskropper)
- Skjermer for større del av bebyggelse bak
- Bryter byggegrense og kommer nært ny tverrakse i øst
- Fotavtrykk pr bygg er mindre enn eksisterende bebyggelse rundt



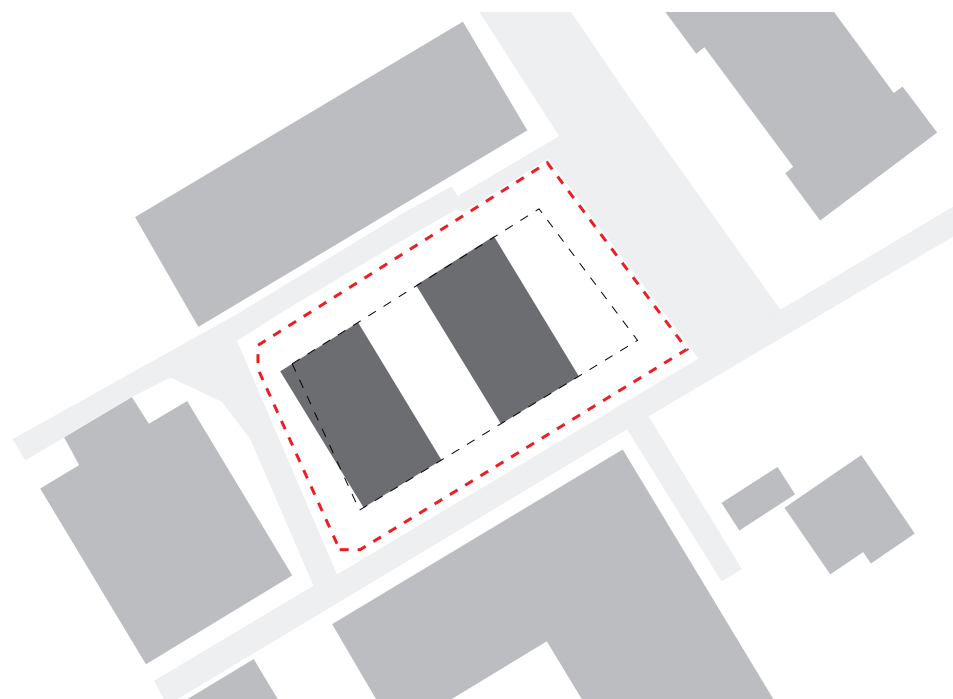
## 3. L-form

- + Stort uterom mot sør-øst
- + Gode solforhold
- + Åpner opp mot ny tverrakse
- Vanskelig kommunikasjon (2 bygningskropper)
- Bryter byggegrense og kommer nært ny tverrakse
- Skjermer større del av bebyggelse bak
- Fotavtrykk pr bygg er mindre enn eksisterende bebyggelse rundt



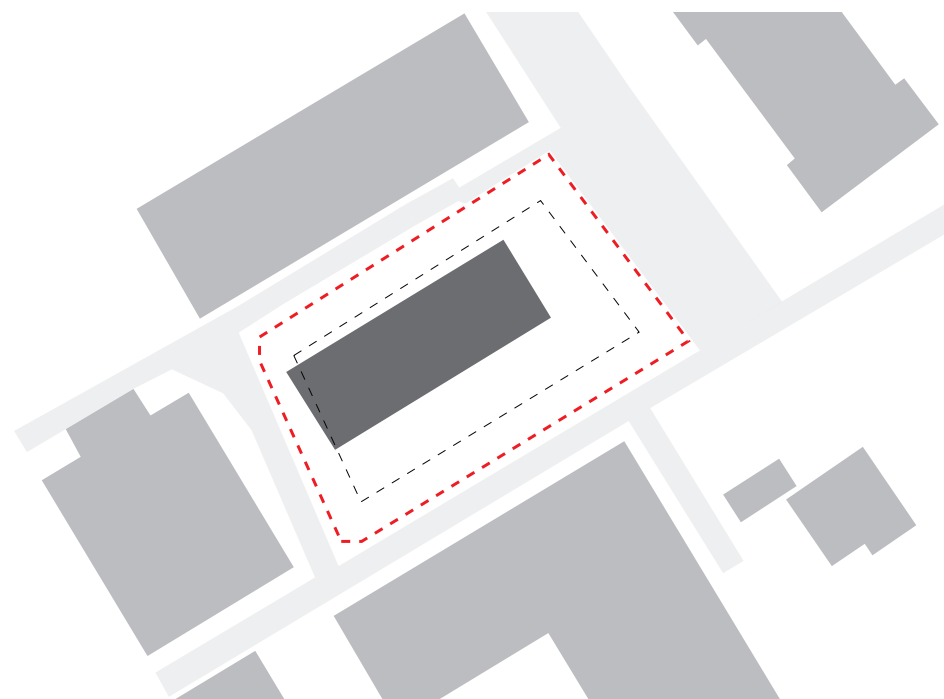
# Grep på tomten - Mulig organisering av boligstruktur

-orientering, uteområder, siktlinjer, åpenhet, grenser



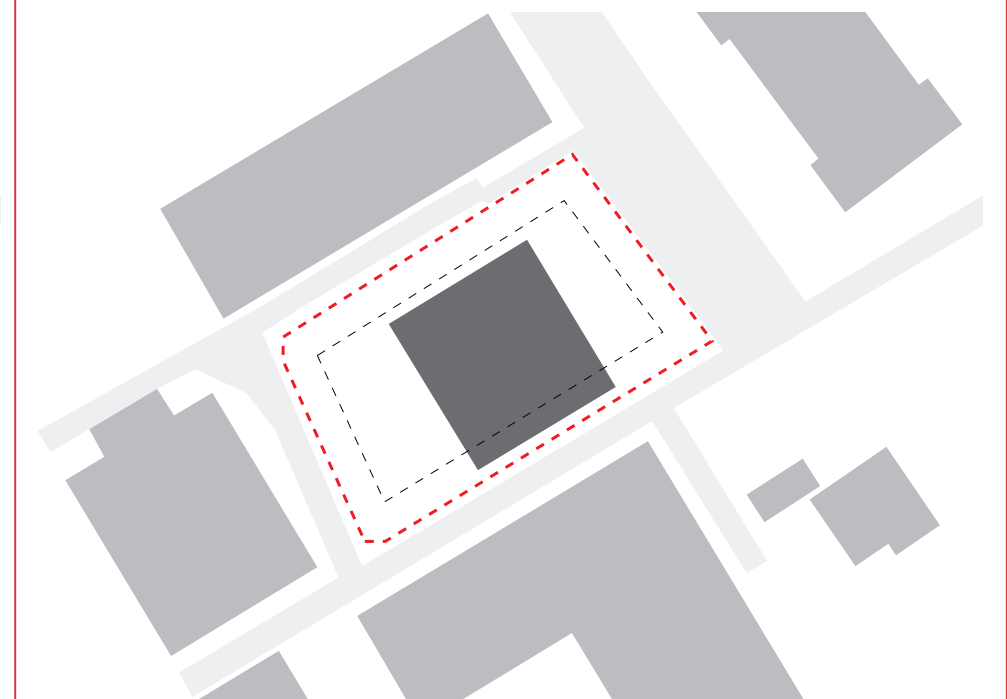
## 4. Lameller tett

- + Felles uterom mot sør-øst og ny tverrakse i øst
- + Skjermer noe mindre del av bebyggelse bak
- + God avstand til ny tverrakse
- + Tar noe hensyn til eksisterende fasade- og siktlinjer
- Oppdelte uterom, ugunstig uterom mellom bebyggelse
- Bebyggelse blir tett (innsyn, dårlige lysforhold)
- Vanskelig kommunikasjon, (2 bygningskropper)
- Dårlige solforhold på ettermiddag/kveld
- Fotavtrykk per bygg er mindre enn eksisterende bebyggelse rundt



## 5. Lang lamell

- + Stort sammenhengende uterom mot sør-vest og sør-øst
- + Gode solforhold
- + God avstand til ny tverrakse
- + Åpner opp mot ny tverrakse
- + Enkel kommunikasjon (1 bygningskropp)
- + Tar noe hensyn til eksisterende fasade- og siktlinjer
- Skjermer for større del av bebyggelse bak
- Mye mørke arealer i bakkant
- Fotavtrykk er mindre enn eksisterende bebyggelse rundt

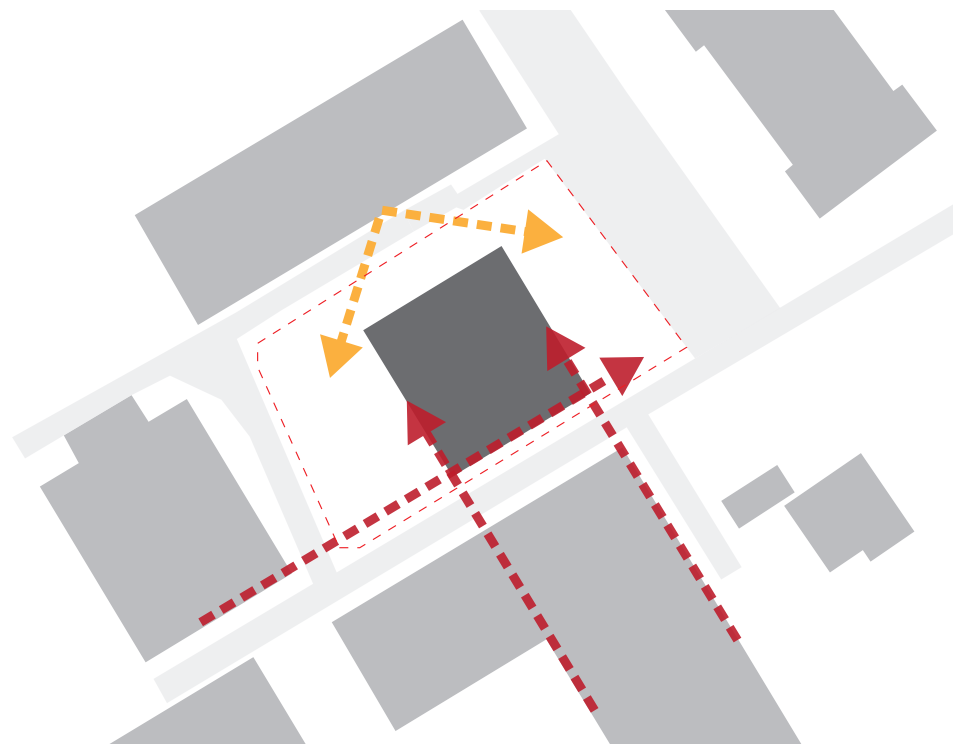


## 6. Punkt

- + Gode separate uterom i sør-øst og sør-vest
- + Gode solforhold
- + God avstand til ny tverrakse
- + Åpner opp mot ny tverrakse
- + Følger eksisterende fasade- og siktlinjer
- + Fotavtrykk er i samme skala som eksisterende bebyggelse rundt
- + Enkel kommunikasjon (1 bygningskropp)
- + Skjermer mindre del av bebyggelse bak
- Bryter noe byggegrense mot sør for å tilpasse seg fasade- og siktlinjer

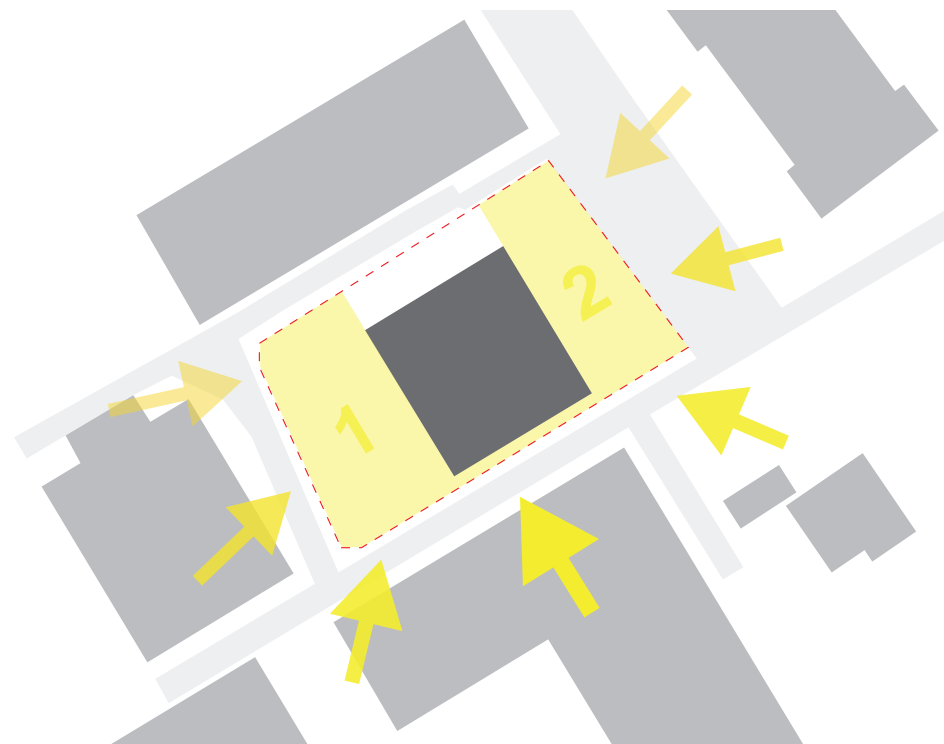


## Grep på tomten - Valgt struktur



### STRUKTUR OG ÅPENHET

- Følger eksisterende fasade- og sikotlinjer, samt gateløp
- Tar opp fotavtrykk og proposjoner fra nabobebyggelse
- Åpent og luftig mellom bebyggelse i øst og vest, naturlige byrom
- Lite skjerming av utsyn for sameiet Gamle Drammensveien 44



### SOLFORHOLD

- Gode solforhold på fasade og bakkeplan
- Uterom 1, sør-vest, får mye sol gjennom dagen/kvelden
- Uterom 2, sør-øst får for- og ettermiddagssol, og sikrer sollys ved jevndøgn

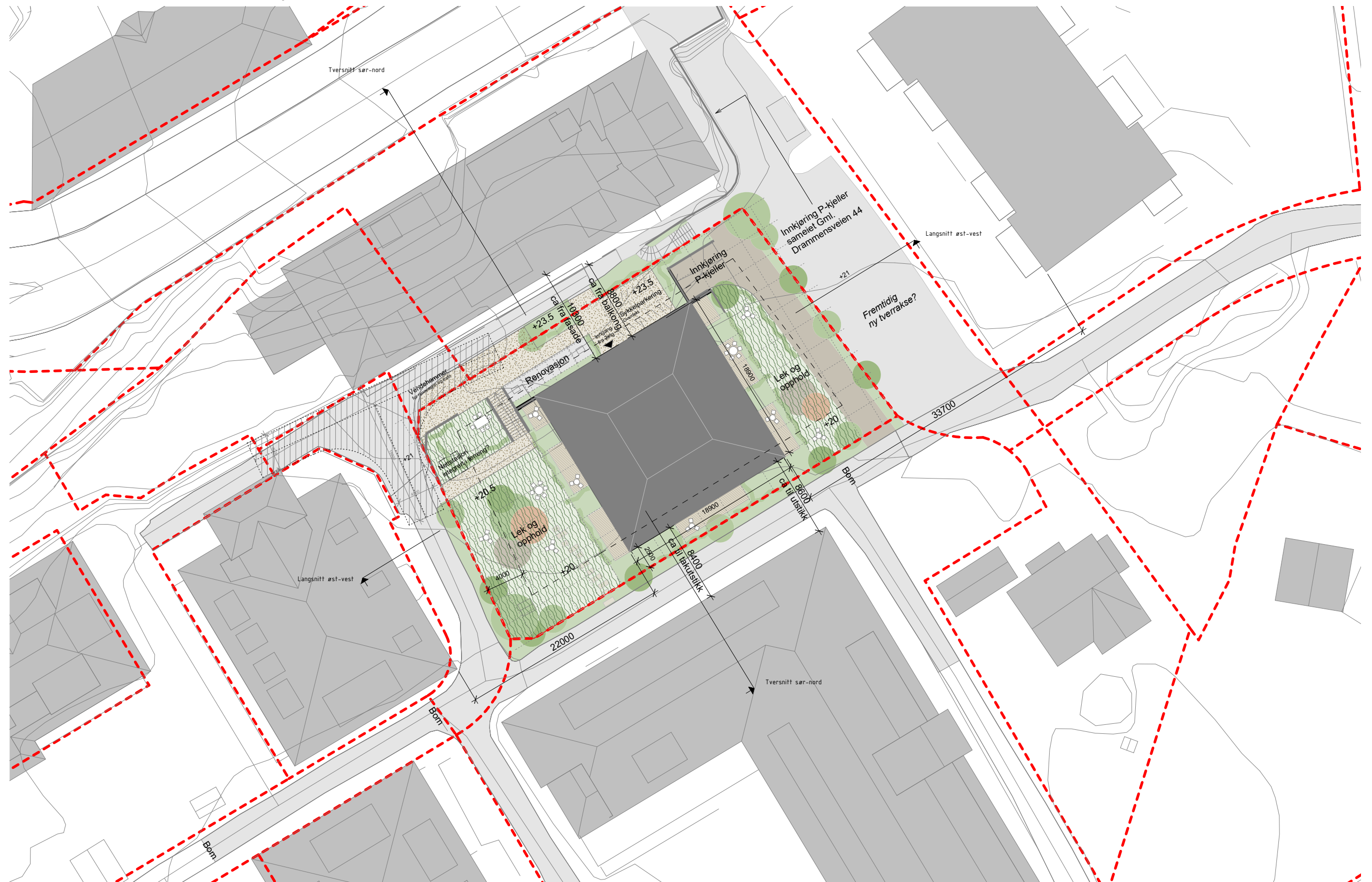


### UTEROM

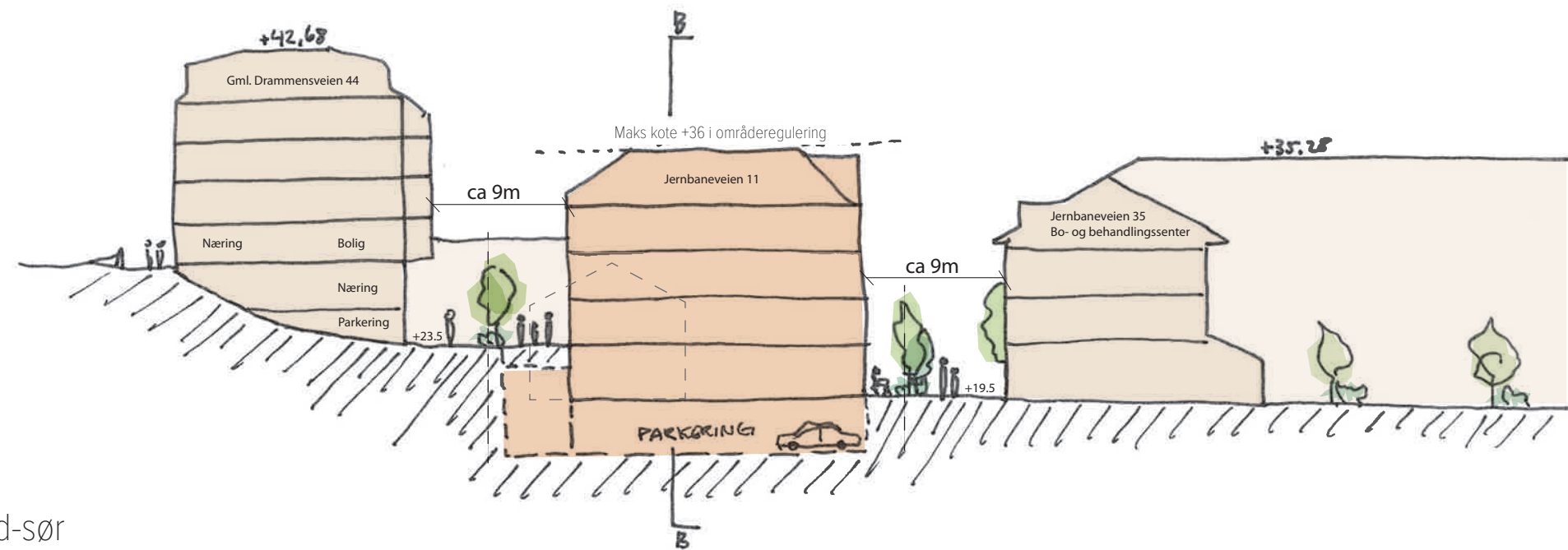
- Stort uterom i øst og vest
- Muliggjør samspill til nytt byrom i øst
- Buffer mellom bolig og ny tverrakse
- Muliggjør samhandling rundt innkjøringsforbindelse



# Grep på tomten - Situasjonsplan

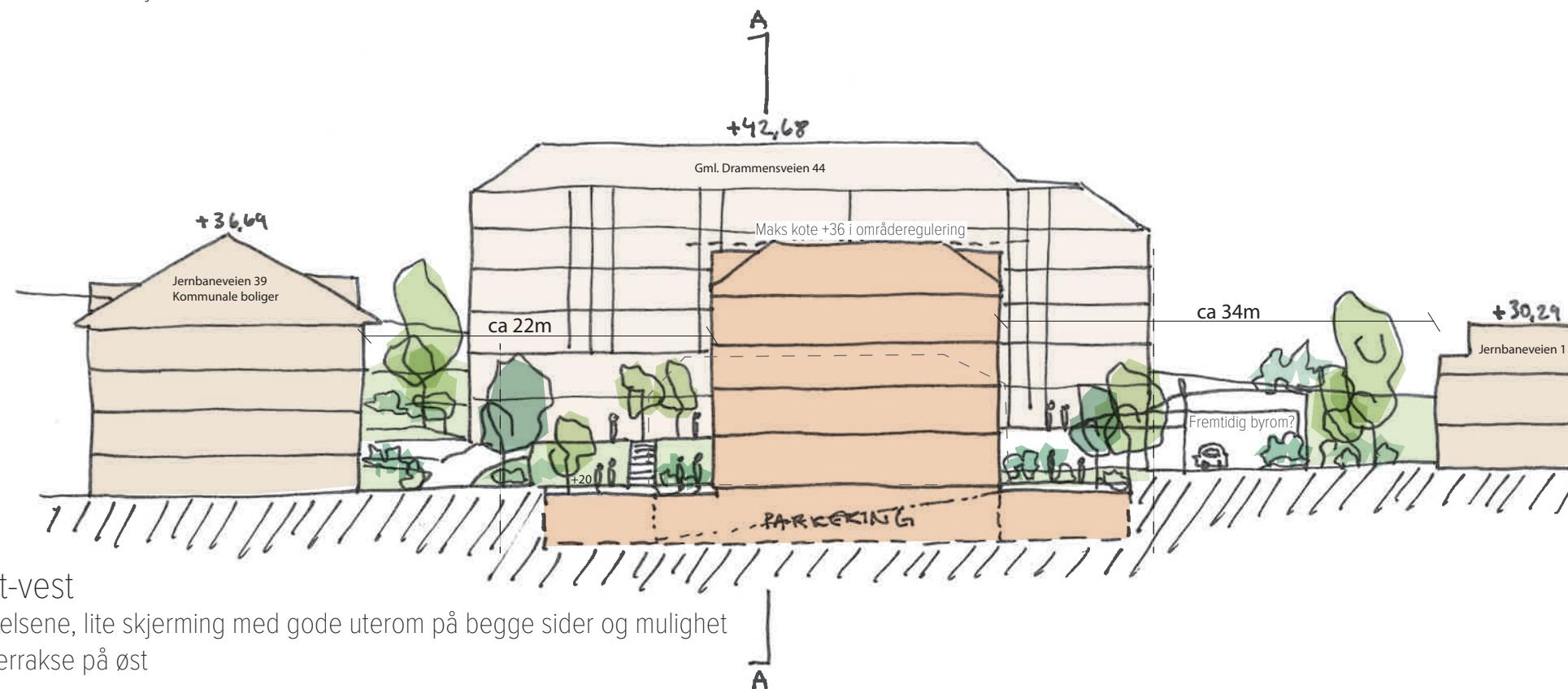


## Grep på tomten - Illustrasjonssnitt



A-A, Tverrsnitt nord-sør

- Trapping i høyder/terreng, innkjøring til p-kjeller er tenkt i bakkant for å benytte høydeforskjellen på tomten for å skjule denne



B-B, Langsnitt øst-vest

- form tilpasset omgivelsene, lite skjerming med gode uterom på begge sider og mulighet for tilknytning til ny tverrakse på øst



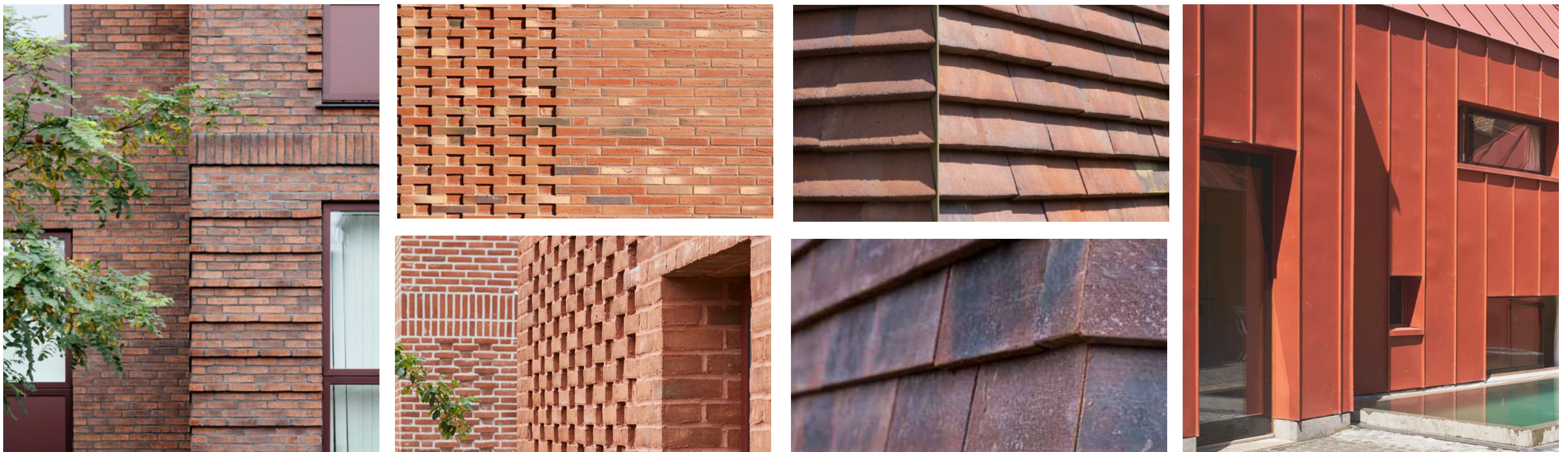
## Grep på tomten - Eksisterende omgivelser



Eksisterende bebyggelse og materialer - varme jordtoner, tegl, platekledning, tre, metall, takstein, karnapper, valmtak, halvvalm, saltak.



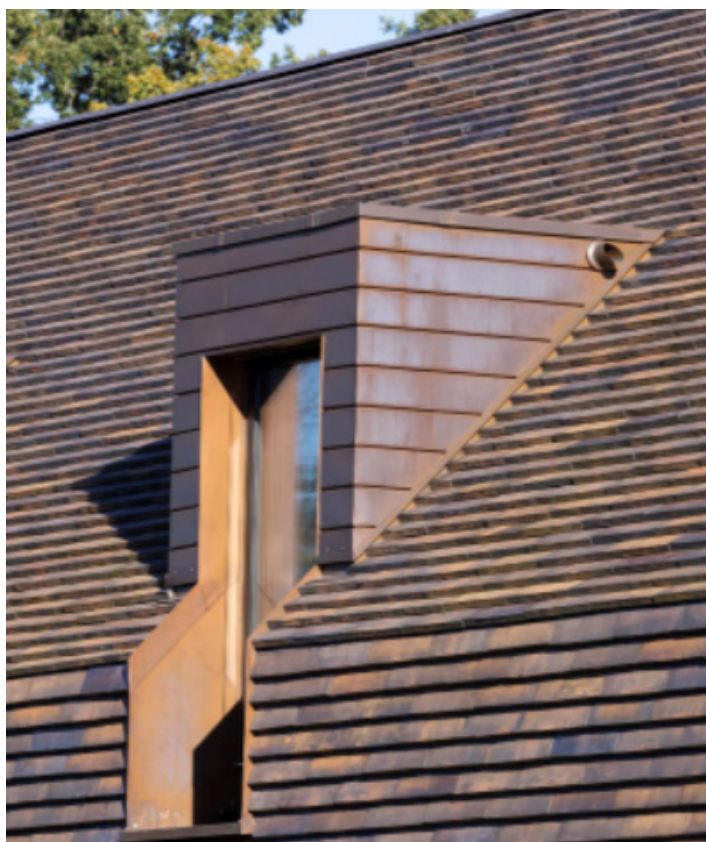
## Grep på tomten - Materialitet, tilpasning til omgivelsene



Materialpalett - moderne vri på tegl og ornamentikk, eller bruk av metallkledning og skjermtegl, ta igjen de varme jordtoner.

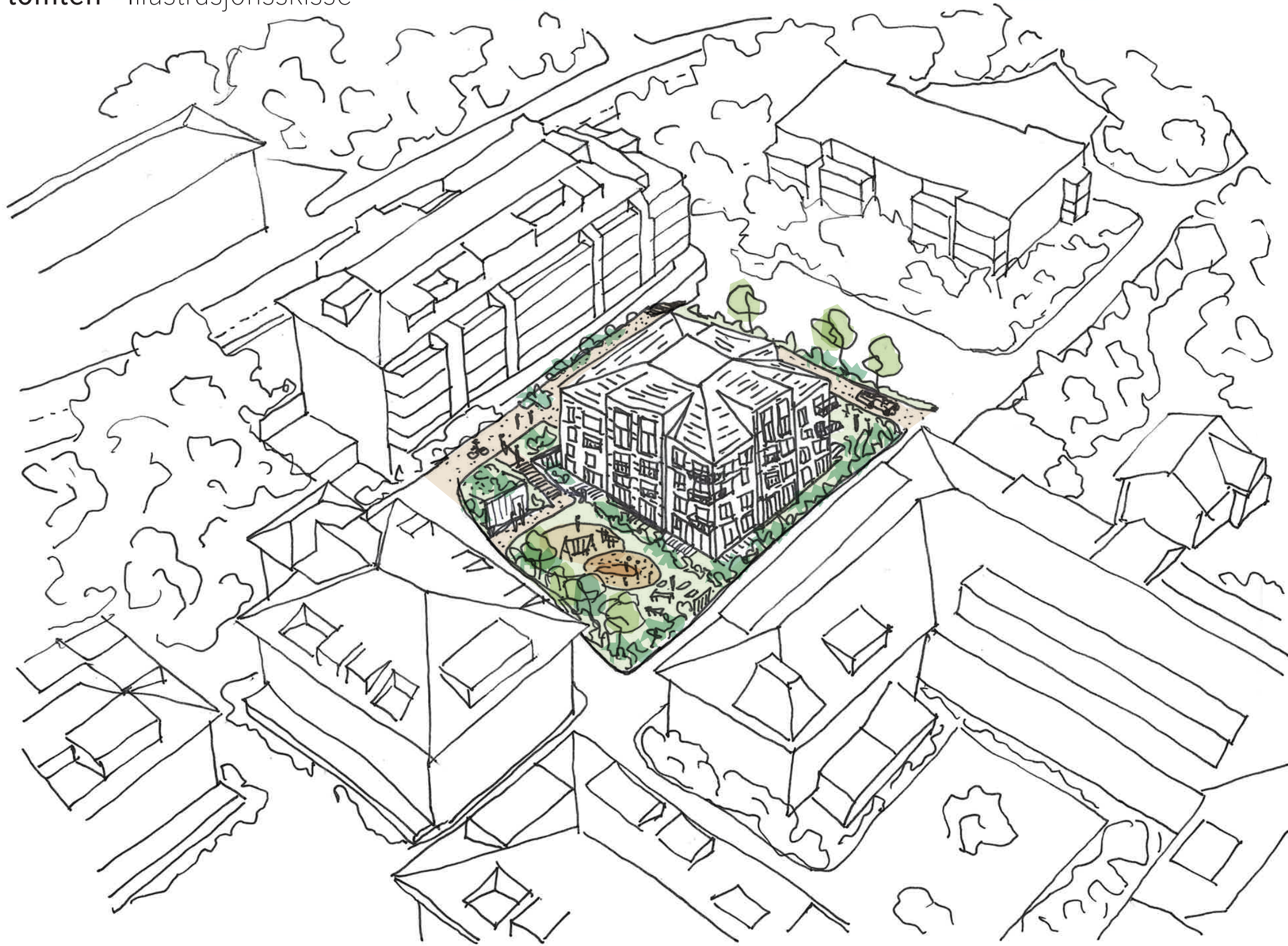


# Grep på tomten - Referanser, arkitektonisk uttrykk





## Grep på tomten - Illustrasjonsskisse





# Fremtidig tverraske i øst - Stabekk sentrum

## 6.6.4 Tv2 - Grønn tverrakse søndre del

**Kategori:**  
Park og tverrakser

**Kvalitet og standard:**  
Høy opparbeidelse

**Areal:**  
741 m<sup>2</sup>

**Program og funksjon:**  
Snarveg mellom hovedgate og park.

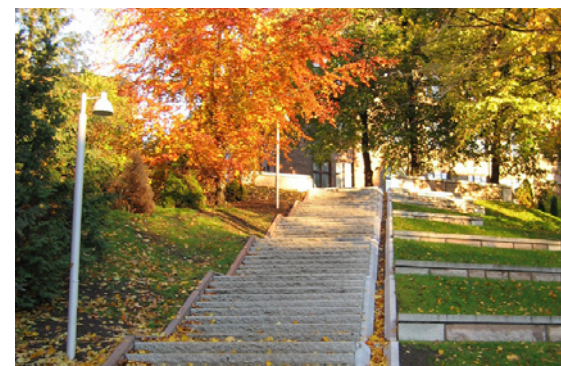
**Materialer:**  
Trapper i granitt med håndløpere. Fast dekke på repos og terrasser i granitt. Innslag av grusdekker. Møbleringselement i granitt med treavdekning. Trær i staudebed. Effektbelysning og parkbelysning. Støttemurer i granitt.

**Tverraksen knytter hovedgata ned mot parken, og synliggjøre parken. Tilrettelegges med trapper, og skal invitere til gjennomgang og opphold.**

### Anbefalinger

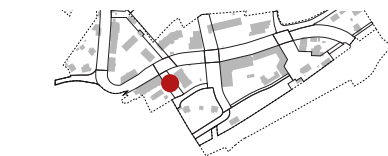
- Byggegrenser trekkes tilbake for å tilrettelegge for en mer fleksibel bruk av sentrum i form av snarveier.
- Tilrettelegges med trapper og terrasser for gjennomgang og opphold.
- Langs trappeforløpet etableres sittekanter med oppholdssoner.
- Tverraksene skal forholde seg til tilgrensende utviklingsområder så vel som tilgrensende gater.
- Området skal være godt belyst.

Referanse:  
Snarveg med trapper og terrasser,  
Pilestredet park, Oslo



## Tv2

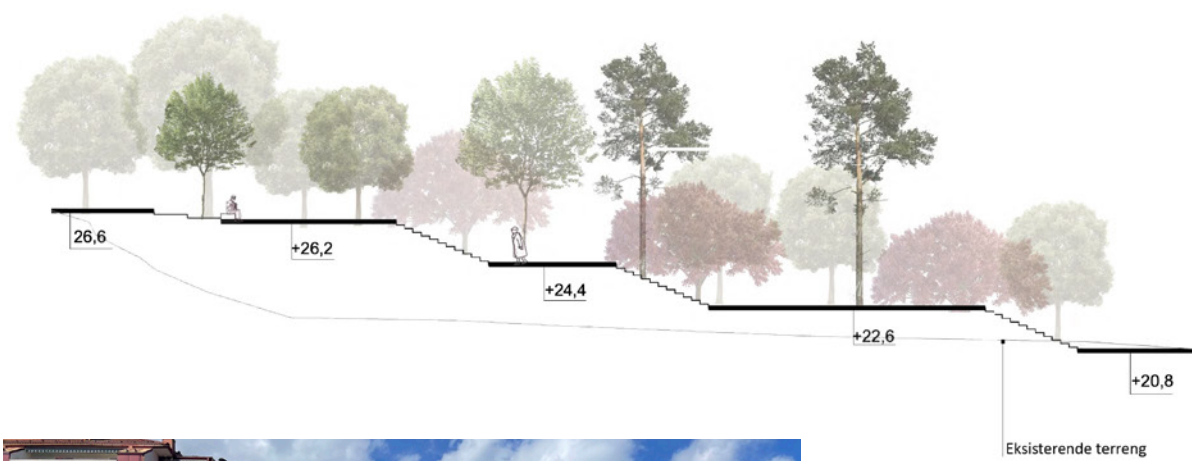
- Avgrensning tiltak
- Områdeavgrensning
- Felter for mulig utbygging
- Linjer fra Reg.plan





# Fremtidig tverrraske i øst - Stabekk sentrum

Snitt gjennom Tv2

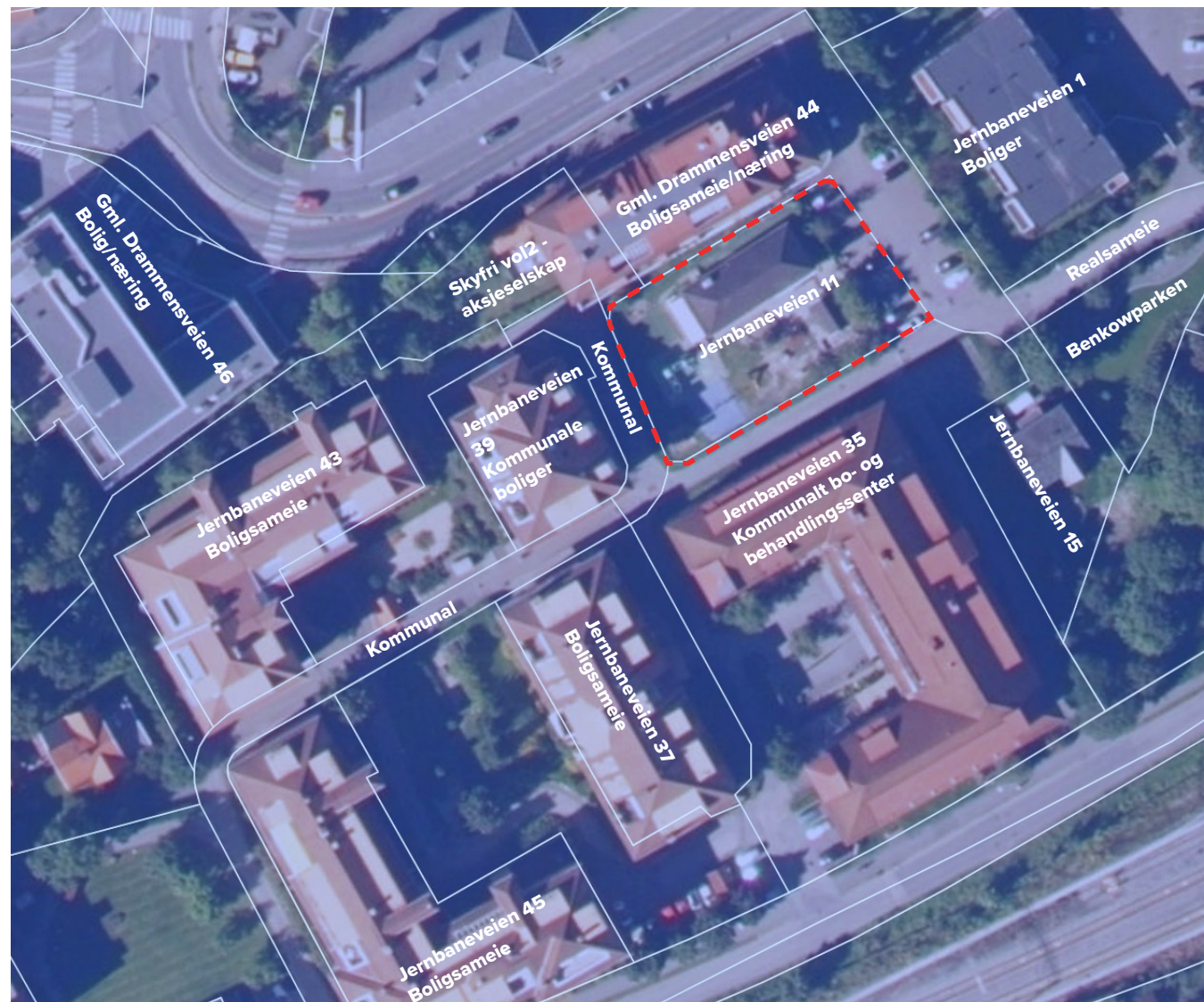


Dagens situasjon, innkjøring til Jernbaneveien 11 og Gml. Drammensveien 44





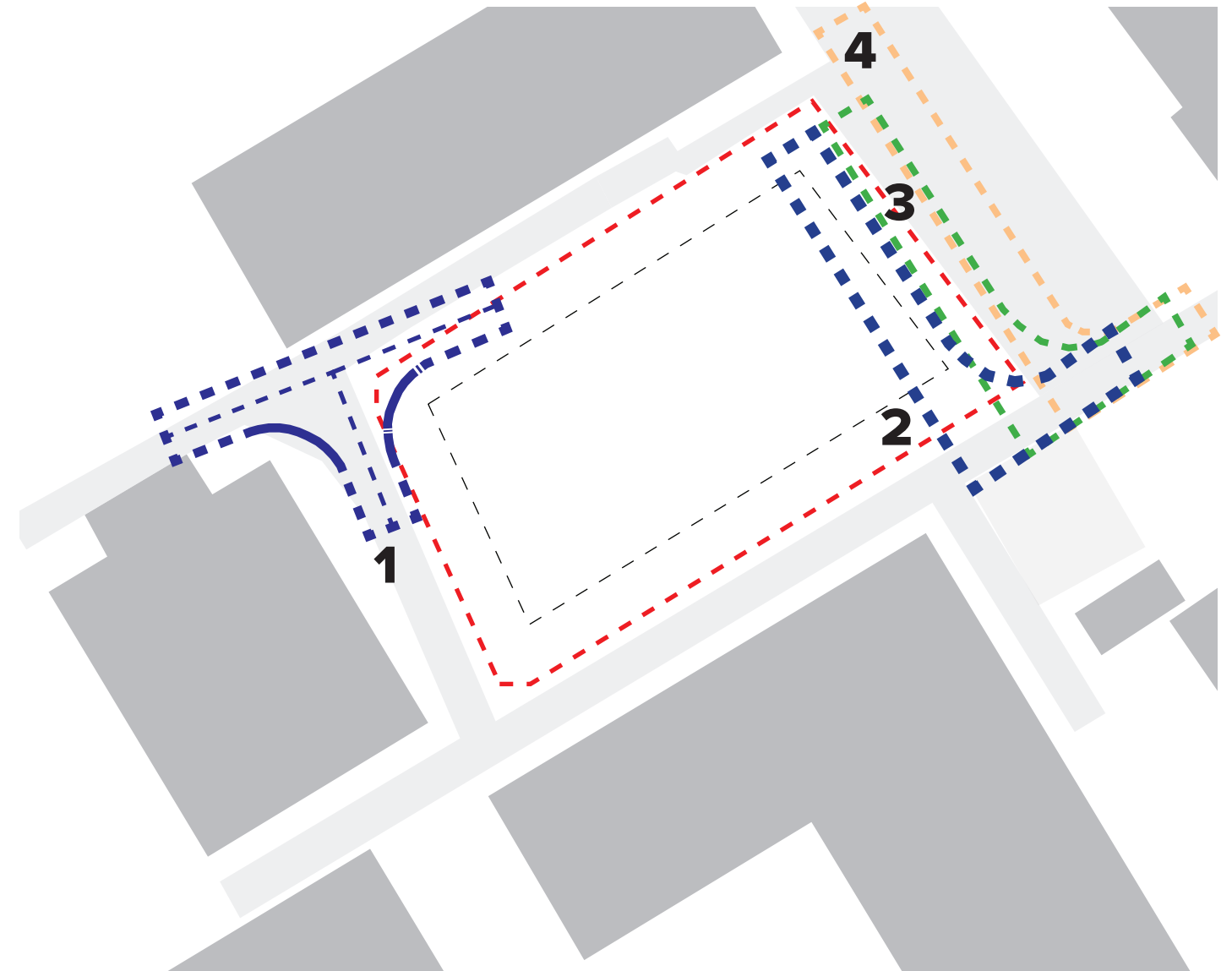
# Adkomst - Innkjøring og vendehammer



Kommunal vei mellom Jernbaneveien 39 og bhg  
26.08.2022



Dagens innkjøring til bhg og Gml. Drammensveien 44



1. Brukes for avfallshenting i dag. Naturlig i enden av en gate, skaper lite trafikkhindringer, samt hensiktsmessig plassering ved eventuell trafo. Tilfører ikke ekstra trafikk.

2. Kjøreadkomst til parkeringkjeller kan løses på egen grunn via innkjøring fra sør.

3 og 4. Mulighet for sambruk med Gamle Drammensveien 44 ved etablering av ny tverrakse. Felles innkjøring i eller langs tomtengrense for å frigi mer plass til tverrakse. Hva skjer med manøvreringsareal, parkering på terreng, varelevering og henting av avfall hos GD44 ved gjennomføring av ny tverrakse?



# Renovasjon

§ 2.6 Renovasjonsløsning skal være integrert i bygningsmassen eller ved nedgravde avfallscontainere.

Basert på kommunens retningslinjer for avfall og gjennvinning i borrettslag og sameier er det tilstrekkelig med ordinære avfallsbeholdere eller avfallsrom på prosjekter inntil 30 enheter.

Bilder til venstre viser eksisterende renovasjonsløsninger i nabolaget som er aksepterte typer avfallsrom/beholdere i henhold til samme retningslinjer.



Renovasjon, Jernbaneveien 39



Renovasjon og innkjøring p-kjeller Gml. Drammensveien 44



Renovasjon, Jernbaneveien 1



Renovasjon, Jernbaneveien 85-89



Renovasjon, Jernbaneveien 45 og 37



Renovasjon, Gml. Drammensveien 46