



BÆRUM
KOMMUNE

Jernbaneveien 11 (Stabekktunet barnehage) - underveismøte 28.09.2022

Reguleringssjef Kjell Seberg

Saksbehandler Roar Askeland og medhjelper Kaspar L. Sandaker

Sammen skaper vi fremtiden

MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

Agenda

- ▶ Presentasjon av deltakerne
- ▶ Presentasjon av plangrep/mulighetsvurdering
- ▶ Kommunens tilbakemelding



Forhistorie – forberedelser

- ▶ Samordningsmøte med relevante fagområder 29.11.2021
- ▶ Oppstartsmøte 15.12.2021
- ▶ Befaring 17.12.2021
- ▶ Ny uttalelse fra Vei og trafikk 16.09.2022
- ▶ Kommunalsjefens fagforum 19.09.2022



15/106/*/1

15/181

14/1073

14/30

/*/30

/*/30/*/29

14/30/*/28

14/30/*/27

14/30/*/26

14/30/*/25

15/116

15/126

14/137

14/136

14/1041

14/135

14/1048

14/1030

14/1033

14/1025

14/139

14/1079

Stabæktunet bo- og behandlingssenter

14/153

14/1089

14/1095

14/1093

14/154

14/1091

14/140

14/1081

14/1118

14/155

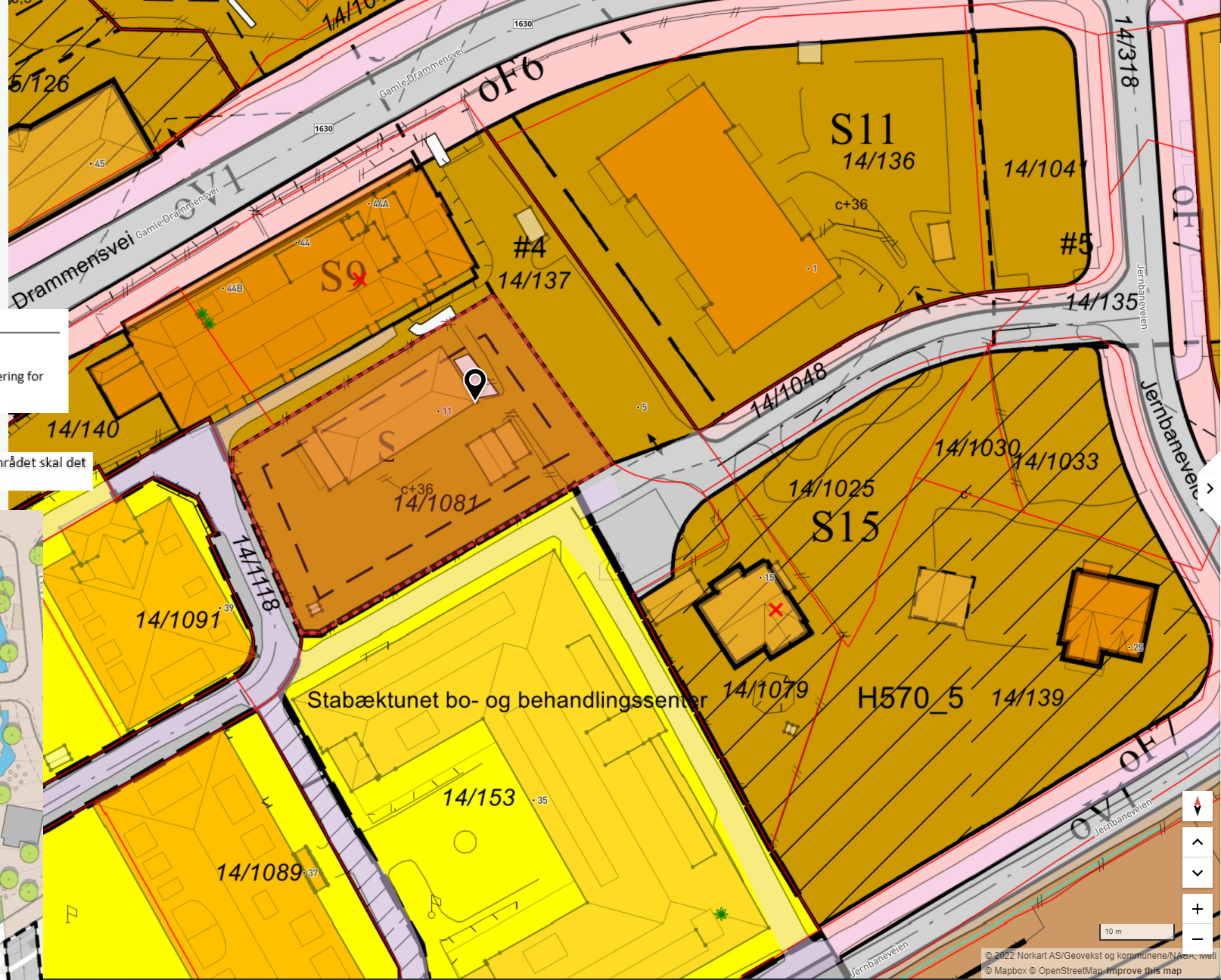
Gjeldende områderegulering

Rekkefølgebestemmelser

Før detaljregulering

§ 33.1 Senest ved vedtak av første detaljregulering innenfor planområdet skal detaljregulering for samferdselsanlegg og byrom vedtas, jf. § 3.2.

§ 32.4 #4: Området skal inngå i detaljregulering, jf. § 3.2. Innenfor bestemmelsesområdet skal det opparbeides gangforbindelse som skal være tilgjengelig for allmenheten.



Mange planbestemmelser i områdereguleringen har betydning for kommende detaljreguleringer.

Viktige forutsetninger

tirsdag 9. november 2021 15:35

Forholdet til reguleringsplan for gater og byrom

Rekkefølgebestemmelser

Før detaljregulering

§ 33.1 Senest ved vedtak av første detaljregulering innenfor planområdet skal detaljregulering for samferdselsanlegg og byrom vedtas, jf. § 3.2.

§ 32.4 #4: Området skal inngå i detaljregulering, jf. § 3.2. Innenfor bestemmelsesområdet skal det opparbeides gangforbindelse som skal være tilgjengelig for allmenheten.



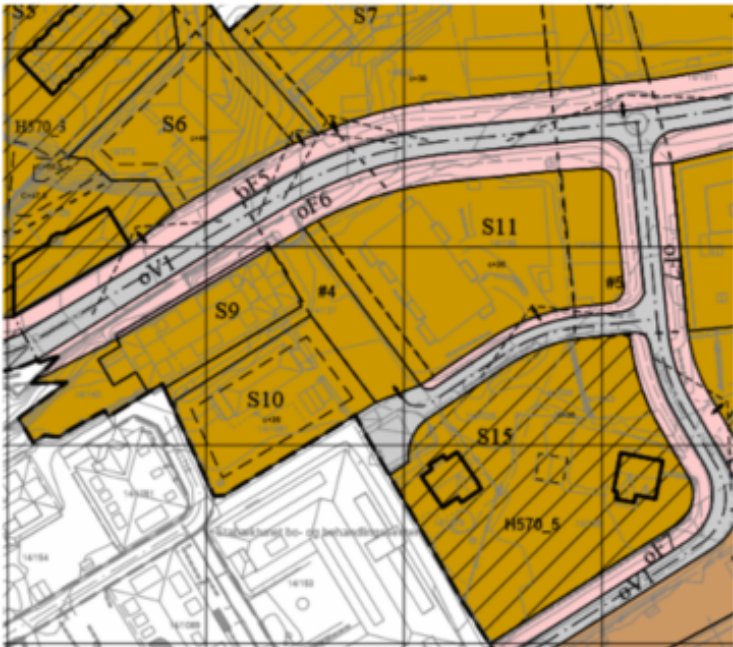
Krav om detaljregulering

§ 3.1 Det skal utarbeides detaljreguleringer for feltene B, S1, S2, S3, S5, S6, S7, S8, S10, S11, S13, S14 og S15 som blant annet skal konkretisere:

- Formål/ bruk innenfor feltet, herunder varierte leilighetsstørrelser og mulighet for innpassing av kommunale boliger/ omsorgsboliger.
- Lommeparker.
- Grad av utnyttning.
- Bebyggelsens høyder og utforming, utforming av taklandskap, farge og materialbruk, belysning og skilting.
- Utearealer, lekearealer og forhager.
- Behov for og lokalisering av nettstasjoner.

§ 3.2 Det skal utarbeides detaljregulering for samferdselsanlegg og byrom, feltene oV1, oF1 – oF9, oT og tverraker #4 og #5, med utgangspunkt i illustrasjonsplan for byrom, dokument 3842874.

- Detaljreguleringene skal blant annet konkretisere:
- Utforming av gater, fortau og torg.
 - Utforming av bekkeåpning/ overvannshåndtering.
 - Plassering og utforming av sykkelarealer.
 - Plassering og utforming av møbleringssoner og oppholdsarealer, sykkelparkering, kantparkering for bil og varelevering.
 - Hovedtrekk i grøntstruktur langs gate og på torg, som trekker og tregrupper.



Sentrumsformål, felt S10

Side 5 av 10

- § 15.1 De to nederste etasjene kan settes av til barnehage.
- § 15.2 Retningsgivende maksimal gesimshøyde for feltet er c+36 (4 etg). Endelige høyder justeres ved detaljregulering.
- § 15.3 MUA (minste uteoppholdsareal) og kvalitetskrav til barnehagens uteområde avklares i detaljregulering.
- § 15.4 Utearealene skal være tilgjengelige for lek utenom åpningstid.
- § 15.5 Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det være offentlig tilgjengelig tverrforbindelse. Avgrensning, bruk og utforming avklares i detaljregulering.

Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for en helhetlig, bymessig utvikling av Stabekk sentrum. Gater, torg og parker skal være attraktive for ferdsel og opphold. Bebyggelsen skal være variert med forretninger, bevertning, offentlig og privat tjenesteyting, kultur, kontorer og boliger. Områdereguleringen fastsetter ytre rammer for senere detaljreguleringer.

- § 1.2 Planen skal sikre:
- Utadrettede funksjoner som kan skape liv på gateplan.
 - Helhetlig gateutforming.
 - Ny bebyggelse med høy tetthet og høy arkitektonisk kvalitet.
 - Aliment tilgjengelige møteplasser og steder for rekreasjon.
 - At områdets særpreg, historiske trekk, viktige kulturminner og kulturmiljøer blir tatt vare på.
 - Gode gang- og sykkelforbindelser med særlig vekt på forbindelser til togstasjonen.
 - Styrket blågrønn struktur.
 - Godt handels- og servicetilbud.
 - Nødvendige arealer til offentlig tjenesteyting, herunder minst 12 kommunale boliger/ omsorgsboliger.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressustenkning. Ved detaljregulering skal det redegjøres for konkrete løsninger og til rammesknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan, jf. miljøprogram for Stabekk sentrum, dokument 3020245.
- § 2.2 Byrom og gangforbindelser skal utformes i tråd med prinsippene i illustrasjonsplan for byrom, dokument 3842874.
- § 2.3 Det etableres ikke kantstopp for buss. Busslommer beholdes.
- § 2.4 Sentrumskvartalene skal være åpne for gjennomgang.
- § 2.5 Overvann skal i størst mulig grad håndteres på egen grunn, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer.
- § 2.6 Renovasjonsløsning skal være integrert i bygningsmassen eller ved nedgravde avfallscontainere.
- § 2.7 Til rammesknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann.

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, feltene B, S1-S15

Publikumsrettede funksjoner på gateplan

- § 4.1 Det skal være publikumsrettede funksjoner (forretninger, bevertning, kultur) på gateplan i feltene S1-S15 og i bygningene innenfor felt oT.
- § 4.2 Hver virksomhet med fasade mot gate skal ha direkte atkomst fra tiliggende gateplan.

Boligfunksjoner

- § 4.3 Fra og med 3 etasje skal det være boliger innenfor feltene S1-S15.
- § 4.4 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 m².

Lommeparker

- § 4.5 Innenfor feltene S2, S3, S6, S7, S8, S11 og S14 skal det avsettes små parker/ torg med størrelse minimum 13 % av tomtearealet. For feltene S7, S8 og S11 kan hele eller deler av lommeparkene ligge innenfor tiliggende bestemmelsesområde #4 og #5.
- § 4.6 Lommeparkene skal fungere som møteplasser og være tilgjengelige for allmenheten. Størrelse, funksjon og plassering skal avklares i detaljregulering.
- § 4.7 Lommeparkene skal opparbeides for å bli en god sosial møteplass og oppholdsareal for alle aldersgrupper og utformes slik at den kan brukes til alle årstider, i tråd med prinsippene i illustrasjonsplan for byrom, 3842874.

Kvalitetskrav til lommeparker:

- Beliggenhet i umiddelbar tilknytning til Gamle Drammensvei/ Gamle Ringeriksvei.
- Gunstig beliggenhet mht sol.

- Ha vegetasjon i flere sjikt vertikalt.
- Inngå i overvannshåndteringen for området.

Minste uteoppholdsareal for boliger

- § 4.8 Det skal avsettes 20 m² MUA (minste uteoppholdsareal) per 100 m² boligareal. Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal. Inntil 30 % av fellesarealet kan dekkas av takterrasser, resterende skal være på terreng eller på bakkeplan i gårdsrom.

Felles lekeareal skal opparbeides innenfor hvert felt, og skal være på bakkeplan.

Kvalitetskrav til MUA:

- Minimum 30 % av felles uteoppholdsarealer skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
- Lekeareal skal være sammenhengende og ha en solrik plassering.
- Støynivå på areal som medregnes i MUA skal ikke overstige L_{den} 55 dB.
- Utearealer i soner med redusert luftkvalitet plasseres slik at de får så god luftkvalitet som mulig innen sonen.
- Uteoppholdsarealer over garasjeanlegg skal ha tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres.
- Felles uteoppholdsarealer på tak skal ha tilstrekkelig jorddybde for variert vegetasjon.

Utomhusplan

- § 4.9 Utomhusplan skal utarbeides for feltene, og godkjennes i rammetillatelsen. Utomhusplanen skal vise: Utforming og bruk av oppholdsarealer, lekearealer, nytt og eksisterende terreng, eksisterende vegetasjon og markdekke som skal bevares, ny vegetasjon, løsning for håndtering av overvann og flomveier, utforming av tiliggende fortausareal, parkering for sykkel og bil, renovasjonsløsning.

Plassering og utforming

- § 4.10 Der ny bebyggelse ligger mot gate skal bebyggelsen plasseres i formålsgrense mot fortau.
- § 4.11 Ny bebyggelse skal deles opp i volum, visuelt og fysisk, for å tilpasses målestokken i uttrykket til den verneverdige bebyggelsen og skalaen på Stabekk.
- § 4.12 Balkonger og taklandskap skal utformes som en integrert del av bygningenes arkitektur. Utkragede balkonger kan tillates fra og med 3 etasje, med utkraging inntil 1 meter fra fasadeliv/ formålsgrense. Utenpåhengte balkonger tillates ikke mot gater og torg. Balkonger tillates ikke innglasset.
- § 4.13 Ventilasjonsanlegg skal utformes som en integrert del av bygningens arkitektur.
- § 4.14 Leiligheter skal som hovedregel være gjennomgående.
- § 4.15 Fasadematerialer skal være av høy kvalitet. Hovedmateriale skal være murverk, fortrinnsvis pussede overflater.
- § 4.16 Fargebruk skal være tilsvarende fargene på eksisterende, verneverdige bygninger, med varme jordfarger.

Vannbåren varme

- § 4.17 Ny bebyggelse skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme.

Støy og luft

- § 4.18 Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor fasade opptil L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane, jf. T-1442.

Krav til avbøtende tiltak skal avklares i detaljregulering, jf. § 3.1, og for støyfølsomt bruksformål kreves at:

- Alle boenheter har en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.
- Minimum 1 soverom skal ligge mot stille side.

Parkering for sykkel og bil

- § 4.19 Det skal opparbeides parkeringsplasser etter denne tabellen:

Bilparkering pr 100 m² BRA	Beboere/ansatte	Besøk *	Totalt
Bolig	1,0**	0,2	1,2
Forretning			maks 2,0
Kontor	maks 0,3	0,4	maks 0,7
Sykkelparkering pr 100 m² BRA			
Bolig			min 2 plasser
Forretning/ kontor			min 1 plass

BRA i denne tabellen beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

*Besøkplassene skal være tilgjengelige for allmenhetens bruk.

**De biloppstillingsplassene for beboere som ikke reserveres den enkelte boenhet skal være felles for alle boligene innenfor feltet.

- For andre bruksformål skal parkeringsbehovet fastsettes ved detaljregulering.
- All boligparkering skal ha eget ladepunkt for el-bil.
- Minst 85% av parkeringsplassene for bolig og kontor skal ligge under terreng. Det etableres tilstrekkelig med overflateparkering for forretningene.
- Sykkelparkering for forretning kan være i møbleringssonen i gaten. Sykkelparkering for bolig skal være i tilknytning til boligen, lett tilgjengelig og under tak.
- Endelig parkeringsløsning fastsettes i detaljregulering.

Uttalelser fra Vei og trafikk

- ▶ Vil ikke tillate flere avkjørsler/atkomstveier inntil hverandre. Atkomst må samles med atkomst til Gamle Drammensvei 44.
- ▶ Regulert vendehammer ved Jernbaneveien 15 og 35 bør opparbeides.
- ▶ Foreslått vendehammer ved Jernbaneveien 39 må vises tydeligere/mer detaljert på situasjonsplan.
- ▶ Regulert fortau langs Jernbaneveien bør opparbeides iht. områdereguleringen.

Kommunens samlede tilbakemelding I

- ▶ Valg av konsept vurderes fornuftig å jobbe videre med.
- ▶ Byggelinjer fra volum mot sør er ikke viktig.
- ▶ Førsteetasjer er viktige. Lag mindre forhager rundt, spesielt der det er mindre sol mot sør og nord.
- ▶ Byggegrense mot sør bør opprettholdes for å skape romsligere forhager.
- ▶ Se på muligheten for å skyve bygningskroppen lenger øst for å få et større sammenhengende felles uteareal mot vest.
- ▶ Det bør ikke være en likesidet bygning hvor alle sider er identiske.

Kommunens samlede tilbakemelding II

- ▶ Atkomstene bør samlokaliseres med naboeiendommen i nord. Det kan legges opp til «shared space» sammen med byrommet. Atkomsten må innpasses godt i tverraksen/byrommet.
- ▶ Det må bli gode overganger mellom atkomstvei og planlagt tverrakse/byrom. Det må ikke skapes en sjakt og barriere.
- ▶ Det bør vurderes innkjørsel til garasjekjeller direkte i bygg i stedet for utvendig rampe.
- ▶ Viktig å ha god dialog med naboer, spesielt naboene i nord (Gamle Drammensvei 44).
- ▶ Bruk av arealet som er regulert til tverrakse #4 må undersøkes. Hvem har rettigheter og hvem bruker arealet til parkering?
- ▶ Tidligere referat fra oppstartsmøte

Generell informasjon

- ▶ Underveismøte er en gebyrlagt tjeneste, jf. [gjeldende gebyrregulativ](#).