

14.11.2023

Lala.
ppw



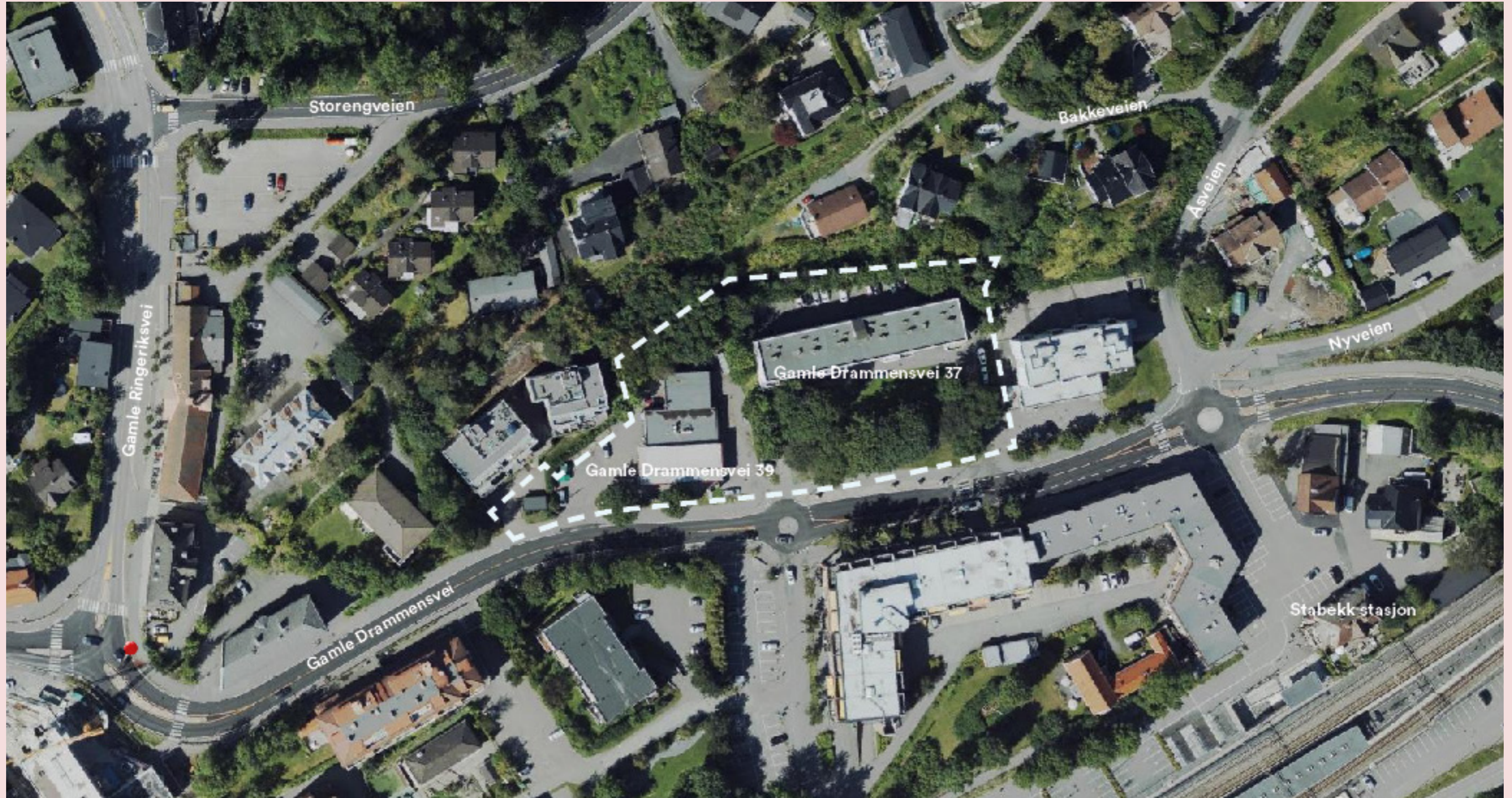
about

Stabekk sentrum

22.04.2024

Planområdet

Dagens situasjon



Planområde for Detaljregulering

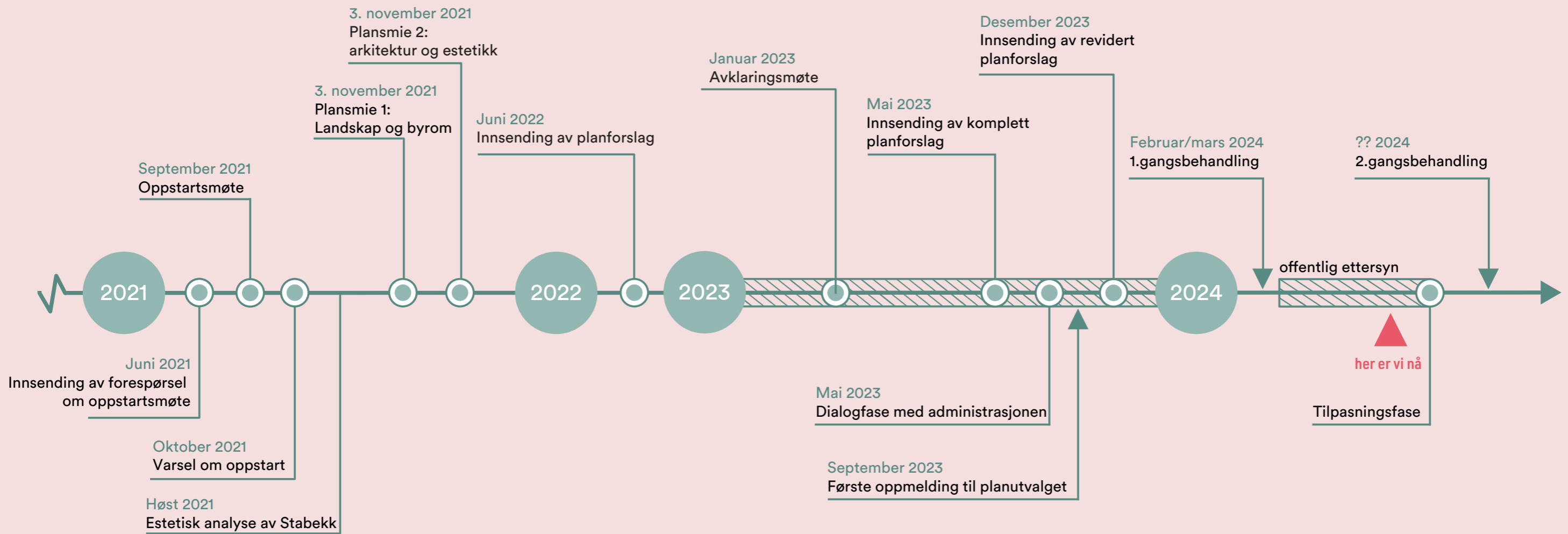
Områderegulering for Stabekk sentrum

Rammer for bygningsvolumer

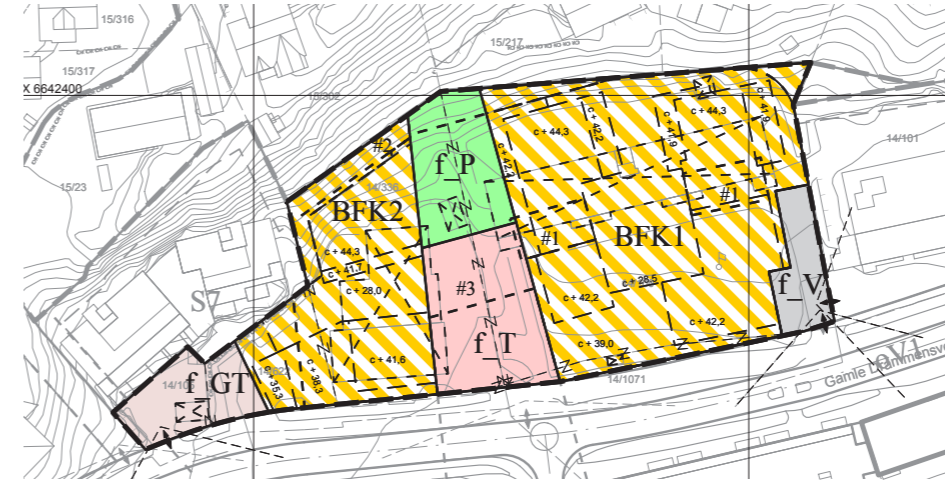
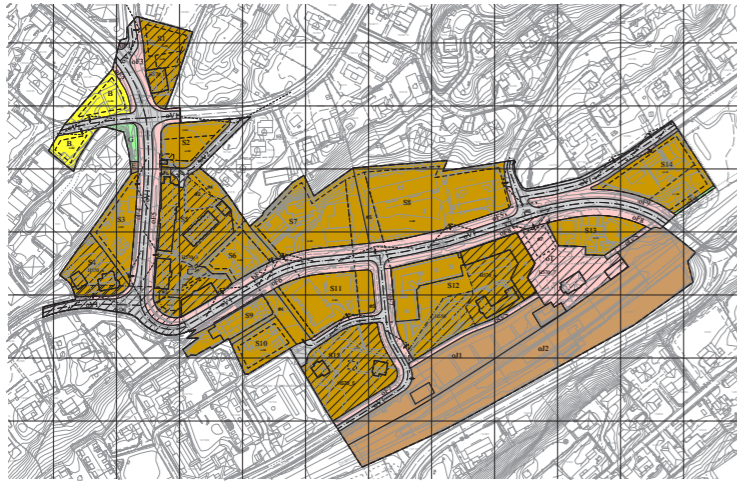


fra 3D modell områderegulering Stabekk (Bærum kommune)

Tidslinje



Fra Områderegulering til detaljregulering



Reguleringsplan for Stabekk sentrum

Reguleringsbestemmelser
Områderegulering
PlanID: 2014007
Saksnummer: 15/89884

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.
- Allment tilgjengelige møteplasser og steder for rekreasjon.
- At områdetets 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.

Reguleringsplan for Gamle Drammensvei 37-39

Reguleringsbestemmelser
detaljregulering
PlanID: 2021027
Saksnummer: 21/11730
Dokument: 6441288

Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for;

- en helhetlig, bymessig utvikling av Stabekk sentrum
- utbygging av et variert og bilfritt boligområde med høy tetthet
- forretninger og bevertning i første etasje på gateplan
- allment tilgjengelig torg og park

§ 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på;

- utadrettede funksjoner som kan skape liv på gateplan
- god tilpasning til terreng og landskap
- farger og materialbruk tilpasset områdetets særpreg
- styrket blågrønn struktur og biologisk mangfold
- ny bebyggelse og uteområder med høy bokvalitet og høy arkitektonisk kvalitet
- gode felleskapsløsninger/fellesfunksjoner for boligene
- tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet
- etablering av ny møteplass og steder for rekreasjon, opphold og lek
- åpen overvannshåndtering
- miljømessig gode løsninger/ høye miljøambisjoner/ lavest mulig klimagassutslipp
- flomveier
- trafikksikre løsninger

Utvidet medvirkning Plansmier og dialog med naboer og Vestre Stabekk Vel

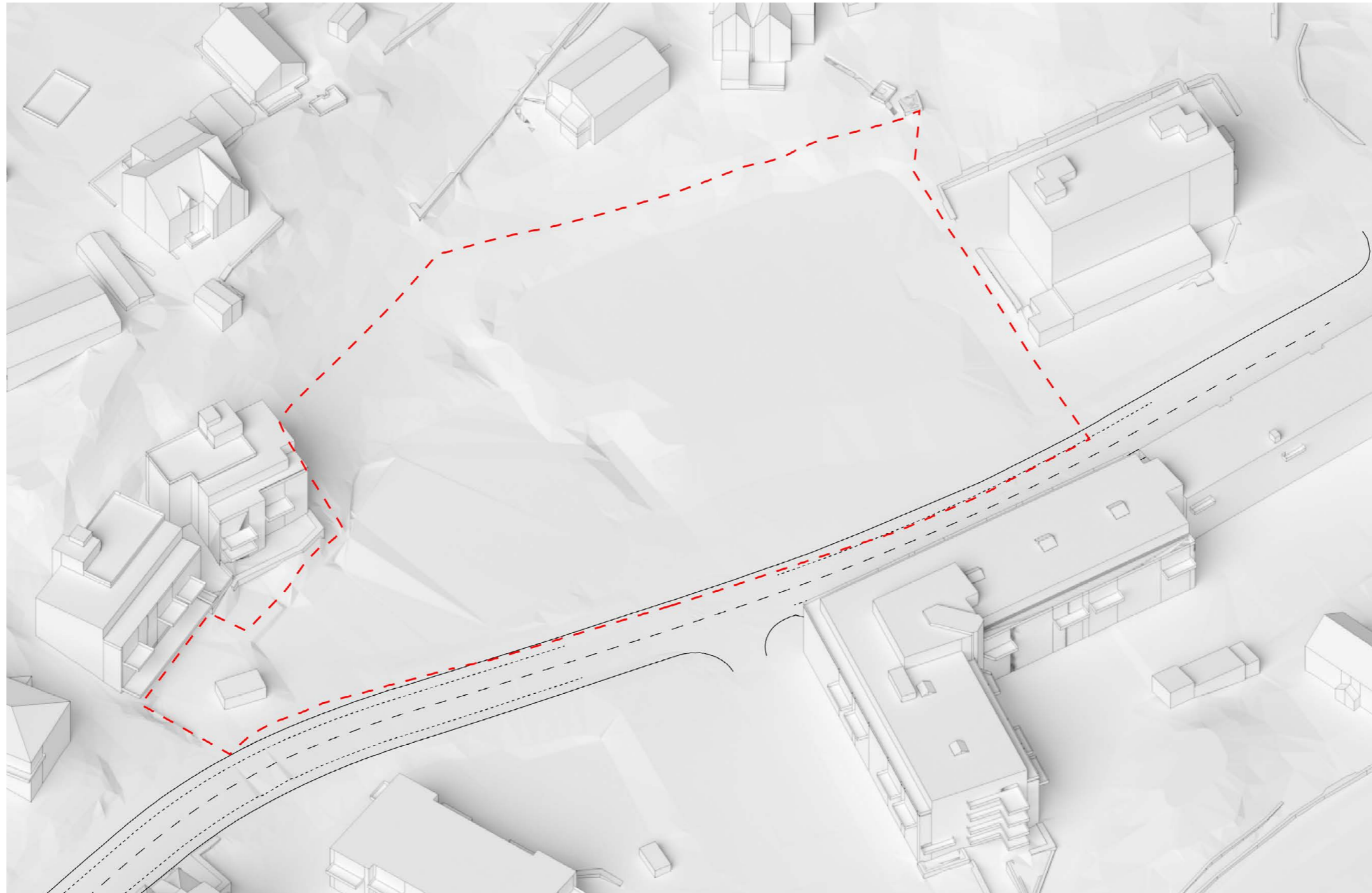
I tillegg til den lovpålagte medvirkningen har det blitt avholdt to plansmier, organisert av Nomad. Plansmiene var uavhengige av hverandre, og hadde hvert sitt tema. Plansmie #1 handlet om landskap og programmering av offentlige rom, mens plansmie #2 handlet om arkitektur, volum og estetikk.

Plansmiene ble avholdt i samarbeid med Vestre Stabekk vel, som også inviterte sine medlemmer gjennom Facebook. I tillegg ble elever fra Stabekk VGS spesielt invitert til plansmie #2. Nomad har også avholdt egne særmøter med nabolagsaktører og elever fra Stabekk VGS.

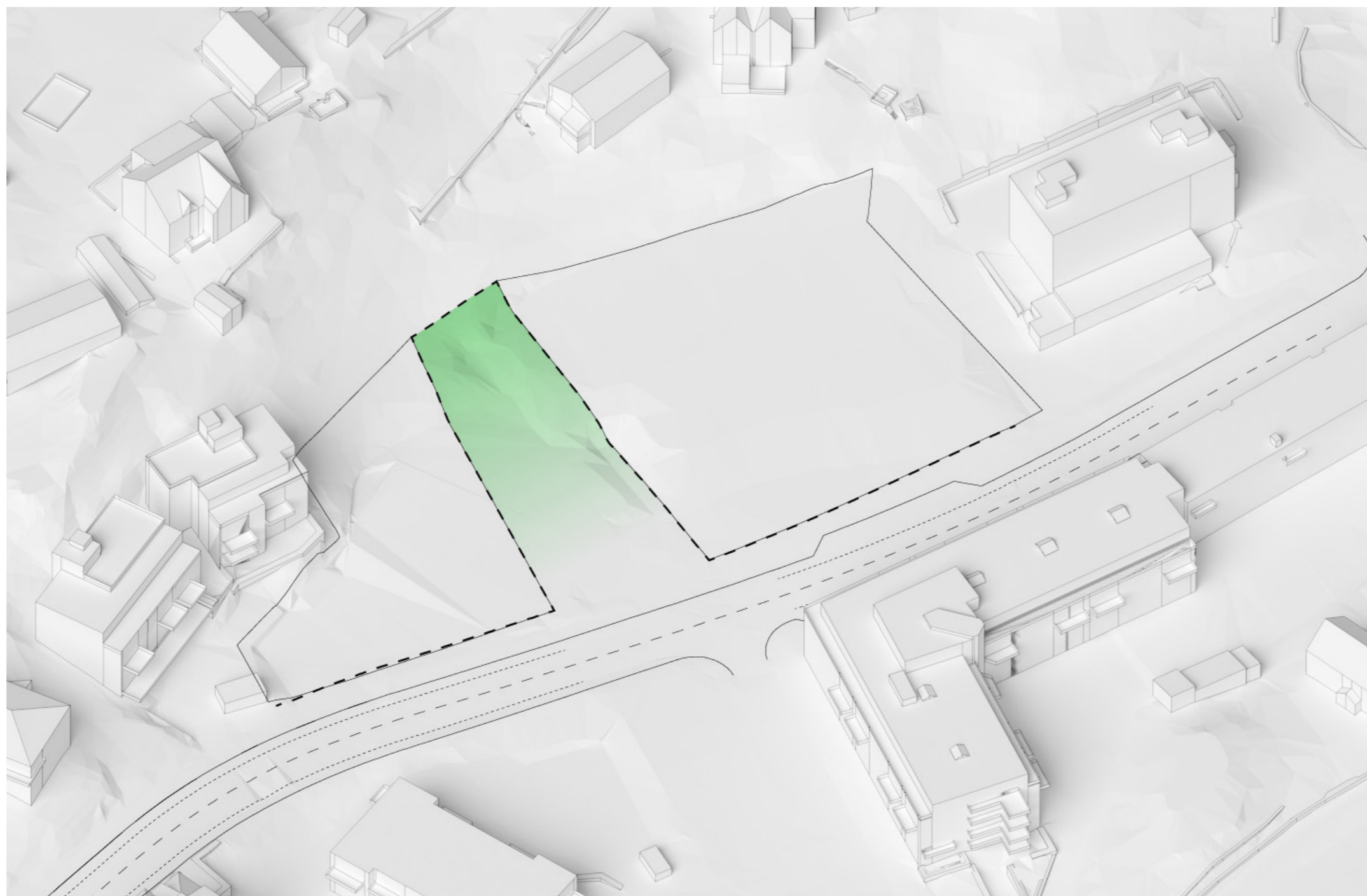
Hensikten med plansmiene var å skape en arena for dialog mellom utbygger, arkitekt, fagkyndig plan og lokalsamfunnet. Medvirkningen har bidratt til endringer av prosjektet, samtidig som det har gitt anledning til å forklare hvilke valg og grep som er tatt. Prosjektet har blitt mer stedstilpasset og tydeliggjort den lokale forankringen.



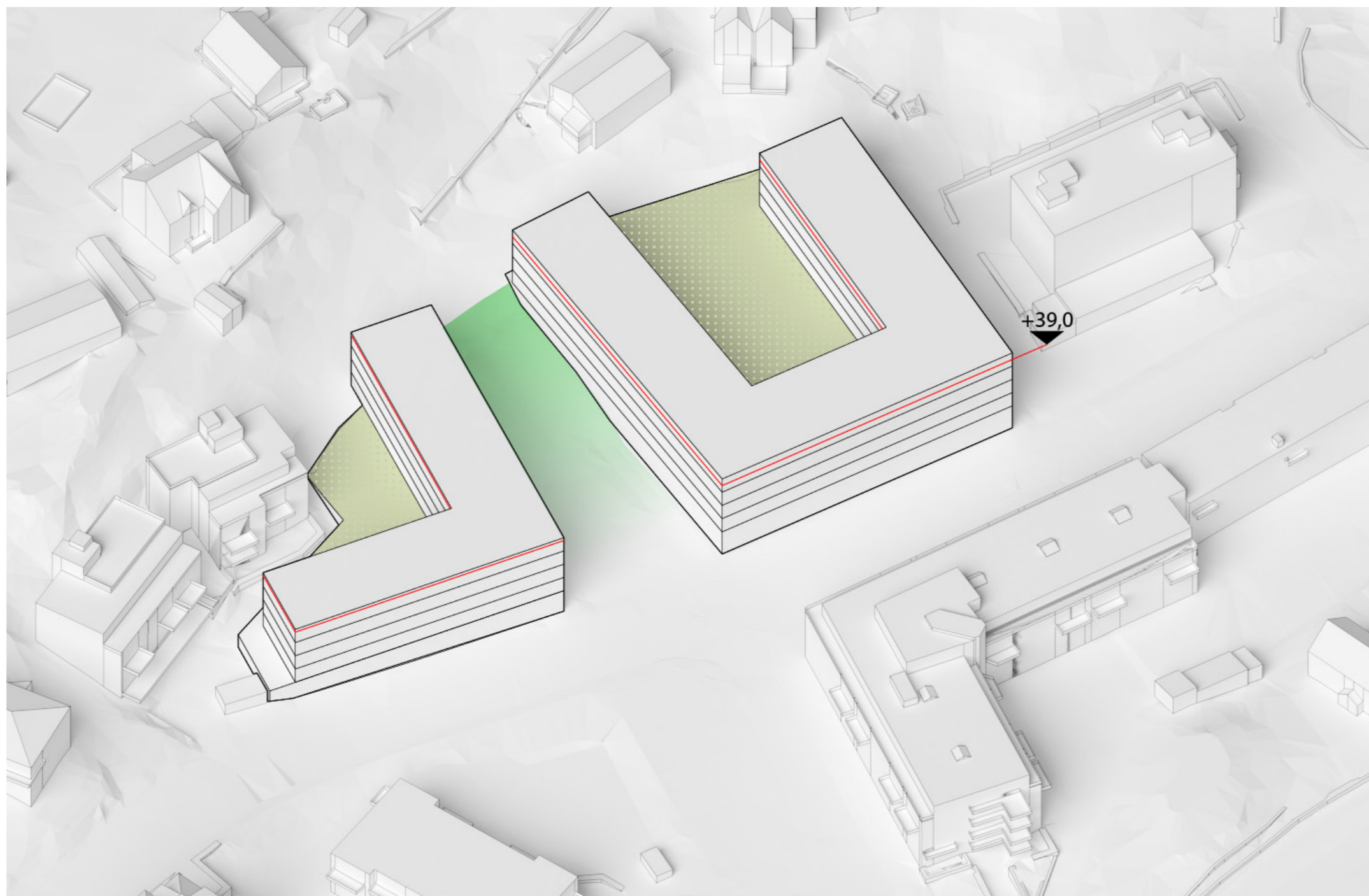
Hovedtankene



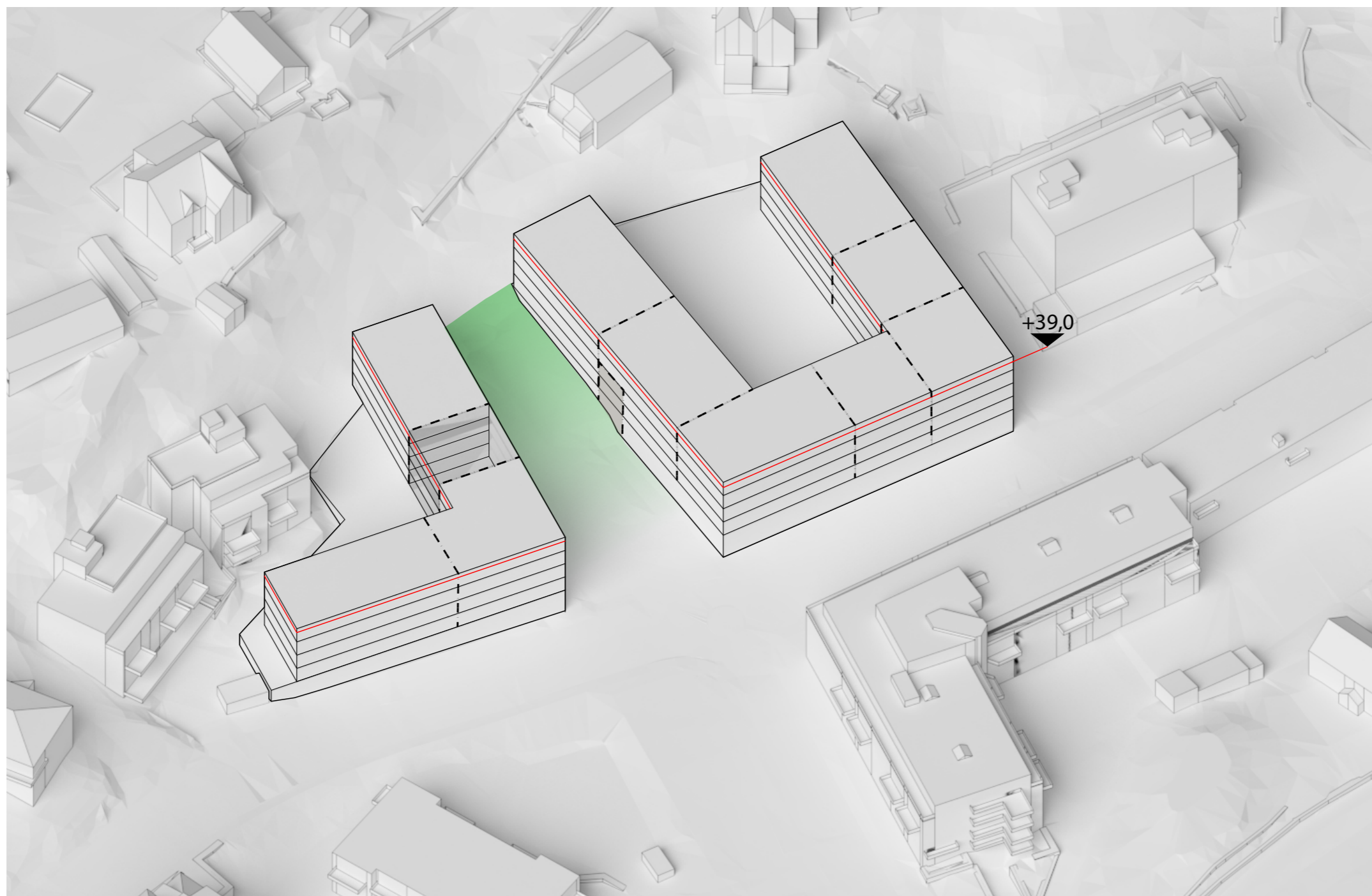
Gamle Drammensvei blir bygate



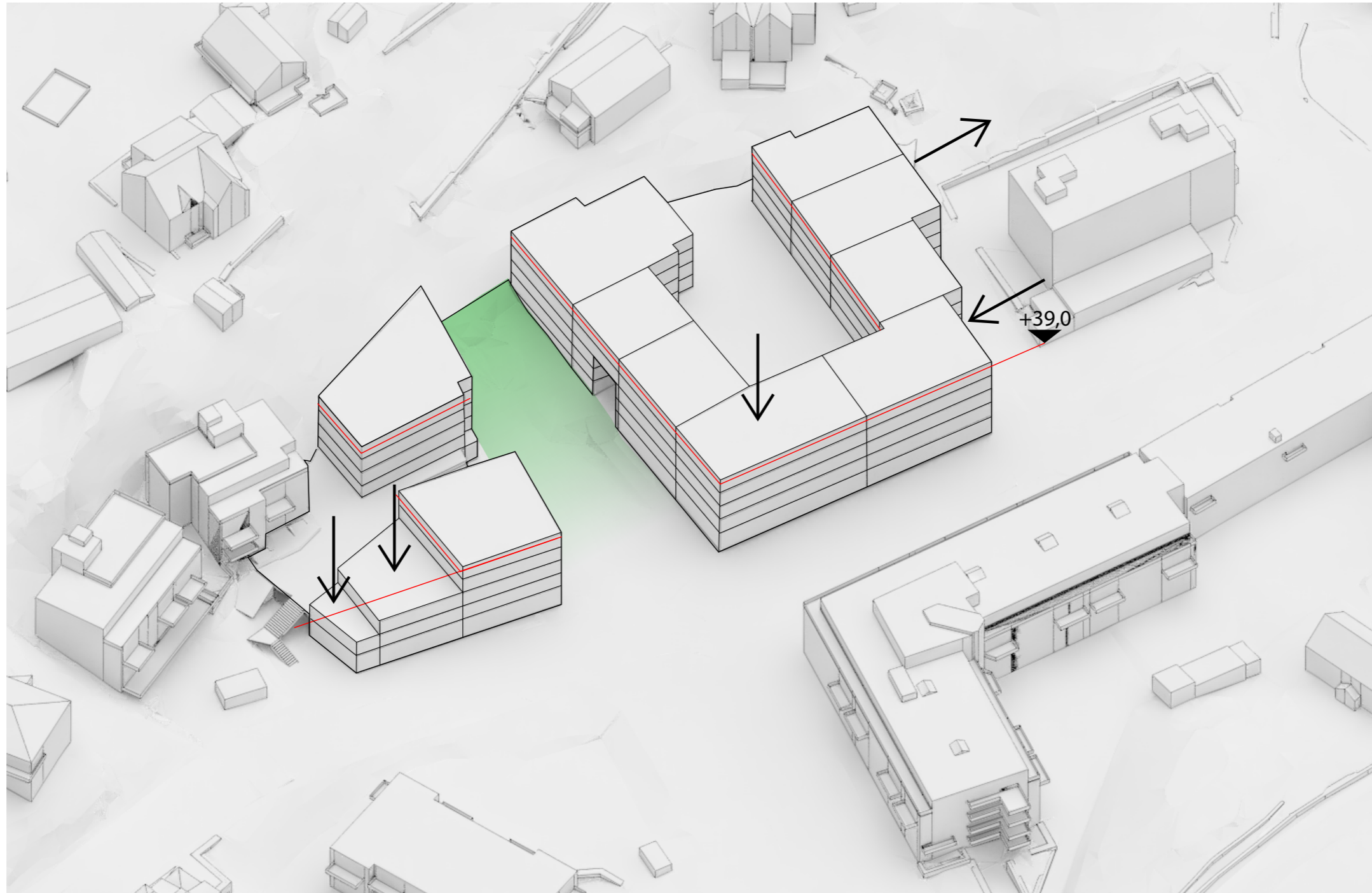
Parkaksen deler området inn i to kvartaler



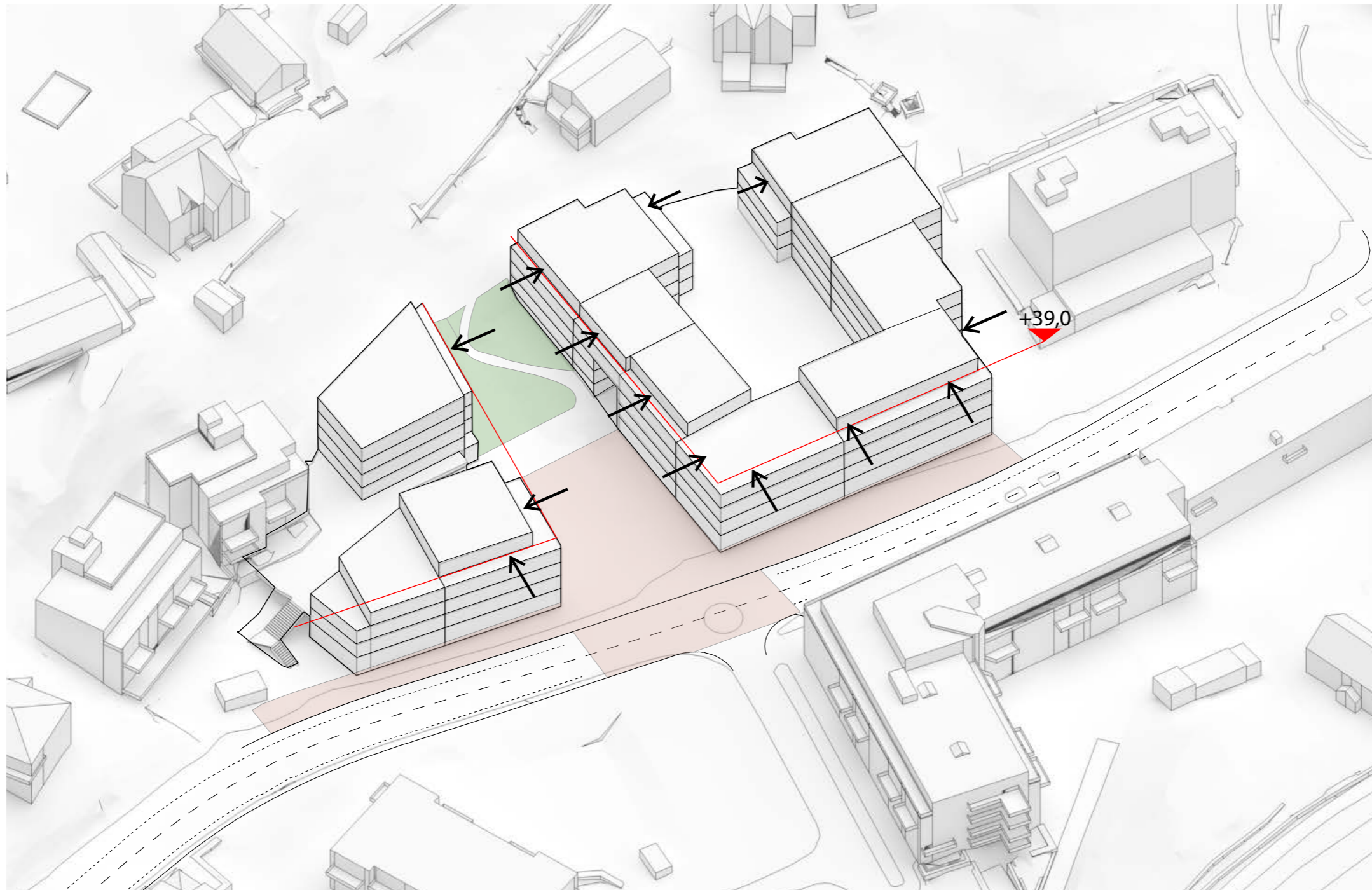
Utearealene skjermes for støy og innsyn



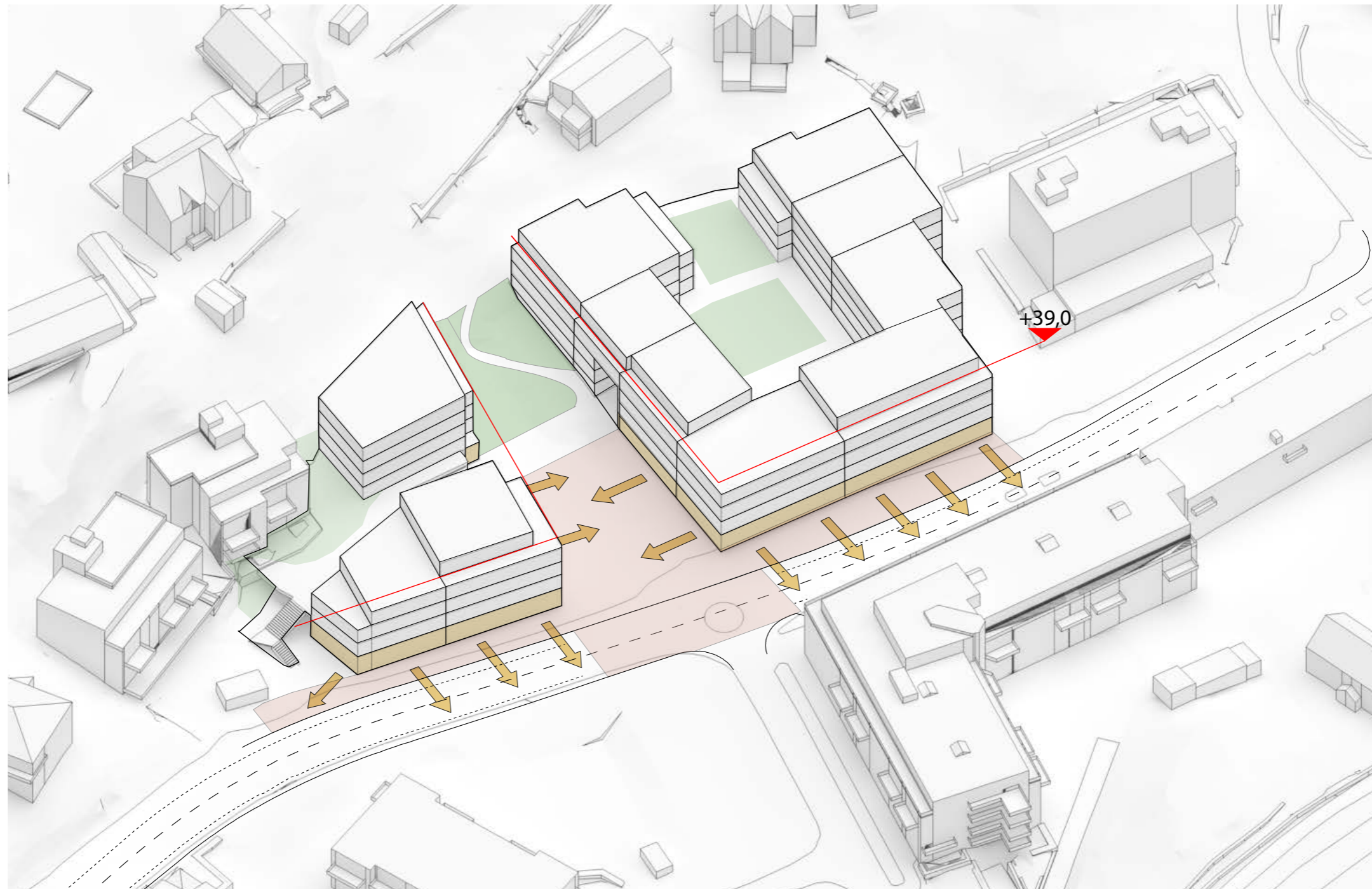
Bygningsvolumet blir delt opp i mindre volumer



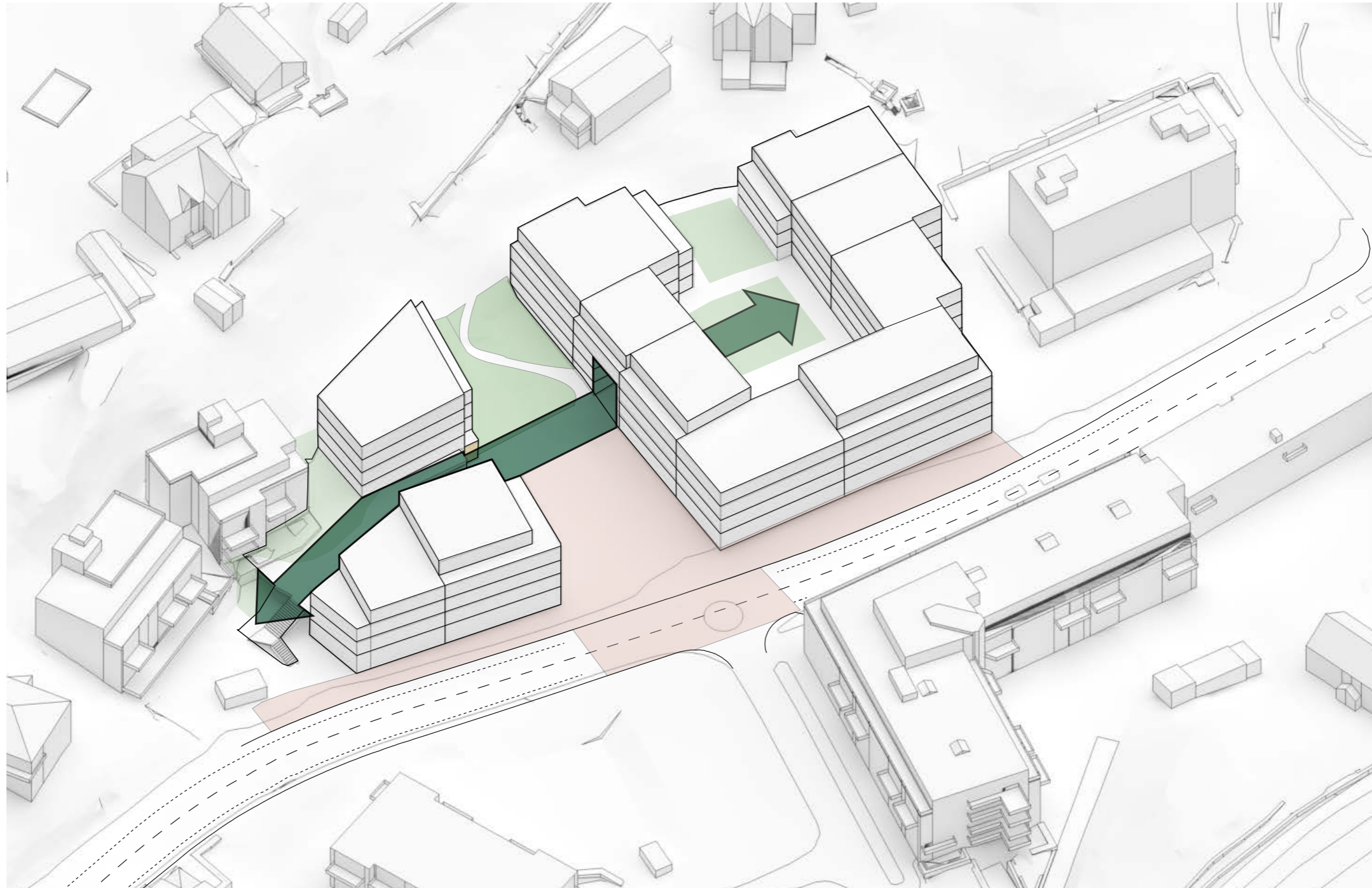
Byggene tilpasses konteksten



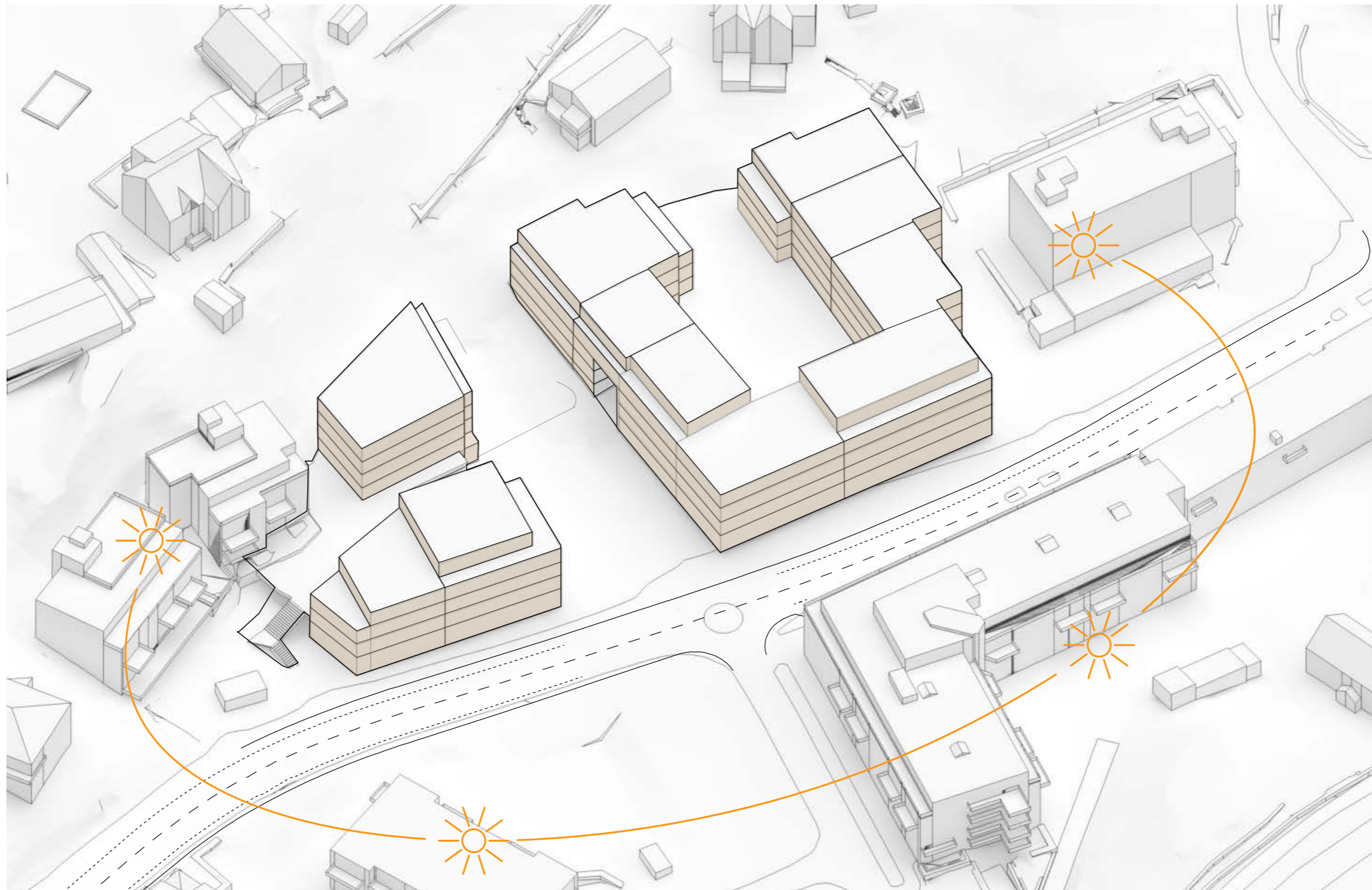
Gesimsen trekkes inn mot offentlige rom og gater



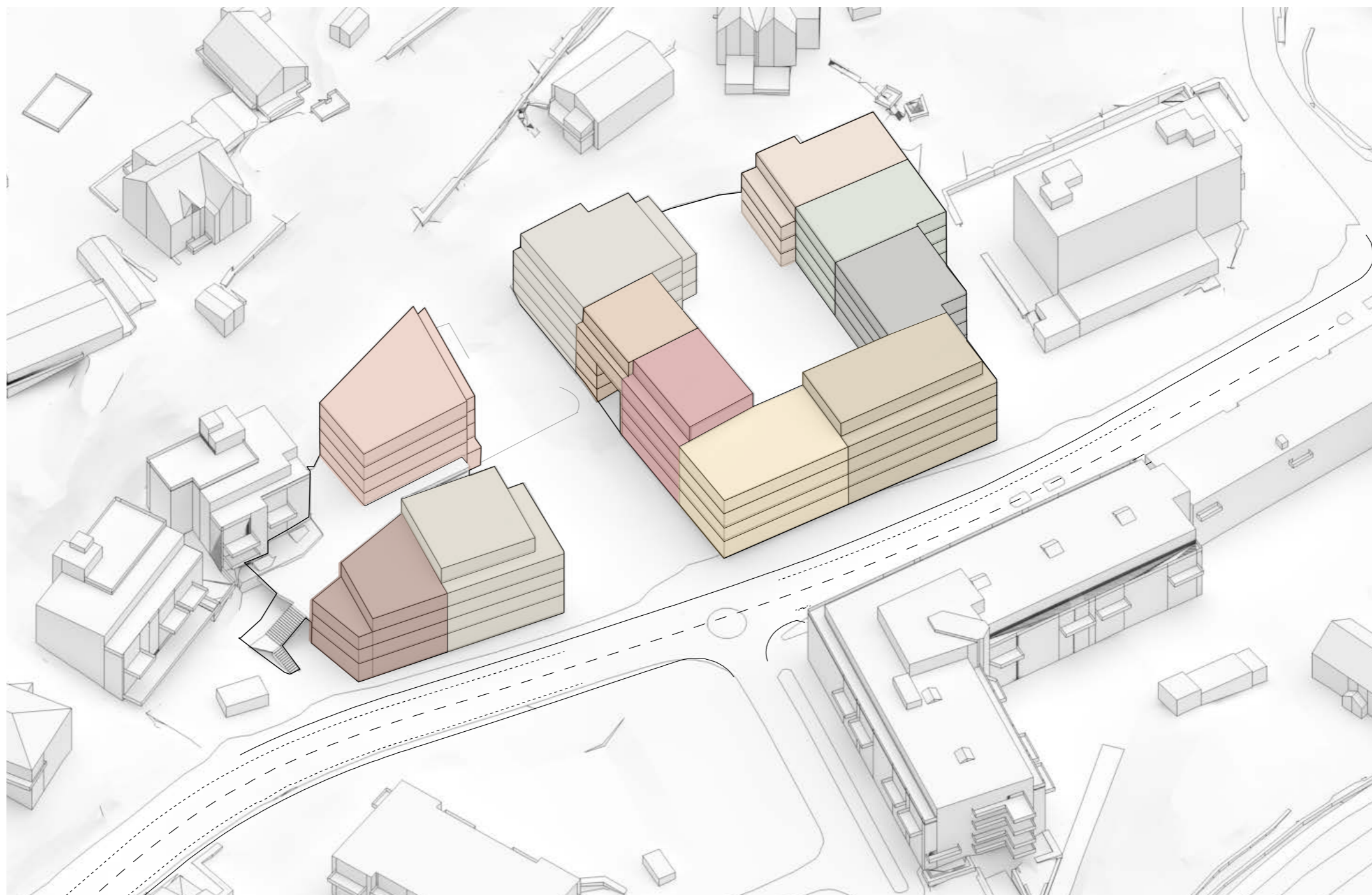
Førsteetasjen åpnes opp og fylles med offentlig program



Ny tverrgående forbindelse



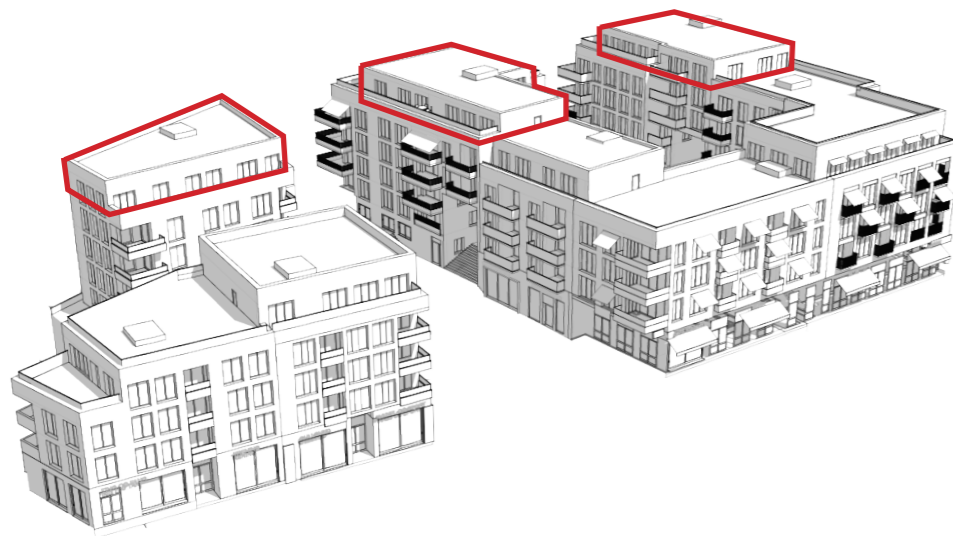
Gode solforhold i gårdsrom og parkakse



Inndeling i mindre bygg med variasjon i farger og materialer

Bearbeidet volum

september 2023



februar 2023



mars 2023 - på høring



Endringer gjort:

- Fjernet plan 6
- Plan 5 over kote +39 er trukket inn minst 1 m fra gesims mot gate, torg og park
- Takhager på plan 4 lett tilgjengelig fra tilstøtende volum
- Ikke behov for takoppbygg

04.2025





22.04.2024



Landskapsplan

Stabekk sentrum: Gamle Drammensvei 37 og 39

20

REFERANSER TORG & PARK



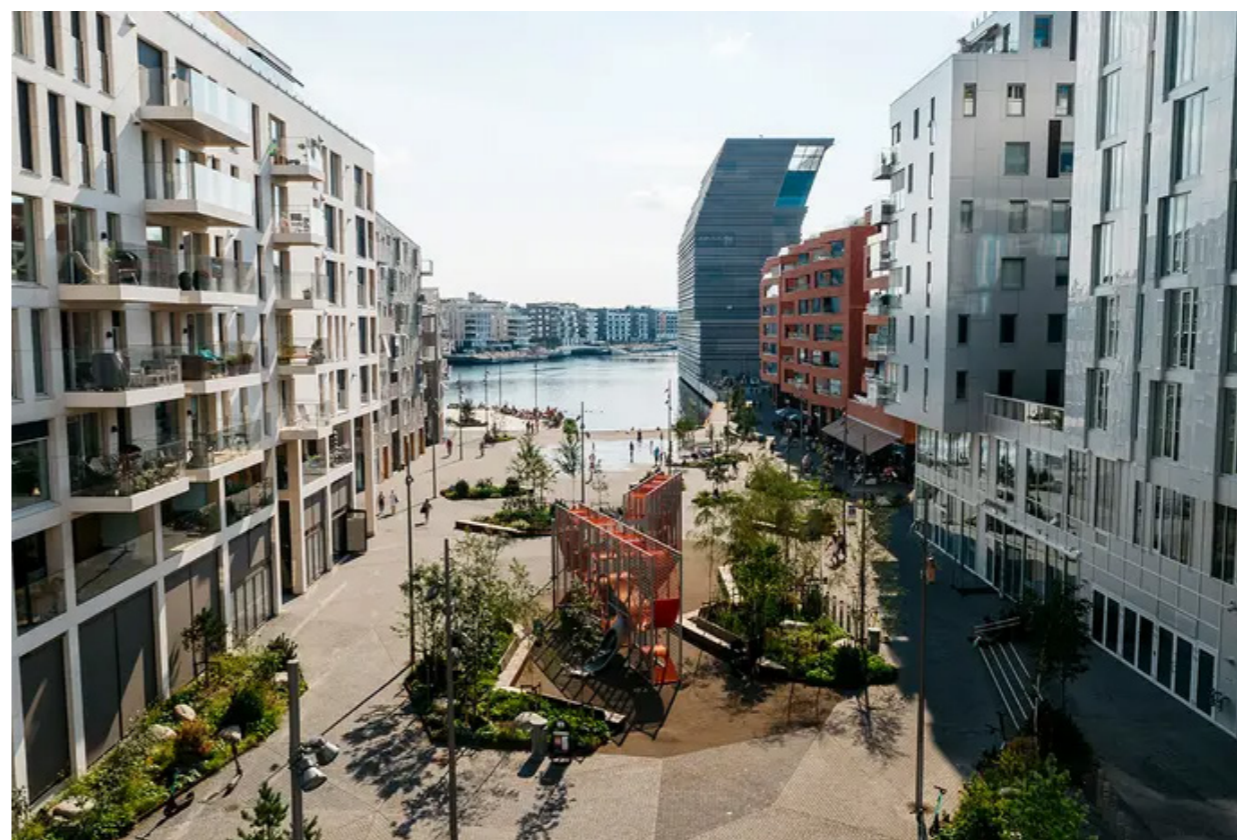
Gode plassbygde sittebenker, Franklintorget i Porsgrunn



Sosialt samlingspunkt der park og torg møtes, Lyon.



Fleksibel møbleringssone langs næringslokalene, London



Stasjonsalmenningen, Oslo, der lek ligger sentralt plassert på torget



Fleksibel grusflate til f.eks. petanque, Valle Hovin

REFERANSER LEK

*Oslos lengste sklie, Kirsebærlunden
lekeplass (Monstrum)*



*Lek på Tvers av
aldersgrupper, Futuroscope,
Frankrike (Monstrum)*

*Maskotene til Stabæk Fotball,
Stabukken og Bukkeline*



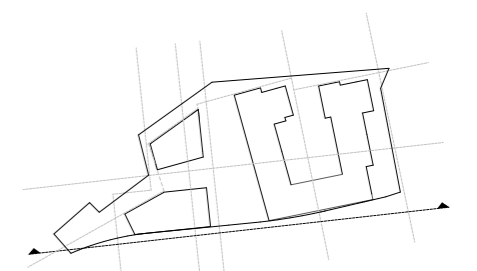
Lekeskulptur i Mondragon, Spania (Monstrum)

*Stedstilpasset lekeplass,
Tårnlekeplassen, København (Monstrum)*



Planavgrensning

HH oppriss mot syd 1:500



Farger og estetikk

Estetisk analyse av Stabekk

KOI fargestudio har i innledende faser av arbeidet gjennomført en estetisk analyse av Stabekk og kommet med et forslag til hvordan en palett for prosjektet kan se ut. I tillegg står det i bestemmelsene for områdeplanen at byggene skal ha hovedmateriale puss og tegl, og oppføres i jordfarger. Denne fargebruken er videreført i bestemmelsene til detaljreguleringen, og det skal særlig legges vekt på høy kvalitet i 1. etg.

Med dette utgangspunktet har vi foreslått materialer og pussfarger som harmonerer med det som allerede finnes på stedet. Dette er i hovedsak varianter av varme tegltoner, terracotta, rosa og ulike grøntonner som spiller videre på de grønne omgivelsene i parkaksen og skrenten mot Øvre Stabekk. Markisene blir også en viktig del av det arkitektoniske uttrykket.

Eksakte produkter og farger må bestemmes i det videre arbeidet med prosjektet, men illustrasjonsvedlegget viser en retning for prosjektet som innskriver seg i Stabekks identitet, med en klassisk og estetisk utforming, i form av farger, materialer og arkitektur.





Perspektiv fra Gamle Drammensvei vest

Arkitektur

Boligutvikling på Stabekk

Dette prosjektet omfavner beboere i alle aldersgrupper og livsfaser. Gjennom leilighetsfordeling, programmering av næringstilbud og gode bokvaliteter, skapes en stedstilpasset og lokal byutvikling på Stabekk.

Prosjektet tilstreber i størst mulig grad gjennomgående eller flersidige hjørneleiligheter. Dette grepet gjøres både for å gi tilstrekkelig antall oppholdsrom på stille side, men sikrer også gode solforhold gjennom dagen i de ulike leilighetene. De minste leilighetene er ensidige, men får isteden kompensierende kvaliteter som god utsikt, gode solforhold og gode forbindelser til felles takterrasser.

Det er stor variasjon i utearealene: fra det offentlige rommet i parkaksen, via de skjermede gårdsrommene ett nivå opp, til helt private og skjermede takhager. Dette gir gode muligheter for stor variasjon i program og bruk for alle aldersgrupper.

Det avsettes tilstrekkelig med plass for å sikre god takhøyde internt i boligene for å få en god romfølelse i leilighetene. Det er også avsatt plass til tilstrekkelig vekstlag på lokk og i takhager for å få en frodig beplantning og mulighet for urban dyrking på tak. Grønne tak er et viktig tiltak for overvannshåndteringen i prosjektet, og bidrar til å sikre biologisk mangfold. De grønne takflatene forskjøvner utsikten for naboeiendommene lengre opp i skrenten.



Referanse: privat takterrasse



Referanse: felles takhager



Referanse: hjørneleilighet



Referanse: gode planløsninger er lette å møblere

Arkitektur

Næringslokaler

Næringstilbudet tar sikte på å videreutvikle Gamle Drammensvei som handlegate og supplere med typiske "nærserverfunksjoner". Tilbudet vil ses i tett sammenheng med det eksisterende næringstilbudet på sydsiden av veien. Det legges opp til flere små lokaler med mulighet for etablering av gave-, interiør- eller annen detaljhandel. Det er også et ønske om å få på plass ett eller flere serveringstilbud med servering også på kveldstid, og benytte deler av parkaksen til uteservering.

I Gamle Drammensvei 37 foreslås det å etablere en større dagligvare-forretning i første etasje. I Gamle Drammensvei 39 er det i hovedsak mindre lokaler, men med mulighet for å etablere feks treningssenter under lokket.



Referanse: eksisterende næringstilbud



Referanse: serveringstilbud



Referanse: food court i tilknytning til dagligvare



Referanse: detaljhandel



Perspektiv fra Gamle Drammensvei øst

Snitt gjennom parkdrag og torg
1:200 i A3





Perspektiv fra hjørnet Jernbaneveien / Gamle Drammensvei



04.2025



Oversiktsperspektiv planlagt utbygging

Lala.

Madd