

Oppstartsmøte - bestilling

| | |
|--|---|
| Innsendt | 03.11.2021 14:50:47 |
| ReferanseID | BK298-3119941 |
| Innledende opplysninger | |
| Opplysninger om planområdet | |
| Adresse | Jernbaneveien 11, 1369 Stabekk |
| Gårdsnummer | 14 |
| Bruksnummer | 1081 |
| Omfatter planområdet flere eiendommer? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Oppgi hvilke eiendommer som inngår i dette planområdet | |
| Bakgrunn for og formål med planen: Man ønsker å bygge boliger på eiendommen og ha noe næring. Barnehagen som er der i dag ønskes nedlagt. Formålet foreslår vi kombinert bolig/forretning/ kontor/bevertning. | |
| Spørsmål som ønskes avklart: Vi ønsker å diskutere mengde boliger i.f.h. til næring. Vi har næring på gateplan i blokken nærmest Stasjonen. Innover i kvartalet har vi kun boliger, siden det møter eksisterende boligbebyggelsen. Selv om områdeplanen sier det skal være boliger f.o.m. 3.etasje, mener vi at vi har nok næringsareal. Siden kontor ikke er utadrettet funksjon, bør det vær med? Vi ønsker å diskutere leilighetsstørrelser. Vi ønsker synspunkter på forslag til bebyggelse. Forslag til planens begrensning. Hva er best for å oppgi grad utnyttning i planen? Skal vi bidra til grønndrag opp til Gml. Drammensvei? Bestemmelsesområde #4 er hindrer avkjørsel og parkering. Grønn tverrakse Tv2 må gi plass til avkjørsel og parkering, evt. kan der være gatetrær. Vi anmoder om at man ser på dette ved utarbeidelse av reguleringsplan for gater og byrom. | |

Vi ønsker å diskutere forslag til felles uteoppholdsplass og lekeplass – MUA-. Vi oppfyller kravet til areal. Men vi oppfyller ikke kravet til at minimum 30% av felles uteoppholdsarealer skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn, med unntak av takterrassen. Det skyldes at omkringliggende 3-4 etasjers bebyggelse skygger svært mye på tomta. Se vedlagte sol-skyggekart. Felles uteopphold på bakken er lagt slik at 30% av arealet får minst 4 timer sollys ved jevndøgn.

Ansvarlige

Opplysninger om forslagsstiller

Organisasjonsnummer

951757756

Organisasjonsnavn

CANA EIENDOM AS

Adresse

Professor Dahls gate 29

Postnummer/-sted

0353 OSLO

Telefon

91332233

e-post

tinka@fridheim.no

Kontaktperson

Cathinka Narverud

Opplysninger om plankonsulent

Organisasjonsnummer

970018212

Organisasjonsnavn

PER HERMANN KRØGER SIVILARKITEKT

Adresse

Enerveien 6

Postnummer/-sted

1450 NESODDTANGEN

Telefon

97046052

e-post

p-kroege@online.no

Kontaktperson

Per Hermann Krøger

Planstatus og rammebetingelser

Hvordan følger planinitiativet opp kommunens arealstrategi, kommuneplan og øvrige overordnede planer og retningslinjer og pågående planarbeid?

Gjeldende plan er områdeplan - Reguleringsplan for Stabekk sentrum -. Planinitiativet er utarbeidet ut ifra denne planen.

Jeg bekrefter at jeg er kjent med gjeldende reguleringsplaner for området.

Er området utsatt for flom, ras eller usikre grunnforhold?

Ja

Nei

Eventuell kommentar:

Berører forslaget viktig natur?

Ja

Nei

| |
|---|
| Eventuell kommentar: |
| Er området utsatt for støy eller annen forurensning? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |
| Eventuell kommentar: Nordøstre hjørne av planområdet er innenfor gul støysone. Leilighetene vil få en stille side. Se vedlagt støysonekart. |
| Berører forslaget kjente kulturminner/kulturmiljø? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Eventuell kommentar: |
| Utløser planinitiativet krav om konsekvensutredning og hvordan vil kravene i tilfelle bli ivaretatt? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Eventuell kommentar: |
| Er det behov for utbyggingsavtale? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Vurderer forslagsstiller parallell behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |

Stedsanalyse og forslagens hovedgrep

| |
|---|
| Enkel stedsanalyse: Nærmeste bebyggelse er delt i kvartaler med parkområde mellom bygningene. Østover åpner det seg opp mot Benkowparken og jernbanen. Byrommet består av markante vegger. |
| Ref. Stedsanalyse for Stabekk |
| Hvordan er forslaget tenkt løst? Beskriv eller illustrer utbyggingens virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser. I vår skisse av bebyggelsen er den delt i 2 blokker med et felles trapp/heisrom. Vi har et felles gårdsrom/møteplass mellom blokkene. På taket av en av blokkene er det felles takterrasse. Parkering er i garasjekjeller. I 1. etasje nærmest Stasjonen foreslår vi utadrettet næringsvirksomhet. Vi ønsker å få så mange 2 og 3 roms leiligheter som mulig. Alle leiligheter er gjennomgående. Hver leilighet har en stille side. |
| Felles uteoppholdsplass er lagt på sydvestsiden der det er brukbare solforhold. |
| Vi holder oss til nærmeste kvartalsstruktur. Byggehøyden er innenfor byggehøyden i områdeplanen. Den nye bebyggelsen skygger lite for omkringliggende bebyggelse. |

Fakta om planinitiativ

| |
|---|
| Planområdet totalt: 1200 |
| Arealbruk (reguleringsformål) Bolig 90% - Forretning, kontor, bevertning 10% |
| Uteoppholdsareal (gjelder skoler, barnehager, sykehjem og boliger) 160 m2 på bakkeplan og 190 m2 takterrasse. |
| Utnyttelse/utbyggingsvolum %BYA= 53% - Vi er åpne for å bruke annen betegnelse. |
| Byggehøyde |

| |
|---|
| Høyde over gjennomsnittlig terreng = 11,5 m. Høyeste fasade= 12,5 m. Kote gesims k+32,0. |
| Antall boenheter/arbeidsplasser 21 boenheter. Antall arbeidsplasser er avhengig av virksomhet. |
| Endringer i trafikkbildet Prosjektet endrer ikke dagens atkomst med bil, som er i østre hjørne av tomten. Dagens barnehage har bringing/henting morgen og ettermiddag. Boligene sprer trafikken og får i tillegg trafikk om kvelden. |
| Parkering På bakkeplan er det for biler 5 p-plasser. I parkeringskjeller er det 15 plasser, 2 HC-plasser og 3 felles plasser. Sykler parkeres i gårdsrom og på baksiden av bygning. |
| Oppgi avstand til nærmeste bussholdeplass? 200 |
| Oppgi avstand til nærmeste t-banestasjon? 1500 |
| Oppgi avstand til nærmeste jernbanestasjon? 300 |
| Skal eksisterende bebyggelse rives? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |
| Eventuell kommentar: |

| |
|--|
| Medvirkning |
| Beskriv opplegg og metoder for medvirkning: Vi viser til områdeplanen hvor det var lagt opp til bred medvirkning. Medvirkning: Innspill ved oppstart planarbeidet. Informasjonsmøte hvor naboer, foreninger, interessegrupper og politikere blir invitert. Oppslag i aviser. Bruke kommunens hjemmeside. |
| Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart? Naboer og gjenboere. Velforening. Fylkesmannen i Oslo og Viken. Viken fylkeskommune. Bærum kommune. For øvrig viser vi til liste fra Bærum kommune. Vi ønsker avklart varsling på møtet. |

| |
|--|
| Deltakere |
| Opplysninger om deltakere i møtet 1 |
| Firma Cana Eiendom AS |
| Navn Cathinka Narverud |
| E-post tinka@fridheim.no |
| Telefon 91332233 |
| Opplysninger om deltakere i møtet 2 |
| Firma Cana Eiendom AS |

| | |
|--|-----------------------------------|
| Navn | Lars Narverud |
| E-post | lars@arctic-blue.no |
| Telefon | 90697973 |
| Opplysninger om deltakere i møtet 3 | |
| Firma | PER HERMANN KRØGER, SIVILARKITEKT |
| Navn | Per Hermann Krøger |
| E-post | p-kroege@online.no |
| Telefon | 97046052 |

| |
|--|
| Vedlegg |
| Last opp vedlegg |
| Forslag til avgrensning av planområdet |
| Skisse til plankart |
| Skisser av planlagt bebyggelse |
| Illustrasjoner |
| Andre vedlegg |
| Sol-skygge kart |
| Foto eksisterende bebyggelse |
| Støysoner |
| Tegning og beregning areal BYA |
| Areal BRA og MUA |