
Fra: Thomas Thorsnes <thomas@r21.no>
Sendt: 31. mai 2016 22:31
Til: Bærum kommune Post
Emne: Områderegulering for Stabekk sentrum, Plan ID 2014007

Kategorier:

Viser til forslag til reguleringsplan som er sendt på høring. Vi har noen kommentarer/innspill til forslaget.

På vegne av vår klient har vi i oppdrag å spesielt se på konsekvensene av bestemmelsene for eiendommene 14/890,14/899 og 14/211. Eiendommene er naturlig tatt inn som del av planen for utviklingen av Stabekk sentrum. I forslaget som nå ligger fremme til 1.gangs behandling er eiendommene foreslått med formål «bolig/tjenesteyting» og med en maks høyde c+36. Vi har kommentarer til begge disse bestemmelsene.

1. Formål

Eiendommene inngår naturlig som del av sentrumsutviklingen på Stabekk. Eiendommene ligger strategisk til for å binde grøntarealer tettere på sentrum. Samtidig er eiendommene en viktig del av adkomsten til Stabekk over jernbanebroen. Vi mener området bør settes av til sentrumsformål tilsvarende øvrige deler av sentrum. Det vil øke fleksibiliteten samtidig som man unngår evt. tunge runder med dispensasjoner osv. Vi vet at tidene kan endre seg forttere enn planer blir etablert. Da er det viktig å ha en dynamisk plan som sikrer kvalitet og fleksibilitet. Dersom f.eks 10% av arealene ikke har en bruker kan det være nok til at prosjektet ikke kan la seg realisere.

2. Høyder.

Innenfor planområdet er det antydnet en maksimal høyde på c+36. Innenfor området av de nevnte eiendommene stiger terrenget fra c+ 21 på nivå med parken og opp til jernbanebroen på c+27. Det betyr at terrenget stiger med 6 meter mot sør - sørvest. Dette tilsvarer 2 etasjer. Ved en flat regulering av høydene får ikke landskapet være en naturlig del av et prosjekt. Med foreslåtte høyder vil det kun være mulig med 2 etasjer mot broen(2 blir liggende under terreng). Vi foreslår å jobbe videre med høydebegrensninger som i større grad tar innover seg de topografiske forholdene på tomten. Videre er det viktig, på reguleringsnivå, å sikre bestemmelser i høyder som kan påvirke bokvaliteter i den videre prosessen. Vi tror at leiligheter med netto romhøyde på 2,6 m kan bidra til å heve det generelle nivået i boligarkitektur betraktelig. Det er vanskelig å få til i mange prosjekter da premissene i planene ofte er presset på høyder.

Videre er det viktig med økt utnyttelse for å sikre gjennomføring av prosjektene.

Håper dette er innspill som kan innarbeides i den videre prosessen. Vi bidrar gjerne med mer tegninger eller modeller for å underbygge våre innspill.

Mvh

Thomas Thorsnes
Siv.ark. MNAL
Partner/daglig leder

R21
ARKITEKTER

Rådhusgt. 21, 0158 Oslo
www.r21.no
thomas@r21.no
tlf: +47 99524881