

Bærum kommune
Postboks 700
1304 Sandvika
(post@baerum.kommune.no)

MERKNAD TIL OMRÅDEPLAN FOR STABEKK SENTRUM

Vi viser til forslag til områderegulering for Stabekk sentrum (PlanID 2014007), som er ute til høring til 1. juli 2016.

Dato 2016/07/01

Vi representerer utviklingen av Gamle Drammensvei 37, angitt som delområde S8 på plankartet.

Rambøll
Erik Børresens allé 7
Pb 113 Bragernes
N-3001 Drammen

Vi vil aller først presisere at vi mener at Bærum kommune gjør en god jobb i å lage en større plan for Stabekk og ved å involvere de mange interessentene i området. Samtidig vil vi presisere at vi forventer at arbeidet vi legger i å følge opp planleggingen og å undersøke planens konsekvenser og muligheter blir tatt alvorlig og vurdert på beste mulige måte ved sluttbehandlingen av planen.

T +47 32 25 45 00
E drammen@ramboll.no
www.ramboll.no

Vi er opptatt av følgende, som vi mener må justeres for å forbedre planen og legge forholdene bedre til rette for utvikling av Stabekk:

- Byggehøyder
- Parkeringskrav for fullsortiments dagligvareforretning

I tillegg ønsker vi å gjøre noen presiseringer knyttet til uteoppholdsarealer og bestemmelsesområde #4 grøntområde.

Byggehøyder

I høringsutkastet til sentrumsplan er retningsgivende maksimal gesimshøyde for feltet satt til c+36-39 (4-5 etasjer) mot Gamle Drammensvei og c+42 (6 etasjer) mot nord. Endelige høyder justeres ved detaljregulering.

Vi slutter oss til rådmannens beskrivelse om at fortetting på Stabekk er et miljømessig riktig grep fordi Stabekk er et kollektivknutepunkt. Det er et betydelig potensiale for sentrumsutvikling og boligbygging innenfor planavgrensningen.

Dersom man ønsker gode konsepter for stedsutviklingen er det flere forhold som må tilfredsstilles i de enkelte kvartalene. For S8 gjelder det mulighetene til

å etablere et godt forretningskonsept i første etasje, i tillegg til boligene. Vi ønsker å skape rom for en fullsortimentsforretning som vil være et nytt og komplementært tilbud til innbyggerne, utover handelsmulighetene som er der fra før av. Det innebærer at man er avhengig av å ha tilstrekkelig parkering, kjellerplass og nok leiligheter til å få god nok økonomi i prosjektet til at det kan oppnå de kvalitetene man ønsker. Det samme gjelder for å få god nok økonomi til å kunne bidra til fellesløsninger av høy kvalitet, som en ny park. Samtidig er vi klare over at det er en grense for hvor høyt man kan bygge før det går utover visuell opplevelse, sol/skygge og tilstrekkelig uteoppholdsareal innenfor kvartalet. Derfor har vi testet ut bebyggelse med variert byggehøyde for å se konsekvensene for Stabekk.

Vårt forslag er at man åpner for en trappet bebyggelse hvor gesimshøyden varierer mellom c+38-44 mot Gamle Drammensvei og c+44-50 mot nord.

Vedlagte dokumentasjon viser hvordan en bebyggelse som foreslått vil kunne gi et positivt bidrag til stedsutviklingen, samtidig som det ikke har utilbørlige negative konsekvenser for sol/skygge.

Parkeringskrav

I høringsutkastet til sentrumsplan er det angitt at det for 100 m2 BRA forretning skal opparbeides maks 0,2 parkeringsplasser for beboere/ansatte og maks 1,0 plasser for besøkende. Til sammen maks 1,2 plasser.

NorgesGruppen er involvert i prosjektet for å undersøke mulighetene for å kunne legge til rette for en fullsortimentsbutikk i kvartalet. Vurderingen er at Stabekk, som er definert som et av knutepunktene i Bærum av kommunen, fortjener en fullsortimentsbutikk på linje med Bekkestua og Høvik hvor Meny allerede er etablert. Meny er positive til beliggenhetene som en Meny forretning, dog er parkering og vareleveranse en utfordring og avgjørende for om de etablerer seg.

NorgesGruppen opplever at mange av fullsortimentskundene til Meny planlegger handelen, og ofte bruker bil for å handle. Parkeringsmuligheter er derfor avgjørende om Meny skal foreta en stor investering å etablere seg på Stabekk. Det ligger ingen eksakte føringer på hvor mange plasser de trenger, men i korte trekk er det visse håndfaste nøkkeltall som følges;

- Et supermarked bør ha en omsetning på kr 60 000,- pr brutto leid kvadratmeter for å forsvare investeringen.
- En P-plass for en frittliggende butikk med p-plass på gateplan genererer en omsetning på ca. MNOK 1,0-1,2. Tilsvarende er ca. MNOK 0,8-1,0 i omsetning om parkering er i P-hus/P-kjeller. Ved P-hus/P-kjeller er det viktig at plassene oppleves som enkle å komme til med godt lys og nok takhøyde, ellers vegrer kundene seg å kjøre inn i disse og heller velger en annen beliggenhet med enklere tilkomst
- Dvs. en butikk på brutto 1.500- 1.600 kvm bør ha en omsetning på MNOK 80-95 og et sted mellom 80 og 120 P-plasser ideelt sett.
- NorgesGruppen skjønner det er vanskelig å oppnå i denne beliggenheten, men om det skal være aktuelt for Meny å etablere seg på Stabekk må de minimum ha rundt 50 P-plasser i kjeller. I tillegg må de henvende seg til reisende med tog og gående.

Av dagens 200 Meny forretninger rundt om i landet, er det kun Meny Bogstadveien i Oslo sentrum som ikke har egne P-plasser, men til gjengjeld er det tett konsentrasjon av gående kunder innen gåavstand som gjør det mulig å ha butikk i der.

Vi anbefaler derfor at man åpner for en høyere parkeringsdekning for nettopp fullsortimentsforretning. Parkeringskravet bør settes til 3 plasser per 100 m2 BRA for besøkende.

Uteoppholdsarealer

I høringsutkastet til sentrumsplan er det blant annet angitt at det skal avsettes 20 m² MUA (minste uteoppholdsareal) per 100 m² boligareal. Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal.

Inntil 30 % av fellesarealet kan dekkes av takterrasser, resterende skal være på terreng eller på bakkeplan i gårdsrom. Felles lekeareal skal opparbeides innenfor hvert felt, og skal være på bakkeplan. Minimum 30 % av felles uteoppholdsarealer skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn. Lekeareal skal være sammenhengende og ha en solrik plassering.

Dersom man skal kunne utvikle gode prosjekter med leiligheter i sentrum er det viktig at ikke kravene til utearealer blir for vanskelige å oppfylle for de enkelte delprosjektene. Vi synes kommunen har forelått bestemmelser som stort sett er greie å forholde seg til. Vi vil presisere at kravet til direkte sollys i minst 5 timer ved jevndøgn må kunne ivaretas gjennom fellesareal på takterrasser. Terreng/bakkeareal vil ofte være for avskjermet i urban bebyggelse til at det er mulig å oppnå sol på større deler ved jevndøgn i et land som Norge, hvor sola står lavt. På samme måte vil det være utfordrende å oppnå en solrik plassering for lekeareal på bakkeplan ved jevndøgn. Ved sommersolverv er det derimot uproblematisk. Det vil også være store solfylte lekearealer i parken i umiddelbar nærhet til kvartalet. Vi ber om at det tydeliggjøres at man enten kan forholde seg til at det må være solrik plassering på bakkeplan ved sommersolverv, eller at man også kan ha lekeplasser i fellesarealer på takterrasser for å oppnå gode solforhold også ved jevndøgn.

Bestemmelsesområde #4 grøntområde

I høringsutkastet til sentrumsplan er det angitt at innenfor bestemmelsesområde #4 skal det være et grøntområde. Detaljreguleringen skal ta med hele bestemmelsesområdet og avklare åpen overvannshåndtering og mulighet for snarvei. (§ 12.3)

Bestemmelsesområde #4 inngår delvis i kvartalet S8. Vi har jobbet fram et prosjekt som både er et innspill til områdeplanen og hvor vi har testet ut kravene til planen. Varelevering til butikk og innkjøring til parkeringskjeller for butikk og leiligheter er en utfordring. Disse funksjonene må ivaretas. Vi ser innkjøringen og vareleveringen fungerer best på samme side som er avsatt som bestemmelsesområde for grøntområde. I det videre arbeidet med detaljregulering vil vi se på mulighetene for å kombinere arealet med snarvei, dersom det lar seg løse. Åpen overvannshåndtering er et positivt tiltak i urbane områder. Det må løses på tilgrensende areal, utover S8.

Med vennlig hilsen



Rune Tøndell

M +47 90982861
rune.tondell@ramboll.no

Vedlegg:

SYRINHAVEN – Merknad områdeplan (Mad Arkitekter, datert 2016-07-01)