

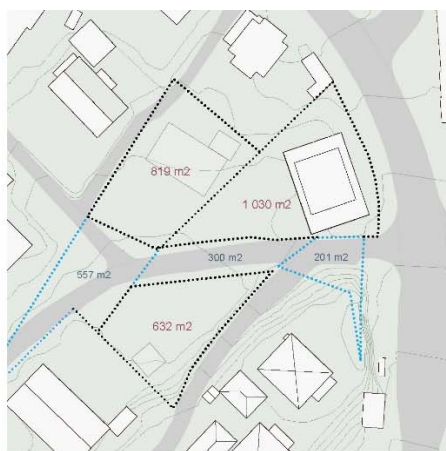
UTTALELSE TIL OMRÅDEREGULERING FOR STABEKK SENTRUM VED NY 1.GANGS BEHANDLING**Arkivsak ID: 15/89884**

Planen skal legge til rette for en helhetlig, bymessig utvikling av Stabekk sentrum, i tråd med kommuneplanens arealdel og andre overordnede føringer. Planen er en områderegulering som skal fastsette ytre rammer for senere detaljreguleringer.

På vegne av Cura Eiendom som eier av GNR/BNR 15/198 og 15/108 på Stabekk ønsker vi å komme med uttalelser til enkelte punkter i planen, slik at områdereguleringen i så stor grad som mulig vil harmonere med fremtidig utvikling av eiendommene og tilhørende detaljregulering. 15/198 ligger utenfor sentrumsplanen og planlegges utviklet i tråd med føringene for småhusområdet det ligger i. 15/108 ligger i felt B i sentrumsplanen, og vil bli gjenstand for detaljregulering for å videreføre intensjonen om fortetting. Grape Architects har utført volumstudier som belyser potensialet og som ligger til grunn for våre innspill.

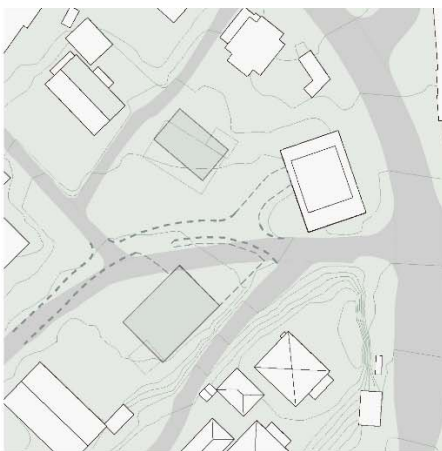
JUSTERING AV VEI

Det er tegnet inn ny vei for en bedre disponering av eiendommene, og for å bedre ivareta siktlinjer og trafiksikkerhet ved utbygging av parkeringsplassen. Dette vil detaljprosjekteres i tråd med kommunens veinormer. Endring av eiendomsgrenser forutsetter dialog og avklaring med kommunen om makeskifte. Adkomster som i dag er vist i reguleringsplanen må eventuelt justeres ifbm detaljregulering av eiendommene.

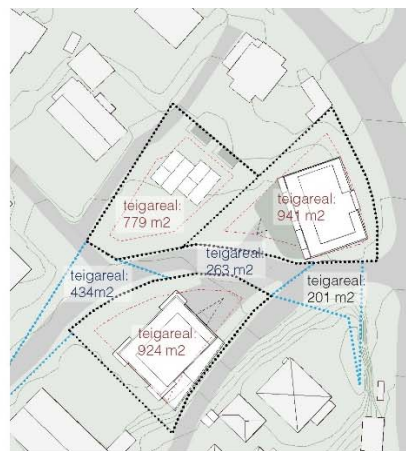


dagens tomtefordeling

- PRIVAT
- KOMMUNALT



Endring av vei



Endring eiendom + byggegrenser

- PRIVAT
- KOMMUNALT

JUSTERING AV BYGGEGRENSER

Det er vist en justering av byggegrensene (se illustrasjon neste side) som både følger nye eiendomsgrenser, og som ivaretar muligheten for å rehabilitere og transformere eksisterende næringsbygg til bolig. Byggegrense følger det eksisterende bygget, men er utvidet mot vei for å muliggjøre at kjernen kan trekkes noe ut fra fasaden. Dette gir en større fleksibilitet for detaljering av planer og adkomstsituasjon. Det foreslås også byggegrenser som åpner for at det i feltet mot sydvest kan bygges inntil muren som går øst langs tomten. Dette arealet blir lite attraktivt som uteareal mellom bebyggelse og mur/ vei, og vil derfor kunne få en bedre anvendelse for adkomst/boder/sykkelparkering m.m. under et lokk som kan opparbeides som et løftet uteareal. Endelig utforming av bebyggelse vil belyse dette i mer detalj.



JUSTERING AV HØYDER

Vi mener at området tåler en moderat økning av høyder i felt B utover det som er definert i områdereguleringen. Forutsatt at det synliggjøres i detaljregulering og prosjektering at forhold til siktlinjer og solforhold ivaretas i det konkrete prosjekt, mener vi at det bør kunne vurderes 3-4 etasjer samt inntrukket takpåbygg. Det er utført volumstudier som viser at området tåler dette.

Utbygger har også vært i dialog med naboer, og fått positive signaler til ønsket grep.

Vi mener derfor at det i områdereguleringen bør gis bedre margin når det gjelder høyder for å kunne tilrettelegge for passivhusstandard, evt takterrasser og rekkverk, heisoppbygg etc. Kotehøyder som er satt i dag er knappe for å kunne løse dette.

Vi foreslår følgende endring av §4.1:

Retningsgivende maksimale gesimshøyder for feltet er c+58 (3 etg + 1 inntrukket etg) for nordre del av feltet og c+56 (3 etg + 1 inntrukket etg) for søndre del. Inntrukne etasjer skal utformes slik at hensyn til omgivelsene ivaretas på en god måte. Endelige høyder justeres ved detaljregulering.

REKKEFØLGEKRAV

Det er i planforslaget satt krav til tilstrekkelig skolekapasitet før rammetillatelse til boligbebyggelse kan gis.

Det er i planprogrammet og i rådmannens redegjørelse definert et behov for rekkefølgekrav angående skolekapasitet/ ny skole på Ballerud. I følge langsiktig investeringsplan er denne skolen ferdig i 2023. Basert på ordlyden antas det at detaljreguleringer ikke må avvende dette. Det sees på muligheten for å tilrettelegge nye boliger i felt B som et boliganlegg for aldersgruppen 55+.

Denne boligkategorien vil ikke medføre en økt belastning på skolekapasiteten, og det foreslås derfor at det åpnes for unntak for denne typen boliger, enten i områdereguleringen eller i senere detaljregulering.

Med vennlig hilsen

Grape Architects

Maren Bjerkeng
Master i arkitektur, Partner
E-post: maren@grape.no
+47 98476419