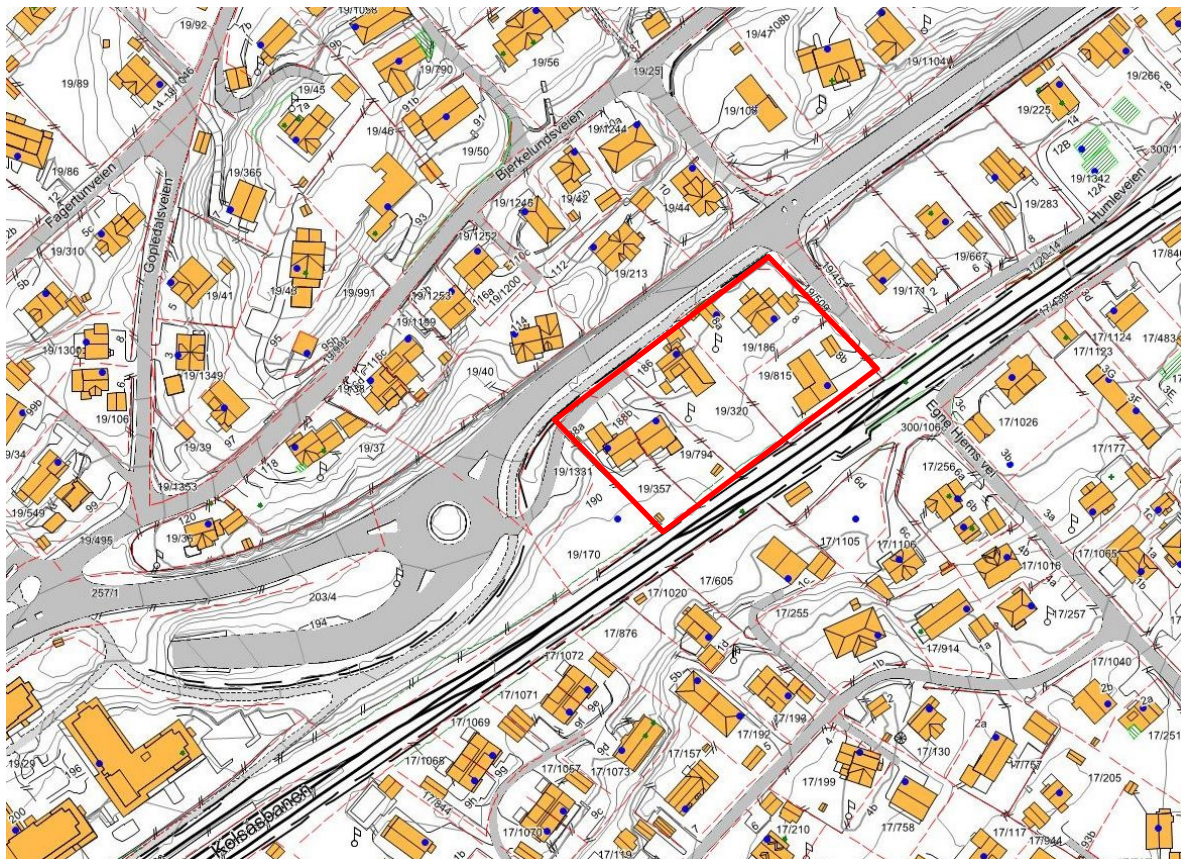


Områdeutvikling
Bærum kommune
1304 SANDVIKA



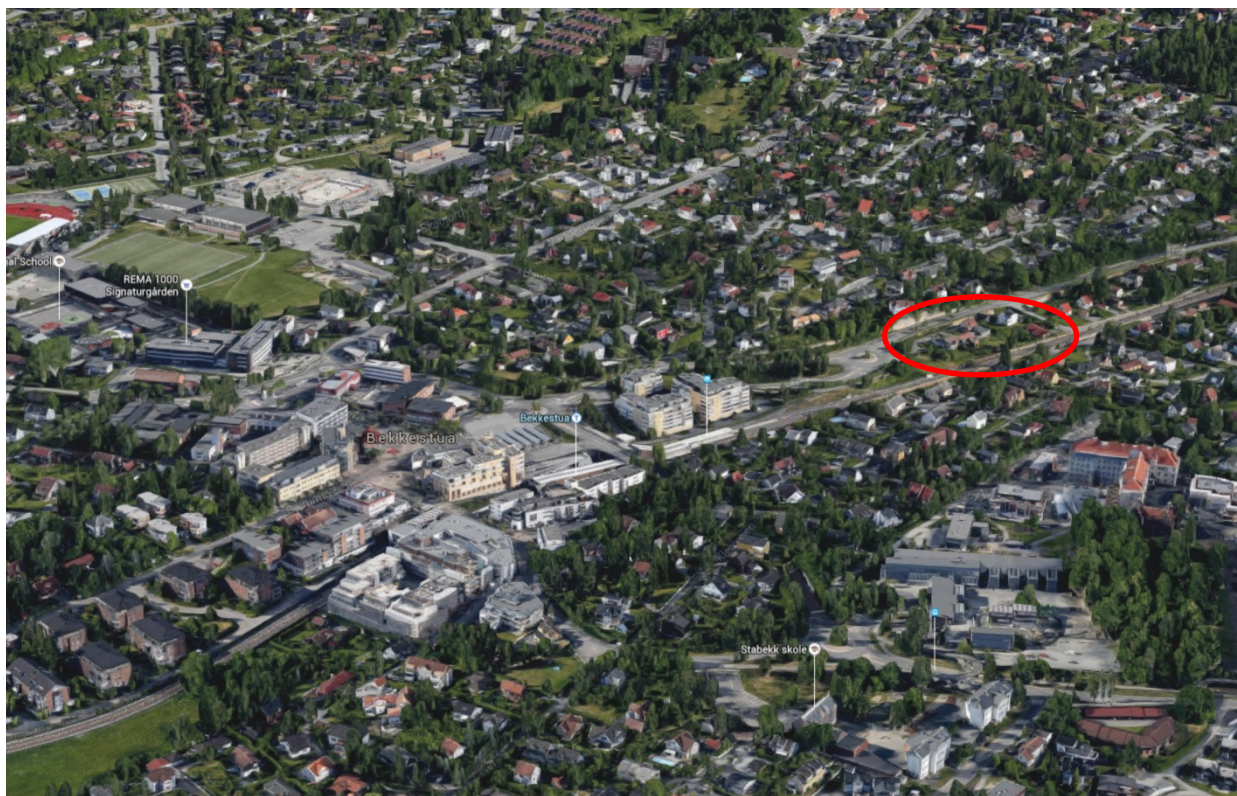
Innspill til kommuneplan , Bærum kommune
Gnr/bnr 19/186, 320, 357, 794 og 815

Viser til kunngjøring på kommunens hjemmesider vedr innspill til revisjon av kommuneplan for Bærum kommune. BGM arkitekter fremmer, på vegne av grunneierne, herved innspill til endring av arealkategori for ovennevnte eiendommer fra småhusområde til fortettet blokkbebyggelse.

Grunneierne ønsker å fremme et samlet innspill til kommuneplanens arealdel og ber om at eiendommene avsettes til **Boligformål I- blokkbebyggelse**, i den reviderte kommuneplanens arealdel.

Eiendommen som ønskes endret er på tilsammen ca 5 daa. De er regulert til boligformål i gjeldende reguleringsplan for Kolsåsbanen Tjernsrud_Bekkestua av 18.06.2008. I kommuneplanen er området avsatt til boligformål, småhusområde.

Vi mener dette området nå ligger meget godt til rette for utbygging og fortetting og vil begrunne dette ytterligere i følgende redegjørelse:



Planområdet sett fra luften

Historikk om området og utvikling



Nye Bekkestua oppstod på begynnelsen av 1990-tallet – hovedgrepet var å legge Bærumsveien i tunnel under Bekkestua sentrum. Sentrumfortettingen startet - med mange gule teglstensblokker som gjennomgående element.

Historisk bilde fra Bekkestua

Etter stor byggeaktivitet på 1990-tallet falt ting til ro før en ny fase startet rundt 2010. Store utbyggere har ferdigstilt og gjennomfører nå flere store prosjekter i sentrumsregionen – karakterisert ved kombinerte forretnings- og leilighetsbygg samt parkeringsarealer. Gateløpet i sentrum blir nå svært «urbanisert» med relativt tett gateløp og 6 - 8 etg leilighetsbygg med forretningsarealer på bakkeplan og p-arealer i underetg.

Bekkestua t-banestasjon ligger for øvrig midt i den nye fortettede bebyggelsen og fungerer slik sett bra.



Bekkestua sentrum ca 2000

Utenfor den helt sentrumsnære nybebyggelsen skjer det nå oppkjøp av eiendommer i stor stil med tanke på transformasjon fra villaområde til leilighetsbygg. En stor andel av de som befolker de nye leilighetene er 50+ som selger sine eneboliger til ungefamilier. Dette skaper igjen press på skole- og barnehagekapasitet. Dette prosjektet er ikke ment primært for barnefamilier, men har fokus på par og enslige i aldersgruppen 50+ som ønsker å komme til enklere leiligheter hvor det meste er tilrettelagt, og hvor det er god tilgang på kollektivtransport. Kommunen opplyser at det er stort press på dagens skolekapasitet i området, og prosjektet vil således ikke utøve betydelig press på en allerede utfordrende skolekapasitet.

Todelt og fremtidsrettet fortetningsprosjektet

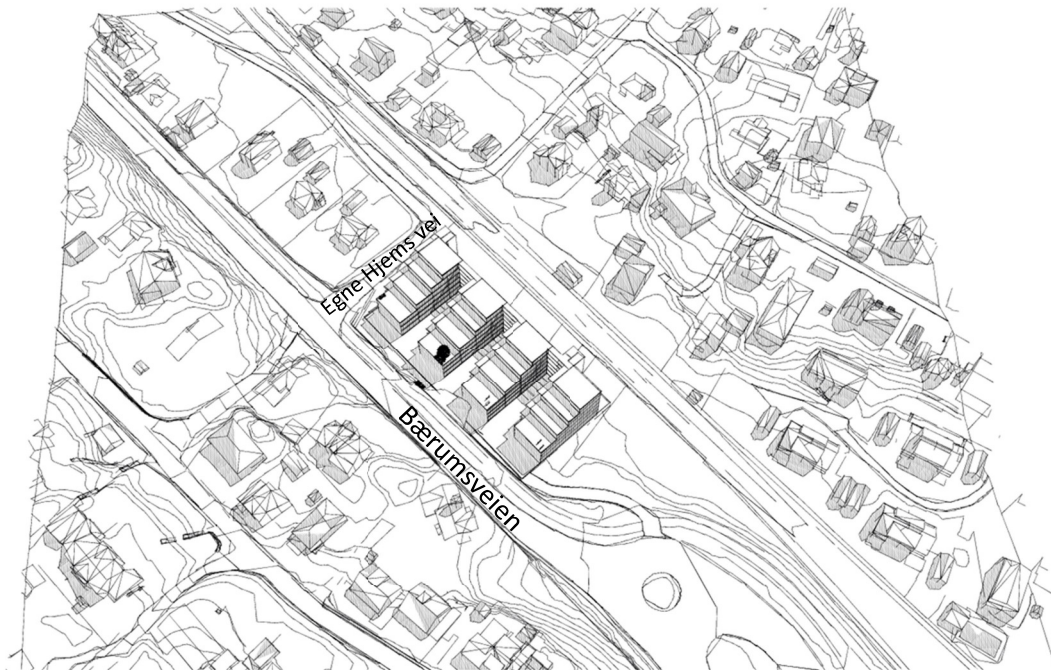
Vi mener det er av stor betydning at grunneiere innenfor det avgrensede område er gått sammen for å skape et bolig- og klimaprojekt for fremtiden. Det er en betydelig fordel at dette området er naturlig avgrenset av veier og annen infrastruktur som gjør det oversiktlig og enklere å planlegge fritt innenfor området.

Leiligheter og innfartsparkering

Prosjektet omhandler boliger i leilighetskompleks der underetasje rommer bilparkering. Tanken er å kunne legge til rette for parkering med ca 130 plasser. Dette vil kunne tjene som innfartsparkering i tillegg til å kunne dekke nødvendige parkeringskrav til boligene. Overdimensjoneringa av p-plasser vil kunne være på godt i overkant av 50 % og vi ser for oss at dette er et godt tilskudd til innfartsparkering som er ønsket politikk.

Vi har utarbeidet et skisse/volumprosjekt på området og tenker lamellbebyggelse fordelt på fire bygg der høyeste del ligger mot sydøst (mot t-banelinjen) og trappes ned mot Bærumsveien. Prosjektet vil kunne romme ca 70 leiligheter fordelt på noe ulike størrelser, men med et gjennomsnitt på ca 70 m².

Det finnes flere alternativer til hovedadkomst til prosjektet. Foreløpig ser vi en adkomst via Egne Hjems vei som mest hensiktsmessig og god løsning.

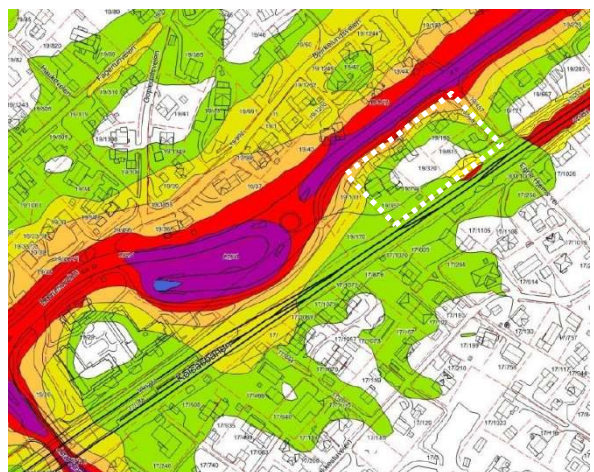


Utearealer skal løses delvis som terrasser på byggene tilhørende hver leilighet, og delvis som felles utearealer på bakken. Viser til kommunens retningslinjer.

Vi forutsetter at boliger prosjekteres etter retningslinjer for støy gitt i T- 1442. I henhold til kommunens støysonekart ligger store deler av området allerede i hvit sone og det vil være forholdsvis enkelt å sørge for at grenseverdier oppfylles både på boliger og utearealer.

Ut fra type bebyggelse som er valgt i skisseprosjektet antas det at påvirkningen på omkringliggende bebyggelse er minimal.

Området som sådan har kort vei til ulike former for grønnstruktur i nærområdet. Kun 3 km til utfartsparkering til Bærumsmarka med ski- og sykkeløyper. G/S -vei langs Bærumsveien som fører til Jarmyra fotballbaner og turveier. I andre retning er det tilsvarende 3 km til utfartsparkering for kyststi og badeplasser, Høvikodden, Kalvøya osv. Nærmeste skole er Ringstabekk ungdomsskole med lekeapparater og rikelige uteområder for ballspill etc.



Et prosjekt i tråd med politiske føringer

Kolsåsbanen ble rehabilitert til en fullverdig del av Oslos t-banesystem i perioden 2006 – 2013. Dette var et kostbart prosjekt. For å sikre passasjergrunnlag, miljøvennlig transport og avkastning på baneinvesteringen, har det vært et uttrykt ønske fra Akershus Fylkeskommune om fortetting av boliger knyttet til denne banestrekningen.

Området ligger utenfor området som er definert som sentrumssone. Vi mener likevel det vil være riktig å åpne for denne type prosjekter også i dette området. Nærhet til banen og kollektivtransport er av vesentlig betydning. Også det at man vil kunne få en enkel og trafiksikker adkomst til område. Videre bør det være svært ønsket at grunneiere selv tar initiativ til å etablere innfartsparkering som vil være en stor utfordring i fremtiden. Nå peker kommunen selv på at framtidig fortetting skal skje langs t-banelinje hvor bl.a. Bekkestua er pekt ut som vekstområde som «by nr 2» i kommunen etter Sandvika.

Arealpolitikken er et av kommunens viktigste virkemidler for å sikre en bærekraftig utvikling. I kommuneplanen er det omtalt at befolkningsvekst og utbyggingsønsker er en utfordring kontra vern av natur og landbruksområder. Vi mener derfor at nettopp et slikt område vil være velkomment å fortette.

Det er også omtalt at denne revisjonen av kommuneplanen fortrinnsvis skal ta for seg utbygging knyttet til sentrene og knutepunkter langs banetraseene. Vi mener også dette underbygger at området nå bør tas inn i kommuneplanen som fortettingsområde.

Det skal utarbeides en mobilitetsplan for Bærum kommune. Her vil det være viktig å fokusere på kollektivtransport, og gang og sykkeltrafikk. Ved å legge til rette for innfartsparkering i byggets første plan er dette prosjektet med på en viktig retning for å løse disse utfordringene. Vi ser også for oss at en betydelig andel av de som vil bo i komplekset ikke vil trenge å ha egen bil, med tanke på nærhet til kollektivtilbud og gang/sykkelveinett.

Kommunen omtaler også spesifikt innfartsparkering som en god og viktig løsning på trafikk og klimautfordringer lokalt. Innfartsparkering er definert som *“parkering ved stasjon eller holdeplass hvor reisende parkerer bil eller sykkel og tar resten av reisen med kollektivtransport.”*

Formålet er at tilbudet samlet sett skal bidra til økt kollektivtrafikk og redusert bilbruk. Det er også konkret nevnt at kommunen skal arbeide med å utrede innfartsparkeringer langs Kolsås- og Drammensbanen.

Vi mener forholdene ligger svært godt til rette for et prosjekt av denne type, og oppsummerer det i følgende argumenter:

- Umiddelbar nærhet til Bekkestua t-banestasjon og Bekkestua handelssentrum
- Direkte av- og påkjøring fra riksvei (Bærumsveien) – null belastning på lokalveinettet (tvert imot vil en del av dagens sådanne bli borte)

- Tilfredsstiller politiske målsetninger som å fortette ved kollektivknutepunkter, få flere til å stige om fra privatbil til offentlig kommunikasjon
- Ingen sjenanse for naboer selv med høy utnyttelsesgrad – tvert i mot vil en rekke med leiligheter her tjene som støyskjerm for husene i Bekkestuveien og Ringstabekkveien.
- Vil styrke sentrumsfunksjonen og grunnlaget for handels- og servicevirksomheten i Bekkestua sentrum
- De 5 bebodde eiendommene som berøres av prosjektet er samstemte og enige om tiltaket
- Prosjektet KAN oppfylle politiske mål om at man i dette området ønsker leiligheter med en noe større prisdifferensiering og dermed en noe bredere kjøpergruppe enn hva tilfellet har vært fram til nå
- Et parkeringshus under leilighetskomplekset vil kunne bidra til å fjerne trafikk fra selve sentrumsområdet på Bekkestua og dermed gjøre dette (enda) mere attraktivt.

Mvh

Bengt G. Michalsen
BGM arkitekter AS