Resyme av innlegg under høringsmøte til kommuneplan 9. januar 2018

Til planutvalgets og formannskapets medlemmer gir vi et resyme av hovedpunktene for vårt forslag og innlegg under høringen. Vi har ellers i saken, sammen med vår arkitekt Spir arkitekter, fremlagt et utførlig faktisk materiale om eiendomsforhold med illustrasjoner og forklaringer til vårt forslag, både til prinsippavklaring og forslag til rullering av kommuneplanen, som planutvalgets medlemmer er vel kjent med, og som vi henviser til og regner med inngår i sakens videre behandling i formannskap og kommunestyret.

*Baptistene disponerer samlet rundt 24 dekar på begge sider av Michelets vei til hhv folkehøgskole og høyskole for ledelse og teologi. Eiendommene er i plansammenheng avsatt til utbygging og har betydelig ledig tomtepotensial for annen utnytting, boliger, vist i den utlagte høring, som alternativ til dagens planformål «offentlig og privat tjenesteyting». Dette formål er i hovedsak realisert i den utbygging som er gjort.*

*Rådmannen har gått imot det utlagte forslag med hovedvekt på at et marginalt område nærmest E -18 er støyutsatt og ikke er egnet for omdisponering til boligformål/lavblokk, slik illustrasjon til forslaget viser.*

*Dette er etter vårt syn ikke holdbart, fordi ny lavblokk, eller annen boligtype ved E -18, er alternativ til å beholde dagens internatbygg med samme beliggenhet mot E -18. Internatet blir støymessig ivaretatt ved vegvesenets utbygging av E -18, og det er fullt mulig at folkehøgskolen velger den løsning. Det åpner plass for at også lavblokk eller andre boligtyper som vist i forslaget, kan legges andre steder på eiendommen, utenfor den støyutsatte sektor nær E -18.*

*Vi mener det også er fullt mulig å støysikre en lavblokk med samme plassering som internatbygget, og, med enda bedre effekt enn dette, som skjerm mot støy også for tilstøtende eiendommer. Støy fra selve biltrafikken på E18 er godt skjermet ved en støyskjerm mellom biltrafikken og kollektivfeltene, slik at trafikkstøy fra selve E18-trafikken utgjør et mindre bidrag til støyen på vårt tiltak. Det vesentligste støybidraget er fra busstrafikken i kollektivfeltene, som ligger nærmest. I de veiplanene som ligger til grunn for de viste støyberegningene er det ingen skjerming på sydsiden av kollektivfeltet. Det kan likevel komme som resultat av plangjennomføring for E-18 og planprosess for bolig. Fremtidige krav og utvikling både for buss- og bilparken vil redusere støynivå og luftforurensning.*

*Rådmannen ser det også som en utfordring at boligutvikling er foreslått i områder hvor man i henhold til arealstrategien skal ha en restriktiv utbyggingspolitikk.*

*Boligformål innenfor denne del av folkehøgskolens eiendom blir i dette tilfellet en utfylling av eksisterende boligområder på begge sider av Michelets vei. En slik utfylling kommer som sådan ikke i konflikt med kommunens arealstrategi. Det ble klart allerede i referatet fra oppstartsmøtet med planavdelingen der det opplyst at det uavhengig av rulleringen av kommuneplanen kunne fremmes reguleringssak for enklere utnytting med mindre tetthet innenfor gjeldende regelverk og praksis uten egen prinsippavklaring. Det fremstår som et klart bedre alternativ enn utbygging til kontor, forretning, næring o.l.*

*Vi mener tomteområdets egenart med hensyn til størrelse, beliggenhet og egenskaper åpner for en vesentlig høyere utnytting enn et mønster med lav utnytting i frittliggende eneboligtomter. Utforming med skjermingseffekter mot E-18 er et viktig hensyn. Et annet positivt særpreg for området, som forsvarer en mer konsentrert utbygging på folkehøyskolens eiendom, er at boligene får tilgang til oppholdsarealer i parken og avsatt friområde på høyskolens eiendom ned til Holtekilen. Bruken av friområdet kan samtidig avklares nærmere med friluftsetaten i kommunen. Det er eierne innstilt på.*

*Det er på dette grunnlag vi ønsker en avklaring i kommuneplanens arealdel på rammebetingelsene for en reguleringsplan med kombinert utvikling av skolene og boliger. Det er til høringen fremlagt alternative illustrasjoner for en slik utvikling med relativt høy utnyttelse. I det fremlagte høringsutkast har kommunen vist en noe lavere utnyttelsesgrad i form av lavblokk/konsentrert små hus med anbefalt byggehøyde 2 til 3 etg. Det er i den sammenheng vist til at «området bør utnyttes lavt av hensyn til nabobebyggelse og siden det ikke ligger til knutepunkt eller senter» (dog med kort gangavstand i eiendomsgrense til bussholdeplass med 5.minuttes avganger og rimelig nærhet til Stabekk stasjon) Vi mener den anbefalte boligtypologi i høringsutleggingen reflekterer eiendommenes utviklingsmuligheter på en god måte og vil forholde oss til den.*

*Nærmere detaljer knyttet til grad av utnytting, plassering og valg av boligtyper mv vil det på dette grunnlag bli tatt nærmere stilling til under utarbeidelse av reguleringsplan, der område for boligformål og skole inngår i arealdelen til kommuneplanen.*

For forslagsstiller

Svein Arild Pihlstrøm