

## **Høringsuttalelse - Reguleringsplan for Professor Kohts vei 77-87, PlanID 2017022**

Nordliveien 26 har følgende bemerkninger til forslag til reguleringsplan for Professor Kohts vei 77-87;

### **Gjeldene kommuneplan**

Kommuneplanen legger opp til at det i småhusområder ikke skal bygges tett og høyt. Stabekk er ikke en del av utviklingsområdene i Bærum sin kommuneplan, og vi mener at kommuneplanens intensjoner om å føre en restriktiv utbyggingspolitikk i områder med småhus og rekkehus ikke er tilstrekkelig tatt hensyn til i dette prosjektet.

### **Foreslåtte bestemmelser**

Tekniske anlegg på fremkommer ikke i illustrasjonene og pt. er det ingen garantier for hvor disse oppbyggene kommer og hvordan disse utformes. For Felt B1 og B2 vil dette si at det kan bygges opp til kote +39. Dette er langt over kotehøyden på uteoppholdsarealer for boligbebyggelsen rundt og slike takoppbygg er heller ikke illustrert i sol og skyggestudier.

### **Høyder og volumer**

Nordliveien 26 mener at det legges opp til en for høy og massiv utnyttelse på området og at prosjektet ikke er tilpasset omkringliggende bebyggelse i Nordliveien og veiens silhuett når det gjelder høyder, volumoppbygging og avstander til villastrøk. Høyder og volumstørrelser må reduseres og bygningskroppene må trappes bedre ned/ fragmenteres mot nabobebyggelse. Planforslaget vil visuelt sett virke «trykkende» mot bakenforliggende villastrøk med sine store fasadeflater, og ligger for tett fysisk mot nabogrenser. Med referanse til plan- og bygningslovens § 29-4, må avstand til nabobebyggelse må økes.

### **Arkitektur**

Vedrørende estetiske retningslinjer for utforming av bebyggelsen, er det viktig at fokus på materialer og detaljer som benyttes i prosjektet skal være preget av høy estetisk, miljøriktig, bruksmessig, håndverksmessig og vedlikeholdsmessig kvalitet.

### **Taklandskap og teknisk anlegg**

Taklandskapet må tillegges stor estetisk vekt i prosjektet. Takflaten er bygningens femte fasade, og bakenforliggende bebyggelse i Nordliveien vil se mange av disse fasadene. Takflater bør ha som gode vekstdybder for å øke det biologiske mangfoldet og opplevelsesverdien av takflaten.

Tekniske anlegg og installasjoner skal fortrinnsvis integreres i ny bebyggelse. Frittstående anlegg eller installasjoner skal plasseres og utformes slik at de harmoniserer med området arkitektur og/eller integreres i uteområdet.

### **Leilighetsmiks**

For å sikre en stor og god variasjon av kjøpere/ beboere, er det behov for en kombinasjon av både små og store leiligheter, og videre en større andel av middels store/ store leiligheter enn det som legges til grunn i planforslaget. En god miks av mennesketyper, sivilstatus og alder vil være positivt for nærmiljøet.

### **Lillo Holtet**

Istandsettelse av Lille Holtet er viktig for både prosjektet og omgivelsene for øvrig. Vi mener det er viktig at det stilles som vilkår i tillatelse at restaureringen ferdigstilles før ferdigattest kan gis for prosjektet.

### **Avslutningsvis**

Som nabo er vi positive til at området utvikles. Planforslaget ser generelt bra ut, men som naboer og fagpersoner er vi skeptiske med tanke på overstående punkter.

Med Vennlig hilsen



Christine Eng



Preben Berthelsen Bie

Nordliveien 26, 1368 Stabekk