

Bærum 26.03.2021

**Høringsuttalelse fra Østre Stabekk Vel - Reguleringsplan for Professor Kohts vei 77-87,
PlanID 2017022**

Østre Stabekk Vel har gått gjennom forslaget til reguleringsplan for Professor Kohts vei 77-87 og har i hovedtrekk følgende kommentarer:

Østre Stabekk Vel er positiv til at området i Professor Kohts vei utvikles til boligformål. De foreslåtte planene knyttet til utomhusarealene med park og tun, samt området rundt Lille Holtet er et løft for området og nabolaget.

Når det gjelder den foreslåtte bebyggelsen har Østre Stabekk Vel følgende innvendinger:

- Høyder i planforslaget må reduseres i forhold til presenterte forslag. Se argumenter i uttalelse.
- Forslaget til reguleringsplan legger opp til en for høy og for tett utnyttelse av området og er i strid med føringene i kommuneplanen. Prosjektet fremstår for massivt og som et «fremmedelement» i eksisterende småhusområde.
- Prosjektet er ikke godt tilpasset omkringliggende bebyggelse i Nordliveien og dens silhuett og har ikke tilstrekkelig avstand til omkringliggende villastrøk/småhusbebyggelse.
- Tekniske anlegg på tak må begrenses i størst mulig omfang og integreres i bygningsarkitekturen. Slike takoppbygg vil i tillegg til å være lite pene også kunne ta utsikt fra omkringliggende bebyggelse. Per dags dato vet vi ikke hvor tekniske oppbygg på tak kommer.

Forhold til gjeldene kommuneplan

Kommuneplanen legger opp til at det i småhusområder ikke skal bygges tett og høyt.

Under «Hensikt» i kommuneplanbestemmelsene står det følgende;

1. Kommunen skal styre boligbyggingen mot fortetting i utvalgte områder og begrense fortetting i resten av kommunen.
2. Utvikle hovedutbyggingsområdene i følgende rekkefølge:
 - a. Fornebu/Lysaker
 - b. Sandvika

- c. Bekkestua/Høvik
- d. Fossum
- e. Avtjerna

5. For øvrig begrense boligbyggingen i resten av kommunen. Det skal føres en restriktiv utbyggingspolitikk i områder med småhus og rekkehus for å opprettholde strøkernes karakter.

Stabekk er ikke en del av utviklingsområdene i Bærum sin kommuneplan. 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 reguleringsbestemmelser

I forslag til reguleringsbestemmelser står det følgende;

§ 3.4 På de øverste takene kan det over maksimal høyde tillates takoppbygg på maksimalt 1,5 meter for tekniske anlegg på inntil 20% av underliggende takflate.

Dette fremkommer ikke i illustrasjonene og naboer har ingen garantier for hvor disse takoppbyggene 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 materiale som følger reguleringsaken.

Planforslagets høyder og volumoppbygging

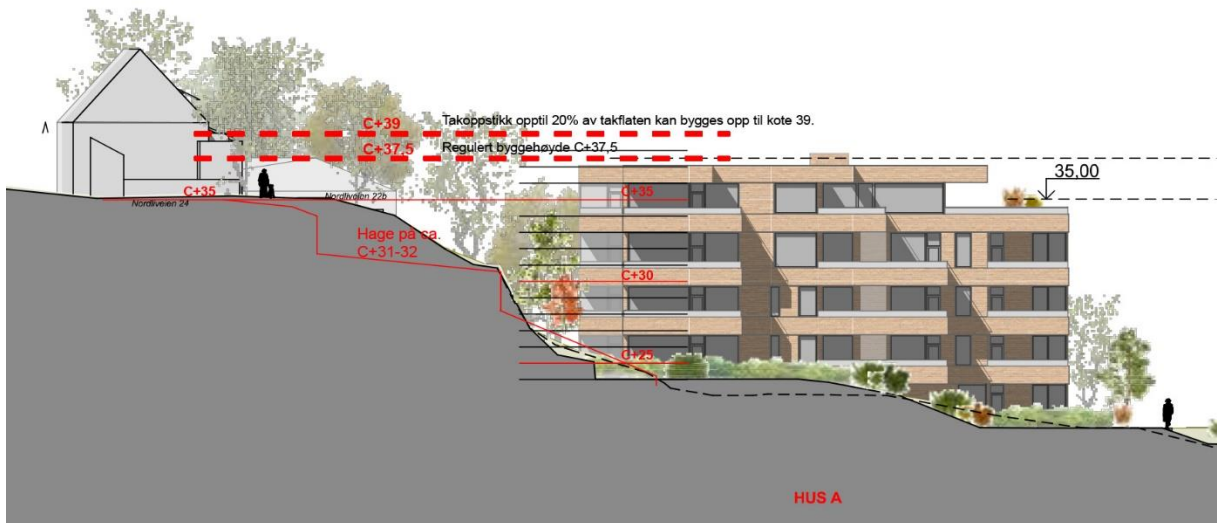
I bakkant av prosjektet opp (mot Nordliveien) blir spesielt Nordliveien 24 bygget igjen. Her ligger kotehøyden på maks gesims langt over boligens 1.etasje. Beboerne vil få gjenboere vis a vis sin eiendom og deres nedre hagenivå vil bli liggende langt under ny bebyggelse.

Østre Stabekk Vel 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 dens silhuett når det gjelder høyder, volumoppbygging og avstander til villastrøk. Det samme gjelder mot Ekeliveien og mot villabebyggelsen sørvest i Professor Kohts vei 97 og 99. I politikernes tilbakemelding er det nevnt at bebyggelsen bør trappes ned mot Ekeliveien. Dette mener vi også er relevant og må gjøres mot bebyggelsen i Nordliveien og sydvest for eiendommen.

I plan og bygningsloven § 29-4 står det blant annet:

«Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.»

Målt på snitt-tegninger og kotehøyder kommer bygningene nærmere nabogrense enn halve bygningshøyden. Vi mener at dette også bør ta hensyn til ved utarbeidelse av denne reguleringsplanen og at høyder mot nabobebyggelse reduseres.



Illustrasjon: Østre Stabekk vel. Illustrasjon viser høyde på eksisterende hage i Nordliveien 24 og stiplet høyde for takoppbygg samt maks regulert gesims i forhold til eksisterende bolig.



Illustrasjon: Østre Stabekk vel har lagt inn mål mellom ny og eksisterende bebyggelse. Bygg H og I kommer veldig nær eksisterende småhusbebyggelse i Ekeliveien.



Illustrasjon: Østre Stabekk vel. Bygg A og B kommer veldig nær eksisterende småhusbebyggelse i Professor Kohts vei

Bygningsvolumene i planforslaget er brede lameller og ligger hovedsakelig med sine brede gavlfasader og henvende mot bakenforliggende bebyggelse. Dette vil for enkelte eiendommer fremstå som en massiv vegg rett mot respektive eiendommer med sjenerende innsyn i både boliger, terrasser, hager og øvrige uteoppholdsarealer. Østre Stabekk Vel er av den oppfatning at dersom bebyggelsen hadde vært mer fragmentert og bygget opp av mindre volumer med lavere høyder, så vil prosjektet i større grad kunne integreres i småhusområdet.

Taklandskapet må tillegges vekt i prosjektet. Takflaten er bygningens femte fasade, og bakenforliggende bebyggelse i Nordliveien vil se mange av disse fasadene. Takflater bør utformes som intensivt grønt tak, for å øke det biologiske mangfoldet og opplevelsesverdien av takflaten.

Østre Stabekk Vel mener at tekniske anlegg og installasjoner må integreres i bebyggelsen.

Østre Stabekk Vel mener at det er viktig at restaureringen av Lille Holtet blir gjort fagmessig riktig og at det stilles krav til at restaureringen ferdigstilles før ferdigattest kan gis for prosjektet.

Oppsummering

- Det er positivt at området i Professor Kohts vei utvikles til boligformål.
- Utomhusarealene med park og tun, samt området rundt Lille Holtet fremstår som et løft for området og nabolaget.
- Planforslaget viser for massiv utbygging og for store volumer i forhold til omkringliggende bebyggelse.
- Høyder må tilpasses småhusområdet bedre og høyder må reduseres med minimum en etasje.
- Nedtrapping mot småhusbebyggelsen i alle himmelretninger.
- Silhuetten og åsryggen i Nordliveien skal ikke bygges inn.
- Tekniske installasjoner på tak må integreres i bebyggelsen og materialmessig harmonisere med øvrig materialbruk.
- Bebyggelse skal ha grønne tak med tilstrekkelig vekstdybde for å øke biologisk mangfold.
- Forslag til reguleringsbestemmelse om at 20% av øverste tak kan ha takoppbygg på inntil 1,5 meter over maks regulert gesims kan ikke godtas.
- Restaurering av Lille Holtet må sikres i reguleringsplanen ved rekkefølgekrav.

Med Venlig hilsen



Adele Os
Styreleder Østre Stabekk Vel



Christine Eng
Styremedlem Østre Stabekk Vel