

ØVRE BÅSTAD

Innspill til kommuneplanens arealdel i Asker - 2021-2033

LINK ARKITEKTUR

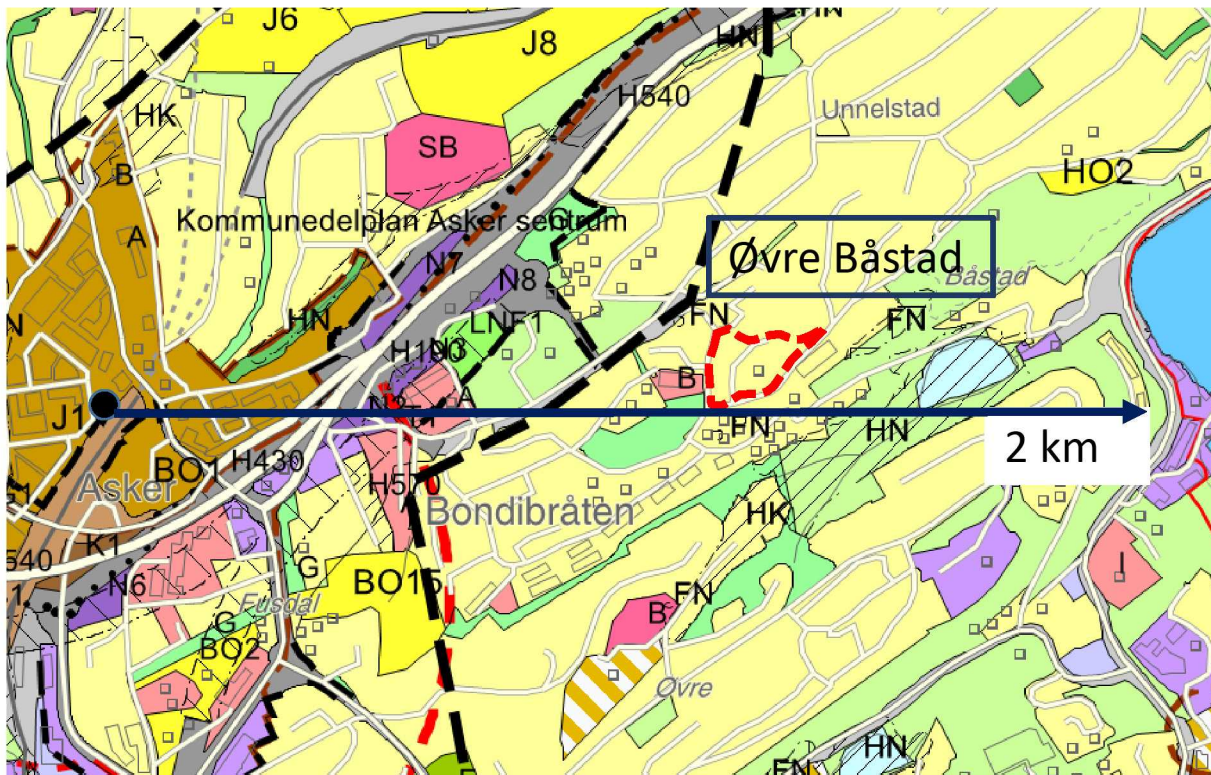




Innspill til kommuneplanens arealdel for Asker kommune 2021- 2033.

På vegne av hjemmelshavere til Øvre Båstad, Gbnr. 48/44, Leangveien 43A og 43B, Nils Petter Gill og Backe Prosjekt AS og ABBL (Asker og Bærum boligbyggelag) gis innspill til revidering av arealdelen.

Det er igangsatt forberedende arbeider til ny reguleringsplan for Øvre Båstad. Reguleringsplanen har som formål å fremme boligformål for konsentrert småhusbebyggelse med rekkehus og lavblokker.



Gjeldende Kommuneplan:

Kartutsnitt er fra gjeldende kommuneplan hvor eiendommen er markert med rødstiplet linje. Området for «Kommunedelplan for Asker sentrum» er markert med svartstiplet linje. Kartutsnittet viser også anbefalt avstand med 2 km for boliger til kollektivknutepunkt i regionale byer innenfor «bybåndet».

Beliggenhet / Planstatus:

Øvre Båstad, gbnr. 48/44, ligger rett øst for Asker sentrum, i gangavstand til Asker togstasjon. Eiendommen er på nær 20 da.

I gjeldende kommuneplan for Asker er eiendommen avsatt til kategori B Boligområder med utfyllende bestemmelser; «Disse boligområdene omfatter boligeiendommer som kan ha rom for fortetting». I gjeldende regulering, stadfestet 02.12.1955, er eiendommen regulert til eneboligtomter med tilhørende anlegg.

Kollektivknutepunkt / «Bybåndet»:

Iht. Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, er anbefalte avstander for boliger til kollektivknutepunkt i regionale byer innenfor «bybåndet» satt til 2 km. Gangavstand fra eiendommen til Asker stasjon er målt til ca. 1,4 km.

Skoler / Barnehager:

Nærmeste skolekrets er Bondi barneskole og Risenga ungdomsskole. Barneskolen er ny og har god kapasitet. Det bygges ny ungdomsskole på Risenga som skal stå klar til å ta imot elever i 2020. Det er trygg skolevei. Båstadmyra barnehage ligger rett ved eiendommen.

Div. registreringer:

Det er utført søk/registreringer om sårbart biologisk mangfold, kulturminner og arkeologi, uten funn. Miljøtekniske grunnundersøkelser viser at det er ikke registrert forurensing. Geotekniske grunnundersøkelser viser at eiendommen kan bygges ut med konsentrert bebyggelse.

Miljøprofil:

Med en tydelig miljøprofil skal prosjektet tilpasses nærområdet. Området skal opprettholde sitt grønne preg blant annet ved bevaring av flere store trær på tomte. Det er også ønske om å ruste opp den eksisterende gangstien nord for eiendommen samt å åpne opp for en ny park mellom gangstien og den nye bebyggelsen. Hovedintensjonen er at nåværende inngjerdet eiendom skal bli tilgjengelig for alle i nabolaget.

Det legges opp til grønn mobilitet hvor antall p-plasser vurderes opp mot el-sykel med tilhørende fellesrom for oppbevaring og verksted. Det vil bli vurdert om en el-sykel skal følge boenheten ved kjøp for å redusere behovet for bilbruk. Det legges opp til utstrakt tilrettelegging for el-billading.



Situasjonsplan / Mulighetsstudie:

Som situasjonsplanen viser har eiendommen gode solforhold /utsiktsforhold. Det er vurdert at prosjektet ikke vil gi noen negativ fjernvirkning i vesentlig grad. Dette på grunn av at bebyggelsen ligger godt tilpasset terrenget. I området finnes det allerede bebyggelse i varierte størrelser og høyder, slik som bebyggelse mot sydøst med to store terrasseblokker. Samlet sett er det vurdert at forslått bebyggelse vil gi svært liten ulempe for eksisterende bebyggelse.

Foreslått bebyggelsesstruktur:

Det er ønskelig, og anses som bedre arealutnyttelse, å kunne etablere boligbebyggelse med annen utbyggingsform og høyere arealutnyttelse enn det regulerede. En tenker seg eiendommen utbygd med rekkehus på vestre del, for å tilpasse seg nabolagets småhusbebyggelse, og med lavblokker i områdets østre del. Foreslått adkomst til eiendommen vil være via Jørgensløkka og Haldensvingen til Haldenveien.

Totalt er det foreslått 70-80 leiligheter og 10-13 rekkehus. Det legges opp til min. 80m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Arealet skal være egnet til lek, opphold og aktivitet for beboere. Min. 25m² av uteoppholdsarealet pr. boenhet skal opparbeides som nærmiljø/lekeplass. Arealet skal være fellesareal og ligge på bakkenivå. Høyder på lavblokkene er foreslått fra 3 til 4 etasjer.

Sentralt på eiendommen i nord er det planlagt en park. Hovedintensjonen er at arealet skal benyttes av både beboere og naboer. Ved å åpne opp for tilgjengelighet og fri ferdsel, kan dette skape gode intensjoner om samhold og fellesskap i nærområdet. Eiendommen er i dag lukket for allmennheten.

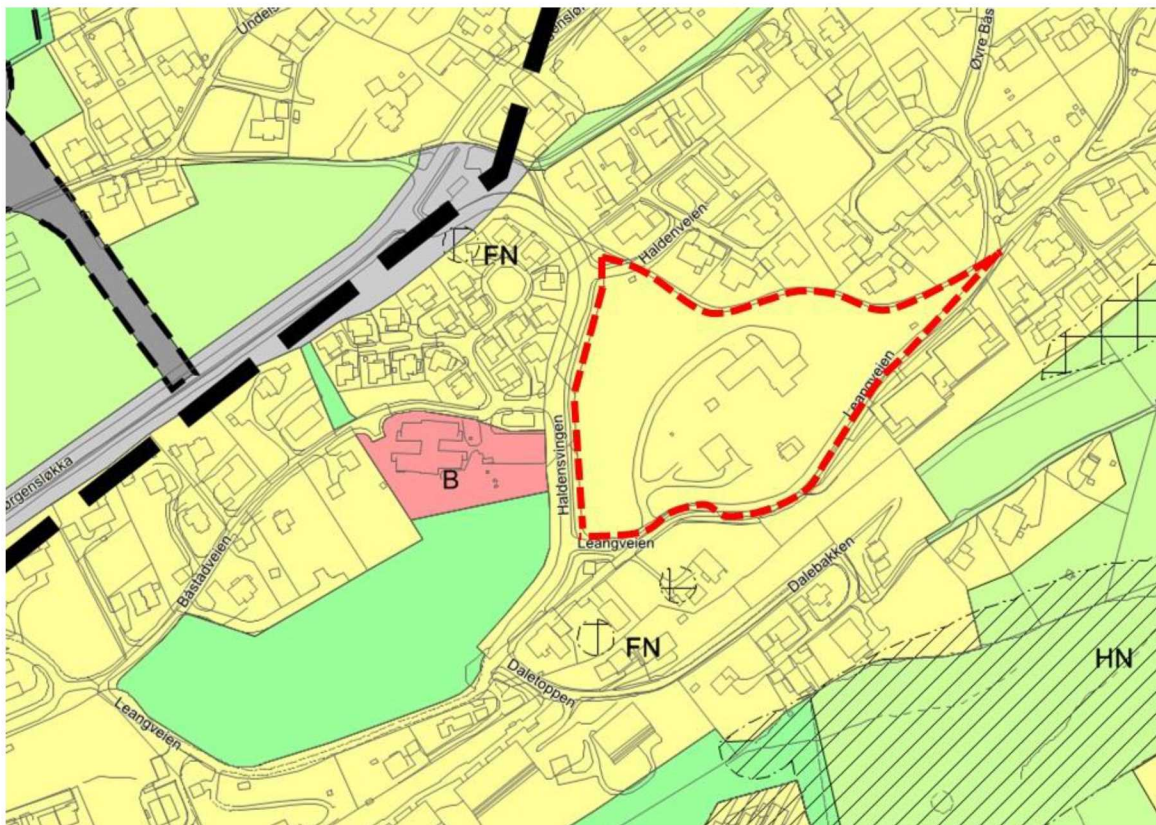
Det er planlagt å bevare deler av vegetasjonen i parken, blant annet større trær. Det vil i forbindelse med detaljreguleringen utarbeides en detaljert utomhusplan. Aktuelle tema fra områdets historie vil kunne benyttes som inspirasjon for parkutforming. I parken er det planlagt siktlinjer som åpner opp for utsiktspunkter ut mot fjorden.

Erstatningsboliger i forbindelse med E18 utbyggingen:

Med den foreslåtte utvidelsen av E18, vil enkelte boliger bli sanert. Som erstatningsboliger for disse vil nye boliger på Øvre Båstad kunne være et godt alternativ.



Typisk snitt for å belyse terrengfall



Kartutsnitt:

Gjeldende kommuneplan med eiendommen markert med rødstiplet linje.

Vi ber om at eiendommen Øvre Båstad Gbnr. 48/44 :

- avsettes til framtidig areal for boligbebyggelse (konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker).
- innlemmes som fortettingsområde innenfor Kommunedelplan for Asker sentrum.
- vurderes som hensiktsmessig erstatningsareal for boliger som saneres som følge av utvidelse av E-18.

Vennlig hilsen

LINK arkitektur AS

Leder Plan: Ragnar Os
Arealplanlegger: Axel S. Ødegaard

PB. 383 Sentrum, 0102 Oslo

oslo@linkarkitektur.no / ro@linkarkitektur.no / aso@linkarkitektur.no

LINK ARKITEKTUR

ØVRE BÅSTAD

LINK ARKITEKTUR

