

From: Ketil Kiran <kk@archus.no>
Sent: Monday, July 6, 2020 5:57 PM
To: Postmottak Nordre Follo kommune; Anna Lina Toverud
Cc: Kristin Tonga; Erik Bjørnstad; Tias Berg
Subject: VS: Trollåsen
Attachments: 3_Plan U og 1 etg_Full utbygging.pdf; 4_Snitt.pdf; 5_Planskisse Trinn 1.pdf; 1_Planskisse full utbygging.pdf; 2_Planskisse_boligetasjer.pdf

Anna Lina Toverud.

Vedlagt oversendes noen skisser som summerer opp hvordan Mastemyr Eiendom (ME) tenker at eiendommen kan utvikles på kort og lang sikt.

Et helt avgjørende utgangspunkt for ME er at det arbeidet som er lagt ned i prosjekteringen av nybygget må kunne brukes videre. Økonomien i prosjektet er så marginal at det ikke er mulig å starte prosjekteringen av helsebygningen på nytt. Men aller viktigst er det at bygningens planløsning er arbeidet fram gjennom lange og inngående samtaler med de framtidige brukerne for å finne den optimale organiseringen av de ulike virksomhetene. Forutsetningen er videre at helsebygningen skal kunne bygges mens dagens forretningsbygning blir stående. Hvordan denne bygningen utformes er ikke avgjørende for de hensynene som reguleringsplanen må ivareta. Plasseringen er det avgjørende. Og som mulighetsstudien har illustrert, er det ingen annen mulig plassering enn området sørvest for forretningsbygningen. På de skissene som nå presenteres har vi flyttet bygningen nærmere Trollåsveien og forretningen, men den endelige plasseringen må bli en avveining mellom ønsket om å bevare mest mulig vegetasjon og dimensjoneringen av torget/møteplassen.

På tegningen som illustrerer en mulig full utbygging av eiendommen (skisse 1) har vi lagt inn en forretning på omtrent samme størrelse som i dag. Langs fasade går en gangveg som gir direkte forbindelse fra den offentlige gangvegen til torget og som er atskilt fra kjørebanelen med en rabatt. Over forretningen, i bakkant (mot øst), er det plassert en boliglamell (skisse 2). Vi har ikke finstudert hvor høy bebyggelse området tåler, men har valgt å vise tre boligetasjer. Atkomsten til boligene er lagt på østsiden, sammen med det felles uteoppholdsarealet. Foreløpige solstudier viser at boligene ikke skyggelegger barnehagens lekearealer i barnehagens åpningstider, og boligenes uteoppholdsareal får tilstrekkelig sol i den perioden som kommuneplanen angir som kritisk. Nedkjøringen til parkeringskjelleren og varemottaket til forretningen er plassert lengst nord, rett inn fra innkjøringen til eiendommen (skisse 3), for å redusere mulige konflikter mellom gående og kjørende.

Utnyttelsen av eiendommen er planlagt med tanke på at de arbeidene som inngår i første byggetrinn også er den del av den endelige løsningen (skisse 5). I første byggetrinn inngår, foruten helsesenteret, også arealet mellom forretningen og Trollåsveien. Også torget blir opparbeidet, mellom helsebygget og forretningen og eventuelt med en direkte forbindelse til bussholdeplassen.

Som snittet (skisse 4) viser, har helsesentret fire etasjer. Øverste gesims ligger like høyt som i det prosjektet som ble rammesøkt, fordi teknisk rom, som tidligere lå på taket, nå er integrert i den fjerde etasjen. Med fire etasjer blir det plass til alle helsefunksjonene i nybygget. Alle virksomhetene får dermed nye, tidsmessige lokaler i første byggetrinn, og løsningen er funksjonelt sett bedre enn å kombinere dagligvareforretningen med deler av helsevirksomhetene.

De virksomhetene som plasseres i fjerde etasje skulle opprinnelig flyttes til den minste av de to eksisterende bygningene, og denne bygningen kan derfor rives. Det arealet som dermed frigjøres, bak forretningen, må benyttes til parkering. Vi er klar over at det er i strid med bestemmelsen i kommuneplanen å legge alle parkeringsplassene på terreng, men det er flere grunner til at vi mener

det må aksepteres – som en midlertidig løsning. Nedkjøringen til en P-kjeller under helsebygningen vil ødelegge muligheten for å etablere torget i første byggetrinn. P-kjelleren under helsebygningen vil ikke kunne brukes når eiendommen er fullt utbygd med P-kjeller under forretningen. Det er innlysende at eiendommen ikke kan ha to parkeringskjellere med hver sin nedkjøringsrampe, og å pålegge grunneier å etablere en P-kjeller som en midlertidig løsning, er åpenbart urimelig.

Vi mener at de oversendte skissene imøtekommer de signalene som kommunen ga i møtet 5. juni 2020 og at planene for en full utnyttelse av eiendommen er i samsvar med føringer og krav gitt i kommuneplanen.

Vennlig hilsen

Ketil Kiran
Sivilarkitekt MNAL

ARCHUS arkitekter as

23 33 49 00 – tlf

93 28 28 30 – mobil

kk@archus.no

www.archus.no