



Bærum kommune
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Saksbehandler, innvalgstelefon

Jorunn Skram, 32266826

Bærum kommune - Uttalelse til høring av reguleringsplan for Professor Kohts vei 77-87

Vi viser til brev datert 2. februar 2021 med høring av detaljregulering for Professor Kohts vei 77-87 i Bærum kommune.

Bakgrunn

Planområdet ligger mellom Stabekk sentrum og E18. Det fremgår av planforslaget at et eksisterende næringsområde med bilrelaterte virksomheter skal transformeres til et nytt boligområde med varierte størrelser på leilighetene. Tilhørende formål er felles uteoppholdsarealer, lekeplasser, offentlig turvei og fortau. Det legges også til rette for etablering av mindre utadrettet virksomhet som forretning, bevertning eller servicevirksomhet i felt B6 og det eksisterende bygget «Lilleholtet». Planområdet er ca. 14,6 daa stort, og forslaget inneholder 9 leilighetsbygg i 4 til 5 etasjer med ca. 185 leiligheter. Mot nord, øst og vest er det et etablert småhusområde. Mot sør, på andre siden av Professor Kohts vei, ligger en dagligvareforretning. Mellom Professor Kohts vei og E18 ligger rekkehusområder som skal transformeres i forbindelse med ny E18.

I kommuneplanens arealdel er den østre delen av planområdet avsatt til fremtidig boligområde og den vestre delen til kombinert formål bolig og/eller næring. Områdene rundt er satt av til eksisterende boligbebyggelse. Størstedelen av planområdet er uregulert. Arealet langs Professor Kohts vei er regulert til sykkelfelt og fortau på begge sider, samt forretning/kontor og bolig. Tosidig sykkelfelt og fortau på sørsiden og nordsiden er under bygging.

Vi ga innspill til oppstart av planarbeidet i vårt brev datert 25. april 2018.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, samfunnsikkerhet, samt barn og unges interesser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering

Vi har følgende konkrete merknader knyttet til nasjonale og viktige regionale interesser:

Forslaget følger arealmessig opp overordnede føringer om høy utnyttelse og vekst langs jernbanen og fortetting rundt lokalsenteret Stabekk. Hensyn til overvann og barn og unges interesser anses som godt ivaretatt.

Støy

Støy er et miljøproblem som rammer svært mange mennesker. Det er derfor utarbeidet en nasjonal retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) som skal legges til grunn for arealplanleggingen i kommunene. Retningslinjen skal sikre at det legges til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer. I kommuneplanen er det lagt til grunn at retningslinjen skal ligge til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Planområdet ligger i gul og rød støysone, men ligger ikke innenfor avviksområdet for støy i kommuneplanen. Det tillates derfor i utgangspunktet ikke nye bygninger til støyfølsomt bruk i rød sone. På enkelte fasadepartier mot Prof. Kohts vei, særlig i sør-vest, er det beregnet støyverdier over 65dB (rød sone). Høyeste verdi er 67dB. Størstedelen av området ligger i hovedsak i gul sone, en vurderingssone hvor det i henhold til kommuneplanens § 21-6 kan lokaliseres nye bygninger til støyfølsomt bruksformål med støynivå utenfor vindu opp til Lden 65 dB fra vei og Lden 68 dB fra jernbane.

I forslag til bestemmelser er kommuneplanens retningslinjer for gul sone gjort juridisk bindende med krav om at alle boenheter skal ha en stille side, at minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side og at minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side. Støynivå på areal som medregnes i MUA skal ikke overstige Lden 55 dB.

Det legges opp til at bygninger langs Prof. Kohts vei vil skjerme utearealene i bakkant og sørge for stille sider under grenseverdiene. Som ytterligere avbøtende tiltak er det i støyrapporten foreslått at deler av balkonger på bygning A må innglasseres for å skape en konstruert stille side der det er ensidige leiligheter. For bygning B vil det være nødvendig å etablere konstruert stille side av vindu mot nord. I planbestemmelsene er det imidlertid ikke åpnet opp for å tillate fullt innglasserte balkonger eller vinduer utenfor vinduer (såkalte nisjer eller russervinduer) som avbøtende tiltak for å sikre tilfredsstillende støynivåer. Vi forstår det derfor slik at kommunen ikke vil legge til grunn konstruert stille side i dette planområdet.

Støyrapporten konkluderer med at kravene til støynivå ikke vil bli oppfylt for alle boenheter med de skisserte planløsningene. Dette er uheldig. Flertallet av leilighetene vil imidlertid få rom mot naturlig stille side, selv om kravene til at minst 50 % av rommene med støyfølsomt bruk får vindu mot slik side ikke blir oppfylt for ca. en tredjedel av leilighetene i byggene A, B, D, E og F. Støyberegningene viser støyutfordringer (gul sone) på tre av fasadene på bygg I, så det antas at kravene ikke vil kunne oppfylles her heller.

Selv om planområdet ikke ligger i kommunens avsatte unntaksområder for støy, ligger det forholdsvis nært både sentrum med jernbanestasjon, skoler og bussholdeplasser. Noen unntak fra støyretningslinjen kan derfor aksepteres under forutsetning av at det gjennomføres avbøtende tiltak for å tilfredsstille støykravene i bestemmelsene. Vi viser til støyretningslinjen T-1442/2016 med tilhørende veileder M-128 om hva som kan anbefales som avbøtende tiltak for støyfølsom arealbruk. Vi anser ikke såkalte nisjer eller russervinduer som akseptable løsninger

for å tilfredsstille krav til stille side, og vi vil heller ikke i hovedsak akseptere løsninger der leiligheter får ensidig side mot rød sone. Aktuelle avbøtende tiltak må inntegnes på plankartet og nedfelles i bestemmelsene. Vi understreker at det gjennom rekkefølgebestemmelser må sikres at eventuelle tiltak for å oppnå tilfredsstillende støynivåer er etablert før bebyggelsen tas i bruk.

I støyutredningen er trafikk tall for vei basert på trafikkanalysen fra prosjektet E18 Lysaker - Ramstadsletta, dagens trafikk mengder og netto trafikkøkning fra planområdet. Trafikk tallene som forventes ved ferdig utbygging i henhold til vedtatt plan for ny E18 er benyttet i støyberegningene og legger til grunn en reduksjon i støyen i forhold til dagens situasjon.

I etterkant av utarbeidelsen av støyutredningen (siste revisjon datert 12.06.2020) har Statens vegvesen i brev datert 10.12.2020 varslet oppstart av planarbeid for et justert alternativ for E18 Lysaker-Ramstadsletta. Stortinget har stilt krav om en kostnadsreduksjon av prosjektet, deriblant innkorting av planlagt Stabekkløkk med ca. 50 meter. Det skal gjennomføres tilleggsutredninger som blant annet vil omhandle temaer som støy og luftforurensning. Dette betyr at det er knyttet usikkerhet til de tallene som er lagt til grunn i støyrapporten og dermed til hvilke støyforhold som faktisk vil oppnås i planområdet. Vi vil derfor anbefale at kommunen vurderer å få utarbeidet en ny støyrapport basert på nye tall fra Statens vegvesen og at det settes inn en rekkefølgebestemmelse knyttet til søknad for støyfølsomme bruksformål at det skal dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at støygrensene i §12 blir tilfredsstillt.

Luftkvalitet

Luftforurensning er et helse- og miljøproblem i mange norske byer og tettsteder, hovedsakelig om vinteren og våren. De viktigste luftforurensningene er nitrogenoksider (særlig NO₂) som kommer fra forbrenningsmotorer, og svevestøv som stammer fra eksos, piggdekkslitasje av vegbanen og vedfyring. Rapporten om luftkvalitet har brukt tre ulike datakilder til beregning av luftkvalitet i planområdet. Det konkluderes med at det er høy sannsynlighet for at sørlige og vestlige deler av planområdet er berørt av luftforurensningssoner og at det er behov for tiltak. Bygninger B, D, E og F er berørt av rød luftforurensningssone på fasader langs Professor Kohts vei. Bygninger A og I samt deler av arealet mellom byggene vil være delvis berørt av gul forurensningssone for NO₂.

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520/2012 må legges til grunn for vurdering av luftforurensning i videre detaljering. Lokal skjerming på uteplasser kan vurderes for å redusere luftforurensningen og innglassing av balkonger på fasadene mot Professor Kohts vei er nevnt som mulig avbøtende tiltak. Bestemmelsene bør sikre at inntak til ventilasjonsanlegg legges i områder uten forurensningssone, det samme gjelder krav til MUA for uteoppholdsarealer og lekeplasser.

Det er knyttet usikkerhet til beregningene. Vurderingene i rapporten er blant annet basert på at E18 er lagt i tunnel langs planområdet. Som nevnt under avsnittet om støy, er det nå varslet endringer i reguleringsplanen for E18 Lysaker - Ramstadsletta, med mulighet for endringer i trafikkberegningene. Det vil derfor være nødvendig med supplerende beregninger tilknyttet luftforurensning og evt. behov for avbøtende tiltak, som bør sikres i rekkefølgebestemmelsene.

Forurenset grunn

Det er påvist grunnforurensning i planområdet, og det må utarbeides en tiltaksplan for opprydning som skal godkjennes av kommunen, jf. forurensningsforskriften §12-2. Dette bør omtales i planbeskrivelsen, og krav om utarbeidelse av tiltaksplan, gjennomføring av tiltak og hvilken miljøkvalitet grunnen skal ha etter at tiltaket er gjennomført bør sikres i bestemmelsene. Gjennomføring av tiltakene rekkefølgesikres på linje med øvrige tiltak i

miljøoppfølgingsprogrammet. Det bør vurderes om hensynssone fare bør inntegnes på plankartet.

Konklusjon

Vi har vurdert planforslaget og har konkrete faglige innspill på temaene *støy, luftforurensing og grunnforurensing*.

Vi vil på generelt grunnlag anmode kommunen å kvalitetssikre plankart og bestemmelser før planforslaget eventuelt vedtas.

Ellers viser vi til kommunens ansvar som planmyndighet, jf. [Statsforvalterens forventningsbrev for 2021](#), datert 28. januar 2021 og tilhørende [vedlegg med forventninger til kommunal arealplanlegging](#).

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Med hilsen

Alexander Karlsson
seniorrådgiver

Jorunn Skram
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

VIKEN FYLKESKOMMUNE	Postboks 220	1702	SARPSBORG
Statens Vegvesen	Postboks 1010 Nordre	2605	LILLEHAMMER
	Ål		