

Uttalelse - Reguleringsplan - Professor Kohts vei 77 - 87 - PlanID 2017022 - Detaljregulering - Høring / offentlig ettersyn - Bærum kommune

Vi viser til brev datert 02.02.2021 med høring av detaljregulering for Professor Kohts vei 77-87 i Bærum kommune.

Hensikten med planforslaget er å transformere eksisterende næringsområde med bilrelaterte virksomheter, til et nytt boligområde. 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 ligger mellom Stabekk sentrum og E18 og 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.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, fagmyndighet for kulturminnevern, forvalter av fylkesvei og prosessmyndighet for vannforvaltning. Fylkeskommunen har følgende merknader til varselet:

Planfaglig vurdering

Samordnet areal- og transportplanlegging

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus ble vedtatt av fylkestinget 14. desember 2015. Et av planens hovedmål er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets

PLAN Avdeling for kommunale planer

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no
Internett: www.viken.no
Org.nr.: 921693230

klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

Den regionale planen innehar strategier for å nå målene. I overordnet strategi for regional areal- og transportstruktur er styrking av regionale byer spesielt, og bybåndet generelt, vektlagt. Bybåndet er det sammenhengende bebygde byområdet mellom Oslo, Lillestrøm, Ski og Asker. De regionale byene og bybåndet skal ta en høy andel av veksten i befolkning og arbeidsplasser.

Innenfor bybåndet skal utbygging først og fremst skje i gangavstand til banestasjoner eller langs høvfrekvente busstraséer, og ha høy arealutnyttelse. Viken fylkeskommune er godt fornøyd med at Bærum kommune legger opp til en høy utnyttelse av dette stasjonsnære området.

Gang- og sykkelforbindelse til togstasjon

Det er viktig å etablere gode og attraktive forbindelser til togstasjonen. Viken fylkeskommune anbefaler at det settes krav i planens bestemmelser om at forbindelse mellom Professor Kohts vei og Nordliveien vintervedlikeholdes.

Parkering

Parkeringsbestemmelsen er i tråd med parkeringsnormen i bestemmelsene til kommunedelplanens arealdel. Stabekk er definert som et B-område i parkeringsbestemmelsene, det vil si en. Beregnet parkeringskrav for bolig og forretningsområdet blir 207 p-plasser for bil og 512 p-plasser for sykkel.

I lys av pågående arbeid med ny parkeringsstrategi i Bærum, samt det at store deler av planområdet ligger i nærme Stabekk stasjon og har god bussforbindelse til Lysaker stasjon. For å nå målsettingen om å få flere over på gange, sykkel og bildeordning mener vi at Bærum kommune bør tilstrebe å gå ned ytterligere på parkeringsnormen (mellom 0,6 – 0,8 p-plass pr 100 m² for bolig og forretning).

Støy

I støyrapport rev. dato 12.06.20, vises det at deler av bygningsfasaden mot Professor Kohts vei ligger inntil rød støysone. For å oppnå tilgang til stille side skal bygningskroppene nærmest Professor Kohts vei benyttes som støyskjerm for planområdet. For å overholde krav til støy i kommuneplan er planløsningen i hver leilighet utformet slik at halvparten av oppholdsrommene og minimum ett soverom i hver leilighet vender mot stille side.

Der lydnivå på fasade er over grenseverdi, kan innglassing av balkong eller annen teknisk lufteløsning være aktuelt som avbøtende tiltak på fasade, og fungere som en såkalt «konstruert stille side».

I henhold til T-1442, er rød støysone en byggeforbudssone og gul støysone er en vurderingssone. Viken fylkeskommune påpeker at det er Bærum kommune som er støymyndighet og som skal påse at støyretningslinjene blir overholdt.

Barn og unges interesser

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen slår fast at det er et viktig nasjonalt mål å sikre barn og unges oppvekstmiljø. I Rundskriv T-2/08 presiseres det i tillegg at regjeringen ønsker at retningslinjene skal håndheves strengere, og at barns interesser bør veie tyngre enn det som hittil har vært vanlig. Der det er interessekonflikter skal barns interesser prioriteres. I rundskrivet presiseres at kommunen er ansvarlig for å sikre akseptable aktivitetsarealer for barn og unge, uansett hvem som bygger boligene.

Naturfare

Arealplanlegging som tar hensyn til flom- og skredfare er det viktigste virkemidlet for å forebygge tap og skader fra disse naturfarene, i dagens og et fremtidig klima. Kommunen har et generelt ansvar for å ivareta befolkningens sikkerhet og trygghet. Plan- og bygningsloven pålegger kommunen å forebygge risiko gjennom sin rolle som kommunal planmyndighet. Utbygging må i størst mulig grad styres utenom fareområder. Der dette ikke er praktisk mulig, må det fastsettes hensynssoner med bestemmelser som ivaretar sikkerheten i samsvar med sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift (TEK17). Private planleggere og kommunene må utrede flom- og skredfare som en del av ROS-analysen, og innhente sakkyndig bistand når det er nødvendig. NVEs retningslinjer "[Flaum- og skredfare i arealplanar](#)" beskriver hvordan dette bør gjøres. Kommunene har ansvaret for at farene er kartlagt, vurdert og tatt tilstrekkelig hensyn til når planer vedtas.

Samferdsel

Byggegrense

I vårt innspill til varsel om oppstart av planarbeidet informerte vi om at byggegrensen er 15 meter. I planforslaget har utbygger lagt til grunn en byggegrense på 10 meter og begrunnet det med at det ivaretar de hensyn som byggegrense skal ivareta.

Veiprosjektet med bygging av tosidig-sykkelfelt og fortau langs sørsiden av Professor Kohts vei, er sluttført. I planforslaget er det avsatt areal til et smalt fortau på nordsiden av Professor Kohts vei forbi planområdet. Viken fylkeskommune har derfor ikke behov for ytterligere areal til veiutbedring forbi eiendommen og kan akseptere en byggegrense på 10 meter. I illustrasjonsplanen er det tegnet inn at det skal være beplantning som kan være til hinder for frisiktkravet. Vi gjør oppmerksom på at det ikke må etableres vegetasjon og andre innretninger som kan være til hinder for frisikten.

Trafikkanalyse

I trafikkanalysen rev. Dato 11.06.20 vises det til at planområdet legger til rette for utbygging av ca. 185 boenhet. Dette vil føre til en økning i trafikken i Professor Kohts vei fra 180 ÅDT til 410 ÅDT, som utgjør en økning på 270 ÅDT. Trafikkmengden vil fordele seg både nordøstover og sørvestover i Professor Kohts vei og vil ikke medføre problemer av betydning i kryssene med fylkesvegene Markalleen X Professor Kohts vei og Gamle Drammensvei X Professor Kohts vei.

I trafikkanalysen framgår det at planområdet skal ha tre adkomster. Dagens situasjon er det 6 adkomster til planområdet og i detaljreguleringsplan Professor Kohts vei mellom Markalleen

og Gamle Drammensvei, vedtatt 28.01.15 er det regulert 4 adkomster til planområdet. I planforslaget vises det tre adkomster, to til parkeringskjeller og en på bakkenivå, som er et mindre antall adkomst enn både faktisk og allerede regulert situasjon.

Viken fylkeskommune er positiv til at antall avkjørslar er redusert ytterligere, da dette vil redusere antall konfliktpunkter og bidra til økt trafiksikkerhet.

Frisikt til Professor Kohts vei er vist med 4m x 45m, ut ifra en trafikkmengde på 270 ÅDT skal frisiktkravene være 6m x 45m. I detaljreguleringsplanen er det ikke vist frisiktkrav til regulert fortau som er 3m x 35m og som også må framgå i detaljreguleringsplanen.

Arkeologiske kulturminner

Vi kjenner ikke til automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet, og har ingen merknader til planforslaget.

Nyere tids kulturminner

Vi viser til vår uttalelse til varsel om oppstart i brev datert 04.05.2018. Vi viser også til vår uttalelse til søknad om riving av Professor Kohts vei 79, datert 21.03.16. Fylkeskommunen vurderer det som svært positivt at det viktige kulturmiljøet Lilleholtet (Professor Kohts vei 79) er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø i planforslaget.

Bestemmelsene til hensynssonen bør slå fast at bygningene ikke skal rives. Eksempel på en slik ordlyd kan være: *Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet. Hele miljøet innenfor hensynssonen skal bevares.*

I det øvrige synes de foreslåtte bestemmelsene godt egnet til å bevare Lilleholtets kulturminneverdier. Videre grenser planområdet til et verdifullt kulturmiljø som ligger på høydedraget langs Nordliveien. Dette kulturmiljøet omfatter et område med stor tetthet av sveitserstilboliger fra århundreskiftet 1800/1900 og er et utvalgt kulturmiljø i Bærum kommunes kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer (2010).

Fylkeskommunen støtter planutvalgets vurdering av maksimum 4 etasjer i snitt for ny bebyggelse innenfor planområdet og at det ved vurdering av høydene skal tas hensyn til den verneverdige bebyggelsen knyttet til kulturmiljøet i Nordliveien.

Vennlig hilsen

Per Albert Kierulf
avdelingsleder

Mads Jørgen Lindahl

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

Saksbehandlere:

Planfaglige vurderinger:

Mads Jørgen Lindahl

Infrastruktur:

Tove Staum

Arkeologiske kulturminner:

Anja S. Melvær

Nyere tids kulturminner:

Marte Fjeldvær