

# Velkommen til digitalt informasjonsmøte 16.3.2021

Møtet vil starte kl. 19.00



## Professor Kohts vei 77-87 - detaljregulering

Sammen skaper vi fremtiden  
MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

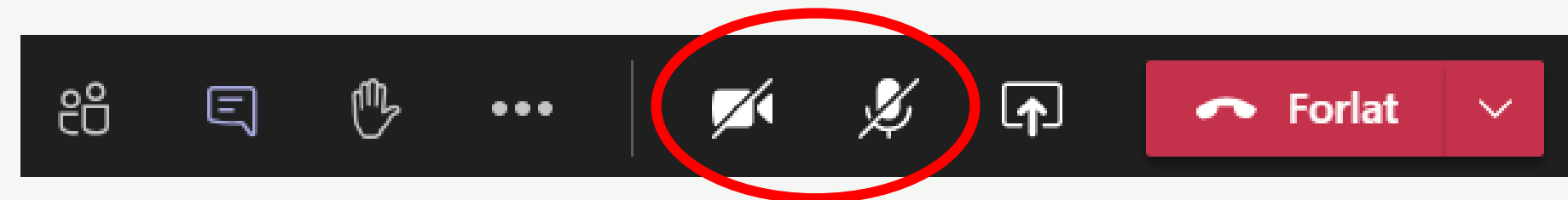
# Agenda

- ▶ Introduksjon v/ Anne Sofie Bjørge, Regulering
- ▶ Informasjon om overordnede rammer, planprosess og vedtak
- ▶ Presentasjon av planforslaget v/ Sigrid Vesaas, HRTB Arkitekter
- ▶ Spørsmål

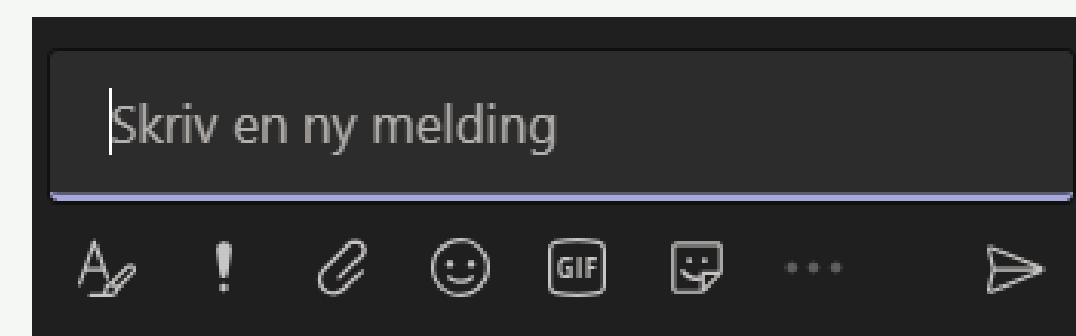
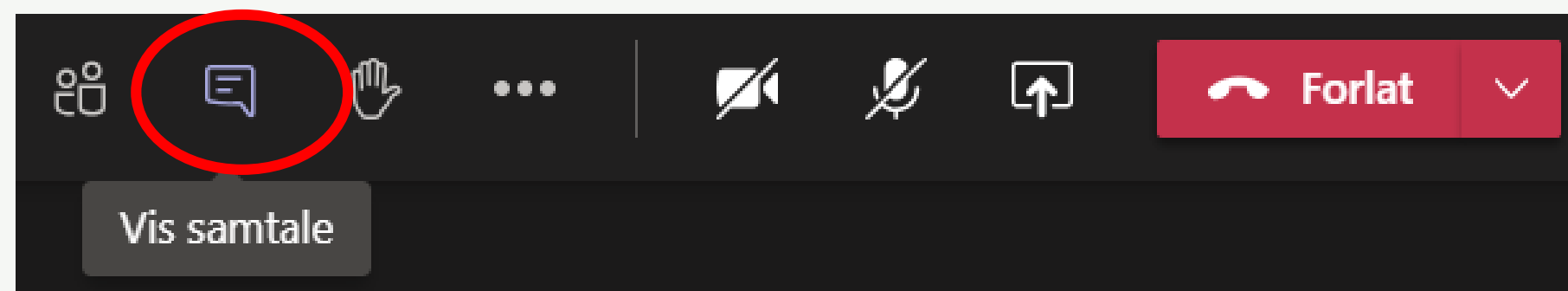
# 'Kjøreregler' for digitalt møte:

- ▶ Det er ingen opptak av møtet.
- ▶ Presentasjonene vil legges ut på kommunens hjemmeside.

- ▶ Standardinnstilling gjester:



- ▶ Spørsmål skrives inn i chatten:

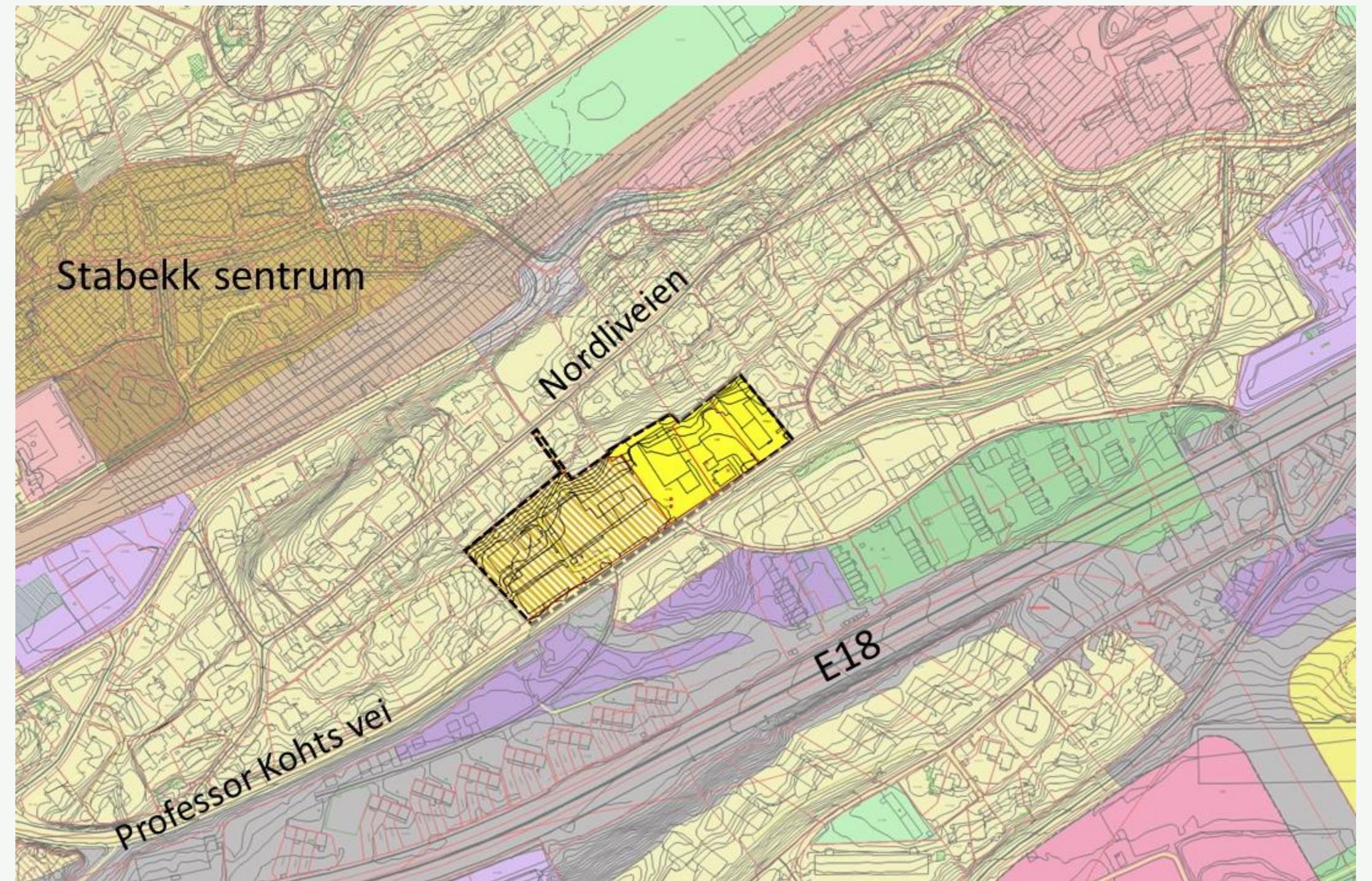


# Hvem er vi:

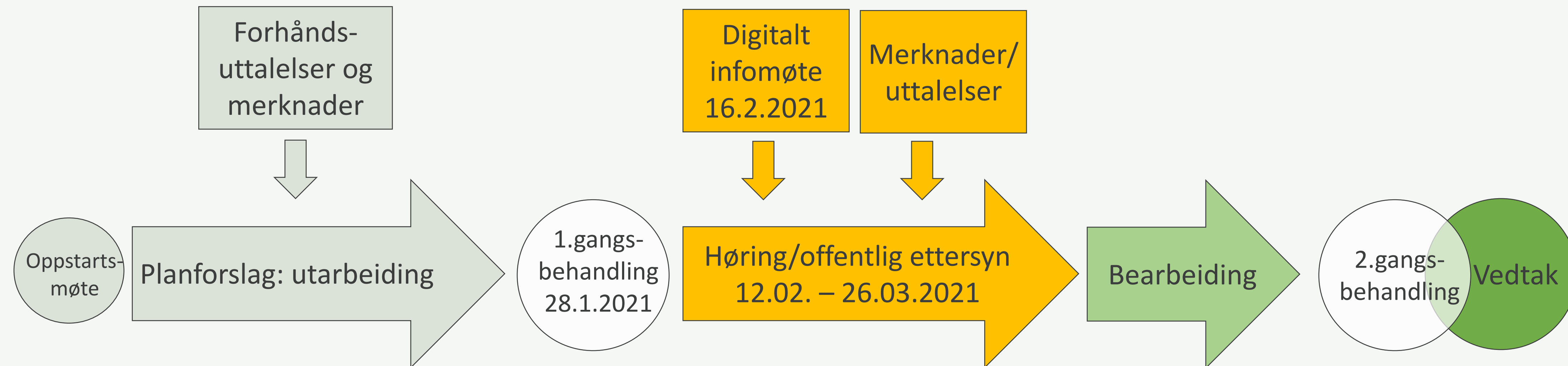
- ▶ Bærum kommune: Kjell Seberg, Gro Magnesen, Anne Sofie Bjørge og Anett Dæhli
- ▶ Professor Kohts vei utvikling AS: Jørn Ourom og Ingeborg Rønneberg
- ▶ HRTB arkitekter : Sigrid Vesaas

# Rammer for utviklingen av området

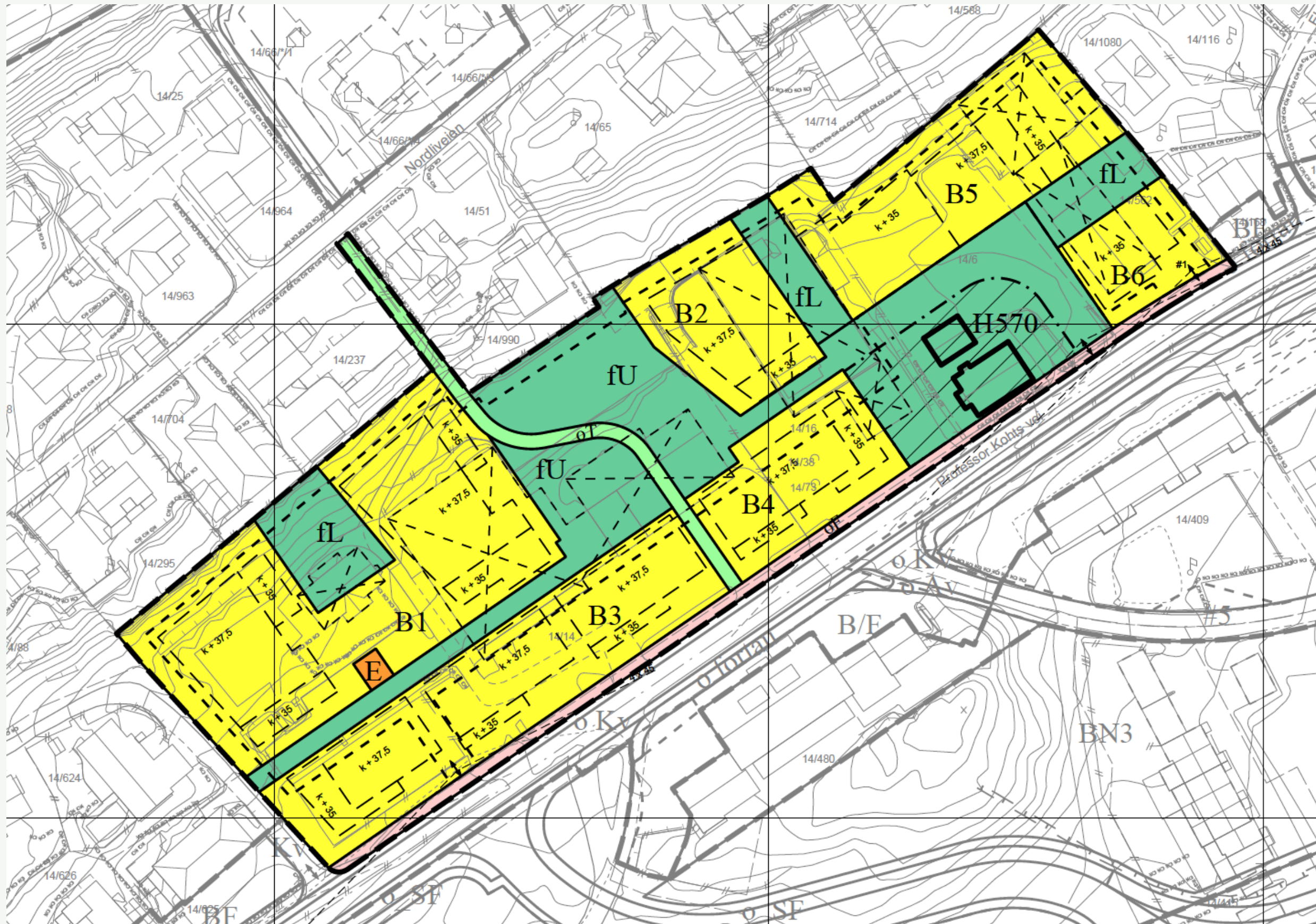
- ▶ Overordnede rammer:
  - ▶ Lovverk, retningslinjer mm
- ▶ Kommunale rammer:
  - ▶ Kommuneplanens arealdel
  - ▶ KP bestemmelser
  - ▶ Veiledere mm



# Planprosessen



# Plankart og bestemmelser til 1. gangsbehandling - juridiske dokumenter



## Reguleringsplan for Professor Kohts vei 77-87

Reguleringsbestemmelser  
detaljregulering  
PlanID: 2017022  
Saksnummer: 17/25578  
Dokument: 5155201

### Planens hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for utbygging av et helhetlig boligområde med varierte utearealer og møteplasser.
- § 1.2 Planen skal sikre:
- bebyggelse og uteområder med høy bokvalitet og høy arkitektonisk kvalitet.
  - bevaring og styrking av Lilleholtet som et kulturmiljø.
  - fellesfunksjoner for boligene.
  - god, offentlig tilgjengelig gang- og sykkelforbindelse fra Professor Kohts vei til Nordliveien, som snarvei til Stabekk.

# Planutvalgets vedtak 28.01.2021 – 018/21:

*Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Professor Kohts vei 77-87, planID 2017022, som vist på plankart, dokument 5155215 og i bestemmelser, dokument 5155201, fremmes, jf. plan- og bygningsloven § 12-11 med følgende endringer og tillegg:*

- B1, B2 og B5 4 etasjer i snitt, noe inntrukket, her kan det vurderes enkelte mindre volumer i 5 etasjer, men mindre enn 25 %.
- Det stilles krav til at det skal tas hensynet til bebyggelsen i Nordliveien ved vurderingen av høydene.
- B3, B4 og B6 4 etasjer i snitt– av hensyn til formgivningen kan det vurderes om enkelte volumer kan være 5 etasjer, enten inntrukket eller i fullt liv, men mindre enn 25%.



## forts ...

- Prosjektet kan fortsatt bearbeides i forhold til §3.10. Det må oppleves som en reelt variert fasade med en tydelig grønn profil mot Professor Kohts vei.
- Hensynet til prosjektets innvirkning på solforholdene til naboene mot nord i Professor Koht bør særlig vurderes, og her bør både volumenes utstrekning vurderes, samt bruk av etasje høyde ned mot 3 etasjer.
- Til 2. gangsbehandling omarbeides forslaget slik at retningslinjer for MUA krav på 50 m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> bolig tilfredsstilles fullt ut.
- Før prosjektet kan gjennomføres skal det sikres at snarveien til Stabekk er anvendelig for gående og syklende hele året.

*Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. Pbl § 12-10.*

# Når og hvor kan jeg sende uttalelse?

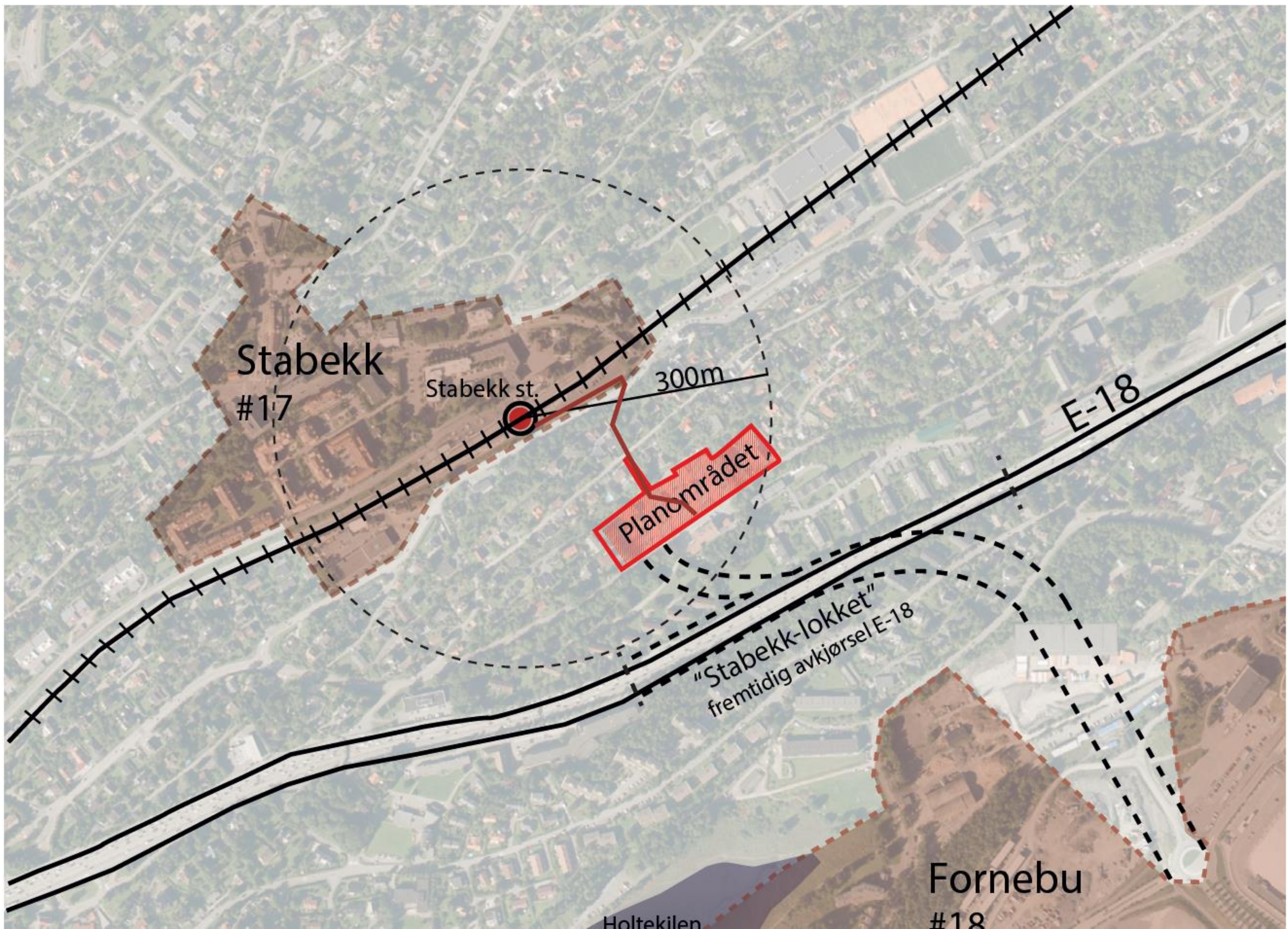
- Det er ikke opptak av møtet – skriftlige uttalelser må sendes til:
- [post@baerum.kommune.no](mailto:post@baerum.kommune.no)
- Frist 26. mars 2021
- Skriv planens navn Professor Kohts vei 77-87 og planID 2017022 i tittelen

**Ved spørsmål ta kontakt med:**

Anne Sofie Bjørge, [anne.sofie.bjorge@baerum.kommune.no](mailto:anne.sofie.bjorge@baerum.kommune.no), 92 61 14 97

**Presentasjon – åpent møte 16. mars 2021**  
**PROFESSOR KOHTS VEI 77-87**





**PROFESSOR KOHTS VEI 77-87 - beliggenhet**

## Planforslaget Professor Kohts vei 77-87:

- Transformere forfallent industriområde til ny bruk, bolig, dette er klimaklokt!
- Er i tråd med statlige, regionale og kommunale krav/retningslinjer om fortetting rundt knutepunkter
- Er i tråd med kommuneplanens arealbruk, bestemmelser og retningslinjer. Vi tilfredsstiller kravet til MUA med 50kvm pr. 100kvm. boligareal.
- Følger Klimastrategien; konsentrert bygging ved knutepunkt, hovedsykkelvei går forbi planområdet, prioriterer sykkel, har bildeling.
- Initiativet til å igangsette og fremme en boligregulering med høy utnyttelse kommer fra Bærum kommune
- Er i tråd med Bærum kommune v/ reguleringsavdelingens anbefaling – omforent forslag. Jobbet frem i samarbeid over flere år



PROFESSOR KOHTS VEI 77-87 – dagens situasjon



**PROFESSOR KOHTS VEI 77-87 – Dagens situasjon**

## Konsept

- Langsgående blokker langs Professor Kohts vei
- Mot bakenforliggende skråning forskutt og oppbrutt bebyggelse lagt på tvers av kotene.
- Rundt eksisterende bevaringsverdig bygninger anlegges en hage og omrammes av ny bebyggelse som danner et tun.







C	Justeringer på bygninger
Rev.	Rettelsen gjelder
Utøvelse:	
Professor Kohts vei as	
Prosjekt:	
Illustrasjonsplan	

PROFESSOR KOHTS VEI 77-87 - illustrasjonsplan



1:500 Fasade Sør



1:500 Fasade Sør strøk

Tegnet av: SVE	PROFESSOR KOHTS VEI UTVIKLING AS <b>Professor Kohts vei 77-87</b>	<b>HRTB</b> HRTB A/S Arkitekt MÅNL St. Olavs gt. 28 0168 Oslo Telefon: +47 22993230 E-post: firmapost@hrtb.no www.hrtb.no NO 912 838 161 MVA
Kontrollert: OMO	FORSLAG TIL DETALJREGULERING - ILLUSTRASJONER	
Dato: 09.06.2020	<b>Oppriss/snitt</b>	
Målestokk: 1:500 /A3		

A3

# PROFESSOR KOHTS VEI 77-87 - oppriss





1:500 Fasade Vest hus A - B



1:500 Fasade Vest hus C - D

# PROFESSOR KOHTS VEI 77-87 - oppriss



1:500 Fasade Vest hus G - H



1:500 Fasade Vest hus H - I

# PROFESSOR KOHTS VEI 77-87 - oppriss



**PROFESSOR KOHTS VEI 77-87 – bebyggelsen rundt Lilleholtet**

# Når og hvor kan jeg sende uttalelse?

- Det er ikke opptak av møtet – skriftlige uttalelser må sendes til:
- [post@baerum.kommune.no](mailto:post@baerum.kommune.no)
- Frist 26. mars 2021
- Skriv planens navn Professor Kohts vei 77-87 og planID 2017022 i tittelen

**Ved spørsmål ta kontakt med:**

Anne Sofie Bjørge, [anne.sofie.bjorge@baerum.kommune.no](mailto:anne.sofie.bjorge@baerum.kommune.no), 92 61 14 97