

Presentasjon – Formøte planutvalget 26.01.21
PROFESSOR KOHTS VEI 77-87



Planforslaget Professor Kohts vei 77-87:

- Boligene vil styrke Stabekk som sentrum og bruk av offentlig kommunikasjon
- Krav til MUA på 50m²/100m² innfris
- Legger til rette for 200m² næring i 1. etasje ved Lilleholtet, iht tilbakemelding fra Regulering og næringssjefen
- 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.
- 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

Fra planbeskrivelsen til reguleringsplanen for Stabekk:

I senteranalysen for Bærum, utarbeidet i forbindelse med kommuneplanens arealdel 2015-2030, er utbyggingspotensialet for Stabekkområdet beregnet til 400-450 boliger, medregnet områdene langs Kveldsroveien og Professor Kohts vei. Rådmannen gjør oppmerksom på at disse områdene ligger i gåavstand fra Stabekk sentrum, og utbygging her kan gi et større befolkningsgrunnlag og skape mer byliv i Stabekk sentrum. Det er allerede startet opp reguleringsplanarbeid i Professor Kohts vei 77-87, med et utkast som inneholder ca. 180 leiligheter.

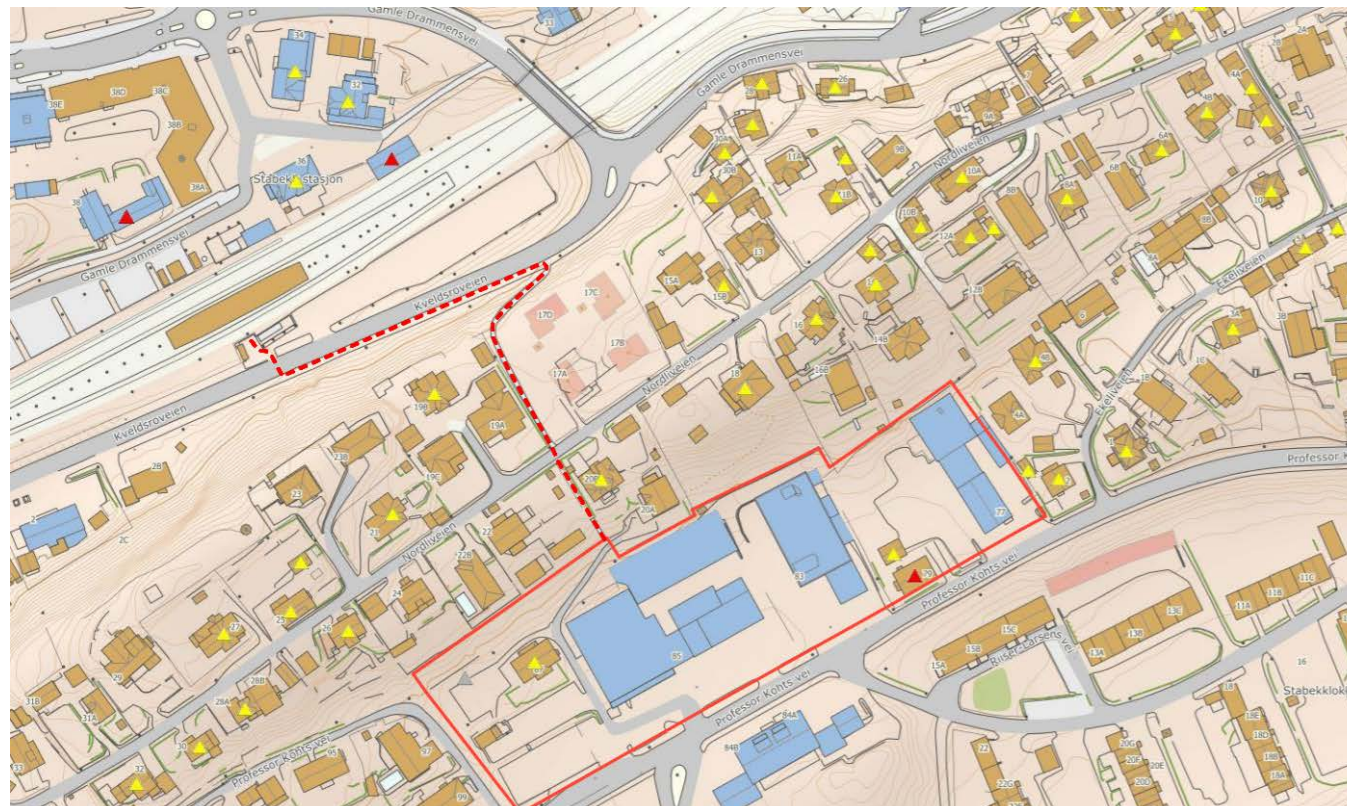


PROFESSOR KOHTS VEI 77-87 – Dagens situasjon



PROFESSOR KOHTS VEI 77-87 – Naboblokker på nedsiden av Prof. Kohts vei

- Transformere forfallent industriområdet
- Bygger ikke ned matjord
- Planforslaget vil gi ca. 180 nye boliger
- Støtter opp om Stabekk sentrum
- Offentlig tilgjengelig gang- og sykkelvei til Stabekk, ca. 250 meter
- Stabekk stasjon med et godt togtilbud
- Småhusområde mellom knutepunkt og fortetningsområde er ingen motsetning
- Planforslaget åpner for 200m² næring i tillegg til Lilleholtet
- God bruk av offentlige ressurser å transformere dette til konsentrert bebyggelse
- Støyskjermer for nabobebyggelse
- 5 min sykkel, 10 min gange til Fornebuporten, ny t-banestasjon
- Planområdet innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme

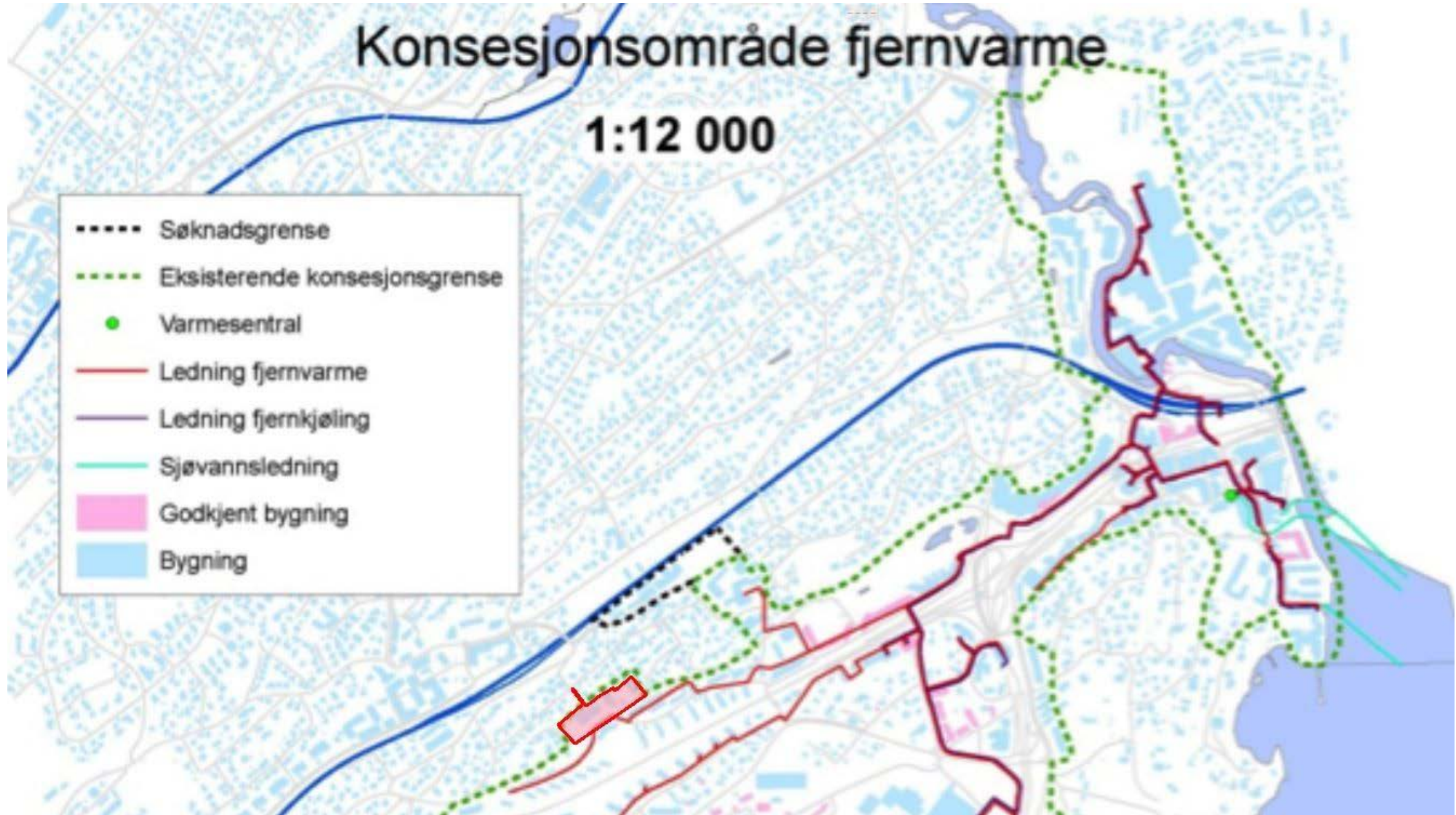


Omkringliggende villabebyggelse er i hovedsak SEFRAK-registrert og bebyggelsen ligger oppå en åsrygg som skal bevares iht. kommuneplanen

Konsesjonsområde fjernvarme

1:12 000

- Søknadsgrense
- Eksisterende konsesjonsgrense
- Varmesentral
- Ledning fjernvarme
- Ledning fjernkjøling
- Sjøvannsledning
- Godkjent bygning
- Bygning



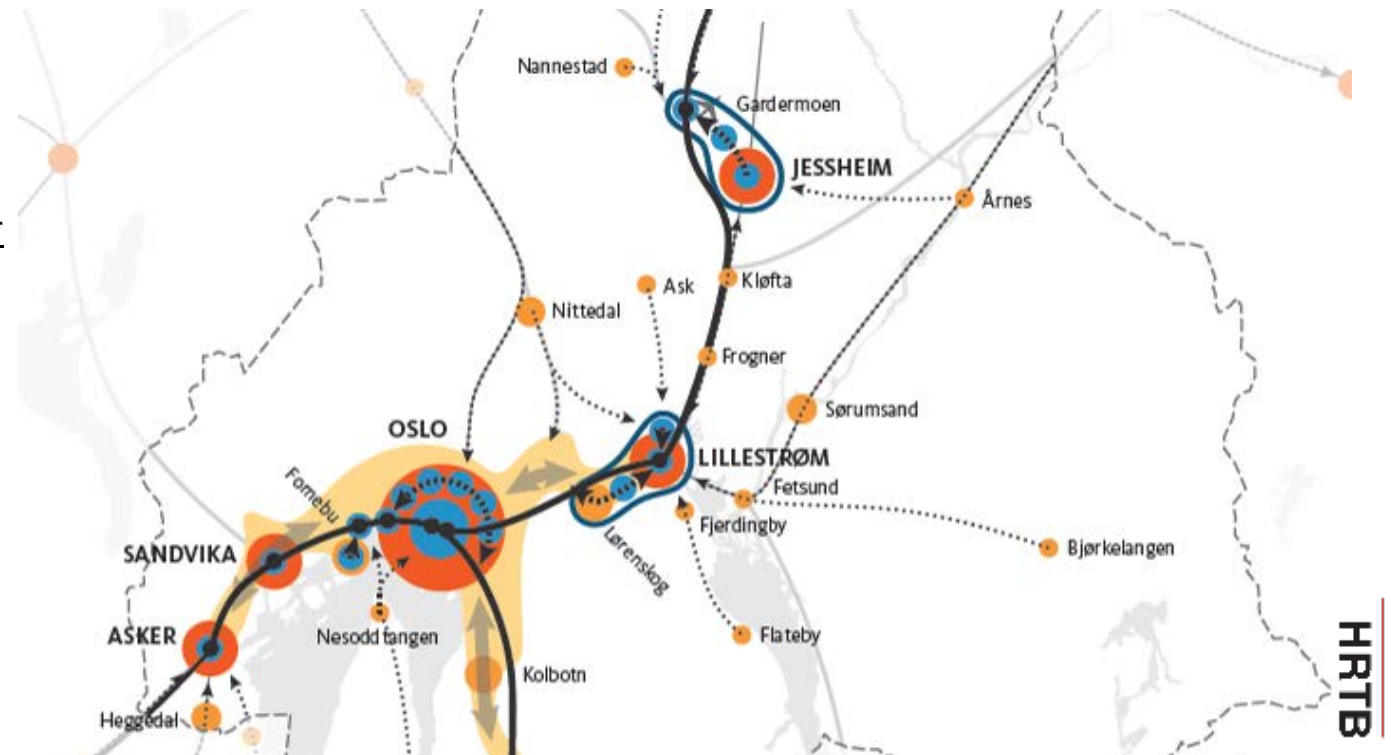
Rikspolitiske retningslinjer

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene pålegger kommunene, gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse å stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging.

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging. Målet for retningslinjene er at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Regionale planer

I Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus ligger planområdet innenfor akse som er utpekt til å være særlige innsatsområder for økt by- og næringsutvikling.



Kommuneplanen – langsiktig vekstgrense

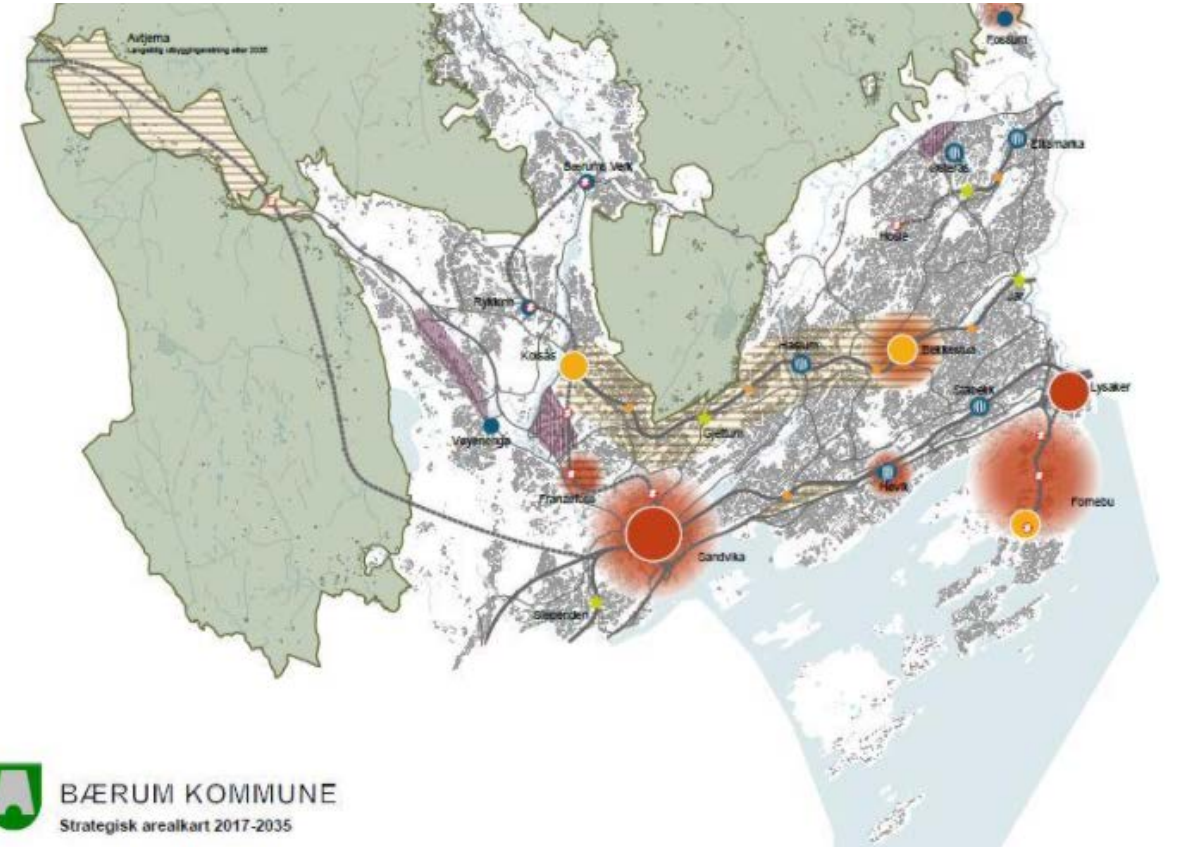
I forbindelse med Regional plan for areal og transport (RATP) forventer regionale myndigheter at kommunene definerer en langsiktig avgrensning av de prioriterte vekstområdene. Avgrensningen skal defineres på grunnlag av ønsket langsiktig utvikling av stedet. Prinsipper om gangavstand mellom viktige funksjoner er et viktig kriterium for fastsetting av grensen.

I Bærum er følgende prioriterte vekstområder i RATP:

- Sandvika (regional by, prioritert område for arbeidsplassintensive virksomheter)
- Fornebu (prioritert lokal by, prioritert område for arbeidsplassintensive virksomheter)
- Lysaker (prioritert område for arbeidsplassintensive virksomheter)
- Bybåndet (øvrige områder tilknyttet jernbane og metro)

Store deler av Bærums byggesone er dermed innenfor de prioriterte vekstområdene i RATP.

Avgrensningen er vurdert ut fra 10-minutters gangavstand fra sentrum og/eller stasjon er et sentralt kriterium. Planområdet inngår dermed i Bybåndet, Stabekk er markert som lokalsenter som skal fortettes.



BÆRUM KOMMUNE
Strategisk arealkart 2017-2035



OPPSUMMERING

Utviklingspotensial

Senteravgrensning

- Dagens senteravgrensning er utvidet til å inkludere et transformasjonspotensial i sørvest. Hensikten er å skape en bedre sammenheng i sentrum og langs jernbanen
- Det er også foretatt mindre justeringer av avgrensningen i nord for å legge til rette for en bedre strukturell sammenheng
- Det anbefales en innstramning av flateparkering innenfor senteravgrensningen for å legge til rette for flere møteplasser, økt gateliv, og generelt høyere grad av urbanitet

Utbygging

- Forslag til utbyggingsområder bygger opp om Stabekk som et mer pulserende lokalsenter med flere bosatte i gangavstand
- Forslag til utbyggingsområder baseres hovedsakelig på fortetting av småhusbebyggelse med lav arealutnyttelse, noe industri, samt flateparkering
- 400-450 nye boliger

Behov for samordnet planlegging: av senterområdet

Anbefalt nivå i senterstrukturen: Lokalsenter

FORTETTING OG TRANSFORMASJON



Kartet viser et utbyggingspotensial for Stabekk på 400-450 boliger.

Planområdet vises markert i kartet for utbyggingspotensial for Stabekk, fortetting og transformasjonsområde

Klimastrategi 2030 – vedtatt feb. 2018

Mål og strategier i Klimastrategi 2030

HOVEDMÅL		HOVEDSTRATEGIER	
1	I 2020 er Bærum etablert som en miljø- og klimaklok kommune.	1	Innbyggere og næringsliv involveres i utvikling av en klimaklok kommune.
2	I 2050 skal Bærum være et lavutslippssamfunn og innen 2030 skal klimagassutslippene være redusert med minst 40 prosent.	2	Legge til rette for at Bærum er stedet der ny teknologi og klimavennlige løsninger testes ut.
3	I 2027 skal Fornebu være etablert som nullutslippsområde.	3	Klimakommunikasjon som skaper motivasjon
		4	Kommunen går foran, «feier for egen dør» og har medarbeidere som er ambassadører for Klimaklok kommune.
		5	Kommunen skal måle og vise aktivitetsdata knyttet til klimagassutslipp, herunder utarbeide klimabudsjett.
		6	Digitalisering skal bidra til klimavennlige tjenester og løsninger i hverdagen

MOBILITET

MÅL		STRATEGIER	
4	I 2025 skal 30 prosent av personbilene i Bærum være utslippsfrie	1	Konsentrere bygging av boliger og næringsbygg rundt knutepunktene (vedtatt arealstrategi).
5	I 2025 skal andelen av personreiser med kollektiv, sykkel og gange være 60 prosent og sykkelandelen skal være 7 prosent	2	Prioritere sykkel og gange fremfor bil, blant annet gjennom sykkelstrategien.
6	I 2020 er andelen kommunalt ansatte som reiser med kollektivt, sykkel eller gange til jobb 57 prosent. Innen 2025 er all personbilbruk i kommunens tjeneste utslippsfri og alle større kjøretøy benytter fossilfritt drivstoff.	3	Være pådriver for et bedre kollektivtilbud.
		4	Utforme en parkeringsstrategi som bidrar til redusert klimagassutslipp.
		5	Legge til rette for lading av el- og hybridbiler, hydrogenbiler og nye deleordninger
		6	Gjøre kommunens egen transportvirksomhet grønn og fossilfri

Dette er klimaklokt:

- Planområdet er innenfor bybåndet, med kort avstand til Stabekk stasjon.
- Ressurseffektivt med konsentrert bygging
- Deling av transportmidler – Mobilitetskonseptet «Otto», Biler, El-sykler og El-sparkesykler.
- Parkeringsdekning er lavere enn kommuneplanen
- Tilrettelegge for lading av el-biler

Konsentrere bygging av boliger og næringsbygg rundt knutepunktene (vedtatt arealstrategi)

Gjeldende regulering

E18 Lysaker – Ramstadsletta, bestemmelser

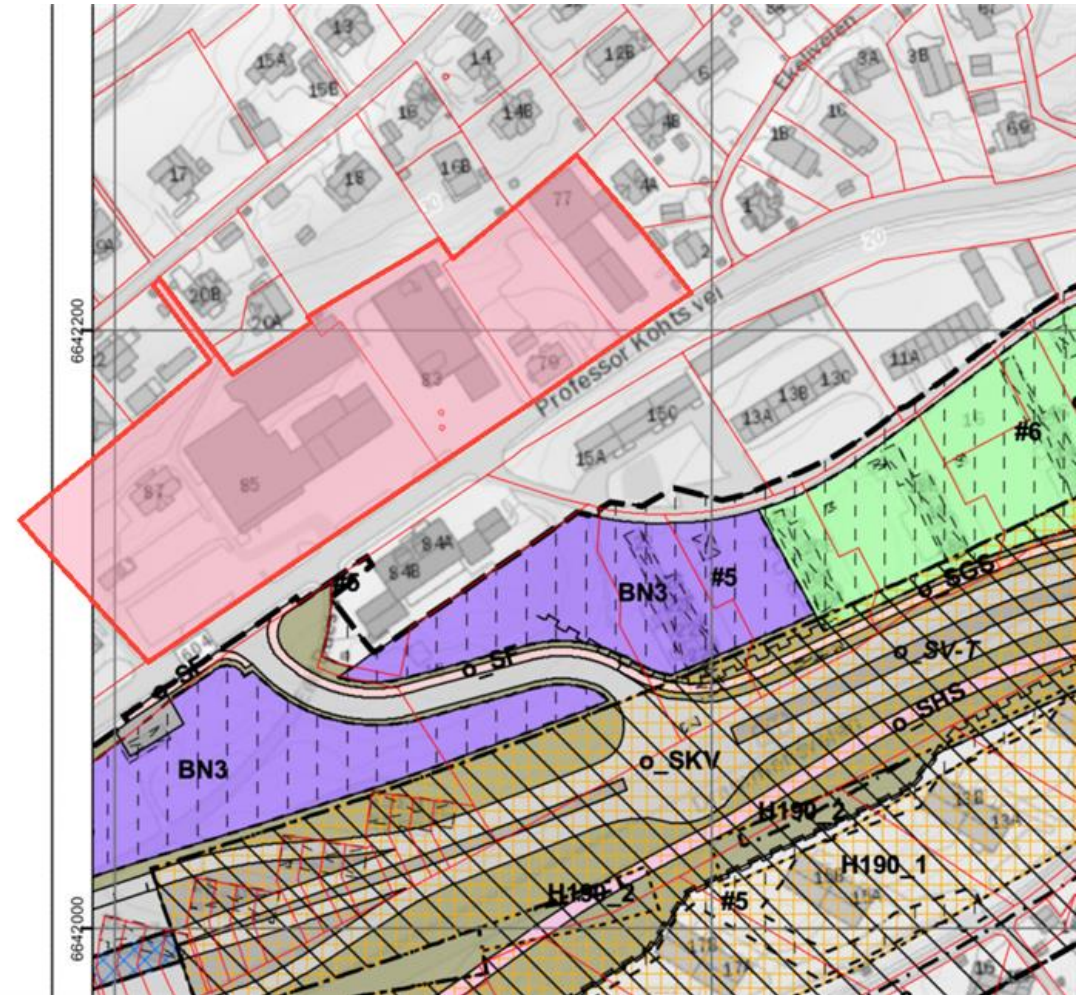
§ 3.7 BN1-5

Områdene kan benyttes til næringsbebyggelse og tjenesteyting. Før det gis tillatelse til tiltak innenfor områdene, skal det foreligge vedtatt detaljregulering.

§ 9.2 Midlertidig rigg –og anleggsområder #5-7

Statens vegvesen antyder i uttalelsen til varsel om oppstart at det vil pågå anleggsarbeider i områdene frem til 2026.

- *Boligutviklingen kan skje uavhengig av hva som skjer med E18 og eventuell næringsutvikling.*
- *Næringsbygg langs E18 vil styrke boligprosjektet – kortreiste arbeidsplasser*



Områderegulering E18 Lysaker – Ramstadsletta, PLANID2014012 (vedtatt 08.09.17)

Planprosess

Oppstartsmøte 30.10.2017

Presentasjon av skisse med boligområde, ca 180 boenheter, og dagligvareforretning.

Kommunens vurdering av planskissen

- Forslaget vurderes å være i tråd med kommuneplanens føringer
- *Næringssjefen: Boligformål kan la seg forene med noe næring, da ut mot Professor Kohts vei i høy første etasje. Dagligvare/detaljhandel er ikke ønskelig med tanke på eksisterende butikk på andre siden av veien og nærhet til Stabekk sentrum. Se kommuneplanens bestemmelser.*

Møte 12.10.2018

Om dagligvareforretning: Regulering kan ikke anbefale detaljvare/ dagligvareforretning innenfor feltet. Regulering anbefaler videreutvikling som boligområde, eventuell næring må være forenlig med boligformålet og ligge mot Professor Kohts vei. Dagligvareforretning (som i dag) anbefales på sørsiden av Professor Kohts vei, der reguleringsplanen for E18 har avsatt fremtidig næring.

Planutvalget - 10.10.2019

Vedtak:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Professor Kohts vei 77-87 fremmes ikke, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

Planutvalget imøteser et nytt planforslag der Bærum kommunes MUA-bestemmelser overholdes.

Etter dialog med kommunen er prosjektet redusert vesentlig ved å fjerne et helt bygg og senere ytterligere redusert – levert forslag er i samsvar med føringer fra Regulering og i henhold til kommuneplanen – også i forhold til 50 m² MUA

Konsept

- Langsgående hus 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.
- Etableres park med offentlig tilgjengelig gang- og sykkelvei til Stabekk stasjon





PROFESSOR KOHTS VEI 77-87 – Dagens situasjon



1:500 Fasade Vest hus H - I

- Tilnærmet uforstyrret utsikt for naboer i bakkant og vil skjerme for støy
- Etableres park med offentlig tilgjengelig gang- og sykkelvei til Stabekk stasjon
- Ligger mot en øst-vest gående ås og vil derfor ikke bryte landskapssilhuetten og bevarer åsprofilen med bebyggelse som i dag
- Etter ønske om en «boliggate» mot Professor Kohts vei med inngangssoner og grønne forhage



Bebyggelsesforslaget sett fra Professor Kohts vei: Variasjon i høyder og fasadeliv.



«Rekkehus»/ duplexleiligheter ved Lilleholtet.



- Bakkeplan
- Bakkeplan støyutsatt
- Takterasse
- Takterasse støyutsatt

PROFESSOR KOHTS VEI 77-87 – krav til MUA 50m² /100m² boligareal innfris i prosjektet

Planforslaget Professor Kohts vei 77-87:

- Ca. 180 nye boliger vil styrke Stabekk som sentrum
- Opprustning og tilgjengeliggjøre gang- og sykkelvei
- Legger til rette for 200m² næring i 1. etasje ved Lilleholtet
- Istandsetting og bevaring av kulturminne
- Lilleholtet kan fungere som grendehus, naturlig sosial møteplass
- Tilrettelegger for en mangfoldig beboergruppe
- Tilfører biologisk mangfold – asfaltjungel erstattes med grønt
- Åpne og tilgjengeliggjøre parkrom

