

Fremlegg for Planutvalget

Vedr. arealinnspill Lysaker Park

Sted: Lysaker, Bærum kommune

Dato: 18.08.2022

Eiendommer: Gnr. 40 Bnr. 106/211/384

Planmessig status Bnr. 106/384 Kontor, Bnr. 211 Bolig

Arkivsaks ID arealinnspill: 21/9688

Eierne av eiendommene Gnr. 40 Bnr. 106/211/384 på Lysaker ønsker å starte utvikling gjennom omregulering av eiendommene. En slik utvikling vil være i tråd med kommunens overordnede strategi og målsetting. Eierne kom derfor med innspill til kommuneplanens arealdel med hensyn på dette området.

Eiendommene som til sammen utgjør 41 000 kvm er i dag regulert og benyttet til formål «nåværende næring», med unntak av ubebygd tomt Gnr. 40 Bnr. 211 som er regulert til boligformål. Eiendommene ligger i sin helhet innenfor langsiktig vekstgrense Lysaker/Fornebu, som skal utvikles med høy utnyttelse og tetthet. De tre eiendommene er markert i utsnittet under. Bygningsmassen i dag er langstrakt og tilpasset dagens leietaker. En endring av arealformålet vil åpne for at man parallelt med annen utvikling rundt Lysaker kan planlegge disse eiendommene for fremtidens Lysaker. En utvikling av en så stort planområde med eksisterende bygningsmasse vil gå over lang tid og i flere etapper.



Arealinnspillet

Innspillet inneholdt flere momenter vi håpet å få innarbeidet og klarhet i ved rullering av arealdelen. Det mest sentrale punktet for eiendommene er formålet i arealkartet. Dagens

formål, «eksisterende næring», setter en stopper for utvikling her. Innspillet har etterspurt formålsendring i kommuneplanens arealplankart til blandet-/sentrums-formål. Dette ble gjort for å gi en utviklingsprosess størst mulig spillerom for riktig utvikling av området til riktig tid. Sentrumsformål er det naturlige formål for blandet bruk nær et kollektivknutepunkt. Østre del av eiendommen ligger tett på kollektivknutepunktet, Lysaker Torg og kollektivknutepunktet, mens vestre del noe lengre unna. Vi er klar over at det vil være en vurdering hvor langt vest et Lysaker sentrum skal gå. Denne avklaringen er også noe vi har etterspurt i vårt innspill. Vi ser derfor at det kan være fornuftig å justere ønsket formål fra sentrumsformål til «kombinert bebyggelse og anleggsformål», eller «Fremtidig næring» og «Fremtidig bolig». Dette for å sikre at arealplankartet ikke setter en stopper for all utvikling i minimum fem år frem i tid. Faktisk plassering av ulike formål vil komme frem gjennom en detaljregulering med tilhørende analyser. Det er derfor viktig at arealformålet gir fleksibilitet i plassering og grenser mellom formålene.

Som vedlegg til innspillet er det utarbeidet et planinitiativ for å vise en potensiell fremtidig utvikling av området.

Administrasjonens vurdering av innspill og begrunnelse for avslag:

Vurderingen til administrasjonen er at planinitiativet bygger opp under alle de særlig relevante arealstrategiene til Bærum kommune. I tillegg så pekes det på at initiativet legger opp til bærekraftig utvikling, at funksjonsblanding vil være et fornuftig grep og at en slik utvikling gir handlingsrom for å møte fremtidens kontorbruk.

Vurderingen peker også på noen temaer som vil være naturlige å bearbeide gjennom en reguleringsprosess. Dette er blant annet oppklaringer som går på høyder, plassering av volum og forholdet til «Veiledende plan for offentlig rom for Lysaker» (VPOR Lysaker).

Selv om vurderingen av innspillet i all hovedsak er positiv, så konkluderer administrasjonens med at innspillet ikke anbefales i påvente av avklaringer rundt arealbruk for Lysaker kollektivknutepunkt.

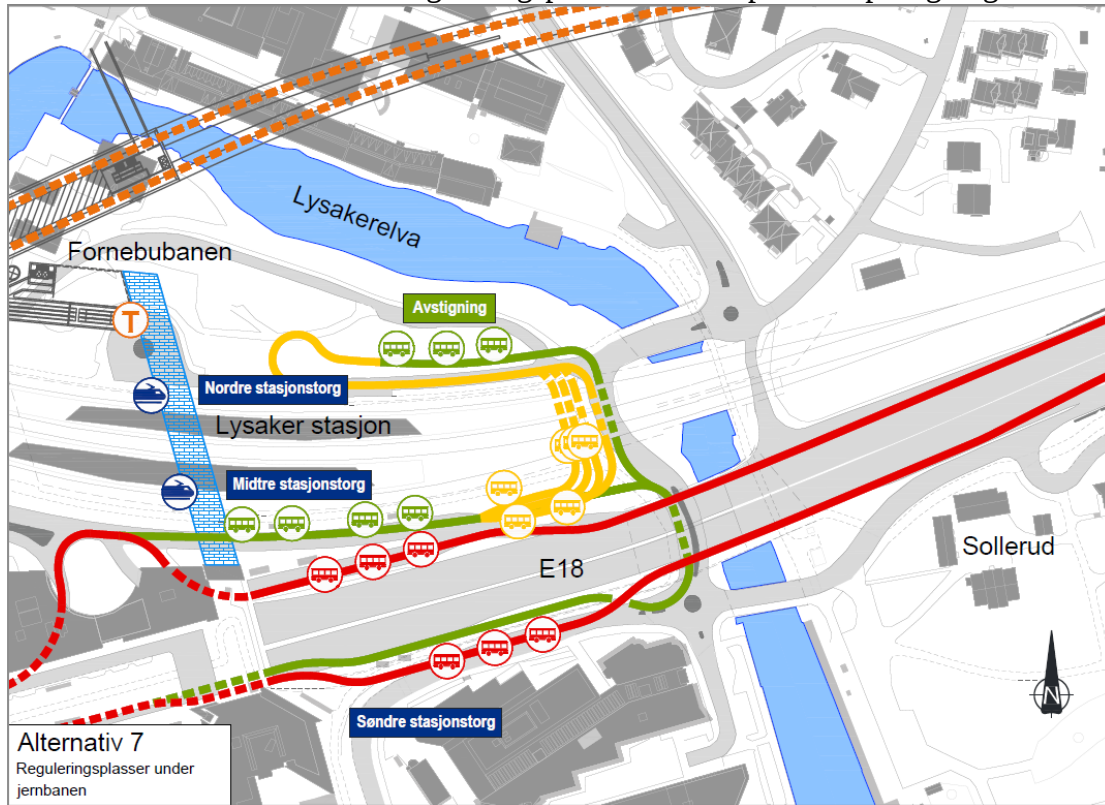
Argumentasjon for å ta arealinnspillet inn igjen i planene:

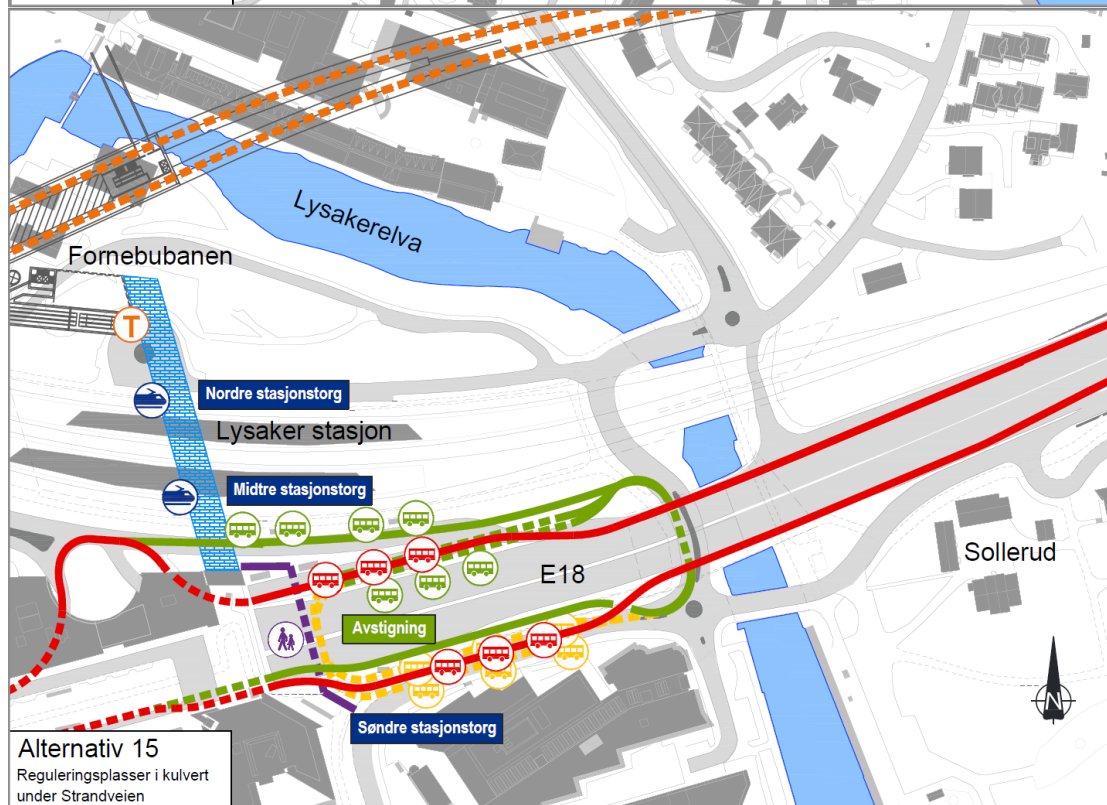
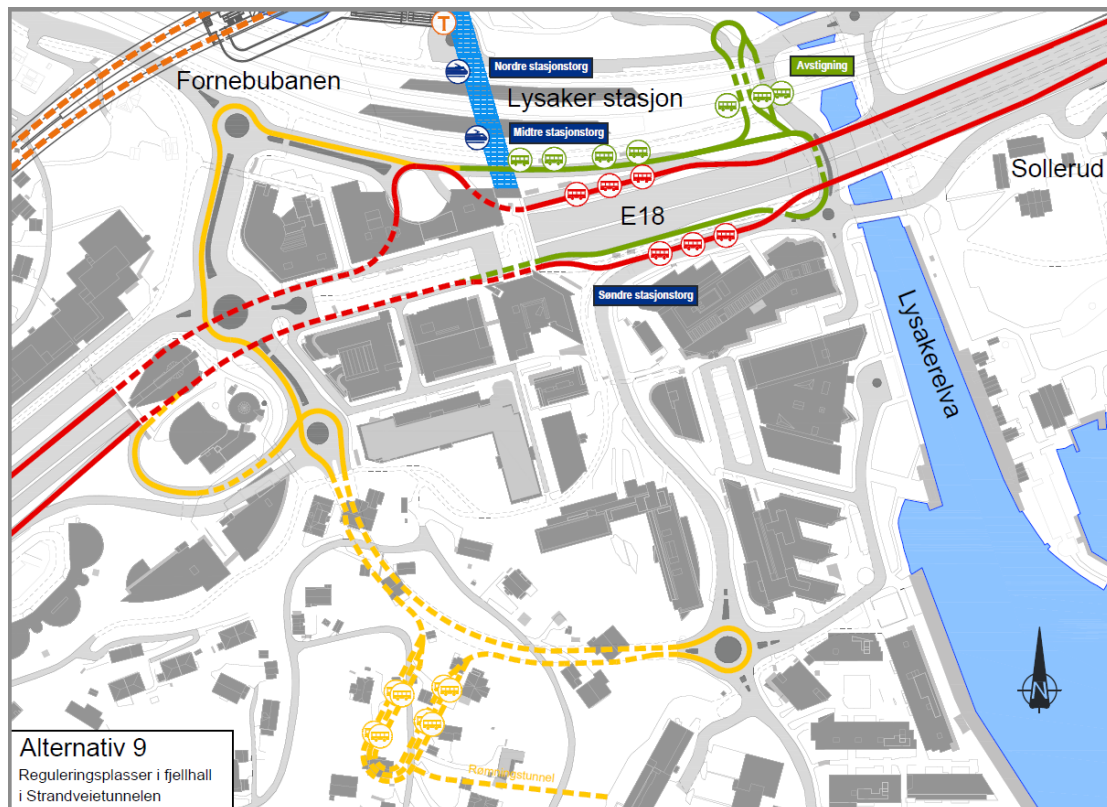
Arbeidet med revisjon av planene for Lysaker kollektivknutepunkt utføres i regi av Statens Vegvesen (SVV). Etter at størrelsen på budsjettet ble satt til 700 millioner har omfanget måttet reduseres kraftig. Vi har gjennom hele prosessen vært i dialog med Nils Brandt, som leder prosjektet for SVV. Vi har hatt jevnlig kommunikasjon med SVV også etter at det ble klart at vårt innspill ble avvist på bakgrunn av deres prosjekt. Dette for å få forståelse av om det ligger en sannsynlighet for at deres prosjekt kan påvirke formen på Vollsveien og Lysaker Park eiendommene.

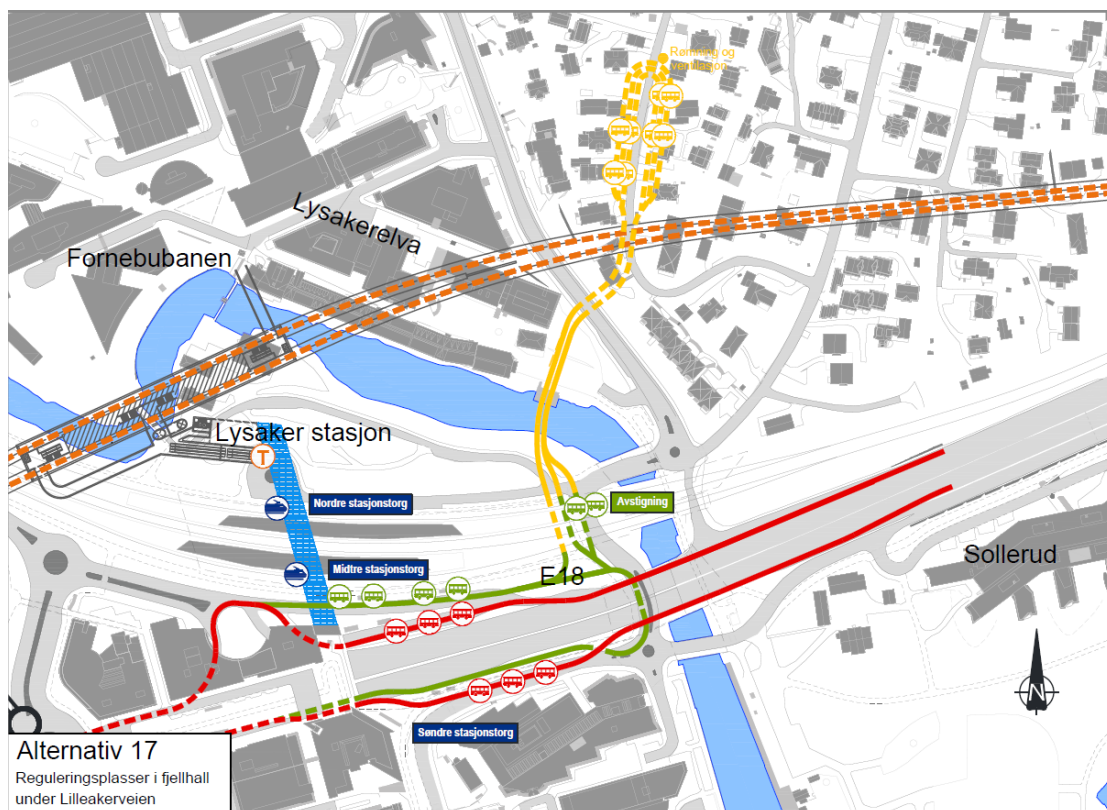
Nils Brandt er klar på at det nå foreligger fire alternative løsninger for busstraséer og busslagring. Etter at busstunellen ble tatt ut av planene vil ikke prosjektet Lysaker kollektivterminal omfatte noen tiltak knyttet til Vollsveien. Det er heller ikke økonomi til å se for seg å innlemme tiltak utover det som er helt nødvendig for valgte alternativ.

Under vises de fire alternativene der SVV har ønsket alternativ 7,15 og 17 utredes videre og kommunen har ønsket at også alternativ 9 utredes. Fargekodene er som følger:

- Rød linje: Rute for busser som kjører på E18.
- Grønn linje: Rute for busser fra E18 til holdeplass for avstigning og rute fra holdeplass for påstigning og ut på E18.
- Gul linje: Ruter for buss fra holdeplass for avstigning via vente/reguleringsplasser til holdeplass for påstigning.







Eiendommene ligger veldig sentralt plassert på Lysaker og innenfor det som er markert som bysentrum med prioritert utvikling og fremtidig vekstgrense. Bebyggelsen på eiendommene oppleves i dag å vende seg bort fra Lysaker Torg og kollektivknutepunktet snarere enn å bidra til et sentrum. Rulleringen av kommuneplanens arealdel 2022-2042 skal ta stilling til utvikling over lang horisont. Lysaker Park er en fungerende næringspark i dag, men tilpasset en leietaker og deler av bygningsmassen er ikke optimal for fremtidig bruk. Prosjektet er stort og det vil være naturlige å ta en utvikling stegvis over en lang periode.

VPOR'en viser et Lysaker torg som i større grad knytter seg til våre eiendommer hvor Vollsveien er ønsket rettet ut og utformet som bred bygate. Den viser også et ønske om at bebyggelse på vår eiendom i større grad åpnes opp for offentlig ferdsel på tvers og har et fokus på myke trafikanter. Planinitiativet bygger på hovedprinsipper fra VPOR'en. Ønskede grep for Lysaker Torg og Vollsveien kan oppnås uten en utretting av Vollsveien. En utretting av Vollsveien vil også kutte gjennom terrenget og gi en enda større høydeforskjell, gi en større barriere mot villabebyggelsen i bakkant og vanskeliggjøre en universell tilkomst til området og stien i bakkant av bebyggelsen. Vi har i prosessen med planinitiativet vært i dialog med naboer ved Vollsveien som deler vår ambisjon for området.

Et nytt arealformål vil gi snarere enn å frarøve kommunen et handlingsrom. Ved å endre arealformål som beskrevet vil man ha mulighet til å spille på lag med en eiers ønske om utvikling på riktig tidspunkt. Eiendommene må gjennom en reguleringsprosess som skal hensynta de overordnede føringer som ligger her og gjennomføres i samarbeid med blant annet planavdelingen i kommunen. En slik utvikling vil også kunne bidra til å øke bidrag inn mot opparbeidelse av Vollsveien som en bygate og støtte opp under omkringliggende kollektivprosjekt, Fornebubanen og kollektivterminalen.



18 August 2022

Oppsummering:

Eierne av Lysaker park ønsker med dette å be politikerne vurdere vårt arealinnspill og administrasjonens argumentasjon for å avslå dette på nytt. Vi ønsker at innspillet løftes inn igjen i revisjonen med følgende justering:

- Det foreslås at formål settes til kombinert bebyggelse og anleggsformål

Dette er tilsvarende arealformål vi ser for områder som ligger i forlengelse av kollektivpunkt, som for eksempel Granfossområde og Teleplan.