

Vedlegg

Anbefaling endring arealbruk
Kommuneplanens arealdel 2022-42

Innhold

Innledning.....	4
Innspill anbefalt i henhold til politisk vedtak 12.09.22 sak 129/22	5
NR 146 – Rykkinn	5
NR 53 – Brynsveien 88.....	6
NR 89 – Dønskiveien 55	7
NR 25 – Jernbaneveien 115	9
NR 57 – Rud/ Hauger Næringspark.....	11
NR 133 Avtjerna – gjeninntakelse av boligområde – Sollihøgda Plussby	13
NR 64 del 1- Avtjerna.....	15
INNSPILL ANBEFALT	19
SANDVIKA	19
NR 5 – Kjørbo	19
NR 6 – Kjørbokollen.	21
NR 91 – Leif Larsens vei 11- 15	23
SOLVIK	24
NR 87 – Sonja Henies vei 8 og 12, Helmerveien 14 m.fl.....	24
HØVIK	27
NR 18 – Hellvikmyra	28
Nr. 19, 20 og 21 Høvik sentrum	29
Nr. 23 Terrasseveien.....	32
TELEPLAN.....	33
NR 32 – Teleplan.....	33
LYSAKER	36
NR 35 – Lysaker – anløpssted og flytebrygge for hurtigbåt –.....	36
ØVREVOLL, EIKSMARKA.....	38
NR 39 – Niels Leuchs vei 99	38
NR 86 – Niels Leuchs vei 67- 95	40
NR 92 – Eiksveien 73, 98 og 100	42
NR 43 – Granåsen 2	44
NR 37, 38, 42, 44 - Østeråsområdet	45
NR. 46 – Gamle Ringeriksvei 148 – Godthaab	48
Rud Hauger, Bryn, Gjettum	48
NR 49 – Dr. Høsts vei 35, 37, 39 og 41.....	48

NR 54 – Lommedalskrysset.....	49
NR 55 – Løxaveien 11	51
VØYENENGA	53
Nr. 56 – Ringeriksveien – Teglverksveien og Gamle Ringeriksvei 156	53
NR 85 – Vøyenenga senter	53
Transformatorstasjoner.....	56
NR. 143 – J. postid 21/184309 Elvia	56
NR. 145 Høyspenningsanlegg	58
Avtjerna	59
Planalternativ 3: Boligbebyggelse.....	59
NR 144 – Snødeponi	60

Innledning

Oppstart av planarbeid ble varslet i desember 2020. Kommunen mottok en rekke innspill til ønsker om endret arealformål, utnyttelse m.m. Arealinnspillene er vurdert i flere trinn. I [kommunestyret](#) 02.03.2022, sak 011/22, ble om lag 1/3 av arealinnspllene avvist på bakgrunn av en «grovsiling». Arealinnspill ble avvist dersom de var i klar motstrid med vedtatt arealstrategi og/ eller de ble avvist som følge av politiske vedtak. Disse innspillene er derfor ikke behandlet i den videre prosessen. Øvrige arealinnsplll pluss kommunens egne ønsker om arealbruksendringer har vært konsekvensutredet (KU), gjennomgått i en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)¹ og vurdert i det videre arbeidet¹.

Anbefalinger i dokumentet er knyttet opp til hvor vidt arealinnsplillet bygger oppunder de arealstrategiske føringene, men også ut fra andre forhold som kommunens totalbehov for vekst, demografiske endringer i befolkningen og/ eller ut fra prinsippet om at senterområdene skal fortettes innenfra og ut. Enkelte av arealinnspllene som hadde negativ innspilling fra Kommunedirektøren, ble vedtatt anbefalt videre av Formannskapet ved 1. gangs behandling 12. september 2022. Disse er samlet innledningsvis i dokumentet.

Arealvurderinger knyttet til utvidelse av småbåthavner hvor endelig anbefaling er ikke er avklart, er samlet i eget vedlegg.

¹ Dette gjelder dog kun for arealinnsplll som er foreslått til utbyggingsformål og/ eller endret utnyttelse.

Innspill anbefalt i henhold til politisk vedtak 12.09.22 sak 129/22

NR 146 – Rykkinn

Foreslått ved Politisk vedtak 12.09.2022

Innspilletets innhold i korte trakk

Vedtak i formannskapet 12.09.2022:

Til planbeskrivelsen:

«For å bidra til vekst og utvikling i Bærum vest åpnes Rykkinn for moderat vekst i tillegg til Vøyenenga - basert på høyfrekvent bussforbindelse»

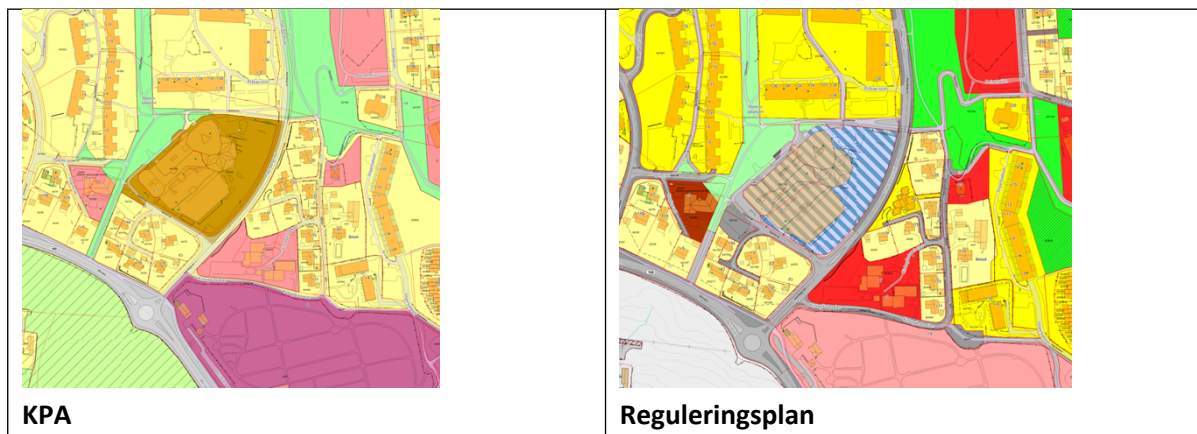
Til bestemmelser og retningslinjer (senterstruktur):

«Rykkinn utheves i fet skrift; dvs. tilrettelegges for moderat vekst.»

Beliggenhet og dagens bruk

Området omfatter Rykkinn senter med tilhørende parkeringsplass.

Planstatus



Arealformål i KPA: Sentrumsformål

Arealformål i reguleringsplan: Forretning/Kontor (*Reguleringsplan for MUNINS VEI 1 - RYKKINN SENTER GNR./ 93 BNR. 229,725,189 OG 194, 2010*)

Vurdering

Vedtak medfører behov for en klargjøring i plankart for å unngå uklarheter knytte til områder for vekst.

Det er derfor lagt inn bestemmelsesgrense - krav om felles plan - på lik linje som er gjort med øvrige vekstområder – for område avsatt til sentrumsformål i gjeldende KPA.

Anbefaling

Forslaget anbefales i henhold til vedtak i Formannskapet 12.09.22 i sak 129/22.

NR 53 – Brynsveien 88

J. postid 21/143496 – Bærum Kommunale Foretak

Innspillet innhold i korte trekk

Arealbruken foreslås endret fra tjenesteyting til fremtidig boligbebyggelse, i kombinasjon med offentlig eller privat tjenesteyting. Byggene har i all hovedsak kommunale leietakere og det er forventet at flere av de kommunale leietakerne vil flytte til den nye Kommunegården når denne er ferdigstilt. Deler av bygget fungerer også som midlertidig skoleareal for kommunale skoler som er under rehabilitering eller nybygging. Fra kommunens side er det signalisert at det trolig ikke vil være behov for skolearealene i fremtiden.



Etter sonderinger i markedet, er det tydelig at næringseiendom/ kontoreiendom i denne delen av Bærum er lite attraktivt. Dette da det finnes store tilgjengelige næringsbygg i Sandvika, på Lysaker og Fornebu som er mer attraktive enn en lokalisering på Gjettum/Kolsås. Videre arbeider kommunen med ulike lokaliseringalternativer for brannstasjonene i Bærum, hvor det også vurderes å flytte Gjettum brannstasjon.

Målsettingen for området er å utvikle fremtidens boform, som bidrar til sosial inkludering, effektive offentlige tjenester og tilretteleggelse av rimeligere boliger til førstegangsetablerere. Det er dessuten en målsetting om at Bærum storkjøkken og ambulerende hjemmetjenester skal fortsette sin drift på eiendommen.

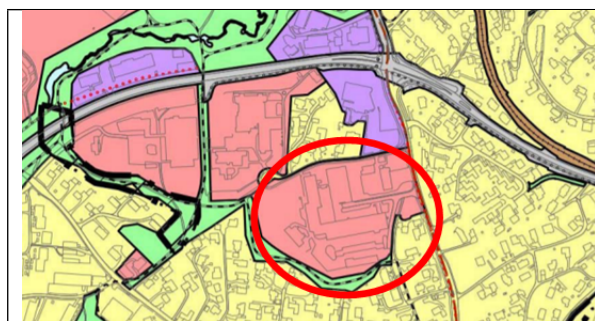
I vestre del av Brynsveien 88 foreslås det terrasse- eller rekkehus. Bebyggelsen følger landskapet og trappes gradvis ned mot vest. De terrasserte boligene kan videreutvikles til å tilby forskjellige boligstørrelser, fra ca. 75 m² til 150 m², over ett eller to plan. Terrasse- og rekkehusene vil også ha tilgang til felleshus og aktuelle fellesfunksjoner. Boligtypen vil sannsynligvis bli populær blant barnefamilier.

Beliggenhet og dagens bruk

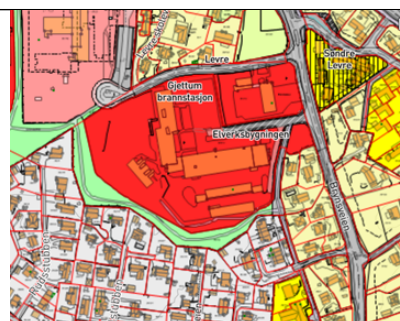
Areal på ca 35 dekar beliggende vest for Brynsveien noe sør for krysset Brynsveien/ Bærumsveien.

Tomtene er i dag bebygget med næringseiendom, parkeringsarealer, garasjer, brannstasjon og en paviljongskole.

Planstatus



KPA



Reguleringsplan

Arealformål i KPA: Næring

Arealformål i reguleringsplan: offentlig bygg – administrativt bygg

Vurdering av forslaget

Arealinnspillet bygger oppunder enkelte av de arealstrategiske føringene:

- Stille krav om variasjon i boformer, boligtypologi og -størrelser som imøtekommer fremtidige behov. Alle leilighetsprosjekter bør inneholde en variasjon i leilighetstyper med henhold til størrelse, målgrupper og utforming
- Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubebygde areal

Innspillet strider med arealstrategi om at vi skal tilrettelegge for høy utnyttelse i prioriterte vekstområder, og tilrettelegge for moderat utnyttelse ved prioriterte stasjoner langs buss og banenett tilpasset strøkets karakter, jf. Arealstrategisk kart (...). For områdene utenfor de prioriterte vekstområdene og stasjonene, er hensikten først og fremst å tilrettelegge for en vedlikeholdsvekst. Samlet for kommunen utgjør dette 80 boenheter per år. Den generelle småhusfortettingen/ eplehageutbyggingen utgjør allerede 40 % av denne veksten. Foreslåtte konsept angir en relativt høy andel boenheter – 29 000 m² BRA bolig som tilsvarer (dersom snittleilighet på 80 m² legges til grunn) ca 360 boliger. Med en slik utbygging ville all vedlikeholdsvekst i kommunen kunne blitt tatt i Brynsveien 88 gjennom flere år. Dette er ikke ønskelig.

En åpning av grøntdraget mot vest vil kunne sikre allmennheten god tilgang til sammenhengende rekreasjonsområder og blågrønne strukturer i strandsonen, marka og byggesonen.

Arealet ligger utenfor 10 minutters gangavstand til nærmeste stasjon, men innenfor gangavstand til barnehager og skoler. Det er noen dagligvareforretninger i nærheten, men en transformasjon her vil ikke forsterke/ bygge oppunder en eksisterende (eller planlagt) senterutvikling. Sånn sett ligger arealet noe perifert. Ut fra estimert vekst og behov for arealer til dette, viser beregninger at det ikke er behov for å sette av ytterligere arealer til framtidig bebyggelse utenfor vekstområdene, for at kommunen samlet skal kunne sikre nok arealer til vekst.

Forslaget legger opp til at det skal legges til rette for ulik grad av sosiale boformer, her tenkt som ordinære boliger med tilgang til fellesarealer, boliger for førstegangeetablerere, omsorgs- og serviceboliger og nye innovative boformer. Dette er dog noe utfordrende å sikre i kommuneplanens arealdel, men skjer først i nest plannivå og gjennom avtale. Her er det noe uklart hvordan Bærum kommunale Eiendomsselskap er forpliktet i videre deler av prosess og gjennomføring.

Anbefaling

Forslaget anbefales i henhold til vedtak i Formannskapet 12.09.22 i sak 129/22.

NR 89 – Dønskiveien 55

Bærum kommune v/ Eiendom

Innspillets innhold i korte trekk

Det er ønskelig å endre fra eksisterende tjenesteyting til framtidig boligformål. Eiendommen er vurdert til å være mindre egnet for å dekke kommunens behov i årene som kommer og vurderes derfor lagt ut for salg til boligformål. Det er et stort vedlikeholdsetterslep på bygningsmassen og den forutsettes revet. Det skal ikke reetableres omsorgstilbud på denne tomten. Eiendommen ønskes utviklet i tråd med konseptet *Det gode nabolag*

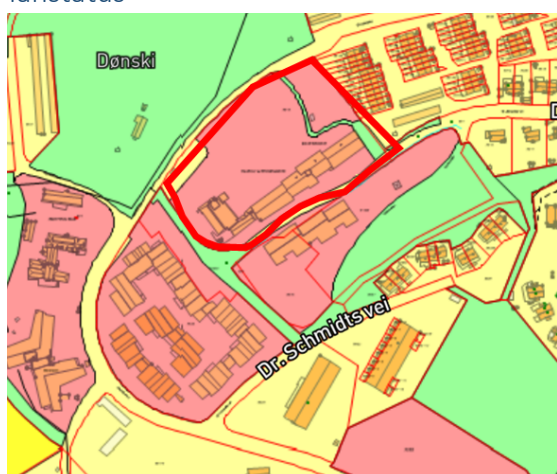
Beliggenhet og dagens bruk



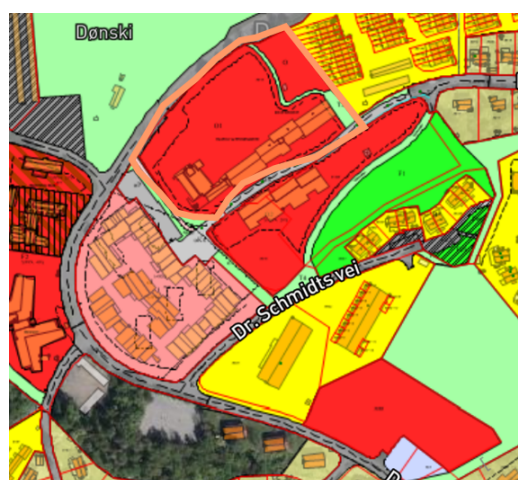
Eiendom på ca 17,5 da som i dag brukes til Dønski bo og behandlingssenter. Området har en rekke tjenesteytende funksjoner (Carpe Diem demenslandsby, Marie Plathes Minde og litt lenger sørøst, Bærum sykehus), for øvrig tettere småhusbebyggelse og noe blokker.

Store deler av eiendommen er i dag ubebygget med noen større verdifulle trær. Det grenser mot et friområde i nordvest.

Planstatus



KPA



Regulering

Arealformål i KPA: nåværende tjenesteyting

Arealformål i reguleringsplan: offentlig bygg

Vurdering av forslaget

Arealinnspillet bygger oppunder arealstrategien om å prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer framfor å ta i bruk ubebygd areal. Innspillet er likevel i strid med følgende arealstrategier og generelle strategier:

- *Utvikle Bærum for et kortreist dagligliv med gangavstand til hverdagstilbud som handel, skole, barnehage, fritids og rekreasjonsområder og kollektiv*
- *Tilrettelegge for høy utnyttelse i prioriterte vekstområder, og tilrettelegge for moderat utnyttelse ved prioriterte stasjoner langs buss og banenett tilpasset strøkets karakter, jf. arealstrategisk kart. Boligbyggingen utenfor disse områdene begrenses*
- *Bygge mindre ved å gjenbruke og ha fleksible bygg som er tilrettelagt for sambruk og flerbruk*
- *Jobbe aktivt med å redusere egne utslipp og energibruk*

Det er ikke oppgitt ønsket tetthet for Dønskiveien 55, men det er lagt til grunn at det ønskes minimum 160 boliger. Eiendommen ligger utenfor 5- og 10- minutters gangavstand fra nærmeste prioriterte stasjon som er Gjetsum. En fortetting/ transformasjon av dette arealet, kan ikke regnes som del av den såkalte vedlikeholdsveksten. Et rent boligprosjekt vil generere et større antall daglige

reiser som ikke har gode premisser for og tas med sykkel, gange eller kollektiv. Ses prosjektet opp mot den totale estimerte boligveksten i kommunen, tilsvarer dette all boligbygging utenfor de prioriterte vekstområdene og stasjonen i to år (tilsvarende 10%). De to prosjektene i Dønskiveien vil til sammen tilsvare all boligvekst utenfor vekstområdene for hele kommunen for fire år.

Anbefaling

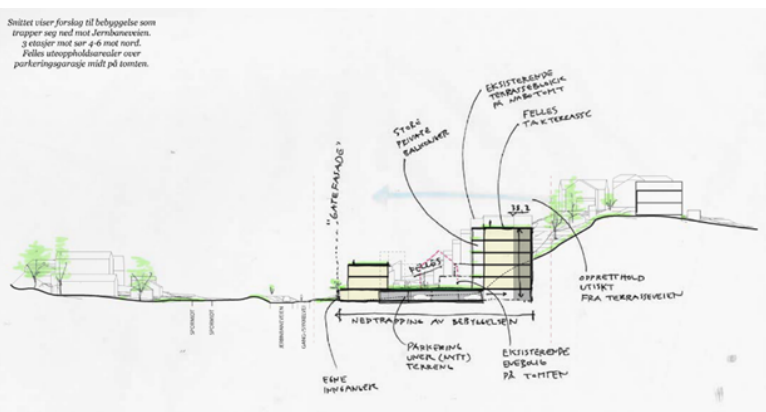
Forslaget anbefales i henhold til vedtak i Formannskapet 12.09.22 i sak 129/22.

NR 25 – Jernbaneveien 115

J. postnr; 21/18185 – Rodeo Arkitekter på vegne av grunneiere

Innspillet innhold i korte trekk

Rodeo Arkitekter ber om på vegne av grunneier at eiendommen blir en del av Stabekk sentrum, herunder område med krav om felles plan (#17) og lavere krav til uteoppholdsarealer som følge av dette. Det er ønskelig å endre bebyggelsen/utnyttelsen fra enebolig til blokkbebyggelse.



Det foreslås en lavere bebyggelse mot Jernbaneveien, som en forlengelse av kvartalsbebyggelsen i øst, dette gir en mer 'levende' fasade mot gaten med mulighet for egne innganger og forhager. Denne bebyggelsen kan fungere som en skjerm mot fellesuteoppholdsarealer midt på tomten. Det foreslås 4-6 etasjer lengst inn på tomten. Høyden er tilsvarende eksisterende terrasseblokk i vest. Bebyggelsen trappes ned mot øst og sørvest. Store private terrasser mot sør.

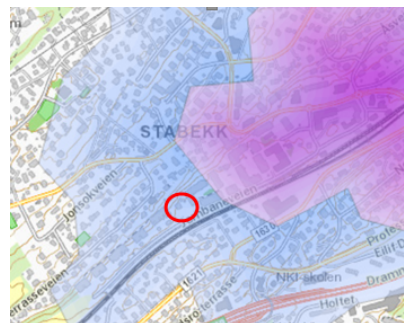
Adkomst for kjøretøy opprettholdes som i dag fra sørøst. Parkering trekkes inn under terreng og tar opp høydeforskjell på tomten. Dette gir gode muligheter for sykkelparkering i garasje rett inn fra gateplan, uten at garasjen blir synlig i fasaden mot gaten. Felles utomhusarealer og lekeplass med gode solforhold foreslås i det sørvestre hjørnet av tomten. Denne plasseringen gjør at lekearealet også kan være tilgjengelig for andre og tilfører Jernbaneveien en liten attraksjon.

Disponering og forming av bebyggelsen på denne måten gjør at nabobebyggelsen i minst mulig grad mister sol og utsyn selv om tomten utnyttes vesentlig høyere enn i dag (én enebolig).

Vurdering av forslaget

Ettersom boligen kan vurderes å ligge i tilknytning til Stabekk sentrum, spesielt med hensyn til at det ligger «inneklemt» mellom blokkbebyggelse, kan man anse at forslaget er i tråd med arealstrategier om f.eks.

- Kortreist hverdagsliv – med om lag 500 meter til Stabekk sentrum og stasjon
- Dette bygger også opp under hensynet til grønn mobilitet – legge til rette for gange og sykkel



Det er likevel noen elementer som ikke er i tråd med arealstrategien, dette knytter seg konkret til

- Ivaretagelse av grønnstruktur, herunder sammenhengende grønn skråning
- Rivning av eksisterende kulturminne. Rollen som del av kulturmiljøet langs Terrasseveien kan anses å være noe redusert/søkt, men byggets verdi i seg selv bør vurderes nærmere.

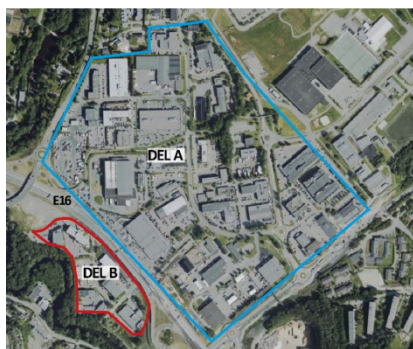
Ser man det totale behovet for vekst/ fortetting i kommunen er det slik kommunedirektøren vurderer det, ikke behov for legge til rette for at ytterligere arealer avsettes til fortetting på Stabekk. Før nye områder på Stabekk omdisponeres til framtidige byggeformål, er det ønskelig å avvente realisering av planene for Stabekk senterområde.

Anbefaling

Forslaget anbefales i henhold til vedtak i Formannskapet 12.09.22 i sak 129/22.

NR 57 – Rud/ Hauger Næringspark

J. postid 21/186133 – Enerhaugen Arkitektkontor AS for Grunneierforeningen Rud- Hauger Næringspark



Flyfoto av Rud-Hauger næringsområde med omtrentlig avgrensning av del A og B.

Innspillet innhold i korte trekk

Forslagsstiller ønsker å å likestille næringsområdene nord og sør for Ringeriksveien / E16, ved å gjøre bestemmelsesområde #26 (plasskrevende handel) gjeldende for hele Rud-Hauger næringspark (inkludert området sørvest for E16). Avgrensning av bestemmelsesområdet foreslås derfor endret slik at søndre del av næringsområde (del B) også innlemmes. I dag er Birk Sport avhengig av å drive utvalg, siden området egentlig er avsatt til industri/ lager.

Med lang forhistorie knyttet til planprosesser og ønsket utvikling for næringsområdene på Rud-Hauger, håper forslagsstiller at kommunen i det videre arbeid med arealdelen kan likestille delområde A og B, samt åpne for reguleringsendring og mer variert arealbruk i søndre del i samsvar med intensjonene i planprosessen for gjeldende regulering.

For å sikre en helhetlig utvikling av næringsparken vil det være av vesentlig betydning at næringsområdene har tilnærmet samme reguleringsforutsetninger. Dette vil skape større fleksibilitet, og ved fremtidig utvikling/transformasjon kan det være at enkelte type virksomheter bør etableres i sør og frigjøre attraktive områder i nord til andre formål.

Det oppgis i innspillet at grunneierforeningen Rud-Hauger næringspark er villig til å påta seg ansvar for utarbeidelse av et nytt reguleringsforslag med justerte bestemmelser for næringsområdet i sør (felt IL1-IL4), slik at Rud-Hauger næringspark får en tilnærmet lik regulering.

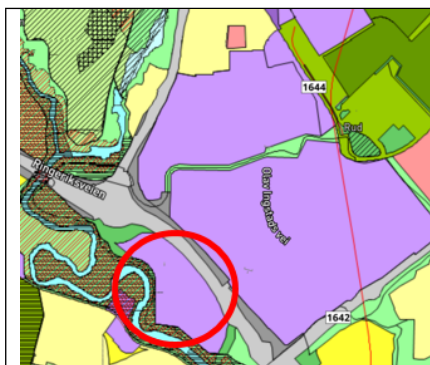
For øvrig vises til det at det med nytt hovedveisystem bør være mulig å tilrettelegge for mer effektiv kollektivtransport til området, dersom dette er ønskelig.

Beliggenhet og dagens bruk

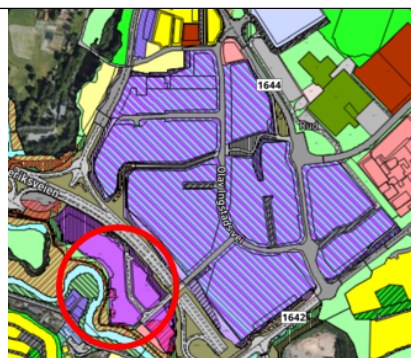


Innspillet gjelder del B av næringsparken vest for E16. Område B omfattes ikke av bestemmelsesområde for plasskrevende handel.

Planstatus



KPA



Regulering

Arealformål KPA: næring

Arealformål i reguleringsplan: industri

Vurdering av forslaget

Det anses ikke å være i tråd med kommuneplanens arealdel å tilrettelegge for ytterligere handel innenfor næringsarealene på Rud/ Hauger. Området anses som lite egnet for kontor og handel grunnet usentral plassering, samtidig som det er ønskelig at handelsfunksjonene samles innenfor området avsatt til plasskrevende handel. Det kan dessuten være en fordel med en differensiert arealbruk også innen næringsparken, grunnet mangfold av virksomheter.

Kommunen og næringsparken ønsker å tilrettelegge for en mer fremtidsrettet næringspark på Rud/ Hauger. I dette ligger det mulighet for arealoptimalisering - bedre utnyttelse av arealer avsatt til plasskrevende handel. Det anses å være et stort potensial i å sikre dette innenfor næringsparken.

Videre er en sykkelbutikk ikke innenfor det som per i dag og/ eller foreslås som plasskrevende handle og vil uansett ikke være innenfor hensikten med bestemmelsen.

Anbefaling

Forslaget anbefales i henhold til vedtak i Formannskapet 12.09.22 i sak 129/22.

NR 133 Avtjerna – gjeninntakelse av boligområde – Sollihøgda Plussby

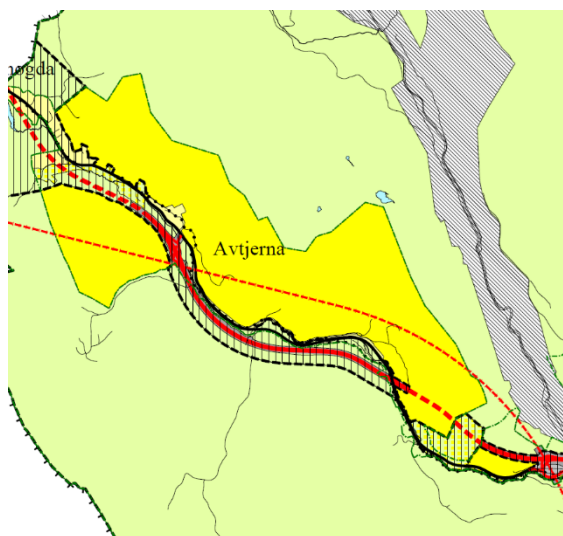
Bærum kommune v/kommunestyret

Innspillet innhold i korte trekk

Ved vedtak av kommuneplanens samfunnsdel 23.06.2021, ble følgende vedtatt:

- *Avtjerna gjeninntas i kommuneplanens arealdel for fremtidig bolig- og næringsutvikling – med fremtidsrettede transportløsninger.*

Administrasjonen har med dette oppfattet at det er et politisk ønske om at følgende område gjeninntas i kommuneplanens arealdel:



Boligområd(ene) på Avtjerna har ligget inne i Bærums kommuneplan som langsiktig utviklingsområde over en rekke kommuneplanperioder, siden 1998. Ved kommuneplanrevisjonen (KPA 2017-2035) ble området, etter innsigelse fra Statens vegvesen og Fylkesmannen, etterfulgt av Kommunal- og moderniseringsdepartementets avgjørelse, tatt ut av planen.

Departementets vedtak: «Kommunal og moderniseringsdepartementet godkjenner ikke at boligområder på Avtjerna videreføres i kommuneplanens arealdel. Boligformål på Avtjerna er i strid med statlige planretningslinjer for

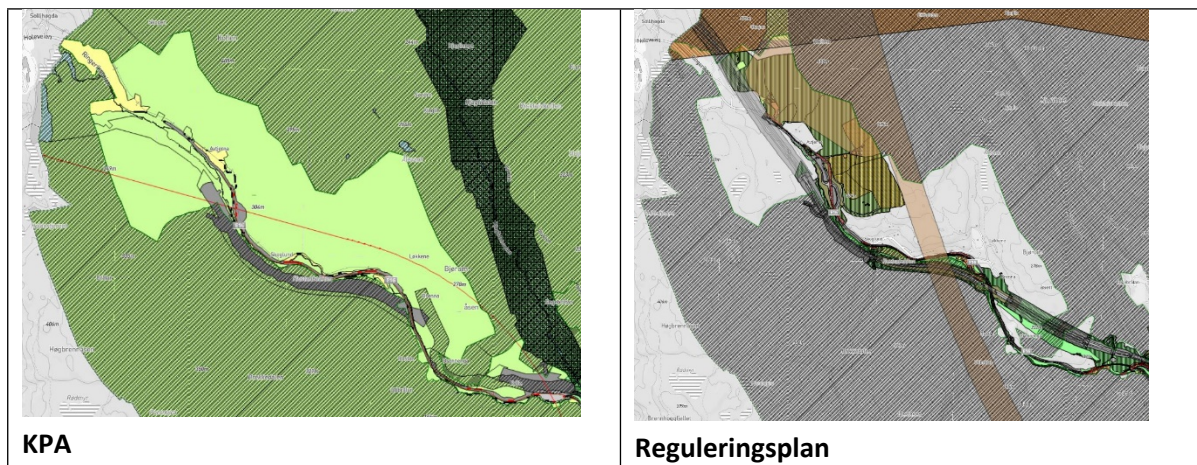
samordnet bolig, areal og transportplanlegging og Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Det er heller ikke behov for arealene innenfor planperioden. Dersom kommunen på et senere tidspunkt mener det er behov for å ta områdene inn i kommuneplanen, må det avklares i forbindelse med at den regionale arealplanen, må og transportplanen revideres. Det må også dokumenteres at et fullverdig kollektivtilbud er realistisk.»

Ved vedtak av kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategiske føringer 23. juni 2021, ble det lagt til et punkt om at Avtjerna skal inn som bolig- og transformasjonsområde i kommuneplanens arealdel.

Beliggenhet og dagens bruk

I dag fungerer område i stor grad som LNFR- område og et mindre område til utfylling av masser på Lorangmyr. Forslaget fra politisk overlapper helt og delvis med en rekke arealinnspill for Avtjerna, herunder forslag om å avsette hele og/eller deler av områdene til maseforvaltning/råstoffutvinning mv.

Planstatus



Arealformål i KPA: LNFR

Arealformål regulering: Store deler av områdene er uregulert, deler av området omfattes av reguleringsplan for FELLESPROSJEKTET RINGERIKSBANEN OG E16 HØGKASTET – HØNEFOSS.

Vurdering av forslaget

Forslaget innebærer en stor økning i vekstpotensialet i kommunen – som vil strekke seg langt ut over planperioden. Forslaget vurderes å være i strid med vedtatt samfunnsdel, inkludert arealstrategi som bygger på FN's bærekraftsmål og kommunens mål for utvikling av Bærumssamfunnet, herunder:

- *Legge til rette for at alle kan ha en kortreist hverdag og nærhet til hverdagsfunksjoner*
- *Redusere klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy*
- *Legge til rette for at klima og miljøvennlig transportmidler er førstevalg*
- *Legge til rette for å sikre og utvikle grønne og blå strukturer som bidrar til ivaretagelse av artsmangfoldet*

Klima og miljøvennlig by og arealutvikling forutsetter at utbygging i hovedsak skjer gjennom fortetting, transformasjon og mer effektiv bruk av arealer i byggesonen. Boområder skal ha et variert boligtilbud og kort vei til kollektivtransport, hverdagsfunksjoner, lek og rekreasjon.

- *Utvikle Bærum for et kortreist dagligliv med gangavstand til hverdagstilbud som handel, skole, barnehage, fritids og rekreasjonsområder og kollektiv*
- *Tilrettelegge for høy utnyttelse i prioriterte vekstområder, og tilrettelegge for moderat utnyttelse ved prioriterte stasjoner langs buss og banenett tilpasset strøkets karakter, jf. arealstrategisk kart. Boligbyggingen utenfor disse områdene begrenses.*
- *Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubebygde areal*
- *Gjøre gange, sykkel og kollektiv til det foretrukne transportmiddelet og samtidig ta høyde for fremtidens mobilitetsløsninger i arealutviklingen*
- *Sikre, styrke og reetablere naturområder og verdier, vann og marint biologisk mangfold, jordvern, bærekraftige økosystemer og blågrønne strukturer*

Utvikling av Avtjerna ved boligbygging frarådes. Forslaget er ikke i tråd med dagens målsetninger om å utvikle et samfunn som er klima- og miljøkløke med nåværende sett av nasjonale, fylkeskommunale og kommunale føringer. Området har ikke kollektivdekning med skinnegående

transport og Avtjernas midtpunkt befinner seg ca. 8 km fra det nærmeste senterområdet som er Vøyenenga og ca. 12 kilometer fra togstasjonen i Sandvika som regionsenter. I dagens situasjon er Avtjerna boligområde å betrakte som bilbasert, og av den grunn ikke i tråd med kommunens egen klimastrategi. Det vil være urealistisk i utvikle området med «fremtidsrettede mobilitetsløsninger» som underbygger kommunens egne målsettinger (og nasjonale og regionale føringer) om å minske personbiltrafikken.

Kommunen har rikelig med arealer som kan fortettes i øvrige vekstområder, for lang tid fremover, inkludert Fossum som spiller en viktig rolle i boligreserve på lang sikt. Nedbygging av natur er også irreversibelt, og frarådes.

Oppsummering fra gjennomført konsekvensutredning: Området er avsatt til LNFR, men er regulert til midlertidig anleggsområder for Ringeriksbanen, både for permanent masselagring og midlertid lagring. Det er i reguleringsplanen lagt inn en rekke hensynssoner for å ivareta vilttrekk, kulturminner, vannmiljø, og det er krav om tilbakeføring til LNFR-formål. Innspillet omfatter bygging av et nytt boligområde, Sollihøgda Plussby. Innspillet kan legge til rette for en stor boligmengde langt utenfor langsiktig vekstgrense, langt fra etablert sosial infrastruktur og knutepunkt for buss og tog. Det er registrert flere kulturverdier, naturverdier og jordbruksarealer i innspillsområdet.

Anbefaling

Forslaget anbefales i henhold til vedtak i Formannskapet 12.09.22 i sak 129/22.

NR 64 del 1- Avtjerna

Journalpostid 21/9688– North Bridge Management på vegne av grunneierne

Innspillets innhold i korte trekk

Innspillet overlapper i stor grad med politisk vedtak om gjeninnføring av Avtjerna som boligområde, og vil overlappe noe.

Det fremmes ønske om å omdisponere arealer avsatt til LNFR til fremtidig bolig- og næringsarealer. Hovedpunktene i forslagsstillers begrunnelse for endringsforslaget:

a. Det arbeides på flere plan og med flere mulige løsninger for å sikre god kollektivdekning/ mobilitetsløsning for Avtjerna. En rekkefølgebestemmelse knyttet til mobilitetsløsning er naturlig.

b. Avtjerna vil utgjøre et boligområde med god kvalitet med nærhet til naturområder, med miljøvennlige løsninger basert på infrastruktur som er planlagt fra start. Området vil kunne absorbere en vesentlig andel av befolkningsveksten som tilfaller Bærum, og i større grad være tilrettelagt for førstegangsetablerere og barnefamilier enn dagens tilbud i et presset boligmarked.

Flere avgjørelser taler i favør for gjeninntakelsen:

- I detaljregulering av E16 Sandvika-Skaret har Statens vegvesen dimensjonert veien basert på den trafikale belastningen boligutvikling av Avtjerna medfører.
- Ringeriksbanens servicetunell vil ha utløp på Avtjerna.
- Det er bevilget 5 MNOK til et forskningsprosjekt relatert til utnyttelse av Avtjerna hvor også COWI, NTNU, NMBU, Bærum kommune, Bane Nor og Ruter er prosjektdeltakere. I den forbindelse skrives en doktorfagsoppgave om Sollihøgda Plussby, samt fem mastergradsoppgaver tilknyttet forskningsprosjektet. Mye av dette arbeidet er knyttet opp mot fremtidige mobilitetsløsninger. Selv om det i dag kan oppfattes som at Sollihøgda Plussby blir bilbasert, må man legge til grunn og stille krav om en mer fremtidsrettet

kollektivtrafikk. Det kan inntas i kommuneplanen og videre planlegging, og sikres gjennom rekkefølgekrav.

- Siste del av bygging av firefelts E16 mellom Sandvika og Skaret er i ferd med å gjennomføres, med tilhørende avkjøringer til Avtjerna.
- Internt på Sollihøgda Plussby vil man legge til rette for god mikromobilitet, slik at innbyggerne blir motivert for gange og sykling.
- I forslag til detaljregulering av E16 Bjørum-Skaret inkluderes store kostnader i forbindelse med støydemping (tunnel, vegetasjon, trapping av skjæringer, avsatt areal etc.) for å tilfredsstille T-1442 (Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging) på grunn av fremtidige boliger på Avtjerna.
- I detaljregulering av E16 Bjørum-Skaret legger Statens vegvesen til rette for bruk av buss som kollektivtransportmiddel (bekreftes som løst av Ruter i innspill til regulering) ved hjelp av innfartsparkeringer i krysset Avtjerna, samt at det etableres busslommer på av- og påkjøringsrampene til Avtjerna og Bjørum Sag.
- Ved etableringen av E16 Wøyen-Bjørum ble Lorangmyr på Avtjerna benyttet som deponiområde og oppbygget som fremtidig boligområde etter tegninger utarbeidet av Grindaker AS Landskapsarkitekter. Det heter i reguleringsbestemmelsene for Lorangmyr Massedeponi § 1: «Nytt terreng skal være egnet som byggegrunn (Avtjernautbyggingen)». I den anledning er deler av internt veinett allerede bekostet og etablert.
- Vann, avløp og strøm med god kapasitet er også under etablering til Avtjerna.

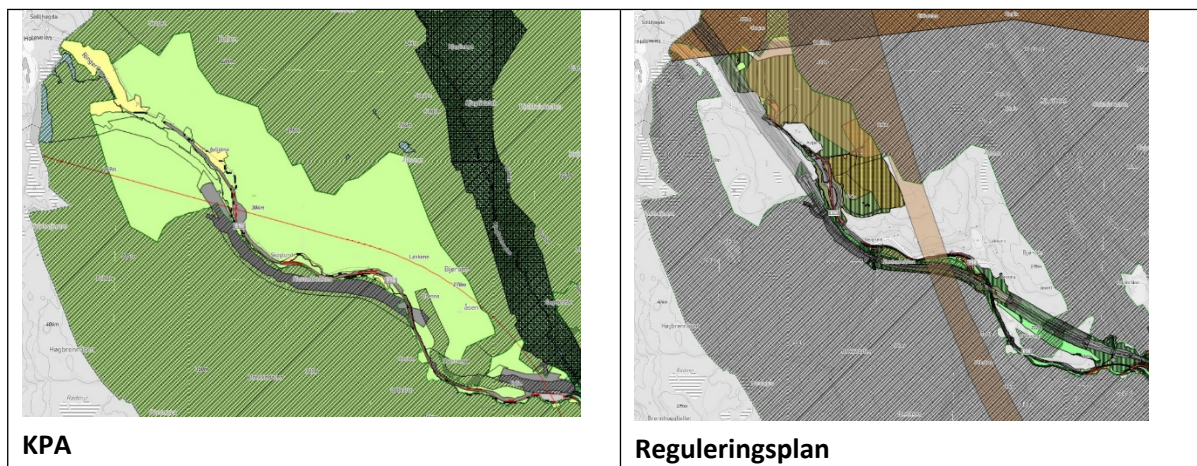
Innspillet foreslår at området skal brukes til å bygge etter 2032, det kjente bykonseptet «Sollihøgda Plussby» med en togstasjon og/eller et konsept for kollektiv betjening ved å ta i bruk «servicetunellen» og en intern strategi for gang- og sykkelveier. Plussby signaliserer at konseptet vil benytte seg av bygg som genererer mer energi enn de har behov for.

Ved utvikling på Avtjerna vil Bærum kommune unngå en rekke av de problemer som normalt oppstår ved utvidelse i allerede utbygde områder som krever fortetting i eksisterende sentra. Dette vil gjelde utfordringer knyttet til begrenset tilgang på egnede tomteareal, høy tomtebelastning, reguleringsmessige utfordringer knyttet til naboer/trafikkavvikling osv. Disse forholdene er lette å løse på Avtjerna, og alt ligger således godt til rette for en boligutvikling.

Beliggenhet og dagens bruk

Innspillet omhandler et stort område på ca 2 600 dekar mellom Bjørum Sag og Sollihøgda. I dag brukes område delvis som LNF- område og til utfylling av masser på Lorangmyr.

Planstatus



Arealformål i KPA: nåværende LNF- område. Noen mindre arealer for eksisterende boligformål.

Arealformål i KPA: Reguleringsplan for siste fase av E-16 i Bærum og statlig regulering av områder for behandling av masser relatert til Ringeriksbanen og E-16. I tillegg er det regulert under bakken tunnelen for Ringeriksbanen, E-16 og mot nord en tunnel for vannforsyning til Oslo kommune.

Vurdering av forslaget

I tidligere kommuneplans arealdel var området avsatt til fremtidig boligbygging. I siste rullering av KPA ble det fremmet flere innsigelser fordi arealformålet ikke var i tråd med statlige, fylkeskommunale og kommunale føringer relatert til klimavennlige areal og transport. Kommunal- og moderniseringsdepartementet vedtok til slutt i fastsetting av KPA at området for fremtidig boligutvikling skulle endres til LNFR-område. Det er denne statusen som er gjeldende i dag.

Forslaget innebærer en stor økning i vekstpotensialet i kommunen – som vil strekke seg langt ut over planperioden. Forslaget vurderes å være i strid med vedtatt samfunnsdel, inkludert arealstrategi som bygger på FN's bærekraftsmål og kommunens mål for utvikling av Bærumssamfunnet, herunder:

- *Legge til rette for at alle kan ha en kortreist hverdag og nærhet til hverdagsfunksjoner*
- *Redusere klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy*
- *Legge til rette for at klima og miljøvennlig transportmidler er førstevalg*
- *Legge til rette for å sikre og utvikle grønne og blå strukturer som bidrar til ivaretagelse av arts mangfoldet*

Klima og miljøvennlig by og arealutvikling forutsetter at utbygging i hovedsak skjer gjennom fortetting, transformasjon og mer effektiv bruk av arealer i byggesonen. Boområder skal ha et variert boligtilbud og kort vei til kollektivtransport, hverdagsfunksjoner, lek og rekreasjon.

- *Utvikle Bærum for et kortreist dagligliv med gangavstand til hverdagstilbud som handel, skole, barnehage, fritids og rekreasjonsområder og kollektiv*
- *Tilrettelegge for høy utnyttelse i prioriterte vekstområder, og tilrettelegge for moderat utnyttelse ved prioriterte stasjoner langs buss og banenett tilpasset strøkets karakter, jf. arealstrategisk kart. Boligbyggingen utenfor disse områdene begrenses.*
- *Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubebygde areal*
- *Gjøre gange, sykkel og kollektiv til det foretrukne transportmiddelet og samtidig ta høyde for fremtidens mobilitetsløsninger i arealutviklingen*
- *Sikre, styrke og reetablere naturområder og verdier, vann og marint biologisk mangfold, jordvern, bærekraftige økosystemer og blågrønne strukturer*

Boligbygging på Avtjerna er ikke i tråd med dagens målsetninger om å utvikle samfunn som er klima- og miljøkløke. Området betjenes ikke av skinnegående kollektiv og Avtjernas midtpunkt befinner seg ca. 8 km fra det nærmeste senterområdet som er Vøyenenga og ca. 12 kilometer fra togstasjonen i Sandvika som regionsenter. I dagens situasjon er Avtjerna boligområde å betrakte som bilbasert, og av den grunn ikke i tråd med kommunens egen klimastrategi.

Kommunen har rikelig med arealer som kan fortettes i vekstområdene, for lang tid fremover, inkludert Fossum som spiller en viktig rolle i boligreserve på lang sikt. Det vil være urealistisk i utvikle området med «fremtidsrettede mobilitetsløsninger» som underbygger kommunens egne målsettinger (og nasjonale og regionale føringer) om å minske personbiltrafikken. Nedbygging av natur er også irreversibelt, og frarådes.

Oppsummering fra gjennomført konsekvensutredning: Området er avsatt til LNFR, men er regulert til midlertidig anleggsområder for Ringeriksbanen, både for permanent masselagring og midlertid lagring. Det er i reguleringsplanen lagt inn en rekke hensynssoner for å ivareta vilttrekk, kulturminner, vannmiljø, og det er krav om tilbakeføring til LNFR-formål. Innspillet omfatter bygging av et nytt boligområde, Sollihøgda Plussby. Innspillet kan legge til rette for en stor boligmengdelangtutenfor langsiktig vekstgrense, langt fra etablert sosial infrastruktur og knutepunkt for buss og tog. Det er registrert flere kulturverdier, naturverdier og jordbruksarealer i innspillsområdet.

Anbefaling

Forslaget anbefales i henhold til vedtak i Formannskapet 12.09.22 i sak 129/22.

INNSPILL ANBEFALT

SANDVIKA

NR 5 – Kjørbo

Asplan Viak for Entra ASA - J. post: 21/ 185681

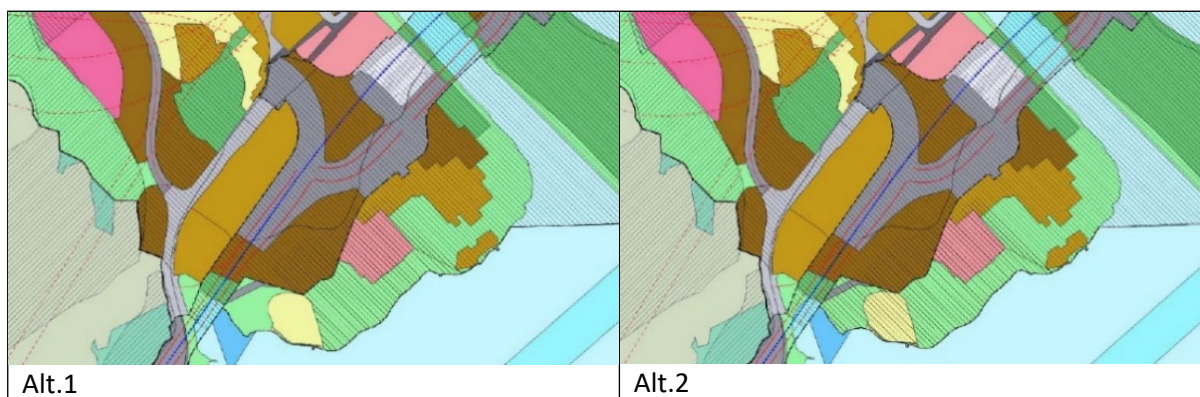
Innspilletets innhold i korte trekk

Forslagsstiller (Asplan Viak på vegne av Entra ASA) ønsker at hele Kjørbo innlemmes i område med krav om felles planlegging. Det vises til prinsippsak om utvikling av Sandvika Sjøfront. Kjørbo har flere flotte naturområder som brukes lite i dag. Disse kan bli unike uteoppholdsrom for boliger, innbyggere og besøkende til Sandvika sentrum, dersom områdene tilgjengeliggjøres og tilretteelgges for mer bruk enn i dag.



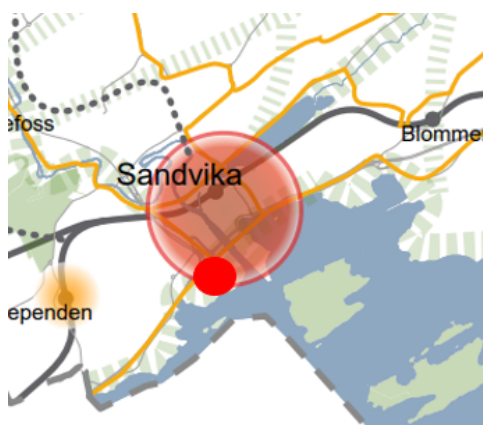
Utvikling av området avhenger i stor grad av hvordan nytt lokalveisystem for E18 systemet blir. Løsninger presentert fram til nå, har beslaglagt store arealer til vei på bekostning av potensielt byutviklingsareal. Forslagsstiller mener at uansett utfall av E18 at det er viktig å se hele Kjørbo i sammenheng – også Bestemorsskogen og eiendommer som ikke eies av Entra ASA. Entra er opptatt av å hensynta og bevare områder med biologisk mangfold, men mener at et krav om felles plan vil være hensiktsmessig grunnet usikkerheter rundt løsning for E18 og behovet for å se Kjørbo i sammenheng med utvikling av resten av Sandvika.

Forslagsstiller har lagt ved illustrasjon som viser hvilket potensial Kjørbo har for transformasjon og byutvikling, samt to mulige strategier for endring av plankart for Kjørbo. Alt.1 der privat eiendom og Bærum kommunes tomt i Bjørnsvika ikke inkluderes, og alt.2 der også disse er inlemmet i areal med krav om felles plan.



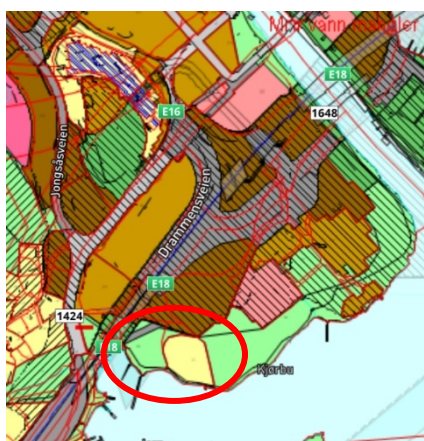
Selv om den siste strategiske tilnærmingen krever ekstra god dialog mellom kommunen, privat eiendomsbesitter og Entra ved en eventuell utvidelse, mener Entra at en slik tilnærming er helt nødvendig for å planlegge og vurdere Kjørbo og områdets rolle i sentrum samlet og helhetlig. De mener Kjørbo spiller en essensiell rolle for at Sandvika skal kunne utvikles som regionby og ta om lag 30 % av den estimerte veksten på boliger og arbeidsplasser i kommende planperioden.

Beliggenhet og dagens bruk



Området ligger sør for E18 mot sjøen og består av naturområder med naturtyper/ verdifull natur skog og vegetasjon inklusiv en kyststi mot sjøen. Foruten Kjørbo gård som er regulert til bevaring, huser området en del kontorbygg samt politistasjon.

Planstatus



KPA



Regulering

Arealformål i KPA: eksisterende bolig, eksisterende og framtidig sentrumsformål, nåværende tjenesteteyting, framtidig samferdselsanlegg

Arealformål i reguleringsplan: kontor, park, bevaring av landskap og vegetasjon, offentlig bygg, felles parkeringsplass, kjørevei, felles avkjørsel og naturvernområde.

Vurdering av forslaget

Særlig relevante arealstrategier:

- *Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer framfor å ta i bruk ubebygd areal*
- *Sikre allmenheten god tilgang til sammenhengende rekreasjonsområder og blågrønne strukturer i strandsonen, marka og byggesonen.*
- *Ta vare på stedlige kvaliteter ved å ta vare på kulturminner og – miljø*
- *Videreutvikle Sandvika som kultur- og regionby med en attraktiv sjøfront og god tilgjengelighet til fjord og elver*
- *Sikre, styrke og reetablere naturområder og – verdier, vann og marint biologisk mangfold, jordvern, bærekraftige økosystemer og blågrønne strukturer*

Arealinnspillet må vurderes særskilt ut fra annet pågående planarbeid i området. I forbindelse med planarbeid for E18 og Sandvika Sjøfront, pågår arbeid med planprogram med byplangrep der kun de områdene på Kjørbo som har krav om felles plan i dagens KPA, foreslås transformert.

I forkant av dette planarbeidet, vedtok Kommunestyret 24. november 2021 i sak 120/ 21 en stedsanalyse for Sandvika samt en del prinsipper som skal ligge til grunn for utviklingen av Sandvika sjøfront – deriblant Kjørbo. I saken ble det blant annet vist til tidligere arbeid med mulighetsstudier for området. Alle mulighetsstudiene viste at parkanlegget inkludert Bestemorsskogen skulle opprettholdes, noe som anbefales videreført som prinsipp i prinsippssaken. I kommunedirektørens anbefaling ble følgende lagt til grunn for videre utvikling:

Vegetasjonsbeltet langs Sandvikselva, parkområdet på Kjørbo og Bestemorsskogen skal bevares og framstå som et sammenhengende rekreativt grøntområde med kyststi og stille uterom.

Store deler av de sjønære arealene med skogsområder er registrert med naturtypen kalkskog og avsatt med verdi *Viktig*. Flere arter er registrert innenfor lokaliteten. Alle rike edelløskoger og kalkskoger vurderes å være viktig for bevaring av biologisk mangfold. Potensialet for rødlistede markboende sopp er stort selv om slike ikke ble påvist under feltarbeid i 2004.

Pågående arbeid med Felles planprogram med byplangrep for Sandvika sjøfront og ny lokalvei omfatter og legger føringer for utvikling av gjeldende område. Føringer for videre planarbeid vil gis gjennom felles plan for området-

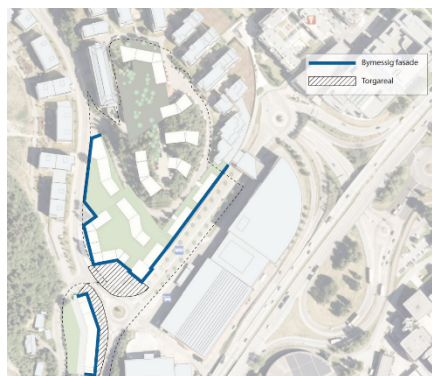
Anbefaling

Arealinnspillet anses ivaretatt ved justering av avgrensning for krav om felles plan for Sandvika sjøfront. Videre utvikling vil måtte ivareta og sikre eksisterende naturverdier og kulturminneinteresser i området.

NR 6 – Kjørbokollen.

Arcasa arkitekter 21/185142

Innspillets innhold i korte trekk

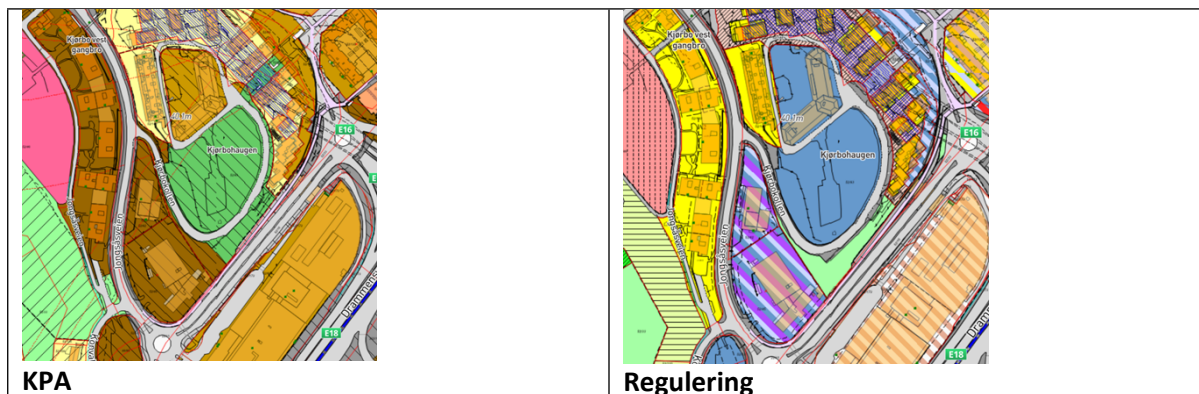


Forslaget innebærer å legge til rette for en bymessig fortetting langs en nedgradert Sandviksvei der trafikkarealer reduseres og asfalterte arealer omgjøres til bystruktur. Ny bebyggelse mot Sandviksveien og Jongsåsveien forholder seg aktivt til nye lokalveier med bymessige fasader hvor utadrettet publikumsaktiviteter er ønskelig. Dagens friareal på De grønne arealene på Kjørbokollen tenkes refordelt innenfor området.

Beliggenhet og dagens bruk

Området ligger vis av vis Storsenteret, delvis langs Jongsåsveien og Sandviksveien. Området brukes i dag til ulike næringsformål med park/ grønnstruktur på kollen.

Planstatus



Arealformål KPA: Sentrumsformål (nåværende og fremtidig), grønnstruktur. Området inngår i krav om felles plan.

Arealformål i reguleringsplan: kontor, forretning/ kontor/ industri og park i eldre reguleringsplaner (fra 1979 og 1988)

Vurdering av forslaget

Kjørbokollen er registrert med kalklindeskog (utvalg naturtype). Skogen består hovedsakelig av lind, hassel, eik og furu med noe innslag av rogn. Det er også innslag av åpne kalktørrenger-kalkknauser med kravfulle arter. Av særlig interesse er den helt grunnlendte, tørre utformingen av kalklindeskog(-kratt) øverst i brattkanten i sør. Her bør kunne finnes kalklindeskogsarter av sopp. Lokaliteten vurderes å ha et visst potensial for rødlistede sopparter, særlig nederst på tørre bergkanter (bør undersøkes nærmere).

Videre planarbeid av området avhenger av at et plangrep for Sjøfronten med ny lokalvei er planmessig avklart.

Anbefaling

En utvikling av området anses som ivaretatt gjennom krav om felles plan i eksisterende kommuneplan. Hensynet til naturverdiene og grønnstrukturen i området bør ivaretas ved videre utvikling.

NR 91 – Leif Larsens vei 11- 15

Bærum kommune v/ Eiendom

Innspillet innhold i korte trekk

Området foreslås endret fra sentrumsformål og grønnsstruktur til offentlig eller privat tjenesteyting.

Det er behov for en tomt til avfallssuganlegg i Sandvika. For å få dette til er det ønske og behov for å endre formål for disse eiendommene. Intensjonen ved utvikling av avfallssuganlegg er å forholde seg til det arealet som er utbygget i dag (altså ikke naturområdene i sørøst).

Store deler av nr. 11 og nr. 13 planlegges brukt til logistikk og ikke bygg, bygget for avfallssuganlegget planlegges plassert på nr. 15 (lengst nord).

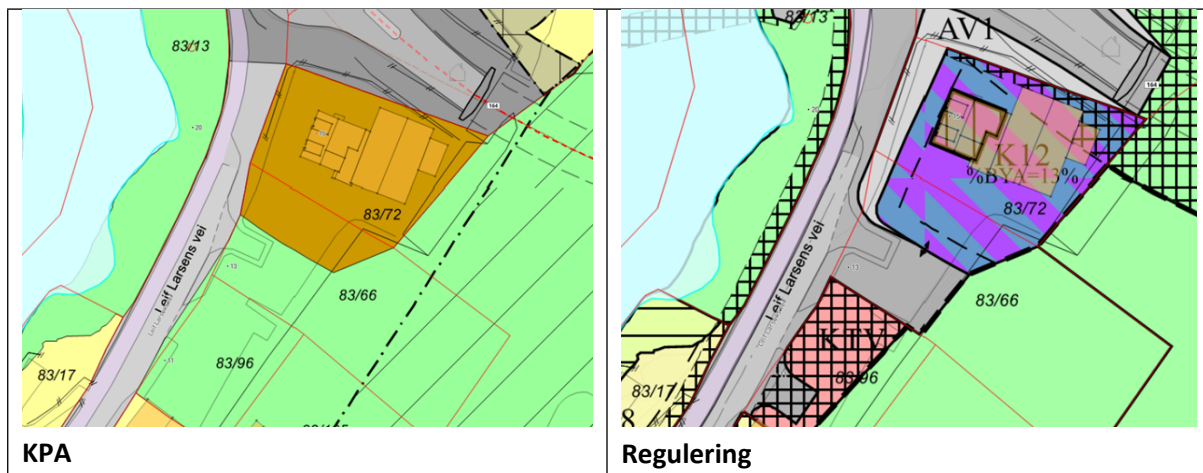
Beliggenhet og dagens bruk

Området ligger ved utløpet av Løkkeåstunnellen, der hvor Leif Larsens vei møter rundkjøringen.

Arealet består i dag av bilbedrifter og parkeringsarealer tilhørende disse. Østre del av eiendommene er en skrent med kalkskog – viktig natur – som del av større sammenhengende naturområde som strekker seg mot nordøst.



Planstatus



Arealformål i KPA: Sentrumsformål og Park

Arealformål reguleringsplan: Kontor/industri med deler av bygget som er regulert til bevaring, Vei og Kommunalteknisk virksomhet (i reguleringsplan for LØKKEÅSTUNNELEN – SANDVIKA 2007)

Vurdering av forslaget

Forslaget er å forstå som en «forutsetning» for å etablere tilstrekkelig søppelsuganlegg for pågående og fremtidige utbyggingsprosjekter i Sandvika.

Å bygge boliger i Sandvika er både ønskelig og positivt for byens utvikling. Det vises til at behovet for bygningsmasser vil berøre allerede bebygget areal.

En utvikling i Sandvika vil bygge oppunder:

- Utvikle Bærum for et kortreist dagligliv med gangavstand til hverdagstilbud som handel, skole, barnehage, fritids og rekreasjonsområder og kollektiv
- Utvikle Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bekkestua med mål om at de skal bli nullutslippsområder og arena for innovative og bærekraftige klimaløsninger
- Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubebygd areal



- Tilrettelegging for ny boligbygging skal tilpasses kommunens planlagte befolkningsvekst, investeringsplaner, kapasitet på samfunnsservice og teknisk infrastruktur
- Sikre, styrke og reetablere naturområder og verdier, vann og marint biologisk mangfold, jordvern, bærekraftige økosystemer og blågrønne strukturer

Eiendommene berøres i øst av en viktig naturtype av høy verdi – tørr kalkfuruskog. Lokaliteten utmerker seg som en av de rikeste kalkfuruskogene i Bærum og utgjør en av få gjenværende kalkfuruskogsrygger av en viss størrelse i Bærum. Her er rikt arts mangfold. Eksisterende naturområder anbefales ikke for

endret formål.

Det bør vurderes om man kan bidra til å styrke naturkvalitetene ved å skape en grønn korridor mellom eksisterende naturområde mot grøntbeltet langs Sandvikselva for å styrke korridoreffekten og de positive konsekvensene dette kan ha.

Det bør også sikres trygg masseforvaltning da området innehar svartlistede arter som må fjernes.

Anbefaling

Innspillet anbefales og naturverdiene må sikres som grønnstruktur i kommuneplanen og kommende regulering må settes slik at naturverdiene i området bevares. Her kan gjeldende reguleringsgrense legges til grunn. Etablering av korridor mellom gjeldende naturområde og Sandvikselva legges til grunn.

SOLVIK

NR 87 – Sonja Henies vei 8 og 12, Helmerveien 14 m.fl

Bærum kommune v/ Eiendom

Innspillets innhold i korte trekk

Forslaget for området er å endre arealformål fra *Offentlig eller privat tjenesteyting* til *boligbyggelse – fremtidig*.



Kommunen ønsker å utvikle området til boliger, og en av mulighetene for utviklingen kan være å benytte området som testområde for utvikling av boformer for fremtidig eldreomsorg. Det er en voksende eldrebølge, hvor flest mulig skal bo hjemme lenger. For å kunne utvikle boformer som ikke representerer tjenesteytende funksjoner, men som kan ivareta en del av den voksende befolkning av eldre i samfunnet, kan dette området fungere som en testarena for dette.

Beliggenhet og dagens bruk

Areal på ca 23 dekar som har vært brukt som eldreboliger og til Henie Onstad eldresenter med tilhørende funksjoner.

Bygningsmassen som er her i dag har store behov for teknisk og bygningsmessig oppgradering, og forventes å ha begrenset gjenværende brukstid før omfattende arbeid er helt nødvendig.

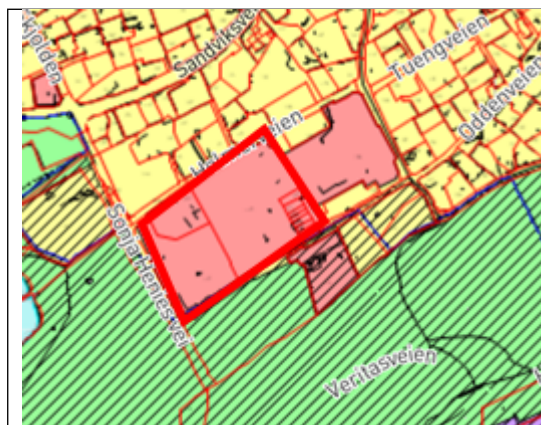
Omsorgsboligene kan ikke benyttes av eldre da de mangler livsløpsstandard.

Boligene er midlertidig omdisponert til utleieboliger for Helse og sosial i påvente av en mulig sanering.



Dagens bebyggelse på tomten er lav, 1-2 etasjer, tilsvarende boligbebyggelsen i nord, mens Solvik sykehjem i øst er oppført i 2-3 etasjer. Det er behov for høyere boligutnyttelse/blokkbebyggelse for å kunne realisere omsorgsboliger for eldre / eventuelt sykehjems plasser for å dekke kommunens behov for boliger, i kombinasjon med ordinære boliger for å skape et godt bomiljø hvor eldre og yngre bor i sammen. Salg av eiendommen til en boligaktør med tilbakekjøp av omsorgsplasser/boliger vil kunne bidra til å finansiere kommunens behov for omsorgsboliger i kombinasjon med investerstilskudd fra Husbanken. Det vil også være behov for nyoppføring av seniorsenter/dagsenter/trygghetsavdeling/terapi basseng på ca. 4 000 m² BTA.

Planstatus



KPA



Regulering

Arealformål i KPA: nåværende tjenesteyting

Arealformål i reguleringsplan: offentlig bygg/ institusjon

Vurdering av forslaget

Innpillet er i tråd med følgende av de arealstrategiske føringene for kommunen:

- *Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubebygde areal*

- *Tilrettelegging for ny boligbygging skal tilpasses kommunens planlagte befolkningsvekst, investeringsplaner, kapasitet på samfunnsservice og teknisk infrastruktur*

Omsøkt område ligger ikke i tilknytning til noen av de prioriterte vekstområdene og/ eller stasjonene. Området grenser i sør og vest mot Veritasskogen og sjønær grønnstruktur, men er ellers omkranset av småhusbebyggelse (foruten Solvik sykehjem). Området har en unik lokalisering med nærhet til sjø og i det at det grenser mot arealer avsatt til bevaring kulturmiljø hvor det ikke er planlagt noen form for utbygging. Det er god tilgjengelighet til rekreasjonsområde langs kysten med om lag 400 meter å gå til Henie Onstad kunstsenter.

Sett i vekstsammenheng er det ikke behov for ordinære boliger i dette området. Beliggenheten ligger utenfor angitte vekstområder og en høy utnyttelse ved transformasjon av arealet, vil ikke være ønskelig. Ut fra lokaliseringen, er det ikke realistisk å tro at kollektivtransport vil ta en større andel av reisene til dette området. Avstanden til nærmeste senterområder (Høvik og Sandvika) gjør at utbyggingen antas å bygge opp under en bilbasert utvikling.

Dersom en fortetting skal skje på arealet som er spilt inn, bør dette skje med en moderat utnyttelse, og med formål å skulle bidra til en boligutvikling som underbygger langsiktig strategi for ivaretagelse av eldrebølgen med tilrettelegging av fellesfunksjoner og møteplasser som underbygger dette hensynet.

I forbindelse med et eventuelt salg som følge av arealmessig omdisponering bør kommunen sikre at intensjonene relatert til eldreomsorg og alternative boformer gjennomføres.

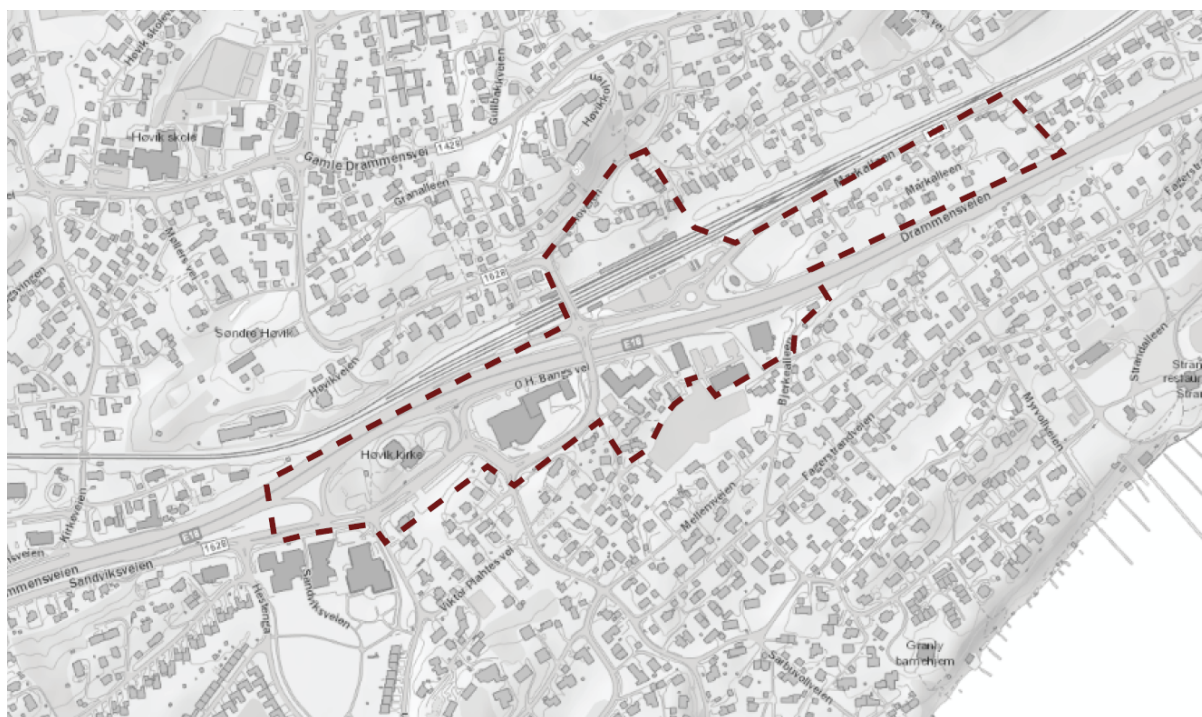
Anbefaling

Arealet anbefales avsatt til boligformål med krav om felles plan. Intensjonen er å benytte arealet til pilotering av boliger for aldersvennlig samfunn, rimeligere boliger, alternative boformer som også vil inkludere høy andel av felleskapsfunksjoner og møteplasser

HØVIK

Det har kommet flere innspill til endring av arealformål på Høvik. Noen av disse innspillene ble avvist ved «grovstilling av arealinnspill» som ble behandlet i kommunestyret 02.03.2022 og er derfor ikke inkludert i den videre vurderingen.

Kommende planarbeid for Høvik sentrum omfatter et større område omkring stasjonen. Det vil være uhensiktsmessig å avklare endelig arealformål i kommuneplanen, før området er gitt en helhetlig vurdering gjennom et felles planarbeid. For de områdene som inkluderes i felles plan, vil det derfor ikke foreslås endringer i arealformål. Kommuneplanen legger opp til at arealformål avklares i videre planarbeid, som er igangsatt.



Tabellen viser de arealinnsspillene som nå er vurdert og som berører vekstområdet Høvik. Vurdering av de områdene som er anbefalt eller inkludert i krav om felles plan, følger under tabellen.

Innspill nr.	Adresse	Forslagsstiller	Anbefaling
16	Fjordveien 1 og 3, Sandviksveien 26	Link Arkitektur AS for Høvik Park AS og SG Eiendom	Avvises i tråd med vedtak 12.09.22 sak 129/22
18	Helvikmyra	Fagerstrand vel	Anbefales
19	Høvik	Centrargruppen AS v/ Arne S. Eriksen	Vedtak i Formannskapet 12.09.22: <i>Småhusbebyggelsen i Sarbuvollveien 1-7 (som del av felt 1800) tas ut av langsiktig vekstgrense Høvik og innlemmes ikke i sentrumsområdet</i>
20	Høvik	Centrargruppen AS v/ Arne S. Eriksen	Inkluderes delvis i område med krav om felles plan –

21	Høvik	Centrargruppen AS v/ Arne S. Eriksen	endelig arealbruk avklares i kommende planarbeid
23	Terrasseveien	Nabogruppen Terrasseveien/Snoveien	Anbefales
26	Michelets vei 123 og 125, Drammensveien 418, Strandalleen 1, Fagerstrandveien 1b, 5, 7, 9	Ingerid K. Havig	Avvises

NR 18 – Hellvikmyra

Journalpostid 21/186125 – Fagerstrand vel

Innspillet innhold i korte trekk

Fagerstrand vel har fremmet innspill om å videreføre Hellvikmyra som offentlig grøntområde og park i nabolaget

Hovedpunktene i forslagsstillers begrunnelse for endringsforslaget:

- Ville være i tråd med kommunens mål om å styrke særpreg med grønne landskaper og småhus
- Offensiv klimapolitikk
- Trygt samfunn

Beliggenhet og dagens bruk

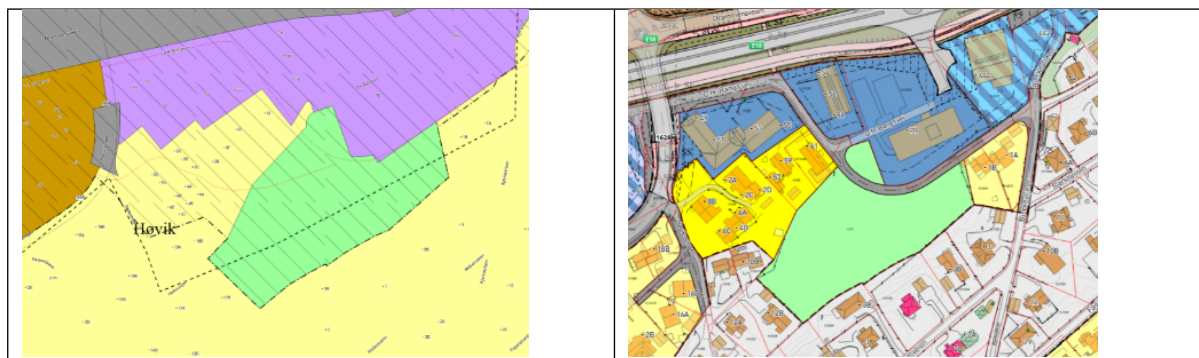
Området ligger sør for dagens E18, mellom til O.H Bangs vei, Bjerkealleen, Mellemveien og Høviksveien. Rundt grøntområdet ligger det boliger og noe næringsbebyggelse i nord, mot Høvik stasjon.



Området er eiet av Bærum kommune og brukes i dag som et offentlig friområde/nærmiljøanlegg til fri lek og aktivitet.

Arealets størrelse: 8 141 m².

Planstatus



KPA	Regulering
-----	------------

Arealformål i KPA: Grønnstruktur – nåværende. Området ligger også innenfor hensynssone Krav om felles planlegging.

Arealformål i Reguleringsplan: Høvik sentrum, Park

Vurdering av forslaget

Videreføring av Hellvikmyra som grønnstruktur bygger oppunder flere av de arealstrategiske føringene i samfunnsdelen:

- Utvikle Bærum for et kortreist dagligliv med gangavstand til hverdagstilbud som handler, skole, barnehage, fritids og rekreasjonsområder og kollektiv
- Vektlegge barn og unges oppvekstvilkår
- Sikre allmenighet god tilgang til sammenhengende rekreasjonsområder og blågrønne strukturer i stransonen, marka og byggesonen.

Anbefaling

Forslaget anbefales – dagens formål videreføres, og området tas ut av krav om felles plan.

Nr. 19, 20 og 21 Høvik sentrum

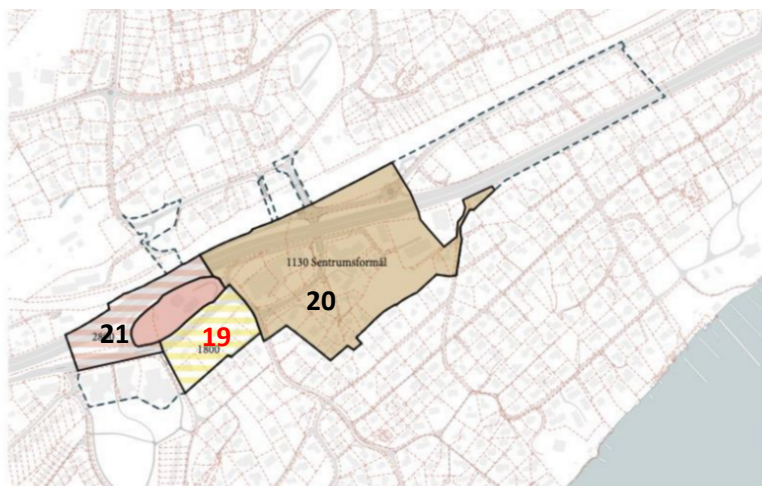
J.postid 21/186153 Centragruppen AS v/ Arne S. Eriksen

Innspillet innhold i korte trekk

Det er ønskelig å utvide sentrumsformål og andre formål som omfatter samferdselsstruktur og grønnstruktur på Høvik. Dette for å sikre at kommuneplanen kan fungere som et fleksibelt, forutsigbart og robust verktøy for den kommende utviklingen. Innspillet foreslår sentrumsformål også for deler av eksisterende boligformål i sør.

Det foreslås:

- Sentrumsformål
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/ eller teknisk infrastruktur
- Høy arealutnyttelse bør vurderes
- Utvidelse av hensynssone for avvik for støy følger avgrensning for innspillet
- Ta ut krav om felles planlegging



Illustrasjon:

1130 Sentrumsformål.

1800 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål.

2800 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk Infrastrukturtraseer.

Formålet for området rundt Høvik kirke foreslås videreført som «offentlig eller privat tjenesteyting», men utvides noe.

Stiplet linje viser omtrentlig planavgrænsning til områdeplanen for Høvik.

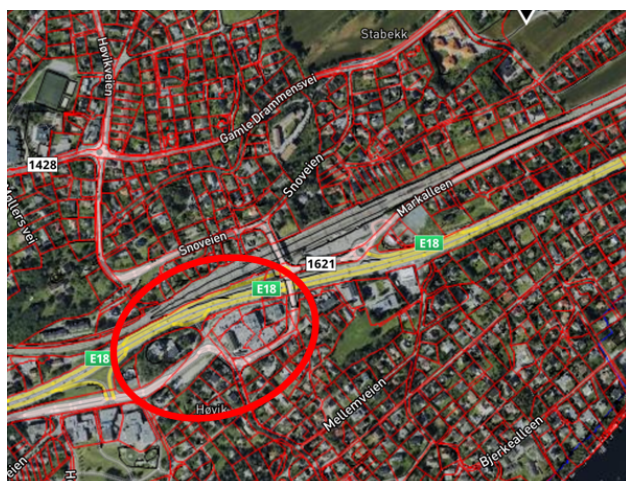
Hovedpunktene i forslagsstillers begrunnelse for endringsforslaget:

- En kategorisk inndeling mellom næring, off./privat tjenesteyting og bolig i det sentrale Høvik anses som uhensiktsmessig for å oppnå målsettingen om at Høvik skal utvikles som et bymessig senterområde med stor grad av funksjonsblanding.
- Dagens veisystem gjennom Høvik sentrum er basert på en kurvatur og utforming for å ivareta stor trafikk med høye hastigheter og det må etableres en mindre arealkrevende og mer bymessig gatestruktur i de sentrale delene av Høvik som må inngå som en mer integrert del av sentrumsstrukturen. Veiformålet gjennom sentrum foreslås derfor tatt ut og lagt inn under sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anlegg på kommuneplannivå, slik dette kan avklares nærmere i den videre områdeplanprosessen. Endelig trasé for Sandviksveien og Drammensveien gjennom sentrum, vil måtte avklares i områdeplan for Høvik.

I tillegg foreslås det:

- Kirken og biblioteket opprettholder formål som offentlig eller privat tjenesteyting, slik det er i dag
- Ønsker fleksibilitet for en god og sammenhengende utvikling av mobilitetsløsninger for hele Høvik, samt bedre estetiske løsninger ved innfarten til Høvik fra vest.
- Hensynssonen for avvikssone for støy bør utvides til å følge avgrensning for innspillet
- Bestemmelsesområde #5 for felles planlegging foreslår tatt ut, ettersom det pågår et arbeid med områderegulering og det forventes fastsatt planprogram i løpet av 2022 som dekker dette kravet.

Beliggenhet og dagens bruk



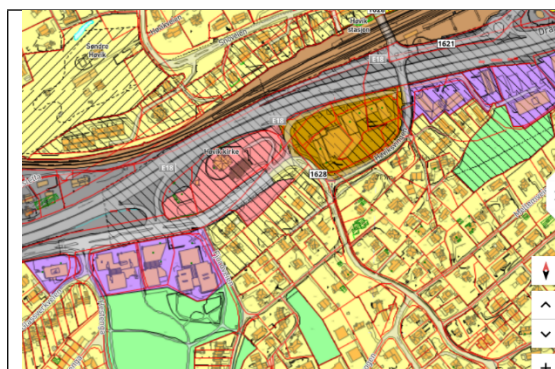
Innspillet omfatter sentrumsområdet på sørsiden av jernbanen og østover tilsvarende der Markalleen starter.

Beliggenhet: avgrenset av sporområdet mot nord og flere lokale veier mot sør.

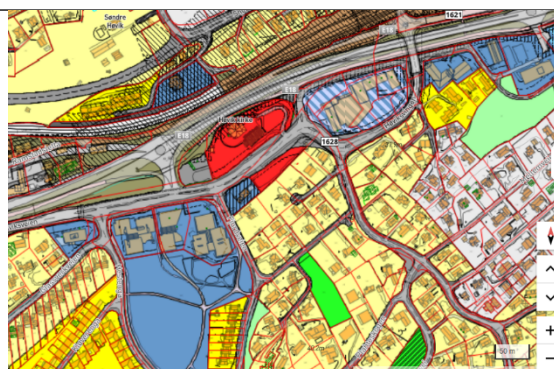
Antall dekar: ca 100 dekar

Bruk: arealene brukes i dag til en del forretningsvirksomhet, kontorer, noe bolig, ulike samferdselsfunksjoner og park/grøntområde.

Planstatus



KPA



Regulering

Arealformål KPA: I kommuneplanens arealdel vises nåværende arealformål tjenesteyting, sentrumsformål, bolig og samferdselsanlegg sammen med krav om felles plan.

Arealformål regulering: Områdene er regulert til diverse veiformål, offentlig byg/kirke og forretning/kontor.

Vurdering av forslaget

Områdene ligger tett på Høvik stasjon, og en utvikling vil være i tråd med arealstrategier om

- Å utvikle Bærum for et kortreist hverdagsliv
- Utvikling av robuste og tilgjengelige bygninger, møteplasser og områder som er tilrettelagt for sambruk og flerbruk
- Tilrettelegge for høy utnyttelse i prioriterte vekstområder, og tilrettelegge for moderat utnyttelse ved prioriterte stasjoner langs buss og banenett tilpasset strøkets karakter, jf. arealstrategisk kart. Boligbyggingen utenfor disse områdene begrenses.
- Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubebygd areal

Høvik er en av kommunens prioriterte vekstområder og det er ønskelig at arealene her fortettes/transformeres når E18 er lagt i tunnel. Pågående planprosess vil avklare arealbruken innenfor Høvik senterområde. Det ligger en fleksibilitet i bruk av arealene allerede i og med at et større område omfattes av krav om felles plan. Da områdene ble ilagt dette kravet, var det allerede igangsatt et planarbeid for Høvik senterområde, som har gitt føring for selve avgrensningen av kravet om felles plan. Framtidig bruk av de ulike arealene er derfor ikke begrenset av dagens arealformål i KPA. Det

anses derfor også som riktig at krav om felles plan opprettholdes, slik at Høvik kan vurderes og planlegges i en sammenheng.

Anbefaling

Deler av området innlemmes i krav om felles plan. Dette er i tråd med pågående arbeider for Høvik senterområde hvor forslag til avgrensning av sentrumsområdet er diskutert og varslet i pågående planprosess. Innspillet er derfor delvis imøtekommet/anbefalt gjennom krav om felles plan.

Fra vedtak i Formannskapet 12.09.22; *Småhusbebyggelsen i Sarbuvollveien 1-7 (som del av felt 1800) tas ut av langsiktig vekstgrense Høvik og innlemmes ikke i sentrumsområdet.* Dette området (avmerket i illustrasjon lenger opp), inkluderes ikke i krav om felles plan/langsiktig vekstgrense.

Nr. 23 Terrasseveien

J.postid21/184470 og 21/184533 -2 Innspill fra Nabogruppen Terrasseveien/Snoveien

Innspillets innhold i korte trekk

Nabogruppen ønsker at småhusområdet langs Terrasseveien skal tas ut av langsiktig vekstgrense for Høvik. I tillegg er det ønskelig å sikre vern av angitt område.

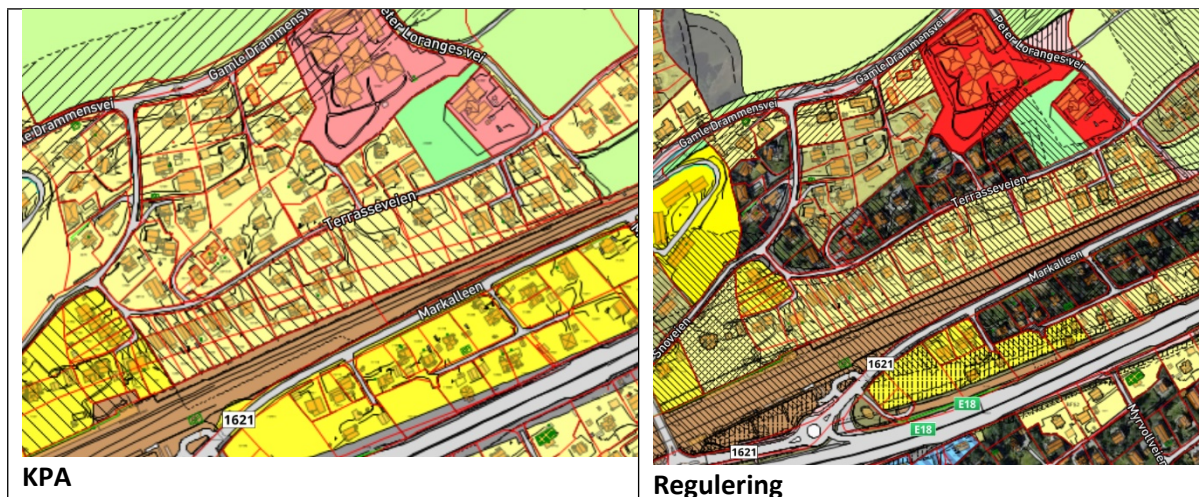


Beliggenhet og dagens bruk

Området ligger rett nord for Høvik togstasjon, mellom Snoveien og Petter Lorange's vei.

Området er et småhus/villaområde med en klassisk smal villagate slik vi finner i store deler av Bærums småhusområder. Bebyggelsen har flere bygg med kulturminneverdi.

Planstatus



Arealformål KPA: eksisterende bolig og krav om felles plan

Arealformål reguleringsplan: delvis uregulert, noe regulert til frittliggende småhus med sikringsone for tunell E18, park og offentlig bygg

Vurdering av forslaget

- Vektlegge barn og unges oppvekstmiljø
- Ta være på og styrke Bærums særpreg med grønne landskaper og småhus utenfor sentrumsområder og knutepunkt
- Sikre stedlige kvaliteter ved å ta vare på kulturminner og -miljø

Ved behandling grovsiling arealinnspill i Kommunestyret 2. mars, ble det vedtatt å avise arealinnspill om fortetting i Terrasseveien.

Anbefaling

Innspillet anbefales og området tas ut av langsiktig vekstgrense og ut av område med krav til felles plan. Kommuneplanen har ikke virkemidler for vern etter plan- og bygningsloven som etterspørres i innspillet, og forslag om vern må videreføres som en oppfølging i kommende planarbeid og registreringer av kulturminner.

TELEPLAN

NR 32 – Teleplan

Journalpostid 21/185023 – Norconsult på vegne av Teleplan Eiendom

Innspillets innhold i korte trekk

Det er ønske om å endre formålet i kommuneplanen i tråd med intensjonene i planprogram Oksenøyveien nord og Fornebuveien 35. Det er ikke angitt konkret forslag til formålsendring, men forstås dithen at ønsket er en utvidelse av tilgrensende formål **Kombinert bebyggelse og anleggsformål – fremtidig**.

Et av de bærende elementer for utviklingen av Teleplanbyen er den støyskjermende bebyggelsen, særlig for å skjerme boliger og oppholdsområder for støy fra E18. Dette krever blant annet en forlengelse av eksisterende veilokk mot nord og en sammenhengende næringsbebyggelse langs E18, noe som ikke ligger inne i gjeldende arealplankart til kommuneplanen. I forbindelse med

planprogrammet har Bærum kommune søkt fravik fra krav om å ikke ha kryss i tunnel. Fravik ble godkjent den 01.07.2019.

Området ligger utenfor vedtatt KDP3 Fornebu. Det vises til behov for rammer tilsvarende kommunedelplanen for å sikre ønsket utvikling, herunder utnyttelse, MUA- og parkeringskrav.

Skisse hentet fra presentasjon avholdt i oppstartsmøte detaljregulering



Bygget over lokket ligger inntrukket med 5 meter fra lokkkant. Sykkelveien som følger E18 ligger langs med planområdet på lokkanten og legges imellom næringsbebyggelsen. Det er vist på illustrasjonsplanen at krav til sikt ved kryssning av Fornebuveien kan medføre at fasaden i første etasje må ivareta siktlinjer og derfor skråstilles i denne etasjen. Dette vil vurderes videre i reguleringssaken.

Avstanden til Fornebukrysset og E18 på foreslått bebyggelse ligger 17 meter målt fra midt (nærmeste) vei til bebyggelse. Dette er vist med stiplet strek som viser midt vei og 17 meter avstand til deler av bebyggelsen. I videre utvikling av prosjektet er det lagt til grunn at byggegrense kan varieres innenfor 15-20 meters avstand.



DYRVIK
ARKITEKTER

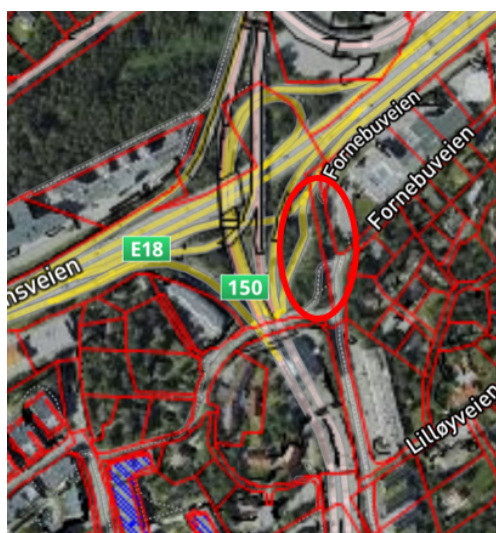
SLA

Teleplan

PROBIZ

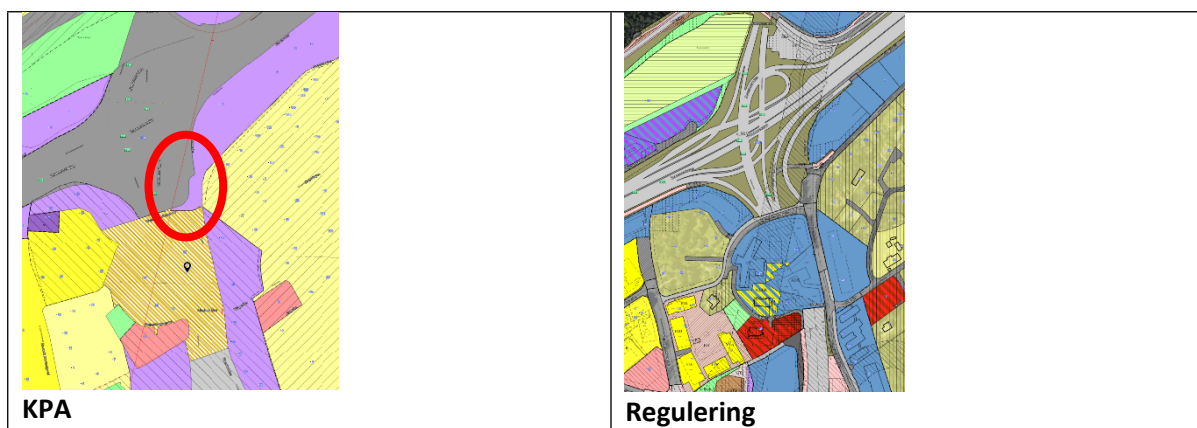
Norconsult

Beliggenhet og dagens bruk



Området er i dag del av veisystemet for av-/ påkjøringen til E18 og kryssende veisystem. Arealet som spilles inn eksisterer ikke i dag, men vil være del av en lokkutvidelse over Snarøyveien.

Planstatus



Arealformål i KPA: samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fremtidig

Arealformål i reguleringsplan: Kjørveg og annen veggrunn, med sikringsone for Fornebubanen

Vurdering av forslaget

Foreslått endring er i tråd med arealstrategiske signaler om fortetting i prioriterte vekstområder, hvor Fornebu/ Lysaker er blant kommunens viktigste vekst- og satsningsområder.

En utvikling av området i tråd med gitte føringer i planprogram for Oksenøyveien nord og Fornebuveien 35 og pågående planer for Teleplanbyen som helhet, vil underbygge følgende strategier:

- *Utvikle Bærum for et kortreist dagligliv med gangavstand til hverdagstilbud som handel, skole, barnehage, fritids og rekreasjonsområder og kollektiv*
- *Stille krav om og ta i bruk arkitektur og kunst som identitetsbyggende elementer*
- *Sikre at ny utbygging gir en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere*
- *Utvikle Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bekkestua med mål om at de skal bli nullutslippsområder og arena for innovative og bærekraftige klimaløsninger*
- *Tilrettelegge for høy utnyttelse i prioriterte vekstområder, og tilrettelegge for moderat utnyttelse ved prioriterte stasjoner langs buss og banenett tilpasset strøkets karakter, jf. arealstrategisk kart. Boligbyggingen utenfor disse områdene begrenses.*
- *Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubebygd areal*

Teleplanbyen og vedtatt byplangrep danner en kobling mellom VPOR for Lysakerbyen og planene for Fornebu, herunder KDP3.

Fornebu er i regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus, angitt som prioritert lokal by. Dette er «de stedene som har størst potensial i kommunen for å utvikle et bredt tilbud av handel, service og andre funksjoner som gjør at befolkningen her kan gå og sykle til daglige gjøremål, lokale arbeidsplasser og fritidsaktiviteter». Planlagt funksjonsblanding underbygger disse målsettingene.

Anbefaling

Arealformål endres fra samferdsel til framtidig næringsformål. Endringen er i henhold til pågående planarbeid. Endelig arealbruk avklares i kommende plan.

LYSAKER

Kommuneplanens sentrumsformål for Lysaker er i dag relativt begrenset, og omfatter i stor grad arealene som inngår i allerede eksisterende Lysakerlokket og Lysaker torg. Arealene på nordsiden av jernbanen er også avsatt til sentrumsformål, men på disse arealene vil det primært legges til rette for funksjoner knyttet til framtidig t- bane og et parkområde.

Dagens sentrumsområde strekker seg i praksis sørover langs Strandveien til Lysaker brygge. Boligprosjektet *Lysaker Brygge* som har en hovedvekt boliger, har også et kontorbygg og næringsarealer i 1. etasje; spisesteder, dagligvareforretning, treningssenter m.m., som gjør området til en naturlig forlengelse av sentrumsområdet. Høringsforslaget innehar likevel ingen forslag til arealbruksendringer for dette området.

NR 35 – Lysaker – anløpssted og flytebrygge for hurtigbåt – 21/186942 - Ruter

Innspillet innhold i korte trekk

Ruter ber om at dagens anløpssted for hurtigbåt på Lysaker endres fra friområde til samferdseslanlegg og teknisk infrastruktur – havn.

Dagens anløpssted for hurtigbåt ligger innenfor et større område langs Lysakerelva som er avsatt til grønnstruktur. I gjeldende reguleringsplan er området regulert til fellesområde – adkomst/parkering/grøntareal (FA2), men her gjelder formålet grønnstruktur fra kommuneplanen foran gjeldende reguleringsplan.

Sjøarealene og en smal stripe av brygga i sør er avsatt til kombinert formål i sjø og vassdrag. De samme arealene er regulert til trafikkområde – havneområde (Th1 og Th2). Ruter anbefaler å endre kommuneplanen slik at det tydeliggjøres at dagens anløpssted på Lysaker skal opprettholdes og at det kan videreutvikles med tiltak for flytebrygge som gir mulighet for at hurtigbåt kan foregå med nullutslippsteknologi, ved f. eks lading av båter innenfor Th1.

Ruter anbefaler kommunen å sikre stort nok areal til anløpsstedet og flytebrygge med mulighet for ladeinfrastruktur, men det er antagelig snakk om areal til bygg på maks 100 m² (nettstasjon og teknisk rom). Nettstasjonen må til enhver tid være uhindret, ha kjørbar adkomst fram til dør og transportveien må være dimensjonert for lastebil. I forhold til selve hurtigbåten er det kun behov for å lade et sted. Alternativt kan ladestasjon plasseres på Nesoddtangen men dette er ikke endelig avklart.

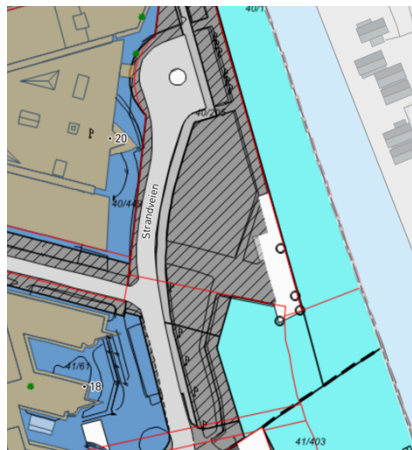
Beliggenhet og dagens bruk

Området ligger mellom Strandveien og Lysakerelva og omfatter både vann- og landareal. I dag brukes området til anløpssted for hurtigbåt.

Planstatus



KPA



Reguleringsplan

Arealformål i kommuneplan: I kommunedelplan for Lysakervassdraget er arealene avsatt til kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone og friområde. Området inngår i bestemmelsesområde krav om felles plan.

Arealformål i reguleringsplan: felles gårdsplass og trafikkområde i sjø

Vurdering av forslaget

Arealbehovet og plassering av ladeinfrastruktur er per i dag ikke avklart. Det er derfor vanskelig å avgrense en eksakt sone til dette. Ruters ønske om anløpssted anses å kunne løses innenfor dagens planer. Med tanke på at arealbehovet for det første ikke er helt avklart, og for det andre av relativt beskjedent omfang og for det tredje er regulert inn, gjøres det ikke endringer i kommuneplanforslaget.

Anbefaling

Forslaget vurderes som å kunne realiseres innenfor dagens planer.

ØVREVOLL, EIKSMARKA

Eiksmarka er, sammen med Fornebu og Bekkestua, det senterområdet i kommunen som har hatt mest byggeaktivitet i forrige planperiode. Transformasjon/ fortetting har primært skjedd ved realisering av Eiksmarka senter og boligbebyggelse i tilknytning til dette. Ved behandling av reguleringsplan for Niels Leuchs vei 41 (vis a vis senteret) ble det uttrykt en del misnøye fra veiet i forhold til at planlegging av Eiksmarka mangler en helhetlig tilnærming noe som særlig har hatt uønskede konsekvenser knyttet til trafikksituasjonen. Det ble spilt inn ønske om å vurdere sambruk og samspill mellom lokalmiljøet, senteret, torg og møteplasser på en ny måte. Dette innebar blant annet ønske om en oppgradering av skolegården, kanalisering av trafikk og parkering vekk fra Snaret og et sammenhengende bilfritt areal mellom barnehagen og skolen. Forslaget som ble spilt inn inkluderte dessuten alternativ bruk av bibliotekstomten, sammenhengende parkdrag med adkomst fra flere steder.

NR 39 – Niels Leuchs vei 99

Journalpostid 21/16522– Spor Arkitekter på vegne av grunneier

Innspillet innhold i korte trekk

Det er ønskelig å omdisponere eiendommen i Niels Leuchs vei 99 fra næring til bolig. Lokalene har i dag en utidsmessig standard og vil trenge større oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav fra leietakere, bl.a. til tilgjengelighet. Utleiesituasjonen er heller ikke optimal da etterspørselen i markedet er begrenset og det er ledige lokaler i bygget. Forslagsstiller mener det er fullt mulig å sikre tilfredsstillende støyforhold på eiendommen. I innspillet legges det til grunn at det er muligheter for å bygge en boligblokk på 4 etasjer som kan gi plass til om lag 40 boliger av ulike størrelser. Takterrasser og balkonger på fasade mot sør. Eiendommen befinner seg 350 meter fra Eiksmarka T-banestasjon.

Beliggenhet og dagens bruk

Eiendommen er ca 2, 5 dekar og danner, sammen med naboeiendommen i nordøst, en trekant med mellom Niels Leuchs vei og Vollsveien. Området ligger i nærheten av både Griniveien og Eiksmarka T-banestasjon.

Planstatus



KPA



Regulering

Arealformål i KPA: Næringsbebyggelse – nåværende

Arealformål i reguleringsplan: Kontor/Bensinstasjon

Vurdering av forslaget

Arealinnspillet er i tråd med flere av de arealstrategiske føringene:

- *Tilrettelegge for høy utnyttelse i prioriterte vekstområder, og tilrettelegge for moderat utnyttelse ved prioriterte stasjoner langs buss og banenett tilpasset strøkets karakter, jf. arealstrategisk kart. Boligbyggingen utenfor disse områdene begrenses.*
- *Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubebygd areal*
- *Utvikle Bærum for et kortreist dagligliv med gangavstand til hverdagstilbud som handel, skole, barnehage, fritids og rekreasjonsområder og kollektiv*

Samtidig er innspillet i strid med strategi om å ivareta og styrke etablerte næringsarealer. Gi forutsigbare rammer for næringsutvikling i knutepunkt, i næringsparker (...).

Innspillet har konsekvenser for videreutvikling av lokale arbeidsplasser, en faktor som er viktig for å oppfylle målene relatert til å minimere klimagassutslippene. Lokale arbeidsplasser er også viktig for innbyggerne og i kort avstand til T-banestasjonen. Det er likevel ønskelig at flest mulig av arbeidsplasser/ næringsarealer konsentreres i hovedtyngdepunktet for sentrumsutviklingen, for å unngå et for langstrakt sentrumsområde. Samtidig som det får konsekvenser for det lokale arbeidsmarkedet, kan det være positivt med utvikling av boliger med nærhet til kollektivknutepunkt, slik som det her ligger. Dette bør ses i sammenheng med utviklingen av Eiksmarka senterområde som helhet.

Eiksmarka er et av senterområdene i kommunen, som sammen med de større prioriterte vekstområdene (her: Fornebu, Bekkestua og delvis Sandvika) har hatt den største fortettingen/ transformasjonen i forrige planperiode. Utviklingen på Eiksmarka har tilført flere blokkleiligheter i et område som i stor grad har vært karakterisert av småhusbebyggelse. Forettingen har i all hovedsak skjedd på vestsiden av Snaret med utvikling av Eiksmarka senter. Det er dessuten et pågående planarbeid på arealet mellom t- banelinjene og Niels Leuchs vei 41 m.flere. I de ulike planprosessene på Eiksmarka har naboer og vel engasjert seg i utviklingen. Dette har ført til diskusjoner omkring eksempelvis tetthet, sol, skygge, trafikksituasjon m.m.

Hvor vidt kommunen som helhet er avhengig av en utbygging her for å sikre en realisering av et samlet utbyggingspotensial er ikke helt åpenbar. Gjennomgang av vekstpotensialet innenfor kommuneplanens arealdel tilsier at, selv om veksten som er estimert å komme innenfor de prioriterte vekstområdene ikke realiseres, så er det likevel tilstrekkelig med areal avsatt til framtidige formål p.t. For å kunne gjøre mer detaljerte vurderinger av utviklingen i området og for å sikre et helhetlig grep for Eiksmarka, foreslås området inkludert i krav om felles plan sammen med flere eiendommer. Dette inkluderer bensinstasjonen mot øst og den kommunale eiendommen i vest, samt deler av skolearealet for å sikre en hensiktsmessig arrangering og bruk av arealene i området.

Anbefaling

Ses i sammenheng med øvrige innspill for Niels Leuchs vei. Området avsettes med krav om felles plan sammen med tilgrensende eiendommer i øst og vest.

Innspillet innhold i korte trekk

Ønsker å foreslå endring fra tjenesteyting til bolig, herunder omsorgsboliger, samt næringsareal på gateplan for å dekke kommunale behov (helsestasjon, bibliotek, seniorsenter). Dette tolkes som sentrumsformål.

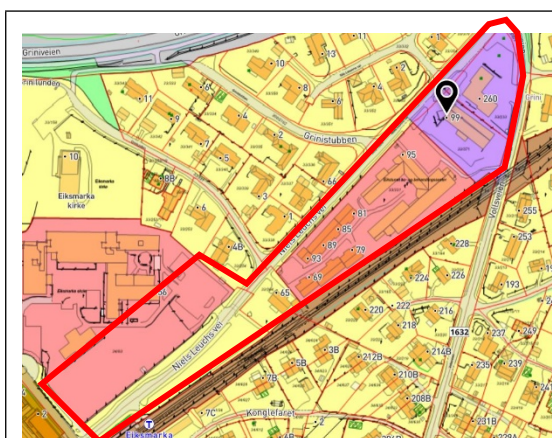
Niels Leuchs vei 67- 95 er en av tomtene som er foreslått til konseptet *Det gode nabolag*, som ledd i å ivareta kommunens behov for omsorgsboliger (leie eller eie) i kombinasjon med å kunne tilby rimelige boliger til førstegangskjøpere i det ordinære markedet. Det er derfor ønskelig å selge eiendommen til boligaktør, men samtidig sikre muligheten for tilbakekjøp av omsorgsplasser/ boliger og næringsareal.

Det foreslås en høyere utnyttelse i dag med tillatt % BRA på 100- 120, som tilsvarer en total maks BRA på 9 600 m². Området ligger i gangavstand fra t- banestasjonen på Eiksmarka.

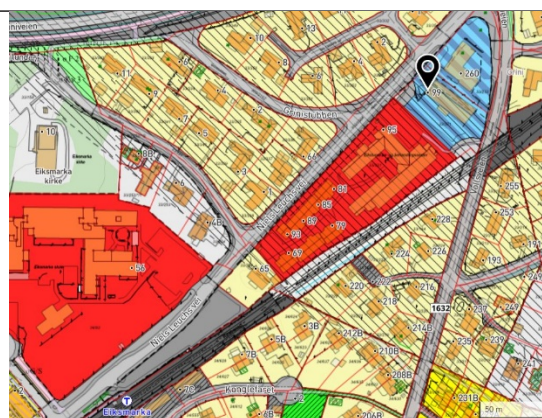
Beliggenhet og dagens bruk

Området består i dag av Eikstunet bo- og behandlingssenter. Bebyggelsen i området har lav utnyttelse med 1-2 etasjer, med stort vedlikeholdsetterslep. Området ligger i nærheten av både Griniveien og Eiksmarka T-banestasjon, og er naboeiendom til næringseiendom i nord med forslag til arealformålsendring (over).

Planstatus



KPA (rød avgrensning viser omtrentlig avgrensning av forslag til område med krav om felles plan)



Regulering

Arealformål i KPA: Offentlig eller privat tjenesteyting

Arealformål i reguleringsplan: Offentlig bygg – institusjon, Reguleringsplan for Skotvedttomta (1983).

Vurdering av forslaget

Innspillet er i tråd med flere av de arealstrategiske føringene for kommunen, og da særlig:

- *Tilrettelegge for høy utnyttelse i prioriterte vekstområder og tilrettelegge for moderat utnyttelse ved prioriterte stasjoner langs buss og banenett tilpasset strøkets karakter, jf. Arealstrategisk kart. Boligbyggingen utenfor disse områdene begrenses*
- *Utvikle Bærum for et kortreist dagligliv med gangavstand til hverdagstilbud som handel, skole, barnehage, fritids og rekreasjonsområder og kollektiv*
- *Være pådriver for fleksible, robuste og tilgjengelige bygninger, møteplasser og uteområder som er tilrettelagt for sambruk og flerbruk*
- *Stille krav om variasjon i boformer, boligtypologi og -størrelser som imøtekommer fremtidige behov. Alle leilighetsprosjekter bør inneholde en variasjon i leilighetstyper med henhold til størrelse, målgrupper og utforming*
- *Tilrettelegging for ny boligbygging skal tilpasses kommunens planlagte befolkningsvekst, investeringsplaner, kapasitet på samfunnsservice og teknisk infrastruktur*
- *Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubebygd areal*

Eiksmarka er et av senterområdene i kommunen, som sammen med de større prioriterte vekstområdene (her: Fornebu, Bekkestua og delvis Sandvika) har hatt den største fortettingen/ transformasjonen i forrige planperiode. Utviklingen på Eiksmarka har tilført flere blokkleiligheter i et område som i stor grad har vært karakterisert av småhusbebyggelse. Fortettingen har i all hovedsak skjedd på vestsiden av Snaret med utvikling av Eiksmarka senter. Det er dessuten et pågående planarbeid på arealet mellom t- banelinjene og Niels Leuchs vei 41 m.flere. I de ulike planprosessene på Eiksmarka har naboer og vel engasjert seg i utviklingen. Dette har ført til diskusjoner omkring eksempelvis tetthet, sol, skygge, trafikksituasjon m.m.

Kommunens eiendom ligger innenfor 5- minutters gangavstand fra Eiksmarka t- banestasjon, og en fortetting her vil både være i tråd med flere av de arealstrategiske føringene og med prinsippet om å fortette innenfra og ut (ref. føringer gitt i den regionale planen). Det å ha funksjoner som bibliotek og helsestasjon i tilknytning til tyngdepunktet av senterområdet anses dessuten som positivt ut fra et byutviklingsøymed, og bidrar til å tilrettelegge for et kortreist dagligliv når flere funksjoner samles innenfor et mer avgrenset område.

Hvor vidt kommunen som helhet er avhengig av en utbygging her for å sikre en realisering av et samlet utbyggingspotensial er ikke helt åpenbar. Gjennomgang av vekstpotensialet innenfor kommuneplanens arealdel som helhet tilsier at, selv om veksten som er estimert å komme innenfor de prioriterte vekstområdene ikke realiseres, så er det likevel tilstrekkelig med areal avsatt til framtidige formål p.t. For å kunne gjøre mer detaljerte vurderinger av utviklingen i området og for å sikre et helhetlig grep for Eiksmarka, foreslås området inkludert i krav om felles plan sammen med flere eiendommer. Dette inkluderer bensinstasjonen mot øst og den kommunale eiendommen i vest, samt deler av skolearealet for å sikre en hensiktsmessig arrondering og bruk av arealene i området.

Eiksmarka vel la i uttalelse til reguleringssak i Niels Leuchsvei 41 (referert i Planutvalget 24. januar 2022) vekt på at trafikksituasjonen i krysset Snaret/ Niels Leuchs vei/ Slettevæien er kaotisk og har alfor høy belastning. I en helhetlig plan bør også forhold til opparbeidelse av gater med tosidige, brede fortau, tosidig bebyggelse med aktive fasader som danner byrom og bidrar til gang- og sykkelvennlige områder, være en viktig del av den helhetlige vurderingen, inkludert sambruk av arealer/behovet for innfartsparkering. Området her god tilgjengelighet til parker, turdrag og andre møteplasser, men dagens torg ikke fungerer optimalt og at det blant annet bør tilrettelegges for aktiviteter som gir mening for folk og ønsker om å oppholde seg på torget. Lett tilkomst til torget fra omkringliggende områder og koblinger mellom de ulike områdene på Eiksmarka, er viktig.

Tilrettelegging av bibliotek og helsestasjon vil kunne bidra til å sikre attraktive målpunkt ved en transformasjon i dette området.

Anbefaling

Ses i sammenheng med øvrige innspill for Niels Leuchs vei. Området avsettes med krav om felles plan sammen med tilgrensende eiendommer i øst og vest.

NR 92 – Eiksveien 73, 98 og 100

Bærum kommune v/ Eiendom

Innspillet innhold i korte trekk

Kommunen har en rekke offentlige funksjoner / arealer i området, og forslaget innebærer en helhetlig omrokking og omdisponering av funksjoner og arealer innenfor et litt større område.

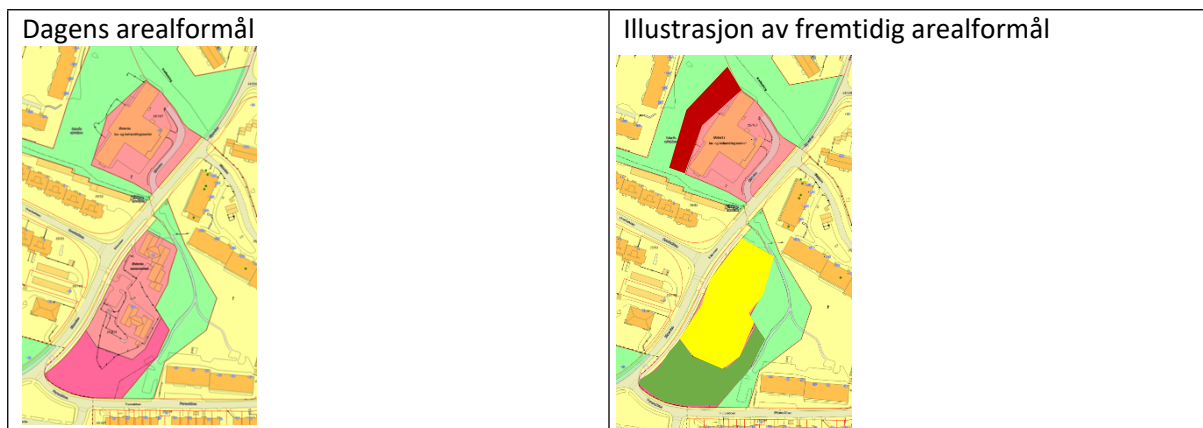
Forslaget berører eiendommene Eiksveien 79, 98 og 100, men ses også i sammenheng med arealinnspill nr. 115, om Østerås og Eikeli skoler hvor naturtomt på skolene, som inneholder naturverdier, foreslås avsatt til grønt i kommuneplanen.

Intensjonen er å etablere barnehage ved Østerås sykehjem (nr. 73) Dette medfører behov for en omdisponering av noe grøntareal vest for bebyggelsen til Offentlig eller privat tjenesteyting. Dette medfører omdisponering av grøntområdet (til utomhusarealer for barnehagen), ca. 2700 m² som i dag er opparbeidet parkareal, ca. 3700 m² skogkledd kulle forblir del av den helhetlige grønnstrukturen.

Eksisterende barnehage og seniorsenter foreslås omgjort til bolig (98 og 100).

Dagens kommuneplan har avsatt arealer sør for nr. 100 til Offentlig eller privat tjenesteyting – fremtidig. Dette arealet foreslås tilbakeført til grønnstruktur. Sammen med sikring av naturverdiene ved Eikeli og Østerås skoler, vil dette være å oppfatte som erstatning for arealet som foreslås omdisponert i Eiksveien 73.

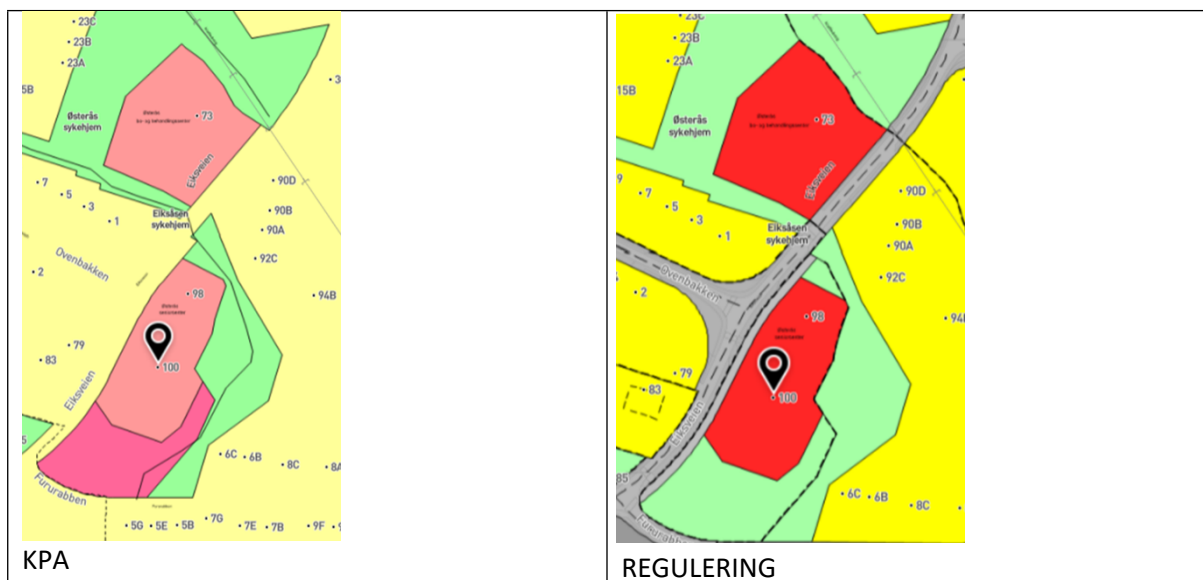




Beliggenhet og dagens bruk

Eiendommene ligger nord for Østerås T-banestasjon. De utgjøres av 2 delområder – Østerås sykehjem i nord og barnehage og seniorsenter i sør.

Planstatus



Arealbruk i KP: Offentlig/privat tjenesteyting (eksisterende og fremtidig) og grønnsstruktur

Reguleringsstatus: 98-100: park og offentlig bebyggelse (helsesenter/barnehage), 73: offentlig bygg institusjon og turvei

Vurdering av forslaget

Området som foreslås avsatt til bolig ligger svært nært til kollektivknutepunktet på Østerås, som er angitt som prioritert vekstområde. Boligbygging i dette området vil underbygge sentrale arealstrategier:

- *Utvikle Bærum for et kortreist dagligliv med gangavstand til hverdagstilbud som handel, skole, barnehage, fritids og rekreasjonsområder og kollektiv*
- *Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubebygde areal*

- *Tilrettelegge for høy utnyttelse i prioriterte vekstområder, og tilrettelegge for moderat utnyttelse ved prioriterte stasjoner langs buss og banenett tilpasset strøkets karakter, jf. arealstrategisk kart. Boligbyggingen utenfor disse områdene begrenses.*

Omdisponering av arealer avsatt til byggeformål i gjeldende plan til grønnstruktur i forslag til ny plan, underbygger strategi om å

- *Sikre, styrke og reetablere naturområder og verdier, vann og marint biologisk mangfold, jordvern, bærekraftige økosystemer og blågrønne strukturer*

Kommunens eiendomsavdelling har her gjort en vurdering av behovet for arealer til tjenesteytende funksjoner og jobber med en helhetlig disponering av kommunens arealer til dette formålet.

- *Tilrettelegging for ny boligbygging skal tilpasses kommunens planlagte befolkningsvekst, investeringsplaner, kapasitet på samfunnsservice og teknisk infrastruktur*

Fokus på barn og unge er også satt i samfunnsdelen strategi om å Ta vare på nærmaturen i form av "hundremeterskoger", grønne lunger og små grønne korridorer i byggesonen.

Grøntområdene kan fungere både som 100-metersskoger, naturområder og kvalitet i nærmiljø. Det bør være et mål at kommunen klarer å sikre eksisterende natur- og skogsområder som 100-metersskoger for barn og unge, samtidig som man kan legge til rette for boligutvikling på resterende areal. Omdisponering til grønt er i tråd med kommunens ambisjoner på dette området.

Anbefaling

Omdisponering av arealer anbefales for eiendommene, og ses i sammenheng med arealinnspill nr. 115.

NR 43 – Granåsen 2

Journalpostid 21/184237 – Holt Eiendom AS

Innspillet innhold i korte trekk

Eiendommen ønskes omgjort fra offentlig/ privat tjenesteyting til bolig. Tidlig på 90-tallet trengte Posten nye lokaler på Hosle. Granåsen 2 ble oppført. Da reguleringsplanen for boligblokkene rundt ble vedtatt i 1995, fikk «posthuset» rødt formål, men Posten flyttet snart ut. I dag benytter Holt Eiendom (HE) huset som kontor, i tråd med midlertidig brukstillatelse fra 1998.

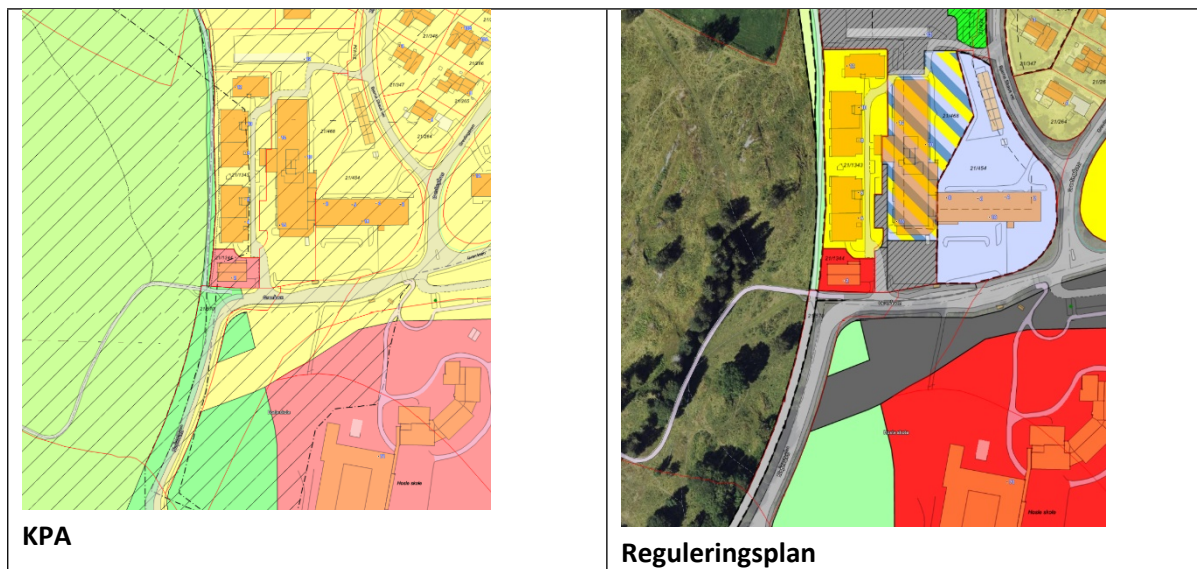
Beliggenhet og dagens bruk

Eiendommen ligger rett nord for Hosle skole, med boligblokker i nord. I vest ligger beitemark (Sauejordet) og Stubberud skogpark.

Eksisterende bygg er på rundt 200 m² BRA. HE har ikke behov for så stort areal, ettersom det kun er 2 arbeidsplasser her. Eiendommen er lite utnyttet.



Planstatus



Arealformål i KPA: Offentlig eller privat tjenesteyting

Arealformål i reguleringsplan: Offentlig bygning (postkontor) (Reguleringsplan for Hosle senter 1995)

Vurdering av forslaget

Området ligger utenfor prioriterte vekstområder, men er lite i omfang. Antall boliger bør vurderes nærmere mht vekst utenfor prioriterte senterområder. Beliggenhet i nærheten av flere skoler, butikk, boliger og buss legger til rette for et kortreist hverdagsliv uavhengig av kommende funksjon, og kan muligens egne seg godt som et tilskudd ved mindre boliger utenfor vekstområdene.

Forslaget er lite av omfang, og er en «rest» etter eldre planer. Posthus kan ikke lenger vurderes som et hensiktsmessig formål. Tomtens størrelse gjør at utvikling til offentlig eller privat tjenesteyting på eiendom vurderes som lite egnet. Det vurderes det som hensiktsmessig å sikre at eiendommen får en utvikling i tråd med omgivelsene. Detaljene vil måtte avklares gjennom en detaljregulering.

Arealet er svært lite og utviklingspotensialet ved eiendommen er begrenset. Med en tomtestørrelse på om lag 690 m² vil det være begrenset hva området kan utnyttes til. Innsendt forslag er urealistisk mtp utnyttelse tilsvarende 12 boenheter selv om det skal legges til rette for rimelige boliger.

Anbefaling

Eiendommen kan vurderes omgjort til bolig og eventuell utvikling av eiendommen tas ved en regulerings- eller byggesak. Det stilles likevel spørsmål ved om dette er formålstjenlig. Forslaget anbefales under tvil

NR 37, 38, 42, 44 - Østeråsområdet

Journalpostid: 21/186136 - Innspill fra Karina Langseth- Manrique v/ Østerås vel

Innspillets innhold i korte trekk

Innspillet skiller seg noe fra øvrige innspill.

Hovedpunktene i forslagsstillers begrunnelse for endringsforslaget

Østerås senter: Vi jobber for et prosjekt som tar hensyn til eksisterende bebyggelse; maksimum 3-4 etasjer, åpne arealer med god avstand til fortau, og et lokalt handelssenter som er innbydende og lett tilgjengelig. Vi vil unngå erfaringene med Eiksmarka senter som er massivt (ref. daværende planutvalgsleder) og har hatt tomme lokaler siden åpningen i 2019.

Fururabben barnehage: Vi ber om at friområde/park transformeres tilbake til grøntområde og at Østerås barnehage (Eiksveien 106, ved Østerås ungdomsskole) blir permanent barnehage for barna i lokalområdet (vs. foreslått midlertidig avlastningsbarnehage for Bærum), og at kapasiteten i Fururabben barnehage dermed ikke økes.

Østerås sykehjem: Vi ber om at nåværende bygg rehabiliteres og tas i bruk enten til tjenesteyting, til fortsatt sykehjem eller til leiligheter.

Eldreboliger General Fleischers vei ved T-banestasjon: er i utgangspunktet mot nedbygging av grøntstruktur som er i tråd med kommunens intensjoner. Hvis dette ideelle prosjektet om boligbygging for eldre ikke realiseres, ber vi kommunen om å tilbakeføre området til grøntstruktur. Altså vil fortetting med f.eks. høye bygg og butikker ikke få vår støtte.

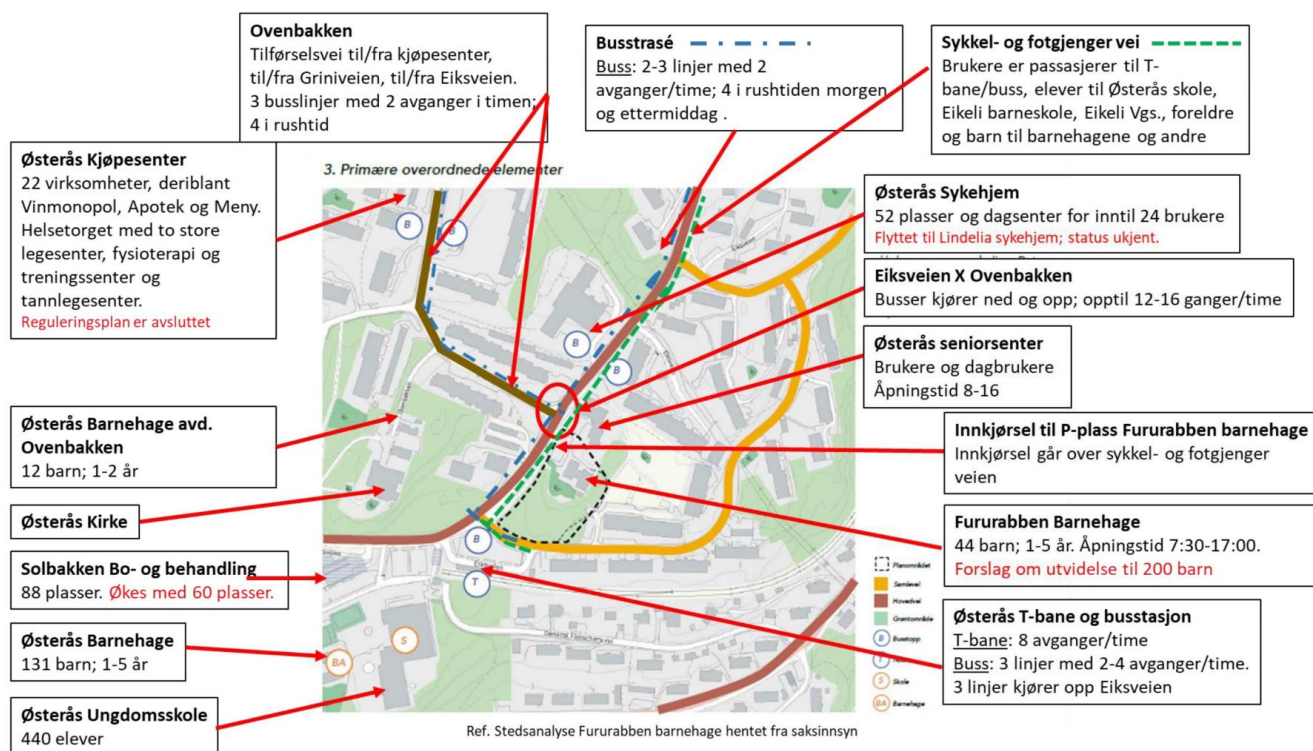
Dagligvare ved Østerås T-banestasjon: Vi ber om at Østerås T-bane tas ut fra knutepunktlisten i denne sammenhengen. Det er fire dagligvarebutikker i mindre enn 1 km avstand, og vi ønsker også å balansere antall dagligvarebutikker i området, slik at vi unngår nedlegging av nærbutikker pga. negativ konkurranse.

Østerås kirke: Østerås kirke er omgitt av disse grøntområdene, og vi ber om at de ikke røres. Dette samsvarer med kommunens strategi for blågrønn struktur.

Grini Næringspark: Østerås Vel ønsker å tenke nytt sammen med Bærum kommune om hvordan Grini næringspark kan utvikles videre. En revurdering av setningen «andre forretninger tillates ikke». Dette vil åpne for fremtidig diskusjoner.

Beliggenhet og dagens bruk

Innspillet omhandler ulike områder på Østerås.



Vurdering av forslaget

Enkelte av innspillene knytter seg mer mot andre prosesser enn som innspill til kommuneplanens arealdel. Utforming, utnyttelse m.m. for et framtidig Østerås senter, må avklares i reguleringsplan. Bebygd areal som i dag brukes til Fururabben barnehage foreslås omdisponert til bolig, mens grønnstrukturen foreslått avsatt til dette. Det foreslås etablert barnehage i eksisterende bygg i Eiksveien 73. Dette forutsetter at noe av arealet mot vest omdisponeres til tjenesteyting.

Areal avsatt til bolig i General Fleichers vei foreslås videreført. Dette er et areal som ligger tett inntil stasjonen og bebyggelse her kan kombineres med innfartsparkeringsplasser. Det er for øvrig mye grønnstruktur i området og det foreslås dessuten omdisponert flere mindre arealer til grønt ved Østerås skole.

Det er ikke foreslått omdisponeringer ved Østerås kirke.

Næringsparken i Griniveien foreslås avsatt med krav om felles plan. Det er også foreslått endringer i bestemmelser knyttet til næringsparken.

Anbefaling

Enkelte av innspillene er hensyntatt i planforslaget. Andre innspill bør spilles videre til andre prosesser, mens noen foreslås avvist.

NR. 46 – Gamle Ringeriksvei 148 – Godthaab

J.postid 21/98659 - IN'BY AS for Godthaab Helse og Rehabilitering v/Christian Falkenaas

I henhold til vedtak i Formannskapet 16.02.2022 sak 023/22: Oppstart av reguleringsplanarbeid for Godthaab, Gamle Ringeriksvei 148 som redegjort for i innsendt planinitiativ datert 23.10.2021 fremmes.

Forslaget anbefales i henhold til vedtaket.

Rud Hauger, Bryn, Gjetsum

NR 49 – Dr. Høsts vei 35, 37, 39 og 41

Journalpostid 21/55148 – Arkitema på vegna av Bærum distriktpsikiatriske senter (DPS) – del av Vestre Viken Helseforetak

Innspillet innhold i korte trekk

Hensikten med innspillet er å endre formålet i kommuneplanen i tråd med dagens bruk som helse- og omsorgsinstitusjon.

Bærum DPS er en del av Vestre Viken Helseforetak og er et senter som utreder og behandler psykiske lidelser og rusavhengighet hos voksne

Planutvalget i Bærum Kommune vedtok 23.11.2006 en bruksendring av Dr. Høsts vei 35, 37 og 39 til distriktpsikiatrisk senter, med midlertidig dispensasjon fra reguleringsformålet. Bruksendringene med dispensasjon er senere forlenget til 2013 og 2019 (ref.18/21415 - 19/76838/IJSO). Dr. Høsts vei DPS har på gjeldende tidspunkt ingen midlertidig dispensasjon fra reguleringsformålet og søker derfor om en varig endring av formål i Kommuneplanens arealdel.

Det foreslås ingen bygningsmessige endringer. Deler av eiendommen er ubebygget og det er en del trær/ skogsområder på de ubebygde områdene.

Virksomheten er allerede etablert, og formålsendringen vil dermed ikke i seg selv medføre endringer i trafikkbildet. Det legges til grunn at parkeringssituasjonen fastholdes i henhold til dagens situasjon. Dette tilsvarer 50 parkeringsplasser.

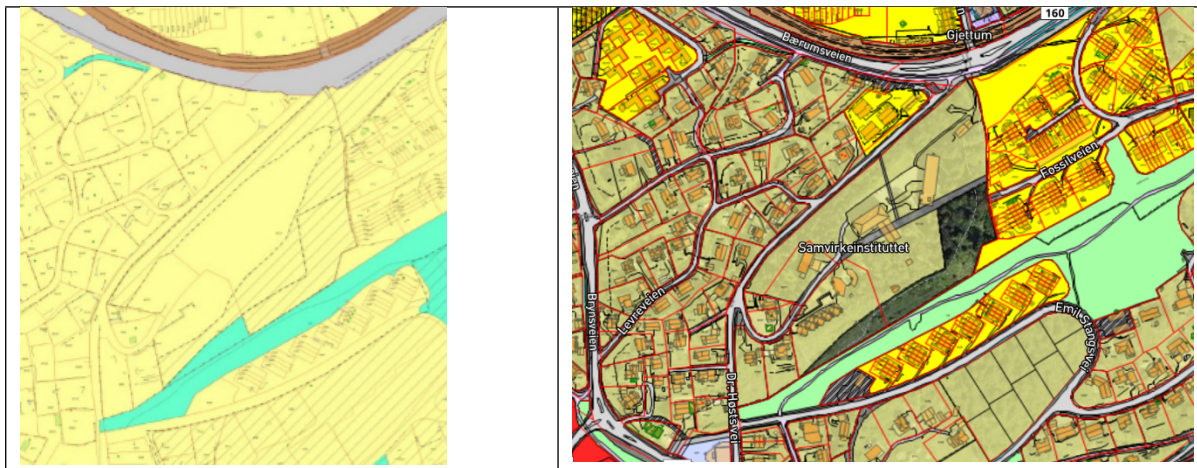
Beliggenhet og dagens bruk

Eiendom på 28 dekar beliggende på Gjetsum.

Eiendommen brukes i dag av Døgnseksjonen ved Bærum Distriktpsikiatriske senter (DPS) som er en del av Vestre Viken Helseforetak.



Planstatus



Arealbruk i KP: eksisterende bolig med hensynssone grønnstruktur

Reguleringsplan: deler av eiendommen er regulert til bolig. Resten av eiendommen er uregulert.

Vurdering av forslaget

Innspillet dreier seg om å endre kommuneplanen i samsvar med dagens bruk og slik bruken har vært siden 2006. Bebyggelsen har aldri vært benyttet til bolig.

Med bakgrunn i dette anses innspillet som noe annerledes enn de andre innspillene kommunen har mottatt, og det er ikke like relevant å vurdere innspillet opp mot kommunens arealstrategiske føringer. Det kan likevel nevnes at anlegget ligger 5- minutters gangavstand til Gjettum t bane som er en prioritert stasjon. Plasseringen er rimelig avskjermet og privat grunnet terrengformasjon og trær. Plassering virker således egnet for formålet DPS.

Deler av eiendommen er registrert med frisk lågurteddellauvskog av høy kvalitet. Eiendommen inneholder kartlagte naturverdier, viktig sammenhengende grønnstruktur og store, gamle trær. Hvis utbygging skal skje, må dette skje kun innenfor allerede bebygd areal, alt grønt må bevares. Samvirkemuseet og samvirkeskolen er registrert som prioriterte kulturminner.

Anbefaling

Forslaget anbefales, avsettes til offentlig/privat tjenesteyting eksisterende, hensynssone grønnstruktur videreføres.

NR 54 – Lommedalskrysset

Journalpostid 21/184102– Statens vegvesen

Innspillets innhold i korte trekk

To arealer ønskes omdisponert fra grønnstruktur til areal i samsvar med vedtatt reguleringsplan for E16. Næring (sør) og kombinerte formål for samferdselsanlegg og/ eller teknisk infrastrukturtraseer (nord)

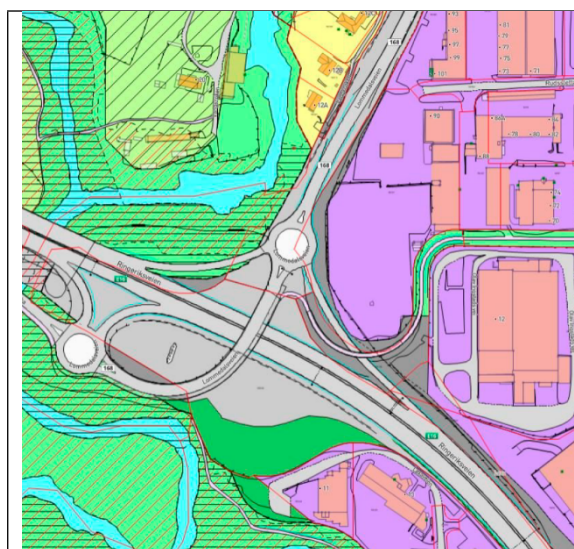
Reguleringsplan for E16 Kjørbo- Wøyen ble vedtatt i 2011. Ved senere revisjon av kommuneplanens arealdel 2017- 2035 ble store deler av Statens vegvesens eiendom i Lommedalskrysset avsatt til grønnstruktur. Resten av eiendommene til vegformål etter arealformålene i det gamle Lommedalskrysset og da i strid med reguleringsplan for E16 Kjørbo – Wøyen. I reguleringsplan for E16 Kjørbo – Wøyen ble arealene regulert til industri-/ lager med BYA = 40% (IL4). Adkomstvei ble regulert inn. Det bes om at arealene avsettes i tråd med formålene i reguleringsplanen, slik at det blir en del av den eksisterende næringsparken på Rud.



Beliggenhet og dagens bruk

Arealer i tilknytning til krysset Lommedalsveien/ Ringeriksveien.

Planstatus



KPA



Reguleringsplan

Arealformål i KPA: framtidig grønnstruktur

Arealformål i reguleringsplan: Industri og midlertidig rigg- og anleggsområder

Vurdering av forslaget

Det anses ikke som særlig relevant å vurdere innspillet opp mot gjeldende arealstrategi, da det dreier seg om en justering av formål i tråd med vedtatt reguleringsplan (som ikke ble gjennomført ved forrige KPA- revisjon).

Området antas å kunne ha lite funksjon som rekreasjonsområde mtp nærhet til E16 og støysituasjon. Det er flomutsatt og skal i henhold til reguleringsplanens bestemmelser, sikres mot flom ved ny bebyggelse. Fra reguleringsbestemmelser: Før utbygging av felt IL4 små terrenget justeres/ heves for å sikre bebyggelse mot flom. Det er videre satt bestemmelser om plassering øverste del av

nedkjøringsramper til garasjekjeller/ kjeller av hensyn til flom og mulighet for å tåle oversvømming. IL4 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområder IL4. Område IL4 er sikret adkomst sammen med IL1- IL3 i reguleringsplan

Anbefaling

Forslaget anbefales – arealformål endres til næring og veiformål i tråd med underliggende reguleringsplan.

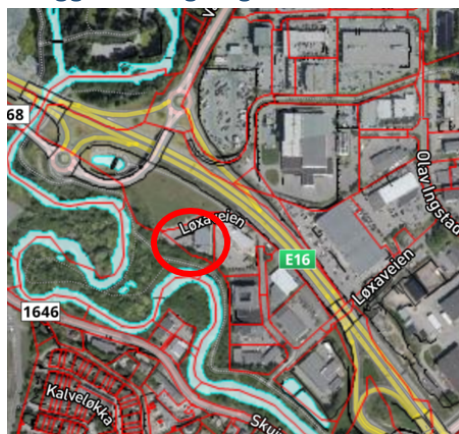
NR 55 – Løxaveien 11

Journalpostid 21/185471– Enerhaugen arkitektkontor AS

Innspillet innhold i korte trekk

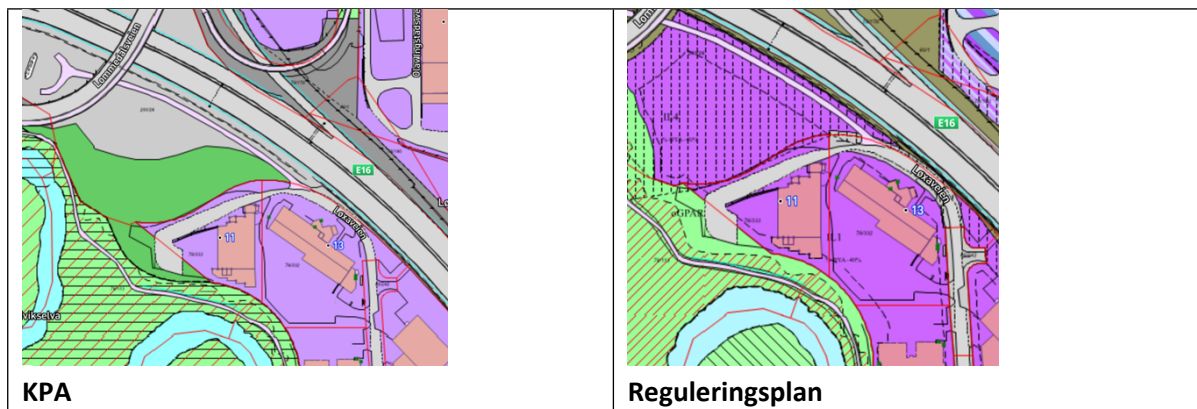
Tiltakshaver ønsker å fremme mindre justering av formålsgrense for tilliggende grønnstruktur/ park vest for Løxaveien 11, slik at eksisterende kjøre-/ og manøvreringsareal kan innlemmes som del av tilliggende næringsformål. Forslaget vil sikre en permanent løsning i samsvar med dagens bruk og tidligere inngåtte avtaler med Bærum kommune. Forslaget innebærer en mindre utvidelse av regulert næringsområde for industri/ lager (felt IL1) i søndre del av Rud – Hauger næringsområde. På grunn av store nivåforskjeller på tomten er eksisterende lager-/næringsbygning oppført med tilkomst til næringslokaler fra et øvre og nedre nivå. De fleste lokalene i bygget har tilkomst fra nedre nivå mot vest, som ligger 2-4 meter lavere i terrenget enn øvre nivå mot nord. For å sikre atkomst til nedre nivå ble det ved oppføring av næringsbygget (1986-87) etablert en støttemur langs intern atkomstvei/Løxaveien. Siden nedkjøring og støttemur mot vest medfører manøvreringsproblemer for større kjøretøy innenfor egen eiendom, har det vært åpnet for at deler av tilliggende kommunal tomt (78/113) i vest kan benyttes som kjøre-/manøvreringsareal for næringsseiendommen samt sikre snumuligheter innerst i næringsområdet/Løxaveien. Den kommunale tomten var tidligere benyttet som riggtomt for Statens vegvesen.

Beliggenhet og dagens bruk



Eiendommen ligger på Rud, sør for E16. Brukes til næring.

Planstatus



Arealformål i KPA: næring og grønnstruktur

Arealformål regulering: industri/ lager og offentlig park

Vurdering av forslaget

Innspillet er i strid med følgende arealstrategi:

- **Sikre, styrke og reetablere naturområder og verdier, vann og marint biologisk mangfold, jordvern, bærekraftige økosystemer og blågrønne strukturer**

Samtidig er arealet brukt som adkomst til bebyggelsen i Løxaveien 11 over en årrekke. Eiendommen ble fradelt i 1987 og bygget tatt i bruk to år etter. Det er ingenting som tyder på at adkomsten har ligget et annet sted tidligere. Det anses derfor som en opprydding i planen å sikre areal brukt til adkomst som del av næringsformålet.

Foreslått endring vil ikke medføre konsekvenser for **eksisterende** naturverdier (men vil heller ikke medføre en forbedring) langs tilliggende del av Sandviksvassdraget.

Arealbruksendringen omfatter opparbeidete asfalterte og gruslagte kjøre-/ manøvreringsareal, hvor deler av den kommunale tomta i vest har tidligere vært benyttet som riggtomt for Staten vegvesen.

Ved innlemming av kjørearealet i næringsområdet vil det fortsatt opprettholdes en grønn buffersone mot friområdet langs Sandvikselva. På grunn av høydeforskjell ned til elva og tett vegetasjon mot næringsområdet, er kjøreareal og næringsbebyggelse i Løxaveien 11 til sjenanse for de som ferdes langs elva/turstien i vest.

Anbefaling

Forslaget anbefales, men endringen begrenses til adkomstarealet.

VØYENENGA

Nr. 56 – Ringeriksveien – Teglverksveien og Gamle Ringeriksvei 156

J.postid 21/186160 Skui vel

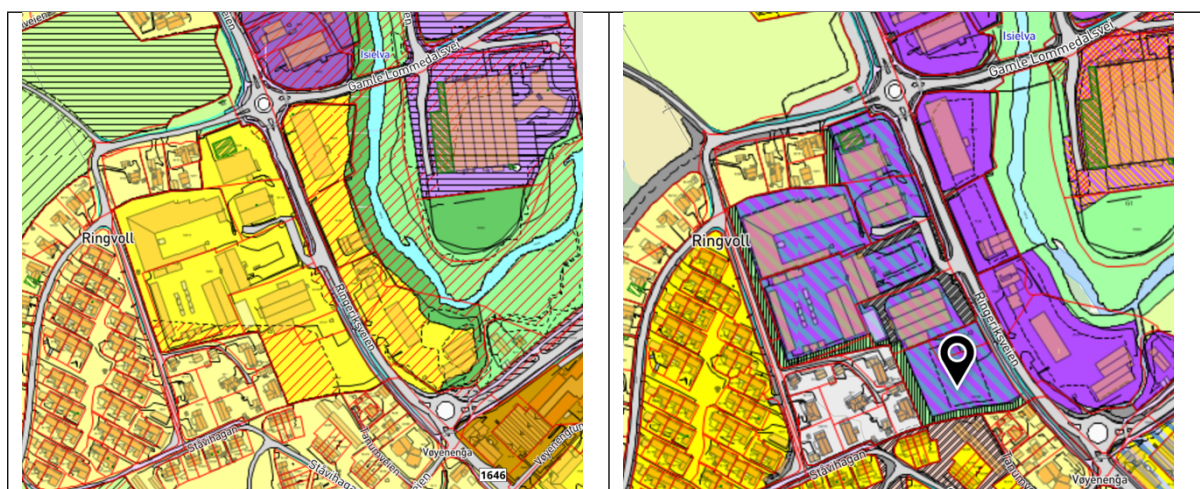
Innspilletets innhold i korte trekk

Dette er et naturområde, men hugget.

Beliggenhet og dagens bruk

Eiendommen ligger like nord for Vøyenenga sentrum og har inntil nylig «huset» en hundremeterskog. I dag er tidligere vegetasjon hugget/ fjernet

Planstatus



Området er avsatt til boligformål framtidig med hensynssone landskap

Eiendommen er regulert til kontor/ industri

Vurdering av forslaget

Området er del av et areal på om lag 35 de avsatt til fremtidig bolig i dagens kommuneplan. Det foreslås krav om felles plan for hele området, for å sikre en helhetlig utvikling der også hensyn til grønne områder blir viktig. Hvor vidt det er konkret det samme arealet som foreslås avsatt til grøntformål i framtiden, blir avklart i det videre planarbeidet.

Anbefaling

Det foreslås ikke å avsette arealet til grønnstruktur, men området inngår i krav om felles plan som vil måtte avklare arealformål internt i et større område.

NR 85 – Vøyenenga senter

Bærum kommune

Innspilletets innhold i korte trekk

Arealinnspillet dreier seg om en opprydding i planene. Området ønskes avsatt som sentrumsformål. Det antas at det kun beror på saksbehandlingsfeil at dette ikke ligger inne som sentrumsformål allerede. Felt BL3 ser ut til å være tatt ut av sentrumsformålet i KPA og er vist som et rent

boligområde. Denne endringen i plankartet inntraff i 2010. På side 12/13 under § 13 i vedlegg nr. 7 «bestemmelser og retningslinjer til plankartet» til kommuneplanens arealdel 2010 - 2020 listes opp hvilke reguleringsplaner som er i konflikt med Kommuneplanens arealdel og dermed ikke tillates gjennomført ila. planperioden. Reguleringsplanen for Vøyenenga med plannummer 2001025 er ikke listet som en av dem.

Vedlegg 8g, «Temakart reguleringsplaner satt til side i kommuneplanperioden» fremhever de arealer / reguleringsplaner som er satt til side. Tomten til prosjektet Vøyen Hageby er en av de som er satt til side, men ikke felt BL3 og BL4 innenfor planavgrensningen til Vøyenenga med plannummer 2001025. Vi kan bare anta at felt BL3 er tatt ut av sentrumsformål ved en feil i tilhørende plankart da hverken bestemmelsene eller vedlegg 8g indikere at reguleringsplan fra 2003 er i strid med Kommuneplanens Areal 2010-2020. Videre bemerkes at linjen som er trukket i plankartet virker virkårlig, dessuten er boligformål i 1 etg. mot et trafikkert sentrumsområdet verken tilrådelig eller gjennomførbart. Det er kun 1 etg. som er forretning / næring. 2 – 3 etg. er bolig.

Beliggenhet og dagens bruk

Areal på 3, 5 dekar ved Vøyenenga senter. Brukes i dag til diverse kontor og forretningsvirksomhet.



Planstatus



Arealbruk i KP: bolig - framtidig

Reguleringsstatus: BL3 – bolig, forretning, kontor

Vurdering av forslaget

Innspillet er i tråd med følgende arealstrategiske føringer:

- Tilrettelegge for høy utnyttelse i prioriterte vekstområder, og tilrettelegge for moderat utnyttelse ved prioriterte stasjoner langs buss og banenett tilpasset strøkets karakter, jf. arealstrategisk kart. Boligbyggingen utenfor disse områdene begrenses.
- Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubebygd areal

Det anses som uproblematisk å «rydde» opp i feil gjort tidligere. Sentrumsformålet ligger i direkte tilknytning til øvrig senterområde på Vøyenenga.

Anbefaling

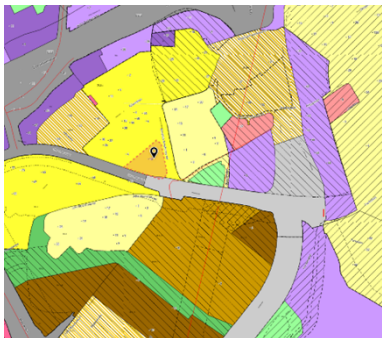
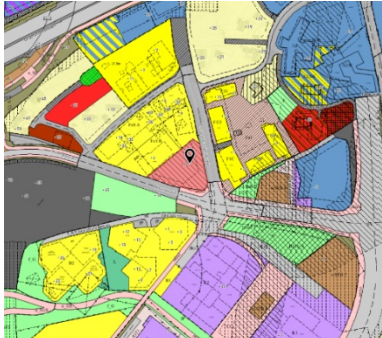
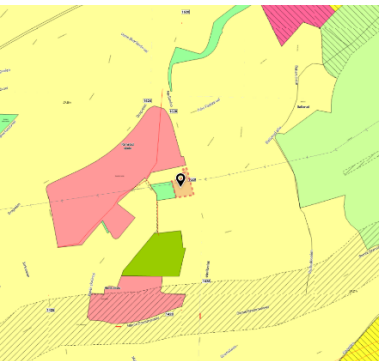
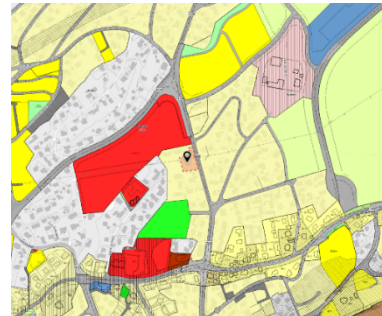
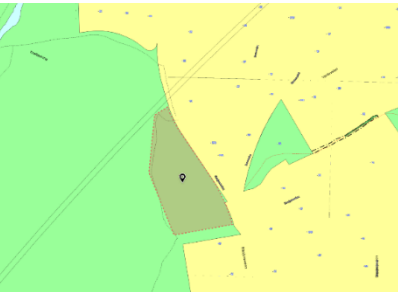
Arealinnspillet anbefales, avsettes til sentrumsformål - fremtidig.

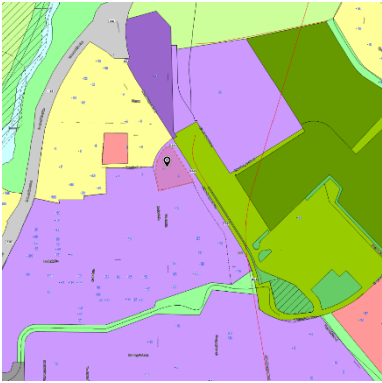
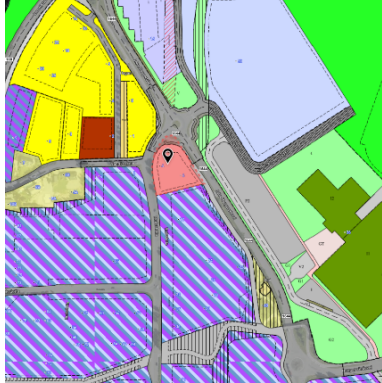
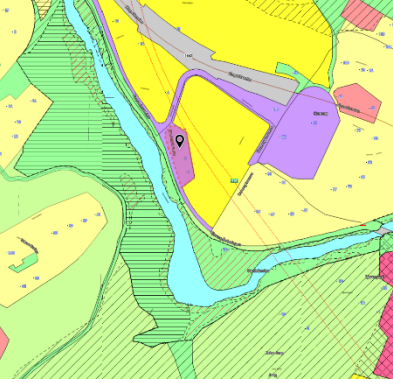
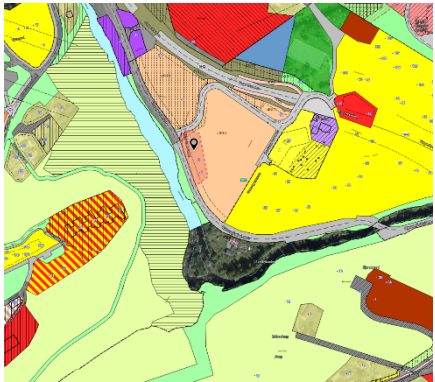
Transformatorstasjoner

NR. 143 – J. postid 21/184309 Elvia

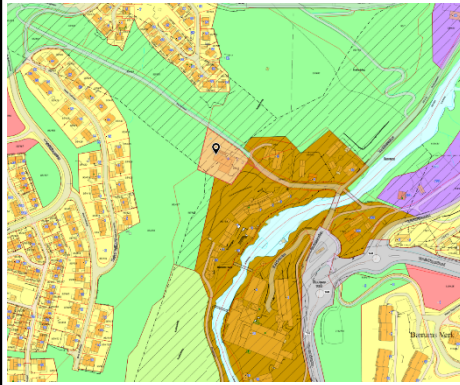
Det har kommet innspill fra Elvia om å sikre eksisterende transformatorstasjoner ved oppdatert formål i kommuneplanen. Dette er endringer som ikke vil ha noen praktisk betydning, da anleggene allerede er etablert, men er mer å anse som en oppdatering av plankartet.

Følgende arealer er foreslått endret til *Andre typer bebyggelse og anlegg* (navnsatt energianlegg).

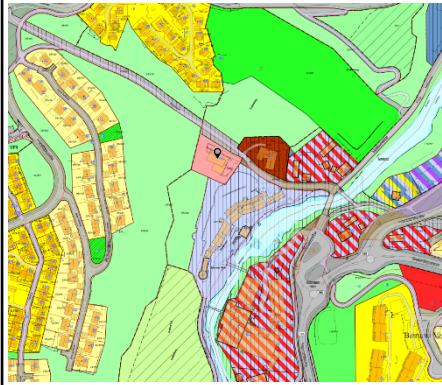
Område/gnr/bnr	KPA	Regulering
Fornebu trafo gnr/bnr 41/626	 Området er avsatt til <i>Bolig - fremtidig</i> i gjeldende kommuneplan	 I reguleringsplan er dette området avsatt til <i>Kommunalteknisk virksomhet – Høyspenningsanlegg</i>.
Ballerud trafo gnr/bnr 11/1602	 I gjeldende kommuneplan er området avsatt til <i>Bolig – eksisterende</i>.	 I reguleringsplan er området avsatt til bolig. (Plan; Ballerud (1934)).
Blommenholm trafo gnr/bnr 9/802 Bygg under/delvis under terreng	 Området er avsatt til grønnstruktur i gjeldende kommuneplan	 Området er regulert til Park i gjeldende reguleringsplan.

Rud trafo gnr/bnr 80/89	 Området er i kommuneplanen avsatt til <i>Næringsvirksomhet</i>	 Området er i reguleringsplan for Rud- Hauger Næringspark regulert til <i>Kommunalteknisk virksomhet</i>
Bjørnegård trafo gnr/bnr 81/5	 Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til <i>Næringsvirksomhet</i>	 Området er regulert til <i>Energinett</i>
Haslum trafo gnr/bnr 1/974	 Området er i kommuneplanen avsatt til <i>Offentlig eller privat tjenesteyting</i>	 Området er regulert til <i>Offentlig bebyggelse</i>

Nordli
koblingsstasjon
gnr/bnr 95/14



Området er i kommuneplanen avsatt
til *Boligbebyggelse*



Er i gjeldende reguleringsplan avsatt
til *Kommunalteknisk virksomhet*

NR. 145 Høyspenningsanlegg

Statnett – j.post 21/175440

Statnett har hatt en innspill knyttet til egne høyspenningsanlegg, hvor det ble vist til mangler i kart over høyspenningsanlegg – det regionale nettet, hvor et område mellom Glittredammen og Bærumsverk. Mangelen synes å være en misforståelse, da det er et område med overlapp mellom det regionale og det lokale nettet, og fargene kan være vanskelig å lese. Innspillet anses derfor som ivaretatt.

Avtjerna

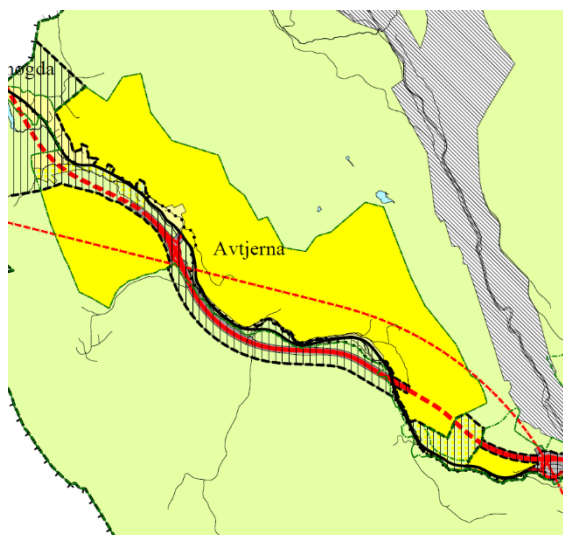
Det foreligger ulike innspill for disponering av arealer på Avtjerna. Disse er til dels ulike, og til dels overlappende og varianter eller utviklingsalternativer for samme område eller for ulike delområder. Basert på innspillene ble det fremlagt 2 alternativer for mulig arealutvikling til politisk behandling, i tillegg til alternativet som ville videreført dagens LNFR formål for området som helhet.

Planalternativ 3 – boligbebyggelse er anbefalt i henhold til politisk vedtak 12.09.22 sak 129/22:

«Avtjerna gjeninntas som fremtidig transformasjonsområde for bolig og næring på lang sikt (etter 2040)».

Som følge av vedtaket «Lorangmyr åpnes for massehåndtering fra flere store prosjekter; som E18 og Fornebubanen», vil områdene på Lorangmyr (som omfattes av statlig regulering) midlertidig, inntil boligbebyggelse kommer, kunne benyttes til massehåndtering.

Planalternativ 3: Boligbebyggelse



I tråd med politisk bestilling, jf. vedtak i kommuneplanens samfunnsdel, fremlegges alternativ for å gjeninnta boligområdene på Avtjerna.

Utvikling av boliger på Avtjerna vil være en arealreserve i et langsiktig utviklingsperspektiv (etter 2040), som må ses i sammenheng med boligutvikling i de prioriterte vekstområdene, særlig Sandvika, Lysaker og Fornebu, i tillegg til Fossum som er angitt som utviklingsområde etter 2032. Statlig regulering i Fellesprosjektet Ringeriksbanen og E16 (FRE16) opprettholdes.

Innkommne arealforslag som berører Avtjerna er oppsummert i tabellen under. Etter tabellen følger

vurdering av de enkelte innspillene. Forslag som avvises i sin helhet omtales i vedlegg – Arealinnspill avvises.

Innspill nr.	Adresse	Forslagsstiller	Anbefaling
135	Nytt forslag – massedeponi	Bærum kommune	Alternativ 2: bebyggelse og anlegg Avvises i tråd med vedtak 12.09.22 sak 129/22
133	Avtjerna – gjeninntakelse av boligområde – Sollihøgda Plussby	Ved politisk vedtak Kommuneplanens samfunnsdel 23.06.2021	Alternativ 3: boligbebyggelse
64 – 1	Avtjerna	North Bridge Management for Sollihøgda Eiendom AS, Søndre del av Tømmerdalen Skog, Familien Ekeberg, Thune og Avtjerna grunneierforening	Alternativ 3: boligbebyggelse
64 – 2	Råstoffutvinning Søndre Tommerdalen, Avtjerna	North Bridge Management for Sollihøgda Eiendom AS,	Avvises

		Søndre del av Tømmerdalen Skog, Familien Ekeberg, Thune og Avtjerna grunneierforening	
65	Brenna	Norconsult for Skanska Norge AS, Viken Masseforvaltning AS, med støtte av grunneiere Erling Skovli, Terje Finholdt, Olaf Røkholt	Avvises
66	Bjørnum Skog	Løvenskiold Eiendom AS for Løvenskiold-Vækerø AS.	Avvises

Arealinnspillene for Avtjerna som ble anbefalt som følge av politisk vedtak i Formannskapet 12.09.22 i sak 129/22, står innledningsvis i dette dokumentet, under kapittel «**Innspill anbefalt i henhold til politisk vedtak 12.09.22 sak 129/22**».

NR 144 – Snødeponi

Innspill fra Viken

Innspilletts innhold i korte trekk

I snørike vintre er det behov for å kjøre vekk overskuddssnø fra veier og gater. Veiforurensning fra urbane områder er en av de viktigste kildene til forurensning av sjø og vassdrag. Overskuddssnø kan inneholde betydelige mengder partikulært materiale, mikroplast, sand, grus, salt og søppel, samt miljøgifter og tungmetaller. Det er derfor viktig at det etableres miljøvennlige snødeponier med løsninger som kan ta hånd om forurenset smelte vann.

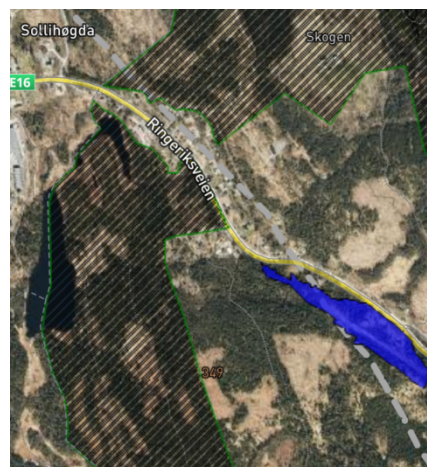
Fylkesmannen ba i informasjonsbrev av 2018 kommunene og andre veieiere om å regulere egnede områder for håndtering av overskuddssnø fra gater og parkeringsplasser. Reguleringsvedtak foreligger ikke, kun midlertidige tillatelser for deponering av snø i Bærum.

Ulike alternativ for håndtering av overskuddssnø har vært vurdert slik som bruk av snøsmelteleker og ulike deponiområder på land.

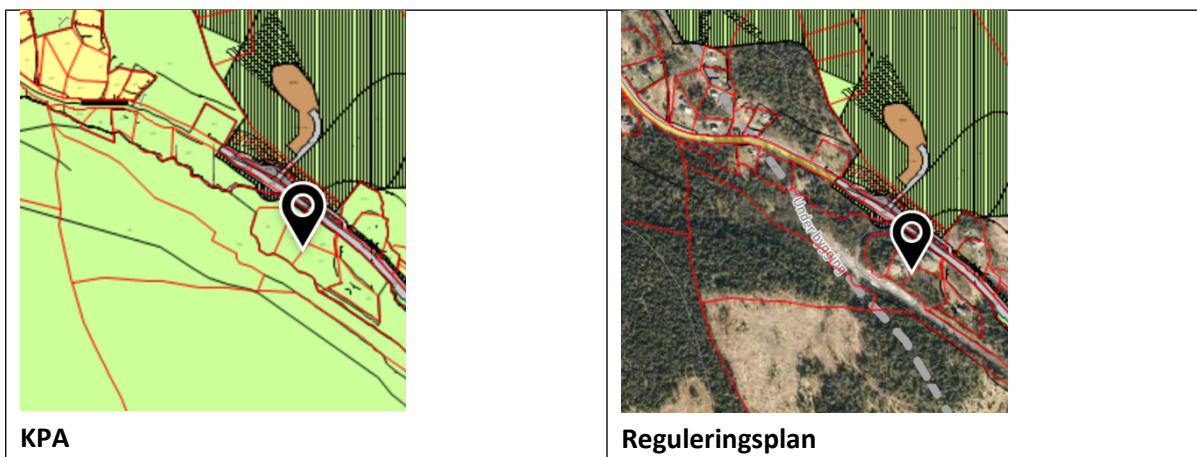
I 2019 foreslo Statens vegvesen et alternativ med deponi på Avtjerna. Anlegget kunne håndtere 30 000 m³ snø. Dette omfattet ca. 3 000 lastebillass. Det var plass til snø både fra riks-, fylkes- og kommunale veier/plasser. I tilknytning til snødeponiet skulle det etableres et renseanlegg. På 80-tallet ble det sprengt ut en fjellskjæring her, for å komme i gang med bygging av ny E16. Veitraseen ble senere uaktuell og har vært nyttet som mellomlager av diverse masser og veimateriell i ettertid. Innkjøring er ved kommunalt renseanlegg i Ringeriksveien nr. 464. Atkomstveien er i dag stengt med bom. Deler av området er godt vegetert med høye grantrær.

Beliggenhet og dagens bruk

Areal på ca 51 dekar på et område som ligger ca. 1 km sør for kommunegrensen til Hole og ca 12 km. Nordvest for Sandvika. Arealet er i dag avsatt til LNFR. På 80- tallet ble det sprengt ut en fjellskjæring her for å komme i gang med bygging av ny E16. Denne har vært nyttet som mellom lager av diverse masser og veimateriell i ettertid. Deler av eiendommen er godt vegetert med høye grantrær og arealet er lite synlig fra omgivelsene. Tiltaket berører i hovedsak eiendommen gnr bnr 200/28 som tilhører Statens vegvesen.



Planstatus



Arealet er avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel. Inngår ikke i reguleringsplan

Vurdering av forslaget

Innspillet er i strid med følgende arealstrategier:

- Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubebygde areal
- Ta vare på og styrke Bærums særpreg med grønne landskaper og småhus utenfor sentrumsområder og knutepunkt

Sikring av arealer for egnet snødeponi har pågått gjennom flere år. Planforslag var oppe til 1. gangsbehandling i mai 2019, men ble aldri vedtatt. I arbeidet ble det vurdert ulike alternativer for håndtering av smeltevann blant annet, og sett på ulike alternative lokaliseringer. Det er uheldig at snøen må fraktes opp til et areal ca 300 m.o.h, men kommunedirektøren kan ikke se at det er bedre tilgjengelige arealer andre steder i Bærum. Kommunedirektøren legger til grunn at avløpsvann renses og fossilfri tungtransport nyttes.

Planområdet er lite synlig fra omgivelsene og har begrenset fjernvirkning.

I reguleringssaken ble det sagt at tiltaket innebærer innløsning av flere eiendommer mellom snødeponi og Ringeriksveien grunnet støytfordringer.

Deler av arealet er registrert som trekkvei – viltområder. Tunnelen for E16 antas å være positivt for vilttrekket.

Anbefaling

Forslaget anbefales