



BÆRUM
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2022-2042

Regionalt planforum 1. november 2022

By- og områdeutvikling

Sammen skaper vi fremtiden

MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

Hovedpunkter

- ▶ Grunnlaget og utgangspunktet
- ▶ Vekstområder og endringer
- ▶ Avtjerna
- ▶ Parkeringsnormer og grønn mobilitet
- ▶ Småhus
- ▶ Uteoppholdsarealer / kvalitetskrav uteoppholdsarealer skole og barnehage

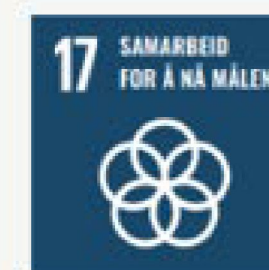
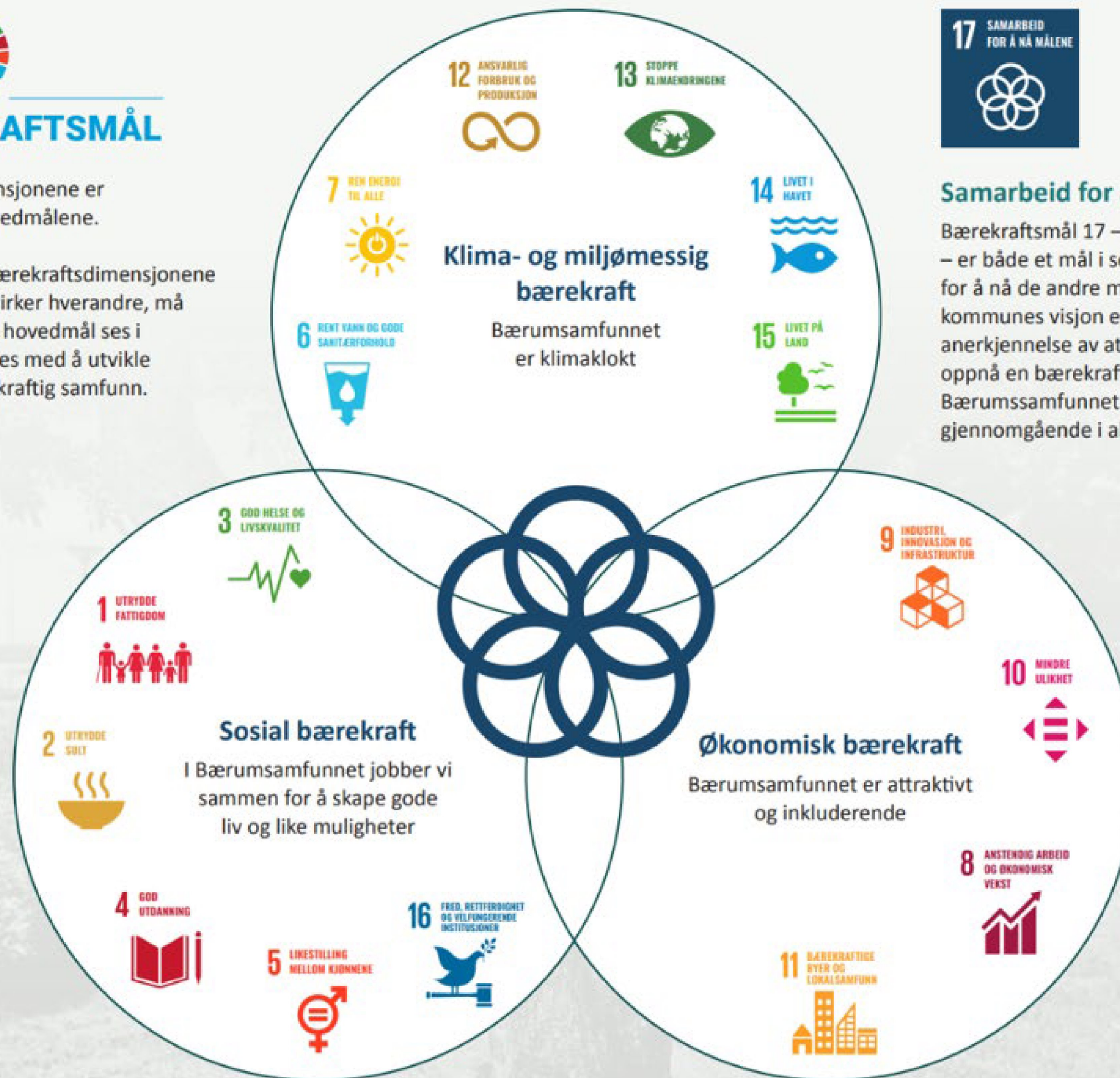
Kommuneplanens samfunnsdel



FNs BÆREKRAFTSMÅL

De tre bærekraftsdimensjonene er utgangspunktet for hovedmålene.

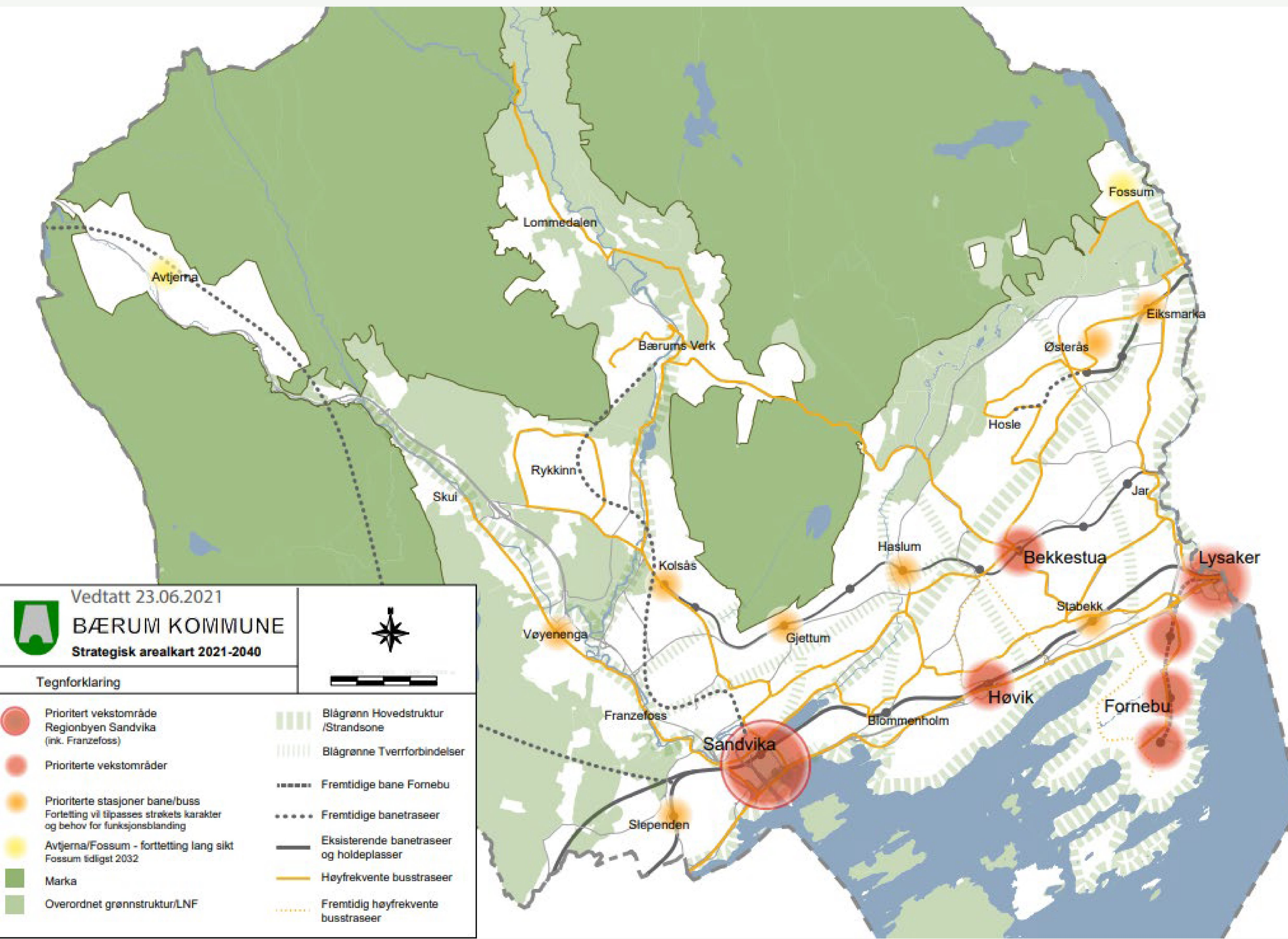
På samme måte som bærekraftsdimensjonene henger sammen og påvirker hverandre, må også kommuneplanens hovedmål ses i sammenheng for å lykkes med å utvikle Bærum til et mer bærekraftig samfunn.



Samarbeid for å nå målene

Bærekraftsmål 17 –samarbeid for å nå målene – er både et mål i seg selv og en forutsetning for å nå de andre målene. I likhet med Bærum kommunes visjon er det et løfte og en anerkjennelse av at vi må jobbe sammen for å oppnå en bærekraftig og helhetlig utvikling av Bærumssamfunnet. Dette målet er derfor gjennomgående i alle Bærum sine hovedmål.

Langsiktig arealstrategi



Klima og miljømessig bærekraft

Bærumssamfunnet er klimaklokt

- ▶ Vi sparer grønne arealer
 - ▶ Løfter frem utvalgte naturtyper og kartlagte naturverdier
 - ▶ Tilbakefører arealer til LNFR / grønnstruktur
- ▶ Grønn mobilitet



Dragehodeblomstereng med Blodstorknebb, Foto: Terje Johannessen

Sosial bærekraft

I Bærumssamfunnet jobber vi sammen for å skape gode liv og like muligheter

- ▶ Møte boligbehovet
 - ▶ Flere eldre - aldringsvennlige samfunn
 - ▶ Kortreist hverdagsliv
 - ▶ Ulike boformer
 - ▶ Felleskapsfunksjoner – unngå ensomhet – rimeligere boliger



SPG Scandinavian Property Group og TAG arkitekter er ansvarlig for skisseprosjektet Det gode nabolaget i Vallerveien 146.

Økonomisk bærekraft

Bærumssamfunnet er attraktivt og inkluderende



- ▶ Vekst og kvalitet
 - ▶ Behovet for vekst tas i prioriterte vekstområder
 - ▶ Veksten følger investeringer i sosial infrastruktur
 - ▶ Omgivelseskvaliteter for å bygge opp under gode nabolag og grønn mobilitet
 - ▶ Merverdi til samfunnet

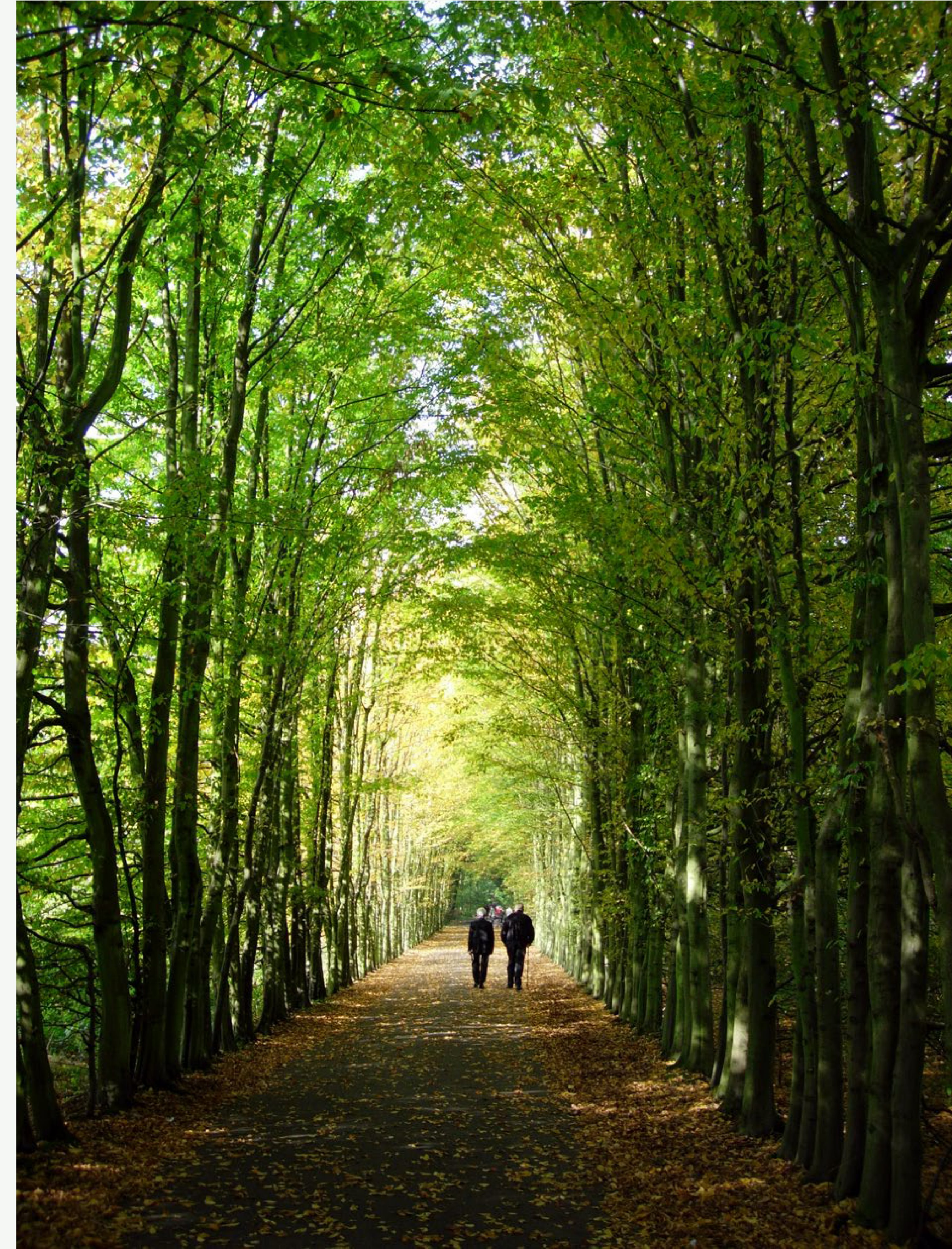


Vekst og utvikling

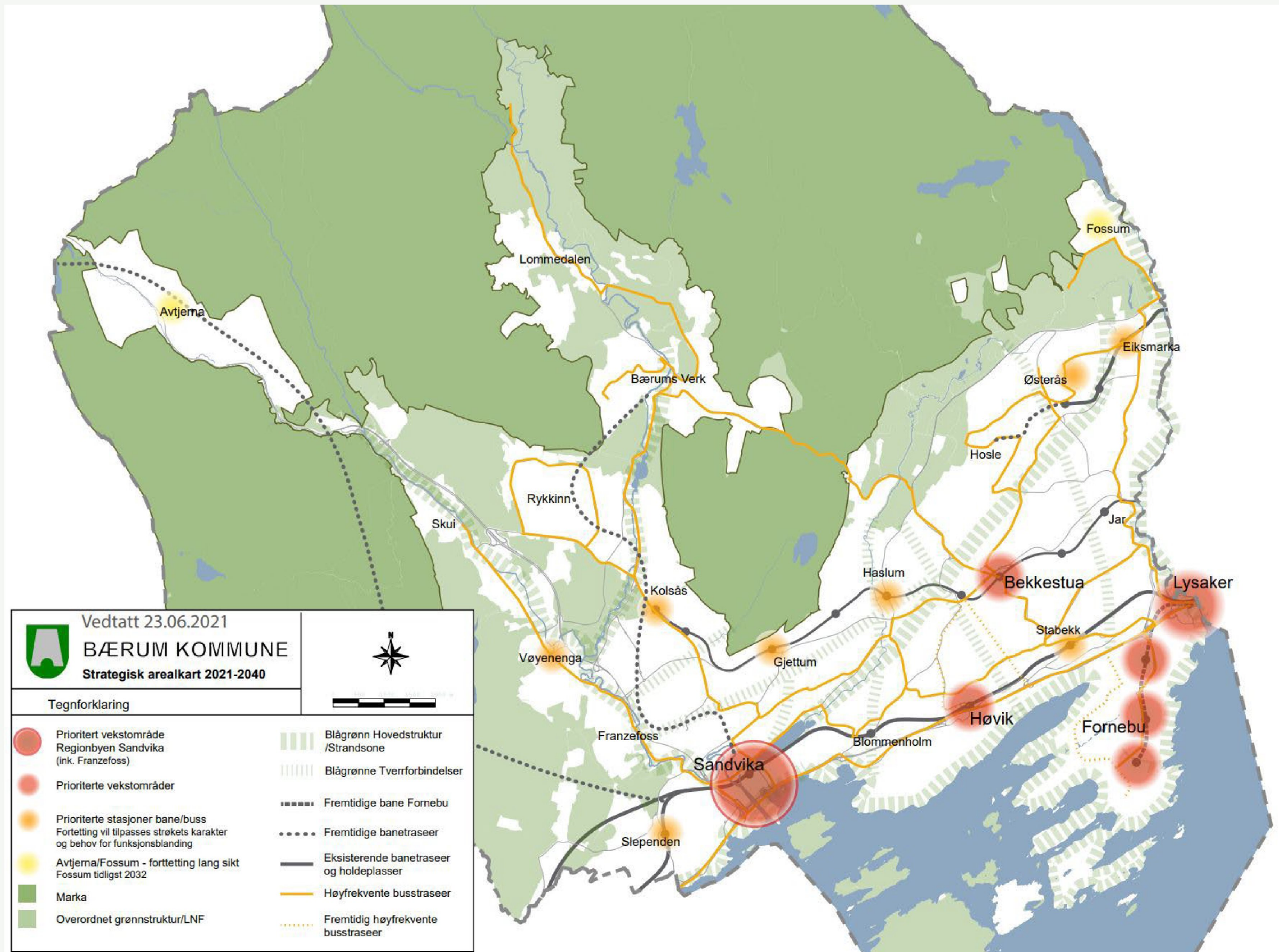


Arealinnspill i planen

- ▶ Drøyt 50 innspill til endring i arealbruk er tatt inn i planen
- ▶ Over halvparten av disse er endring fra byggeformål til grønt
- ▶ Mange er mindre justeringer av gjeldende arealformål



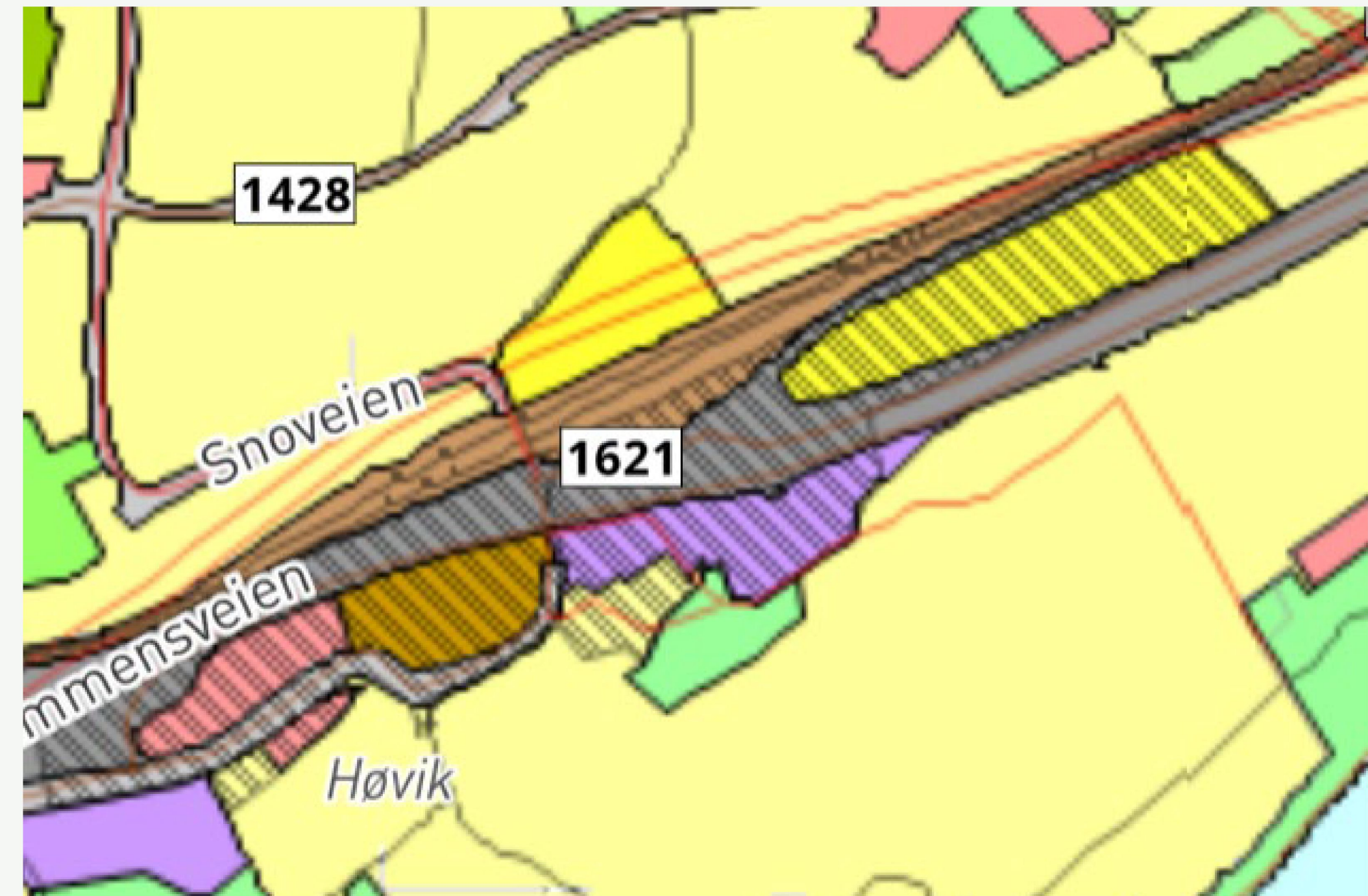
Ny utbygging styres til prioriterte vekstområder



- Gjeldende kommuneplan har potensial for ca. **17-20 000** boliger innenfor vekstområdene
- Utbyggingstakt lik 650-800 boliger/år gir arealoverskudd
- Derfor er få nye områder foreslått for utbygging
- Usikkerhet knyttet til gjennomføring gir grunnlag for å ha et begrenset arealoverskudd

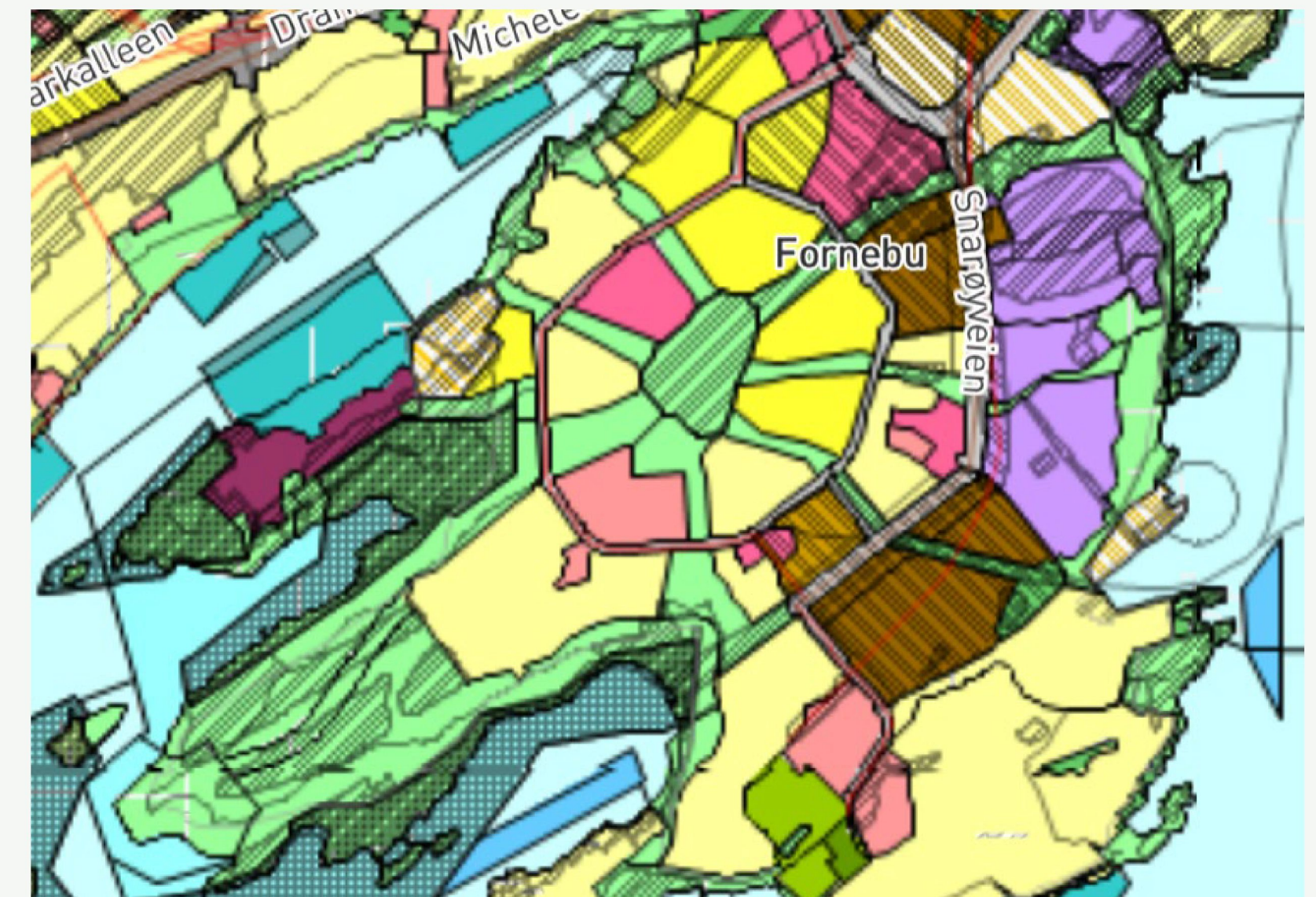
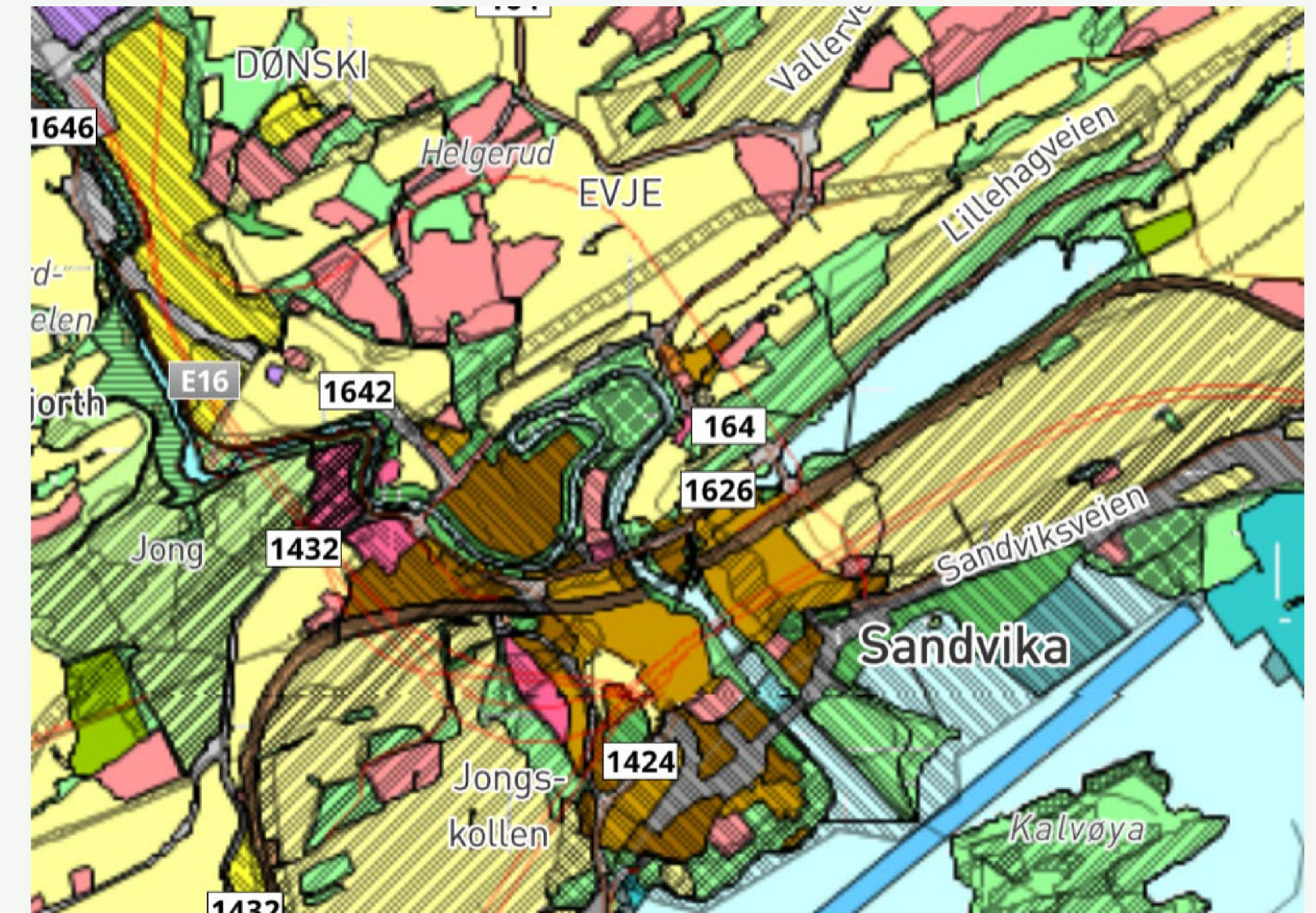
Hvordan viser planen arealer avsatt til vekst/fortetting?

- ▶ Krav om felles plan og/eller
- ▶ Framtidig arealformål

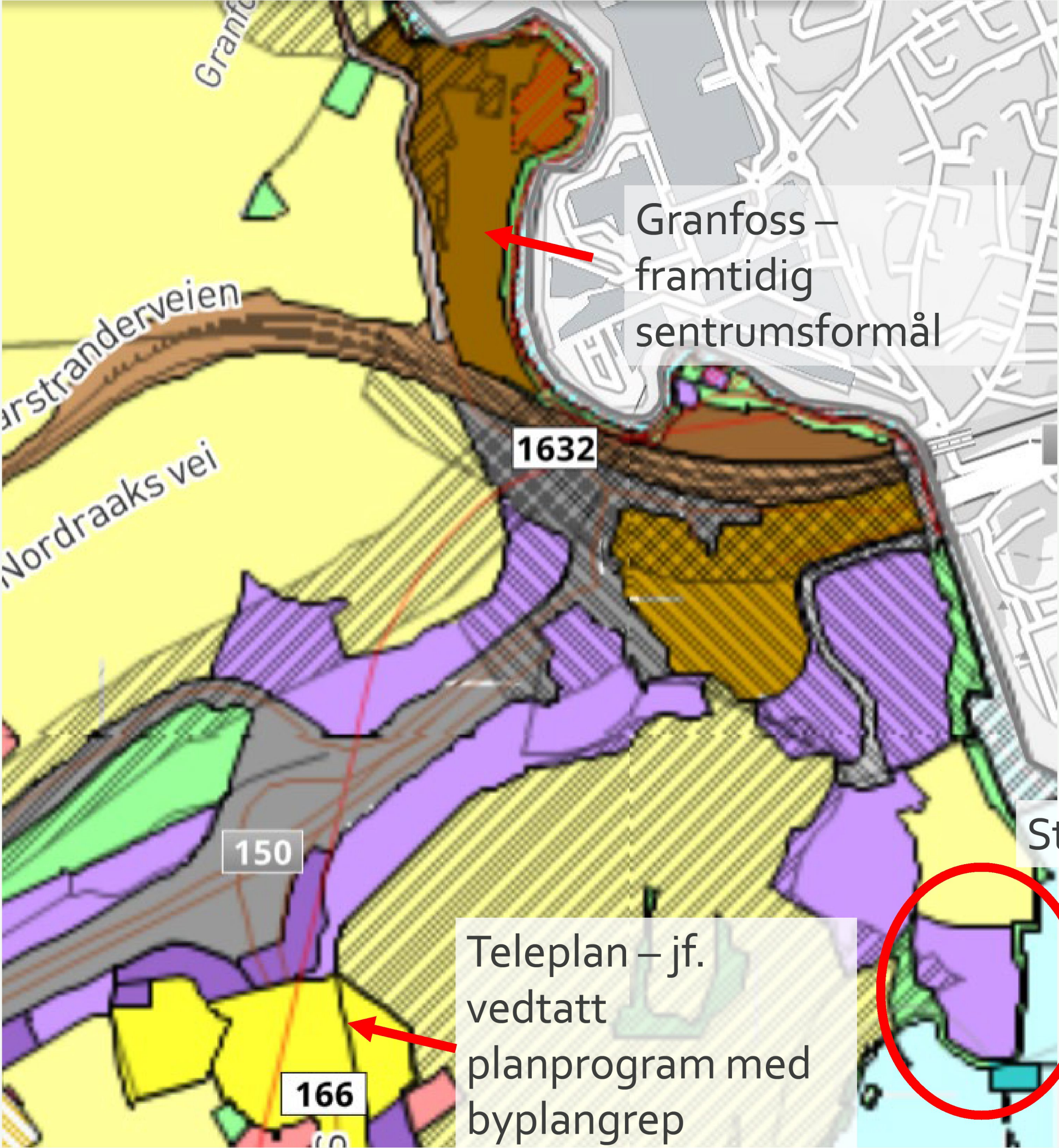


Regionbyen Sandvika og Fornebu

- ▶ Plankart oppdatert – hva er realisert og hva gjenstår og planlegge
- ▶ Ikke lagt inn nye områder for vekst
- ▶ Krav om felles plan – Sjøfronten lagt inn (Sandvika)



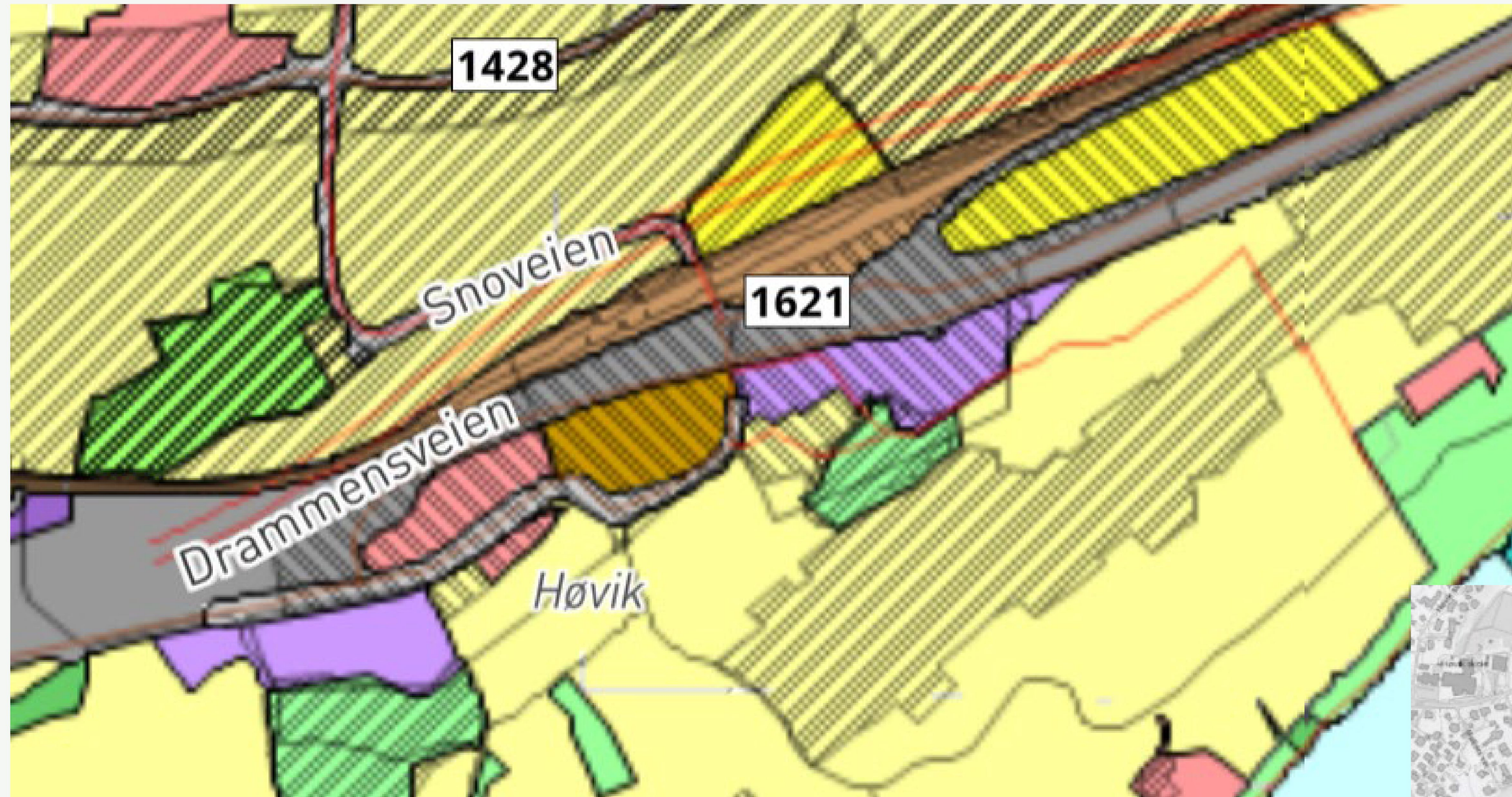
Lysaker, Granfoss og Teleplan



Strandveien 50



Høvik

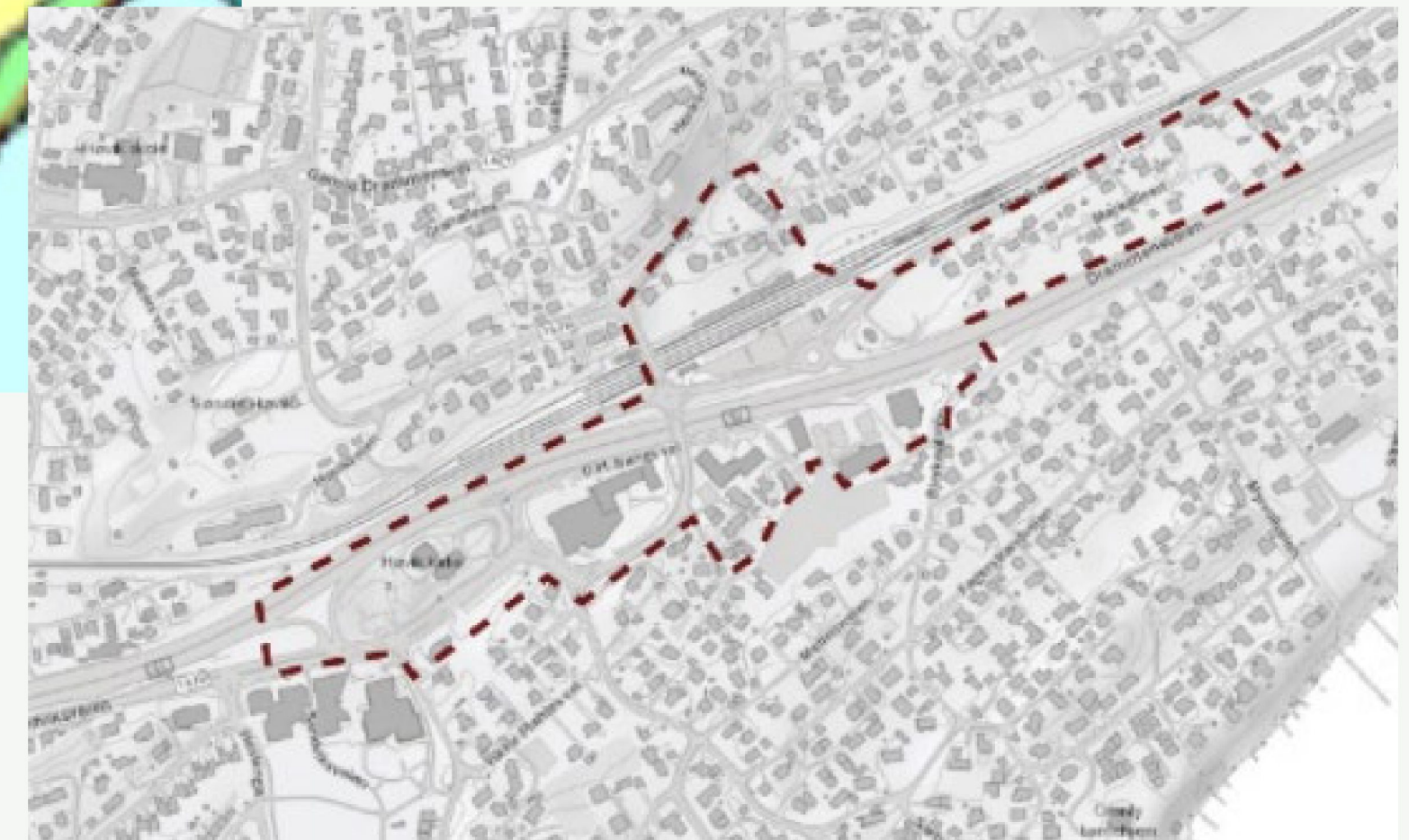


Planarbeid for Høvik sentrum er igangsatt

Endringer langsiktig vekstgrense

Fortetting nord for jernbanen er tatt ut

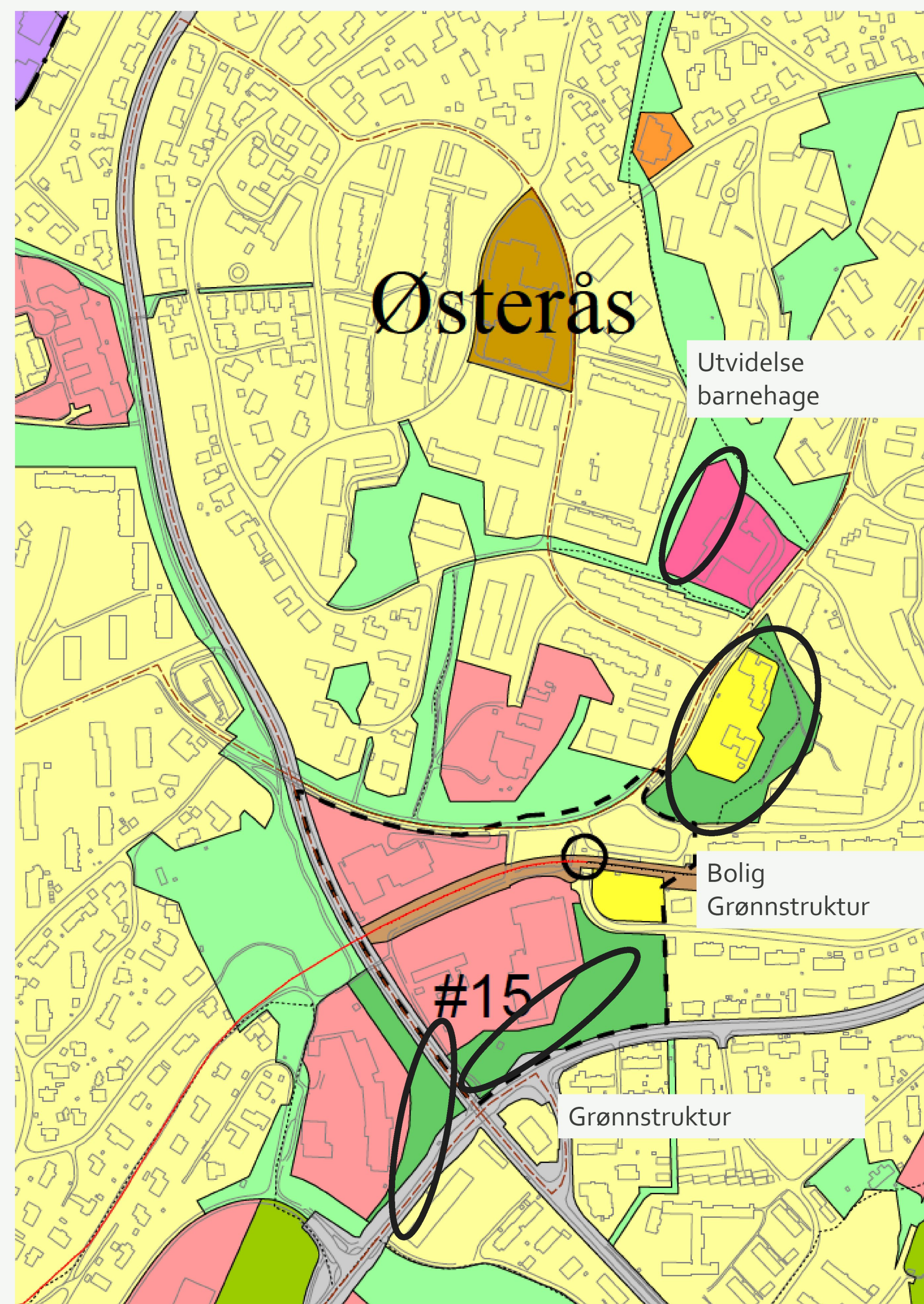
Søndre Høvik gård avsatt til LNF



Østerås

Endringer og innspill

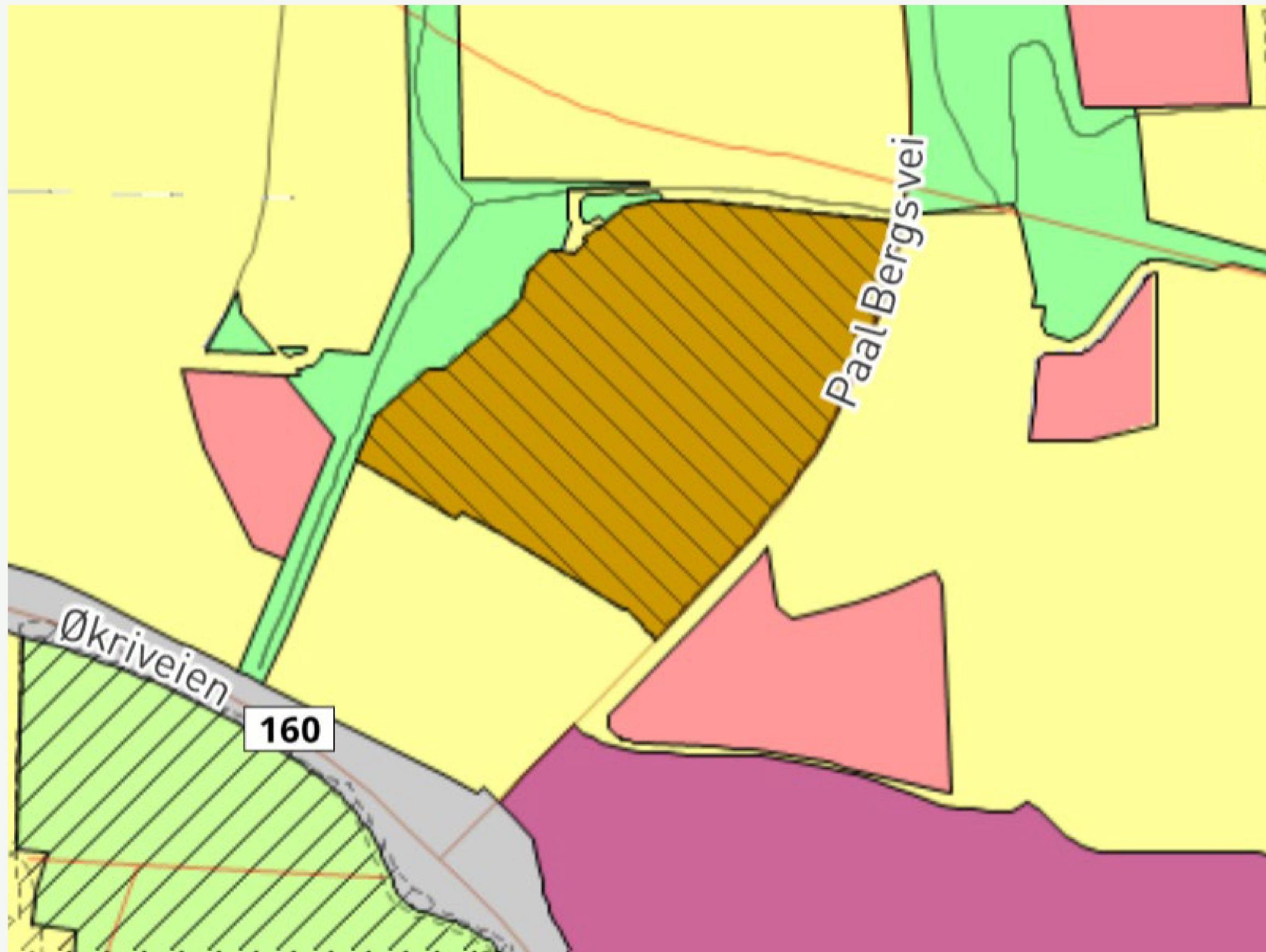
- Østerås BBH - barnehage og helsestasjon – uteareal utvides
- Eksisterende seniorsenter + barnehage omdisponeres til boligformål - grøntareal utvides
- Boligformål ved stasjonen opprettholdes
- Sikring av grøntkorridorer ved skolene (Østerås, Eikeli)



Stabekk



Rykkinn

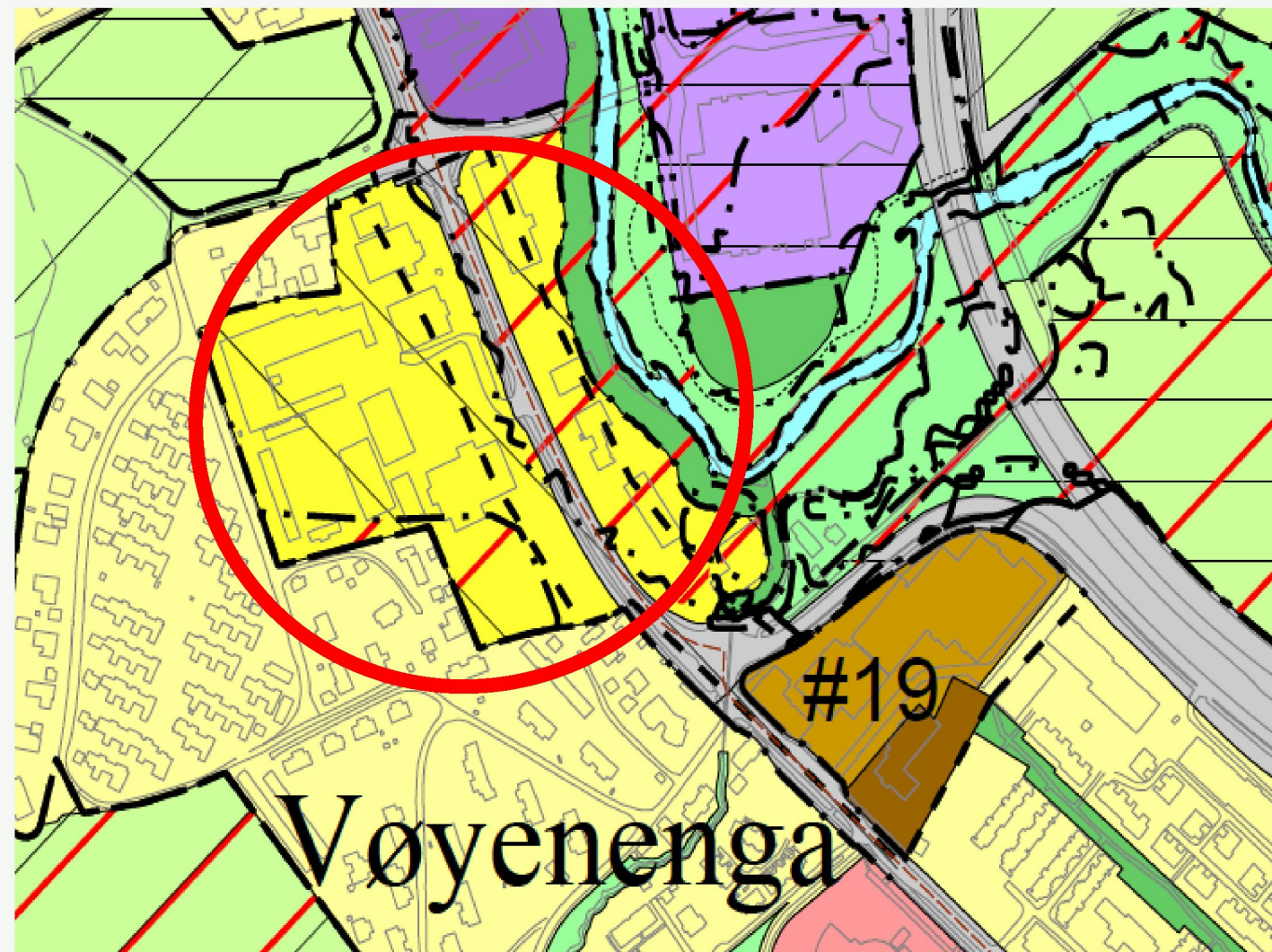
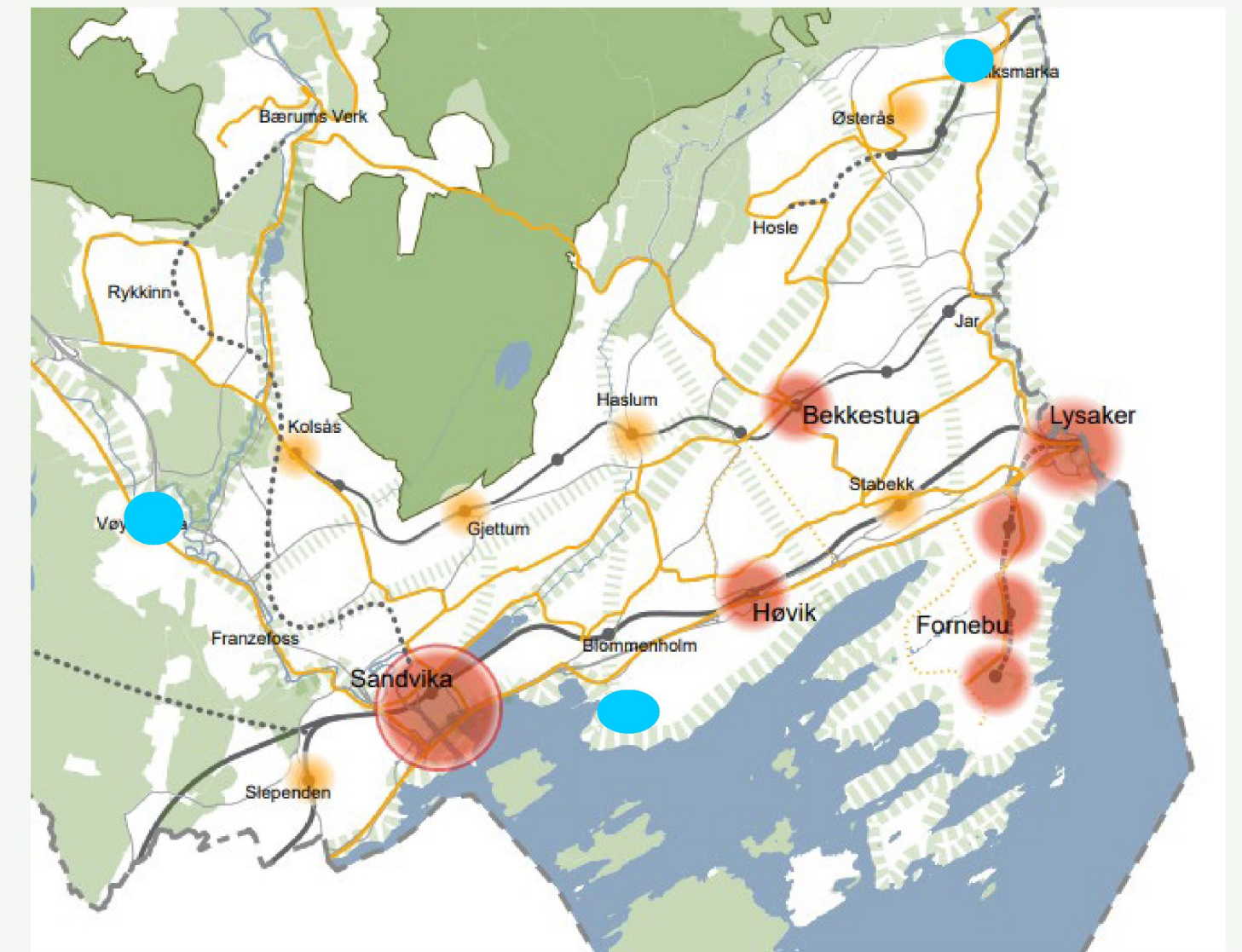


For å bidra til vekst og utvikling i Bærum vest åpnes Rykkinn for moderat vekst i tillegg til Vøyenenga - basert på høyfrekvent bussforbindelse

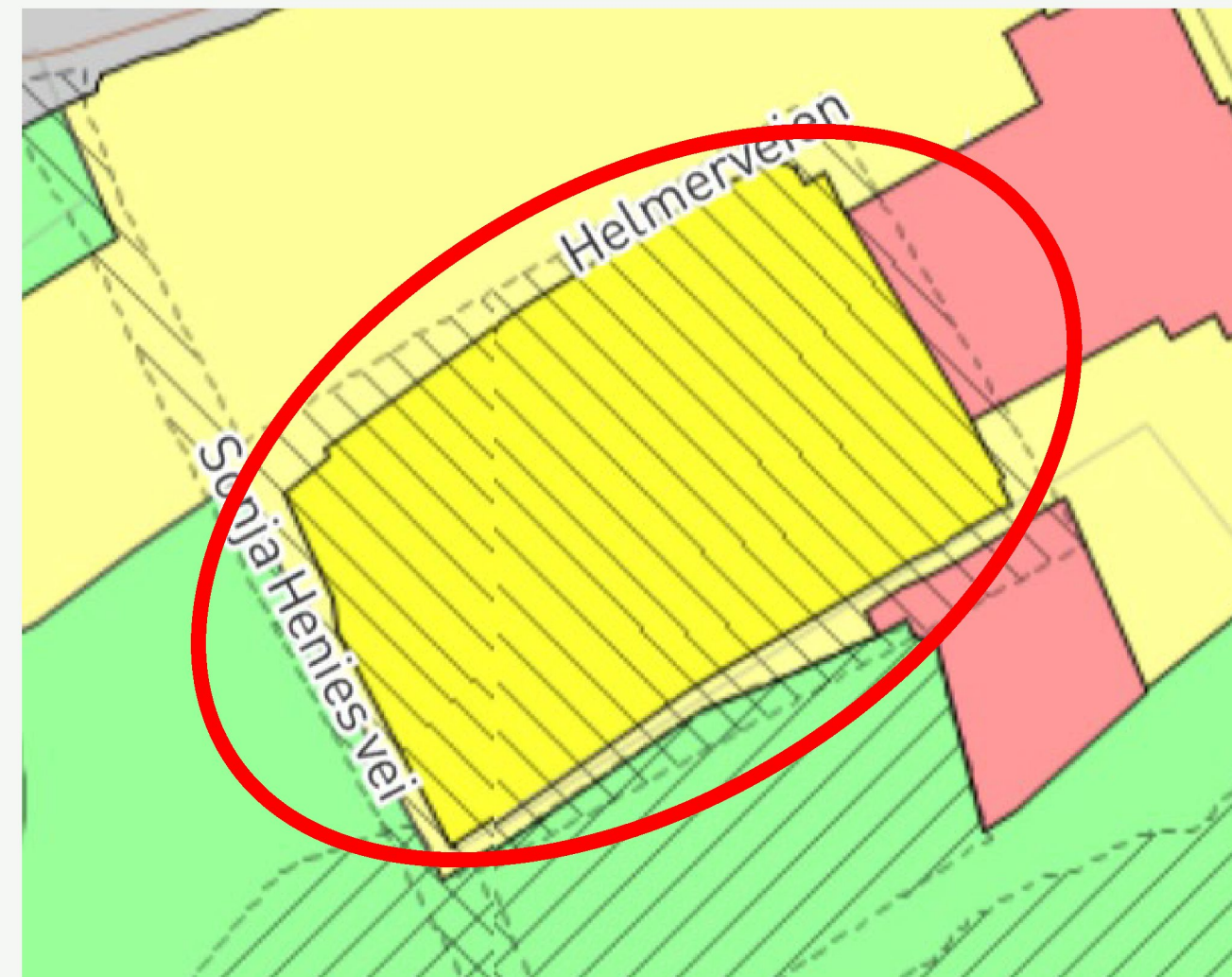
Krav om felles plan

Økonomisk og sosial bærekraft

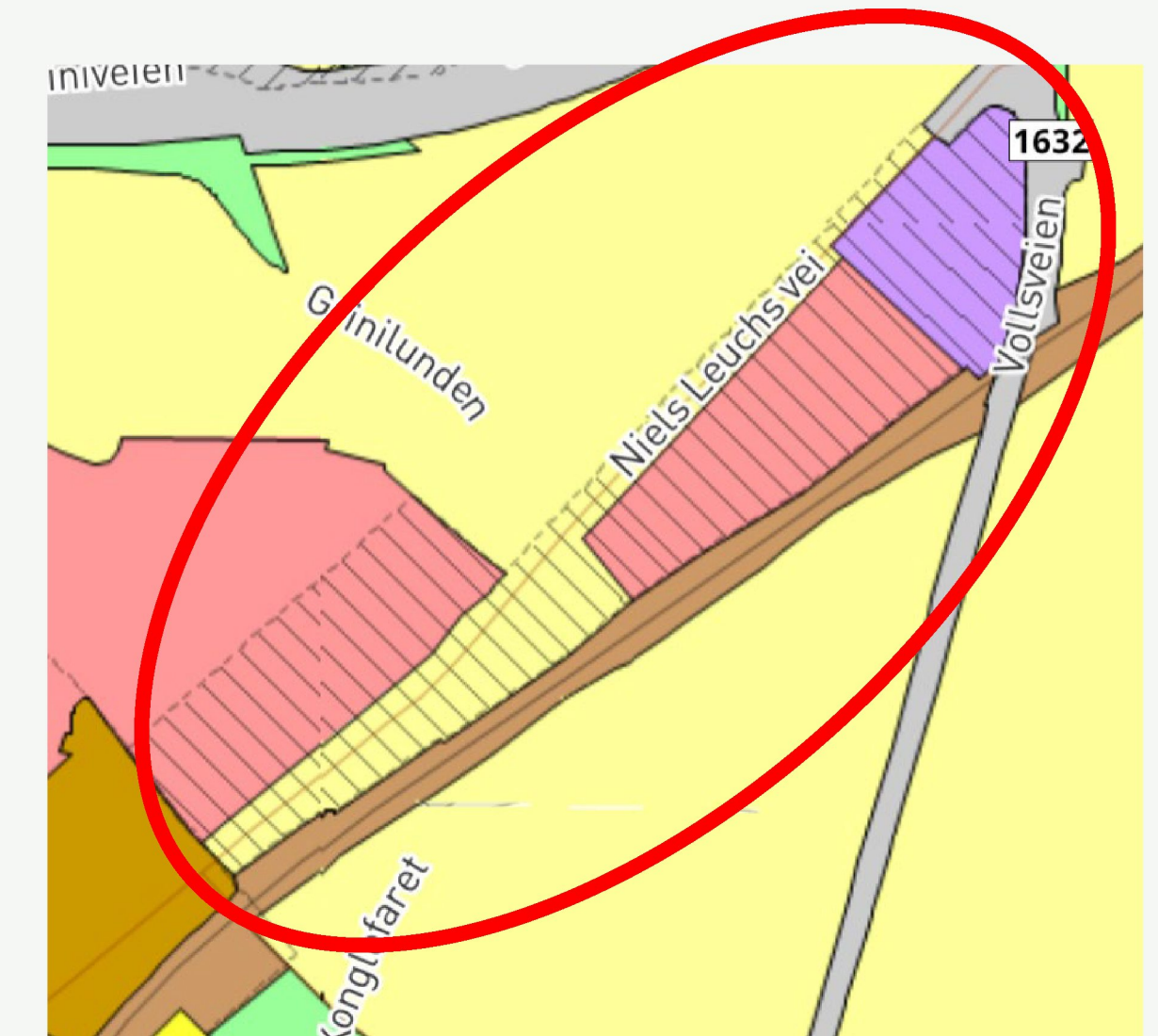
5 områder med forslag om *pilotering* av boliger for aldersvennlig samfunn, rimelige boliger og alternative boformer med høy andel av felleskapsfunksjoner og møteplasser



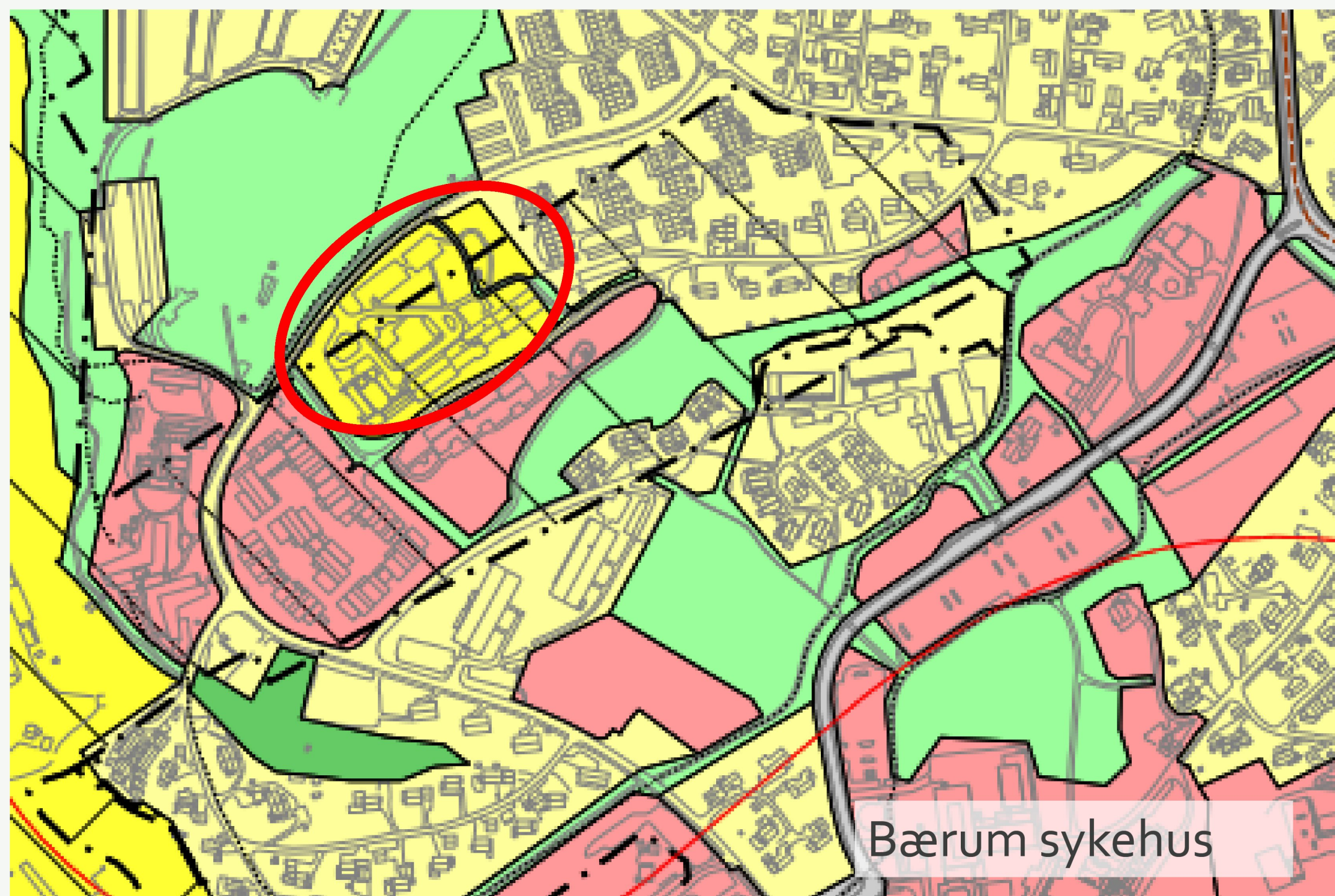
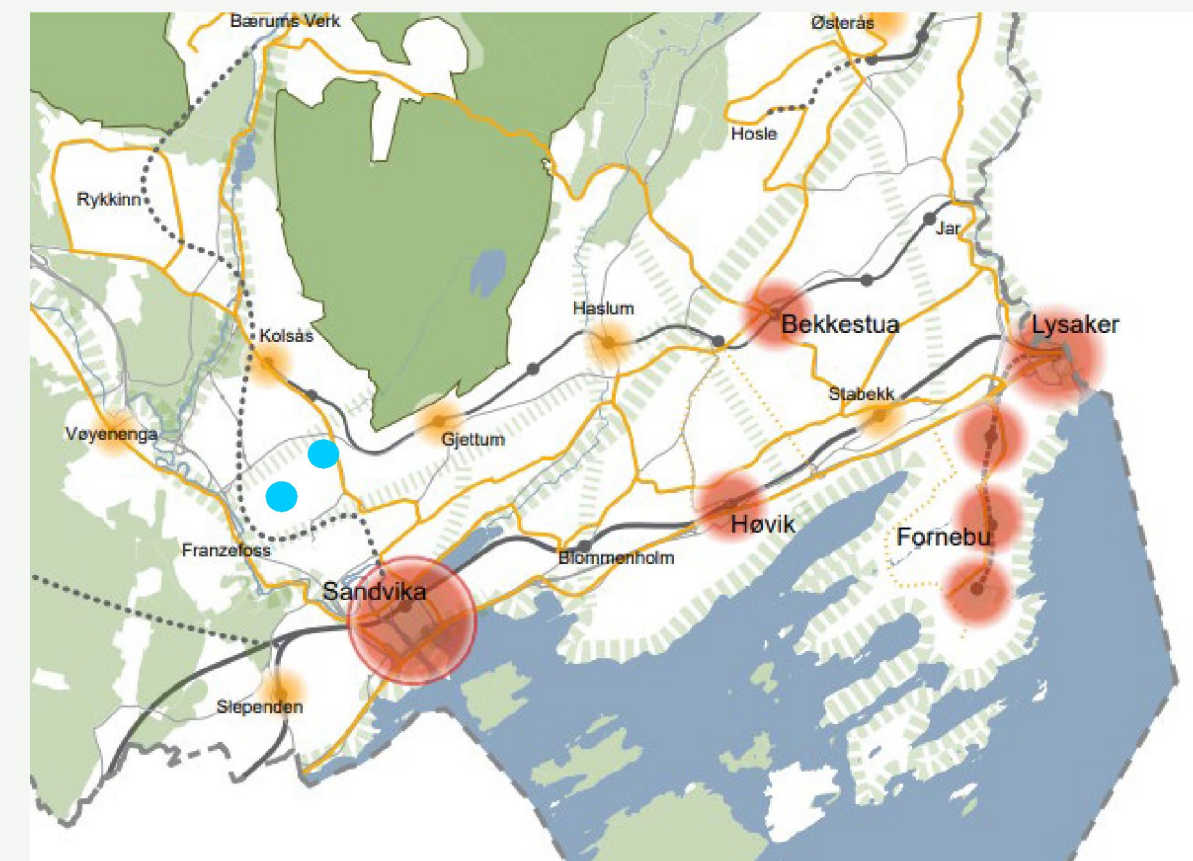
Vøyenenga – privat næringsområde



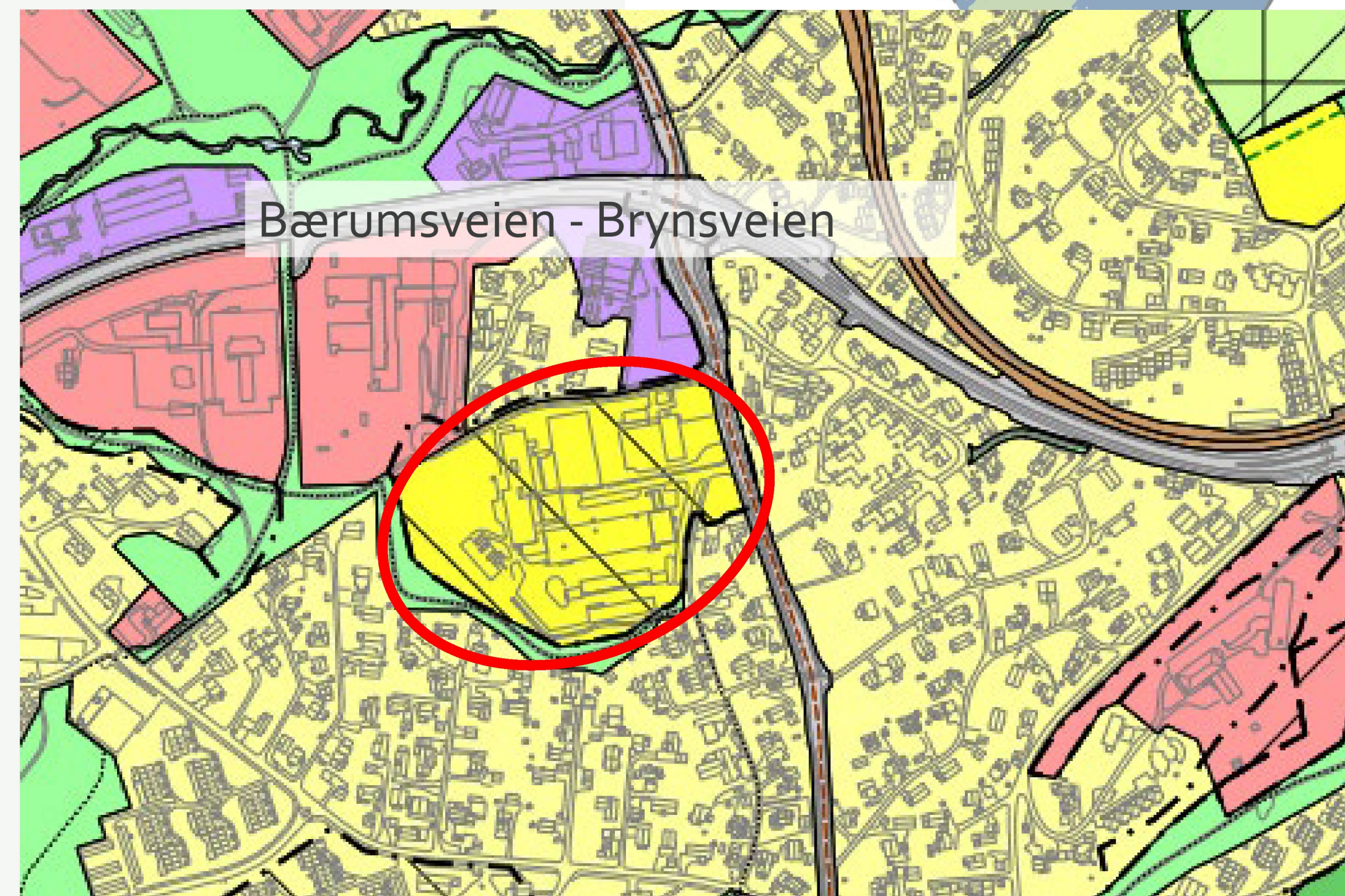
Henie Onstad – kommunal eiendom



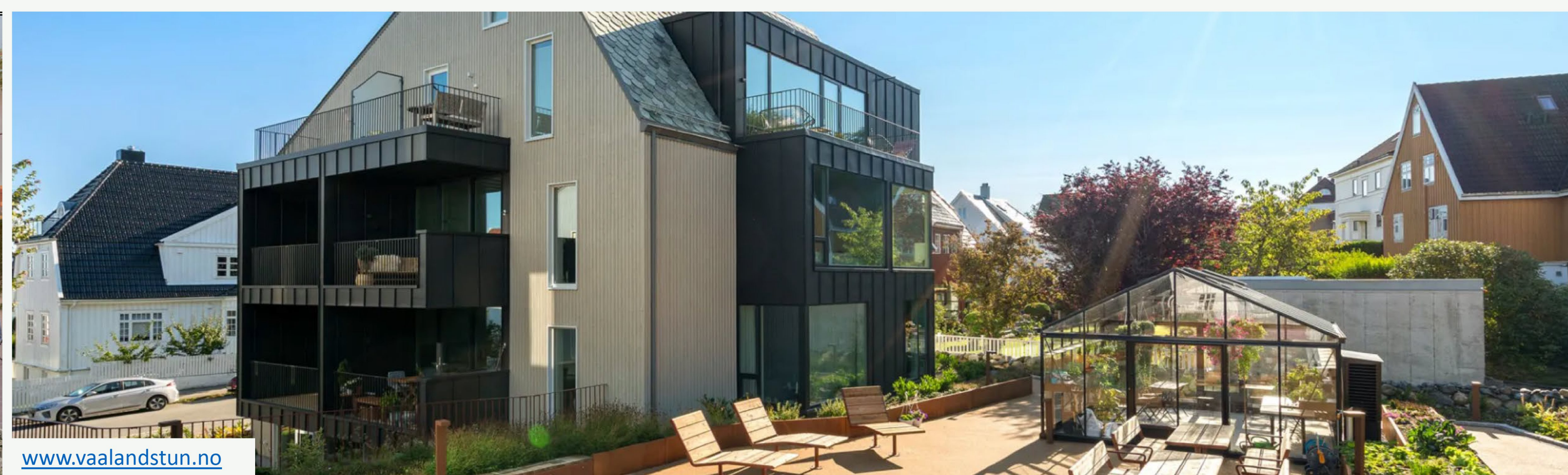
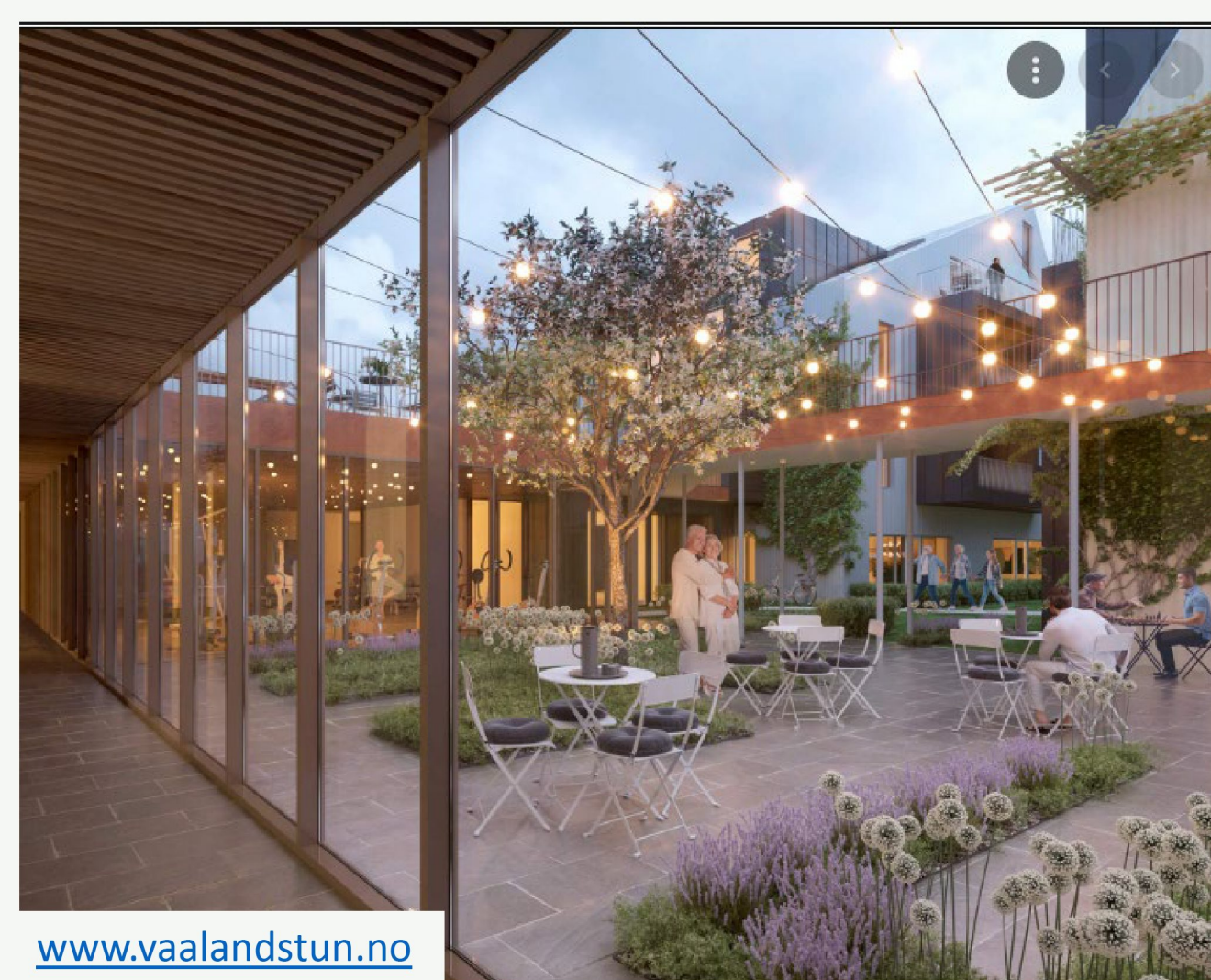
Niels Leuchs vei – private og kommunale eiendommer



Dønskiveien 55 - kommunal eiendom



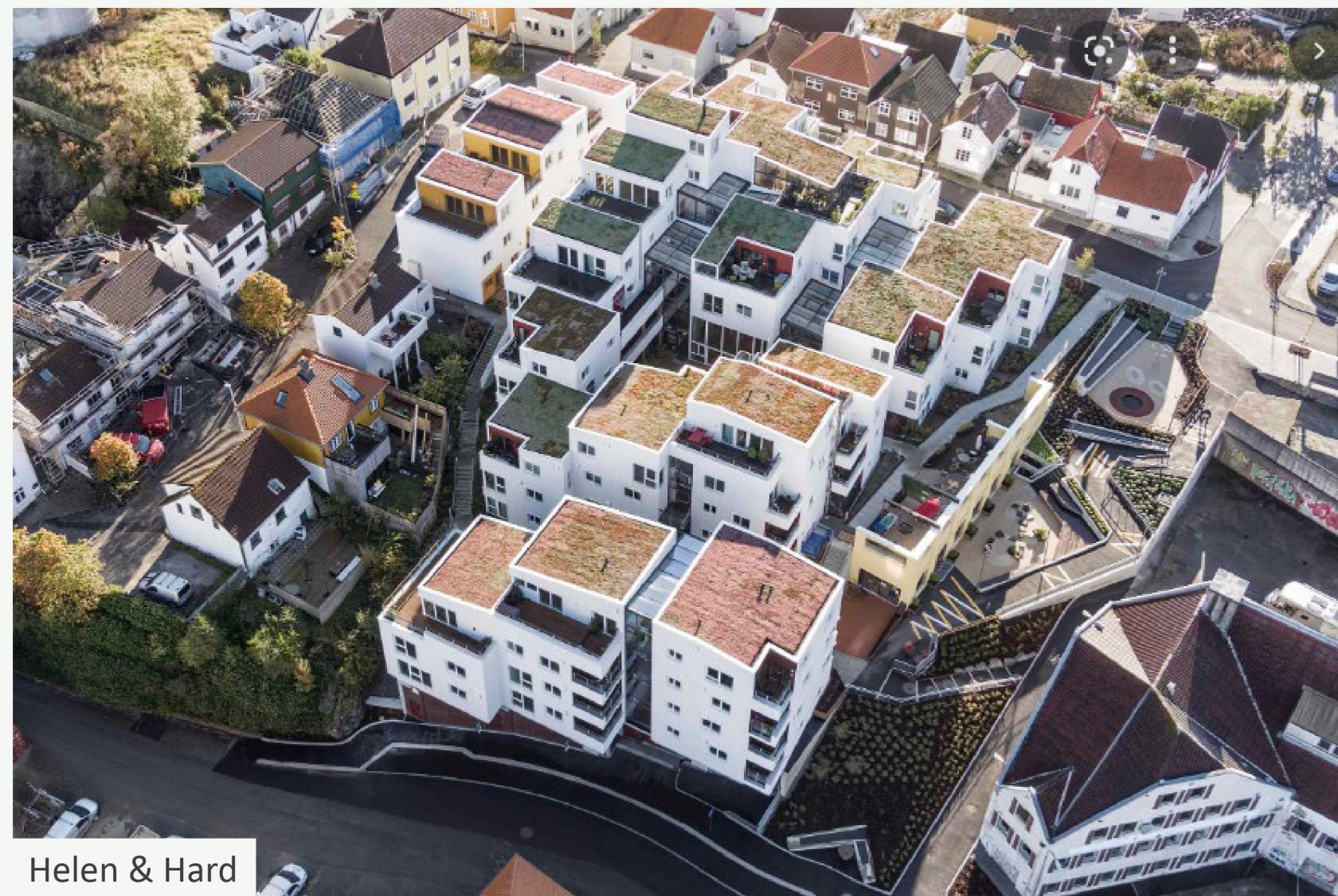
Brynsveien 88 - kommunal eiendom



www.vaalandstun.no

Vålandstunet (Stavanger)

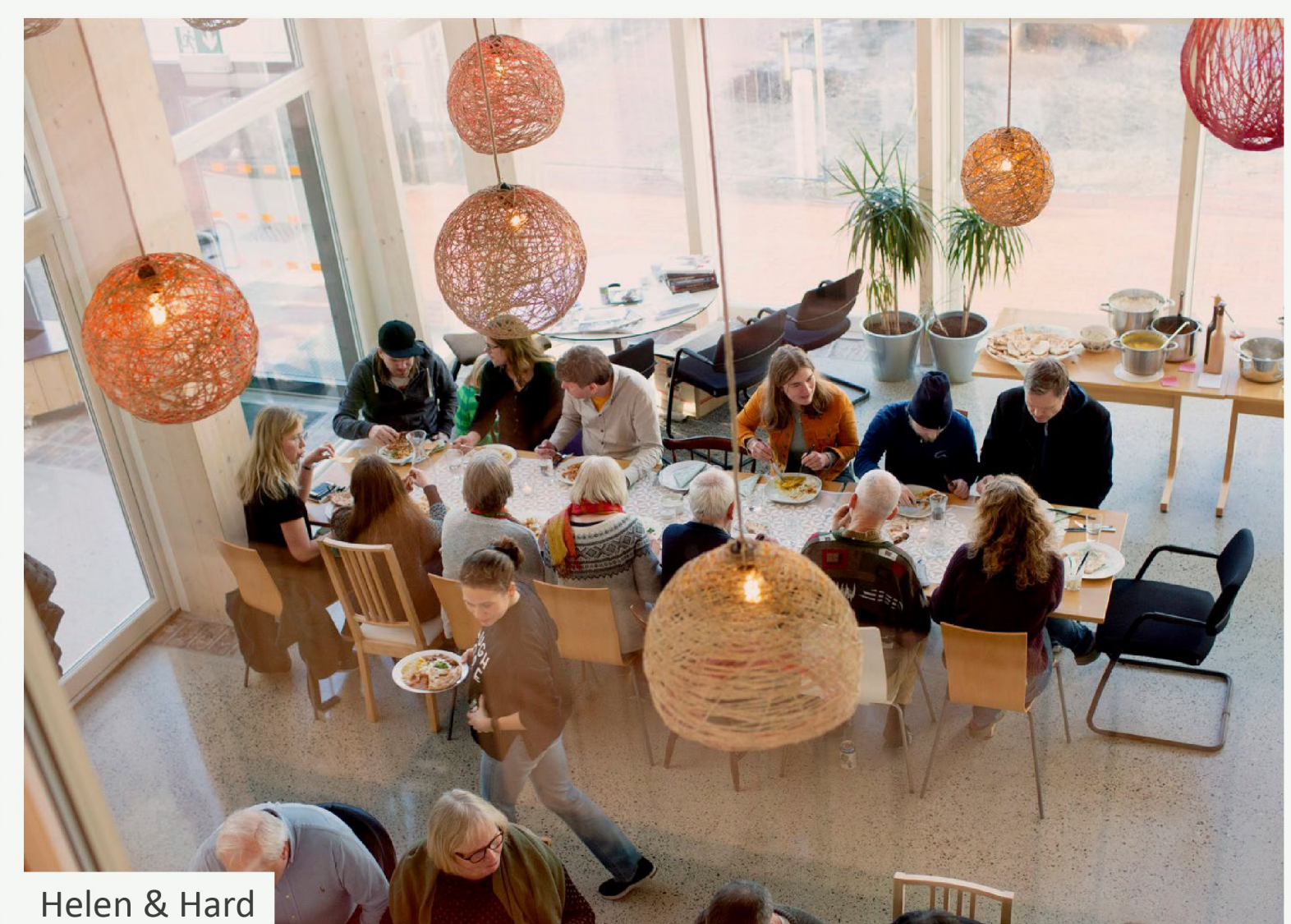
Vindmøllebakken (Stavanger)



Helen & Hard

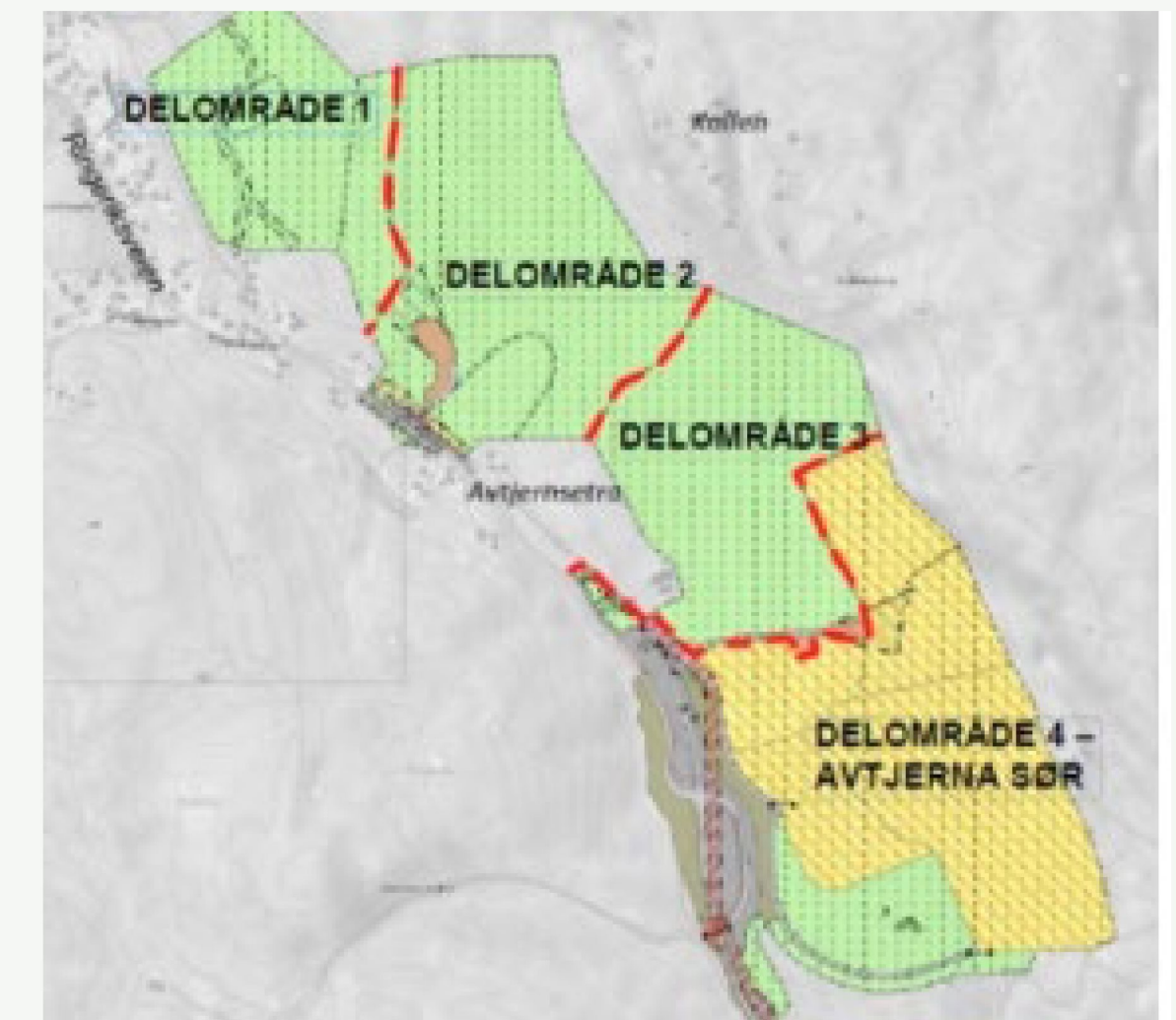
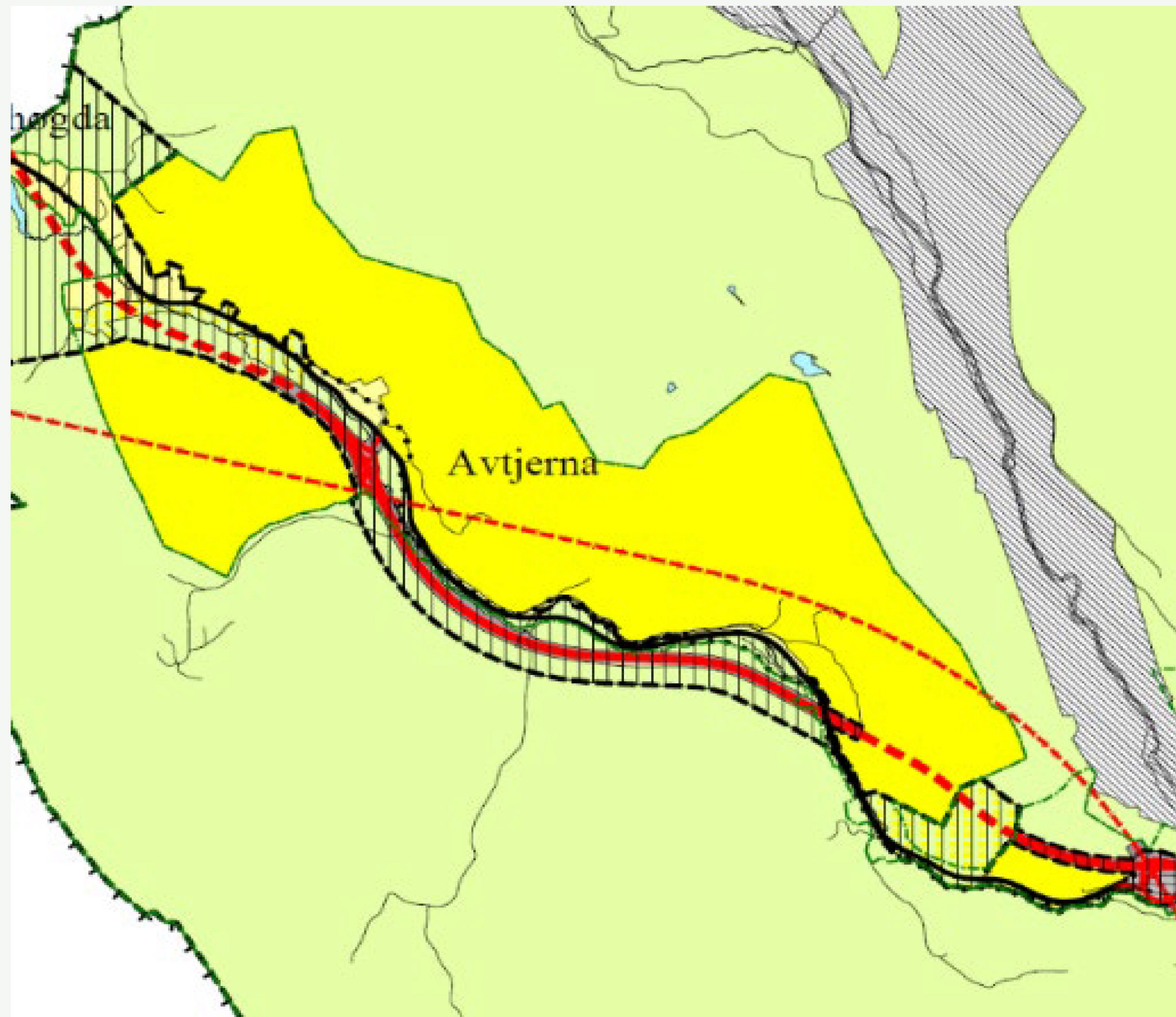


Foto: Sindre Ellingsen

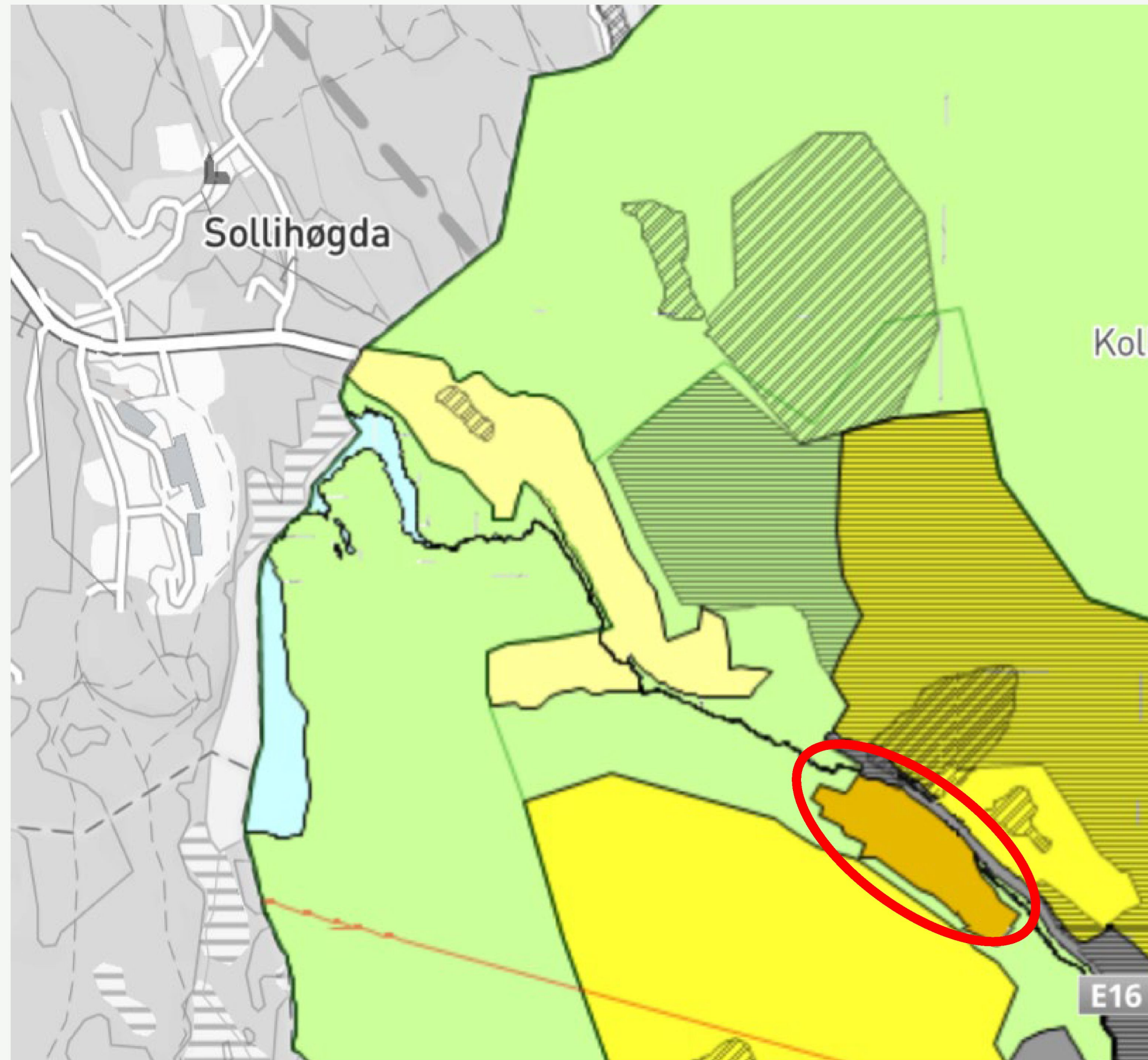


Helen & Hard

Avtjerna - boligformål



Snødeponi - Avtjerna



Næring

- ▶ Arbeidsplass- og besøksintensive arbeidsplasser til byområdene og delvis langs E18
- ▶ Funksjonsblanding i sentrum
- ▶ Fleksibilitet i bygg
- ▶ Framtidens **næringsparker**
 - ▶ Plasskrevende handel
 - ▶ Arealeffektivitet
 - ▶ Sambruk
 - ▶ Tilrettelegge for ferdsel i og gjennom områdene



Plasskrevende handel i næringsparkene

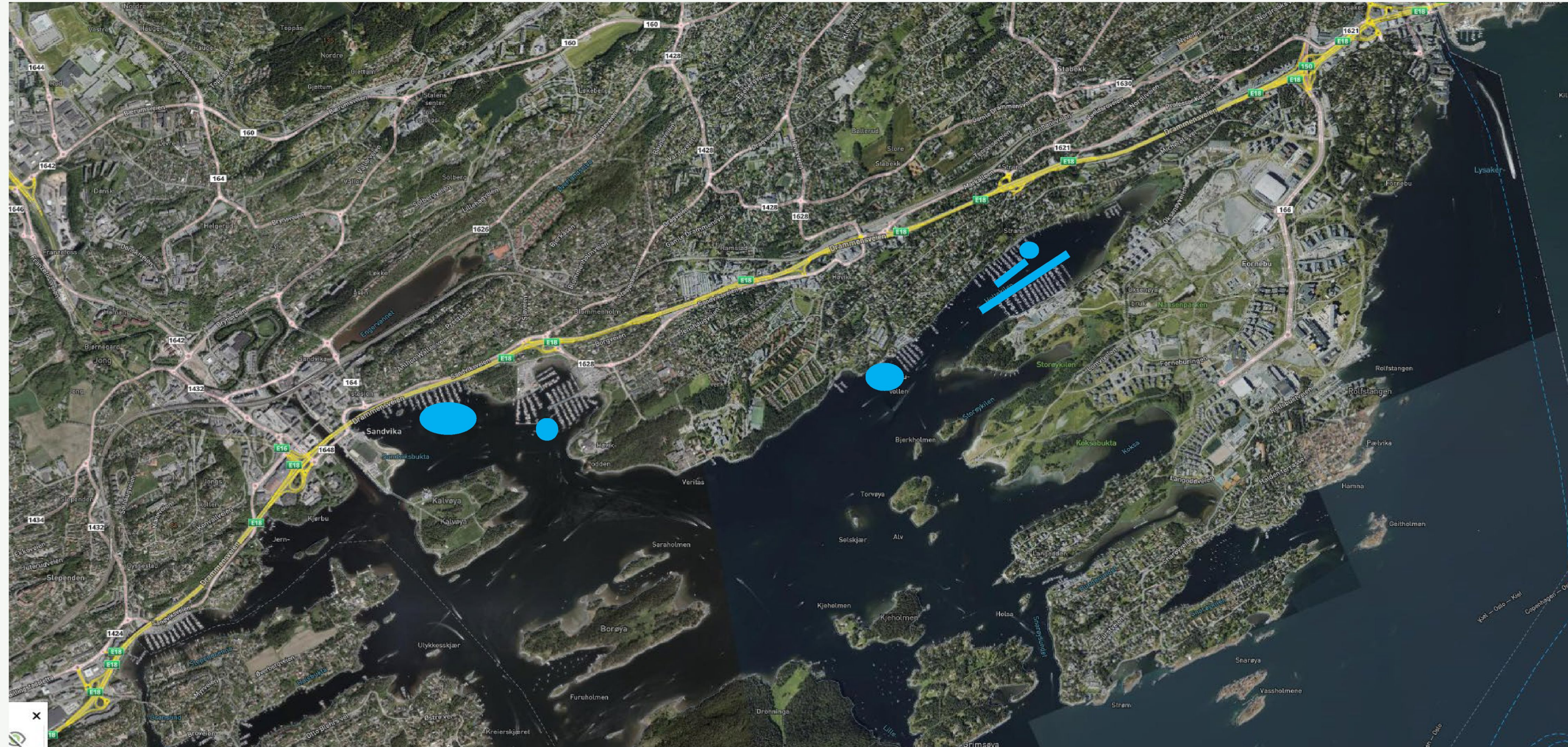
- ▶ **Plasskrevende handel** skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast/byggevarer, planter/hageartikler, **hvitevarer, brunevarer og møbler**. [....]
- ▶ **Krav om felles plan**
- ▶ For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området
 - ▶ Ikke konkurrere med sentrumsområder
 - ▶ Bidrar positivt til nullvekstmålet
 - ▶ Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
 - ▶ Bidrar til en generell kvalitetsheving

Småbåthavner

6 områder er gjennomgått med sikte på **utvidelse** av småbåthavn

Legges på høring – må gjøres en samlet vurdering av konflikter

- ▶ Andre aktiviteter (jolle/seilklubb/kajak/fritid)
- ▶ Plass/konflikter mellom båthavner (Strand/Oksenøya)
- ▶ Det totale omfanget av småbåtplasser
- ▶ Farleder



Endringer i bestemmelser for småhusområder

- ▶ Bestemmelser i gjeldende KPA som presiserer hvordan reguleringsplaner skal forstås og tolkes er foreslått tatt ut
- ▶ Kommuneplanforslaget har nå selvstendige bestemmelser som vil gjelde foran reguleringsplaner der det er motstrid

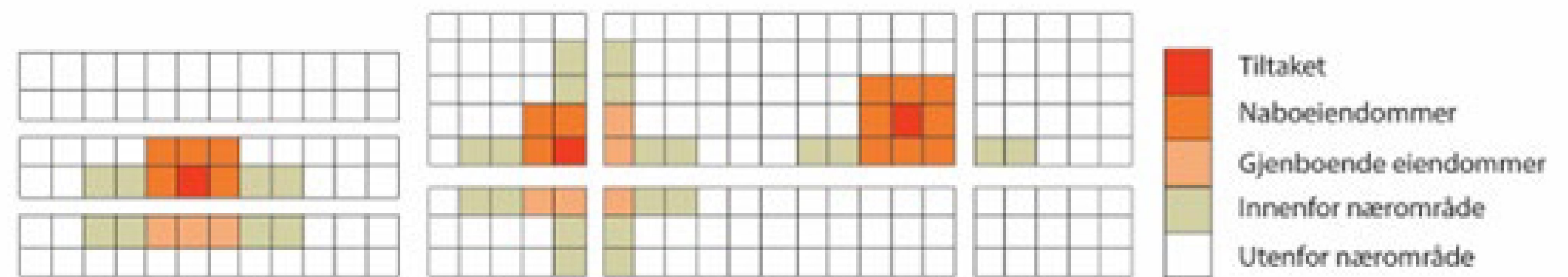
De mest vesentlige endringene

- ▶ **Nytt:**
 - ▶ **Saltak** i uregulerte områder
 - ▶ **Takterrasse** tillates ikke
 - ▶ **Delingsforbud** for områder regulert før 1980 **eller** 2009
 - ▶ **Kvalitetskrav for småhusområder** foreslås og vil gjelde både regulerte og uregulerte områder. Bruk av formingsfaktorer

Flertallet av formgivningsfaktorene

Hentes fra nærområdet :

- ▶ Høyde
- ▶ Skala
- ▶ Lengde/bredde
- ▶ Volumoppbygging
- ▶ Takform
- ▶ Møneretning
- ▶ Materialbruk



Illustrasjonen viser nærområdet til et tiltak der tiltakets beliggenhet varierer i et områdes struktur

Barnehager og skoler - MUA

Nye bestemmelser

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

➤ Barnehager:

- Uteareal 24 m² per barn
- Barnehager som ligger innenfor 5-10 min gangavstand til knutepunkt kan innplasseres i boligblokk. Ved plassering i boligblokk, skal barnehagen ligge på bakkeplan og kan være over to plan.

➤ Skoler:

- Uteareal 18 m² per elev
- eller:**
Uteareal 18-24 m² per elev

Innenfor senterområder og 10 min gange fra kollektivknutepunktet kan kravene til størrelse på uteoppholdsareal reduseres. Det vil da stilles særlig høye krav til kvalitet og kompenserende tiltak som må redegjøres for i plan.

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

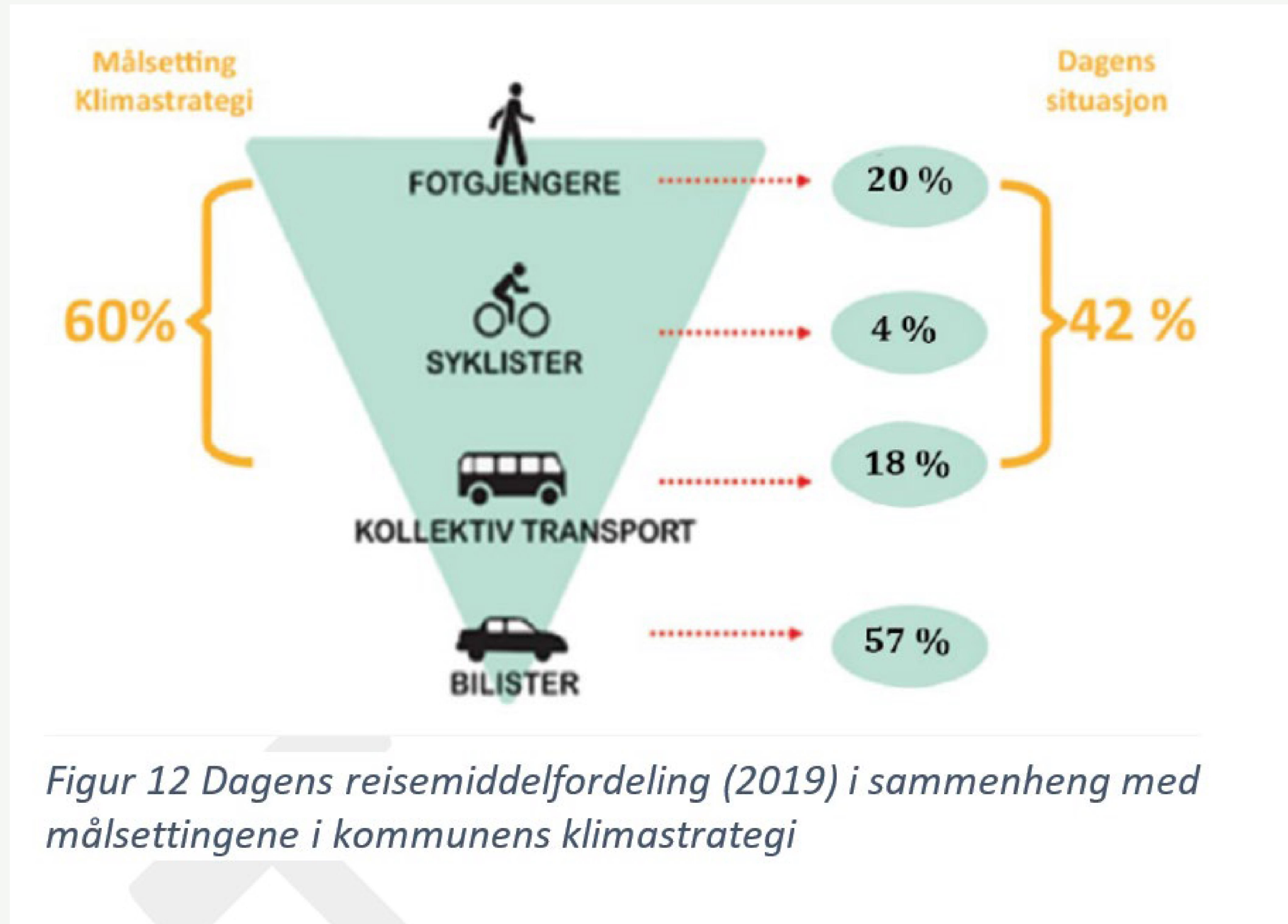
- a. Bruk av tilleggsarealer bør som hovedregel unngås. Dersom tilleggsarealer skal benyttes, må:
 - Arealet ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafiksikker adkomst.
 - Arealene ikke være støyutsatt, ligge i kaldluftsoner, eller i områder med luftforurensning og ha gode solforhold

Grønn mobilitet



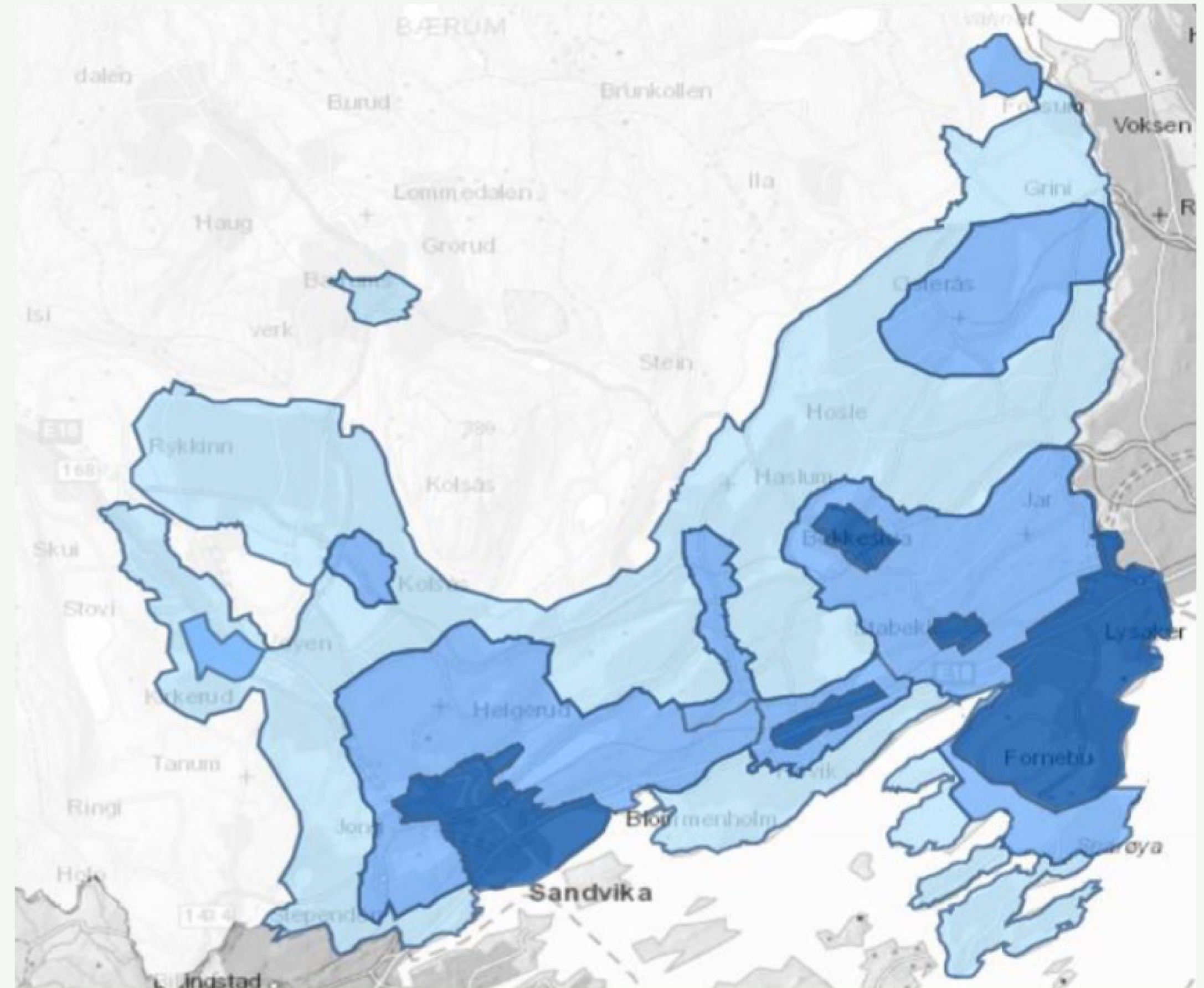
Grønn mobilitet

Ambisiøse transportmål for 2030



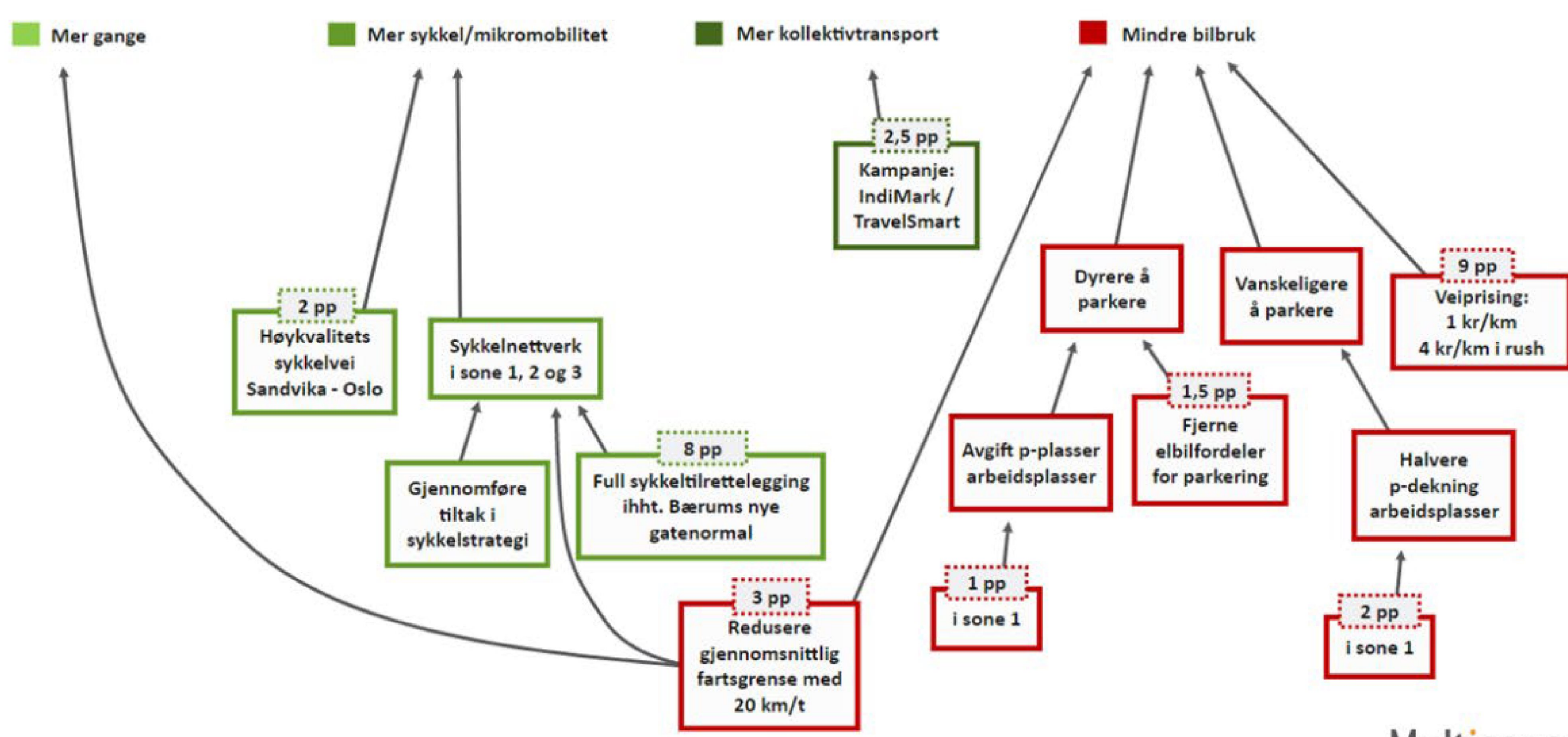
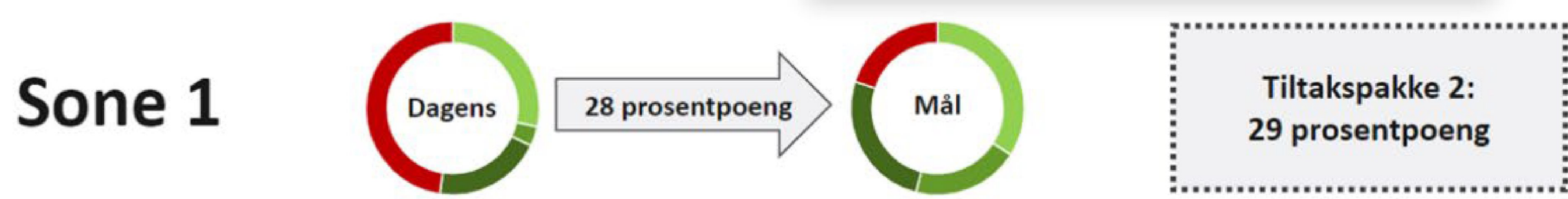
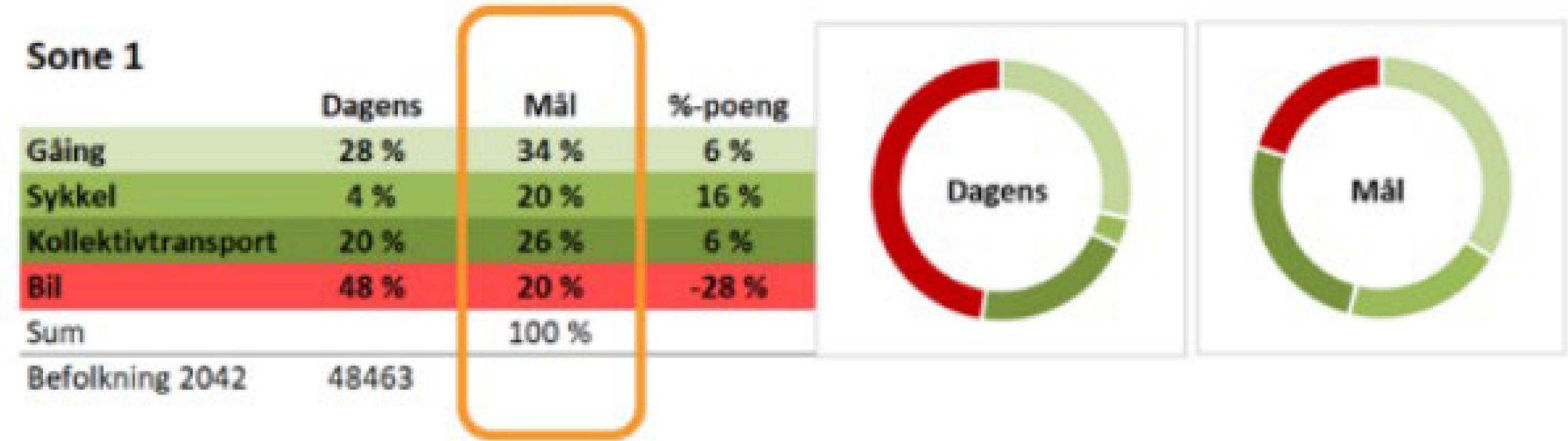
Hvordan nå transportmålene?

- ▶ Analyse – hvilke tiltak bør implementeres hvor for å nå målene
- ▶ Mulighetene for å benytte gange, sykkel og kollektivtransport varierer fra sted til sted i Bærum
- ▶ Behov for **geografisk differensiering** av mål, strategier og tiltak
- ▶ Forslag til ny soneinndeling



Eksempel på tiltak for å nå målene om grønn mobilitet

- Behov for flere tiltak som ses i sammenheng
- Både tilrettelegging for økt gange, sykling og bruk av kollektiv
- Og tiltak som begrenser bilbruken
- Analysen viser at en restriktiv parkeringsnorm er et viktig tiltak



Kvalitetskrav og mobilitet

Hvorfor kvalitet og hvordan henger dette sammen med klima- og miljø/ mobilitet?



Villig til å gå opp til **70%** lenger dersom man tilrettelegger for attraktive omgivelser. Gang- og sykkelvennlige omgivelser

- ▶ Opplevelser og utforming av byrommet viktig
- ▶ Variasjon og materialbruk
- ▶ Utforming av kantsone og møteplasser
- ▶ Stedsidentitet og kulturminner
- ▶ Funksjonsblanding – «liv og røre»
- ▶ Blågrønne strukturer
- ▶



☞ Afstande føles kortere, når facaden er vertikalt opdelt. På den måde har man noget at "pejle" efter, og der er hele tiden nye oplevelser, der gør

☞ Når stueetagen visuelt og fysisk adskiller sig fra bygningen højere oppe, kan bygningerne føles mere menneskelige og tilnærmelige, fordi det er

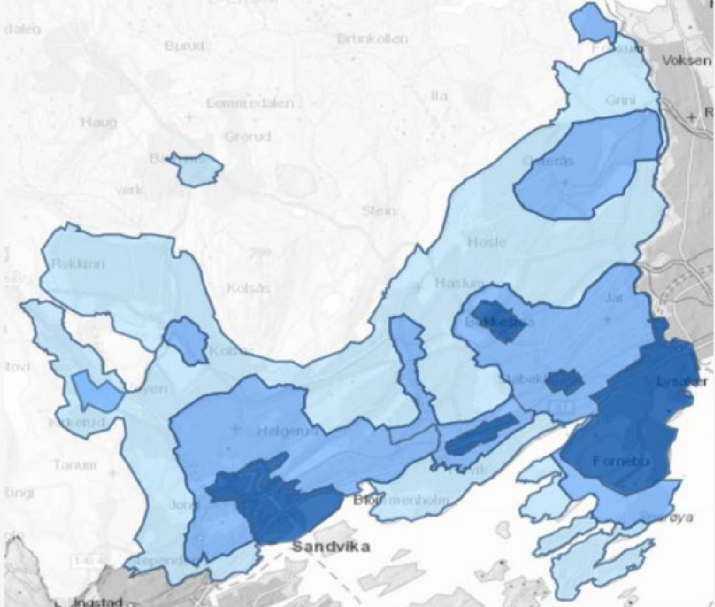
Forslag til parkeringskrav – to alternativer

Knyttet til soneinndeling

Fra absolutt krav til intervall (bolig)

Må ses i sammenheng med krav om mobilitetsplan som skal klargjøre virkemiddelbruken





Krav til p. plass pr 100 m2 BRA	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 4
BOLIG				
Sykkel	Min 3	Min 3	Min 3	Min 3
Bil	0,1 - 0,7	0,3-0,9	0,7-1,1	Ene-/tomannsbolig og rekkehus: 1-2 pr boenhet Leilighet: 0,8-1,2 per 100 m²
KONTOR				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min 2
Bil	Maks 0,25	Maks 0,25	Maks 0,5	Maks 0,5
FORRETNING OG SERVICE				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min. 2
Bil	Maks. 0,7	Maks. 0,7	Maks. 1	Maks. 1,5
UNDERVISNING				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,1	Maks 0,2	Maks 0,5	Maks 1
BARNEHAGE				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,2	Maks 0,4	Maks 0,4	Maks 0,6

	A-områder	B-områder	C-områder
BOLIG			
Sykkel	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA
Bil	-Leilighet 0,7-1,0 pr. 100m2 -Rekkehus: 1 p-plass pr. 100m2 BRA -Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet	Leilighet 0,8-1,2p-plass pr. 100m2 BRA Rekkehus: 1,2p-plass pr. 100m2 BRA Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet	Leilighet 1,0-1,2 p-plass pr. 100m2 BRA Rekkehus: min 1,2 pr 100m2 BRA Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet
Parkeringsnormen for leiligheter kan reduseres dersom det tilrettelegges for miljøvennlig bilpoolordning. Med inntil xX%	Inntil 25 %	Inntil 20 %	Inntil 10 %

Parkeringsnormen for leiligheter kan reduseres med inntil 20 % for den andel av leilighetene som er under 50 m2. Dette gjelder for reguleringsplaner med mer enn 25 boliger.	Inntil 20 %	Inntil 20 %	Inntil 20 %
KONTOR			
Sykkel	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,25 pr 100m2 BRA	Maks 0,5 per 100m2 BRA	Maks 0,7 per 100m2 BRA
Forretning og service			
Sykkel	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min .2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks. 1 p-plass pr. 100m2 BRA	Maks. 1,5 p-plass pr. 100m2 BRA	Maks. 1,5 p-plass pr. 100m2 BRA
Undervisning			
Sykkel	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	0,7- 1 p-plass pr. 100m2 BRA	0,7- 1 p-plass pr. 100m2 BRA	1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA
Barnehage			
Sykkel	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	0,7- 1 p-plass pr. 100m2 BRA	0,7- 1 p-plass pr. 100m2 BRA	1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA

Der det er maksimalkrav skal det normalt legges til grunn i reguleringsplaner

Ivaretagelse av eksisterende verdier



Arealregnskap

- ▶ Arealbruksendringer er den største trusselen mot jordbruk og naturmangfoldet
- ▶ Viktigste tiltaket for å nå **arealnøytralitet** er å
 - ▶ «fortette og gjenbruke natur som allerede er påvirket» (Sabima)

Vern av grønnstruktur og dyrket mark

26 områder omdisponert fra byggeområder til grønnstruktur eller LNF – ca. 550 dekar

- ▶ Større ubebygde naturområder
- ▶ Områder som er regulert til grønnstruktur/LNF
- ▶ Områder hvor det er registrert utvalgte naturtyper
- ▶ Fulldyrkede arealer



Grønnstruktur og naturverdier

- ▶ **Utvalgte naturtyper (Forskrift)**

Ny-kartlagt

- ▶ **Viktige naturtyper**

Eldre karlegginger

– må undersøkes/registreres ved planer

– kan inneholde utvalgte naturtyper

- ▶ **Koblet til bestemmelser**

Tegnforklaring

Verneområder

-  Naturvern
-  Anadrom_fisk
-  Hensyn kysttorsk
-  Lokalitet for fredete og prioriterte arter

Utvalgte naturtyper

-  Utvalgte naturtyper

Viktige naturtyper

-  Naturtyper NIN
-  Naturtyper DN13
-  Naturtyper DN19 (Sjø)

Historiske vassdrag

-  Historiske vassdrag

Trekkvei for vilt

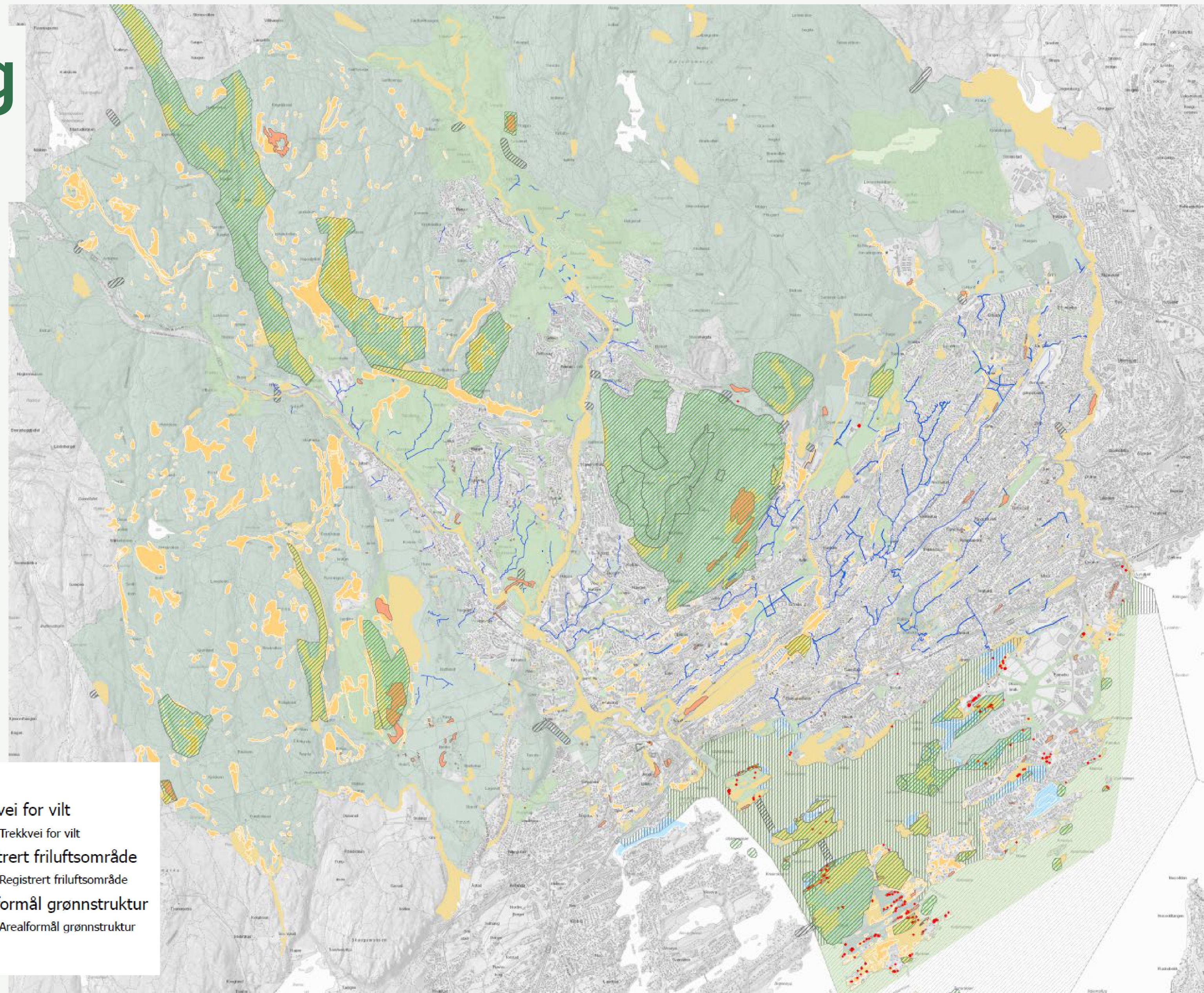
-  Trekkvei for vilt

Registrert friluftsområde

-  Registrert friluftsområde

Arealformål grønnstruktur

-  Arealformål grønnstruktur



Dyrka og dyrkbar mark

- ▶ Ses i sammenheng med hensynssoner (H510)
- ▶ Utdyper og synliggjøre dyrka (fulldyrka, overflatedyrka og innmarksbeite) og dyrkbar jord.
- ▶ Dette er områder som man ved denne planen søker å sikre fra nedbygging.

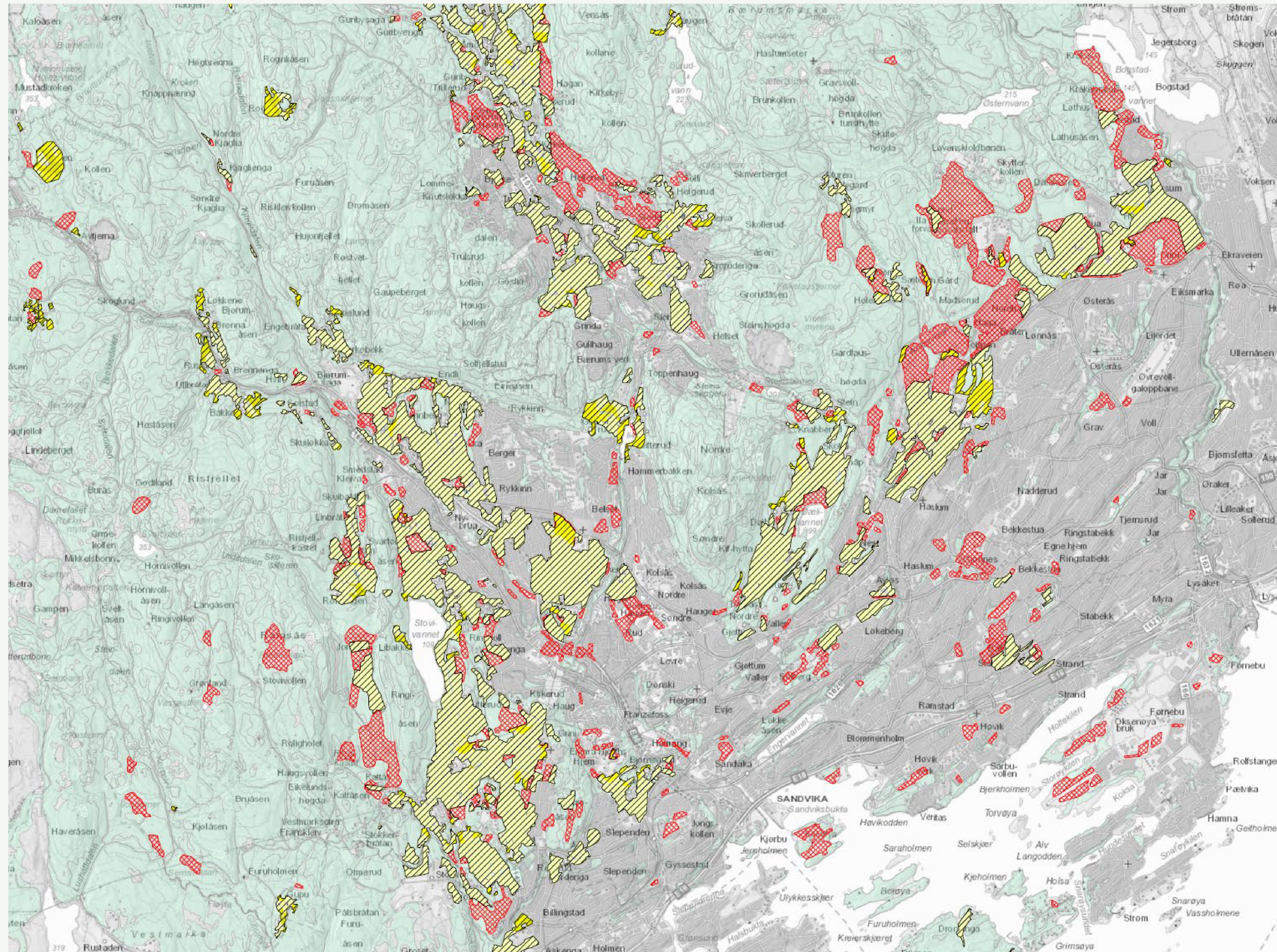
Temakart landbruk

Hensyn landbruk

- ▨ Hensyn dyrket mark
- ▤ Hensyn dyrkbar mark (NIBIO)

Markslag (Ar5)

- Ar5 Fulldyrka
- Ar5 Overflatedyrka
- Ar5 Innmarksbeite
- Ar5 Skog



Kulturminner

- ▶ Nytt: Verdisetting
- ▶ Gjenspeiles i bestemmelsene
 - ▶ Høy/middels verdi
 - ▶ (fremdeles ikke avslagshjemmel)

Temakart Kulturminner

Kulturminneloven (fredninger)

★ Fredete bygninger §15 KML

Fredete kulturminner §4 KML

vernetype

- Automatisk fredet
- Forskriftsfredet
- Vedtaksfredet

Kulturmiljø og kulturlandskap

Kulturmiljø og kulturlandskap

Kulturlandskap

Kulturmiljø

Revettapt/brent

Nyere tids kulturminner

Kulturminnebygg SEFRAK

Verneverdi

- Svært høy
- Høy
- Middels
- Lav
- Ikke vurdert
- Kulturminnebygg 1920-1940 (Høy verneverdi)

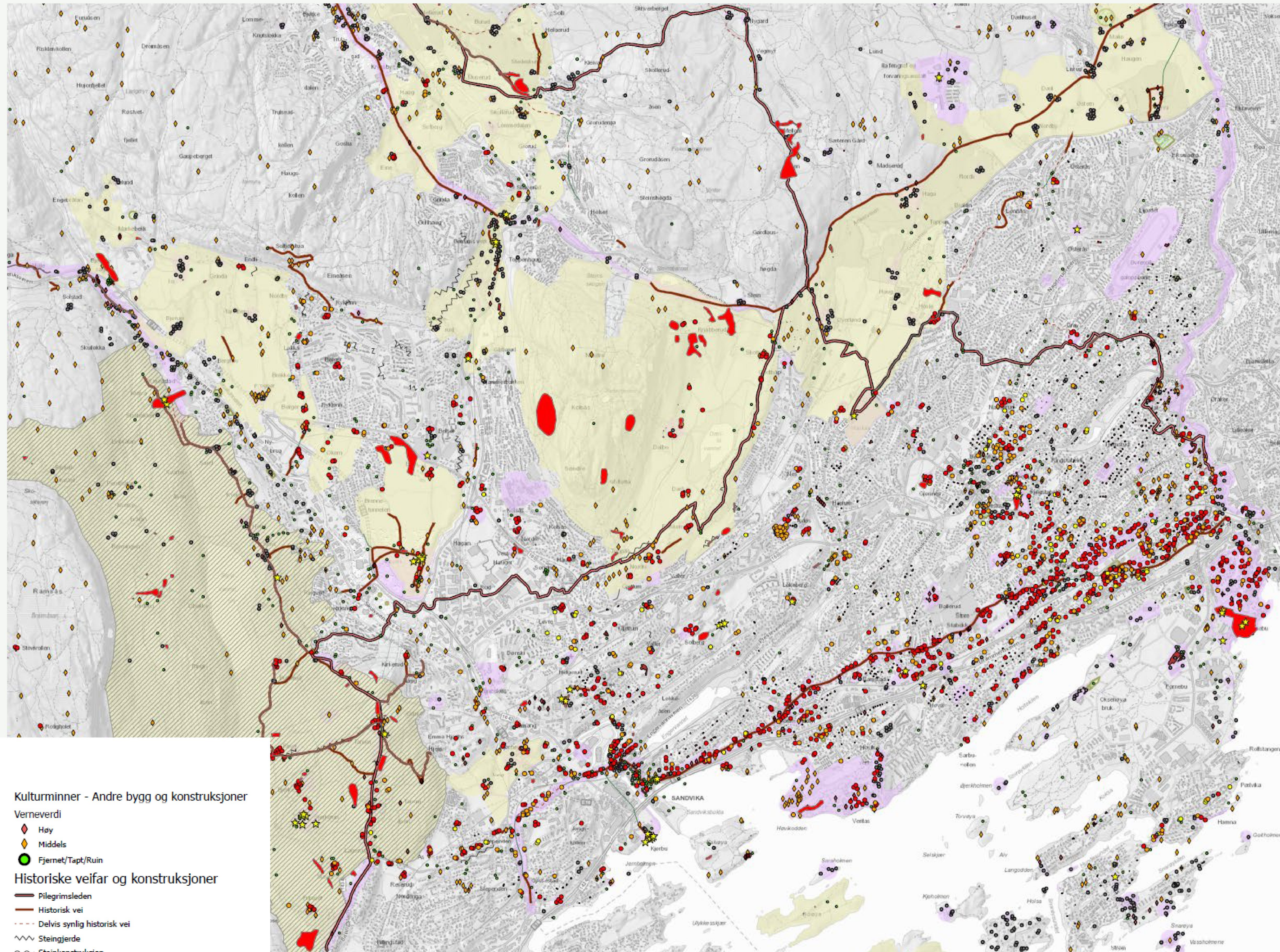
Kulturminner - Andre bygg og konstruksjoner

Verneverdi

- Høy
- Middels
- Fjernet/Tapt/Ruin

Historiske vefar og konstruksjoner

- Pilegrimsleden
- Historisk vei
- Delvis synlig historisk vei
- Steingjerde
- Steinkonstruksjon
- Fjernet historisk vei



Bestemmelser

- ▶ Plankrav for kulturminner av høy /middels verdi og for utvalgte naturtyper
- ▶ Tilpasning til eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.
- ▶ Naturverdier skal sikres jf. temakart
- ▶ Utvalgte naturtyper skal bevares

Prosess og medvirkning



Planprosessen

- ▶ Oppstart (des.2020)
- ▶ Samfunnsdel (23.06.21)
- ▶ Planprogram (15.12.21)
- ▶ Grovsiling arealinnspill (02.03.22)
- ▶ 1.gangsbehandling (12.09.22)
- ▶ **Høringsperiode (okt.-des.-22)**
- ▶ Gjennomgang av innspill
- ▶ Bearbeiding planforslag
- ▶ Vedtak (2023)



Takk for oppmerksomheten