



NOTAT

Dato: 06.12.2022

Arkivkode:

J.postID: 22/222609

Arkivsaksnr: 22/18376

Til:

Planutvalget

Fra: Kommunedirektøren

Vedrørende: Svar på spørsmål fra Planutvalget angående næringsområder endret i tidligere kommuneplaner

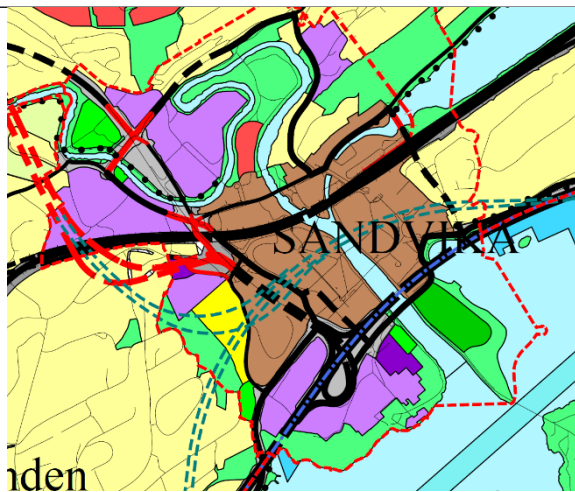
Planutvalget ba i utvalgsmøte den 17.11.2022 om følgende:

Kommunedirektøren bes gi en oversikt over tilsvarende næringsområder ble omdisponert fra næring til bolig i KPA 2015 og 2017, som ikke er omdannet.

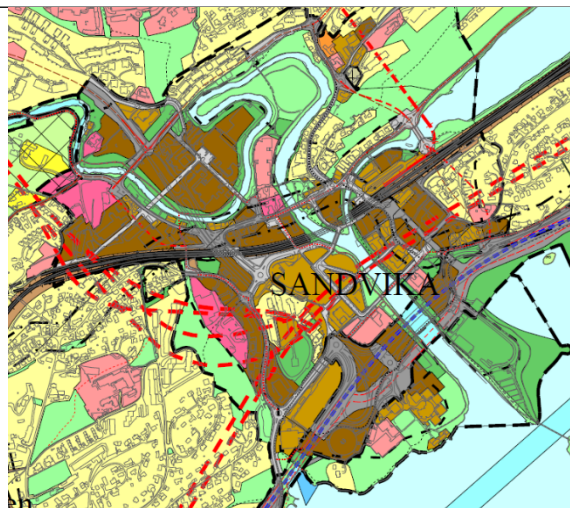
Kommunedirektøren har under gjort en gjennomgang av næringsarealer som er omgjort til bolig, sentrumsformål eller andre relevante formål som kan eller har i videre planprosesser blitt avklart for boligformål.

Tabellen viser endring i formål fra 2010-planen til 2015-planen med en kommentar under hver endring.

KOMMUNEPLAN 2010



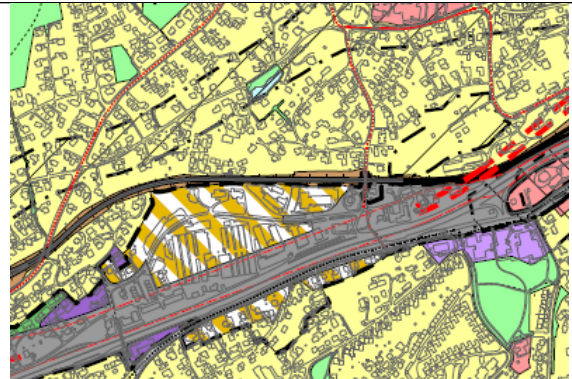
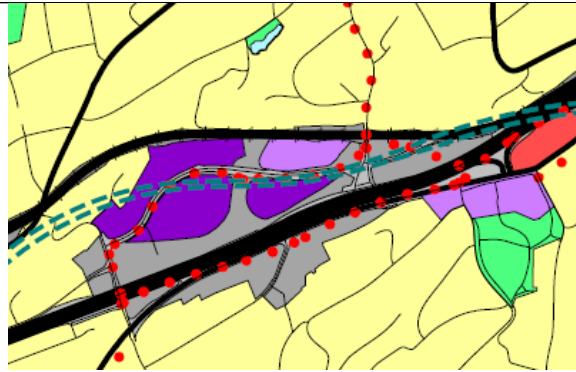
KOMMUNEPLAN 2015



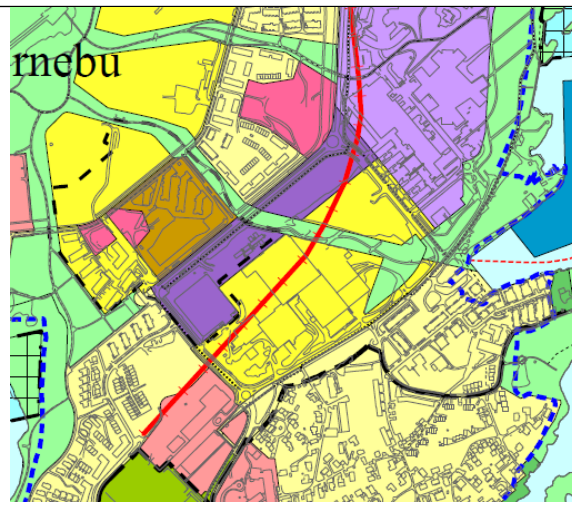
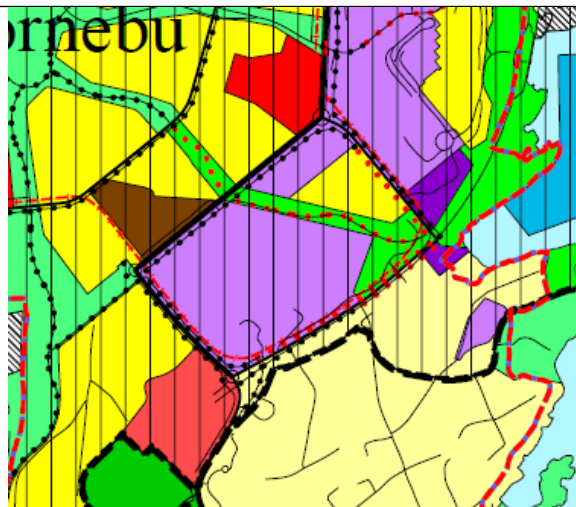
Gjennom Kommunedelplan for Sandvika ble en rekke sentrumsnære områder detaljert og omgjort

til sentrumsformål, offentlig eller privat tjenesteyting og grønt. Sentrumsformålet tilrettelegger for blant annet bolig.

Kommunedelplan for Sandvika har ikke angitt forventet boligtall, men i senere oppfølgende planarbeid, inkludert Franzefoss (nord for og utenfor planavgrensningen til KDP) er forventet å være på mellom 5000 og 6000 boliger. Deler av boligbygging i Sandvika er – eller er i ferd med å realiseres, herunder Elias Smiths vei og Sandvika sentrum øst.



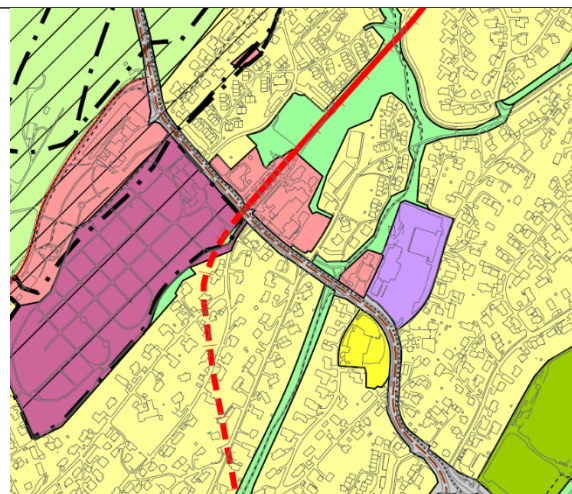
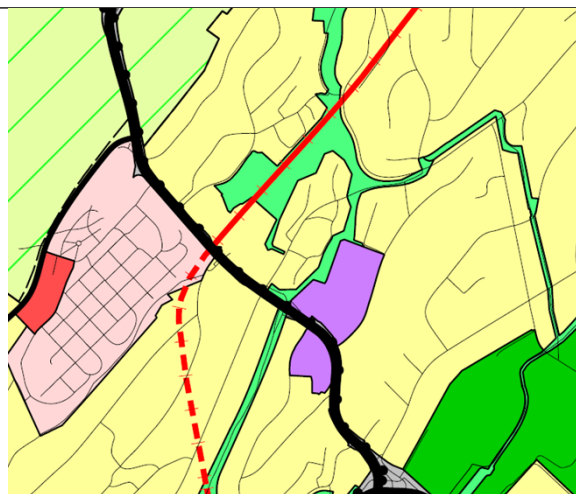
Ved Ramstadsletta ble områdene langs E18 i 2015 planen avsatt til bebyggelse og anlegg. Dette området er i forbindelse med KDP for E18 og er underlagt plankrav – her er endelig formål uavklart.



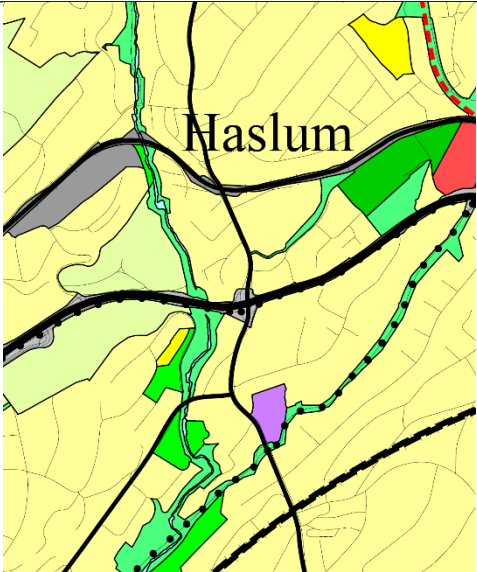
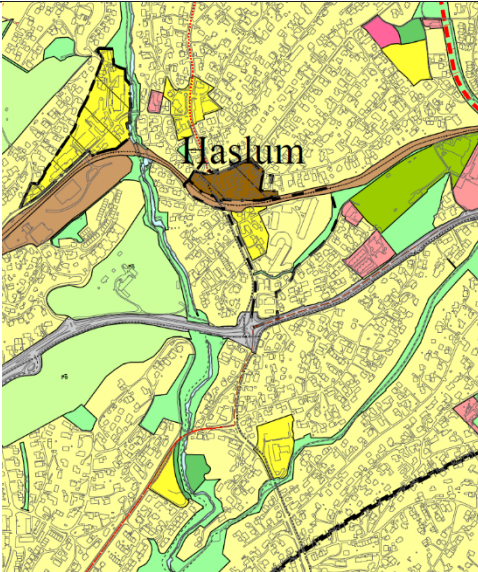
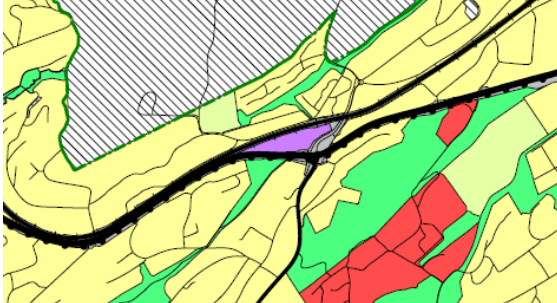
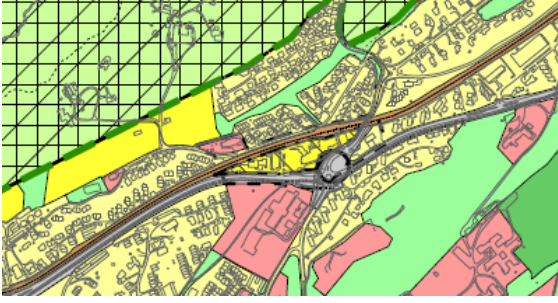
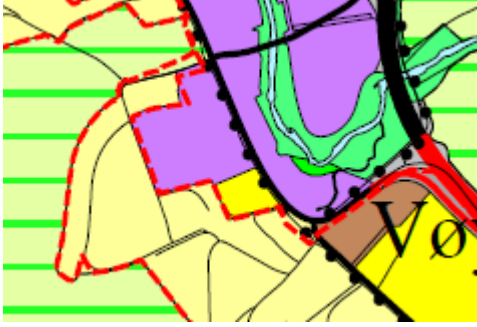
I KDP3 for Fornebu, ble Fornebu Sør delvis omgjort til bolig. Her er det for tiden pågående felles planarbeid – planprogram med byplangrep, som avklarer dette i detalj.



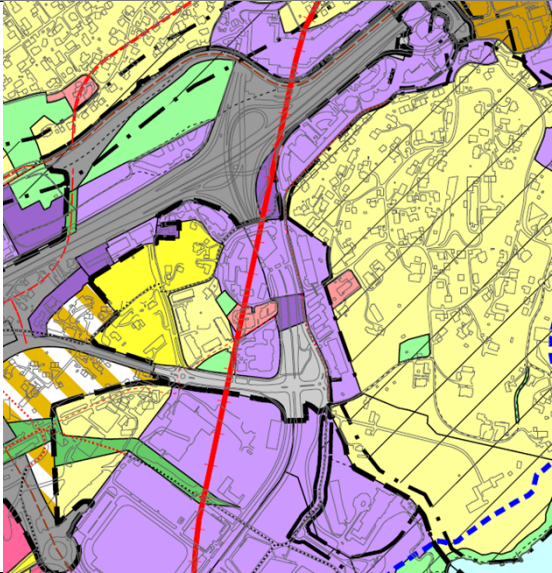
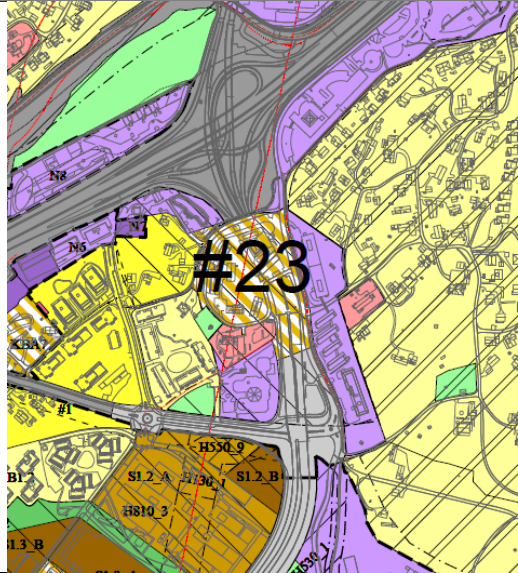
Granfoss ble i 2015 omgjort til bebyggelse og anlegg. I 2020 ble det vedtatt et planprogram med byplangrep for området, hvor videre planlegging er delt i 3 delområder, hvorav det legges til rette for næring i sør og økende grad av boliger mot nord.



Nord for Bekkestua – retning Haslum kirkegård, ved Hans Haslums vei – ble et næringsområde omgjort til bolig i 2015 – planen. Området er regulert til bolig i 2019, og bygging igangsatt.

	
Sør for Haslum sentrum – Kirkeveien 59 – ble omgjort fra Næring til Bolig i 2015-planen. Området ble regulert til bolig i 2018, og bebyggelse er godkjent revet i sept.-22.	
	
Ved Gjetsum stasjon ble området omgjort fra Næring til Bolig i 2015-planen. Området ble regulert til sentrumsformål i 2011, men innehar fremdeles både handel- og kontorfunksjoner, ikke bolig. Som en følge av endringen til bolig i 2015 ble det innsendt planinitiativ med forretning/næring og bolig med høy tetthet. igangsetting av regulering ble varslet, men møtte motstand som en følge av høyder og utnyttelse . Statsnetts luftstrekk setter begrensninger. Planarbeidet er lagt bort.	
	
Boligområdet på Vøyenenga – øst og vest for Ringeriksveien, ble omgjort fra Næring til bolig gjennom Kommunedelplan for Sandviksvassdraget i 2013. Dette er videreført i kommuneplanen i 2015, og fremstår derved som en endring fra 2010-planen til 2015-planen. Det har vært fremmet planforslag til bolig som ble avvist av forrige planutvalg. Områdene er fremdeles regulert til næring.	

Tabellen viser endring i formål fra 2015-planen til 2017-planen med en kommentar under hver endring.

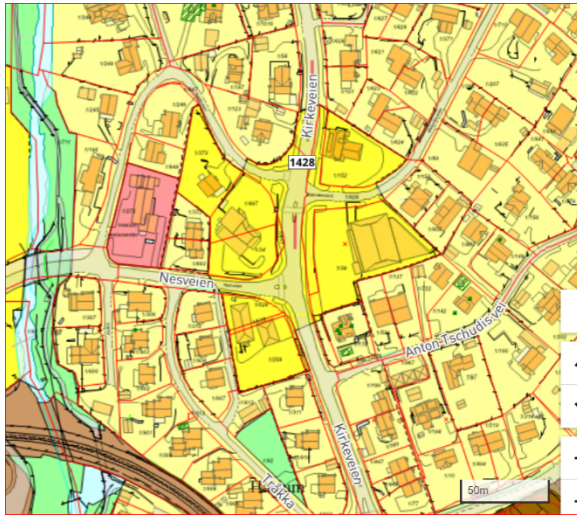
KOMMUNEPLAN 2015	KOMMUNEPLAN 2017
	
Teleplanlokket ble i 2017-planen omgjort fra næring til bebyggelse og anlegg. Området inngår i planprogram med byplangrep for Oksenøyveien nord, og inngår i pågående planarbeid for Fornebuveien 31 mfl. og Fornebuveien 37 mfl. Det planlegges for bolig for deler av området.	

Regulerte næringsområder som har vært vurdert for omdanning til bolig

Det er i tillegg noen områder som i kommuneplanen har ligget som bolig gjennom flere kommuneplanperioder, men som er næringsområder (detaljregulert eller uregulert) og som har vært gjenstand for initiativ, hvorav noen har ført frem, andre har ikke ført frem. Følgende nevnes:

KOMMUNEPLAN 2017

GJELDENDE REGULERINGSPLAN

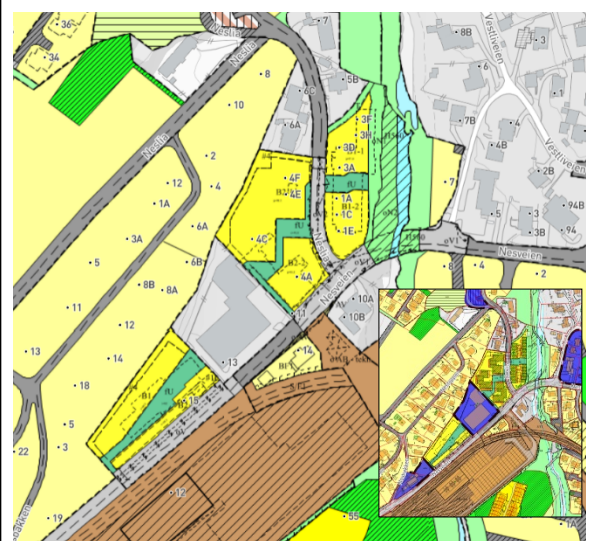
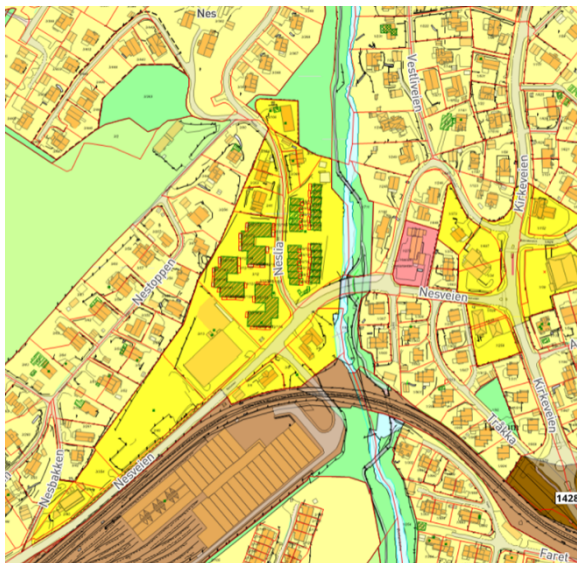


Over vises reguleringsstatus og til høyre –
igangsatt planarbeid i blått.

Kirkeveien 97: forslag til boligregulering avvist av Planutvalget i november 2022.

Kirkeveien 94 mfl.: Forslag til leilighetsbygg som også omfattet flere naboeiendommer avvist av Planutvalget. Planforslag med leilighetsbygg er varslet, men ikke mottatt.

Kirkeveien 92: planinitiativ innsendt planforslag med rekkehus – under utarbeidelse



Over vises reguleringsstatus og til høyre –
igangsatt planarbeid i blått.

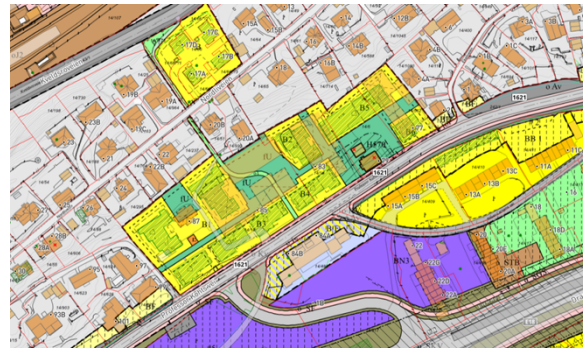
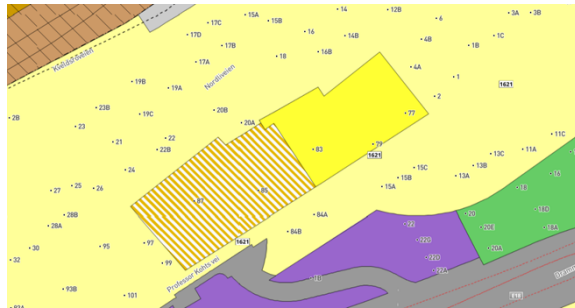
Nelia og Nesveien 11: regulert til bolig i 2018, ny bebyggelse oppført i form av blokk og tett rekkehusbebyggelse.

Nesveien 15: omregulert til blokk, rammesøknad innsendt, eksisterende næringsbebyggelse er revert. Truet naturtype/rødlistede arter oppdaget

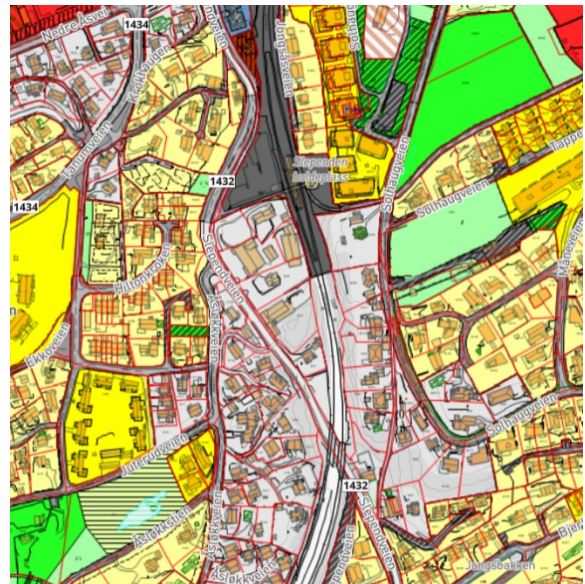
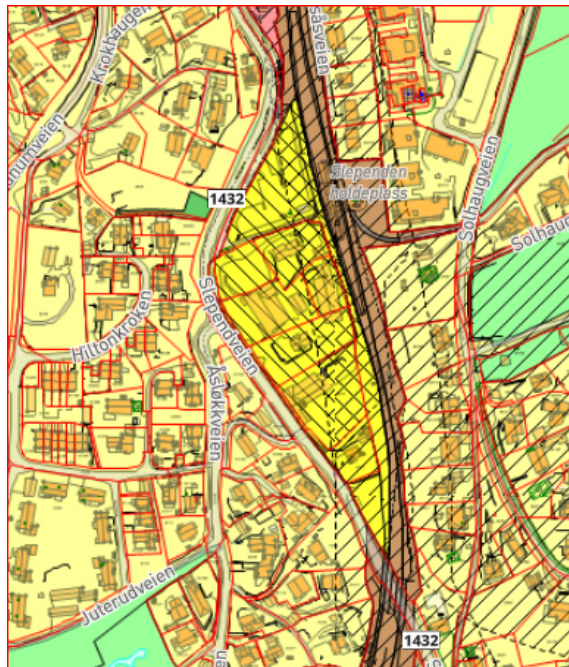
Nesveien 13: her er planinitiativ innsendt med sikte på omdisponering fra industri til leilighetsbygg. Truet naturtype/rødlistede arter oppdaget. Utbygging av nr.15 er avhengig av

koordinering med nr.13. Grunneier har forventning til høy utnyttelse. Eksisterende næringsbygg er ikke revet.

Nesveien 19: tilsvarende situasjon som ved Nesveien 13, men her er forventet utnyttelse til bolig urealistisk.



Professor Kohts vei 77-87. Omregulert fra næring til bolig i 2021, området er under utbygging.



Kart over reguleringsplaner i området viser at området er i hovedsak uregulert.

Området mellom Slependveien og Slependen stasjon: Her er planinitiativ innsendt med urealistiske forestillinger om utnyttelse og høyder. Området er støyutsatt, og det er manglende samarbeid mellom grunneiere. Eksisterende næringsbebyggelse står.

Notat fra kommunedirektøren til politisk utvalg meldes opp som Referatsak.

Legg også til utvalgene som skal ha Referatsaken som mottaker.

Utvalgssekretæren flytter ikke Notatet over på saklisten før kommunedirektøren har ferdigstilt og godkjent det.

Notatet skal godkjennes samme tjenestevei som Saksfremlegg.

