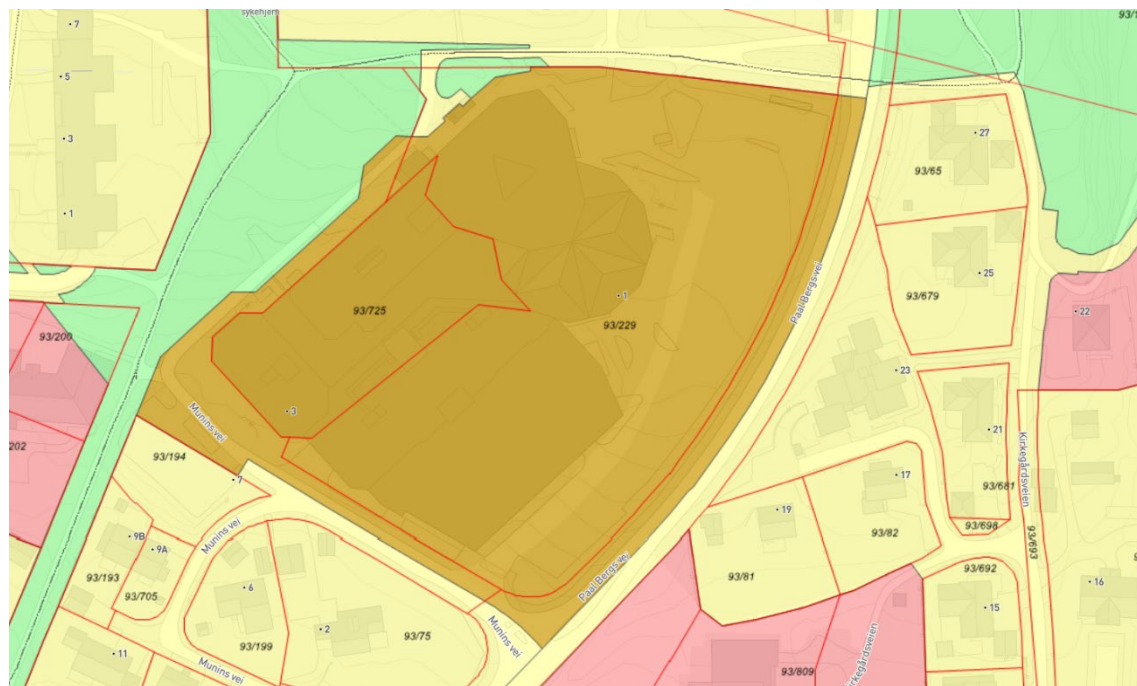


**Innspill til høring av kommuneplanens arealdel 2022 -2042
– Bærum kommune, sak 22/18376**

Innspillet er fremmet på bakgrunn av planinitiativet for videreutvikling av Rykkinn senter som ble sendt inn i oktober 2021 (arkivsakID 21/16738). Det ble i oppstartsmøtet (avholdt 11.11.2021) besluttet at planen skulle stoppes på bakgrunn av at Rykkinn senter ikke var vist som prioritert vekstområde i det strategiske arealkartet (2021-2040), og at det derfor ikke kunne etableres boliger i tilknytning til dagens kjøpesenter innenfor sentrumsformålet.



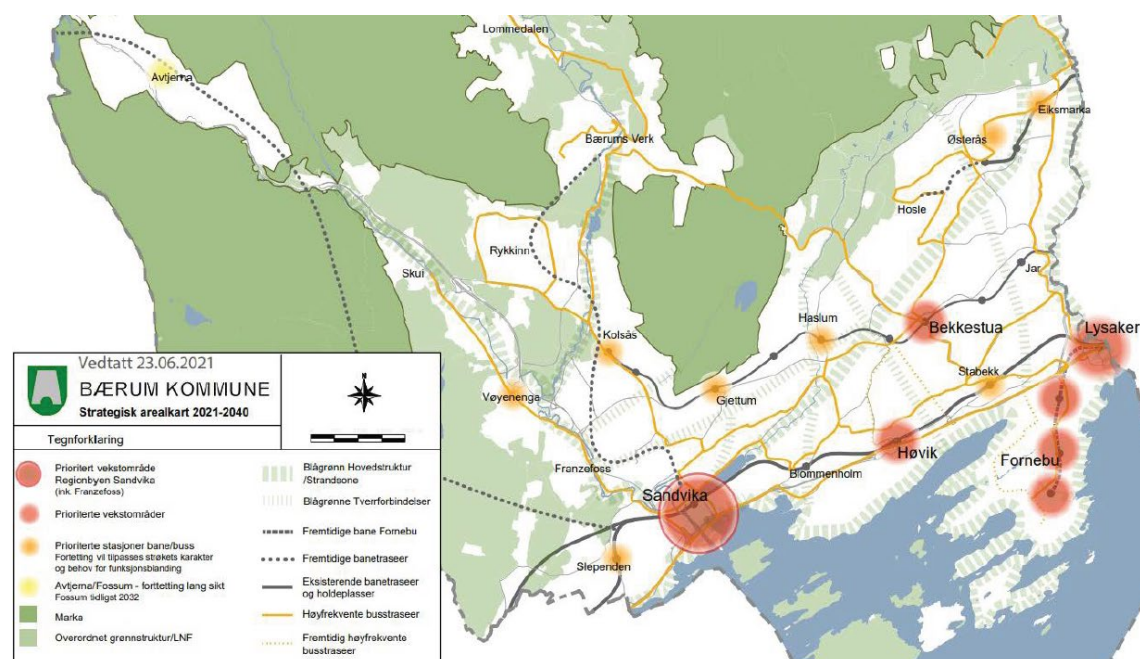
Scala Eiendom AS
Org nr: 995 513 706
Bryggegate 7, 0250 Oslo

Vi har følgende innspill til kommuneplanen:

Rykkinn som prioritert vekstområde

Det ble vedtatt i formannskapet den 12.09.2022 at det skal åpnes for moderat vekst på Rykkinn i tillegg til Vøyenenga for å bidra til vekst og utvikling i Bærum vest. Dette er også tatt inn i kommuneplanens planbeskrivelse og bestemmelser.

Scala Rykkinn AS stiller seg positive til at Rykkinn er tatt inn som prioritert vekstområde, men fremmer at det er noe uklart hvilke retningslinjer, rammer og krav som ligger i begrepet «moderat vekst». Slik vi ser det kommer det ikke frem i planbeskrivelsen eller bestemmelsene som følger planen, og det bes derfor om at dette presiseres/tydeliggjøres. Vi antar også at plankartet i den nye kommuneplanen vil gjelde foran det strategiske arealkartet som ble vedtatt 23.06.2021, der Rykkinn ikke er medtatt som prioritert vekstområde.



Figur 2: Utsnitt av Strategisk arealkart 2021-2040 (vedtatt 23.06.2021).

Planinitiativet som ble sendt inn for Rykkinn senter i 2021 hadde som formål å tilrettelegge for et attraktivt og mer utadvendt senter, samt en ny attraktiv bebyggelse som egner seg for kombinerte formål med ulike bruk - med hovedvekt på forretning og bolig. Hovedgrepet fremmet en fremtidig situasjon der Rykkinn senter utvikles med ny boligbebyggelse, tydelige torgdannelser og større andel av parkeringen lagt under bakken. Målet med planen var å utvikle et helhetlig område som forsterker eksisterende kvaliteter og tilfører nye i en allerede eksisterende senterstruktur på Rykkinn, og som tilrettelegger for aktivitet gjennom hele døgnet.



Figur 3: Dagens situasjon, Rykkinn senter 2021.



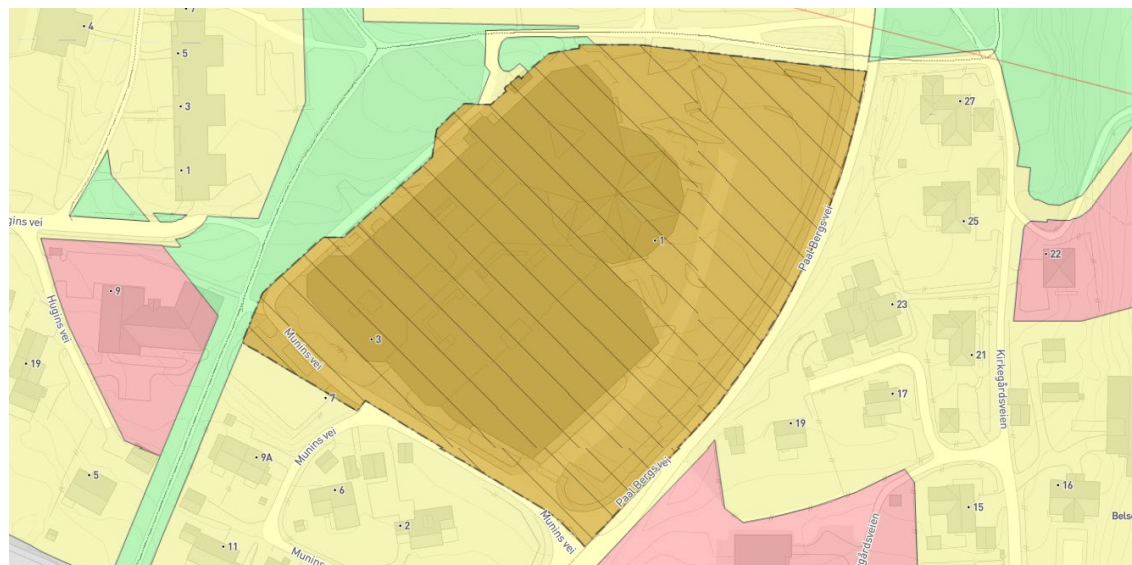
Figur 4: Skissert forslag til utvikling av Rykkinn senter i planinitiativet innsendt i oktober 2021.

Det er svært positivt om den nye kommuneplanen åpner for vekst på Rykkinn, og vi stiller oss bak vedtaket i formannskapet om at det vil kunne bidra til vekst og utvikling i Bærum vest. Det vil også kunne gi et kvalitetsløft for Rykkinn som sted, og sikre at det tilrettelegges for bærekraftige løsninger med fleksibilitet og robusthet.

For områder som Rykkinn er tilbudet til lokalmiljøet viktigst, men også her er det viktig med en viss grad av bymessighet for å sikre møteplasser og de gode nabolagene. I dette ligger det uformelle møteplasser, blågrønne strukturer, gode boområder, dagligvare, kafeer og forretninger av ulik størrelse. Grad av bymessighet må tilpasses lokale forhold og vil derfor ha ulike uttrykk.

I planbeskrivelsen for kommuneplanen fremmes det at «levende byer og tettsteder forutsetter en viss grad av funksjonsblanding for å sikre aktivitet gjennom døgnet». Dette finnes til en viss grad på Rykkinn, men i takt med øvrig utvikling på tilbudssiden og stadig befolkningsvekst er det også behov for at det tilrettelegges for et program som svarer til nettopp dette. Utviklingen i senterområdene bør derfor sikre en høy utnyttelse med god funksjonsblanding og ha fokus på kvaliteter som svarer til omgivelsene.

Krav om felles planlegging



Figur 5: Utsnitt fra kommuneplanens plankart som ligger ute på høring. Området er avsatt til sentrumsformål (brunt felt) og gjennomføringssone for felles planlegging - H810 (stripete felt)..

Eiendommene som omfatter Rykkinn senter (gbnr. 93/725 og 93/229) omfattes også av gjennomføringssonen H810 – «krav om felles planlegging» i høringsutkastet av plankartet. I planbeskrivelsen står det følgende om senterområdene som omfattes av kravet:

«I områder hvor det er angitt krav om felles plan, skal det utarbeides en helhetlig plan i form av områderegulering, planprogram med byplangrep eller en tilsvarende strategisk overordnet plan før mer detaljert planlegging kan igangsettes. Hensikten med å utarbeide en felles plan for et område, er å sikre et helhetlig grep for gater og byrom, slik at et områdes behovet for offentlige arealer til lek/torg/park/møteplass og en sammenhengende blågrønn struktur sikres.»

Scala Rykkinn AS stiller seg positive til at det stilles krav om helhetlig planlegging av senterområdene i kommunen, men stiller spørsmålstegn til krav om felles planlegging for et såpass begrenset areal som Rykkinn senter før det kan igangsettes en detaljregulering. Det er å anse som lite hensiktsmessig å gjennomføre en omfattende plan for et så lite område, for så å detaljregulere eiendommene. Det bes derfor om at det gjøres vurderinger rundt formuleringen og omfanget av bestemmelsene i forbindelse med krav om felles planlegging, slik at omfanget av kravene kan tilpasses de ulike senterområdene og gi en større forutsigbarhet for utviklingen i gjennomføringssonene.

Scala Rykkinn AS har som ønske å gi Rykkinn senter og nærområdet et kvalitativt løft gjennom å fremme stedsutviklingen med god funksjonsblanding. Det er derfor viktig at kommuneplanen legger opp til en utvikling som både ivaretar potensialet i sentrale områder og mindre lokalsentre.

Med vennlig hilsen

*LPO arkitekter AS
v/Marie Olsen
mo@lpo.no*

*Scala Eiendom AS
v/Fredrik S. Myhre
fredrik.myhre@scalaeiendom.no*