

2. desember 2022

**INNSPILL TIL STATSFORVALTERENS BEHANDLING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL, BÆRUM.
BÆRUM KOMMUNES AREALSTRATEGI ER I UTAKT MED NASJONALE OG REGIONALPOLITISKE MÅL.**

Illustrert ved kommunens behandling av arealinnspill til kommuneplanens arealdel for Haresvingen 8-10-12 - sammenholdt med formannskapetets behandling av Elgefaret 85 - 87

Bærum kommune har i sin prosess for revisjon av kommuneplanens arealdel vedtatt en arealstrategi som ikke fremmer fortetting ved viktige kollektivpunkter, som T-banestasjonene, og som er grunnlag for avvisning av en rekke innspill til revisjonen.

Arealinnspill for Haresvingen 8-12 ble innsendt 13.9.2021 av undertegnede (Haresvingen 12) på vegne av ytterligere to småhus-eiere (Haresvingen 8 og 10). Arealinnspillet ble i likhet med de fleste andre innspill silt ut, ref. VEDLEGG 1.

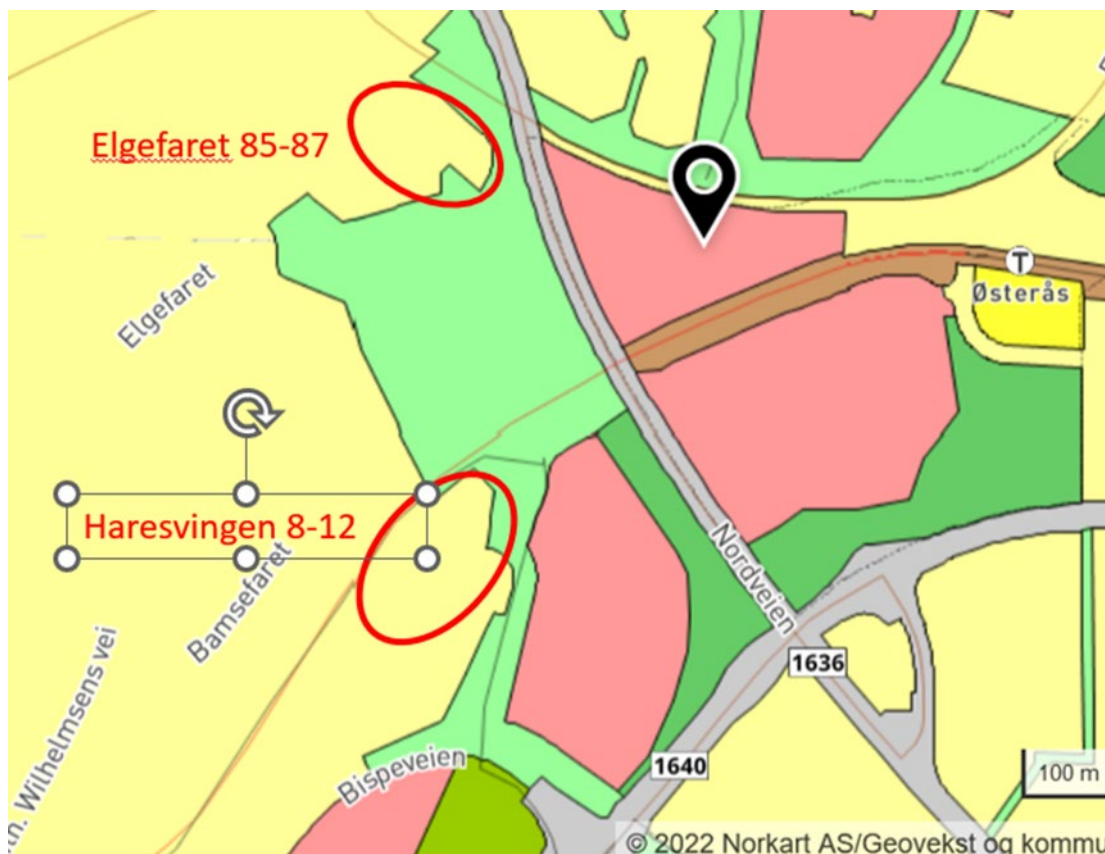
Da innspillet ble silt ut, ble det vektlagt at området var

- Utenfor definerte vekstområder/prioriterte stasjoner
- Beliggende i eksisterende småhus/villaområde hvor boligbygging skal begrenses

Vi har som forslagsstillere vist hvordan arealet ligger nær Østerås stasjon og inneklemt mellom friområde/trassé for Østeråsbanens forlengelse, og Eikeli barneskole på den andre. Området ligger tett på Østerås ungdomsskole og er nærmeste nabo til Solbakken (sykehjem og omsorgsboliger m.m.).

Kommunens egen praktisering av arealstrategien underbygger at denne er uhensiktsmessig:

Elgefaret 85 og 87 ligger i samme avstand (250 meter) fra Østerås stasjon som Haresvingen 8-12, og tomten ligger i det samme boligområdet som Haresvingen, regulert til småhus. Mens denne tomten ligger ubebygget, er Haresvingen 8-12 bygd ut – tre småhus - privatisert slik småhustomter er og med svak utnyttelse.



Når det gjelder Elgefaret 85 og 87 har formannskapet i møter 16.11.2021, 23.3.2022 og 22/157974 behandlet denne tomten som en klar kandidat til fortetting, ref eksempelvis notat - vurdering av planstatus og reguleringsmessige forhold - Elgefaret 85 og 87 (J.postID: 22/157974 Arkivsaksnr: 22/6966).

Politisk ønske om boliger i dette området

Mens Haresvingen er avvist som innspill til kommuneplanens arealdel, er Elgefaret 85 og 87 behandlet i formannskapet, hvor altså et flertall av politikerne har uttrykt at de er positive til å gå videre med en sak om høyere utnyttelse av en tomt regulert til bolig. Det er ikke gjort formell behandling av saken som dispensasjonssak.

Nærheten til god kollektivdekning og behovet for boliger later til å være utslagsgivende, idet det ikke er vurdert at tomten ligger utenfor definerte vekstområder/prioriterte stasjoner, eller vurdert om området er beliggende i eksisterende småhus/villaområde hvor boligbygging skal begrenses.

Mens Elgefaret er tiltenkt utleieboliger med sosial profil for Bærum kommunes boligstiftelse, er Haresvingen planlagt som et prosjekt der eksisterende, aldrende beboere ønsker å etablere et boligkonsept som både gjør det mulig for seniorer å bli boende i eget nærmiljø, og samtidig åpner for flere boliger i området.

Med beliggenheten grensende mot de samme friområdene på Eikeli vil en bedre utnyttelse av tre private tomter som allerede er bebyggt, dermed være mer bærekraftig. Også for de to kommunale tomtene er en bedre utnyttelse enn hva som er regulert, være i tråd med dagens krav.

Bedre utnyttelse av begge tomter/arealer er god politikk, og fullt ut i tråd med så vel Bærum kommunes mål for arealpolitikken som generelle regionale og nasjonale føringer: Mer effektiv utnyttelse av arealene som har spesielt god kollektivdekning og ellers har god dekning hva angår

sosial infrastruktur og handelstilbud: Bedre arealutnyttelse gir bedre avkastning på offentlige investeringer og stor klima- og miljøgevinst.

Forholdet til prosess for ny KPA

Behandlingen av Elgefaret 85/87, som eies av Bærum kommune, har gått parallelt med arbeidet med revisjon av kommuneplan. Likevel har ikke Elgefaret vært spilt inn, men skal holdes utenom revisjonen og behandles som dispensasjonssak. Føringerne i arealstrategien har vært vel kjent for administrasjon så vel som sentrale politikere.

Arealstrategien i KPA

Revidert KPA skal tilrettelegge for høy utnyttelse i prioriterte vekstområder, og tilrettelegge for moderat utnyttelse ved prioriterte stasjoner langs buss og banenett tilpasset strøkets karakter. Transformasjon skal vurderes i lys av om området allerede er bebygget, eller om det er natur/grønnstruktur.

Kommunen har imidlertid ved arealstrategisk kart i praksis innsnevret dette prinsippet.

«Boligbyggingen utenfor disse områdene begrenses» heter det.

Det vil være i strid med dette på en måte som er overraskende og uryddig dersom Bærum kommune som eier av Elgefaret 85/87, etter å ha holdt omdisponeringen av tomtene utenom KPA-prosessen, i en egen prosess søker dispensasjon.

Det må være åpenbart at forholdene som vektlegges i vurderingen knyttet til KPA må være vurdert for Elgefaret, som jo ligger tett ved Østerås T-bane stasjon og annen, god kollektivdekning, i tillegg til annen infrastruktur. Det er også slik at Elgefaret må ha vært vurdert opp mot arealstrategiens «Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubebygde areal». Tomtens verdi i dag, som «hundremeterskog» for nabolaget, fremgår av underlaget til formannskapetets behandling.

Bærum's slagord: «Sammen skaper vi fremtiden – Mangfold, raushet, bærekraft»

Slik det fremgår er Haresvingen 8-12 initiert av beboerne selv, basert på et inderlig ønske om å skape en god og bærekraftig utvikling som ikke fullstendig forvandler nabolaget. Utvikling av Haresvingen 8 – 12 som foreslått innebærer å prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubebygde areal, i tråd med arealstrategien.

KONKLUSJON:

Ved behandlingen av Bærum kommunes reviderte arealdel av kommuneplanen bes Statsforvalteren vurdere arealstrategien i lys av Bærum kommunes egen behandling av nevnte enkeltsak. Selvsagt må arealstrategien også vurderes på basis av gjeldende og foreslåtte regional plan for areal og transport.

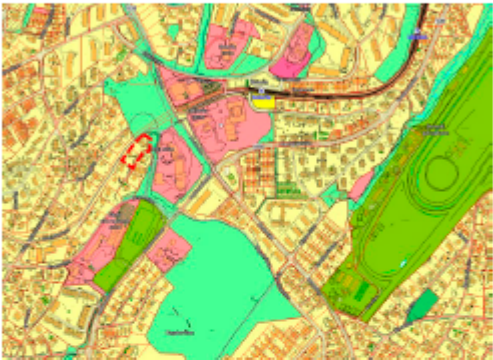
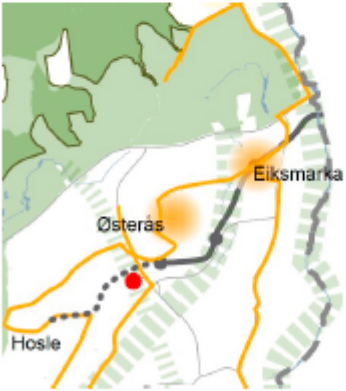
Med vennlig hilsen

Sverre Landmark

(på vegne av eierne av Haresvingen 8-12)

Vedlegg 1:

Arealinnspill Haresvingen siles ut.

Område: Øvrevoll, Eiksmarka	
Adresse:	Haresvingen 8-10-12
Forslagsstiller:	Sverre Landmark
Ønsket endring:	Fra formål: Bolig Til formål: Bolig fremtidig
Gjeldende kommuneplan:	
	Området er avsatt til <i>Bolig</i> i dagens kommuneplan.
Gjeldende Langsiktig Arealstrategisk kart:	
	<u>Relevante vedtatte Arealstrategier:</u> • 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. • Ta vare på og styrke Bærums særpreg med grønne landskaper og småhus utenfor sentrumsområder og knutepunkt • Sikre at ny utbygging gir en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere
Vurdering • Utenfor definerte vekstområder/prioriterte stasjoner • Beliggende i eksisterende småhus/villaområde hvor boligbygging skal begrenses	