

Bærum kommune
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Oslo, 5. desember, 2022

Sak 22/18376 – Høringsinnspill til kommuneplanens arealdel

Ferd Eiendom er en langsiktig byutvikler med høye bærekraftsambisjoner. Vi er grunneier og utvikler av Kleivveien 22 (Kleven gård), Hamangskogen 10 på Hamang i Sandvika, samt flere eiendommer innenfor planområdet til planprogram med byplangrep for Høvik. I den sammenheng ønsker vi å gi innspill til Kommuneplanens arealdel.

Utnyttelse i prioriterte vekstområder

Planforslaget legger til rette for at hovedandelen av veksten skal skje i prioriterte vekstområder med kort vei til sentrale og viktige kollektivknutepunkt. Dette er en riktig og viktig forutsetning for at kommunen skal møte fremtidig vekst på en bærekraftig måte. I planforslaget ligger ambisjoner om å utvikle attraktive by- og senterområder, med høy bolig- og arbeidsplasskonsentrasjon i byområdene og moderat utnyttelse og variert funksjonssammensetning i områdesentrene. (Jfr. §19.1 og §19.2).

Et levende og by- eller sentrumsområde forutsetter at det er nok mennesker som bor jobber og ferdes der. Det gjør at byrommene føles tryggere og mer attraktive å oppholde seg i og det vil sikre næringsgrunnlag for et variert handels- og tjenestetilbudet. Vi vil derfor understreke viktigheten av at det tillates en tilstrekkelig høy utnyttelse i vekstområdene som underbygger dette.

Arkitektur og kvalitet

Ferd Eiendom slutter oss til intensjonene som ligger bak planforslagets kvalitets- og funksjonskrav (jfr. §7), men vi ønsker å gi noen kommentarer.

I § 7.2.5. fremgår det at det i alle plansaker skal utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitekturens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens arkitekturstrategi skal legges til grunn for analysen. Arkitekturstrategien foreligger ennå ikke. Vi forutsetter at den vil være i tråd med føringene i høringsforslaget til kommuneplanens arealdel.

For by- og senterområder skal 1. etasjer tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet (§ 7.3.4.). Det er viktig at dette praktiseres med fleksibilitet og fokus på kvalitet i område- og detaljplaner. Dersom andelen handelslokaler blir større enn det er næringsgrunnlag for, kan man ende opp med tomme lokaler, noe som virker mot hensikten bak bestemmelsen. Fokus på utforming av kantsoner,

fasadeterskel og f.eks. oppganger mot gater og byrom bidrar også til å skape aktivitet og attraktive byrom og gater. Det bør være en del av helhetsvurderingen. Videre er det viktig at ikke-kommersielle formål som f.eks. felleslokaler og møteplasser for beboere og nabolag også omfattes av begrepet publikumsrettet virksomhet.

I gjeldende kommuneplan er det en bestemmelse om at «MUA kan reduseres dersom det er gangavstand (400-600 meter fra ytterpunkt til ytterpunkt) til offentlig regulert park- eller friområde.» Denne bestemmelsen er tatt ut i det foreliggende høringsforslaget. Det mener vi er uheldig. I byområder vil offentlige torg, parker og tilleggende grøntområder være et viktig supplement til beboernes uteoppholdsarealer. Dette bør vurderes kvalitativt i den enkelte område- og detaljreguleringsplan. For rigide bestemmelser i kommuneplanen begrenser denne muligheten.

Mobilitet

Gode mobilitetsløsninger er et viktig element i klimavennlig by- og områdeutvikling. Vi støtter forslaget om at det skal utarbeides mobilitetsplaner (§15.2) for alle planer over 1000 kvm BRA.

Det finnes mobilitetsløsninger i dag som knapt eksisterte for fem år siden. Det er grunn til å tro at denne utviklingen vil fortsette. Derfor er det viktig at bestemmelsene i kommuneplanen er fleksible nok til å kunne tilpasses nye fremtidige løsninger. Etter vår oppfatning gir parkeringsbestemmelser alt. 1 for bil tilstrekkelig fleksibilitet. Vi mener imidlertid at noen av kravene til sykkelparkering er for strenge:

- «5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.»
Ved høy utnyttelse vil dette ta opp mye plass ved inngangspartier, noe som vil virke negativt på utforming av utearealer.
- «Minimum 30 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.»
Dette er langt strengere en kravene til Oslo kommunes nye norm (15%) og det Futurebuilt anbefaler (10%).
- «For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.»
Ved høy utnyttelse kan overdekket sykkelparkering ta mye plass (jfr. også over om lastesykler). Dette kan gå ut over andre mer hensiktsmessige formål eller kvaliteter.

Med vennlig hilsen

Ferd AS

Anders Holmlund (s.)
Boligutviklingsdirektør