

DERES REF
22/18376

VÅR REF
Trond Skudvig

DATO
15.12.2022

MERKNADER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022 - 2042

INNLEDNING

Selvaag Bolig ASA ("Selvaag") er (gjennom diverse hel- og deleiede datterselskaper) eier og rettighetshaver til flere utviklingseiendommer i Bærum kommune.

Selvaag er grunneier på ca. 82 daa innenfor Fornebu Sør og bidrar inn i arbeidet sammen med Bærum kommune med utvikling av Planprogram med byplangrep på Fornebu Sør. Hensikten er å koordinere en helhetlig plan som sikrer med det overordnede plangrepet for Fornebu Sør i henhold til KDP3. I den forbindelse har vi noen merknader til kommuneplanens arealdel som nå er på høring.

FSU ønsker å kommentere spesifikt på hvilke konsekvenser ny KPA vil få for arbeidet på Fornebu Sør i del 1. Dette omfatter temaene; KommunePlanens Arealdeks forhold til Kommunedelplan 3 (KDP3) og Planprogram med Byplangrep på Fornebu Sør (pågående arbeid), Hensynssone H560 på Fornebu Sør, og Hensynssone for støy.

Videre ønsker Selvaag å komme med noen innspill til forslaget til rullering av kommuneplanens arealdel særlig angjeldende Ballerud og Store Stabæk.

Oppsummert har Selvaag følgende innspill:

Til arealplankartet:

- Det bes om at ny hensynssone i felt S4.3B i KDP3 på Fornebu Sør tas ut av forslaget (jfr figur 1)
- Det bes om at boligformål opprettholdes for Selvaags eiendommer på Store Stabæk

SELVAAG BOLIG ASA

Postadresse
Postboks 13 Ullern
N-0311 OSLO

Besøksadresse
Silurveien 2
N-0380 Oslo

Tel +47 02224
Epost post@selvaagbolig.no

Foretaksregistret NO 992 587 776 MVA
Bankkonto DNB 1503.04.65439

Til bestemmelsene:

- Kommuneplanens nye bestemmelser bør ikke endre eller supplere KDP3 på Fornebu Sør (som er et komplisert område med store avhengigheter til Fornebubanens anlegg og der Felles Plan ivaretar konkrete stedstilpasninger)
- Forholdet mellom kommuneplanens arealdel og tidligere vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner bør klargjøres slik at kommunen lister opp hvilke eksisterende regulerings- og bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde foran kommuneplanens arealdel
- Selvaag ber konkret om at regulerings- og bebyggelsesplanene for Ballerud og Store Stabæk fortsatt skal gjelde uendret

1.1 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLANEN, KOMMUNEDELPLANER, REGULERINGSPLANER OG BEBYGGELSESPLEANER

I forslaget til nye bestemmelser pkt 1.1 heter det:

"Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan".

Vi forstår bestemmelsen slik at den kun gjelder der det er motstrid mellom arealformålene i kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner. Således gjelder bestemmelsen ikke dersom det er motstrid mellom bestemmelsene i planene. Vi ber om at kommunen gir oss skriftlig beskjed dersom denne forståelsen ikke er riktig.

I forslaget til nye bestemmelser pkt 1.2 heter det:

"Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet".

Denne bestemmelsen er etter vårt syn problematisk fordi den skaper uoversiktlige forhold planene imellom og gjør forvaltningen av planene mer krevende enn nødvendig. Byggesaksbehandlingen kan i verste fall bli uforutsigbar. Det kan videre oppstå indirekte motstridsforhold, eksempelvis slik at krav til areal for lastesykkelparkering kan redusere reell utnyttelsesgrad. Se nærmere nedenfor.

I området for Fornebu Sør er det allerede et komplisert planhierarki der harmonisering av forholdet mellom KDP3, Fornebubanens områdereguleringsplan, forslag til Felles Plan og igangsatte (og snarlig

kommende) detaljreguleringsplanprosesser er krevende. Inngåtte avtaler om grunneierbidrag til Fornebubanen, tiltredelsesavtaler for Fornebubanen samt kommende avtaler om sosial- og teknisk infrastruktur med kommunen bygger på eksisterende plansituasjon. Vi mener det er uheldig og unødvendig å introdusere atter et nytt og kompliserende plannivå for Fornebu Sør gjennom rullering av KPA.

På denne bakgrunn ber vi først om at det inntas et tillegg i forslaget til nye bestemmelser pkt 1.2 som unntar hele området for KDP3, evt. bare Fornebu Sør, fra den foreslåtte bestemmelsen.

I forslaget til nye bestemmelser pkt 2 reguleres forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner.

Etter vårt syn er konsekvensene av forslaget til nye bestemmelser pkt 2.1, 2.2 og 2.6 vanskelig å overskue og vi mener det er behov for å presisere disse bestemmelsene.

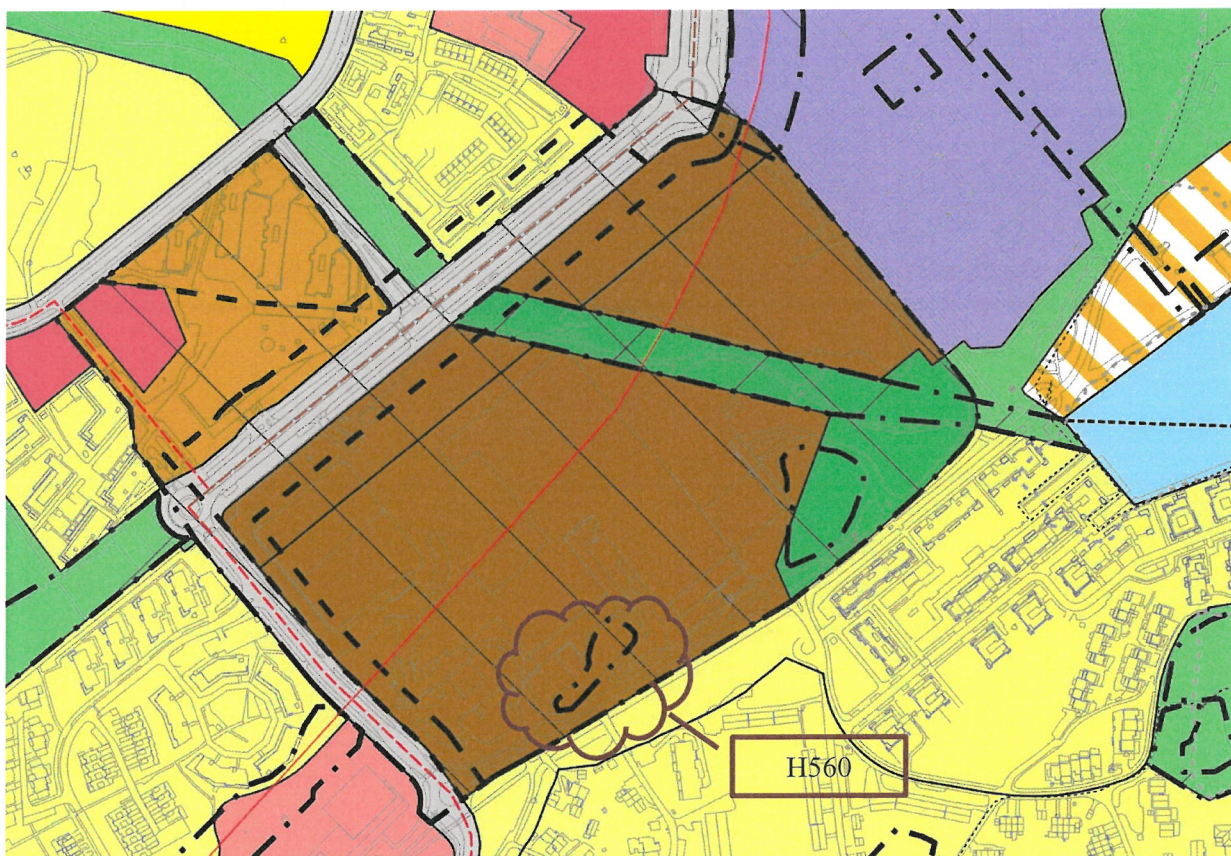
Til pkt 2.1 bemerker vi at det bør gjøres helt klart hvilke reguleringsplaner som skal gjelde og hvilke som ikke skal gjelde. Dette bør ikke avgjøres gjennom en motstridsbestemmelse som kan tolkes ulikt av ulike saksbehandlere mv.

Til pkt 2.2 bemerkes at rekkefølgebestemmelser i eksisterende reguleringsplaner gjerne har blitt til gjennom omfattende planprosesser i parallell med forhandling av utbyggingsavtaler. Det bør ikke komme en ny kommuneplanbestemmelse som skaper uklarhet rundt hvilke rekkefølgebestemmelser som gjelder. Bestemmelsen i pkt 4 er helt generelt utformet og bør ikke overstyre konkrete rekkefølgebestemmelser i reguleringsplaner.

Selvaag har som kjent et betydelig utviklingsprosjekt på Ballerud, der områdereguleringsplanen ble vedtatt tidligere i år. Planen ble vedtatt etter en omfattende prosess der så vel overordne rammer som detaljerte utbyggingsforutsetninger er fastsatt av kommunestyret for noen måneder siden. Dersom det vedtas en ny kommuneplan som har forrang foran områdereguleringsplanen ved motstrid, oppstår en uforutsigbar plansituasjon for så vel Selvaag som for kommunens saksbehandlere på byggesak. Vi ber derfor om at kommunen inntar en bestemmelse i kommuneplanens arealdel om at reguleringsplanen for Ballerud fortsatt skal være gjeldende foran kommuneplanens arealdel.

Det samme gjelder for bebyggelsesplanen for Store Stabæk, se nærmere nedenfor i pkt 3.

1.2 HENSYNSSONE H560 PÅ FORNEBU SØR.



Figur 1 – utklipp fra arealplankartet som viser den aktuelle hensynssonen på Fornebu Sør.

Lokaliteten denne hensynssonen omfatter er beskrevet i flere naturmangfoldsrapporter, både fra Fornebubanens planarbeid og som en del av det pågående planarbeid med Planprogram med Byplangrep for Fornebu Sør. Dette planprogrammet forventes behandlet politisk og legges ut på offentlig høring i Q2 2023. I dette planprogrammet er lokaliteten grundig utredet av fagkonsulenter og det er beskrevet hvordan den behandles som en del av et helhetlig byplangrep. Det vil kunne bidra til en stor usikkerhet dersom det skal foreligge to kommunale planer, vedtatt tilnærmet samtidig, med ulike føringer. Konsekvensene av bevaring/gjenbruk av lokaliteten vil være bedre opplyst og lettere å ta stilling til i Planprogrammet med byplangrep som skal behandles og høres. Selvaag ber derfor om at Hensynssonen tas ut av Kommuneplanens arealdel.

Det er i planprogrammet beskrevet konkrete planer for å re-lokalisere lokaliteten innenfor planområdet og hvordan den benyttes som en ressurs for å forsterke naturmangfoldet i den planlagte parken ned mot Rolfsbukta. Her vil den, sammen med naturkollen med hensynssone H550 ha bedre forhold og være en del av et større økosystem som er eksponert for sol og vind som vil være essensielt for at de aktuelle naturtypene skal trives. Hensynene bak forslaget om hensynssone 560 blir således ivare tatt ved relokalisering.

Selv om tidligere rapporter har slått fast at det er forekomster av beskyttede naturtyper i lokaliteten, er utbredelsen av disse så små at de ikke oppfyller kriteriene for naturtypene i henhold til Miljødirektoratets karleggingsinstruks. Det finnes også forekomster av noen rødlistede arter innenfor lokaliteten, men forekomsten av disse gir heller ikke noen automatisk vern i henhold til forskriften. Dette er beskrevet i Rambølls rapport vedrørende naturverdier på Fornebu Sør som følger planprogrammet.

Lokaliteten var tidligere en del av et større naturområde på Fornebu. Gjennom utbygginger av flyplassen, flyplassens hangarer og driftsbygninger har den stadig blitt skrenket inn. Siste inngripen var Sjøpelsugesentralen for Bærum kommune fra 2007 som gjorde at lokaliteten har blitt liggende igjen som et restareal mellom bygg og asfalterte veier. Lokaliteten er nå også gjengrodd av yngre trær og busker samt forekomster av fremmede arter. Dette gjør at det vil kreve stor innsats for å gjenopprette de vernede naturtypene og det vil være vanskelig å innpasse kollen i et fremtidig høyintensivt byområde.

Innenfor Fornebu Sør legges det ned meget store investeringer. Det offentlige investerer i t-bane med base som er et svært kostbart anlegg. Samtidig forutsettes det store bidrag fra grunneierne til finansiering av nødvendig sosial infrastruktur på Fornebu samt bidrag til Fornebubanen. I KDP3 er det fastsatt en utnyttelse for feltet S4.3B. Denne utnyttelsen er høy og har en stor andel bolig for å utnytte potensiale i Fornebubanen og sikre et intensivt sentrum med kundegrunnlag for en del urbane funksjoner som i dag mangler på Fornebu.

For Fornebu Sør er det spesielt krevende å sikre et godt byplangrep med den utnyttelsen som er fastsatt. Det er høye krav til uteoppholdsarealer og en begrensning i høydene som tillates. Når man i tillegg legger på begrensningene som følger av Fornebubanens base, verksted, varelevering og stasjon, gir dette store begrensninger for hvordan området kan bygges ut.

Det plangrepet som nå ligger til grunn i planprogrammet har siden 2019 har også vært et underlag for samprosjektering av Fornebubanens Base og bebyggelsen over. Fornebubanens base er i utgangspunktet ferdig prosjektert. Siden byggene forutsettes direkte fundamentert ned på basen vil det ikke være mulig å endre på plangrepet for bebyggelsen over basen uten store konsekvenser for planen og basens fremdrift.

Hvis naturtypene i lokaliteten skal beholdes med den foreslåtte hensynssonen med tilhørende bestemmelser, vil det legge store begrensninger på hva som kan bygges i nærheten til denne. Naturtypen som det er innslag av i lokasjonen «Åpen grunnlendt kalkmark» krever å ligge fritt slik at den blir eksponert for vind og sol. Dette vil i praksis bety at det ikke vil være mulig å løse plangrepet slik det nå foreligger og minst to kvartaler med rundt 30 000 m² BRA må om-distribueres. Dette vil ikke la seg gjøre innenfor gjeldende krav fra overordnede planer.

Det vil sannsynligvis også føre til at deler av Fornebubanens logistikkarealer vil bli liggende i dagen, som både vil være negativt estetisk og kunne føre til økt støy for naboer.

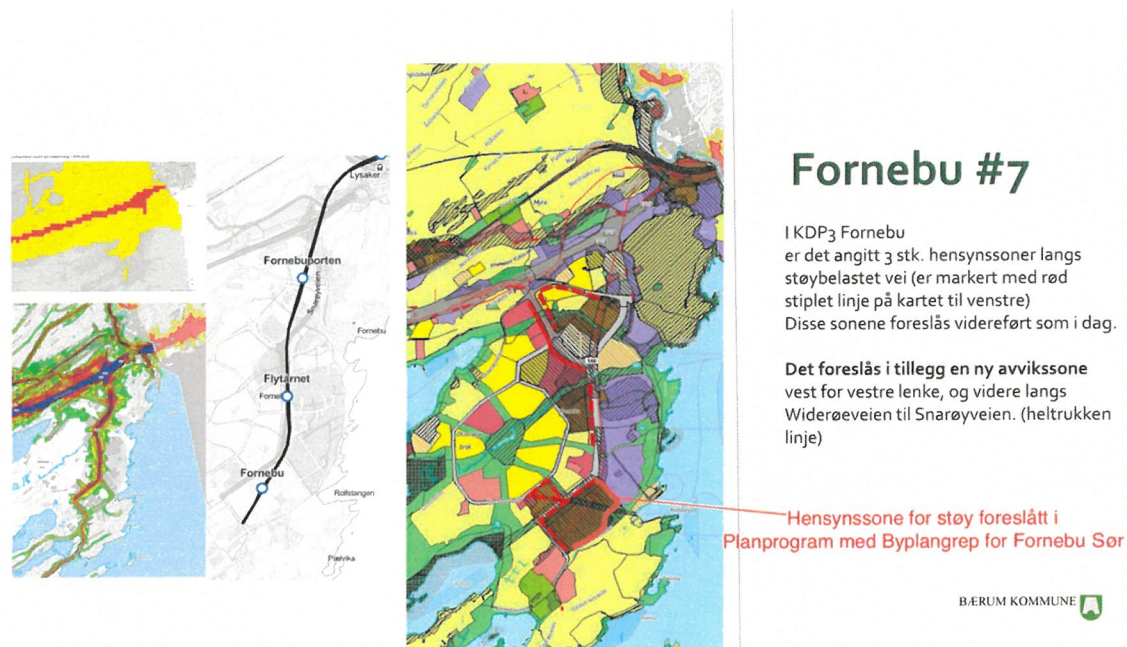
Fornebu Sør har siden flyplassen stengte stort sett bestått av asfalterte parkeringsplasser og store hangarer. I utkast til Planprogram med Byplangrep er det et uttalt mål å øke mengden park og natur fra dagens omfang samt at landskapsbearbeidelsen tar utgangspunkt i lokale arter og er med på å styrke naturmangfoldet.

På Fornebu Sør planlegges det ca. 70 000m² park torg og møteplasser samt ca. 28 000m² gårdsrom. Alle disse vil tilføre natur og naturmangfold ut over det som er der i dag.

Den samlede faglige anbefalingen i det pågående planarbeidet er derfor at de kalkholdige steinmassene som utgjør vekstgrunnlag for ønskede lokale arter innenfor foreslått hensynssone 560 flyttes og benyttes som en ressurs for å styrke artsmangfoldet innenfor planområdet på steder hvor det danne et grunnlag fremvekst av stedegen natur som nevnt over.

Det er viktig at hensynssone H560 tas ut av plankartet fordi det skaper unødvendig uforutsigbarhet rundt en situasjon som er vel dokumentert og ivaretatt gjennom andre planprosesser.

1.3 HENSYNSSONE STØY



Figur 2 – Viser forslag til hensynssone for Rolfsbuktveien sør og øst for Fornebu Sør.

Det bes om at det i KPA legges inn en avvikssone for støy på Fornebu Sørs vestre og søndre side mot Rolfsbuktveien.

Det antas at realisering av Fornebubanen vil redusere trafikken i Rolfsbuktveien og at støybelastningen ikke vil bli vesentlig gjennom en omprioritering fra vei til gater på Fornebu. Dette er likevel forhold som ligger utenfor grunneiers kontroll og det er behov for en forutsigbarhet for å ha mulighet til å realisere boliger i henhold til KDP3 dersom det forblir dagens trafikkmengde i Rolfsbuktveien.

Følgende beskrivelse av behov og begrunnelse er hentet fra utkast til Planprogram med Byplangrep som kommer på høring ila våren.

Støy / avviksområder og dempet fasade

På Fornebu Sør skal det bygges mange nye boliger. Felt S4.3_B har en boligandel på 75 %, på felt S4.4_B er boligandel hele 95 %. I tillegg planlagt for mulige andre støyfølsommebruksformål.

Som det fremkommer av bestemmelsene til KDP3, § 26.6 Avviksområder er det definert avviksområder for støy mot Snarøyveien (#4 i KDP3-kartet). Avviksområdet favner felt S4.3_A og S4.4_A, som er regulert til næringsbebyggelse, og således ikke støyfølsomt bruksformål.

Næringsbebyggelsen mot Snarøyveien vil danne en støyskjerm for bebyggelse på B-feltene. Boligbebyggelse mot Snarøyveien Vest på felt S4.3_B vil omfattes av samme avviksområde og er således sikret. Felt S4.3_B og S4.4_B **må suppleres med avvikssone mot Rolfsbuktveien Vest og Øst slik at regulert boligandel på feltene kan realiseres.**

Ny retningslinje T-1442/2021 benytter ikke begrepet avvikssone. Intensjonen med avvikssoner imidlertid videreført ved at T-1442/2021 angir at målsettingene i statlige planretningslinje forsamordnet bolig, areal og transportplanlegging gir grunnlag for vurdering av utbygging i rød støysone.

Intensjonen med avvikssoner for støy i gjeldende plan (KDP3) videreføres. For alle felter som grenser ut mot Snarøyveien og Rolfsbuktveien tillates det at fasader blir utsatt for støy over grenseverdier. Det legges i denne sammenheng til grunn retningslinje T-1442/2021 sin intensjon om at kvalitetskriteriene for støy skal oppfylles i så stor grad som mulig for ny støyfølsom bebyggelse.

Kvalitetskriteriene inkluderer stille side og skjermet uteoppholdsarealer. Stille side kan erstattes med dempet fasade for en andel av bebyggelsen, noe som evt. må begrunnes ut fra andre planhensyn.

2.0 FØLGENDE ER SELVAAGS GENERELLE KOMMENTARER TIL BESTEMMELSENE I KPA

2.1 UTBYGGINGSAVTALER

Punkt 5 Forutsetninger for bruk av utbygningsavtaler

Ved utbygging i kommunens senterområder stilles det særskilt høye krav til utforming og kvalitet.

Kunst, kultur og tiltak som fremmer sosial bærekraft i tilknytning til by- og tettstedsutvikling kan reguleres i utbyggingsavtaler.

Selvaag har gjennom generasjoner bidratt til og sett betydningen av hva kunst og kultur bidrar til for å skape og sikre det gode nabolag. I by- tettstedsutvikling er og vil dette være viktige kvaliteter som bidrar til å skape de gode sosiale møteplassene. Vi ber allikevel kommunen være varsom med hvilke krav som stilles i en utbyggingsavtale og viser til pbl§ 17-3 som forutsetter saklig sammenheng mellom tiltak og krav, og uansett at kostandene til tiltaket må være rimelige og forholdsmessige. Vi viser også til to ganske nye høyesterettsdommer om rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler (Mortensrud og Førde).

2.2 KVALITETSKRAV TIL VÅRE BYGDE OMGIVELSER

Best. Pkt.7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitekturens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens arkitekturstrategi skal legges til grunn i analysen.

Selvaag bolig er enige i at det er viktig å stille krav til kvalitet og at dette i gjeldende planverk er vanskelig å sikre. Det er likevel viktig bemerke at det er viktig at når det stilles krav til en analyse som skal følge en detaljplan er det viktig at det er forutsigbart hvordan denne skal utformes og at de krav som settes til en slik analyse havner på riktig nivå.

For øvrig minner vi om begrensningene som ligger i plan- og bygningslovens estetikkbestemmelse (§ 29-2), og at det i kommunale planer ikke kan lages strengere bestemmelser enn lovens rammer.

Dersom arkitekturstrategien skal legges til grunn vil det være viktig at denne har en tydelig beskrivelse av hvilke krav som skal svares ut av analysen og at disse er på riktig nivå. Selvaag Bolig bidrar gjerne med innspill i prosessen inn mot å ferdigstille denne.

2.3 MUA

Best Pkt 7.5.9. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:

a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.

Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.

Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

I forslaget til KPA er det ikke lagt opp til en justering av krav til MUA for sentrumsbebyggelsen. Selvaag mener at det bør vurderes om det skal gjøres endringer i disse som gjør at kravene i Bærum kommune kommer nærmere tilsvarende krav fra andre kommuner. I Oslo kommune angis det i utearealsnormen 4 områdetyper fra 1 – Tettst og høy næringsandel til 4 – Mindre tett med høy boligandel. Bærum kommunes MUA-krav for sentrumsområder ligger vesentlig høyere enn alle områdetypene som beskrives i normen. Dette gjelder både for arealkravet, men gjelder også for tiden på året hvor man skal beregne solbelyst areal hvor det i Bærum skal beregnes for Vårjevndøgn, mens det i Oslo beregnes for 1. mai.

I gjeldende kommuneplan var det en bestemmelse som følger:

d) MUA kan reduseres dersom det er gangavstand (400-600 meter fra ytterpunkt til ytterpunkt) til offentlig regulert park- eller friområde.

Denne bestemmelsen er, slik vi forstår det, i ny KPA foreslått fjernet.

Både Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og Regionalplan for Oslo og Akershus har en tydelig forventning om at det i by- og tettstedsområder hvor det er god kollektivdekning skal legges til rette for høy arealutnyttelse. Selvaag er bekymret for at det strenge og nå uflexible MUA-kravet vanskeliggjør Bærum kommunes evne til å oppfylle disse føringene i pågående og fremtidige planprosesser.

DET VISES TIL AT DET I MANGE AV KOMMUNENS EGNE FORSLAG TIL OMRÅDEPLANER OG KOMMUNEDELPLANER AV NYERE DATO LEGGES OPP TIL ET MUA-KRAV SOM ER MER FORENLIG MED EN UTNYTTELSE I HENHOLD TIL OVERORDNEDE RETNINGSLINJER I SENTRUMSOMRÅDENE. DETTE GJELDER BLA. PÅ HAMANG, INDUSTRIVEIEN, OG FORNEBU.

VI MENER AT DET I DISSE PLANENE VISER AT DET ER GODT MULIG Å LAGE GODE SENTRUMSOMRÅDER OG SENTRUMS-BOLIGER MED ET LAVERE KRAV TIL MUA ENN DET SOM FORESLÅS I KPA.

2.4 MUA FOR BARNEHAGER

«Best, Pkt 7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

Barnehager:

Uteareal 24 m² per barn

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.»

Det foreslås i KPA krav til uteoppholdsarealer for barnehager til 24m² per barn, men at det innenfor sentrumsområder kan kravet reduseres. I mange planer hvor det er sentrumsformål opplever Selvaag at konsekvensene av krav til barnehager og barnehagers uteoppholdsarealer ikke er tilstrekkelig vurdert i tidlige faser. Sentrumsområder er, i sin natur steder hvor arealene er presset og monofunksjonelle programmer, som barnehagenes utearealer ofte er, gjør det vanskelig å integrere i et sentrumsområde hvor det er andre krav og føringer som skal oppfylles på samme areal.

Selvaag ber Bærum kommune vurdere å innføre en egen kategori for Sentrumsbarnehager hvor man, på et prinsipielt nivå, angir et redusert krav for barnehagen, og er tydeligere på en beskrivelse av hvilke kompenserende tiltak som forventes basert på erfaringer fra andre barnehager bygget i sentrumsområder.

Selvaag viser for øvrig til en studie utført ved NMBU i 2019 «Uteområder i barnehager og skoler» hvor studien kommer med et forslag til et redusert arealkrav for barnehager i bysentrum:

«Utgangspunktet og hovedanbefalingen er 30 m² pr elev i grunnskolen og 25 m² pr. barn i barnehager og gjelder generelt. I bysentrum/ tett bybebyggelse anbefales det å redusere disse tallene med 60 % hvilket innebærer 18 m² pr elev i grunnskolen og 15 m² pr barn i barnehager. Dette forutsetter at kommunene selv har kartfestet og identifisert sonene.»

Vi tror dette vil kunne bidra til en bedre forutsigbarhet og lette prosessen i en del vanskelige prioriteringer i pågående og fremtidige planer i Bærum kommune.

2.5 SYKKELPARKERING

Best pkt.17.1. Parkeringsdekning skal fastsettes endelig i reguleringsplan.

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell og temakart for parkeringssoner. Temakart angir sone 1,2 3, og 4.

Selvaag bolig støtter kommuneplanens føringer om at et transporthierarki i punkt 15.1. Man ønsker likevel å kommentere på de kravene som foreslås for sykkelparkering.

Selv om bestemmelsen angir av parkeringsdekning skal fastsettes endelig i reguleringsplan vil føringene som nå angis i KPA i praksis være gjeldende krav. Selvaag anbefaler derfor at kravene til sykkelparkering gjøres mer fleksibelt enn det minimumskravet som nå foreslås. Man ser at det skjer store endringer i vaner og tilbud for sykler og mikromobilitet på kort tid. Det er bare få år siden en nyvinning som deleordninger for el-sparkesykler på kort tid ble en viktig og naturlig del av mobilitetsbildet i sentrumsområder, og lastesykler har kunne erstatte mange hverdagsbilturer over kortere avstander. Det er da vanskelig å forutse hvordan denne utviklingen fremskrives selv over en 4 års periode.

Selvaag mener derfor at en del av de minimums-kravene til sykkelparkering som KPA nå foreslår bør behandles på samme måte som parkering for biler hvor det ikke er et absoluttkrav, men et krav som vurderes i den spesifikke detaljplan.

De samlede kravene til sykkelparkering som stilles i kommuneplanen utgjør store arealer som er ressurskrevende, å bygge og drifte. Det antas at det vil være store lokale forskjeller når det gjelder en detaljplans antatte demografi og forhold i omkringliggende fasiliteter som påvirker hvor aktuelt det er å benytte sykkel i hverdagen. Dersom det viser seg at beboere og arbeidstakere ikke i så stor grad benytter seg av sykkel som det legges opp til i KPA vil det potensielt bli bygget store arealer det ikke er bruk for.

Spesifikt kravet i best pkt 17.7 hvor det foreslås at «Minimum 30 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.» Oslo kommune, til sammenligning, foreslår i sin revisjon av parkeringsnormen å avsette 15% til lastesykler.

Ved å sette et mer fleksibelt krav til sykkelparkering og stille krav til at det gjøres faglige og empiriske vurderinger fra plan til plan og over tid mener Selvaag at KDP på en bedre måte kan sikre at det bygges tilstrekkelig, men ikke for mye areal til sykkelparkering.

2.6 AVSTAND TIL V/A-LEDNINGER

Best. pkt 27.5. For offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på 4 meter målt fra ledningens ytterkant. Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg kan ikke plasseres innenfor dette restriksjonsbeltet. Byggegrensen omfatter også annen virksomhet og endring av arealbruk som utgjør risiko for skade på ledninger eller er til hinder for vedlikehold.

Selvaag etterlyser hjemmelsgrunnlag for en byggegrense på 4 meter fra offentlige vann- og avløpsledninger. På Fornebu Sør vil noe av Selvaags bebyggelse ligge nærmere enn 4 m fra V/A-ledninger. Det kan avklares privatrettslig med kommunens V/A-etat.

3. STORE STABÆK

3.1 INNLEDNING

Selvaag er hjemmelshavere til flere eiendommer på Store Stabekk, gnr. 13 bnr. 370, gnr. 13 bnr. 371, gnr. 13 bnr. 372, gnr. 13 bnr. 373, gnr. 13 gnr. 374 og gnr. 12 bnr. 369. I tillegg har Selvaag inngått en avtale med hjemmelshaver av gnr. 13 bnr. 184. Samlet benevnes disse gårds- og bruksnumre i det videre som "**Eiendommene**". Vi vil i det følgende fremsette Selvaags merknader knyttet til forslaget om å endre arealformålet til Eiendommene til grønnstruktur.

Eiendommene er i kommuneplanens arealdel (KPA) og i gjeldende bebyggelsesplan fra 2009, senest stadfestet av Statsforvalteren i 2012, avsatt til boligformål. Selvaag er i gang med prosjektering av vei og teknisk infrastruktur, hvor søknad for disse tiltakene er innsendt BK til behandling.

Det bes om at eksisterende arealformål – bolig - opprettholdes.

Subsidiært bes det om at det inntas en særskilt bestemmelse om at eksisterende bebyggelsesplan for Eiendommene skal videreføres og gjelde foran kommuneplanens arealdel ved motstrid.

3.2 STORE STABÆK - FORSLAG TIL RULLERING AV KOMMUNEAREALPLANEN

I forslag til rullering av KPA foreslås det at Eiendommene får endret arealformål til grønnstruktur - naturområde, turdrag, friområde, park, etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 3. I planbeskrivelsen vises det til at kommunen må ha tilstrekkelig byggeområder til å sikre vekst gjennom transformasjon av allerede bebygde arealer, samtidig som eksisterende naturområder kan sikres og gjøres mer robuste. Videre følger det av planbeskrivelsen at:

"Naturområder, grønnstruktur og ubebygde arealer i kommunen er forsøkt styrket og sikret gjennom tilbakeføring av arealer avsatt til byggeformål til grønne formål eller LNFR som er planlovens fellesbetegnelse for områder avsatt til landbruk, natur, friluftsliv eller reindrift."

I vedlegg "Arealer til Grønnstruktur eller LNFR" heter det i nr 119 (s24):

"Området foreslås omgjort fra Bolig fremtidig til LNFR." [...]

"Området er de av et større Landbruksområde, selv om dette konkret området ikke er dyrket, er dette et ikke bebygget område i ransonen av landbruksarealer".

3.3 S TORE STABÆK - MERKNADER TIL FORSLAG OM Å ENDRE EIENDOMMENE TIL GRØNTSTRUKTUR

Iht pbl § 11-7 nr. 5 er LNFR et hovedformål som kan inndeles i angitte underformål angitt i bestemmelsen bokstav a og b. Det følger av pbl § 11-7 siste ledd at det skal gis bestemmelser i nødvendig utstrekning for å klargjøre hovedformål. I pbl § 11-11 nr 1 og 2 er det hjemmel for å gi presiserende bestemmelser til omfang og lokalisering av bebyggelse til landbruk og reindrift samt bestemmelser om spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

Dersom kommunen skal endre arealformål fra bolig til LNFR på Eiendommene, krever dette en konkret, saklig og reell begrunnelse. Forslaget som er sendt på høring har så vidt vi kan se ingen begrunnelse.

I kommunens "vurdering" på s 24 i vedlegg "Arealer til Grønnstruktur eller LNFR" er det vist til at Eiendommene er del av et større landbruksområde i ransonen av landbruksarealer.

Kommunen synes altså å mene at Eiendommene skal avsettes til landbruk, uten at dette er utdypet eller begrunnet.

Selvaag er enig i at Eiendommene ligger i ransonen av landbruksarealer, men er ikke enig i at arealene skal være å anse som del av et landbruksområde. Arealene brukes rent faktisk ikke til landbruk og skal heller ikke brukes til landbruk i fremtiden.

Området er heller ikke et naturområde, friluftsområde eller et friområde. I saksfremlegget til bebyggelsesplanen fra 2009 uttaler rådmannen på s 15 at "[o]mrådet fungerer i dag primært som privat innmark, ikke et friareal". Videre på s 15 og s 16 uttaler rådmannen følgende om forholdet til grønnstruktur (vår understrekning):

"Planforslaget er ikke i strid med kommuneplanens arealdel og rådmannen vurderer grønnstrukturen som ivaretatt. Planforslaget tilfører dessuten en ny tverrforbindelse mellom Gml. Drammensvei og Terrasseveien og vil derfor øke mulighetene for gjennomgang i området. Det er også foreslått bevart en vegetasjonssone mot eksisterende bebyggelse på ca. 6 meter som bidrar til å sikre grøntområdet. 16 Bevaring av grønnstrukturen er ikke optimal, men det er vanskelig å bevare mer vegetasjon i et regulert boligområde. Tverrforbindelsen mellom Terrasseveien og Gml. Drammensvei er imidlertid framtidige endringer som for allmennheten oppleves mest positivt. Det er også lagt inn en buffersone på 25 meter til gamle Drammensvei som skal ivareta hensynet til veien som kulturminne, og som sikrer en ytterligere del av grønnstrukturen."

Landbrukshensyn synes ikke å ha vært relevant i saken, noe som harmonerer med Selvaags påstand om at Eiendommene ikke er eller skal i fremtiden anses som landbruksarealer. På historiske flyfoto på Finn.no synes ikke Eiendommene å ha inngått som landbruksarealer/dyrket mark noensinne.

Dersom kommunen egentlig ønsker området avsatt til grønnstruktur/friområde, viser vi til forarbeidene til plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7, hvor det fremgår at kommuneplanens arealdel skal være en "grovmasket oversiktsplan som fastlegger, viser og binder opp hovedtrekkene i arealbruken", og at arealformålet grønnstruktur (som omfatter bl.a. underformålet friområde) er ment å skulle brukes for arealer som skal utgjøre:

"(...) et sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspreget område som ligger innenfor eller i tilknytning til en by eller et tettsted. Formålet gjør det mulig for kommunen å avgrense hovedstrukturen i grøntdrag og naturområder, gjennomgående turdrag og parker og større friområder, lekeområder og naturområder innen byggesonen. Grønnstrukturen vil binde de grønne områdene innenfor byggesonen sammen med friluftsområder utenfor".

Dette passer ikke for Eiendommene som nettopp er "privat innmark" og ikke del et større friområde/turdrag. Tvert imot åpner bebyggelsesplanen fra 2009 for ferdselsårer som i dag ikke finnes og bedrer således tur- og ferdselsmulighetene i området.

Vi ber om at kommunen avstår fra å endre arealformål på Eiendommene. Det er ikke saklig, reelt grunnlag for å avsette Eiendommene til landbruksformål eller grønnstruktur.

Dersom kommunen avsetter området til LNFR eller grønnstruktur, vil Selvaag måtte vurdere erstatningskrav og/eller innløsningskrav med grunnlag i påregnelig utnyttelse til boligformål slik Eiendommene har vært regulert siden 1980, og senere stadfestet bebyggelsesplan fra 2012.

Med vennlig hilsen
Selvaag Bolig ASA



Petter Cedell
Akkvisisjons- og utviklingsdirektør