



Viken fylkeskommune

Att: Per Albert Kierulf og Mads Jørgen Lindahl

17.02.2023

Deres ref: 716458/2022 - 2020/874

KOMMUNEPLANENS AREALDEL I BÆRUM – LYSAKER SOM PRIORITERT UTVIKLINGSOMRÅDE

Innledning

Mustad Eiendom ønsker å informere Viken fylkeskommune om [vår høringsuttalelse](#) til kommune-planens arealdel i Bærum som gjelder Lysaker. Lysaker er et prioritert utviklingsområde i kommuneplanen og i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, men de arealformål som nå ligger i forslaget til kommuneplanens arealdel, er til hinder for å utvikle Lysaker som prioritert utviklingsområde.

Vår høringsuttalelse, om å legge til rette for «sentrumsformål» på Lysaker, er likelydende med forslaget til arealdel som administrasjonen i Bærum kommune la frem for politisk behandling, men som etter behandling i Planutvalget og Kommunestyret høsten 2022, ble tatt ut av det planforslaget som ble sendt til høring.

Viken fylkeskommunes høringsuttalelse

Mustad Eiendom er kjent med Viken fylkeskommunes høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel i Bærum, bl.a. punkt 4 i Fylkesrådets vedtak:

4. *På bakgrunn av det godt utbygde skinnegående kollektivtransporttilbudet mener vi Bærum kommune må ta betydelig mer av befolkningsveksten i Viken fylke enn hva kommuneplanens arealdel legger til grunn. Vi viser til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus og Byvekstavtalen hvor det framgår at bybåndet skal ta en høy andel av veksten og at det særlig legges til rette for høy arealutnyttelse rundt kollektivknutepunktene og stasjoner på det banebaserte kollektivsystemet.*

Mustad Eiendom deler Viken fylkeskommunes oppfatning om at det ligger føringer i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus og i gjeldende Byvekstavtale om at det bør legges til rette for videre byutvikling og vekst i områder rundt kollektivknutepunktene og stasjoner på det banebaserte kollektivsystemet.

MUSTAD EIENDOM AS

Lilleakerveien 8, Postboks 100 Lilleaker, 0216 Oslo, mustadeiendom.no
+47 950 00 444, kunde@mustadeiendom.no



Lysaker i dag – og som prioritert utviklingsområde framover

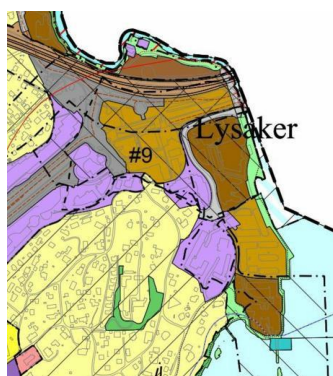
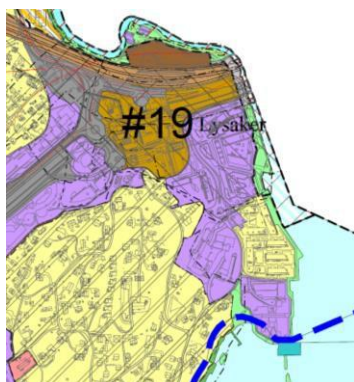
I det nye forslaget til arealdel i Bærum kommune er Lysaker et prioritert utviklingsområde. Da bør kommunen samtidig, i kommuneplanens arealdel, legge til rette for transformasjon av Lysaker, slik at området kan utvikle seg til et attraktivt og levende byområde med flere boliger, arbeids-plasser og andre sentrumsfunksjoner.

Lysaker, på begge sider av E18, er preget av mono-funksjonell arealbruk primært i form av kontorer og handel (CC -Vest). Boliger er samlet i en klynge sør i området (Lysaker brygge) eller som småhusbebyggelse i områdene rundt Lysaker. Hele Lysaker mangler bymessig struktur og program. Denne mono-funksjonelle utviklingen har skjedd i tråd med gjeldende kommuneplan. Av figur 1 under fremgår det at arealdelen, med unntak av det avgrensede sentrumsområdet, legger til rette for mono-funksjonell arealbruk i ulike felt; næring/kontor (lilla områder) eller bolig (gule områder).

Lysaker som sted sliter med barrierene samferdselsinfrastrukturen skaper, samtidig som kollektiv-knutepunktet gir området et stort fortrinn. Dagens infrastruktur innebærer betydelige barrierer for gående og kollektivreisende. Bilen står øverst i transporthierarkiet og fotgjengerne nederst.

Tilgjengeligheten til «herlighetene» som Lysakerelva, fjorden og det grønne er begrenset av dagens bygningsstruktur og veistruktur. Folk er her for å jobbe, handle eller bytte mellom transportformer. Siden ønsker de å forlate stedet raskest mulig for å leve livet et annet, mer attraktivt sted.

Lysaker i kommuneplanens arealdel – og politisk behandling i Planutvalget og Kommunestyret



Figur venstre: Gjeldende KPL Figur midt: Ny KPL lagt frem for Planutvalget. Figur høyre: Ny KPL lagt ut til off. ettersyn.



Mustad Eiendom støtter administrasjonen i Bærum kommune sitt forslag til ny arealdel når det gjelder Lysaker, jf. figur 2 over. I forslaget ble det lagt til rette for transformasjon av eksisterende mono-funksjonelle næringsområder til et mer sammensatt sentrumsområde. Endring av areal-formål til «sentrumsformål» (brune områder i figuren), vil åpne for å utvikle Lysaker også med boliger, slik at Lysaker kan bli et attraktivt og levende byområde.

Under den politiske behandlingen av forslaget til ny arealdel i Planutvalget og Kommunestyret høsten 2022, ønsket flertallet, bestående av Høyre og FrP, å ta ut administrasjonens forslag om å utvide området for «sentrumsformål» på Lysaker. Argumentasjonen i den politiske debatten handlet bl.a. om «frykt for sterk vekst i Bærum» og «skepsis til pågående blokkutvikling på Bekkestua». Flertallet ønsket derfor ikke å legge til rette for boligutvikling på Lysaker nå, men vil vurdere dette på nytt ved senere rullinger av kommuneplanens arealdel. Mindretallet i Planutvalget og Kommunestyret argumenterte for administrasjonens forslag og viste bl.a. til forpliktelser i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, gjeldende Byvekstavtale og til de infrastrukturinvesteringer som nå blir gjort i ny bane til Fornebu, ny kollektivterminal på Lysaker m.m..

Figur 3 over viser forslaget til ny kommuneplan for Lysaker, her beholdes de mono-funksjonelle næringsområdene langs elva og fjorden. Dette vil ikke gjøre det mulig å utvikle boliger i disse områdene og vil i realiteten utsette utvikling av de mest sentrumsnære områdene på Lysaker på ubestemt tid. Dette er ikke i tråd med at Lysaker skal være et av de viktigste prioriterte utviklingsområdene i Bærum.

VPOR for Lysakerbyen

Mustad Eiendom sitt innspill til kommuneplanens arealdel i Bærum er i tråd med faglig funderte prinsipper om hvordan attraktive steder bør utvikles. Disse prinsippene er bl.a. nedfelt i [Veiledende plan for offentlige rom \(VPOR\) for Lysakerbyen](#), vedtatt av Bærum kommunestyre 06.02.2019 og Oslo bystyre 19.06.2019. I Bærum kommunes vedtak fremgår det at: «*Planen skal legges til grunn for den videre plan- og byggesaksbehandling i området*».

Videre heter det i VPOR for Lysakerbyen i kap. 1.1. Formål: «*Planen har en helhetlig tilnærming til utvikling i området, som har betydelig utbyggingsinteresse, både i regi av større sektorinteresser som Jernbaneverket, Statens vegvesen og Ruter, samt private utbyggere.*»

VPOR er sett i sammenheng med fremtidig arealutvikling for å avdekke fremtidige behov for offentlige rom. Høyere arealutnyttelse, en mer differensiert arealbruk og større andel boliger legges til grunn for videre byutvikling.» (Vår understrekning.)



Bærum kommune følger ikke opp overordnede føringer for arealutvikling på Lysaker eller egne tidligere vedtak, gjennom sitt forslag til kommuneplanens arealdel, bl.a.; 1) Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus, 2) arealforpliktelser i gjeldende Byvekstavtale, 3) kommunens egen arealstrategi der Lysaker er prioritert utviklingsområde og 4) VPOR for Lysakerbyen, som sier at det skal legges til rette for mer differensiert arealbruk og en større andel boliger i videre byutvikling på Lysaker.

Byvekstavtalen for Osloområdet

I byvekstavtalen står det:

«Avtalepartene forplikter seg til å legge til rette for høy arealutnyttelse i områdene som er avsatt til prioriterte vekstområder i RP-ATP. I kommunene som utgjør bybåndet og på stasjonene langs Fornebubanen, må det særlig legges til rette for høy arealutnyttelse rundt kollektivknutepunktene og stasjoner på det banebaserte kollektivsystemet.»

Lysaker er både i bybåndet og en stasjon langs Fornebubanen. Bærum kommune burde derfor anstrenge seg for å legge til rette for vekst her, også boligvekst, og ikke avvente tilrettelegging for boligutvikling til evt. senere rullinger av kommuneplanens arealdel.

Plan for Lilleakerbyen i Oslo kommune

Mustad Eiendom har nylig utarbeidet et omfattende forslag til reguleringsplan for Lilleakerbyen. Planen omfatter også Lysaker, nord for E18. Planen skal gi grunnlag for å transformere et innadventt og bilbasert kjøpesenter (CC Vest) og mono-funksjonelle kontorbygg til en flerfunksjonell og attraktiv by med torg og møteplasser og mangfoldige sentrumsformål, inkludert rikt innslag av boliger som til sammen vil gi den «24- timers byen» alle ønsker seg. Resultatet blir et nytt levende sentrumsområde som også legger til rette for miljøvennlig mobilitet og tilgang til naturkvaliteter (bl.a. Lysakerelva).

Mustad Eiendom ønsker å bidra til tilsvarende utvikling på Lysaker sør for E18, men vil ikke ha mulighet til dette slik arealformålene nå er definert i forslag til kommuneplanens arealdel i Bærum.

Lysaker som prioritert utviklingsområde må følges opp i kommuneplanens arealdel

Mustad Eiendom støtter Viken fylkeskommunes høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel i Bærum, men vi mener at den burde ha vært enda tydeligere når det gjelder forventninger til byutvikling på Lysaker. Det er ikke tilstrekkelig at kommunen sier at Lysaker skal være et prioritert utviklingsområde. Strategien må følges opp av virkemidler i kommuneplanens arealdel som muliggjør ønsket utvikling. Og kommunen må stå ved tidligere vedtak om å legge til rette for vekst, ikke la være å legge til rette for transformasjon og fortetting, slik kommunen nå gjør, jf. omtalen av Lysaker på side 32 i planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel:



«Lysaker senterområde strekker seg i dag i praksis sørover langs Strandveien til Lysaker brygge. Lysaker har potensial for å utvikles som senterområde med større grad av funksjonsblanding og bymessige kvaliteter – herunder flere boliger. Med tanke på støy, luftforurensing og å kunne bygge opp under eksisterende kvaliteter, vil en naturlig senterutvidelse skje sør for E18 mot elva og fjorden. For å dempe veksttakten er det likevel ikke tilrettelagt for transformasjon/ fortetting i dette området i denne kommuneplan-revisjonen.» (Vår understrekning).

I Viken fylkeskommunes saksframlegg (side 4) fremheves behovet for at *«planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press i boligmarkedet, slik som Bærum kommune, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene»*.

Lysaker er et slikt sted, der gode løsninger må finnes på tvers av kommunegrenser. Nå legges det gode planer for Lysaker og Lilleakerbyen på Oslo-siden av kommunegrensen, nord for E18, mens tilsvarende planer for byutvikling sør for E18, følges ikke opp av Bærum kommune i kommune-planens arealdel.

Konklusjon og videre prosess

Mustad Eiendom ønsker at arealer sør for Lysaker torg skal settes av til «sentrumsformål» i ny arealdel i kommuneplanen, i tråd med administrasjonens forslag, jf. figur 2 over. Dette hadde vi forventet ettersom Bærum kommune så sent som i 2021 vedtok ny arealstrategi for Bærum, der Lysaker er utpekt som prioritert vekstområde. Det fremgår også av arealstrategien / strategisk arealkart for Bærum at *«de prioriterte vekstområdene skal utvikles før andre områder»* ved prioriterte stasjoner for bane / buss.

Det er stort behov for byreparasjon rundt Lysaker, som i dag er preget av mono-funksjonelle områder av enten boliger eller kontorer, barrierer for gående, syklende og kollektivreisende, manglende tilgjengelighet til fjord og grønne områder og begrenset grunnlag for byliv, handels- og servicetilbud. Dersom man ønsker å foredle arealbruken på Lysaker og skape en attraktivt og fremtidsrettet fjordby, så må man åpne opp for flerfunksjonell byutvikling, slik «sentrumsformål» i kommuneplanens arealdel vil legge til rette for. Dette vil også være helt i tråd med anbefalinger i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus og VPOR for Lysakerbyen.

Det er direkte i strid med overordnede føringer for arealbruk, tidligere vedtak og gjeldende Byvekstavtale, når Bærum kommune i sin planbeskrivelse sier: *«For å dempe veksttakten er det likevel ikke tilrettelagt for transformasjon / fortetting i dette området (dvs. Lysaker) i denne kommuneplanrevisjonen»*.

Vi håper at Viken fylkeskommune vil følge opp overordnede føringer og planer om at Lysaker skal tilrettelegges som prioritert utviklingsområde, også med boligutvikling.



Mustad Eiendom stiller gjerne opp i møte med Viken fylkeskommune og Bærum kommune om det skulle bli aktuelt i videre prosess med behandling av innspill til kommuneplanens arealdel i Bærum.

Vennlig hilsen
Mustad Eiendom

Øyvind Arntsen
Direktør plan og prosjektutvikling

Kopi til:
Statsforvalteren i Oslo og Viken, Statens vegvesen, Bane NOR SF, Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten og Bærum kommune.