



Statsforvalteren i Oslo Og Viken
Postboks 325
1502 Moss

Deres ref.:

Vår ref.:

22/18376/23/52805/EALF

Dato:

13.03.2023

Kommuneplanens arealdel - Bærum kommune - anmodning om å trekke innsigelser

Vi viser til dialogmøte 09.02.2023 vedrørende innsigelser til kommuneplanens arealdel 2022-42. Vi har gjort en vurdering og foreslår løsninger på innsigelsene. På bakgrunn av våre forslag ber vi om at innsigelsene trekkes.

Statsforvalteren har fremmet innsigelse til 10 temaer, områder og bestemmelser i Kommuneplanens arealdel 2022-42. Dette gjelder:

1. Arealvurderinger – alternativer for småbåthavn, Strand - manglende inntegning plankart, konsekvensutredning og ROS
2. Endringer i arealplankart og manglende konsekvensutredning Granfoss og Teleplan
3. Rykkinn som prioritert vekstområde
4. Planens bestemmelser punktene 19.2.2 og 19.2.3 - utnyttelse og funksjonsblanding
5. Brynsveien 88 – boligvekst utenfor prioriterte vekstområder
6. Dønskiveien 55 - boligvekst utenfor prioriterte vekstområder
7. Avtjerna avsettes som utbyggingsområde
8. Leif Larsens vei – konflikt mellom arealformål og utvalgt naturtype
9. Forslåtte alternativer til småbåthavn – mangelfullt beslutningsgrunnlag og prioritering
10. Planbestemmelse 13.6 – kantsone

Hovedtrekk i Kommuneplanenes arealdel for Bærum kommune 2022-42

FNs bærekraftsmål er lagt til grunn for kommuneplanens samfunnsdel og konkretisert gjennom planens mål og strategier. Arealdelen bygger videre på mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel (vedtatt 23. juni 2021) og planprogram for kommuneplanens arealdel (vedtatt 09.12.2021). Videre er Langsiktig drifts- og investeringsplan (LDIP) av 1. desember 2021 førende for hovedutbyggingsretning og utbyggingstakt. Kommuneplanens arealdel viderefører arealstrategien og føringer som er gitt i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015), samt utbyggingstakten for kommunale investeringer når det gjelder sosial

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
Plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

infrastruktur, ved å legge til rette for at hovedandelen av veksten kan tas innenfor prioriterte vekstområder og stasjoner.

En gjennomgang av gjeldende kommuneplan viser at kommunen har tilstrekkelig byggeområder til å sikre vekst gjennom transformasjon av allerede bebygde arealer, samtidig som eksisterende naturområder kan sikres og gjøres mer robuste.

Viktige rammer for planarbeidet:

- Spare grønne arealer
- Møte boligbehovet
- Vekst med kvalitet

UTDRAG PLANMESSIGE FORHOLD

Langsiktige vekstgrenser

Ved forrige kommuneplanrevisjon i 2018 ble det utarbeidet og vedtatt langsiktige vekstgrenser for vekstområdene Sandvika, Høvik, Fornebu/ Lysaker og Fossum. Langsiktige vekstgrenser for Høvik er justert i tråd med kommende planarbeid (Høvik) og politiske vedtak. Øvrige vekstgrenser er videreført som før. Vekst innenfor planperioden er vist ved krav om felles plan og fremtidig byggeformål for de områder hvor det tilrettelegges for vekst i kommende planperiode.

Vekstgrunnlag og – potensial

Gjennomgang av vekstpotensial og arealreserver viser at det med god margin er mulig å sikre estimert vekst fram mot 2042 innenfor arealer avsatt til vekst i de prioriterte vekstområdene. Arealdelen bygger på vekstforutsetninger gitt i LDIP (Langsiktig drifts- og investeringsplan) som anslår et boligbehov på i underkant av 800 nye boliger per år eller totalt 16 800 nye boliger fram mot 2042. I beregningene tas det utgangspunkt i at 85 % av arbeidsplassene er arbeidsplass- og besøksintensive og at disse i hovedsak skal lokaliseres i områder avsatt til dette (Lysaker, Fornebu og Sandvika). De mer arealkrevende arbeidsplassene lokaliseres til næringsparkene.

Fornebu og Sandvika har arealreserver til å dekke en stor andel av estimert vekst. Det er derfor lagt til grunn en nøkternhet i planforslaget når det gjelder å foreslå nye arealer til transformasjon/ fortetting, med unntak av Avtjerna – som er lagt inn som utviklingsområde på lang sikt (etter 2040).

Senterområder

Bærum har mange senterområder med ulike størrelser og funksjoner. Funksjonsblanding og tilbudet i alle områdene skal bygge opp under ambisjonen om et kortreist hverdagsliv slik at ditt nærmeste senterområde dekker de varer og tjenester man har behov for i hverdagen. Senterområdene skal utvikles med sikte på å fremheve det særegne/identitetsskapende ved stedet. For Sandvika, Lysaker og Fornebu, satses det på utvikling av mer bymessige karakter.

Foreslått senterhierarki er ment å reflektere grad av utnyttelse, samtidig som den også reflekterer prioritert rekkefølge. Arealstrategien legger føringer for at det skal tilrettelegges for høy utnyttelse i prioriterte vekstområder og moderat utnyttelse ved prioriterte stasjoner. Dette tilsier at det legges til for høy utnyttelse i byområdene (Sandvika, Lysaker og Fornebu), og mer moderat utnyttelse i område- og lokalsentre.

Transformasjons- og vekstområder

Planen fastsetter vekstområder hvor veksten skal prioriteres og legges til rette for utvikling og transformasjon, blant annet ved:

- Avgrensning av transformasjons- og vekstområder er i hovedsak vist i arealplankartet ved bruk av om felles plan. Dette gjelder for flere områder i Bærum.
- For vekstområder hvor det ikke er angitt krav om felles plan, angir fremtidig formål områder for vekst og transformasjon.
- For enkelte av senterområdene med krav om felles plan – som på Høvik – videreføres arealformål (nåværende) med den hensikt at videre planarbeid avklarer framtidig arealformål og arealdisponering

Avtjerna

Ved kommuneplanrevisjonen (KPA 2017-2035) ble Avtjerna, etter innsigelse fra Statens vegvesen og Fylkesmannen, etterfulgt av Kommunal- og moderniseringsdepartementets avgjørelse, tatt ut av planen. Ved vedtak av kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategiske føringer i Kommunestyret 23. juni 2021, ble det lagt til et punkt om at Avtjerna skal inn igjen som bolig- og transformasjonsområde i kommuneplanens arealdel.

Med bakgrunn i den politiske bestillingen er Avtjerna framlagt som gjeninntatt boligområdene i arealdelen. Kommunen ser utviklingen av boliger på Avtjerna som en arealreserve i et langsiktig utviklingsperspektiv, og at dette må ses i sammenheng med boligutvikling i de prioriterte vekstområdene. Kommunedirektøren mener at det vil være hensiktsmessig å bruke området til midlertidig til masseforvaltning, i det del av området for utfylling av masser på Lorangmyr (Fellesprosjektet Ringeriksbanen og E16) i påvente av tilrettelegging for boliger. Kommunedirektøren viser likevel til at den regionale arealplanen ikke er endret og at det ikke foreligger noe ny transportplan som dokumenterer fullverdig kollektivtilbud, som evt skulle gi grunnlag for at departementet skulle endre sin beslutning knyttet til innsigelsen fra forrige runde.

Gode byer og tettsteder

Kommuneplanens samfunnsdel har ambisjon om et attraktivt og inkluderende Bærumssamfunn for alle; - i vår kommune skal det være godt å bo og leve! Kvalitet i omgivelsene som virkemiddel for gode bo- og bymiljø bidrar til å nå kommunens klimakloke mål om et kortreist hverdagsliv. Attraktive senterområder med høy kvalitet er også viktig for kommunens attraktivitet for etablering av næringsliv, og er blitt vektlagt som gjennomgående tema i planen.

For å skape et godt sted å bo og leve, er det viktig å legge til rette for et mangfoldig og variert bomiljø. Nye utbyggings- og transformasjonsprosjekter bør legge til rette for variasjon i boligtyper og -størrelser. Variasjon i utbyggingsmønster og tilrettelegging for ulike typer boliger, må i planarbeidet styres gjennom funksjonskrav i reguleringsplaner (utnyttelse, uteoppholdsareal, krav til andel store og små leiligheter.

Grønn mobilitet

Kommunen har gjennom byvekstavtalen forpliktet seg til nullvekstmålet. I klimastrategien er målsettingen skjerpet ved mål om at andelen av personreiser med kollektiv, sykkel og gange skal være 60 % innen 2030.

Planens kvalitets- og funksjonskrav vektlegger faktorer som må til for å nå klimamålene ved planlegging av nye områder. Kvalitetskravene må ses i sammenheng med bestemmelser om grønn mobilitet – blant annet reduserte parkeringsnormer.

Parkeringsnorm

Det er lagt 2 alternative parkeringsnormer til offentlig ettersyn.

Alternativ 1 er knyttet opp mot fire mobilitetssonene og differensiert ut fra sonens potensial for grønn mobilitet. Det er angitt ulike mål for de ulike sonene og foreslått ulike tiltakspakker for hver av sonene. Sonene har følgende inndeling:

- Sone 1:
 - De prioriterte vekstområdene Lysaker, Sandvika, Fornebu og Bekkestua pluss Stabekk
- Sone 2
 - Øvrige prioriterte stasjoner; Vøyenenga, Kolsås, Fossum, Østerås, Eiksmarka, Haslum, Slependsen
 - Omlandet rundt sone 1
 - Enkelte av aksene som betjenes av høyfrekvente busslinjer ligger også innenfor sone 2. Eksempelvis langs Kirkeveien mellom Haslum og Høvik, aksene mellom Bærumsveien og Sandvika, samt mellom Høvik – Sandvika.
- Sone 3
 - Den «tette» byggesonen for øvrig
- Sone 4
 - Områder med noe spredt bebyggelse og mindre effektivt kollektivtilbud; Tanum, Skuidalen, Sollihøgda, Lommedalen

Alternativ 2 knytter seg til gjeldende parkeringssoner.

Hovedforskjellen mellom de to, er at alternativ 1 legger til grunn de fire sonene omtalt over, mens alternativ 2 viderefører gjeldende kommuneplans A-, B- og C- områder og er en mindre restriktiv p-norm. Begge alternativene er vurdert opp mot måloppnåelse, og har begge en positiv effekt i retning av måloppnåelse.

Mobilitetsplan

Det settes krav om utarbeidelse av mobilitetsplan for nye planer, der relevante tiltak må vurderes for det enkelte prosjekt. Mobilitetsplanen skal bidra til å bevisstgjøre utbyggere og planmyndighet på hvilke transportbehov det planlegges for og hvilke transportløsninger det bør legges til rette for, herunder hvordan det tilrettelegges for å endre reisevanene. Mal for mobilitetsplan vedlegges planen til sluttbehandling.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er utbyggingspress på uregulerte områder i kommunens villastrøk. Fortetting og endring av eiendomsstruktur er en av hovedfaktorene som utfordrer bevaring av kvaliteter og kulturminner ved noen av de viktigste historiske villaområdene i Bærum.

Det er utarbeidet temakart for kulturminner og kulturmiljø hvor oppdaterte registreringer og verdisetninger er inkludert.

Naturverdier

Denne planen har fokusert på to viktige områder:

- Tilbakeføring av arealformål til grønnstruktur – naturverdier eller LNFR
- Gi formål “Natur” til arealer hvor det er registrert “utvalgt naturtype” etter forskrift

Parallelt med arbeidet med kommuneplanens arealdel, er det utarbeidet et forslag til naturmangfoldstrategi. I tilknytning til arealplanleggingen, vektlegges behovet for å drive løpende kartleggingsarbeid for å oppdatere og utvide kunnskapsgrunnlaget.

I tråd med naturmangfoldstrategien foreslås det et temakart for Grønnstruktur og naturverdier. Intensjonen har vært å tydeliggjøre hensyn som skal tas, samtidig som dette kobles mer konkret til bestemmelsene i planen.

Hensynssoner og temakart

Det er foreslått en kombinasjon av hensynssoner og temakart i kommuneplanen med intensjon om å tydeliggjøre forholdet mellom vern og utvikling, for å sikre viktige verdier.

Småbåthavner

Planen foreslår å høre mindre utvidelser av enkelte eksisterende småbåtanlegg for å imøtekomme politisk vedtak om vurdering av kommunens småbåthavner. Nye arealer som foreslås med formål “fremtidig småbåthavn” i KPA har kun som hensikt å sikre omplassering av brygger og båter fra Lakseberget, eventuelt til anlegg for deling/utlån/utleie av båter.

Det vil på sikt være behov for å vurdere ny og annen bruk av småbåthavner for å sikre fellesskapets interesser. Det finnes noe ledig båthavnkapasitet innenfor arealer som er avsatt til formål småbåthavn, især om arealutnyttelsen effektiviseres.

Næringsliv

Revidert kommuneplanforslag er restriktivt i forhold til omdisponeringer av allerede avsatte næringsarealer i kommunen for å sikre fremtidige behov.

Konkurransen om næringsliv og arbeidsplasser i Oslo- regionen er sterk. Satsing på næringslivet og flere arbeidsplasser i kommunen bør styrkes ved å avsette nye næringsarealer, satse spesielt på næringsvirksomhet og arbeidsplasser i bysentrum (Sandvika, Fornebu og Lysaker), være restriktiv med omdisponering av næringsarealer til andre formål, samt modernisere/oppgradere næringsparkene Rud/Hauger og Grini.

Næringsparkene Rud- Hauger og Grini er avsatt med krav om felles plan, hvor intensjonen er at fremtidig utvikling og modernisering skal bidra til mer arealeffektive løsninger og sambruk, bidra til økte kvaliteter i områdene og at områdene får bedre lesbarhet og blir mindre «utflytende».

Byområdene – Sandvika, Lysaker og Fornebu – vil ha de høyeste arbeidsplasskonsentrasjonene sammen med næringsområdene langs E 18- korridoren. Det er viktig med arbeidsplasser – også kontorarbeidsplasser - i sentrum for å sikre folk og liv.

Plasskrevende handel

Næringsparkene i kommunen tilrettelegges for plasskrevende handel og omfatter Rud/ Hauger og Grini. I henhold til vedtak av regional plan for handel, service og senterstruktur, har

kommunen utarbeidet en egen definisjon for hva som skal legges i begrepet plasskrevende handel sett i grensegangen mot detaljvarehandel:

Med plasskrevende varehandel/varegrupper menes: motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast/byggevarer, planter/hageartikler, hvitevarer, brunevarer og møbler. Næringsparkene skal forbeholdes plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet

Definisjonen plasskrevende handel er vesentlig endret fra gjeldende kommuneplan i det den foreslår å åpne opp også for hvitevarer, brunevarer og møbler. For å unngå «utvanning» av begrepet – at det blir flere detaljvarer enn plasskrevende varer – tydeliggjør kommuneplanens føringer at når det tilrettelegges for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende handel.

Planen stiller dokumentasjonskrav for å sikre at planlegging og utvikling av næringsparkene ikke går på bekostning av handel i sentrumsområdene. Næringsparkene og handelen i sentrum må utfylle hverandre og ikke konkurrere om å tilby samme varer til sine kunder.

KONSEKVENsutREDNING OG ROS-ANALYSE

Det er gjort Konsekvensutredning og ROS-analyse av alle innspill med krav til utredning.

Oppsummert:

Forslaget til kommuneplanen legger i all hovedsak opp til transformasjon av allerede bebygde arealer, med unntak av et stort nytt areal til boligbygging på Avtjerna. Planen følger opp kommunens strategi om å tilrettelegge for lokal massehåndtering. Utbyggingsarealene er med unntak av Avtjerna i hovedsak i tråd med kommunens arealstrategi, men som helhet vil planforslaget kunne medføre negative konsekvenser for klimagassutslipp, naturmangfold, jordressurser, friluftsliv og blågrønne strukturer samt kulturminner. Dette er tema som må vurderes i den videre detaljplanleggingen.

Kort om de ulike innsigelsespunktene

1. Manglende KU og ROS, samt inntegning i plankart for Strand
Statsforvalteren viser til at området verken var tegnet inn i plankart eller var blitt konsekvensutredet med ROS-analyse, og ber om at hvis det skal videreføres må det tegnes inn i plankart og konsekvensutredes med ROS-analyse.

2. Manglende KU og ROS for Granfoss og Teleplan
Statsforvalteren peker på at områdene Granfoss og Teleplan som er endret i plankartet i henholdt til vedtatt planprogram med byplangrep, ikke er konsekvensutredet i henhold til forskrift om konsekvensutredning § 6.a., hvor det fremkommer at kommuneplanens arealdel alltid skal konsekvensutredes. Statsforvalteren ber om at områdene konsekvensutredes på lik linje med andre endringer i arealdelen eller at det fremvises at de allerede er konsekvensutredet i annen plan.

3. Rykkinn som prioritert vekstområde
Rykkinn er ikke et prioritert vekstområde i kommuneplanens arealstrategi, men kommunen har argumentert for at det her kan tilrettelegges for moderat vekst, basert på høyfrekvente bussforbindelser. Statsforvalteren peker på at Rykkinn ikke ligger innenfor bybåndet i regional plan for areal og transport, og at Rykkinn som prioritert vekstområde strider med føringene i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus og de statlige planretningslinjer for

bolig-, areal-, og transportplanlegging. De ber om at området ikke defineres som lokalsenter i kommuneplanens arealdel.

4. Planens bestemmelser punktene 19.2.2 og 19.2.3 - utnyttelse og funksjonsblanding
Statsforvalteren viser til planbeskrivelsens side 25 hvor det fremkommer forslag til utnyttelse for senterhierarkiet som foreslått i kommuneplanens bestemmelser. Her legges det opp til en moderat utnyttelse for område- og lokalsentre med 70-150 % BRA. I regional plan kommer det frem at 150-250 % BRA tilsvarer 100 % områdeutnyttelse.

I regional plan for Oslo og Akershus punkt R6 kommer det tydelig frem at langs bybåndet skal det være 80-100 % områdeutnyttelse (150-250 % BRA) i gangavstand til skinnegående kollektivtransport eller områder med høye kollektivandeler, og at disse områdene skal ta en høy andel av veksten i befolkning og arbeidsplasser. Med dette foreslår Bærum en langt lavere utnyttelse langs skinnegående kollektivtransport, enn det regional plan legger opp til. Bærum har en rekke områder med svært god kollektivdekning med både buss, t-bane og tog. Statsforvalteren mener derfor kommunen må innarbeide bestemmelser i henhold til den regionale planen, føringene fra regional plan R6 er ikke fulgt godt nok opp i kommunens planforslag.

5. Brynsveien 88 – boligvekst utenfor prioritert vekstområde
Statsforvalteren mener at området ligger utenfor gangavstand til nærmeste stasjon, utenfor prioriterte knutepunkter og stasjonsområder, og ikke vil bygge opp under gange, sykkel og kollektivtransport. Statsforvalteren mener det legges opp til for stor boligvekst utenfor de prioriterte vekstområdene, og at området bør inngå som del av vedlikeholdsveksten utenfor prioriterte vekstområder. Det pekes på at det er en rekke store gamle trær på området som må tas vare på.

6. Dønskiveien 55 – boligvekst utenfor prioritert vekstområde
Statsforvalteren mener at området ligger utenfor gangavstand til nærmeste stasjon, utenfor prioriterte knutepunkter og stasjonsområder, og ikke vil bygge opp under gange, sykkel og kollektivtransport. Statsforvalteren mener dette området bør inngå som del av vedlikeholdsveksten utenfor prioriterte vekstområder. Foreslått utvikling ved Dønskiveien 55 strider mot regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Kommunen bes ta ut området av arealdelen, og heller bør ta sikte på å fortette i de prioriterte områdene i kommunen.

Det tillegges at det finnes en gammel ask på området, og at området grenser til et område med mistanke forurenset grunn i forbindelse med et gammelt deponi. Statsforvalteren fraråder å planlegge boliger i randsonen til gamle deponier, i tråd med veileder fra miljødirektoratet.

7. Avtjerna avsettes som utbyggingsområde
Nye boligområder på Avtjerna er i strid med regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, retningslinje R3, som sier at i kommuner med regionale byer skal 90 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skje innenfor prioriterte vekstområder. I Bærum er dette Sandvika, Fornebu og bybåndet langs jernbane og t-bane. Dette er også i strid med regional retningslinje R4 hvor det kommer frem at utvikling utenfor prioriterte vekstområder bør skje innenfor allerede etablerte boligområder, som også underbygger en utvikling mot økt bruk av kollektivtilbud, gange og sykkel. En utvikling på Avtjerna vil bli bilbasert og ikke bygge opp under gange, sykkel og kollektiv.

Det vises også til natur- og friluftslivsverdier i området, med ønske om at dette ble redegjort for.

8. Leif Larsens vei – konflikt mellom arealformål og utvalgt naturtype
Statsforvalteren har innsigelse mot den delen av foreslått arealformål Offentlig eller privat tjenesteyting som kommer i konflikt med registrert naturverdi – Kalkfuruskog. Ber om at de deler som er i konflikt med naturtypen tas ut av planforslaget.

9. Forslåtte alternativer til småbåthavn – mangelfullt beslutningsgrunnlag og prioritering
Statsforvalteren mener at det må gjøres nærmere undersøkelser av dybde- og bunnforhold samt marin biologi som viktige forhold som må vektlegges ved valg av alternativ. Manglende kunnskap om dette gjør det vanskelig å sammenligne og ta stilling til alternativene. Utvidelsene av småbåthavnene må ikke bare sees på hver for seg, men også vurderes ut fra samlet påvirkning på naturverdiene. Innsigelsen begrunnes altså med mangelfullt beslutningsgrunnlag knyttet til vesentlige natur- og miljømessige forhold som konsekvenser for marint naturmangfold og eventuelle behov for inngrep/mudring i sjøbunnen.

10. Planbestemmelse 13.6 – kantsone
Statsforvalteren har innsigelse til bestemmelse om kantsone punkt 13. 6, så langt det gjelder kravene til minimum 10 meters kantsone, flersjiktet vegetasjonssone samt utforming og vegetasjonsvalg i kantsonen. Med utgangspunkt i gjeldende mål om økt norsk matproduksjon mener de det er problematisk at kommunen etter forslaget til bestemmelse vil kunne kreve kantsoner som er langt bredere enn det som følger av forskrift om regionale miljøkrav i jordbruket i Oslo og Viken.

Kommunens svar på innsigelsespunktene med forslag til løsning

1. *Manglende KU og ROS, samt inntegning i plankart for Strand*
Bærum kommune har gjennomført KU og ROS for det angitte området ved Strand, i tråd med Statsforvalterens påpekning. Revidert KU og ROS vedlegges.

2. *Manglende KU og ROS for Granfoss og Teleplan*
Det er utarbeidet planprogram med byplangrep for Granfoss (del av *Plangrep – VPOR Lysakerbyen, 06.02.2019*, videre konkretisert gjennom *Granfoss – Planprogram, 05.11.2020*) og Teleplan (*Oksenøyveien Nord, 19.09.2019*). Disse ligger til grunn for videre detaljreguleringer. Ved revisjon av kommuneplanen har det vært en intensjon å rydde i plankartet, herunder oppretting i tråd med underliggende planer. Områdene ble derfor foreslått med endret arealformål i henhold til dette. Vi er enige med Statsforvalteren at det skulle vært gjennomført KU og ROS for disse områdene i kommuneplanen. Bærum kommune har derfor gjennomført KU og ROS for de angitte områdene for Granfoss og Teleplan. Revidert KU og ROS vedlegges.

3. *Rykkinn som prioritert vekstområde*
Bærum har et nettverk av mange små senterområder, som er særegent for Bærum. Nærsentrene har en viktig funksjon for å kunne underbygge redusert transportbehov og kortreist hverdagsliv. Dette inkluderer også etablerte senterområder, som eksempelvis Rykkinn og Bærums Verk. Vi mener at kommunen bør ha handlingsrom til å kunne drive sentrumsutvikling på Rykkinn, som er et område med mange boliger og god kollektivdekning

(buss). Det presiseres i høringsforslaget at det bare er sentrumsområdet på Rykkinn som er foreslått avsatt til utvikling. Området er i dag dominert av parkering.

Kommunen skal utarbeide en strategisk plan for Vestre Bærum, hvor hele området sees i sammenheng. Hensikten med planen er å identifisere planbehov og prioritere planinnsatsen. Kommunedirektøren vil derfor til sluttbehandling anbefale at Rykkinn ikke legges inn i kommuneplanen som prioritert vekstområde nå. Kommunen vil gjennom strategisk plan for Vestre Bærum gjøre vurderinger av hvilke områder som bør utvikles. Strategisk plan vil danne grunnlag for kommende revisjon av kommuneplanens arealdel og fremtidige reguleringsplaner. Vi mener det er naturlig at strategisk plan vurderer utvikling av sentrumsområdet på Rykkinn.

4. Planens bestemmelser punktene 19.2.2 og 19.2.3 - utnyttelse og funksjonsblanding

Ved utnyttelse for senterområder har Bærum kommune valgt å bruke metoden % BRA (bruksareal for bebyggelse på en tomt i prosent av arealet for den enkelte byggetomt), da dette er den mest brukte metoden for å beregne utnyttelsesgrad.

Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus benytter områdeutnyttelse (OU) som indikator på tetthet, hvor følgende anbefalinger er lagt til grunn for prioriterte vekstområder i Akershus:

- *Regionale byer: 80-100%. Høyest i sentrumsområder, områder for arealintensive arbeidsplasser og tett på regionale kollektivknutepunkt.*
- *Bybåndet: 80-100% i gangavstand til skinnegående kollektivtransport. Ellers avhengig av potensial for høye kollektivandeler*

I regional plan er OU «oversatt» til BRA:

- *100 % områdeutnyttelse (OU) tilsvarer 150-250 % BRA.*

Høringsversjonen av kommuneplanens planbeskrivelse omtaler utnyttelse slik:

100 % områdeutnyttelse (OU) tilsvarer om lag 150-250 % BRA. Dette betyr at anbefalingene i regional plan har et stort spenn i sine anbefalinger av utnyttelse. Med dette som utgangspunkt kan hensiktsmessig utnyttelse innenfor de prioriterte vekstområdene i Bærum være:

- *Høy utnyttelse for byområder:*
 - *Sandvika: 150-250 % BRA*
 - *Prioriterte vekstområder: 100-200 % BRA i gangavstand til skinnegående kollektivtransport*
- *Moderat utnyttelse for område- og lokalsentre:*
 - *Prioriterte stasjoner: 70-150 %BRA*

Områdeutnyttelse, som angitt i regional plan, inkluderer alt bebygd og ubebygd areal (veier, park, grøntområder, p-plasser, sosial infrastruktur mm.) innenfor et avgrenset område. Beregningsmetoden for områdeutnyttelse OU% gjør det etter vår mening vanskelig å sammenligne boligprosjekter når det gjelder utnyttelse. I regional plan er OU delvis «oversatt» til %BRA. Det er uklart hvordan dette omregnes, herunder hvilken utnyttelse 80% OU betyr i praksis. Viken fylkeskommune angir i sin uttalelse 80% OU som en nedre grense for utnyttelse i bybåndet.

Vi er enig i at kommunen har god kollektivdekning med mange stasjoner langs bane. Langs Kolsåsbanen er det 9 stasjoner, Østeråsbanen har tre stasjoner og kommende Fornebubane i alt fire stasjoner. Toget har i alt seks stasjoner i kommunen. Med så stor tetthet mellom stasjonene har det over tid etablert seg mange mindre sentrumsområder rundt banestasjonene.

Vi mener at Bærums egenart med mange senterområder, gjør at Bærum ikke uten videre kan sammenliknes med andre kommuner i hovedstadsregionen som har ett eller noen få senterområder. Bærums stasjons- og sentrumsstruktur er særegen, noe som bør reflekteres gjennom variasjon og nyansering av den regionale planens føringer. Etter vår mening er Regional plan for lite differensiert i sine anbefalinger om utnyttelse til å kunne anvendes direkte. Eksempelvis er det knyttet samme anbefalinger om utnyttelse for et sted som Sandvika (regional by) som Gjettum (stasjon i bybåndet). Vi har forståelse for at Regional plan er overordnet, og mener det nettopp er kommuneplanens oppgave å nyansere og differensiere anbefalingene ut fra kunnskap om lokale forhold.

Vi vil også anføre at diskusjonen om utnyttelse går begge veier, og viser til vedtatte planer i sentrumsområder som Sandvika, Bekkestua og Fornebu, hvor utnyttelsen på nyere prosjekter til dels ligger over anbefalt utnyttelse (opp mot 300% BRA).

Kommunen ønsker levedyktige senterområder som bygger oppunder kortreist hverdagsliv, attraktive lokalsamfunn med stedstilørighet og identitet, slik at sentrene og deres funksjoner ikke utkonkurrerer hverandre og mister sin karakter. Derfor er det viktig for kommunen å kunne differensiere mellom sentrene, slik at de utfyller hverandre fremfor å konkurrere med by- og områdesentrene som har høyere grad av funksjonsblanding og utnyttelse.

Følgelig mener vi at enkelte av de mindre senterområdene bør tilrettelegges for noe lavere utnyttelse.

I kommuneplanens bestemmelser er anbefalinger om utnyttelse kun angitt for «områdesenter», og ikke for «byområder» og «lokalsenter». For å gjøre bestemmelsene mer konsistente foreslår vi å stryke «moderat utnyttelse» fra bestemmelsenes punkt 19.2.2.

19.2.2 Områdesenter skal ha ~~moderat utnyttelse~~ og variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor, kulturtilbud og tjenesteyting.

I planbeskrivelsen foreslås det en justering av utnyttelse til

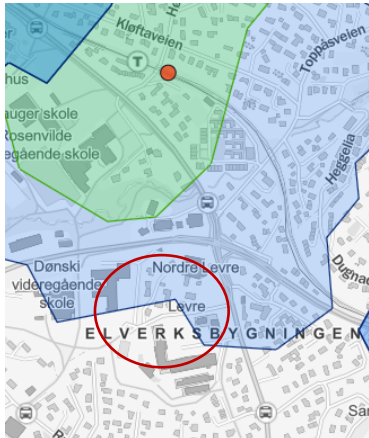
- Byområder 150-250% BRA
- Områdesenter 100-200%BRA
- Lokalsenter 100-150% BRA

Når det gjelder innsigelsen til punkt 19.2.3 så oppfatter vi at den er knyttet til formuleringen om å «dekke lokalsentrenes behov», og at dette gir føringer for (lavere) utnyttelse. Som nevnt mener vi at kommuneplanen bør nyansere Regional plan hva gjelder utnyttelse, og viser til justeringen over som foreslås inntatt i planbeskrivelsen. Slik senterhierarkiet er beskrevet mener vi det er riktig at lokalsentrene, ut fra deres rolle i hierarkiet, først og fremst dekker det lokale omlandet når det gjelder funksjoner og tjenester. Dette mener vi er en rimelig fordeling siden Bærum har i alt 8 byområder og områdesentre som kan dekke et større omland.

Regional plan betoner flerfunksjonalitet som en viktig strategi som vi støtter. Vi foreslår å stryke «hovedvekt av boliger» fra bestemmelsenes punkt 19.2.3. og overlater disse vurderingene til reguleringsnivået:

Lokalsentrene skal dekke lokalområdenes behov for daglig handel og tjenester. ~~og ha~~ hovedvekt av bolig.

5. Brynsveien 88 – boligvekst utenfor prioriterte vekstområder



Brynsveien 88 ligger i hovedsak innenfor 10 min gangavstand til Hauger stasjon som vist på illustrasjonen til venstre. Hauger er ikke en av de prioriterte vekstområdene i kommunens arealstrategiske kart, men må likevel anses da å være i tråd med føringer i regional plan om fortetting i bybåndet langs skinnegående kollektivtransport. Viken presiserer i sin uttalelse at **alle** stasjonene (områder innenfor gangavstand) langs bane i Bærum er del av bybåndet i regional plan, med ønsket fortetting langs hele banenettet.

På bakgrunn av dette mener vi at Brynsveien 88 er i tråd med overordnede føringer og videreføres som fremtidig bolig-/ transformasjonsområde, og ber Statsforvalteren trekke

innsigelsen på dette grunnlaget.

6. Dønskiveien 55 - boligvekst utenfor prioriterte vekstområder

Området ligger ikke i prioritert vekstområde, kommunen valgte likevel å legge inn området som del av tilrettelegging for en bærekraftig boligpolitikk. Kommunen har fått mange innspill hvor det pekes på faktumet at boliger som bygges i senterområder er dyrere enn boliger utenfor vekstområdene. Bærum ligger dårlig an på sykepleierindeksen og har behov for en bredde i boligtilbudet.

Kommunedirektøren vil til sluttbehandling likevel anbefale at Dønskiveien 55 ikke legges inn i kommuneplanen som fremtidig bolig-/ transformasjonsområde, i tråd med Statsforvalterens ønske. Det skal utarbeides en strategisk plan for Vestre Bærum, hvor hele området sees i sammenheng. Her vil også forhold knyttet til forurensning og naturverdier kunne undersøkes nærmere. Ut fra dette må det gjøres en vurdering av framtidige utviklingsområder.

7. Avtjerna avsettes som utbyggingsområde

Avtjerna har ligget inne som langsiktig utbyggingsområde i Bærums kommuneplan siden 1999. En forutsetning for utviklingen avhenger av en tilfredsstillende transportløsning for området er på plass før utbygging. Ved forrige revisjon av KPA ble Avtjerna, som følge av mekling og vedtak i departementet, tatt ut av kommuneplanen. Området ble inntatt på nytt som følge av vedtak av kommuneplanens samfunnsdel med langsiktig arealstrategi i juni 2021. Området er følgelig foreslått som fremtidig transformasjonsområde for bolig og næring på lang sikt (etter 2040).

Vi mener Avtjerna må opprettholdes som langsiktig utbyggingsområde og arealreserve. Dette for å kunne bidra med nødvendig vekst i hovedstadsregionen på lang sikt. Skal dagens boligbyggingstakt i Bærum opprettholdes uten Avtjerna, vil utbygging innenfor eksisterende byggesone være svært konfliktfylt og kunne føre til tap av vesentlige verdier. Trafikkanalyser

basert på nyere kjøreteknologi, viser at bussbetjening av Avtjerna gir like høye kollektivandeler som togbetjening. Her vil også utviklingen av nyere transportformer kunne bidra positivt på sikt.

Siden utviklingen av Avtjerna ligger langt frem i tid, og utenfor arealdelens planhorisont, vil kommunedirektøren til sluttbehandling anbefale at Avtjerna ikke legges inn som fremtidig bolig- og transformasjonsområde nå, men videreføres som LNFR-område i denne kommuneplanperioden.

Det vises til at gjeldende reguleringsplan for Lorangmyr, som midlertidig masseforvaltningsområde for Ringeriksbanen /E16, vil gjelde.

8. Leif Larsens vei – konflikt mellom arealformål og utvalgt naturtype

Her vil vi justere avgrensningen av arealformålet, slik at det ikke kommer i konflikt med registrerte naturverdier, i tråd med Statsforvalterens ønske.

9. Forslåtte alternativer til småbåthavn – mangelfullt beslutningsgrunnlag og prioritering

Bærum kommune har gjennomført en vurdering av alternativer til småbåthavn med en samlet vurdering av natur- og miljømessig belastning knyttet til eventuell utvidelse av eksisterende småbåthavner, i forbindelse med erstatningsplasser for Lakseberget. Samlet vurdering og prioritering/anbefaling er vedlagt som eget notat.

Oppsummert anbefaling:

Lakseberget fremstår som det beste alternativet for permanent utvidelse. De øvrige forslagene anbefales ikke lagt inn som permanente utvidelser i denne KPA.

De som er mest aktuelle for permanent utvidelse (Oksenøya og Holtekilen båtforening) er ikke del av FBB (Fellesforeningen for båtforeninger i Bærum), og det kan vise seg vanskelig å sikre at disse blir erstatningsplasser for båtene fra Lakseberget. Kommunen vil ikke anbefale å legge inn så mye areal for permanent utvidelse av småbåthavner at det kan føre til høyere totalt antall båtplasser på sikt. Dette for å unngå en høyere samlet belastning.

I tillegg ser vi at det er en del usikkerheter knyttet til konsekvenser for naturverdier, som bør utredes ytterligere før endelig beslutning.

Noen av alternativene kan vurderes som aktuelle for midlertidig plassering av båter fra Lakseberget i anleggsperioden. Når utfyllingen er gjennomført kan det gjøres en ny vurdering av fordeling av permanente båtplasser.

10. planbestemmelse 13.6 – kantsone

Vi foreslår ny formulering av bestemmelse knyttet til kantsone;

«Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (Jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder definerer Jordloven og «Forskrift om regionale miljøkrav i jordbruket, Oslo og Viken» kravene til kantsoner og vegetasjonsbelte langs vassdrag».

Oppsummering og konklusjon

Vi foreslår følgende løsninger for innsigelsespunktene:

1. Manglende KU og ROS, samt inntegning i plankart for Strand

Bærum kommune har gjennomført KU og ROS for det angitte området ved Strand, i tråd med Statsforvalterens påpekning. Revidert KU og ROS vedlegges.

2. Manglende KU og ROS for Granfoss og Teleplan

Det er gjennomført KU og ROS for de angitte områdene for Granfoss og Teleplan, i tråd med Statsforvalterens påpekning. Revidert KU og ROS vedlegges.

3. Rykkinn som prioritert vekstområde

Kommunedirektøren vil anbefale at Rykkinn ikke legges inn i kommuneplanen som prioritert vekstområde i denne kommuneplanperioden.

4. Planens bestemmelser punktene 19.2.2 og 19.2.3 - utnyttelse og funksjonsblanding

Bærum kommune foreslår å stryke «moderat utnyttelse» fra bestemmelsenes punkt 19.2.2..
19.2.2 Områdesenter skal ha moderat utnyttelse og variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor, kulturtilbud og tjenesteyting.

I planbeskrivelsen foreslås det en justering av utnyttelse til

- Byområder 150-250% BRA
- Områdesenter 100-200%BRA
- Lokalsenter 100-150% BRA

Vi foreslår å stryke «hovedvekt av boliger» fra bestemmelsenes punkt 19.2.3.:

Lokalsentrene skal dekke lokalområdenes behov for daglig handel og tjenester. ~~og ha hovedvekt av bolig.~~

6. Dønskiveien 55 - stor boligvekst utenfor prioriterte vekstområder

Kommunedirektøren vil til sluttbehandling anbefale at Dønskiveien 55 ikke legges inn i kommuneplanen som fremtidig bolig-/ transformasjonsområde i denne kommuneplanperioden.

7. Brynsveien 88 – stor boligvekst utenfor prioriterte vekstområder

Vi mener Brynsveien 88 er i tråd med overordnede føringer og kan dermed videreføres som fremtidig bolig-/ transformasjonsområde. Vi ber Statsforvalteren gjøre en ny vurdering og trekke innsigelsen på dette grunnlaget.

8. Avtjerna avsettes som utbyggingsområde

Kommunedirektøren vil til sluttbehandling anbefale at Avtjerna ikke legges inn som fremtidig bolig- og transformasjonsområde nå, men videreføres som LNFR-område i denne kommuneplanperioden.

9. Deler av arealformål Leif Larsens vei – konflikt arealformål og bevaringsverdig naturtype

Vi vil justere avgrensningen av arealformålet, slik at det ikke kommer i konflikt med registrerte naturverdier.

10. Forslåtte alternativer til småbåthavn – mangelfullt beslutningsgrunnlag natur- og miljømessige forhold

Kun utvidelse av småbåthavn ved Lakseberget foreslås lagt inn som permanent utvidelse.

11. Planbestemmelse 13.6 – kantsone

Vi foreslår ny formulering av bestemmelsen knyttet til kantsone

«Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder definerer Jordloven og «Forskrift om regionale miljøkrav i jordbruket, Oslo og Viken» kravene til kantsoner og vegetasjonsbelte langs vassdrag».

Med hilsen

Terje Hansen
tjenestesteleder

Elise Alfheim
overlandskapsarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:

Småbåthavn samlevurdering og anbefaling	6256281
Konsekvensutredning og ROS - kommuneplanens arealdel_feb.-23	6256290