



Statens vegvesen
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 Lillehammer

Deres ref.:

Vår ref.:

22/18376/23/52815/EALF

Dato:

13.03.2023

Kommuneplanens arealdel - Bærum kommune - anmodning om å trekke innsigelser

Vi viser til dialogmøte 06.02.2023 vedrørende innsigelse til kommuneplanens arealdel 2022-42. Vi har vurdert innsigelsene og dette brevet beskriver forslag til løsning på innsigelsene. På bakgrunn av dette ber vi om at innsigelsene trekkes.

Statens vegvesen har fremmet innsigelse til tre temaer i Kommuneplanens arealdel 2022-42. Dette gjelder:

1. Alternativ 2 som parkeringsnorm
2. Utvidet definisjon plasskrevende varer
3. Avtjerna avsettes som utbyggingsområde

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 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

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

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, Slepender
 - Omlandet rundt sone 1
 - Enkelte av aksene som betjenes av høyfrekvente busslinjer ligger også innenfor sone 2. Eksempelvis langs Kirkeveien mellom Haslum og Høvik, akse 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. Alternativ 2 som parkeringsnorm

Parkering er et av de viktigste virkemidlene kommunen har for å redusere bilbruken. Alternativ 1 er et godt utgangspunkt for å nå kommuneplanens mobilitetsmål og redusere bilandelen. Det fremmes innsigelse til alternativ 2.

2. Utvidet definisjon plasskrevende varer

Å innlemme brune-, hvitevarer og møbler i definisjon av plasskrevende varer vil medføre større konkurranse med etablerte forretninger i sentrumsområdene og økt biltrafikk. Det fremmes innsigelse til utvidelse av definisjon.

3. Avtjerna avsettes som utbyggingsområde

Intet er endret seg etter departementets vedtak om å ta ut Avtjerna fra kommuneplanens arealdel 15.06.20. Den regionale planen har heller ikke endret seg. Avsetting av Avtjerna som utbyggingsområde er derfor fortsatt i strid med departementets vedtak og føringer i brev av 15. 06. 20. Det fremmes innsigelse til at Avtjerna avsettes som framtidig utbyggingsområde.

Kommunens svar på innsigelsespunktene med forslag til løsning

1. Alternativ 2 som parkeringsnorm

Da planen ble lagt på høring, ble det gjort vedtak om å høre to alternativer til parkeringsnorm. I høringsperioden er det (ved hjelp av Multiconsult) gjennomført analyse av alternativ 2 i forhold til effekt på måloppnåelse (utredningen er vedlagt). Nye utbyggingsområder som er lagt til etter at forrige analyse ble gjort, ligger også til grunn for den reviderte analysen (Rykkinn, Brynsveien 88, Dønskiveien 55, Sonia Hennies vei). Gjennomgangen viser at alternativ 1 har størst effekt på måloppnåelse, men at alternativ 2 også har en innstrammende effekt på bilbruken i kommunen. Sammenlignet med dagens norm er alternativ 2 et betydelig skritt i riktig retning, om å oppfylle Bærums forpliktelser i tråd med Byvekstavtalen.

På bakgrunn av dette mener vi at både alternativ 1 og 2 til parkeringsnorm kan vedtas ved sluttbehandling av kommuneplanens arealdel, og vi ber Viken trekke innsigelsen på dette grunnlag.

2. Utvidet definisjon plasskrevende varer

Foreslått ny definisjon av plasskrevende varer, må ses i sammenheng med bestemmelsenes punkt 44.6 – krav om felles plan, hvor det stilles dokumentasjonskrav for å sikre at planlegging og utvikling av næringsparkene ikke går på bekostning av handel i senterområdene. Dette er også omtalt flere steder i planbeskrivelsen.

Som en oppfølging av Statens vegvesens innsigelse foreslår kommunedirektøren likevel å gå tilbake til definisjonen slik den er i gjeldende kommuneplan, og derved ta brunevarer, hvitevarer og møbler ut av definisjonen. Vi foreslår følgende bestemmelse:

*32.1.1. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende handel menes biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. **Det tillates også handel knyttet til hvitevarer, brunevarer og møbler, forutsatt at dokumentasjonskravene i 44.6 er oppfylt.** Næringsparkene skal forbeholdes plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet. Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.*

(Nytt tillegg i **fet kursiv**)

3. 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 kom på ny inn som vedtak av kommuneplanens samfunnsdel med langsiktig arealstrategi i juni 2021, og området er følgelig inntatt 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.

Utviklingen av Avtjerna-området ligger uansett langt frem i tid. Med bakgrunn i dette 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.

Oppsummering og konklusjon

Vi foreslår følgende løsning for innsigelsespunktene:

1. 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.

2. Utvidet definisjon plasskrevende varer

Vi foreslår følgende bestemmelse:

*32.1.1. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende handel menes biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. **Det tillates også handel knyttet til hvitevarer, brunevarer og møbler, forutsatt at dokumentasjonskravene i 44.6 er oppfylt.** Næringsparkene skal forbeholdes*

plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet. Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

(Nytt tillegg i **fet kursiv**)

For følgende punkter anmoder vi at Viken trekker sin innsigelse basert på kommunens svar på innsigelsen:

3. Alternativ 2 som parkeringsnorm

Kommunedirektøren mener at både alternativ 1 og 2 til parkeringsnorm kan vedtas ved sluttbehandling av kommuneplanens arealdel, da de begge bidrar positivt til måloppnåelse, og ber Viken trekke innsigelsen på dette grunnlaget.

Med hilsen

Terje Hansen
tjenestesteleder

Elise Alfheim
overlandskapsarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:

Sammenligning alternative P-normer Bærum kommune - rev01

6256277