BÆRUM KOMMUNE

Høringsutkast

Planbeskrivelse

Kommuneplanens arealdel
2015-30

Dokument 2338121

Mai 2014

Innhold

Om kommuneplanen 5
Gjeldende arealdel 5
Planprosessen 5
Kommuneplanens samfunnsdel 7
Arealstrategier 7
Medvirkning 9
Oppfølging av arealstrategier – hovedtrekkene i forslag til ny arealdel 11
Hovedutbyggingsretninger 11
Senterutvikling og fortetting langs bane 12
Boligbyggingsnivået og prioritering av utbyggingsområder 14
Økt behov for samfunnsservice som følge av boligbygging og befolkningsvekst 15
Bedre styring av utbyggingen 15
Vesentlige konsekvenser av planforslaget 16
Forholdet til nasjonale og regionale mål og retningslinjer 18
Plansamarbeidet Oslo og Akershus 20
Klima og miljø 22
Klimagasser og global oppvarming 22
Støy 26
Luftforurensing 27
Boligbygging 29
Boligbehovet 29
Tilrettelegging for fremtidig boligbygging 33
Senteranalysen – anbefalinger om fortettingsområder for boliger 33
Samlet forslag til nye boligområder i kommuneplanen 39
Nærmere om de enkelte utbyggingsområdene 39
Samlet vurdering – fremtidig boligbygging 55
Senterutvikling, næring og varehandel 56
Senterutvikling 56
Forslag til ny senterstruktur 59
Næring 66
Varehandel 71
Kulturminner og kulturmiljøer 79
Gjeldende kommuneplan 79
Forslag til endringer av kommuneplanens arealdel 79
Offentlig tjenesteyting 82
Grunnskole 82
Barnehager 89
Pleie og omsorg 90
Brannstasjon 90
Gravplasser 91
Samferdsel 96
Dagens trafikksituasjon 96
Generell trafikal utvikling 97
De enkelte utviklingsområdene 100
Parkeringsnormer 102

Grønnstruktur 107
Lovgrunnlag ved behandling av blå og grønne verdier i forslag til kommuneplan ... 107
Fremstilling av arealplankartet 107
Nye områder foreslått til formål grønnstruktur 109
Innspill fra Naturvernforbundet 114
Vassdrag 120
Strandsonen og sjøarealer 122
LNF-områdene 124
Landbruk 124
Idrett, friluftsliv og rekreasjon 127
Idrett 127
Friluftsliv og rekreasjon 129
Råstoffutvinning og anlegg for gjenvinning 130
Steinskogen – utvidelse av område for råstoffutvinning 130
Bjørum – etablering av anlegg for gjenvinning 131
Oversikt over forslag til arealbruksendringer - utbyggingsformål 134
Forslag til plankart, bestemmelser og retningslinjer 146
Plankart 146
Ny struktur på bestemmelser og retningslinjer 146
Vesentlige endringer i bestemmelser og retningslinjer 146
Vedlegg 150

Om kommuneplanen

Kommuneplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, og bør omfatte viktige mål og oppgaver i kommunen. Planen bør ha en langsiktig forutsigbarhet som kan gi en oversiktlig og ønsket samfunnsutvikling.

Plan- og bygningslovens § 10-1 sier at kommunestyret minst én gang i hver valgperiode, og senest innen ett år etter konstituering, skal utarbeide og vedta en kommunal planstrategi. Kommunestyret skal ta stilling til om gjeldende kommuneplan eller deler av denne skal revideres, eller om planen skal videreføres uten endringer. Ved behandling av planstrategien 30.10.2012 vedtok kommunestyret at både kommuneplanens samfunnsdel og arealdel skal revideres.

Gjeldende arealdel

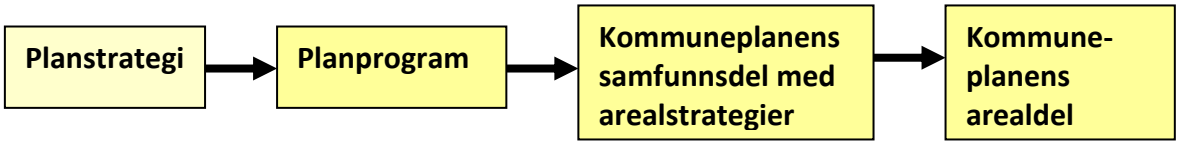
Kommuneplanens arealdel 2010 – 2020 ble endelig vedtatt 24. mars 2010. Planens hovedutbyggingsretninger er Fornebu og Sandvika mot Vøyenenga. I tillegg ble Fossum vedtatt som utbyggingsområde. Det ble vedtatt bestemmelser som begrenser boligfortetting i uregulerte områder ved at krav til minste tomtestørrelse ble økt. Måltall for boligbygging ble satt til 450 boliger pr. år.

Over 700 da utbyggingsarealer ble vedtatt tilbakeført til LNF (landbruks-, natur- og friluftsområder). Transformasjon av industriområdet Fossum til bolig og næring ble vedtatt. Flere planer, deriblant utarbeidelse av en senteranalyse, ble vedtatt utarbeidet, og gir føringer for denne revisjonen av arealdelen.

Gjeldende arealdel er ikke utarbeidet etter nytt lovverk. En revisjon av planen må utarbeides i samsvar med nytt, gjeldende lovverk. For arealdelen betyr dette endringer i plankart, bestemmelser og retningslinjer.

Planprosessen

Ved denne revisjonen er kommuneplanprosessen inndelt i fire delprosesser:



Planstrategi for Bærum kommune
Planstrategien omfatter en drøfting av kommunens strategiske valg knyttet til utvikling av kommunesamfunnet. Det gjelder både langsiktig arealbruk, sektorenes virksomhet og en vurdering av kommunens planbehov i valgperioden

Planstrategi 2012 ble vedtatt av kommunestyret 30.10.2012. Vedtaket innebar at både kommuneplanens samfunnsdel og arealdel revideres, og at følgende tema tas opp:

Samfunnsdelen:
- Befolkningsvekst og boligpolitikk
- Levekårsforskjeller og nærmiljøkvaliteter

- Kommunal utviklingskultur
- Barn og unges oppvekstsvilkår

Arealdelen:
- Tilpassing til revidert lovverk
- Vurdering av detaljeringsgrad
- Konsekvens av ny samfunnsdel
- Regionalt samarbeid

Et grunnlagsdokument ble utarbeidet som vedlegg til kommunens planstrategi. Dokumentet redegjør for kommunens status, utviklingstrekk, trender og utfordringer og er et viktig bidrag i det videre planleggingsarbeidet

Planstrategien inneholder en planoversikt over strategiske planer og meldinger innenfor kommunens ulike tjeneste- og virksomhetsområder. Når det gjelder arealplaner er følgende oppført for perioden 2013-2016. Status for disse er:

Kommunedelplan for ny E18	*Sluttbehandling våren 2014*
Kommunedelplan for Lysaker/Sørkedalsvassdraget	*Sluttbehandling høsten 2014*
Kommunedelplan for Tanumplatået/Hornimarka	*Sluttbehandling høsten 2014*
Områderegulering Sandvika sentrum øst	*Sluttbehandling høsten 2014*
Områderegulering Hamang	*Planprogram vedtatt 2013, høring 2015*
Områderegulering Kolsås	*Ikke igangsatt, avventer arealdelen*
Områderegulering Fossum	*Planprogram vedtatt 2013, høring 2015*
Områderegulering Høvik	*Planprogram vedtatt 2014, høring 2015*
Temaplan for grønnstruktur	*Ikke igangsatt*

Felles planprogram for kommuneplanens samfunnsdel og arealdel
Planprogrammet ble fastlagt av kommunestyret 30.1.2013. Programmet beskriver planprosessen og hvilke problemstillinger som skal tas opp i planarbeidet.

En ambisjon for planarbeidet har vært å forbedre sammenhengen mellom samfunnsdel og arealdel. Det ble derfor lagt opp til en prosess der samfunnsdelen ligger i forkant av arealdelen og vedtas først. Føringer fra samfunnsdelen legges så til grunn for arealdelen.

For arealdelen beskrev planprogrammet en prosess der planarbeidet starter med utredning av hovedprinsippene for fremtidig utbyggingsmønster i kommunen, basert på alternative vekstforutsetninger gitt i samfunnsdelen. Dette danner basis for utvikling av en overordnet arealstrategi for kommunen, som legges frem for politisk behandling.

Vedtatt arealstrategi legges til grunn for utarbeidelse av arealdelen. Det åpnes for innspill til arealbruksendringer, og det gjennomføres ulike temautredninger som beskrevet under. Med bakgrunn i arealstrategi, utredninger og innspill utarbeides planbeskrivelse, arealkart, bestemmelser og konsekvensutredning/ ROS-analyse for påfølgende høring/offentlig ettersyn. Etter dette følger merknadsbehandling og sluttbehandling/vedtak av arealdelen.

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanen er kommunens langsiktige, overordnede plan og har en tidshorisont frem til 2030. Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategier ble vedtatt 19.6.2013 (samfunnsdel) og 30.10.2013 (arealstrategier).

Samfunnsdelen inneholder langsiktige mål innenfor utvalgte tema, og strategier for å nå målene. Utvalgte tema er:

- Barn og unges oppvekstsvilkår
- Folkehelse og levekår
- Utviklingskommunen
- Arealstrategier

Vedtatte arealstrategier danner grunnlaget for revisjonen av kommuneplanens arealdel. Av de øvrige temaene i samfunnsdelen, anses følgende strategier for å være mest relevante for arealdelen:

Tema i samfunnsdelen	Strategi
Barn og unges oppvekstsvilkår	Legge til rette slik at barn og unge får trygge oppvekstsvilkår
Folkehelse og levekår	Legge til rette for fysisk aktivitet for alle, og særlig stimulere til fysisk aktivitet hos tenåringer og innbyggere over 70 år Medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet Redusere støyproblemene
Utviklingskommunen	Utarbeide visjon for hva vi vil med kommunen, og klargjøre hvilke verdier og kvaliteter vi vil vektlegge, ta vare på og videreutvikle. Ta i bruk nye metoder for medvirkning slik at vi drar nytte av kompetanse og erfaringer fra innbyggere, næringsliv, brukere og medarbeidere. Legge til rette for et bærekraftig Bærumssamfunn innenfor den sosiale, økonomiske og økologiske dimensjonen Legge til rette for en økologisk bærekraftig utvikling basert på reduserte utslipp, redusert energiforbruk og mer klimanøytrale løsninger.

Arealstrategier

Arealstrategiene gir overordnede føringer for kommunens fysiske utvikling i et langsiktig perspektiv. Strategiene skal først og fremst legges til grunn for revisjon av arealdelen, men også fungere som føringer for plan- og byggesaksbehandlingen i kommunen.

Arealstrategiene består av et strategisk arealkart og 11 punkter med konkrete føringer. Kartet viser hovedtrekkene i kommunens fremtidige utbyggingsmønster. Et sentralt element i arealstrategien er fokus på styring av utbyggingen mot områder med god tilknytning til det eksisterende banenettet, samt en mer restriktiv holdning til utbygging i områder hvor kollektivdekningen er mindre god.

Strategisk arealkart viser hovedtrekkene i anbefalt utbyggingsmønster og banesystem for perioden 2013 – 2030. Kartet er ikke juridisk bindende, men er retningsgivende for utarbeidelse av kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner. Det anbefales at strategisk arealkart rulleres i forbindelse med fremtidige kommuneplanprosesser.

Kartet viser utvikling av sentre, knutepunkt og stasjonsnære områder. Hovedutbyggingsretningene (Fornebu, Sandvika, Fossum) er markert som egne områder. Aksen Kolsås – Bekkestua er markert som en sone hvor fortetting skal vurderes nærmere i forbindelse med kommuneplanens arealdel. Behov for sosial infrastruktur, som for eksempel skole, forutsettes løst innenfor disse områdene.

Strategisk arealkart viser flere senterområder enn gjeldende kommuneplan. Senterområder langs bane anbefales vurdert for fortetting med bolig- og næringsbebyggelse. Ny arbeidsplassintensiv næring er markert langs deler av korridoren til ny E18.

Innspill til endring av kommuneplanens arealdel er vurdert opp mot strategisk arealkart og arealstrategiene.

Arealstrategier for Bærum kommune – vedtatt 30.10.13

1. Kommunen skal styre boligbyggingen mot fortetting i utvalgte områder og begrense fortetting i resten av kommunen.

2. Kommuneplanen dimensjoneres for en årlig boligbygging på ca. 600 boliger over perioden. Økt måltall for antall boliger i Sandvika fastsettes når fremtidig områderegulering er vedtatt.

3. Utvikle hovedutbyggingsretningene Fornebu, Sandvika og Fossum. Avtjerna legges inn som en langsiktig utbyggingsmulighet

4. Styre den øvrige boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre som ligger til eksisterende banetraseer. Det skal legges inn konsekvensene av at Kolsåsbanen kan bli forlenget til Rykkinn og Bærums Verk. Kommuneplanen skal vise klar avgrensning mellom senterområder med høyere utnyttelse og omkringliggende bebyggelse.

5. For øvrig skal boligbyggingen i resten av kommunen begrenses. Det skal føres en restriktiv utbyggingspolitikk i områder med småhus og rekkehus for å opprettholde strøkenes karakter.

6. Lokalisere, bygge ut og tilpasse kapasitet på sosial og teknisk infrastruktur etter utbyggingsnivå og utbyggingsretninger. Utbygging må avpasses etter kapasitet på skoler, barnehager, eldreinstitusjoner, veier, kollektivtrafikk mv.

Rekkefølgebestemmelser skal være styrende ved utbygginger.

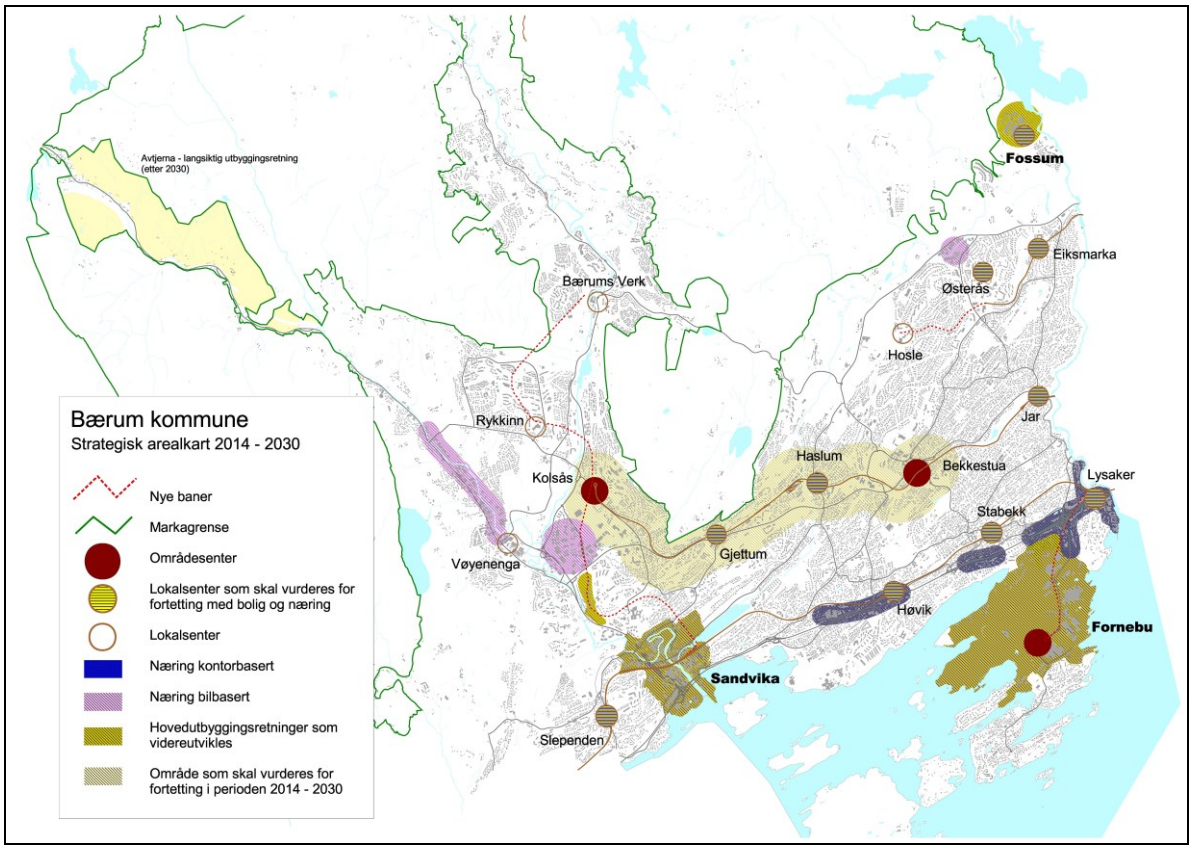
7. Påse at utbygging i kollektivknutepunkter og sentre er arealeffektiv og konsentrert, og at gjenbruk av allerede bebygde arealer i disse prioriteres.

8. Videreutvikle og utnytte eksisterende større næringsområder og utvalgte arealer langs ny E18 til næringsformål.

9. Gi senterområdene en variert funksjonssammensetning og bruke senterstrukturen bevisst ved lokalisering av kommunale tjenester

10. Sikre friområder og utvikle en sammenhengende, allment tilgjengelig blågrønn struktur i strandsonen og i byggesonen mellom marka og fjorden. Bærums særpreg med grønne landskaper og et variert boligmiljø skal bevares. Det skal sikres nok arealer til rekreasjonsformål, idrett og friluftsliv. Tilgang til grøntområder og natur i nærmiljøet skal prioriteres.

11. Arealstrategien legges til grunn for det videre arbeid med kommuneplanens arealdel.



Medvirkning

Felles planprogram for kommuneplanens samfunnsdel og arealdel ble fastlagt av kommunestyret 30.1.2013. Høringsperioden var fra 10. oktober til 7.desember. Det kom inn 25 uttalelser, hvor de fleste var rettet mot arealdelen. I forbindelse med høringen av planprogrammet ble det avholdt ett åpent møte og ett møte i regionalt planforum.

Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategier ble vedtatt 19.6.2013 (samfunnsdel) og 20.10.2013 (arealstrategier). Høringsperioden var 18.3.13 – 8.5.13. I høringsperioden ble det avholdt møte med eldrerådet, funksjonshemmedes råd, regionale myndigheter og 2 folkemøter med informasjon og mulighet for spørsmål og innspill.

Som grunnlag for diskusjon om arealstrategier ble det vist til 3 modeller for langsiktig arealutvikling i Bærum. Modellene skulle bidra til å tydeliggjøre forskjellige prinsipper for hvordan ulike vekstbaner for boliger og arbeidsplasser i Bærum kan håndteres i et perspektiv frem mot 2050.

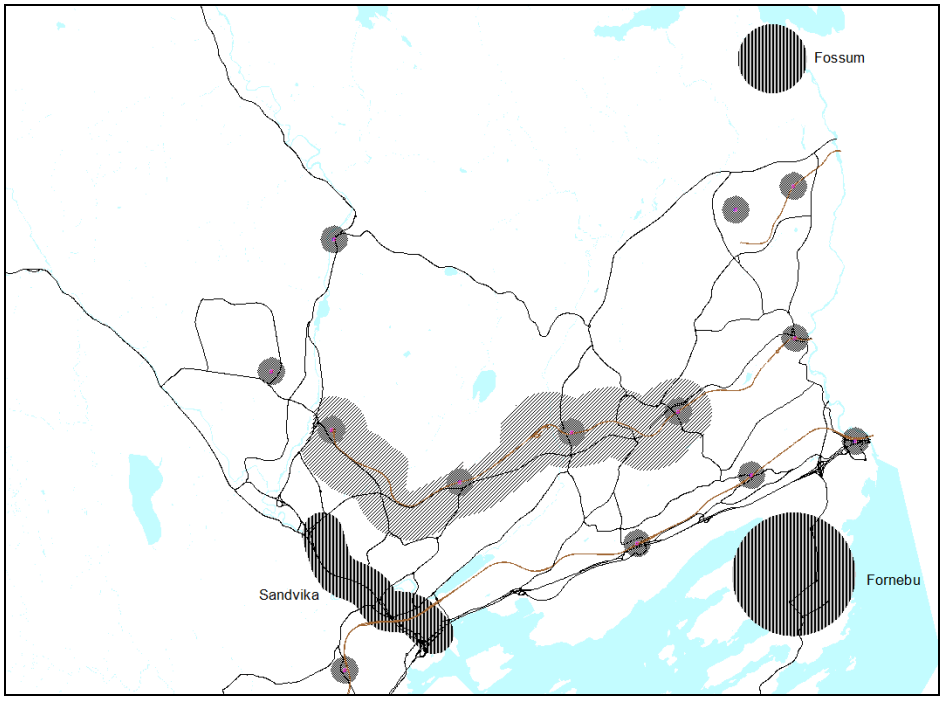
Modellene ble gjennom høringen gjenstand for en faglig og politisk drøfting av de viktigste konsekvensene og forutsetningene for gjennomføring av utbyggingen. Drøftingen dannet grunnlag for forslaget til arealstrategier som senere ble vedtatt.

Kommunen inviterte til innspill om arealbruk og forslag til arealbruksendringer i perioden 4. september – 18. oktober 2013. Under innspillsperioden og senere er det avholdt en rekke møter med offentlige myndigheter, forslagsstillere, grunneiere osv. Vedtatt arealstrategi er lagt til grunn ved vurdering av innspillene.

Oppfølging av arealstrategier – hovedtrekkene i forslag til ny arealdel

Hovedutbyggingsretninger

I følge vedtatt arealstrategi skal ny boligbygging lokaliseres til hovedutbyggingsretningene Fornebu, Sandvika og Fossum, samt til kollektivknutepunkter og sentre som ligger til eksisterende banetraseer. Utbyggingspolitikken skal ta høyde for forlengelse av Kolsåsbanen til Rykkinn og Bærums Verk. Kartet under viser hovedtrekkene i den geografiske fordelingen av boligbyggingen, der ny boligbygging skal lokaliseres til de skraverte områdene.



Kommunedelplan 2 for ***Fornebu*** har fastlagt en utbygging av totalt 6300 boliger fordelt på 2500 boliger i fase 1 og 3800 i fase 2. Ved utgangen av 2013 var om lag 1000 boliger ferdigstilt. OBOS har i sitt innspill til arealdelen foreslått at boligtallet økes til totalt 8800 boliger. Det tas ikke stilling til økning av boligtallet på Fornebu nå. Dette avklares i en egen sak.

Fossum ble utpekt som hovedutbyggingsretning ved forrige revisjon av kommuneplanens arealdel. Arbeid med områderegulering er igangsatt. Foreløpig anslås et boligtall på mellom 1600 og 2000 for hele utbyggingsområdet. En forutsetning for utbygging er at kollektivtilbudet må styrkes vesentlig, og at dette er etablert før boligområdet tas i bruk. Fossum er det eneste større utbyggingsområdet i kommunen som ikke ligger i nærheten av eksisterende eller planlagt bane.

Hovedutbyggingsretningen ***Sandvika*** omfatter både dagens sentrumsområde, næringsområdene på Hamangsletta/Industriveien, samt områdene langs E16 retning Bærumsveien (Franzefoss steinbrudd, Hamang transformatorstasjon).

Kommunedelplanen fra 2010 følges opp med igangsatte områdereguleringer for hhv. Sandvika sentrum, Hamangsletta og Industriveien.

Franzefoss steinbrudd og Hamang transformatorstasjon er avsatt til fremtidige utbyggingsområder i gjeldende arealdel, og videreføres i denne planen. Spørsmålet om dagens transformatoranlegg kan flyttes ligger til avgjørelse i Olje- og energidepartementet. Dersom transformatoren ikke kan flyttes, anbefales en ny vurdering av de nærliggende utbyggingsområdene med hensyn til egnethet for boligbygging. Ved boligbygging i disse områdene er det uansett behov for å styrke kollektivtilbudet vesentlig. Trase for Sandvikabanen er vist i kommuneplanen med stasjon på Franzefoss.

Da planleggingen av flere av de store utbyggingsområdene i Sandvika ennå er i en tidlig fase, er det vanskelig å gi gode anslag om fremtidige boligtall. Forholdet mellom boligbygging og næring/kontor er ikke avklart. Grovt anslås et samlet utbyggingspotensial for å være mellom 1800 – 2800 boliger.

Senterutvikling og fortetting langs bane

I følge arealstrategien skal den øvrige boligbyggingen styres til kollektivknutepunkter og sentre som ligger til eksisterende banetraseer. Det strategiske arealkartet viser at særlig områdene langs Kolsåsbanen mellom Bekkestua og Kolsås skal vurderes for fortetting.

I arealdelen er 3 områder langs Kolsåsbanen vurdert som aktuelle for en forholdsvis omfattende senterutvikling og fortetting. Dette gjelder Bekkestua, Haslum/Avløs og Kolsås.

På ***Bekkestua*** foreslås fortetting og transformasjon av flere mindre sentrums- og kollektivnære områder, noen mindre utvidelser av dagens sentrumsområde, samt en større utbygging på Ballerud/Klevens gartneri.

På ***Haslum/Avløs*** foreslås en forholdsvis omfattende utbygging og fortetting med utgangspunkt i de to stasjonene på Kolsåsbanen. De største utbyggingsområdene som foreslås er Avløs gård, næringsområdene langs Nesveien, samt områder langs Kirkeveien ved Haslum stasjon. Haslum foreslås utviklet som lokalsenter for hele Haslum/Avløsområdet.

På ***Kolsås*** foreslås utvidelse av senterområdet og boligbygging på Løken gård og tilgrensende næringsområder (Plantasjen).

Avhengig av tetthet vurderes utbyggingspotensialet for å være i størrelsesorden 1500 – 2000 boliger på Bekkestua og 1000 – 1500 på Haslum/Avløs og Kolsås.

Videre legger planforslaget til rette for boligbygging i form av fortetting/transformasjon i enkelte sentre og knutepunkter langs banetraseene. Dette gjelder først og fremst Høvik, Stabekk, Lysaker, Gjettum og Eiksmarka.

Sammenhengen mellom boligbygging og senterutvikling er forsøkt tydeliggjort i planforslaget. En senterstruktur foreslås lagt til grunn for videre utvikling av sentrene.

Senterstrukturen legger overordnede føringer for innholdet i, og i noen grad utforming av, senterområdene i kommunen.

Gjeldende arealdel har definert 12 områder som sentrumsområder, uten å gi ytterligere føringer for utviklingen av disse områdene. Nå foreslås en senterstruktur i 4 nivåer. Det er utarbeidet et kriteriesett for hvert nivå. Kriteriesettet er tenkt benyttet som retningslinjer ved planlegging innenfor sentrumsområdene, herunder vurdering av handelsarealer.

Antall områder som er definert innenfor senterstrukturen er økt fra 12 til 18. Det er utarbeidet en senteranalyse som synliggjør utviklingspotensialet innenfor sentrumsområdene og tilgrensende områder.

Følgende senterstruktur foreslås:

By	Områdesenter	Lokalsenter	Knutepunkt/ stasjon
Sandvika Lysaker	Bekkestua Fornebu Kolsås	Bærums Verk Rykkinn Stabekk Eiksmarka Høvik Østerås Vøyenenga Fossum Haslum	Gjettum Jar Slependen Østerås (T-bane)

- ***Sandvika*** er definert som by og kommunesenter innenfor rammene av kommunedelplanen fra 2010.
- ***Lysaker*** videreutvikles med mål om å styrke bymessige kvaliteter, herunder større miks av bolig og næring, gode offentlige rom og sammenhengende grønnstruktur. Det tas initiativ til et samarbeid med Oslo kommune om utvikling av området, som også må ses i sammenheng med Oslos planer om byutvikling på Lilleaker og sjøfronten mellom Skøyen og Lysaker.
- ***Bekkestua*** fungerer i dag som områdesenter for nordøstre Bærum. Denne rollen kan videreutvikles ved å utvide sentrumsområdet noe og tilføre flere tettstedskvaliteter og forbedret grønnstruktur.
- ***Fornebu senter*** defineres som områdesenter for Fornebu og Snarøya
- ***Kolsås*** er i dag et lokalsenter som foreslås videreutviklet som områdesenter for nordvestre Bærum. Senterutviklingen må ses i sammenheng med fremtidig boligbygging i Kolsåsområdet.
- De foreslåtte lokalsentrene har i hovedsak denne funksjonen i dag. Utbygging av ***Fossum*** er av en størrelse som tilsier at området får lokalsenterfunksjoner. ***Haslum*** foreslås utviklet som lokalsenter dersom Haslum/Avløs-området bygges ut.
- Områdene definert som knutepunkter er utvalgte stasjoner langs bane/jernbane, og kan fortettes primært med konsentrert boligbebyggelse, tjenesteyting og noe forretning/service.

Boligbyggingsnivået og prioritering av utbyggingsområder

I henhold til vedtatt arealstrategi skal kommuneplanen dimensjoneres for en årlig boligbygging på 600 boliger. Dette tilsvarer 9000 boliger i 15-årsperioden 2015-2030. I høringsforslaget legges det frem utbyggingsforslag som overskrider det fastsatte boligtallet. Dette gjøres av flere grunner.

Når planavklaring har funnet sted er utbygging i hovedsak markedsstyrt, og kommunen har ikke kontroll med at områder avsatt til utbyggingsformål faktisk bygges ut. For å sikre at boligtallet nås, anbefales det å avsette noe mer areal enn det teoretiske behovet. Rekkefølgebestemmelser kan brukes for å sikre at ikke utbyggingsnivået blir høyere enn ønsket.

Skolebehovsplanen har synliggjort at skolekapasiteten i store deler av kommunen er svært anstrengt. Ny utbygging krever derfor investeringer i økt kapasitet på skole. Det anbefales å lokalisere ny utbygging til der kommunen velger å investere i nye skoleanlegg. I kommuneplanforslaget legges det derfor opp til at nye utbyggingsområder i størst mulig grad samles, fremfor at de spres rundt i byggesonen. Denne strategien medfører at planen foreslår flere større utbyggingsområder, konsentrert rundt utvalgte sentre/knutepunkter langs t-bane og jernbane. Løsning for økt skolekapasitet foreslås innenfor hvert utbyggingsområde.

Utbyggingsområde	Anslag nye boliger i perioden 2015-2030
Fornebu	5000 – 7500
Sandvika	1800 - 2800
Fossum	1600 – 2000
Bekkestua	1500 – 2000
Haslum/Avløs	1000 – 1500
Kolsås	1000 – 1500
Andre sentre/knutepunkt	1400 - 1900
Sum	**13300 - 19200**

Eventuell boligbygging utenfor utbyggingsområdene nevnt i tabellen kommer i tillegg, men planforslaget legger opp til at omfanget av denne boligbyggingen reduseres i forhold til dagens nivå.

Som det fremgår av tabellen avsettes det i planforslaget arealer som gir mulighet for en vesentlig høyere boligbygging enn måltallet på 600 boliger/år eller 9000 i planperioden. For å sikre at boligbyggingen skjer i tråd med måltallet, må det benyttes rekkefølgebestemmelser som sikrer at utbygging ikke finner sted før tilhørende sosial og teknisk infrastruktur er på plass.

Et viktig moment ved denne revisjonen er å styrke kommunens styring av boligbyggingen. Det er nødvendig å avsette tilstrekkelig med arealer slik at veksten kan tas innenfor områdene som er utpekt i arealstrategien. En for snever tilrettelegging for nye arealer fører erfaringsmessig til at veksten likevel finner sted, og da gjerne i områder som bør ha mindre vekst.

Ved å legge ut et større antall områder kan høringen benyttes til å belyse spørsmålet om hvor og i hvilken rekkefølge utbyggingen skal finne sted. Etter høring og til sluttbehandling kan planens tilrettelegging for utbygging avpasses mot måltallet.

Vurdering av områdevis rekkefølge kan gjøres i forbindelse med sluttbehandling av arealdelen og følges opp i handlingsprogram og reguleringsplaner.

Økt behov for samfunnsservice som følge av boligbygging og befolkningsvekst

Det er laget behovsplaner for de mest sentrale kommunale ansvarsområdene hvor arealbehovene er store, dvs. skole, barnehage og pleie/omsorg. Det generelle bildet er at arealutfordringene er særlig store for skole og i noen grad barnehage. For disse vil kapasitetsøkning i stor grad være i form av nyanlegg. I alt er det i kommuneplanforslaget avsatt areal til 6 nye grunnskoler. Grendesentrene på Fornebu kommer i tillegg.

Det er ikke avsatt egne arealer til barnehage i planforslaget. Ved regulering av nye boligområder forutsettes det at behovet for arealer til barnehager blir ivaretatt.

For pleie og omsorg vil kapasitetsøkning stort sett håndteres innenfor allerede eksisterende anlegg eller på arealer som er regulert til tjenesteyting/offentlig formål.

Befolkningsveksten fører også til et stort behov for arealer til idrettsaktiviteter, både til organisert idrett og til friere, egenorganiserte aktiviteter. Kommuneplanforslaget inneholder nye arealer til idrettsformål. For noen områder endres formål til idrett for å bringe arealdelen i tråd med den faktiske bruken av arealene.

Kommuneplanforslaget inneholder ny gravplass ved Østernvannveien, øst for Ila landsfengsel. Kommunens behov frem til 2030 vil da være dekket. Foreslått gravplass ligger innenfor marka.

Bedre styring av utbyggingen

Arbeidet med kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi synliggjorde at store deler av boligbyggingen i den siste ti-årsperioden ikke er sammenfallende med hovedutbyggingsretningene eller beliggende i områder med god kollektivdekning og god skolekapasitet. Videre skaper fortetting i småhusområdene en del utfordringer for viktige kvaliteter i eksisterende boligstrøk. Kommuneplanen inneholder nå forslag til bestemmelser som vil øke styringsmulighetene.

Kommuneplanen viser nye arealer som bør utvikles/fortettes. For flere av de større områdene er det i bestemmelsene stilt krav om felles planlegging/områderegulering.

Plankravet foreslås skjerpet ved at dagens mulighet for utbygging av inntil 4 boenheter i småhusbebyggelse uten reguleringsplan bortfaller. Det foreslås plankrav for alle nye boenheter. Spørsmål om å ta områder opp til regulering vil bli vurdert opp mot vedtatt arealstrategi.

I områder som bør ha moderat eller lite vekst, foreslås en styrking av gjeldende reguleringsplaner ved at sentrale elementer i planene ikke uten videre overstyres av kommuneplanens bestemmelser om grad av utnytting. Boligtype, antall boenheter, delelinjer, detaljert inntegnede bygninger osv. foreslås gjort gjeldende som grunnlag for tomteutnyttelse. Unntak er planer fra før 1980 og som ikke viser detaljer.

Byggegrenser mot sjø foreslås skjerpet ved at kommuneplanens byggegrense (30 meter) gjøres gjeldende foran byggegrenser vedtatt i reguleringsplaner fra før 23.7.1993. For nyere reguleringsplaner gjelder den regulerte byggegrensen. Datoen referer seg til ikrafttreden av Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen. **G**jeldende kommuneplan kan betraktes som et unntak, hvor byggegrensene i alle reguleringsplaner gjelder, uansett alder. Den foreslåtte skjerping av byggegrensen er en tilbakeføring til regelverket fra tidligere kommuneplaner.

For å sikre gode helhetsløsninger ved utbygging av større områder, foreslås innført krav om samlet planlegging (områderegulering). Dette gjøres ved å avgrense aktuelle områder på plankartet og knytte bestemmelser til områdene.

Vesentlige konsekvenser av planforslaget

Konsekvenser av planforslaget er synliggjort i "Konsekvensutredning av utvalgte arealinnspill" (Asplan Viak, 2014) som følger saken. I tillegg fremkommer vurdering av konsekvenser i dokumentet "Vurdering av arealinnspill", i ROS-analysen og i denne planbeskrivelsen.

Boligbygging og sosial infrastruktur
Foreslått arealdisponering legger til rette for en høy utbyggingstakt dersom alle nye arealer bygges ut innen 2030. Utbyggingstakten vil i så fall ligge på opp mot 1000 boliger/år. Dette er ikke et sannsynlig scenario. Bruk av reguleringsinstituttet og rekkefølgebestemmelser vil sikre at utbyggingstakten ikke overskrider kommunens evne til å investere i sosial og teknisk infrastruktur.

I kommuneplanens utfordringsdokument (2013) ble konsekvenser ved ulik utbyggingstakt vurdert. Økte driftsutgifter som følge av befolkningsvekst dekkes i stor grad inn gjennom vekst i frie inntekter og rammetilskudd. Utfordringen ligger i behovet for terskelinvesteringer, som i liten grad dekkes av inntektssystemet, og som det tar lang tid å dekke inn.

Utfordringsdokumentet påpeker at vekstnivå og areal- og utbyggingsstrategier henger tett sammen. Jo bedre man klarer å utnytte eksisterende og ny infrastruktur, jo lavere investeringsutgifter vil det være behov for. Klare areal- og utbyggingsstrategier gjør det økonomisk lettere å bære vekst, spesielt om kommunen ønsker å legge til rette for høy vekst.

Med unntak av Fossum ligger samtlige foreslåtte utbyggingsområder innenfor større, sammenhengende boligområder med godt utbygd infrastruktur. For alle områder vil det imidlertid være behov for terskelinvesteringer. Kommunens sammenhengende bebyggelsesstruktur og tettheten mellom tjenestetilbudene gjør det lettere å utnytte nye investeringer i infrastruktur, dersom denne lokaliseres innenfor allerede utbygde

områder. Planforslagets nye områder for tjenesteyting (skole mm) bygger opp under dette. Perifer lokalisering av infrastruktur, som på Fossum, er over tid vanskelig å utnytte uten en videre utbygging av nærliggende områder.

Planforslaget vektlegger betydningen av å se ny utbygging av boliger i sammenheng med mulighetene for å finne nødvendige arealer til tjenesteyting, i særdeleshet nye skoler, barnehager og idrettsanlegg. Arealknapphet fordrer sambruk, og det er nødvendig i størst mulig grad å samle skoler og idrettsanlegg. Arealknappheten betyr også at skoletomtene må utnyttes langt bedre enn hva som tidligere har vært vanlig i Bærum. Det samme gjelder til en viss grad også barnehager.

Kommuneplanens arealdel fastlegger ikke grad av utnytting. Likevel legger planforslaget opp til at nye områder får høy utnytting og at boligtypen som bygges i stor grad vil være leiligheter. Behovet for store familieboliger vil i stor grad dekkes ved at bruktboliger frigjøres i markedet som følge av at det bygges leiligheter.

Samferdsel
Fortsatt vekst i befolkning og arbeidsplasser medfører at transportbehovet øker. Det er et nasjonalt mål at trafikkveksten skal tas med kollektivtrafikk, sykkel og gange. Skal dette målet oppnås i Bærum er det nødvendig med en arealplanlegging som legger til rette for miljøvennlig transport, ved at nye boliger og arbeidsplasser lokaliseres i områder med god kollektivdekning. I tillegg er det nødvendig at dagens innbyggere og arbeidstakere i Bærum i økende grad benytter miljøvennlig transport og lar bilen stå. Planforslaget følger opp de nasjonale målene ved å legge til rette for ny utbygging ved kollektivknutepunktene og ved en restriktiv holdning til utbygging i bilbaserte strøk. Det foreslås også en mer restriktiv parkeringsnorm.

God flatedekning for kollektivtrafikken oppnås i Bærum ved en kombinasjon av buss og bane. Bussen er av stor betydning, og god fremkommelighet er avgjørende for å kunne konkurrere med bilen. Planforslaget legger til grunn at ny E18 med ny tverrforbindelse Gjønnes-E18 vil avlaste dagens lokalveinett og bedre bussens fremkommelighet. Ytterligere fremkommelighetstiltak for buss vil være aktuelt. Sykkelveitraseer hentet fra kommunens sykkelstrategi er nå lagt inn i kommuneplanen.

Lokal økning av biltrafikk som følge av utbygging vil forekomme, selv om det nasjonale målet ligger fast. For flere av utbyggingsområdene vil det være behov for trafikksikkerhetstiltak som etablering av fortau, planskilte kryssinger, nye gang/sykkelveier og lignende. Dette må vurderes konkret i forbindelse med regulering.

Landbruk og jordvern
Kjerneområder for landbruket er i gjeldende kommuneplan vist som LNF-områder hvor landbruket er dominerende interesse. I tillegg viser gjeldende plan LNF-områder med kulturlandskapsinteresse. Med unntak av Johnsrud golfbane i Lommedalen (foreslås regulert til golf), berører planforslaget ingen av disse områdene.

Planforslaget har negative konsekvenser for jordvernet ved at nåværende LNF-områder i tilknytning til Avløs gård og Løken gård foreslås omdisponert til byggeområde for boliger og tjenesteyting. Utbygging av dyrka og dyrkbar mark forutsetter høy tetthet og at grønnstrukturen ivaretas på en god måte.

I tillegg foreslås Solbergjordet vest for Løkeberg skole omdisponert fra LNF til grønnstruktur og byggeområde for idrettsanlegg. Jordet i tilknytning til Gjønnes gård foreslås omdisponert fra LNF til grønnstruktur.

Forslagene til omdisponering fra LNF til andre formål utgjør til sammen 748 dekar. Av dette er ca 377 dekar dyrka mark i dag. Forslag til omdisponering av dyrka mark til utbyggingsformål (byggeområder) utgjør ca 262 dekar.

Planforslaget berører ikke områdene som er definert som viktige kulturlandskap i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer. Foreslått utbygging på Løken gård grenser til kulturlandskapet på Bryn/Vøyen.

To områder som omfattes av markaloven berøres av planforslaget. Det gjelder utvidelse av steinbruddet på Steinskogen og etablering av ny gravplass ved Østernvannveien. Iht. markaloven § 6 skal kommunale vedtak om kommuneplanens arealdel som berører marka, stadfestes av departementet.

Forholdet til nasjonale og regionale mål og retningslinjer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
De nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging ble vedtatt i 2011 og beskriver særlige hensyn som må tas i planleggingen. De nasjonale forventningene skal utarbeides hvert 4. år, og er en formell del av plansystemet. Forventningene omhandler en rekke tema, herunder:

- Klima og energi
- By – og tettstedsutvikling
- Samferdsel og infrastruktur
- Verdiskaping og næringsutvikling
- Natur, kulturmiljø og landskap
- Helse, livskvalitet og oppvekstmiljø

Temaet ***klima og energi*** følges opp i planforslaget ved at føringene i kommunens klima- og energiplan er lagt til grunn ved revisjonen av arealdelen. Planforslaget tilrettelegger for redusert behov for bruk av privatbil gjennom økt vekt på fortetting i og nær knutepunkter på eksisterende banenett. Videre er det lagt opp til at en stor del av utbyggingen skal finne sted i allerede eksisterende konsesjonsområder for fjernvarme fra sjøvann og avløpsvann (Sandvika, Lysaker/Fornebu). Områder som er sårbare for klimaendringer (flom, ras, skred) er kartlagt og knyttet opp mot bestemmelser i arealdelen.

Planforslaget følger opp temaet ***by- og tettstedsutvikling*** ved å vektlegge fortetting og transformasjon i byområdene og sentrene, hvor kollektivdekningen er god. Et sammenhengende turveinett, inkludert kyststi, som i stor grad er koblet opp mot eksisterende grønnstruktur er vist i planen. Det er utarbeidet egne retningslinjer for overvannsløsninger.

Samferdsel og infrastruktur er ivaretatt ved at planforslaget viser et helhetlig kollektivnett med traseer for jernbane, metro og buss. Traseer for nye baner er ivaretatt. Planforslaget viser også et sammenhengende sykkelveinett. Hensyn til nasjonale stamveier er ivaretatt ved at ny E16 og ny E18 er vist i planen.

Det er tatt hensyn til ***verdiskapning og næringsutvikling*** ved å ivareta eksisterende, større næringsområder. Ny E18 og ny bussvei vil sikre god tilgjengelighet til nasjonalt viktige næringsområder på Fornebu/Lysaker. Planforslaget tilrettelegger for fortetting og økt næringsaktivitet i senterområdene.

Hensynet til ***natur, kulturmiljø og landskap*** er ivaretatt ved kontinuerlig oppdatering av naturdatabaser i kommunens kartverk, og ved å knytte bestemmelser til naturmangfold og vegetasjon. Vassdrag og kystsone ivaretas gjennom bestemmelser om byggeforbudsoner, bekkelukking/gjenåpning av bekker, samt kantsoner. De syv kulturlandskapene og 13 større prioriterte kulturmiljøene fra kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer er avsatt som hensynssone bevaring kulturmiljø i plankartet.

Fylkesmannens forventninger til kommunal planlegging 2014
Fylkesmannen presiserer i sitt forventningsbrev til kommunene hva som er viktige prioriteringer for Oslo og Akershus i 2014. Oppsummert er prioriteringene:

- Forsterke og konsentrere boligbyggingen, sentral lokalisering av arbeidsintensive næringer og lokalisering av handel til sentrum og der folk bor. Lav parkeringsdekning og strenge maksimale parkeringsnormer.
- Vektlegge klimatilpasning, det må ikke tilrettelegges for utbygging i flom- og skredutsatte områder
- I så stor grad som mulig skjerme dyrka og dyrkbar mark mot omdisponering. Alternativer til utbygging på dyrkbar jord skal alltid vurderes.
- Høy arealutnytting og effektiv bruk av eksisterende og planlagte utbyggingsområder.
- Ivareta lovpålagte krav til samfunnssikkerhet, utarbeide helhetlig ROS-analyse

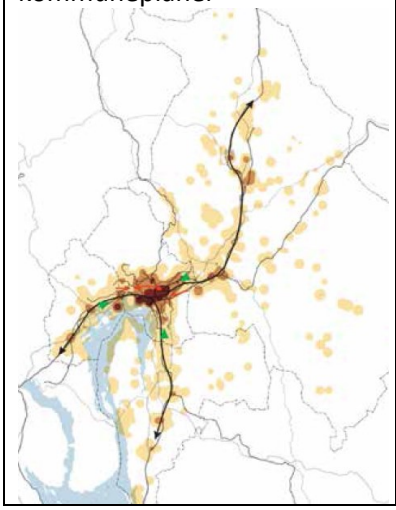
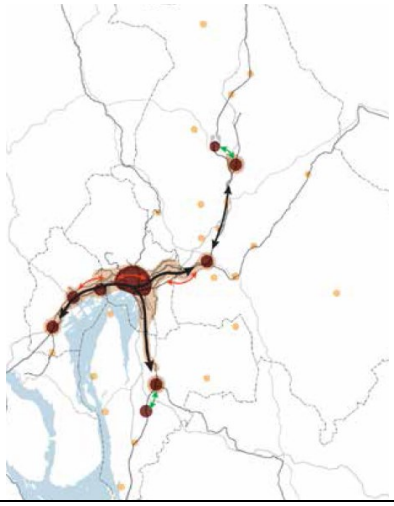
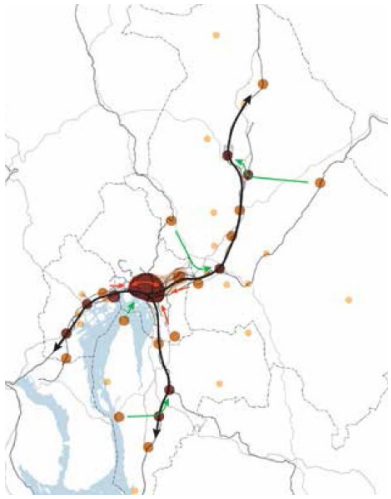
Planforslaget søker å ivareta fylkesmannens forventninger ved:

- Konsentrere boligbyggingen til sentre og knutepunkter langs eksisterende baner. Unntaket er Fossum som krever et nytt og forbedret kollektivtilbud.
- Handel styres til sentrumsområder, med unntak av særskilte områder for plasskrevende handel. Mindre dagligvarehandel kan lokaliseres i boligområdene.
- Bestemmelser sikrer at utbygging ikke finner sted i fareutsatte områder
- Kjerneområdene for landbruket skjermes. Det foreslås noe omdisponering av dyrka mark. Områdene er beliggende innenfor det sammenhengende tettstedsområdet og ligger nær eksisterende bane. Vekst prioriteres foran vern i disse områdene. Ved utbygging forutsettes høy utnyttelse.
- Planforslaget inneholder en helhetlig ROS-analyse.

Plansamarbeidet Oslo og Akershus

Oslo kommune og Akershus fylkeskommune samarbeider om en langsiktig, regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Den regionale planen vil påvirke kommunenes eget planarbeid innen areal og transport.

Tre utbyggingsalternativer er utredet
Arbeidet med planen startet våren 2012. Som grunnlag for planforslaget er det utredet tre utbyggingsalternativer for den regionale areal- og transportutviklingen frem mot 2030.

Videreføre dagens kommuneplaner	Konsentrert utvikling av byer	Fortetting i mange knutepunkter
		

Videreføring av dagens kommuneplaner sprer veksten i mange sentra, mens fortetting i knutepunkter forutsetter at veksten skjer i noen færre sentra. Konsentrert utvikling av byer forutsetter at hovedtyngden av veksten skjer utvalgte byer og tettsteder.

Drøftingsfase høsten 2013
Høsten 2013 ble det gjennomført en drøftingsfase med politiske diskusjoner. Grunnlag for drøftingen var en konsekvensvurdering av de alternative utbyggingsmønstrene innenfor utvalgte tema. Her beskrives en rekke funn og vurderinger for vestkorridoren.

Konsekvensvurderingene viser at vestkorridoren er godt rustet til å ta høy befolkningsvekst, vurdert mot boligmarked, kommuneøkonomi, transport og arealverdier. Både næringsanalysen og boligmarkedsanalysen peker på fortetting i mange knutepunkt som det beste for vestkorridoren. Når det gjelder transport bør det bygges opp under eksisterende og planlagt kollektivinfrastruktur, og avklares hvilke kollektivakser man ønsker å satse på og bygge opp om.

Bærum kommunes uttalelser til drøftingsfasen kan oppsummeres slik:

- Den regionale planen bør være tydelig, prinsipiell, uten juridiske bestemmelser men med klare retningslinjer som legges til grunn for de ulike forvaltningsnivåenes prioriteringer og myndighetsutøvelse

- Staten må være en aktiv samarbeidspart og prioritere storbyregionens utfordringer gjennom forpliktende avtaler som sikrer finansiering og gjennomføring av nødvendige infrastrukturtiltak

Utredningsfasen og innspillene i drøftingsfasen danner grunnlag for planforslaget, som skal sendes på høring og offentlig ettersyn høsten 2014.

Klima og miljø

Klimagasser og global oppvarming

Det globale klimaet er i endring, og konsekvenser for Bærum er høyere gjennomsnittstemperaturer, mer nedbør og mer ekstremvær. Kommunens arbeid med klimautfordringen dreier seg i hovedsak om:

- Reduksjon i utslippet av klimagasser
- Forebygge skader som følge av klimaendringene, i hovedsak forårsaket av økt nedbør

Energi og klimaplan for Bærum kommune
Kommunens arbeid med klimautfordringen er nedfelt i en egen kommunedelplan, Energi- og klimaplanen for Bærum kommune. Planen tar sikte på å videreføre arbeidet med å redusere energibruk og klimagassutslipp fra kommunens egen drift samt å legge til rette for generell reduksjon av energibruk og klimagassutslipp i Bærumssamfunnet. Planen ble vedtatt i oktober 2013 og gjelder for perioden 2013-17.

Planen legger til grunn et mål om at Bærum skal være klimanøytral i 2050. For å oppnå dett kreves betydelige omstillinger og omfattende tiltak. En langsiktig areal- og transportplanlegging er avgjørende for å håndtere den forventede befolkningsveksten på en effektiv og miljømessig forsvarlig måte. Et overordnet mål er at trafikkveksten skal tas med kollektive transportmidler. Dette stiller store krav både til en bevisst arealpolitikk og til utbygging av kollektivtrafikken.

Viktige prinsipper for planleggingen er:

- Behov for privatbil i Bærum skal reduseres ved hjelp av arealplanlegging og forbedret infrastruktur.
- Økt transportbehov som følge av vekst skal i hovedsak dekkes med offentlige kommunikasjonsmidler samt økt gange og sykkelbruk.
- Strenge krav til energieffektivitet og hovedenergikilde basert på fornybare energikilder til nybygg og større rehabiliteringer i kommunal og privat regi.
- Utbygging i Bærum skal baseres på å fortette innenfor eksisterende tettstedstruktur, mens nye utbyggingsområder skal lokaliseres og utformes slik at man kan tilby et godt kollektivtilbud.
- Kommunen skal i plan og byggesaker forebygge skader som følge av klimaendringer (økt nedbørsmengde, havstigning, flom, ras)
- Håndtere overflatevann slik at infrastruktur, eiendommer og andre verdier sikres på en tilfredsstillende måte.

Reduksjon av klimagasser - planlegging for redusert transportbehov
Det viktigste virkemidlet i en langsiktig areal- og transportplanlegging er å fortette innenfor eksisterende tettstedstruktur og lokalisere nye bolig og næringsprosjekter i områder som gir god tilgang til et godt kollektivtilbud. I tillegg vil fullføring av Kolsåsbanen i (2014) og ny metro til Fornebu være viktige tiltak for å redusere klimagassutslippene.

Vedtatt arealstrategi og forslag til ny arealdel legger derfor opp til konsentrasjon av ny utbygging i nærheten av eksisterende banetraseer. I tillegg foreslås ny parkeringsnorm som tar sikte på å redusere antall parkeringsplasser i områder med god kollektivdekning.

Erfaringsverdier for trafikkskaping viser at boliger med svært god kollektivtilgjengelighet skaper rundt halvparten så mange bilreiser som boliger med dårlig kollektivtilgjengelighet. For å redusere transportbehovet mest mulig er det viktig å bygge tett ved knutepunktene, samtidig som man har en restriktiv holdning til nybygging i områder med dårlig kollektivtilgjengelighet.

Forslaget til ny arealdel inneholder enkelte større utbyggingsområder som er vedtatt i tidligere revisjoner, og som i utgangspunktet ikke ligger i områder med god kollektivtilgjengelighet. Dette gjelder først og fremst områdene Fossum og Franzefoss.

Skal målet om redusert behov for privatbil imøtekommes ved utbygging av disse områdene må kollektivtilbudet forbedres vesentlig. For Fossum tenkes dette løst ved matebuss til Eiksmarka stasjon. Det er imidlertid usikkert hvorvidt matebussløsningen vil representere et godt nok kollektivtilbud.

For Franzefoss er den langsiktige løsningen banetilknytning mellom Kolsås og Sandvika. Den kortsiktige løsningen er bussbetjening til Sandvika. Banetilknytning vil utvilsomt representere det beste kollektivtilbudet, men gjennomføring av prosjektet er usikkert.

I en diskusjon om hvilke utbyggingsområder som bør prioriteres i ny arealdel, bør hensynet til områdenes kollektivbetjening vektlegges. Sett ut fra målsetninger om redusert bilbruk er det andre områder i kommunen enn Fossum og Franzefoss som bør prioriteres for utbygging i planperioden.

Skadeforebygging - planlegging for klimatilpasning
Klimaendringene fører til at infrastruktur og bygninger blir utsatt for mer nedbør, ekstremvær og derigjennom større risiko for naturskader. I stort blir samfunnet mer sårbart. Arealplanleggingen er et viktig instrument for å redusere denne sårbarheten.

Plan- og bygningslovens § 28-1 stiller krav til byggetomt og ubebygd areal. Grunn kan bare bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Bestemmelsen er fulgt opp i Teknisk forskrift, der det heter at byggverk skal plasseres slik at de er sikret mot flom, stormflo og skred.

Kommunens kartdatabase inneholder oversikt over fare for ***flom, stormflo og skred***. For flom er situasjonen kartlagt med utgangspunkt i følgende forhold:

- 10-års flom
- 200-års flom
- Kjellerfri sone
- Flomsone langs sjøen knyttet til stormflo

For skred inneholder kartdatabasen oversikt over:

- Soner med potensiell fare for leirskred med fargekoder etter faregrad og navn. Tegnet (**G**) betyr at grunnundersøkelser foreligger.
- Soner med fare for steinsprang med sine utløsningsområder (brattere enn 30 grader) og nedre grense for steinsprang.

Kommuneplanens bestemmelser henviser til kommunens kartdatabase for oversikt over fareområder. Kartdatabasen oppdateres når ny informasjon blir tilgjengelig. Det lages derfor ikke statiske temakart til de ulike farekategoriene.

Det er foreslått særskilte bestemmelser om naturskader til arealdelen:

§ 18 Naturskader

§ 18.1 Ny bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder, jf. Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

§ 18.2 All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.

§ 18.3 All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over alminnelig høyvannstand.

§ 18.4 I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.

Håndtering av overvann (regnvann og smeltevann) er sentralt i arbeidet med å møte fremtidige klimaendringer. Hovedplan for avløp (2012 – 2021) inneholder tiltak som har til hensikt å unngå erosjon og overbelastning av eksisterende rørsystem. Utfordringene er knyttet både til vannmengder, men også vannkvalitet fordi overflatevannet i enkelte tilfeller vasker ut forurensninger i bekker, elver og sjøområdene. Reduksjon av tette overflater er også et sentralt virkemiddel for å redusere overvann.

Aktuelle tiltak er:

- Lokal overvannsdisponering, primært vil dette innebære infiltrasjon eller
- fordrøyning.
- Separering av kommunale fellesledninger eller fordrøyning knyttet til kommunalt nett.
- Unngå bekkelukkinger.
- Alle nye områder må planlegges med sekundære flomveier (flomveier som trer i funksjon når primærsystemet når sin kapasitetsgrense).

Et tilleggsargument for å tilrettelegge for overvann, er at dette kan bli et positivt landskapselement som kan forskjønne omgivelsene.

Kommunens samarbeid med Framtidens byer og klimatilpasningsnettverket, har ført til konkrete tiltak innen blågrønn faktor, åpne overvannsløsninger, regnbed og grønne tak.

Blågrønn faktor (BGF) er en metode for å behandle overvann innenfor et byggeprosjekt, dvs. innenfor egen tomt. Metoden innebærer bruk av et poengsystem, der størst score gis ved bruk av vann, vegetasjon og permeable flater. Lavest score gis for bruk av tette, ugjennomtrengelige flater. Hensikten er å redusere belastningen på teknisk infrastruktur og heve kvaliteten på uterom.

Bruk av blågrønn faktor i planleggingen kan gi økt trivsel, positiv helseeffekt, samt fremme biologisk mangfold. Blågrønn faktor er mest anvendt i Tyskland og Sverige. Metoden er foreløpig lite brukt i Norge, men det er utarbeidet norsk veileder, regneark og eksempelsamling.

Et ***regnbed*** er en grunnforsenking i jorda med porøse masser som erstatter impermeable leire-masser som ikke absorberer vann. Regnvann strømmer inn fra takrenner, asfalterte plasser og grøfter og fyller opp regnbedet. Her står vannet en kort stund før det trekker ned i jorda og grunnvannet. Regnbed bidrar til at overflatevannet renses, og bidrar til reduksjon av oversvømmelser.

Grønne tak er et aktuelt virkemiddel for å redusere overvannsproblematikken gjennom fordrøyning av regnvann. Andre viktige egenskaper er isolasjon (vinter) og nedkjøling (sommer), økt biodiversitet samt økt estetisk verdi.

En fellesnevner for de nevnte metodene er demping, fordrøyning og forsinking av regnvann. Dette er viktige tiltak for tilpasning til klimaendringer og økt nedbør. Ved å behandle regnvannet nærmest der hvor det treffer først, bidrar dette til å redusere risiko for oversvømmelser og andre ødeleggelser. Samtidig kan metodene gi tilleggseffekter som økt biodiversitet og høyere estetisk kvalitet.

Til arealdelen foreslås følgende retningslinjer knyttet til overvann:

§ 17 Overvann

Retningslinjer
Overvann skal som hovedregel renses og fordrøyes lokalt innenfor byggeområdet.

I plan- og byggesaker skal tiltak for å begrense/forsinke avrenning av overvann vurderes, herunder bruk av grønne tak, dammer og vannspeil. Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.

I plansaker kan det innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.

I plansaker kan det stilles krav om bruk av blågrønn faktor.

Støy

Arbeidet med handlingsplan mot støy har resultert i en omfattende kartlegging av støyforholdene i kommunen. Kartleggingen er gjennomført i et samarbeid med Oslo kommune og andre kommuner i hovedstadsregionen.

Kartleggingen viser at det er ca. 8000 innbyggere som er potensielt utsatt for høye støynivåer. I tillegg er en rekke barnehager, skoler og helseinstitusjoner utsatt for støy over gjeldende grenseverdier. Støy fra veitrafikk er den største kilden. Sandvika er særlig utsatt med støy fra både E18, E16 og jernbanen. Ny E18 vil redusere støybelastningen vesentlig for bosatte i E18-korridoren.

Kartleggingen har resultert i et sett med støykart tegnet i tråd med støyforskriften. Kartene er en del av kommunens kartdatabase, og brukes i dag som aktsomhetskart ved behandling av plan- og byggesaker. Kartleggingen er basert på grove beregninger. Ved planlegging av konkrete tiltak må mer detaljerte beregninger og eventuelt også målinger gjennomføres.

Arealdelen har særskilte bestemmelser om støy. Bestemmelsene henviser til støyretningslinjen T-1442 (2012), og til kommunens støysonekart for vei og jernbane (kartdatabasen). Plankartet viser ikke støysoner som egne hensynssoner.

Nærmere om avviksområder
I retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 er det spesifisert at: «*I sentrumsområder i byer og tettsteder, spesielt rundt kollektivknutepunkter, er det aktuelt med høy arealutnyttelse av hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging. Forutsatt at kommunen har angitt grensene for slike områder i kommuneplanens arealdel, kan det vurderes å tillate oppføring av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål*».

Retningslinjen gir en åpning for å gjøre støyfaglige kompromisser av hensyn til samordnet areal og transportplanlegging. Det er angitt som en forutsetning at avvik kun gjennomføres der kommunene har angitt avvikssoner i kommuneplanens arealdel. Veilederen til retningslinjen (TA-2115) utdyper hensyn som kan begrunne slike avvik.

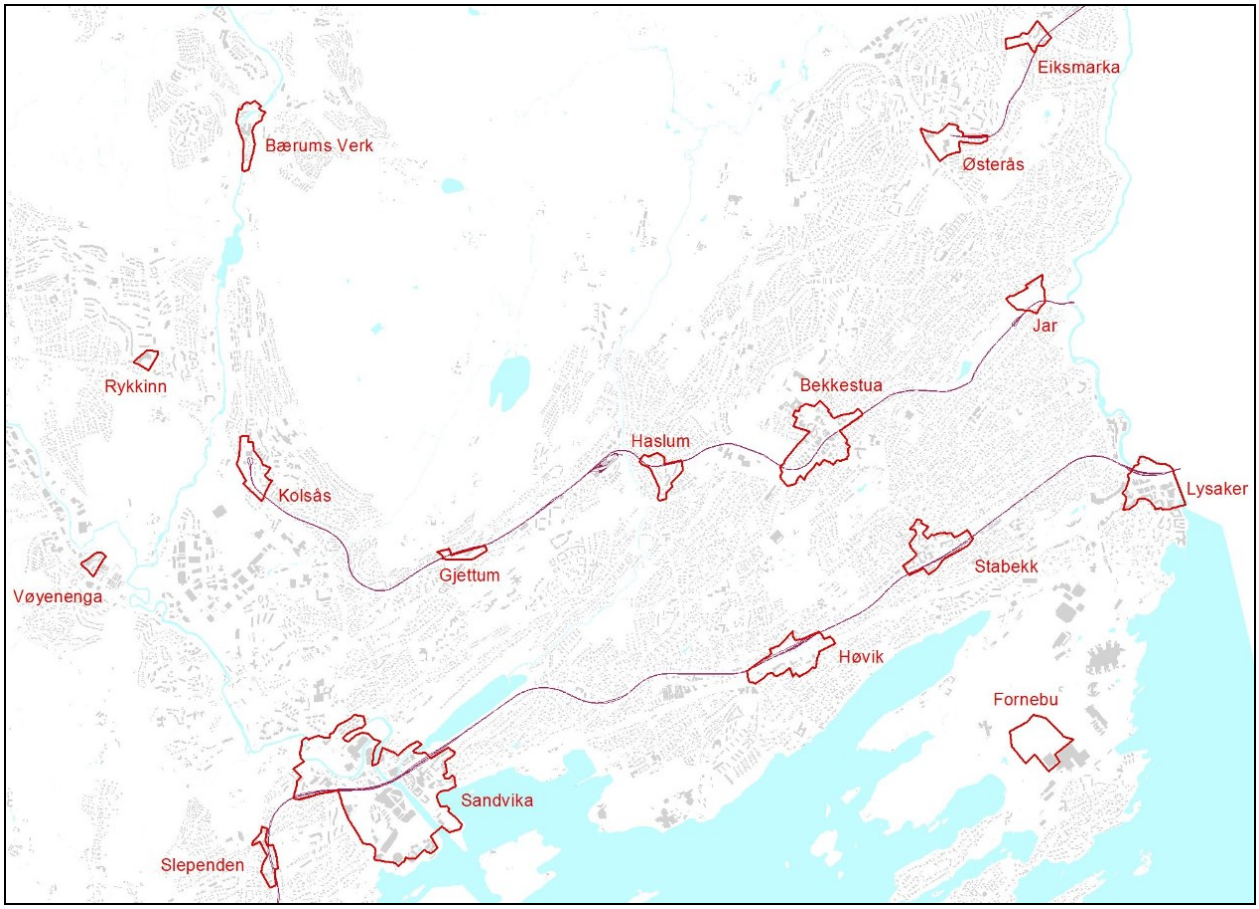
Videre spesifiseres det at eventuelle avvik fortrinnsvis bør gjøres juridisk bindende gjennom kommuneplanens arealdel, med nødvendig kartfesting (avviksområder) og planbestemmelser. Bestemmelsene bør i henhold til veilederen definere vilkår for at bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan etableres.

I gjeldende arealdel er avviksområdene sammenfallende med de definerte senterområdene, og er omfattet av særskilte støybestemmelser. Senterområdene er å betrakte som kjerneområder og er begrenset i utbredelse. For å realisere arealstrategiens målsetninger om fortetting rundt knutepunkter er utstrekningen av avviksområdene vurdert som for snever.

Forslag til ny arealdel inneholder en revidert senterstruktur. Sammenlignet med gjeldende arealdel er noen flere områder definert som sentre. I tillegg er ytterligere noen områder definert som knutepunkter. Sentre og knutepunkter danner grunnlaget for

forslag til nye avviksområder. Se kapittel om senterstruktur, næring og varehandel for nærmere forklaring av senterstrukturen.

Avviksområdene er definert med utgangspunkt i 10 minutters reell gangavstand fra kjernen i et senter eller knutepunkt, som oftest stasjonsområdet. Det er tatt hensyn til om området har potensial for fortetting. Avviksområdene er vist som bestemmelsesområder i plankartet.



Forslag til avviksområder for støy

Stille områder
Et stille område er et område som innehar verdifulle kvaliteter for rekreasjon, friluftsliv og/eller kulturaktiviteter i omgivelser som er skjermet eller i god avstand fra dominerende lydkilder. Retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging anbefaler kommunene å kartlegge stille områder som er viktige for befolkningen, og markere områdene på støykart. Som en oppfølging av handlingsplan mot støy har kommunen startet kartleggingen.

Luftforurensing

Klima- og miljødepartementet har utarbeidet veiledende retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T 1520). Retningslinjen har ikke status som statlig planretningslinje, men avvik kan gi grunnlag for innsigelse fra overordnet myndighet i plansaker.

Retningslinjen tar utgangspunkt i anbefalte grenser for luftforurensing. Grensene skal legges til grunn for planlegging av virksomhet eller bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensing. Det er luftforurensing i form av svevestøv og nitrogenoksid som skal vurderes i plansammenheng.

I forslag til ny arealdel er det en særskilt bestemmelse om luftforurensing. Bestemmelsen henviser til retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.

Retningslinjen gir anbefalinger om at kommunen koordinerer et arbeid med å kartfeste luftforurensning i gule og røde soner. Alle kilder som bidrar vesentlig til luftforurensning skal inngå. Anleggseiere må bidra med ressurser til dette arbeidet. Kartleggingen blir tilsvarende det arbeidet som kommunen allerede har gjort med støysonekart. Støy- og luftsonekart er viktige grunnlag for kommunens arealplanlegging. Planleggingen av hvordan arbeidet med luftsonekart kan gjennomføres har startet

Boligbygging

Bærums boligmasse består i dag av om lag 50 000 boliger[1] med en tilnærmet lik fordeling mellom eneboliger, konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, tomannsboliger) og blokkleiligheter.

Boligmassen i Bærum – antall boliger			
Eneboliger	Kons. småhus	Blokkleiligheter	Andre boligtyper
16 601	16 108	15 593	1713
33 %	32 %	31 %	3 %

Gjennomsnittlig boligbygging i Bærum de siste 10 år har vært 480 boliger pr. år. Det har vært forholdsvis store variasjoner fra år til år. De siste to årene (2012 og 2013) har boligbyggingen vært vesentlig høyere enn gjennomsnittet med henholdsvis 654 og 663 boliger.

År	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Boliger	359	525	319	455	507	618	261	441	654	663

Over halvparten av boligene som er bygget i de siste 10 årene er leiligheter, med en gjennomsnittlig andel på 57 %. Andelen leiligheter er økende og var 67 % i 2012. Andelen eneboliger som bygges er synkende, og var i 2012 nede i kun 17 %.

Boligbehovet

I følge kommuneplanen samfunnsdel skal Bærum tilrettelegge for en boligbygging på ca. 600 boliger pr. år frem mot 2030. Hvis den faktiske boligbyggingen ligger litt i overkant av 600 vil måltallet medføre 10 000 nye boliger i planperioden. Boligbyggingen bør reflektere boligbehovet, og kommunen kan gjennom lovverket stille krav til utforming av boligområder, boligstørrelse og nærmere krav til boligens utforming.

Som tabellen over viser er Bærums boligmasse omtrent delt i 3 like deler eneboliger, konsentrert småhus og leiligheter. Et sentralt spørsmål er om boligmassen er tilpasset husholdningenes behov i dag og i tiden fremover.

Bærum har i overkant av 48 000 husholdninger[2]. Aleneboende og par uten hjemmeboende barn utgjør ca. 56 % av husholdningene – til sammen ca. 27 000. Familier med hjemmeboende barn utgjør 42 % eller om lag 20 000 husholdninger. Husholdninger med flere familier utgjør ca. 1400.

[1] Kilde: Akershus fylkeskommune, statistikkbanken
[2] Kilde: Akershus fylkeskommune, statistikkbanken

Husholdningstyper i Bærum (2012)	Antall	Andel
Bor alene	17 257	35,9
Par uten hjemmeboende barn	9474	19,7
Mor/Far eller par med barn	20 011	41,6
Husholdning med flere familier	1384	2,9
Sum	**48126**	**100 %**

Hva som er en gitt husholdnings boligbehov vil variere og være preget av individuelle preferanser. Ikke alle barnefamilier ønsker å bo i småhus, og ikke alle som bor uten barn vil bo i leilighet. Likevel kan det legges til grunn at eneboliger og konsentrerte småhus er boligtyper som i stor grad er godt egnet for og etterspurt av familier med barn. Større areal og direkte tilgang til hage/bakkeplan er viktige egenskaper ved denne boligtypen. Leiligheter har på sin side ofte tilgang på mindre areal både innvendig og utendørs, og er slik sett bedre egnet for mindre husholdninger.

Sagt på en annen måte så har Bærum i dag 33 000 utpregede familieboliger (eneboliger/konsentrert småhus) men kun 20 000 husholdninger med hjemmeboende barn. Slik sett har Bærum et overskudd av familieboliger.

På den annen side har Bærum 27 000 husholdninger uten hjemmeboende barn, men kun 16 000 leiligheter. Selv om man tar høyde for variasjoner i husholdningenes preferanser, tyder tallene på at det i dag er et misforhold mellom Bærums boligmasse og husholdningenes behov.

Boligpreferanser

I forbindelse med Plansamarbeidet Oslo og Akershus er det gjennomført et omfattende analysearbeid for å kartlegge det regionale boligbehovet frem mot 2030. Analysene konkluderer med at det vil være behov for å bygge 10000 – 11000 boliger pr. år i Oslo og Akershus frem mot 2030[3].

I analysene legges det vekt på at det i Akershus er betydelig avvik mellom dagens boligmasse og den boligmassen som best ivaretar behovet i 2030. Avviket går ut på at aldersgruppene som etterspør leiligheter vokser vesentlig mer enn andre aldersgrupper, og at dagens boligmasse ikke er tilpasset denne etterspørselen. Det vil derfor være behov for å bygge et stort antall leiligheter i Akershus frem mot 2030. Bygging av leiligheter vil også skape dynamikk og sirkulasjon i andre deler av boligmarkedet.

Flytteundersøkelser viser at boligkjøpere oftest er lokalt forankret og ønsker å flytte innenfor et relativt begrenset geografisk område. Dette gjør det viktig med et variert boligtilbud i lokalmiljøet, med et utvalg av boliger tilpasset ulike aldersgrupper.

Analysen inneholder også en overordnet boligpreferanseundersøkelse for Oslo og Akershus. Undersøkelsen understreker at det er forskjeller mellom de ulike boligmarkedene, men at det er forhold ved de ulike livsfasene som virker inn på boligetterspørselen. Noen viktige skiller mellom aldersgruppenes preferanser er gjengitt i tabellen nedenfor.

[3] Prognosesenteret: «*Boligutredning, Plansamarbeidet i Oslo og Akershus*», 2013

Aldersgruppe	Boligpreferanser
20-29 år	Førstegangsetablerere, ønsker små leiligheter, urbant. Flytter ofte, boligpris er viktig for valg
30-39 år	Ønsker enebolig men har oftest råd til rekkehus. Søker til landlige områder i takt med økning av familiestørrelsen
40-54 år	Bedre økonomi gir rom for å realisere drømmen om enebolig. Bor i forstedene med pendleravstand til byen
55-64 år	Bor i store boliger, vurderer om de skal kjøpe noe mindre. God kjøpekraft, vil bo urbant men er opptatt av kvalitet og flytter ikke for enhver pris.
65 + år	Ønsker å bo enklere og flytte til et sted med «tøffelavstand» til butikk og servicetilbud, aller helst i tilknytning til området man allerede bor.

Undersøkelsene viser at det er store forskjeller i boligpreferanser mellom de ulike aldersgruppene. For aldersgruppene over 50 år foretrekker over halvparten å bo i leilighet. Andelen som foretrekker leilighet øker med alderen. I aldersgruppen 65-74 år foretrekker 64 % leilighet. Enebolig er foretrukket blant de yngre aldersgruppene.

Undersøkelsene viser også at de som foretrekker leiligheter også foretrekker urbane bokvaliteter. Dette betyr at man bør tilrettelegge for bygging i byer og sentre/knutepunkter hvor det er kort vei til transporttilbud, handels- og servicetilbud og kulturtilbud.

Fremtidig boligbehov

I forbindelse med kommuneplanens samfunnsdel ble det i 2013 utarbeidet en befolkningsprognose for Bærum for perioden frem til 2030. Kommuneplanprognosen er basert på en årlig boligbygging på 600 boliger og en befolkning i 2030 på 145 000.

Middelalternativ 600 boliger/år	2013	2030	Andel 2013	Andel 2030
0-5 år	9133	10619	8 %	7 %
6-12 år	11401	13165	10 %	9 %
13-15 år	4772	5557	4 %	4 %
16-19 år	6287	7247	5 %	5 %
20-29 år	12256	14773	10 %	10 %
30-39 år	14957	18978	13 %	13 %
40-54 år	27095	30904	23 %	21 %
55-64 år	13399	18277	11 %	13 %
65-79 år	12508	17846	11 %	12 %
80-89 år	4637	6661	4 %	5 %
90 +	1211	1497	1 %	1 %
sum	117656	145524	100 %	100 %

Prognosen viser at Bærums befolkning øker innenfor alle aldersgrupper, men at aldersgruppene over 55 år øker mest. Det betyr størst vekst i aldersgrupper som i stor grad ikke har hjemmeboende barn, og som i følge preferanseundersøkelsene foretrekker leilighet med urbane bokvaliteter.

I alt anslår prognosen en økning innenfor aldersgruppene 20-29 og 55 + med ca. 15 000 personer frem mot 2030. Dersom 60 % av disse ønsker blokkleilighet med urbane kvaliteter, tilsvarer dette en økt etterspørsel på om lag 7 – 8 000 leiligheter, gitt en aleneboerandel på 65[4] %.

Av Bærums 16 000 blokkleiligheter ligger om lag 8000 i eller i nærheten av senterområder med et godt kollektivtilbud. De urbane kvalitetene varierer, og på langt nær alle av de 8000 sentralt beliggende leilighetene har slike kvaliteter. Dette tilsier at Bærum har et forholdsvis stort underskudd på leiligheter med urbane kvaliteter i dag, og at etterspørselen vil øke i planperioden. Tilrettelegging for bygging av leiligheter og utvikling av senterområder med urbane kvaliteter bør slik sett være en prioritet for kommunen.

Antall husholdninger med barn vil også øke i planperioden. I følge befolkningsprognosen vil antall barn (0-19) øke med om lag 5000. Dette indikerer at antall husholdninger med barn vil øke fra dagens 20 000 til 22-23 000 i 2030. Som tidligere nevnt har Bærum om lag 33 000 familieboliger (eneboliger/småhus). Dette skulle være tilstrekkelig for å dekke behovet for barnefamiliene, gitt at det er tilstrekkelig sirkulasjon i boligmarkedet.

Boliger for grupper med særskilte behov
Planutvalget i Bærum vedtok 10.10.2013 at kommunen i kommuneplanperioden må føre en mer målrettet boligpolitikk som er tilpasset husholdninger med forskjellige inntektsnivåer. Utvalget ba om en utredning av virkemidler for å oppnå dette, herunder ulike utbyggingsmodeller i samarbeid med private, samt strategiske tomteoppkjøp der kommunen kan sikre en viss andel rimelige boliger/utleieboliger.

Parallelt med arealdelen fremmes en sak om boligpolitiske spørsmål. Saken redegjør for ulike utbyggingsmodeller som kan sikre at politiske mål innenfor boligsektoren oppfylles. Sammen med ny arealdel kan saken om boligpolitiske spørsmål danne grunnlag for en boligpolitisk strategi.

Oppsummering boligbehov
Sammenligningen mellom dagens husholdningssammensetning og boligmassen tyder på at det er et underskudd på leiligheter og et overskudd på familieboliger i Bærum. Kommunen har mange forholdsvis store boliger samtidig som flertallet av husholdningene er små (1 eller 2 personer).

Boligpreferanseundersøkelsene viser at det er store forskjeller mellom aldersgruppene, at et flertall av folk over 50 ønsker å bo i leilighet, og at denne andelen øker med alderen. Befolkningsprognosen viser at aldersgruppene over 50 år øker mest i planperioden. Dagens høye etterspørsel etter leiligheter antas derfor å øke ytterligere. Bærum har en særlig mangel på leiligheter med urbane kvaliteter.

Bærum vil også få en økning av familiehusholdninger. Dagens overskudd av familieboliger bør kunne dekke det økte behovet, dersom det bygges nye leiligheter som frigjør eksisterende familieboliger.

[4] 65 % av husholdningene i Bærum som bor uten barn er aleneboende (tall for 2012)

Tilrettelegging for fremtidig boligbygging

Forslag til ny arealdel tilrettelegger for fremtidig boligbygging i sentre og knutepunkter langs banetraseene. Dette gjøres på følgende måte:

- Opprettholde hovedutbyggingsretningene Fornebu, Sandvika og Fossum
- Avsette flere større og mindre områder nær sentre og knutepunkter som «nye boligområder.» Stille krav om områderegulering for utvalgte områder.
- Øke kommunens evne til å styre boligbyggingen gjennom å stille krav om reguleringsplan for alle nye boliger.
- Avsette tilstrekkelig med areal til offentlig tjenesteyting

Områdene som foreslås for ny boligbygging i planforslaget representerer et potensial for nye boliger som er større enn måltallet på 600 boliger/år frem til 2030. Dette er gjort for å få frem en diskusjon om prioritering av rekkefølge på utbyggingsområder.

Sammenhengen mellom ny boligbygging og tilrettelegging for offentlig tjenesteyting må understrekes. Kapasiteten på skole er særlig anstrengt, og ny boligbygging fordrer både utvidelse av eksisterende skoler og etablering av nye. Kommuneplanen avsetter derfor nye arealer til skole i de områdene hvor det foreslås større boligutbygging, Sandvika, Bekkestua, Haslum/Avløs og Kolsås.

Igangsatte reguleringsplaner for boligbygging
Ved inngangen til 2014 var det i Bærum igangsatt 28 reguleringsplaner som tilrettelegger for boligbygging. 7 av reguleringsplanene ligger innenfor hovedutbyggingsretningene Fornebu, Sandvika og Fossum, de øvrige 21 er spredt rundt i byggesonen.

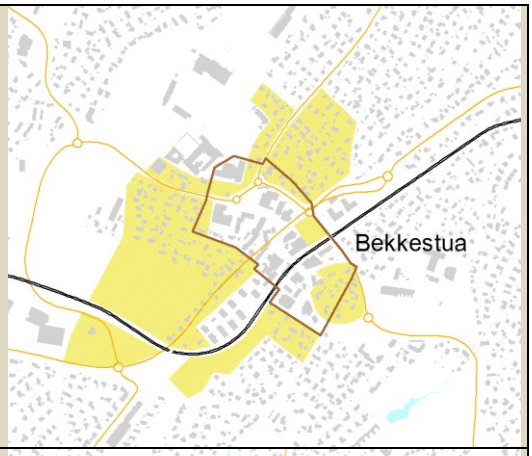
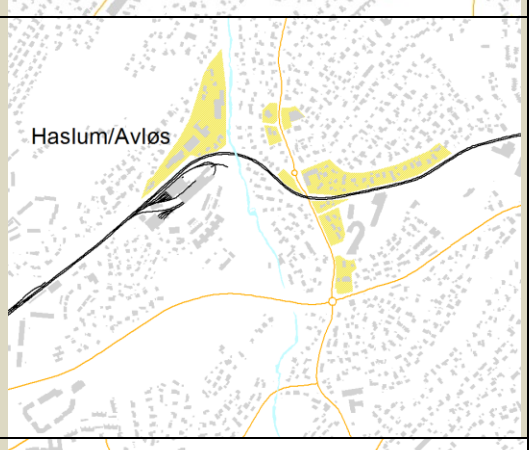
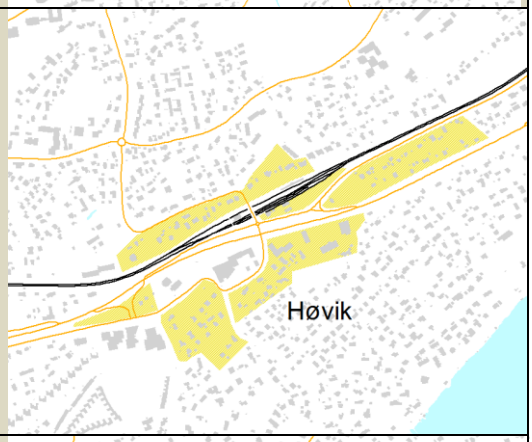
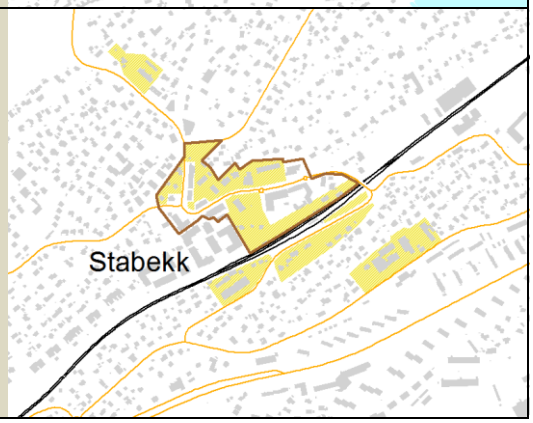
Reguleringsplanene utenfor hovedutbyggingsretningene er stort sett mindre utbygginger, men som til sammen utgjør et betydelig boligpotensial. Samlet anslås det at planene rommer ca. 1200 boliger, fordelt rundt i byggesonen.

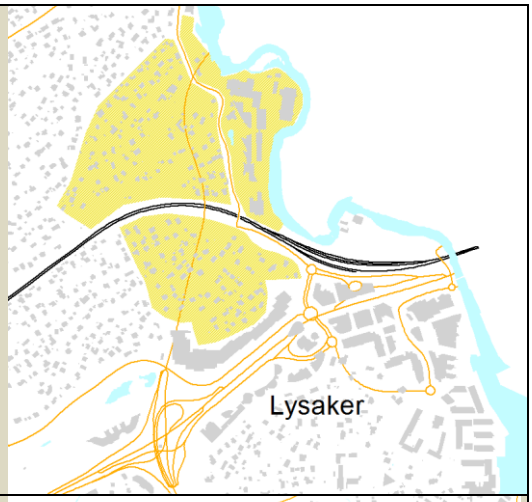
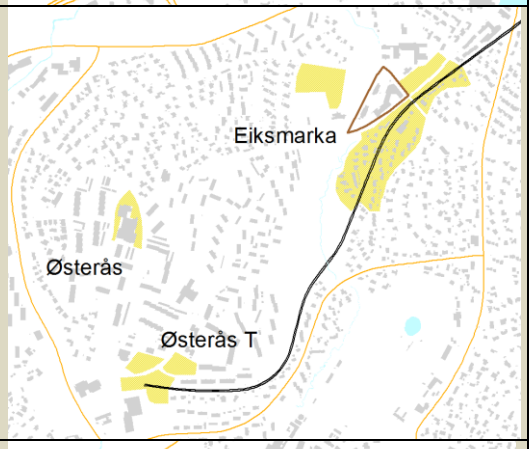
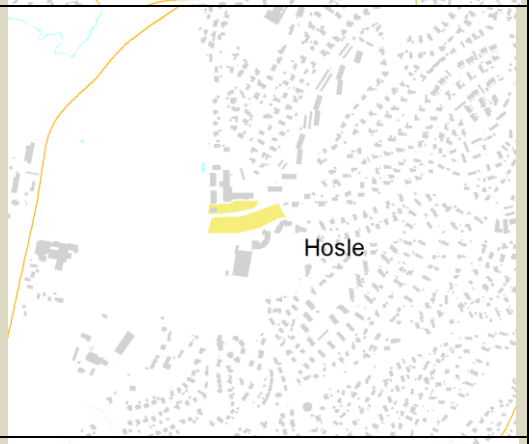
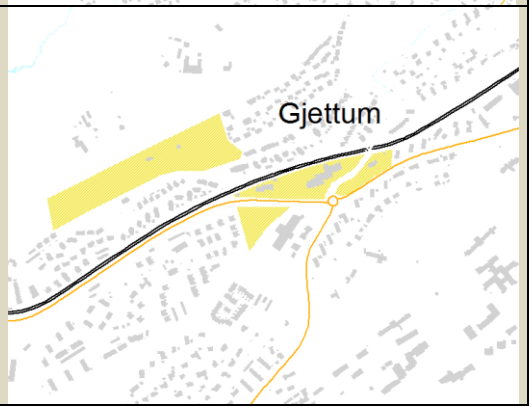
Senteranalysen – anbefalinger om fortettingsområder for boliger

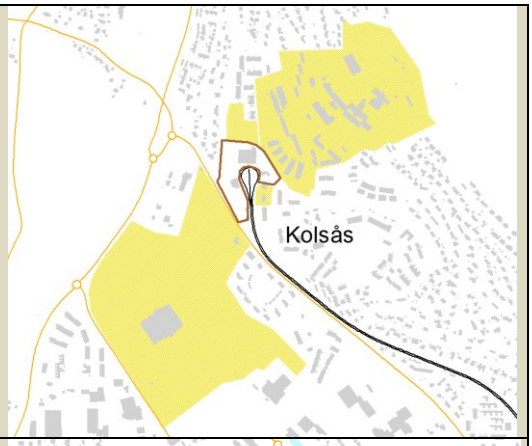
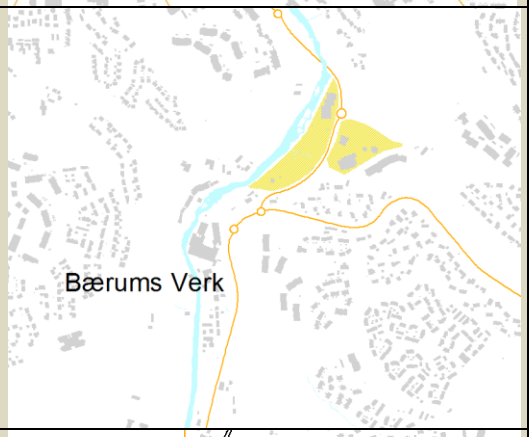
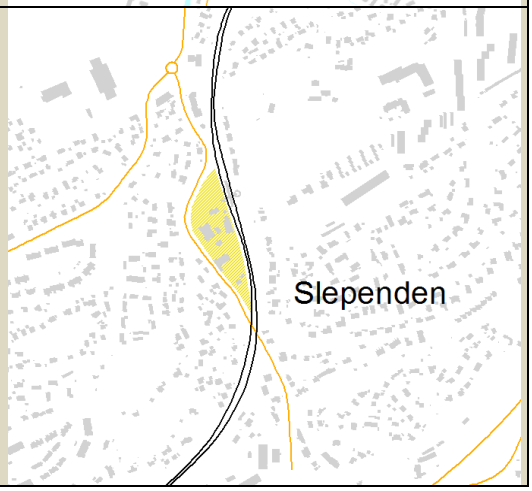
Asplan Viak AS har utarbeidet en senteranalyse for Bærum. I tillegg til å gi anbefalinger for utvikling av senterområdene, har analysen undersøkt fortettingspotensialet for boliger i nærområdet til sentrene, dvs. områder innenfor 10 minutters gangavstand fra stasjon eller knutepunkt. Det samlede utbyggingspotensialet er anslått til om lag 8600 nye boliger, basert på en gjennomsnittlig tetthet på 10 boliger/dekar. Sandvika og Fornebu er ikke en del av analysen.

Kriterier for identifisering av nye utbyggingsområder inkluderer:

- Bebygde arealer som er dårlig utnyttet eller har en uhensiktsmessig bruk i dag
- Sentrale arealer som er benyttet til overflateparkering bør frigis til utbyggingsformål
- At verdifulle naturområder ikke berøres
- Mulighet for at kulturminner kan ivaretas
- Ivaretakelse av matjord og kulturlandskap må veies opp mot spredning av bebyggelse og økt bilavhengighet

Bekkestua Ny boligutvikling i hovedsak gjennom transformasjon av småhusbebyggelse og parkeringsarealer, samt noen åpne områder (Bekkestumyra). Mindre justering av sentrumsområdet Potensial anslått til 1600-1700 boliger	
Haslum/Avløs Ny boligutvikling foreslås i hovedsak som transformasjon av næringsbebyggelse (Nesveien, Neslia, Kirkeveien), småhusbebyggelse og parkeringsarealer i tilknytning til Haslum stasjon. Haslum anbefales foreløpig ikke som sentrumsområde Potensial anslått til 400-450 boliger	
Høvik Ny boligutvikling foreslås i hovedsak som senterutvikling og transformasjon av småhusbebyggelse og parkeringsarealer. Dagens avgrensing av Høvik senter opprettholdes. Potensial anslått til 850 - 900 boliger	
Stabekk Ny boligutvikling i hovedsak gjennom senterutvikling og transformasjon av småhusbebyggelse, næringsbebyggelse og parkeringsarealer. Mindre utvidelse av sentrumsområdet mot sørvest. Potensial anslått til 850 - 900 boliger	

Lysaker Ny boligutvikling i hovedsak gjennom senterutvikling, transformasjon av småhusbebyggelse, næringsbebyggelse (Granfoss næringspark) og parkeringsarealer. Stort utbyggingspotensial på Oslosiden kan bidra til å gjøre Lysaker til et reelt byområde Potensial anslått til 1550 boliger	
Østerås/Eiksmarka Ny boligutvikling i hovedsak gjennom senterutvikling og transformasjon av småhusbebyggelse, næringsbebyggelse, samt parkeringsarealer ved begge T-banestasjonene. Mindre utvidelse av sentrumsområdet mot vest. Potensial anslått til 500 boliger på Eiksmarka og 70 boliger på Østerås	
Hosle Ny boligutvikling av noe omfang er avhengig av at Østeråsbanen forlenges til Hosle Ikke anbefalt som senterområde Potensial anslått til 80 boliger	
Gjettum Ny boligutvikling i hovedsak som transformasjon av næringsbebyggelse og parkeringsarealer ved Gjettum stasjon, samt utbygging av nye områder nordvest for stasjonen. Gjettum er ikke anbefalt som senterområde. Potensial anslått til 300 - 350 boliger	

Kolsås Ny boligutvikling i hovedsak som utbygging av LNF-område (Løken gård), transformasjon av Kolsås leir, transformasjon av næringsområder (hagesenter mm.), parkeringsarealer samt senterutvikling. Mindre utvidelse av sentrumsområdet mot sør. Potensial anslått til 2400 boliger	
Bærums Verk Ny boligutvikling i hovedsak som transformasjon av næringsbebyggelse (byggevarer, bensinstasjon mv.) og parkeringsarealer nordøst for sentrumsområdet. Ingen endring av sentrumsområdet Potensial anslått til 200 boliger	
Slependen Ny boligutvikling i hovedsak som transformasjon av næringsbebyggelse og parkeringsarealer nær Slependen stasjon. Slependen er ikke anbefalt som senterområde Potensial anslått til 70 - 100 boliger	

Det er lagt vekt på senteranalysens anbefalinger ved utarbeidelse av forslag til ny arealdel. Det understrekes at senteranalysen er utarbeidet uten at det er tatt hensyn til private innspill om ny boligbygging.

I det videre arbeidet med å identifisere aktuelle nye utbyggingsområder, er det lagt vekt på å se senteranalysens anbefalinger opp mot private utbyggingsønsker. Større områder hvor det er sammenfall anses som særlig aktuelle. Dette gjelder i første rekke:

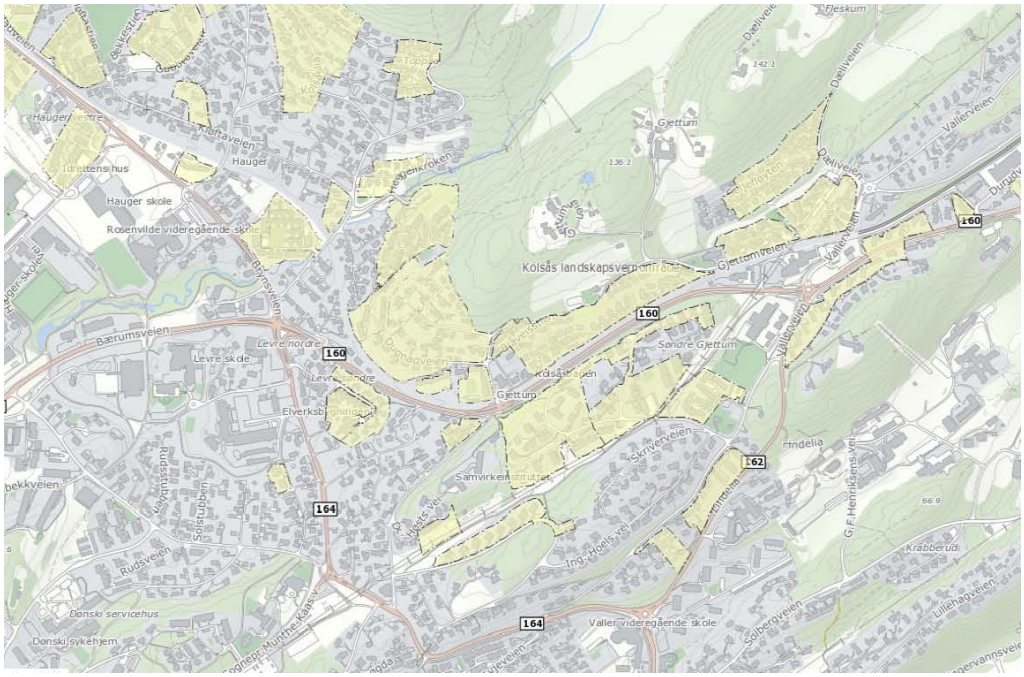
- Områdene sør og øst for Bekkestua sentrum
- Deler av Nesveien/Neslia ved Avløs stasjon
- Granfoss næringspark ved Lysaker
- Deler av områdene nord og øst for Høvik stasjon, samt utvikling av Høvik senter

- Sentrumsutvikling på Stabekk
- Deler av områdene nær Eiksmarka stasjon
- Gjettum stasjon
- Slependen stasjon

Senteranalysen har lagt til grunn at en stor del av utbyggingen skal gjennomføres i form av transformasjon av eksisterende boligområder (småhusområder som endres til boligområder med høyere tetthet/blokkbebyggelse). Ofte vil en slik strategi være å anbefale fremfor å ta i bruk nye arealer. Samtidig er transformasjonsprosesser av denne typen svært krevende å gjennomføre. En samlet utbyggingsstrategi bør derfor baseres både på transformasjonsprosesser i sentrumsnære områder, og på utbygging av større, ubebygde områder med god kollektivdekning, hvor også arealbehov som følger av ny boligbygging kan realiseres (tjenesteyting, friområder, idrett osv.).

Senteranalysen anbefaler flere arealer for transformasjon enn hva som foreslås i ny arealdel. Ved vurdering av områder for transformasjon er det i planforslaget lagt vekt på å finne områder hvor det er sammenfall mellom private planinitiativ og senteranalysens anbefalinger.

Enhetlige boligområder
I henhold til planprogrammet er det startet opp et registreringsarbeid av enhetlige boligområder. Det er utarbeidet egne definisjoner og kriterier for registreringene. Hittil er alle områdene innenfor et belte på 500 meter fra Kolsåsbanen og Østeråsbanen registrert og kartfestet. Materialet er en del av grunnlaget for vurdering av eventuelle fortettingsområder langs banene. Det er ikke foreslått fortetting/transformasjon innenfor



Kartutsnittet viser registrerte enhetlige områder (gule områder) langs vestre del av Kolsåsbanen.

For å få et komplett materiale som også kan brukes av kulturminnevernet til vurdering av verneverdi, bør registreringsarbeidet videreføres for hele kommunen. Et slikt arbeid er naturlig i forbindelse med en fremtidig rullering av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer.

Et «enhetlig område» har særpreg som gjør at det skiller seg ut fra naboområder og oppfattes som en helhet i seg selv. I registreringsarbeidet er det valgt å registrere områdene som enhetlige ut i fra fire kriterier: Boligtype (en type eller en bestemt variasjon), tomtestruktur (tomtenes geometriske mønster), bebyggelsesstruktur (bebyggelsens mønster) og bygningsutforming (volum, form, detaljering osv.).

Et eksempel på registreringen av enhetlige områder er gjengitt under:

Eikeli 6
gnr 20, Grav gård
Lijordveien 1-31

Felt med fire kjedete eneboliger
Bygget 1947 for Sameiet Øvrevoll-bygg
Arkitekt: Einar Gundersen
Regulering: Rjnr 1946053 Øvre Voll

Boligtype	Kjedete eneboliger, 16 boenheter
Tomtestruktur	Smale, lange tomter parallelt med vei, felles atkomst.
Bebyggelsesstruktur	Fire parallelle rekker lagt vinkelrett på veien, med fire eneboliger i hver rekke.
Bygningsutforming	Toetasjes saltaksvolumer, mellombygg i en etasje med inngang og garasje. Murhus med knappe detaljer. Endringer: Svært få

Over: Kartet viser tomtestruktur og bebyggelsesstruktur.

Under: Utformingen er karakteristisk med rytmen av høyt hovedvolum og lavt mellombygg, understreket av ulik retning på saltakene.

Hensynet til enhetlige områder er ivaretatt i forslaget til nye bestemmelser, der § 7.3 har følgende ordlyd:

- *Innenfor enhetlig utbygde områder skal bygge- og anleggstiltak bidra til å opprettholde områdets enhetlige karakter.*

Ved saksbehandling må det gjøres en konkret vurdering om en plan eller tiltak ligger innenfor et enhetlig utbygd område. Registreringene som til nå er utført vil danne et utgangspunkt for vurderingene.

Samlet forslag til nye boligområder i kommuneplanen

Samlet forslag til nye boligområder er basert på senteranalysens anbefalinger, private innspill til nye utbyggingsområder, samt Rådmannens egne vurderinger med utgangspunkt i vedtatt arealstrategi.

Ny boligbygging foreslås konsentrert til hovedutbyggingsretningene og noen utvalgte områder langs eksisterende banetrasèer. Samlet utbyggingsvolum anslås til mellom 13 000 og 19 000 boliger.

Utbyggingsområde	Anslag nye boliger i perioden 2015-2030
Fornebu	5000 – 7500
Sandvika	1800 - 2800
Fossum	1600 – 2000
Bekkestua	1500 – 2000
Haslum/Avløs	1000 – 1500
Kolsås	1000 – 1500
Andre sentre/knutepunkt	1400 - 1900
Sum	**13300 - 19200**

I tillegg kommer boliger i igangsatte reguleringsplaner (ca. 1200). Dersom all boligbygging realiseres innen 2030, tilsvarer dette volumet en årlig boligbygging på mellom 900 – 1400 boliger. Legger man et 20-års perspektiv til grunn, dvs. frem til 2035, tilsvarer volumet en årlig boligbygging på mellom 700 – 1000 boliger.

Nærmere om de enkelte utbyggingsområdene

Fornebu
Kommunedelplan 2 for Fornebu har fastlagt en utbygging av totalt 6300 boliger fordelt på 2500 boliger i fase 1 og 3800 i fase 2. Ved utgangen av 2013 var om lag 1000 boliger ferdigstilt. OBOS har i innspill til revisjon av kommuneplanen foreslått at boligtallet heves til totalt 8800 boliger.

Spørsmålet om økt boligtall på Fornebu sammenlignet med KDP 2 vurderes ikke videre i kommuneplanens arealdel. Det legges til grunn av økt utnytting på Fornebu vurderes i forbindelse med en egen sak, eventuelt i form av revisjon av KDP 2.

Økt behov for infrastruktur, herunder økt skolekapasitet på Fornebu, forutsettes løst innenfor Fornebuområdet.

Fossum
Fossum ble utpekt som hovedutbyggingsretning ved forrige revisjon av arealdelen. Arbeid med områderegulering er igangsatt. Foreløpig anslås et boligtall på mellom 1600 og 2000

totalt for hele området. Det er avsatt arealer til offentlige formål, herunder skole, og idrettsanlegg i gjeldende arealdel.

Kollektivbetjening av Fossum er tenkt i form av matebuss til Eiksmarka stasjon. Det er usikkert hvorvidt matebussløsningen vil representere et godt nok kollektivtilbud.

Sandvika
Hovedutbyggingsretningen Sandvika omfatter både dagens sentrumsområde, næringsområdene på Hamangsletta/Industriveien, samt områdene langs E16 retning Bærumsveien (Franzefoss steinbrudd, Hamang transformatorstasjon). Vedtatt kommunedelplan følges opp med områdereguleringer for hhv. Sandvika sentrum, Hamangsletta og Industriveien. Reguleringsplan for Bjørnegårdssvingen er under arbeid. Spørsmålet om fremtidig arealbruk for transformatoranlegget på Hamang ligger til avgjørelse i OED. Utbygging av boliger i steinbruddet på Franzefoss er avhengig av at dagens gjenvinningsvirksomhet og transformatorstasjonen på Hamang flyttes.

Det er vanskelig å gi sikre anslag om fremtidig boligtall. I Sandvika sentrum anslår områdereguleringen mellom 300 – 450 boliger. Planleggingen av Hamangsletta og Industriveien er kommet for kort til å ha sikre boligtall. Områdene forutsettes å ha blandet arealbruk med boliger, næring og andre bymessige formål.

Når det gjelder Franzefoss steinbrudd og transformatorstasjonen så utgjør disse et betydelig potensial dersom områdene kan frigjøres for boligbygging. Samlet anslås utbyggingspotensialet i Sandvika å være på mellom 1800 – 2800 boliger.

Økt skolekapasitet er nødvendig for å kunne betjene de nye boligområdene. Tomtesituasjonen er ikke detaljert avklart. I planforslaget vurderes 3 alternative tomter, Industriveien, Bjørnegård og Hamangskogen.

Lysaker
Lysaker er et regionalt senter for næringsvirksomhet og et viktig kollektivknutepunkt. Arbeidsplassene er i hovedsak kontorbaserte og innenfor kompetansetunge næringer som finans, shipping og teknisk konsulentvirksomhet. Kollektivknutepunktet er et av Norges mest trafikkerte. Kjøpesenteret CC-vest gjør at Lysaker også er et viktig handelssentrum. Utover CC-vest finnes mindre handelskonsentrasjoner på Lysaker torg (lokket over E18) og ved Lysaker brygge.

Den tette kontorbebyggelsen på Lysaker ligger i tilknytning til Lysakerelva, ved fjorden og langs E18-korridoren. Småhusbebyggelsen ligger i tett innpå kontorbebyggelsen. Med unntak av Lysaker brygge består den tette bebyggelsen utelukkende av næringsbygg. Senteranalysen påpeker at Lysaker til dels har en bymessig struktur, men mangler variasjonen i funksjoner som normalt inngår i bydannelser. Senterdannelsen på Lysaker dekker områder på begge sider av kommunegrensa, men forbindelsene på tvers av elva/grensen er få og mangelfulle.

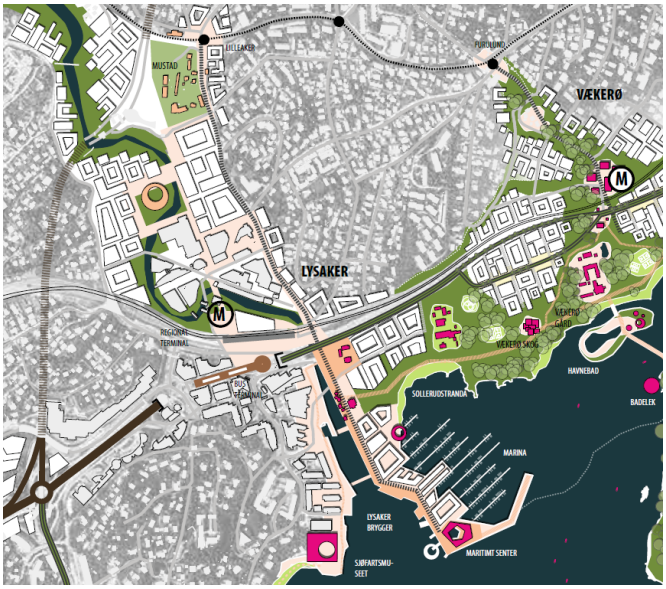
Planlegging av Fornebubanen og ny E18 berører Lysaker. Fornebubanen vil få underjordisk stasjon på Lysaker i området mellom Lysakerelva og jernbanestasjonen. Dette området er regulert til ny næringsbebyggelse. Denne utbyggingen må avvente

gjennomføring av stasjonen for Fornebubanen. Planene for ny E18 legger til rette for ny og samlet busstasjon/terminal på Lysaker.

Oslo kommune har igangsatt mulighetsstudier (parallelloppdrag) for å belyse byutviklingspotensialet på strekningen Lysaker - Skøyen. Arbeidet er en oppfølging av planprogrammet for Fornebubanen. Mulighetsstudiene viser et betydelig potensial for utbygging, aktivisering av sjøfronten og urbanisering av områdene nær stasjonene på Fornebubanen.

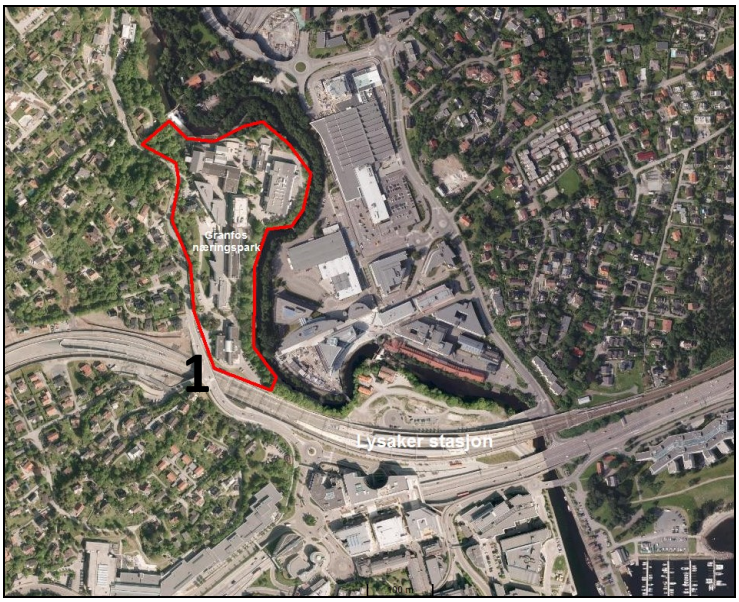
Skissen viser Dark+Adept+Rambølls konsept for urbanisering av Lysaker – som en del av en helhetlig byutviklingsstrategi for strekningen Lysaker – Skøyen. Bidraget er det ene av tre mulighetsstudier for strekningen.

Skissen viser en utvikling av Lysaker der det legges vekt på større grad av urbanitet og interaksjon på tvers av bygrensa og Lysakerelva.



Lysakerbyen næringsvel påpeker i sitt innspill til arealdelen at Lysaker må gis økt oppmerksomhet og få status som ett av de største sentrene i kommunen. Næringsvellet er bekymret over manglende samarbeid mellom Oslo og Bærum kommuner om planlegging på Lysaker.

Det foreligger ett innspill til arealbruksendring på Lysaker. Granfos næringspark foreslås omregulert med hensikt å innpasse boliger i kombinasjon med næring. Gjeldende regulering er fra 2011 og tillater kun ulike former for næringsvirksomhet.



Anbefalinger for Lysaker tar utgangspunkt i innspillet fra Lysaker næringsvel, senteranalysen og innspillet om å åpne for boligbygging på Granfos næringspark.

Nr.	Område	Ca. dekar	Dagens bruk	Forslagsstiller
1	Granfos næringspark	50	Eksisterende næringsområde	Privat

Lysaker er et svært viktig næringsområde og samfunnet har investert og skal investere store midler på utvikling av transportsystemet i området. Det er viktig at området fremstår som attraktivt for virksomheter som har behov for den sentrale beliggenheten. En mer blandet arealbruk, inkludert boliger og service, sammen med gode utearealer, offentlige rom og flere/bedre forbindelser på tvers av Lysakerelva, kan bidra til dette.

Oslo kommune har igangsatt et viktig arbeid ved å utforske byutviklingspotensialet på strekningen Lysaker – Skøyen. Videre utvikling av Lysaker bør skje gjennom felles planlegging og tettere samarbeid på tvers av kommunegrensa.

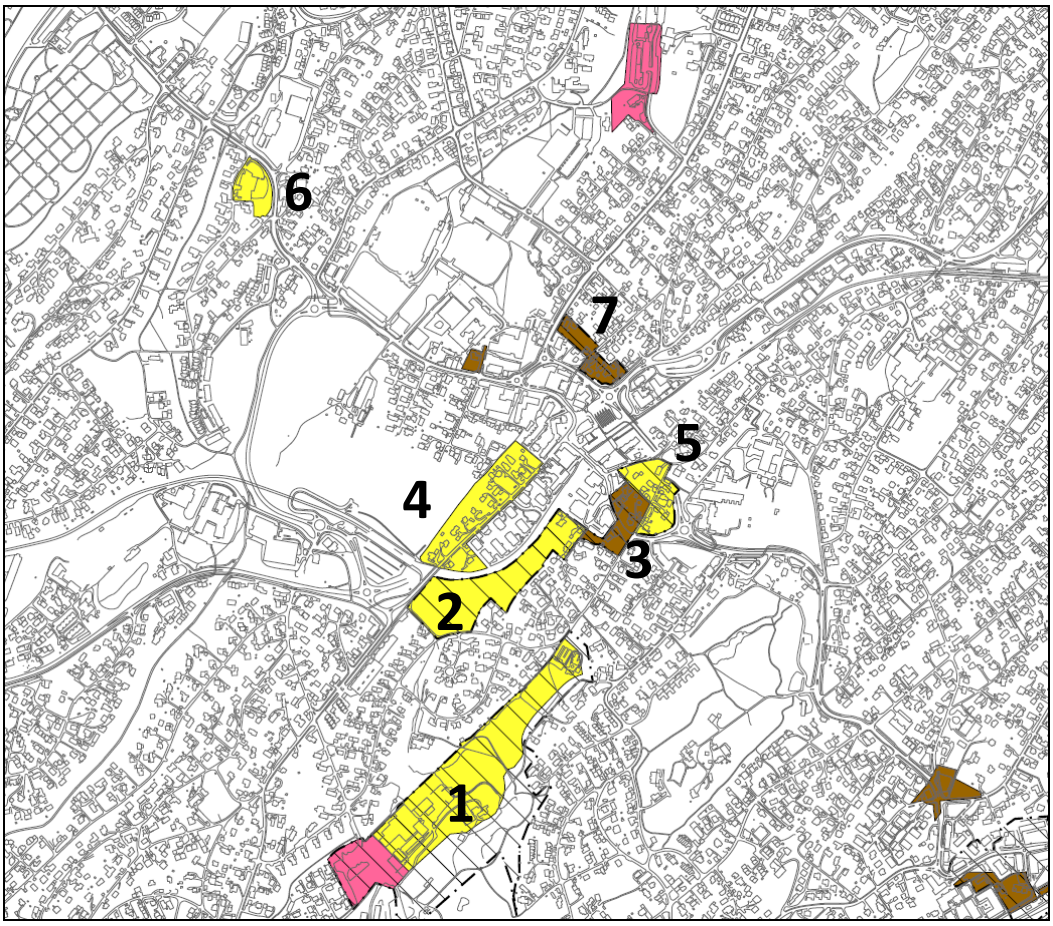
Bekkestua
Bekkestua er utviklet til et viktig senter og kollektivknutepunkt i østre Bærum. Fortsatt satsing på sentrumsutvikling og boligbygging er i tråd med vedtatt arealstrategi. Arealpotensialet på Bekkestua er forholdsvis stort, da det ligger større ubebygde områder nær senteret og stasjonen.

Gjennom innspillsrunden er det kommet inn en rekke private forslag til sentrumsutvikling og boligutbygging. Forslagene omfatter både transformasjon av eksisterende bebygde områder, og utbygging av nye områder. De fleste innspillene ligger innenfor gangavstand fra enten Bekkestua, Gjønnes eller Ringstabekk stasjoner.

Senteranalysen foreslår en rekke områder, hovedsakelig eksisterende småhusområder, nær sentrum for fortetting/transformasjon.

Som hovedregel anbefaler Rådmannen utbygging i områder hvor det er samsvar mellom senteranalysen og private innspill. Senteranalysen viser flere transformasjonsområder enn det Rådmannen anbefaler. Det er grunn til å følge en mer restriktiv linje i småhusområdene, siden hele Ballerud/Kleivjordet anbefales for utbygging.

I planforslaget er følgende områder anbefalt for boligutbygging. Områdene er nærmere beskrevet i kapittelet om innspillene.



Nr.	Område	Ca. dekar	Dagens bruk	Forslagsstiller
1	Ballerud/Kleivjordet	80	Hagesenter/parkering/grønt-område	Privat
2	Bekkestumyra	23	Grøntområde	Privat
3	Gamle Ringeriksvei 30 mfl	3	Sentrumsbebyggelse/grønt-område	Privat
4	Bærumsveien	24	Eksisterende småhusbebyggelse	Rådmannen
5	Kleivveien 1, Bekkestuvn. 20 mfl	15	Eksisterende småhusbebyggelse	Privat
6	Hans Haslums vei 2	8	Næringsbebyggelse	Privat
7	Nadderudveien/Fagertunveien	8	Eksisterende småhusbebyggelse	Privat

Av innspill som ikke anbefales nå inngår forslag om fortetting på Gjønnes stasjon, Nadderud gård og bussgarasjen. Forslaget på Gjønnes stasjon er interessant og i tråd med arealstrategien, men krever nye løsninger for planlagt tverrforbindelse til E18, hvilket ikke er ønskelig å vurdere i denne runden. Forslagene på Nadderud gård og bussgarasjen ligger i utkanten av arealstrategiens anbefalte utbyggingsområder. Nadderud gård er i tillegg et viktig kulturminne. For bussgarasjen så mangler en reell alternativ lokalisering.

Endringsforslagene omfatter ca. 161 dekar. Samlet anslås utbyggingspotensialet på Bekkestua til mellom 1500 og 2000 boliger.

Utbyggingsforslagene er en blanding av utbygging på LNF-områder (Ballerud) og transformasjon av eksisterende bolig- og næringseiendommer. Ca. 43 % av utbyggingen er på LNF-områder.

Samlet er forslagene i tråd med målsetninger om senterutvikling og fortetting langs eksisterende banetraseer. Det kan være negative konsekvenser knyttet til grønnstruktur, kulturlandskap og landskapsbilde. Det antas at dette kan håndteres i reguleringsplan. En del av utbyggingen er på LNF-områder, men disse er delvis bebygd i dag. Jordvernkonflikten er vesentlig mindre her enn på Kolsås og Avløs. Utbygging vil føre til økt trafikk på lokalveiene i området.

Planene for ny E18 og tilhørende tverrforbindelse Gjønnes – E18 medfører at Gamle Ringeriksvei avlastes og trafikkbelastningen i Bekkestua sentrum reduseres. Tverrforbindelsen bidrar til at behovet for «søndre lenke» reduseres vesentlig. Bortfall av søndre lenke muliggjør utbygging av blant annet Bekkestumyra.

Haslum/Avløs
I planforslaget vurderes områdene ved Haslum og Avløs stasjoner under ett, og samlet utbygging her kan ses på som ett av 3 fortettingsalternativer langs Kolsåsbanen.

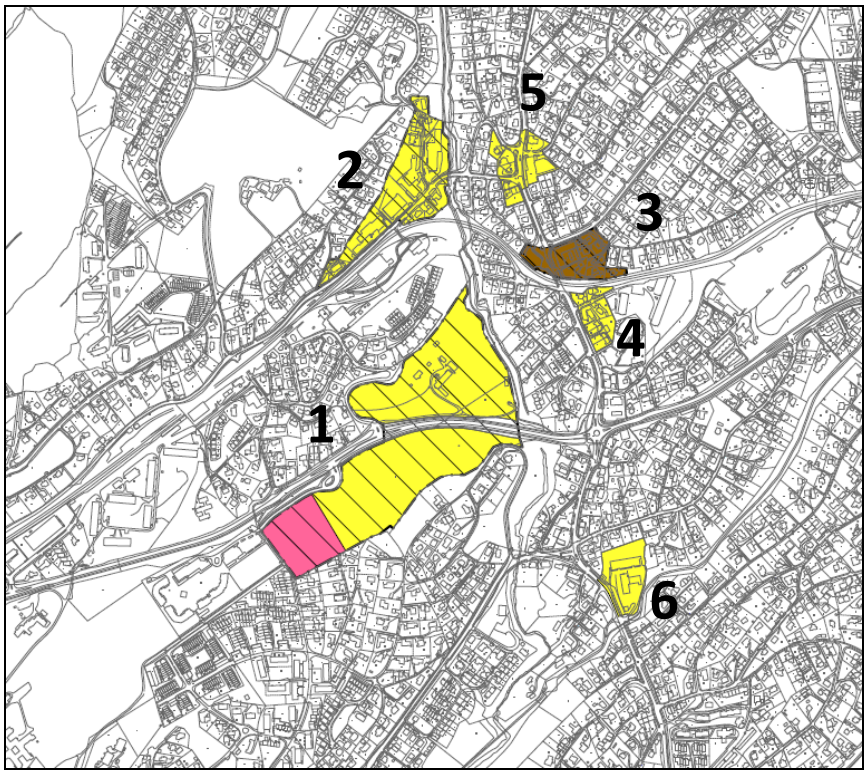
I innspillsrunden er det kommet inn flere private forslag om utbygging. Det mest omfattende er forslaget om utbygging av Avløs gård. Videre er det kommet inn private forslag om transformasjon av næringseiendommer ved Nesveien/Neslia og langs Kirkeveien.

Senteranalysen anbefaler transformasjon av næringseiendommer ved Nesveien/Neslia og langs Kirkeveien. I tillegg anbefales transformasjon av småhusområder ved Haslum stasjon og langs banetraseen østover.

Rådmannen anbefaler transformasjon av næringsområdene ved Nesveien/Neslia til boligformål, i tråd med senteranalysens anbefalinger. De private innspillene inngår som del av hele transformasjonsområdet. Rådmannen anbefaler også fortetting og transformasjon i området Kirkeveien 91-97, her er det private innspill for eiendommene Kirkeveien 94-97.

Rådmannen anbefaler at spørsmålet om utbygging av Avløs gård med boliger og skole legges ut på høring og vurderes opp mot de øvrige, større utbyggingsområdene i planforslaget. Området ligger i gangavstand til Avløs og Haslum stasjoner og utbygging er i tråd med arealstrategien. Eventuell utbygging vil utløse et betydelig antall boliger, og Haslum anbefales derfor utviklet som lokalsenter for å øke forretnings- og tjenestetilbudet i området.

Rådmannen legger til grunn en mer restriktiv linje enn senteranalysen når det gjelder transformasjon av småhusområder, siden hele Avløs gård anbefales for utbygging.



Nr.	Område	Ca. dekar	Dagens bruk	Forslagsstiller
1	Avløs gård	105	Landbruksområde	Privat
2	Nesveien/Neslia	30	Næringsbebyggelse	Privat
3	Haslum sentrumsområde	12	Næringsbebyggelse/eksisterende småhus	Rådmannen
4	Kirkeveien/Bjørnekollen	8	Eksisterende småhusbebyggelse	Rådmannen
5	Kirkeveien 94 mfl	10	Næringsbebyggelse/eksisterende småhus	Privat
6	Kirkeveien 59 mfl	9	Næringsbebyggelse	Privat

Endringsforslagene omfatter ca. 174 dekar. Samlet anslås utbyggingspotensialet ved Haslum/Avløs til mellom 1000 – 1500 boliger. Haslum foreslås utviklet som lokalsenter for hele Haslum/Avløsområdet. Det avsettes arealer til ny skole ved siden av Løkeberg skole.

Utbyggingsforslagene er en blanding av utbygging på LNF-områder (Avløs gård) og transformasjon av eksisterende bolig- og næringseiendommer. Ca. 60 % av utbyggingen er på LNF-områder.

Samlet er forslagene i tråd med målsetninger om fortetting langs eksisterende banetraseer, men har store negative konsekvenser for jordvern og kulturlandskap da et LNF-område på 105 dekar forutsettes omdisponert til byggeområde. Omdisponering av eksisterende næringsbebyggelse til boligformål reduserer tilgjengelige arealer til næringsvirksomhet i kommunen.

Kolsås

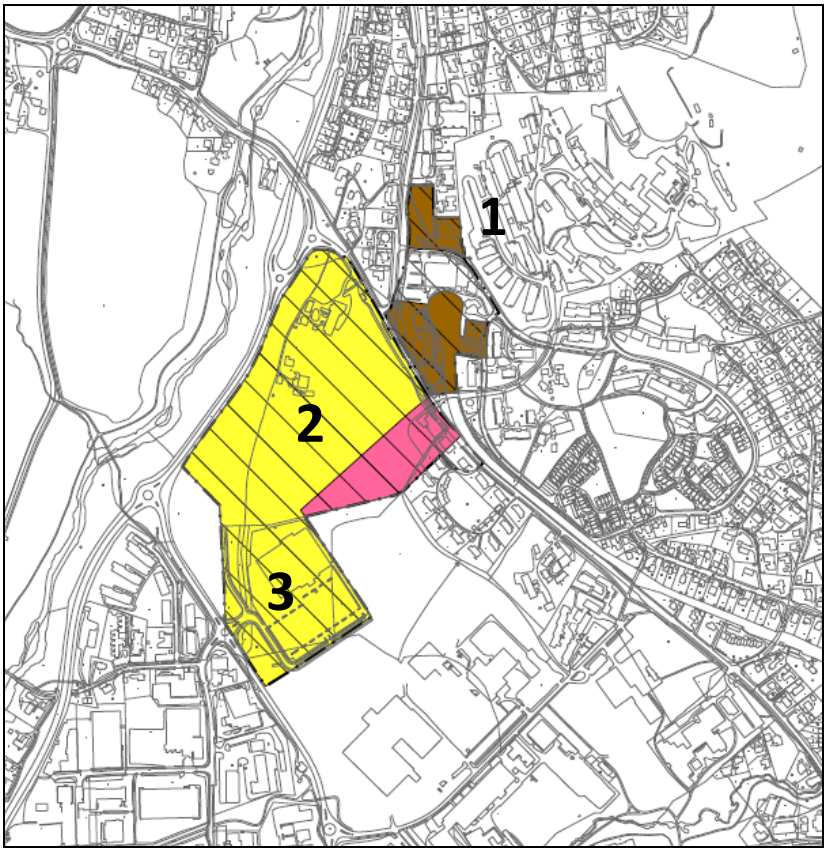
Kolsås er i dag et lokalt senter med en variert boligmasse i nærområdet. Kolsås leir (tilhørende Forsvaret) har et betydelig antall arbeidsplasser. Modernisering av

Kolsåsbanen og ny stasjon på Kolsås ferdigstilles i 2014. Fortetting på Kolsås er i tråd med vedtatt arealstrategi.

Det foreligger ingen private innspill om utbygging eller fortetting på Kolsås. Ny stasjon for Kolsåsbanen er nylig regulert og vil stå ferdig i løpet av 2014.

Senteranalysen anbefaler ny boligbygging ved å omdisponere Løken gård (LNF-område) til boligformål, og ved å transformere Kolsås leir til boligområde. I tillegg anbefales transformasjon av eksisterende og regulert næringsbebyggelse ved Johs Haugeruds vei til boligformål. Sentrumsområdet anbefales utvidet noe mot sør.

LNF-området tilhørende Løken gård ligger nær Kolsås stasjon, og representerer et betydelig utbyggingspotensial i tråd med arealstrategien. Spørsmålet om utbygging av området bør legges ut på høring og vurderes opp mot de øvrige, større utbyggingsområdene i planforslaget. Forsvarsbygg opplyser at det ikke foreligger planer om å avvikle Kolsås leir og/eller vurdere boligbygging på området. Det blir derfor vanskelig å foreslå leiren som nytt boligområde i KP, selv om beliggenheten gjør området godt egnet for boligbygging. Rådmannen foreslår at senterområdet utvides noe mot nord og sør. Videreføring av Kolsåsbanen til Rykkinn må ivaretas i det videre planarbeidet.



Nr.	Område	Ca. dekar	Dagens bruk	Forslagsstiller
1	Kolsås senter	14	Kjøpesenter, parkering, grøntareal	Rådmannen
2	Løken gård	113	Landbruksområde	Rådmannen
3	Hagesenter	27	Forretning (hagesenter), parkering	Rådmannen

Endringsforslagene omfatter ca. 154 dekar. Samlet anslås utbyggingspotensialet på Kolsås til mellom 1000 – 1500 boliger. Kolsås senter foreslås utviklet som områdesenter for nordvestre Bærum. Det avsettes areal til ny skole.

Utbyggingsforslagene er en blanding av utbygging på LNF-områder (Løken gård) og transformasjon av eksisterende senter- og næringseiendommer. Ca. 73 % av utbyggingen er på LNF-områder.

Samlet er forslagene i tråd med målsetninger om fortetting langs eksisterende banetraseer, men har store negative konsekvenser for jordvern og kulturlandskap da et LNF-område på 113 dekar forutsettes omdisponert til byggeområde. Omdisponering av eksisterende næringsbebyggelse til boligformål reduserer tilgjengelige arealer til næringsvirksomhet i kommunen.

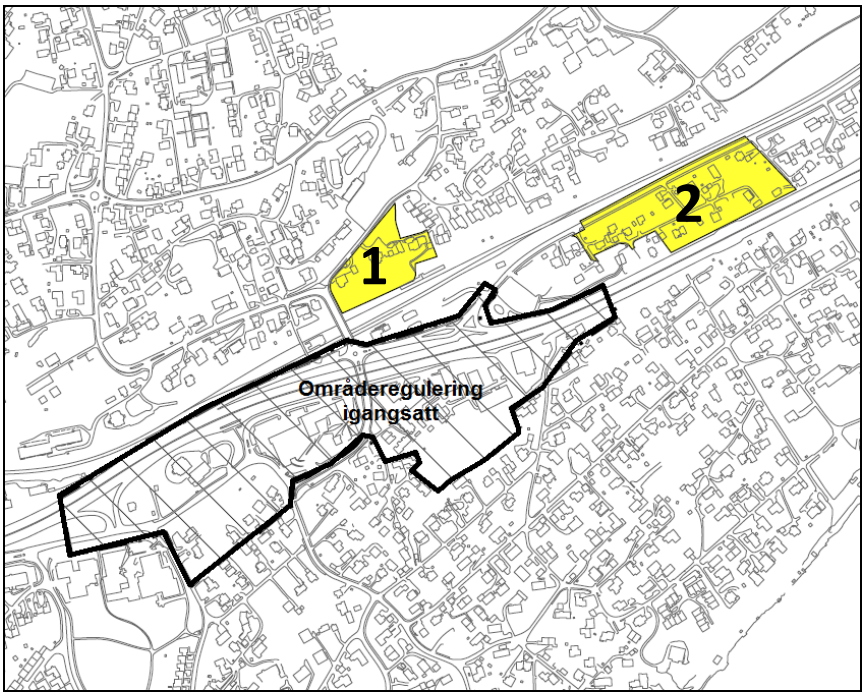
Høvik
Høvik er i dag et lokalsenter med hovedsakelig småhusbebyggelse i nærområdet. Ny jernbanestasjon er under bygging. Planlegging av ny E18 i tunnel forbi Høvik pågår. I tillegg pågår områderegulering for Høvik senter.

I tillegg til initiativene i forbindelse med områdereguleringen, foreligger det to private innspill om utbygging nær Høvik stasjon. Rådmannen har ingen egne forslag i området.

Senteranalysen anbefaler forholdsvis omfattende fortetting i og rundt Høvik senter og stasjon, fortrinnsvis i form av senterutvikling og transformasjon av småhusområder. Flere av områdene anbefalt i senteranalysen er omfattet av den pågående områdereguleringen.

I kommunedelplan for E18 er området øst for dagens bensinstasjon i Markalleen avsatt til fremtidig byggeområde. Detaljert planlegging av dette området bør ses i sammenheng med planlegging for fremtidig transformasjon videre østover langs Markalleen. For området gjelder arealbruk og bestemmelser gitt i KDP E18.

Rådmannens anbefalinger for Høvik tar utgangspunkt i den igangsatte områdereguleringen og de to private innspillene, som alle bygger opp under arealstrategien generelt og Høvik som lokalsenter spesielt.



Nr.	Område	Ca. dekar	Dagens bruk	Forslagsstiller
1	Snoveien	10	Eksisterende småhus	Privat
2	Markalleen	20	Eksisterende småhus	Privat

Endringsforslagene omfatter ca. 30 dekar. Samlet anslås utbyggingspotensialet 150 – 250 boliger. I tillegg kommer eventuell boligbygging i tilknytning til Høvik senter, som avklares i forbindelse med igangsatt reguleringsplan. Det er ikke avsatt arealer til ny skole i Høvik-området. Eventuell ny skole på Ballerud vil øke den generelle skolekapasiteten i området.

Utbyggingsforslagene er i form av transformasjon av eksisterende småhusområder, og innebærer ikke behov for omdisponering av LNF-områder.

Samlet er forslagene i tråd med målsetninger om fortetting langs eksisterende banetrasèer, og vil bygge opp under Høvik som lokalsenter. Områdene er svært støyutsatt på grunn av beliggenheten nær jernbanen og E18. Store deler av planområdene ligger i gul og rød støysone. Utbygging i område 1 Snoveien kan også medføre negative konsekvenser for bevaringsverdig bebyggelse.

Kommunedelplan for E18 forutsetter at ny E18 legges i tunnel forbi Høvik. Dette vil bedre støyforholdene vesentlig. Dersom områdene reguleres før E18 er lagt om, må det vurderes om boligbygging er tilrådelig før motorveien er lagt i tunnel.

Stabekk
Stabekk er et lokalsenter i østre Bærum med god kollektivdekning, historiske bygningsmiljøer og tilløp til bymessige kvaliteter. Mange vernehensyn begrenser fortettingspotensialet.

Det foreligger tre private innspill til endring av arealdelen i Stabekk-området. Ett innspill omhandler fortetting i nedre del av Stabekk sentrum. To innspill omfatter eiendommer

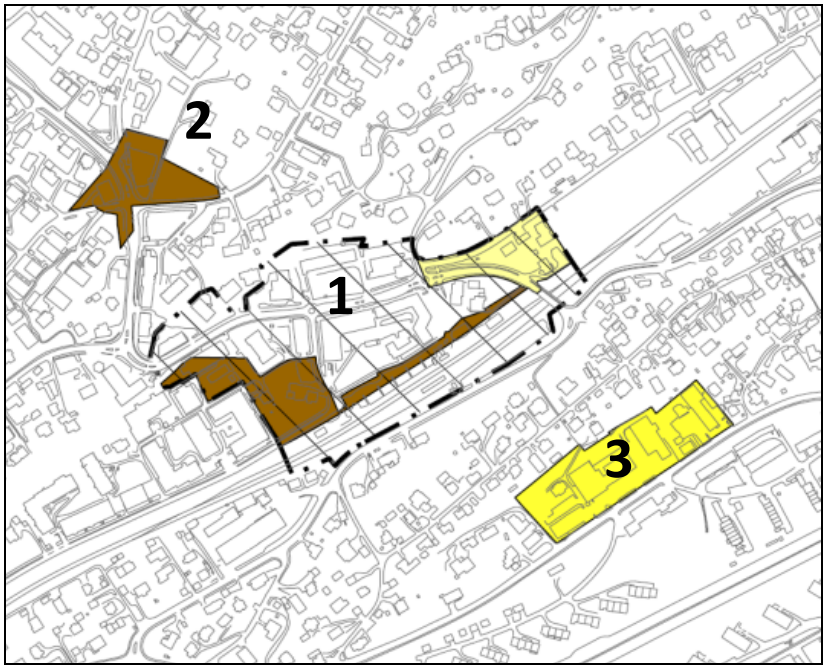
langs Prof. Kohts vei, forslag om boligutvikling på nr. 85-87 og videreutvikling av næring/forretning på nr. 77-79.

Senteranalysen foreslår ny boligutvikling både som senterutvikling og som transformasjon av småhusområder og næringsområder. Sør for jernbanen foreslås eksisterende næringsområder i Markalleen (byggevarer) og langs Prof. Kohts vei som nye boligområder.

Rådmannen foreslår at spørsmålet om boligbygging og senterutvikling i Stabekk sentrum avklares i en egen områderegulering. Arbeid med denne planen vil bli igangsatt i løpet av 2014. Senterområdet foreslås justert noe mot jernbanen.

Hele det eksisterende næringsområdet ved Prof. Kohts vei 77 – 87 bør utvikles til et boligområde, i tråd med gjeldende kommuneplan. Utbygging av E18 vil medføre sanering av boliger i nærområdet (Riiser Larsens vei/Eilef Dues vei). Boligbygging på Prof. Kohts vei 77 – 87 vil bidra til å opprettholde et boligtilbud i nærområdet.

Rådmannen foreslår også at eksisterende forretningseiendom nord for krysset Gml. Ringeriksvei X Storengveien innlemmes i sentrumsområdet. Eiendommen ligger i direkte forlengelse av dagens sentrumsområde, langs hovedgaten gjennom Stabekk.



Nr.	Område	Ca. dekar	Dagens bruk	Forslagsstiller
1	Stabekk sentrumsområde	20	Sentrumsområde/småhus/trafikkareal	Rådmannen/privat
2	Stabekk sentrum nord	3	Forretning/parkering/grøntområde	Rådmannen/privat
3	Prof. Kohts vei	14	Næringsområde	Rådmannen/privat

Endringsforslagene omfatter ca. 37 dekar. Samlet anslås utbyggingspotensialet 100 – 150 boliger. I tillegg kommer eventuell boligbygging i tilknytning til Stabekk sentrum, som

avklares i forbindelse med reguleringsplan. Det er ikke avsatt arealer til ny skole i Stabekkområdet. Eventuelle nye skoler på Ballerud og Bekkestua vil øke den generelle skolekapasiteten i området.

Utbyggingsforslagene er i form av transformasjon av eksisterende nærings- og småhusområder, og innebærer ikke behov for omdisponering av LNF-områder.

Samlet er forslagene i tråd med målsetninger om fortetting langs eksisterende banetraseer, og vil bygge opp under Stabekk som lokalsenter. Områdene er noe støyutsatt på grunn av beliggenheten nær jernbanen, Gml. Ringeriksvei/Gml. Drammensvei og Prof. Kohts vei. Deler av planområdene ligger i gul og rød støysone. Utbygging i deler av Stabekk sentrum kan også medføre negative konsekvenser for bevaringsverdig bebyggelse. Disse forholdene må ivaretas i reguleringsplan.

Etablering av ny E18 med tilhørende tverrforbindelse Gjønnes – E18 vil avlaste Gamle Ringeriksvei/Gamle Drammensvei for gjennomgangstrafikk. Dette vil øke trafikksikkerheten, bedre fremkommeligheten for kollektivtrafikk og senke støynivået.

Eiksmarka
Eiksmarka er et lokalsenter og viktig holdeplass på Østeråsbanen. Eiksmarkas betydning som holdeplass og omstigningspunkt fra buss til bane vil øke når Fossum bygges ut. Det pågår arbeid med regulering av eksisterende senterområde med forslag om fortetting med boliger og forretning. Fortetting nær Eiksmarka senter og stasjon er i tråd med arealstrategien.

Det foreligger to private innspill om fortetting/senterutvikling på Eiksmarka. Ett innspill omfatter eksisterende småhusområde vis av vis dagens senter. Det andre innspillet gjelder eksisterende kontor/lager/verkstedbygning tilhørende Telenor.

Rådmannen foreslår i tillegg transformasjon av et eksisterende boligområde beliggende mellom Eiksbekken og Østeråsbanen.

Nr.	Område	Ca. dekar	Dagens bruk	Forslagsstiller
1	Nils Leuchs vei	4	Småhusområde/trafikkareal	Privat
2	Snaret 34/Telenor	3	Næringsområde	Privat
3	Bekkegrenda	11	Eksisterende småhusområde	Rådmannen

Endringsforslagene omfatter ca. 18 dekar. Samlet anslås utbyggingspotensialet til 100 – 150 boliger. I tillegg kommer eventuell boligbygging i tilknytning til Eiksmarka senter, som avklares i forbindelse med igangsatt regulering. Det er ikke avsatt arealer til ny skole i Eiksmarkaområdet. Eventuell ny skole på Fossum vil øke den generelle skolekapasiteten i området.

Utbyggingsforslagene er i form av transformasjon av eksisterende nærings- og småhusområder, og innebærer ikke behov for omdisponering av LNF-områder.

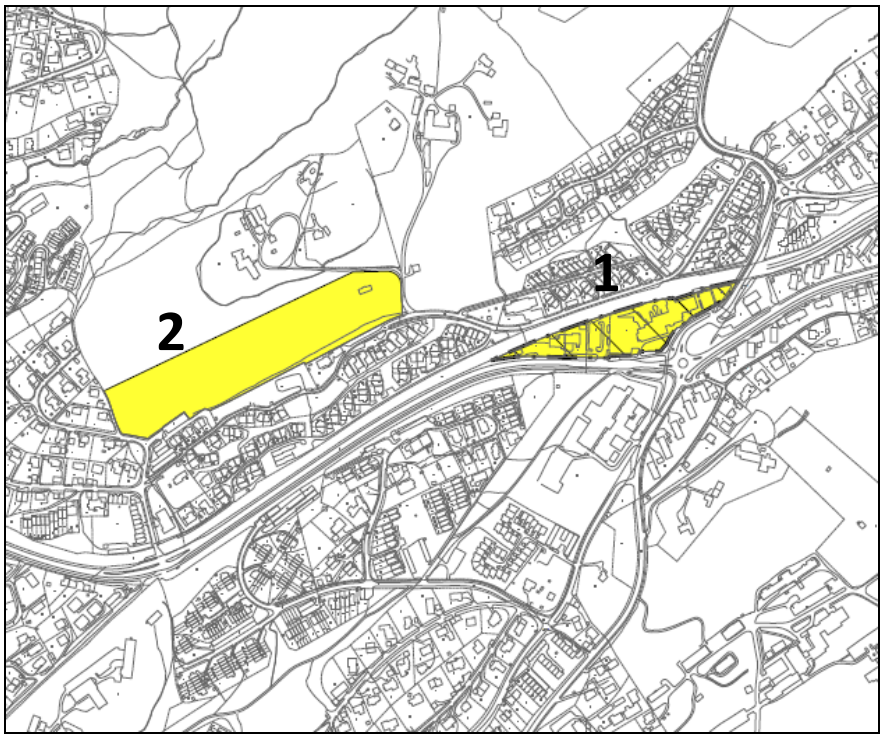
Samlet er forslagene i tråd med målsetninger om fortetting langs eksisterende banetraseer, og vil bygge opp under Eiksmarka som lokalsenter. Deler av områdene er noe støyutsatt på grunn av beliggenheten nær Østeråsbanen og Nils Leuchs vei/Snaret.

Gjettum
Modernisering av Kolsåsbanen medfører at tidligere Gjettum stasjon flyttes til Valler og omdøpes til Gjettum stasjon. Området er i dag et næringsområde med kontor, forretning og parkering. Området er regulert til sentrumsformål. Fortetting ved Gjettum stasjon er i tråd med arealstrategien.

Det foreligger ett privat innspill om fortetting/nybygg innenfor det regulerte sentrumsområdet. Senteranalysen anbefaler ny boligutvikling som transformasjon av

næringsbebyggelse og parkeringsarealer nær stasjonen. I tillegg anbefales utbygging av et område mot markagrensa nordvest for stasjonen (Levretoppen).

Områdene nær Gjettum stasjon er forholdsvis dårlig utnyttet med store arealer til overflateparkering. Rådmannen anbefaler fortetting av det eksisterende næringsområdet, fortrinnsvis med boliger. I synliggjøres det allerede regulerte boligområdet ved Levretoppen som nytt boligområde i kommuneplanen. Området har vært regulert til bolig siden 1983, men er ikke bygget ut. Grøntdraget sør for Gjettum gård er et viktig landskapselement og bør opprettholdes.



Nr.	Område	Ca. dekar	Dagens bruk	Forslagsstiller
1	Gjettum	10	Næringsområde/trafikkareal	Privat
2	Levretoppen	30	Grøntområde/skog	Rådmannen

Forslagene medfører i realiteten ikke behov for endring av kommuneplanens arealdel, men tas med her for å synliggjøre fortettingspotensialet langs Kolsåsbanen. Endringsforslagene omfatter ca. 40 dekar. Samlet anslås utbyggingspotensialet til 200 – 300 boliger. Det er ikke avsatt arealer til ny skole i Gjettumområdet. Eventuell ny skole på Løkeberg vil øke den generelle skolekapasiteten i området.

Utbyggingsforslagene er i form av transformasjon av eksisterende næringsområde og utbygging av et nytt område. Utbygging innebærer ikke behov for omdisponering av LNF-områder.

Samlet er forslagene i tråd med målsetninger om fortetting langs eksisterende banetraseer, og vil bygge opp under Gjettum som knutepunkt/stasjon. Området ved stasjonen er støyutsatt på grunn av beliggenheten nær Bærumsveien og Kolsåsbanen. Dette må ivaretas ved regulering.

Jar
Jar er i dag et kollektivknutepunkt med holdeplass for bane (trikk, T-bane) og buss. Utbygging av Jarhuset i 2012 tilførte knutepunktet flere nye boliger (leiligheter) og forretninger.

Det foreligger et privat forslag om utbygging av boliger og innfartsparkering i tilknytning til stasjonen. Arealene som foreslås bebygget er i dag benyttet til trafikkarealer (kjørevei, innfartsparkeringsplasser) og grøntanlegg. Senteranalysen anbefaler ingen områder på Jar for fortetting/transformasjon.

Utbygging ved Jar stasjon på arealer som allerede er tatt i bruk til utbyggingsformål eller trafikkarealer, er i tråd med arealstrategien. Eksisterende overflateparkering nær stasjonene på eksisterende banenett bør utnyttes til utbyggingsformål, forutsatt at innfartsparkeringen kan opprettholdes i parkeringsanlegg eller tilsvarende. Rådmannen anbefaler videre utbygging av kollektivknutepunktet, primært med boliger. Innspillet om idrettsrelaterte aktiviteter i bebyggelsen mot Jarmyra bør videreføres i regulering.

Nr.	Område	Ca. dekar	Dagens bruk	Forslagsstiller
1	Jar stasjon	5	Parkering, kjørevei, grøntanlegg	Privat

Forslaget medfører behov for endring av arealdelen fra trafikkområde/friområde til nytt boligområde. Endringsforslaget omfatter ca. 5 dekar. Samlet anslås utbyggingspotensialet til ca. 50 boliger. Det er ikke avsatt arealer til ny skole i Jarområdet. Eventuelle nye skoler på Bekkestua og Fossum vil øke den generelle skolekapasiteten i Østre Bærum.

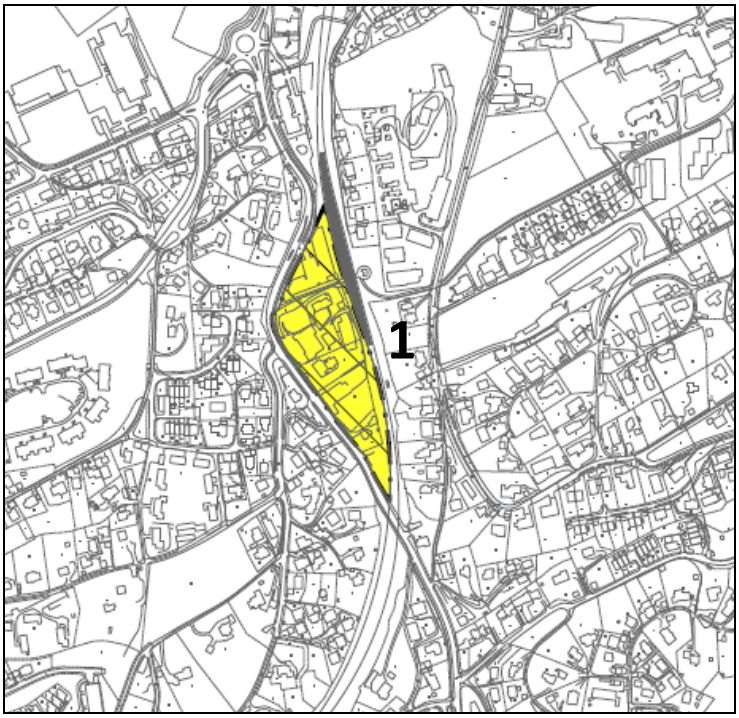
Utbyggingsforslagene er i form av transformasjon av regulert trafikkområde, samt omdisponering av et mindre friområde. Utbygging innebærer ikke behov for omdisponering av LNF-områder.

Samlet er forslagene i tråd med målsetninger om fortetting langs eksisterende banetraseer, og vil bygge opp under Jar som knutepunkt/stasjon. Området ved stasjonen er støyutsatt på grunn av beliggenheten nær Bærumsveien og Kolsåsbanen. Dette må ivaretas ved regulering. Hensyn til innfartsparkering må ivaretas.

Slependen
Slependen er et handelsområde og lokal holdeplass på Askerbanen. Området er omgitt av variert boligbebyggelse. Det foreligger privat innspill om fortetting med boliger på området som i dag er benyttet til handel. Fortetting ved Slependen stasjon er i tråd med arealstrategien.

Senteranalysen anbefaler ny boligutvikling i form av transformasjon av næringsbebyggelse og parkeringsarealer.

Rådmannen foreslår at Slependen fortettes, primært med boliger og noe supplerende handel. Med unntak av selve stasjonen og tilhørende parkeringsplass, er området uregulert. Det foreslås krav om samlet plan for hele området avgrenset av Slependveien og jernbanen. Utnytting av parkeringsareal til utbyggingsformål bør vurderes, dersom innfartsparkeringsfunksjonen kan ivaretas.



Nr.	Område	Ca. dekar	Dagens bruk	Forslagsstiller
1	Slependen	15	handelsområde/trafikkareal	Rådmannen/privat

Endringsforslaget omfatter ca. 15 dekar. Samlet potensial for boligbygging anslås til 100 – 150 boliger. Størstedelen av området er avsatt til boligområde i gjeldende kommuneplan.

Behov for økt skolekapasitet kan løses ved utbygging av Jong og Bjørnegård skoler og etablering av ny skole i Sandvika.

Utbyggingsforslagene er i form av transformasjon av eksisterende næringsområde, og medfører ikke behov for omdisponering av LNF-områder.

Samlet er forslagene i tråd med målsetninger om fortetting langs eksisterende banetraseer, og vil bygge opp under Slependen som knutepunkt/stasjon. Området ved stasjonen er støyutsatt på grunn av beliggenheten nær Slependveien og jernbanen. Hensyn til støy må ivaretas ved regulering.

Samlet vurdering – fremtidig boligbygging

Bærums boligmasse, forventet befolkningsvekst og befolkningssammensetning, samt resultater fra preferanseundersøkelser tilsier at Bærum primært bør tilrettelegge for bygging av leiligheter i planperioden frem mot 2030. Behovet for familieboliger ivaretas ved å skape sirkulasjon i boligmarkedet.

Urbane kvaliteter bør vektlegges ved planlegging av leiligheter i sentrumsområder og sentrumsnære områder.

Hovedutbyggingsretningene ligger fast. Utbygging av Fossum forutsetter god kollektivbetjening av området. I tillegg tilrettelegges det for 3 større utbyggingsområder langs Kolsåsbanen (Bekkestua, Haslum/Avløs, Kolsås), samt utbygging i tilknytning til eksisterende sentre og knutepunkter. Gjennomføring av utbyggingen fordrer investeringer i nye skoleanlegg og annen offentlig infrastruktur. Det anbefales å lokalisere ny utbygging til der kommunen velger å investere i nye skoleanlegg. Vurdering av områdevis rekkefølge kan gjøres i forbindelse med sluttbehandling av arealdelen og følges opp i handlingsprogram og reguleringsplaner.

Senterutvikling, næring og varehandel

Senterutvikling

Sentrene i Bærum spiller en viktig rolle som sosiale møtesteder og arenaer for handel og tjenestevirksomhet, kulturvirksomhet og offentlig virksomhet. I tillegg er flere av sentrene viktige transportknutepunkter. Videreutvikling av sentrene er en viktig oppgave for kommunen i samarbeid med andre aktører, private og offentlige. Kommuneplanens arealdel skal bidra til å sette overordnede mål og rammer for vekst og utvikling av sentrene.

Definisjoner
Definisjonene er gitt med utgangspunkt i gjeldende fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur, med en tilpasning til stedlige forhold.

- ***Senter:*** Betegnelse på et sentrumsområde og det nære omlandet rundt sentrum.
- ***Sentrumsområde:*** kjernen i et senter hvor det er en fysisk konsentrasjon av næringsvirksomhet knyttet til detaljhandel, tjenesteyting, boliger, arbeidsplasser, kulturvirksomhet, transporttilbud. Sentrumsområder har særskilte krav til arealutnyttelse, bebyggelse og uteområder. Sentrumsområder er angitt med eget arealformål i arealdelen.
- ***Senterstruktur:*** ulike senteres innbyrdes rolle relatert til blant annet handel og tjenestetilbud, arbeidsplasser, kulturvirksomhet, transport osv.
- ***Kjøpesenter:*** detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.

Mål for senterutviklingen
Arealstrategien gir føringer for senterutviklingen. Følgende punkter kan trekkes frem:

- Boligbygging utenfor hovedutbyggingsretningene skal styres mot sentre og kollektivknutepunkter som ligger til eksisterende banetraseer, inkludert Rykkinn og Bærums Verk (Kolsåsbanens forlengelse).
- Kommuneplanen skal vise en klar avgrensing mellom senterområder og omkringliggende bebyggelse
- Utbygging i senterområder og kollektivknutepunkter skal være arealeffektiv og konsentrert, og gjenbruk av allerede bebygde arealer skal prioriteres.
- Senterområdene skal ha en variert funksjonssammensetning
- Senterstrukturen skal brukes bevisst ved lokalisering av kommunale tjenester.

Sammenholdt med definisjonene over presiseres følgende:
- Kommuneplanen viser en klar avgrensing mellom sentrumsområder og omkringliggende bebyggelse/områder
- Sentrumsområdene skal ha en variert funksjonssammensetning

Andre viktige målsetninger for senterutviklingen vil være å tilrettelegge for at flest mulig innbyggere har god tilgjengelighet (gang- eller sykkelavstand) til minst ett lokalsenter som dekker det daglige behovet for handel/service og møteplasser. Kommuneplanen bør

videreutvikle en senterstruktur som legger til rette for miljøvennlige transportvalg og bidrar til redusert bilavhengighet.

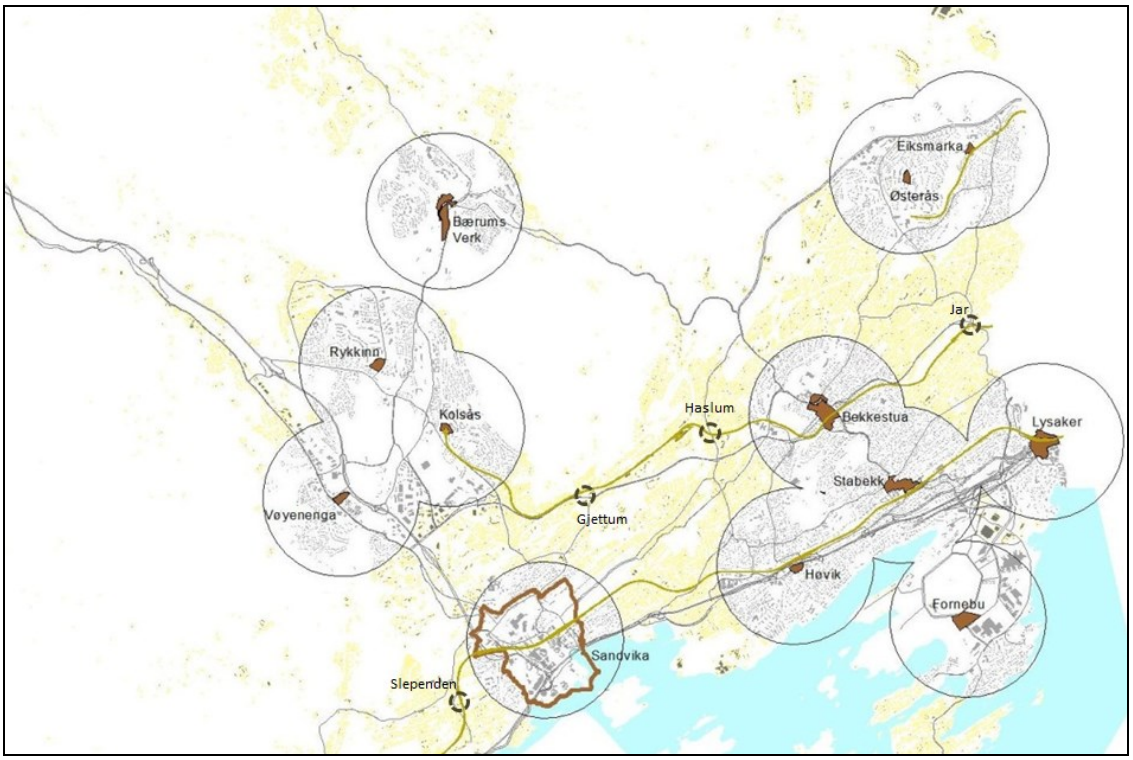
I kommuneplanen er det viktig å sikre en sammenheng mellom senterutviklingen og den øvrige bolig- og næringsutviklingen i kommunen. Styrking av senterfunksjoner er derfor vurdert i områder hvor det legges til rette for stor befolkningsvekst.

Senterstruktur i gjeldende kommuneplan
I gjeldende arealdel er det vist 11 områder som senterområder med eget formål på plankartet. Senterområdene er vist med arealformål «senterområde», enten nåværende eller fremtidig. For Sandvika og Fornebu gjelder egne kommunedelplaner med tilhørende bestemmelser. Senterområdet på Fornebu er regulert og senteret er under bygging.

Gjeldende kommuneplan har ikke knyttet særskilte bestemmelser til arealformålet «senterområde». Det er imidlertid gitt enkelte tematiske bestemmelser som er knyttet til senterområdene. Dette gjelder lokalisering av handel, krav til uteoppholdsarealer og støy.

- Handel: nye detaljvareforretninger kan kun etableres i senterområdene
- Uteoppholdsarealer: krav til minste uteoppholdsareal (MUA) for blokkbebyggelse i senterområder
- Støy: senterområdene er definert som avvikssoner knyttet opp mot støyretningslinjen T-1442. I avvikssoner tolereres et noe høyere støynivå for støyfølsom bebyggelse.

Mangel på kriterier for utvikling av senterområdene gjør at sentrenes rolle i forhold til sine omland og hverandre er uklar. En klarere differensiering mellom sentrene og utvikling av et kriteriesett til bruk ved planlegging, kan bidra til økt forutsigbarhet for alle aktører.



Kartet over viser senterområder i gjeldende kommuneplan. For Sandvika vises avgrensingen av kommunedelplanen. Sirklene har 1 km radius.

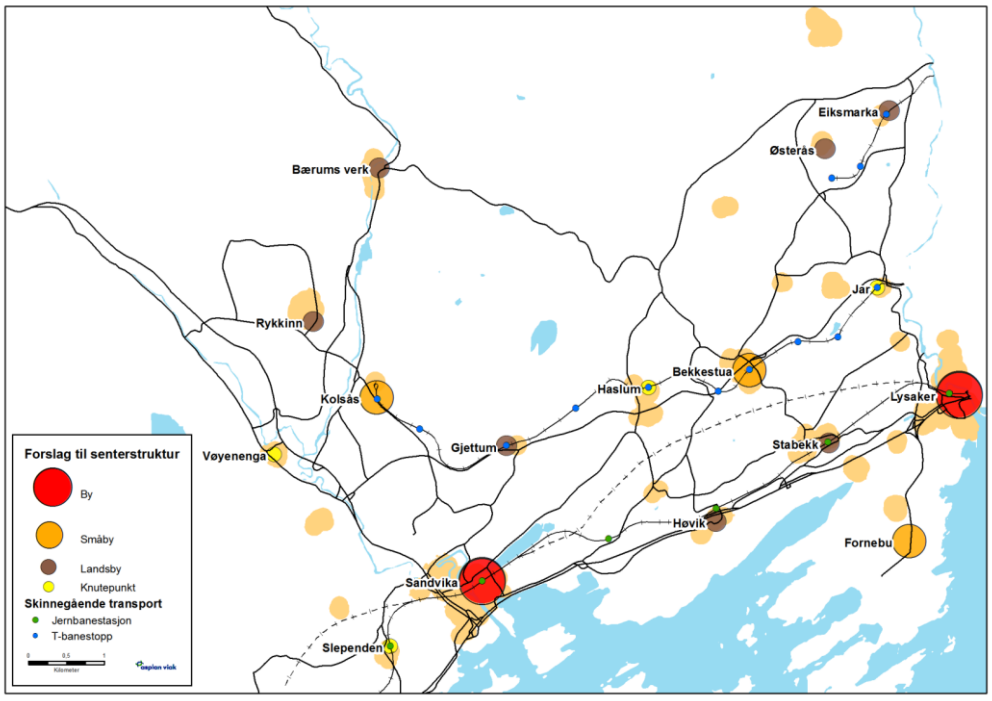
Den geografiske fordelingen av sentrene er noe skjev. I de sørøstre og nordvestre delene av kommunen er det kort avstand mellom sentrene. Områder med mindre god dekning er Hosle-Grav-Jar, Gjettum-Løkeberg- Blommenholm, samt Lommedalen, Skui og Slependen/Tanum. Ca. halvparten (59 000) av Bærums innbyggere bor innenfor 1 km (luftlinje) fra et senter i gjeldende kommuneplan. Vurdert opp mot målsetningen om at flest mulig innbyggere skal ha god tilgjengelighet (gang/sykkelavstand) til et senter så kan:

- Senterstrukturen styrkes i områder med dårlig dekning
- Dagens situasjon med et lokalt rettet handelstilbud (dagligvarer) i boligområdene utenfor sentrene videreføres

Det finnes enkelte områder med en viss konsentrasjon av handel, service og offentlig transport, som ikke er definerte sentre. Dette gjelder først og fremst stasjonsområder langs Kolsåsbanen (Gjettum, Haslum, Jar) og jernbanen (Slependen). Geografisk ligger disse gunstig plassert med tanke på å supplere eksisterende senterområder.

En mulighet for å forbedre dekningsgraden vil være å legge til rette for at utvalgte stasjonsområder kan utvikles til lokalsentre. En annen mulighet vil være å åpne for en begrenset videreutvikling av handelstilbudet i disse områdene, uten at områdene defineres som sentre.

Senteranalyse for Bærum (Asplan Viak)
Asplan Viak har vært engasjert til å utarbeide en senteranalyse for Bærum. Hensikten med analysen har vært å fremskaffe et grunnlag for beslutninger om sentrenes funksjonsinnhold, områdeavgrensinger, fremtidig utviklingspotensial og behov for nye retningslinjer. 15 eksisterende og potensielle senterområder er vurdert.



Asplan Viak foreslår en senterstruktur i 3 nivåer – by, småby og lokalsenter. I tillegg betegnes enkelte t-banestopp/jernbanestasjoner som knutepunkter.

Som hovedgrep for utvikling av senterstrukturen foreslår Asplan Viak at Kolsås utvikles til småby og Lysaker til by. Kolsås har store potensielle utviklingsområder, ligger strategisk plassert i vestre Bærum, og har gode kollektivforbindelser til Oslo, Sandvika og Lysaker.

Lysaker har svært god kollektivbetjening, mange arbeidsplasser og nærhet til Oslo og Fornebu. Området mangler boliger som kan bidra til økt aktivitet også utenom kontortid. Lysaker ligger strategisk plassert mellom Fornebu og Skøyen. Oslo kommune arbeider for tiden med omfattende utviklingsplaner for sjøfronten mellom Skøyen og Lysaker.

Senterstruktur (Asplan Viaks forslag)			
By	**Småby**	**Lokalsenter**	**Knutepunkt**
Sandvika Lysaker	Bekkestua Fornebu Kolsås	Bærums Verk Rykkinn Stabekk Eiksmarka Høvik Østerås senter	Gjettum Haslum Jar Slependen Vøyenenga Østerås (T—bane)

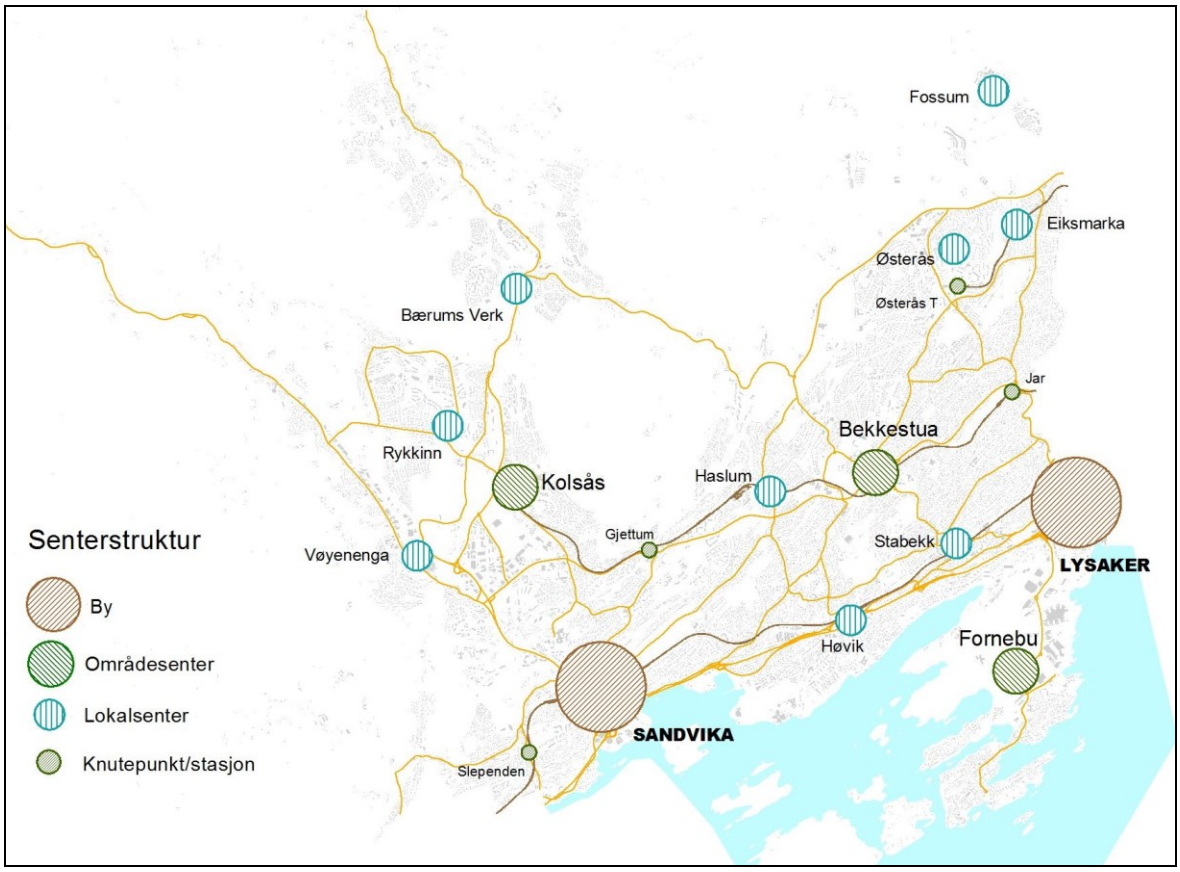
I forbindelse med kommuneplanens samfunnsdel utarbeidet kommunen et forslag til kriterier for inndeling av senterområder i en funksjonell senterstruktur. Asplan Viak har bygget videre på denne i sin analyse.

Forslag til ny senterstruktur

Senteranalysens anbefalinger danner utgangspunkt for forslag til ny senterstruktur. Rådmannen foreslår enkelte endringer. Ved planlegging i senterområdene og knutepunktene legges kriteriene for senterstrukturen til grunn. Senterstrukturen legges også til grunn for dimensjonering av handel.

Begrepsbruken i Asplan Viaks senteranalyse foreslås noe endret ved at «småby» erstattes med «områdesenter». Det sentrale med begrepet vurderes å være at senteret skal ha senterfunksjoner tilpasset et større omland, snarere enn at begrepet skal vise tilbake på en særskilt romlig organisering av bebyggelsen i senteret. Senteranalysens vektlegging av urbane kvaliteter er en viktig påpekning, men dette hensynet fanges opp i kriterielisten.

I forslaget til ny senterstruktur er det lagt vekt på sammenheng med arealdelens øvrige forslag til boligbygging, næringsutvikling osv.



Kartet viser forslag til ny senterstruktur

Sandvika er region- og kommunesenter, fikk bystatus i 2003, og innehar en naturlig plassering øverst i senterhierarkiet. Innholdsmessig tilfredsstiller Sandvika kriteriene til senterstrukturen. Gjennom pågående planlegging arbeides det systematisk med å øke Sandvikas bymessige kvaliteter, styrke utdanningstilbudet og ikke minst bygge flere boliger og arbeidsplasser i sentrum og sentrumsnære områder. Planene for ny E18 kan utløse et stort byutviklingspotensial langs fjorden.

Lysaker er i dag et nasjonalt viktig næringsområde og transportknutepunkt, men beliggenheten på begge sider av kommunegrensa har bidratt til et fragmentert sted. Mangel av boliger i de sentrale delene av Lysaker gjør stedet dødt og lite attraktivt etter kontortid.

For tiden pågår planlegging av Fornebubanen med stasjon på Lysaker, samt planlegging av ny E18. Oslo kommune arbeider med planer for utvikling av sjøfronten mellom Lysaker og Skøyen. Eiere av Granfoss næringspark ønsker å utvikle området med en blanding av bolig og næring. Lysaker har et stort potensial, men det behov for å samordne planleggingen slik at det kan utvikles et attraktivt, felles byområde på begge sider av Lysakerelva.

Kommuneplanen legger opp til at Lysakers rolle i senterstrukturen heves og sidestilles med Sandvika som byområde. De to sentrene vil ha innbyrdes ulike roller, felles vil være ambisjonen om å skape gode, urbane miljøer med konsentrasjon av arbeidsplasser, boliger og handels/tjenestetilbud, basert på et svært godt kollektivtilbud og gode løsninger for kollektivtrafikken.

Det er viktig å understreke at ved vurderingen av Lysakers rolle i ny senterstruktur så inngår funksjoner og tilbud som befinner seg på Oslosiden. Eksempelvis vil handelstilbudet på Oslosiden (bl.a. CC-Vest) måtte regnes med ved vurdering av nye handelsetableringer på Bærumssiden.

Bekkestua er i dag områdesenter for østre Bærum og er utviklet til et attraktivt tettsted som tilfredsstiller kriteriene i senterstrukturen. Det pågår planlegging for en utvidelse av sentrum mot nord (reguleringsplan for Bekkestua nord), herunder flytting av brannstasjonen. Planene for ny tverrforbindelse Gjønnes – E18 vil avlaste Bekkestua sentrum for gjennomgangstrafikk og bedre fremkommeligheten for buss. Dette vil ytterligere forbedre betingelsene for stedsutvikling. Kommuneplanen legger til grunn en moderat utvidelse av sentrumsområdet mot nord og sørvest.

Fornebu senter er under bygging med ferdigstillelse i 2014. Senteret vil være områdesenter for primært Fornebu og Snarøya.

Kolsås foreslås som områdesenter for nordvestre Bærum. Arealmessig ligger det godt til rette for fortetting og transformasjon nær stasjonen. Utvikling av Kolsås senter henger sammen med omfanget av boligbygging i nærområdet, herunder eventuell boligbygging på Løken gård. Utvikling av Kolsås som områdesenter medfører behov for en samlet planlegging av sentrumsområdet.

På ***Høvik*** pågår områderegulering av sentrumsområdet og tilstøtende arealer. Ny jernbanestasjon er under bygging, og ny E18 planlegges i tunnel under Høvik. Planleggingen tar sikte på å videreutvikle Høvik som lokalsenter og tilføre nye kvaliteter. Kommuneplanen legger til grunn noe fortetting/transformasjon i nærområdene rundt stasjonen, utover det som omfattes av områdereguleringen.

Haslum er i dag et knutepunkt med noe handel og service. Senteranalysen anbefaler Haslum som knutepunkt, ikke senter. Forslag til ny arealdel legger til rette for omfattende boligbygging i nærområdet (Haslum/Avløs). Dersom forslagene til ny utbygging vedtas anbefales det å styrke senterfunksjonene i nærområdet. Haslum vil være det nærmeste senteret og foreslås utviklet til et lokalsenter.

På ***Eiksmarka*** pågår regulering av eksisterende sentrumsområde med hensikt å innpasse flere boliger og utvide nærings/forretningsarealene. Kommuneplanen foreslår en moderat fortetting i nærområdet, og en mindre utvidelse av sentrumsområdet. Eiksmarkas rolle som knutepunkt vil forsterkes med Fossumutbyggingen, da matebuss til T-banen sannsynligvis vil gå til Eiksmarka stasjon.

Områderegulering for ***Stabekk*** vil sannsynligvis igangsettes i løpet av 2014. Gjennomføring av ny tverrforbindelse Gjønnes – Strand (E18) vil redusere belastningen på Gamle Ringeriksvei/Gamle Drammensvei vesentlig. I tillegg frigjøres båndlagte veiarealer nær stasjonen. Utbygging av Høvik stasjon med vendespor muliggjør økning av frekvens på lokaltoget og kan gi Stabekk et enda bedre kollektivtilbud. Bevaringshensyn vanskeliggjør omfattende nybygging i og nær Stabekk sentrum. Utbyggingsmulighetene vil avklares i områdereguleringen.

Utbyggingen av ***Fossum*** er av et omfang som medfører behov for et nytt lokalsenter i dette området.

For de øvrige senterområdene foreslås ingen endringer i kommuneplanen.

Gjettum, Jar, Slependen og Østerås T foreslås definert som knutepunkt/stasjon. Dette er områder som i dag har et handels-/tjenestetilbud av et begrenset omfang. Områdene har potensial for videreutvikling. For Gjettum, Jar og Slependen foreligger det private innspill om primært boligbygging.

Forslag til ny senterstruktur			
By	**Områdesenter**	**Lokalsenter**	**Knutepunkt/stasjon**
Sandvika Lysaker	Bekkestua Fornebu Kolsås	Bærums Verk Rykkinn Stabekk Eiksmarka Høvik Østerås senter Vøyenenga Haslum Fossum	Gjettum Jar Slependen Østerås (T—bane)

Forslag til endret avgrensing av sentrumsområder
For enkelte av sentrene foreslås endret avgrensing av sentrumsområdene. Det er knyttet egne bestemmelser til sentrumsområdene:

§ 27 Sentrumsformål (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 27.1 Sentrumsområder skal ha høy arealutnyttelse og variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger og tjenesteyting.

§ 27.2 For bebyggelse innenfor sentrumsområder skal etasje mot gateplan forbeholdes forretninger og bevertning.

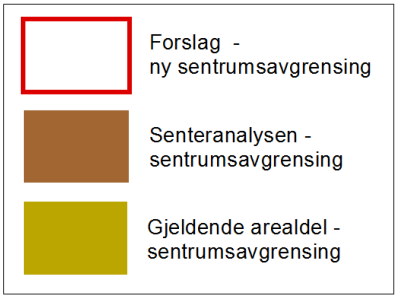
Retningslinje
Hver virksomhet med fasade mot gaten skal ha direkte atkomst fra tilliggende gateplan.

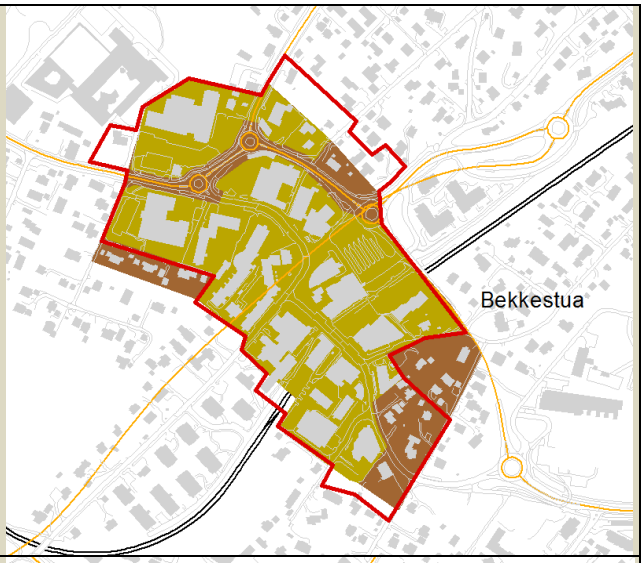
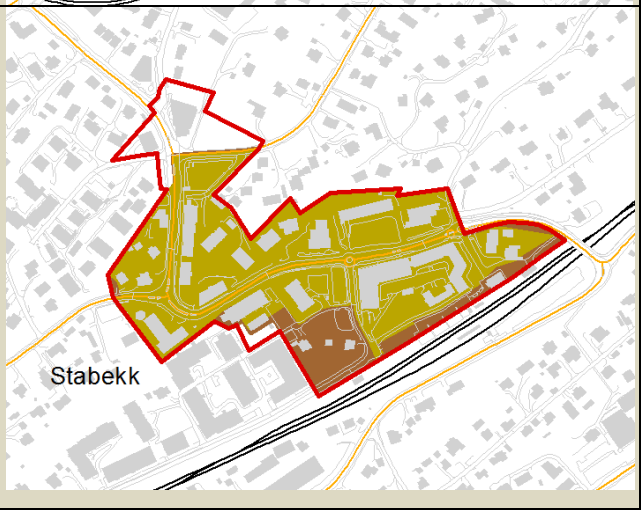
§ 27.3 Sentrumsområder skal ha minst en allment tilgjengelig, universelt utformet utendørs møteplass (torg/plass eller park).

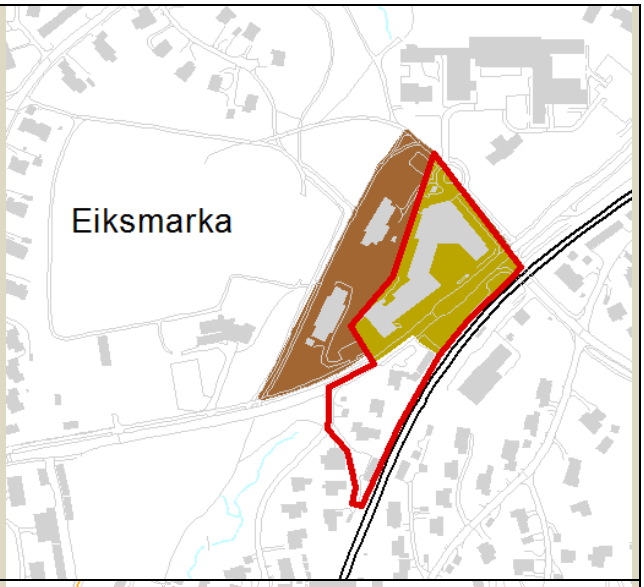
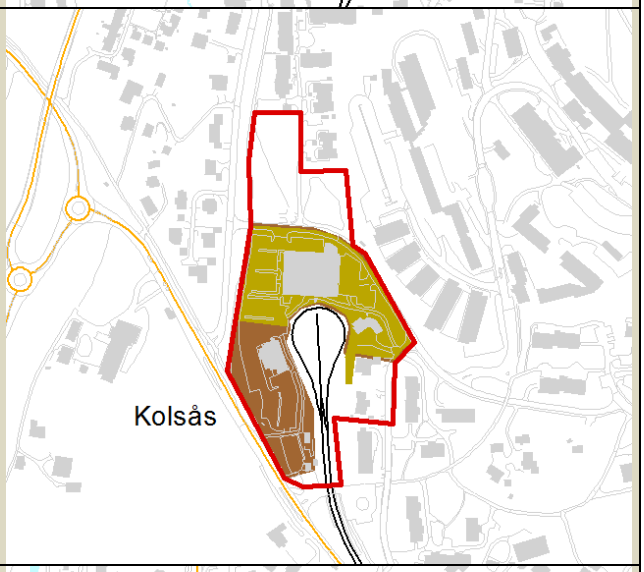
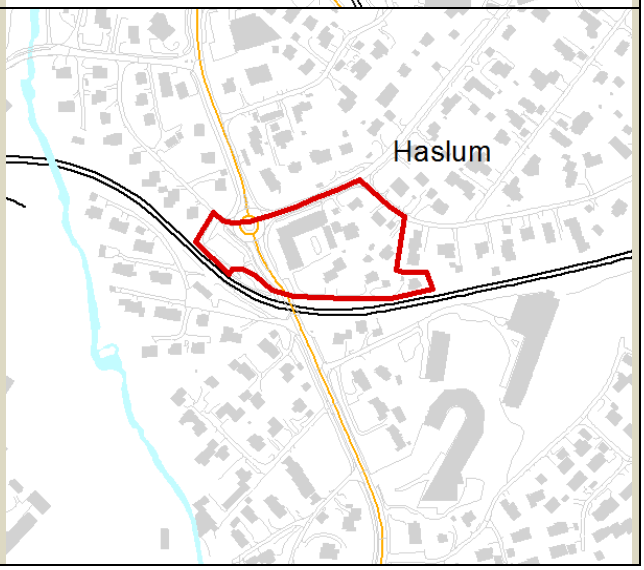
Ved vurdering av ny avgrensing av sentrumsområdene er det tatt utgangspunkt i avgrensingen i gjeldende kommuneplan, senteranalysens anbefalinger og private innspill til endring av kommuneplanen. I hovedsak ligger avgrensingene i gjeldende kommuneplan fast, med enkelte forslag til endringer. Relativt sett er de største endringene Haslum som foreslås som nytt senterområde, samt utvidelsene på Kolsås og Eiksmarka.

Eventuelle endringer av sentrumsområdet på Høvik som følge av den igangsatte områdereguleringen tas ikke med her. For de øvrige sentrumsområdene foreslås ingen endringer sammenlignet med gjeldende arealdel.

Forslag til endringer er vist på kartene under. Kartene viser sentrumsavgrensingen i gjeldende arealdel, foreslått avgrensing i senteranalysen, og Rådmannens forslag i ny arealdel (rød strek).



Bekkestua For Bekkestua foreslås mindre justeringer av sentrumsavgrensingen. Redusert gjennomgangstrafikk som følge av ny tverrforbindelse legger til rette for utvikling av sentrum på begge sider av Jens Rings vei. Bebyggelsen nord for Jens Rings vei foreslås som del av sentrumsområdet. Skape rom for å utvikle Jens Rings vei som bygate med tosidig sentrumsbebyggelse. Det foreslås også videreutvikling av Gamle Ringeriksvei som bygate, som del av fortettingsstrategi for Bekkestua sørøst. Det foreslås krav om samlet planlegging for fortetting/sentrumsutvikling i sørøst.	
Stabekk Parkområdet og arealene mot jernbanen foreslås innlemmet i sentrumsområdet, i tråd med senteranalysens anbefalinger. Fortettingspotensial avklares i områderegulering. Arealene nær stasjonen er utflytende og bør utnyttes bedre. Mot nord foreslås eksisterende næringsbebyggelse innlemmet i sentrum. Naturlig avgrensing mot boligområdene. Ellers mindre justeringer i tråd med gjeldende regulering. Det foreslås krav om samlet planlegging for søndre del av sentrum	

Eiksmarka Det pågår regulering for fortetting innenfor gjeldende sentrumsområde. Senteranalysen anbefaler utvidelse mot vest (barnehagene). Rådmannen foreslår i stedet utvidelse av sentrumsområdet mot sør for å bygge opp under stasjonsområdet og Nils Leuchs vei som en sentrumsgate. Det foreligger et privat innspill for fortetting sør for Nils Leuchs vei som i hovedsak er i tråd med Rådmannens forslag.	
Kolsås Sentrumsområdet i gjeldende arealdel er begrenset til kjøpesenteret og tilliggende parkering/garasje. Senteranalysen anbefaler at øvrig overflateparkering samt forretningsbygg sør for senteret blir del av sentrumsområdet. Rådmannen foreslår en ytterligere utvidelse av sentrumsområdet slik at sentrumsnære, lite utnyttede arealer blir gjenstand for en samlet vurdering. Det foreslås krav om samlet planlegging for Kolsås sentrumsområde. Endelig avgrensing og innhold i senteret avklares i områderegulering.	
Haslum Haslum er ikke definert som senter i dag, men har noe forretning/service nær stasjonen og langs Kirkeveien. Det er boligbebyggelse med høy tetthet nær stasjonen. Utvikling av et nytt senterområde foreslås med utgangspunkt i arealene nær stasjonen og det eksisterende Haslumhuset (Kirkeveien 85). Det foreslås krav om samlet planlegging for Haslum sentrumsområde. Endelig avgrensing og innhold i senteret avklares i områderegulering.	

Forslag til kriterier for senterstrukturen

Det er utarbeidet et sett med kriterier for inndeling av senterstrukturen. Kriteriene gir et samlet sett med egenskaper som bør ligge til grunn ved utvikling og planlegging av og i sentrene. For Lysaker må funksjoner og tilbud på Oslosiden medtas.

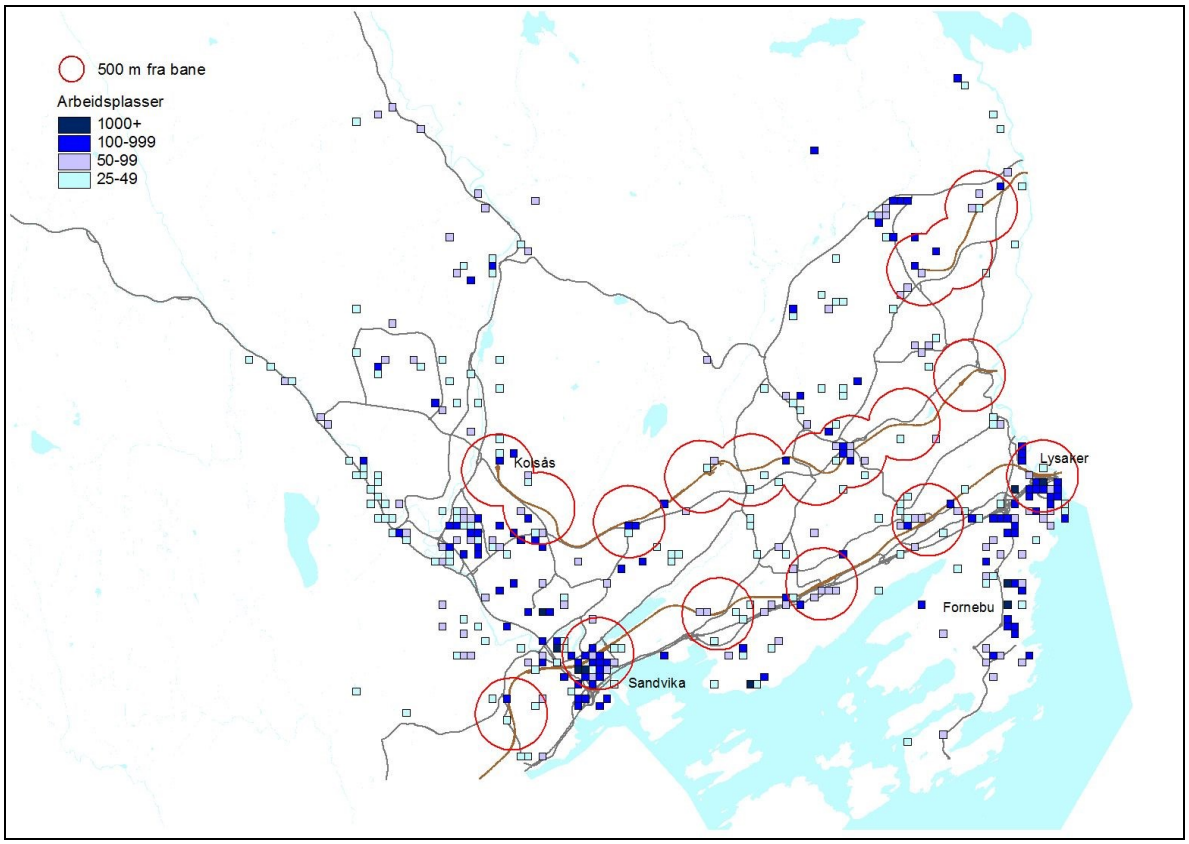
Kriterier	Senterkategori			
Funksjoner og tilbud	Bysenter	Områdesenter (småby)	Lokalsenter	Knutepunkt/stasjon
Transport	Minst to høyfrekvente kollektivtilbud med regional-dekningsgrad. God tilknytning til overordnet veinett (regional tilgjengelighet).	Minst to høyfrekvente kollektivtilbud. God tilknytning til overordnet veinett (semi- regional tilgjengelighet).	Minst ett høyfrekvent kollektivtilbud. God tilknytning til lokalt veinett.	Minst ett høyfrekvent kollektivtilbud. God tilknytning til lokalt veinett.
Handel	Bredt utvalg av varegrupper og flere forhandlere innen hver gruppe.	Mange varegrupper, enkelte grupper har flere forhandlere.	Senteret har dagligvare og enkelte andre supplerende varegrupper.	Stedet har hovedsakelig dagligvarer. (Handelsflate < 800m² BRA)
Statlige/regionale tjenester	Senteret har statlige regionale funksjoner som er lokalisert til kommunen eller regionen	Senteret kan ha statlige regionale funksjoner	Ingen statlige regionale funksjoner	Ingen statlige regionale funksjoner
Kommunale tjenester	Senteret har hovedtyngden av kommunal forvaltning og besøksintensiv tjenestetilbud som dekker hele kommunen	Senteret har besøksintensiv desentralisert administrasjon og tjenestetilbud	Senteret kan ha besøksintensiv desentralisert tjenestetilbud	Stedet har ingen offentlige tjenestetilbud
Kultur og fritid	Senteret har bredt kultur- og fritidstilbud som er rettet mot brukere og besøkende fra hele kommunen og regionen	Senteret har kultur- og fritidstilbud rettet mot lokalområdene	Senteret kan ha kultur- og fritidstilbud rettet mot lokalområdet	Stedet har få eller ingen kultur- eller fritidstilbud
Bymessighet	Høy	Middels	Lav	Ingen
Møteplasser	Senteret har flere møteplasser av ulik karakter tilrettelagt for opphold og aktiviteter	Senteret har flere møteplasser tilrettelagt for opphold og aktiviteter	Senteret har minst en møteplass tilrettelagt for opphold og aktiviteter.	Stedet bør ha minst en møteplass med enkel tilrettelegging for opphold og aktiviteter
Boliger	Boligområder skal ha høy tetthet. Boligtilbudet skal være variert.	Boligområder skal ha høy tetthet. Boligtilbudet skal være variert	Boligområder skal ha høy tetthet.	Boligområder skal ha høy tetthet.
Arbeidsplasser	Arbeidsplassintensiv utadrettet næringsvirksomhet er en hovedfunksjon i senteret. Senteret har også lokalt rettet næringsvirksomhet	Senteret har hovedsakelig lokalt rettet næringsvirksomhet, men også noe utadrettet næringsvirksomhet	Senteret har lokalt rettet nærings-virksomhet utover handel.	Stedet kan ha noe lokalt rettet næringsvirksomhet utover handel.

Næring

Bærum kommune hadde ved utgangen av 2012 ca 70 000 arbeidsplasser (sysselsatte). I løpet av 10-årsperioden 2002-12 har antall arbeidsplasser økt med om lag 10 000.

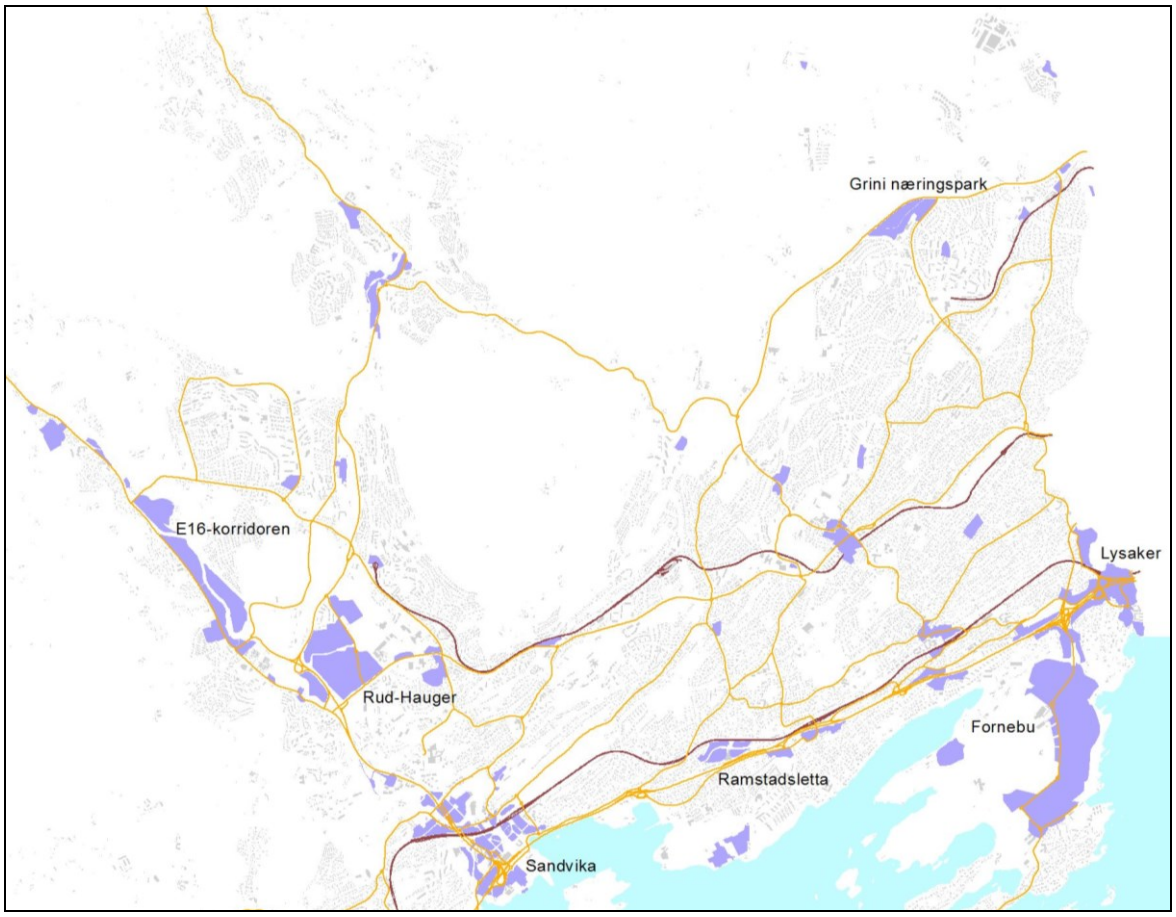
Største næringer i Bærum er helse- og sosialtjenester, varehandel, informasjon/kommunikasjon og teknisk tjenesteyting/eiendomsdrift med ca. 10 000 ansatte hver.

Geografisk er arbeidsplassene konsentrert til Lysaker/Fornebu-området og Sandvika. Andre konsentrasjoner av arbeidsplasser finnes på Rud-Hauger og Grini næringsparker, langs E16-korridoren nord for Vøyenenga, samt i sentre som Kolsås, Bekkestua, Stabekk og Høvik. Lokalt tjenestetilbud som skoler, barnehager og helseinstitusjoner gjør at et betydelig antall arbeidsplasser er spredt rundt i byggesonen. Kartet under viser geografisk fordeling av arbeidsplasser i Bærum.



Kartet viser geografisk fordeling av arbeidsplasser i Bærum

Gjeldende kommuneplan åpner for næringsvirksomhet i senterområdene, ervervsområdene samt til en viss grad også boligområdene. Størstedelen av næringsvirksomheten foregår innenfor definerte senter- og ervervsområder, vist på kartet under.



Kartet viser områder avsatt til senterområder eller ervervsområder i gjeldende kommuneplan

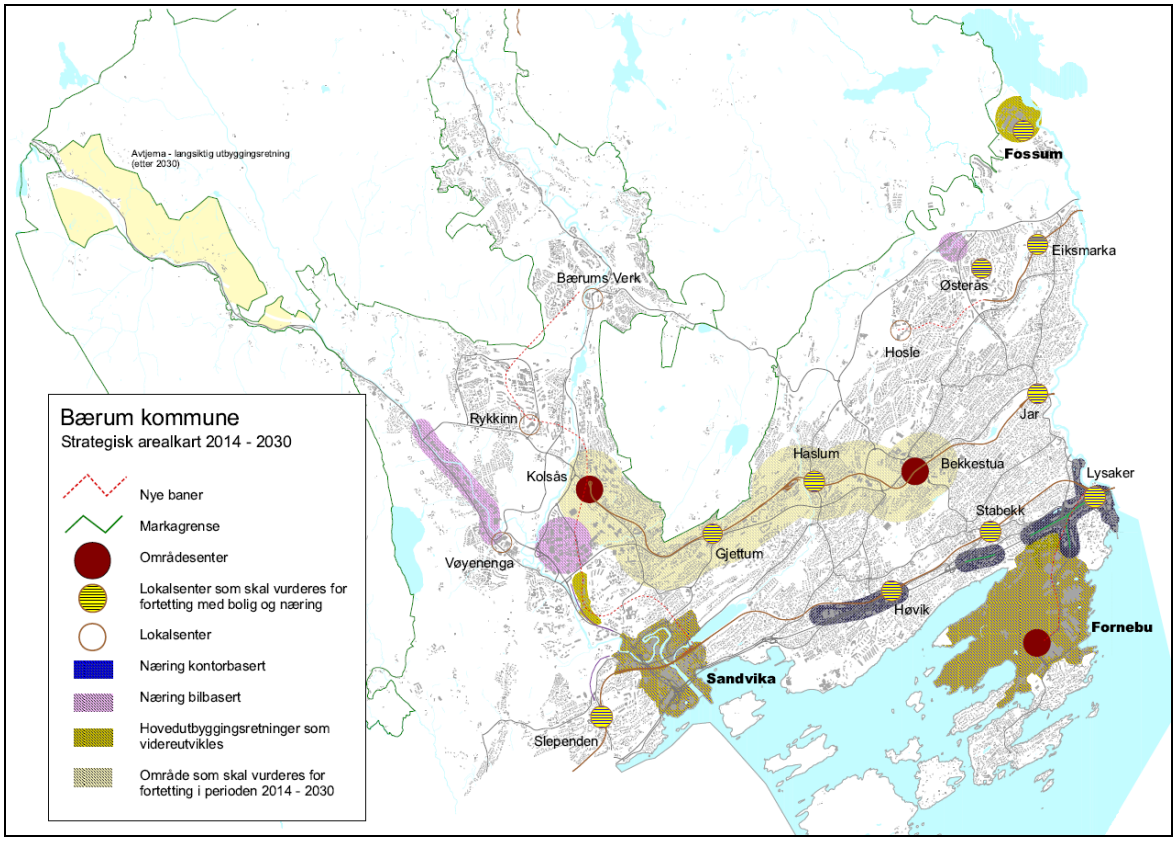
Ny planlov har medført endringer i arealformål. Nye formål for næringsvirksomhet er primært:

- Sentrumsformål: åpen formålsangivelse som omfatter formål som er vanlige i by- og tettstedssentrum
- Kjøpesenter: forretningsområder som faller inn under definisjonen av kjøpesenter
- Forretninger: arealer for detaljhandel, dvs. all form for varesalg til private sluttbrukere
- Næringsbebyggelse: omfatter kontor, industri, håndverks- og lagervirksomhet og øvrig næringsvirksomhet. Omfatter ikke forretning eller tjenesteyting.

Ved utforming av ny arealdel anses sentrumsformål som en videreføring av formål senterområde i gjeldende arealdel. Det anses ikke som aktuelt å benytte formål kjøpesenter, da kjøpesentre i Bærum som faller inn under definisjonen er beliggende i sentrumsområdene. For næringsområder utenfor sentrumsområdene vil det være mest aktuelt å benytte formål næringsbebyggelse.

Føringer for kommuneplanen - arealstrategi
Arealstrategien gir føringer for arealplanleggingen rettet mot næringsvirksomhet.

- *Videreutvikle og utnytte eksisterende større næringsområder og utvalgte arealer langs ny E18 til næringsformål.*



Fornebu og Sandvika er hovedutbyggingsretninger som skal videreutvikles med en blanding av bolig og arbeidsplassintensiv (kontorbasert) næring. Øvrig arbeidsplassintensiv næring skal primært lokaliseres til Lysaker og E18-korridoren.

Næringer med få arbeidsplasser pr. m² og som er hovedsakelig bilbaserte skal lokaliseres til Rud-Hauger og Grini næringspark, samt E16-korridoren nord for Vøyenenga.

Senterområdene skal utvikles med en blanding av bolig, næring og andre sentrumsrelevante formål.

Med unntak av E18-korridoren legger arealstrategien ikke opp til vesentlig utvidelse av eksisterende eller innpass av nye, større næringsområder.

Strategisk næringsplan
Arbeid med strategisk næringsplan for Bærum er igangsatt. Arealer til næring og sentrumsutvikling er et satsingsområde i planen. I planarbeidet tas det utgangspunkt i at kommunen ikke vil legge til rette for nye, større næringsarealer til produksjon, lager og logistikkvirksomhet. Derimot er det ønskelig å øke andelen kunnskapsintensive bedrifter.

Arbeidet med planen har også ført til økt oppmerksomhet omkring tendensen ved at næringsarealer omreguleres til boligformål, da dette gir høyere avkastning på eiendommene. Det er grunn til å vurdere en restriktiv praksis på dette området, for å sikre nødvendig tilgang til varierte næringsarealer også i framtiden. Det derfor grunn til å føre en arealpolitikk som stimulerer til rehabilitering og videreutvikling av eksisterende næringseiendommer til næringsformål. Dette kan innebære at eiendommene må gis en

høyere utnytting, og at kommunen i samarbeid med eiendomsutviklere tilrettelegger for gode næringsmiljøer i nye, energieffektive bygg.

I forbindelse med planarbeidet er det utført en SWOT-analyse og innhentet innspill fra næringslivet. Den sterke regionale befolkningsveksten ble ansett som en styrke for næringslivet. Svakheter som ble trukket frem var aldrende befolkning, høye boligpriser samt kapasitets- og fremkommelighetsproblemer for transportsystemet.

Tilrettelegging for varierte og attraktive næringsarealer ble fremhevet som en mulighet, mangel på næringslokaler og press på omregulering av næringsarealer til boligformål ble fremhevet som trusler.

Næringsplanen tar utgangspunkt i at Bærum ønsker å opprettholde sin arbeidsplassandel i Oslo og Akershus. Dette krever rundt 1000 nye arbeidsplasser hvert år, hvilket er i samsvar med den faktiske utviklingen de siste 10 årene.

Arealutvikling langs ny E18
Kommunedelplan for E18 ligger til sluttbehandling og gir grove rammer for arealutviklingen i E18-korridoren[5]. Generelt utløser ny E18 et potensial for både bolig- og næringsutvikling i korridoren. På strekningene der ny E18 legges i tunnel bedres betingelsene for boligutvikling. Langs dagstrekningene, dvs. Ramstadsletta og Nedre Stabekk-Lysaker, vil det være mest aktuelt med næringsbebyggelse nærmest E18.

Området Nedre Stabekk-Lysaker-Fornebu nord:
Ny Vestre Lenke gir rammer for eksisterende og ny bebyggelse mellom Telenor Arena og E18. Det legges opp til nye næringsområder nærmest E18, og kombinert bolig/næring lenger sør. Det stilles krav om områderegulering. Planlagt skoletomt ved "Dumpa" kan opprettholdes.

Ramstadsletta:
Ny E18 medfører at arealene på Ramstadsletta kan vurderes for bolig- og næringsutvikling i egen områderegulering.

Ny bussvei med sentral holdeplass i området vil gi Ramstadsletta god kollektivdekning. Det er også forholdsvis kort gangavstand til Blommenholm (500m) og Høvik (1km) stasjoner. Ramstadsletta vurderes som egnet for kontorbasert næring, i kombinasjon med boliger.

[5] Planforslaget er basert på alternativ 4 i KDP E18.

Sandvika:
Ny E18 i tunnel frigjør store arealer mot fjorden, både langs Lakseberget og på Kjørbo.

Kommunedelplanen legger opp til sentrums- og næringsutvikling i tilknytning til ny samlevei langs fjorden.

Fremtidig bruk av arealene langs Lakseberget, herunder byutvikling langs fjorden, bør vurderes i en senere prosess.

Nylig regulerte områder til næring
Ved forrige revisjon av arealdelen ble det vurdert at eksisterende næringsområder hadde potensial til å romme en vekst på om lag 10 000 arbeidsplasser, og at tilrettelegging for nye næringsarealer ikke var nødvendig.

Etter ikrafttredelse av gjeldende arealdel er det vedtatt en rekke nye reguleringsplaner med ulike former for næring som hovedformål, herunder:

- Fornebuporten – ny kontorbebyggelse
- Fornebu område 3, felt K2 – tilrettelegging for kontor, hotell og teknologisenter
- Fornebu, Profilbygget – tilrettelegging for kontor, undervisning og bensinstasjon
- Sandvika, Elias Smiths vei – ny sentrumsbebyggelse med hovedvekt på kontor
- Sandvika, Sandviksveien 147 – ny kontorbebyggelse
- Lysaker, Granfoss næringspark – videreutvikling av kombinerte næringsformål
- Høvik verk, Veritas – utvidelse av eksisterende kontorbebyggelse
- Rykkinn senter – utvidelse av forretningsareal til eksisterende senter
- Gjettum stasjon – tilrettelegging for sentrumsbebyggelse
- Lommedalen, Mølladammen næringspark – videreutvikling av eksisterende industri/lager
- Rud, Johs Haugeruds vei 16 – ny forretningsbebyggelse for plasskrevende varer
- Vøyenenga, Holmaveien – videreutvikling av eksisterende bebyggelse for verksted/lager
- Skui, Økrisletta – tilrettelegging for industri/lager/bensinstasjon

Utbyggingen på Fornebu (Fornebuporten, K2, Profilbygget) er enten gjennomført eller under bygging. Rykkinn senter er under utbygging. Øvrige reguleringsplaner er ikke gjennomført.

Innspill til arealdelen
Innspill til endring av arealdelen omfatter både utvidelse av eksisterende næringsarealer, samt forslag om endring av næringsarealer til andre formål, som oftest bolig. Det er generelt holdt en restriktiv linje til innspill om endring fra næring til andre formål for områder som ligger innenfor strategiske næringsområder i arealstrategien.

Innspill til endringer som anbefales inkluderer følgende:

- Lysaker, Teleplan: innspill om utvidelse av lokket for å innpasse ny kontorbebyggelse. Fortetting her er i tråd med arealstrategien og bygger opp under fremtidig Fornebubanen.
- Granfoss næringspark: innspill om innpass av boliger. Forslaget anbefales under forutsetning om områderegulering. En miks av bolig og næring kan bidra til å øke næringsområdets attraktivitet.
- Grini næringspark: innspill om endring til boligformål for deler av området. Forslaget anbefales ikke da det er viktig å beholde de utpekte næringsparkene som næringsområder. Boligformålet er ikke i tråd med arealstrategien.
- Hans Haslums vei 2 og Kirkeveien 59: innspill om endring fra næring til boligformål. Områdene ligger i utkanten av strategisk utbyggingsområde for boliger. Anbefales som del av en større, samlet boligutbyggingsstrategi for hhv Bekkestua og Haslum/Avløs.

Innspill til endringer som ikke anbefales:

- Prof. Kohts vei 85-87: innspill om etablering av forretning for salg av biler. Kommuneplanen legger til grunn at hele det eksisterende næringsområdet Prof. Kohts vei 77-87 transformeres til bolig. Utbygging av E18 medfører sanering av et stort antall boliger i nærområdet, og det er viktig å tilby nye boliger i det samme området.

Oppsummering – næring
Det legges ikke til rette for nye, større næringsområder i arealdelen. Det er fortsatt potensial for økt utnyttelse av eksisterende næringsområder.

Utbygging av næring på Fornebu innenfor rammene av KDP 2 nærmer seg slutten. Ved utbygging av E18 vil det ligge til rette for etablering ny næringsbebyggelse nær E18 og Vestre Lenke.

Byutvikling i Sandvika vil medføre at arealkrevende næringsvirksomhet flyttes ut til fordel for sentrumsfunksjoner som bolig, tjenesteyting og arbeidsplassintensiv næringsvirksomhet. Nye erstatningsarealer for den arealkrevende næringen kan ikke tilbys, mulighetene må finnes innenfor eksisterende næringsparker.

Det ligger til rette for videre næringsutvikling i E18-korridoren i lys av planene for ny E18.

Varehandel

Varehandelen er en viktig samfunnsaktivitet, både i direkte økonomisk forstand, og i indirekte forstand gjennom den påvirkningskraften varehandelen har på samfunnsområder som by- og tettstedsutvikling, lokalsamfunnsutvikling, forurensing, transport og trafikksikkerhet, universell utforming osv. Tilgjengelighet til et godt butikktilbud vil for de fleste være et vesentlig samfunnsgode.

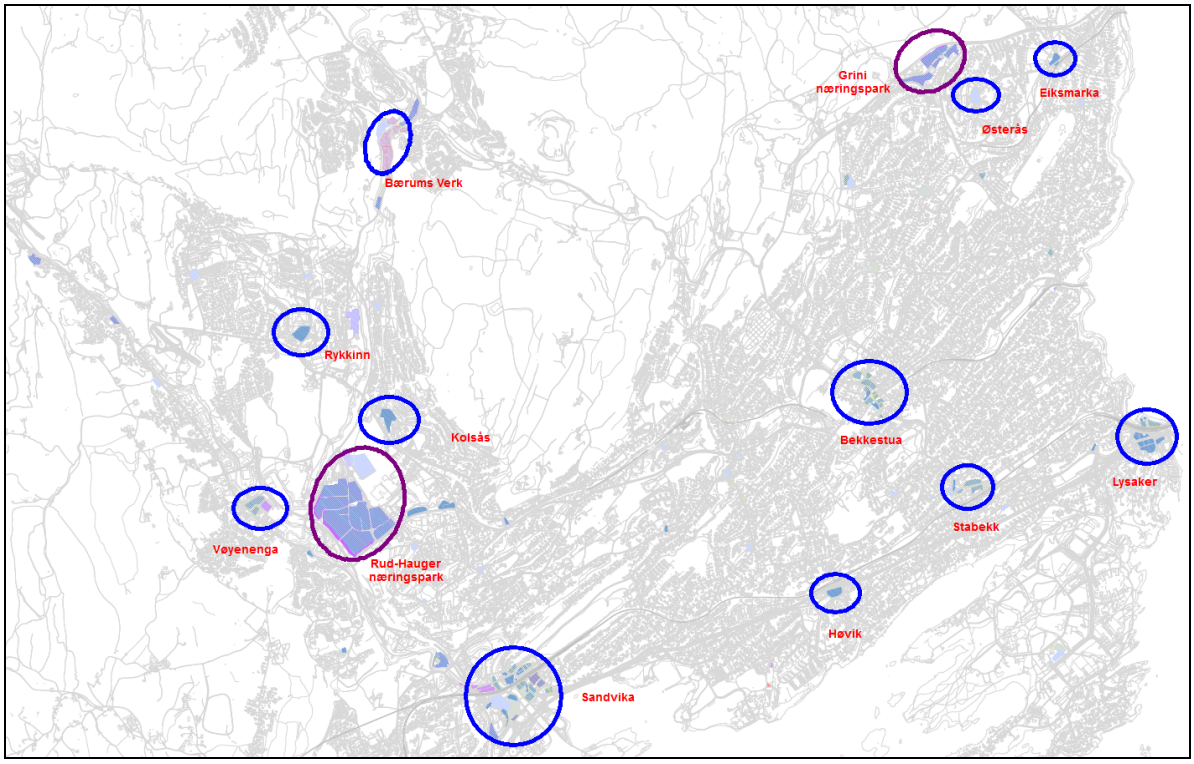
Selv om handelen er markedsbasert, gir kommunen gjennom sine planer viktige rammebetingelser for handelsvirksomheten. Kommunens styring av handelen skjer primært ved at kommunen gjennom vedtak av arealplaner bestemmer hvor forretninger kan lokaliseres, hvor store forretningene kan være, hvilke parkeringskrav som gjelder osv.

Mer indirekte styrer kommunen handelens rammebetingelser gjennom tilrettelegging for boligbygging og arbeidsplasser.

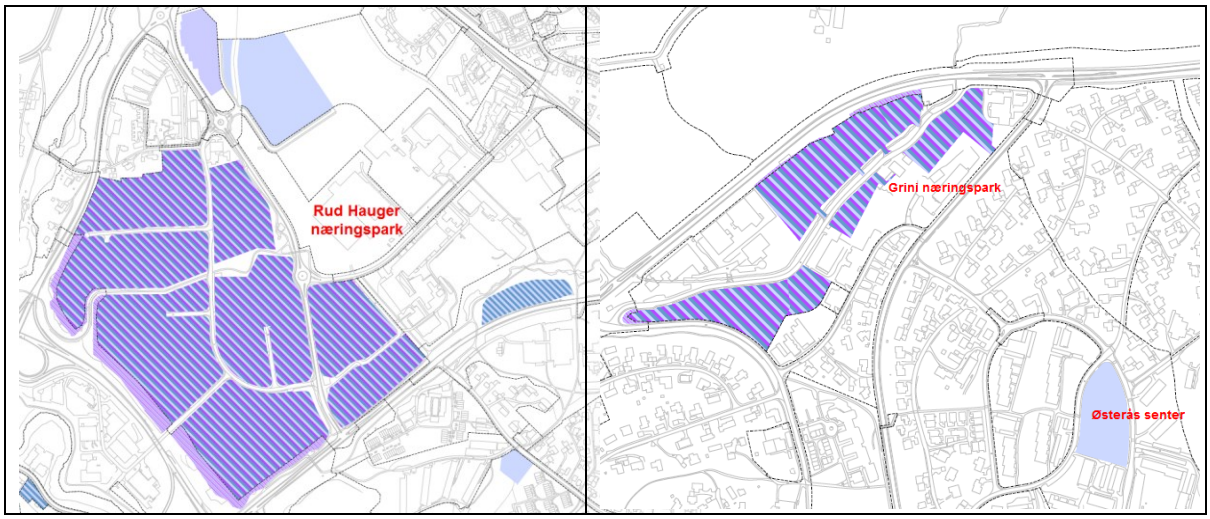
Fra et planfaglig ståsted er det flere utfordringer knyttet til spørsmål om handel

- Avsette tilstrekkelig med arealer til handel basert på forventet befolkningsutvikling (bosatte og ansatte) og kjøpekraftsutvikling.
- Balansere handelstilbudet slik at nye handelsetableringer i en del av kommunen ikke fører til utarming av tilbudet i en annen del av kommunen.
- Utvikle en senterstruktur inkludert handel som bidrar til mest mulig miljøvennlig transport
- Utvikle gode og attraktive lokalsentre som gir innbyggerne et godt handelstilbud nær boligen
- Balansere handelen i kjøpesentre (”innehandel”) med handel beliggende langs gater/torg (”utehandel”) i by- og tettstedsområdene, slik at disse blir mest mulig attraktive

Dagens situasjon
Varehandel i Bærum er hovedsakelig lokalisert til sentrumsområdene i gjeldende kommuneplan. Noe forretningsvirksomhet er lokalisert utenfor sentrumsområdene, fortrinnsvis i form av mindre dagligvareforretninger, kiosker, bensinstasjoner ol, hovedsakelig beliggende i boligområdene. Kartet under viser områder som er regulert til forretning.



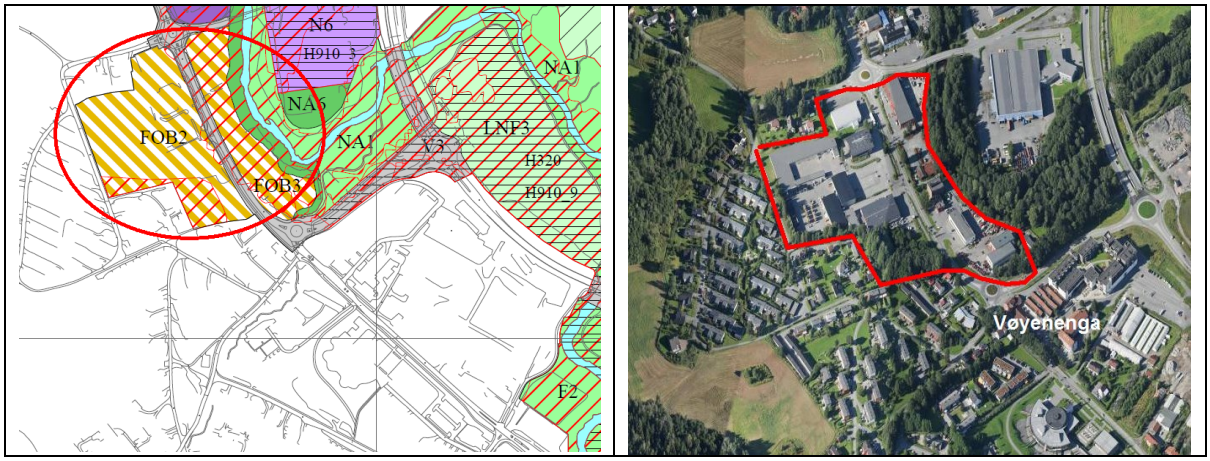
Reguleringsplaner for Rud-Hauger næringspark og Grini næringspark har åpnet for forretninger innenfor sine områder. Her finnes møbelforretninger, salg av biler, utstyrsforretninger osv.



Rud Hauger: Gjeldende regulering åpner for forretning for salg av møbler og hvite- og brunevarer, forretning for salg av biler, båter, maskiner og lignende. Andre forretninger med salgsareal inntil 400m² tillates. Kjøpesenter tillates ikke. Dagligvare tillates kun i form av storkiosk på inntil 100m² BRA.

Grini: Gjeldende regulering åpner for forretning (arealkrevende produkter som for eksempel biler, kjøkkeninnredning, møbler, engroshandel, servicevirksomhet).

Kommunedelplan for Sandviksvassdraget har åpnet for detaljvareforretninger innenfor 2 områder rett nord for Vøyenenga senter.



Gjeldende kommuneplan
Planen gir føringer for lokalisering av ny detaljhandel gjennom følgende bestemmelse:

- § 8 nr. 3: *Nye detaljvareforretninger kan bare etableres i senterområdene.*

Med senterområder menes de definerte senterområdene i kommuneplanen, 11 stk. (Sandvika, Bekkestua, Høvik, Stabekk, Østerås, Eiksmarka, Lysaker, Rykkinn, Kolsås, Bærums Verk, Vøyenenga). Fornebu senter kommer i tillegg. Avgrensingen av Sandvikas senterområde er utvidet i den senere vedtatte kommunedelplan for Sandvika.

Med unntak av mindre utvidelse av eksisterende næringsbebyggelse, er det krav om reguleringsplan for etablering av ny næringsbebyggelse. Eksisterende reguleringsplaner som omfatter handel, er med noen få unntak, i samsvar med og en detaljering av kommuneplanens arealdel. Det betyr at reguleringsplanene i stor grad styrer lokalisering og omfang av handelsvirksomheten i kommunen.

Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre
Bestemmelsen ble fastsatt i 2008 og gjelder i 10 år eller inntil den avløses av regional planbestemmelse. Bestemmelsen fastsetter med juridisk bindende virkning at godkjente fylkesplaner eller fylkesdelplaner skal legges til grunn ved behandling av søknader om etablering eller utvidelse av større kjøpesentre.

For Bærum gjelder fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur i Akershus fra 2001. Viktige elementer i fylkesdelplanen er:

- Etablering av handel, uavhengig av handelsformat, skal skje på en måte som bygger opp under målsetningene for senterstrukturen.
- Sandvika kan videreutvikles som et senter med hele Vestområdet som befolkningsgrunnlag
- Bekkestua er et viktig mellomstort senter og lokalsenter som kan regne hele østre Bærum i sitt befolkningsgrunnlag
- Kjøpesentre som vil få en størrelse på mer enn 3000m² kan lokaliseres til sentrumsområder (eller i randsonen til sentrumsområder) til store eller mellomstore sentre (Sandvika, Bekkestua).
- Plasskrevende handelsvirksomhet bør lokaliseres slik at transportarbeidet blir minst mulig, fortrinnsvis i randsonen til et stort eller mellomstor senter. Det bør ikke bygges ut annen detaljhandelsvirksomhet i områder for plasskrevende handel.

Regional plan for handel, service og senterstruktur
Akershus fylkeskommune har startet arbeidet med en regional plan for handel, service og senterstruktur. Planen skal erstatte fylkesdelplanen for handel, service og senterstruktur fra 2001. Planprogram ble vedtatt i februar 2013. For tiden arbeides det med å utarbeide et kunnskapsgrunnlag for planarbeidet.

Forslag til nye føringer i kommuneplanens arealdel
Bærum har en tydelig og mangfoldig senterstruktur som har utviklet seg over lang tid. Det er viktig å styrke eksisterende struktur, og et godt handelstilbud er sannsynligvis det viktigste elementet for å skape levende og attraktive sentrumsområder. Et mål for kommunen bør være å tilrettelegge for at sentrumsområdene er den primære arenaen for handels- og servicevirksomhet i Bærum. Planforslaget søker å oppnå dette ved:

- Å styrke senterstrukturen og sentrumsområdene gjennom bevisst lokalisering av nye boligområder i gangavstand fra sentrum
- Moderat utvidelse av sentrumsområdene i enkelte sentre for å tilrettelegge for økt utnyttelse og aktivitet i sentrum
- Stille krav om at større detaljhandelsvirksomhet skal lokaliseres i sentrumsområdene.
- Innføre bestemmelser som setter krav om at sentrumsområder skal ha høy arealutnyttelse og variert funksjonssammensetning, samt at etasje mot gateplan skal forbeholdes handel, bevertning og publikumsrettet service.

- Lokalisere publikumsrettede kommunale tjenester til sentrumsområdene for å bygge opp under sentrum som møteplass.
- Definere en differensiert senterstruktur som klargjør sentrumsområdenes roller og omland.
- Stille krav om handelsanalyse ved større etableringer/utvidelse av handelsvirksomhet.

Dagligvaretilbud i boligområdene
Selv om Bærum har en forholdsvis finmasket senterstruktur, kan det være gunstig at handelen i sentrumsområdene suppleres med et begrenset dagligvaretilbud i boligområdene. Dette vil kunne begrense behovet for å kjøre bil for å gjøre mindre innkjøp av dagligvarer, og være et godt tilbud til de som ikke disponerer bil.

I Bærum finnes det i dag en rekke dagligvareforretninger lokalisert i boligområdene. De fleste forretningene er små med bruksareal på mellom 350 – 700 m². For å kunne tilby et basisutvalg av dagligvarer bør de minste forretningene ha et visst rom for utvidelse. Bestemmelsen i gjeldende kommuneplan om at nye detaljvareforretninger kun kan etableres i sentrumsområdene gjør dette vanskelig.

Samtidig som det kan være ønskelig med et supplerende dagligvaretilbud utenfor sentrene, er det viktig at dette tilbudet ikke svekker sentrumsområdene. Eksempelvis vil en samling av flere mindre dagligvareforretninger kunne utgjøre et handelstilbud som svekker sentrum, selv om forretningene hver for seg er små. Likeledes er det viktig at det supplerende dagligvaretilbudet kun lokaliseres i boligområder og fremstår som et tilbud til nærmiljøet.

En ny bestemmelse som tillater mindre dagligvareforretninger utenfor senterområdene bør derfor først og fremst være rettet mot eksisterende forretninger som har behov for mindre utvidelser.

Nye, mindre dagligvareforretninger bør kun tillates dersom det ikke finnes et slikt supplerende tilbud i området fra før, og at man gjennom en analyse kan godtgjøre at etableringen ikke vil svekke senterstrukturen og sentrumsområdene.

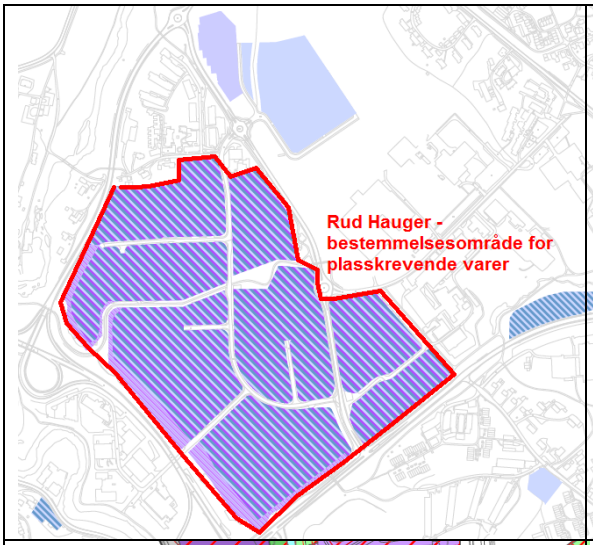
Som grense for hva som anses som «mindre dagligvareforretninger» foreslås 800 m² BRA inkl. lager. Denne grensen vil gi de fleste eksisterende forretninger i boligområdene en mulighet for utvidelse.

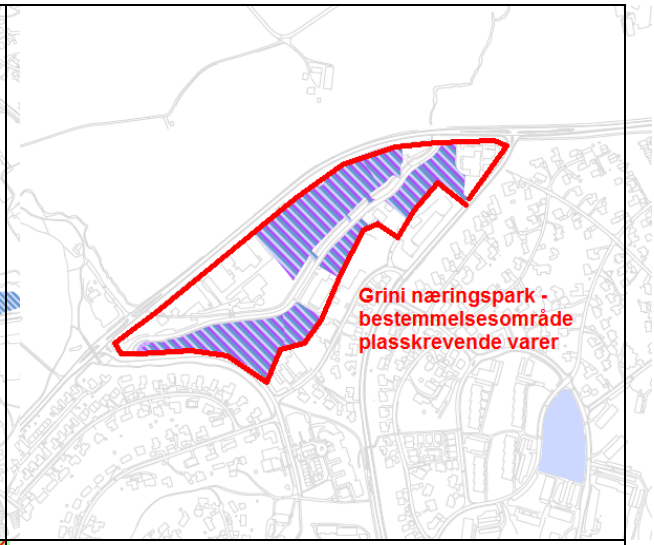
Plasskrevende varer
Fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur gir føringer for lokalisering av plasskrevende varer. Føringene er svært generelle og bør konkretiseres i kommuneplanen. Plasskrevende varer er først og fremst varetyper som ikke er egnet i sentrumsområder, og hvor innkjøp i stor grad krever bil for transport.

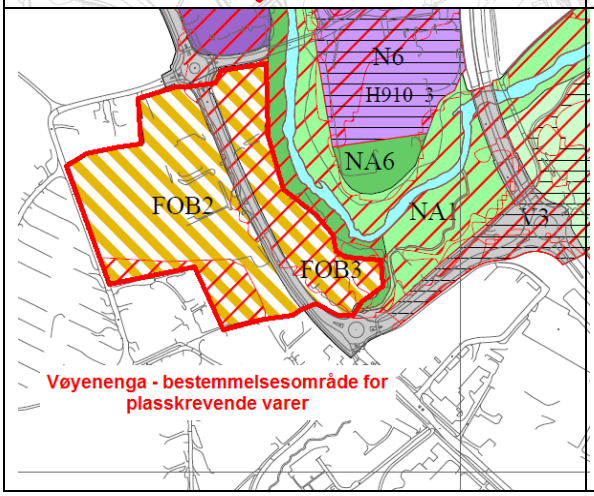
Som tidligere nevnt åpner gjeldende regulering for plasskrevende handel på Rud-Hauger og Grini næringsparker. I tillegg er det åpnet for forretning nord for Vøyenenga senter. Alle områder har god tilgjengelighet med bil. Kollektivtilbudet er middels på Vøyenenga og Rud-Hauger og mindre godt på Grini. Alle områder er typiske næringsområder med en blanding av handel, lager, verksteder og småindustri.

Det foreslås at områdene avgrenses og defineres i kommuneplanen som bestemmelsesområder for plasskrevende handel. Dette vil gi forutsigbarhet for hvor denne type handel kan lokaliseres i fremtiden. For Rud-Hauger og Grini betyr bestemmelsen at gjeldende regulering fortsatt vil gjelde.

For området ved Vøyenenga medfører bestemmelsen en presisering av gjeldende kommunedelplan for Sandviksvassdraget. Kommunedelplanen åpner for detaljvareforretning og boliger. Presiseringen medfører at det for formål forretning kun er plasskrevende varer som kan etableres i området. Boligformålet opprettholdes.







For områdene foreslås følgende bestemmelse:

Innenfor bestemmelsesområdene kan det etableres forretninger med salg av biler, båter og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre, salg av møbler, hvite- og brunevarer.

Supplerende forretningsformål nevnt i bestemmelser til reguleringsplaner for henholdsvis Rud-Hauger og Grini næringspark gjelder for de respektive områdene.

Modell for handelsanalyse

Innholdet i handelstilbudet er en oppgave for markedet, men kommunens reguleringsarbeid spiller en viktig rolle gjennom å fastlegge lokalisering og omfang (antall m²) av ulike virksomhetstyper, herunder handel, innenfor et område.

Spørsmål om etablering av nye arealer til varehandel oppstår som oftest i form av private initiativ, og behandles av kommunen som private reguleringsforslag. Det er vanlig praksis å kreve en handelsanalyse som en del av dokumentasjonsgrunnlaget i plansaken. For planmyndigheten er hensikten med handelsanalysen først og fremst å få dokumentert at varehandelen som søkes etablert er tilpasset etterspørselen i det "naturlige" handelsomlandet. Også innsigelsesmyndighetene (fylkeskommunen, Fylkesmannen, Statens vegvesen) legger handelsanalysene til grunn for sine vurderinger.

Handelsanalysene er dermed viktige premissgivere for dimensjonering av handelsetableringer, dvs. hvor mange m2 butikkflate som tillates etablert innenfor et område. Sprikende forutsetninger og praksis svekker handelsanalysene som pålitelig grunnlagsdokumentasjon i reguleringssaker. Bærum kommune har i samarbeid med Asker kommune og Akershus fylkeskommune utarbeidet en modell for handelsanalyse.

Modellen er et hjelpemiddel for å vurdere størrelsen på foreslått handelsvirksomhet innenfor et sentrumsområde. Modellen beregner en teoretisk etterspørsel innenfor sentrumsområdet, og sammenligner etterspørselen med eksisterende og foreslått butikktilbud.

Teoretisk etterspørsel avhenger av nåværende og fremtidig befolkningsomland til et sentrumsområde, og vil også variere med et senters rolle i senterstrukturen. Jo høyere opp i senterhierarkiet, jo større befolkningsomland kan legges til grunn for etterspørselen, og jo større etterspørsel kan legges til grunn ved dimensjonering av handelsomfanget.

Det er tidligere redegjort for forslag til senterstruktur. Ved vurdering av størrelsen på handelstilbudet i et senter skal det tas utgangspunkt i senterstrukturen. Eksempelvis vil dette bety at foreslåtte områdesentre som Bekkestua og Kolsås kan legge til grunn et større befolkningsomland enn lokalsentre som Rykkinn og Stabekk. For Lysaker må befolkningsomlandet på begge sider av kommunegrensen legges til grunn.

Forslag til ny senterstruktur			
By	**Områdesenter**	**Lokalsenter**	**Knutepunkt/stasjon**
Sandvika Lysaker*	Bekkestua Fornebu Kolsås	Bærums Verk Rykkinn Stabekk Eiksmarka Høvik Østerås senter Vøyenenga Haslum Fossum	Gjettum Jar Slependen Østerås (T—bane)

**Lysakers plassering i senterstrukturen tar utgangspunkt i senteret på begge sider av kommunegrensen. Eksisterende handelstilbud på Oslosiden må legges til grunn ved dimensjonering av handelstilbudet på Bærumssiden.*

Modell for handelsanalyse vil være retningsgivende i plansaker, og kan brukes til å supplere forslagsstillers egne handelsanalyser. Forslagsstillere må imidlertid forholde seg til senterstrukturen ved utarbeidelse av egne analyser.

Oppsummering - forslag til rammer for lokalisering av handel
Større dagligvareforretninger (> 800m² BRA) og øvrig detaljhandel skal lokaliseres til sentrumsområdene slik de er avgrenset i kommuneplanens arealdel

Mindre dagligvareforretninger (< 800m² BRA) kan lokaliseres i boligområdene i kommuneplanens arealdel.

Plasskrevende varer (salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre samt salg av lystbåter) kan lokaliseres innenfor bestemte områder definert i kommuneplanens arealdel (bestemmelsesområde plasskrevende handel). Det samme gjelder handel med hvite- og brunevarer samt møbler.

Ved vurdering av forslag om større utvidelser av handelstilbudet i et senter, skal senterstrukturen ligge til grunn for vurderingen.

Kulturminner og kulturmiljøer

Bærum har et stort mangfold av kulturminner spredt geografisk over hele kommunen, i byggesonen, landbruksområdene, marka og strandsonen. Tidsmessig spenner kulturminnene fra de eldste fornminnene til kulturminner fra vår tid. Tematisk er det naturlig å fremheve kulturminner knyttet til landbruk, samferdsel, industristedene og boligbebyggelsen.

Kulturlandskapene danner fortsatt en klar overgangssone mellom bebyggelsen og marka og forteller om en tid da Bærum var en landbruksbygd. Bygningsmiljøer og enkeltbygninger er viktige for å skape identitet og trivsel i lokalt. Kulturminner og kulturmiljøer gir oss verdifull kunnskap om fortiden og forståelse av hvorfor stedene er som de er. Både kulturlandskapet og spesielt bygningsarven vår er nærmere beskrevet tematisk i heftet «Rik på historie – et riss av kulturhistoriens fysiske spor i Bærum», utgitt i 2012.

Gjeldende kommuneplan

I gjeldende kommuneplan (KP 2010-2020) er kulturverninteressene håndtert ved generelle bestemmelser og ved retningslinjer. Temaet er ikke synliggjort i plankartet med unntak av skravur for LNF-områder med spesielle kulturverninteresser (Tanumplatået og Hoslejordene).

Det er følgende paragrafer i bestemmelsene/ retningslinjene som gjelder kulturminner:
§1.2 j: Unntak for plankrav for rivning av mindre bygninger som ikke er registrert i SEFRAK[6]
§1.5: Henvisning til Lov om kulturminner
§11: Bebyggelse i LNF-områder
Kapittel VI: Retningslinjer til de seks temakartene, der temakart kulturminner og – miljøer er blant de temaene som har ikke juridisk bindende retningslinjer.

Hovedutfordringer
Hovedutfordringer for temaet i kommuneplanarbeidet er

- synliggjøring av kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljøer i kommuneplankartet.
- utforming av tydelige bestemmelser og retningslinjer som trekker frem hensyn til kulturminnene som skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen.

Den juridiske sikring av kulturminner må skje gjennom ordinære reguleringsprosesser, eventuelt fredningsprosesser.

Forslag til endringer av kommuneplanens arealdel

Forslag til hovedgrep for temaet er:

[6] SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner.

- De syv kulturlandskapene og 13 større prioriterte kulturmiljøene fra K*ommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer* avsettes som hensynssone bevaring kulturmiljø i plankartet.
- Bestemmelser og retningslinjer oppdateres og omarbeides til ny struktur etter ny plan- og bygningslov.

Hensynssone bevaring kulturmiljø er nytt i ny plan- og bygningslov. Hensynssonene skal benyttes for å ivareta særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø, uavhengig av arealbruken. Hensynssoner i kommuneplankartet vil vise hvor det skal tas hensyn til kulturminnene. Gjennom senere plan- og byggesaksbehandling blir det konkret satt rammer for hva vernet innebærer.

De syv kulturlandskapene og 13 større prioriterte kulturmiljøene områdene har vært nøye vurdert og avgrenset i kommunedelplanarbeidet og det vurderes som unødvendig å foreta en ny avgrensning.

De fredete kulturminnene består av 556 automatisk fredete enkeltminner fordelt på 163 lokaliteter og 70 andre fredete enkeltminner, der 46 er vedtaksfredet/forskriftsfredet på 12 lokaliteter. De fredete kulturminnene er vist i Bærumskart og Askeladden[7], og er juridisk sikret etter kulturminneloven. Av hensyn til plankartets lesbarhet vises ikke de fredede kulturminnene.

Kulturlandskap Kolsås - Dælivann, ett av de syv kulturlandskapene som foreslås avmerket som hensynssone landskap

Kulturlandskap Lommedalen, et annet av de syv kulturlandskapene som foreslås avmerket som hensynssone landskap

[7] Askeladden er Riksantikvarens offisielle database over fredede kulturminner og kulturmiljøer i Norge

Ankerveien er et prioritert større kulturmiljø. Veifaret foreslås som hensynssone bevaring kulturmiljø i plankartet.

Amtsbrua ligger innenfor det prioriterte større kulturmiljøet Bispeleden. Veifaret foreslås som hensynssone bevaring kulturmiljø i plankartet.

Endringer i bestemmelser

Den nye plan- og bygningsloven gir hjemmel for å kunne gi generelle bestemmelser til temaet kulturminner og kulturmiljøer, men bare retningslinjer til hensynssonene. I tillegg vil andre kommuneplanbestemmelser ha betydning for kulturminnene, som for eksempel bestemmelser om plankrav.

Følgende endringer foreslås:

1. Generelle bestemmelser. Den største endringen fra gjeldende kommuneplan er at det foreslås generelle bestemmelser for kulturminner og kulturmiljøer, under avsnittet Arkitektur, kulturminner og landskap. Bestemmelsene knytter seg til de registrerte kulturminnene og – miljøene (registrert i kommunens kartbase Bærumskart).
2. Bestemmelser for arealformål. Bestemmelse om tiltak i LNF-områdene videreføres fra gjeldende KP.
3. Retningslinjer for hensynssoner. Retningslinjene knytter seg til de konkrete hensynssonene vist i plankartet for landskap (de syv kulturlandskapene) og kulturmiljø (de 13 større prioriterte kulturmiljøene).
4. Bestemmelse for hensynssone felles planlegging. Områdets særpreg, historiske trekk og viktige kulturminner/miljøer skal ivaretas.

Konsekvenser av endringene

Bevaring av kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap har stor verdi når det gjelder å bevare og styrke lokalområdenes identitet. Gjennom bevaring av kulturminnene kan framtidige generasjoner få direkte tilgang til kunnskap om fortiden. Synliggjøring av de viktigste kulturminnene og kulturlandskapene i kommuneplankartet kan bidra til økt bevissthet rundt Bærums særpreg.

I miljøsammenheng betyr alle eksisterende bygg en ressurs. Utvikling av kunnskap om vern og god langsiktig forvaltning av kulturminnene er god miljøpolitikk. Rivning av kulturminner har en negativ miljømessig konsekvens.

De foreslåtte endringene i kommuneplanens arealdel for temaet kulturminner og – miljøer har ikke direkte økonomiske konsekvenser for eiere av bygninger og anlegg.

Offentlig tjenesteyting

Grunnskole

Skolebehovsplan 2013-22 har avdekket et behov for å øke skolekapasiteten i kommunen, med vekt på østre Bærum, Sandvika og Fornebu. Planen legger til grunn at det etableres 3 nye barneskoler (Sandvika, Fossum og Bekkestua), samt nye skoler på Fornebu. I tillegg forutsettes det at flere eksisterende skoler utvides.

Utvidelsen av skolekapasitet som skissert over vil ikke være fullt ut tilstrekkelig for gjennomføring av arealstrategien innenfor kommuneplanens planperiode (2015-2030). Eksisterende skoler vil ikke ha tilstrekkelig kapasitet til å absorbere større utbygginger på eksempelvis Kolsås og Avløs. I tillegg vil det ved ytterligere fortetting på Bekkestua være behov for skolekapasitet utover det som er vist i skolebehovsplanen.

Kommuneplanens arealdel legger derfor til grunn at skolekapasiteten må økes i arealstrategiens utbyggingsretninger gjennom å avsette tilstrekkelig med arealer.

Følgende endringer i kommuneplanens arealdel foreslås for å imøtekomme behovet for økt skolekapasitet som følge av planlagt boligbygging.

- Sandvika: Et område ved Bjørnegård foreslås til offentlig tjenesteyting, skole, som et alternativ til skoletomta i Industriveien. Sistnevnte opprettholdes. Endelig avklaring av skolens plassering gjøres i forbindelse med områderegulering for Industriveien.
- Dersom utbygging av eksempelvis Franzefoss medfører behov for ytterligere 1 skole i Sandvika-området, vil Dønskiveien 51-55 (eksisterende Dønski bo- og behandlingssenter) være en aktuell tomt. Denne er allerede regulert til offentlig bygning. Alternativt vil skoletomt måtte finnes innenfor området avsatt til fremtidig boligområde (Franzefoss-Hamang transformator).
- Bekkestua: Området nord for Bekkestua skole og et område på Ballerud avsettes til offentlig tjenesteyting, skole.
- Haslum/Avløs: Et område øst for Løkeberg skole avsettes til offentlig tjenesteyting, skole
- Gjettum: Eksisterende skoleområde ved Gjettum skole utvides noe mot sør.
- Kolsås: Et område sør for Løken gård avsettes til offentlig tjenesteyting, skole.

Nærmere om forslag til løsning for skoleutbygging i det enkelte område:

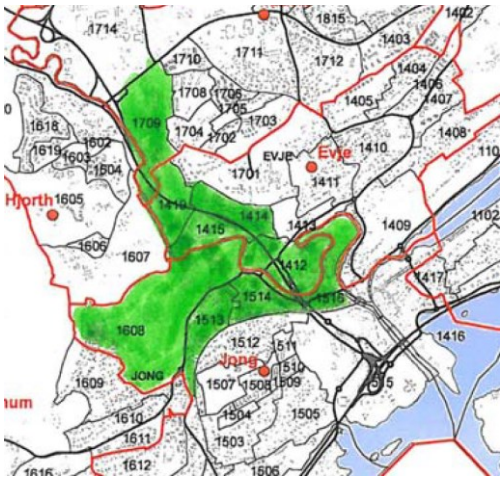
Sandvika
Kommunedelplan for Sandvika legger til rette for omfattende utbygging både i sentrum og i områdene ved Hamang/Industriveien. Skal planene gjennomføres må skolekapasiteten økes vesentlig. For barnetrinnet er det nødvendig å bygge en ny skole med minimum 3 parallelle klasser. Foreløpig tas det sikte på at skolen skal tas i bruk fra skoleåret 2019/2020.

Tomtesituasjonen for fremtidig skole i Sandvika er ikke detaljert avklart. I KDP for Sandvika er 2 større områder avsatt til offentlig formål (Kjørbo magasinleir, Industriveien).

Kun området i Industriveien vurderes som egnet til skole. En utfordring ved området i Industriveien er beliggenheten i et sentrumsnært industriområde avsatt for transformasjon, samt en knapp, kupert tomt. Skole er arealkrevende og det kan stilles spørsmålstegn ved om grunnskoleformålet er riktig bruk av store, sentrumsnære arealer med svært god kollektivbetjening. Akershus fylkeskommune ber i uttalelse til planprogram for områderegulering av Hamang/Industriveien kommunen gjøre en fornyet vurdering av skolelokaliseringen.

Økning av skolekapasiteten i Sandvika-området omfatter både etablering av ny skole og utbygging av eksisterende skoler. Etablering av ny skole medfører endring/flytting av skolekretser. I skolebehovsplan 2013-22 er inntaksområde for ny skole i Sandvika etablert ved å inkludere grunnkretser fra skolene Levre, Jong og Evje.

Elever som følge av de store utbyggingene i Sandvika-området vil dermed bli henvist til den nye skolen.



Plassering av ny skole bør være så sentralt som mulig i skolekretsen og i relasjon til utbyggingsaksen Hamang/Industriveien – Hamangskogen (trafoanlegget) – Franzefoss.

Med utgangspunkt i den nye skolekretsen synes aktuelle tomtealternativer for skole å være Bjørnegård og Hamangskogen (trafoanlegget).

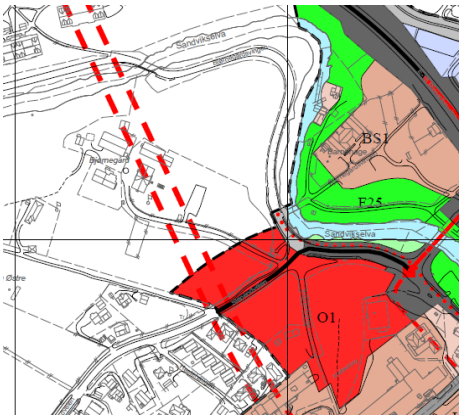
Tomtealternativ Bjørnegård

Tomtealternativ Hamangskogen

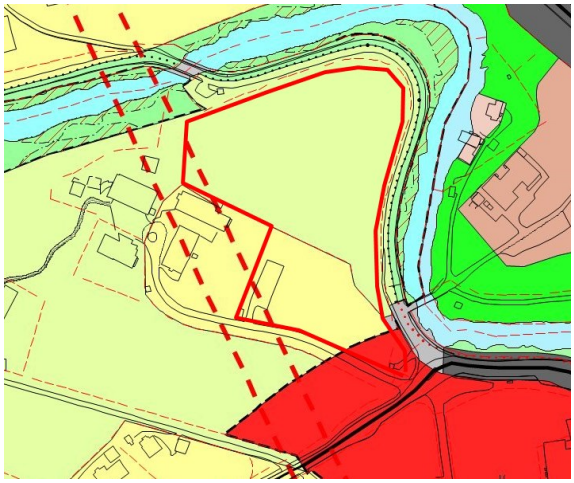
Bjørnegård

Bjørnegård ble foreslått av kommunen i forbindelse med behandlingen av KDP Sandvika i 2010. Forslaget ble møtt med innsigelse fra Akershus fylkeskommune, og saken gikk til mekling. Meklingsresultatet ble at en mindre del av Bjørnegårdområdet (ca. 4 da) er avsatt til skole som tilleggsareal til et større område i Industriveien. I lys av fylkeskommunens uttalelse til planprogrammet vil det være naturlig å gjøre en fornyet vurdering av Bjørnegård som fremtidig skoletomt. Området eies av privat grunneier (ca. 2/3) og Bærum kommune (ca. 1/3).

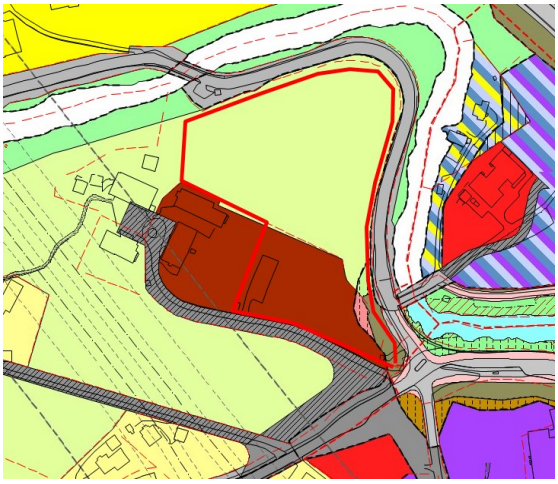
Kartskissen viser utstrekning av område O1 (offentlig bygning) i kommunedelplan for Sandvika. Området har en størrelse på ca. 20 dekar. Beliggenheten på begge sider av Slependveien vanskeliggjør utnyttelsen av hele området.



Tomtealternativet på Bjørnegård utgjør ca. 18 dekar. Området er i gjeldende arealdel avsatt til LNF-område (ca. 13 dekar), eksisterende boligområde (ca. 4 dekar) og fremtidig offentlig formål (1 dekar). Området som i arealdelen er avsatt til boligområde og offentlig formål er regulert til allmennyttig formål.



Kommuneplanens arealdel



Reguleringsplan

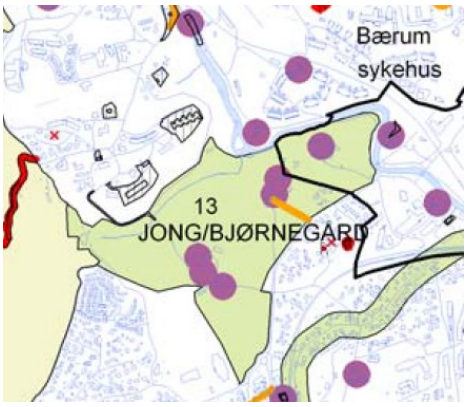
Bjørnegård er i følge Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer (vedtatt 2010) en del av et «prioritert større kulturmiljø». De prioriterte større kulturmiljøene har mange kulturminner med stor historisk, arkitektonisk og miljømessig verdi. Det er en målsetning at alle prioriterte større kulturmiljøer gjennomgås med tanke på regulering til bevaring.

Kulturmiljøet Jong/Bjørnegård ligger innenfor et konsentrert avgrenset område mellom Tanumplatået og Sandvikselva. Kulturlandskapet er relativt godt bevart, med eng, artsrik kantvegetasjon og edelløvskog. Gårdene ligger på høydedraget som går i gjennom landskapet. Området danner en grønn korridor fra Sandvika og opp til Tanumplatået.

Utsnitt fra plankartet til Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Bærum.

Jong/Bjørnegård er ett av 13 prioriterte større kulturmiljøer.

Lilla sirkler angir registrerte kulturmiljøer, inkludert Bjørnegård gård.



Bjørnegård vurderes som godt egnet som skoletomt, og ligger gunstig plassert mellom utbyggingsområdene på Hamang/Industriveien og Franzefoss/Hamangskogen. Beliggenheten nær Sandvikselva og større grøntdrag anses som positivt for skolen. Samtidig vil skolen ligge nær byområdet i Sandvika, og dermed bidra til å styrke lokal identitet og tilhørighet i et nytt utbyggingsområde.

Omlegging av E16 vil føre til at Bjørnegårdssvingen (dagens kjørevei) blir nedklassifisert til gang/sykkelvei. Elevene vil dermed få en trafikksikker skolevei fra nord. Trygg skolevei fra Sandvika må sikres gjennom planlegging av Hamang/Industriveien.

Negative konsekvenser ved å benytte deler av Bjørnegård som fremtidig skoletomt er først og fremst nedbygging av dyrka/dyrkbar mark (ca. 13 dekar), reduksjon av kulturlandskapets verdi (området er en del av et åpent kulturlandskap) og svekkelse av sammenhengen mellom kulturmiljøet på gården og kulturlandskapet for øvrig.

Ved regulering av skoletomten må negative konsekvenser reduseres i størst mulig grad. Skoleanlegget bør trekkes unna selve gårdstunet, og den viktige siktaksen fra Slependveien opp mot våningshuset må ivaretas. Eksisterende kantvegetasjon må også ivaretas.

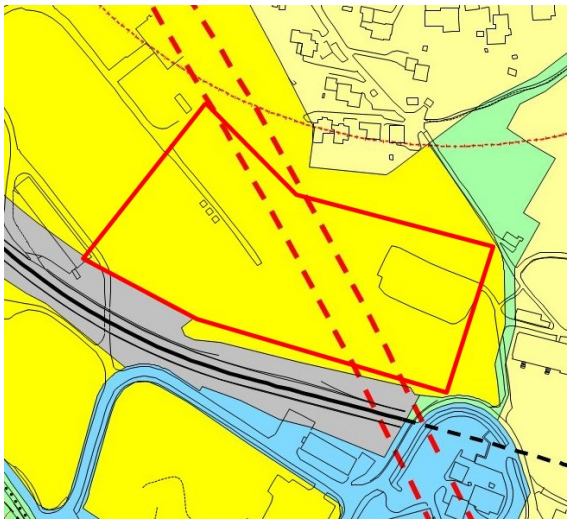
Hamangskogen
Tomtealternativet på Hamangskogen utgjør ca. 18-20 dekar. Området er i gjeldende arealdel i sin helhet avsatt til fremtidig boligområde, og ligger sentralt i en større, fremtidig utbyggingsakse fra Sandvika til og med Franzefoss steinbrudd. Slik sett er beliggenheten gunstig.

Området er regulert til offentlig formål, kontor og anlegg for lek. Dagens bruk er transformatorstasjon og ballbane/grøntområde. Området eies av henholdsvis Statnett og Bærum kommune.

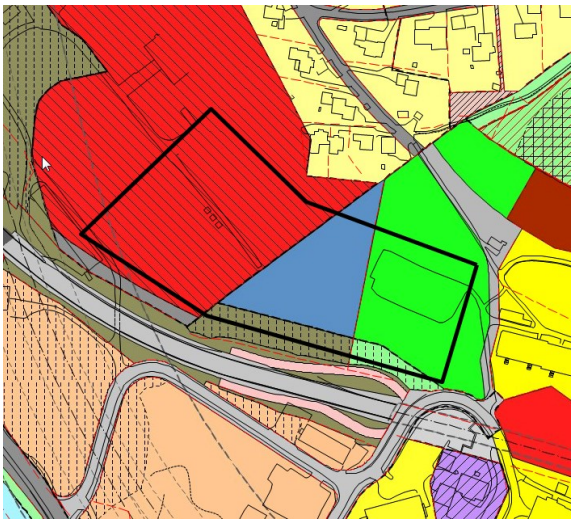
Området ligger inntil dagens E16 og er utsatt for støy og luftforurensing. Omlegging av E16 vil føre til redusert trafikk forbi området, og lavere forurensingsnivåer.

Fremtidig bruk av området til skole er avhengig av at transformatoranlegget på Hamang flyttes. Statnett har utredet to alternativer, fornying av dagens anlegg og etablering av et nytt, vesentlig mindre anlegg på en tomt sør for dagens E16. NVE har gitt Statnett konsesjon for fornying av dagens anlegg. Bærum kommune har fremmet innsigelse til

konsesjonsvedtaket, og spørsmålet om valg av alternativ ligger for tiden til avgjørelse i Olje- og energidepartementet.



Kommuneplanens arealdel



Reguleringsplan

Med flytting av transformatorstasjonen og omlegging av E16 vil Hamangskogen være et godt alternativ som skoletomt i Sandvika. Arealmessig har området større mulighetsrom enn tomtealternativet på Bjørnegård, som har en mer anstrengt tomtesituasjon. Utbygging på Hamangskogen medfører heller ingen negative konsekvenser for jordvern eller kulturvern. Eksisterende idrettsanlegg vil kunne ivaretas og utvikles som en del av uteområdene til skolen, og knyttes til fremtidig idrettshall.

Tomtealternativet medfører ikke behov for å endre kommuneplanens arealdel, da området er avsatt til fremtidig utbyggingsområde i gjeldende plan. Dersom kommunens innsigelse ikke blir tatt til følge og transformatoren fornyes i tråd med NVEs konsesjon, vil Hamangskogen ikke være egnet som skoletomt. Kommunen vil da måtte revurdere overordnet arealbruk i dette området, i lys av at utbyggingsaksen Sandvika-Franzefoss avskjæres permanent av transformatoranlegget.

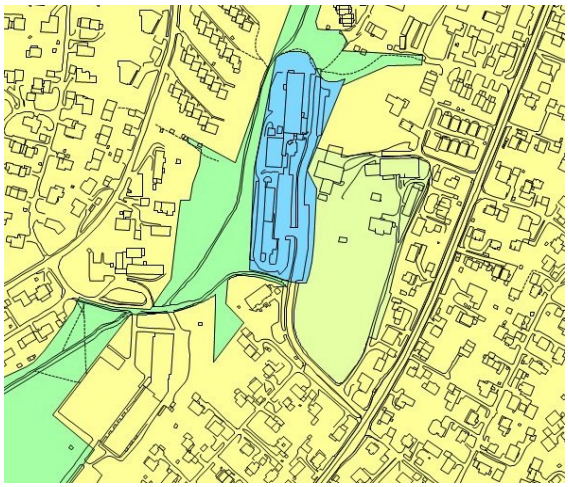
Bekkestua

I forbindelse med skolebehovsplan 2013-22 er det etablert ny barneskolekrets på Bekkestua. Skolen starter opp høsten 2014 i midlertidige lokaler på området til dagens Bekkestua skole (ungdomsskole). Bekkestua skole skal bygges om til barneskole, og ny ungdomsskole planlegges lokalisert på en tomt rett nord for Bekkestua skole. Dette medfører behov for endring av kommuneplanen og/eller omregulering.

Tomteområdet er i dag benyttet til barnehage, kontor og parkering. Deler av området er grøntanlegg og er del av en overordnet grønnstruktur mellom Østerås/Hagabråten og Bekkestua.

Området foreslås omdisponert til formål «offentlig tjenesteyting» i ny arealdel. Ved regulering må grøntdrag og turveinett ivaretas.

Område for ny Bekkestua skole



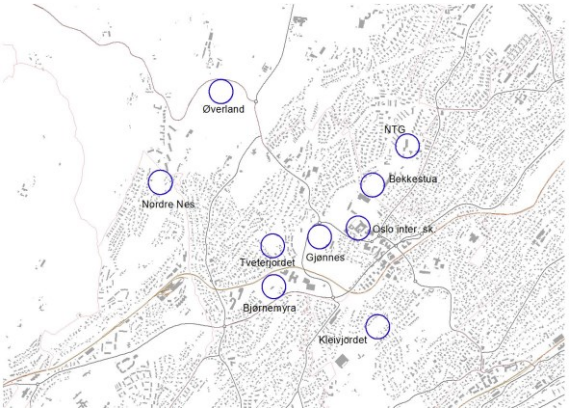
Gjeldende kommuneplan

Den økte skolekapasiteten som følge av ny Bekkestua skole antas å være tilstrekkelig for nybyggingen som det tilrettelegges for i igangsatte og vedtatte planer. Imidlertid vil den økte skolekapasiteten ikke være tilstrekkelig til å absorbere ytterligere utbygging i Bekkestuaområdet, slik ny arealdel tilrettelegger for. Skal denne boligbyggingen gjennomføres vil det være behov for enda en skole i dette området.

I forbindelse med arbeidet med Skolebehovsplan 2013-22 ble det utført en vurdering av alternative tomter i Bekkestuaområdet.

Ved vurdering av de ulike tomtealternativene ble løsningen med ombygging av Bekkestua skole og etablering av ny skole på nabotomten foretrukket.

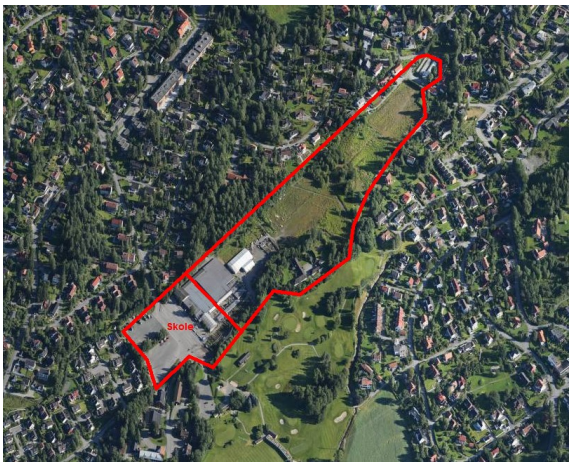
Av de øvrige alternativene ble Ballerud/Kleivjordet trukket frem som en aktuell mulighet.



I forslag til ny arealdel anbefales Ballerud omdisponert fra LNF-område til nytt boligområde, hovedsakelig i tråd med privat innspill. Det tilliggende Kleivjordet er avsatt til nytt boligområde i gjeldende plan. Til sammen utgjør områdene om lag 80 dekar og representerer et betydelig utbyggingspotensial.

Arealmessig ligger det til rette for å inkludere et nytt skoleområde ved en fremtidig utbygging av Ballerud/Kleivjordet. Sammenholdt med avstandskart for barneskoler er plasseringen forholdsvis gunstig ca. midt mellom Stabekk og Høvik skoler. Skoletettheten i Bærum er høy, men særlig boligområdene nord for Ballerud har relativt sett noe lenger avstand til skole enn andre områder i østre Bærum.

I forslaget til ny arealdel er skoleområdet plassert i vest, ved eksisterende parkeringsplass/hagesenter. Endelig plassering fastlegges ved regulering.



Kommuneplanen stiller krav om samlet planlegging (områderegulering) for hele Ballerud/Kleivjordet, inkludert skoleanlegget.

Særlig viktige hensyn i reguleringen vil være trafikk og grønnstruktur.

I den videre planlegging er trafikale vurderinger og hensyn av stor betydning da det legges opp til en samlet sett stor utbygging i et område som ikke ligger i tilknytning til overordnet vei. Gode atkomstløsninger blir et viktig tema.

Ballerud/Kleivjordet er en del av en sammenhengende grønnstruktur, som må planlegges og utvikles i samspill med skoleanlegget.

Haslum/Avløs

Forslag til ny arealdel legger til rette for en omfattende utbygging i området Haslum/Avløs. Dersom utbyggingen skal gjennomføres vil eksisterende skolekapasitet i området ikke være tilstrekkelig. I henhold til skolebehovsplanen kan manglende kapasitet i området økes enten ved en utvidelse av Løkeberg skole, eller etablering av et nytt skoleanlegg. Utbygging i området vil også gi utfordringer for ungdomsskoletrinnet.

I forslag til ny arealdel anbefales Avløs gård omdisponert fra LNF-område til nytt boligområde, hovedsakelig i tråd med privat innspill. Områdene på begge sider av Bærumsveien er omfattet av forslaget. Til sammen utgjør områdene om lag 105 dekar og representerer et betydelig utbyggingspotensial. Kommuneplanen stiller krav om samlet planlegging av hele området.

Arealmessig ligger det til rette for å inkludere et nytt skoleområde ved en eventuell fremtidig utbygging av Avløs gård.

Spørsmålet om skolekapasiteten skal økes ved utvidelse av Løkeberg skole eller ved etablering av et nytt skoleanlegg, må avklares i en senere prosess.

En mulig løsning kan være å bygge ungdomsskole ved Løkeberg skole og erstatte dagens ungdomsskole på Gjettum med en ny barneskole. Som grunnlag for arealdelen foreslås at det i denne omgang reserveres et tilstrekkelig areal til offentlig formål.

Kolsås
Forslag til ny arealdel legger til rette for en betydelig utbygging i områdene knyttet opp mot Kolsås stasjon. Det er ikke kapasitet ved skolene Bryn/Hammerbakken eller Levre til å ta i mot elever som følge av en eventuell utbygging.

I arealdelen anbefales Løken gård omdisponert fra LNF-område til nytt boligområde. I tillegg anbefales transformasjon av næringsarealer. Til sammen utgjør områdene om lag 160 dekar og representerer et betydelig utbyggingspotensial. Kommuneplanen stiller krav om samlet planlegging av hele området.

Arealmessig ligger det til rette for å inkludere et nytt skoleområde ved en eventuell fremtidig utbygging av Løken gård.

Endelig plassering av skoletomten fastlegges i reguleringsplan. Krav om samlet plan for hele området muliggjør andre plasseringer enn området som avsettes i arealdelen.

Barnehager

«Barnehagebehovsplan 2013-2022», vedtatt av kommunestyret i februar 2014 angir et behov for kontinuerlig utbygging av barnehager fremover. Gjennom arbeidet med behovsplanen er det kommet frem at det i forbindelse med kommuneplanens arealdel og ved område-/reguleringsplaner må spesielt prioriteres tomter til barnehageformål i følgende områder:

- Bærums Verk
- Grav/Jar
- Sandvika/Tanum
- Eiksmarka (Fossum)
- Høvik
- Fornebu

Parallelt med behovsplanen er det arbeidet med områdeplan for Fossum og med fase 2 for Fornebu. Behovet for barnehager på Fossum og Fornebu blir løst i dette planarbeidet. For øvrige områder må det fortsatt søkes løsninger for nyetableringer. Også i opptaksområder med god dekning på kort sikt bør det sikres arealer for å dekke framtidige behov.

Det er stor arealknapphet i Bærum. Ved behandling av område- og reguleringsplaner for boliger eller andre formål hvor det er arealer som er egnet til barnehager må det sikres arealer til dette formålet. I utgangspunktet bør tomter være minimum ca. 5 dekar for barnehager med 120 plasser, eventuelt ca. 8 dekar for 200-240 plasser. Arealknappheten gjør at anbefalte tomtestørrelser mange steder ikke lar seg gjennomføre. Ved regulering av nye barnehager kan det derfor være nødvendig å redusere noe på arealkravene.

Arealer til barnehage må primært finnes i forbindelse med behandling av områdeplaner og reguleringsplaner. Det vil si innenfor de arealer som i kommuneplanen avsettes til boligformål.

Pleie og omsorg

Høringsutkastet til «Behovsplan for bo- og behandlingssentre, omsorgsboliger og velferdsboliger 2014-2033» er under sluttføring (planen er planlagt ferdigstilt til politisk behandling våren 2014). Arbeidet med planen har vist at mot slutten av planperioden i 2033 må kommunen ha ca. 1 000 flere plasser i bolig med service og i bo- og behandlingsentre enn i dag.

Planen viser også at det ved planperiodens utløp i 2033 må det være etablert ca. 290 flere boenheter for personer med utviklingshemming. Innenfor området psykisk helse og i rusomsorgen er det også behov for flere nye botilbud, her er ofte lokalisering den største utfordringen.

Behovsplanen omtalt over viser at man ved å bruke allerede planlagte eller på annen måte tilgjengelige arealer (eksisterende anlegg, kommunale anlegg som blir fristilt, kommunale tomter og å stille krav i områdeplaner) langt på vei har løsninger på behovet for sykehjem og omsorgsboliger til eldre.

Det store antall nye boenheter til personer med utviklingshemming, må som tidligere, realiseres ved blant annet å bygge omsorgsboliger på egne tomter som avsettes til dette formålet. Da det er stor arealknapphet må slike muligheter i stor grad prioriteres til anlegg for de brukerne som krever svært tilpassede løsninger.

Det er behov for at en større andel omsorgsboliger enn tidligere blir knyttet til realisering av mellomstore og store utbyggingsområder og integrert i ordinære leilighetsbygg i bomiljøene. Kommuneplanens bestemmelser om rekkefølgekrav vil kunne sikre at behovet for omsorgsboliger kan realiseres i forbindelse med regulering.

Brannstasjon

Asker og Bærum brannvesen (ABBV) er organisert som et interkommunalt selskap og har pr i dag 4 brannstasjoner. Hovedstasjonen m/administrasjonen ligger i Røykenveien i Asker, de øvrige er lokaliser på Gjettum, Bekkestua og Fornebu (alle små brannstasjoner pr. i dag). Kommunen har behov for en ny stor og en ny liten brannstasjon.

Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn har krav om minimum innsatstid ved brannutrykning. For bebyggelse med fare for rask spredning som institusjoner, store kjøpesentra, næringsparker etc. er innsatstiden minimum 10 minutter, for andre områder

er innsatstiden 20 minutter. Pga. tidvis mye bilkø og dårlig fremkommelighet i Bærum, er det sterkt anbefalt at de 4 brannstasjonene har spredt lokalisering.

På Fornebu er det i KDP 2 avsatt et område tilpasset en stor brannstasjon. Etablering her vil dekke behovet, ikke bare for branntjenesten, men også for oljevern og for en maritim branntjeneste.

Dagens brannstasjon på Bekkestua planlegges nedlagt, og tomten inngår i et område som er avsatt til sentrumsformål i områdereguleringsplanen for Bekkestua Nord. Det er derfor behov for en ny, liten brannstasjon i Bærum nord/øst. Arealbehovet er ca. 3-4 dekar. Kort adkomst til overordnet veinett (Griniveien/Gamle Ringeriksvei) er en forutsetning for lokalisering.

I den sammenheng er to alternativer vurdert:

Alt 1: Øverland Vestre v/Gml. Ringeriksvei
Alt 2: Griniveien 405

Vurderte alternativer: Alt 1 er regulert til offentlig formål og ubebygd. Tomta er avsatt til offentlig bygning i gjeldende arealdel. Bebyggbart areal utgjør ca. 17 dekar. Det er gitt byggetillatelse til en barnehage (4 dekar) innenfor området.

Alt 2 er regulert til gartneri og er avsatt til LNF med sterke landbruksinteresser i kommuneplanen. Området er bebygd med gartneri (nedlagt). Bebygd område utgjør ca. 10 dekar.

Begge områder har direkte adkomst til overordnet veinett og ligger geografisk godt plassert i dekningsområdet. Alternativ 1 er regulert til offentlig institusjon. Kommunen har behov for et nytt bo- og behandlingssenter som vurderes innenfor området. Samlokalisering av bo- og behandlingssenter og brannstasjon anbefales ikke. Alternativ 2 er avsatt til LNF-område. Deler av området er bebygd. Etablering av ny brannstasjon er et viktig samfunnsmessig behov, og vil ikke lage presedens for videre nedbygging av landbruksjorda nord for Griniveien. Kun den allerede bebygde delen av tomta foreslås for omdisponering fra LNF til offentlig tjenesteyting.

Gravplasser

Bærum kommune er en typisk tilflytterkommune. Bærum har hatt relativt ung befolkning og følgelig lav dødsrate. I Bærum forventes en stor prosentvis økning i befolkningstallet

blant de som er enten 67-74 år gamle eller eldre enn 90 år. Med stadig stigende antall eldre forventes en økning i antall døde i årene framover, og dette vil påvirke gravbehovet.

For å dekke fremtidig behov for graver frem til 2030 er det behov for en ny gravplass. Arealbehovet er på minimum 50 dekar. Ny gravplass foreslås på et areal ved Østernvannveien, øst for Ila landsfengsel. Dersom området avsettes til grav- og urnelund, vil kommunes behov være dekket. Det er i tillegg behov for rehabilitering av eksisterende graver for å sikre gjenbruk.

Bakgrunn
Gravplassanalyse for Bærum 2013-2030 ble behandlet i kommunestyret 19.6.2013 (KST-059/13) med enstemmig vedtak: Gravplassanalysen tas til etterretning, og gis nødvendig oppfølging i kommuneplan, handlingsprogram og økonomimeldinger.

Et areal på minimum 50 dekar vurderes å dekke behovet. Det er en forutsetning at Fornebu gravlund senest står ferdig i 2019. Det tar lang tid fra areal er sikret til gravplassformål, til gravplassen er klar til å tas i bruk, areal til gravplassformål må derfor sikres allerede ved inneværende revisjon av kommuneplanen.

Lov om gravplasser, kremasjon og gravferd (Gravferdsloven), § 2 angir krav til gravplasser

- I hver kommune skal det være en eller flere gravplasser av slik størrelse at det til enhver tid er ledige graver for minst 3 % av kommunens befolkning.
- Departementet gir regler om gravplassens utforming og utstyr, jordbruksforhold, gravstørrelser, gravdybder, gravminner, gravregister og kartverk.

Loven fastsetter minimumsstandarden for gravplassdekning. Reserveareal skal ikke beregnes inn i det reelle gravbehovet i kommunen, men det skal være ekstra buffersone til bruk i en ev. krise, som for eksempel pandemi, krigssituasjon e.l. I tillegg gjelder «Forskrift om gravferdsloven» som omhandler buffersone, støyskjerming, fremkommelighet m.m.

Dagens situasjon
Det finnes 5 gravplasser i Bærum i dag. Kommuneplanen viser grav – og urnelund som egen arealkategori under «byggeområder». Disse er:

- Tanum kirkegård, 50 dekar
- Bryn kirkegård, 50 dekar
- Lommedalen gravlund, 8 dekar
- Steinskogen gravlund, 125 dekar
- Haslum kirkegård, 120 dekar

Gravbehovsanalysen, med ferdigstilt Fornebu gravlund i 2019, viser at Bærum vil gå tom for urnegraver i løpet av 2028 og gå tom for kistegraver tidlig i 2029. Beregnet total kapasitet på Fornebu er omlag 5.000 graver hvorav 4.000 urne- og 1.000 kistegraver. Til Fornebu gravlund er det avsatt om lag 50 dekar.

Bare i 2030 vil det mangle totalt nær tusen graver til sammen; hvorav ca. 667 urnegraver og over 183 kistegraver. For å dekke behovet må det stå en gravplass klar til bruk senest i 2028.

Behov for nye gravplasser
I utgangspunktet skal bostedsadresse for avdøde avgjøre hvilken kirkegård/gravlund som skal benyttes. Kommunens mål er å forvalte gravplassene slik at folk får den graven de har rett på i sitt eget nærmiljø. For at tilbudet til befolkningen skal opprettholdes, har det vært nødvendig med noen tiltak inntil situasjonen på gravplassene bedrer seg, enten ved rehabilitering av felt og/eller utvidelse/nyanlegg:

- Nye graver på Haslum kirkegård er forbeholdt personer som ved dødsfallet hadde bostedsadresse innenfor grensene av Haslum gravplass-sone.
- Bryn kirkegård har ingen ledige nye kistegraver. Ny kistegrav tildeles på Steinsskogen eller Tanum kirkegård. Bryn har god kapasitet på urnegraver.
- Nye graver til personer uten bopel i kommunen tildeles primært på Steinsskogen gravlund.

En gravplass som blir full (ikke har flere **nye** graver), medfører forskyvning i gravforbruket over på de andre gravplassene. Å fylle opp ledige plass, før det etableres nye, gir kun en løsning på kort sikt. For å oppnå ønsket rasjonell, maskinell drift, samt fortløpende opprydding, pynting og tilsåing av gravene, bør nye graver fordeles på flere gravplasser. Hvis all gravlegging skal skje ved en og samme gravplass vil det være vanskelig å sikre at gravlegging bli utført tilfredsstillende i forhold til den "sømmelige orden" som er ønskelig og som loven foreskriver.

Løvenskiold Eiendom foreslo i brev av 23.12.09 "Revisjon av kommuneplanens arealdel – forslag til ny gravlund og ny utfartsparkering i Østre Bærum" lokalisering av gravlunden. Dersom denne etableres vil det også innebære en betydelig utvidelse av areal for utfartsparkering i området mellom Dæhlimosen og Jøssingveien.

Naturvernforbundet i Bærum kommenterte denne lokaliseringen i brev til Miljøverndepartementet datert 4.9.2012 i et tillegg til høringsuttalelsen til utkast til forskrift om justering av marka grenser.

«Innenfor området Fossum-Ila foreslår Bærum kommune endring av Marka grensen på fem steder. Samtidig ber kommunen om å få utredet muligheten for ny gravlund øst for Ila Landsfengsel. Fylkesmannen uttaler i sin vurdering at «Etablering av gravlund i Marka er etter fylkesmannens syn ikke i tråd med loven.» Miljøverndepartementet på sin side ser ikke ut til å ha kommentert en gravlund her.

Bærum kommune trenger en ny gravlund innen overskuelig fremtid og et sted må den ligge. I et langtidsperspektiv kan det ikke være tvil om at det må være riktigere å ta en liten del av marka enn å bruke dyrket mark til dette formålet.
Vi har vurdert det stedet hvor kommunen ønsker å anlegge gravlund. Det er syd for Østernvannveien/Dæhlimosen, dvs. like syd for den såkalte Østernvannsvingen der det er en parkeringsplass. Det går en sti og en skiløype gjennom området, men disse ligger syd for det stedet hvor gravlunden er tenkt lagt. Innfallsportene til marka i denne delen av

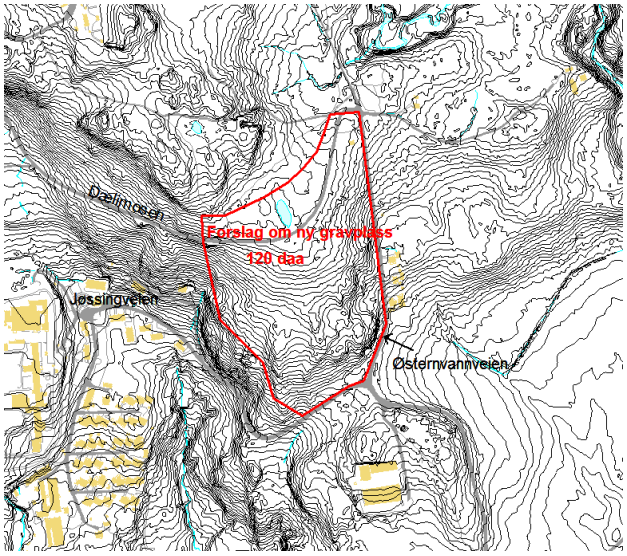
Fossum-Ila-området er i hovedsak fra nevnte p-plass og på veien opp til Østernvann og fra Skytterkollen. Friluftsinteressene blir dermed i liten grad berørt av en gravlund like syd for Østernvannsvingen.

Grunnen til at Bærum kommune ønsker å anlegge en gravlund syd for Østernvannveien/ Dæhlimosen er at de mener at stedet vil være bedre egnet enn nord for det kommende, konsentrerte boligområdet. ***Vi er enige i dette og støtter kommunens forslag om å anlegge en ny gravlund på det nevnte stedet i Ila-området.»***

Forslag til lokalisering av ny gravlund
Området som foreslås utgjør 120 daa og ligger ved Østernvannveien, 650 meter i luftlinje fra Ila Landsfengsel. Området er del av gbnr. 28/1 og 32/1. Grunneier er Carl Otto Løvenskiold.

Til tross for topografien vurderes området som egnet. Bruk av nye metoder for opparbeiding av gravlunder betyr at det ikke er nødvendig å benytte fulldyrka jord, men står friere til å vurdere alternative løsninger. Til kistegraver er det krav om 2m dyp steinfri masse, og til urnegraver er det krav om 1m dybde.

Forslag om lokalisering av ny gravplass, gbnr. 28/1 og 32/1



Fordeler ved forslaget:
- Arealet ligger i Østre Bærum.
- Areal: 120 daa som vurderes som tilfredsstillende.
- Rolig beliggenhet.
- Veiadkomst er på plass, behov for oppgradering må vurderes
- Gravplassens parkeringsplass kan også benyttes som utfartsparkering for turfolk som skal inn i marka.
- I henhold til kommunens miljøatlas, vil gravplassen ikke komme i konflikt med natur- eller kulturminneverdier. Naturvernforbundet i Bærum har uttalt at forslaget i liten grad vil berøre friluftsinteressene.

Ulempe:
- Området ligger innenfor Marka.

Det er ikke foreslått egne bestemmelser eller retningslinjer til gravplassformålet. Men i henhold til kommuneplanens bestemmelser § 1 «Plankrav og byggeforbud» må det foreligge godkjent reguleringsplan før gravplassen opparbeides.

Samferdsel

Dagens trafikksituasjon

Jernbane og T-bane
Kollektivtransporten er under kontinuerlig utvikling. Nytt dobbeltspor Asker-Lysaker har gitt større kapasitet, hyppigere frekvens og kortere reisetid. Drammensbanen (det gamle dobbeltsporet), som er under rehabilitering, vil være et godt tilbud til områdene rundt Blommenholm, Høvik og Stabekk.

Kolsåsbanen er under oppgradering til metrostandard og forutsettes fullført frem til Kolsås i 2014. Også her vil konsekvensene bli større kapasitet, hyppigere frekvens og kortere reisetid. Østeråsbanen har metrostandard med høy frekvens.

Langs alle banene arbeides det med å etablere mer innfartsparkering for biler og sykler. Bare ved stasjonene langs Kolsåsbane vil det være etablert 830 P-plasser for biler og 700 P-plasser for sykler når anlegget er ferdig.

Buss
Busstransport utgjør ca. 60 % av kollektivreisene i Bærum og rutenettet dekker hele kommunen. Rutenett, frekvens og standard bedres kontinuerlig. Problemet i dag er at bussene mange steder står i de samme køer som bilene, noe som gir store forsinkelser og uforutsigbarhet for passasjerene. Spesielt gjelder dette Sandviksveien, Gml. Ringeriksvei, Snarøyveien, Vollsveien samt veinettet rundt Sandvika og Bekkestua.

Stamveier og fylkesveier
Stamveiene E16 og E18 går gjennom Bærum. Begge veier har høy trafikk og trafikantene opplever i lange perioder morgen og ettermiddag køer og forsinkelser. Denne situasjonen påvirker også det tilstøtende veinettet som bl.a. Sandviksveien, Gml. Ringeriksvei, Snarøyveien, Vollsveien samt veinettet rundt Sandvika og Bekkestua. For trafikk ut fra Lommedalen er krysset Lommedalsveien/ Gml. Ringeriksvei en flaskehals.

Lokalveinettet
Lokalvegnettet i Bærum, er med få unntak vurdert til å ha en akseptabel belastning. Kødannelse her skjer normalt bare i rushperiodene grunnet dårlig tilgjengelighet til hovedvegnettet. Dette fører i en viss grad til uønsket gjennomkjøring på boligveier.

Gang-/ sykkelveier
Det arbeides kontinuerlig med gang/sykkelveinettet. Nettet er fortsatt temmelig fragmentert og standarden stedvis for lav. Kommunen har i 2011 vedtatt en sykkelstrategi som det arbeides etter.

Trafikksikkerhet
Det skjer få trafikkulykker med personskade på det kommunale veinettet. På boligveiene er fartsgrensen 30 km/t, og humper gjør at fartsgrensen stort sett overholdes. Kommunen har en egen Trafikksikkerhetsplan som det jobbes etter.

Generell trafikal utvikling

Det forventes en betydelig befolkningsvekst (ca. 30 %) i Osloregionen frem til 2030, hvilket gir tilsvarende økt transportbehov. Det er en overordnet målsetting at veksten i persontransporten skal skje med kollektive transportmidler, sykkel og gange. Dette stiller store krav til utbygging av kollektivsystemet og sykkelveinettet, samtidig som det er nødvendig med virkemidler for å begrense biltrafikken.

Ved gjennomføring av vedtatt arealstrategi og parkeringsnormer kan kommunen på lang sikt bidra til en positiv utvikling.

Utbygging av et godt kollektiv- og sykkelveinett vil ikke bare være nødvendig for å avvikle forventet vekst i persontransporten. Den vil også kunne endre folks reisevaner slik at stadig flere lar bilen stå.

Overordnede mål
Nasjonal Transportplan (NTP) fastsetter regjeringens overordnede samferdselspolitikk. I NTP for 2014-23 fastslås at veksten i persontransporten i storbyområder skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Dette er nødvendig for å nå målsettinger på klimaområdet. Bl.a. må kommunene forplikte seg til å gjennomføre restriktive tiltak overfor biltrafikken for å få statlige midler gjennom de nye bymiljøavtalene.

Samordnet areal- og transportstrategi for Oslo-regionen har som ett av flere overordnede mål at «Transportsystemet skal være effektivt, miljøvennlig, med tilgjengelighet for alle og med lavest mulig behov for biltransport». Bærum kommune har sluttet seg til dette.

Energi- og klimaplanen for Bærum 2013-17 tar utgangspunkt i at kommunens klimagassutslipp skal reduseres med 20 % fra 2008-2020. Ca. 75 % av totalutslippet i Bærum stammer fra mobile kilder; det meste er fra veitrafikken. Et overordnet mål i planen er at det meste av trafikkveksten skal tas med kollektive transportmidler, samt økt gange og sykkelbruk. Samtidig må det innføres restriktive tiltak mot den private bilbruken.

Parkeringsstrategien for Bærum kommune ble vedtatt av kommunestyret 29.1.2014. Det ble vedtatt overordnede prinsipper om at parkeringsstrategien skal bidra til en miljømessig god utvikling som stimulerer kollektivtrafikk, gående og syklende og samtidig bidra til å ivareta næringslivets og innbyggernes behov for å kunne bruke bil.

Valgt arealstrategi skaper minst biltrafikk
En arealstrategi der utbyggingen skjer nær kollektivknutepunkter og høyfrekventerte kollektivstrenger vil gi minst biltrafikk. Dersom utbyggingen i tillegg ligger nær sentra med et godt servicetilbud blir behovet for å bruke bil ytterligere redusert.

Dette kan illustreres med tabellen nedenfor, der erfaringsverdier for trafikkskaping er vist som funksjon av kollektivtilgjengelighet og bolig-type/størrelse.

Antall bilturer pr. døgn:	Kollektivtilgjengelighet		
	Svært god	Middels god	Mindre god
Små leiligheter	2	3	4
Store leiligheter/rekkehus	3	5	7

Tabellen viser antall bilturer som genereres pr. døgn fra en bolig. Den viser at boliger med mindre god kollektivtilgjengelighet skaper om lag dobbelt så mye biltrafikk som en bolig med svært god kollektivtilgjengelighet.

Et regneeksempel med 20.000 boliger fordelt på 10.000 store og 10.000 små leiligheter illustrerer dette. I begge alternativer ligger de små leilighetene i nærheten av et kollektivknutepunkt. I alternativ A ligger også de store leilighetene nær kollektivknutepunktet, mens de i alternativ B er lokalisert med mindre god kollektivbetjening.

Da vil alternativ A skape 50.000 bilturer pr. døgn, mens alternativ B vil skape 90.000 bilturer pr. døgn. Forskjellen i bilturer er 40.000 og tilsvarer omtrent halvparten av trafikken på dagens E18.

I arealstrategien som er valgt ligger de fleste større utbyggingsområdene i nærheten av jernbane- og metrostasjoner slik at biltrafikken kan begrenses mest mulig. Unntakene er Fossum og Franzefoss hvor man er avhengig av å etablere et høyfrekvent kollektivtilbud for å begrense biltrafikken.

Fremtidige tiltak som vil bedre trafikkavviklingen
Fornebubanen er et viktig element for å sikre en effektiv og miljøvennlig transport til og fra Fornebu og Snarøya. Reguleringsplan for en T-bane fra Fornebu via Lysaker og Skøyen til Majorstua vil sannsynligvis bli fremmet i løpet av 2014. Finansiering og fremdrift er ikke avklart.

Kolsåsbanen vil i løpet av 2014 være ferdigstilt frem til Kolsås. I kommuneplanen er banen ført videre via Rykkinn til Bærums verk. Banen vil gi god kollektivbetjening av store boligområder. Trasevalg, finansiering og fremdrift for baneforlengelsen er ikke avklart.

Østeråsbanen er i kommuneplanen ført frem til Hosle og vil gi god kollektivdekning for dette området. Trasevalg, finansiering og fremdrift for baneforlengelsen er ikke avklart.

Sandvikabanen tar av fra Sandvika stasjon og passerer Bærum sykehus, utbyggingsområdet ved Franzefoss og idretts- og næringsparken ved Rud/ Hauger og ender på Kolsås. Banen vil gi god kollektivdekning for viktige målpunkter og vil knytte østre Bærum nærmere kommunesenteret. Banen er vist i kommunedelplanen, men hverken trasevalg, finansiering eller fremdrift er avklart.

Utsnitt fra Ruters strategiske kollektivtrafikkplan K 2012. Planen har en horisont frem til 2060. I Bærum viser planen Fornebubanen, forlengelse av Østeråsbanen til Hosle og Sandvikabanen fra Sandvika via Kolsås til Rykkinn.

Ringeriksbanen har en vedtatt kommedelplan med trase fra Sandvika via Avtjerna mot Hønefoss. Banen har ligget inne i kommuneplanen i de senere perioder. Regjeringen har gitt klare signaler om at banen skal prioriteres på lik linje med andre strekninger i det såkalt «triangelet». Planene skal revurderes og for Bærum er det viktig at traseen legges via en stasjon på Avtjerna. Dermed kan dette fremtidige boligområdet sikres god kollektivdekning.

Busstrafikken vil få en stadig viktigere rolle i kollektivnettet både som ekspresstilbud over lengre strekninger, mating til jernbane- og T-banestasjoner og som et lokalt kollektivtilbud. For å være attraktivt må fremkommeligheten være god og frekvensen høy. Fremkommeligheten må sikres ved prioritering av bussene samt egne bussveier/kollektivfelt. Særlig er det viktig at bussene ikke hindres av bilkøene inn mot kollektivfeltene langs E18. Kollektivfelt langs Snarøyveien forventes åpnet for trafikk i 2015

E16 Sandvika-Wøyen er i dag en flaskehals som fører til at mange trafikanter velger andre reiseruter og bl.a. belaster gater i Sandvika. Utbygging av ny 4-felts E16 vil starte i 2014/15 og vil gi nødvendig kapasitet og samtidig frigjøre Hamang-området for utbygging.

E16 Bjørum-Skaret er ferdig regulert og ligger inne i Nasjonal Transportplan for perioden 2018-23.

E18 Lysaker-Slependen er under planlegging og KDP forventes vedtatt i juni 2014. Parsellen Lysaker-Ramstadsletta ligger inne i Nasjonal Transportplan med oppstart 2017/18. Parsellen omfatter ny tverrforbindelse Strand-Gjønnes og ny forbindelse til Fornebu. Prosjektet omfatter egne veier for buss og sykkel, gir store miljøgevinster for tilstøtende bebyggelse og avlaster deler av lokalveinettet. Prosjektet er nødvendig for å utløse fase 2-utbyggingen på Fornebu med ca. 4000 boliger.

Tverrforbindelsen Strand-Gjønnes vil bl.a. bli en viktig kollektivforbindelse fra Bekkestua retning E18 og Fornebu. Forbindelsen vil avlaste det lokale veinettet mellom Bærumsveien og E18 og vil fjerne en betydelig del av gjennomgangstrafikken på

Bekkestua. Det ligger derfor godt til rette for utbygging på Bekkestua og i nærliggende områder med god kollektivbetjening.

Innfartsparkering ved stasjonene langs banene er et virkemiddel for å begrense biltrafikken. Særlig vil attraktive P-plasser for sykler ha en svært positiv effekt. Rimelige arealer ved stasjonene er langt på vei utnyttet. Nå gjenstår mer kostbare løsninger som flerplansløsninger og P-hus. Alternativt kan det innføres brukerbetaling for å få dem som bor i gang- og sykkelavstand til ikke å benytte innfartsparkeringen.

Arealene nær stasjonene er verdifulle og arealbruken må være nøye gjennomtenkt. Spørsmålet om etablering av parkeringsanlegg må veies opp mot alternativ bruk av arealene, gjerne til utbyggingsformål. Kombinasjonsløsninger der innfartsparkering legges inn som en del av en større utbygging bør alltid vurderes.

Parkeringsnormene har innvirkning på biltrafikken. Ved å begrense parkeringsmulighetene, spesielt ved arbeidsplasser, vil også arbeidsreiser med bil bli redusert, og folk vil i større grad benytte kollektivmidler, sykkel og gange til jobben. I forslag til parkeringsnormer er det lagt opp til strengere parkeringsnormer for kontor i områder med god kollektivbetjening.

De enkelte utviklingsområdene

Samlet vurdering
Den samlede utbygging i kommuneplanen er anslått til et sted mellom 13-19 000 boliger. Dette antas å skape totalt 42-60 000 nye bilreiser pr. døgn. Dersom denne veksten skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange, så må biltrafikken fra eksisterende boligbebyggelse reduseres tilsvarende. Grove beregninger viser at biltrafikken fra eksisterende boliger må reduseres med ca. 20 % for å oppveie bilreiser fra de nye områdene. En slik reduksjon skjer allerede gradvis ved at kollektivsystemet blir bedre og forsinkelsene på veinettet større. Med et betydelig forbedret kollektiv- og sykkelveinett supplert med restriksjoner eller økte kostnader for biltrafikken, bør det være mulig å oppnå denne reduksjonen på 20 %.

Med unntak av Fossum er alle nye utbyggingsområder lokalisert nær eksisterende eller planlagt bane. Områdene vil dermed få god kollektivbetjening i form av høyfrekvent og kapasitetssterk jernbane eller T-bane/trikk. Fossum er avhengig av et høyfrekvent busstilbud for å oppnå høye kollektivandeler. Det er usikkert om Fossum vil få et godt nok kollektivtilbud.

De fleste arbeidsreiser forutsettes å bli avviklet med kollektivtransport. I vurderingene nedenfor av de enkelte områdene er det lagt følgende forutsetninger til grunn: 1 bolig produserer 9 personturer pr. døgn, hvorav 3 bilturer (på Fossum 4 bilturer) og 6 (5) kollektiv, gang- og sykkelturer.

Fornebu
På Fornebu er det meste av næringsbebyggelsen nå bygget ut. Med utgangspunkt i gjeldende planer gjenstår ca. 1500 boliger i fase 1 og 3800 boliger i fase 2. Spørsmålet om ytterligere utbygging skal vurderes i en egen sak.

Etter at fase 1 av Fornebuutbyggingen er gjennomført kan trafikksituasjonen kreve at bane og ny adkomst fra E 18 er påbegynt eller på plass før videre utbygging kan skje. På grunn av trafikkstrømmene til/fra Fornebu kan det muligens åpnes for flere boliger framfor næring før E 18 og bane er på plass. Resultater av trafikkanalyser og hva Statens vegvesen aksepterer vil være avgjørende.

Videre utbygging av 5 300-7 500 nye boliger antas å skape 45-67 000 personturer pr. døgn, hvorav 15 000-23 000 bilreiser. Dette forutsetter at Fornebubanen er etablert.

For nye boliger i fase 2 (samt for eventuell ytterligere utbygging) gjelder et rekkefølgekrav om at ny E18 med ny veiforbindelse til Fornebu først må være etablert. Dersom dette følges og Fornebubanen er etablert, vil transportsituasjonen på Fornebu bli tilfredsstillende.

Sandvika
Det foreløpige anslaget om ca. 1 800-2 800 nye boliger i Sandvika antas å skape 16-25 000 personreiser pr. døgn, hvorav 5-8 000 bilreiser. Biltrafikken vil fordele seg på ulike lenker av Sandvika-ringen og i flere retninger slik at økningen i trafikk på enkeltlenker neppe vil overstige 2 000 bilreiser pr. døgn. Samtidig vil den forestående utbyggingen av E16 vil avlaste Sandvika-ringen og det øvrige veinettet i Sandvika-området. Det forventes derfor at eksisterende veinett vil tåle anslaget for nye boliger.

Fossum
Det planlegges for ca. 1 600-2 000 nye boliger på Fossum. Dette antas å skape 14-18 000 personreiser pr. døgn, hvorav 6-8 000 bilreiser. Bilreisene vil belaste Fossumveien ned til Griniveien der reisene vil fordele seg mot øst og vest. Den økte biltrafikken vil skape økte problemer i krysset Fossumveien-Griniveien, og dette vil igjen forsinke bussene fra Fossum tilsvarende.

For å gi utbyggingen et godt kollektivtilbud er det under planlegging kollektivfelt både langs Fossumveien og langs Griniveien mellom Fossumveien og Vollsveien. Dette vil sikre god fremkommelighet for matebuss mellom utbyggingsområdet og Eiksmarka stasjon på Østeråsbanen. Matebusskonseptet vil gi Fossum et brukbart kollektivtilbud i retning Oslo sentrum.

Det er en stor utfordring å få et godt kollektivtilbud mellom Fossum og de store arbeidsplasskonsentrasjonene på Fornebu, Lysaker, Skøyen og Sandvika. Eksempelvis er det dårlig fremkommelighet for buss langs Vollsveien til Lysaker, og bussforbindelsen mellom nordøstre Bærum og Sandvika er dårlig.

Ny tverrforbindelse fra Gjønnes til Fornebu vil avlaste det lokale veinettet i østre Bærum og bidra til bedre fremkommelighet for bussen. Vollsveien vil bli noe avlastet, men det er grunn til å vurdere ytterligere fremkommelighetstiltak for buss på strekningen mellom Bærumsveien og Lysaker. Rushtidsstengning bør vurderes.

Fossums perifere beliggenhet utenfor gangavstand til etablerte banesystemer gjør det vanskelig å oppnå høye kollektivandeler.

Bekkestua
Det foreløpige anslaget på ca. 1 500-2 000 nye boliger i Bekkestuaområdet antas å skape 14-18 000 personreiser pr. døgn, hvorav 5-6 000 bilreiser. Biltrafikken vil fordele seg på flere veier i ulike retninger slik at trafikkøkningen på hver enkelt lenke neppe vil overstige 1 000 bilreiser pr. døgn.

Den planlagte tverrforbindelsen Gjønnes-Fornebu vil avlaste veinettet i og rundt Bekkestua og samtidig gi god tilgjengelighet til E18 med tilstøtende områder. Det vurderes at veinettet vil ha tilstrekkelig kapasitet til å avvikle trafikken fra nye utbyggingsområder.

Det trafikale løsningene ved eventuell utbygging av Ballerud/Kleivjordet må vurderes nøye, herunder behovet for flere atkomster.

Haslum/Avløs
1 000-1 500 nye boliger antas å skape 9-14 000 personreiser pr. døgn, hvorav 3-5 000 bilreiser. Biltrafikken vil fordele seg på flere veier i ulike retninger slik at belastningen på hver enkelt lenke neppe vil overstige 1 000 bilreiser pr. døgn. Bærumsveien er sentral i disse områdene, og biltrafikken øker gradvis. I dag er det forsinkelser i flere av kryssene i rushperiodene. Dette må også forventes i tiden fremover, men utenom rush vil fremkommeligheten også med de nye utbyggingsområdene være tilfredsstillende.

Kolsås
1 000-1 500 nye boliger antas å skape 9-14 000 personreiser pr. døgn, hvorav 3-5 000 bilreiser. Biltrafikken vil fordele seg på flere veier i ulike retninger slik at belastningen på hver enkelt lenke neppe vil overstige 1 000 bilreiser pr. døgn. Nye baner til Rykkinn og mellom Kolsås og Sandvika vil redusere biltrafikken i området slik at det forventes tilfredsstillende trafikkavvikling som følge av nye utbyggingsområder.

Parkeringsnormer

Gjeldende normer er foreldet
Parkeringsnormene for Bærum med unntak av Sandvika og Fornebu er fra 1985/86 og er hjemlet i vedtekter til plan- og bygningsloven av 1985. Disse normene tar utgangspunkt i at kravet til antall P-plasser minst skal dekke det reelle behovet for den enkelte virksomhet.

Normene for Sandvika og Fornebu bør beholdes
For Sandvika vedtok formannskapet i 2004 egne parkeringsnormer, og for Fornebu vedtok kommunestyret i 2005 egne normer. For begge disse normsett har målet vært å begrense arbeidsreiseparkering ved å fastsette en redusert maksimumsnorm for kontor og næring. For bolig skal normen dekke det reelle behovet. Normene for disse to områdene er

hensiktsmessige og foreslås beholdt.

Energi- og klimaplanen – politiske føringer
Planen ble vedtatt i kommunestyret 30.10.2013. Det overordnede mål er 20 % reduksjon av kommunens klimagassutslipp innen 2020 regnet fra 2008. Dette må i stor grad oppnås ved en reduksjon i utslipp fra transportsektoren. Følgende målsettinger for transportsektoren som berører parkering er:

- Behov for privatbil i Bærum skal reduseres ved hjelp av arealplanlegging og forbedret infrastruktur.
- Økt transportbehov som følge av vekst skal i hovedsak dekkes med offentlige kommunikasjonsmidler, samt økt gange og sykkelbruk.

Et viktig virkemiddel for å nå disse målsettingene er å lokalisere arbeidsplasser og forretninger til områder med god kollektivdekning og samtidig begrense mulighetene for parkering i disse områdene.

Parkeringsstrategien – politiske føringer
Parkeringsstrategien for Bærum kommune ble vedtatt av kommunestyret 29.1.2014.
Det ble vedtatt følgende overordnede prinsipper (punkt 1):

- Parkeringsstrategien skal bidra til en miljømessig god utvikling som stimulerer kollektivtrafikk, gående og syklende.
- Parkeringsstrategien skal samtidig bidra til å ivareta næringslivets og innbyggernes behov for å kunne bruke bil.

Følgende prinsipper legges til grunn for nye parkeringsnormer (punkt 5):

a. Bolig: I boligområder bør det være en minimumsnorm som sikrer tilstrekkelig med parkeringsplasser for beboere og besøkende og hindrer fremmedparkering.
b. Kontor: Normen bør være en minimumsnorm som sikrer tilstrekkelig parkering for å hindre fremmedparkering, men som også motiverer for bruk av kollektive transportmidler.
c. Forretning: Normen bør sikre tilstrekkelig parkering for besøkende.
d. Gjeldende normer for Sandvika og Fornebu opprettholdes. Her gjelder maksnormer for arbeidsparkering. For boligparkering gjelder minimumsnormer.
e. Parkeringsnormene må sikre at det ikke oppstår uønsket fremmedparkering i boligveier.
f. Konkretiseringen, herunder tallfesting av parkeringsnormen vurderes nærmere i kommuneplanens arealdel.

Føringene fra Parkeringsstrategien er med ett unntak lagt inn i de nye parkeringsnormene. Punkt 5 b om at kontornormen skal være en minimumsnorm er ikke forenlig med punkt 1 a om å bidra til en miljømessig god utvikling som stimulerer kollektivtrafikk, gående og syklende.

Det er ikke tilstrekkelig å bedre kollektivtilbudet – det må samtidig legges begrensninger på parkeringstilbudet for arbeidsreiser der kollektivtilbudet er godt. Normen for kontor i områder med god kollektivdekning bør derfor være en maksimumsnorm slik det er vedtatt både i Sandvika og på Fornebu.

Det kan videre nevnes at Statens vegvesen11.4.2014 har fremmet innsigelse mot områdeplanen for Sandvika sentrum øst dersom den foreslåtte parkeringsnormen for kontor og forretning (i samsvar med Sandvika-normen) ikke blir redusert.

Grunnleggende prinsipper for nye normer
Hensynet til energiforbruk, CO2-utslipp, luftforurensing, støy og trafikkfare samt bedre tilgjengelighet for miljøvennlig transport gjør det nødvendig å begrense biltrafikken. Et viktig virkemiddel er å lokalisere arbeidsplasser og forretninger til områder med god kollektivdekning og samtidig begrense mulighetene for parkering i disse områdene.

Bærum kommune har begrenset areal for fremtidig bebyggelse. Det er derfor viktig å bygge ut arealene slik at utnyttelsen blir best mulig. Bruk av sentrale arealer til overflateparkering bør unngås.

Utenfor sentra og i områder med mindre god kollektivdekning bør det etableres tilstrekkelig med parkeringsplasser for biler på egen grunn, slik at det ikke oppstår problemer med fremmedparkering. Fremmedparkering i gater og veier medfører ofte økt trafikk og dårligere parkeringstilgjengelighet, og kan gi vanskeligere vegvedlikehold, særlig om vinteren. Trafikksikkerheten blir dårligere og barns skolevei mer utrygg.

De nye parkeringsnormene bør legge til rette for at bilbruken blir redusert samtidig som man får parkert de(n) bilen(e) man har i nærheten av boligen. Dette oppnås ved å begrense parkeringstilbudet ved arbeidsplassene (som bør lokaliseres nær kollektivknutepunkter). Samtidig må parkeringstilbudet i boligområdene dekke behovet.

Normen for **bolig** skal i utgangspunktet sikre parkeringsplasser for beboere og besøkende. Behovet for parkeringsplasser vil være minst i sentrumsområder med god kollektivdekning og størst i områder med dårlig kollektiv- og servicetilbud.

Kontorbebyggelse bør lokaliseres til sentra og andre områder med god kollektivdekning. I disse områdene bør parkeringsnormen for kontor være en maksimumsnorm som begrenser arbeidstagernes muligheter for å benytte egen bil. Dette vil begrense biltrafikken hvilket gir reduksjon i energiforbruk, luftforurensning, støy og trafikkfare. Det vil også sikre et bedre grunnlag for kollektivtrafikken samtidig som biltrafikken i rushperiodene blir lavere.

Normen for **forretning** skal i utgangspunktet sikre tilstrekkelig parkering for besøkende. Dette gjelder særlig forretningsbebyggelse i områder med dårlig kollektivdekning der det gjelder en minimumsnorm. I sentra med god kollektivdekning er behovet for parkering lavere og her gjelder en absolutt norm.

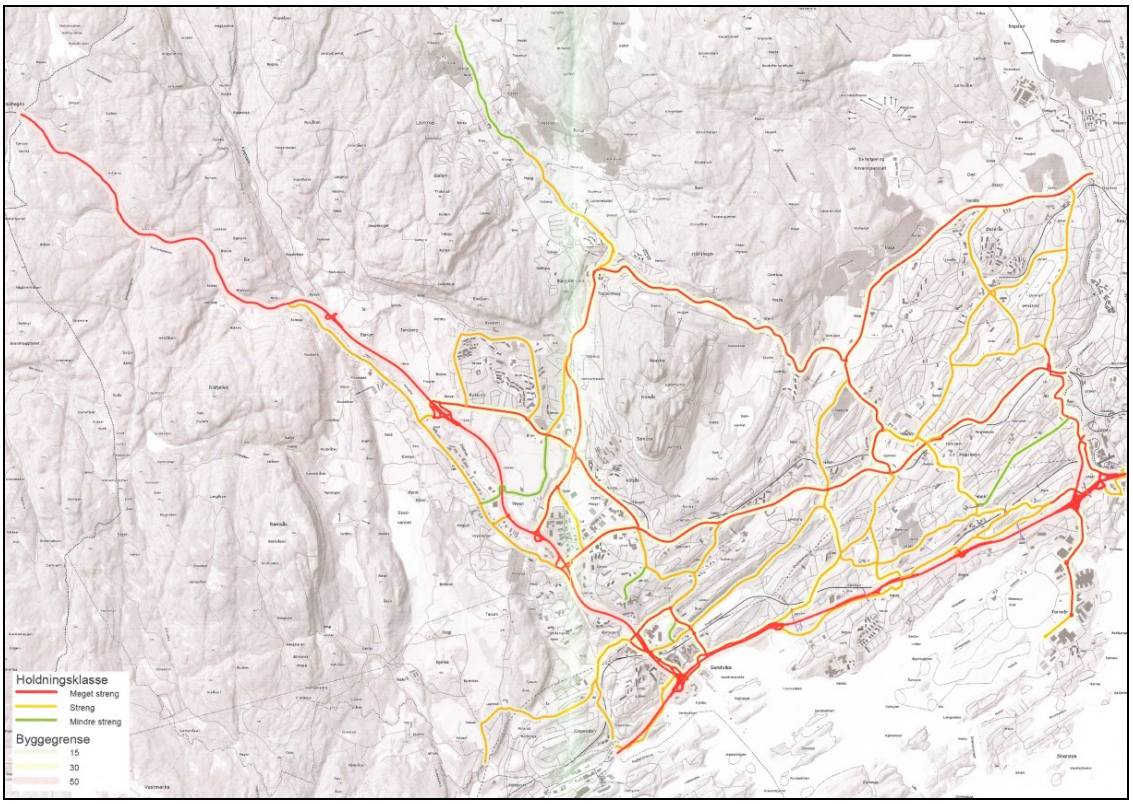
For **andre formål** som skoler, barnehager, institusjoner, idrettsanlegg, restauranter osv. skal det reelle parkeringsbehovet vurderes i reguleringsplanen. Kollektivtilgjengelighet og brukernes nærhet til formålet skal tillegges avgjørende vekt når kravet fastsettes.

Det er et nasjonalt mål å øke bruken av **sykkel**. Et viktig virkemiddel er å legge til rette for attraktive og tilstrekkelig mange parkeringsplasser for sykkel i tilknytning til boliger og alle andre virksomheter. De foreslåtte parkeringsnormene er minimumsnormer.

Byggegrenser mot vei
Byggegrenser mot kommunal vei er gitt i kommunens «Veinormaler» vedtatt 14. mars 2013.

For byggegrenser mot europa-, riks- og fylkesveier gjelder Veglovens § 29. Etter endring i Vegloven i forbindelse med forvaltningsreformen ble byggegrensen satt til 50 m for disse veiene dersom ikke annet er bestemt i kommune- eller reguleringsplan. For å sikre viktige transportkorridorer har E16 og E18 gjennom kommunen en byggegrense på 50 m.

For fylkesveiene er Statens vegvesen og kommunen enige om differensierte byggegrenser slik at disse blir i samsvar med dagens arealbruk og behovet for dispensasjonssøknader reduseres. For viktige fylkesveier, der det kan bli behov for utvidelse av gang/sykkelveinettet eller egne kollektivfelt er byggegrensen foreslått til 30 m. For øvrige fylkesveier er byggegrensen foreslått til 15 m. Forslaget til byggegrenser langs fylkesveier gjelder i uregulerte områder og i områder regulert før 1. mars 1996 og fremgår av kartet under.



Rammeplan for avkjørsler
Statens vegvesen har en klar holdning til hvordan avkjørsler til europa-, riks- og fylkesveier skal håndteres. Dette fremgår av rammeplan for avkjørsler som er drøftet med kommunen og som nå foreslås som egen bestemmelse i kommuneplanen. Forslaget fremgår av kartet over som viser følgende holdningsklasser:

- *Meget streng holdning* betyr at veien i prinsippet skal være avkjørselsfri. Gjelder også driftsavkjørsler. Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler tillates kun i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

- *Streng holdning* betyr at antall avkjørsler til veien må være meget begrenset. Gjelder også driftsavkjørsler. Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger vedtatt reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter vegloven.

- *Mindre streng holdning* betyr at antall direkte avkjørsler til veien må være begrenset. Nye boligavkjørsler bør begrenses og valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på fremtidig utviklingsmulighet. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør normalt gis.

Grønnstruktur

Betydningen av arbeidet med å sikre grønnstrukturen i kommunen er fremhevet i planprogrammet til kommuneplanen 2013-2030. I vedtatt arealstrategi er overordnede rammer for arbeidet konkretisert:

> Sikre friområder og utvikle en sammenhengende, allment tilgjengelig blågrønn struktur i strandsonen og i byggesonen mellom marka og fjorden. Bærums særpreg med grønne landskaper og et variert boligmiljø skal bevares. Det skal sikres nok arealer til rekreasjonsformål, idrett og friluftsliv. Tilgang til grøntområder og natur i nærmiljøet skal prioriteres

Lovgrunnlag ved behandling av blå og grønne verdier i forslag til kommuneplan

Arealplankartet
Etter Plan- og bygningsloven av 2008, er *grønnstruktur* et arealformål på kommuneplankartet. I gjeldende kommuneplan (gammel lov) brukes formålet «friområde».

Arealformålet *grønnstruktur* rommer begrepene fra arealstrategien: «friområder», «blågrønn struktur i strandsonen», «grønne landskaper» og «grøntområder».

Det gis etter loven anledning til å sortere i fire underformål til grønnstruktur – naturområde, turdrag, friområde og park. Arealdelen er en overordnet plan, og underformålene er derfor slått sammen og kun hovedformålet fremgår av kartet. De aller fleste områder innenfor formål grønnstruktur er regulert, der den mer detaljerte bruken fremkommer.

Det gis også anledning til å benytte hensynssone grønnstruktur.

Bestemmelser
Bestemmelser som vedkommer «blå og grønne» verdier kan gis som generelle bestemmelser og som bestemmelser tilknyttet arealformålet «grønnstruktur».

Til hensynssone grønnstruktur er det kun anledning til å gi retningslinjer.

Fremstilling av arealplankartet

Grønnstruktur
Grønnstruktur er markert i byggesonen, ikke i marka. Formålet med grønnstruktur utfylles på arealplankartet av LNF-områdene, markaforskriften og områder vernet etter annet lovverk (Kolsås og ved sjøen). Slike områder, i tillegg til arealer avsatt til idrett, er viktige med tanke på arealstrategiens punkt om rekreasjonsformål, idrett og friluftsliv.

Gjeldende grønnstruktur («friområder») i dagens KP er i hovedsak videreført, men en del områder er konvertert fra «fremtidig» til «nåværende».

I forslag til revidert arealdel er det lagt opp til høyere detaljeringsgrad. Dette betyr at arealer som er regulert til grøntområder i en eller annen form, er allment tilgjengelig og i de fleste tilfeller driftes av Bærum kommune, nå vises som grønnstruktur i arealdelen.

Det samme gjelder enkelte privat eide arealer som driftes av det offentlige, og der det er avtale om allmenhetens tilgang. Eksempler er Plathejordet på Høvik, Nansenparken på Fornebu.

Grønnstruktur fra nylig vedtatte eller førstegangs behandlete kommunedelplaner er tatt inn i kommuneplankartet. Flere av disse inneholder mye og viktig grønnstruktur. Dette gjelder planer for ny E16, Tanumplatået/Hornimarka, Sandviksvassdraget, ny E18, Lysakervassdraget og Fornebu.

Grønnstrukturen er et viktig element for lek, rekreasjon, trening og friluftsliv. For å kunne tilrettelegge for ulike aktiviteter foreslås følgende bestemmelse til arealformålet «grønnstruktur»

> *§ 29.1 Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for rekreasjon og lek kan tillates*

Turveier
Hovedturveier og andre viktige turveiforbindelser er vist på arealplankartet som stiplete linjer – turvei, nåværende og fremtidig. Disse er hentet inn fra Bærum kommunes turveikart, som ble ferdigstilt i 2013. Turveiforbindelsene er sammenhengende gangforbindelser og omfatter alt fra brøytbare og universelt tilgjengelige turveier, stier og smett, samt forbindelser langs eksisterende lokalveier.

Temakartet som er vedlegg til gjeldende arealdel – «områder der boligbygging tillates og grønnstruktur og turveiforbindelser skal sikres» – utgår. Kartet har ikke vært juridisk bindende. Dette temakartet viste manglende lenker i grønnstrukturen.

I forslag til ny arealdel er hensynet til en sammenhengende grønnstruktur ivaretatt ved å la turveiene erstatte manglende lenker i grønnstrukturen. Det er knyttet bestemmelser til turveiene (§ 11-3). Som retningslinje for planlegging er det foreslått en minimumsbredde på turdrag på 30 meter. Turveiene vist i arealdelen vil være en føring for plan- og byggesaker.

Det er med noen unntak ikke foreslått nye arealer til grønnstruktur langs turveiene. Mange av turveiforbindelsene eksisterer i form av avtaler med private grunneiere om allmenhetens ferdsel.

Fremtidige turveier er vist som røde linjesymbol der Rådmannen vurderer at det er ønskelig å sikre allmenhetens tilgang, men der det gjenstår arbeid med å inngå avtaler med grunneierne, alternativt regulere. Eksempler på dette er forbindelsen Strandparken-Ballerud, Kyststien og områder på Bryn.

Hensynssone grønnstruktur
Hensynssone grønnstruktur er vist i områder langs sjøen ved Langodden og Snarøya. Markeringen er hovedsakelig hentet fra reguleringsplanene, som har skravur for bevaring av landskap og vegetasjon. I uregulerte områder er hensynssonen videreført fra gjeldende temakart.

I tillegg knyttes en viktig retningslinje om grønnstruktur til hensynssoner for samlet planlegging.

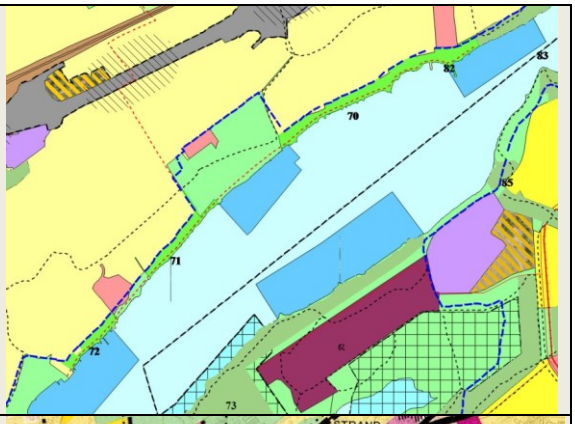
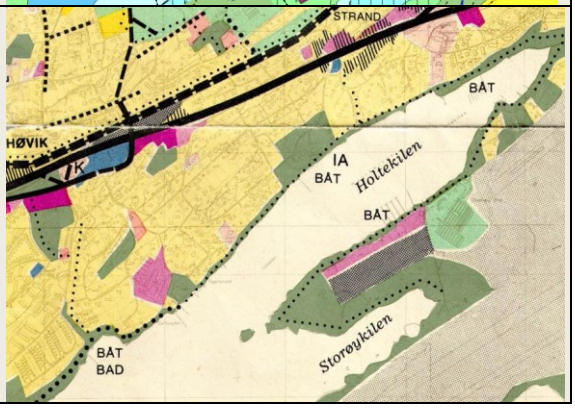
Dersom det skal bygges ut nye boligområder blir det spesielt viktig også å sikre grønne arealer og gode forbindelser. Dette må ivaretas i forbindelse med regulering.

Nye områder foreslått til formål grønnstruktur

Det foreslås i overkant av 20 nye arealer til grønnstruktur. De fleste av disse er beskjedene av størrelse og baserer seg på reell grønnstruktur. Nedenfor omtales arealene med størst utstrekning.

Holtekilen
Øst og vest for Strandparken foreslås fremtidig grønnstruktur samt fremtidig turvei for å sikre allmenhetens tilgjengelighet til strandsonen og en fremtidig sammenhengende kyststi.

Grepet er viktig for å imøtekomme rikspolitiske retningslinjer for kystsoneplanlegging, og for å supplere den økte tilgjengeligheten som planlegges langs kysten fra Sandvika gjennom E18-utbyggingen. Forslaget er i tråd med arealstrategien.

Kartutsnittet viser forslag til revidert arealdel der kyststripen langs Holtekilens nordside avsettes til arealformål «grønnstruktur.»	
Kartutsnittet er hentet fra Bærum kommunes generalplan 1976-1985, og viser at grønt arealformål og turvei har vært inne på kartet i dette området lenge. Det har vært grønt arealformål i strandsonen i en eller annen form på alle planer frem til gjeldende plan.	

I gjeldende kommuneplan ble arealformålet flere steder langs Holtekilen omgjort fra LNF til boligformål, med begrunnelse i at det skulle utarbeides en kommunedelplan for kystsonen. Denne planen er ikke gjennomført.

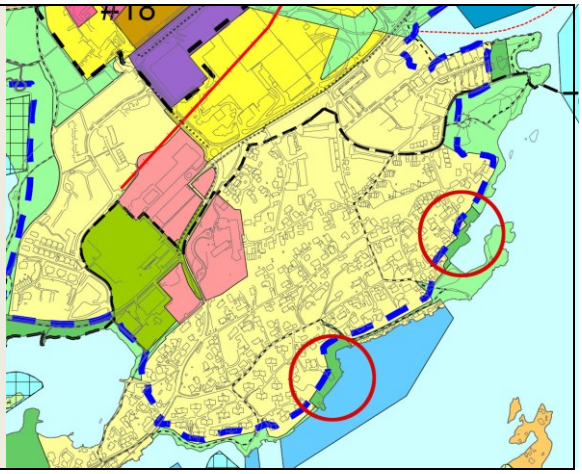
Forslag om fremtidig grønnstruktur langs kysten vurderes som en tilbakeføring til en arealbruk som har vært gjeldende i lang tid, med unntak av gjeldende arealdel. Forutsetningen for arealbruken i gjeldende kommuneplan, dvs. utarbeidelse av en kystsoneplan, er ikke lenger gjeldende.

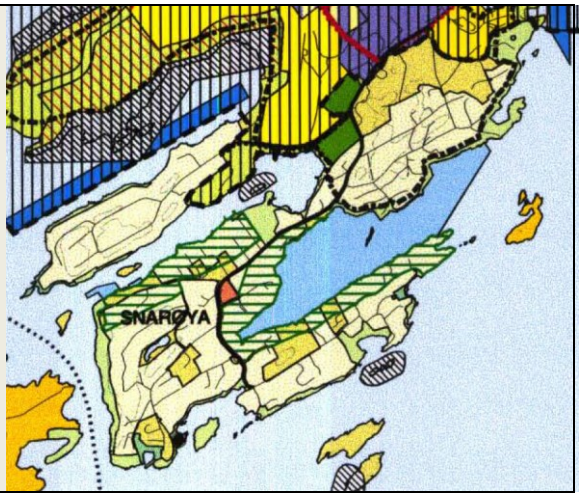
Det anbefales at arealformål «grønnstruktur» benyttes fremfor «LNF.» Sistnevnte er knyttet til landbruksområder og marka. Den foreslåtte avgrensningen legger seg i hovedsak inntil RPR/ strandsonelinjen, men går i hovedsak utenom bygninger.

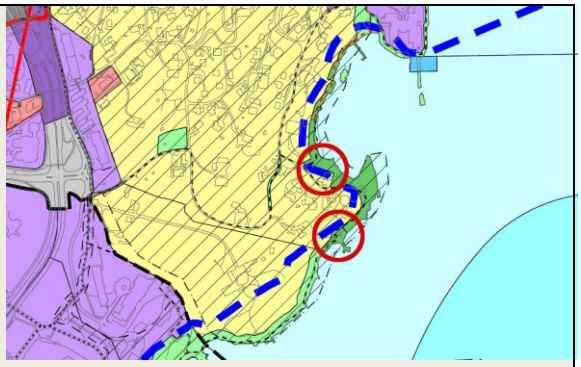
Kartutsnittet viser dagens reguleringsstatus langs Holtekilen. Kyststripen er delvis uregulert og delvis regulert til (i aktuelt område, fra sørvest mot nordøst) henholdsvis frittliggende småhusbebyggelse/småbåtanlegg (1933, Fagerstrand), turvei (1980, Granly barnehjem), frittliggende småhusbebyggelse (1929 Høvik Fagerstrand), park (2000 Strandparken), annet fellesareal/sti (2001, Holtekilveien) og privat park (1954, Holtet).	

Snarøya

Prinsippet om å se til LNF-områder langs sjøen i KP 2002-2020 for innføring av grønnstruktur i Holtekilen, gjelder også for Snarøya, men primært i uregulerte områder. Det er ellers regulert inn smale striper av grønnstruktur flere steder, og det har vært gjort et godt arbeid med å sikre allmenhetens tilgjengelighet gjennom avtaler. Ved gjennomgang av strandsonen ser vi likevel at inneværende kommuneplan har gitt et for svakt vern av strandsonen, ved at det har kommet flere bygninger innenfor RPR-linjen, og det er fortsatt et arbeid å gjøre for å bedre tilgjengeligheten for allmenheten.

De røde sirklene markerer fremtidig grønnstruktur i to uregulerte områder på Snarøya basert på arealer vist som «LNF» i KP 2002-2020. Det er i denne omgang ikke markert fremtidig tursti over de samme arealene, men det er markert «turvei – nåværende» via en omvei.	

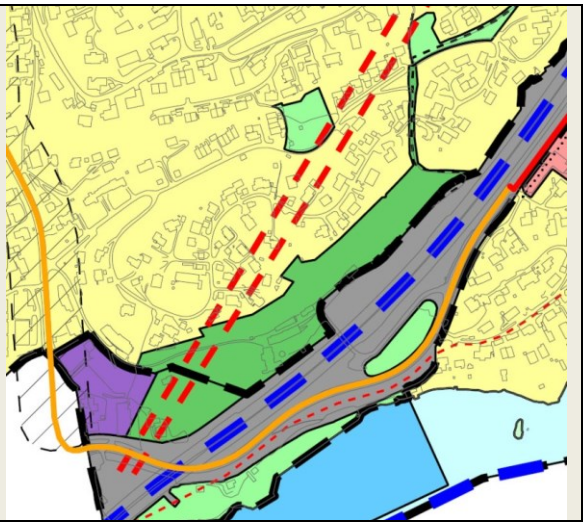
KP 2002-2020 viste mer grønt («LNF») langs Ropern, og noe mindre på Langodden, enn det som blir foreslått nå. Grunnlaget fra reguleringsplaner etter 1993 gjelder. I forslag til ny KP er det markert hensynssone grønnstruktur i tråd med disse reguleringsplanene, blant annet på Ropern.	

Gbr 41/60-1 (øverste røde markering) ved Lagåsen er regulert til bolig, men foreslås med fremtidig grønnstruktur utenfor byggegrensen for å markere et viktig prinsipp. Hele eiendommen var markert «LNF» tidligere. Kystien er i denne omgang markert lenger inn på land. Gbr 41/75-1, 41/75-2, 41/75-3, 41/123-1 og 41/123-2 er uregulerte, disse foreslås til «grønnstruktur» (nederste markering)	

Innføring av «grønnstruktur fremtidig » på Snarøya gjelder altså i denne omgang som et vern av strandsonen som naturområde, uavhengig av om det skal gå kyststi der eller ikke. Strategien skal beskytte strandsonen mot videre nedbygging, i tråd med SPR. Ved gjennomgang av strandsonen ser vi at inneværende kommuneplan har gitt et for svakt vern av strandsonen, og det har kommet flere bygninger innenfor RPR-linjen.

Gyssestad

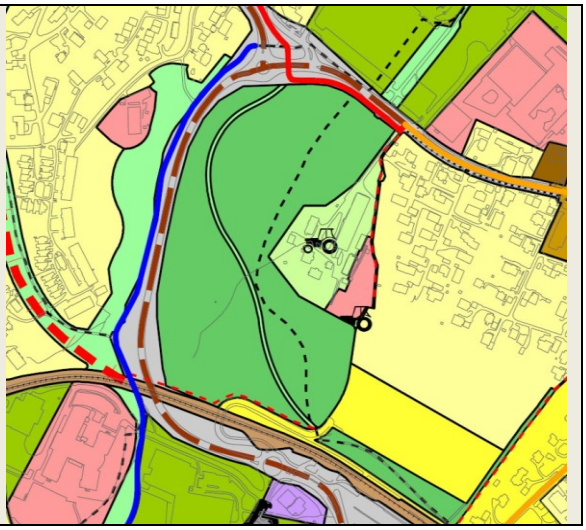
Et område nord for E18 ved Gyssestad foreslås avsatt som fremtidig grønnstruktur. Sørvestre deler av området er omfattet av KDP E18 og er avsatt til grønnstruktur i det planforslaget.

Områdene er eiet av Bærum kommune og har status som viktig naturtype – «rik edellauvskog».	

Gjønnesjordet
Gjønnes gård er relativt nylig regulert (2009). For landbruksområdene er reguleringsplanens intensjon å tilrettelegge for aktiviteter som lek, uorganisert idrett og friluftsliv. Tilretteleggelsen skal ivareta kulturlandskapet og ikke forhindre at området kan tilbakeføres til jordbruksdrift.

Reguleringsplanen åpner for begrenset næringsvirksomhet i forbindelse med gårdstunet. Gårdstunet er regulert til spesialområde bevaring. Det tillates bygningsmessige endringer for mindre kontor, håndverks- og lagerbedrifter.

Reguleringsplanens kombinasjon av landbruk og aktiviteter som lek og idrett innenfor samme formål kan virke tilslørende på hva som skal være områdets fremtidige bruk. Kommuneplanens arealdel skal fastlegge hva arealene skal brukes til, og bør bidra til klarhet i dette spørsmålet. Parkområdet foreslås derfor avsatt som grønnstruktur i ny arealdel.

Området vises som LNF i gjeldende KP, og er regulert som «annet landbruksområde», der det er tillatt med lek, friluftsliv og organisert friluftsliv. Grunneier har ønske om å anlegge park og det pågår dialog med Natur og idrett om dette.	

Nytt område med formål LNF
En privat eiendom i Toppåsveien 39 og 41 på Kolsås foreslås omdisponert fra boligformål til LNF-område. Eiendommen er ubebygd, skogkledt og ligger som en del av det sammenhengende skogområdet i sørhellinga ved Kolsåstoppen. Eiendommen ligger i markagrensa, og Toppåsveien danner et naturlig skille mellom bebyggelsen og marka i dette området.

Kolsåstoppen representerer et særegent landskap med høy verneverdig. Innhugg i vegetasjon og terreng ved utbygging vil føre til et uheldig brudd i en ellers helhetlig landskapsform.

Utbygging av eiendommen vil også være en barriere for tilgjengeligheten til stisystemet i området.

Eiendommen bør ikke bygges ut og foreslås omdisponert til LNF. Omdisponeringen medfører ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

Naturmangfold
Det foreslås ny bestemmelse om naturmangfold, herunder naturtyper. Det foreslås ikke nye grønnstrukturarealer basert på viktige naturtyper. Som følge av bestemmelsen må naturtyper, vist på Bærumskart, tas hensyn til:

§ 11.1 Naturmangfold

«*Områder registrert som viktige naturtyper i Bærum kommunes kartdatabase skal ivaretas. Ved nye tiltak skal forholdet til viktige naturtyper vurderes*».

Ved at det nå gis bestemmelse om naturtyper, der det i dagens kommuneplan bare gis retningslinjer, er sikringen av disse arealene styrket.

Vurdering av naturtyper etter ny bestemmelse skal ved tiltak skje som del av vurdering etter naturmangfoldloven. Naturmangfoldloven gjelder uansett både i plan- og byggesaker der vegetasjon og annen natur påvirkes, også grønne lunger og private arealer som ikke er registrert som naturtyper. Det har derfor ikke blitt en egen bestemmelse om vurdering etter naturmangfoldloven.

Naturtypene er ikke avsatt som grønnstruktur på forslag til kommuneplankart, selv om det er mange overlapp mellom slike arealer. I planforslaget er det vektlagt at grønnstruktur vist på plankartet fortrinnsvis skal være allment tilgjengelig, og arealene har kun fått paraplybetegnelsen grønnstruktur. (Underformålet «naturområde» ville ellers være det adekvate). Antallet naturtypelokaliteter er dessuten stort.

I 2007 mottok natur- og idrettsforvaltningen Naturvernforbundets kartlegging av verdifulle naturområder og kulturlandskaper i Bærums boligsone. Kartleggingen omfatter 150 områder. Til denne revisjonen av kommuneplanen er det gjort en første gjennomgang av innspillene. Naturvernforbundets kartlegging er et viktig grunnlag for det videre arbeidet med grønnstruktur i Bærum.

Innspill fra Naturvernforbundet

Innspill fra Naturvernforbundet i Bærum er på vegne av de ulike vellene i kommunen. Samtlige av innspillene er gjennomgått og sortert etter ulike kriterier. En del av innspillene ble foreslått for en tid tilbake og er allerede sikret planmessig. Disse vil derfor ikke bli kommentert her.

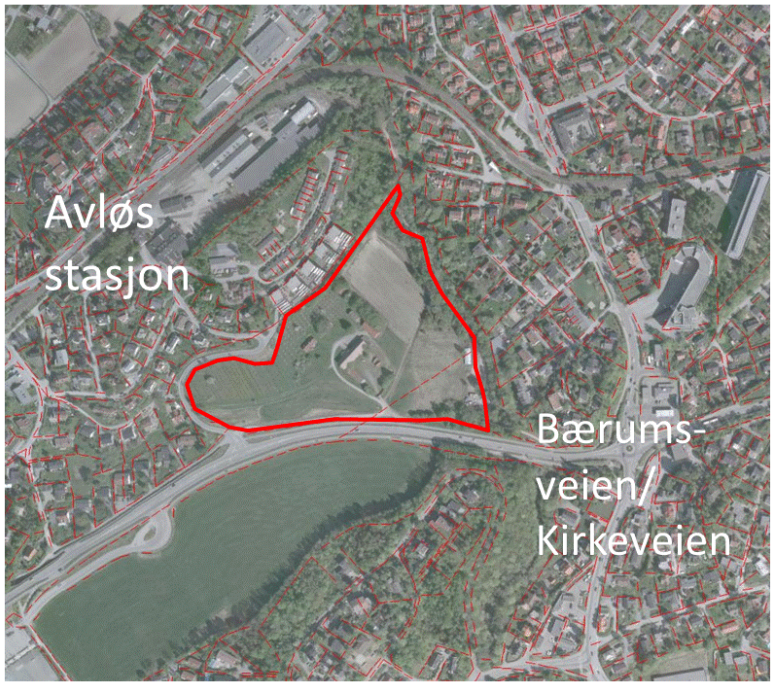
Det er nedlagt mye arbeid med et såpass detaljert innspill som favner hele kommunen. Sorteringen av innspillene har tatt utgangspunkt i dagens formål, ønsket formål fra Naturvernforbundets side og det som faktisk har blitt foreslått i kommuneplan.

Eksisterende LNF- områder som er foreslått omdisponert i kommuneplanen
To av innspillene fra Naturvernforbundet gjelder større områder som ønskes sikret til ulike typer grønnstruktur eller LNF, hvor det i kommuneplanen er foreslått utbyggingsformål.

I områder der ønskene er så ulike, er konflikten stor. Det er nødvendig med en nøye avveiing mellom hensynet til jordvernet og hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging slik det blant annet er vedtatt i arealstrategien for Bærum kommune. Spesielt gjelder dette for områdene Avløs gård, Løken gård og Ballerud.

Graden av konflikt anses likevel som noe varierende, der utbygging av Ballerud anses som minst konfliktfylt i forhold til at området allerede er bebygget. Avløs går og Løken gård er behandlet under:

Avløs gård

Avløs gård ligger nord for Bærumsveien like vest for rundkjøringen ved Bærums- og Kirkeveien. Området er avsatt til LNF-område i dagens kommuneplan. I reguleringsplan er området avsatt som jord- og skogbruk	

Naturvernforbundet ønsker området sikret mot utbygging også i neste kommuneplan. I innspillet kommer det fram at gårdstunet er omkranset av en relativt stor eplehage samt et mindre jorde på den ene siden og et jorde ned mot Øverlandselva på den andre. Det er forekomster av rådyr på den nedre delen av jordet ned mot Øverlandselva. Gårdstunet er

i Bærumskart registrert som kulturmiljø med blant annet et våningshus, et lysthus og en potetkjeller. Landskapet er variert og bør bevares, i følge innspillet.

Kommunen har også mottatt forslag om å omdisponere LNF- området ved Avløs gård til boligområde fra en annen forslagsstiller (Selvaag Boligbygg ASA). Spørsmålet om omdisponering av Avløs gård går inn i kjernen av konflikten mellom utbygging langs kollektivnettet og jordvernet.

Det har vært gjennomført en forenklet KU for området, som legges ved politisk behandling. Etter gjennomført KU har kommunen valgt å foreslå at området omdisponeres til boligformål. Det er vurdert ut fra vedtatt arealstrategi at det er riktig å prioritere at et område så nær Kolsåsbanen med Avløs og Haslum stasjoner avsettes til utbygging med krav til samlet planlegging (områderegulering).

Naturvernforbundets innspill om at dette sikres som grønnstruktur er derfor ikke tatt til følge i kommuneplanforslaget. Det forutsettes likevel at grønnstruktur blir et viktig tema i en senere områderegulering.

Løken gård

Løkenjordet ligger mellom Brynsveien og Lommedalsveien vest for Kolsåssenteret. Området er avsatt til LNF i gjeldende kommuneplan og er regulert til jord- og skogbruk i tilhørende reguleringsplan. Området er i Bærumskart avsatt som område med meget sterke landbruksinteresser og selve gården er registrert som et kulturmiljø.	

Naturvernforbundet anser Løkenjordet som et verdifullt natur- og kulturlandskap. Jordet dyrkes og fungerer som en grønn lunge. Om vinteren brukes den til skilek av lokalbefolkningen. Det er deres vurdering at området må være å anse som inneklemt siden det ikke ligger i et av de fem større og sammenhengende landbruksområdene i Bærum. I bærumskart er jordet vurdert som et område med meget sterk landbruksinteresse.

Den samme vurderingen gjelder her som for Avløs gård. Området foreslås av kommunen som fremtidig utbyggingsområde i kommuneplan med bakgrunn i dens nærhet til et viktig kollektivknutepunkt. Størrelsen på arealet gjør det videre mulig å innpasse den sosiale infrastrukturen som er nødvendig innenfor området her. Området er foreslått avsatt til bolig og offentlig/ privat tjenesteyting med hensynssone med krav om felles planlegging

(områderegulering). Som for Avløs gård bør det være en forutsetning at fremtidig grønnstruktur sikres i en områderegulering.

Innspill som helt eller delvis er videreført i kommuneplanforslaget
Flere av innspillene fra Naturvernforbundet omhandler områder som kommunen selv også har ansett som viktig å sikre som grønnstruktur. Noen er foreslått sikret direkte, mens andre er avsatt med hensynssone felles planlegging. Disse og innspill som er helt eller delvis ivaretatt i planforslaget gjelder:

- Bekkestumyra ved Bekkestua. Innspillet omhandler et tidligere jordbruksareal som har ligget brakk i noen år og har etterhvert noen løvtrær. Det er i forslag til kommuneplan lagt en hensynsone over et større område her for å sikre felles planlegging. Kommunen har mottatt forslag om at området utvikles videre som et knutepunkt. Dette vil være i tråd med vedtatt arealstrategi. Kommunen vurderer det likevel som viktig at den felles planleggingen tar hensyn til og sikrer en sammenhengende grønnstruktur innenfor området.

- Hundremeterskogen ved Tokkeveien og Dr. Schmidts vei. Området brukes som turområde og er avsatt som bolig i nåværende kommuneplan. Deler av arealet er regulert til friområde og det foreslås at også kommuneplanen får et grønnstrukturformål her. Øvrig areal foreslås avsatt som offentlig/ privat tjenesteyting. Innspillet er delvis tatt til følge.

- Jarbanen. Naturvernforbundet ønsker at nordvendt bratt skråning i bakkant av idrettsanlegget avsettes til fremtidig grønnstruktur da åsryggen har stor estetisk betydning som landskapsrygg og det er preget av en frodig vegetasjon. Dette er delvis hensyntatt i planforslaget. Bakkant av idrettsarealet mot sør foreslås omdisponert til grønnstruktur (nåværende).

- Lindelia ved Vallerveien. Her ligger et skogområde av høy estetisk verdi som i dagens kommuneplan er avsatt til boligformål. Det foreslås at den mest ubebygde delen omdisponeres til fremtidig grønnstruktur og areal i sør til offentlig eller privat tjenesteyting. Innspillet tas delvis til følge.

Områder som allerede er sikret et grønt arealformål
Felles for innspillene fra Naturvernforbundet gjelder at områdene ønskes sikret mot nedbygging enten som grønnstruktur, LNF eller lignende. Den viktigste forskjellen mellom LNF- og grønnstruktur- formålene kan være fornuftig å understreke. For LNF-områder og da spesielt landbruksområder, er hensynet til dyrkbar mark viktig. Veileder sier at formålet skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk og skogbruk.

Grønnstrukturformålet er tenkt brukt for å angi et (tilnærmet) sammenhengende vegetasjonspreget område som ligger innenfor eller i tilknytning til byer eller tettsteder. Kommunen har for en del LNF- områder mottatt forslag om omdisponering til grønnstruktur. Dette er flere steder ikke hensyntatt da kommunen anser hensynet til jordbruket og jordvern som viktigst. Innspill som omhandlet LNF- areal (ikke nødvendigvis omdisponering) og som i planforslag fortsatt skal ha LNF- formål:

- Emilie Haugs vei – Slalåmveien i Lommedalen. Et skogområde på ca 30 da som er del av et større sammenhengende LNF- område.
- Øvre Johnsrud i Lommedalen. Et skogkledd åsdrag som er med på å bevare det grønne preget. Er avsatt som LNF- område der landbruk dominerer. Er ikke foreslått endret.
- Store Stabekk gård – siste gården i østre Bærum boligsone som driver aktivt jordbruk ønskes omdisponert til fremtidig grønnstruktur. Kommunen foreslår en videreføring av LNF- formålet da dette anses som et riktigere formål.
- Sandgårdene – et skogområde mellom Gamle Jarenveien og Tåjekroken på Skui. Videreføres som LNF- område i planforslaget.
- Frogner Vestre. Deler avsatt som LNF, noe som naturområde og noe bolig. Også skravert som ras- og skredfare.
- Helsetjordet. Området er avsatt som LNF- område der landbruk er dominerende. Arealet er i dag dyrkbart og ønskes sikret som grønnstruktur. LNF videreføres i planforslaget.
- Nes Søndre. Et inneklemt jordbruksareal like nord for Avløs stasjon. Er avsatt og foreslås videreført til LNFR- område.

Idrett
Øvrevoll galoppbane ønskes sikret mot nedbygging. Galoppbanen med noe sideareal er avsatt til nåværende idrettsareal i gjeldende kommuneplan. Det er ikke foreslått endringer her, da idrettsareal vurderes å være et riktig arealformål i henhold til dagens bruk. Deler av randsonen mot bekk i vest foreslås opprettholdt som friområde slik som i dag.

Friområder
Sørhalla – en hundremeterskog i forlengelse av Øverlandselvas kantsone. Denne er avsatt og foreslås videreført som grønnstruktur, foruten en mindre del mot nordvest som er avsatt og regulert til bolig i 2009.

Andre offentlige areal
Østerås skole er avsatt til boligområde. Område er regulert til offentlig bygg – undervisning og friområde. Naturvernforbundet ønsker en større del av arealet (et sammenhengende skogsområde) avsatt som grønnstruktur. Dette ligger delvis inne i forslag til kommuneplan der også det er foreslått å endre formål fra bolig til offentlig eller privat tjenesteyting i tråd med faktisk bruk. Når det gjelder å avsette ytterligere areal til grønnstruktur mener kommunen at en slik vurdering vil være riktigere å gjøre på reguleringsplannivå. Det er andre forhold ved eiendommen som gjør at det kan være problematisk på dette nivået å avgjøre konkret hvilket areal som skal sikres som grønnstruktur. Permanent lokalisering for barnehage i området (det er i dag en midlertidig barnehage plassert her) og mulig skoleutvidelse taler for at hele eiendommen og bruken av denne bør ses under ett før man begynner å omdisponere arealformål.
Det er likevel verdt å nevne at dagens regulering for Østerås skole, har en byggegrense som vil gjøre det vanskelig å bygge ned deler av den skogkledte skråningen. Det at skråningen er såpass bratt vil også tale mot en utbygging her. For øvrig vises det til foreslåtte bestemmelse om at grønnstruktur skal ivaretas ved regulering av offentlig og private tjenester.

I Solbergveien noe øst for Valler Videregående skole ligger Statens senter for epilepsi. Området er avsatt som nåværende friområde og offentlige bygninger i kommuneplan og

regulert til friluftsområde og område for offentlig institusjon. I innspill fra Naturvernforbundet er et større område enn det som er sikret tilsvarende grønnstrukturformål i dagens plan, vist som areal som ønskes avsatt til grønnstruktur. Arealet som ønskes sikret er beskrevet som en skogkledt kolle men går utover det som faktisk er en skogkledt kolle i dag. Deler av arealet er en tilnærmet flat gressflate. Kommunen anser det som viktigere at denne gressflaten fortsatt sikres som offentlig/ privat tjenesteyting, da denne gressletten ikke er avgjørende ut fra en grønnstrukturvurdering. Det foreslås at innspillet ikke tas til følge.

Ved Helgerud kirke foreslås skogkledt areal i nord omdisponert til grønnstruktur. I dag er hele eiendommen avsatt som areal for offentlig bygning i både regulerings- og kommuneplan. Området benyttes til turgåing, lekeområde og hundelufting. Kommunen mener det er viktig å se hele eiendommen under ett før en eventuell omdisponering av arealer gjennomføres her. Det antas at en slik vurdering vil være riktigere å gjøre på reguleringsplannivå. Eventuelt kan innspillet tas videre i grøntplan. Det vises for øvrig til forslag om bestemmelse om at grønnstruktur skal ivaretas ved regulering av områder avsatt til offentlig og private tjenester.

Områder registrert som kulturminner/ kulturmiljøer
To av områdene som Naturvernforbundet har foreslått sikres som byggefrie arealer, er registrert som kulturmiljø i Bærumskart. Dette gjelder for Grevegården på Stabekk og en større boligeiendom i Høvikveien/ Konsul Iversens vei.

Grevegården på Stabekk er del av pågående planprosess for Gamle Drammensvei (områderegulering i regi av kommunen) og hvilket arealformål som er riktig for denne eiendommen vil bli et tema i pågående planarbeid.

Når det gjelder privat eiendom i Høvikveien/ Konsul Iversens vei (gnr./ bnr. 11/1) er bygningene på denne eiendommen fredet. Tilhørende hageanlegg anses også å ha stor bevaringsverdi, men er ikke sikret planmessig. Det er i henhold til gjeldende boligregulering for eiendommen (reguleringsplan for Høvik gård) vist tomteinndeling med angitt bebyggelse. Det foreslås derfor en hensynssone kulturmiljø på eiendommen.

Lekeplasser, friområder m.m som eies og driftes av kommunen.
En del av innspillene fra Naturvernforbundet har gått på å sikre mindre grønne lunger i kommunen. Disse er gjerne avsatt som boligformål i kommuneplanen, men kan være regulert til felles lekeareal, andre typer fellesområder eller lignende. De områdene som har en slik bruk og/ eller regulering og eies og driftes av kommunen foreslås omdisponert til grønnstruktur i kommuneplanen. Dette gjelder følgende arealer:

- Havna. Et område like øst for Øvrevoll Galoppbane ved krysset Almelien og Havna. Er avsatt som boligområde, men opparbeidet til leke- og grøntareal. Eies av kommunen.
- Voll Terrasse – avsatt som boligområde i kommuneplan, men regulert til park i reguleringsplan for Nedre Voll av 1952. Driftes som kommunalt nærmiljøanlegg.
- St. Hallvards vei/ Elins vei øst for Øvrevoll Galoppbane. Er avsatt med boligformål, men brukes som lekeplass. Eies av kommunen og driftes som kommunalt friområde.
- Tomteskrenten mellom Flyinnveien og Tomtestubben på Blommenholm. Arealet er avsatt til bolig i kommuneplan og regulert til lekeområde. Området eies og driftes av kommunen.

- Sverreskogen på Blommenholm. Området er avsatt til bolig i kommuneplan og regulert til lekeområde. Området eies og driftes av kommunen.
- Skogtunet er en lekeplass i Skogveien på Stabekk. Nærmiljøanlegget er regulert til lekeplass og eies og driftes av kommunen.

For øvrig er andre lignende områder i kommunen gjennomgått og foreslått som grønnstruktur i planforslaget.

Innspill som tas videre i revisjon av grøntplanen
For andre mindre grønne lunger som mer er å anse som private fellesområder eller grønnstruktur i hager osv, har man i kommuneplanarbeidet gjort en vurdering om at disse heller bør vurderes sikret i en grøntplan. Dette gjelder for mange områder – flere enn de som er spilt inn fra Naturvernområdets side og vil kunne ved en omdisponering medføre at kommunen må kjøpe opp areal. Det er derfor viktig at hvert enkelt område gjennomgår en nøye analyse og vurdering før slike tiltak igangsettes. Dette gjelder blant annet for disse områdene:

- Fjordveiskogen. Avsatt som boligområde i kommuneplan men regulert til felles leke areal.
- Platheskogen på Høvik. Er avsatt med boligformål i kommuneplan men regulert til felles leke areal for barn.
- Høvik Verk skole – rett nord for Veritas. Området er relativt åpen og er til dels parkmessig opparbeidet. Arealet er avsatt til boligformål i kommuneplanen og er i nylig vedtatt reguleringsplan for Høvik Verk – Veritas (endring av områderegulering i februar 2014) avsatt til bolig og friområde. Spørsmål rundt arealbruk og utnyttelse har vært nøye vurdert i denne prosessen.
- Blåsen på Stabekk – avsatt som boligområde i dagens kommuneplan. Et sammenhengende skogbelte krysser eiendommene, og Naturvernforbundet mener disse bør skjermes mot utbygging. I tilhørende reguleringsplan for området er området regulert til frittliggende småhusbebyggelse med bevaring av landskap og vegetasjon med bestemmelser om at disse områdene primært ikke bør bebygges.
- Storengveien nær Ringeriksveien. Her er det et skogholt på ca 3 dekar, som ønskes avsatt til grønnstruktur slik at det sikres mot nedbygging. Dette er foreslått videreført som boligformål i kommuneplanforslaget.
- Inneklemt skogkledt kolle mellom Høvikveien, Kleivveien og Gjønnesveien. Området er avsatt til bolig i kommuneplanen og regulert til bolig. Området er en typisk hundremeterskog og utsatt for uheldig hogst i følge Naturvernforbundet. Ønskes avsatt til fremtidig grønnstruktur og spilles videre til grøntplanen.

Videre grønnstrukturplanlegging
Grønnstruktur har en bred definisjon, og kan knyttes til tema som klimatilpasning, folkehelse og biologisk mangfold. I kommuneplansammenheng håndteres overlappende tema gjennom bestemmelser. Det har ikke vært ressurser i denne omgang til å bearbeide kompleksiteten i begrepet gjennom en detaljert grønnstrukturplan og mange nye grønnstrukturarealer på kommuneplankartet. I videre arbeid bør det legges til grunn analyser der viktige innfallsvinkler er:

- grønnstruktur i nærheten av knutepunkt
- innbyggernes tilgjengelighet til grønnstruktur og gangveier – avstandsberegninger

- naturtyper – biologisk mangfold
- lekeplasser og parker – behovsbeskrivelse
- medvirkning – barnetråkk mm.

Det har inneværende år vært stor aktivitet knyttet til temarapport for idrett, rekreasjon og friluftsliv. I 2010 ble det vedtatt i formannskapet at det skulle utarbeides en grønnstrukturplan. Arbeidet med grønnstruktur vil derfor fortsette i tiden fremover, og for fullt fra januar 2015, med mål om å innarbeide fler arealer på kartet ved neste kommuneplanrullering i 2018.

Grønnstruktur som tema er uansett styrket til KP 2014-2030 sammenlignet med gjeldende kommuneplan.

Vassdrag

Bærum har to større vassdrag, Sandviksvassdraget og Lysaker-Sørkedalsvassdraget. Vassdragene er svært viktige for friluftsliv, rekreasjon, biologisk mangfold (vann + kantsone) og landskapsbilde. Deler av vassdragene inneholder også viktige kulturminner og kulturmiljøer.

Sandviksvassdraget (inkludert Øverlandselva) dekker med sitt nedslagsfelt store deler av kommunen. Ca. 90 % av alt overflatevann i Bærum dreneres ut i dette vassdraget. Sandviksvassdraget er det viktigste gyte- og oppvekstområde for laks og sjøørret(anadrom fisk) i Indre Oslofjord. Naturlig produksjon og kultivering i dette vassdraget gir ringvirkninger for hele regionen rundt fjorden. Vassdraget fungerer som levende genbank for samtlige små og større vassdrag med utløp i sjøen, og som kan produsere anadrom fisk. Nasjonale og internasjonale avtaler forplikter kommunen å ivareta disse bestandene.

Lysaker-Sørkedalsvassdraget er et av landets best bevarte vassdrag i bynære strøk. Vassdraget har store naturkvaliteter med stor variasjon i naturtyper og flere rødlistede arter. Vassdraget har nasjonal verdi for bevaring av biologisk mangfold. Flere kulturminner og kulturmiljøer er tilknyttet vassdraget.

Planstatus
Kommunedelplan for Sandviksvassdraget ble vedtatt i 2013. Planen omfatter elvestrekningen og kantsonen fra Bjørum sag til Bjørnegårdssvingen. Planen fokuserer på å ivareta vassdragets biologiske verdier, tilrettelegging for fortsatt næringsvirksomhet langs elva, samt håndtering av flom.

Kommunedelplan for Lysaker og Sørkedalsvassdraget er under politisk sluttbehandling. Planen utarbeides i samarbeid med Oslo kommune, og lå til offentlig ettersyn i 2012. Hovedformålet med planen er avveiing av bruk og vern av vassdraget og kantsonen. Planen skal sikre økologien i og langs elva, og tilrettelegge for forbedring av naturkvalitetene i området. Videre skal planen ivareta kulturminner og kulturmiljøer og sikre helhetlig vern og tilrettelegging for skjøtsel av kulturlandskap og tilrettelegge for muligheter for å kunne utøve friluftsliv.

Utfordringer for vassdragene
Kontinuerlig utbedring av vann- og avløpsnettet, Veas-tunnelen og mer effektiv overvåkning har bidratt til en forbedring av forurensningssituasjonen i vassdragene. De største utfordringene er nå knyttet til forurensing i forbindelse med avrenning fra tette flater som veier, parkeringsarealer og generell nedbygging av permeable flater.

I Norge ble «*Forskrift om rammer for vannforvaltningen*» (vannforskriften) vedtatt i 2007. Hovedmålet med forskriften er å sikre god miljøtilstand (tilnærmet naturtilstand) i vann. Vassdrag der miljøtilstanden er usikker eller for dårlig skal følges opp gjennom overvåkning og miljøforbedrende tiltak.

Høsten 2012 ble det tatt prøver av vannforekomster for å klassifisere miljøtilstanden. Tallene i tabellen angir et spenn fra svært god tilstand (1) til svært dårlig tilstand (5).

Vannforekomst	**Kjemisk og økologisk tilstand**
Isielva nedstrøms Bjørum	3
Lomma	2
Øverlandselva	2
Dælibekken	4
Sandvikselva før Dælibekken	3
Sandvikselva etter Dælibekken	4
Nadderudbekken	3
Lysakerelva	2

Som det fremgår av tabellen er det kun Lysakerelva, Lomma og Øverlandselva som har god tilstand.

Vannforskriften forplikter Bærum til å oppnå svært god eller god tilstand i nevnte vannforekomster innen 2021. Unntak kan gjøres hvis det kostnadsmessig ikke er realistisk å oppnå kravet.

Viktige tiltak for å få renere vassdrag vil være å redusere partikkelforurensning, forhindre punktutslipp og annen akutt forurensning, redusere avfall i eller nær vassdragene, samt redusere fragmentering av kantsonen ved blant annet å arbeide for å gjenopprette og styrke vegetasjonsbeltet langs vassdragene.

Det er også viktig å åpne bekker og tilbakeføre flomland. Det er flere grunner til at det er viktig å åpne bekker:

- Overvannet blir synlig og lar seg lettere overvåke i forhold til forurensing
- Åpning av bekker kan kombineres med kommunens ellers pågående separering av overvann fra spillvannsnettet
- Gjenåpning av bekker skal og kan benyttes til opplæring for barn og unge
- Bekkene har større kapasitet ved flom, eksempelvis til fordrøyning, og trenger ikke vedlikehold hvis de blir riktig etablert
- Åpne bekker gir liv i uteområder, og er et positivt landskapselement
- Åpne bekker fungerer som genbank og gir større produksjonsarealer for anadrom fisk

Tilbakeføring av flomland er viktig ettersom flomland har flomdempende effekt, og skal vurderes som første tiltak ved behov for flomtiltak. Flomland reduserer vannhastigheten og dermed uønsket erosjon. Flomland gir et rikere biologisk mangfold og større grøntområder som estetisk sett er å foretrekke fremfor flere av dagens fyllinger.

Forslag til bestemmelser om vassdrag
Kommuneplanen har egne bestemmelser knyttet til vassdrag (§ 11.4). Bestemmelsene fastlegger at åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes. Det er fastlagt byggeforbudsoner i varierende bredder langs vassdragene. Innenfor disse sonene er det ikke anledning til å iverksette tiltak, med unntak av turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget.

For å ivareta hensyn til flom, biologisk mangfold og friluftsliv, samt motvirke erosjon bør det som en generell regel opprettholdes eller utvikles en vegetasjonssone på minst 10 meter.

Det er også gitt egne bestemmelser om overvann og naturskader (§§ 17, 18), som har konsekvenser for vassdragene.

Strandsonen og sjøarealer

I strandsonen viser gjeldende kommuneplan (KP 2010-20) i hovedsak arealbruken slik den fremkommer i reguleringsplanene. Arealbruk, byggegrenser og andre elementer i reguleringsplanene gjelder, med unntak av grad av utnytting som er satt til BYA 10 % for områder beliggende innenfor virkeområdet til Rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden (RPR). Regulerte byggegrenser gjelder foran kommuneplanens byggegrenser langs sjøen (30 meter). I mange eldre planer er den regulerte byggegrensen vesentlig mindre enn 30 meter. Gjeldende kommuneplan har dermed åpnet for bebyggelse flere steder svært nær strandlinjen.

I bestemmelsene til forrige kommuneplan (KP 2002-20) var det fastlagt 30 meters byggegrense mot sjøen, der det ikke i reguleringsplan eller bebyggelsesplan er angitt strengere byggegrense. Denne bestemmelsen overstyrte alle reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanen.

For å hindre ytterligere nedbygging av strandsonen foreslås at kommuneplanens byggegrense på 30 meter overstyrer byggegrensen i eldre reguleringsplaner, dersom reguleringsplanen ikke har strengere grense. Med eldre reguleringsplaner menes planer vedtatt før ikrafttredelse av rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden, dvs. 1993. Byggegrensen på 30 meter gjelder også uregulerte områder.

Nyere planer, dvs. planer vedtatt etter 1993, skal være i tråd med RPR og kan gjelde fullt ut.

På plankartet vil områder som er regulert til «grønne» formål i en eller annen form, vises som grønnstruktur. I tillegg foreslås formål «fremtidig grønnstruktur» innenfor områder som i KP 2002-20 var vist som LNF.

Forslag til trase for sammenhengende kyststi vises med linjesymbol på plankartet. I områder hvor kyststi ikke er sikret er formålet «fremtidig kyststi» benyttet.

Temakart «retningslinjer for regulering/omregulering» i gjeldende kommuneplan viser områder med behov for forbedring av turveiforbindelser og vegetasjonsvern. Disse områdene er videreført med bruk av «hensynssone grønnstruktur» og vist i plankartet. På Langodden foreslås at arealer som i dag er regulert til friluftsområde på land avsettes med formål grønnstruktur.

Vurdering av plansituasjonen opp mot SPR (Statlig planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen)
I «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» punkt 4.2 stilles det krav til at alle kystkommuner skal gjennomgå sine planer med tanke på om tiltak godkjent i eldre reguleringsplaner strider mot den statlige planretningslinjen. Eldre reguleringsplaner som er i strid med den statlige planretningslinjen bør oppheves eller revideres. Vurderingen skal inngå i kommuneplanens arealdel.

Vurderingen tar utgangpunkt i 30-meterssonen fra sjøen. For eldre reguleringsplaner vurderes hensynet til SPR som ivaretatt med kommuneplanens byggeforbudssone på 30 meter.

Alle reguleringsplaner som er vedtatt etter RPR for Oslofjorden (23.7.1993) er gjennomgått. Det er undersøkt hva planene tillater innenfor 30 metersonen. Videre er det vurdert om planene strider mot SPR. En mer detaljert vurdering og vurderingsmatrise er vedlagt saken.

Av 26 reguleringsplaner som ble gjennomgått tillates tiltak innenfor 30 metersonen til kysten i 20 planer. Mye av det som tillates er tilretteleggingstiltak for å ivareta allmenn tilgjengelighet til kysten.

Den samlede vurderingen er at reguleringsplaner vedtatt etter 1993 ikke er i strid med SPR. For planer vedtatt før 1993 ivaretas SPR av kommuneplanens byggeforbudssone på 30 meter.

LNF-områdene

Landbruk

Landbruk vises i kommuneplanens arealdel ved bruk av arealformål landbruk-, natur- og friluftsliv, LNF. Det er 120 000 dekar skog og 15 000 dekar jordbruksareal i kommunen.

Skogsarealene i Bærum kommune ligger i hovedsak innenfor markagrensen, og er dermed godt sikret mot nedbygging. Samtidig skaper en sterk markagrense og markaloven, sammen med en økende befolkning, et stort press på kulturlandskapsarealene ellers i kommunen

Jordbruksarealene i kommunen er under sterkt utbyggingspress. Samtidig er arealene av stor samfunnsmessig betydning for matproduksjon, som nærfriluftsområder vinterstid, som et åpent landskap med sterke visuelle kvaliteter. Arealene er også svært viktige for det biologiske mangfoldet og landskapsøkologien i kommunen.

Sett med utgangspunkt i jordvernet bør kommunen fokusere utbyggingen på lavproduktive arealer. Primært bør ny utbygging skje på arealer som allerede er tatt i bruk til utbyggingsformål.

Jordvern
Fylkesmannen understreker betydningen av jordvernet i sitt forventningsbrev til kommunene. Det er satt nasjonale mål om et strengt jordvern og matproduksjonen skal økes. Dyrka og dyrkbar jord er en ikke-fornybar ressurs som i så stor grad som mulig må skjermes mot utbygging.

Ved forslag om utbygging på dyrka og dyrkbar jord skal alternativer alltid vurderes, og konsekvenser av utbyggingsforslag må fremkomme tydelig.

Planforslagets konsekvenser for jordvernet
Kjerneområder for landbruket er i gjeldende kommuneplan vist som LNF-områder hvor landbruket er dominerende interesse. Med unntak av eksisterende Johnsrud golfbane i Lommedalen (foreslås regulert til golf), og forslaget om nytt område for tjenesteyting på Øverland (nedlagt gartneri), berører planforslaget ingen av disse områdene.

Planforslaget har negative konsekvenser for jordvernet ved at landbruksjorda i tilknytning til Avløs gård og Løken gård foreslås omdisponert fra LNF til byggeområder. I tillegg foreslås Solbergjordet vest for Løkeberg skole omdisponert fra LNF til idrettsformål og grønnstruktur. Alle disse er større landbruksarealer med god dyrkningskvalitet. Andre landbruksarealer som foreslås omdisponert er et jorde øst for Bjørnegård i Sandvika og et jorde sør for Lommedalen skole. Jordet i tilknytning til Gjønnes gård foreslås omdisponert fra LNF til grønnstruktur.

Utbygging av dyrka eller dyrkbar mark forutsetter god, helhetlig planlegging som sikrer både høy utnyttelse og at flest mulig av LNF-områdenes kvaliteter ivaretas, herunder landskapshensyn, rekreasjon, grønnstruktur og biologisk mangfold. Planforslaget søker å sikre dette gjennom krav til felles planlegging.

Områder som foreslås omdisponert fra LNF til byggeområder			
Område	Foreslått formål	Dekar	Dagens bruk
Løken gård	Bolig, tjenesteyting	113	Dyrka mark
Avløs gård	Bolig, tjenesteyting	106	Dyrka mark
Ballerud gård	Bolig, tjenesteyting	66	Forretning, noe dyrkbar mark
Del av Solbergjordet	Idrett	13	Dyrka mark
Sandvika, Bjørnegård	Tjenesteyting	13	Dyrka mark
Ila, Østernvannveien*	Grav og urnelund	120	Skog
Øverland, Griniveien 405/415	Tjenesteyting	15	Gartneri, nedlagt
Lommedalen, Lommedalen skole	Idrett	17	Dyrka mark
Steinskogen*	Råstoffutvinning	170	Skog
Sum		**633**	

*ligger innenfor marka

Områder som foreslås omdisponert fra LNF til grønnstruktur		
Område	Dekar	Dagens bruk
Del av Solbergjordet	41	Dyrka mark
Gjønnes gård	74	Dyrka mark
Sum	**115**	

Forslagene til omdisponering fra LNF til andre formål utgjør til sammen ca 748 dekar. Av dette er ca 377 dekar dyrka mark i dag. Forslag til omdisponering av dyrka mark til utbyggingsformål (byggeområder) utgjør ca 262 dekar.

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer har definert 7 områder som viktige kulturlandskap. Forslag til nytt område for tjenesteyting ved Øverland ligger innenfor kulturlandskapsområdet Grini/Øverland. Løken gård grenser til kulturlandskapet på Bryn/Wøien. Gårdsanleggene tilhørende Løken og Avløs gård er definert som kulturmiljøer i kommunedelplanen. Hensyn til kulturlandskapet må ivaretas ved regulering av områdene.

To områder som omfattes av markaloven berøres av planforslaget. Det gjelder utvidelse av steinbruddet på Steinskogen og etablering av ny gravplass ved Østernvannveien. Iht. markaloven § 6 skal kommunale vedtak om kommuneplanens arealdel som berører marka, stadfestes av departementet. Områdene er omtalt særskilt i andre kapitler.

Alternativer til utbygging på dyrka eller dyrkbar mark
Nye utbyggingsområder i planforslaget omfatter flere ulike arealkategorier i gjeldende plan, herunder:

- LNF-områder som foreslås omdisponert til byggeområder for boliger og tjenesteyting (f. eks Løken gård, Avløs gård, Ballerud gård)
- Eksisterende småhusområder som foreslås transformert til sentrumsområder eller boligområder med høy tetthet (flere områder på f. eks Bekkestua, Høvik, Eiksmarka)
- Eksisterende næringsområder som foreslås transformert til boligområder med høy tetthet (f. eks Kirkeveien 59, Hans Haslums vei 2, Professor Kohts vei 77-87)

Teoretisk vil det være mulig å nå måltallet om 600 boliger/år eller 9000 boliger frem mot 2030 uten å omdisponere LNF-områder. Dvs. at måltallet kan nås gjennom utbygging i hovedutbyggingsretningene, og ved transformasjon av foreslåtte småhusområder og næringsområder innenfor arealstrategien.

Erfaringsmessig er særlig transformasjon av småhusområder svært krevende planprosesser med uvisst utfall. En helhetlig utbyggingsstrategi bør baseres på en forutsigbar arealtilgang med en hensiktsmessig blanding av mindre transformasjonsområder og større, nye områder som også har kapasitet til å romme nødvendige arealer til tjenesteyting og grønnstruktur.

Idrett, friluftsliv og rekreasjon

Idrett

Idrett er et eget arealformål i kommuneplanens arealdel. Idrett er positivt for fysisk aktivitet, nærmiljøet og folkehelsen. I følge kommunens idrettsavdeling er etterspørselen etter idrettsanlegg vesentlig større enn tilbudet. Det er derfor behov for økt sambruk, slik at eksempelvis skolens aktivitetshaller også planlegges for idrettens bruk etter skoletid. Mangel på idrettsanlegg fører til at egenorganiserte og eldre er underrepresenterte i kommunale anlegg.

Idrettsanlegg bør plasseres spredt i kommunen, slik at de gir tilbud i nærmiljøet. Dette vil også minske behovet for kjøring som igjen er positivt for nærmiljøet, folkehelsen og klimaet. Større, spesialiserte idrettsanlegg bør lokaliseres i tilknytning til kollektivløsninger.

I fremtiden bør det fokuseres på sambruk mellom skole-idrett og næring-idrett for å sikre arealer til plasskrevende idrettsanlegg. Det er et stort arealpress i kommunen, hvilket gjør sambruk til en bærekraftig løsning. Ved utbygging av skoler bør det bygges idrettshaller med minimum aktivitetsflate på 24 x 45m for å sikre utvidet bruk etter skoletid. Det bør bygges høyt og lavt, underforstått at idrettsanlegg kan legges både i underetasje på bygg, men også på taket.

Idretten foreslår flere arealer avsatt til idrettsformål som i dag er friområder eller LNF-områder. Ved vurdering av nye arealer til idrett bør behov og plassering i nærmiljøet og tilknytning til kollektivtrafikk vektlegges.

Idretten melder om utfordringer ved å drive idrett på eksisterende idrettsanlegg, blant annet fordi arealformålet ikke er idrett. Lathusåsen er et eksempel hvor behov for nye og utvidelse av eksisterende skiløyper kan komme i konflikt med Markaloven.

Idrettsavdelingen i Bærum kommune har bidratt til med innspill til utforming av planforslaget. I tillegg har Bærums Skiklub, Jardar, Bærum seilforening, Haslum idrettslag, Høvik idrettsforening, Lommedalens idrettsforening, Johnsrud golfbane AS samt Øvrevoll Hosle idrettslag levert egne innspill til endringer av arealdelen. Disse er kommentert og vurdert i innspillsheftet.

For idretten foreslås følgende endringer i arealdelen:

- Løkeberg vest: I gjeldende plan et jordbruksområde (LNF) på ca. 53 dekar beliggende vest for Løkeberg skole. Området foreslås omdisponert til idrettsanlegg og grønnstruktur. Forslaget er delvis i tråd med innspill fra Haslum IL. Utvikling av området som idrettsanlegg og åpent aktivitetsareal for organiserte og egenorganiserte må ses i sammenheng med behovet for etablering av nytt skoleanlegg i tilknytning til eksisterende Løkeberg skole og større boligutbygging i Haslum/Avløs-området. I følge idrettsavdelingen er det et stort behov for et åpent

område (mini Ekeberg) som kan romme ulike aktiviteter for det tett befolkede nærmiljøet.
- Kirkerudbakken: Endring fra friområde til idrettsanlegg. En mindre utvidelse av idrettsanlegget ønskes for å kunne flytte barnebakken og skille denne fra hovedbakken.
- Eiksmarka: området som i dag er tennisbaner foreslås endret fra friområde til idrettsanlegg i tråd med dagens bruk.
- Lommedalen – et område på ca. 16 dekar sør for eksisterende idrettsanlegg ved Lommedalen skole foreslås endret fra LNF til idrettsanlegg. Lommedalen IL er et stort fleridrettslag som har underdekning på anlegg i dag.
- Kolsåsbakken – eksisterende parkeringsplass for Kolsåsbakken foreslås endret fra boligområde til idrettsanlegg.

Behovet for å sikre sambruk mellom idrett og skole foreslås ivaretatt gjennom en ny bestemmelse i kommuneplanen.

§28.3 Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett. Nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

Innspill til større endringer som ikke anbefales
Kommunens idrettsavdeling foreslår at Lathusåsen omdisponeres fra LNF til idrettsformål. Området ligger i Marka og reguleres av Markaloven. Marka er definert som LNF og omdisponering av Lathusåsen til idrettsformål krever endring av markagrensen.

Formålet med Markaloven er å fremme og tilrettelegge for friluftsliv, naturopplevelse og idrett. Loven skal sikre Markas grenser og bevare et rikt og variert landskap og natur- og kulturmiljø med kulturminner.

Bruken av Lathusåsen som idrettsområde innenfor lovens formål, og det er vanskelig å se at Markaloven hindrer idrettsaktivitet i området. Kravet om tillatelse ved anlegging av stier og løyper vurderes som nødvendig for å sikre hensynet til øvrige, sentrale formål i loven.

Johnsrud golfbane AS ønsker omdisponering fra LNF til idrettsformål/golf for å ivareta og utvide driften. De fleste golfbanene i Bærum er regulert på en slik måte at jordloven fortsatt gjelder og områdene skal tilbakeføres til landbruk dersom bruken opphører eller hvis det oppstår matkrisesituasjon. Generelt bør derfor golfbanene vises som LNF-formål i kommuneplanen, med linjesymbol «bestemmelsesområde» som definerer at reguleringsplanene fortsatt skal gjelde. Johnsrud golfbane kan fremme forslag om regulering til golf, under forutsetning om tilbakeføring til landbruk ved behov.

Friluftsliv og rekreasjon

Friluftsliv er ikke foreslått som et eget arealformål i kommuneplanens arealdel selv om friluftsliv er et underformål til LNF-områder. Her omtales friluftsliv/rekreasjon som et behov kommunens beboere har, og som oppnås ved en gjennomtenkt og helhetlig planlegging av grønnstrukturen i kommunen.
I planprogrammet er temaet omtalt som «friluftsliv» mens man i det videre arbeidet har valgt begrepet «rekreasjon». «Friluftsliv» defineres som *opphold, og/eller fysisk aktivitet i friluft i fritiden med sikte på miljøforandring og naturopplevelse*. (St.meld.nr.40 Om friluftsliv). «Rekreasjon» defineres som *hvile, adspredelse, more seg.* (Helse- og omsorgsdepartementet). Rekreasjon er et videre begrep enn friluftsliv, og tar for seg opphold i alle grøntareal i kommunen, inkludert mer urbane områder som parker og nærmiljøanlegg. Friluftsliv kan oppfattes som det kun dreier seg om klassiske friluftsområder, altså marka.

Det er fire ulike kategorier områder som har verdi for rekreasjon i kommunen: marka, kulturlandskapsområder, byggesonen og øyene/sjøen.

- I marka er det få trusler og mange muligheter. Dette takket være en streng markagrense og en streng markalov som sikrer at alle tiltak innenfor marka er i hensyn til friluftsinteresser. Store områder i kommunen ligger innenfor markagrensen.
- Kulturlandskapet er viktig for å kanalisere trafikk med turveier og stier langs jordene og skiløyper over jordene vinterstid. Kulturlandskapsområdene er svært utsatt for utbygging, se avsnittet om landbruk og skogbruk. Kulturlandskapet er et svært viktig landskapselement og skaper visuelle kontraster mot skogsområdene og mot byggesonen. Dette gir en viktig visuell opplevelseskvalitet.
- Innenfor byggesonen er grøntstrukturen viktig som nærfriluftsområde. Områdene er intensivt i bruk på grunn av arealenes størrelse og antall mennesker som bruker dem. Arealer i tettbygde strøk har høy verdi som utbyggingsområder og grøntarealene er dermed under sterkt press. Det er i flere arealer registrert naturtyper som bør sikres. Hovedutfordringer for grøntstrukturen innen byggesonen er å hindre nedbygging. Dette kan løses ved å verdisette arealene, og å kartfeste dem i arealplankartet i kommuneplanen slik at de får juridisk sikring.
- Øyene og sonen langs sjøen i kommunen utgjør også viktige områder for friluftslivet. Det er snakk om begrensede arealer med mange opplevelseselementer. Samtidig er arealene konstant utsatt for privatisering. Mange områder er biologisk viktige områder og må ivaretas.

Arealer til rekreasjon har man valgt å ikke sikre i kommuneplanens arealdel med eget arealformål. Dermed må verdien av områdene som rekreasjonsområder, synliggjøres gjennom andre arealformål.

En løsning kan være å gjennomføre en vurdering av rekreasjonsverdien på ulike områder. Gjennom definisjon og verdisetting av rekreasjonsverdien, kan dette kartfestes og være underlag for egnet arealformål i kommuneplanen. Det er i dette arbeidet ikke utarbeidet en verdisetting av områdene i kommunen i forhold til rekreasjonsverdi. Det anbefales at dette gjøres som et ledd i grønnstrukturplanen.

Råstoffutvinning og anlegg for gjenvinning

Steinskogen – utvidelse av område for råstoffutvinning

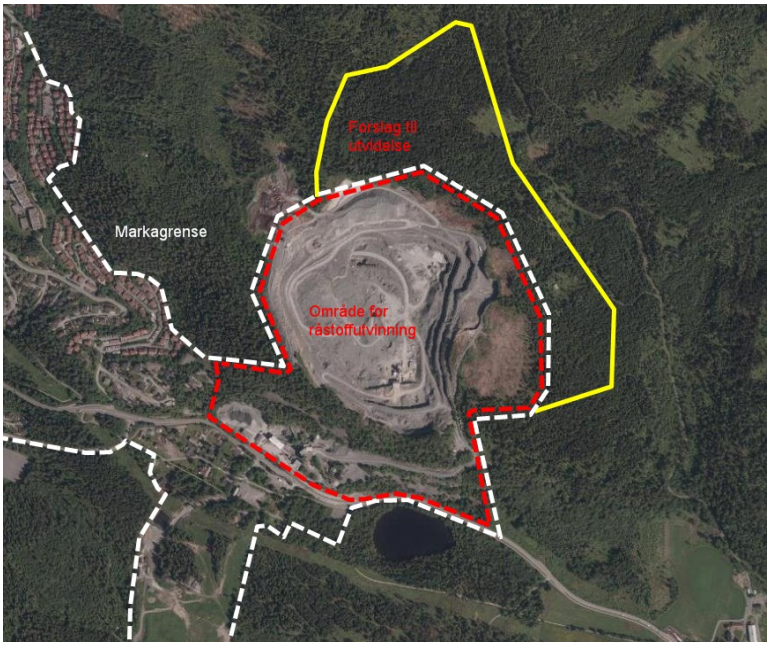
Franzefoss Pukk AS driver Steinskogen pukkverk. I gjeldende kommuneplan er pukkverket vist som «område for råstoffutvinning – steinbrudd». Området har en størrelse på ca. 400 dekar, og er regulert. Området grenser mot marka.

Franzefoss Pukk foreslår i samarbeid med grunneier utvidelse av dagens område avsatt til råstoffutvinning. Bakgrunnen for forslaget er økt behov for byggeråvarer (pukk til anleggs- og utbyggingsformål) som følge av at byggevirksomheten i Oslo og Akershus fortsatt vil være stor. Det er viktig å sikre god ressurstilgang ved at viktige forekomster av råstoff sikres for fremtidig utvinning.

Steinbruddet på Steinskogen drives med utgangspunkt i en basaltforekomst som er klassifisert som «Nasjonalt viktig» av Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Steinen er av svært god kvalitet og godt egnet til byggematerialer og veibygging. Lokaliseringen av steinbruddet medfører kort transportavstand til nåværende og fremtidige utbyggingsområder i Oslo, Bærum og Asker.

Flyfoto viser Steinskogen pukkverk, avgrensing av område for råstoffutvinning i gjeldende kommuneplan, samt forslag til utvidelse.

Markagrensa vises med hvit stiplet linje



I følge forslagsstiller har pukkverket en gjenværende ressurs innenfor regulert område på ca. 22 millioner tonn stein. Årlig tas det ut ca. ½ million tonn. Med dagens uttakshastighet vil steinbruddet være tømt i løpet av 40 år. Den foreslåtte utvidelsen utgjør ca. 21 millioner tonn stein, og vil sikre bruddets ressurstilgang i ytterligere 40 år. Det kan være aktuelt med økt uttakshastighet og dermed kortere gjenværende driftstid enn 80 år. NGU påpeker at grus og pukk er en ikke-fornybar ressurs og at forvaltningen av ressursen må ha et langsiktig perspektiv.

Konsekvenser av foreslått utvidelse
Utvidelsen omfatter ca. 170 dekar og ligger i sin helhet innenfor markagrensa. Utvidelsen er foreslått i et område bestående av ordinær skog uten kjente verdifulle naturtyper.

Nærmere kartlegging av biologisk mangfold må gjøres i forbindelse med regulering. Landskapsmessig vil utvidelsen få store konsekvenser, og avbøtende tiltak må vurderes. Utvidelsen medfører at steinbruddet flyttes nærmere etablerte turstier og skiløyper. Det må sikres tilstrekkelig buffer mellom løypenett og steinbruddet.

Steinbruddet medfører tungtrafikk til og fra uttaksstedet. Utvidelsen medfører ikke endringer sammenlignet med dagens situasjon, utover at virksomhetens totale varighet vil utvides.

Forslagsstillers ønske om å senke uttaksnivået i steinbruddet fra regulert kote 220 til kote 208 må vurderes i reguleringsplan.

Forslagstiller har søkt å dokumentere om det finnes alternativer til utvidelse av steinbruddet på Steinshøgda. Gjenværende steinressurser i øvrige uttaksområder i regionen utgjør ca. 40 millioner tonn, med en forventet driftstid på mellom 20 og 45 år. Konsekvenser ved utvidelse av disse uttaksområdene er ikke vurdert.

Forslaget til utvidelse av område for råstoffutvinning på Steinshøgda anbefales lagt ut på høring.

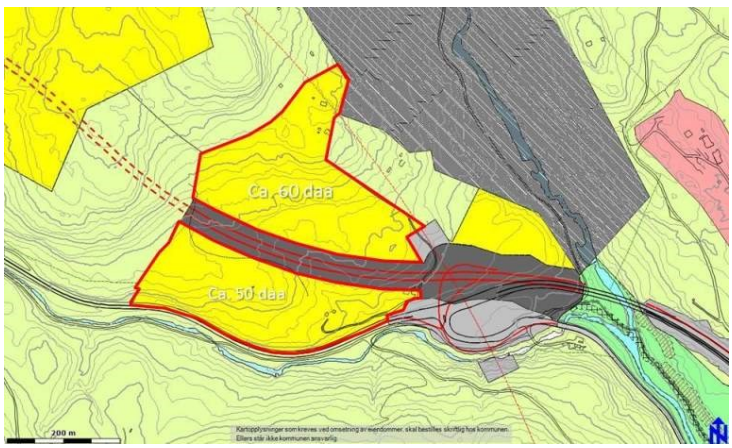
Bjørum – etablering av anlegg for gjenvinning

Franzefoss Gjenvinning AS i samarbeid med grunneier foreslår at et område på Bjørum omdisponeres fra «fremtidig boligområde» til «fremtidig erverv, avfallsbehandling/gjenvinning». Bakgrunnen er et behov for å flytte eksisterende gjenvinningsvirksomhet fra steinbruddet ved Franzefoss til et nytt område. Steinbruddet på Franzefoss er avsatt til fremtidig boligområde i gjeldende kommuneplan. Etablering av boliger i steinbruddet forutsetter at dagens gjenvinningsvirksomhet flyttes. I forslag til ny arealdel videreføres steinbruddet på Franzefoss som nytt boligområde.

Gjenvinningsanlegget foreslås lokalisert til et område på Bjørum i tilknytning til fremtidig kryss med ny E16 og Ringeriksveien. Krysset skal også betjene den fremtidige utbyggingen av Avtjerna. Området som foreslås er i gjeldende kommuneplan avsatt til fremtidig boligområde (del av Avtjerna). I kommuneplanen er det også avsatt trase og stasjon for Ringeriksbanen rett sørøst for området.

Utsnitt av gjeldende kommuneplan. Områdene som foreslås omdisponert ligger på begge sider av fremtidig E16.

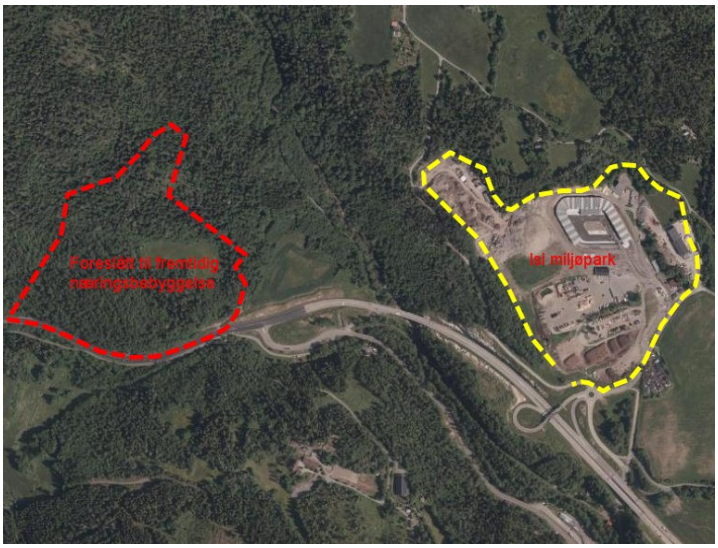
Gjenvinningsanlegget foreslås lokalisert i området syd for fremtidig E16.



Det foreslåtte området på Bjørum ligger ca. 1 km fra eksisterende avfallsbehandlingsanlegg på Isi. I utgangspunktet er anlegget på Isi en naturlig lokalisering av Franzefoss' gjenvinningsvirksomhet. Det har vært dialog mellom forslagsstiller og kommunen vedrørende mulighet for innpass av gjenvinningsvirksomheten, som har et arealbehov på ca. 30 dekar. Konklusjonen er at det ikke er tilstrekkelig med arealer innenfor det regulerte området til å romme Franzefoss' virksomhet.

Utvidelse av regulert område for avfallsbehandling på Isi er konfliktfylt og vil berøre viktige naturverninteresser, kulturverninteresser og hensyn til jordvern.

Flyfoto viser utstrekning av området som ønskes som fremtidig næringsområde (gjenvinningsanlegg) og avgrensing av Isi miljøpark - område regulert til kommunalteknisk virksomhet.



Det er både naturverdier og kulturhistoriske verdier i området som Franzefoss ønsker sin gjenvinningsvirksomhet. Traseen til den gamle kongeveien mellom Christiania og Bergen passerer igjennom området. Videre er det registrert en viktig trekkvei og leveområde for vilt i området. Området ligger nær Isielva som er av stor betydning for naturmangfold og rekreasjon. Utbygging av E16 vil medføre betydelige terrenginngrep i området.

Skui vel har motforestillinger mot Franzefoss' forslag og trekker frem negative miljøkonsekvenser, forurensningsfaren og hensynet til fremtidig bomiljø på Avtjerna som grunner for å avvise forslaget. Vellet mener at det må gjøres en ny vurdering av lokalisering av gjenvinningsanlegget innenfor regulert område på Isi.

Foreløpig vurdering
Eksisterende steinbrudd på Franzefoss (Hamang) er definert som del av hovedutbyggingsretningen Sandvika i vedtatt arealstrategi for Bærum. Flytting av gjenvinningsvirksomheten er avgjørende for å utvikle et nytt boligområde i steinbruddet.

I henhold til arealstrategien er Avtjerna kommunens langsiktige utbyggingsretning (etter 2030). Det er viktig å sikre at arealene på Avtjerna som er avsatt til boligområder, ikke i mellomtiden disponeres på en måte som vanskeliggjør senere boligbygging. Det vurderes derfor som uheldig å omdisponere fremtidige boligområder på Avtjerna til andre formål i kommuneplanen. Kommuneplanen anbefales ikke endret for de aktuelle områdene.

Imidlertid er området som Franzefoss foreslår for gjenvinningsvirksomhet et fremtidig byggeområde, og etablering av ny virksomhet her vurderes som mindre konfliktfylt enn

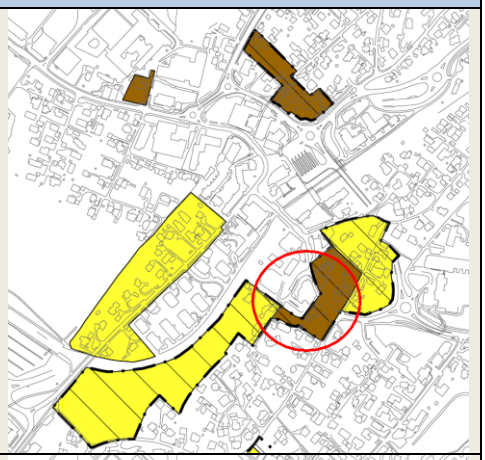
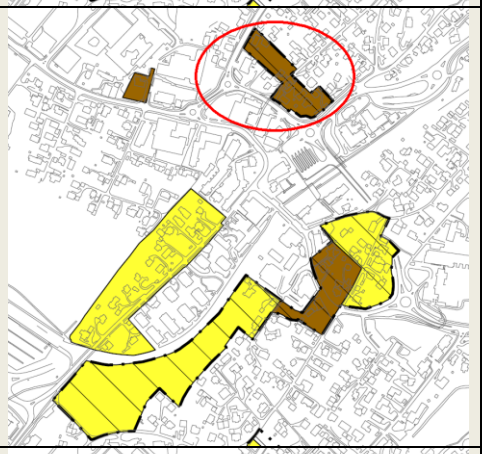
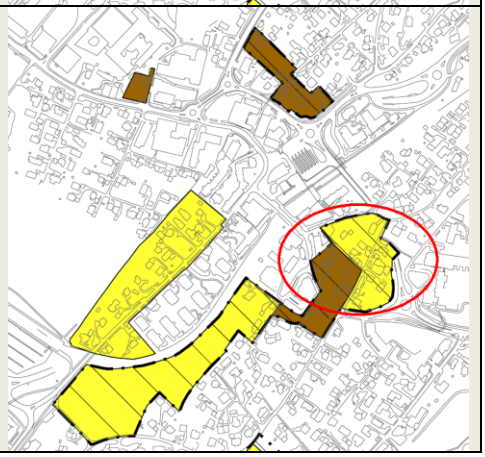
eksempelvis utvidelse av regulert avfallsområde på Isi. De påviste verdiene i området må ivaretas i forbindelse med regulering.

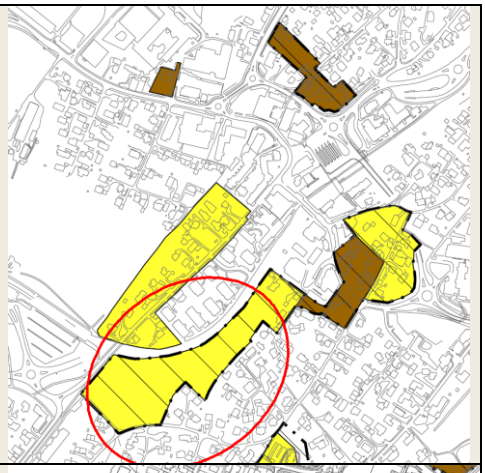
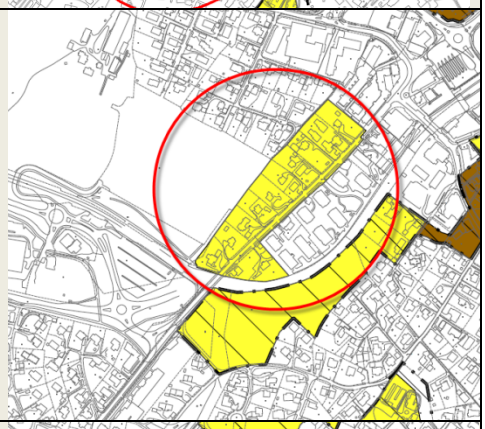
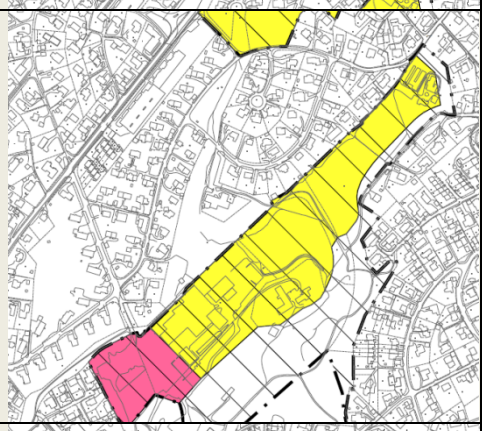
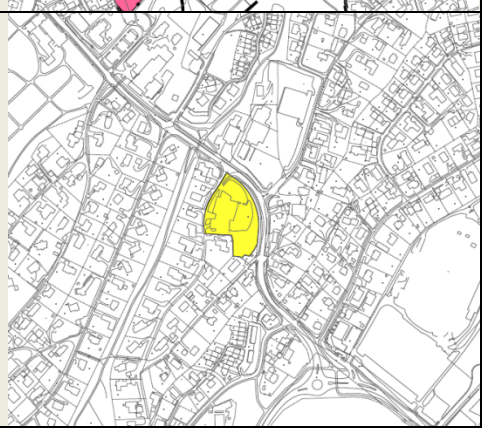
Det er vesentlig å ivareta hensynet til fremtidig boligutvikling i dette området. Etablering av en permanent gjenvinningsvirksomhet på Bjørum anses derfor som uaktuelt. Da Avtjerna skal bygges etter 2030, kan en mellomløsning være å etablere et midlertidig gjenvinningsanlegg på Bjørum frem til det blir aktuelt med utbygging på Avtjerna.

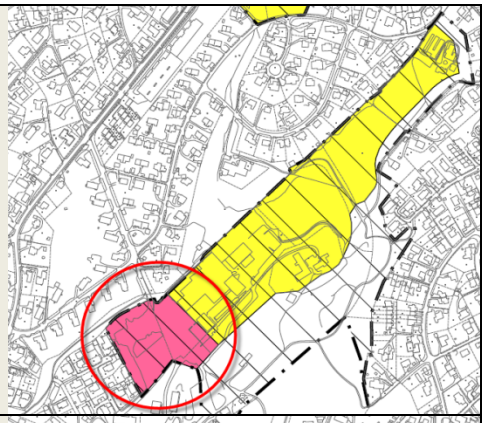
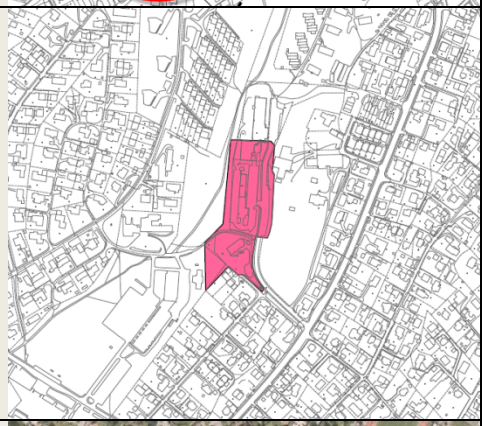
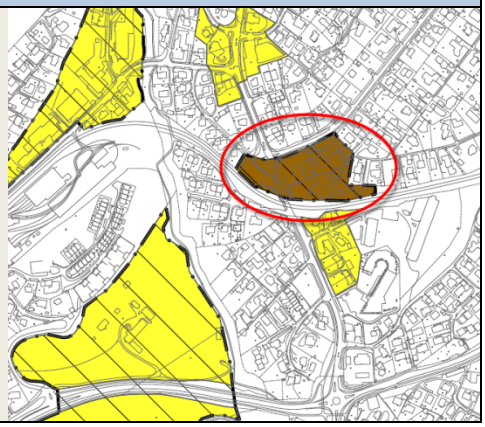
Det foreslås at et område på Bjørum reguleres til gjenvinningsvirksomhet på midlertidig basis. Reguleringen skal kun legge til rette for gjenvinningsvirksomheten som må flyttes fra steinbruddet på Franzefoss. En forutsetning for reguleringen vil være at virksomheten skal opphøre når det er aktuelt med boligbygging i området.

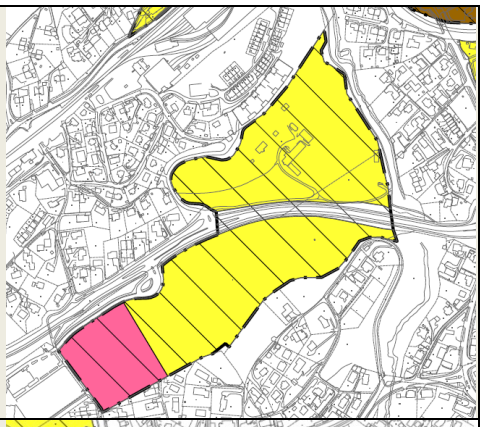
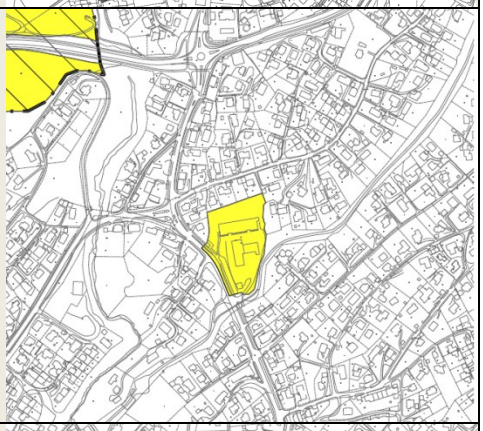
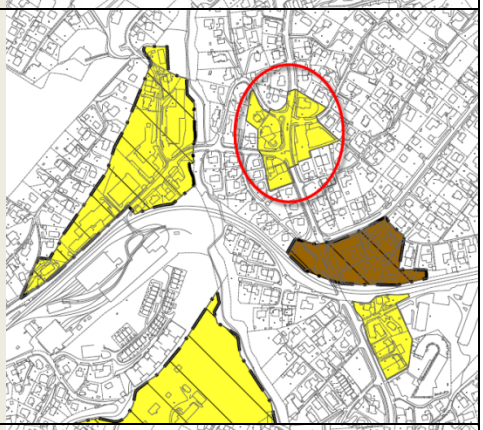
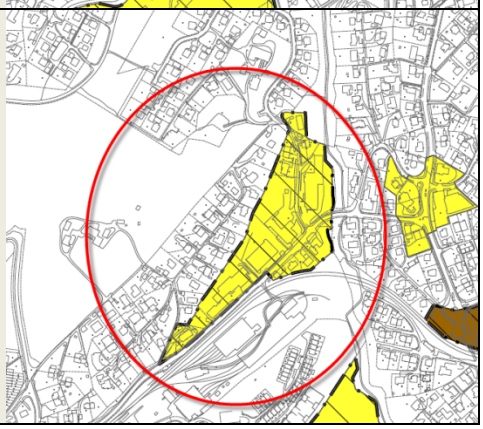
Oversikt over forslag til arealbruksendringer - utbyggingsformål

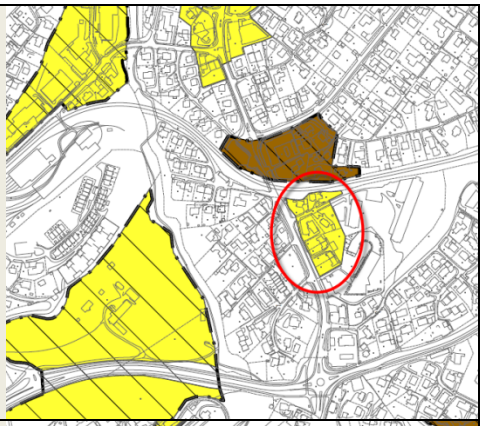
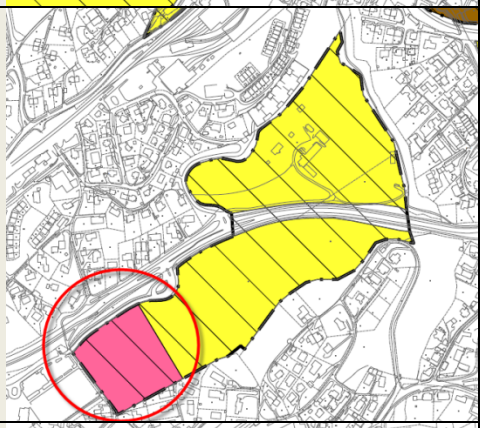
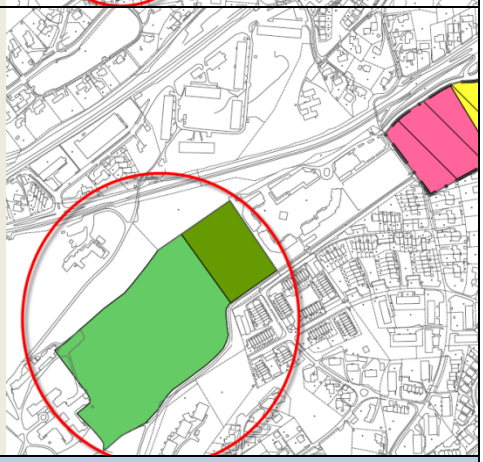
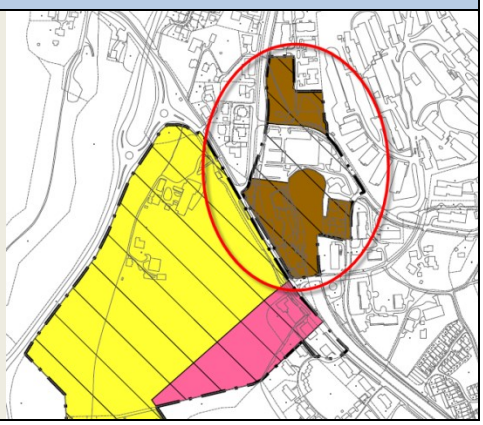
I det følgende presenteres forslag til arealbruksendringer som foreslås lagt ut på høring og offentlig ettersyn. For en del av de private innspillene har det vært nødvendig å omsette forslagene slik at endringene blir i henhold til nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister. I tillegg er det for en del innspill gjort endringer på avgrensing, innhold og krav til videre prosess.

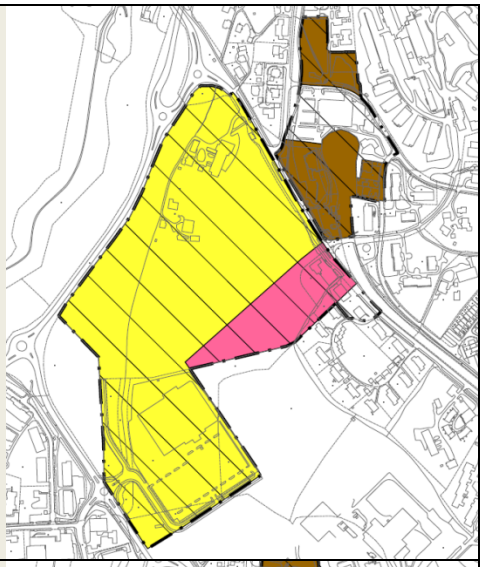
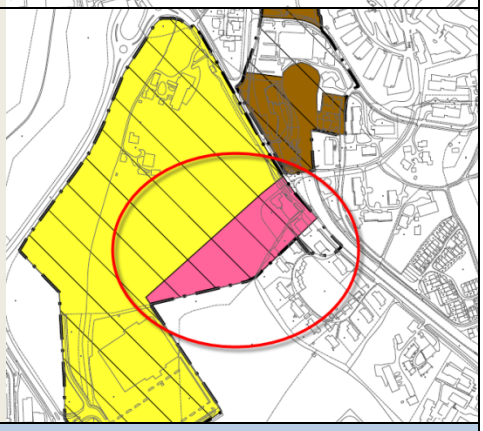
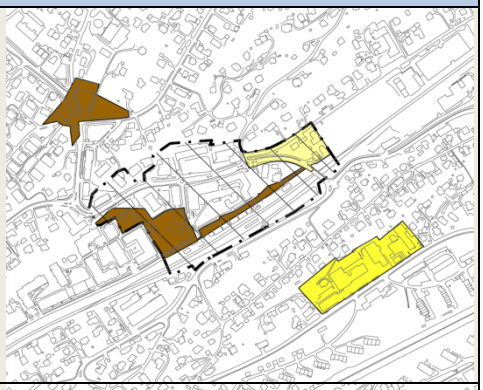
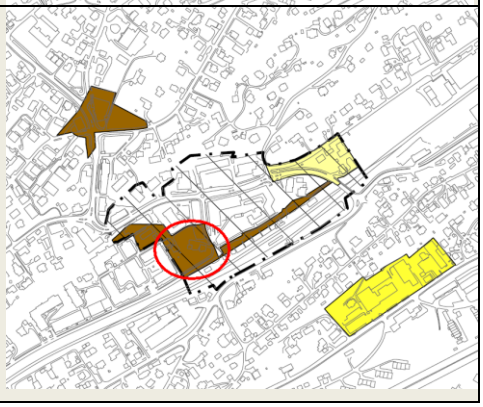
	Bekkestua	
1	**Bekkestua, Gamle Ringeriksvei 30** Endring fra: eksisterende boligområde, trafikkareal Endring til: fremtidig sentrumsformål, hensynssone felles planlegging Forslaget er i tråd med privat innspill. Rådmannen foreslår i tillegg krav om felles planlegging.	
2	**Bekkestua, Nadderudveien/Fagertunveien** Endring fra: eksisterende boligområde Endring til: fremtidig sentrumsformål, hensynssone felles planlegging Forslaget er i tråd med privat innspill. Rådmannen foreslår i tillegg krav om felles planlegging.	
3	**Bekkestua, Kleivveien 1/Bekkestuveien 20 mfl** Endring fra: eksisterende boligområde Endring til: fremtidig sentrumsformål, boligområde, hensynssone felles planlegging Forslaget er delvis i tråd med private innspill. Rådmannen foreslår krav om felles planlegging.	

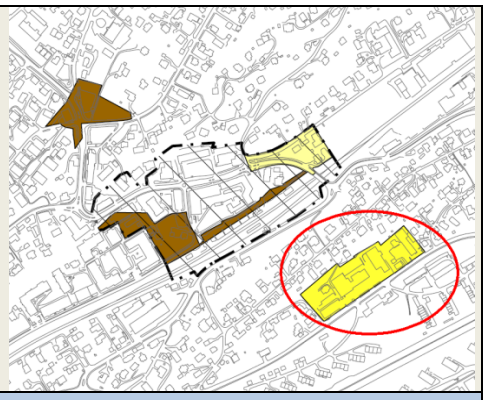
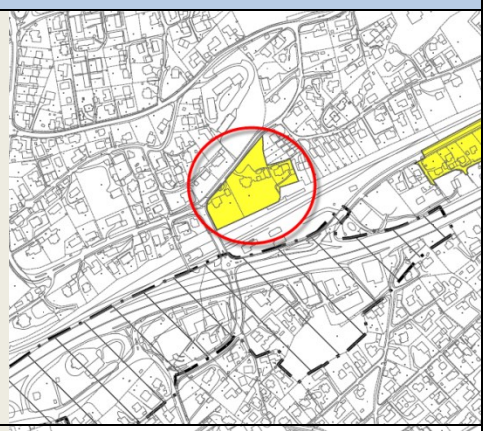
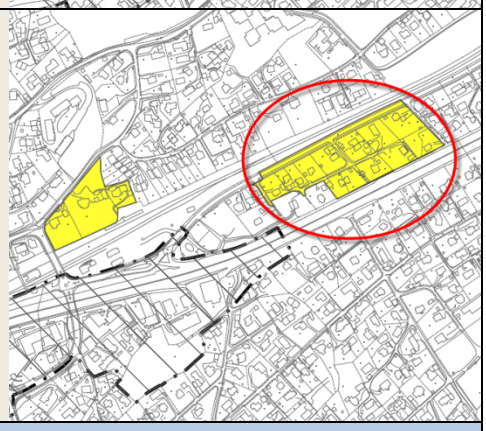
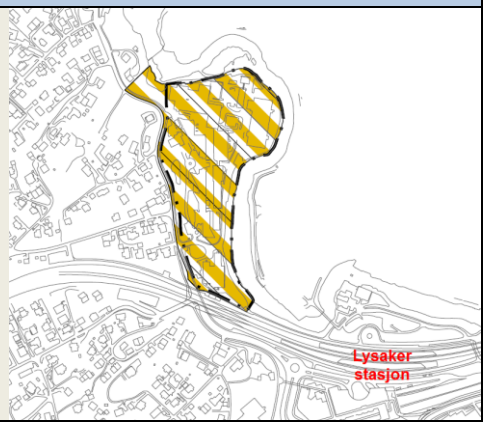
4	**Bekkestua, Bekkestumyra** Endring fra: eksisterende boligområde, trafikkareal Endring til: fremtidig boligområde, hensynssone felles planlegging Forslaget er delvis i tråd med privat innspill. Rådmannen foreslår krav om felles planlegging.	
5	**Bekkestua – nytt boligområde** Endring fra: eksisterende boligområde Endring til: nytt boligområde Rådmannen foreslår transformasjon til tett boligbebyggelse, i tråd med anbefaling fra senteranalysen.	
6	**Bekkestua, Ballerud gård** Endring fra: eksisterende LNF Endring til: fremtidig boligområde, hensynssone felles planlegging Privat innspill gjelder i utgangspunktet hele LNF-området. I tillegg foreslår rådmannen at deler av området avsettes til tjenesteyting (skole) og at det innføres krav om felles plan	
7	**Bekkestua: Hans Haslums vei 2** Endring fra: eksisterende erverv Endring til: fremtidig boligområde Forslaget er i tråd med privat innspill. Området kan også være aktuelt for tjenesteyting.	

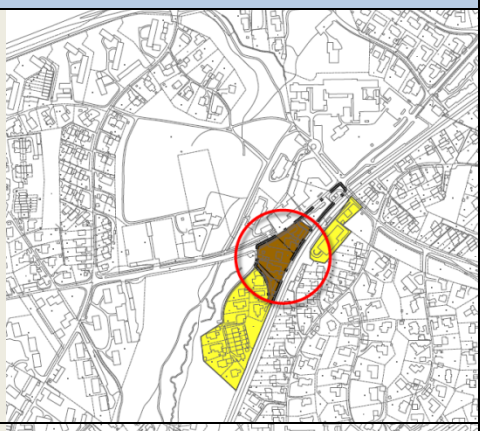
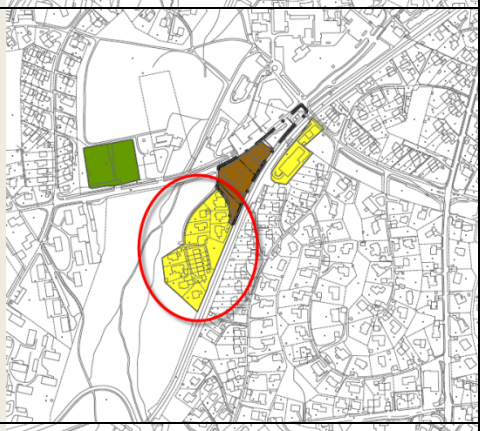
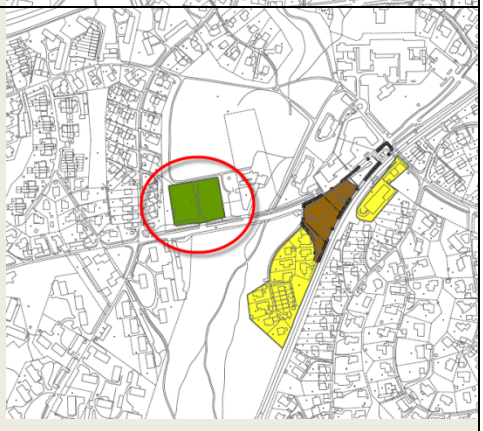
8	**Bekkestua: Ballerud – ny skole** Endring fra: eksisterende LNF Endring til: fremtidig tjenesteyting Rådmannens forslag om plassering av ny skole/område for tjenesteyting som del av en større utbygging i Bekkestuaområdet	
9	**Bekkestua – ny skole** Endring fra: eksisterende erverv, boligområde, friområde Endring til: fremtidig tjenesteyting Rådmannens forslag om plassering av ny skole	
10	**Bekkestua, Gjønnes gård** Endring fra: eksisterende LNF Endring til: fremtidig grønnstruktur/kombinert formål bebyggelse og anlegg (gårdstunet) Forslaget er i tråd med privat innspill.	
	Haslum/Avløs	
11	**Haslum – senterområde** Endring fra: eksisterende boligområde Endring til: fremtidig sentrumsformål, hensynssone krav om felles planlegging Senteranalysen anbefaler transformasjon til tett boligbebyggelse. Rådmannen anbefaler utvikling av Haslum til lokalsenter ved en større boligutbygging i Haslum/Avløsområdet.	

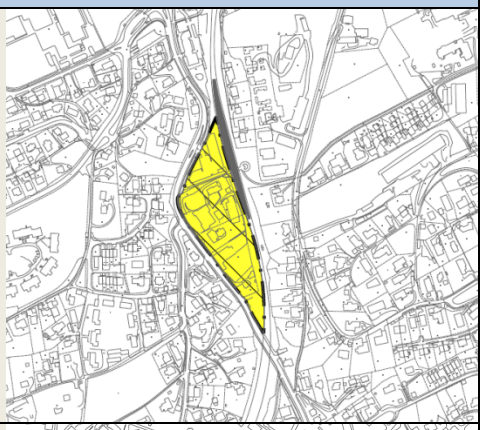
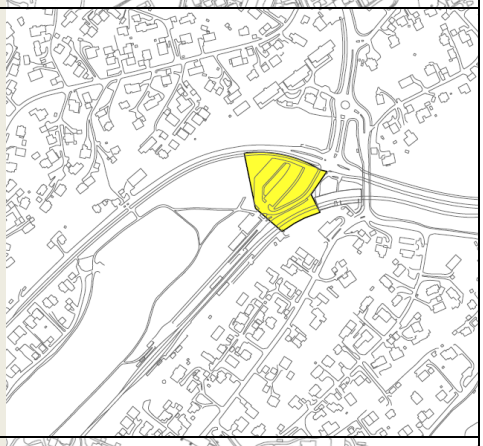
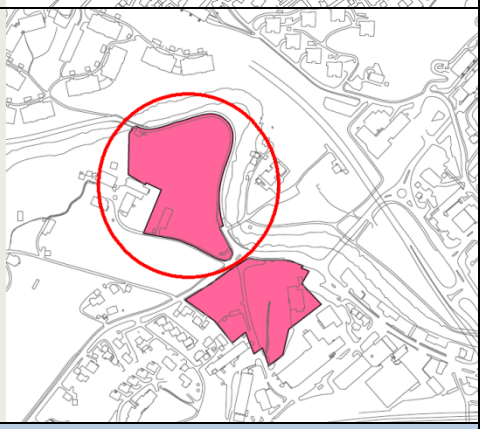
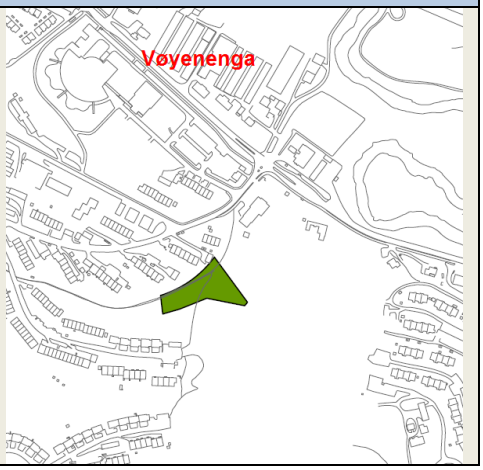
12	**Haslum/Avløs: Avløs gård** Endring fra: eksisterende LNF Endring til: fremtidig boligområde, hensynssone felles planlegging Privat innspill gjelder i utgangspunktet hele LNF-området. I tillegg foreslår rådmannen at deler av området avsettes til tjenesteyting (skole) og at det innføres krav om felles plan.	
13	**Haslum/Avløs: Kirkeveien 59** Endring fra: nåværende erverv Endring til: nytt boligområde Forslaget er i tråd med privat innspill om boligbygging på området. Området kan også være aktuelt for tjenesteyting.	
14	**Haslum/Avløs: Kirkeveien 92-97, Vestliveien 2b** Endring fra: eksisterende boligområde Endring til: nytt boligområde Forslaget er delvis i tråd med privat innspill. Forslaget omfatter 7 eiendommer + veiareal. Privat innspill om bolig/næring omfatter 4 av de 7 eiendommene. Rådmannen anbefaler at hele området utvikles med utgangspunkt i boligformål og supplerende næring.	
15	**Haslum/Avløs: Neslia 1, Nesveien 15** Endring fra: eksisterende boligområde Endring til: fremtidig boligområde Forslaget er delvis i tråd med private innspill, som omfatter eiendommene Neslia 1 og Nesveien 15. Rådmannen foreslår at et større område avsettes til nytt boligområde, og foreslår krav om felles planlegging.	

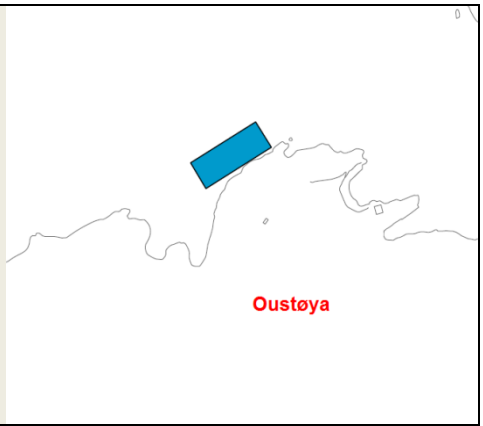
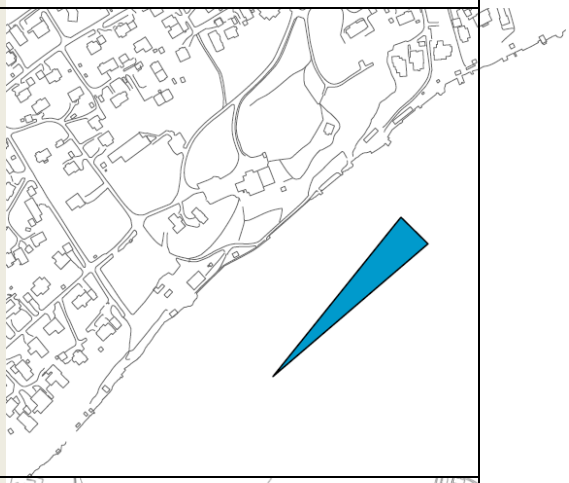
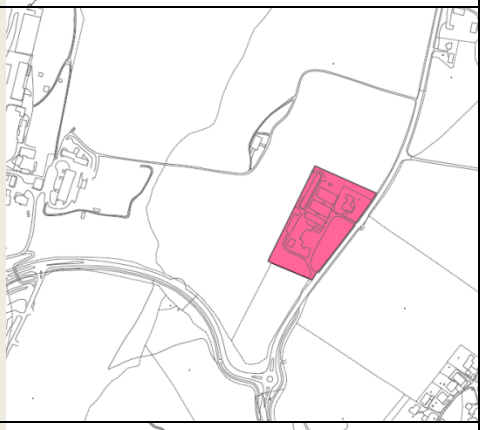
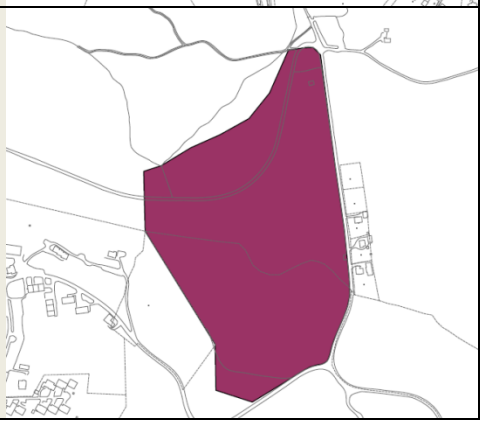
16	**Haslum/Avløs: Kirkeveien, nytt boligområde** Endring fra: eksisterende boligområde Endring til: fremtidig boligområde Rådmannen foreslår transformasjon til boligbebyggelse med høy utnytting, i tråd med senteranalysen	
17	**Haslum/Avløs: Løkeberg – ny skole** Endring fra: eksisterende LNF Endring til: fremtidig tjenesteyting Rådmannen foreslår at det avsettes areal til offentlig tjenesteyting som del av en større utbygging på Haslum/Avløs	
18	**Haslum/Avløs: Solberg – nytt idrettsanlegg, aktivitetsareal** Endring fra: eksisterende LNF Endring til: fremtidig idrettsanlegg, grønnstruktur Rådmannen foreslår at det avsettes areal til idrettsanlegg og grønnstruktur/aktivitetsareal som del av en større utbygging på Haslum/Avløs	
	Kolsås	
19	**Kolsås: Utvidelse av sentrumsområde** Endring fra: eksisterende boligområde, trafikkareal Endring til: fremtidig sentrumsformål, hensynssone krav om felles planlegging Senteranalysen anbefaler utvidelse av eksisterende senterområde mot syd. Rådmannen anbefaler utvidelse både mot nord og syd.	

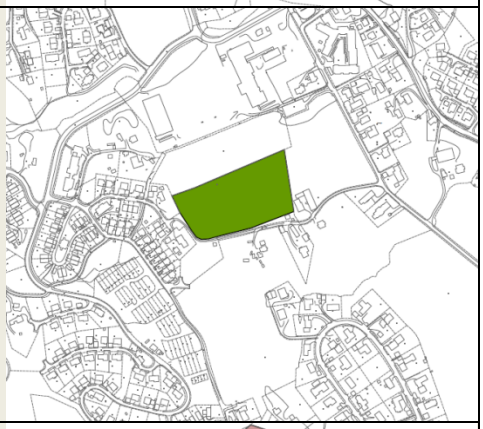
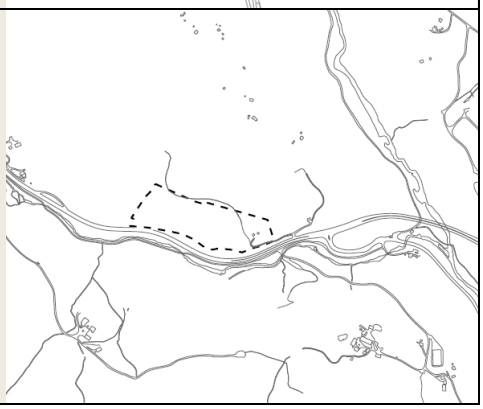
20	**Kolsås: Løken gård + hagesenter, nytt boligområde** Endring fra: eksisterende LNF, erverv Endring til: fremtidig boligområde, hensynssone felles planlegging Rådmannen foreslår at området bygges ut med tett boligbebyggelse.	
21	**Kolsås – ny skole** Endring fra: eksisterende LNF Endring til: fremtidig tjenesteyting Rådmannen foreslår at det avsettes areal til offentlig tjenesteyting som del av en større utbygging på Kolsås.	
	Stabekk	
22	**Stabekk: Utvidelse av sentrumsområde** Endring fra: eksisterende boligområde, trafikkareal Endring til: eksisterende boligområde, fremtidig sentrumsformål, hensynssone felles planlegging Senteranalysen anbefaler utvidelse av eksisterende senterområde mot syd. Rådmannen anbefaler i tillegg utvidelse mot nord.	
23	**Stabekk, Jernbaneveien 25** Endring fra: eksisterende boligområde, fremtidig veiareal Endring til: fremtidig sentrumsområde, eksisterende boligområde, hensynssone felles planlegging. Forslaget er delvis i tråd med privat innspill. Rådmannen forslår i tillegg at sentrumsområdet utvides ytterligere, samt at det stilles krav om felles planlegging for et større område.	

24	**Stabekk: Professor Kohts vei 77 - 87** Endring fra: eksisterende boligområde Endring til: fremtidig boligområde Det foreligger 2 private innspill innenfor området. For PK vei 85-87 ønskes endring til næringsformål. For PK vei 77-79 ønskes endring til boligformål. Rådmannen anbefaler at hele området PK vei 77 - 87 bør utvikles med utgangspunkt i boligformål.	
	Høvik	
25	**Høvik, Snoveien 17/19 – nytt boligområde** Endring fra: eksisterende boligområde Endring til: nytt boligområde Forslaget er i tråd med privat innspill.	
26	**Høvik, Markalleen - nytt boligområde** Endring fra: eksisterende boligområde Endring til: fremtidig boligområde Rådmannen foreslår transformasjon til tett boligbebyggelse i tråd med anbefalinger fra senteranalysen.	
	Lysaker	
27	**Lysaker, Granfos Næringspark** Endring fra: eksisterende erverv Endring til: kombinert formål, næring og bolig, hensynssone felles planlegging. Forslag er i tråd med privat innspill. Rådmannen foreslår i tillegg krav om felles planlegging.	

28	**Lysaker, Teleplanlokket** Endring fra: eksisterende veiareal Endring til: fremtidig næringsbebyggelse Forslaget er delvis i tråd med privat innspill, hvor det foreslås utvidelse av næringsområdet mot nord og syd. Rådmannen foreslår at næringsområdet kun utvides mot syd.	
	Eiksmarka	
29	**Eiksmarka senter** Endring fra: eksisterende boligområde Endring til: fremtidig sentrumsformål Forslaget er i tråd med privat innspill.	
30	**Eiksmarka – nytt boligområde** Endring fra: eksisterende boligområde Endring til: fremtidig boligområde Rådmannen foreslår transformasjon til tett boligbebyggelse, i tråd med anbefalinger fra senteranalysen	
31	**Eiksmarka – tennisbaner** Endring fra: eksisterende friområde Endring til: fremtidig idrettsanlegg Rådmannen foreslår at tennisbanene avsettes til idrettsformål, i tråd med faktisk bruk	

	Øvrige sentre/knutepunkter	
32	**Slependen: Slependveien 54-58** Endring fra: eksisterende boligområde Endring til: fremtidig boligområde, hensynssone felles planlegging. Forslaget er delvis i tråd med privat innspill. Rådmannen foreslår krav om samlet plan for et større område mellom jernbanen og Slependveien.	
33	**Jar, Bærumsveien 108** Endring fra: nåværende sporveisareal, nåværende friområde Endring til: nytt boligområde Forslaget er i tråd med privat innspill	
34	**Sandvika, Bjørnegård – ny skole** Endring fra: eksisterende LNF Endring til: fremtidig tjenesteyting Rådmannen foreslår at det avsettes areal til fremtidig skole i Sandvika. Området er ett av 3 alternative skoletomter.	
	Øvrige områder	
35	**Kirkerudbakken** Endring fra: eksisterende friområde Endring til fremtidig idrettsanlegg Forslaget er delvis i tråd med privat innspill. Dette omfattet i tillegg spørsmål utvidelse av Kirkerudbakken mot syd. Utvidelse mot syd avklares i KDP for Tanumplatået.	

36	**Oustøya** Endring fra: eksisterende vannareal for allment friluftsliv Endring til: fremtidig småbåthavn Forslaget er delvis i tråd med privat innspill, hvor det foreslås idrettsanlegg på land og småbåthavn i sjø. Rådmannen foreslår kun endring i sjø til fremtidig småbåthavn.	
37	**Strand småbåthavn** Endring fra: eksisterende vannareal for allment friluftsliv Endring til: fremtidig småbåthavn Forslaget er i tråd med privat innspill.	
38	**Øverland, Griniveien 405/415** Endring fra: eksisterende LNF Endring til: fremtidig tjenesteyting Forslaget er i tråd med privat innspill.	
39	**Ila, Østernvannveien – ny gravplass** Endring fra: eksisterende LNF Endring til: fremtidig grav og urnelund Rådmannen foreslår at området avsettes til fremtidig gravplass. Utvidelsen berører marka.	

40	**Kolsåsbakken – parkeringsplass** Endring fra: eksisterende boligområde Endring til: fremtidig idrettsanlegg Rådmannen foreslår at området avsettes til idrettsanlegg, i tråd med dagens funksjon som parkering for idrettsanlegget	
41	**Lommedalen – nytt idrettsanlegg** Endring fra: eksisterende LNF Endring til: fremtidig idrettsanlegg Rådmannen foreslår at eksisterende idrettsanlegg ved Lommedalen skole utvides mot sør.	
42	**Steinskogen** Endring fra: eksisterende LNF (marka) Endring til: fremtidig råstoffutvinning Forslaget er i tråd med privat innspill om utvidelse av uttaksområde for Steinskogen pukkverk. Utvidelsen berører marka.	
43	**Bjørum – bestemmelsesområde** Krav om regulering – midlertidig gjenvinningsanlegg Rådmannen foreslår at området kan reguleres til midlertidig gjenvinningsanlegg.	

44	**Lommedalen, Johnsrud golfbane - bestemmelsesområde** Krav om regulering – golf Rådmannen foreslår at eksisterende golfbane reguleres til formål golf.	

Forslag til plankart, bestemmelser og retningslinjer

Plankart

Plankart og bestemmelser er utarbeidet etter ny plan- og bygningslov, og skiller seg derfor fra gjeldende plan på en del områder. Formål og tegneregler for utforming av plankartet er endret. Plankartet er denne gangen utformet med en høyere detaljeringsgrad. Det betyr at kommuneplanen i større grad enn før gjenspeiler reguleringssituasjonen. Etter Rådmannens vurdering gir dette større lesbarhet, og det blir lettere å se viktige sammenhenger og strukturer i plankartet.

Ny struktur på bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel skal legges til grunn ved kommunens behandling av planforslag og søknader om tiltak. Retningslinjene utfyller bestemmelsene og angir viktige hensyn og tema for saksbehandlingen.

Bestemmelsene er utformet etter ny planlov (PBL 08) og skiller seg fra gjeldende bestemmelser ved at strukturen i lovteksten i stor grad speiles i bestemmelsenes oppbygging. Hensikten med ny oppbygging er primært å øke lesbarheten og synliggjøre koblingen mot lovteksten.

Bestemmelsene inneholder nå 4 hovedkapitler:

- Generelle bestemmelser og retningslinjer
- Bestemmelser og retningslinjer for arealformål
- Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner

Ved utforming av bestemmelsene er det lagt vekt på å unngå bestemmelser om forhold som er regulert i annet lovverk eller i teknisk forskrift (TEK). Dette har blant annet ført til at gjeldende bestemmelser om universell utforming er tatt ut, da dette er ivaretatt i TEK.

Kommunens vedtekter er gjennomgått og er nå en del av kommuneplanens bestemmelser.

Vesentlige endringer i bestemmelser og retningslinjer

Endringer i bestemmelser om plankrav
Gjennom arbeidet med kommuneplanens samfunnsdel ble det avdekket et behov for større styring av hvor nye boliger bygges i kommunen. Arealstrategien har fulgt opp ved å slå fast at:

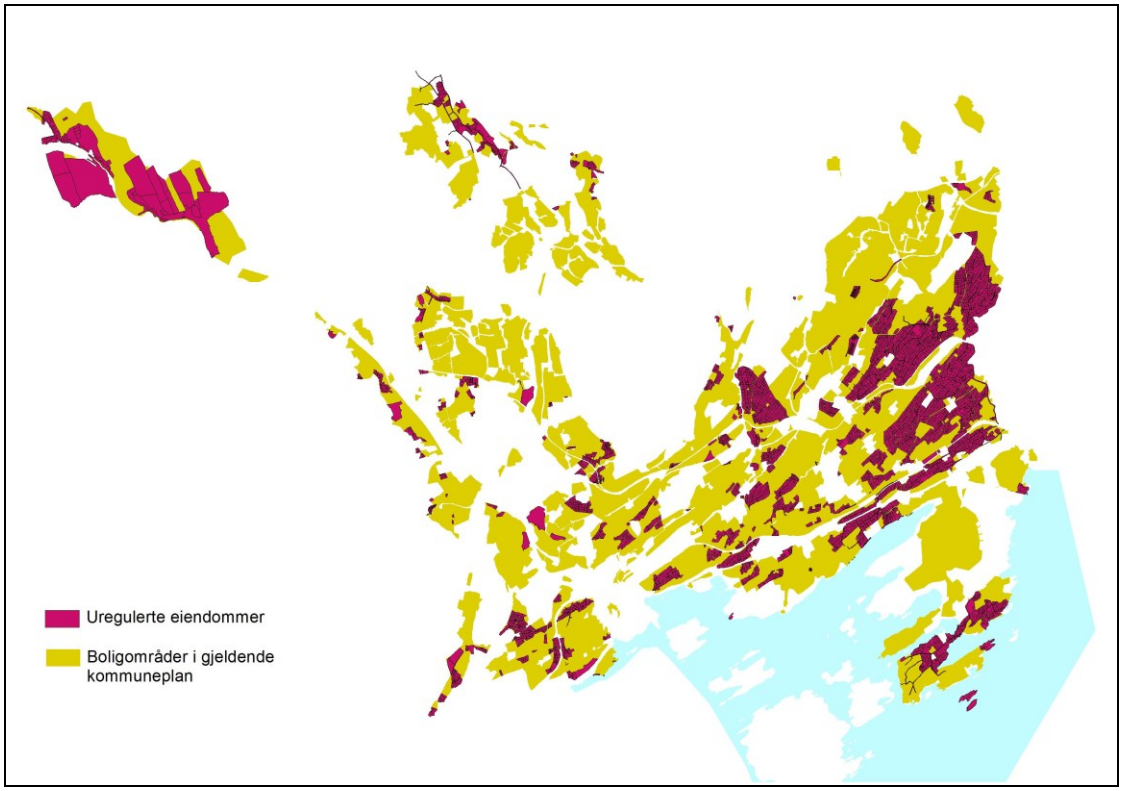
- Kommunen skal styre boligbyggingen mot fortetting i utvalgte områder og begrense fortetting i resten av kommunen.

Større styring av boligbyggingen foreslås i kommuneplanen på i hovedsak to måter. Stimulering av boligbygging ved å utpeke strategiske utbyggingsområder som følges opp

med arealer til blant annet offentlig tjenesteyting. Redusere boligbygging gjennom endringer i reguleringspraksis og endringer i kommuneplanbestemmelsene. Sistnevnte er fulgt opp i forslag til nye bestemmelser ved at:

- Dagens unntak fra plankravet for småhusbebyggelse med inntil 4 boenheter er fjernet.
- Det innføres plankrav for alle nye boenheter, med unntak for sekundærleiligheter inntil 55m².
- I regulerte strøk endres dagens harmoniseringsregler noe, slik at reguleringsplanene styrkes som hjemmelsgrunnlag.

Krav om reguleringsplan for nye boliger vil først og fremst berøre grunneiere i uregulerte strøk. I Bærum finnes ca. 28 000 grunneiendommer som ligger innenfor boligformålet i gjeldende arealdel. Av disse er ca. 7000 i uregulerte strøk, hovedsakelig i østre Bærum. Kartet under viser lokaliseringen av uregulerte boligeiendommer i Bærum.



Forholdet til reguleringsplaner

Forslaget til nye bestemmelser innebærer også en forsterkning av gjeldende reguleringsplaner som hjemmelsgrunnlag. Erfaringen fra gjeldende arealdel er at det foregår en relativt stor fortetting innenfor regulerte områder, der fortettingen overskrider det som opprinnelig var forutsatt ved regulering. Hovedårsaken ligger i gjeldende arealdels bestemmelser som tillater utnyttelse % BYA 20 % i alle planer vedtatt før 1.1.1980.

I byggesaker har det vist seg juridisk utfordrende å opprettholde viktige planelementer i de eldre reguleringsplanene. Spesielt gjelder dette antall hus pr eiendom og tomtedelinger. Konsekvensen er en «planløs» fortetting i planlagte, regulerte områder,

noe som medfører stort press på teknisk og sosial infrastruktur og estetisk forringelse av eldre boligområder.

Reguleringsplanene foreslås derfor styrket ved at:

- Dagens bestemmelse om at utnyttelse % BYA 20 % gjelder for planer der bebyggelsen er vist sjablongmessig tas ut.
- Det presiseres at boligtype, antall boenheter, delelinjer og andre planelementer vist i reguleringsplaner gjelder
- Det ikke tillates deling eller etablering av nye boenheter utover det som reguleringsplanen åpner for.
- Utnyttelse % BYA 20 % gjelder som før for planer eldre enn 1.1.1980, men kun der det ikke foreligger detaljert plankart.

Byggegrense mot sjø
I gjeldende arealdel er bestemmelser om byggegrense mot sjø utformet slik at byggegrenser i reguleringsplanene gjelder, uansett vedtakstidspunkt. I uregulerte strøk langs sjø gjelder 30 meters byggegrense.

Bestemmelsen avløste bestemmelse i kommuneplan 2002 – 2020, der 30 meters byggegrense mot sjø i gjaldt alle områder, med unntak av områder der reguleringsplan eller bebyggelsesplan angir strengere byggegrense.

Det aller meste av strandsonen er regulert, hvilket betyr at i de fleste byggesaker vil reguleringsplanen være bestemmende for byggegrense mot sjø.

Rikspolitiske retningslinjer for planlegging (RPR) i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen trådte i kraft i 9.7.1993, og er lagt til grunn for senere reguleringsplaner i kystsonen. Flertallet (66 %) av reguleringsplaner i kystsonen er imidlertid vedtatt før 1993, og kan følgelig være utarbeidet uten de mål og føringer fastlagt i RPR.

Statlige planretningslinjer (SPR) for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen ble fastsatt i 2008 og gjelder i 100-metersbeltet langs sjøen. RPR for Oslofjordregionen videreføres i de nye retningslinjene. I forbindelse med kommuneplanen skal strandsonen vurderes i lys av føringene i SRP.

For å bringe kommuneplanen i tråd med overordnede føringer for planlegging i strandsonen foreslås at bestemmelsene slik de fremsto i KP 2002-20 igjen gjøres gjeldende for uregulerte områder og områder som ble regulert før innføringen av RPR for Oslofjordregionen (9.7.1993). Det betyr at byggegrensen på 30 meter gjeninnføres, med unntak av der reguleringsplaner/bebyggelsesplaner har strengere byggegrense.

Områder som er regulert etter 1993 skal være i tråd med RPR for Oslofjordregionen, og her gjelder byggegrensen i reguleringsplanene.

Hensynssone samlet planlegging
Ny planlov gir anledning til å definere områder som skal undergis felles planlegging og at det skal brukes særskilte gjennomføringsvirkemidler. Kravet om felles planlegging vil være et vilkår for at hele eller deler av utbyggingsområdet kan tas i bruk. Kravet sikrer at ulike forslagsstillere innenfor sonen må samarbeide om planutarbeidingen.

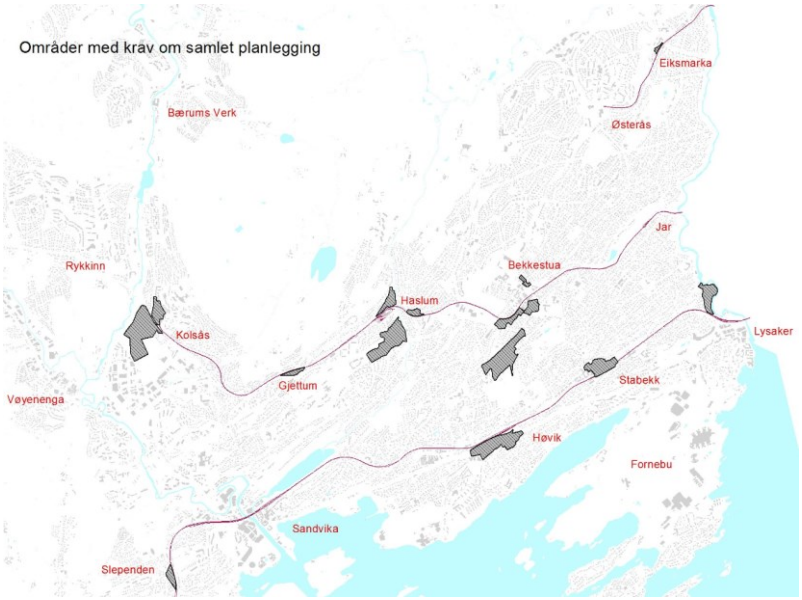
Hensikten med hensynssonen er å sikre en helhetlig planlegging i områder som har særskilte planmessige utfordringer. I hovedsak er hensynssonen lagt i foreslåtte utbyggingsområder som:

- Arealmessig er av en størrelse som tilsier et samarbeid mellom kommunen og grunneiere/utbyggere for å sikre viktige samfunnsinteresser gjennom utbyggingen
- Er beliggende i områder med kompliserte, planmessige sammenhenger.

I alt foreslås 15 hensynssoner av denne typen. Følgende bestemmelser er knyttet til hensynssonen:

§ 33 Bestemmelser for hensynssone med krav om felles planlegging (pbl § 11-8 e)

§ 33.1
Innenfor områder angitt som hensynssoner skal det gjennomføres en samlet områderegulering før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.



Retningslinjer for områderegulering

- Ny bebyggelse nær sentre og knutepunkter/stasjoner på bane skal ha høy tetthet
- Gode gang- og sykkelforbindelser til nærmeste senter/knutepunkt/stasjon skal ivaretas
- Behov for arealer til offentlig tjenesteyting skal ivaretas
- Sammenhengende grønnstruktur skal ivaretas og styrkes
- Områdets særpreg, historiske trekk, viktige kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas
- Det skal utformes rekkefølgebestemmelser som ivaretar hensyn til kapasitet på offentlig tjenesteyting og teknisk infrastruktur

Vedlegg

- Plankart – kommuneplanens arealdel 2015-30 (dokument 1786388)
- Bestemmelser og retningslinjer (dokument 2135764)
- Konsekvensutredning av utvalgte innspill (dokument 2363347)
- ROS-analyse av forslag til arealbruksendringer (dokument 2363383)
- Vurdering av innspill til arealbruksendringer (dokument 2365326)
- Vurdering av planer i strandsonen (dokument 2374692)
- Senteranalyse for Bærum kommune (dokument 2279226)