



Dato: 19.10.2017 Arkivkode: N - 010.1 Bilag nr: Arkivsak ID: 16/37785 J.post ID: 17/218887
Saksbehandler: Terje Hansen
Saksansvarlig: Terje Hansen

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	26.10.2017	174/17
Planutvalget	08.03.2018	053/18
Formannskapet	21.03.2018	046/18
Kommunestyret	04.04.2018	023/18

Kommuneplanens arealdel 2017-2035. 2 gangsbehandling

Kommunestyret-04.04.2018- 023/18

Vedtak:

Kommuneplanens arealdel 2017- 35 med tilhørende planbeskrivelse (dok 3747734), plankart (dok 3747431), og bestemmelser/retningslinjer (dok 3747451) vedtas med endringer/tillegg som fremkommer av behandlingen, se eget skjema.

Nye områder for boligbebyggelse og tjenesteyting på Østre Jong/Bjørnegård unntas rettsvirkning jf. PBL § 11-16 inntil innsigelser er avklart.

Områder for ny boligbebyggelse på Avtjerna unntas rettsvirkning jf. PBL § 11-16 inntil innsigelser er avklart.

Arbeid med planmessig vurdering av områder innenfor langsiktig vekstgrense prioriteres frem mot neste revisjon av kommuneplanens arealdel.

Formannskapet-21.03.2018- 046/18

Innstilling:

Kommuneplanens arealdel 2017- 35 med tilhørende planbeskrivelse (dok 3747734), plankart (dok 3747431), og bestemmelser/retningslinjer (dok 3747451) vedtas med endringer/tillegg som fremkommer av behandlingen, se eget skjema.

Nye områder for boligbebyggelse og tjenesteyting på Østre Jong/Bjørnegård unntas rettsvirkning jf. PBL § 11-16 inntil innsigelser er avklart.

Områder for ny boligbebyggelse på Avtjerna unntas rettsvirkning jf. PBL § 11-16 inntil innsigelser er avklart.

Arbeid med planmessig vurdering av områder innenfor langsiktig vekstgrense prioriteres frem mot neste revisjon av kommuneplanens arealdel.

Vedtak:

Ny grøntstruktur - forslag til endringer i plankart:

Rådmannen bes til behandlingen i kommunestyret utarbeide en oversikt over eiendomsforholdene til disse områdene.

Planutvalget-08.03.2018- 053/18

Innstilling:

Kommuneplanens arealdel 2017- 35 med tilhørende planbeskrivelse (dok 3747734), plankart (dok 3747431), og bestemmelser/retningslinjer (dok 3747451), med de endringer som fremkommer av behandlingen på eget skjema, vedtas.

Nye områder for boligbebyggelse og tjenesteyting på Østre Jong/Bjørnegård unntas rettsvirkning jf. PBL § 11-16 inntil innsigelser er avklart.

Områder for ny boligbebyggelse på Avtjerna unntas rettsvirkning jf. PBL § 11-16 inntil innsigelser er avklart.

Arbeid med planmessig vurdering av områder innenfor langsiktig vekstgrense prioriteres frem mot neste revisjon av kommuneplanens arealdel.

Planutvalget-26.10.2017- 174/17

Vedtak:

Saken behandles over to møter. Spørsmål og innspill i dette møtet. Realitetsbehandling, sannsynligvis på nyåret 2018.

Rådmannens forslag til vedtak:

Kommuneplanens arealdel 2017- 35 med tilhørende planbeskrivelse (dok 3747734), plankart (dok 3747431), og bestemmelser/retningslinjer (dok 3747451) vedtas.

Nye områder for boligbebyggelse og tjenesteyting på Østre Jong/Bjørnegård unntas rettsvirkning jf. PBL § 11-16 inntil innsigelser er avklart.

Områder for ny boligbebyggelse på Avtjerna unntas rettsvirkning jf. PBL § 11-16 inntil innsigelser er avklart.

Arbeid med planmessig vurdering av områder innenfor langsiktig vekstgrense prioriteres frem mot neste revisjon av kommuneplanens arealdel.

SAKEN I KORTE TREKK

Rådmannen legger frem forslag til ny arealdel til kommuneplanen til 2.gangsbehandling. Planforslaget var til 1.gangsbehandling i Planutvalget 15.12.2016 (sak 198/16) og i Formannskapet 17.1.2017 (sak 005/17).

Forslag til ny arealdel er basert på vedtatt planprogram (juni 2016) og kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi (desember 2016). Vedtatt Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus har gitt viktige føringer.

Arbeid med planstrategi og planprogram for revisjon av kommuneplanen ble igangsatt relativt kort tid etter vedtaket av gjeldende arealdel i juni 2015. Hensikten med den raske revisjonen var primært å fase inn revisjon av arealdelen tidligere i kommunestyreperioden, samt å fange opp behov for justeringer av planen. Det er derfor forutsatt at revisjonen skal være begrenset.

Samtidig med høring av planstrategi og planprogram ble det åpnet for innspill til endring av kommuneplanens arealdel. Kommunen mottok om lag 60 innspill. Disse ble vurdert av rådmannen og lagt frem for politisk behandling. Med bakgrunn i 1.gangsbehandlingen har 21 forslag til nye utbyggingsområder samt 16 forslag til ny grønnstruktur vært på høring.

Planforslaget består av plankart, bestemmelser og retningslinjer, planbeskrivelse og konsekvensutredning. I tillegg er det utarbeidet flere fagnotater som også er en del av planen. Flere av dokumentene i planen er bearbeidet på bakgrunn av høringsuttalelser.

Hovedtrekk i planforslaget

Forslag til ny arealdel til kommuneplanen bygger på vedtatt arealstrategi og viderefører hovedtrekkene i arealdelen fra 2015. Kommunens arealpolitikk står overfor store utfordringer knyttet til klima, befolkningsvekst, stort utbyggingspress, økt transportbehov og stort kommunalt investeringsbehov. Vekst, utbygging og urbanisering skal gjennomføres og balanseres med hensyn til bærekraft, stedsidentitet, vern av naturmangfold og matjord, kulturminner og kulturmiljøer.

Kommuneplanen legger til grunn at den regionale befolkningsveksten fortsetter, og at folketallet i Oslo og Akershus kan øke med 320 000 de neste 20 årene. I dette perspektivet vil behovet for boliger, arbeidsplasser, rekreasjonsområder og gode transportløsninger øke. Utfordringene krever løsninger som også går på tvers av administrative grenser.

Det er likevel grunn til å følge befolkningsutviklingen nøye. Befolkningsveksten er i hovedsak drevet av fødselsoverskudd og innvandring, med hovedvekt på innvandring. Økonomiske konjunkturer har betydning for innvandringen, og vedvarende perioder med lavkonjunktur kan medføre lavere befolkningsvekst enn forventet.

Forslaget til ny arealdel følger opp arealstrategien og vektlegger styring av ny utbygging til hovedutbyggingsretningene samt til sentre og knutepunkter langs banetraseene. Utbyggingsrekkefølgen er fastlagt i planens bestemmelser. Sammen med rekkefølgekrav sikrer dette at utbyggingen følges opp med tilstrekkelig samfunnservice og teknisk og grønn infrastruktur.

Nytt i denne planen er et større fokus på fordeling av veksten på de ulike utbyggingsretningene. Vekstfordelingen er en viktig forutsetning for langsiktig vekstgrense. Rådmannen foreslår at 70% av fremtidig bolig- og næringsvekst tas ved utbygging i Sandvika, på Fornebu og på Lysaker. De øvrige 30% fordeles på øvrige sentre og knutepunkter i kommunen. Av disse foreslås størst vekst på Bekkestua og Høvik.

Når det gjelder boligbygging bygger arealdelen på vekstforutsetningene i Langsiktig driftsanalyse og investeringsplan (LDIP), hvor det er lagt til grunn en gjennomsnittlig årlig boligbygging på ca 800 boliger pr. år. Hoveddelen av dette utbyggingsvolumet ligger inne i gjeldende arealdel. Ut fra dette anbefaler rådmannen til sluttbehandling 13 forslag til nye utbyggingsområder for bolig/næring og 14 forslag til ny grønnstruktur. Samtlige forslag som har vært på høring kan vedtas. Noen av områdene er det knyttet innsigelse til. Dette er nærmere beskrevet senere i saken.

I forbindelse med Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RPAT) forventer regionale myndigheter at kommuneplanen definerer en langsiktig avgrensning av de prioriterte vekstområdene. Planforslaget inneholder et forslag til langsiktig avgrensning av Fornebu/Lysaker, Sandvika, Bekkestua, Høvik og Fossum. Avgrensingen bidrar til å gi forutsigbarhet om hvor kommunen ønsker at veksten skal komme innenfor hovedutbyggingsretningene. Avgrensingen skal ha et langsiktig perspektiv, noe som kan bety at områder innenfor grensen ikke utvikles på kort sikt.

Arealdelen definerer områder som skal undergis felles planlegging før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Felles planlegging kan være områderegulering eller utvidet planprogram med strategier for en helhetlig utvikling av det aktuelle området. Kravet sikrer at ulike forslagsstillere innenfor området må samarbeide om en plan. I alt foreslås krav om felles planlegging for 11 nye områder, konsentrert til Sandvika, Lysaker, Bekkestua og Høvik.

Gjennom Stortingets vedtak av klimaforliket og gjeldende Nasjonal Transportplan (NTP) er det besluttet en nasjonal målsetning om at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Målsetningen er en forutsetning for byvekstavtalene mellom kommuner, fylkeskommune og stat om finansiering av et mer miljøvennlig transporttilbud i storbyområdene. Videre er mobilitet et hovedtema i rådmannens forslag til klimastrategi, med mål om at andelen reiser med kollektiv, sykkel og gange skal være 60% i 2025 (J Post ID . [17/173496](#)). Klimastrategien er sendt på høring. Kommuneplanens primære virkemiddel for å oppnå disse målene er oppfølging av arealstrategien. I tillegg foreslås enkelte innstramninger i parkeringsnormen, spesielt knyttet til arbeidsreiser.

Bærums blågrønne struktur er svært viktig for biologisk mangfold, folkehelse, friluftsliv og rekreasjon. Arbeidet med å sikre den blågrønne strukturen er videreført i arealdelen. Biologisk viktige områder foreslås sikret som grønnstruktur med bruk av arealformål eller hensynssone. Utvalgte høydedrag foreslås sikret som landskapsområder med bruk av hensynssone. I tillegg foreslås åpning av flere bekker og sikring av utvalgte smett og snarveier.

Når det gjelder kommuneplanens bestemmelser foreslås en del endringer og justeringer. For å unngå unødig spekulasjon rundt tomtestørrelse, foreslås kravet for tomannsboliger hevet fra 700m² til 800m² pr. boenhet. For å tilrettelegge for knutepunktsutvikling foreslås justeringer av støybestemmelsene og utvidelse av avvikssonene for støy. Bestemmelser om handel foreslås utvidet slik at områder definert som knutepunkter faller inn under samme vilkår som sentrumsområder.

Vedlegg:

Planbeskrivelse 2 gangsbehandling kommuneplanens arealdel 2017-2035	3747734
Plankart til 2 gangsbehandling Kommuneplanens arealdel 2017-2035	3747431
Bestemmelser til 2 gangsbehandling Kommuneplanens arealdel 2017-2035	3747451
KU og ROS-analyse av innkomne innspill - 2 gangsbehandling kommuneplanens arealdel 2017-2035	3748047
Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse for Asker og Bærum - 2 gangsbehandling kommuneplanens arealdel 2017-2035	3748050
Langsiktig Vekstgrense 2 gangsbehandling kommuneplanens arealdel 2017-2035	3747736
Temakart for Langsiktig Vekstgrense Fornebu	3747864
Temakart for Langsiktig Vekstgrense Sandvika	3747855
Temakart Langsiktig Vekstgrense Bekkestua	3747875
Temakart for Langsiktig Vekstgrense Høvik	3747879
Temakart for Langsiktig Vekstgrense Fossum	3747882
Masseforvaltning - 2 gangsbehandling kommuneplanens arealdel 2017-2035	3748054
Miljø, klima og klimatilpasning - 2 gangsbehandling kommuneplanens arealdel 2017-2035	3747853
Oppsummering og vurdering av eksterne innspill til Arealdelen - 2 gangsbehandling kommuneplanens arealdel 2017-2035	3748631
Oppsummering og vurdering av uttalelser etter høring - 2 gangsbehandling kommuneplanens arealdel 2017-2035	3747816
Registrerte kulturminner 1920-1940 - 2 gangsbehandling kommuneplanens arealdel 2017-2035	3748592
Transport og Mobilitet - 2 gangsbehandling kommuneplanens arealdel 2017-2035	3747851
Utfyllende vurderinger av utbygging på Østre Jong/Bjørnegård	3747754
Vurdering av Bekkeåpninger og vannspeil - 2 gangsbehandling	3747762
Vurdering av grønnsstruktur 2 gangsbehandling	3747757
Vurdering av Landskap - 2 gangsbehandling	3749501
Vurdering av skoletomter i Sandvika	3387948
Tetthet og høyde 2 gangsbehandling kommuneplanens arealdel 2017-2035	3747744
Aktsomhetskart - sekundære flomveier - kommuneplanens arealdel 2017-35	3737792
Hensynssone høyspentledninger - kommuneplanens arealdel 2017-35	3737785
Hensynssone skred - kommuneplanens arealdel 2017-35	3737783
Hensynssone flom - kommuneplanens arealdel 2017-35	3737781
Temakart for stilleområder - 2 gangsbehandling kommuneplanens arealdel 2017-2035	3748633
Temakart Registrerte kulturminner fra 1920-40 - 2 gangsbehandling kommuneplanens arealdel 2017-2035	3748635

DEL 2 – MER OM SAKEN:

Om høringen

Planforslaget har vært på høring og offentlig ettersyn i perioden 15. februar til 3. april 2017. Det er

avholdt 2 åpne høringsmøter samt en rekke særmøter med berørte i løpet av høringen og i etterkant av denne.

I løpet av høringsperioden har det kommet inn ca 120 merknader. Disse er oppsummert og kommentert i eget merknadshefte.

Rådmannen har gjort en fornyet vurdering av planforslaget med bakgrunn i høringen. Hovedtrekkene i planforslaget anbefales videreført, men enkelte endringer i plankart og bestemmelser/retningslinjer foreslås. Endringsforslagene er redegjort for i et eget avsnitt.

Innsigelser

I alt 5 instanser har fremmet innsigelser til høringsforslaget. Innsigelsene omhandler 5 ulike forhold:

- Utbygging av Avtjerna
- Utbygging av Østre Jong/Bjørnegård
- Utbygging av områder ved Seterstuveien/Konvallveien i Sandvika
- Arealbruk ved Lysaker stasjon
- Hensynssoner og bestemmelser vedr. flom og skred

Til 2.gangsbehandling er innsigelsene vedrørende flom og skred, samt arealbruk ved Lysaker stasjon, løst i samråd med innsigelsesmyndighetene. Rådmannen anbefaler heller ikke utbygging av områdene ved Seterstuveien/Konvallveien, slik at innsigelsene til disse utbyggingsforslagene foreslås imøtekommet.

Innsigelsene vedrørende utbygging av Avtjerna og Østre Jong/Bjørnegård er ikke løst. For disse områdene fremmes kommuneplanen til politisk behandling med innsigelser. Følges rådmannens anbefalinger om arealbruk, kan områdene unntas rettsvirkning og sluttbehandling av disse utsettes til innsigelsene er løst gjennom mekling og eventuell endelig avgjørelse i departementet. De delene av kommuneplanen det ikke er innsigelse til, kan sluttbehandles og vedtas.

Før en eventuell mekling kan igangsettes vedrørende Avtjerna og Østre Jong/Bjørnegård, bør det foreligge et politisk behandlet planforslag, dvs at kommuneplanen er behandlet av planutvalget og formannskapet. Kommunestyrets behandling av disse områdene bør avvete til mekling er gjennomført.

- **Akershus fylkeskommune** fremmet innsigelse til utbygging av Østre Jong/Bjørnegård med bakgrunn i områdets verdi som kulturlandskap, grønnstruktur og jordbruksareal. Fylkeskommunen fremmet også innsigelse til forslaget om 3 nye utbyggingsområder på Avtjerna.
- **Fylkesmannen i Oslo og Akershus** fremmet innsigelse til utbygging av Avtjerna, både nye områder og områder videreført fra tidligere kommuneplaner. Fylkesmannen fremmet også innsigelse til utbygging av Østre Jong/Bjørnegård samt til utbygging av områder ved Seterstuveien/Konvallveien i Sandvika.
- **Statens vegvesen** fremmet innsigelse til utbygging av Avtjerna, både nye områder og områder videreført fra tidligere kommuneplaner, samt til utbygging av områder ved Seterstuveien/Konvallveien i Sandvika. Statens vegvesen fremmet i tillegg innsigelse til det politiske forslaget til parkeringsnorm, tabell 1: parkeringsnorm for bolig, kontor og forretning.
- **Bane NOR** fremmet innsigelse til planens bruk av sentrumsformål på området nord for Lysaker stasjon.
- **Norges vassdrags- og energidirektorat** fremmet innsigelse til mangler i planen vedrørende hensynssoner og bestemmelser knyttet til flom og skred. Innsigelsen er trukket.

Til tross for innsigelser anbefaler rådmannen utbygging av Østre Jong/Bjørnegård. Sandvika er hovedutbyggingsretning i kommunen og skal ta en stor del av veksten, samtidig som arealtilfanget

er begrenset. Området er ett av to alternativer for ny skole i Sandvika. Det arbeides med å regulere skole i det nærliggende Industriveien-området, men det er fortsatt usikkerhet knyttet til denne reguleringen. Det vurderes derfor som viktig å beholde Bjørnegård-alternativet. Områdets kulturhistoriske og landbruksmessige verdier vurderes ikke som så store at utbygging av den grunn må avvises. Rådmannen foreslår at arealbruk for Østre Jong/Bjørnegård vist i høringsutkastet opprettholdes, men at formålet unntas rettsvirkning inntil innsigelsen er avklart.

Når det gjelder Avtjerna fremmes innsigelsene med bakgrunn i at utbyggingsområdene (eksisterende og nye) strider mot Regional plan for areal og transport, samt mot statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging. Fylkesmannen anser at utbygging av Avtjerna vil være i strid med RPAT retningslinje R3 der det heter at i kommuner med regionale byer skal minimum 90% av bolig- og arbeidsplassveksten skje innenfor prioriterte vekstområder. Områdene anses også å være i strid med retningslinje R4 der det står at utvikling utenfor prioriterte vekstområder bør skje innenfor allerede etablerte boligområder. Fylkesmannen mener at Avtjerna selv med togstasjon vil få et langt dårligere kollektivtilbud enn mange av områdene langs tog og banenettet i Bærum, og at Avtjerna følgelig vil bli bilbasert.

Spørsmålet om banebetjening og stasjon på Avtjerna er til avklaring gjennom statlig reguleringsplan for Ringeriksbanen. Rådmannen mener det er prematurt å realitetsbehandle spørsmålet om utbygging før en sentral premiss som banebetjening er avklart. Rådmannen foreslår at arealbruken for utbyggingsområdene på Avtjerna opprettholdes som i gjeldende plan og unntas rettsvirkning i ny plan. De tre nye områdene som ble lagt inn til 1.gangsbehandling foreslås imidlertid tatt ut. Se eget avsnitt for nærmere drøfting av innsigelsene til Avtjerna.

Dersom den politiske behandlingen resulterer i at innsigelsene vedrørende områdene ved Seterstuveien/Konvallveien ikke tas til følge, må disse også unntas rettsvirkning og omfattes av meklingsprosedyrene.

Merknader til kommunens utbyggingsstrategi

Forslag til ny kommuneplan legger opp til noe høyere vekst i boligbyggingen enn gjeldende plan. Statlige og regionale myndigheter mener likevel at Bærum bør ta en større andel av veksten enn planforslaget legger opp til. Både Fylkesmannen, Akershus fylkeskommune og Statens vegvesen viser til Bærums gode kollektivdekning, samt til de planlagte store investeringene innenfor samferdselsområdet i kommunen, som begrunnelse for sitt syn. Statens vegvesen mener Bærum må ta en vesentlig større del av veksten i Akershus enn andre kommuner.

Kommuneplanens forslag om å styre mesteparten veksten til hovedutbyggingsretningene Fornebu, Sandvika, Lysaker, Bekkestua, Høvik støttes av regionale myndigheter. Det er større skepsis til utbygging av Fossum og Avtjerna.

Ruter mener det er mulig å nå målet om nullvekst i personbiltrafikken gjennom utbygging på Fornebu, Sandvika og Bekkestua/Høvik, men at dette er vanskeligere på Fossum og Avtjerna. Fylkesmannen mener utbygging av Fossum og Avtjerna ikke er i tråd med statlig planretningslinje for bolig-, areal- og transportplanlegging, og fremmer innsigelse til Avtjerna. Oslo kommune mener at både Avtjerna og Fossum bør tas ut av kommuneplanen som fremtidige boligområder.

Bærum velforbund mener kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer er for svake til å ivareta homogene og gode boområder ved fortetting og senterutvikling. Utbyggere får for fritt

spillerom i reguleringsaker og byggesaker. Det understrekes at knutepunktstrategien er krevende for eksisterende bomiljøer.

Bærum næringsråd ønsker variert boligbygging, sterkere utbyggingstakt og at kommunen identifiserer tomter til større bedrifter rundt kollektivknutepunkter. En mer aktiv lokaliseringsstrategi for næring etterlyses, og at dette koordineres med infrastrukturbygging. Kommunen må definere hvilken type næring som skal ligge i næringsparkene og det må være forutsigbarhet om hvor handel skal etableres.

Skui vel mener «flomsletta» langs Isielva bør transformeres til et blandet bolig- og næringsområde med arealer til friluftsliv og flombuffer.

Fossum huseierforening mener utbygging på Fossum er direkte i strid med kommunens målsetninger om å være en klimaklok kommune, og foreslår at Fossum strykes som hovedutbyggingsretning. Furubakken vel understreker at veinettet i østre Bærum er sprengt og at videre utbygging vil gi problemer på alle hovedveier og villaveier.

OBOS er negativ til utbyggingsrekkefølgen i kommuneplanen, men positiv til at det ikke legges opp til store endringer i utbyggingsretningene. Boligveksten i kommunen bør være minst 900 boliger pr. år, slik at etter OBOS' syn er utbyggingstakten i kommuneplanen legger opp til fortsatt for lav.

Rådmannen mener høringen viser oppslutning om hovedtrekkene i kommunens arealstrategi som er å styre veksten først og fremst til hovedutbyggingsretningene, samt til sentre og knutepunkter langs banetraseene. Rekkefølgekravene gir føringer om at utbygging av større utbyggingsfelt må ses sammen med kommunens investeringsplan for skoler, barnehager og annen samfunnservice. Etter rådmannens oppfatning gir dette alle aktører større forutsigbarhet. I kommunens langsiktige investeringsplan er det lagt til grunn en gjennomsnittlig årlig boligbygging på 800 boliger pr. år, hvilket er et kommunaløkonomisk bærekraftig nivå. Kommuneplanens arealdel er tilpasset dette nivået.

Kommuneplanens forslag om å styre veksten primært til Fornebu, Lysaker og Sandvika er i tråd med Regional plan for areal og transport, og finner støtte blant høringsinstansene. Rådmannen merker seg større skepsis til Fossum og mulighetene for et godt nok kollektivtilbud. Iht kommunens investeringsplan skal Fossum bygges ut etter 2030. Samtidig skjer det stor utvikling innenfor miljøvennlig mobilitet, slik at området kan få andre og bedre mobilitetsløsninger når den tiden kommer.

Rådmannen er enig i synspunktene vedrørende en mer aktiv arealpolitikk for næring, og tar sikte på å utvikle kunnskap og politikk innenfor dette området frem mot neste revisjon av kommuneplanen. Forslaget om boligbygging langs Isielva er ikke i tråd med arealstrategien og anbefales ikke.

Langsiktig vekstgrense

Kommuneplanens forslag til langsiktig vekstgrense er tema i flere høringsuttalelser. Statlige og regionale myndigheter er positive til at kommunen har fulgt opp den regionale planen for areal og transport på dette punktet. Forslaget om å kun definere vekstgrenser rundt kommuneplanens hovedutbyggingsretninger støttes. Klarere metodikk og bedre dokumentasjon av grunnlaget for vekstgrensen etterlyses. Akershus fylkeskommune ber kommunen vurdere å legge vekstgrensene inn i kommuneplankartet, ikke kun vise dem i temakart.

Vekstgrensen er et viktig tema i høringsuttalelsene fra velforeninger og beboere i områder som

berøres av forslaget. Presterud vel uttrykker sin overraskelse over at vellets område på Bekkestua er innlemmet i vekstgrensen og ønsker at området beholder sitt villamessige preg. Områdets trafikkutfordringer understrekes. Furubakken vel mener vekstgrensen rundt Bekkestua er et godt tiltak, men ber om respekt for motstanden blant beboerne i Volten og Presterud allé og at ingen planer lages før alle er enige om transformasjon av området. Skanska Eiendomsutvikling AS mener kommunen må vurdere realismen i gjennomføring når arealer prioriteres for transformasjon, og mener Nadderud gård bør innenfor veksgrensen og omdisponeres til boligformål.

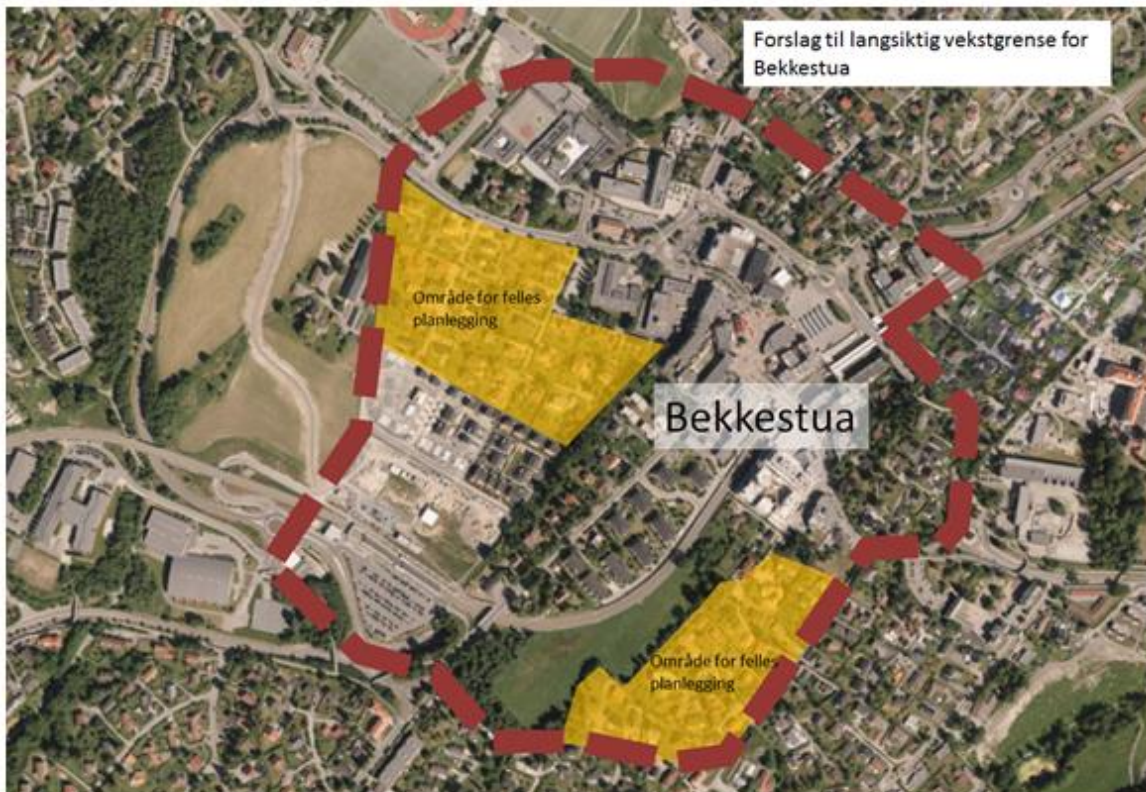
En rekke uttalelser går i mot forslaget om å innlemme småhusområdene mellom Kolsåsbanen og Kleivveien på Bekkestua innenfor vekstgrensen. Et fellesskriv på vegne av 112 naboer er blant uttalelsene. Vekstgrensen anses som et urimelig og uforholdsmessig inngrep i eiendomsretten. Det stilles spørsmålstegn ved lovligheten knyttet til fremgangsmåten som ligger til grunn for vekstgrensen, og at kommunen her foretar en «soft-ekspropriasjon» som det ikke er adgang til etter norsk rett. Det hevdes at innføring av vekstgrensen vil påføre beboerne stor usikkerhet og et økonomisk tap ved salg av eiendommene. Kommunen bes om å pålegge alle utbyggerne på Bekkestua om å samarbeide, og at viktige plantema som trafikk, grøntområder og design planlegges felles. Ved videre utbygging bør bebyggelsen begrenses til fire etasjer. En overordnet plan for Bekkestua etterspørres.

Fagerstrand vel understreker at vekstgrensen på Høvik må bidra til en skånsom overgang fra småhusbebyggelse til konsentrert bebyggelse, og at småhusbebyggelsen utenfor grensen bevares.

Innføring av vekstgrensen er et nytt virkemiddel i kommuneplanen, og rådmannen ser at grensen kan medføre en uklar planmessig situasjon for berørte grunneiere. Normalt er områder som utpekes for transformasjon avsatt med arealbruk «fremtidige boligområder» i kommuneplanen. Slike områder avsettes hovedsakelig kun der hvor det i utgangspunktet foreligger initiativ fra grunneiere om transformasjon, og hvor transformasjonen er i tråd med kommunens arealstrategi. Etter rådmannens oppfatning bidrar dette til å sikre realisme og forutsigbarhet i transformasjonsprosessene.

Vekstgrensen slik den er foreslått i høringsutkastet medfører at en del områder utpekes for langsiktig transformasjon uten at arealbruken endres til «fremtidige boligområder», og uten at det nødvendigvis foreligger initiativer fra grunneiere. Rådmannen har forståelse for at dette skaper usikkerhet blant de berørte.

For å motvirke usikkerheten har rådmannen foreslått å stille krav om felles planlegging for de områdene som er foreslått innenfor vekstgrensen, og hvor kommuneplanens arealbruk ikke er endret til «fremtidige boligområder». Dette vil bidra til å sikre en planprosess hvor alle berørte innenfor områdene inkluderes. Rådmannen vil ta initiativ til å igangsette planprosesser i de aktuelle områdene, slik at den planmessige situasjonen blir mest mulig avklart. Skissen under viser forslaget til vekstgrense for Bekkestua og hvilke nye områder som foreslås for felles planlegging.



Rådmannen mener langsiktig vekstgrense kan være et nyttig verktøy i planleggingen ved at grensen kan skape forutsigbarhet om utviklingen i de største pressområdene i kommunen. Rådmannen foreslår at vekstgrensene vist i høringsforslaget opprettholdes, med noen mindre justeringer. Vekstgrensene vil bli vurdert på nytt i forbindelse med kommende kommuneplanrevisjoner.

Blågrønn struktur

Arealstrategien legger vekt på å sikre friområder og utvikle en sammenhengende, allment tilgjengelig blågrønn struktur i byggesonen. Store deler av den blågrønne strukturen i Bærum er sikret gjennom gjeldende arealdel. Utvikling av en sammenhengende blågrønn struktur er omfattende, krevende og ikke minst langsiktig arbeid. Ved denne revisjonen foreslås en begrenset utvidelse av hovedgrønnstrukturen. Utvidelsen omfatter 24 biologisk viktige områder, 10 høydedrag med viktig landskapsvirkning, 10 bekkeåpningsområder og 4 smett/snarveier.

Naturvernforbundet er opptatt av forsvarlig forvaltning av de grønne ressursene, og glade for at kommunen bevarer flere grønne områder, men skuffet over ønsket om nedbygging av Østre Jong/Bjørnegård. Støtter arealstrategien, men forutsetter at dyrket, dyrkbar mark og biologisk viktige naturtyper skånes i disse hovedutbyggingsområdene. Varig vern av Tanumplatået er ønsket, og man er misfornøyd med at dette ikke er fulgt opp i kommuneplanen.

Bærum velforbund støtter at kommunen prioriterer grønnstruktur flere steder. Minner om at det pågår en kartlegging av friluftsområder i Bærum med utgangspunkt i en nasjonal strategi for et aktivt friluftsliv. Viktig at kommunen kartlegger og verdsetter friluftslivsområder, og at dette tydeliggjøres i arealplanen.

Asker og Bærum bondelag stiller spørsmål ved om utbygging av Østre Jong/Bjørnegård er nødvendig for å nå måltallet for boligproduksjon i planperioden. Kulturlandskapet vil bli forringet i områder som er definert som viktige kulturlandskap i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer.

Bærum elveforum påpeker at kommunen gjør en del for å ta vare på og forbedre vann og vassdrag i den urbane sonen. Det er imidlertid noe forbedringspotensial. Byggeforsbudssoenen må måles fra tiårsflommen og ikke fra bekkekanten.

Brukkerrådet for fisk fremhever at det er viktig å ta vare på flomland, at byggeforsbudssoener må håndheves i arealforvaltningen, og at bekker og vannspeil må åpnes. Det er viktig at det i vassdragene er områder som fremstår som opprinnelige uten form for inngrep, og at det foretas tiltak mot menneskeskapt erosjon.

Bærum natur og friluftsråd er stort sett fornøyd med arbeidet som er gjort i forbindelse med grønnstrukturen. Man ønsker eget temakart for grønnstruktur, inkludert turveier, sykkel, barnetråkk og snarveier. Stilleområder, hensynsone for landskap osv. er viktig for arealforvaltningen. Man viser til flere utbyggingsområder i kommuneplanen som er i strid med overordnet arealforvaltning, jordvern og arealstrategier, herunder Østre Jong/Bjørnegård, Fossum, Skui-Kveise, syd for Høvik Verk skole, Presteveien 4-6, hybelhus ved Sandviksvassdraget, Barketomten ved Lysakervassdraget og boliger syd for Øverland. Kommuneplanen bør inneholde klare mål om jordvern da det foregår betydelig nedbygging av verdifull matjord i Bærum.

Tanum vel er redd for at landskapsbildet på Tanumåsen kan endres dersom Staversletta blir utbygd. Furubakken vel mener at utbyggere får for stort spillerom og at kommunen stiller for få krav til tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Ønsker at bestemmelsene i § 7 Arkitektur, kulturminner og landskap styrkes da dette er viktige kriterier når planer kommer til vurdering. Det samme gjelder bestemmelser som omhandler de karakteristiske åsryggene med vegetasjon, blågrønn struktur og stille områder.

Jongsåsen Vel og FAU ved Jong skole er fornøyd med at «Hundejordet» er blitt grønnstruktur. Den nye gangveien fra Kjørbo Vest til Jong blir det grønne området en del av en «grønn korridor» fra Sandvika i retning Jong og de mer landlige områdene mot Tanum. Det blir kjørt opp skiløyper på Hundejordet og det kan bli en del av en løperunde. FAU ved Jong mener at området må ivaretas slik at det på sikt kan benyttes til skoleformål.

Grunneiere av Marie Michelets vei 8/Ing. Hoels vei 44 ønsker utbygging og har utarbeidet et prosjekt hvor hensyn til grønn profil og intensjon med hensynsone for landskapet skal være ivaretatt. Det er intensjonen at prosjektet kan utføres med bruk av sunne materialer og fremtidsrettede energitiltak slik at det vil fremstå som et positivt tilskudd til miljøet.

Grunneier av Plahteskogen 12 og 14d mener det er viktig å bruke arealformål med fornuft da grunneier kan miste mye av sin eierrådighet uten av det kompenseres for. Mener det er tvilsomt om det er juridisk adgang til å vedta totalvern av små arealer i byggesonen ved å benytte formålet grønnstruktur. Grunneier viser til en undersøkelse foretatt av Asplan Viak i juli 2017 hvor det konkluderes med at det aktuelle området pr. i dag ikke er dokumentert til å ha såkalt B-verdi (viktig biologisk verdi). Funn av rødlistearter, helst sopp, vil kunne endre verdisetningen, men krever ytterligere undersøkelser. Rapporten stiller spørsmålstegn ved om området er en kalkskog. Med bakgrunn i rapporten mener grunneier forslaget om grønnstruktur for Plahteskogen må trekkes.

Grunneier ved Stasjonsveien på Blommenholm ønsker reduksjon av område avsatt til grønnstruktur ned mot Øverlandselva. Dette er tett og falleferdig skog, ikke grønnstruktur. Båndlegging av eiendommen er inngripende i eiendomsretten og særlig når det er uten kompensasjon. Ber om at

grønnstruktur reduseres slik at en større del av eiendommen kan reguleres til f.eks. boligformål. Rådmannen merker seg at flere høringsinstanser er positive til målsetningene om å sikre en sammenhengende blågrønnstruktur i Bærum. Utfordringene med arbeidet er størst når man diskuterer konkrete arealer, der hensyn til vern av den blågrønnstrukturen må veies opp mot grunneieres rett til å utnytte sin eiendom.

Rådmannen er enig i behovet for et sterkt jordvern. Jordbruksområdene i Bærum ligger i hovedsak utenfor kommuneplanens strategiske utbyggingsområder. Det vil derfor være naturlig å prioritere vern i de fleste utbyggingsaker som kommer i konflikt med jordvernet. I noen tilfeller kan det være aktuelt å prioritere utbygging foran vern. Dette er først og fremst aktuelt i utbyggingsaker som faller innenfor de strategiske utbyggingsområdene. Etter rådmannens oppfatning er prioritering av utbygging på Østre Jong/Bjørnegård et eksempel på dette.

Rådmannen vil ikke anbefale at byggeforbudssone måles fra 10-årsflommen. Hensyn til flom er ivaretatt gjennom bruk av hensynssoner med tilhørende bestemmelser, samt generelle avstandskrav.

Hundejordet ved Jong skole ble i høringsforslaget avsatt til grønnstruktur. Rådmannen mener dette ikke ivaretar det langsiktige behovet for utvikling av Jong skole. Hundejordet er en del av et viktig grøntdrag, og foreslås ivaretatt gjennom bruk av hensynssone grønnstruktur.

Forslaget om hensynsone landskap i Marie Michelets vei foreslås opprettholdt. Høydedraget er markant, eksponert og bør bevares. En hensynssone er ikke det samme som byggeforbud, men stiller særskilte krav til at landskapshensyn ivaretas ved utbygging. Det foreslåtte tiltaket ligger en en bratt skråning, og kan være krevende å gjennomføre samtidig som landskapet skal ivaretas.

Rådmannen viser til forelagt dokumentasjon vedrørende biologisk verdi på området foreslått til grønnstruktur i Plahteskogen på Høvik. Her synes vilkårene for vern ikke å være tilstede. Rådmannen foreslår at grønnstrukturformålet tas ut.

Forslaget om å redusere bredden på grønnstrukturen i tilknytning til Øverlandselva ved Stasjonsveien anbefales ikke. Det aktuelle området ligger i en del av kommunen hvor man iht. arealstrategien skal begrense boligbyggingen.

Nærmere om hovedutbyggingsretningene – Sandvika

Byutvikling i Sandvika er en prioritert oppgave for kommunen. Områderegulering for Sandvika sentrum er vedtatt og legger til rette for omfattende transformasjon og fortetting av sentrumsområdet. Arbeid med områderegulering for Hamang og Industriveien pågår.

Statens vegvesens arbeid med ny E16 vil være ferdig ca. 2020. Dagens motorvei over Hamangsletta vil da være fjernet og erstattet med et lokalt veisystem som muliggjør byutvikling i disse områdene. Ny barneskole i Sandvika skal være på plass i 2024.

Ved denne revisjonen har kommuneplanen fokusert på transformasjon og byutvikling i områdene vest for Sandvika vest (Jongsåsveien, Sandviksveien). For å oppnå gode, helhetlige løsninger stilles krav om felles planlegging i disse områdene. Videre anbefaler Rådmannen at høringsforslaget om å avsette Østre Jong/Bjørnegård til utbyggingsformål bolig/tjenesteyting opprettholdes. Det stilles krav om felles planlegging for dette området.

Statens vegvesen vil tidlig i 2018 igangsette planarbeid for ny E18 forbi Sandvika. Et premiss for planarbeidet er ny E18 i tunnel under Sandvika fra Ramstadsletta til Slependen. Dette vil gi nye muligheter for å styrke Sandvikas tilknytning til fjorden. Rådmannen vil derfor igangsette et arbeid med å utforske mulighetene for byutvikling langs sjøfronten. Dette arbeidet vil være et viktig innspill til vegvesenets planer for E18. I kommuneplanen er det foreslått krav om felles planlegging for hele sjøfronten.

Rådmannen har foreslått en langsiktig vekstgrense for Sandvika som strekker seg fra Franzefoss sitt steinbrudd i nord til sjøfronten fra Sjøholmen til Bjørnsvika. Vekstgrensen følger i hovedsak områdene som er avsatt til byutvikling i gjeldende kommuneplan. Unntakene er Østre Jong/Bjørnegård og sjøfronten. Vekstgrensen er dimensjonert slik at Sandvika kan ta ca 30% av veksten i planperioden. Byutvikling i sjøfronten er imidlertid ikke med i dimensjoneringsgrunnlaget, da hoveddelen av gjennomføringen antas å ligge utenfor planperioden. For å understreke betydningen av sjøfronten har Rådmannen likevel valgt å inkludere områdene innenfor vekstgrensen.

Fornebu

Det pågår arbeid med revisjon av gjeldende kommunedelplan på Fornebu. Et planforslag vil legges frem for 1.gangsbehandling på nyåret 2018. Fornebubanen med sine tre nye metrostasjoner er et sentralt nytt premiss for planleggingen på Fornebu. Høyere utnyttning og mer bymessig utforming i områdene nær stasjonene ligger til grunn for planarbeidet så langt.

Arbeid med regulering av friluftstøya i Lysakerfjorden utenfor Fornebu er igangsatt. Et planprogram har vært på høring, og planforslaget forventes til 1.gangsbehandling i løpet av 2018.

Rådmannen foreslår endring av arealformål for områdene i tilknytning til lokket over Snarøyveien, det såkalte «Teleplan-lokket». Her foreslås arealbruken endret fra næring til kombinert formål bolig/næring. For dette området pågår det et arbeid med et utvidet planprogram med byplangrep. Arbeidet har reist spørsmål om området ved den nye metrostasjonen (Fornebuporten) bør få status som lokalsenter i kommuneplanens senterstruktur. Rådmannen mener arbeidet med revisjon av kommunedelplanen viser at områdene ved de nye metrostasjonene bør utformes med blandede formål med vekt på næring, forretning, tjenesteyting, kultur osv. Det kan derfor være hensiktsmessig at alle metrostasjonene på Fornebu inngår i senterstrukturen. Rådmannen mener imidlertid dette spørsmålet bør avklares i den reviderte kommunedelplanen for Fornebu, og tas inn i arealdelen ved neste revisjon.

Lysaker

Lysaker er et viktig kollektivknutepunkt og regionalt tyngdepunkt for næringsvirksomhet. Oslo og Bærum kommuner samarbeider om planlegging gjennom arbeidet med VPOR (veiledende plan for offentlige rom). Planen sendes på høring høsten 2017. Etablering av flere og bedre offentlige rom, parker og bedre tilrettelegging for fotgjengere og syklister er viktige elementer i planen. Begge kommuner ønsker å utvikle Lysaker mer bymessig med en blanding av boliger og næringsvirksomhet.

Statens vegvesen samarbeider med Bærum og Oslo kommuner om en reguleringsplan for Lysaker knutepunkt. Hensikten med planarbeidet er å etablere en ny bussterminal på nordsiden av E18, samt å tilrettelegge for byutvikling i de sentrale områdene nær stasjonen.

Lysaker er omfattet av langsiktig vekstgrense for Fornebu/Lysaker. Rådmannen foreslår endringer av arealformål på Lysaker stasjon for å ivareta Bane NORs behov for å utvide jernbanen med 2 nye spor.

Bekkestua

Gjeldende kommuneplan la til rette for betydelig transformasjon i Bekkestua-området og medførte oppstart av en rekke reguleringsplaner som nå er under arbeid. Planarbeidene omfatter ny sentrumsbebyggelse nordvest for dagens sentrum, samt ny, tettere boligbebyggelse sør for sentrum. Et nytt boligområde og ny barneskole er under planlegging på Balllerud sør for Bekkestua. Ved denne revisjonen foreslår Rådmannen to nye transformasjonsområder, Bærumsveien 190 mfl. og Gjøannes stasjon (bolig + innfartsparkering).

Rådmannens forslag til langsiktig vekstgrense medfører at fremtidig vekst i hovedsak konsentreres til områdene i aksene mellom Bekkestua sentrum og Gjøannes stasjon. Det legges ikke opp til ytterligere vekst mot sør i retning Stabekk, mot øst i retning Jar eller mot nord langs Nadderudveien, utover det som ligger i dagens planer. Rådmannen har valgt å ikke inkludere Nadderud idrettspark innenfor vekstgrensen. Dette utfra at det ikke er planer om å omdanne idretts og parkområdet til sentrumsutvikling. Planene for nye Nadderud stadion innebærer en mulig flytting av fotballstadion ned mot Gamle Ringeriksvei, mens friidretten flyttes til Rud. Det utredes også om stadionlegget kan suppleres med noe boliger. Rådmannen legger til grunn at det kan åpnes for noe boliger i kommende regulering, uten at dette kommer i strid med vekstgrensen. Forslaget til vekstgrense medfører at to større, sammenhengende småhusområder ligger innenfor grensen (Presterud alle/Volten, Kleivveien). En rekke høringsuttalelser fra beboere i disse områdene går i mot forslaget. Rådmannen mener prinsippet om å konsentrere fortettingen til områdene mellom de to stasjonene er riktig, men ser at vekstgrensen kan skape en noe uklar planmessig situasjon i områdene. Rådmannen vil derfor ta initiativ til å igangsette planprosesser for de to aktuelle områdene med sikte på å avklare plansituasjonen så raskt som mulig.

Høvik

Reguleringsplan for ny E18 ble vedtatt i mai 2017 og legger til rette for etablering av E18 i tunnel under Høvik. Dette vil gi store muligheter for tettstedsutvikling på Høvik. Statens vegvesen og Bærum kommune samarbeider nå om en plan for utforming av lokalveisystemet på Høvik. Planarbeidet koordineres med den pågående områdereguleringen for Høvik sentrum.

Rådmannen foreslår kun mindre justeringer av kommuneplanen på Høvik. Transformasjonsområdet rett nord for stasjonen foreslås noe utvidet. Forslag til langsiktig vekstgrense følger i hovedsak områdene som er avsatt for transformasjon i gjeldende arealdel. Rådmannen foreslår en justering av grensen mot Viktor Plahtes vei slik at det er samsvar mellom veksgrensen og områdereguleringen for Høvik sentrum.

Fossum

I henhold til arealstrategien og LDIP er Fossum prioritert for utbygging etter 2030. Et forslag til områderegulering var på høring i 2015. Statens vegvesen, Akershus fylkeskommune og Fylkesmannen i Oslo og Akershus fremmet innsigelse til planforslaget med bakgrunn i for liten tilrettelegging for kollektivtrafikk. Planforslaget er bearbeidet, forelagt innsigelsesmyndighetene og innsigelsene er nå trukket. Et alternativt planforslag uten utbygging på Smiejordet er til vurdering.

En rekke høringsuttalelser omhandler Fossum. Fylkesmannen mener det ikke er behov for å bygge ut Smiejordet, og anbefaler at skolen bygges innenfor dagens industriområde. Oslo kommune mener Fossum bør tas ut av kommuneplanen. Fossum huseierforening mener Fossum bør strykes som hovedutbyggingsretning og at Smiejordet ikke bør bygges ut. Industriområdet kan reguleres til bolig, tjenesteyting og næring. OBOS og Løvenskiold eiendom er negative til utbyggingsrekkefølgen og mener kommunen har tilstrekkelige styringsvirkemidler i reguleringsplan. Det påpekes at vekstgrensen er unøyaktig tegnet.

Rådmannen viser til planprosessen for områdereguleringen når det gjelder spørsmålet om Smiejordet. Rådmannen er i tvil om det er riktig å fremme en områderegulering til sluttbehandling, når et premiss for planen er at utbygging først skal skje om ca 12 år. Rådmannen tar sikte på å fremme en prinsipp sak om reguleringen i løpet av første halvdel av 2018.

Avtjerna

Utbyggingsområdene på Avtjerna er avsatt i kommuneplanen som en langsiktig utbyggingsretning etter 2035. I forbindelse med innspillrunden ble det fremmet forslag om å utvide det eksisterende utbyggingsområdet med 3 nye områder. Disse ble lagt inn i høringsforslaget. I forbindelse med høringen har Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Akershus fylkeskommune og Statens vegvesen fremmet innsigelser til utbygging på Avtjerna.

Statens vegvesen og Fylkesmannen i Oslo og Akershus mener utbygging av Avtjerna er i strid med Regional plan for areal- og transport, samt statlige planretningslinjer for bolig, areal og transportplanlegging. Begge instanser fremmer innsigelse både til de 3 nye områdene og til de opprinnelige områdene som ligger inne i gjeldende kommuneplan. Statens vegvesen og Fylkesmannen mener kommunen ikke har gjort en konkret vurdering av Avtjerna sett i lys av føringene gitt i regional plan.

Akershus fylkeskommune fremmer innsigelse til de 3 nye områdene på Avtjerna som er lagt inn i høringsforslaget. Fylkeskommunen mener det er forsvarlig å unnlate og ta ut de opprinnelige utbyggingsområdene inntil spørsmålet om stasjon er avklart i den statlige reguleringen av Ringeriksbanen.

Bane NOR arbeider for tiden med statlig reguleringsplan for Ringeriksbanen. Et planprogram for planarbeidet ble fastlagt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 5.9.2017.

I behandlingen av Nasjonal transportplan 2018-2029 har Stortinget bedt om at man i forbindelse med utvikling av Ringeriksbanen vurderer å etablere en stasjon på Avtjerna. Som følge av Stortingets føringer, har Samferdselsdepartementet i brev til Jernbanedirektoratet av 7. juli 2017 bedt om en nærmere vurdering av en stasjon ved Avtjerna.

Denne vurderingen foreligger nå. Jernbanedirektoratet konkluderer med følgende (brev av 11.10.17 til samferdselsdepartementet):

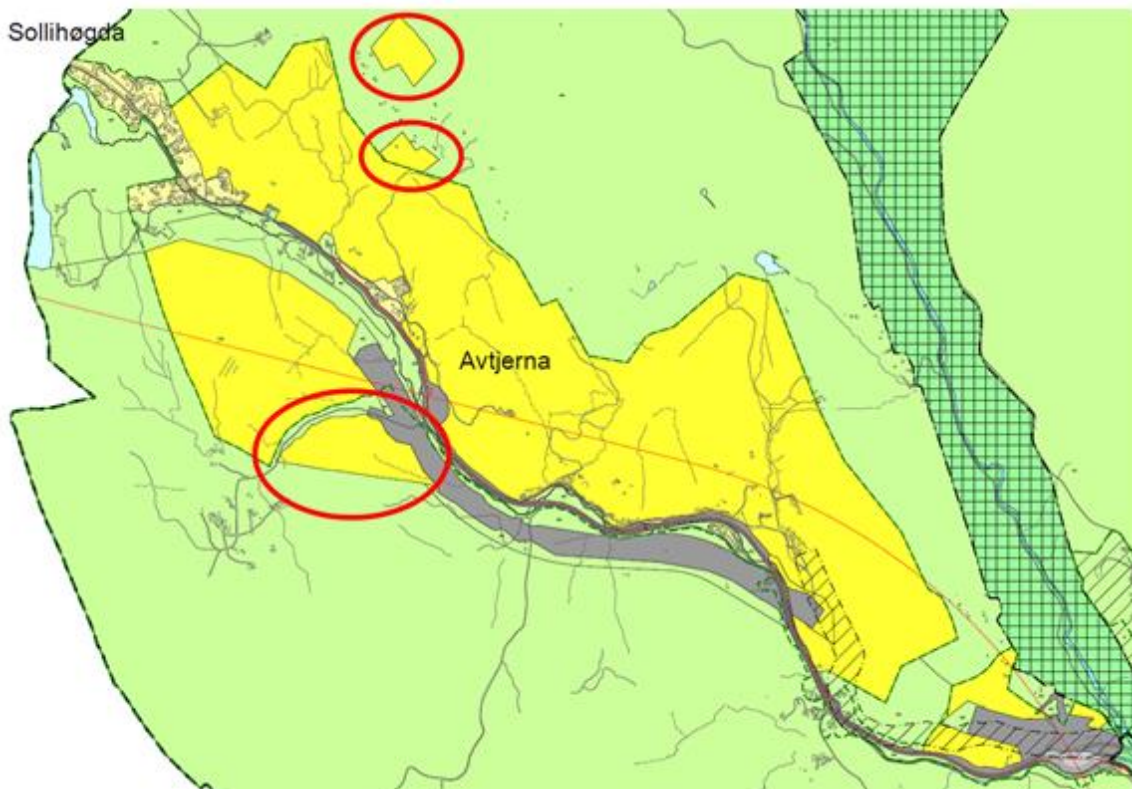
« Jernbanedirektoratet støtter Bane NORs tilråding og anbefaler at Ringeriksbanen bygges med dyp linje forbi Avtjerna. En større utbygging av dette området er i strid med nasjonale og regionale målsettinger for areal- og byutvikling. Det strider også mot den nylig inngåtte bymiljøavtalen som staten ved Jernbanedirektoratet og Statens vegvesen har inngått med Akershus fylkeskommune og Oslo. I avtalen forplikter staten seg til å følge regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Utbyggingen av Avtjerna-området er i strid med regional plan.

Dersom en slik utbygging på størrelse med en mellomstor norsk by blir gjennomført, må det lages kollektivløsninger for intern trafikk i området og tilknytning til Bærum, Sandvika og Oslo av høy kvalitet for å unngå en bilbasert transportløsning. Det innebærer en frekvens som et regiontogstopp på Ringeriksbanen ikke vil kunne tilby.

Ut fra dette konkluderer Jernbanedirektoratet med at Ringeriksbanen bør bygges med kun Sandvika som stasjon i Bærum.»

Ettersom Ringeriksbanen og E16 er statlig plan, vil det være KMD som avgjør valg av trase med endelig virkning. Forslag til reguleringsplan forventes å komme på høring våren 2018 og kan bli vedtatt sent 2018.

I forbindelse med behandlingen av planprogrammet skriver Kommunal- og moderniseringsdepartementet at en mulighet for dagløsning ved Avtjerna foreløpig må holdes åpen. Når utredningen fra Jernbanedirektoratet foreligger, vil Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Samferdselsdepartementet i samråd beslutte om den videre planleggingen av Ringeriksbanen skal omfatte løsninger som muliggjør en fremtidig stasjon ved Avtjerna, eller om disse skal forkastes. Et premiss for å kunne etablere en stasjon på et senere tidspunkt, er at jernbanetraseen har en dagsone i området Rustan-Avtjerna. Bane NOR mener at det er større fordeler med en dypere liggende linje enn med en dagsone i området Rustan-Avtjerna, og at en dagsone ikke er hensiktsmessig.



Kartutsnittet over viser utbyggingsområdene på Avtjerna. Områdene markert med rødt er de tre nye utbyggingsområdene som ble lagt ut på høring. De øvrige utbyggingsområdene ble lagt inn ved vedtak av kommuneplanens arealdel for perioden 1998-2015.

Fylkesmannen og Statens vegvesens innsigelse er delvis knyttet til at kommunen ikke har gjort en konkret vurdering av om Avtjerna er i tråd med mål, strategier og retningslinjer i den regionale planen for areal og transport (RPAT). I henhold til retningslinje R5 i RPAT forventes at «områder

avsatt i gjeldende kommuneplaner til hovedformål bygg og anlegg, som ikke er regulert pr. vedtaksdato for den regionale planen for areal og transport i Oslo og Akershus, og som ikke er i tråd med mål, strategier og retningslinjer i den regionale planen, vurderes tatt ut ved revisjon av kommuneplanens arealdel. Det forventes at en eventuell videreføring av slike arealer til utbyggingsformål i ny arealdel begrunnes.»

Videre heter det i retningslinje R3 i RPAT at i kommuner med regionale byer skal det legges til rette for at 90% av veksten skal skje i prioriterte vekstområder. I Bærum er prioriterte vekstområder definert som regionale byer (Sandvika), prioriterte lokale byer og tettsteder (Fornebu), regionale områder for arbeidsplasskrevende virksomheter (Fornebu, Lysaker), samt bybåndet. Bybåndet er ikke entydig avgrenset i den regionale planen (arbeid med dette pågår), men er definert som «*det sammenhengende byområdet mellom Oslo og Asker, Lillestrøm og Ski.*»

I følge RPAT er det banebaserte kollektivtilbudet best egnet til å håndtere befolkningsveksten. Utbygging i bybåndet bør derfor i så stor grad som mulig skje i gang- og sykkelavstand til eksisterende og planlagte baner.

Etter rådmannens oppfatning følger Bærum opp den regionale planen på en god måte ved at 95% av veksten styres til hovedutbyggingsretninger og sentre/knutepunkter på banenettet. Kun 5% av fortettingen er forutsatt utenfor disse områdene. Avtjerna er ikke forutsatt utbygget innenfor planperioden frem til 2035, og inngår ikke i vekstforutsetningene i arealdelen.

Bybåndet er i den regionale planen definert som et prioritert vekstområde. Etter rådmannens oppfatning er ikke bybåndet en endelig avgrenset størrelse, men et dynamisk område basert først og fremst på utviklingen av det banebaserte kollektivsystemet. I følge RPAT gjelder dette både eksisterende og planlagte baner. Dersom staten gjennom vedtak av reguleringsplan for Ringeriksbanen, legger til rette for stasjon på Avtjerna, så mener rådmannen dette må danne grunnlag for en langsiktig avgrensning av bybåndet.

Dersom planarbeidet for Ringeriksbanen konkluderer med at stasjon på Avtjerna bortfaller, vil rådmannen vise til KPA bestemmelsene § 4.4 der det fremgår at før Avtjerna kan bygges ut må en «*tilfredsstillende samlet transportløsning for området, inkludert etablering av en effektiv kollektivløsning, herunder baneløsning, være sikret og finansiert før utbygging godkjennes...*».

Når banespørsmålet er endelig avgjort, er det naturlig at rådmannen fremmer en prinsipp sak om fremtidig arealbruk i Avtjernaområdet. En slik sak må omtale alle sider av en framtidig bruk drøftes herunder mulighetene for en god kollektivdekning, kommunaløkonomiske utfordringer, og mulighetene for å bygge gode bysamfunn.

I lys av det ovenstående mener Rådmannen det er prematurt å foreta en realitetsvurdering av spørsmålet om utbygging på Avtjerna før stasjonsspørsmålet er avklart. Rådmannen anbefaler imidlertid at de 3 nye områdene tas ut av planen. De opprinnelige utbyggingsområdene anbefales ikke endret i planen, men foreslås unntatt rettsvirkning inntil innsigelsene er avklart.

Nærmere om forslag til arealbruksendringer

Gjennom innspillrunden tidlig i planprosessen mottok rådmannen i underkant av 60 forslag til endringer i arealbruk på plankartet. Forslagene ble vurdert ut fra planfaglige kriterier, der forholdet til vedtatt arealstrategi ble tillagt stor vekt. Til 1.gangsbehandling anbefalte rådmannen 13 forslag til nye utbyggingsområder.

I forbindelse med 1.gangsbehandling av planforslaget (planutvalget 15.12.2016, formannskapet 17.1.2017) ble samtlige av rådmannens 13 forslag ble vedtatt lagt ut til høring. I tillegg ble det vedtatt høring av ytterligere 8 utbyggingsforslag som rådmannen ikke anbefalte. Til sammen har 21 nye utbyggingsforslag vært på høring.

Rådmannen har gjennomgått utbyggingsforslagene på nytt i lys av merknadene som er kommet inn i forbindelse med høringen. Til sluttbehandling anbefales 13 av 21 forslag. I tillegg anbefales 2 nye endringer på bakgrunn av høringsuttalelser (Lysaker stasjon, Kolleveien/Haslum).

Samtlige 21 utbyggingsforslag kan vedtas uten ytterligere høring. Merk at det er knyttet innsigelse til forslagene på Avtjerna (3 nye områder), samt til områdene ved Seterstuveien og Konvallveien i Sandvika.

Til 1.gangsbehandling anbefalte rådmannen 15 forslag til ny grønnstruktur. Samtlige av disse ble vedtatt lagt ut på høring. I tillegg ble vedtatt høring av et forslag om omdisponering av Hundejordet på Jong til grønnstruktur. Til sluttbehandling anbefaler rådmannen 14 forslag til ny grønnstruktur. To forslag anbefales ikke (Plahtejordet og Hundejordet).

I det følgende gjøres en kort gjennomgang av endringsforslagene.

Rådmannen legger vekt på arealstrategien og anbefaler som hovedregel forslag om transformasjon og utbygging nær sentre og knutepunkter på banenettet. Dette gjelder først og fremst forslagene om utbygging nær stasjonene på Eiksmarka, Gjønnnes, Jar og Gjetum. Dette er områder som i dag er benyttet til trafikkformål/parkering og noe næringsvirksomhet. På Eiksmarka er det også et spørsmål om ny utbygging sør for Nils Leuchs vei skal være i form av sentrumsbebyggelse, dvs en kombinasjon av bolig, næring og forretning/service, eller kun boligbebyggelse. Her anbefaler rådmannen at sentrumsformålet benyttes også sør for Nils Leuchs vei og T-banen. Man har her muligheten til å skape gode offentlige rom både i tilknytning til Nils Leuchs vei og på et nytt lokk over banen. Da er det nødvendig å åpne for noe funksjonsblanding i bebyggelsen. Gjennom regulering kan omfanget av næringsfunksjonene styres i detalj. Ved Kolleveien på Haslum foreslås en mindre justering av eksisterende sentrumsområde i tråd med grunneiers ønsker.

På Bekkestua anbefaler rådmannen under tvil transformasjon av området ved Bærumsveien 190. Her legges det avgjørende vekt på nærheten til stasjonen. Det bemerkes at i forslag til langsiktig vekstgrense anbefales ikke videre vekst mot øst langs Bærumsveien. Rådmannen anbefalte til 1.gangsbehandling transformasjon av et mindre område ved Frøytunveien. Etter nærmere vurdering har rådmannen endret syn og foreslår at området tas ut av planen. Rådmannen mener det er behov for en helhetlig vurdering av hele småhusområdet mellom T-banen og Kleivveien, før mindre områder kan reguleres. Rådmannen foreslår krav om felles planlegging for dette området.

I Sandvika omhandler endringsforslagene først og fremst områdene ved Sandviksveien vest for hotellet. Rådmannen anbefaler at parkeringsplassen (Sandviksvn 187) omdisponeres fra grønnstruktur til sentrumsformål, da med krav om felles planlegging for et større område. Rådmannen mener at områdene mellom Sandvika vest og Jongsåsen har et stort potensial for en mer bymessig utvikling, men at dette fordrer helhetlig planlegging. Rådmannen anbefaler ikke videre vekst vestover langs Sandviksveien og Konvallveien/Seterstuveien, slik at de foreliggende forslagene om transformasjon og utbygging der er tatt ut av planen. Det foreligger også innsigelse

til forslaget om boligbygging på disse områdene.

Rådmannen anbefaler ikke forslagene til Bærum boligspareklubb for eldre om utbygging på henholdsvis Kolsås og Østerås. På Kolsås er det behov for en helhetlig vurdering av hvordan senteret og tiliggende områder kan utvikles. Det vil være uheldig med en bitvis utvikling. Når det gjelder forslaget på Østerås medfører dette omdisponering av en del av et større, sammenhengende grøntområde. Rådmannen mener man heller bør vurdere bedre utnytting av de relativt omfattende parkeringsarealene i nærheten, før man vurderer å bygge ned grønnstrukturen.

Forslagene om boligutvikling på Godthaab og Holtekilen folkehøyskole har enkelte likhetstrekk. Boligbygging skal her bidra til fornying og forbedring av eksisterende institusjoner. En utfordring ved begge forslagene er at boligutviklingen er foreslått i områder hvor man i henhold til arealstrategien skal ha en restriktiv utbyggingspolitikk. Særlig Godthaab har en lokalisering som er langt unna både sentre og stasjoner på banenettet, samtidig som det er sterke verneinteresser knyttet til bygningsanlegget. Holtekilen folkehøyskole har utfordringer knyttet til forurensing (støy og luft) fra E18, både i dagens situasjon og med ny E18 som blir liggende i dagen forbi området. Regionale myndigheter fraråder utbygging av begge områdene. Rådmannen anbefaler ikke omdisponering til boligformål.

Forslaget om omdisponering av områder ved Gamle Lommedalsvei/Folkvangveien innebærer relativt omfattende fortetting i et område hvor man i følge arealstrategien skal ha en restriktiv utbyggingspolitikk. Deler av området er avsatt til nytt/eksisterende boligformål i gjeldende arealdel, og vil uansett kunne fortettes noe. Rådmannen anbefaler ikke omdisponering.

I henhold til barnehagebehovsanalysen er arealdelen foreslått endret fra grøntstruktur til offentlig/privat tjenesteyting to steder: Helsetveien 16 på Helset og Eiksveien 100 på Østerås. På Østerås anbefales forslaget. Beliggenheten nær banestasjon er trafikalt gunstig. Skogen er ikke kjent brukt av andre enn Fururabben barnehage som foreslås utvidet med ca 4000 m² som nå er regulert park/friområde.

På Helset er arealet som foreslås omdisponert fra grøntområde til tjenesteyting halvert til ca 4000 m² etter 1.gangsbehandlingen begrunnet med hensyn til nyere tids kulturminne (lang steingard), overordnet grønnstruktur og trafikale vurderinger. Likevel vil en ball-løkke og noe skog gå tapt. Lokalisering i blindvei er uheldig, spesielt når alle skolebarna som nå går på Bærum Verk skole må krysse den for å komme til Lesterud.

I følge Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR-BU) skal det skaffes fullverdig erstatning ved omdisponering av friområder som er i bruk eller egnet for lek. Kommunens administrasjon vil fram til neste rullering undersøke om det finnes bedre lokaliseringalternativer for stor barnehage på Helset, f.eks. transformasjonsarealer. Barnehagebehovsanalysen antyder videre behov for en barnehage i Haslumområdet og to i området Grav/Jar. Foreløpig er det ikke funnet arealer til disse.

Nærmere om Østre Jong/Bjørnegård

Når det gjelder Østre Jong/Bjørnegård så anbefaler rådmannen å opprettholde forslaget om å avsette området til utbyggingsformål bolig og tjenesteyting. Dette til tross for at det foreligger innsigelse fra Akershus fylkeskommune og Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Arbeidet med langsiktig vekstgrense viser at Sandvika har behov for nye utbyggingsområder dersom vekstmålene

skal nås og den regionale planen for areal og transport skal følges opp. Sandvika er i utpekt som «Regional by», og det er nettopp i slike områder den regionale planen slår fast at vekst skal prioriteres foran vern.

Rådmannen viser også til at videre utbygging av Sandvika i tråd med den regionale planen er betinget av ny barneskole. I høringsforslaget er det avsatt to områder til dette formålet i Sandvika, Industriveien og Bjørnegård. Rådmannen arbeider med en områderegulering for Industriveien, der ny skole er en del av planene. Denne planen er imidlertid ikke kommet langt nok til at skoletomt kan anses for sikret i Industriveien. Rådmannen anbefaler derfor at alternativ tomt på Bjørnegård avsettes i kommuneplanen. Dette anbefales uansett om det er politisk ønske om boligbygging på området eller ikke.



Kartskissen over viser plansituasjonen ved Østre Jong/Bjørnegård i rådmannens forslag til ny kommuneplan. Forslag til langsiktig vekstgrense er lagt slik at ØJB ligger innenfor vekstgrensen i Sandvika. Merk at skissen også viser området avsatt til skole i Industriveien - endelig avgrensning av dette området gjøres i områderegulering for Industriveien.

Oppsummert mener rådmannen følgende hovedalternativer kan vurderes vedtatt for ØJB uten ny høring av planforslaget:

- ØJB omdisponeres til nytt boligområde og område for tjenesteyting (skole). Krever avklaring av innsigelse. Dette er rådmannens anbefaling.
- Kun området foreslått til tjenesteyting (skole) ved Bjørnegård omdisponeres. Krever avklaring av innsigelse. Dette er rådmannens subsidiære anbefaling.
- ØJB opprettholdes som i gjeldende arealdel, dvs. hovedsakelig LNF.

Langsiktig vekstgrense kan justeres uavhengig av arealformålene. Eksempelvis betyr det at arealformål for ØJB kan opprettholdes som i gjeldende arealdel (LNF), samtidig som vekstgrensen beholdes som i skissen over. Rådmannen anbefaler at ØJB legges innenfor vekstgrensen, uansett

hvilket arealformål som vedtas. Det er ikke innsigelser knyttet til vekstgrensen.

Ny utbygging - forslag til endringer i plankart

På bakgrunn av merknadene og fornyet vurdering foreslår rådmannen følgende arealbruksendringer for ny utbygging til 2.gangsbehandling. Se planbeskrivelsen for nærmere omtale av endringene.

Område	Arealbruk i gjeldende kommuneplan	Arealbruk høringsforslag	2. gangsbehandling – rådmannens anbefalte forslag	Merknad/anbefaling
Sandviksveien 187, Sandvika	Eksisterende grønnstruktur	Fremtidig sentrumsområde	Fremtidig sentrumsområde	Endring anbefales, det stilles krav om felles planlegging
Gjønnes stasjon, Bekkestua	Nåværende trafikkareal	Fremtidig boligområde	Fremtidig boligområde	Endring anbefales
Snarøyveien 91, Snarøya	Nåværende tjenesteyting	Fremtidig idrettsanlegg	Fremtidig idrettsanlegg	Endring anbefales
Bærumsveien 186 m.fl, Bekkestua	Nåværende boligområde	Fremtidig boligområde	Fremtidig boligområde	Endring anbefales
Durudveien 33, 35, Gjettum	Nåværende boligområde	Fremtidig boligområde	Fremtidig boligområde	Endring anbefales
Bærumsveien 108, Jar	Nåværende trafikkområde, grønnstruktur	Fremtidig boligområde	Fremtidig boligområde	Endring anbefales
Prestevika, Oustøya	LNF-område	Fremtidig idrettsanlegg	Fremtidig idrettsanlegg	Endring anbefales
Østre Jong/ Bjørnegård, Sandvika	LNF-område, fremtidig boligområde	Fremtidig boligområde, tjenesteyting	Fremtidig boligområde, tjenesteyting	Endring anbefales, innsigelse, unntatt rettsvirkning
Snaret 34, Eiksmarka	Fremtidig boligområde	Fremtidig sentrumsområde	Fremtidig sentrumsområde	Endring anbefales
Helsetveien 16, Bærums Verk	Nåværende grønnstruktur	Fremtidig tjenesteyting	Fremtidig tjenesteyting	Endring anbefales, noe justert
Eiksveien 100, Østerås	Nåværende grønnstruktur	Fremtidig tjenesteyting	Fremtidig tjenesteyting	Endring anbefales
Teleplan, Lysaker	Nåværende næring	Fremtidig bolig, næring	Fremtidig bolig, næring	Endring anbefales, det stilles krav om felles planlegging
Terrasseveien 60 mfl.	Nåværende bolig	Fremtidig bolig	Fremtidig bolig	Endring anbefales, det stilles krav om felles planlegging
Lysaker stasjon	Nåværende sentrumsområde	Nåværende sentrumsområde	Nåværende trafikkområde	Endring anbefales, innsigelse anbefales etterkommet
Kolleveien 36, Haslum	Nåværende boligområde	Nåværende boligområde	Fremtidig sentrumsområde	Endring anbefales
Holtekilen	Nåværende	Fremtidig bolig	Nåværende	Endring anbefales

Baptistsamfunn	tjenesteyting		tjenesteyting	ikke
Gamle Lommedalsvei 101 mfl.	Nåværende næring, bolig	Fremtidig bolig	Nåværende næring, bolig	Endring anbefales ikke
Seterstuveien 12 mfl.	Nåværende grønnstruktur	Fremtidig bolig, kontor	Nåværende grønnstruktur	Endring anbefales ikke, innsigelse til bolig foreslås etterkommet
Konvallveien 4 mfl.	Nåværende boligområde	Fremtidig sentrumsområde	Nåværende boligområde	Endring anbefales ikke, innsigelse til sentrumsområde anbefales etterkommet
Glitterudveien, Kolsås	Fremtidig sentrumsområde	Fremtidig boligområde	Fremtidig sentrumsområde	Endring anbefales ikke. Krav om felles planlegging opprettholdes
General Fleischers vei, Østerås Avtjerna, 3 nye områder	Nåværende grønnstruktur LNF-område i Marka	Fremtidig bolig Fremtidig bolig	Nåværende grønnstruktur LNF-område i Marka	Endring anbefales ikke Endring anbefales ikke, innsigelse foreslås etterkommet
Frøytunveien, Bekkestua	Eksisterende boligområde	Fremtidig boligområde	Eksisterende boligområde	Endring anbefales ikke. Det stilles krav om felles planlegging

Ny grønnstruktur – forslag til endringer i plankart

Område	Arealbruk i gjeldende kommuneplan	Arealbruk høringsforslag	2. gangsbehandling – rådmannens anbefalte forslag	Merknad/anbefaling
Gjøannes /Ekeberg Kleivveien/Gjøannesveien 9-1	Eksisterende bolig	Grønnstruktur	Grønnstruktur	
Dønski Helgerud kirke/Dønski 14-4	Bolig og offentlig tjenesteyting	Grønnstruktur	Grønnstruktur	
Sandvika Sandvika Hamang 37-6	Bolig	Grønnstruktur	Grønnstruktur	
Rykkinn Eineåsen 3-1	Friluftsområde og park	LNFR og grønnstruktur	LNFR og grønnstruktur	
Øvrevoll Øvrevoll 45-3	Idrettsformål	Grønnstruktur	Grønnstruktur	
Holtekilen Holtekilen Nord Gnr/Bnr 14/539, 550 og 573	Bolig	Grønnstruktur	Grønnstruktur	
Øverlandselva Øverlandselva Gnr/bnr 8/1280	Bolig	Grønnstruktur - naturområde	Grønnstruktur - naturområde	
Snarøya Strømstangveien 7-9 Gnr/Bnr 43/161, 572 og 658	Bolig/LNF	Grønnstruktur - naturområde	Grønnstruktur - naturområde	
Ved Øverlandselva Kokkerudlia- Stasjonsveien Gnr/Bnr 8/	Bolig	Grønnstruktur	Grønnstruktur	
Ramstadskole Sør for Ramstad skole	Bolig	Grønnstruktur	Grønnstruktur	

Granfoss Granfossbakken - Vollsveien Gnr/Bnr 40/195	Bolig	Grønnstruktur	Grønnstruktur	
Øvrevoll Gnr/Bnr 36/244	Bolig	Grønnstruktur	Grønnstruktur	
Gjettum/Levre Samvirkemuseet 14-9	Uregulert	Grønnstruktur	Grønnstruktur	
Høvik Søndre Høvik gård 20-2	Bolig	Deler grønnstruktur	Deler grønnstruktur	
Høvik Platheskoen 11-4	Bolig	Grønnstruktur	Bolig + hensynssone grønnstruktur	Sannsynligvis mindre biologisk verdi enn antatt
Hundejordet Jong	Tjenesteyting	Grønnstruktur	Tjenesteyting + hensynssone grønnstruktur	Utvidelsesmulighet for Jong skole anbefales ivaretatt

Forslag til endringer i bestemmelser og retningslinjer

Det foreslås enkelte endringer og justeringer av kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer. Hovedinnhold og struktur beholdes.

Tomtestørrelse for tomannsboliger

I henhold til gjeldende bestemmelser skal tomt for tomannsbolig ikke være mindre enn 1400m². For eneboliger er tilsvarende krav 800m². Definisjonen på en tomannsbolig er lite presis. Dette fører til spekulasjon rundt tomtekravet der bygninger som normalt bør anses som eneboliger omsøkes som tomannsboliger. Tolkingsrommet rundt tomannsboligbegrepet fører til ulik praksis og forskjellsbehandling.

I utgangspunktet er det plankrav for tomannsboliger, der tomtestørrelse skal fastlegges gjennom regulering. Gjennom regulering vil det kunne fastlegges annen tomtestørrelse enn kommuneplanens.

For å unngå unødig spekulasjon rundt tomannsboliger og tomtestørrelse foreslås samme krav pr. boenhet som for eneboliger, dvs minimum 800 m². Tomt for en tomannsbolig må da minst være 1600 m². Kravet er å forstå som en retningslinje og kan fravikes gjennom regulering.

Ved forrige revisjon av arealdelen ble unntaksbestemmelsen fra krav om reguleringsplan innskjerpet til kun å omfatte 1 enebolig. Unntaket foreslås nå utvidet til å også omfatte fradeling av tomt til 1 enebolig.

Parkering

Parkeringsbestemmelsene (§ 14) foreslås endret ved at parkeringsnormen innskjerpes noe. Det foreslås maksimalnormer for all bilparkering og minimumsnormer for all sykkelparkering. Rådmannen vil understreke at maksimalnormene normalt skal legges til grunn for P-kravet. Etter konkrete vurderinger i kommende reguleringsplaner kan P-kravet settes lavere, men ikke høyere. En vurdering av å fastsette lavere p-krav enn maksimalnormen, skal også forholdet til mulig økning av fremmedparkering i nærliggende områder vektlegges. Noe innskjerping av normtallene foreslås, spesielt knyttet til kontorarbeidsplasser. Normtall for boligparkering endres ved at leilighet, rekkehus og enebolig får samme parkeringskrav i A og B-områder. Det er også tilføyd en bestemmelse som sikrer at frikjøpsordningen for parkering kan benyttes. En slik ordning krever hjemmel i kommuneplan. Videre foreslås nye bestemmelser knyttet til planlegging av sykkelanlegg og sykkelparkering. Det vises til eget notat om transport og mobilitet for nærmere redegjørelse for

endringsforslaget.

Statens vegvesen er svært positive til foreslåtte endringer i parkeringsbestemmelsene. En mer restriktiv parkeringsnorm er et effektivt virkemiddel for å få bilbruken ned. Statens vegvesen fremmer innsigelse til tabell 1 i det politiske forslaget til parkeringsnorm

Rekkefølgebestemmelser

I gjeldende plan er det et rekkefølgekrav (§4.5) som styrer at utbygging av Hamang, Industriveien og Bjørnegårdssvingen i Sandvika må være igangsatt før Franzefoss/Hamang transformatorstasjon kan bygges ut. Dette kravet foreslås fjernet. Fortsatt gjeldende rekkefølgekrav om skolekapasitet og etablering av E16 vurderes som tilstrekkelig styringsgrunnlag.

Handel

Bestemmelsene om handel foreslås utvidet slik at områder som er definert som knutepunkter i senterstrukturen faller inn under samme vilkår som sentrumsområdene. Dette innebærer at detaljhandel som overskrider 800 m² BRA kan lokaliseres til knutepunkter i tillegg til sentrumsområder.

Støyforurensning

Det foreslås en endring i bestemmelsen knyttet til støy i gul sone og avvikssonen. Dagens krav knytter seg til støynivå utenfor fasade. Dette foreslås endret slik at kravet knytter seg til støynivå utenfor vindu. Endringen åpner for at man med fasadetiltak utenfor vindu kan komme ned på et akseptabelt støynivå, dvs. mindre enn døgnmiddel 55dB. Slike tiltak vil kunne være innglassing av balkong eller andre former for skjerming, og muliggjør at vinduer kan åpnes selv om fasaden er støyutsatt.

Minste uteoppholdsareal (MUA)

Kommuneplanen gir retningslinjer for minste uteoppholdsareal (MUA) for blokkbebyggelse og boliger i sentrumsområder og innen avviksområder for støy. I gjeldende plan anbefales 80m² uteareal pr. 100m² BRA for blokkbebyggelse, og 35m² uteareal pr. 100m² BRA for sentrumsbebyggelse/avviksområder. Erfaring fra arbeid med reguleringsplaner viser at det er krevende å imøtekomme kommuneplanens retningslinjer om MUA, samtidig som arealstrategiens hensyn til fortetting i knutepunkter og høy utnyttelse av sentrale tomter skal overholdes. Det foreslås derfor en justering av retningslinjen slik at anbefalingene kommer mer i tråd med praksis i reguleringsplaner. Nye anbefalte normer for blokkbebyggelse foreslås til 50m² pr. 100 m² BRA. For sentrumsbebyggelse foreslås 35m² pr. 100m² BRA opprettholdt, men det kan gis unntak dersom utbyggingsområdet ligger innenfor gangavstand til regulering park eller friområde.

Behandlingen i møtet 04.04.2018 Kommunestyret

Forslag fremmet av Bjørn Agnar Larsen, R

1. Behandling av kommuneplanens arealdel utsettes.
2. Kommunen tar opp forhandlinger med grunneiere og utbyggere spesielt i østre Bærum, områder som Stabekk, Høvik, Bekkestua og Fornebu med sikte på en inkluderende boligbygging. Det forutsetter utbyggingsavtaler som innarbeider en betydelig andel boliger til under markedspris.
3. Antall boliger, volum og geografisk avgrensning vurderes ut fra hva en kan oppnå i utbyggingsavtalene.

4. Boligene under markedspris skal integreres i den øvrige utbyggingen og ikke skille seg vesentlig fra den øvrige bebyggelsen med hensyn til størrelse og kvalitet.
5. Om nødvendig søkes det om dispensasjon fra plan og bygningslovens bestemmelser med sikte på utbyggingsavtaler etter dette mønsteret som basis for hva som skal bygges.

Sakene 023/18 og 024/18 ble behandlet under ett.

Det ble foretatt en samlet votering og det vises til voteringsresultater i vedlegg til protokollen.

Habilitet:

Morten Dahl-Hansen (H) ba om vurdering av sin habilitet i tilknytning til Ny grøntstruktur - forslag til endringer i plankart, punkt 16 Hundejordet Jong.

Grunnen er at han er velformann og part i saken.

Kommunestyret fant Dahl Hansen inhabil i spørsmålet i henhold til forvaltningsloven paragraf 6 første ledd bokstav e, og representanten fratrådte under behandlingen, 50 representanter var til stede under voteringen.

Votering:

Bjørn A. Larsens forslag pkt 1 - utsettelsesforslag - fikk 1 stemme (R) og falt.

Larsens forslag pkt 2 og 4 fikk 3 stemmer (2SV, R) og falt.

Larsens forslag pkt 3 og 5 fikk 1 stemme (R) og falt.

For øvrige voteringer, se eget skjema som vedlegg til protokollen.

Innstillingen ble vedtatt mot 1 stemme (R).

Kommunestyret-04.04.2018- 023/18:

Vedtak:

Kommuneplanens arealdel 2017- 35 med tilhørende planbeskrivelse (dok 3747734), plankart (dok 3747431), og bestemmelser/retningslinjer (dok 3747451) vedtas med endringer/tillegg som fremkommer av behandlingen, se eget skjema.

Nye områder for boligbebyggelse og tjenesteyting på Østre Jong/Bjørnegård unntas rettsvirkning jf. PBL § 11-16 inntil innsigelser er avklart.

Områder for ny boligbebyggelse på Avtjerna unntas rettsvirkning jf. PBL § 11-16 inntil innsigelser er avklart.

Arbeid med planmessig vurdering av områder innenfor langsiktig vekstgrense prioriteres frem mot neste revisjon av kommuneplanens arealdel.

Behandlingen i møtet 21.03.2018 Formannskapet

Forslag fremmet av Ole Kristian Udnes, H

1. Ny grøntstruktur - forslag til endringer i plankart:

Rådmannen bes til behandlingen i kommunestyret utarbeide en oversikt over eiendomsforholdene til disse områdene.

2. Fridtjof Nansens vei 15 - Lagåsen

Innspillet fra tiltakshaverne fra september 2016 legges ut på høring ifm kommuneplanen.

Sakene 046/18 og 047/18 ble behandlet under ett.

Det ble foretatt en samlet votering og det vises til voteringsresultater i vedlegg til protokollen.

Votering:

Ole Kristian Udnes' forslag ble enstemmig vedtatt.

For øvrige voteringer, se eget skjema som vedlegg til protokollen.

Formannskapet-21.03.2018- 046/18:

Innstilling:

Kommuneplanens arealdel 2017- 35 med tilhørende planbeskrivelse (dok 3747734), plankart (dok 3747431), og bestemmelser/retningslinjer (dok 3747451) vedtas med endringer/tillegg som fremkommer av behandlingen, se eget skjema.

Nye områder for boligbebyggelse og tjenesteyting på Østre Jong/Bjørnegård unntas rettsvirkning jf. PBL § 11-16 inntil innsigelser er avklart.

Områder for ny boligbebyggelse på Avtjerna unntas rettsvirkning jf. PBL § 11-16 inntil innsigelser er avklart.

Arbeid med planmessig vurdering av områder innenfor langsiktig vekstgrense prioriteres frem mot neste revisjon av kommuneplanens arealdel.

Vedtak:

Ny grøntstruktur - forslag til endringer i plankart:

Rådmannen bes til behandlingen i kommunestyret utarbeide en oversikt over eiendomsforholdene til disse områdene.

Behandlingen i møtet 08.03.2018 Planutvalget

Forslag fremmet av Roger Jensen, IKKE POLITIKER - KOMM. REPR.

Minste uteoppholdsareal.

Barnas representant anbefaler at tidligere retningslinjer for minste uteoppholdsareal (MUA) opprettholdes. Dvs.: 80 m² uteareal (MUA) pr. 100m² BRA for blokkbebyggelse, mot foreslått 50 m² uteareal pr.100 m² BRA.

35 m² uteareal (MUA) pr 100m² BRA for sentrumsbebyggelse/avviksområder opprettholdes i forslaget, men det innstilles på å gi unntak dersom utbyggingsområdet ligger innenfor gangavstand til regulert park eller friområde (400-600 m fra ytterpunkt til ytterpunkt). Et slikt unntak anbefales ikke. Det er viktig at det tilrettelegges for gode og trygge leke og oppholdsarealer i barns umiddelbare nærområder.

Vedr §6 Barn og unge (pbl §11-9 nr.5) med retningslinjer, §11.3 Turveier, §12.2 Sykkel og §12.3 Gangforbindelser.

Barnas representant støtter Rådmannens føringer på disse punktene. Det er viktig at de blir fulgt opp og vektlagt i all videre plan- og byggesaksbehandling.

Nye utbyggingsområder Nr.2

Gjønnes stasjon, Bekkestua.

Barnas representant opplever dette området som uegnet til boligformål. Det er midt i et trafikalt område, med store utfordringer når det gjelder å tilrettelegge for gode uteområder og trafiksikkerhet. Arealet anbefales beholdt som nåværende trafikkareal.

Forslag fremmet av Ole Kristian Udnes, H

Planutvalget ber rådmannen fremlegge områderegulering for Fossum helst innen sommeren 2018.

Protokolltilførsel:

Arbeiderpartiet tar forbehold om partigruppens behandling.

Votering:

Rådmannens forslag, med de endringer som fremkommer av behandlingen på eget skjema, ble enstemmig vedtatt.

Forslag fra Udnes ble enstemmig vedtatt.

Forslag fra Jensen, barnas representant, *følger saken uten votering.*

Planutvalget-08.03.2018- 053/18:

Innstilling:

Kommuneplanens arealdel 2017- 35 med tilhørende planbeskrivelse (dok 3747734), plankart (dok 3747431), og bestemmelser/retningslinjer (dok 3747451), med de endringer som fremkommer av behandlingen på eget skjema, vedtas.

Nye områder for boligbebyggelse og tjenesteyting på Østre Jong/Bjørnegård unntas rettsvirkning jf. PBL § 11-16 inntil innsigelser er avklart.

Områder for ny boligbebyggelse på Avtjerna unntas rettsvirkning jf. PBL § 11-16 inntil innsigelser er avklart.

Arbeid med planmessig vurdering av områder innenfor langsiktig vekstgrense prioriteres frem mot neste revisjon av kommuneplanens arealdel.

Behandlingen i møtet 26.10.2017 Planutvalget

Planutvalget-26.10.2017- 174/17:

Vedtak:

Saken behandles over to møter. Spørsmål og innspill i dette møtet. Realitetsbehandling, sannsynligvis på nyåret 2018.

