

Kommuneplanens arealdel 2017-35

Høringsmøter mars 2017
Terje Hansen - tjenesteleder Områdeutvikling

Sammen skaper vi fremtiden

MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

Høring av ny arealdel

- ▶ Høringsfrist **3. april 2017**
- ▶ Merknader kan sendes inn elektronisk via kommunens hjemmeside
- ▶ Brev
- ▶ E-post til post@baerum.kommune.no
- ▶ Merk med arkivsak: 16/37785

- ▶ Hvordan finner jeg planen og dokumentene?
 - www.baerum.kommune.no → Kunngjøringer og høringer → Kommuneplanen – arealdel
 - Bibliotekene + Plan- og bygningstjenesten i Kommunegården

Kontaktpersoner i plan- og bygningstjenesten

- ▶ Pedro Ardila
- ▶ pedro.ardila@baerum.kommune.no
- ▶ Tlf. 67 50 45 16

- ▶ Camilla Florvaag-Dybvik
- ▶ camilla.florvaag@baerum.kommune.no
- ▶ Tlf. 67 50 47 89

- ▶ Terje Hansen
- ▶ terje.hansen@baerum.kommune.no
- ▶ Tlf. 67 50 42 22

Hva er en kommuneplan?

- ▶ Et krav i Plan- og bygningsloven (§ 11-1)
- ▶ Samfunnsdel med handlingsdel
- ▶ Arealdel
- ▶ Planen bør omfatte alle viktige mål og oppgaver i kommunen
- ▶ Samfunnsdel og arealdel skal vurderes revidert hvert 4. år (planstrategi)
- ▶ Handlingsdel rulleres årlig
- ▶ Planstrategi for Bærum vedtatt i juni 2016

Kommuneplanens arealdel

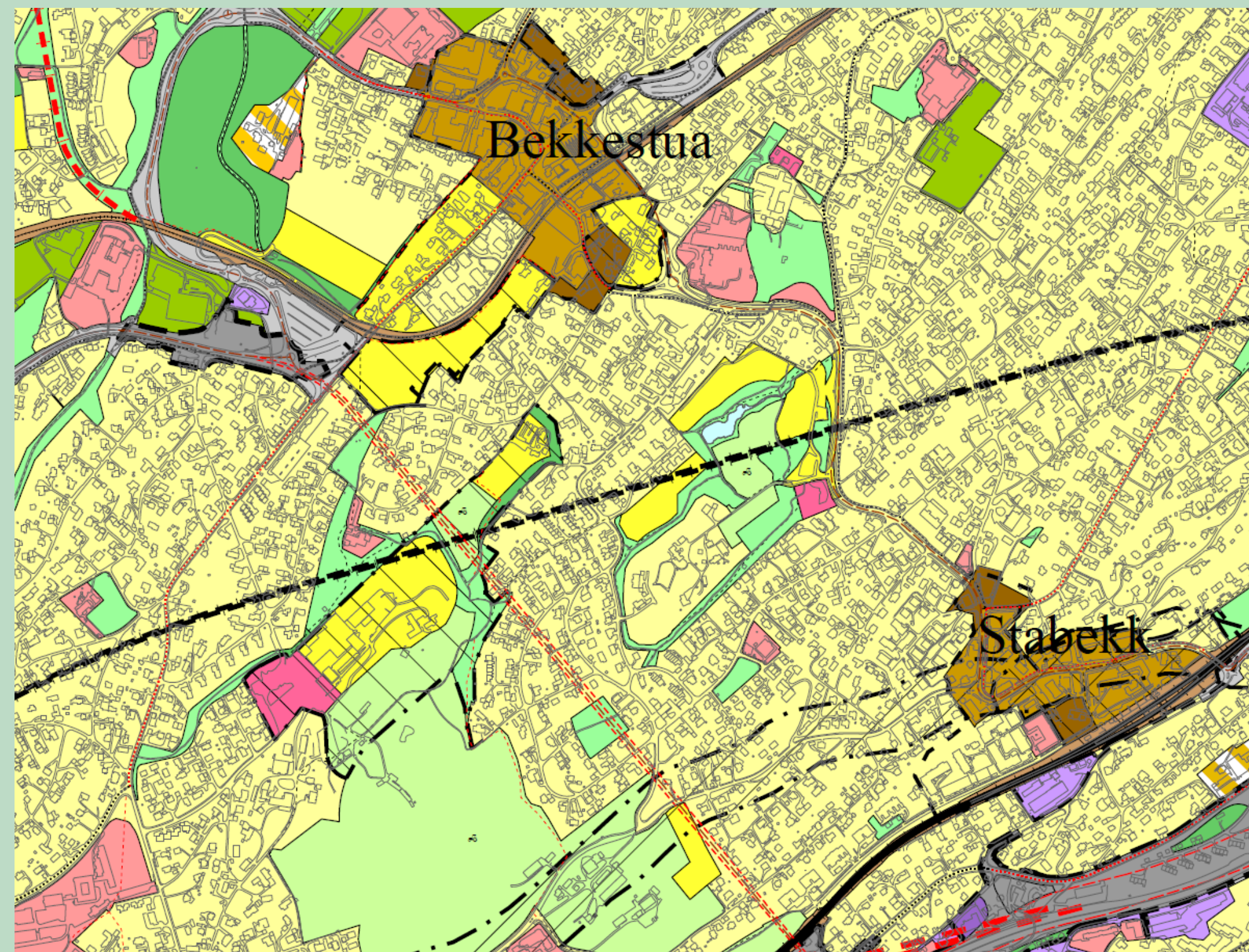
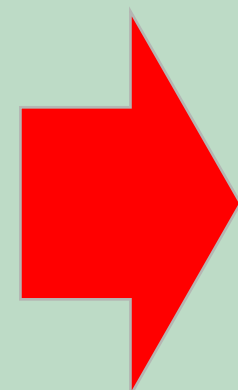
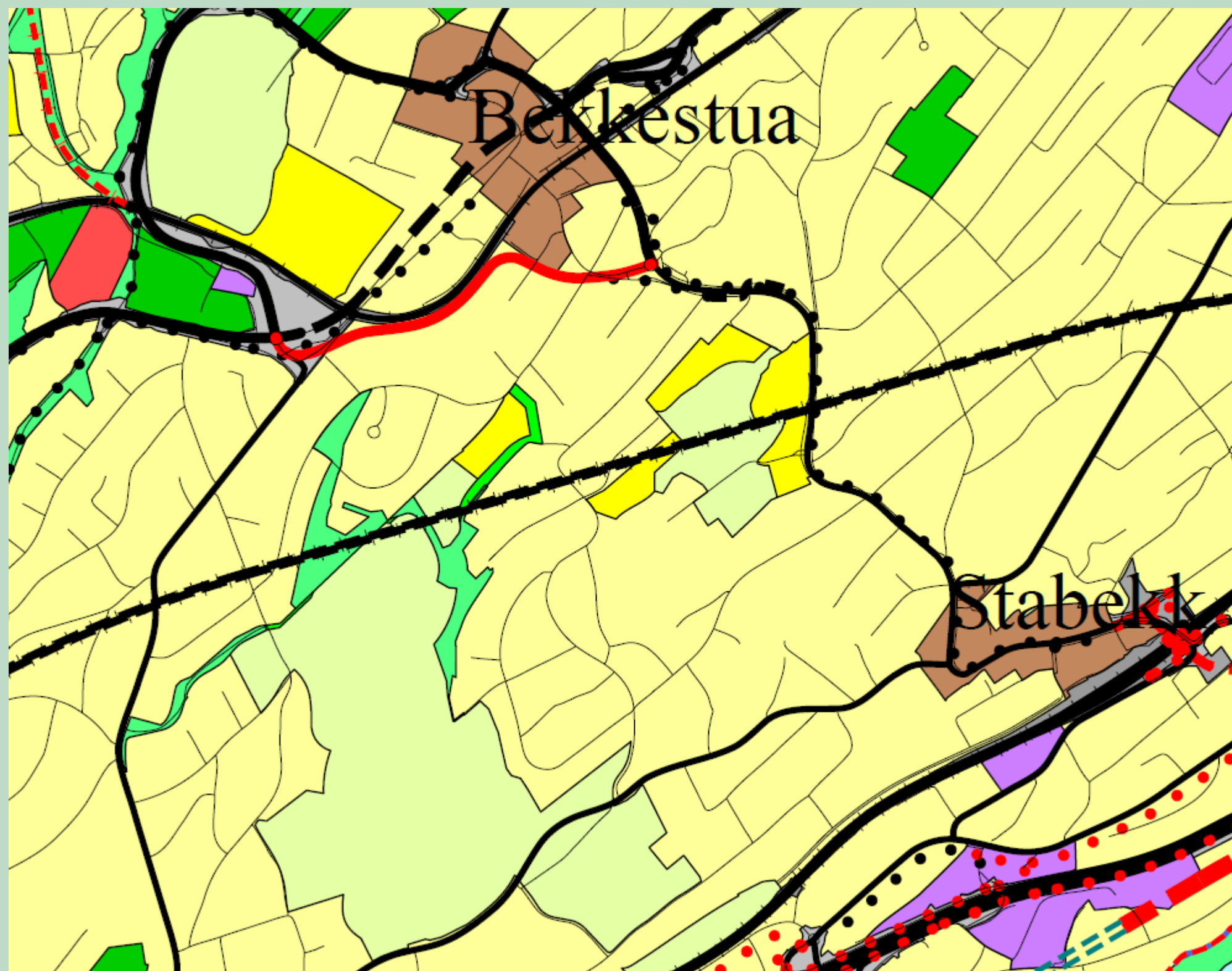
- ▶ Viser sammenheng mellom samfunnsutvikling og arealbruk
- ▶ Angir hovedtrekkene i arealdisponeringen
- ▶ Gi rammer og betingelser for nye tiltak

- ▶ Viktigste dokumenter:
 - Plankart
 - Bestemmelser og retningslinjer

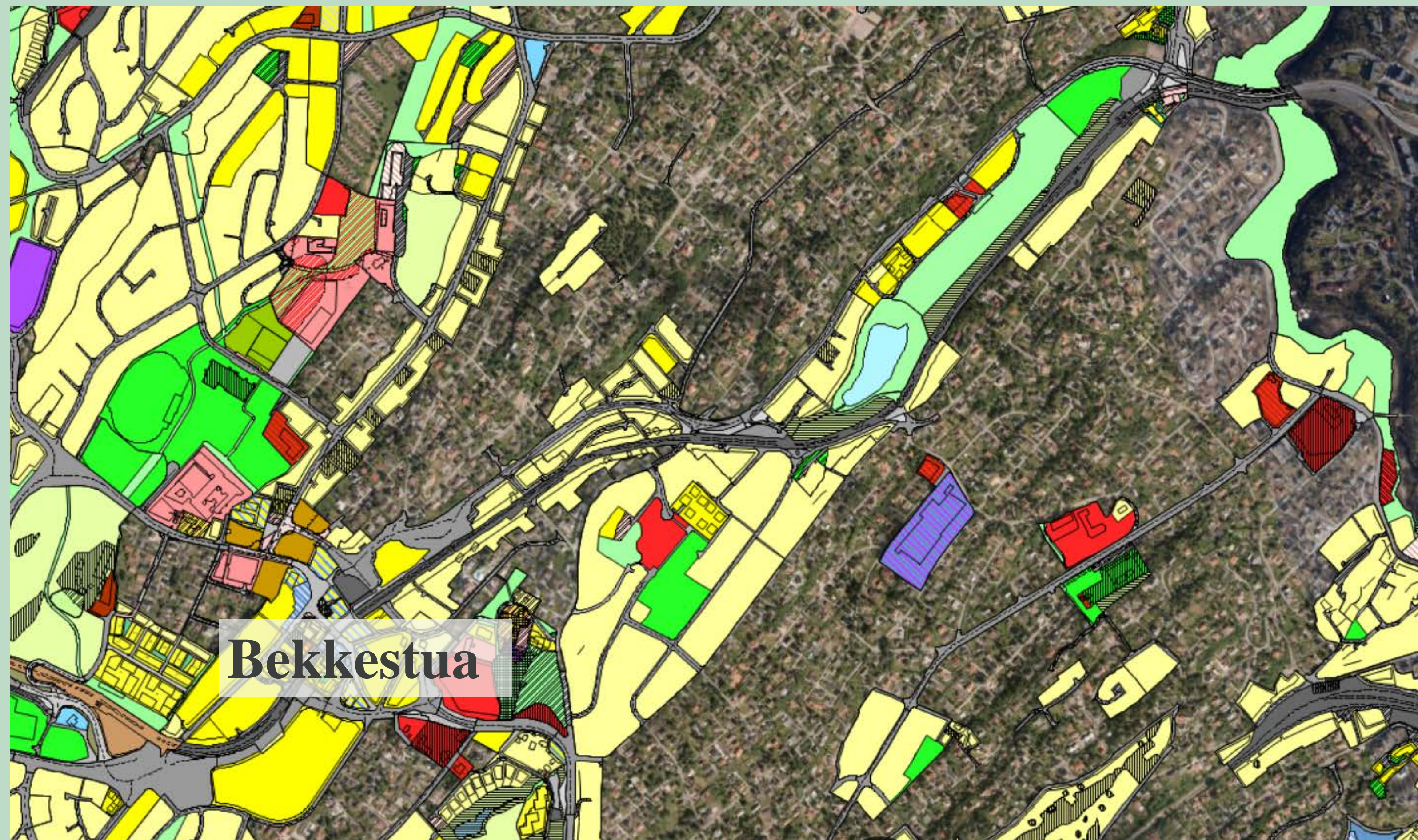
Hvorfor er kommuneplanens arealdel viktig?

- ▶ Med unntak av Fornebu kommer all ny utbygging i Bærum i allerede bebygde områder
- ▶ Ny utbygging starter som oftest med arealdelen
- ▶ Når et område er godkjent i arealdelen, må det lages reguleringsplan. Spørsmålet om utbygging eller ikke er avgjort. Reguleringsplanen bestemmer detaljene.

Endringer fra kommuneplan 2010-2020 til kommuneplan 2015-30 (gjeldende plan)



Bestemmelsene i
kommuneplanen er
grunnlag for byggesaker
i uregulerte områder



Litt av utfordringsbildet

- ▶ Regionen vokser – 300 000 nye innbyggere i Oslo og Akershus innen 2030
- ▶ Bærum vokser – 40 000 nye innbyggere i 2040
- ▶ Klimautfordringen – 40% kutt i CO2 innen 2030
- ▶ Klimatilpassing
- ▶ Økt transportbehov – veksten skal tas ved hjelp av «grønn mobilitet» - kollektiv, sykkel og gange
- ▶ Trengsel på transportnettet
- ▶ Arealknapphet – behov for nye (bymessige) løsninger
- ▶ Demografiske endringer
- ▶ Folkehelse – muligheter for fysisk aktivitet
- ▶ Veksten utfordrer vern – kulturvern, jordvern, vern av grønnstruktur

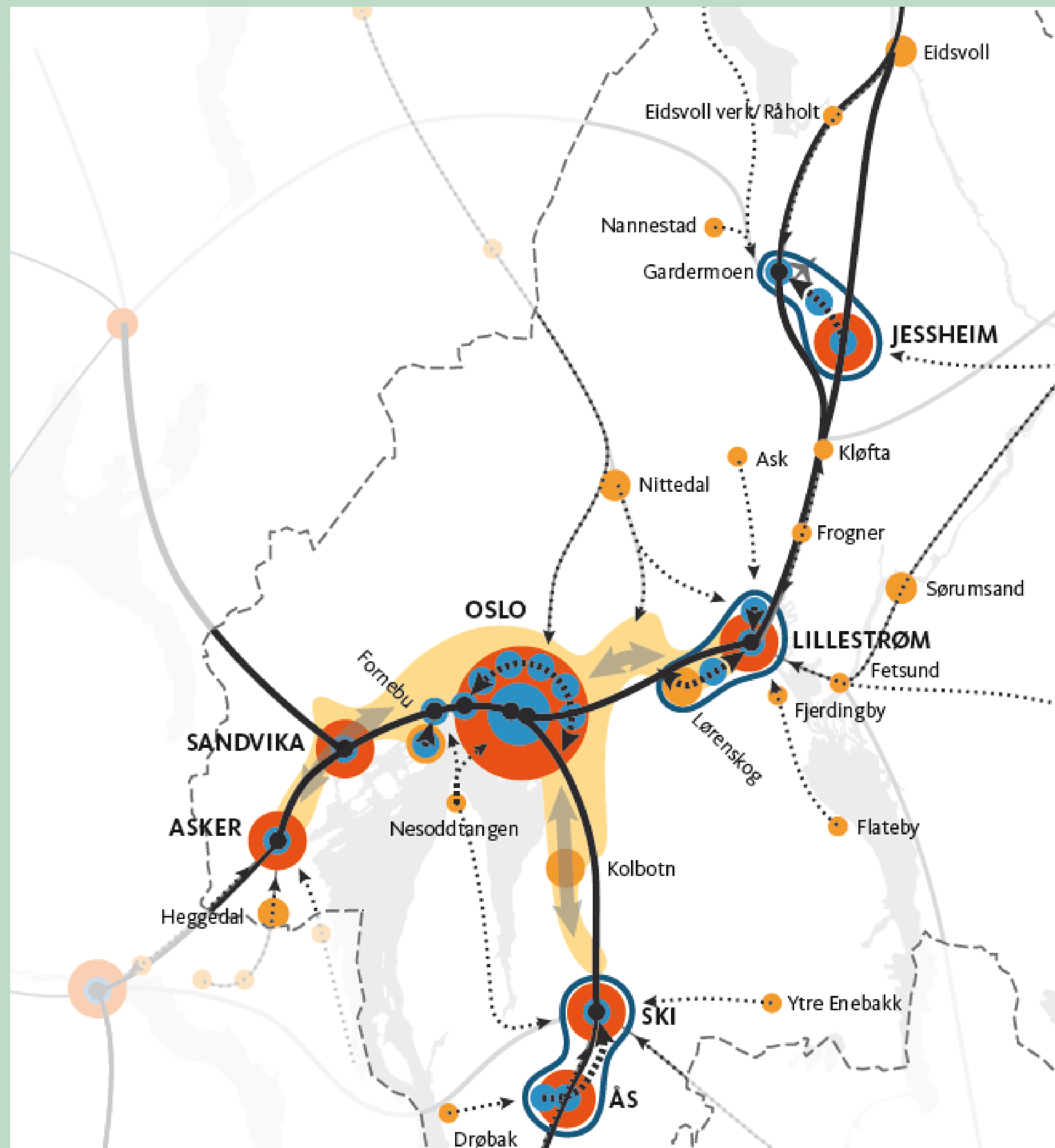
Regional plan for areal og transport

Prioriterte vekstområder i Bærum

- Regional by (Sandvika)
- Prioritert lokal by (Fornebu)
- Regionalt område for arbeidsplasskrevende virksomheter (Sandvika, Fornebu, Lysaker)
- Bybåndet (del av byggesonen med god kollektivdekning)
- Mål: 90% av veksten skal til prioriterte vekstområder

Prioriterte vekstområder:

-  Oslo by
-  Regionale byer
-  Regionale områder for arbeidsplassintensive virksomheter
-  Særlige innsatsområder for økt by- og næringsutvikling
-  Bybåndet
-  Prioriterte lokale byer og tettsteder. Størrelsen indikerer at noen steder prioriteres høyere
- 



Avtjerna
Langsiktig utbyggingsretning etter 2035

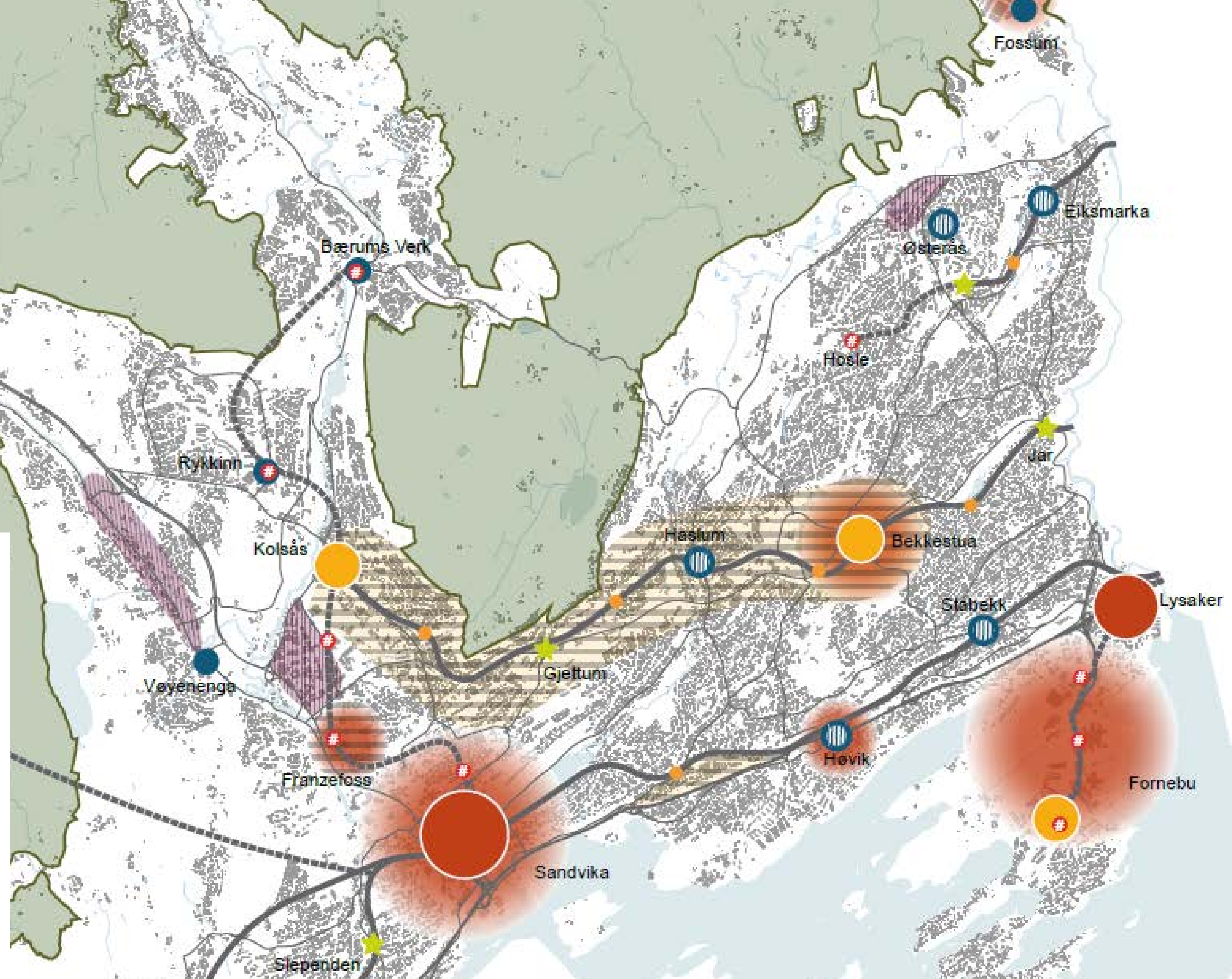


BÆRUM KOMMUNE

Strategisk arealkart 2017-2035

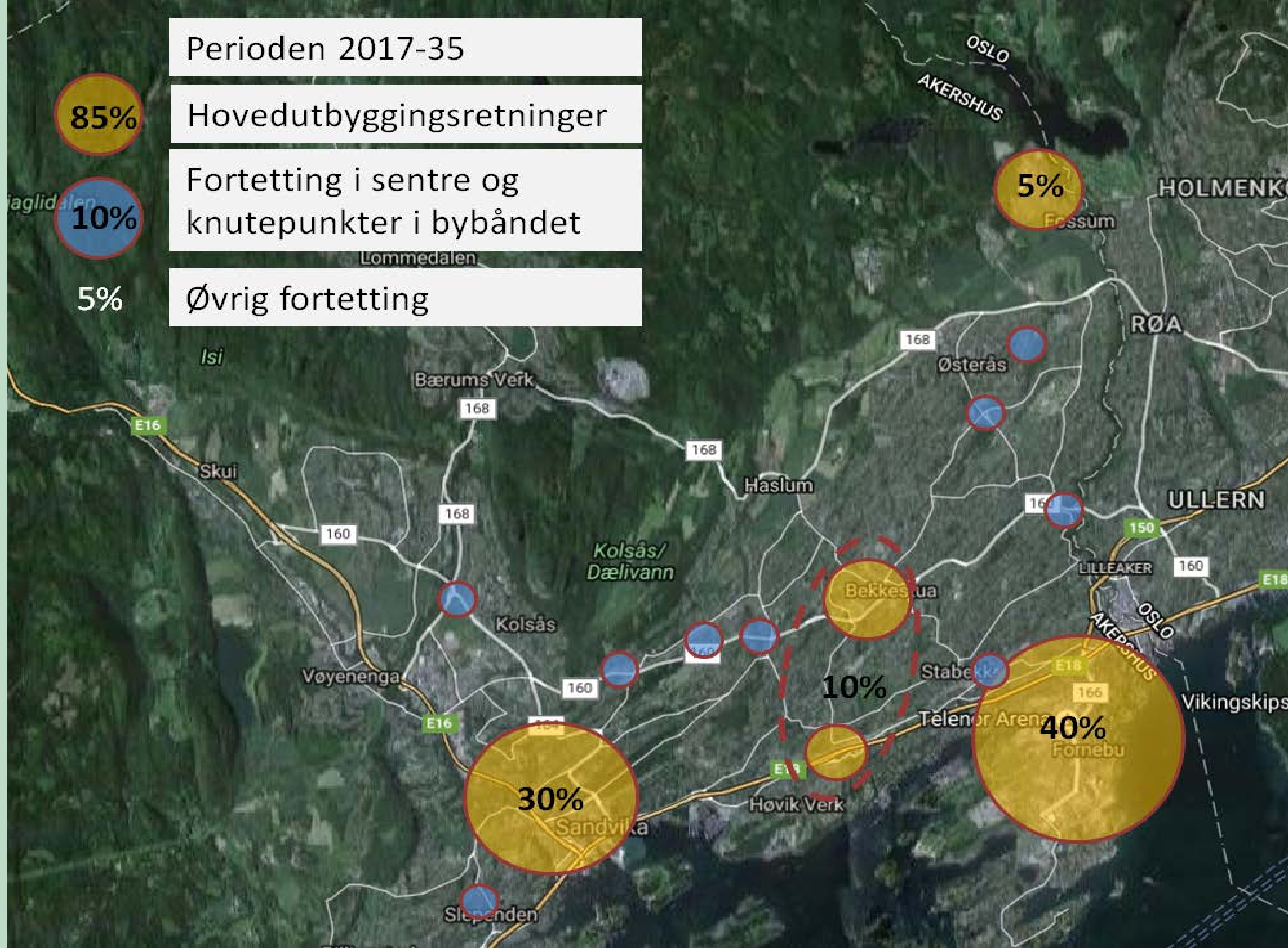
- Hovedutbyggingsretning
- Bysenter
- Områdesenter
- Lokalsenter
- Lokalsenter som skal fortettes
- Knutepunkt
- Eksisterende baner
- Fremtidige baner
- Fremtidige stasjoner

- Arealkrevende næringsvirksomhet
- Område som vurderes for fortetting
- Holdeplasser
- Veg
- Vann
- Markagrense
- Bygg



Fordeling av veksten

- Fornebu + Lysaker **40%**
- Sandvika **30%**
- Bekkestua + Høvik **10%**
- Fossum **5%**
- Sentre og knutepunkter i bybåndet **10%**



Dimensjonering

- ▶ Gjeldende arealdel (2015-30)
 - ▶ Arealer for mellom **12-17 000** boliger
 - ▶ Styring gjennom rekkefølgebestemmelser
- ▶ Langsiktig investeringsplan (LDIP)
 - ▶ Boligbyggingsprogram tilsvarende 750-800 boliger/år
 - ▶ Fastlagt rekkefølge på skoleinvesteringer som styrer boligbyggingen
- ▶ Forslag ny arealdel (2017-35)
 - ▶ **750- 800** boliger/år – totalt 16000 (20år)
 - ▶ Noe økning av arealer – innenfor rammen av LDIP

Sandvika Langsiktig vekstgrense

Langsiktig vekstgrense

Oppfølging av regional plan for areal og transport

Gjelder hovedutbyggingsretningene

Viser hvor den langsiktige by- eller tettstedsveksten i hovedutbyggingsretningene bør komme

Fortetting i sentre og knutepunkter utenfor grensen anses for å være i tråd med RATP

Grensen vurderes ved revisjon av arealdelen

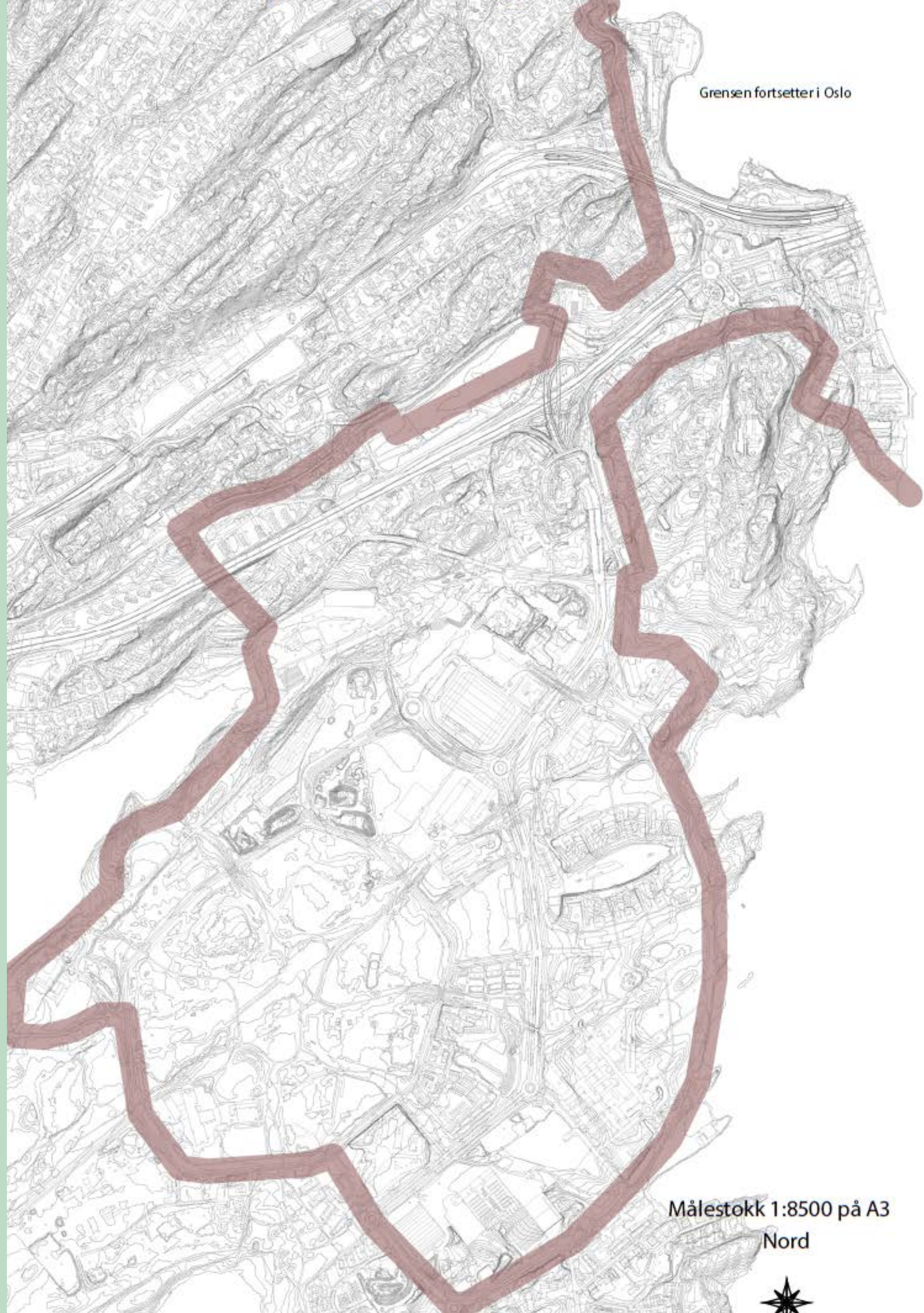


Målestokk 1:8500 p

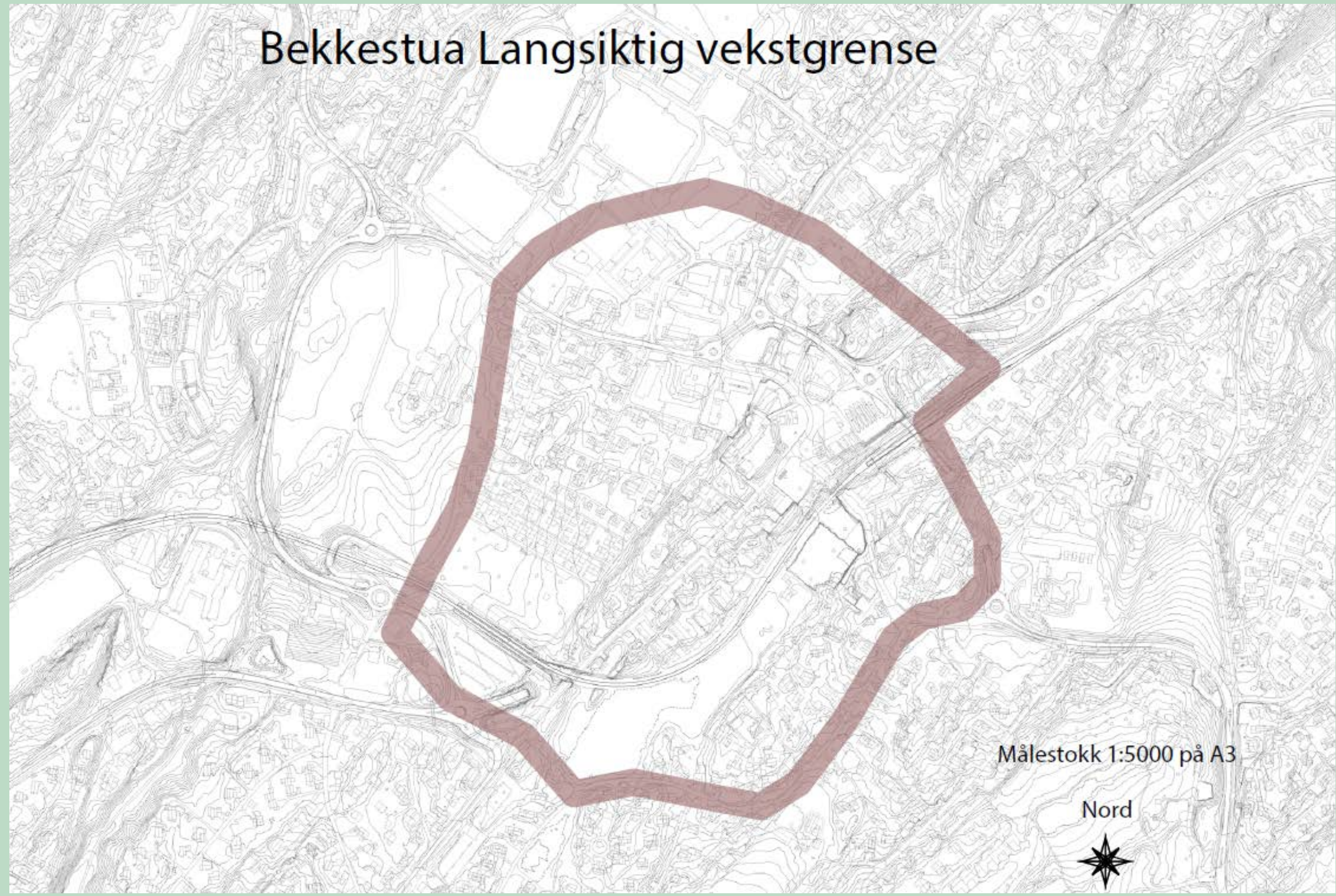
Nord



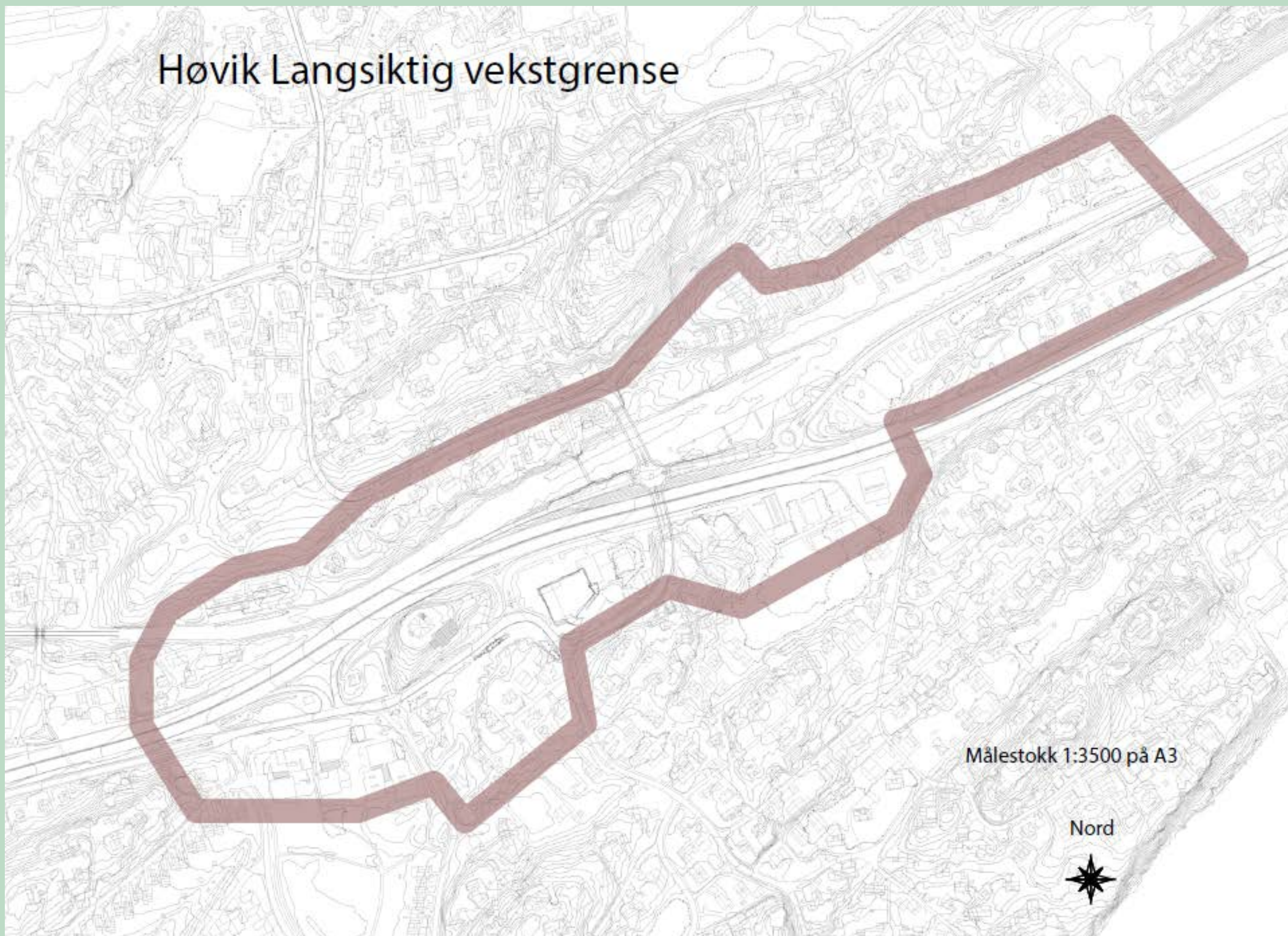
Fornebu Langsiktig vekstgrense



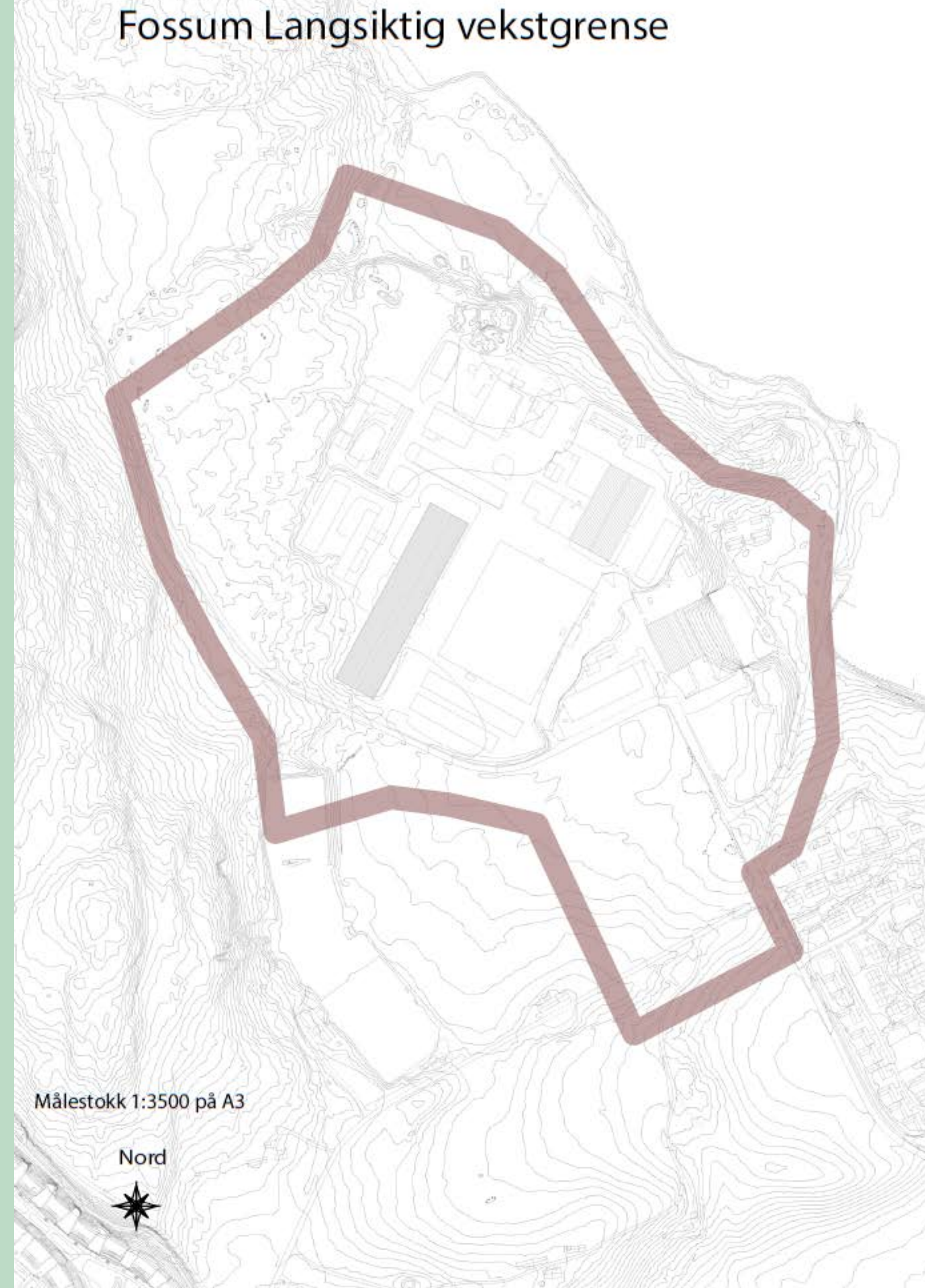
Bekkestua Langsiktig vekstgrense



Høvik Langsiktig vekstgrense



Fossum Langsiktig vekstgrense



Transport og mobilitet

Utfordringer

- Nullvekstmålet – bilen øker i Bærum
- Klimapanelet: reduserte utslipp fra transport viktigste klimatiltak
- Ledig kapasitet på bane (oslorettet)
- Fremkommelighetsproblemer for buss (på tvers i Bærum)
- Stort potensial for miljøvennlig transport

Det jobbes med mobilitetsplan med handlingsdel, sykkelstrategi, plan for hovedsykkelveinettet

Det foreslås noen endringer i parkeringsnormen

- ▶ Overordnet målsetning – vekst i persontransporten skal tas med kollektiv, sykkel og gange
- ▶ Krevende mål i en region med stor vekst
- ▶ Parkeringspolitikken er et viktig **kommunalt** virkemiddel
- ▶ Restriksjoner på **arbeidsreiseparkering** har god effekt

Endringer i soneinndeling

I dag:

Sone A – 900 m gangavstand fra Lysaker, Bekkestua, Sandvika og Fornebu

Sone B – 900 m gangavstand fra øvrige banestasjoner

Sone C – resten av kommunen

Endringer:

Stabekk foreslås som **sone A** (forbedret togtilbud - 7 tog i timen til Oslo S)

Forslag til endringer i normtall

- Krav til kontorparkering i sone A endres **fra 0,7 til 0,25** pr. 100m² BRA
- Krav til kontorparkering i sone B endres **fra 0,7 til 0,5** pr 100m² BRA
- Krav til parkering for forretning i sone A endres **fra 1,2 til 1,0** pr. 100m² BRA
- Krav til parkering for forretning i sone B og C endres **fra 2,0 til 1,5** pr. 100m² BRA

Endringer i boligparkering

- Krav til sykkelparkering endres **fra 2 til 3** pr. 100m² BRA
- I sone A foreslås dagens absolutte krav endret til et maksimumskrav – **maksimalt** 1 pr 100 m² BRA
- I sone A og B – samme krav til parkering uansett boligtype.

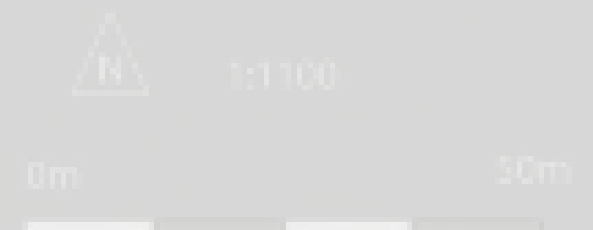
Innspill til arealbruksendringer

Åpnet for innspill i forbindelse med varsel om oppstart av arbeid med kommuneplanen

Ca. 60 innspill – 24 anbefales.

Vurderingskriterier

- «Lett» revisjon
- Arealstrategi
- Hensyn til LDIP – ikke utfordre rekkefølge/investeringsbehov
- Regional plan for areal og transport
- Konflikter med verneinteresser, forurensing osv.





Endringer i Sandvika-området

- Sandviksveien 187
- Seterstuveien 12 m.fl.
- Konvallveien

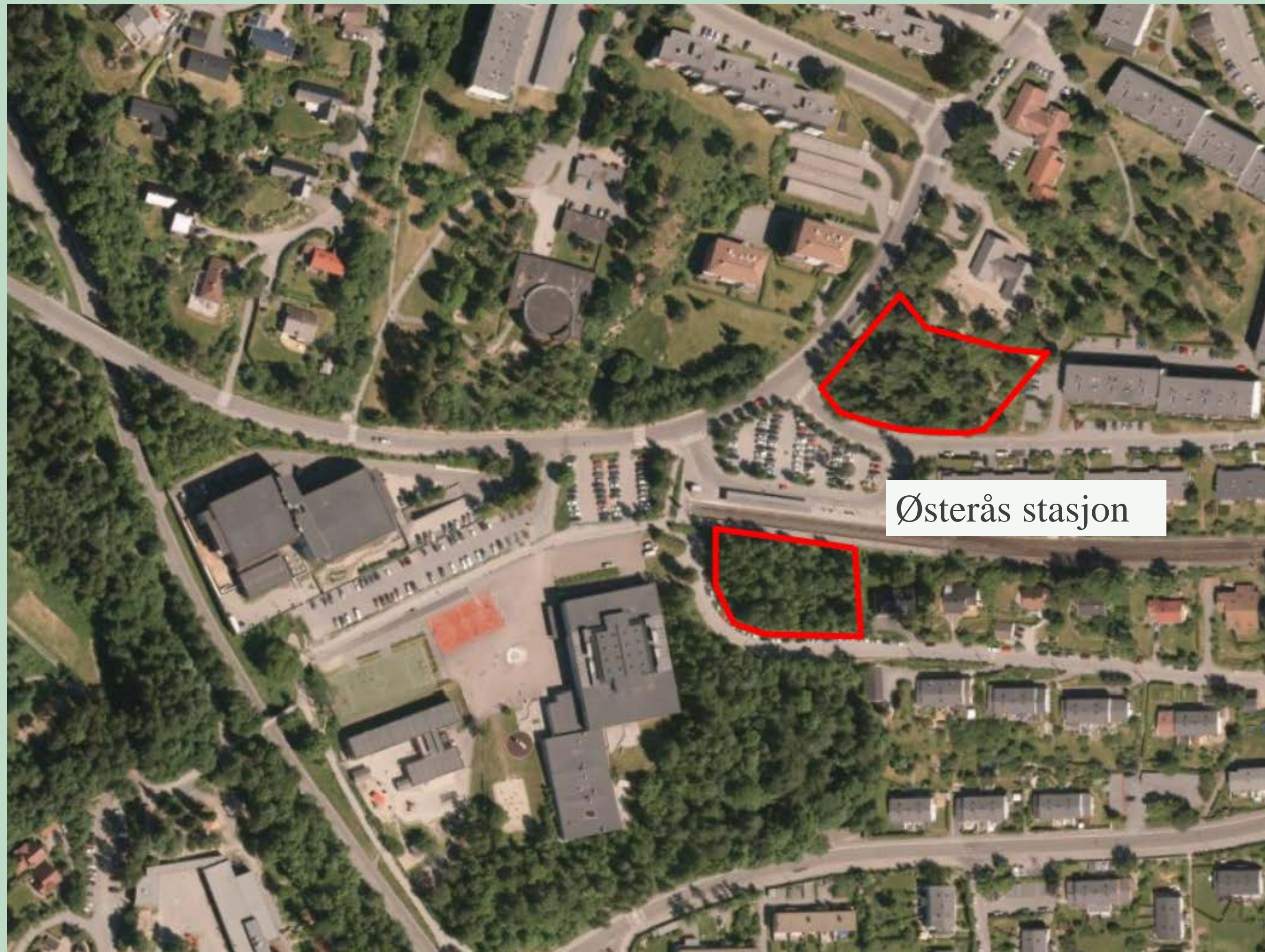
- Østre Jong/Bjørnegård

- Slepndveien 54-60 (Malerstua)



Endringer i Bekkestua-området

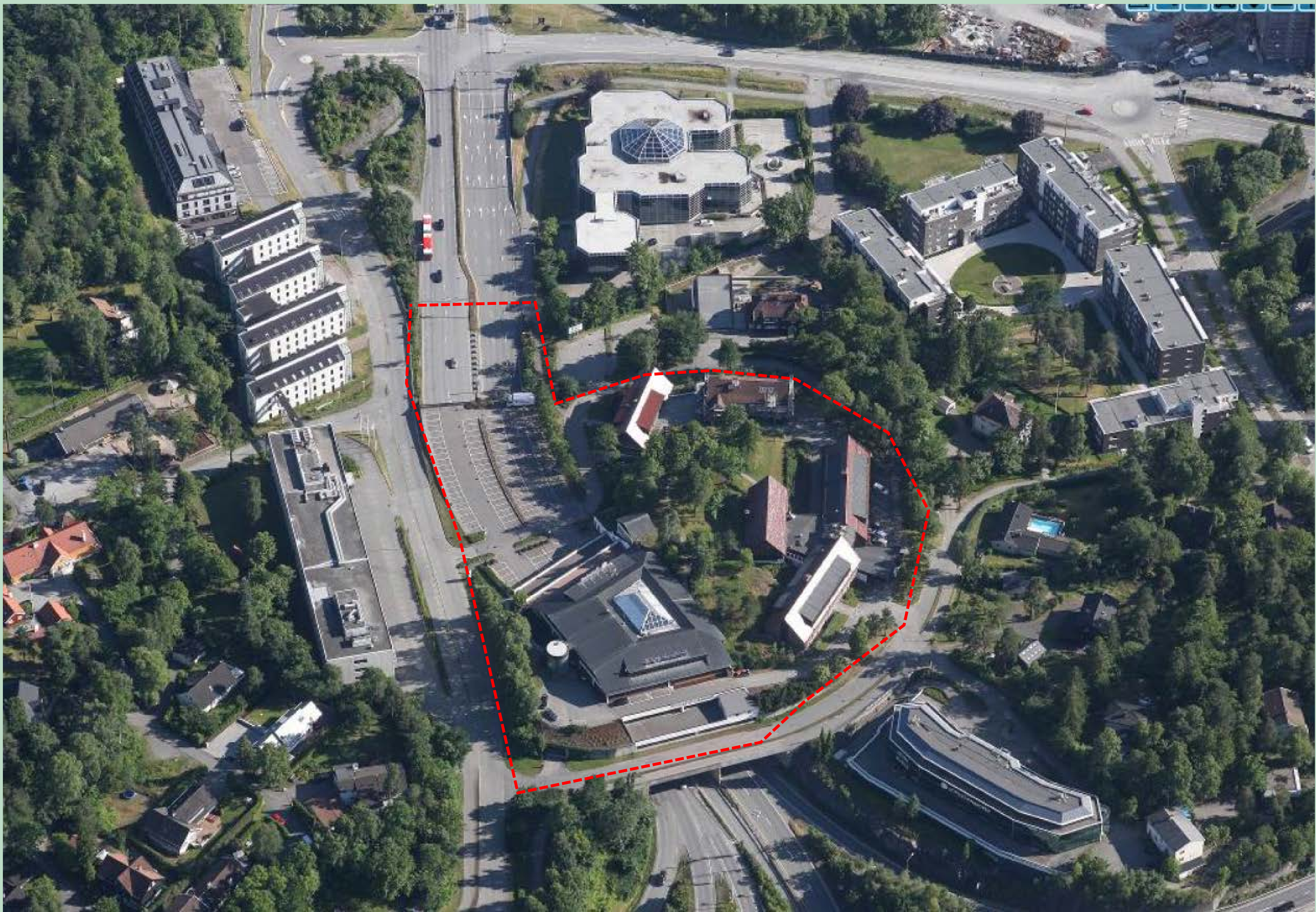
- Bærumsveien
- Frøytunveien
- Gjønnes stasjon



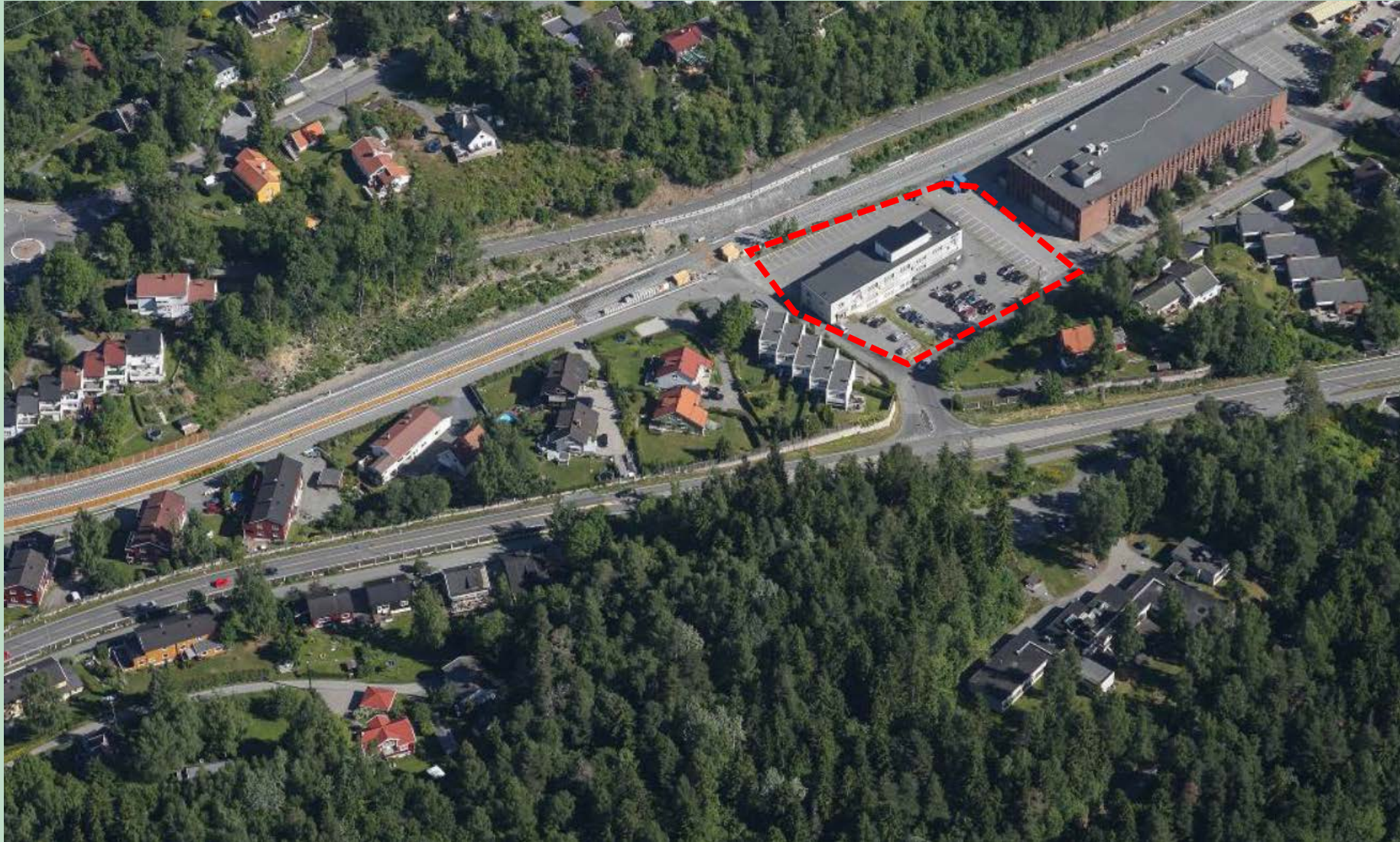
Endringer ved Østerås

- Eiksveien
- General Fleischers vei

Lysaker/Fornebu –
«Teleplanlokket»



Gjettum



Jar



Eiksmarka

Utnytting i nye boligområder

- Oppfølging av vedtak i forbindelse med planprogram
- Gir føringer for utnytting og byggehøyder i nye boligområder
- Hensikt – skape større forutsigbarhet til reguleringsprosessen

Nye boligområder:

- Boligområder i gjeldende arealdel hvor det ikke er igangsatt regulering
- Nye boligområder i revidert arealdel

Gir anbefalinger om:

- Typologi
- Byggehøyde (etasjer)
- Særlige forhold

3. BÆRUMSVEIEN/BEKKESTUA

Beskrivelse:

Området ligger nært stasjonsområdet på Bekkestua. Det ligger innenfor 5 minuttersgrensen fra stasjonsområdet. I stedsanalysen for Bekkestua er området ikke tatt inn som fortettingsområde. En utvikling i denne retningen vil kunne føre til en videre utvikling av eiendommene knyttet til Holmeveien. Dette området er begrenset, men er ikke den riktige utviklingsretningen. Område har småhusbebyggelse i to etg.

Antall dekar:

Området utgjør ca 5 dekar.

Kollektivdekning:

Området har god kollektivdekning til Oslo men 15 min rute på bussen i tillegg til Kolsåsbanen. Mot Sandvika er kollektivdekningen mindre god med 30 min. rute.

Avstand til skole: ca 650 meter

Avstand til stasjon: ca 300 meter



Manglende typologi i skolekretsen:

Området ligger innenfor skolekrets Stabekk. Området mangler blant annet; lav frittliggende boligblokk 1,6% , store sammenbygde boligblokker fra 2 etg mfl 1,5%, Atrium/kjedeteneb. 1,4%, terrassehus ca 3%. 60% av boligbebyggelsen utgjør småhusbebyggelse innen enmanns-, tomannsbolig og rekkehus.

Verdier (kulturvern, naturvern, terreng, støy osv):

Innenfor området er det ikke registrert kulturmiljø, kulturminner eller registrert naturverdier som skal ivaretas. Området ligger mellom Bærumsveien og Kolsåsbanen. Dette innebærer en større støybelastning. Dette kan håndteres ved støyskjermingstiltak.

Høyde:

Området bør utvikles med høyere tetthet. Forslaget som forligger viser lamell bebyggelse som trappes ned mot Bærumsveien og er høy mot Kolsåsbanen. Forslaget er noe tett og kan med fordel gi større rom for uteoppholds arealer med kvalitet. Variert boligbebyggelse i 3 til 5 etg. Rekkehus i blokk 3-4etg og blokkbebyggelse i 3 til 5 etg.

Anbefalt boligtypologi:

Blokkleiligheter/rekkehus i blokk

Anbefalt byggehøyde:

3 til 5 etg

Spesielle forhold:

Bebyggelsen trappes ned mot småhusbebyggelsen

Tjenesteyting

- Arealbehov fra behovsplanene er i hovedsak sikret i gjeldende arealdel
- Mulig ytterligere arealbehov i østre Bærum – vurderes frem mot neste revisjon av arealdelen
 - Ny ungdomsskole (2030)
 - Bo- og behandlingssenter
- Barneskole i Sandvika – to alternativer anbefales for videre vurdering
 - Bjørnegård
 - Industriveien
- Tomtevurdering – eget vedlegg. 7 alternativer er vurdert

Ortho
Oblique

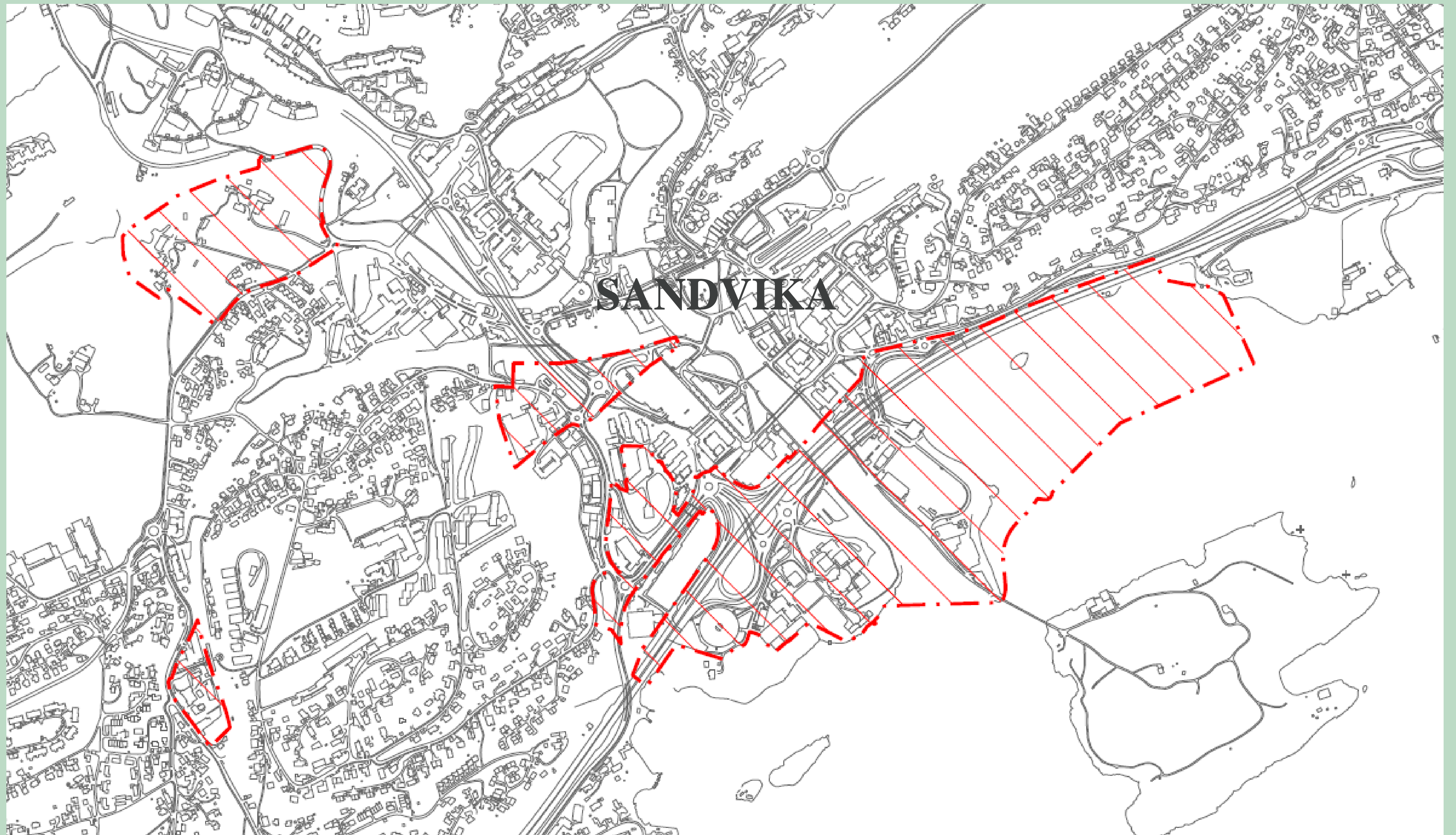


04/07/14

Krav om felles planlegging

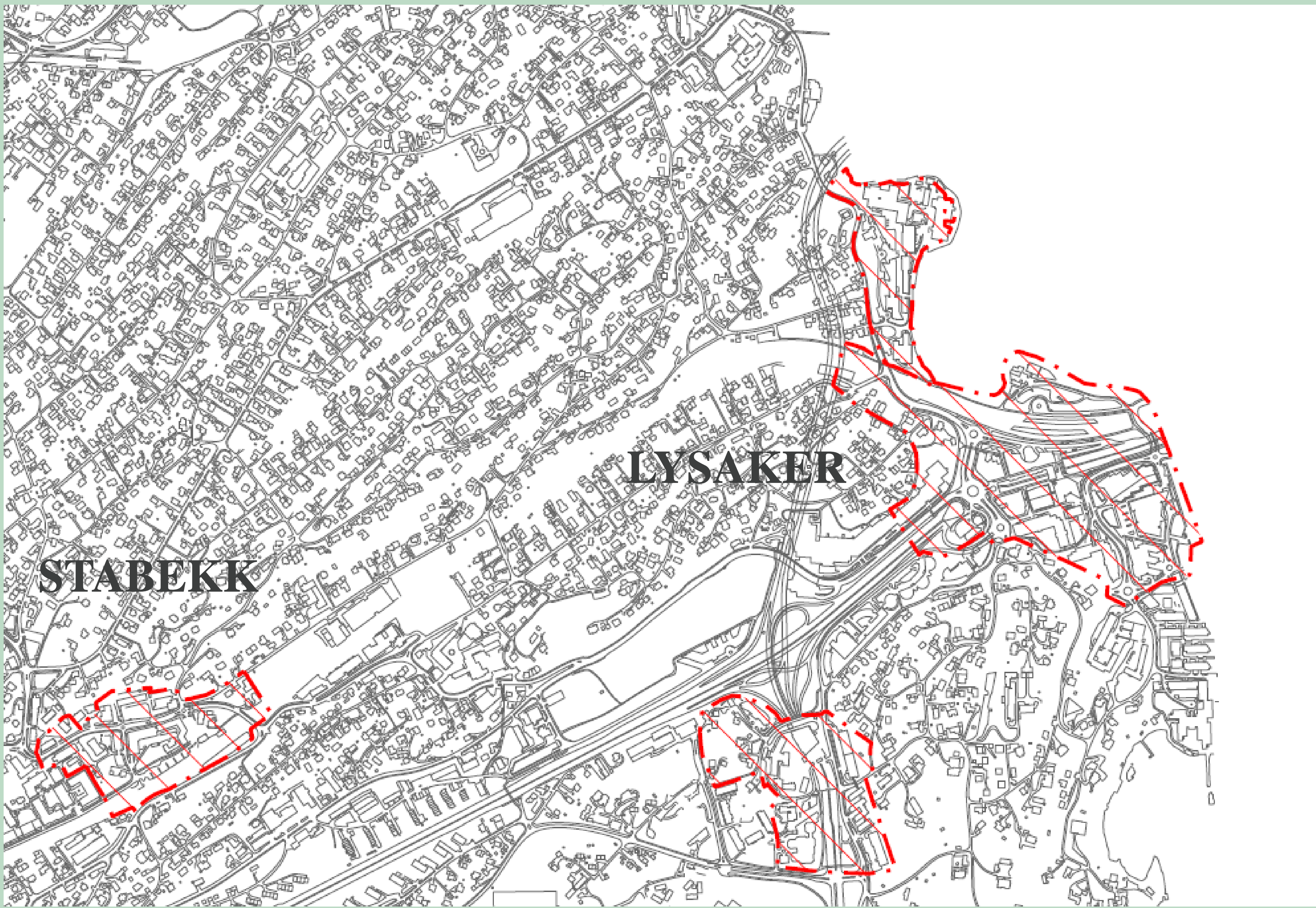
- Sikre helhetlig planlegging i områder med særlige planmessig utfordringer
- Kravet kan ivaretas ved å enten:
 - Utarbeide utvidet planprogram med stedsanalyse og strategier for utvikling av planområdet
 - Regulere hele planområdet
- 9 nye områder foreslås (Sandvika, Bekkestua, Høvik, Lysaker)

SANDVIKA





BEKKESTUA



STABEKK

LYSAKER



Styrke den blå-grønne strukturen

Arealstrategien:

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

An aerial photograph showing a residential neighborhood on the right side, with several houses and streets. A large, dense forested area occupies the left and center of the image. A stream or small river flows through the forested area, winding from the top left towards the bottom center. The text is overlaid on the left side of the image.

16 **biologisk viktige områder** foreslås sikret som grønnstruktur

10 **høydedrag** foreslås sikret som landskapsområder

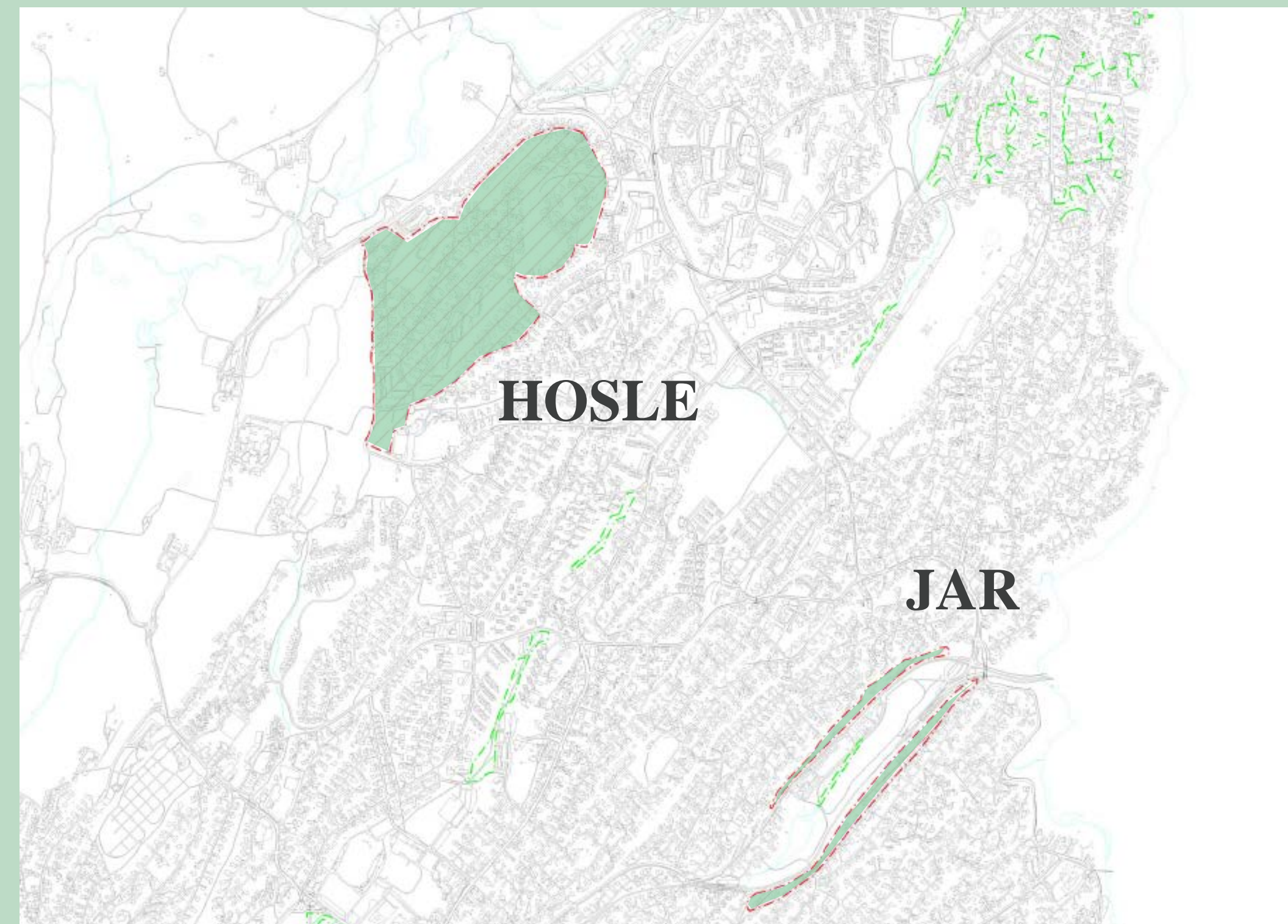
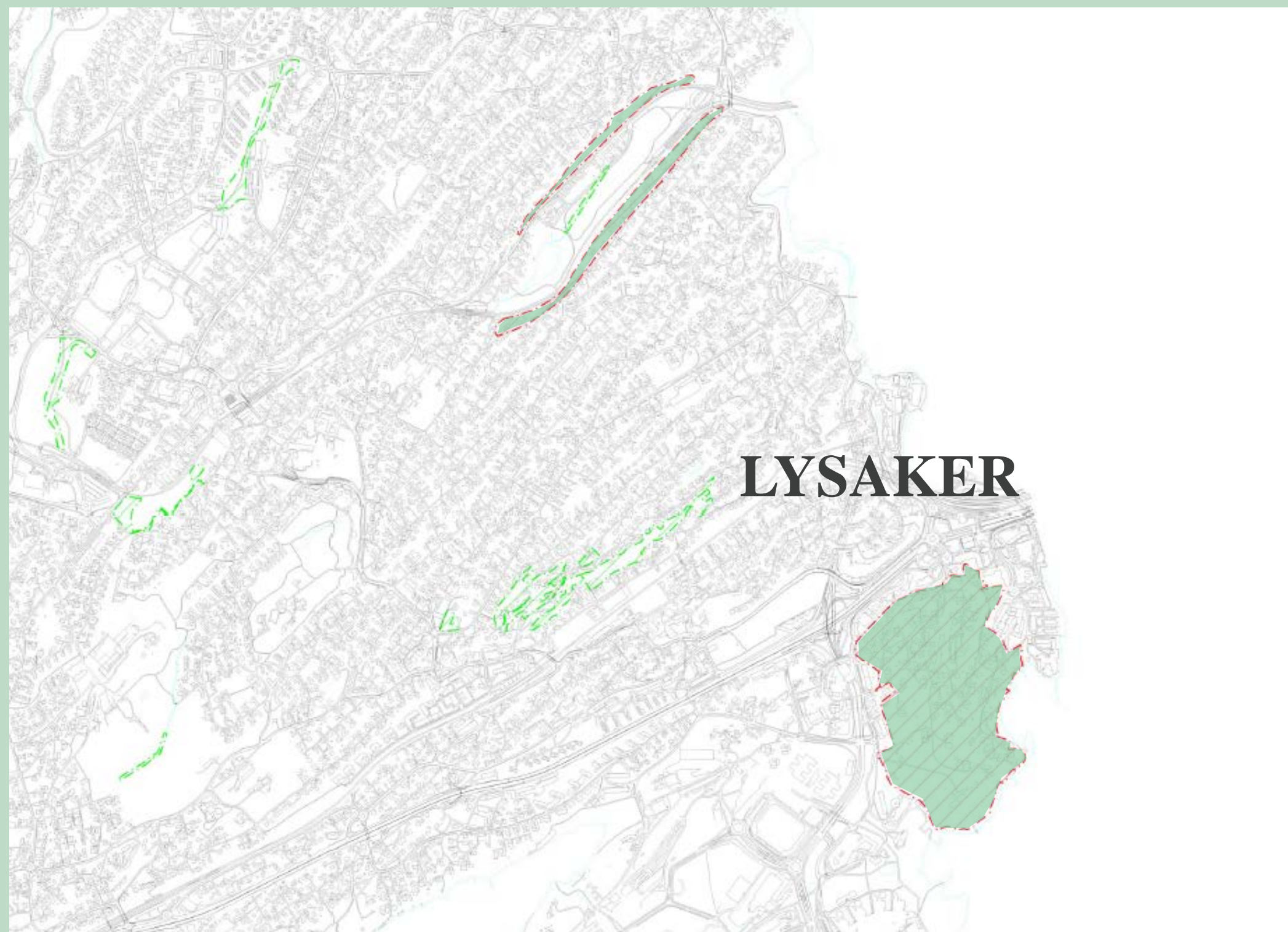
10 områder foreslås for **bekkeåpning**

4 områder foreslås sikret som **smett/snarvei**

Områder med
særlige
landskapshensyn

SANDVIKA

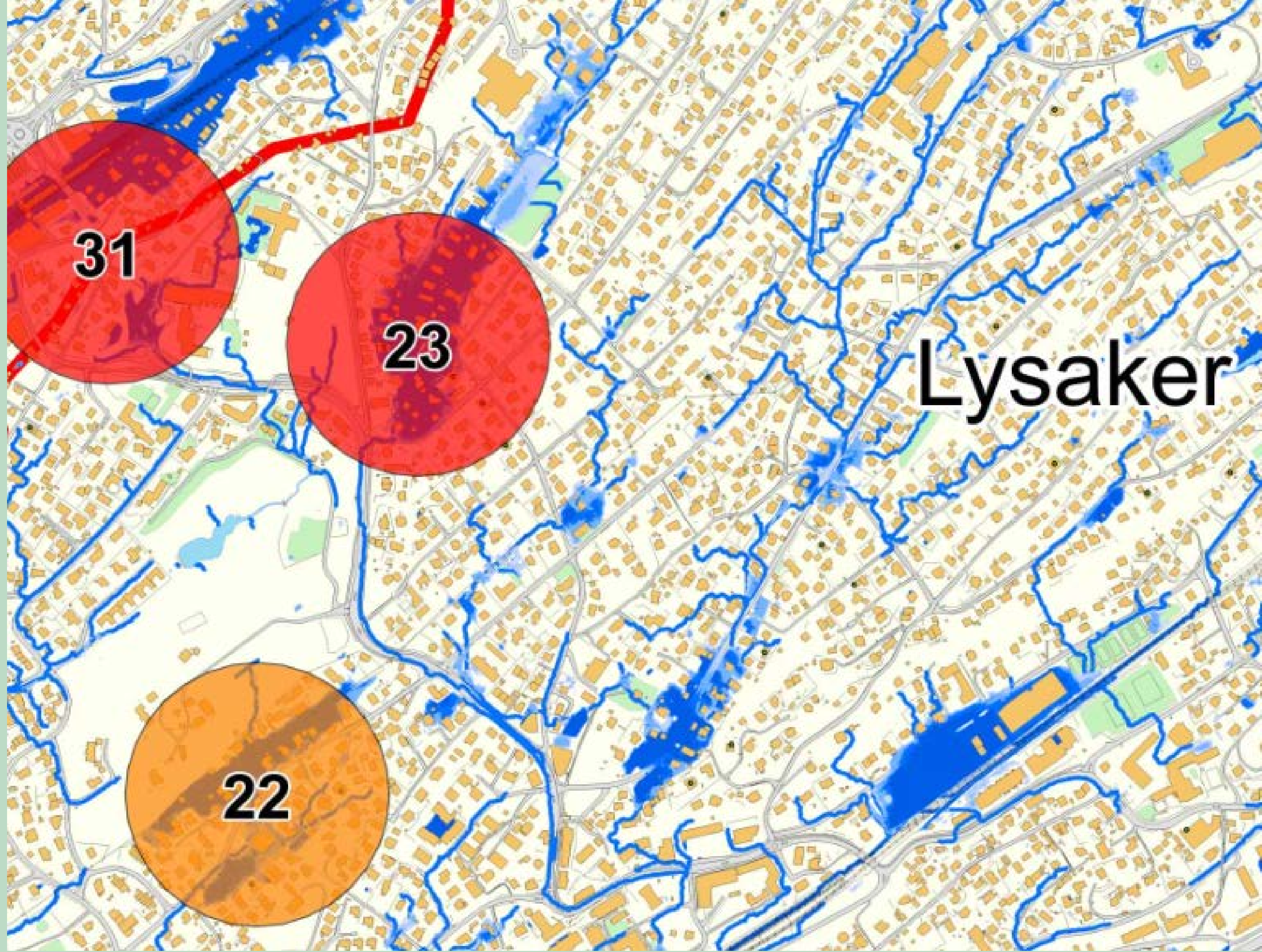
Områder med særlige landskapshensyn



Klimatilpassing

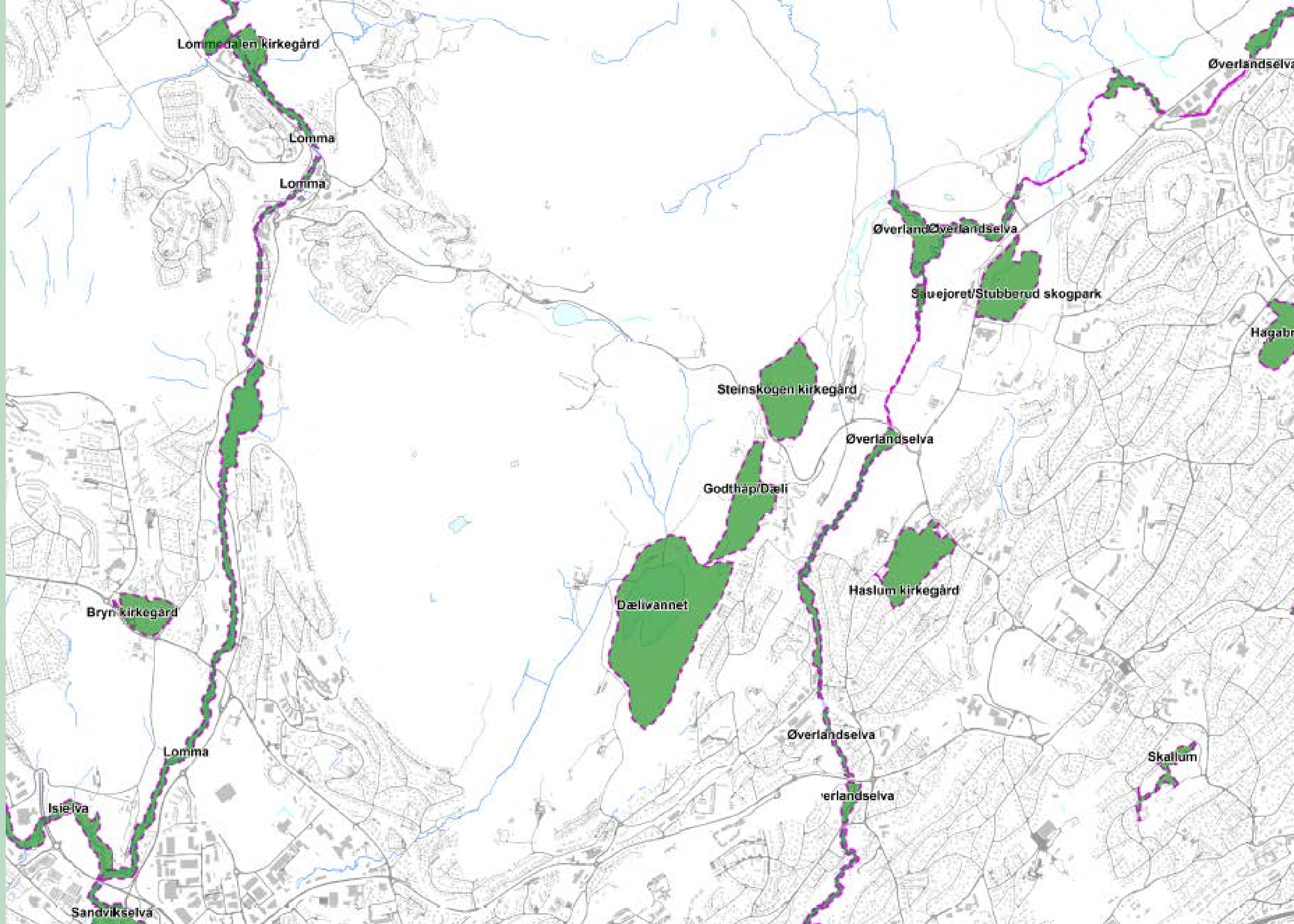
Skybruddsplan

Kart som viser sekundære flomveier knyttet til arealdelen gjennom bestemmelser



Stille områder

Et stille område er et areal som i dag har verdifulle kvaliteter for rekreasjon, friluftsliv og/eller kulturaktiviteter i omgivelser som er skjermet eller i god avstand fra dominerende lydkilder. De stille områdene er allment tilgjengelige rekreasjonsområder som vi ønsker skal forbli stille også i framtiden

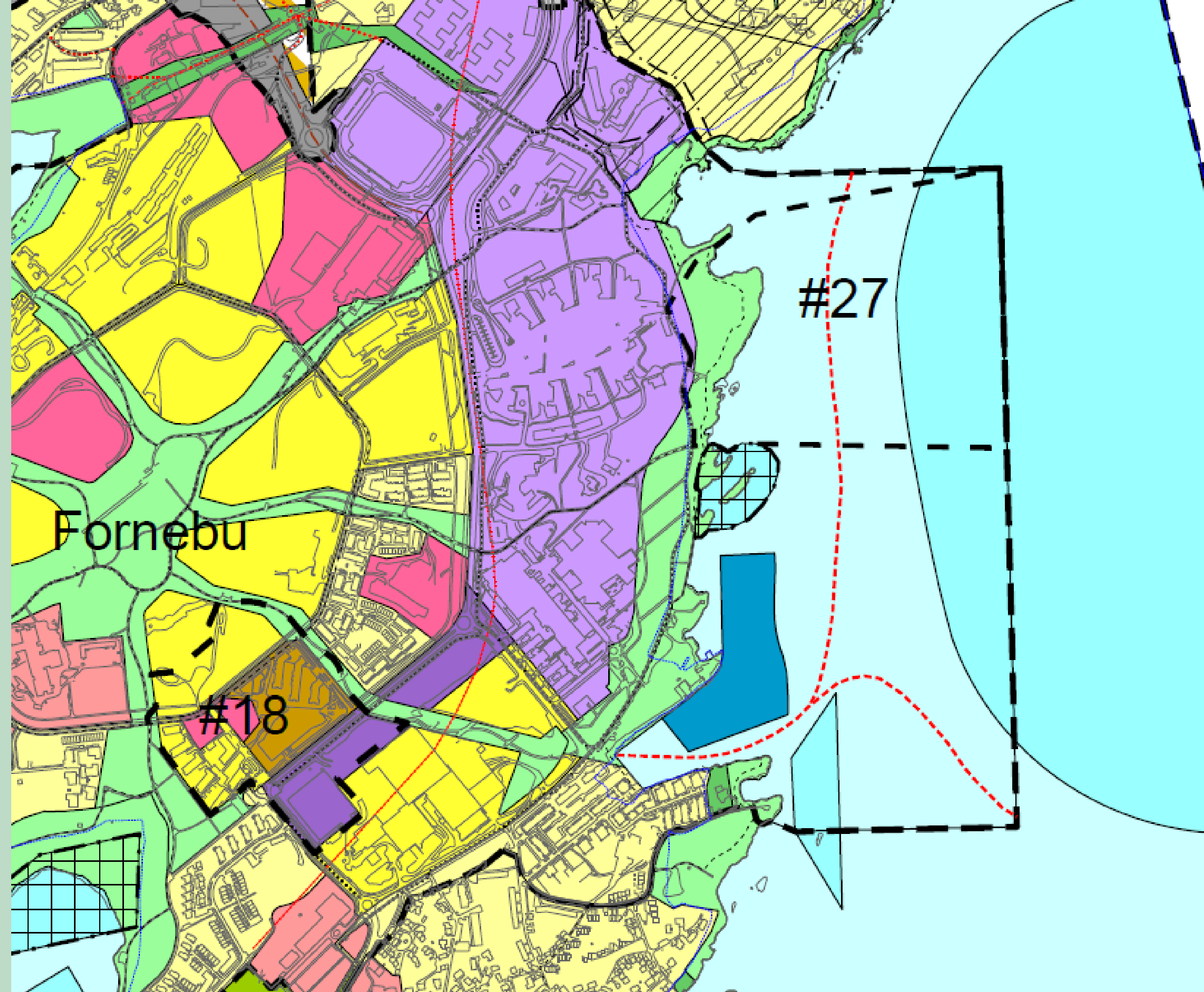


Ny friluftssøy i Lysakerfjorden

Nytt areal for friluftssøy- eller fritidsformål i Rolfsbukta/Lysakerfjorden.

Det skal utarbeides områderegulering med konsekvensutredning

Området planlegges utviklet ved hjelp av oppfylling av stein fra nye planlagte samferdselsanlegg nær Fornebu.



Bestemmelser - viktigste endringsforslag

- ▶ MUA for sentrumsbebyggelse/blokkbebyggelse – krav senkes fra 35/80 m² til 50/25 m² pr. 100m² BRA
- ▶ Tomtestørrelse tomannsboliger – krav til tomt økes fra 700m² til 800m² pr boenhet
- ▶ Støy – dagens krav knyttes til støynivå ved fasade. Foreslås endret til støynivå utenfor vindu
- ▶ Handel – åpnes for å vurdere detaljhandel over 800m² i knutepunkter (Slependen, Gjettum, Jar, Østerås)

Politisk behandling og høring

Desember 16: Planutvalget behandlet arealdelen. Vurdering av innspill til arealbruksendringer

Januar 17: Formannskapet behandlet arealdelen. Bearbeiding og konsekvensutredning av eventuelle tillegg/endringer

Mars/april 17: Høring arealdelen

April/mai 17: Merknadsbehandling/bearbeiding

Juni 17: Sluttbehandling av arealdelen

Høring av ny arealdel

- ▶ Høringsfrist **3. april 2017**
- ▶ Merknader kan sendes inn elektronisk via kommunens hjemmeside
- ▶ Brev
- ▶ E-post til post@baerum.kommune.no
- ▶ Merk med arkivsak: 16/37785

- ▶ Hvordan finner jeg planen og dokumentene?
 - www.baerum.kommune.no → Kunngjøringer og høringer → Kommuneplanen – arealdel
 - Bibliotekene + Plan- og bygningstjenesten i Kommunegården