



Bærum kommune

KU og ROS-analyse av innkomne innspill

Utgave: 7

Dato: 13.02.2017

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver:	Bærum kommune
Rapporttittel:	KU og ROS-analyse av inntømne innspill
Utgave/dato:	7 / 13.02.2017
Filnavn:	KU og ROS-analyse av inntømne innspill.docx
Arkiv ID	
Oppdrag:	610575-01–Bistand ifm. rulling av KPA Konsekvensutredning og ROS-analyse
Oppdragsleder:	Harald Kvifte
Avdeling:	Analyse og utredning
Fag	Konsekvensutredninger
Skrevet av:	Harald Kvifte og Anne Merete Andersen
Kvalitetskontroll:	Kai Lande
Asplan Viak AS	www.asplanviak.no

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Samlet vurdering	4
2	Innledning	6
2.1	Forslag til arealbruksendringer	6
2.2	Metode	8
2.3	Kildeliste.....	9
3	Vurdering av forslag til arealbruksendringer	10
3.1	Slependveien 54-60	10
3.2	Industriveien 33, Jongsåsveien 4-6 mfl, Sandviksveien 187	12
3.3	Gjønnes stasjon	15
3.4	Snarøyveien 91	18
3.5	Bekkestua Bærumsveien	20
3.6	Durudveien 33 + 35.....	23
3.7	Bærumsveien 108	26
3.8	Prestevika, Oustøya	29
3.9	Østre Jong/Bjørnegård	31
3.10	Friluft søya på Fornebu foran Telenor	34
3.11	Snaret 34	36
3.12	Frøytunveien	39
3.13	Helset.....	42
3.14	Østerås	45
3.15	Teleplan	48
4	Tillegg – Arealinnspill som ble tatt med etter behandling i planutvalget	51
4.1	Kolsås, Glitterudveien	51
4.2	Østerås, General Fleischers vei	54
4.3	Avtjerna.....	57
4.4	Terrasseveien 60 m.fl.....	60
4.5	Godthaab	63
4.6	Holtekilen Baptistsamfunn	66
4.7	Gamle Lommedalsvei 101 og Folkvangveien 20-22	69
4.8	Seterstuveien 12 m. fl., Jong	72
4.9	Sandvika, gnr/bnr 49/38, 49/50 og 49/62.....	75

1 SAMLET VURDERING

I denne rapporten er 24 innsendte innspill vurdert. Av disse er 13 forslag om fremtidig bolig, 3 forslag om offentlig og privat tjenesteyting (barnehage/omsorgsboliger), 4 forslag om sentrumsformål, 1 forslag om idrettsanlegg, 1 forslag om småbåthavn, 1 forslag om friområde/friluftsmål og 1 forslag som innebærer endring av bestemmelsene knyttet til kommuneplanens arealdel.

Konsekvensutredning

En stor del av områdene hvor det foreslås fremtidig bolig er stasjonsnære, og det foreslås fortetting i tråd med overordnede føringer om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, herunder statlige planretningslinjer og regional plan for areal- og transportplanlegging i Oslo og Akershus.

Dette vurderes imidlertid i mindre grad å gjelde forslagene «Østre Jong/Bjørnegård» og «Seterstuveien», som ligger i utkanten av Sandvika sentrum. Områdene ligger imidlertid i tilknytning til utviklingsområder i Sandvika, som Hamang, og vil i fremtiden antagelig være en del av Sandvikas sentrumsområde. Selv om gangsvstanden fra Østre Jong/Bjørnegård og Seterstuveien til Sandvika stasjon er relativt lang, er det rimelig å anta at mange vil velge å sykle til stasjonen store deler av året. Vinterstid kan en imidlertid ikke regne med høy sykkelandel. Denne vurderingen gjelder generelt for alle områder som befinner seg utenfor gangavstand til kollektivknutepunkt. Det er uansett viktig med god tilrettelegging for gående og syklende.

Boligforslagene knyttet til Avtjerna, Holtekilen og Gamle Lommedalsvei ligger utenfor kollektivknutepunkt/sentrumsområder, og det er rimelig å anta at reiser til og fra disse områdene vil være bilbasert.

Når det gjelder konsekvensene av å tillate boligfortetting sentralt, er det ofte knyttet støyproblematikk til områdene. Dette kan som regel løses som en del av en eventuell reguleringsprosess. Videre vurderes boligforslagene samlet sett å ha relativt begrensede konsekvenser – det er ikke jomfruelig mark som foreslås omdisponert med unntak av deler av «Østre Jong/Bjørnegård» og Østre Frogner gård/Avtjerna (skogsområder).

Barnehageforslagene er begge områder som i dag er avsatt til park/grøntområde. I disse tilfellene er tilpasningen til parkområdene viktig for at det ikke skal oppleves som en nedbygging og privatisering av grønntområdene, men et tilskudd.

De 4 forslagene om sentrumsformål er tre områder i tilknytning til Sandvika, ett område knyttet til Eiksmarka t-banestasjon og Teleplanlokket på Lysaker. Overordnet sett har disse forslagene små konsekvenser. Områdene i Sandvika ligger imidlertid i ytterkanten av det som i dag er Sandvika sentrumsområde.

Området som foreslås omdisponert til idrettsanlegg er et eksisterende idrettsområde på Snarøya. Forslaget er vurdert som å ha begrensede konsekvenser. Området som foreslås til småbåthavn er et landområde på Oustøya i tilknytning til et sjøområde som allerede er avsatt til småbåthavn. Forslaget kan ha konsekvenser for naturmangfold og offentlighetens tilgang til et friområde.

Når det gjelder Friluftløypa på Fornebu, foregår det en parallell planprosess. Det utarbeides pt. planprogram for en detaljreguleringsplan. Det er viktig at planen konsekvensutredes,

særlig når det gjelder livet i fjorden, strømningsforhold og eventuelt forurensset sjøbunn. Bærum kommune kan i dette arbeidet trekke på erfaringer fra utfyllingene ved Kadettangen i Sandvika.

Forslaget Slependsveien 54-60 innebærer en endring av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Endringen innebærer at det åpnes for at det kan etableres mer enn 800 m² forretning innenfor knutepunktene Gjettum, Jar, Slependsen og Østerås. De fire områdene er sentre hvor det fortettes i dag og hvor man kan regne med økt befolkning i fremtiden. I takt med utbyggingene øker behovet for lokalt tjenestetilbud, herunder handel. Konsekvensene av forslaget er vurdert som begrensede, men hvor mye forretning som tillates bør vurderes fra detaljregulering til detaljregulering.

Innspillene samlet sett vurderes å være i tråd med overordnet utvikling og uten særskilte overordnede konsekvenser, med unntak av det som gjelder områdene enkeltvis og som nevnt under vurderingen av hvert enkelt område. De områdene hvor det foreslås boligfortetting og det er påpekt at de ikke ligger i tilknytning til kollektivknutepunkt og/eller sentrumsområder, må sies å være i strid med den ønskede utviklingen da de legger opp til økt bilbruk.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Fortetting i sentrale områder innebærer i de fleste tilfeller at områdene i større eller mindre grad er berørt av støy fra vei og bane. I de aller fleste tilfeller lar dette seg løse gjennom avbøtende tiltak. Det er imidlertid viktig at man gjør støyfaglige utredninger i tilknytning til detaljreguleringene og sikrer at avbøtende tiltak gjennomføres der det er nødvendig.

Enkelte av områdene ligger i nærheten av E18 og er derfor særlig støy- og luftforurensningsutsatte.

De fleste vurderte områdene ligger under marin grense og på marine avsetninger. Grunnforholdene er uavklarte, og i enkelte tilfeller er det tvil om områdestabiliteten. Det må gjøres vurderinger av grunnforholdene ved detaljregulering, og der nærmere vurderinger tilsier det må det gjøres grunnundersøkelser.

Et annet tema som kom opp i forbindelse med flere av innspillene er trafiksikkerhet og da særlig for myke trafikanter. Vurderinger av gode, trafiksikre forbindelser for gående og syklende bør gjøres og sikres i reguleringsprosessene. Dette er også viktig for å få en så høy andel gående og syklende som mulig.

For øvrig ble det ikke identifisert alvorlige overordnede risiko- og sårbarhetsforhold i tilknytning til innspillene.

2 INNLEDNING

Bærum kommune er i ferd med å rullere kommuneplanen for perioden 2017-2035.

Kommunen har engasjert Asplan Viak AS for å konsekvensutrede innspill til kommuneplanens arealdel i forbindelse med rulleringen av planen.

Det er benyttet et metodeopplegg for konsekvensutredninger og ROS-analyse av innspill til kommuneplanens arealdel som skal sikre at plan- og bygningslovens krav til utredninger er tilfredsstilt. Det har vært viktig å ha fokus på vesentlige virkninger på det overordnede nivået en kommuneplan er på.

Alle arealendringene som kommunen har ønsket skal inngå i konsekvensutredningen, er gitt en vurdering når det gjelder naturmessige og samfunnsmessige konsekvenser, samt en overordnet ROS-vurdering. Vurderingen bygger på innhenting av eksisterende kunnskap i tilgjengelige databaser, som beskrevet i kildelisten. Det har ikke vært en del av oppdraget å vurdere innspillene opp mot kommunens arealbruksstrategi. Dette er vurderingen som gjøres av kommunen i tillegg.

2.1 Forslag til arealbruksendringer

Prosjekt	Foreslått formål	Beskrivelse	Dekar	Ca. antall boliger	Skolekrets
Slependveien 54-60	Endring av bestemmelser	Endring av bestemmelsene slik at mer enn 800 m ² forretning kan etableres i eksisterende knutepunkt.	-	-	-
Industriveien 33, Jongsåsveien 4-6 mfl, Sandviksveien 187	Sentrumsformål	Etablering av blanda formål på parkeringsplass.	4	-	Jong
Gjønnes stasjon	Bolig	Transformasjon av parkeringsplass til boliger	14	150	Haslum
Snarøyveien 91	Idrett	Endring av formål i tråd med dagens bruk	7,5	-	-
Bekkestua, Bærumsveien	Bolig	Transformasjon av småhusbebyggelse til blokk	5	50	Stabekk
Durudveien 33+35	Bolig	Transformasjon av næringsbebyggelse til bolig	6	60	Løkeberg
Bærumsveien 108	Bolig, Idrett	Etablering av blokkbebyggelse på parkeringsareal, friområde.	5	50	Grav
Prestevika, Oustøya	Småbåthavn	Tilrettelegging for småbåthavn og klubbhus	5	-	-

Østre Jong/Bjørnegård	Bolig	Nytt boligområde og ny skole på jordbruksareal	50	500	Jong
Friluft søya, Fornebu	Frimeråde	Nytt frimeråde for allmennheten ved nyttiggjøring av masser fra Fornebubanen	40-60 (ikke med i totalsum)	-	-
Snaret 34	Sentrumsformål	Transformasjon av næringsbebyggelse til sentrumsbebyggelse	5	50	Eiksmarka
Frøytunveien	Bolig	Transformasjon av småhus til blokk	5	50	Stabekk
Helset	Offentlig / privat tjenesteyting (barnehage)	Barnehage i grøntområde.	8	-	-
Østerås	Offentlig / privat tjenesteyting (barnehage)	Barnehage i grøntområde	7	-	-
Teleplan	Sentrumsformål	Transformasjon fra næring til sentrumsformål	17	-	-
Kolsås, Glitterudveien	Bolig	Omdisponering av sentrumsformål, utvikling av boligtilbud for eldre	3	20	-
Østerås, General Fleischers vei	Bolig	Omdisponering av grøntstruktur, utvikling av boligtilbud for eldre	2,8	18-24	-
Områder i tilknytning til Avtjerna	Bolig	Flere forslag i ett, innebærer omdisponering av LNF i tilknytning til Avtjerna	Ikke oppgitt (ca. 230 daa)	Ikke oppgitt	Emma Hjort/Skui
Terrasseveien 60 m.fl.	Bolig	Fortetting, fra nåværende bolig til fremtidig bolig	5	Ikke oppgitt	Høvik
Godthaab	Tjenesteyting og bolig	Innlemming av boligformålet i et område som er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting i dag	28	66-204	-
Holtekilen Baptistsamfunn	Fremtidig bolig m.m.	Videreutvikling av området med flere boliger og undervisningsbygg m.m.	30,5	100	Lysaker
Gamle Lommedalsvei 101 og Folkevangveien 20-22	Fremtidig bolig	Boligfortetting i et område med ulike typer næring/ regulert småhusbebyggelse i dag.	20	120-130	Bryn
Seterstuveien 12 m.fl. Jong	Bolig, evt. kontor	Grøntstruktur i dag, område i tilknytning til eksisterende E18	8,8	> 26 (ikke skissert for alle tomtene)	Jong
Sandvika, gbnr 49/38, 50 og 62	Sentrumsformål	Bolig i dag, ønskes omdisponert til sentrumsformål	5,3	Ikke oppgitt	Jong
SUM			Ca. 472 daa	1 260 – 1 414¹	

¹ Det gjøres oppmerksom på at ikke alle innspillene har oppgitt boligpotensial og at tallene derfor kun er retningsgivende.

2.2 Metode

Endringer i kommuneplanens arealdel omfattes av forskrift om konsekvensutredning, og skal alltid konsekvensutredes, jf. § 2 bokstav a.

Planforslag med konsekvensutredning skal være tilpasset plannivået og være relevant i forhold til de beslutninger som skal tas og, så langt som mulig, basere seg på foreliggende kunnskap og nødvendig oppdatering av denne. Forskriften stiller prosess- og dokumentasjonskrav til planer som kan ha vesentlig virkning. Det følger derfor at det i hovedsak er planforslagets vesentlige konsekvenser som skal utredes. Hva som er vesentlige virkninger vil være situasjonsavhengig. En viktig forskjell mellom oversiktsplaner og detaljplaner er at oversiktsplanene ofte dreier seg om prioriteringer og verdivalg. Detaljplaner har ofte til hensikt å an vise de konkrete løsninger. Denne forskjellen skal reflekteres i dokumentasjonen som skal ligge til grunn for planvedtaket. For oversiktsplaner er bl.a. effektene av foreslått utbygging og evt. alternativ lokalisering viktig. Spørsmålet om detaljutforming av tiltaket er som oftest ikke relevant, men kan påpekes dersom det er forhold som det er viktig at blir løst i oppfølgende planarbeid.

Drøftinger av konsekvenser av forslag til endret arealbruk bør ta utgangspunkt i relevante nasjonale, regionale og lokale planer for miljø og samfunnsutvikling. Disse er oftest nedfelt i rikspolitiske retningslinjer, fylkesplaner og kommuneplaner.

KU-forskriften krever en beskrivelse av virkningene både av de enkelte utbyggingsområdene, hver for seg, og av de samlede arealbruksendringene i planen. Kravet om en samlet vurdering innebærer et overordnet nivå der langsiktighet og helhet bør stå sentralt.

Vurderingstema

Konsekvensutredning		ROS-analyse
Miljømessige forhold	Samfunnmessige forhold	
1. Landskap og blågrønn struktur 2. Naturressurser 3. Naturmangfold 4. Kulturminner og kulturmiljø 5. Støy 6. Forurensning	7. Nærmiljø, friluftsliv, rekreasjon og folkehelse 8. Barn og unge 9. Transportbehov 10. Teknisk infrastruktur 11. Sosial infrastruktur 12. Næringsliv og sysselsetting	13. Naturrisiko (grunnforhold, skred, flom, radon) 14. Teknisk og sosial infrastruktur (Vei, institusjoner, utrykningsetater) 15. Virksomhetsrisiko (støy, forurensning, utilsikta inngrep i naturmangfold / kulturminner og kulturmiljøer)

Vurderingskriterier

Alle temaer vurderes etter et sett kriterier som hvor forslagene blir kategorisert til å gi **Liten negativ-, ingen-, positiv konsekvens, middels- eller usikker negativ konsekvens, stor eller svært stor negativ konsekvens.**

Vurderingen er tilpasset det overordnede nivået, og det vil være mange nyanser innenfor de ulike fargene, noe som fremkommer av beskrivelsen av det enkelte området. I prinsippet kan stor negativ konsekvens for et av temaene gi stor negativ konsekvens for innspillet som helhet, avhengig av områdets størrelse, og del av området som blir berørt. Et eksempel er at forslag til arealbruksendring i et område bestående utelukkende av den viktige naturtypen rik edelløvskog (kategori B) vil gi stor negativ konsekvens. Hvis naturtypen hadde vært del av et større utbyggingsområde ville innspillet fått usikker konsekvens fordi det ville vært mulig å ivareta naturtypen i en eventuell utbygging. Et annet eksempel er ROS-analysen hvor nærhet til bekk i et lite område vil kunne gi stor negativ konsekvens. I et større område vil bekken være verdifull blågrønn struktur for boligområdet, og ville dermed blitt kategorisert som usikker konsekvens, avhengig av byggegrense mot blågrønnstruktur og eventuelle avbøtende tiltak.

Generelt er det dokumentasjonskrav ved reguleringsplaner knyttet til flere av de ovennevnte temaene. Alle reguleringsplaner skal vurderes i henhold til naturmangfoldlovens kap. II og kulturminnelovens § 9, samt at det skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse som blant annet omtaler flom og skred. Det vil si at det selv om det i denne konsekvensutredningen skulle fremgå at det ikke er kjente konsekvenser knyttet til for eksempel biologisk mangfold, kulturminner eller flom og skred, skal det likevel utredes også ved en eventuell reguleringsplan.

De tematiske vurderingene forutsettes supplert med kommunens egne strategiske vurderinger.

2.3 Kildeliste

- http://webhotel2.gisline.no/GISLINEWebInnsyn_Baerum/Map.aspx

Bærum kommunes kartportal – sjekket for kulturminner, naturmangfold, forurensset grunn, flom og skredfare

- <http://geo.ngu.no/kart/arealisNGU/>

Norsk geologiske undersøkelses kartportal – sjekket for grunnforhold, radon, naturmangfold, kulturminner, flomsoner og skredfare.

- <http://www.miljostatus.no/kart/>

Miljødirektoratets kartportal – sjekket for luftforurensning, støy, forurensning

- Bærum kommunes skolebehovsbehovsplan
- Bærum kommunes utkast til barnehagebehovsplan
- Asplan Viak-rapport senterstruktur
- Opplysninger mottatt av Bærum kommune

3 Vurdering av forslag til arealbruksendringer

Under følger en vurdering av innspill til arealbruksendringer.

3.1 Slependveien 54-60

1. Slependen 54-60 (v/ Slependen stasjon)

Dagens formål: Fremtidig bolig

Foreslått formål: Fremtidig bolig, men mulighet for mer enn 800 m² forretning/handel

Arealstørrelse:

Forslagsstiller:

Beskrivelse:

Slependveien 54-60 ligger rett vest for Slependen stasjon. Største avstand til stasjonen er om lag 150 meter. Eiendommene er i hovedsak bebygd med mindre næringsbygg omgitt av parkeringsarealer. Næringsvirksomheten i området er variert med en blanding av forretning, bevertning og tjenesteyting. Forslaget innebærer at det åpnes for mer enn 800 m² forretning innenfor alle knutepunkter i kommuneplanens arealdel. Dette er altså en endring av bestemmelsene knyttet til arealdelen. Det er derfor konsekvensene av dette som er vurdert for de fire knutepunktene i arealdelen: Gjettum, Jar, Slependen og Østerås (t-bane). Konsekvensene er vurdert for de temaene som anses som relevante for endringen som foreslås.



Kartskisse som viser området

Tema	Konsekvens	Redegjørelse
Miljøforhold		
Støy		Å åpne opp for mer forretning innenfor knutepunktene, kan medføre mer trafikk til og fra områdene. Alle områdene har imidlertid en beliggenhet ved vei og/eller t-bane/bane som gjør at det er noe støy i dag. Det antas at støyforholdene ikke vil endres vesentlig som følge av forslaget.

Forurensning		Forslagene kan gjøre at flere bruker nærområdet til å handling av dagligvarer o.l. Dette kan redusere antallet bilreiser. Tiltaket medfører små konsekvenser for utslipp av klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann.
Samfunnsmessige forhold	Konsekvens	Redegjørelse
Nærmiljø, friluftsliv, rekreasjon og folkehelse		Forslagene øker servicetilbudet i sentrale områder for mange beboere. Dette kan gjøre at flere går til og fra butikken. For øvrig ingen kjente forhold.
Transportbehov		Som nevnt ovenfor kan nærsentre begrense transportbehovet / antall bilreiser. Knutepunktene ligger sentralt med tilstrekkelig kapasitet i veinettet i dag.
Teknisk infrastruktur		Alle områdene ligger sentralt til med god tilknytning til transportnettet.
Sosial infrastruktur		Ingen kjente forhold.
Næringsliv og sysselsetting		Forslaget kan medføre flere arbeidsplasser lokalt ifm. etablering av forretningsvirksomhet. For øvrig ingen kjente forhold.
ROS-analyse	Risiko (Sannsynlighet/ Konsekvens)	Redegjørelse
Naturreisiko (grunnforhold, skred, flom, radon)		Ingen kjente forhold.
Teknisk og sosial infrastruktur (vei, institusjoner, utrykningsetater)		Ulykkesrisiko og av-/påkjøringer. Det er viktig at det sikres trafiksikre løsninger for gående og syklende.
Virksomhetsrisiko (støy, forurensning, utilsikta inngrep i naturmangfold / kulturminner og kulturmiljøer)		Ingen kjente forhold.

Samlet vurdering

Konsekvensene er ulike for de fire knutepunktene Gjettum, Jar, Slependen og Østerås fordi det i ulik grad allerede er etablert handel/forretning i tilknytning for dem. Likevel vurderes det å tillate noe mer forretning som å ha begrensede konsekvenser når det vurderes overordnet. Hvor mye forretningsetablering som skal tillates i det enkelte knutepunktet bør imidlertid vurderes fra detaljregulering til detaljregulering.

3.2 Industriveien 33, Jongsåsveien 4-6 mfl, Sandviksveien 187

2. Industriveien 33, mfl.

Dagens formål: Område 1:
Sentrumsformål
Område 2:
Sentrumsformål,
offentlig/privat
tjenesteyting, park
Område 3: Park
(regulert til Kontor)
Område 3:
Sentrumsformål

Foreslått formål:

Arealstørrelse:

Forslagsstiller: Hille Mellbye Arkitekter
for Olav Thon-gruppen

Beskrivelse:

Det er kun Sandviksveien 187 (Område 3 i figuren til høyre) det foreslås en arealbruksendring for. Det er derfor dette området som er vurdert under.

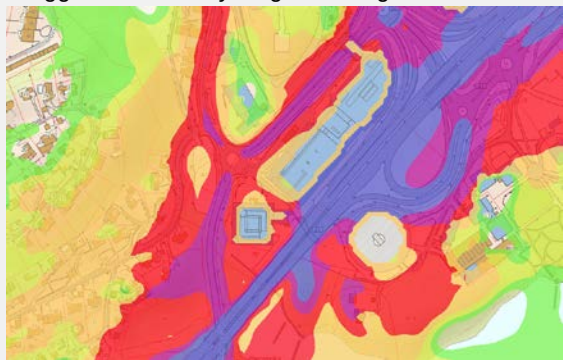
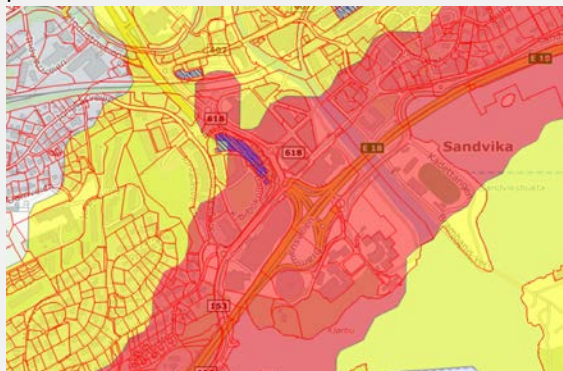
Området er benyttet til parkeringsplass med en vegetasjonsskjerm mot vest og sør.

Sandviksveien 187 foreslås benyttet til sentrumsformål.



Kartskisse som viser området

Tema	Konsekvens	Redegjørelse
Miljøforhold		
Landskap og blågrønn struktur		I gjeldende kommuneplanen er Sandviksveien 187 tenkt som en del av en sammenhengende grønnstruktur som forbinder Jongsåsen/ Industriveien/ Hamang med fjorden. Planlagt byutvikling nord for jernbanen vil gjøre denne forbindelsen viktigere i fremtiden. Forslaget vil kunne ha konsekvenser for hvordan denne forbindelsen eventuelt kan utformes.
Naturressurser (jordbruk, skogbruk, kulturlandskap)		Området er opparbeidet med parkeringsplass med vegetasjonsskjerm. Ingen kjente forhold.
Naturmangfold		Det er ikke registrert viktige naturtyper i eller i tilknytning til planområdet. Ingen kjente forhold.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ikke registrert kulturminneinteresser i eller i tilknytning til planområdet.
Støy		Som det fremgår av det retningsgivende støykartet nedenfor er området svært støyutsatt på grunn av

		beliggenheten i tilknytning til E18 og Sandviksveien. 
Forurensning		Det antas høy luftforurensning (NO_x, svevestøv) på grunn av beliggenheten i tilknytning til svært trafikkerte veier. Området ligger i rød sone mht. partikler.  Det er ikke registrert forurenset grunn i eller i tilknytning til planområdet.
Samfunnsmessige forhold	Konsekvens	Redegjørrelse
Nærmiljø, friluftsliv, rekreasjon og folkehelse		Forslaget innebærer potensielt gjenbygging av et område som inngår i en sammenhengende grøntstruktur i kommuneplanens arealdel og vil derfor ha konsekvenser for både friluftsliv og folkehelse. Dette er imidlertid avhengig av løsningen som velges for eventuell ny bebyggelse innenfor området og om det opparbeides en grønn korridor som en del av et sammenhengende grønnstruktur.
Barn og unge		Barn og unge bruker ikke området i dag, på samme tid forsvinner muligheten for fremtidig bruk av det potensielle grøntdraget ved en gjenbygging.
Transportbehov		Området ligger ca. 900 meter gangavstand fra Sandvika stasjon. Beliggenheten kan karakteriseres som i utkanten av Sandvika sentrum. Det vil være antall parkeringsplasser i området i fremtiden som avgjør om trafikken til og fra området vil være bilbasert eller ikke. Sandviksveien er opparbeidet med fortau og gs-vei, mens Jongåsveien er opparbeidet med tosidig fortau.
Teknisk infrastruktur		Området ligger sentralt i forhold til eksisterende infrastruktur. For øvrig ingen kjente forhold.
Sosial infrastruktur		Det antas at aktuelle formål innenfor området er næring/kontor. Ingen kjente forhold.

Næringsliv og sysselsetting		Forslaget kan innebære flere arbeidsplasser i området. Dette er avhengig av hvilke formål som innpasses innenfor området.
ROS-analyse	Risiko (Sannsynlighet/ Konsekvens)	Redegjørelse
Naturrisiko (grunnforhold, skred, flom, radon)		Området ligger under marin grense og grunnen består hovedsakelig av fyllmasser, ifølge NGU. Det bør gjøres nærmere vurderinger av grunnforholdene i forbindelse med regulering. For øvrig ingen kjente forhold.
Teknisk og sosial infrastruktur (vei, institusjoner, utrykningstater)		Kryss ved Jongsåsveien x Konvallveien er uoversiktlig. Det er kort avstand mellom rundkjøring i Sandviksveien og nente kryss. Jongsåsveien har vikeplikt for Konvallveien, noe som oppfattes uklart siden gateløpet fremstår med karakter av vei og ikke bygate. Det er to avkjøringer til Kiwi/Europris som er utflytende, og med mye svingebevegelser og stor kundetilstrømning. På Konvallveien er det kort avstand fra kryss med Jongsåsveien til avkjøring til Kjørbo vest og til Sandviksveien 187. Det er uoversiktlige strømmer av gående i området som skaper potensielt trafikkfarlige situasjoner. Det bør vurderes tiltak på veisystemet/ombygging for å definere tydeligere gateløp og reduksjon i antall svingebevegelser.
Virksomhetsrisiko (støy, forurensning, utilsikta inngrep i naturmangfold / kulturminner og kulturmiljøer)		Området er støyutsatt og kan være utsatt for luftforurensning av veitrafikk.

Samlet vurdering

Forslaget innebærer omdisponering av et område som er avsatt til park og inngår i den overordnede grøntstrukturen. Området er imidlertid opparbeidet som en parkeringsplass og regulert til kontor i dag. Teoretisk sett kan forslaget innebære at man bryter grøntdraget, i praksis vil imidlertid plasseringen og utformingen av eventuell bebyggelse kunne gjøre at man opprettholder den overordnede sammenhengen. Området er svært støyutsatt, men det planlegges ikke støyfølsomme formål. Områdets beliggenhet i utkanten av Sandvika sentrum, gjør at antall parkeringsplasser antagelig er avgjørende for valg av transportmiddel til og fra området.

Når det gjelder risiko- og sårbarhetsforhold, er det knyttet risiko til støy og trafiksikkerhet.

3.3 Gjønnes stasjon

3. Gjønnes stasjon

Dagens formål: Trafikkformål
Foreslått formål: Bolig
Arealstørrelse: Ca. 14 daa
Forslagsstiller: Meinich Arkitekter

Beskrivelse:

Stasjonsområdet ved Gjønnes består av, i tillegg til selve stasjonen, en innfartsparkeringsplass for ca. 200 biler. Vest for Gjønnesjordet (kjørevei) ligger en bensinstasjon og en skogskledd kulle. Parkeringsplassen og kullen eies av Bærum kommune, bensinstasjonen er i privat eie.



Kartskisse som viser området

Gjønnes blir startpunkt for den nye Bærumsdiagonalen ned til ny E18. Veisystemet i området blir dermed endret. Diagonalen vil gå under deler av parkeringsplassen. Kullen blir fjernet. Reguleringsplan for tiltaket er under arbeid. Støysituasjonen ved parkeringsplassen blir tilnærmet uforandret sammenlignet med dagens situasjon.

Det ønskes tett boligbebyggelse i kombinasjon med innfartsparkering innenfor området.

Tema	Konsekvens	Redegjørelse
Miljøforhold		
Landskap og blågrønn struktur		Området er hovedsakelig asfaltert parkeringsplass, med unntak av skogholtet i vest. Skogholtet vil forsvinne som følge av Bærumsdiagonalen. Området har god tilgang til grøntstruktur. Ingen kjente forhold.
Naturressurser (jordbruk, skogbruk, kulturlandskap)		Området er hovedsakelig opparbeidet med en parkeringsplass. Ingen kjente forhold.
Naturmangfold		Det er ikke registrert viktige naturtyper innenfor området. Øst for planområdet er det registrert gammel barskog i naturbase. Denne viktige naturtypen berøres imidlertid ikke.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er registrert et bosetningsaktivitetsområde nord for det aktuelle området ved Gjønnes stasjon. Dette er allerede delvis utbygd, vedtatt utbygd og berøres ikke av forslaget. Ingen kjente konsekvenser.
Støy		Området er støyutsatt fra T-bane og veistøy. Deker av området er svært støyutsatt. Det må tas hensyn til støyforholdene og gjeldende retningslinjer må tilfredsstilles. Avbøtende tiltak må vurderes ved

		reguleringsarbeider. Retningsgivende støykart for veistøy vises under. I tillegg kommer støy fra T-banen. Økt trafikk pga. økt utnyttelse vil ikke gi merkbar støyendring. 
Forurensning		Tunnelmunningen til Bekkestuatunnelen gjør at området kan være utsatt for luftforurensning (NO_x, svevestøv). Deler av området ligger i gul sone mht. partikler.  Det er ikke registrert forurenset grunn innenfor området, men det antas at grunnen ved bensinstasjonen kan være forurenset. Det bør gjøres nøyere vurderinger av luftkvaliteten i området og om det er nødvendig med avbøtende tiltak ved reguleringsplan.
Samfunnsmessige forhold	Konsekvens	Redegjørelse
Nærmiljø, friluftsliv, rekreasjon og folkehelse		Området har god tilgang til frilufts, rekreasjons- og idrettsområder med Gjønnestjørdet og Nadderud idrettspark i umiddelbar nærhet. Videre er det en grusbane i tilknytning til området i vest.
Barn og unge		Det er ikke kjent om barn og unge brukes skogholtet til lek og opphold i dag. For øvrig har nærområdet et godt tilbud til barn og unge.
Transportbehov		Området ligger i tilknytning til Gjønnest stasjon. Det ligger dermed godt til rette for at beboere kan velge andre transportmidler enn bil. Videre er det godt tilknytning til gang- og sykkelveier. Tiltaket vil likevel medføre økt trafikk til/fra området. Det må gjøres trafikkvurderinger ved en eventuell regulering, særlig med tanke på kapasitet i atkomst siden området også er tenkt å brukes til innfartsparkering.
Teknisk infrastruktur		Området ligger sentralt i forhold til eksisterende infrastruktur. Bærumsdiagonalen vil medføre at trafikkanleggene i området legges om.

Sosial infrastruktur		Området ligger innenfor Haslum skolekrets med usikker kapasitet i skolebehovsplanen. Ungdomstrinnene sogner til Bekkestua skole, som har kapasitetsproblemer. Utbygging vil gi ytterligere press på skolekapasitet. Ifølge utkast til barnehagebehovsplan er det tilstrekkelig barnehagekapasitet i området.
Næringsliv og sysselsetting		Ingen kjente konsekvenser.
ROS-analyse	Risiko (Sannsynlighet/ Konsekvens)	Redegjørelse
Naturreisiko (grunnforhold, skred, flom, radon)		Det bør gjøres nærmere vurderinger av grunnforholdene i forbindelse med regulering. Det antas at grunnforholdene i tilknytning til området allerede er godt dokumentert med tanke på byggeaktiviteten i nærområdet. Området er vist med moderat til lav/usikker aktsomhetsgrad for radon. Radon må forebygges ved bygging av boliger iht. gjeldende teknisk forskrift. For øvrig ingen kjente forhold.
Teknisk og sosial infrastruktur (vei, institusjoner, utrykningsetater)		Veianlegget i tilknytning til området skal legges om som følge av realiseringen av Bærumsdiagonalen. Ingen kjente forhold.
Virksomhetsrisiko (støy, forurensning, utilsikta inngrep i naturmangfold / kulturminner og kulturmiljøer)		Området er støyutsatt og dette må vurderes nærmere ved regulering. I tillegg er området utsatt for luftforurensning fra veitrafikk på grunn av beliggenheten ved munningen til Bekkestuatunnelen (og i fremtiden munningen til Bærumsdiagonalen). Det bør gjøres nærmere vurderinger av luftkvalitet og eventuelle avbøtende tiltak ved regulering.

Samlet vurdering

Forslaget innebærer omdisponering av et parkeringsareal i tilknytning til Gjønnnes stasjon. Fortetting i stasjonsområder er i tråd med overordnede føringer. Området har god tilknytning til gang- og sykkelnett, samt rekreasjons og idrettsområder. Det er ingen natur- eller kulturminneverdier knyttet til området.

Når det gjelder risiko- og sårbarhetsforhold er området til dels svært støyutsatt, og antagelig utsatt for luftforurensning fra veitrafikk. Dette er forhold som må vurderes nærmere ved en eventuell regulering.

3.4 Snarøyveien 91

4. Snarøyveien 91

Dagens formål: Tjenesteyting
Foreslått formål: Idrettsanlegg
Arealstørrelse: Ca. 7,5 daa
Forslagsstiller: Snarøya tennisklubb

Beskrivelse:

Området ligger sør for Hundsund grendesenter og Snarøya skole og grenser delvis inntil Snarøyveien. Eiendommen er opparbeidet med en ballbinge med kunstgress og en stor åpen gressflate med løse fotballmål. Den sørlige delen av eiendommen er opparbeidet med to tennisbaner. Forslaget er altså i tråd med eksisterende bruk.



Kartskisse som viser området

Tema	Konsekvens	Redegjørelse
Miljøforhold		
Landskap og blågrønn struktur		Forslaget medfører ikke endringer i eksisterende bruk, men det kan endre innholdet i området når det gjelder idrettsaktiviteter det legges til rette for. Ingen kjente forhold.
Naturressurser (jordbruk, skogbruk, kulturlandskap)		Forslaget medfører ikke endringer i eksisterende bruk, men det kan endre innholdet i området når det gjelder idrettsaktiviteter det legges til rette for. Ingen kjente forhold.
Naturmangfold		Det er ikke registrert viktige naturtyper i eller i tilknytning til området. Ingen kjente forhold.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ikke registrert kulturminner i eller i tilknytning til området. Ingen kjente forhold.
Støy		Det er ikke foreslått støyfølsomme formål innenfor området.
Forurensning		Ingen kjente forhold.
Samfunnsmessige forhold	Konsekvens	Redegjørelse
Nærmiljø, friluftsliv, rekreasjon og folkehelse		Forslaget legger opp til at området sikres som idrettsanlegg. Dette kan ha positive konsekvenser for folkehelse gjennom økt tilrettelegging for idrettsaktivitet.
Barn og unge		Området brukes av barn og unge i dag, forslaget endrer ikke dette.

Transportbehov		Ingen endringer sammenlignet med dagens situasjon.
Teknisk infrastruktur		Ingen endringer sammenlignet med dagens situasjon.
Sosial infrastruktur		Forslaget innebærer at man mister muligheten for å etablere barnehage, skole eller andre offentlige tjenestetilbud innenfor området.
Næringsliv og sysselsetting		Ingen kjente konsekvenser.
ROS-analyse	Risiko (Sannsynlighet/ Konsekvens)	Redegjørelse
Naturrisiko (grunnforhold, skred, flom, radon)		Ingen kjente forhold. Det forutsettes at det ikke skal legges opp til ny bebyggelse innenfor området.
Teknisk og sosial infrastruktur (vei, institusjoner, utrykningsetater)		Ingen kjente forhold.
Virksomhetsrisiko (støy, forurensning, utilsikta inngrep i naturmangfold / kulturminner og kulturmiljøer)		Ingen kjente forhold.

Samlet vurdering

Forslaget innebærer at området får formål i tråd med eksisterende bruk. Forutsatt at det ikke planlegges ny bebyggelse innenfor området, vurderes forslaget som uten vesentlige konsekvenser.

3.5 Bekkestua Bærumsveien

5. Bekkestua Bærumsveien

Dagens formål: Boligbebyggelse
nåværende

Foreslått formål: Boligbebyggelse
fremtidig

Arealstørrelse: Ca. 5 dekar

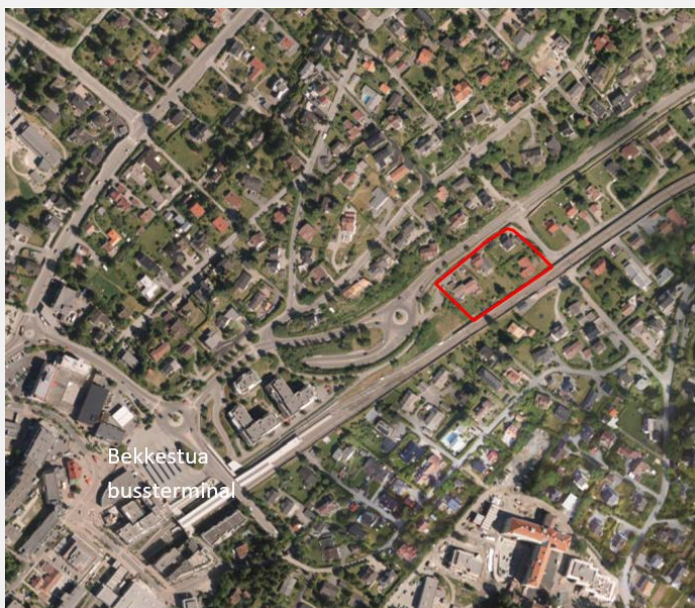
Forslagsstiller: BGM arkitekter AS v/
Bengt G. Michalsen

Beskrivelse:

Området ligger ca. 400 m fra Bekkestua sentrum og avgrenses av Bærumsveien, Egne hjemms vei og T-banen. På eiendommene er det i dag fire eneboliger.

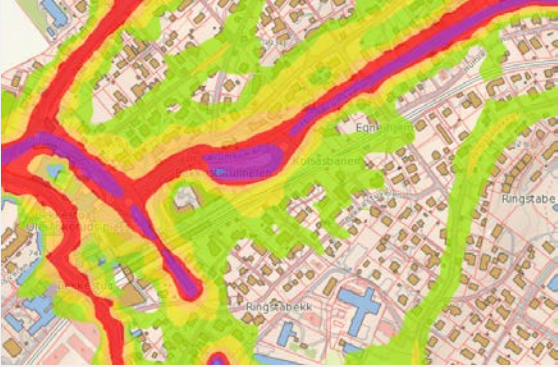
Innspillet går ut på å endre arealkategori for eiendommene, fra småhusområde til blokkbebyggelse.

Prosjektet omhandler boliger i leilighetskompleks der underetasje rommer bilparkering. Tanken er å legge til rette for parkering med ca. 130 plasser, som også vil kunne tjene som innfartsparkering.



Kartskisse som viser området

Tema	Konsekvens	Redegjørelse
Miljøforhold		
Landskap og blågrønn struktur		Området er del av et større sammenhengende område med frittliggende småhusbebyggelse som fremstår som et grønt område med mye trær. Like vest for området er det imidlertid blokk-/sentrumsbebyggelse. Det nærmeste området er også preget av mye transportinfrastruktur med Bærumsveien, Bekkestuatunnelen og T-banelinjen. Forslaget innebærer en bygningstypologi som bryter med den eksisterende strukturen i nærområdet.
Naturressurser (jordbruk, skogbruk, kulturlandskap)		Naturressurser blir ikke berørt.
Naturmangfold		Det er ikke registrert viktige naturverdier innenfor eller i tilknytning til området.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø innenfor eller i tilknytning til området.
Støy		Området er støyutsatt fra både Bærumsveien og T-bane/trikk. Det er etablert støyskjerm både mot Bærumsveien og T-banen. Støy for det konkrete tiltaket må utredes og gjeldende retningslinjer må tilfredsstilles. Retningsgivende støykart for veistøy

		vises under. Økt trafikk pga. økt utnyttelse vil ikke gi merkbar støyendring.
		
Forurensning		Det er ingen kjente registreringer av forurenset grunn i området. Områdets sentrale beliggenhet og tiltenkte bruk medfører små konsekvenser for utslipp av klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann.
Samfunnsmessige forhold	Konsekvens	Redegjørelse
Nærmiljø, friluftsliv, rekreasjon og folkehelse		Ingen konsekvens (private boligeiendommer)
Barn og unge		Området brukes ikke av barn og unge i dag (private boligeiendommer).
Transportbehov		Områdets beliggenhet legger meget godt til rette for valg av andre transportmidler enn bil. Tiltaket vil likevel medføre økt trafikk til/fra området.
Teknisk infrastruktur		Området ligger sentralt i forhold til eksisterende infrastruktur. Planområdet kan ha avkjøring direkte til rundkjøringen (som for 3 av boligene i dag) eller til Egne hjemms vei.
Sosial infrastruktur		Området ligger innenfor Stabekk skolekrets som i skolebehovsanalysen 2016-2025 er definert med tilstrekkelig kapasitet i planperioden. Ifølge utkast til barnehagebehovsplan er det tilstrekkelig barnehagedekning i området.
Næringsliv og sysselsetting		Ingen kjente konsekvenser.
ROS-analyse	Risiko (Sannsynlighet/ Konsekvens)	Redegjørelse
Naturreisiko (grunnforhold, skred, flom, radon)		Området har middels til lav aktsomhetsgrad for radon. Forebyggende tiltak må vurderes ved bygging av boliger iht. gjeldende teknisk forskrift. Grunnen består av fyllmasser, ifølge NGU. Det bør gjøres nærmere vurderinger av grunnforholdene i forbindelse med regulering. For øvrig ingen kjente forhold.
Teknisk og sosial infrastruktur (vei, institusjoner, utrykningsetater)		Avkjørselen til rundkjøringen krysser gang- og sykkelveien langs Bærumsveien. Avkjørselen får vesentlig økt trafikk i forhold til i dag og dette kan bli et konfliktpunkt/ulykkespunkt hvor utformingen må vurderes. Alternativt må området ha adkomsten fra Egne hjemms vei. For øvrig ingen kjente forhold.
Virksomhetsrisiko		Økt trafikk til/fra området kan gi økt fare for trafikkuhell. For øvrig ingen vesentlig risiko ved

(støy, forurensning, utilsikta inngrep i naturmangfold / kulturminner og kulturmiljøer)		omdisponering til tettere bebyggelse. Området er noe støyutsatt.
---	--	--

Samlet vurdering

Forslaget vurderes som uten vesentlige konsekvenser. Området er støyutsatt, og det må gjøres nærmere vurderinger av støyforholdene ved en regulering.

Når det gjelder risiko- og sårbarhetsforhold, er dette knyttet til trafiksikkerhet og støy.

3.6 Durudveien 33 + 35

6. Durudveien 33 + 35

Dagens formål: Boligbebyggelse nåværende (regulert til næring)

Foreslått formål: Boligbebyggelse fremtidig

Arealstørrelse: Ca. 6,2 dekar

Forslagsstiller: Stark arkitekter på vegne av Eurotec

Beskrivelse:

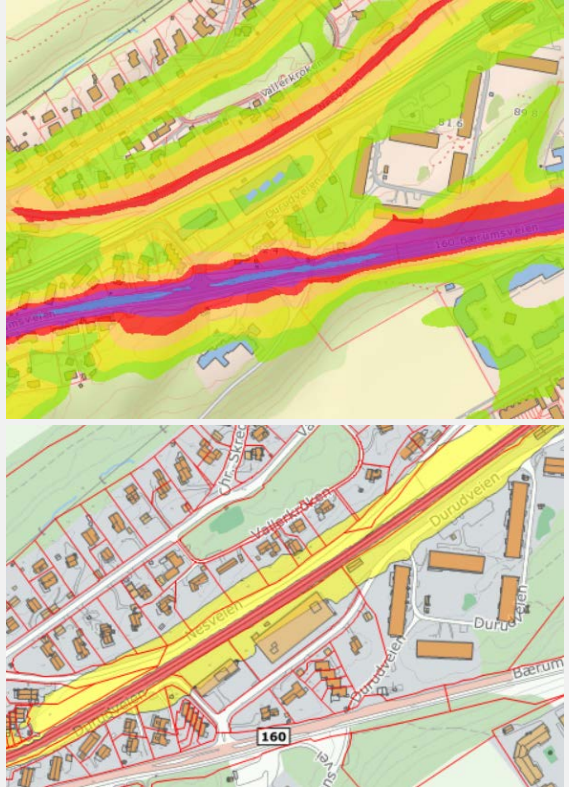
Eiendommen ligger langs T-banen på Durud, ca. 400 m vest for Avløs stasjon og er bebygget med et industribygg og benyttes til lager. Lettere industri og treningssenter. I gjeldende reguleringsplan er området regulert til næring/industri. Kommuneplanen viser imidlertid boligbebyggelse.

Forslagstiller ønsker å rive den øverste etasjen av dagens industribygg for så å erstatte denne med boligblokker i fra 2 til 4 etasjer. Det foreslås også etablering av nær-dagligvare i bygningen samt treningssenter.



Kartskisse som viser området

Tema	Konsekvens	Redegjørelse
Miljøforhold		
Landskap og blågrønn struktur		Området ligger i et belte mellom T-banelinjen og Bærumsveien med blandet bruk, med lave boligblokker mot øst og ellers småhusbebyggelse foruten nabobygget med treningssenter (Gnist). Terrenget ut mot Bærumsveien og på nordsiden av T-banelinjen ligger noe høyere og har mye vegetasjon, mens områdene nærmest banen der eiendommen ligger er bebygget eller asfaltert og uten vegetasjon. Forslaget medfører ingen vesentlig endring.
Naturressurser (jordbruk, skogbruk, kulturlandskap)		Naturressurser blir ikke berørt.
Naturmangfold		Det er ikke registrert viktige naturverdier innenfor eller i tilknytning til området.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø innenfor eller i tilknytning til området.
Støy		Området er støyutsatt fra T-bane og veistøy. Det må tas hensyn til støyforholdene ved planlegging av ny bebyggelse med støyfølsomme formål, og gjeldende retningslinjer må tilfredsstilles. Retningsgivende støykart for veistøy vises under. I tillegg kommer støy

		fra T-banen som vises under. Økt trafikk pga. økt utnyttelse vil ikke gi merkbar støyeendring. 
Forurensning		Naboeiendommen inneholder forurenset grunn fra tidligere virksomhet. Det er ikke kjent forurensning innenfor denne eiendommen. Områdets tiltenkte bruk medfører små konsekvenser for utslipp av klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann.
Samfunnsmessige forhold	Konsekvens	Redegjørelse
Nærmiljø, friluftsliv, rekreasjon og folkehelse		Området er allerede bebyggt og brukes ikke til rekreasjon. Det foreslås treningssenter på eiendommen. Det er god tilgang til eksisterende grøntstruktur fra området, med Marka ikke langt unna.
Barn og unge		Området benyttes ikke av barn og unge i dag.
Transportbehov		Boligblokker og etablering av dagligvarehandel på eiendommen medfører økt trafikk til/fra området. Området har relativt god kollektivdekning med ca. 400 m til Avløs T-bane og buss i Bærumsveien. Det bør opparbeides bedre gangforbindelser til bussholdeplassene.
Teknisk infrastruktur		Området ligger sentralt i forhold til eksisterende infrastruktur.
Sosial infrastruktur		Området ligger innenfor Løkeberg skolekrets. Skolen har tilstrekkelig kapasitet ifølge skolebehovsanalysen 2016-2025. Det er tilstrekkelig barnehagekapasitet i området ifølge utkast til barnehagebehovsplan.
Næringsliv og sysselsetting		Eksisterende arbeidsplasser vil forsvinne, men evt. dagligvarebutikk medfører nye arbeidsplasser.

ROS-analyse	Risiko (Sannsynlighet/ Konsekvens)	Redegjørelse
Naturreisiko (grunnforhold, skred, flom, radon)		Ingen kjente forhold.
Teknisk og sosial infrastruktur (vei, institusjoner, utrykningsetater)		Ingen kjente forhold.
Virksomhetsrisiko (støy, forurensning, utilsikta inngrep i naturmangfold / kulturminner og kulturmiljøer)		Tiltaket må tilpasses eksisterende støyforhold. Trafikkmengden vil øke noe som følge av tiltaket og trafiksikkerheten kan påvirkes. For øvrig ingen kjente forhold.

Samlet vurdering

Forslaget vurderes som uten vesentlige konsekvenser. Området er støyutsatt, og det må gjøres nærmere vurderinger av støyforholdene ved en regulering.

Forslaget innebærer fortetting i et stasjonsnært område i tråd med overordnede føringer om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

3.7 Bærumsveien 108

7. Bærumsveien 108

Dagens formål: Bane og grønnstruktur
Foreslått formål: Boligbebyggelse
formål: fremtidig
Arealstørrelse: Ca. 5 dekar
Forslagsstiller: Arcasa arkitekter

Beskrivelse:

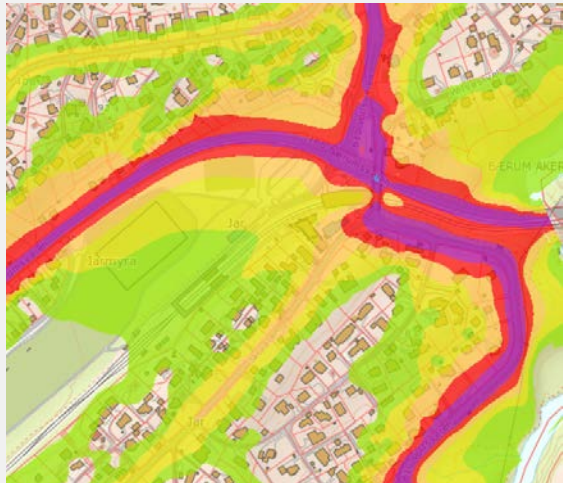
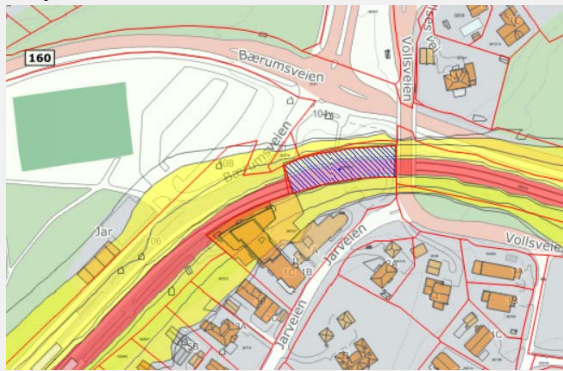
Området ligger rett nord for Jar T-banestasjon og arealene benyttes i dag til trafikkarealer (kjørevei og innfartsparkeringer) og grøntanlegg.

Innspillet innebærer en videreutvikling av knutepunktet på Jar stasjon, på nordsiden av stasjonsområdet. Det foreslås 2 plan med parkering samt noe idrettsrelaterte funksjoner, utvidelse av eksisterende lokk over T-banen og utvikling av boliger i 5 etasjer over ny parkeringsflate.



Kartskisse som viser området

Tema	Konsekvens	Redegjørelse
Miljøforhold		
Landskap og blågrønn struktur		Området ligger i østenden av grøntdraget Jarmyra. Forslaget medfører tett og høy bebyggelse i randsonen av grøntdraget. Det er et skogholt mellom området og kunstgressbanene som gir et skille mellom grøntområdene og evt. ny blokkbebyggelse. Terrenget stiger mot nord, øst og syd, slik at noe av høyden på tiltaket tas opp i terrenget. Eksisterende turveier i østenden av Jarmyra ender mellom innfartsparkeringen og stasjonen og en kan følge fortau langs adkomstveien for å følge sti videre opp til Vollsveien på brua og videre følge Vollsveien ned mot Lysakerelva. Denne forbindelsen erstattes av fotgjengerrampe til stasjonen eller bruk av gang- og sykkelveien langs Bærumsveien og kan oppfattes som et brudd i den grønne forbindelsen i større grad enn i dag.
Naturressurser (jordbruk, skogbruk, kulturlandskap)		Naturressurser blir ikke berørt.
Naturmangfold		Det er ikke registrert viktige naturverdier innenfor eller i tilknytning til området.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø innenfor området. Jarhuset ligger rett sydøst for området og er et unikt, tidstypisk og godt bevart funksjonalistisk bygg som er et landemerke og er vurdert til å ha høy arkitektonisk og kulturhistorisk

		verneverdi på nasjonalt nivå. Omgivelsene er allerede endret med lokket over T-banen og blokkene i Jarveien 1. Tiltaket vil gi redusert sikt mot Jarhuset fra Bærumsveien.
Støy		Området er støyutsatt fra Bærumsveien og Vollsveien samt T-bane/trikk. Det må tas hensyn til støyforholdene ved planlegging av ny bebyggelse med støyfølsomme formål, og gjeldende retningslinjer må tilfredsstilles. Retningsgivende støykart for veistøy vises under.  Støy fra T-banen vises under. 
Forurensning		Det er ingen kjente registreringer av forurenset grunn i området. Områdets sentrale beliggenhet og tiltenkte bruk medfører små konsekvenser for utslipp av klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann.
Samfunnsmessige forhold	Konsekvens	Redegjørelse
Nærmiljø, friluftsliv, rekreasjon og folkehelse		Selve området brukes i liten grad til rekreasjon, men parkeringen brukes i forbindelse med idrettsaktiviteter og annen rekreasjon på Jarmyra. Fortsatt mulighet for parkering til slike aktiviteter må opprettholdes for at det ikke tiltaket skal ha negativ konsekvens.
Barn og unge		Selve området brukes i liten grad av barn og unge, men tilgrensende grøntområder og idrettsbaner har adkomst gjennom og parkering i området. Tilgjengeligheten til dette må opprettholdes.
Transportbehov		Områdets beliggenhet legger meget godt til rette for valg av andre transportmidler enn bil. Tiltaket vil likevel medføre økt trafikk til/fra området.

Teknisk infrastruktur		Området ligger sentralt i forhold til eksisterende infrastruktur. Det konkrete forslaget medfører ombygging av adkomstveien fra Bærumsveien til Jar stasjon. Det må forutsettes at eksisterende gang- og sykkelvei langs Bærumsveien ivaretas og at det etableres kryssområde mot Bærumsveien som ivaretar trafiksikkerhet.
Sosial infrastruktur		Jar stasjon ligger innenfor Jar skolekrets. Skolen har i dag en anstrengt kapasitet. Utbygging vil gi ytterligere press på skolekapasitet. Det er også kapasitetsproblemer mht. barnehage.
Næringsliv og sysselsetting		Ingen kjente konsekvenser.
ROS-analyse	Risiko (Sannsynlighet/ Konsekvens)	Redegjørelse
Naturreisiko (grunnforhold, skred, flom, radon)		Området består hovedsakelig av myr og torv. Området vil trolig være utsatt for setninger slik at det vil være behov for stabiliserende tiltak. Området er vist med moderat til lav/usikker aktsomhetsgrad for radon. Radon må forebygges ved bygging av boliger iht. gjeldende teknisk forskrift.
Teknisk og sosial infrastruktur (vei, institusjoner, utrykningsetater)		Tiltaket medfører økt belastning i krysset med Bærumsveien og adkomstvei/kryss må tilpasses. Ellers ingen kjente forhold.
Virksomhetsrisiko (støy, forurensning, utilsikta inngrep i naturmangfold / kulturminner og kulturmiljøer)		Tiltaket må tilpasses eksisterende støyforhold. Trafikkmengden vil øke noe som følge av tiltaket og trafiksikkerheten kan påvirkes. For øvrig ingen kjente forhold.

Samlet vurdering

Forslaget kan ha konsekvenser for opplevelsen av området som en del av et grøntdrag. Området er støyutsatt pga. veitrafikk og t-banelinjen. Forslaget vil medføre en trafikkøkning til og fra området. Det er viktig at trafiksikkerhet ivaretas. Boligbygging vil medføre økt press på eksisterende skoler og barnehager. Fortetting i et stasjonsnært område er i tråd med overordnede føringer om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

3.8 Prestevika, Oustøya

8. Prestevika, Oustøya

Dagens formål: LNF
Foreslått formål: Fremtidig småbåthavn
Arealstørrelse: Ca. 5 dekar
Forslagsstiller: Hans Oust Heiberg

Beskrivelse:

Prestevika ligger nord på Oustøya, om lag 200 meter øst for eksisterende bryggeanlegg på Klovodden. Området er ubebygget.

Forslagsstiller ønsker at det legges til rette for oppføring av brygge for småbåter samt klubbhus for båtforening ved Prestevika på Oustøya.



Kartskisse som viser området

Tema	Konsekvens	Redegjørelse
Miljøforhold		
Landskap og blågrønn struktur		Området ligger i standsonen nordøst på Oustøya som har et svakt kupert terreng med langstrakte rygger. Den foreslåtte bryggen og klubbhuset medfører inngrep i/nær strandsonen. For øvrig ingen kjente konsekvenser for landskapet.
Naturressurser (jordbruk, skogbruk, kulturlandskap)		Jordbruksressurser blir ikke berørt. Området består av skog med lav bonitet.
Naturmangfold		Området ligger nær naturreservatet Oust som dekker en stor del av Oustøya. Det er også registrert viktige og svært viktige naturtyper tett på det foreslåtte området. Forslaget kan ha konsekvenser for viktige naturtyper. Det må ved regulering sikres at det ikke gjøres inngrep i viktige naturtyper.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø innenfor eller i tilknytning til området.
Støy		Ikke aktuelt
Forurensning		Ingen kjente forhold. Tiltaket medfører små konsekvenser for utslipp av klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann.
Samfunnsmessige forhold	Konsekvens	Redegjørelse
Nærmiljø, friluftsliv, rekreasjon og folkehelse		Forslaget kan innebære en privatisering av strandsonen hvis allmennheten ikke sikres tilgang. Forutsatt at bryggeanlegget er allment tilgjengelig øker tiltaket tilgjengeligheten til strandsonen på Oustøya.

Barn og unge		Det er ikke kjent om planområdet brukes av barn og unge i dag. Området er omkranset av tilgjengelige områder med tilsvarende kvaliteter.
Transportbehov		Tiltaket tilrettelegger for småbåttrafikk til/fra området.
Teknisk infrastruktur		Det er ikke kjent at det eksisterer infrastruktur nær området for evt. tilkopling til strøm og VA dersom det er aktuelt. Området har ikke veiatkomst.
Sosial infrastruktur		Ikke relevant
Næringsliv og sysselsetting		Ingen konsekvens
ROS-analyse	Risiko (Sannsynlighet/ Konsekvens)	Redegjørelse
Naturreisiko (grunnforhold, skred, flom, radon)		Springflo og evt. havnivåstigning må hensyntas ved plassering og prosjektering av klubbhus. Ellers ingen kjente forhold.
Teknisk og sosial infrastruktur (vei, institusjoner, utrykningsetater)		Ingen kjente forhold. Med klubbhusets plassering nær sjøen vil brann kunne slukkes med brannbåt.
Virksomhetsrisiko (støy, forurensning, utilsikta inngrep i naturmangfold / kulturminner og kulturmiljøer)		Ingen kjente forhold.

Samlet vurdering

Forslaget kan ha konsekvenser for naturverdier i og i tilknytning til området.

Forslaget kan innebære økt tilgjengelighet for allmennheten hvis det sikres gjennom regulering, hvis ikke, kan det innebære en privatisering av strandsonen.

Springflo og havnivåstigning vil måtte hensyntas.

3.9 Østre Jong/Bjørnegård

9. Østre Jong, Bjørnegård

Dagens formål: LNF samt et mindre areal i sørøst avsatt til offentlig tjenesteyting
Foreslått formål: Bolig

Arealstørrelse: ca. 73 dekar
Forslagsstiller: Styret i Tanum krets av Bærum Høyre



Kartskisse som viser området

Beskrivelse:

Området på Østre Jong/Bjørnegård ligger ca. 1200 meter nordvest for Sandvika stasjon. Slependsveien avgrenser området i sør, Sandvikselva i nord og øst. I vest ligger Vestre Jong gård.

LNF-området består i hovedsak av to gårdstun, Østre Jong gård og Bjørnegård, med tilhørende jordbruksarealer, hageanlegg og randvegetasjon. I tillegg til gårdsbebyggelsen er det fradelt 5 mindre boligeiendommer som ligger innenfor kulturlandskapet som er bebygd med småhus.

Området foreslås omdisponert til byggeområder for boliger.

Tema	Konsekvens	Redegjørelse
Miljøforhold		
Landskap og blågrønn struktur		Området utgjør den østre delen av et sammenhengende kulturlandskap som avgrenses i nord og øst av Sandvikselva med kantvegetasjon. Det går et visuelt skille mellom kulturlandskapet på Vestre Jong og landskapet i denne østre delen av landskapet. Forslaget innebærer en utbygging i kulturlandskapet.
Naturressurser (jordbruk, skogbruk, kulturlandskap)		Området består hovedsakelig av fulldyrka jord og skog med høy bonitet. Ved omdisponering for utbygging går det tapt 32 dekar dyrket mark, fordelt på flere mindre teiger. Det antas at all jordbruksdrift vil opphøre i området ved eventuell utbygging.
Naturmangfold		Innenfor det foreslåtte området er det registrert flere naturtypelokalteter, med rik edellauvskog (svært

		viktig - A) i sonen mot elva i nord og øst, gamle trær (viktig - B) og parklandskap (viktig - B). Forslaget vil innebære inngrep i viktig biologisk mangfold. Hensyn til biologisk viktige områder og naturverdier kan til en viss grad ivaretas gjennom regulering og være en forutsetning for utbygging.
Kulturminner og kulturmiljø		Området er et prioritert kulturmiljø i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer, og ett av tre prioriterte kulturmiljøer knyttet til landbruksmiljø.
Støy		Deler av området er utsatt fra støy nærmest Slependsveien. Det må tas hensyn til støyforholdene ved planlegging av ny bebyggelse med støyfølsomme formål, og gjeldende retningslinjer må tilfredsstilles. 
Forurensning		Det er ingen kjente registreringer av forurenset grunn i området. Områdets relativt sentrale beliggenhet medfører små konsekvenser for utslipp av klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann.
Samfunnsmessige forhold	Konsekvens	Redegjørelse
Nærmiljø, friluftsliv, rekreasjon og folkehelse		Området brukes trolig i liten grad til rekreasjon i dag. Området har potensial for bruk som park/rekreasjonsområde med anleggelse av turveier. Utbygging med boliger reduserer muligheten for dette.
Barn og unge		Området er hovedsakelig jordbruksjord. Området brukes antagelig ikke av barn og unge i dag.
Transportbehov		Området vil ligge relativt sentralt i forhold til planlagt utbygging mot Sandvika, men ligger ca. 1200 m fra Sandvika stasjon. Området betjenes med buss og vil ha god tilrettelegging for gående og syklende mot Sandvika. Vinterstid kan en imidlertid ikke regne med høy sykkelandel. Det må påregnes noe økt biltrafikk.
Teknisk infrastruktur		Området ligger sentralt i forhold til eksisterende infrastruktur.
Sosial infrastruktur		Det er behov for ny barneskole i Sandvika og Bærum kommune foreslår at det legges ny skole i deler av foreslått område. Det er ikke tilstrekkelig barnehagekapasitet i området i dag.
Næringsliv og sysselsetting		Ingen kjente konsekvenser.

ROS-analyse	Risiko (Sannsynlighet/ Konsekvens)	Redegjørelse
Naturreisiko (grunnforhold, skred, flom, radon)		Det bør gjøres nærmere vurderinger av grunnforholdene i forbindelse med regulering. Sandviksselve ligger mye lavere enn området mht. flom. Deler av området, hovedsakelig nærmest elva, har høy aktsomhetsgrad for radon, for øvrig moderat. Forebyggende tiltak må vurderes ved bygging av boliger iht. gjeldende teknisk forskrift.
Teknisk og sosial infrastruktur (vei, institusjoner, utrykningsetater)		Ingen kjente forhold.
Virksomhetsrisiko (støy, forurensning, utilsikta inngrep i naturmangfold / kulturminner og kulturmiljøer)		Deler av området er støyutsatt. Utilsikta inngrep i kultur- og naturmiljø kan forekomme i byggeperioden. For øvrig ingen kjente forhold.

Samlet vurdering

Forslaget innebærer utbygging i et sammenhengende kulturlandskap, og nedbyggingen av ca. 32 daa dyrkamark. Innenfor det foreslåtte området er det registrert flere naturtypelokaliteter. Deler av området er støyutsatt. Forslaget innebærer boligutvikling i et område i utkanten av Sandvika sentrum, og kan dermed medføre økt biltrafikk. Området vil imidlertid bli mer sentralt med planlagt utvikling av Sandvika i denne retningen og det ligger godt til rette for bruk av sykkel mot sentrum/kollektivknutepunkt.

3.10 Friluft søya på Fornebu foran Telenor

10. Byutvikling -

Friluft søya på Fornebu foran Telenor

Dagens formål: Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

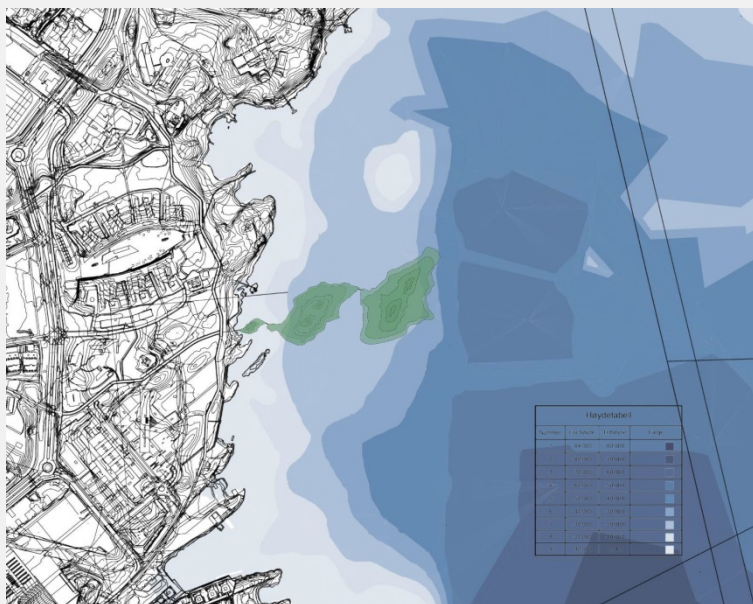
Foreslått formål: Grønnstruktur, friområde

Arealstørrelse: Ca. 40 daa

Forslagsstiller: Rådmannen

Beskrivelse:

Det foreslås en friluftslivsøy ved kystsonen i Lysakerfjorden foran Telenors eiendom. Innspillet tar som utgangspunkt nyttiggjørelsen av massene generert av Fornebu T-bane som bygges i tunnel. Tiltaket legger til rette for at massene som genereres at Fornebu-utbyggingen nyttiggjøres lokalt av hensyn til miljøvennlighet og bærekraftighet og gir mer arealer til friluftsliv for det planlagt økte boligantallet på Fornebu koblet opp mot opplevelsen av Lysakerfjorden og mer kystlinje. Øya planlegges lagt på de grunneste områdene for å redusere omfanget av tiltaket under vann.



Kartskisse som viser området

Tema	Konsekvens	Redegjørelse
Miljøforhold		
Landskap og blågrønn struktur		Forslaget medfører nye øyer langs Fornebus østkyst som blir en ny del av landskapet Lysakerfjorden utgjør.
Naturressurser (jordbruk, skogbruk, kulturlandskap)		Øyene kan bidra til økt tilgjengelighet til fjorden mht. fiske fra land.
Naturmangfold		Øyene ligger rett nord for naturreservatet Lagmannsholmen med formål å verne livsmiljøet for sjøfuglene, plante- og dyrelivet. Store deler av området langs sjøen øst for gang- og sykkelveien, Smedtangen, er registrert som en svært viktig naturtype (A). Anleggsarbeidet vil måtte krysse dette. Deler av området i syd er del av raste- og yngleområde for andefugler og vade- måke- og

		alkefugler. Konsekvenser av utfyllingen for livet i fjorden bør utredes.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er flere kulturminner på land øst for Telenorbygget som evt. må hensyntas ved anleggsarbeid. Det forutsettes at disse ikke blir negativt berørt.
Støy		Ingen konsekvens.
Forurensning		Det må antas forurensset sjøbunn fra tidligere virksomheter som vil kunne fortrenkes og spres ved tiltaket. Dette må utredes nærmere.
Samfunnsmessige forhold	Konsekvens	Redegjørelse
Nærmiljø, friluftsliv, rekreasjon og folkehelse		Tiltaket vil bidra til å øke området for friluftsliv og rekreasjon på denne siden av Fornebu. Området langs land utenfor Telenor er et statlig sikra friluftsområde.
Barn og unge		Det nye arealet gir et tilskudd til arealer som kan benyttes til lek og rekreasjon for barn og unge.
Transportbehov		Tiltaket kan medføre redusert behov for massetransport under anleggelsen av T-bane til Fornebu.
Teknisk infrastruktur		Ingen kjente konsekvenser.
Sosial infrastruktur		Ingen kjente konsekvenser.
Næringsliv og sysselsetting		Ingen kjente konsekvenser.
ROS-analyse	Risiko (Sannsynlighet/ Konsekvens)	Redegjørelse
Naturrisiko (grunnforhold, skred, flom, radon)		Øyene vil bli bygget opp av overskuddsmasser. Stabilitet på utfyllingsmasser forutsettes ivaretatt gjennom prosjektering. Evt. havnivåstigning og stormflo vil kunne redusere tilgjengelige friluftsarealer og evt. tilgjengeligheten til disse.
Teknisk og sosial infrastruktur (vei, institusjoner, utrykningsetater)		Ingen kjente forhold.
Virksomhetsrisiko (støy, forurensning, utilsikta inngrep i naturmangfold / kulturminner og kulturmiljøer)		Utbyggingen og bruken av området vil kunne gi forringelse av naturtypelokaliteten Smedtangen og forstyrrelse av fuglelivet i Lagmannsholmen naturreservat.

Samlet vurdering

Forslaget må konsekvensutredes nærmere når omfang og plassering er mer avklart.

3.11 Snaret 34

11. Snaret 34

Dagens formål: Fremtidig bolig
Foreslått formål: Sentrumsformål

Arealstørrelse: Ca. 3,2 daa

Forslagsstiller: Dark Arkitekter
på vegne av
Telenor Holding
og Sporveien
AS

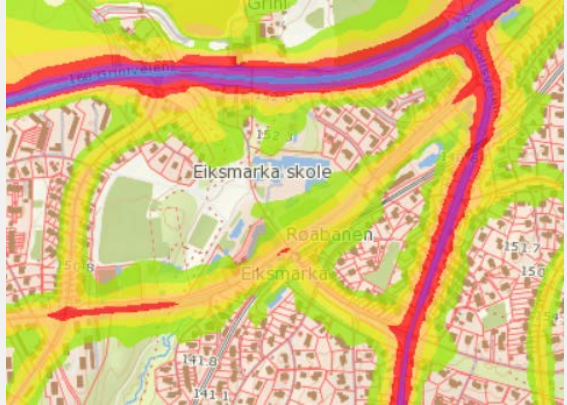
Beskrivelse:

Telenor Eiendom og Sporveien Oslo har som intensjon å samarbeide rundt en videreutvikling av eiendommene, som brukes til næringsformål i dag. I denne forbindelse vurderes også etablering av et lokk over t-banesporet på vestre plattform på Eiksmarka stasjon.



Kartskisse som viser området, det gjøres oppmerksom på at det ikke er en nøyaktig planavgrensning.

Tema	Konsekvens	Redegjørelse
Miljøforhold		
Landskap og blågrønn struktur		Området fremstår som et småhusområde med grønt preg med tettere bebyggelse på nord/vest-siden av T-banelinjen med nye Eiksmarka senter. T-banelinjen ligger nedsenket forbi området/under Snaret. Det er grøntområder langs Snaret mot Lysakerelven og nord og vest for området (langs bekken). Med evt. lokk over banen vil området kunne bli en naturlig utvidelse av sentrumsområdet ved Eiksmarka stasjon. Det er foreslått å etablere en forbindelse gjennom området over lokk og sentrumsbebyggelse på motsatt side av banen for å ivareta forbindelsen mellom grøntbeltet langs Snaret og grøntområdene nord for Eiksmarka senter.
Naturressurser (jordbruk, skogbruk, kulturlandskap)		Naturressurser blir ikke berørt.
Naturmangfold		Det er ikke registrert viktige naturverdier innenfor eller i tilknytning til området.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø innenfor eller i tilknytning til området.
Støy		Området er noe støyutsatt fra T-bane og veistøy. Det må tas hensyn til støyforholdene ved planlegging av ny bebyggelse med støyfølsomme formål, og gjeldende retningslinjer må tilfredsstilles. Retningsgivende støykart for veistøy vises under. I tillegg kommer støy fra T-banen. Økt trafikk pga. økt utnyttelse vil ikke gi merkbar støyendring. Foreslått

		tiltak innebærer lokk over T-banen som vil redusere støy fra banen. 
Forurensning		Det er ingen kjente registreringer av forurenset grunn i området. Områdets sentrale beliggenhet og tiltenkte bruk medfører små konsekvenser for utslipp av klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann.
Samfunnsmessige forhold	Konsekvens	Redegjørelse
Nærmiljø, friluftsliv, rekreasjon og folkehelse		Området er bebygd med næring og brukes ikke til rekreasjon. Eventuell tilrettelegging med lokk og forbindelse gjennom bebyggelsen vil gjøre området mer tilgjengelig for allmennheten. Eventuelt lokk vil kunne gi torg/møteplass som er positivt for nærmiljøet.
Barn og unge		Området brukes ikke av barn og unge i dag. Forbindelse gjennom området og lokk kan gi møteplass og gjøre at området blir mer egnet for bruk av barn og unge.
Transportbehov		Områdets beliggenhet legger meget godt til rette for valg av andre transportmidler enn bil. Tiltaket vil likevel medføre økt trafikk til/fra området.
Teknisk infrastruktur		Området ligger sentralt i forhold til eksisterende infrastruktur.
Sosial infrastruktur		Området ligger innenfor Eiksmarka skolekrets. Skolen har i dag en anstrengt kapasitet. Utbygging vil gi ytterligere press på skolekapasitet. Det er tilstrekkelig barnehagekapasitet.
Næringsliv og sysselsetting		Eksisterende virksomhet vil opphøre. Det er usikkert hvilken virksomhet som eventuelt vil etableres i forbindelse med sentrumsformål og hva dette innebærer av sysselsetting i forhold til dagens situasjon.
ROS-analyse	Risiko (Sannsynlighet/ Konsekvens)	Redegjørelse
Naturrisiko (grunnforhold, skred, flom, radon)		Grunnen består av fyllmasser, ifølge NGU. Det bør gjøres nærmere vurderinger av grunnforholdene i forbindelse med regulering. Området er vist med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Radon må forebygges ved bygging av boliger iht. gjeldende teknisk forskrift. For øvrig ingen kjente forhold.
Teknisk og sosial infrastruktur (vei, institusjoner, utrykningsetater)		Ingen kjente forhold.

Virksomhetsrisiko (støy, forurensning, utilsikta inngrep i naturmangfold / kulturminner og kulturmiljøer)		Ingen kjente forhold utover de nevnte støyforholdene.
--	--	--

Samlet vurdering

Ingen vesentlige konsekvenser.

3.12 Frøytunveien

12. Frøytunveien

Dagens formål: Eksisterende bolig

Foreslått formål: Fremtidig bolig

Arealstørrelse: 5,5 dekar

Forslagsstiller: Private grunneiere

Beskrivelse:

Det foreslås å innlemme de 5 ovennevnte eiendommene i tilgrensende utviklingsområde og der igjennom legge til rette for boligfortetting i området.



Kartskisse som viser området

Tema	Konsekvens	Redegjørelse
Miljøforhold		
Landskap og blågrønn struktur		Området er del av et større sammenhengende område med frittliggende småhusbebyggelse syd for blokk-/sentrumsbebyggelse på Bekkestua. Forslaget innebærer utvidelse av området med høyere utnyttelse. Endret boligtypologi vil endre strøkets karakter. Planlagt blokkbebyggelse i Frøytunveien og Bekkestumyra vil uansett endre området og redusere områdets grønne preg.
Naturressurser (jordbruk, skogbruk, kulturlandskap)		Naturressurser blir ikke berørt.
Naturmangfold		Det er ikke registrert viktige naturverdier innenfor eller i tilknytning til området.
Kulturminner og kulturmiljø		I Frøytunveien 9 og 14 er det registrerte kulturminner. Bygningene vil med forslaget bli revet. Frøytunveien 14 er et SEFRAK registrert kulturminne, mens Frøytunveien 9 skal ha detaljering som er utført av G. Munthe (inngangsdør).
Støy		Området er ikke utsatt for veistøy og trolig ikke utsatt for banestøy. Det må tas hensyn til støyforholdene ved planlegging av ny bebyggelse med støyfølsomme formål, og gjeldende retningslinjer må tilfredsstilles. Retningsgivende støykart for veistøy vises under. Økt trafikk pga. økt utnyttelse vil ikke gi merkbar støyendring.

		
Forurensning		Det er ingen kjente registreringer av forurenset grunn i området. Områdets sentrale beliggenhet og tiltenkte bruk medfører små konsekvenser for utslipp av klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann.
Samfunnsmessige forhold	Konsekvens	Redegjørelse
Nærmiljø, friluftsliv, rekreasjon og folkehelse		Ingen konsekvens (private boligeiendommer)
Barn og unge		Området brukes ikke av barn og unge i dag (private boligeiendommer).
Transportbehov		Områdets beliggenhet nær Bekkestua med godt kollektivtilbud, samt handel og service, legger godt til rette for valg av andre transportmidler enn bil. Tiltaket vil likevel medføre økt trafikk til/fra området.
Teknisk infrastruktur		Området ligger sentralt i forhold til eksisterende infrastruktur.
Sosial infrastruktur		Området ligger innenfor Stabekk skolekrets. Skolen har tilstrekkelig kapasitet. Det er tilstrekkelig barnehagekapasitet.
Næringsliv og sysselsetting		Ingen kjente konsekvenser
ROS-analyse	Risiko (Sannsynlighet/ Konsekvens)	Redegjørelse
Naturrisiko (grunnforhold, skred, flom, radon)		Løsmassene i området består av fyllmasse og torv og myr. Det bør gjøres nærmere vurderinger av grunnforholdene i forbindelse med regulering. Området er vist med moderat til lav/usikker aktsomhetsgrad for radon. Radon må forebygges ved bygging av boliger iht. gjeldende teknisk forskrift. For øvrig ingen kjente forhold.
Teknisk og sosial infrastruktur (vei, institusjoner, utrykningsetater)		Ingen kjente forhold
Virksomhetsrisiko (støy, forurensning, utilsikta inngrep i naturmangfold / kulturminner og kulturmiljøer)		Ingen kjente forhold

Samlet vurdering

Endret boligtypologi vil endre strøkets karakter. Planlagt blokkbebyggelse i Frøytunveien og Bekkestumyra vil uansett endre området og redusere området grønne preg. Forslaget innebærer riving av SEFRAK-registrerte bygninger. Verneverdien bør vurderes nærmere. For øvrig ingen vesentlige konsekvenser.

Forslaget innebærer fortetting i et stasjonsnært område i tråd med overordnede føringer om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

3.13 Helset

13. Helset

Dagens formål: Grøntområde – Park

Foreslått formål: Offentlig og privat tjenesteyting – barnehage

Arealstørrelse: Ca. 8 daa

Forslagsstiller: Bærum kommune

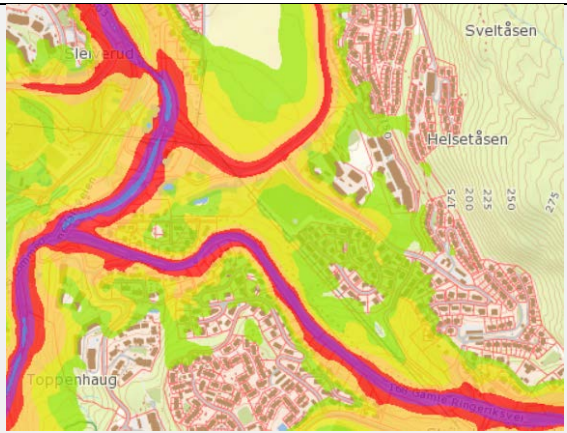
Beskrivelse:

Forslaget innebærer at området avsettes til offentlig og privat tjenesteyting med mål om å bygge barnehage.



Kartskisse som viser området

Tema	Konsekvens	Redegjørelse
Miljøforhold		
Landskap og blågrønn struktur		Området er en del av Helset friområde og inngår i en overordnet grønstruktur. Konsekvensene er avhengig av hvordan man innpasser barnehagebebyggelsen innenfor området, samt hvor stor del av området som beslaglegges. Området fremstår i dag som et skogholt.
Naturressurser (jordbruk, skogbruk, kulturlandskap)		Forslaget vil medføre at hele eller deler av skogholtet forsvinner. Ingen kjente konsekvenser.
Naturmangfold		Det er ikke registrert viktige naturtyper i eller i tilknytning til planområdet. Ingen kjente forhold.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø innenfor eller i tilknytning til området.
Støy		Området er lite utsatt for støy. Det må tas hensyn til støyforholdene ved planlegging av ny bebyggelse med støyfølsomme formål, og gjeldende retningslinjer må tilfredsstilles. Retningsgivende støykart for veistøy vises under. Økt trafikk pga. økt utnyttelse vil ikke gi merkbar støyendring.

		
Forurensning		Det er ingen kjente registreringer av forurenset grunn i området. Områdets tiltenkte bruk medfører små konsekvenser for utslipp av klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann.
Samfunnsmessige forhold	Konsekvens	Redegjørelse
Nærmiljø, friluftsliv, rekreasjon og folkehelse		Forslaget innebærer omdisponeringen av et friområde. Det er ikke kjent om det eksisterende skogholtet brukes til friluftsliv i dag. Forutsatt at strukturen i den overordnede grøntdraget ikke brytes, har forslaget ingen kjente konsekvenser for temaene.
Barn og unge		Det er ikke kjent hvor utstrakt bruken av området blant barn og unge er i dag. Den østligste delen er opparbeidet som en fotball-løkke. Barn og unge vil miste et potensielt område for uorganisert lek. På samme tid vil området bli opparbeidet med lekeplass. Og det antas at denne vil være tilgjengelig for barn og unge etter barnehagens åpningstider.
Transportbehov		Området ligger sentralt til med god tilknytning til transportnett og i et område med mange beboere. For øvrig ingen kjente konsekvenser.
Teknisk infrastruktur		Området ligger sentralt i forhold til eksisterende infrastruktur.
Sosial infrastruktur		Forslaget legger opp til økt barnehagekapasitet i et område som ifølge barnehagebehovsplanen trenger det.
Næringsliv og sysselsetting		En etablering av barnehage vil skape arbeidsplasser. For øvrig ingen kjente konsekvenser.
ROS-analyse	Risiko (Sannsynlighet/ Konsekvens)	Redegjørelse
Naturrisiko (grunnforhold, skred, flom, radon)		Ingen kjente forhold.
Teknisk og sosial infrastruktur (vei, institusjoner, utrykningsetater)		Ingen kjente forhold.
Virksomhetsrisiko (støy, forurensning, utilsikta inngrep i naturmangfold / kulturminner og kulturmiljøer)		Ingen kjente forhold.

Samlet vurdering

Forslaget legger opp til barnehage i et eksisterende grøntområde. Plassering, utformingen og tilpasningen til grøntområdet er viktig for at ikke grøntstrukturen skal bli brutt. Barnehagens uteområder vil bli inngjerdet og kan føre til en privatisering av grøntområdet. Uteområdene kan imidlertid hvis de underordner seg grøntområdet, være et tilskudd til området og gi nye tilrettelagte områder for lek og opphold, forutsatt at de er tilgjengelige for allmennheten utenfor barnehagens åpningstider. For øvrig ingen vesentlige konsekvenser.

3.14 Østerås

14. Østerås

Dagens formål: Grøntområde – Park

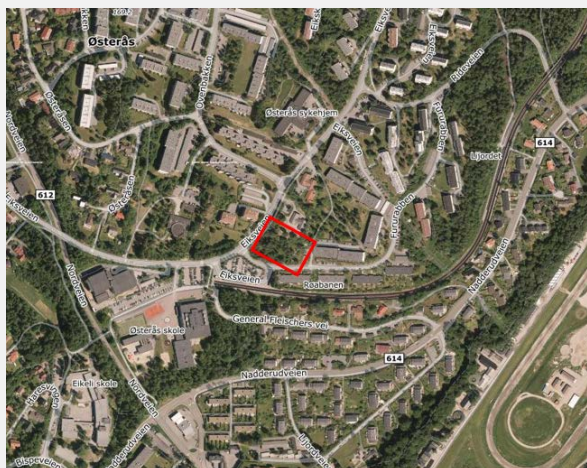
Foreslått formål: Offentlig og privat tjenesteyting – barnehage

Arealstørrelse: Ca. 4 daa

Forslagsstiller: Bærum kommune

Beskrivelse:

Forslaget innebærer at området avsettes til offentlig og privat tjenesteyting med mål om å bygge barnehage. Området ligger i tilknytning til Fururabben barnehage.



Kartskisse som viser området

Tema	Konsekvens	Redegjørelse
Miljøforhold		
Landskap og blågrønn struktur		Området er en del av en overordnet grøntstruktur og består i dag av skog, samt en sti øst for området. Det antas at ny bebyggelse ikke skal legges i konflikt med stien og hvordan man utnytter området vil ha konsekvenser for grøntdraget. Forslaget innebærer uansett tap av areal avsatt til grøntstruktur i kommuneplanens arealdel og hogst av skogholtet, sammenhengen i grøntdraget vil imidlertid kunne ivaretas ved detaljregulering.
Naturressurser (jordbruk, skogbruk, kulturlandskap)		Forslaget vil medføre at hele eller deler av skogholtet forsvinner. Ingen kjente konsekvenser.
Naturmangfold		Det er ikke registrert viktige naturtyper i eller i tilknytning til planområdet. Ingen kjente forhold.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø innenfor eller i tilknytning til området.
Støy		Området er lite støyutsatt fra veitrafikk og ligger ved endestasjonen til banen (lav fart). Det må tas hensyn til støyforholdene ved planlegging av ny bebyggelse med støyfølsomme formål, og gjeldende retningslinjer må tilfredsstilles. Retningsgivende støykart for veistøy vises under. Økt trafikk pga. endret arealbruk vil ikke gi merkbar støyendring.

		
Forurensning		Det er ingen kjente registreringer av forurenset grunn i området. Områdets tiltenkte bruk medfører små konsekvenser for utslipp av klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann.
Samfunnsmessige forhold	Konsekvens	Redegjørelse
Nærmiljø, friluftsliv, rekreasjon og folkehelse		Forslaget innebærer omdisponeringen av et friområde. Det er ikke kjent om det eksisterende skogholtet brukes til friluftsliv i dag. Forutsatt at forslaget ikke berører gangstien øst for området og at strukturen i den overordnede grøntdraget ikke brytes, har forslaget ingen kjente konsekvenser for temaene.
Barn og unge		Det er ikke kjent om området brukes av barn og unge i dag, f.eks. av Fururabben barnehage. Barn og unge vil miste et potensielt område for uorganisert lek. På samme tid vil området bli opparbeidet med lekeplass. Og det antas at denne vil være tilgjengelig for barn og unge etter barnehagens åpningstider.
Transportbehov		Det antas at barnehagelokaliseringen ved t-banestasjonen er gunstig for at man velger kollektivt på vei til og fra jobb. Området ligger sentralt til med god tilknytning til transportnettet. For øvrig ingen kjente konsekvenser.
Teknisk infrastruktur		Området ligger sentralt i forhold til eksisterende infrastruktur.
Sosial infrastruktur		Forslaget legger opp til økt barnehagekapasitet i et område som ifølge barnehagebehovsplanen trenger det.
Næringsliv og sysselsetting		En etablering av barnehage vil skape arbeidsplasser. For øvrig ingen kjente konsekvenser.
ROS-analyse	Risiko (Sannsynlighet/ Konsekvens)	Redegjørelse
Naturrisiko (grunnforhold, skred, flom, radon)		Ingen kjente forhold.
Teknisk og sosial infrastruktur (vei, institusjoner, utrykningsetater)		Ingen kjente forhold.
Virksomhetsrisiko		Ingen kjente forhold.

(støy, forurensning, utilsikta inngrep i naturmangfold / kulturminner og kulturmiljøer)		
---	--	--

Samlet vurdering

Forslaget legger opp til barnehage i et eksisterende grøntområde. Plassering, utformingen og tilpasningen til grøntområdet er viktig for at ikke grøntstrukturen skal bli brutt. Barnehagens uteområder vil bli inngjerdet og kan føre til en privatisering av grøntområdet. Uteområdene kan imidlertid hvis de underordner seg grøntområdet, være et tilskudd til området og gi nye tilrettelagte områder for lek og opphold, forutsatt at de er tilgjengelige for allmennheten utenfor barnehagens åpningstider. For øvrig ingen vesentlige konsekvenser.

3.15 Teleplan

15. Teleplan

Dagens formål: Næring
Foreslått formål: Sentrumsformål
Arealstørrelse: Ca. 17 daa
Forslagsstiller: Teleplan
 Holding AS

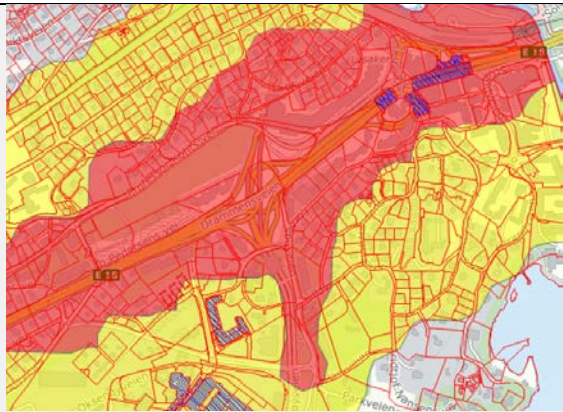
Beskrivelse:

Forslaget innebærer en «bymessig utvikling» innenfor området med blandede funksjoner. Næring i nord og sørenden av lokket skal fungere som en støyskjerm for boliger.



Kartskisse som viser området

Tema	Konsekvens	Redegjørelse
Miljøforhold		
Landskap og blågrønn struktur		Området er preget av at det er bebygget. Ingen kjente konsekvenser.
Naturressurser (jordbruk, skogbruk, kulturlandskap)		Naturressurser blir ikke berørt. Ingen kjente konsekvenser.
Naturmangfold		Det er ikke registrert viktige naturtyper i eller i tilknytning til planområdet. Ingen kjente konsekvenser.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ikke registrert kulturminner i eller i tilknytning til planområdet. Ingen kjente konsekvenser.
Støy		Områdets beliggenhet over en vei, i et svært trafikkert område gjør det støyutsatt. Det er usikkert om eventuelle boliger innenfor området vil kunne få tilfredsstillende støyforhold iht gjeldende regelverk. Det må ved detaljregulering dokumenteres at gjeldende krav til støy kan tilfredsstilles. 
Forurensning		Det antas høy luftforurensning (NO _x , svevestøv) på grunn av beliggenheten i tilknytning til svært trafikkerte veier. Området ligger i rød sone mht. partikler.

		 Det er ikke registrert forurenset grunn i eller i tilknytning til planområdet.
Samfunnsmessige forhold	Konsekvens	
Nærmiljø, friluftsliv, rekreasjon og folkehelse		Ingen kjente konsekvenser.
Barn og unge		Området brukes ikke til lek og opphold av barn og unge i dag. Ingen kjente konsekvenser.
Transportbehov		Området ligger i nærheten av kollektivknutepunktet Lysaker, og en gjennomføring av Fornebubanen vil kunne bidra til å øke kollektivdekning i området ytterligere.
Teknisk infrastruktur		Området ligger sentralt i forhold til eksisterende infrastruktur. Veikapasiteten i området antas å være tilfredsstillende i dag. En høyere utnyttelse av området vil antagelig medføre økt trafikk. Trafikkvurderinger må gjøres i reguleringsplan. Forslaget medfører utbygging på lokk over offentlig veigrunn. Statens vegvesen har interesser i området, og må involveres i et eventuelt planarbeid.
Sosial infrastruktur		Ingen kjente konsekvenser.
Næringsliv og sysselsetting		Nye næringsetableringer vil medføre flere arbeidsplasser i området.
ROS-analyse	Risiko (Sannsynlighet/ Konsekvens)	
Naturrisiko (grunnforhold, skred, flom, radon)		Ingen kjente forhold.
Teknisk og sosial infrastruktur (vei, institusjoner, utrykningsetater)		Forslaget innebærer økt utnyttelse på lokk over veianlegg. Det må gjøres vurderinger av bæreevne på lokket før det tillates ytterligere bebyggelse.
Virksomhetsrisiko (støy, forurensning, utilsikta inngrep i naturmangfold / kulturminner og kulturmiljøer)		Området er støyutsatt og det må gjøres støyfaglige vurderinger i sammenheng med detaljregulering. Det er usikkert om eventuelle boliger vil kunne få tilfredsstillende støyforhold iht. gjeldende regelverk.

Samlet vurdering

Forslaget legger opp til fortetting i et kollektivknutepunkt. Fortetting på lokk over veianlegg innebærer imidlertid at bæreevnen på eksisterende lokk må vurderes. Videre er det viktig at det i en eventuell anleggsfase sikres at det ikke faller ting ned på fv. 166 / Snarøyveien. Støyforholdene er utfordrende og bør utredes nærmere, særlig om det skal tillates boliger innenfor området.

4 TILLEGG – AREALINNSPILL SOM BLE TATT MED ETTER BEHANDLING I PLANUTVALGET

4.1 Kolsås, Glitterudveien

16. Kolsås, Glitterudveien

Dagens formål: Sentrumsområde, fremtidig + sporvei fremtidig

Foreslått formål: Bolig

Arealstørrelse: Ca. 3 daa

Forslagsstiller: Bærum boligspareklubb for eldre (BBE)

Beskrivelse:

Tomten ligger rett nord for Kolsås senter og vest for Kolsås leir. Ca. 200 m fra Kolsås stasjon. Tomten eies av Bærum kommune. Området er ubebygget og er i dag et grønt område med en kryssende sti. BBE ønsker at tomten vurderes for utvikling av boligtilbud for eldre.



Kartskisse som viser området

Tema	Konsekvens	Redegjørelse
Miljøforhold		
Landskap og blågrønn struktur		Området ligger i en naturlig forlengelse i sydenden av et større sammenhengende område med frittliggende småhusbebyggelse og rekkehus nord for Kolsås senter. En lav bebyggelse i dette området vil være lite synlig i landskapet rundt.
Naturressurser (jordbruk, skogbruk, kulturlandskap)		Naturressurser blir ikke berørt. Ingen kjente konsekvenser.
Naturmangfold		Det er ikke registrert viktige naturtyper eller truede arter i eller i tilknytning til planområdet. Ingen kjente konsekvenser.

Kulturminner og kulturmiljø		Det er ikke registrert kulturminner i eller i tilknytning til planområdet. Ingen kjente konsekvenser.
Støy		Planområdet er utsatt for veitrafikkstøy (55-65 dB). Det må tas hensyn til støyforholdene ved planlegging av ny bebyggelse med støyfølsomme formål, og gjeldende retningslinjer må tilfredsstilles. Retningsgivende støykart for veistøy vises under. Økt trafikk pga. økt utnyttelse vil ikke gi merkbar støyendring i området. 
Forurensning		Det er ikke kjent grunnforurensning i området. Områdets tiltenkte bruk medfører små konsekvenser for utslipp av klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann.
Samfunnsmessige forhold	Konsekvens	
Nærmiljø, friluftsliv, rekreasjon og folkehelse		Det er ikke kjent at området brukes til rekreasjon, men det er en tydelig sti diagonalt over eiendommen som viser at området er i bruk. Det går imidlertid gangvei langs Glitterrudveien, men denne går ned i kulvert under RødsCIFerveien. En god forbindelse fra gangveien og inn i RødsCIFerveien bør ivaretas ved senere regulering.
Barn og unge		Det er ikke kjent om barn og unge benytter området i dag, men boligformål medfører nedbygging av et grøntområde som er tilgjengelig og åpent i dag.
Transportbehov		Områdets beliggenhet nær Kolsås senter og Kolsås T-banestasjon legger godt til rette for valg av andre transportmidler enn bil. Tiltaket vil likevel medføre noe økt trafikk til/fra området.
Teknisk infrastruktur		Området ligger sentralt i forhold til eksisterende infrastruktur.
Sosial infrastruktur		Ingen kjente konsekvenser. Målgruppen for boligene påvirker ikke behov for barnehage- og skolekapasitet.
Næringsliv og sysselsetting		Endring av formål medfører at regulert offentlig formål (institusjon) som kunne gitt noen arbeidsplasser ikke lenger kan bygges. Reguleringsplanen for området fra 1988 antas ikke lenger aktuell.
ROS-analyse	Risiko (Sannsynlighet/ Konsekvens)	
Naturrisiko (grunnforhold, skred, flom, radon)		Løsmassene i området består av fyllmasse. Det bør gjøres nærmere vurderinger av grunnforholdene i

		forbindelse med regulering. Området er vist med moderat til lav/usikker aktsomhetsgrad for radon. Radon må forebygges ved bygging av boliger iht. gjeldende teknisk forskrift. For øvrig ingen kjente forhold.
Teknisk og sosial infrastruktur (vei, institusjoner, utrykningsetater)		Ingen kjente forhold. Tiltaket kan være i konflikt med fremtidig forlengelse av bane.
Virksomhetsrisiko (støy, forurensning, utilsikta inngrep i naturmangfold / kulturminner og kulturmiljøer)		Ingen kjente forhold utover støy som nevnt over.

Samlet vurdering

Forslaget legger opp til fortetting nær et kollektivknutepunkt. Tiltaket har få negative konsekvenser, selv om et område som i dag er grønt dels bygges ned. Det er viktig å ivareta en god gangforbindelse mellom nord og øst som eksisterende sti viser et tydelig behov for. Området er noe støyutsatt.

For øvrig bør arealbruken vurderes i forhold til alternativ arealbruk tett på kollektivknutepunktet og hvordan en skal forholde seg til at det er markert framtidig sporvei her i gjeldende kommuneplan. Kommunen må gjøre en vurdering av om den foreslåtte arealbruken er rett, og om planinnspillet bidrar til å realisere arealstrategien 2014 – 2030.

4.2 Østerås, General Fleischers vei

17. Østerås, General Fleischers vei

Dagens formål: Grønnstruktur
Foreslått formål: Bolig
Arealstørrelse: Ca. 2,8 daa
Forslagsstiller: Bærum boligspareklubb for eldre (BBE)

Beskrivelse:

Tomten ligger rett sør for Østerås T-banestasjon og eies av Bærum kommune. Tomten er et grøntområde med mange store trær. BBE ønsker at tomten vurderes for utvikling av boligtilbud for eldre.



Kartskisse som viser området

Tema	Konsekvens	Redegjørelse
Miljøforhold		
Landskap og blågrønn struktur		Tiltaket vil medføre nedbygging av et område som i gjeldende kommuneplan er avsatt til grøntområde. Et større skogkledd område lokalt erstattes med boliger.
Naturressurser (jordbruk, skogbruk, kulturlandskap)		Naturressurser blir ikke berørt. Ingen kjente konsekvenser.
Naturmangfold		Det er regionalt viktig naturtype like syd for planområdet. Området bør undersøkes.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ikke registrert kulturminner i eller i tilknytning til planområdet. Ingen kjente konsekvenser.
Støy		Planområdet er lite utsatt for veitrafikkstøy (< 55 dB). Området ligger inntil endestasjonen for T-banen, men denne medfører ikke vesentlig støy for tomten. Støykart for T-banen vises under.  Det må tas hensyn til støyforholdene ved planlegging av ny bebyggelse med støyfølsomme formål, og gjeldende retningslinjer må tilfredsstilles. Retningsgivende støykart for veistøy vises under. Økt trafikk pga. tiltaket vil ikke gi merkbar støyendring i området.

		
Forurensning		Det er ikke kjent grunnforurensning i området. Områdets tiltenkte bruk medfører små konsekvenser for utslipp av klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann.
Samfunnsmessige forhold	Konsekvens	
Nærmiljø, friluftsliv, rekreasjon og folkehelse		Områdets plassering mellom veien og banen gjør at det neppe er viktig for folkehelse og rekreasjon, men området kan være lokalt viktig for nærmiljøet som lekeområde. Det er også liknende grøntområder på sydsiden av veien.
Barn og unge		Tiltaket medfører nedbygging og privatisering av et mulig lekeområde nær skolen.
Transportbehov		Områdets beliggenhet inntil Østerås T-banestasjon legger godt til rette for valg av andre transportmidler enn bil. Det er imidlertid et stykke til andre aktuelle målpunkt som handel etc., så tiltaket vil medføre noe økt trafikk til/fra området.
Teknisk infrastruktur		Området ligger sentralt i forhold til eksisterende infrastruktur.
Sosial infrastruktur		Ingen kjente konsekvenser. Målgruppen for boligene påvirker ikke behov for barnehage- og skolekapasitet.
Næringsliv og sysselsetting		Ingen konsekvens.
ROS-analyse	Risiko (Sannsynlighet/ Konsekvens)	
Naturrisiko (grunnforhold, skred, flom, radon)		Løsmassene i området består av fyllmasse, men det er også mye bart fjell. Området er vist med moderat til lav/usikker aktsomhetsgrad for radon. Radon må forebygges ved bygging av boliger iht. gjeldende teknisk forskrift. For øvrig ingen kjente forhold.
Teknisk og sosial infrastruktur (vei, institusjoner, utrykningsetater)		Ingen kjente forhold.
Virksomhetsrisiko (støy, forurensning, utilsikta inngrep i naturmangfold / kulturminner og kulturmiljøer)		Ingen kjente forhold.

Samlet vurdering

Forslaget legger opp til fortetting nær et kollektivknutepunkt. Tiltaket har få negative konsekvenser, men innebærer nedbygging av grønnstruktur som også kan være i bruk av barn. Området kan ha biologiske verdier.

For øvrig bør arealbruken vurderes i forhold til alternativ arealbruk tett på kollektivknutepunktet, jf den samlede vurderingen i kap. 4.1.

4.3 Avtjerna

18. Avtjerna/Østre

Frogner gård

Dagens formål: LNFR

Foreslått formål: Bolig

formål:

Arealstørrelse: Ikke oppgitt

Forslagsstiller: Strand Invest

Beskrivelse:

Innspillet inneholder 3 separate forslag knyttet til Østre Frogner gård i Avtjernaområdet.

1. Gbnr. 74/6-2

2. Gbnr. 74/6

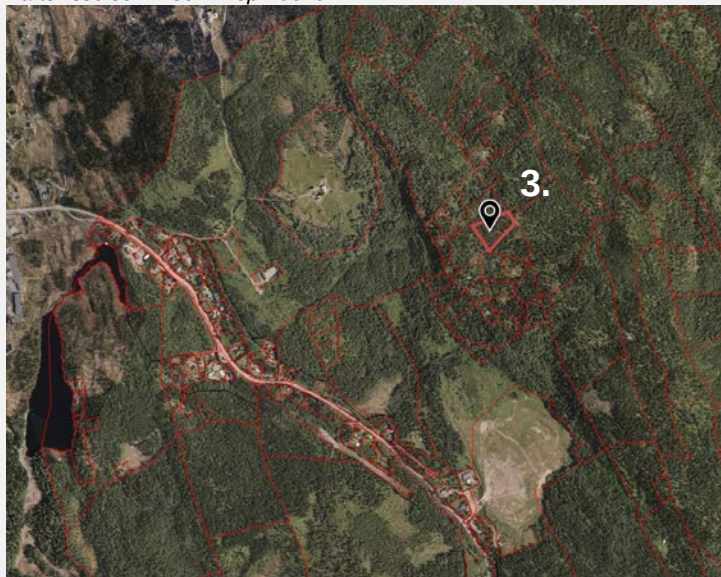
3. Gbnr. 74/47-50

Det dreier seg om tre områder tilknyttet Frogner gård ved Avtjerna nord i Bærum kommune. Områdene foreslås omdisponert fra LNF til bolig uten at det er angitt noe nærmere hva som foreslås.

Kartskisse som viser innspill del 1 og 2.



Kartskisse som viser innspill del 3.



Tema	Konsekvens	Redegjørelse
Miljøforhold		
Landskap og blågrønn struktur		Områdene er skogsområder i forlengelsen av Marka og en omdisponering vil medføre avskoging. Påvirkningen på det overordnede landskapet og fjernvirkning vurderes imidlertid som begrenset.
Naturressurser (jordbruk, skogbruk, kulturlandskap)		Man mister muligheten til å drive skogdrift innenfor de aktuelle områdene.
Naturmangfold		Område 3 berører antagelig naturtypeområdet «Kollen Nord» som er gammelgranskog med B-verdi. Det må gjøres grundigere undersøkelser ved en

		eventuell regulering. Dette gjelder for øvrig også de andre to områdene, selv om det pt. ikke er registrert viktig naturmangfold i eller i tilknytning til dem.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ikke registrert kulturminner i eller i tilknytning til områdene. Ingen kjente forhold.
Støy		Område 2 ligger utsatt til mtp. støy fra E16. Området er imidlertid så stort at det antagelig er mulig skape tilfredsstillende støyforhold gjennom avbøtende tiltak. Støyforholdene må ivaretas ved en eventuell reguleringsplan.
Forurensning		Det er ingen kjente registreringer av forurenset grunn i området. Områdenes usentrale beliggenhet og tiltenkte bruk medfører antagelig økt biltrafikk og derfor økte utslipp av klimagasser/lokal forurensning (så lenge området ikke er tilknyttet et godt kollektivnett).
Samfunnsmessige forhold	Konsekvens	
Nærmiljø, friluftsliv, rekreasjon og folkehelse		Det antas at de 3 foreslåtte områdene ikke benyttes direkte til friluftsliv. Samtidig ligger de i tilknytning til store friluftsområder. Boligutbygging i områdene vil gjøre det enkelt for beboere å benytte seg av friluftstilbudet i området.
Barn og unge		Det er ingen særskilte interesser for barn og unge innenfor områdene i dag. Ved boligutbygging må det tilrettelegges for både formelle og uformelle leke- og møteplasser for barn og unge.
Transportbehov		Områdene ligger per i dag usentralt til, på tross av at de ligger i tilknytning til arealer som per i dag er avsatt til fremtidig bolig i kommuneplanens arealdel. Det er pt. ikke planlagt tilknytning til skinnegående kollektivtransport. Det må påregnes økt biltrafikk ved boligutvikling.
Teknisk infrastruktur		Områdenes usentrale beliggenhet gjør at tilknytningsmuligheten til teknisk infrastruktur er usikker. Dette må vurderes av kommunen som har best kjennskap til kapasitet og tilknytningsmuligheter.
Sosial infrastruktur		Det er mangelfull sosial infrastruktur i området i dag. Det forutsettes at dette kommer på plass ved eventuelle større utbygginger i området. Områdene sogner til Emma Hjort/Skui skoler. Eksisterende barnehagekapasitet på Vøyenenga er dårlig.
Næringsliv og sysselsetting		Ingen kjente konsekvenser.
ROS-analyse	Risiko (Sannsynlighet/ Konsekvens)	
Naturrisiko (grunnforhold, skred, flom, radon)		Grunnen innenfor områdene består ifølge NGU hovedsakelig av tynt humus/jorddekke over fast fjell, noe forvitningsmateriale i tilknytning til område 2. Det bør gjøres nærmere vurderinger av grunnforholdene i forbindelse med regulering. Det er registrert fare for steinsprang innenfor område 1 og 2. Videre er det flomfare i tilknytning til bekk nord i område 2. Det antas imidlertid at terrenget/høydeforskjellen fra bekken og sørover gjør at området ikke er flomutsatt.

Teknisk og sosial infrastruktur (vei, institusjoner, utrykningsetater)		Ingen kjente forhold.
Virksomhetsrisiko (støy, forurensning, utilsikta inngrep i naturmangfold / kulturminner og kulturmiljøer)		Ingen kjente forhold utover støy og naturmangfold som nevnt over.

Samlet vurdering

Områdene ligger i tilknytning til Avtjerna, som i kommuneplanens arealdel er avsatt til fremtidig bolig, og er slik sett en videreføring av eksisterende utviklingsgrep.

Områdene ligger imidlertid pt. svært usentralt nord i kommunen, uten tilknytning til kollektivnett. Det er ikke planlagt kollektivstasjon ved Avtjerna i skrivende stund og man må regne med at reiser til og fra området hovedsakelig vil være med bil.

Boligutvikling i området i stor skala krever også en helhetlig vurdering av både sosial og teknisk infrastruktur. For øvrig er det begrensede konsekvenser for de vurderte temaene, med unntak av at område 3 antagelig er i konflikt med et registrert naturtypeområde.

4.4 Terrasseveien 60 m.fl.

19. Terrasseveien 60 m.fl.

Dagens formål: Bolig
nåværende

Foreslått formål: Bolig fremtidig

Arealstørrelse: Ca. 5,1 daa

Forslagsstiller: Arcasa

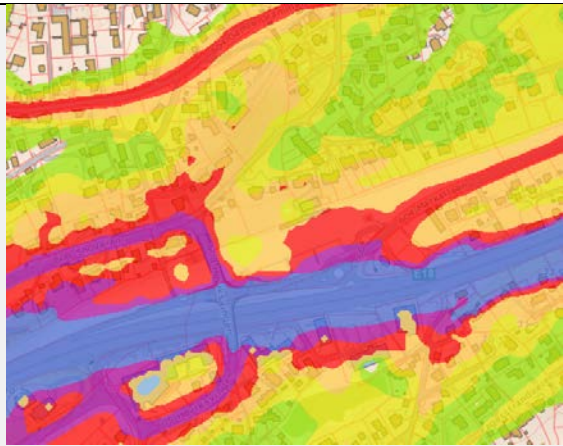
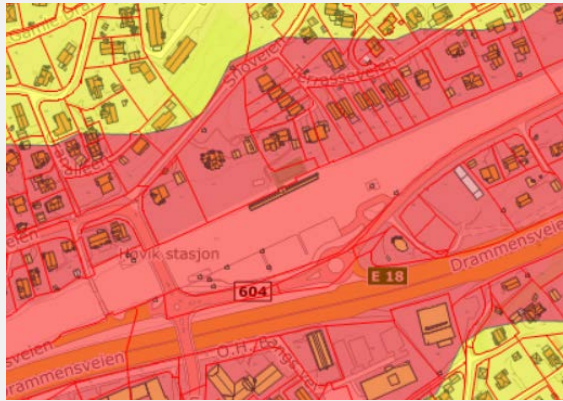
Beskrivelse:

Området ligger rett nord for Høvik togstasjon og er bebygget med kjedete eneboliger. Området ønskes innlemmet i pågående planprosess for tilgrensende boligeiendommer.



Kartskisse som viser området

Tema	Konsekvens	Redegjørelse
Miljøforhold		
Landskap og blågrønn struktur		Området er del av et større sammenhengende område med småhusbebyggelse nord for jernbanelinja. Det er imidlertid blokkbebyggelse på høyden nord for området. De aktuelle eiendommene består av eneboliger med hager med lite vegetasjon. Tiltaket medfører endret boligtypologi. Planlagt bebyggelse på naboeiendommen vil uansett endre områdets karakter.
Naturressurser (jordbruk, skogbruk, kulturlandskap)		Naturressurser blir ikke berørt. Ingen kjente konsekvenser.
Naturmangfold		Det er regionalt viktig naturtype like syd for planområdet. Området bør undersøkes.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ikke registrert kulturminner i eller i tilknytning til planområdet. Ingen kjente konsekvenser.
Støy		Området er utsatt for støy både fra veitrafikk og bane. Ny E18 planlegges å gå i tunnel ved Høvik (plan ikke vedtatt) stasjon, slik at den lokale støysituasjonen vil bedres ved eventuell gjennomføring av plan Høvik stasjon er nylig ombygd med ny støyskjerming. Det må tas hensyn til støyforholdene ved planlegging av ny bebyggelse med støyfølsomme formål, og gjeldende retningslinjer må tilfredsstilles. Retningsgivende støykart for veistøy vises under. Økt trafikk pga. tiltaket vil ikke gi merkbar støyendring i området.

		
Forurensning		Det er ikke kjent grunnforurensning på de aktuelle eiendommene. Området er i dag utsatt for luftforurensning fra E18 og ligger i rød sone. Tiltaket har ingen kjente konsekvenser for forurensning i området. Ny E18 planlegges å gå i tunnel ved Høvik stasjon, slik at den lokale forurensningssituasjonen vil bedres ved eventuell gjennomføring av plan 
Samfunnsmessige forhold	Konsekvens	
Nærmiljø, friluftsliv, rekreasjon og folkehelse		Ingen konsekvens (private boligeiendommer)
Barn og unge		Området brukes ikke av barn og unge i dag (private boligeiendommer).
Transportbehov		Områdets beliggenhet legger meget godt til rette for valg av andre transportmidler enn bil. Tiltaket vil likevel medføre noe økt trafikk til/fra området.
Teknisk infrastruktur		Området ligger sentralt i forhold til eksisterende infrastruktur.
Sosial infrastruktur		Området ligger innenfor Høvik skolekrets som har kapasitetsutfordringer. Det planlegges imidlertid ny skole på Ballerud som vil avhjelpe skolesituasjonen. Det er også kapasitetsproblemer i barnehagene i området.
Næringsliv og sysselsetting		Ingen kjente konsekvenser
ROS-analyse	Risiko (Sannsynlighet/ Konsekvens)	
Naturrisiko (grunnforhold, skred, flom, radon)		Løsmassene i området består av fyllmasse. Området er vist med moderat til lav/usikker aktsomhetsgrad for radon. Radon må forebygges ved bygging av boliger

		iht. gjeldende teknisk forskrift. For øvrig ingen kjente forhold.
Teknisk og sosial infrastruktur (vei, institusjoner, utrykningsetater)		Ingen kjente forhold
Virksomhetsrisiko (støy, forurensning, utilsikta inngrep i naturmangfold / kulturminner og kulturmiljøer)		Ingen kjente forhold utover støy og luftforurensning som nevnt over.

Samlet vurdering

Forslaget legger opp til fortetting nær jernbanestasjon og har få negative konsekvenser. Tiltak knyttet til støy- og luftforurensningssituasjonen må vurderes nærmere. Utbygging her må også vurderes i sammenheng med kapasitetsutfordringene i skole og barnehage.

4.5 Godthaab

20. Godthaab

Dagens formål: Offentlig eller privat tjenesteyting

Foreslått formål: Tjenesteyting og bolig

Arealstørrelse: Ca. 28 daa (område som ønskes bebygget er ikke avklart)

Forslagsstiller: Godthaab helse og rehabilitering

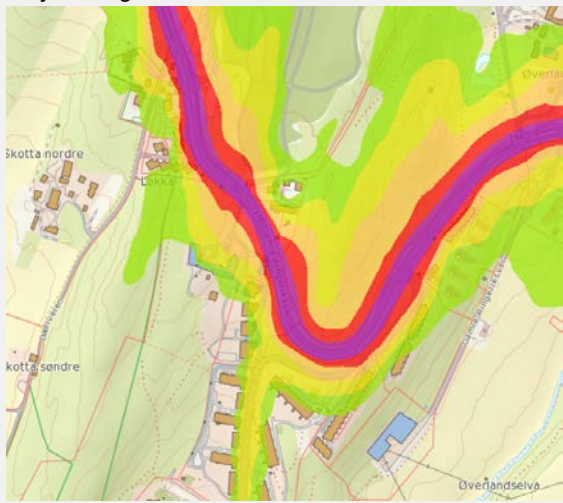
Beskrivelse:

Eiendommen Godthaab ligger langs Gamle Ringeriksvei sør for Steinskogen gravlund og består av et større institusjonsbygg, noen mindre bygg, hageanlegg, parkering og ca. 14 daa skog. Forslagsstiller ønsker å omdisponere deler av eiendommen til boligformål med «serviceboliger».



Kartskisse som viser området

Tema	Konsekvens	Redegjørelse
Miljøforhold		
Landskap og blågrønn struktur		Hovedbygningen på Godthaab ligger på områdets høyeste parti og er et viktig landemerke. Dersom det bygges tett rundt dette landemerket samt høyt vil denne situasjonen endres. Området har i dag dels tett vegetasjon som ved tiltaket vil reduseres betydelig.
Naturressurser (jordbruk, skogbruk, kulturlandskap)		Deler av området (14 daa) består av skog med høy bonitet, men det er neppe aktuelt å drive skogbruk her.
Naturmangfold		Eiendommen grenser til Kolsås/Dælivann landskapsvernområde i vest og det er en større naturtypelokalitet med kalkskog rett sydvest for eiendommen. Naturverdier bør undersøkes nærmere.
Kulturminner og kulturmiljø		Hele området er i dag regulert til bevaring. Utbygging vil være i konflikt med bevaringshensynene. Konsekvens avhenger dels av utforming og plassering av boliger. Det er også et større område langs eiendomsgrensen mot vest der det er registrert arkeologisk lokalitet.
Støy		Området nærmest Gamle Ringeriksvei er noe støyutsatt. Det må tas hensyn til støyforholdene ved

		planlegging av ny bebyggelse med støyfølsomme formål, og gjeldende retningslinjer må tilfredsstilles. Retningsgivende støykart for veistøy vises under. Økt trafikk pga. tiltaket vil ikke gi merkbar støyendring i området. 
Forurensning		Det er ikke kjent grunnforurensning i området. Områdets tiltenkte bruk medfører små konsekvenser for utslipp av klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann.
Samfunnsmessige forhold	Konsekvens	
Nærmiljø, friluftsliv, rekreasjon og folkehelse		Det går flere stier gjennom skogsområdet og skogs- og parkområdet kan være i bruk til rekreasjon både for brukere av institusjonen og nabolaget.
Barn og unge		Skogsområdet kan være lekeområde for barn og unge. Det er forøvrig også store områder med skog syd og vest for området.
Transportbehov		Eiendommen ligger langt unna aktuelle målpunkter og betjenes med buss mot Bekkestua og Oslo. Ut fra avstander og tilbud antas høy bilandel, men tiltenkt målgruppe for boligene med service kan tilsli få bilførere. Usikker konsekvens avhengig av beboere.
Teknisk infrastruktur		Området antas å greit kunne tilknyttes eksisterende infrastruktur.
Sosial infrastruktur		Ut fra tiltenkt målgruppe for boligene er skole- og barnehagedekning ikke aktuelle tema. Beboerne vil kunne få en del service fra Godthaab og kan således begrense/utsette behov for annet tilbud.
Næringsliv og sysselsetting		Planlagt tiltak kan generere noen arbeidsplasser ved Godthaab i tilknytning til service-sentral.
ROS-analyse	Risiko (Sannsynlighet/ Konsekvens)	
Naturreisiko (grunnforhold, skred, flom, radon)		Løsmassene i området består av bart fjell og tynn marin avsetning. Området er vist med moderat til lav/usikker aktsomhetsgrad for radon. Radon må forebygges ved bygging av boliger iht. gjeldende teknisk forskrift. For øvrig ingen kjente forhold.
Teknisk og sosial infrastruktur (vei, institusjoner, utrykningsetater)		Ingen kjente forhold

Virksomhetsrisiko (støy, forurensning, utilsikta inngrep i naturmangfold / kulturminner og kulturmiljøer)		Ingen kjente forhold
--	--	----------------------

Samlet vurdering

Forslaget medfører utbygging av boliger som vil være i konflikt med bevaringshensyn for kulturmiljøet ved Godthaab og vil endre landskapet rundt hovedbygningen som i dag fremstår som et landemerke. Tiltaket vil også medføre nedbygging av skogsområdet som kan ha både naturverdier og kulturminner. Skogen har verdi som rekreasjonsområde med stier. I tillegg ligger området langt unna sentrumsområder og kollektivknutepunkt og det må påregnes høy bilandel til/fra området.

Planinnspillet er ikke tilstrekkelig dokumentert for å kunne gi en endelig konsekvensvurdering for bevaringsinteressene.

4.6 Holtekilen Baptistsamfunn

21. Holtekilen

Baptistsamfunn

Dagens formål: Offentlig eller privat tjenesteyting, næring, bolig nåværende, grønnstruktur og småbåthavn

Foreslått formål: Bolig fremtidig mm.

Arealstørrelse: Ca. 30,5 daa

Forslagsstiller: Campus Holtekilen

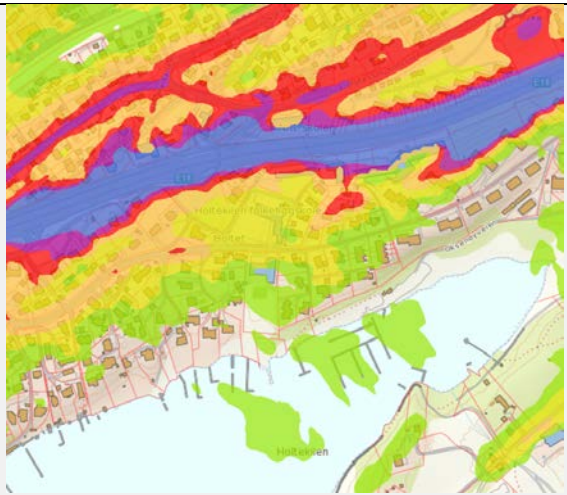
Beskrivelse:

Forslagsstiller ønsker å utvikle området med flere boliger og utvikling av eksisterende undervisningsbygg.



Kartskisse som viser området

Tema	Konsekvens	Redegjørelse
Miljøforhold		
Landskap og blågrønn struktur		Tomtene er bebygget med noen boliger, skolebygg og kirke med store plener. De fleste byggene er lave og området er flatt. Eventuelt høyere bygninger vil bli godt synlige i landskapet. Eventuell offentlig tilgjengelig gangforbindelse til friområde og brygge/badeplass vil bedre tilgjengeligheten til sjøen.
Naturressurser (jordbruk, skogbruk, kulturlandskap)		Områdene er bebygd og tiltaket har ingen konsekvenser for naturressurser.
Naturmangfold		Nedenfor kirken inngår deler av eiendommen i en viktig naturtypelokalitet med rik edelløvskog og det er flere store trær ned mot sjøen som er registrert som lokalt viktige eller viktige. I tillegg er Holtekilen en viktig naturtype med bløtbunnsområde i strandsonen. Dette ser ut til å kunne hensyntas med foreslåtte tiltak.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ikke registrert kulturminner i eller i tilknytning til planområdet. Ingen kjente konsekvenser.
Støy		Området er utsatt for støy fra veitrafikk. Foreslått boligformål nærmest E18 vil ligge i rød støysone. Ny E18 planlegges å gå i dagsone forbi planområdet, slik at den lokale støysituasjonen ikke vil bedres vesentlig. Det må tas hensyn til støyforholdene ved planlegging av ny bebyggelse med støyfølsomme formål, og gjeldende retningslinjer må tilfredsstilles. Retningsgivende støykart for veistøy vises under. Økt trafikk pga. tiltaket vil ikke gi merkbar støyendring i området.

		
Forurensning		Det er ikke kjent grunnforurensning på de aktuelle eiendommene. Området er i dag utsatt for luftforurensning fra E18 og en stor del ligger i rød sone. Tiltaket har ingen kjente konsekvenser for forurensning i området. Siden ny E18 planlegges å gå i dagsone forbi området, vil ikke den lokale forurensningssituasjonen bedres med ny E18. 
Samfunnsmessige forhold	Konsekvens	
Nærmiljø, friluftsliv, rekreasjon og folkehelse		Området ned mot sjøen antas å være i begrenset bruk til rekreasjon i dag da adkomst fremstår som privat. Tiltaket med friområde kan bidra til å gjøre området mer tilgjengelig for allmennheten.
Barn og unge		Som over. Planlagt tiltak vil trolig være positivt for barn og unge.
Transportbehov		Økt utnyttelse vil generere mer trafikk. Området har god tilknytning til hovedvegnettet. Området ligger ikke nær kollektivknutepunkt eller senterområde, men har busstilbud på E18 og hovedsykkelrute passerer området.
Teknisk infrastruktur		Området ligger sentralt i forhold til eksisterende infrastruktur.
Sosial infrastruktur		Området ligger innenfor Lysaker skolekrets som har kapasitetsutfordringer. Det er også kapasitetsproblemer i barnehagene i området.
Næringsliv og sysselsetting		Ingen kjente konsekvenser

ROS-analyse	Risiko (Sannsynlighet/ Konsekvens)	
Naturreisiko (grunnforhold, skred, flom, radon)		Løsmassene i området består av forvittringsmateriale. Området er vist med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Radon må forebygges ved bygging av boliger iht. gjeldende teknisk forskrift. For øvrig ingen kjente forhold.
Teknisk og sosial infrastruktur (vei, institusjoner, utrykningsetater)		Ingen kjente forhold
Virksomhetsrisiko (støy, forurensning, utilsikta inngrep i naturmangfold / kulturminner og kulturmiljøer)		Ingen kjente forhold utover støy og luftforurensning som nevnt over.

Samlet vurdering

Forslaget legger opp til fortetting med boliger nær E18 og har spesielt negative konsekvenser mht. støy- og luftforurensningssituasjonen for nye boliger, noe som heller ikke vil bedres med planene for ny E18. Tiltaket ligger også utenfor kollektivknutepunkt/sentrumsområde og vil generere mer trafikk. I tillegg må utbygging her også vurderes i sammenheng med kapasitetsutfordringene i skole og barnehage.

4.7 Gamle Lommedalsvei 101 og Folkvangveien 20-22

22. Gamle

Lommedalsvei 101 og Folkvangveien 20-22

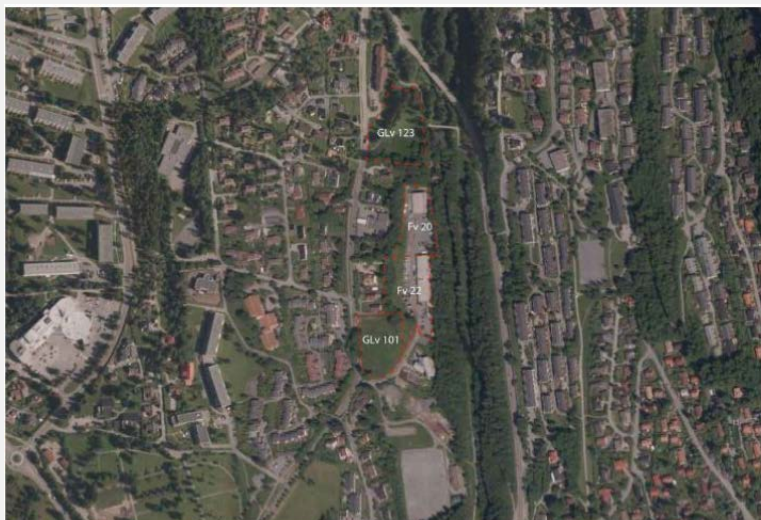
Dagens formål: Næring + bolig
nåværende +
bane fremtidig
Bolig fremtidig

**Foreslått
formål:**

Arealstørrelse: Ca. 20 daa
Forslagsstiller: Archus
arkitekter på
vegne av eier
av Autoville AS

Beskrivelse:

Området er i dag dels bebyggt med næringsbygg med bilvirksomhet, men er delvis ubebyggt. Området ligger ca. 1200 m fra Kolsås T-banestasjon. Forslagsstiller ønsker å endre områder som er avsatt til næring og småhusbebyggelse til boligbebyggelse i blokk.



Kartskisse som viser området

Tema	Konsekvens	Redegjørelse
Miljøforhold		
Landskap og blågrønn struktur		Planområdet ligger for det meste på et lavere nivå enn Gamle Lommedalsvei og Lommedalsveien slik at en blokkbebyggelse i dette området kan bli lite synlig i landskapet. Mellom eiendommene og elva Lomma er det på det minste ca. 20 m og det går turvei langs elva. Usikker konsekvens avhengig av utforming, høyder og bevaring av vegetasjon.
Naturressurser (jordbruk, skogbruk, kulturlandskap)		Naturressurser blir ikke berørt. Ingen kjente konsekvenser.
Naturmangfold		Området langs Lomma er registrert som nasjonalt viktig naturtype (viktig bekkeedrag) og ligger rett øst for planområdet. Skogen inntil eiendommene i sydøst er en regionalt viktig naturtype med rik edellauvskog. Det bør være mulig å etablere tiltaket uten å skade disse.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ikke registrert kulturminner i eller i tilknytning til planområdet. Ingen kjente konsekvenser.
Støy		Området er utsatt for støy fra veitrafikk og ligger i gul støysone. Det må tas hensyn til støyforholdene ved planlegging av ny bebyggelse med støyfølsomme formål, og gjeldende retningslinjer må tilfredsstilles. Retningsgivende støykart for veistøy vises under. Økt trafikk pga. tiltaket vil ikke gi merkbar støyendring i området.

		
Forurensning		Det er ikke kjent grunnforurensning i området. Eksisterende bilrelaterte virksomhet tilsier imidlertid at grunnen kan være forurenset, og må følges opp ved endret bruk. Områdets tiltenkte bruk medfører små konsekvenser for utslipp av klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann. Noe risiko for forurensning til Lomma under anleggsarbeidet.
Samfunnsmessige forhold	Konsekvens	
Nærmiljø, friluftsliv, rekreasjon og folkehelse		Det er ikke kjent at området er i bruk av nærmiljøet, men Gamle Lommedalsvei 101 er et ganske flatt åpent grøntområde som kan være i bruk. Det er imidlertid også idrettsbane like nedenfor.
Barn og unge		Se over. Ingen kjente konsekvenser.
Transportbehov		Eiendommene ligger et stykke fra kollektivknutepunkt og sentrumsfunksjoner, med 1200 m gange til Kolsås stasjon og 800 m til Rykkinn senter. Det er > 500 m å gå til busstopp i Lommedalsveien og i Brynsveien. Området vil sannsynligvis få en høy bilandel til/fra boligene.
Teknisk infrastruktur		Området ligger sentralt i forhold til eksisterende infrastruktur.
Sosial infrastruktur		Området hører til Bryn skolekrets som har god kapasitet mens det er kapasitetsproblemer i området for barnehage.
Næringsliv og sysselsetting		Endringen medfører at arbeidsplassene i tilknytning til bilvirksomheten forsvinner.
ROS-analyse	Risiko (Sannsynlighet/ Konsekvens)	
Naturrisiko (grunnforhold, skred, flom, radon)		Løsmassene i området består av tykk marin avsetning. Området er vist med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Radon må forebygges ved bygging av boliger iht. gjeldende teknisk forskrift. For øvrig ingen kjente forhold.
Teknisk og sosial infrastruktur (vei, institusjoner, utrykningsetater)		Ingen kjente forhold
Virksomhetsrisiko (støy, forurensning, utilsikta inngrep i naturmangfold / kulturminner og kulturmiljøer)		Ingen kjente forhold utover støy som nevnt over.

Samlet vurdering

Foreslått endring i arealbruk medfører konsentrert boligbebyggelse i et usentralt område som vil generere økt biltrafikk. Plasseringen i landskapet medfører at området er utsatt for støy fra Lommedalsveien. Tiltakets konsekvenser for landskap og evt. naturmiljø avhenger av utforming, plassering og anleggsgjennomføring.

For øvrig bør arealbruken vurderes i forhold til hvordan en skal forholde seg til at det er markert framtidig sporvei i deler av området i gjeldende kommuneplan.

4.8 Seterstuveien 12 m. fl., Jong

23. Seterstuveien 12 m.

fl., Jong

Dagens formål: Grønnstruktur
Foreslått formål: Bolig (evt. kontor)
Arealstørrelse: Ca. 8,8 daa
Forslagsstiller: Salutaris eiendom AS

Beskrivelse:

Området ligger i en ubebygget skråning mellom Seterstuveien og E18 og består av tett trevegetasjon. Området er regulert til park og turvei. Avstand til Sandvika stasjon er ca. 1000 m. Området foreslås bebygget med leilighetsbygg.



Kartskisse som viser området

Tema	Konsekvens	Redegjørelse
Miljøforhold		
Landskap og blågrønn struktur		Tiltaket vil medføre en stor endring i landskapet i denne åpne skråningen ned mot E18 og sjøen og blir svært eksponert. Området er i dag del av et sammenhengende grøntområde og det renner en bekk gjennom området. Tiltaket medfører nedbygging av grønnstruktur og lukking av bekk.
Naturressurser (jordbruk, skogbruk, kulturlandskap)		Området består av skog som anses som uproduktiv og beliggenhet og naturtypelokalitet gjør det uansett ikke aktuelt å ta ut som naturressurs. Ingen konsekvens.
Naturmangfold		Mesteparten av det aktuelle området er registrert som lokalt viktig naturtypelokalitet med rik edellauvskog. Tiltaket medfører nedbygging av lokaliteten.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ikke registrert kulturminner i eller i tilknytning til planområdet. Ingen kjente konsekvenser.
Støy		Området er svært støyutsatt fra veitrafikk og ligger i sin helhet i rød støysonen. Ny E18 vil bedre forholdene, men området vil fortsatt være støyutsatt. Det må tas hensyn til støyforholdene ved planlegging av ny bebyggelse med støyfølsomme formål, og gjeldende retningslinjer må tilfredsstilles. Retningsgivende støykart for veistøy vises under. Økt trafikk pga. tiltaket vil ikke gi merkbar støyendring i området.

		mulig ras av masser. Deler av området er flomutsatt pga. bekken som renner gjennom området. Området er vist med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Radon må forebygges ved bygging av boliger iht. gjeldende teknisk forskrift.
Teknisk og sosial infrastruktur (vei, institusjoner, utrykningsetater)		Ingen kjente forhold
Virksomhetsrisiko (støy, forurensning, utilsikta inngrep i naturmangfold / kulturminner og kulturmiljøer)		Ingen kjente forhold utover støy og luftforurensning som nevnt over.

Samlet vurdering

Forslaget legger opp til boliger i en svært eksponert skråning rett ved E18 som er en del av grønnstrukturen. Tiltaket har negative konsekvenser for både landskap og naturmangfold med nedbygging av en lokalt viktig naturtypelokalitet. Tiltaket har spesielt negative konsekvenser mht. støy- og luftforurensningssituasjonen for den nye bebyggelsen, noe som også vil være et problem med planene for ny E18. Området ligger også utenfor kollektivknutepunkt/sentrumsområde og vil generere mer trafikk. Utbygging må også vurderes i sammenheng med kapasitetsutfordringene i skole og barnehage. Området har også utfordringer mht. dels bratt terreng og flomutsatte områder.

4.9 Sandvika, gnr/bnr 49/38, 49/50 og 49/62

24. Sandvika, gnr/bnr 49/38, 49/50 og 49/62

Dagens formål: Bolig
Foreslått formål: Sentrumsformål
Arealstørrelse: Ca. 5,3 daa
Forslagsstiller: Grunneierne

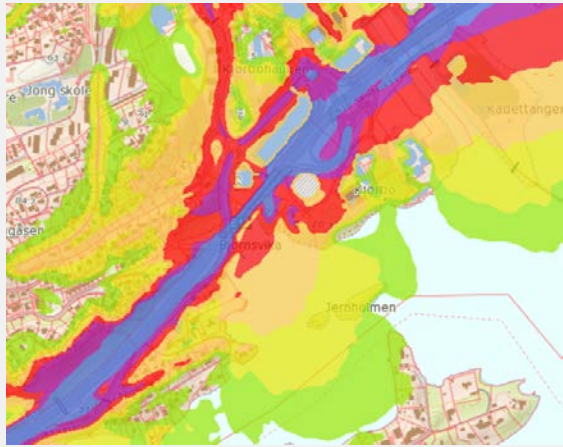
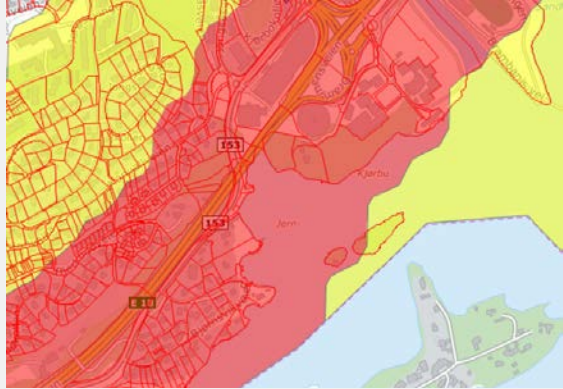
Beskrivelse:

Eiendommene ligger vest for Sandvika sentrum på sørøstsiden av Jongskollen med adkomst fra Konvallveien. Eiendommene er bebygget med eneboliger og foreslås endret til sentrumsområde.



Kartskisse som viser området

Tema	Konsekvens	Redegjørelse
Miljøforhold		
Landskap og blågrønn struktur		Området ligger eksponert i skråningen opp til Jongskollen fra Sandviksveien og ligger i utkanten av småhusbebyggelsen. Det er et sammenhengende vegetasjonsbelte fra grøntområdene i syd gjennom eiendommene mot nordøst. Endring kan medføre at det sammenhengende grønne beltet brytes (men i skisse til utbygging er dette bevart).
Naturressurser (jordbruk, skogbruk, kulturlandskap)		Deler av området består av skog som anses som uproduktiv. Ingen konsekvens.
Naturmangfold		Deler av skogområdet er registrert som lokalt viktig naturtypelokalitet med rik edellauvskog. Tiltaket kan medføre nedbygging av deler av denne lokaliteten (i skisse til foreslått utbygging bevares et grønt belte).
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ikke registrert kulturminner i eller i tilknytning til planområdet. Ingen kjente konsekvenser.
Støy		Området er svært støyutsatt fra veitrafikk og ligger i sin helhet i rød og lilla (> 70 dB) støysone. Ny E18 vil bedre forholdene, men området vil fortsatt kunne være støyutsatt. Konsekvens avhenger av

		regulering av E18 og innhold i sentrumsformålet. Det må tas hensyn til støyforholdene ved planlegging av evt. ny bebyggelse med støyfølsomme formål, og gjeldende retningslinjer må tilfredsstilles. Retningsgivende støykart for veistøy vises under. Økt trafikk pga. tiltaket vil ikke gi merkbar støyendring i området. 
Forurensning		Det er ikke kjent grunnforurensning på de aktuelle eiendommene. Området er i dag utsatt for luftforurensning fra E18 og ligger i sin helhet i rød sone. Tiltaket har ingen kjente konsekvenser for forurensning i området. Ny E18 vil sannsynligvis bedre den lokale forurensningssituasjonen. Konsekvens avhenger av ny E18 og innhold i sentrumsformålet. 
Samfunnsmessige forhold	Konsekvens	
Nærmiljø, friluftsliv, rekreasjon og folkehelse		Private eiendommer. Ingen kjente konsekvenser.
Barn og unge		Ingen kjente konsekvenser.
Transportbehov		Området ligger usentralt mht. kollektivknutepunkt med ca. 1000 m til Sandvika stasjon/bussterminal. Det er i underkant av 300 m å gå til busstopp i Sandviksveien. Det er likevel sannsynlig at trafikk til/fra området får høy bilandel.
Teknisk infrastruktur		Området ligger sentralt i forhold til eksisterende teknisk infrastruktur.
Sosial infrastruktur		Området ligger i Jong skolekrets som har kapasitetsproblemer. Ny skole i Sandvika planlegges i 2024. Det er også kapasitetsproblemer

		i barnehagene i området (konsekvens avhenger av om sentrumsformålet vil inneholde boliger).
Næringsliv og sysselsetting		Sentrumsformål kan innebære virksomheter som innebærer økt sysselsetting i området.
ROS-analyse	Risiko (Sannsynlighet/ Konsekvens)	
Naturreisiko (grunnforhold, skred, flom, radon)		Løsmassene i området består av forvittringsmateriale. Terrengtet er dels bratt, men de bratteste partiene antas ikke aktuelle å bebygge. Området er vist med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Radon må forebygges ved bygging av boliger iht. gjeldende teknisk forskrift.
Teknisk og sosial infrastruktur (vei, institusjoner, utrykningsetater)		Ingen kjente forhold
Virksomhetsrisiko (støy, forurensning, utilsikta inngrep i naturmangfold / kulturminner og kulturmiljøer)		Ingen kjente forhold utover støy og luftforurensning som nevnt over.

Samlet vurdering

Forslaget legger opp til sentrumsformål utenfor dagens sentrumsbebyggelse. Området har relativt lang avstand til kollektivknutepunktet om må antas å få høy bilandel. Området er i dag svært støyutsatt og har høy luftforurensning. Situasjonen vil bedres med planene for ny E18, men ny situasjon er usikker og det er usikkert hva sentrumsformålet vil inneholde mht. støyfølsomme formål.

Tiltaket vil også ha negative konsekvenser for landskap da det ligger i en eksponert skråning og kan gi reduksjon i vegetasjonsbeltet mellom veiene og bebyggelsen. Deler av skogen på tomten er del av naturtypelokalitet som kan bli redusert.