



KOMMUNEPLAN 2017-2035, VEDLEGG

Oppsummering og vurdering eksterne innspill, datert 28.11.2016
Dok nr. 3387911.

1. TABELL MED OVERSIKT OVER ALLE INNKOMNE INNSPILLENE	4
2. METODE FOR OVERORDNET VURDERING AV INNSPILLENE	7
3 BESKRIVELSE OG OVERORDNET VURDERING AV HVERT INNSPILL.....	9
3.1 - FRØYTUNVEIEN	9
3.2- KOLSÅS, GLITTERUDVEIEN	11
3.3- ØSTERÅS, GENERAL FLEISCHERS VEI	13
3.4 - BONNAVEIEN 5 LOMMEDALEN.....	15
3.5 - ØSTRE FROGNER GÅRD GNR 74/BNR. 1.....	17
3.6 - JOHS. HAUGERUDSVEI 20, RUD	22
3.7 - ÅSBERGET OG SOLHAUGSBERGET	24
3.8 - SETERSTUVEIEN 12 M FL, JONG	25
3.9 - JAR FILMPARK	27
3.10- OLAF BRYNS VEI 19.....	29
3.11 -RINGSTABEKK STASJON	31
3.12- FOSSUM, OMRÅDEPLANEN SOM HOVEDUTBYGGINGSRETNING I KOMMUNEN STRYKES	33
3.13 - HØVIK SENTEROMRÅDE	35
3.14- RAMSTADSLETTA, GNR. 10/BNR. 136	37
3.15- BUFFERSONE MELLOM LYSAKERBYEN OG LAGÅSEN.....	39
3.16- GJETTUM NORD, GNR. 87/BNR. 10.....	42
3- 17 TERRASSEVEIEN 60 M. FL.	44
3.18 - NADDERUD GÅRD.....	46
3.19 - MARKALLEEN 114 OG 118.....	48
3.20 GODTHAAB.....	51
3.21 - VOLLSVEIEN 56, 58 OG 60.....	53
3.22 - SLEPENDVEIEN 54-60 (V/SLEPENDEN STASJON).....	56
3.23 - STATLIG VERN AV TANUMPLATÅET	59
3.24- LØKKEÅSEN, SANDVIKA	61
3.25 - BÅTSPORTENS HUS, KALVØYA.....	63
3.26- EIKSMARKA TOMTESAMEIE.....	65
3.27- EIKSMARKA – DIVERSE OMRÅDER.....	67
3.28 - VESTRE JONG GÅRD.....	70
3.29 - STORE STABEKK GÅRD	72
3.30 - KJØRBOKOLLEN 30, SANDVIKA	74
3.31 – PRESTEVEIEN 4-6.....	76

3.32- AVLØS GÅRD	78
3.33 - HØVIK SOLVIKVEIEN	80
3.34 - SNARØYVEIEN 91.....	82
3.35 VALLER: MARIE MICHELETS VEI 8, SAMT PARSELL AV GNR/BNR: 6/10	83
3.36- BEKKESTUA BÆRUMSVEIEN	85
3.37 - SANDVIKA – INDUSTRIVEIEN 33, JONGSÅSVEIEN 4-6 MFL, SANDVIKSVEIEN 187	87
3.38- DURUDVEIEN 33+35, AVLØS.....	90
3.40 - RØDSKIFERVEIEN - KOLSÅS.....	92
3.41 - BÆRUMSVEIEN 108 – JACARANDA EIENDOM.....	94
3.42 - HESTEJORDET OG HUNDEJORDET PÅ JONG, SOM FRIOMRÅDER/PARK	96
3.43- VØYENENGA-KIRKERUD: FRADELING AV OMRÅDE MED LNF-STATUS FOR Å INNPASSE 6 ENEBOLIGER .	98
3.44 - HOLTEKILEN BAPTISTSAMFUNN	100
3.45-PRESTEVIKA, OUSTØYA	104
3.46-ØSTRE JONG, BJØRNEGÅRD (ØJB)	106
3.47 GAMLE RINGERIKSVEI, ØVERLAND	109
3.48 GRORUDRENGA GÅRD.....	111
3.49 GJETTUM, VEDRØRENDE BÆRUMSVEIEN 373, 375, 377, 383 OG 385	113
3.50 SANDVIKA, GNR/BNR 49/38, 49/50 OG 49/62.....	115
3.51 LILLE OUST, OUSTØYA	117
3.52 GAMLE LOMMEDALSVEI 101 (GL101) OG FOLKVANGVEIEN 20-22 (FV 20-22)	119
3.53 SARBUVOLLEN	121
3. 54 SNARET 34, EIKSMARKA	123
3. 55 NADDERUD IDRETTSPARK.....	125
3. 56 HASLUM, NESVEIEN/KIRKEVEIEN.....	128
3.57 TELEPLAN, LYSAKER	130
3.58 FARLEDSSYSTEM MED HOVED- OG BILED INNENFOR BÆRUM KOMMUNES GRENSER..FEIL! BOKMERKE ER IKKE DEFINERT.	
3.59 KOMMENTARER TIL PLANPROGRAM OG PLANSTRATEGI	134
4 INNSPILL SOM ER BEHANDLET ANDRE STEDER	135

1. Tabell med oversikt over alle innkomne innspill

Avsender	Område	Endring fra	Endring til	Konklusjon	
Oversikt over innspill til arealdelen					
1	Huseiere Frøytunveien	Bekkestua	Nåværende boligområde	Fremtidig boligområde	Anbefales
2	Bærum Boligspareklubb for eldre	Kolsås	Fremtidig sentrumsformål	Fremtidig boligområde	Anbefales ikke
3	Bærum Boligspareklubb for eldre	Østerås	Nåværende grønnstruktur	Fremtidig boligområde	Anbefales ikke
4	Arild Ingar Pedersen	Lommedalen	Nåværende LNF	Nåværende boligområde	Anbefales ikke
5	Tone Strand Molle	Østre Frogner gård	Nåværende LNF	Fremtidig bolig, tjenesteyting, idrett mm.	Anbefales ikke
6	Malling & co Eiendomsutvikling	Kolsås	Nåværende næringsområde	Fremtidig boligområde	Anbefales ikke
7	Jørn Eskeland	Lommedalen	Nåværende LNF	Fremtidig boligområde	Anbefales ikke
8	Salutaris Eiendom AS	Sandvika	Nåværende grønnstruktur	Fremtidig boligområde, næringsområde	Anbefales ikke
9	Filmparken AS	Jar	Nåværende næringsområde	Fremtidig boligområde	Anbefales ikke
10	Norconsult AS	Rykkinn	Nåværende LNF	Fremtidig boligområde	Anbefales ikke
11	Jørn Eskeland	Ringstabekk	Nåværende grønnstruktur	Fremtidig boligområde	Anbefales ikke
12	Fossum naboutvalg og Eiksmarka vel	Fossum	Fremtidig idrettsanlegg, tjenesteyting	Nåværende LNF	Anbefales ikke
13	Civitas AS	Høvik	Fremtidig samferdselsanlegg	Fremtidig sentrumsområde	Ikke behov for endring
14	Civitas AS	Ramstadsletta	Fremtidig bygge og anleggsformål	Fremtidig bolig, næringsområde	Anbefales ikke
15	Foreningen til Fornebos vel	Lagåsen	Bolig og Næring	Buffersone mellom Lysaker og Lagåsen	Anbefales ikke
16	Jensen og Skodvin AS	Gjettum	Fremtidig boligområde		Ikke behov for endring
17	Arcasa Arkitekter AS	Terrasseveien 60 m.fl.	Nåværende boligområde	Fremtidig bolig	Anbefales
18	Spor Arkitekter AS	Bekkestua	Nåværende LNF	Fremtidig boligområde, grønnstruktur	Anbefales ikke
19	Link Arkitektur og 123 sivilarkitekter AS	Markalleen, Høvik	Fremtidig samferdselsanlegg	Fremtidig bygge og anleggsformål. Fremtidig næring	Anbefales ikke
20	Godthaab helse og rehabilitering AS	Godthaab	Nåværende tjenesteyting	Fremtidig boligområde	Anbefales ikke
21	Holt Eiendom AS	Vollsveien 56, 58 og 60	Nåværende boligområde	Fremtidig boligområde for eldre	Anbefales ikke
22	Arcasa Arkitekter AS	Slependen	Fremtidig boligområde, krav om felles plan	Fremtidig sentrumsområde	Anbefales delvis
23	Naturvernforbundet i Oslo og Akershus	Tanumplataet	LNF	Landskapsvern-område	Anbefales ikke
24	Sameierne Løkkeåsen	Sandvika	Nåværende grønnstruktur	Fremtidig boligområde	Anbefales ikke
25	Båtsportens hus Kalvøya	Sandvika	Nåværende grønnstruktur	Fremtidig idrettsareal	Anbefales ikke
26	Eiksmarka tomtesameie	Eiksmarka	Fremtidig idrettsanlegg	Nåværende grønnstruktur	Anbefales ikke

27	Eiksmarka vel	Eiksmarka	Ikke fortette mer m.m.		Anbefales ikke
28	Espen Oust Heiberg	Slependen, Vestre Jong gård	Nåværende LNF	Fremtidig boligområde	Anbefales ikke
29	Asplan Viak AS	Store Stabekk gård	Nåværende LNF	Fremtidig boligområde	Anbefales ikke
30	Andenæs eiendom	Kjørbokollen 30, Sandvika	Fremtidig park	Fremtidig boligområde	Anbefales ikke
31	Bærum Natur og Friluftsråd	Presteveien 4-6	Flere innspill til konkrete områder		Anbefales ikke
32	Civitas AS	Avløs gård	Nåværende LNF	Fremtidig boligområde	Anbefales ikke
33	Franz Messel Jenssen	Ramstadsletta	Nåværende boligområde	Fremtidig næring, bolig	Anbefales ikke
34	Snarøya Tennisklubb	Snarøya	Nåværende tjenesteyting	Fremtidig idrettsareal	Anbefales
35	Kritt arkitekter	Valler	Eksisterende boligområde	Fremtidig boligområde	Anbefales ikke
36	BGM Arkitekter AS	Bekkestua	Eksisterende boligområde	Fremtidig boligområde	Anbefales
37	Hille Mellbye Arkitekter AS, på Vegne av Olav Thon	Sandvika	Eksisterende friområde/tjenesteyting	Fremtidig sentrumsområde	Anbefales
38	Stark Arkitekter AS	Duruveien 33 + 35, Avløs	Eksisterende næringsområde	Fremtidig boligområde	Anbefales
39	Teleplan Holding AS	Teleplan, Lysaker	Næring	Utvidelse av næringsareal og endring til blandede formål for de mest sentrale områdene	Anbefales
40	Jørn Eskeland	Rødskiferveien Kolsås	Fremtidig sentrumsformål	Fremtidig boligområde	Anbefales ikke
41	Jacaranda Eiendom AS	Bærumsveien 108, Jar	Nåværende grønnstruktur og areal avsatt til bane	Fremtidig boligområde	Anbefales
42	Jongsåsen vel og Jong skole	Hestejordet og Hundejordet Jong	Nåværende tjenesteyting	Fremtidig grønnstruktur	Anbefales ikke
43	Tom Coward	Vøyenenga	Nåværende LNFR	Fremtidig boligområde	Anbefales ikke
44	Det norske Baptistsamfunn	Holtekilen	Nåværende tjenesteyting/næringsområde	Fremtidig boligområde/tjenesteyting	anbefales ikke
45	Hans Oust Heiberg	Oustøya	Nåværende LNFR	Fremtidig idrettsareal	Anbefales
46	Tanum krets av Bærum Høyre	Østre Jong/Bjørnegård	Nåværende LNFR	Fremtidig boligområde, tjenesteyting	Anbefales
47	Rambøll	Gamle Ringeriksvei, Øverland	Kommunalteknisk virksomhet	LNFR	Anbefales ikke
48	Egill Bø og Hafida Elmassoudi	Grorudenga gård	LNFR	Bolig	Anbefales ikke
49	Arcasa Arkitekter AS	Bærumsveien 373 m. fl., Gjettum	Knutepunkt	Lokalsenter	Anbefales ikke
50	Grunneiere på gnr./ bnr. 49/ 38, 49/ 50 og 49/ 62	Sandvika	Eksisterende boligområde	Sentrumsområde	Anbefales ikke
51	Diverse grunneiere Oustøya	Lille Oust, Oustøya		Brygger og bryggeanlegg	Anbefales ikke
52	Archus på vegne av Autoville AS	Gamle Lommedalsveien 101 og Folkvangveien 20- 22	Næring og småhusbebyggelse	Fremtidig boligbebyggelse (blokk)	Anbefales ikke

53	Bærum Seilforening	Sarbuvollen	Bruk og vern av sjø og vassdrag	Småbåthavn	Anbefales ikke
54	Dark Arkitekter	Snaret 34	Fremtidig bolig	sentrumsområde	Anbefales
55	Meinich arkitekter/ Peder Andreas Haslum/ Cedro AS	Nadderud idrettspark og Gjønnes stasjon	Idrett og parkeringsareal	Bolig, bolig med høyere utnyttelse og bolig med innfartsparkering	Anbefales ikke endring av idrettsparken, men på Gjønnes stasjon anbefales arealer omdisponert til boligområde med innfartsparkering
56	Link arkitekter	Haslum, Nesveien, Kirkeveien		Ønskes avviksone for støy	Anbefales
57	Teleplan AS	Lysaker	Nåværende samferdselsanlegg/ næringsområde	Fremtidig næringsområde/ko mbinert	Anbefales
58	Kystverket	Farleder	Endringer i bestemmelser	Endringer i bestemmelser	Anbefales
59	Asker og Bærum Handels- og servicebedrifters forening	Hele kommunen	Kommentarer til planprogram og planstrategi		Anbefales ikke

2. Metode for overordnet vurdering av innspillene

I forbindelse med varsel om oppstart av kommuneplanarbeidet, mottok kommunen i overkant av 60 innspill vedrørende ønske om å endre eksisterende arealformål i kommuneplanens arealdel. Innspillene er vurdert ut fra en rekke kriterier og særlig har kommunens egen arealstrategi vært en viktig føring for anbefaling eller ikke. I denne ligger det tydelige prioriteringer i forhold til hvilken utviklingsretning man ser for seg i Bærum kommune i neste planperiode. Senterområder, bybåndet og knutepunkt langs skinnegående trasséer er definert som de områdene hvor man ønsker å legge til rette for fortetting, mens boligbygging utenfor kollektivknutepunkt og definerte utbyggingsområder skal begrenses. Senterstrukturen og hva som ligger inne i de ulike sentertypene – by, områdesenter, lokalsenter og knutepunkt/ stasjon – er definert i planbeskrivelsen og har vært med på å påvirke utfallet av innspillet og hvilket utbyggingsomfang det enkelte sted er egnet for.

For områder som ikke ligger innenfor senterområdene eller prioriterte vekstområder, er det i arealstrategien sagt at det skal føres en restriktiv utbyggingspolitikk.

I Langsiktig driftsanalyse- og investeringsplan 2017- 2036 (LDIP) som ligger til grunn for kommunens handlingsprogram for perioden 2017- 2020, defineres en utbyggingsrekkefølge i forhold til offentlige investeringer på sosial infrastruktur som for eksempel skole. Hoveddelen av veksten i perioden fram til 2036 forutettes lagt til Fornebu (inklusive Lysaker) og Sandvika. 70 % av veksten påregnes å komme i disse områdene. Ca. 10 % av veksten forutsettes tatt av Bekkestua og Høvik. Dette har også hatt en påvirkning for vurderingen og anbefalingene på mottatte innspill. Det er en viktig forutsetning at forslaget til revidert arealdel ikke skal medføre behov endring av forutsetningene i LDIP.

Andre viktige føringer for utfallet av arealvurderingene er blant annet regional plan for areal og transport, som kommunens egen arealstrategi bygger opp under. I denne planen legges det opp til en sterkere konsentrasjon av bolig- og arbeidsplassveksten til prioriterte vekstområder. I planener følgende områder definert som definerte vekstområder:

- Sandvika (regional by).
- Fornebu (lokal by).
- Lysaker (regionalt område for arbeidsplasskrevende virksomheter).
- Bybåndet (områder i gangavstand fra banestasjoner eller høyfrekventerte busstraséer).

Avslutningsvis er innspillene vurdert ut fra ulike lokale forhold på stedet som kommunen er forpliktet til å ilegge vekt gjennom ulike lover og forskrifter. Dette gjelder hensynet til kulturinteresser, naturverdier, støy osv.

Innspillene er beskrevet under følgende overskrifter, der innholdet i punktene 1- 4 gir grunnlag for anbefalingen som foreslås i punkt 5:

- 1. Innspillets innhold i korte trekk**
- 2. Beliggenhet og dagens bruk**
- 3. Planstatus**
- 4. Vurdering av forslaget**
- 5. Anbefaling**

De innspillene som er blitt anbefalt å ta med videre har vært gjennom en konsekvensutredning, i henhold til plan- og bygningslovens § 4- 2.

Enkelte innspill har ikke gått direkte på ønske om endret arealbruk. Disse er omtalt andre steder i planbeskrivelsen.

3 Beskrivelse og overordnet vurdering av hvert innspill

3.1 - Frøytunveien

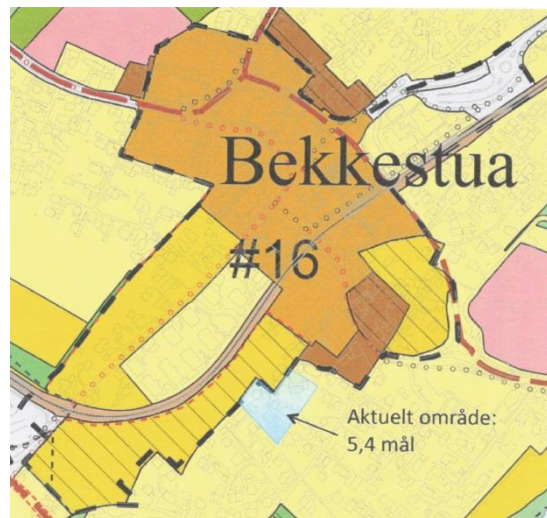
Innspill fra Huseiere i Frøytunveien v/ Jan Fredrik Nicolaisen

Innspillet i korte trekk

Det eksisterende boligområdet i Frøytunveien foreslås innlemmet i området «Bekkestumyra» slik at man får ens regulering av hele Frøytunveien. Forslaget innebærer at en kan åpne for å videreføre fortettingen i boligområdet «Bekkestua sør» til boligområdet i Frøytunveien og den delen av Bekkestujordet (Bekkestumyra) som ligger i tilsvarende sentrumsavstand. Områdene lenger vest på Bekkestujordet vil kunne bevares som grøntområder. Innspillet medfører behov for endring av arealformål i arealdelen, fra eksisterende til fremtidig boligområde.



Figur 1 - Oversiktsbilde



Figur 2 - Kommuneplanens arealdel

Beliggenhet og dagens bruk

Frøytunveien ligger på Bekkestua og er en liten stikkvei/blindvei i underkant av 150 meters gangavstand til Bekkestua sentrum og Bekkestua T-banestasjon. Frøytunveien er i dag et villaområde, med unntak av Frøytunveien 12, som er et leilighetsbygg.

Planstatus

Boligene nærmest Bekkestua sentrum, Frøytunveien 5, 5b og 7, er i kommuneplanens arealdel innlemmet i planområdet for Bekkestumyra som har som mål å fortette. De resterende boligtomtene, som inngår i dette innspillet, er regulert som nåværende boligområde etter reguleringsplanen «Bekkestua med omgivelser» fra 1992.

Vurdering av forslaget

Frøytunveien ligger i gangavstand fra Bekkestua stasjon. Utbygging av området er i overensstemmelse med arealstrategiens punkt 4 om å styre boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre som ligger til eksisterende banetraseer. Innspillet strider dog mot punkt 5, om at det skal føres en restriktiv utbyggingspolitikk i områder med småhus og rekkehus for å opprettholde strøkens karakter. Rådmannen mener i dette tilfellet at nærhet til et godt kollektivknutepunkt veier tungt.

Det pågår et planarbeid for Bekkestua sør. Det er naturlig at utviklingen av dette området ses sammen med området nord for Kleivveien, men sør for planområdet for Bekkestua sør. Det anbefales derfor at området gis hensynsone felles planlegging.

Frøytunveien ligger innenfor Stabekk skolekrets. Denne er i skolebehovsanalysen 2016-2025 definert med tilstrekkelig kapasitet i planperioden.

Anbefaling

Forslaget anbefales under forutsetning at det utarbeides felles plan for et større område

3.2- Kolsås, Glitterrudveien

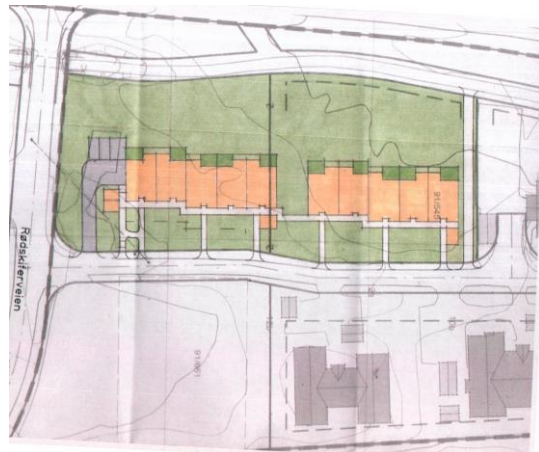
Innspill fra Bærum boligspareklubb for eldre (BBE)

Innspillet i korte trekk

BBE ønsker at tomten vurderes for utvikling av boligtilbud for eldre og at den i kommuneplanens arealdel derfor settes av til boligformål. Det er utarbeidet utkast til tegninger som viser 20 boliger. Tomten er i dag kommunalt eid.



Figur 3 - Oversiktsbilde



Figur 4 - Foreslått plassering bygg

Beliggenhet og dagens bruk

Tomten ligger rett nord for Kolsås senter og vest for Kolsås leir. Nærmeste T-banestasjon er Kolsås som ligger ca. 150-200 meter i gangavstand fra tomten. Området er i dag grønt, med gressdekke og en del busk- og trevegetasjon. Det går en tydelig sti over tomten.

Planstatus

Tomten som er foreslått avsatt til bolig er på ca. 3000 m². Tomten er kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumsformål – fremtidig. For hele området gjelder også hensynssone krav om felles planlegging. Det er også markert som framtidig sporvei (baneforlengelse til Rykkin).

Tomten eies av Bærum kommune.

Tomten ble regulert i 1988 som en del av plan for O-feltet på Kolsås. Område er i reguleringsplanen gitt formålet byggeområde – offentlig bebyggelse og trafikkområde.

Vurdering av forslaget

Utbygging av området er i overensstemmelse med arealstrategiens punkt 4 om å styre boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre som ligger til eksisterende banetraseer.

Området er i kommuneplanens arealdel 2015-2030 avsatt til framtidig sentrumsformål, med krav om felles planlegging. Området er en sentral del av sentrumsområdet på Kolsås. Det er behov for en helhetlig plan som ser hele Kolsås sentrum under ett. Det er blant annet mye areal som går med til

parkering og andre arealer som også bør vurderes. Det må også gjøres en avklaring i forhold til framtidig Rykkinbane. Ved en eventuell boligutvikling her, bør derfor et større område sees under ett. Dette gjelder blant annet for tilliggende parkeringsareal. Dessuten må innspillet ses i sammenheng med et annet innspill som går på endring til boligformål inntil Rødskiferveien (se punkt 3- 40).

Anbefaling

Området er en del av sentrum på Kolsås, og det er her behov for en samlet plan for hele sentrum. Utbygging av tomten anbefales ikke ved denne revisjonen av arealdelen.

3.3- Østerås, General Fleischers vei

Innspill fra Bærum Boligspareklubb for Eldre (BBE)

Innspillet i korte trekk

BBE ønsker at tomten vurderes for utvikling av boligtilbud for eldre, og at den i kommuneplanens arealdel derfor settes av til fremtidig boligformål. Det er utarbeidet utkast til tegninger som viser ca. 40 boliger. Tomten er i dag kommunalt eid.



Figur 5 - Oversiktsbilde



Figur 6 - Forslag plassering bygg

Beliggenhet og dagens bruk

Tomten ligger rett sør for og er direkte nabo til Østerås T-banestasjon. Det er en hekk som markerer grenseovergangen mellom tomten og sør-perrongen. Mot øst grenser tomten til en eneboligtomt - den siste i en rekke av flere eneboliger. Tomten er ellers omkranset av General Fleischers vei og videre mot grøntstrukturen som er en del av Østerås ungdomsskole.

Tomten er ikke parkmessig opparbeidet, men har en god del fullvokste trær. Fra flyfoto kommer det frem at alle plassene på tomten langs General Fleischers vei er flittig brukt av bileiere som parkerer for å ta banen.

Planstatus

Tomten som er foreslått avsatt til bolig er på ca. 2750 m². Tomten er i kommuneplanens arealdel avsatt til nåværende grøntstruktur. Tomten er en del av en stor plan (109 707 m²) for Østerås fra 1974 som for det meste består av grøntstruktur med reguleringsformål "park". Tomten eies av Bærum kommune.

Vurdering av forslaget

Tomten ligger i umiddelbar nærhet til Østerås stasjon og utbygging av arealet er i tråd arealstrategiens punkt 4 om å styre boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre som ligger nært til eksisterende banetraseer. På den annen side er forslaget problematisk siden det innebærer nedbygging av sikret grøntstruktur. Omdisponering av tomten vil innebære nedbygging av grøntarealer og er således i konflikt med arealstrategiens punkt 10 som innebærer å ivareta Bærum's særpreg med grønne landskap. Fra kommunens side vil tomten være en viktig grøntkomponent i en fremtidig omstrukturering av arealene rundt T- banestasjonen.

Parkering langs denne tomten viser at det er mange som kjører bil til T-banen. Det er et behov for forsterket parkeringstilbud til syklisterne her. Et sykkelhotell på Østerås T- banestasjon er i tidlig planleggingsfase, men endelig plassering for dette er ikke helt avklart.

Anbefaling

Ut fra hensynet til å ivareta grønnstruktur og et behov for å se arealene rundt Østerås stasjon mer samlet i framtiden, anbefales ikke dette innspillet.

3.4 - Bonnaveien 5 Lommedalen

Innspill fra Arild Ingar Pedersen

Innspillet i korte trekk

Innspillet gjelder et område ved Bonnaveien i Lommedalen. For å muliggjøre høyere utnyttelse av eksisterende boligeiendommer og mulighet for fremtidig fradeling, er det fremsatt forslag om å endre arealformålet fra dagens LNF med hensynssone landskapsvern til boligområde.

Eksisterende bebyggelse i Bonnaveien består av ca 15 eneboliger beliggende på tomter med varierende størrelse. Eiere av Bonnaveien 5 er initiativtakere til innspillet. Flere grunneiere (minst 5) har signalisert støtte til innspillet. Innspillet om endring fra LNF til boligformål tolkes som å gjelde for hele området, ikke kun Bonnaveien 5.



Figur 7 - Område med eiendommen 110/18



Figur 8 - Kommuneplanens arealdel med foreslått planavgrensning

Beliggenhet og dagens bruk

Området ligger i Lommedalen, ca 4 km fra Bærums verk. Samlet utgjør området som ønskes formålsendret om lag 50 dekar. Området grenser ned til Lomma og ligger i et kulturlandskap omkranset av gårdsbruk, dyrka mark og skog. Bjerkefeltet er nærmeste regulerte boligbebyggelse. Minste avstand dit er ca. 400 meter i luftlinje.

Kollektivt betjenes området av busslinje 144 og 753. Nærmeste bussholdeplass er Kirkebyveien, gangavstand om lag 600 meter. Rute 144 er ekspressbuss til Oslo sentrum med avganger kun i rushtid. Rute 753 går mellom Lommedalen og Sandvika, hovedsakelig med kvartersruter.

Planstatus

Området er avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel, med hensynssone bevaring kulturmiljø og hensynssone landskap. Ingen eiendommer innenfor området er regulert.

Området er omfattet av Lommedalen kulturlandskap, ett av 7 større kulturlandskap som er prioritert i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Bærum. Bislepeden/den Bergenske kongevei over Krokskogen går i gjennom området. Leden/kongeveien er et prioritert kulturmiljø.

Kommuneplanens bestemmelser om eksisterende boligbebyggelse i LNF-områder styrer utnytting av boligeiendommene. Grad av utnytting er satt til maksimalt 200m² BRA. Fradeling av nye eiendommer til boligformål er ikke tillatt.

Vurdering av forslaget

Endring av arealformål fra LNF til boligformål vil endre regelverket for området hva gjelder utnytting og mulighet for fradeling. Omdisponeres området vil det være kommuneplanens bestemmelser som vil komme til anvendelse ved søknader om tiltak inntil området eventuelt reguleres. Innenfor uregulerte områder avsatt til boligformål vil det være mulighet for fradeling og oppføring av 1 enebolig, forutsatt tomtestørrelse på minimum 800m².

Avsettes området til boligformål vil det gjennom senere regulering kunne åpnes opp for ytterligere fradeling og fortetting. Det er ikke sett i detalj på områdets potensial for fortetting.

Kommuneplanens arealstrategi gir tydelige føringer for kommunens utbyggingspolitikk. Boligbyggingen skal styres til hovedutbyggingsretningene og til sentre og knutepunkter langs banetraseene (jernbane, metro). Boligbygging utenfor nevnte områder skal begrenses.

Kommuneplanens arealstrategi er basert på prinsipper om en mer bærekraftig arealbruk og arealpolitikk. I dette ligger tilrettelegging for reduksjon av bilbruk og økt bruk av kollektivtransport gjennom arealplanlegging. Videre utbygging av området ved Bonnaveien bygger etter vår vurdering ikke opp under disse prinsippene.

Lommedalen er definert som et av kommunens 7 viktigste kulturlandskap i Kommundelplan for kulturminner og kulturmiljøer. Dette er videreført i kommuneplanens arealdel gjennom bruk av hensynssone kulturlandskap. Innenfor disse områdene skal det legges særskilt vekt på å bevare kulturlandskapets verdier (kommuneplanens bestemmelser § 35). Ytterligere fortetting av boligbebyggelsen innenfor kulturlandskapene vurderes å stå i motsetning til intensjonene om bevaring av kulturlandskapene.

Anbefaling

Omgjøring av arealformål fra LNFR-område til boligområde anbefales ikke.

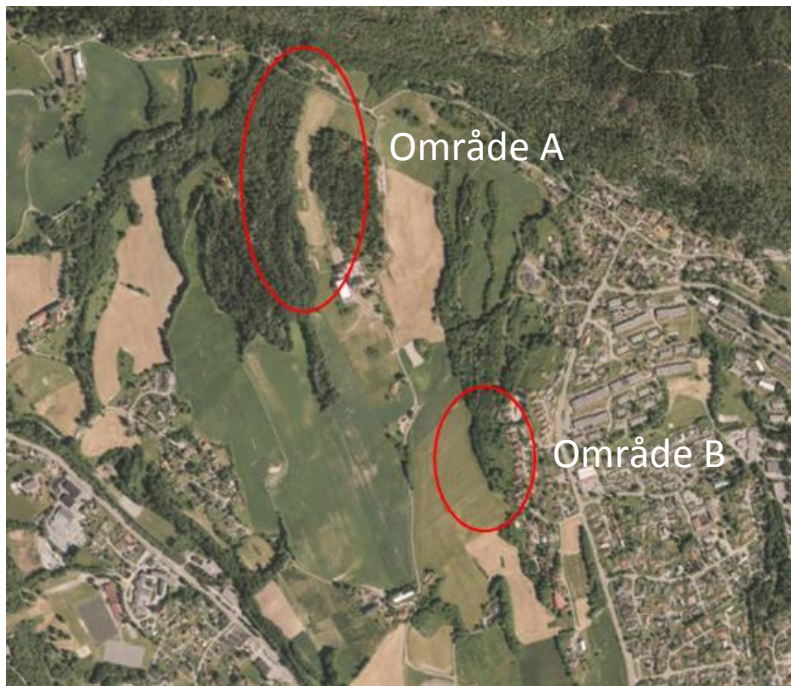
3.5 - Østre Frogner gård gnr 74/bnr. 1

Innspill fra arkitekt Bente Holt Håkonsen på vegne av Aksel Anton Molle og Tone Strand Molle

Innspillet i korte trekk

Forslagsstiller har et innspill på 5 punkter. Innspillene gjelder for områder knyttet til Østre Frogner gård. Områdene ligger nær E16 ved Berger og noen av områdene ligger ved Avtjerna.

1. Omregulering av areal for bygging av boliger til alternativt anlegg for privat eller kommunal eldreomsorg



Figur 9 - Oversiktsbilde

Det ønskes å regulere om areal for bygging av boliger, alternativt anlegg for privat eller kommunal eldreomsorg. For dette formålet er det spilt inn to områder.

Område A er en del av gnr. 73, bnr. 2. Området består i dag av løvskog. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNRF. Området har også hensynssone landskap. Området er ikke regulert.

Område B er en del av gnr. 74, bnr., 1-1 og er i dag et område med dyrket mark. I forslaget vurderes området til å ha enkel tilgjengelighet og en sentral beliggenhet. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNRF. Området har også hensynssone landskap. Området er ikke regulert.

2. Omdisponering av område for utskilling av boligtomter



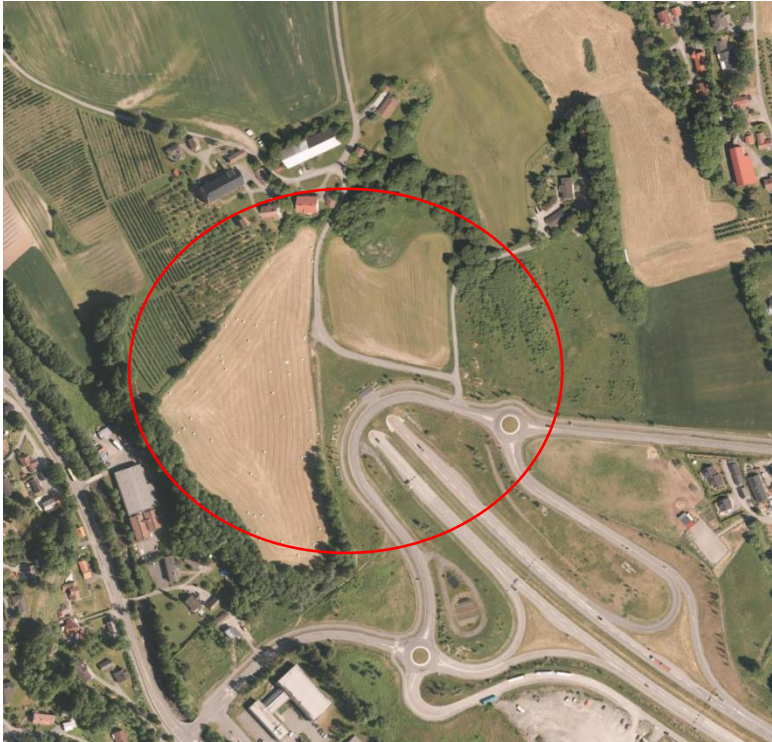
Figur 10 - Foreslått plassering nye boliger

På gnr. 74 bnr. 1-1 er det rundt eksisterende bolig/bygg et areal på 7,7 dekar med skog, som i følge innspillet enkelt kan utnyttes til bygging av nye boliger.

Det er ønskelig å omdisponere dette området til boligformål.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNRF. Området har også hensynssone landskap. Området er ikke regulert.

3. Identifisering av areal for etablering av midlertidig idrettshall



Figur 11 - Foreslått plassering idrettshall

Forslagstiller skriver at Bærum har et stort behov for idrettsanlegg eksempelvis til fotballtrening på høst/vinter/vår. Tilknyttet gnr. 74 og bnr. 1-1 kan det enkelt settes opp et midlertidig anlegg. Det er ønskelig å planere og preparere for å legge kunstgressmatte og reises et telt (som på Kadettangen). Videre skal det opprettes en parkeringsplass og andre nødvendige anlegg for å drive virksomheten.

Forslagsstiller skriver videre at dette vil kunne gjøres på områder hvor jorda i dag er uproduktiv. Jordet her er ikke lenger egnet for «dyrket» mark etter bygging av ny vei/tunnel.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNRF. Området har også hensynssone landskap. Området er regulert til jord- og skogbruk i plan E16 fra Wøyen til Bjørnum, vedtatt i 2003. I denne planene er det også regulert en byggegrense langs E16 og tunnelportalen.

4. Riving av etablert driftsbygning og endret bruk av ny driftsbygning



Figur 12 - Eksisterende driftsbygninger

I innspillet står det at bygningene er av svært dårlig forfatning og det må bygges en ny driftsbygning. Det er viktig for framtidig grunneier å bevare gården med både driftsbygning og våningshus i en form som passer inn i kulturmiljøet i området. Den nye driftsbygningen må kunne brukes til flere formål, eksempelvis kan det etableres rom for lagerutleie og eventuelt også delvis med en eller flere leiligheter for utleie.

Dette er en byggesak.

5. Omdisponering av reguleringsplan for identifiserte områder tilknyttet Avtjerna



Foreslår at flere områder, som hører til Østre Frogner gård, knyttes til utbyggingen på Avtjerna. De må da endres fra gjeldende LNFR-område til boligområder. Områdene er ikke regulert

Beliggenhet og dagens bruk

Generelt er alle innspillene på områder som hører til Østre Frogner gård. Området ligger ikke nær kollektivknutepunkt eller andre servicefunksjoner. Områdene er preget av jordbruks- og skogsarealer, men det opplyses om at områdene ikke lenger er produktive.

Planstatus

Områdenes planstatus er redegjort for under hvert enkelt punkt.

Vurdering av forslaget

I forhold til punktene 1, 2 og 3 er ikke innspillene i overensstemmelse med arealstrategiens punkt 4 om å styre boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre som ligger til eksisterende banetraseer.

Utbygging av områdene vil delvis føre til nedbygging av dyrka og dyrkbar mark, og er i konflikt med arealstrategiens punkt 7 om å prioritere gjenbruk av allerede bebygde arealer. Omdisponering er videre i konflikt med å ivareta Bærums særpreg med grønne landskaper. De er også i strid med Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

Anbefaling

Punkt 1, 2 og 3 anbefales ikke, hovedsakelig fordi de ikke er i tråd med arealstrategiens punkt 4 om å styre boligbyggingen til kollektivknutepunkt og sentre.

Pkt. 4 bør behandles som en byggesak.

Pkt. 5 må sees i sammenheng med kommunens utbyggingsplaner for Avtjerna og planleggingen av Ringeriksbanen. Det vil ikke være aktuelt å utvide planavgrensningen før utbyggingens konsekvenser er mer avklart. Innspillet anbefales ikke videre.

3.6 - Johs. Haugerudsvei 20, Rud

Innspill fra IK Arkitektur + Urbanisme AS og Dyrvik Arkitekter på vegne av Malling og CO eiendomsutvikling AS.

Innspillet i korte trekk

Det foreslås å endre arealbruken for Johs. Haugerudsvei 20 fra handel til boligformål. Det argumenteres med at området ligger godt til rette for boligformål med tilgrensende idrettspark, skoler, grønne åpne arealer ved Løken gård og T-banestasjon. Det er foreslått totalt 300 - 400 boligenheter.

Planområdet har en størrelse og form som gjør det egnet for en inndeling i fire felt. Midt på er det anbefalt å anlegge en kombinert kjøreadkomst og gang- og sykkelvei felles for alle feltene. Boligutvikling på området kan ses på som første steg i utviklingen av områdene rundt Løken gård.

Eierne av Johs Haugeruds vei ber om at eiendommen avsettes til boligformål i revidert kommuneplan. Eiendommen ønskes avsatt som eget felt uavhengig av Løken gård. Forslagsstiller argumenterer med at eiendommen er godt egnet til boligformål med idrettspark, skoler og gårdsbruk som nærmeste nabo. Dersom Løken gård i framtiden omdisponeres til boligutvikling, delvis eller i sin helhet, mener forslagstiller det vil det være enkelt å bygge videre på utbyggingsprinsippet vist for Johs Haugerudsvei.



Figur 13 - Oversiktsbilde



Figur 14 - Forslag plassering ny bebyggelse

Beliggenhet og dagens bruk

Eiendommen er på ca. 33 mål, lokalisert ca. 400 meter fra Kolsås stasjon, og er i sin tid skilt ut fra Løken gård. Tilgrensende funksjoner er idrett, bolig og utdanning.

Plantasjen hagesenter drives her i dag. I innspillet skrives det at eksisterende hagesenter har uforholdsmessig stor parkeringsplass og ineffektiv arealutforming. Mulighetene for å utvikle eiendommen på en økonomisk bærekraftig måte innenfor gjeldende regulering er svært begrenset.

Planstatus

Området er regulert til byggeområde, forretning/hagesenter og er i kommuneplanens arealdel 2015-2030 avsatt til næringsvirksomhet. Iht reguleringsplanen tillates ikke forretning for andre vareslag/bransjer enn hagesenter innenfor området.

Vurdering av forslaget

Området ligger i gangavstand fra Kolsås T-banestasjon. Utbygging av området er i overensstemmelse med arealstrategiens punkt 4 om å styre boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre som ligger til eksisterende banetraseer. Utbygging er også i tråd med Regional plan for areal og transport.

I forslag til revidert kommuneplan for Bærum for perioden 2015 – 2030 foreslo rådmannen til førstegangsbehandling at et område på om lag 160 dekar sørvest for Kolsås stasjon omdisponeres til boligformål og tjenesteyting. Området besto av hovedsakelig to eiendommer, Løken gård og Johs. Haugeruds vei 20. I forslaget ble det stilt krav om felles planlegging for hele området.

I forbindelse med førstegangsbehandling ble Løken gård vedtatt tatt ut som boligområde og opprettholdt som LNF. Hele området som var foreslått som nytt boligområde/tjenesteyting, dvs Løken gård og Johs. Haugeruds vei 20, ble tatt ut av planen før planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn. I forbindelse med høringen påpekte blant annet Fylkesmannen i Oslo og Akershus og Statens vegvesen at kommunen bør prioritere utbygging av Løken gård.

I henhold til vedtatt planprogram skal revisjonen av arealdelen være av et mindre omfang og baseres på hovedtrekkene i gjeldende arealdel. Det betyr at større, nye utbyggingsområder ikke legges inn i arealdelen nå.

Forslaget om omdisponering fra arealkrevende næring (hagesenter) til boligformål i et sentrumsnært område med god kollektivdekning er isolert sett i tråd med arealstrategien. Da Johs. Haugeruds vei 20 ble foreslått omdisponert ved forrige revisjon, var det imidlertid en forutsetning at også Løken gård omdisponeres, og at det ble utarbeidet en felles plan for hele området.

Johs. Haugeruds vei 20 har en sentral plassering i et område som er planmessig uavklart. Her møtes Bærum idrettspark, Rud-Hauger næringspark, boligområder og landbruk. Det er behov for en felles plan som kan avveie og prioritere de ulike interessene i området. Fastsetting av ny arealbruk for Johs. Haugeruds vei 20 bør avvete til en helhetlig, planmessig vurdering er foretatt.

Anbefaling

Omdisponering av Johs. Haugeruds vei 20 til boligformål anbefales ikke ved denne revisjonen av kommuneplanen

3.7 - Åsberget og Solhaugsberget

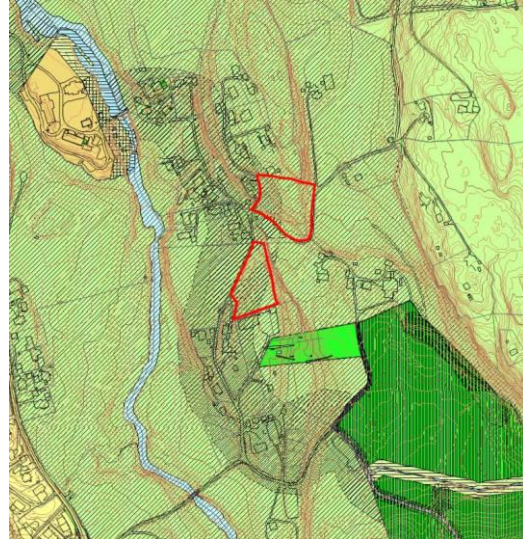
Innspill fra Jørn Eskeland på vegne av Sven Kirkeby

Innspillet i korte trekk

Arealer vest og nordvest for Kirkeby nedre, foreslås endret fra LNFR-område til boligområde for å muliggjøre boligutbygging. Det foreslås en utbygging med til sammen 8 eneboliger med tilhørende felles uteareal.



Figur 15 - Oversiktsbilde



Figur 16 - Utsnitt kommuneplanens arealdel

Beliggenhet og dagens bruk

Området ligger i Lommedalen, på østsiden av elva Lomma. Åsberget er på 5,5 dekar og Solhaugsberget er på 4,2 dekar. Nærmeste lokalsenter er Bærums verk, ca. 4 km unna. Nærmeste busstopp er Kirkebyveien, ca. 650 meter

Det drives ikke aktivt jordbruk på foreslått område.

Planstatus

Området er avsatt til LNFR med hensynssone bevaring kulturmiljø og hensynssone landskap i kommuneplanens arealdel. Området er uregulert. Et bredt belte på begge sider av Kirkebyveien er del av et prioritert større kulturmiljø og Solhaug forsamlingshus er del av et registrert kulturmiljø. Det er markert utløsningsområde for steinsprang innenfor de foreslåtte utbyggingsområdene.

Vurdering av forslaget

Endring av arealformål for Åsberget og Solhaugsberget er i strid med vedtatt arealstrategi. I henhold til punktene 4 og 5 skal boligbygging utenfor kollektivknutepunkt og definerte utbyggingsområder begrenses og det skal føres en restriktiv utbyggingspolitikk i områder med småhus og rekkehus for å opprettholde strøkens karakter.

Tilsvarende innspill ble oversendt også ved forrige rullering av kommuneplanen. Forslaget ble da vurdert til å ikke være i tråd med vedtatt arealstrategi, med nasjonale føringer i forhold til omdisponering av dyrkbar mark og målet om samordnet areal- og transportplanlegging. Innspill til endring av kommuneplanens arealdel ble ikke anbefalt. Denne anbefalingen videreføres.

Anbefaling

Omgjøring av arealformål fra LNFR-område til boligområde anbefales ikke.

3.8 - Seterstuveien 12 m fl, Jong

Innspill fra Salutaris eiendom AS

Innspillet i korte trekk

Innspillet gjelder et ubebyggt område på Jong beliggende i skråningen mellom Seterstuveien og E18. Området foreslås bygget ut med boliger (leiligheter), eventuelt med kontorbebyggelse, dersom området ikke er egnet for boligformål. Innspillet omfatter opprinnelig to eiendommer, gbnr 53/132 og 53/149 (ca. 3,2 dekar), men er senere utvidet til også å omfatte tilstøtende eiendom gbnr 49/231. Samlet utgjør de tre eiendommene ca. 8,8 dekar. I det opprinnelige forslaget var det skissert 3 leilighetsbygg med i alt 26 boliger. Med utvidet tomt vil boligtalet øke.

Innspillet medfører behov for endring av arealformål i arealdelen, fra grønnstruktur til boligformål.



Figur 17 - Oversiktsbilde

Beliggenhet og dagens bruk

Området ligger i en østvendt, ubebyggt skråning mellom Seterstuveien og E18. Skråningen består av tett trevegetasjon. En bekk renner gjennom området. Atkomst til området er via Konvallveien og Seterstuveien.

Sandvika er nærmeste senter. Gangavstand til Sandvika stasjon er ca. 1000 meter. Det er ca. 500 meter til Sandvika Vest.

Planstatus

Området er avsatt til grønnstruktur i kommuneplanens arealdel, og er regulert til henholdsvis park og turvei. I kommunens kartdatabase er området registrert som biologisk viktig (BVO) med klassifisering som C-område (lokalt viktig naturområde). Naturtypen er beskrevet som «rik edelløvskog» med alm, lind og hassel.

Nærheten til E18 gjør at området er svært støyutsatt og ligger i sin helhet i rød støyzone. Området omfattes ikke av avviksområde for støy. Ny E18 vil redusere støybelastningen. Overordnede støyberegninger utført i forbindelse med KDP E18 viser at området vil bli liggende gul støyzone.

Deler av området er flomutsatt og ligger i kjellerfri sone. Den vestligste delen av området er utsatt for steinsprangfare.

Området ligger i Jong skolekrets. Fortsatt utbygging av boliger i Sandvika-området er avhengig av økt barneskolekapasitet. Ny barneskole planlegges ferdigstilt i 2024.

Forslag om omdisponering av deler av området (gbnr 53/132 og 53/149) fra LNFR til bolig var til høring ved forrige revisjon av arealdelen. Høringsforslaget ble ikke vedtatt ved sluttbehandling av planen.

Vurdering av forslaget

Området som foreslås utbygget er en del av en større, sammenhengende grønnstruktur som forbinder Bjørnsvika og kystsonen med Jongsåsen. Grønnstrukturen rammer inn småhusbebyggelsen på Jong og bidrar til en relativt intakt grønn sone mellom E18 og boligbebyggelsen. Bygges området ut, vil den nye bebyggelsen kile seg inn i grønnstrukturen og fragmentere denne. Utbyggingen vil være svært eksponert og vurderes å få uheldige konsekvenser for landskapet.

Kommunen ønsker større fokus på utviklingen av sjøfronten i Sandvika og vil snarlig igangsette et planarbeid omkring dette. Gode koblinger mellom sjøfronten og de bakenforliggende områdene vil være av stor betydning. Den relativt intakte grønnstrukturen i dette området representerer et potensial for å koble Jong til sjøen på en god måte.

På kort og mellomlang sikt er områdets støyutfordringer så store at boligbygging uansett ikke kan anbefales. Avstanden til Sandvika stasjon gjør at kontorbebyggelse anses som uaktuelt i dette området.

Anbefaling

Utbygging av Seterstuveien 12 m fl. anbefales ikke. Dagens regulering til grønnstruktur bør opprettholdes.

3.9 - Jar filmpark

Innspill fra Skaara Arkitekter.

Innspillet i korte trekk

De kombinerte kontor/ industriarealene som i dag benyttes av Jar filmpark foreslås omdisponert til rene boligformål eller kombinert formål bolig – næring. I det rene boligalternativet skisseres det en utbygging på ca. 100 boenheter med BYA på ca. 42,7 %. I det kombinerte alternativet foreslås det ca. 74 boenheter og at deler av filmproduksjonsanlegget (studio A og B) beholdes. BYA for dette alternativet angis til å være ca. 48,2 %.



Figur 18 - Oversiktsbilde



Figur 19 - Forslag fra mulighetsstudie

Beliggenhet og dagens bruk

Filmparken på Jar ligger midt i et veletablert villaområde mellom Storengveien og Kolsåsbanens trasé ved Ringstabekk T- banestasjon. Gangavstand dit varierer fra 500- 700 meter. Filmparken ligger mellom områdesenteret Bekkestua og Jar og Stabekk lokalsentra.

Eiendommen brukes i dag til filmrelatert virksomhet, men det opplyses om at driften i mange år har gått med underskudd. Selskapet klarer ikke å vedlikeholde bygningsmasse eller betjene gjeld.

Planstatus

Eiendommen utgjør 26 dekar og er avsatt til næringsvirksomhet i kommuneplanens arealdel. I reguleringsplan for Norsk Film AS av 1996 er arealet avsatt som kombinert kontor/ industri. Filmparken er registrert som kulturmiljø i kommunedelplan for kultur og kulturmiljø.

Vurdering av forslaget

Filmparken ligger i gangavstand fra Ringstabekk stasjon, men likevel ikke innenfor området som skal vurderes for fortetting iht strategisk arealkart.

Jar Filmpark ligger innenfor Jar skolekrets. Skolen har i dag en anstrengt kapasitet. Ny skole på Ballerud vil ikke direkte avlaste Jar skole, men vil kunne avlaste skolen ved at inntaksområdene justeres. I praksis betyr dette at inntaksområdet til Stabekk skole utvides i retning Jar skole og Jar skoles inntaksområde reduseres tilsvarende. Foreslått utbygging av Jar Filmpark er av en størrelsesorden som sannsynligvis vil medføre behov for økt kapasitet utover det som er planlagt i langsiktig investeringsplan.

Utbygging av området må vurderes opp mot kommunens totale boligbyggingsbehov, behov for samfunnsservice, tilgjengelige arealer i gjeldende arealdel og kommunaløkonomiske forhold.

Gjeldende arealdel har god balanse mellom nivå på ny utbygging og planlagt investeringsnivå for infrastruktur.

Dersom innspillet gjennomføres vil man kunne oppnå variasjon i en relativt homogen boligstruktur. Utbyggingen vil kunne gi området offentlige funksjoner som park og strøkslekeplasser, og åpnes opp med snarveier og gjennomgangsmuligheter.

På den annen side må innspillet vurderes ut fra et næringsperspektiv. Det er næring her i dag og området kan ha potensial for etablering av småbedrifter/ gründervirksomhet. Omdisponering av næringsområder til boligformål har et relativt stort omfang i Bærum. Jar Filmpark representerer en mulighet for å utvikle et større område for variert, lokal næringsvirksomhet.

Videre er områdets størrelse slik at det kan dekke et mulig langsiktig behov for ungdomsskole og nytt sykehjem i Østre Bærum. Kommunens behov er ikke ennå klarlagt.

Omdisponering av arealet bør ut fra dette avvente til kommunens behov er klarlagt og områdets potensial for næringsutvikling er vurdert nærmere.

Anbefaling

Omdisponering av Jar Filmpark fra næring til bolig anbefales ikke ved denne revisjonen

3.10- Olaf Bryns vei 19

Innspill fra Norconsult AS på vegne av Han Ivar Keiseraas

Innspillet i korte trekk

Det aktuelle området ligger kilt innimellom eksisterende boliger, med en størrelse på ca. 22 mål. I innspillet begrunnes det med at områdets plassering gjør at det eksisterende boligfeltet kun vil få en justering for også å inkludere dette området. Forslagstiller mener dette vil gi en god avgrensing i forhold til landskapsområdet. Det foreslås å videreutvikle det eksisterende eneboligområdet med småhusbebyggelse.

Innspillet medfører behov for endring av arealformål i arealdelen, fra LNFR til boligformål.



Figur 20 - Oversiktsbilde



Figur 21 - Forslag til utbygging

Beliggenhet og dagens bruk

Området blir i dag benyttet til beiteområder for hester. Grunneier informerer i innspillet om at hestene har et større beiteareal enn det de trenger.

Området ligger ca. 200 meter fra Makedonien bussholdeplass. Her går det buss nr. 151 til Oslo og Rykkinn senter ca. hvert 15 minutt, samt noen lokalbusser.

Planstatus

Området er ikke regulert. Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til Landbruk-, natur og friluftformål og med hensynsone landskap.

Det er funnet automatisk fredete kulturminner på eiendommen. Ingen av kulturminnene på eiendommen har synlig overflatestruktur og de betegnes som vanlig forekommende. I innspillet skriver Norconsult at kulturminner som dette frigis ofte i forbindelse med utvikling av områder og at dette kan påregnes her. Det er også gjort en arkeologisk vurdering i forbindelse med innspillet.

Vurdering av forslaget

Omdisponering av tomten vil innebære nedbygging av dyrka og dyrkbar mark, og er i konflikt med arealstrategiens punkt 7 om å prioritere gjenbruk av allerede bebygde arealer. Omdisponering kan også være i konflikt med å ivareta Bærums særpreg med grønne landskaper, dersom ikke det sikres nok grøntarealer og natur innenfor området.

Området ligger nær Makedonien busstasjon, men kan ikke sies å ligge nært opp til et kollektivknutepunkt. Det er derfor ikke i overensstemmelse med arealstrategiens punkt 4 om å styre boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre som ligger til eksisterende banetraseer. Utbygging er således ikke i tråd med Regional plan for areal og transport (RPAT) der vekst anbefales foran vern av jordbruksområder og regional grønnstruktur i prioriterte vekstområder.

Anbefaling

Utbygging av Olaf Bryns vei 19 anbefales ikke ved denne revisjonen av arealdelen. Dette vil bidra til å bygge ned dyrket mark. Områder langs kollektivknutepunkt og eksisterende banetrasser må bygges ut først.

3.11 -Ringstabekk stasjon

Innspill fra sivilarkitekt MNAL Jørn Eskeland

Innspillet i korte trekk

Deler av grøntarealer nord for Ringstabekk stasjon foreslås utbygget til boliger. Netto tomteareal på det foreslåtte byggeområdet er ca. 6400 m². Det foreslås å bygge en bolighusrekke med fem boliger på 3-4 etasjer som til sammen vil gi 75-95 boliger. Forslaget vil beholde eksisterende gang- og turvei gjennom og langs nordvestsiden av feltet. Innspillet medfører behov for endring av arealformål i arealdelen, fra grønnstruktur til boligformål.



Figur 22 - Oversiktsbilde



Figur 23 - Forslag plassering ny bebyggelse

Beliggenhet og dagens bruk

Arealet ligger i sørvestre ende av det store, sammenhengende grøntarealet, Jarmyra, på ca. 100 daa som strekker seg nordøst fra Ringstabekk stasjon til Jar stasjon på Kolsåsbanen. Det aktuelle arealet ligger inntil Ringstabekk stasjon på Kolsåsbanen. Banen danner avgrensning mot sørøst. Mot nordvest grenser området til parkbeltet på begge sider av bekken som renner ut fra Tjernsruddammen. Området grenser videre i nordvest mot den offentlige gangveien fra Bærumsveien mot Tjernsrud.

Området er i dag bevokst med eldre, høy blandingskog.

Planstatus

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til grønnstruktur. Reguleringsformålet er i dag naturvernområde. I forslaget beholdes et til sammen 20 meter bredt ubrudd grøntbelte på begge sider av bekken. Eksisterende gang- og turvei gjennom og langs nordvestsiden av feltet forutsettes uendret og beholdes. Kolsåsbanen utgjør en støykilde og området ligger innenfor gul støysone. Banen kan føre til krav om fysiske støytiltak.

Området eies av Bærum kommune.

Vurdering av forslaget

Arealet ligger i gangavstand til Ringstabekk stasjon. Utbygging av området er i overensstemmelse med arealstrategiens punkt 4 om å styre boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre som ligger til eksisterende banetraseer. Utbygging er også i tråd med Regional plan for areal og transport

(RPAT) der vekst anbefales foran vern av jordbruksområder og regional grønnstruktur i prioriterte vekstområder.

Omdisponering av arealene ved Ringstabekk stasjon vil innebære nedbygging av grøntområder/naturvernområde og er i konflikt med arealstrategiens punkt 7 om å prioritere gjenbruk av allerede bebygde arealer. I henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser skal området *bevares slik at livsmiljø og arts mangfold blir ivaretatt eller styrket*. Omdisponering kan også være i konflikt med å ivareta Bærums særpreg med grønne landskaper, dersom det ikke sikres nok grøntarealer og natur innenfor området.

Utbygging av området må vurderes opp mot kommunens totale boligbyggingsbehov, tilgjengelige arealer i gjeldende arealdel og kommunaløkonomiske forhold. Gjeldende arealdel har god balanse mellom nivå på ny utbygging og planlagt investeringsnivå for infrastruktur.

Anbefaling

Utbygging ved Ringstabekk stasjon anbefales ikke ved denne revisjonen av arealdelen hovedsakelig med bakgrunn i konflikt med naturvernområde.

3.12- Fossum, områdeplanen som hovedutbyggingsretning i kommunen strykes

Innspill fra Fossum naboutvalg og Eiksmarka Vel

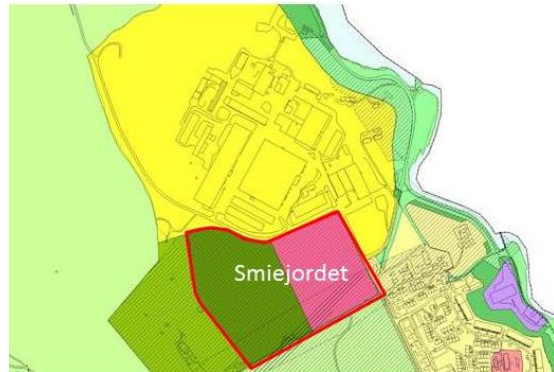
Innspillet i korte trekk

Fossum naboutvalg og Eiksmarka Vel ønsker følgende endringer i kommuneplanens arealdel.

1. Fossum strykes som hovedutbyggingsretning i kommunen. Det henvises til behandling av LDIP som indikerer utbygging på Fossum i perioden 2030- 2036. Dette bør medføre at prosessen med områderegulering av Fossum trekkes tilbake, da det vil være uhensiktsmessig å vedta en områdereguleringsplan så lang tid i forkant av en eventuell utbygging. En utbygging på Fossum slik foreløpig forslag legger opp til er i strid med en rekke statlige, regionale og kommunale føringer, deriblant kommunens egen arealstrategi. Fossum befinner seg som en øy i kulturlandskapet mellom dyrka marg og gBærumsmarka og vil vanskelig kunne oppnå høy kollektivandel.
2. Smiejordet omreguleres tilbake til landbruksareal. De vilgår som lå til grunn for at det ble gitt dispensasjon fra LNFRR- område i sin tid, er ikke lenger gjeldende.
3. Industriområdet på Fossum Bruk og den tilliggende «Forsvarstomten» omreguleres til bruk for idrettsanlegg, skoler, boliger og tjenesteyting. Nedbygging av Smiejordet er derfor unødvendig.
4. For øvrig ønses det sterke føringer til utformingskrav til bebyggelsen.



Figur 24 - oversiktsbilde Fossum



Figur 25 - Utsnitt kommuneplanens arealdel

Beliggenhet og dagens bruk

Fossum ligger nordøst i Bærum mot Marka, med Bogstadvannet og Lysakerelva som grense mot øst. Området omfatter tidligere Fossum Treforedlings industriområde.

Planstatus

Området avsatt til bolig, fremtidig offentlig anlegg, idrett, bevaring av kulturminner og grøntstruktur i gjeldende kommuneplan. Det ble i 2014 igangsatt et arbeid med områderegulering for Fossum. Forslaget har lå ute til offentlig ettersyn/ høring høsten 2015. Kommunen mottok i denne forbindelse varsel om innsigelse fra Statens Vegvesen, Akershus fylkeskommune, Fylkesmannen og NVE. Innsigelsene dreide seg særlig om områdets manglende tilrettelegging for kollektivtransport.

I behandling av LDIP i Kommunestyret (27.04.16) forelå et forslag om å utsette ytterligere fremtidig utbygging på Fossum. Forslaget ble ikke vedtatt.

Vurdering av forslaget

Da områdeplan for Fossum lå ute til offentlig ettersyn, ble flere av forholdene dette innspillet dreier seg om kommentert. Særlig var forholdet rundt kollektivdekningen til Fossum etterlyst, men også Smiejordet og bruken av dette ble kommentert. Det arbeides nå med å svare ut innsigelsene og komme fram til et planforslag som kan fremmes uten innsigelser.

En utbygging av Fossum er i henhold til arealstrategiens punkt 4, der Fossum er lagt inn etter Fornebu, Bekkestua/ Høvik og Sandvika, men før Avtjerna.

Anbefaling

Dette innspillet anbefales ikke her.

3.13 - Høvik senterområde

Innspill fra Civitas på vegne av grunneiergruppen på Høvik (representert ved Centragruppen).

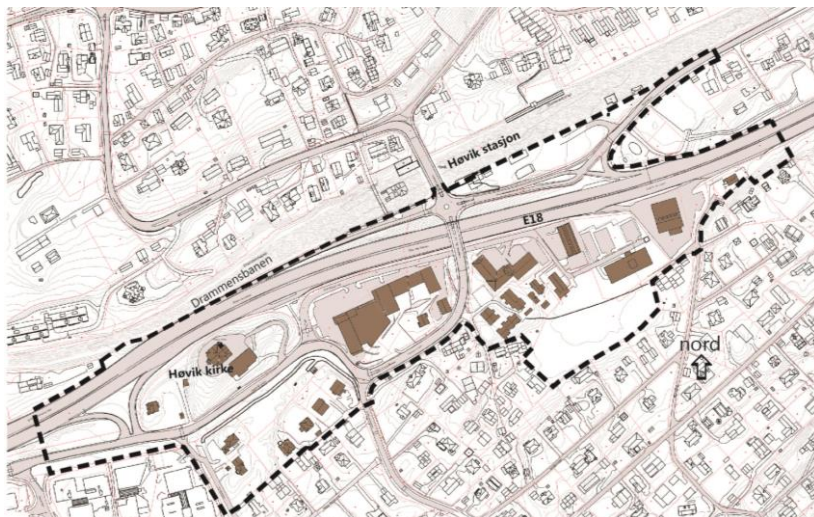
Innspillet i korte trekk

I innspillet ønskes en vurdering av arealer avsatt til veiformål i E18- planen. Forslagsstiller mener at med en forventet ÅDT på 10 000 gjennom/ forbi Høvik etter at E18 er bygget om, kreves det mindre arealer til vei enn det som nå ligger inne i foreliggende planer. Resten av det tidligere E18- arealet bør avsettes til sentrumsformål.

Når det gjelder utnyttelse på Høvik, bør denne være høy og stedvis opp til 10 etasjer. Variasjon er likevel viktig også i høyden. Uteoppholdarealnorm ønskes orientert mot det som er tilfellet for Sandvika og Bekkestua.

Innspillet tar dessuten opp i seg det som kom fram på workshop på Høvik i februar der naboer, vel, grunneiere, offentlige instanser med flere møttes. I dette møtet kom det fram to alternativer til sentrumslokaliseringen – ett i øst og ett i vest. Begge alternativer bør utredes da begge har fordeler og ulemper.

En barnehage i området bør ligge i tilknytning til friområdet Hellvikmyra.



Figur 26 - Planavgrensing områdeplan Høvik senterområde

Beliggenhet og dagens bruk

Området ligger på sørsiden av E18 ved Høvik stasjon. Avstand til togstasjon til sentrumsområdet varierer mellom 50 og 450 meter. Det pågår i dag en prosess med områderegulering av senterområdet på Høvik. Selve planområdet omfatter et areal på ca. 125 da.

Med områdets nære beliggenhet til E18 er støy- og luftforurensningen såpass høy at boligutbygging ikke anbefales i området per i dag.

Planstatus

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumsformål, bolig, offentlig tjenesteyting, næringsvirksomhet, grønnstruktur og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Det er i tillegg

avsatt en henyssone med krav om felles planlegging. Høvik senterområde er avsatt som lokalsenter i kommuneplanen.

Området grenser inntil planavgrensning for forslag til reguleringsplan for E18- korridoren Lysaker – Ramstadsletta med tverrforbindelsen Gjønnes – Fornebu. Denne skal legges ut til høring/ offentlig ettersyn høsten 2016.

Vurdering av forslaget

Planforslaget er i overensstemmelse med overordnede føringer som tilsier en samlet areal- og transportplanlegging. I bestemmelsene til kommuneplanen heter det at sentrumsområder skal ha høy arealutnyttelse og variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger og tjenesteyting. Det er ikke definert grad av utnytting, høyder osv.

Høvik senterområde ligger innenfor Høvik Verk skolekrets. Det er kapasitetsutfordringer til skolene generelt i området. Planlagt hovedgrep her er i følge skolebehovsanalysen å bygge en ny barneskole på Ballerud, for så å redusere inntaksområdet til blant annet Høvik Verk skole.

Når det gjelder endringer i arealformål i forhold til det som er avsatt i KDP E18 til veiareal, anses det som viktig at man ikke gjør endringer her før arealene er endelig sikret reguleringsmessig. Det er likevel behov for en prosess med utarbeidelse av mulighetsstudier for å se på en optimalisering av arealbruken i området. Det er også fra rådmannens side vært ønskelig å minimere arealer avsatt til kjørevei gjennom og forbi området, og få til en tettstedstilpasset, urban lokalvei med økt fokus på mye trafikanter forbi/ gjennom området.

Som en konsekvens av vedtak av Oslopakke 3 ligger ikke Høvik inne i 1. utbyggingsetappe for E18 fra Lysaker til Ramstadsletta. Antatt byggestart av ny E18 i tunnel forbi Høvik er foreløpig usikkert.

Anbefaling

Utbygging av Høvik senterområde er i tråd med føringene i kommuneplanens arealstrategi. I videre detaljering av sentrumsområdet vil høyder, plassering av funksjoner, uteoppholdsarealer osv. bli en del av den videre reguleringsprosessen. En utvikling av Høvik senterområde må avvete ny skole på Ballerud og nedgradering av E18.

Det foreslås ingen endringer i arealdelen for Høvik senter. Eventuelle endringer av arealer avsatt til veiformål forbi Høvik må skje gjennom en optimalisering av områderegulering for E18 fra Lysaker til Ramstadsletta.

3.14- Ramstadsletta, gnr. 10/bnr. 136

Innspill fra AS Civitas på vegne av utbyggere, som er Ramstadsletta Eiendom AS sammen med noen private eiere

Innspillet i korte trekk

Ramstadsletta Eiendom ønsker å utvikle deler av arealet på Ramstadsletta med nærings-/forretningsbygg som støyskjerm mot E-18 og boliger i den nordlige delen mot jernbanen. Forslaget inkluderer et areal på 13 000 m² som ønskes utviklet med næring i 4 etasjer mot ny E18, 6 000 m² med butikker og parkering og 226 leiligheter i blokker som foreslås i høyder fra 3 til 5 etasjer. Det understrekes at planleggingen er på et tidlig stadium.



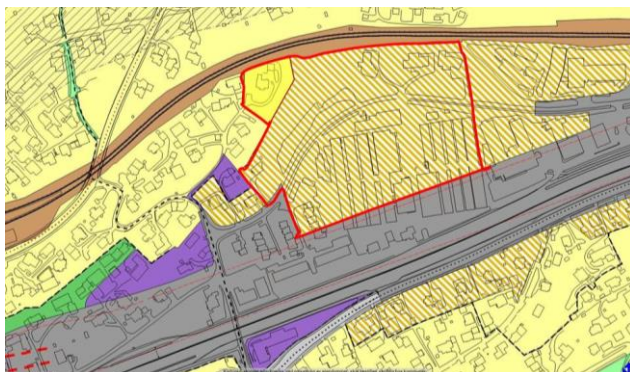
Figur 27 - Forslag til plassering av bebyggelse

Beliggenhet og dagens bruk

Området befinner seg ca. 600 meter fra Blommenholm stasjon, og i dag brukes de eksisterende lokalene til blant annet lagring av materialer . Området ligger inneklemt mellom to store barrierer; E18 og jernbanen. Som en konsekvens av dette er området svært støyuutsatt. Området har relativt få grunneiere og brukes til ulik næringsvirksomhet.

Planstatus

Området er en del av kommunedelplan for E18 fra 18.06.2014 og er avsatt som «kombinert bebyggelse og anleggsformål» (KBA1). I forslag til områderegulering for E18 – delstrekning Lysaker – Ramstadsletta er deler av arealet foreslått som midlertidig rigg- og anleggsområde.



Figur 28 - Utsnitt kommuneplan og KDP E18



Figur 29 - Utsnitt fra forslag til områderegulering E18 Lysaker - Ramstadsletta

Avklaring og etter hvert gjennomføring av E18- tiltaket er en viktig premissgiver for utvikling av området.

Vurdering av forslaget

Ramstadsletta er et område som vil bli sterkt berørt av planene for nye E18. Store deler av eksisterende næringsvirksomheter må flytte ut av området i forbindelse med gjennomføring av prosjektet, da deler av området må benyttes som midlertidig riggområde i byggeperioden. Det er usikkerhet knyttet til gjennomføringen av E18, særlig vest for Strandkrysset, så det vil ikke tas stilling til framtidig bruk av Ramstadsletta ved denne revisjonen.

Anbefaling

Med bakgrunn i nevnte usikkerhet rundt gjennomføring av E18, åpnes det ikke opp for endringer i arealformål for arealene på Ramstadsletta ved denne revisjonen.

Dette innspillet anbefales ikke.

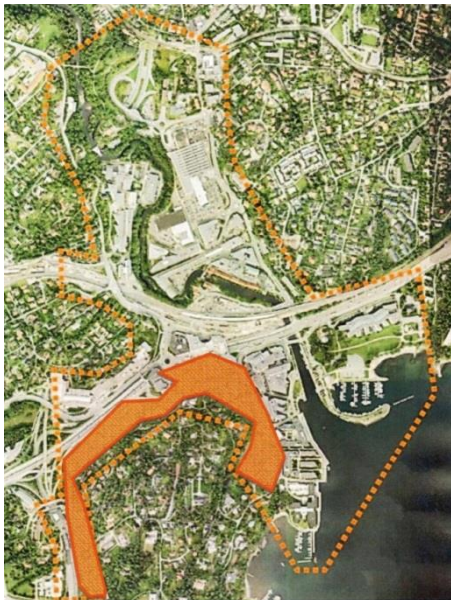
3.15- Buffersone mellom Lysakerbyen og Lagåsen

Innspill fra Foreningen til Fornebo Vel

Innspillet i korte trekk

Fornebo Vel uttrykker sin bekymring for ytterligere utvidelse av Lysakerbyen som kan komme på bekostning av Lagåsenområdet som er et prioritert kulturmiljø i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2010-2020. Fornebo vel ber derfor i sitt innspill om at det tas hensyn til følgende i videre planlegging:

1. Det er i dag deler innenfor det helhetlige og verneverdige området Lagåsen som ikke er regulert. De ber om at det inkluderes bestemmelser i kommuneplanens arealdel som tilsier at uregulerte områder skal inngå i en områderegulering før videre utbygging på eiendommene kan tillates.
2. Sikre Lagåsen mot nærføring til en eventuell framtidig bymessig bebyggelse på Lysaker. Ønsker at det skal defineres en buffersone i kommuneplanen mellom en framtidig Lysakerby og Lagåsen. Har skissert avgrensning for en slik buffersone:



Figur 30 - Forslag til buffersone mellom Lagåsen og fremtidig Lysakerby

Beliggenhet og dagens bruk

Lagåsen er et helhetlig villaområde beliggende på en ås sørvest for Lysaker stasjon.

Den definerte buffersonen omfatter områder langs Fornebuveien i nordre ende av Lagåsen samt deler av Lysakevest sidens arealer på vestsiden av Strandveien. Området langs Fornebuveien består av kontorbebyggelse på nordsiden av Fornebuveien og villaer på sørsiden av veien inn mot Lagåsen. Fornebuveien fungerer som kombinert hovedsykkelvei mellom Lysaker og Fornebu, og innkjøring til villaeiendommene.

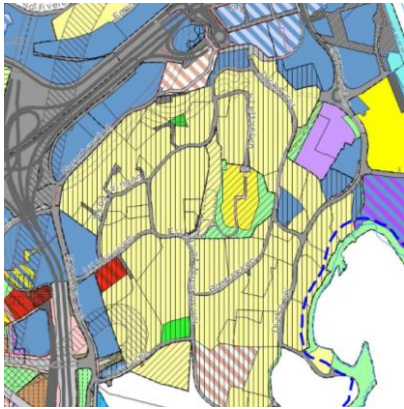
Området på Lysakerlokket består av kompakt kontorbebyggelse. Områdene langs sørsiden av Strandveien består av noe mer spredt kontorbebyggelse og grønne buffersoner.

Alle områdene preges av støy- og barrierervirkninger som følger av de tunge samferdselsstrukturene ved Lysaker i dag.

Planstatus

Tegnet buffersone er hovedsakelig arealer som i kommuneplanen er avsatt til eksisterende næringsformål som grenser mot området avsatt til boligformål. Området er regulert til ulike formål i reguleringsplaner for Området Lagåsen, reguleringsplan for Lilløyveien 1, 4, 6 og 8/ Skogsvingen 3, 11 og reguleringsplan for Strandveien 10- 12; kontor, forretning, kombinerte formål og kjørevei.

Lagåsen er et prioritert kulturmiljø i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2010-2020. Store deler av Lagåsen er regulert til bevaring i reguleringsplan for området Lagåsen av 2002.



Figur 31 Reguleringsformål i området

I henhold til overordnede føringer regionalt og lokalt er Lysaker definert som et vekstområde i kommunen. Regional plan for areal og transport definerer Lysaker som et regionalt område for arbeidsplasskrevende virksomheter. I kommunens eget arbeid med senterstruktur er Lysaker definert som et bysenter der et av kriteriene er at senteret skal ha høy bymessighet. Med bakgrunn i Langsiktig drifts- og investeringsplanen (LDIP) som anslo gjennomsnittlig årlig boligbygging for kommunen, er det for Lysaker- området antatt en boligvekst på ca. 1 000 nye boliger i perioden 2017- 36.

Det pågår i dag en planprosess for å utvikle Lysakerbyen. I pågående arbeid med veiledende plan for offentlige rom (VPOR) for Lysakerbyen har Bærum kommune og Plan og bygningsetaten i Oslo kommune (PBE) sammen definert Lysaker som et fremtidig byutviklingsområde. VPOR for Lysaker skal være overordnet og er ikke en juridisk bindende plan etter plan- og bygningsloven. Det legges vekt på å belyse og ivareta myke trafikanters interesser slik at disse kan være premissgivende for det videre planarbeid i området. Prinsippene for de offentlige rommene skal ses i sammenheng med fremtidig arealutvikling for området.

Planen skal gjelde for arealer både i Bærum kommune og Oslo kommune, bydel Ullern. Hensikten med VPOR er at planmyndighetene i Bærum og Oslo i størst mulig grad får et grunnlag for å lage et godt sted og samtidig samordner sine interesser slik at man kan ha en felles oppfatning i forhold til sektorinteresser som Jernbanelinjen, Statens vegvesen og Ruter, samt overfor private utbyggere og lokale organisasjoner. Buffersone som er spilt inn fra Lagåsen Vel ligger innenfor planområdet for VPOR.

Vurdering av forslaget

Det er igangsatt prosesser for å vurdere utviklingsmulighetene for Lysakerbyen. Det ligger i de overordnede føringene at området er et vekst- og transformasjonsområdet. En utvikling her må naturligvis tilpasse eksisterende og tilgrensende områder, særlig når disse har en bevaringsregulering. Overgangen mellom det mer urbane Lysaker og boligområdene i Lagåsen må defineres og sikres på en tydelig måte slik at ikke Lagåsen blir liggende i *skyggesiden* av Lysakerbyen. Pågående planleggingsprosess med VPOR – søker å bruke en metodikk som har som mål å finne gode løsninger for utviklingen av Lysaker og dets omgivelser. Fortettingen må skje med kvalitet. I dette må det være et premiss om at Lagåsen bevarer sine kvaliteter.

Innspillet anbefales ikke.

3.16- Gjettum nord, gnr. 87/bnr. 10

Innspill fra Jensen og Skodvin på vegne av utbygger

Innspillet i korte trekk

Et areal på ca. 40 daa ligger innenfor reguleringsplan for Gjettum nord og er regulert til bolig og friluftsområde. Grunneier vurderer å sette i gang utvikling av et boligprosjekt på eiendommen. Forslagstiller ønsker å endre utnyttelsen på området som ble regulert i 1983.

Det argumenteres med at utnyttelsesgraden i gjeldende regulering ikke svarer til hva man må anta er dagens forventning til grad av utnyttelse. Det tomtearealet som i første omgang søkes utviklet er på ca. 27 400 m². Areal avsatt til boligformål er delt i 3 felt, B1, B2 og B3. Utnyttelsen er definert som U-grad. For felt B1 er U-graden 0,25, for felt B2 og B3 er U-graden 0,30. Bebyggelsestypen er definert som konsentrert småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer, men terrassert bebyggelse i inntil 3 etasjer kan tillates i randsonen der hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det (§ 3). Utbygger har sett på et utbyggingsmønster som tilsvarer en BYA på 35%.



Figur 32 - Oversiktsbilde



Figur 33 - Forslag organisering nye bygg

Beliggenhet og dagens bruk

Området ligger i en sydvendt og solrik helling ca. 400-600 meter fra Gjettum stasjon på Kolsåsbanen. Området er i dag skogkledd, men med noen områder med dyrket mark. Området er ubebygget og ligger i bratt skrånende terreng. Området grenser mot Kolsås Landskapsvernområdet.

Planstatus

Området er i kommuneplanens arealdel av satt til framtidig boligbebyggelse og nåværende LNFR-område.

Området er regulert i reguleringsplan for Gjettum nord fra 1983. Det er i denne planen regulert arealer til bolig, offentlig friområde, jordbruk og fellesareal.

Vurdering av forslaget

Området ligger i gangavstand fra Gjettum T-banestasjon. Utbygging her er i overensstemmelse med arealstrategiens punkt 4 om å styre boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre som ligger til eksisterende banetraseer. Innspillet følger videre opp arealstrategiens punkt 7 om at utbygging i knutepunkt og sentre skal være arealeffektiv og konsentrert. Punkt 7 at gjenbruk av allerede bebygde arealer skal prioriteres, noe dette forslaget ikke følger direkte opp. Utbygging her er likevel i tråd

med Regional plan for areal og transport (RPAT) der vekst anbefales foran vern av jordbruksområder og regional grønnstruktur i prioriterte vekstområder. Området ligger innenfor utviklingsretningen i arealstrategien og Gjettum er definert som knutepunkt i senterstrukturen.

Kapasiteten på barneskoler i skolekretsen Levre er definert som usikker i planperioden 2016-2025. Det er tilstrekkelig kapasitet på ungdomskolene.

Anbefaling

Planområdet er avsatt til framtidig boligbygging. Områdets utnyttelse må vurderes gjennom en reguleringsplan. I kommuneplanens planbeskrivelse er det gitt en vurdering av hvilken tetthet området bør ha. **Innspillet medfører ingen endringer i arealdelen.**

3- 17 Terrasseveien 60 m. fl.

Innspill fra Arca.sa

Innspillet i korte trekk

Innspillet foreslår at areal avsatt til eksisterende boligformål i kommuneplanens arealdel omdisponeres til fremtidig boligformål. Arealet grenser i vest til pågående reguleringsplanområde for Sновеien 17, 19 og Terrasseveien 52 a og b og ønskes innlemmet i denne planprosessen. Det opplyses om at det er oppnådd enighet med respektive eiere.



Figur 34 - Oversiktsbilde

Beliggenhet og dagens bruk

Området ligger rett nord for Høvik togstasjon. Per i dag er det ca. 250 meter gangavstand til stasjonsområdet. I dag er området bebygget med kjedete eneboliger. Deler av området ligger innenfor gul og delvis også rød støysone, som indikerer støy opp mot 69 db. Disse utfordringene er også gjeldende for tilgrensende areal i vest.

Planstatus

Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til nåværende boligbebyggelse og grenser mot vest til et areal avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Det er dette arealet som er gjenstand for områderegulering i pågående planprosess for Sновеien 17, 19 og Terrasseveien 52 a og b. I reguleringsplan for ny Høvik stasjon er områdene avsatt til bolig og kjøreveg.



Figur 35 Rød stiptet linje angir planavgrensning for pågående reguleringsplan

Vurdering av forslaget

Høvik er definert som et lokalsenter som skal vurderes for fortetting med bolig og næring. Bekkestua/ Høvik er definert som nummer to i definert rekkefølge for større utbyggingsområder i arealstrategiens punkt 2. Utbygging av området er videre i overensstemmelse med arealstrategiens punkt 4 om å styre boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre som ligger til eksisterende banetraseer. Å tilrettelegge for høyere utnyttelse enn det som er tilfellet i gjeldende reguleringsplan, er i tråd med arealstrategiens punkt 7 om å *påse at utbygging i kollektivknutepunkt og sentre er arealeffektiv og konsentrert, og at gjenbruk av allerede bebygde arealer prioriteres*. Med sin umiddelbare nærhet til Høvik stasjon og nærmeste nabo til planområdet for Snoveien 17, 19 med flere, vil det være naturlig at arealet innlemmes i pågående tilgrensende planprosess. En utvidelse av planområdet anses som positivt i den forstand at eiendommene både topografisk og i forhold til dagens veistruktur inngår som en naturlig del av det allerede påbegynte planområdet. Ved å innlemme områdene som omsøkt, vil dette videre åpne mulighetene for å sikre en snarvei fra Terrasseveien og ned til stasjonsområdet via kulvert. Innspillet er dessuten i tråd med regional plan for areal og transport som underbygger viktigheten av en fortettet knutepunktsutbygging for å imøtekomme nullvekstmålet om at all vekst i persontrafikken skal tas med gående, syklende og kollektiv.

Området ligger innenfor Høvik skolekrets. Det er kapasitetsutfordringer til skolene generelt i området. Planlagt hovedgrep her er i følge skolebehovsanalysen å bygge en ny barneskole på Ballerud, for så å redusere inntaksområdet til blant annet Høvik skole. Utbygging i omsøkt område avhenger av styrket skolekapasitet.

Anbefaling

Innspillet anbefales

3.18 - Nadderud gård

Innspill fra Arne Sunde v/ Spor Arkitekter

Innspillet i korte trekk

Nadderud gård foreslås utbygget til boligformål. Det foreslås å bevare det samlede gårdstunet med hovedbygning, selve gårdstunet og de tilliggende driftsbygningene. I det fallende terrenget mot vest langs Hans Burums vei foreslås det å åpne for en sammenhengende sone til boligbebyggelse i 4-5 etasjer, i alt ca. 80 leiligheter. Søndre del av dagens hagemark foreslås omdisponert til grøntstruktur – park. Parken på vel 3 dekar tenkes åpnet for allmenn bruk og eiendommen åpnes for gang- og sykkeltrafikk.

Innspillet medfører behov for endring av arealformål i arealdelen, fra LNF til boligformål.



Figur 36 - Oversiktsbilde



Figur 37 - Forslag ny bebyggelse

Beliggenhet og dagens bruk

Nadderud gård ligger like vest for Nadderudveien. Gangavstand til Bekkestua stasjon er i underkant av 800 meter. Det er noe lenger å gå til Ringstabekk stasjon. Det er et busstopp i Nadderudveien ved Hans Burums vei.

Eiendommen består av gårdstun med bygninger og veger, ca. 9 dekar hagemark og 3 dekar uproduktiv skog. De større driftsbygningene på eiendommen knyttes til næringsvirksomhet. Fylkeskommunen anser gårdsanlegget som verneverdig. Eiendommen er i dag ikke tilgjengelig for allmenn ferdsel og er lite eksponert i sine omgivelser.

Planstatus

Nadderud gård er i kommuneplanen avsatt som L NRF-område og i en eldre reguleringsplan fra 1970 er arealet regulert til gartneri.

Eiendommen er registrert som kulturmiljø i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø. SEFRAK-registeret viser flere kulturminner i tillegg til kulturlandskapsverdier. Dette er ett av få gjenværende gårdsanlegg og grøntområder i dette området. Fylkeskommunen har i brev av 10.01.2013 uttalt at anlegget er verneverdig.

Vurdering av forslaget

Da kommuneplanen ble revidert i forrige runde, ble samme innspill oversendt til kommunen. Vurderingen som ble gjort den gang, er fortsatt gjeldende. Selv om Nadderud gård ligger i gangavstand fra Bekkestua stasjon, er det likevel helt i randsonen av det som kan betegnes som akseptabel gangavstand og del av en knutepunktutvikling. Det er for tiden mange pågående prosesser og ønsker om transformasjon for arealer mye nærmere Bekkestua senter enn hva som er tilfellet for Nadderud gård. Dette potensialet bør utnyttes før man omdisponerer ubebygde arealer. Selv om det kunne tilført områdene rundt økte kvaliteter ved at gårdsanlegget med utearealer ble gjort mer allment tilgjengelig, er det heller ikke i denne runde vurdert som en riktig prioritering rent utbyggingsmessig å åpne for en økt utnyttelse på Nadderud gård. Innspillet faller utenfor arealstrategiens punkt 7 i forhold til at utbygging i kollektivknutepunkter og sentre er arealeffektiv og konsentrert, og at gjenbruk av allerede bebygde arealer i disse skal prioriteres.

Anbefaling

Utbygging av området er vurdert opp mot kommunens totale boligbyggingsbehov, tilgjengelige arealer i gjeldende arealdel og kommunaløkonomiske forhold. **Utbygging av Nadderud gård anbefales ikke ved denne revisjonen av arealdelen.**

3.19 - Markalleen 114 og 118

Innspill fra Link arkitektur og 123 Sivilarkitekter

Innspillene i korte trekk

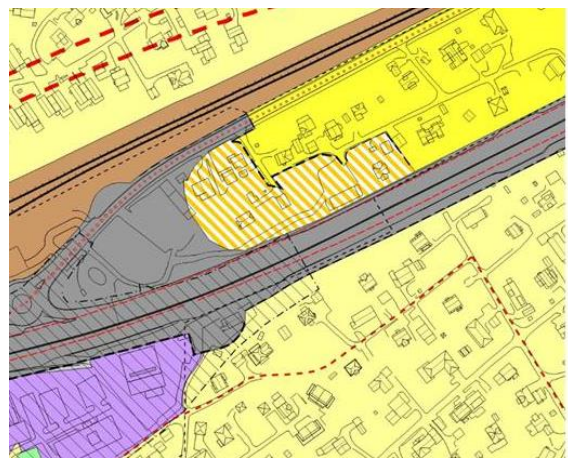
Rådmannen har valgt å se to innspill i sammenheng på Høvik. Det gjelder Markalleen 114 og 118. Vurderingene som er gjort i forhold til innspillene henger sammen, og anbefalingen er i stor grad konkludert ut fra at arealene omfattes av reguleringsplan for E18- korridoren Lysaker – Ramstadsletta med tverrforbindelsen Gjøannes – Fornebu.

Markalleen 114

I innspillet bes det om at den delen av eiendommen som ikke inngår i trasé for ny E18 endres til kombinert bebyggelse- og anleggsformål som en forlengelse av arealene øst for eiendommen.



Figur 38 Markalleen 114



Figur 39 Dagens situasjon

Markalleen 118

I dette innspillet argumenteres det for å opprettholde areal til fortsatt drift av St1 automatanlegg selv om reguleringsplan for E18 kan se ut til å forutsette riving av eksisterende anlegg. Det er stort behov for stasjonen, bensinanlegget ligger svært nær hovedtrafikkåre og skaper ingen unøddig kjøring og stasjonen krever lite areal. Det kommer videre fram at automatanlegget kan samlokaliseres med annen næringsvirksomhet (handel, parkering, kontor) dersom det er behov for dette. Avslutningsvis sies det at det ikke vil være noen problemer i å forskyve adkomst til anlegget.



Figur 40 Oversiktsbilde Markalleen 118



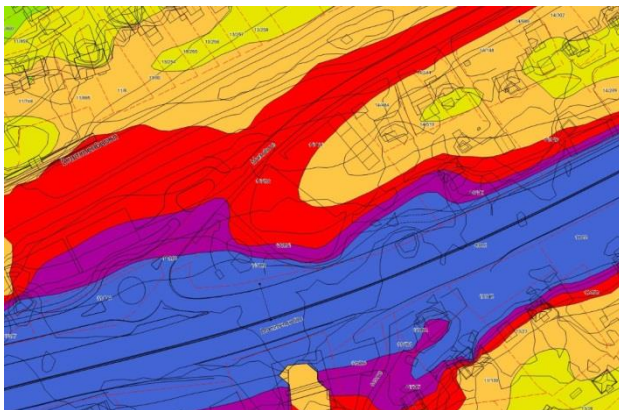
Figur 41 Dagens situasjon

Beliggenhet og dagens bruk

Eiendommene ligger rett på nordsiden av E18 ved avkjøring østfra mot Høvik senterområde og Høvik stasjon. Markalleen 114 har vært brukt som riggområde i forbindelse med utbygging av Høvik stasjon. Markalleen 118 brukes til automatanlegg for St1.

Eiendommene ligger innenfor Høvik skolekrets. I skolebehovsplanen er Høvik skole definert som en skole med kapasitetsutfordringer og som raskt trenger en avklaring. Ny skole på Ballerud vil kunne lette på disse kapasitetsutfordringene. Det forutsettes at denne står klar før eventuelle nye boligområder ferdigstilles innenfor skolekretsen.

Støymessig ligger eiendommene svært utsatt til, og luftkvaliteten er definert som rød sone: Området er med andre ord lite egnet til bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning.



Figur 42 - Støysituasjon



Figur 43 - Luftkvalitet

Planstatus

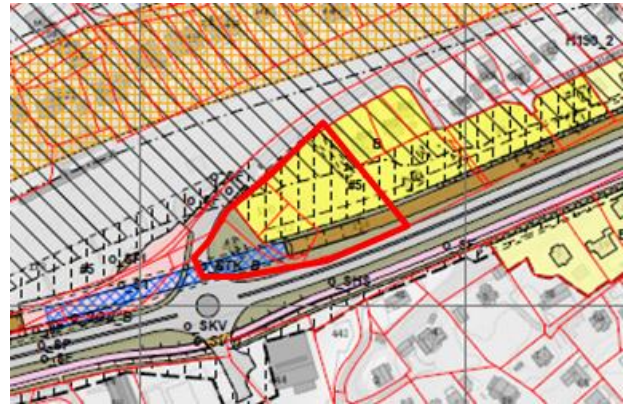
Eiendommene er avsatt til framtidig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i kommunedelplan for E18. En smal stripe mot øst er avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg. Foruten en smal stripe mot sør og vest som er regulert til annen veggrunn – grøntareal og hensynssone frisikt, er eiendommene uregulert. Eiendommene omfattes av forslag til reguleringsplan for E18- korridoren Lysaker – Ramstadsletta med tverrforbindelsen Gjønnes – Fornebu. Her foreslås arealene avsatt til

kjøreveg, annen veggrunn, bolig og bussvei. Bussveien vil gå over i bussbro rett sør for omsøkt areal. Reguleringsplanforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn høsten 2016.

Markalleen er definert som hovedsykkelvei i plan for hovedsykkelveinettet.



Figur 44 - Kommunedelplan for E18



Figur 45 - Forslag til reguleringsplan E18

Vurdering av forslaget

Omsøkt areal ligger i direkte tilknytning til Høvik stasjon og E18. I henhold til overordnede føringer og kommunens egen arealstrategi er det forenelig å planlegge for fortetting her. Det vil likevel ikke åpnes for store arealmessige endringer før reguleringsplan for E18 er avklart. Støy- og luftsituasjonen i dag tilsier at det ikke kan åpnes for boligbebyggelse i nærheten av E18 per i dag.

Forslag til reguleringsplan for E18- korridoren Lysaker – Ramstadsletta med tverrforbindelsen Gjønnes - Fornebu har vært på offentlig ettersyn høsten 2016 og det jobbes mot et vedtak før 2017. Utfallet av denne prosessen vil legge føringer for arealbruken i Markalleen 114 og 118. For å sikre en helhetlig utvikling av området anbefales det også at arealet her og noe østover i Markalleen avsettes med hensynssone krav om felles planlegging.

En avklaring av utviklingen på E18 må foreligge før man ønsker å gjøre andre endringer her. Det anbefales videre en hensynssone - krav om felles planlegging for eiendommene langs Markalleen til og med nummer 72 og 70 samt jernbanens arealer sør for jernbanelinja. Dette for å avklare rollefordeling mellom de ulike delområdene på Høvik. Det er viktig å avklare Høvik senters utstrekning mot nord og jernbanen og hvor vidt senterfunksjoner skal trekkes nord for fremtidig lokalvei (dagens E18).

Anbefaling

Innspillet må ses i sammenheng med optimalisert løsning for E18 gjennom Høvik. Det er for tidlig å konkludere i kommuneplanens arealdel nå.

Innspillet medfører ingen endringer i arealdelen.

3.20 Godthaab

Innspill fra Godthaab helse og rehabilitering AS

Innspillet i korte trekk

Deler av eiendommen Godthaab ønskes omdisponert til boligformål. Godthaab har et relativt stort tomteareal som ønskes videreutviklet til en «rehabiliteringspark» med bl.a. serviceboliger som bygges, utstyres og organiseres etter beboernes behov for service/hjelp. Service er tenkt gitt fra en «service- sentral» fra hovedbygningen på Godthaab.

Det er utarbeidet en mulighetsstudie som gir oversikt over eiendommen og dens beskaffenhet. Mulighetsstudiet gir et foreløpig utkast til hvordan boliger kan plasseres.

Konseptet ønskes utformet i nær kontakt med Bærum kommune slik at det kan utformes som en del av kommunens tilbud til innbyggere som i forskjellig grad har behov hjelp. Det anføres at behovet for boliger som tilbyr varierende grad av hjelpetjenester sannsynligvis blir økende i årene som kommer. Driften er i utgangspunktet tenkt som en del av den ideelle stiftelsen.



Figur 46 - Oversiktsbilde



Figur 47 - Mulig plassering nye bygg

Beliggenhet og dagens bruk

Godthaab ligger langs Gamle Ringeriksvei sør for Steinskogen gravlund. Eiendommens størrelse er ca. 28 dekar og består av et større institusjonsbygg, noen mindre bygg, hageanlegg og parkering, samt ca. 14 dekar skog. Nærmeste senter er Bekkestua, ca. 3 km unna. Kollektivbetjening er buss linje 143 med stoppested i Gamle Ringeriksvei. Linje 143 kjører kvartersruter på dagtid.

Godthaab er et privat helse- og rehabiliteringssenter. Med unntak av krigsårene har senteret vært i drift tilnærmet uavbrutt siden 1925.

Planstatus

Eiendommen er avsatt til tjenesteyting i kommuneplanens arealdel. Eiendommen er regulert til allmenntilgjort formål – institusjon samt spesialområde bevaring.

Eiendommen ble regulert i 2002. Formålet med reguleringen var tilrettelegging for et tilbygg til hovedhuset som del av modernisering og oppgradering av bygningsmassen fra 1925. Den samme reguleringen la til rette for boligutvikling på eiendommens sørøstre del. Formålet med boligutviklingen var å bidra til finansiering av tilbygget på hovedhuset.

Godthaab er et registrert kulturmiljø. Videre er det registret et funnområde med mulige før-reformatoriske kulturminner (rydningsrøysfelt) i sørvest.

Vurdering av forslaget

Det foreligger ingen endelig avgrensning av området som ønskes utbygd med boliger. Det er vist ulike alternativer. Antall boliger er noe uklart, men ser ut til å variere fra 66 til 204, avhengig av utnyttning og byggehøyder. Det er indikert bebyggelse i 3 eventuelt 6 etasjer.

Eiendommen er regulert til bevaring. Hovedbygningen på Godthaab ligger på områdetets høyeste parti og er et viktig landemerke. Et vesentlig hensyn bak reguleringen til bevaring var å ivareta bygningens behov for parkanlegg og romlighet rundt seg. Utbyggingen som skissert vil stå i skarp konflikt til bevaringshensynene.

I henhold til arealstrategien skal boligbyggingen i Bærum styres til sentre og knutepunkter med god kollektivdekning. Boligutvikling på Godthaab vil ikke være i tråd med arealstrategiens vektlegging av knutepunktutvikling.

Anbefaling

Utbygging av boliger på Godthaab anbefales ikke.

3.21 - Vollsveien 56, 58 og 60

Innspill fra Holt Eiendom

Innspillet i korte trekk

3 uregulerte villaeiendommer i Vollsveien 56, 58 og 60, ønskes omregulert til seniorboliger. En forutsetning for prosjektet er at dette skal bygges og selges som selveierleiligheter med en aldersklausul på 55 +. Størrelsen på prosjektet planlegges bearbeidet underveis, men i innspillet argumenteres det med at størrelsen må tilfredsstille to krav:

- Det må være stort nok til at det gir mulighetene for et rikt sosialt liv, men at beboerne ikke føler at de er tvunget til og omgås andre
- Det må også være så stort at prosjektet kan bære kostnadene med fellesarealer utover det som er vanlig i boligprosjekter.

I innspillet argumenteres det videre for at tiltaket kan bidra til å håndtere deler av utfordringene med eldrebølgen. Det sies at Bærum kommune for lengst har slått fast at løsningen på eldrebølgen ikke kun er flere sykehjem, men snarere tiltak som tilrettelegger for at flere eldre kan klare seg lenger i egen bolig, eventuelt supplert av kommunens hjemmetjeneste.

Foruten de vanlige fellesarealene tenkes det etablert et felleshus med eksempelvis et lobbyområde, selskapslokale, kjøkken m.m. Utendørs skisseres det opparbeiding av lekeplass for barnebarn og felles terrasse/ uteplass.



Figur 48 - Oversiktsbilde



Figur 49 - Mulig plassering ny bebyggelse

Beliggenhet og dagens bruk

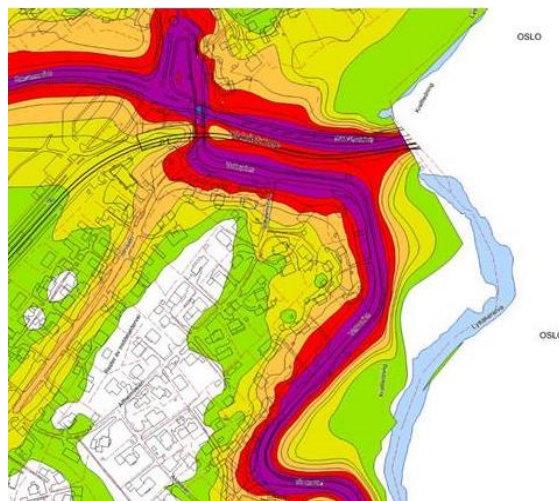
Eiendommene ligger på vestsiden av Vollsveien med en gangavstand på i underkant av 400 meter til Jar stasjon. Området er i dag bebygget med eneboliger. Eiendommenes bebyggelse i området har hovedvekt av bebyggelse fra 1920- 1940 og en del fra tidligere 18/ 1900- tallet. Området består av flere villaer med en stor grad av intakthet/ autensitet. Vollsveien 58 er tegnet av arkitekt Håkon Stenstadvold.

Planstatus

De tre eiendommene utgjør i overkant av seks daa. Eiendommene er uregulerte og er i kommuneplanens arealdel avsatt som eksisterende boligbebyggelse. Eiendommen 38/ 209 er del av et større området avsatt som registrert kulturmiljø i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø.



Figur 50 - Kulturmiljø (lilla)



Figur 51 - Støysituasjon

Når det gjelder støysituasjonen er kantsonen mot øst avsatt som rød støysone. Støyen avtar noe mot vest, men foruten en liten del ligger alle eiendommene støyutsatt.

Vurdering av forslaget

Eiendommene ligger i gåavstand fra Jar T- bane stasjon (i underkant av 400 meter). Avstanden til Jarhuset med mulighet for handel er ca. 250 meter og Bekkestua ligger ca. 10 minutter unna med T-bane. Jar senter er definert som lokalsenter som skal vurderes for fortetting med bolig og næring.

I innspillet anføres det at det er behov for flere eldreboliger i Bærum. Det presiseres at det ikke er nok med heiser og plass til rullestol, men også et miljø som tilbyr et rikt sosialt liv for beboerne. Det vises til danske undersøkelser som viser at beboerne i slike boliger klarer seg i snitt 5 år lenger på egen hånd enn eldre i tradisjonelle boliger. Jarområdet i sin helhet preges av et generasjonsskifte der eldre flytter ut og yngre barnefamilier flytter inn. Det å kunne bli værende i eget lokalmiljø men å samtidig få en mer tilpasset bolig, vurderes som positivt for den enkelte persons helse og sosiale liv. Det vil også være en fordel over et lenger perspektiv, når behovet eventuelt melder seg, at boligen er universelt utformet og mer tilpasset hjemmehjelpstjenester osv.

Innspillet faller litt på utsiden av det kommunens arealstrategi legger opp til, da det ikke ligger direkte innenfor utbyggingsbåndet mellom Bekkestua – Kolsås. Kartet tolkes likevel dithen at forslaget er å tråd med knutepunktsutvikling.

Ut fra hensyn til kulturmiljø er det likevel uheldig om en stykkevis og delt skulle begynne å utvikle dette området. Forslaget bryter med strukturen og profilen i området og ville gi uheldige konsekvenser for et villaområde av høy kulturhistorisk kvalitet. Det er et kulturmiljø omhyggelig valgt

ut som et miljø en har ønsket å verne. En realisering av innspillet ville medført at 3 kulturminner måtte rives, og det er et nasjonalt mål å begrense tapet av kulturminner.

Anbefaling

Ut fra hensynet til kulturmiljø anbefales ikke forslaget.

3.22 - Slependveien 54-60 (v/Slependen stasjon)

Innspill fra Arcasa arkitekter AS på vegne av Slependveien 54-60 Utvikling AS

Innspillet i korte trekk

Forslagsstiller ønsker å utvikle dagens næringsområde ved Slependen stasjon til primært et høyt utnyttet boligområde i kombinasjon med videreføring og videreutvikling av handels- og tjenestetilbudet. Forslagsstiller er i dialog med Jernbaneverket om å innlemme nabotomten i nord, Slependveien 52, i det kommende planarbeidet.

Forslagsstillers innspill til endring av arealdelen gjelder kommuneplanens senterstruktur og krav om felles planlegging for flere eiendommer.



Figur 52 - Oversiktsbilde



Figur 53 - Forslag til ny bebyggelse

Slependen er definert som knutepunkt i dagens senterstruktur. For knutepunkter gjelder en begrensning på maks 800m² BRA forretningsareal. For å tilrettelegge for videreutvikling av dagens handels- og tjenestetilbud, ønsker forslagsstiller at Slependen defineres som lokalsenter. Begrensningen på 800m² vil da ikke lenger gjelde. Dette begrunnes med at området allerede har et veletablert handelstilbud (ca. 4000m² BRA), og at området allerede tilfredsstillere kriteriene i senteranalysens inndeling av senterstrukturen. Pendlerparkering i kombinasjon med handel er miljømessig gunstig og nye boliger gir behov for en forsterkning og oppgradering av dagens handels- og tjenestetilbud.

Forslagsstiller mener videre at kravet om felles planlegging kan tas ut. Dette begrunnes med at arealbruken er fastlagt, utbyggingsområdet har en begrenset størrelse og har en klart definert avgrensning. Området avstedkommer ikke problemstillinger utover det som vanligvis håndteres i en detaljregulering.

Beliggenhet og dagens bruk

Slependveien 54-60 ligger rett vest for Slependen stasjon. Største avstand til stasjonen er om lag 150 meter. Eiendommene er i hovedsak bebygget med mindre næringsbygg omgitt av parkeringsarealer. En grønn kulle i sør danner avgrensning mot en boligeiendom på Slependveien 62. Næringsvirksomheten i området er variert med en blanding av forretning, bevertning og tjenesteyting.

Planstatus

Slependveien 54-60 er i kommuneplanens arealdel avsatt til nytt boligområde, sammen med Jernbaneverkets eiendom i nord (Slependveien 52) og boligeiendommen i sør (Slependveien 62). Nevnte eiendommer er omfattet av krav om felles planlegging.

Slependen er definert som «knutepunkt» i kommunens senterstruktur. I henhold til kommunens arealstrategi skal boligbyggingen styres til knutepunkter og sentre langs eksisterende banetraseer. Utbyggingen skal være konsentrert og arealeffektiv. Kommuneplanen legger ikke opp til handelsvirksomhet utover dagligvarer i knutepunktene.

Slependen er berørt av trase for Gamle Drammensvei, som i kommuneplanen er definert som et prioritert større kulturmiljø. To bygninger er registrerte kulturminner. Området er ikke regulert.

Arealene nærmest jernbanen er noe støyutsatt, men det største støybidraget kommer fra Slependveien. I sum er hele området beliggende i enten gul eller rød støysone. For å muliggjøre fortetting er området definert som avvikssone for støy.

Vurdering av forslaget

Gjeldende kommuneplan søker å styre handelen primært til senterområdene. Detaljhandel over 800m² BRA skal i følge planen lokaliseres til senterområdene. Samtidig er det åpnet for at dagligvarehandel under 800m² BRA kan lokaliseres til boligområdene. Kommuneplanen har ikke egne bestemmelser om størrelsen på handel i knutepunktene.

Da Slependen ikke er definert som senterområde, vil det iht. gjeldende kommuneplan kunne etableres inntil 800m² BRA dagligvarer innenfor området.

Slependen er i dag et næringsområde med om lag 4000m² blandet næringsvirksomhet (forretning, bevertning, tjenesteyting). Skal næringsvirksomhet av denne type og størrelse innpasses i fremtidig regulering, kan kommuneplanen endres enten ved at Slependen defineres som et lokalsenter, eller ved at det åpnes for mer enn 800m² BRA handel i områder definert som knutepunkter i senterstrukturen.

Følgende er definert som lokalsentre i kommuneplanen – Bærums Verk, Rykkinn, Stabekk, Eiksmarka, Høvik, Østerås, Haslum, Vøyenenga, Fossum. Det er betydelig variasjon i størrelsen på handels- og tjenestetilbudet innenfor de ulike lokalsentrene. Det mest omfattende tilbudet finnes på Bærums Verk og Rykkinn som begge inneholder kjøpesentre med ca. 15-18 000 m² BRA handelsflate. Stabekk, Østerås og Vøyenenga har mellom 6-8000 m² BRA handelsflate. Høvik og Haslum har mellom 1500-3000 m².

Slependen, Østerås T-bane, Jar og Gjettum er definert som knutepunkter i kommuneplanen. Handels- og tjenestetilbudet varierer. Med ca. 4000 m² handelsflate har Slependen det største tilbudet. Jar og Gjettum har henholdsvis 2000 m² og 1000 m². Østerås T-bane er uten et handels- og tjenestetilbud.

Bruk av definisjonen «knutepunkt» i kommuneplanen er først og fremst for å tilrettelegge for konsentrert boligbygging nær stasjonene. Bærum har en finmasket senterstruktur og en bør være varsom med å definere for mange områder som sentre. Samtidig er dagens handels og tjenestetilbud

på Slependen av samme størrelse som de mindre lokalsentrene. Tilbudet er godt etablert og det har vært handelsvirksomhet her i mange år.

I følge handelsmodellen for Asker og Bærum (2012) har Slependen (postsonen) en omsetning på ca. 170 mill. kr. Dette inkluderer all handelsvirksomhet i postsonen, ikke kun ved Slependen stasjon. Ut fra befolkningsgrunnlaget (ca. 5000) er det et rimelig samsvar mellom etterspørsel og omsetning i området. Dette tyder på at dagens handelstilbud står i et rimelig forhold til den lokale etterspørselen, og at handelsvirksomhetene på Slependen ikke er avhengig av kunder fra et større omland. Ut fra dette bør kommuneplanen innrettes slik at ca. dagens nivå på handelsvirksomhetene på Slependen (postsonen) kan opprettholdes ved nybygging innenfor knutepunktet.

Når det gjelder krav om felles planlegging for flere eiendommer så er hensikten å sikre gode, helhetlige og arealeffektive løsninger for et område, på tvers av eiendomsgrenser. Samordningsbehovet anses for å være størst mellom eiendommene nord for kollen, dvs næringseiendommene og Jernbaneverkets eiendom. Kravet om felles planlegging opprettholdes derfor for disse eiendommene.

Anbefaling

Kommuneplanen bør innrettes slik at et handelstilbud utover 800m² BRA dagligvarer kan opprettholdes eller videreutvikles i knutepunktene. **Det anbefales endringer i bestemmelsene som imøtekommer dette.**

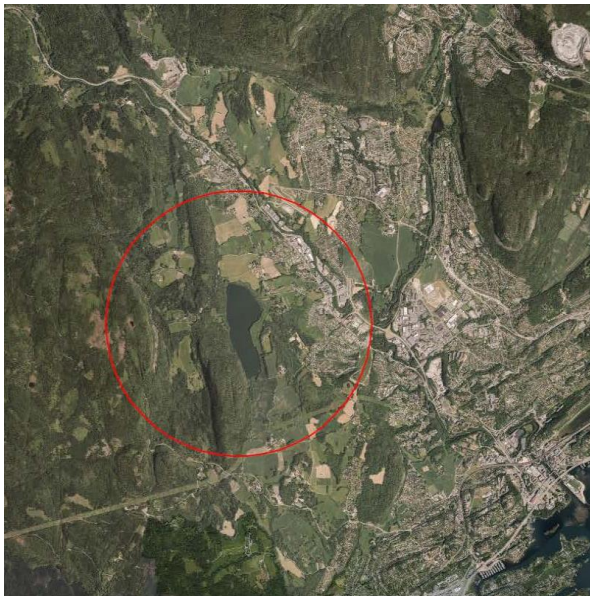
Utstrekning av område for felles planlegging reduseres noe mot sør.

3.23 - Statlig vern av Tanumplatået

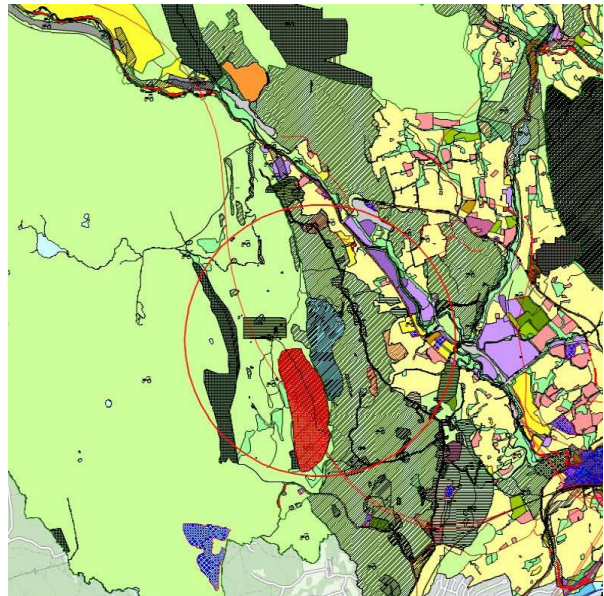
Innspill fra Naturvernforbundet i Oslo og Akershus

Innspillet i korte trekk

Naturvernforbundet ønsker at Bærum kommune skal ta initiativ til landskapsvern av Tanumplatået. Naturvernforbundet mener det er på tide at området får varig vern og skånes fra bit- for- bit - nedbygging. Alternativt til landskapsvern kan deler av området vernes etter kulturminneloven. En kombinasjon av naturmangfoldloven og kulturminneloven er benyttet i den vedtatte verneplanen for Bygdøy.



Figur 54 - Oversiktsbilde



Figur 55 - Utsnitt kommuneplanens arealdel

Beliggenhet og dagens bruk

Tanumplatået ligger sentralt i Bærum kommune, i vest mot Asker kommune. Området innehar flere gårdsbruk med aktivt landbruk og er mye brukt som friluftsområde.

Planstatus

Kommunedelplan for Tanumplatået og Hornimarka ble vedtatt 25.2.2015 og store deler av planområdet er avsatt til LNFR- område med hensynssone landskap, kulturmiljø, naturmiljø, grønnstruktur eller friluftsliv.

Vurdering av forslaget

Planarbeidet med kommunedelplanen for Tanumplatået og Hornimarka ble igangsatt høsten 2008, som en oppfølging av Bærum kommunes Miljømelding 2007-2010 (sak 56/07) der kommunestyret vedtok at det skulle igangsettes verneplan for Tanumplatået. Avveiningen mellom verneinteresser og landbruksinteresser var en utfordring i planarbeidet, da det var ønskelig med en god balanse mellom vern og utvikling. Kommunedelplanen legger til rette for blant annet grønt partnerskap og Landbruk Pluss for å sikre fortsatt aktivt jordbruk. Avtaleformen grønt partnerskap legger opp til fleksibilitet for begge parter.

Fylkesmannen meldte 21. februar 2014 oppstart av verneplanarbeid for Ringiåsen etter naturmangfoldloven § 37 – frivillig vern. Verneplanen er ennå ikke vedtatt. Forhandlinger med berørte grunneiere pågår.

Det har flere ganger vært tatt initiativ til å få synliggjort verdiene knyttet til kulturlandskapet. Dette arbeidet har resultert i en rekke forsøk på å få området vurdert vernet etter kulturminneloven og naturvernloven eller sikring gjennom plan- og bygningsloven. Skui Vel og World Wide Fund for Nature (WWF) sto sammen om et verneforslag av Tanumplatået og Hornimarka til Fylkesmannen i 2005, mens Tanum Vel, Naturvernforbundet i Bærum og Naturvernforbundet i Oslo og Akershus foreslo våren 2008 i en felles søknad til Miljøverndepartementet, vern av Tanumplatået som et landskapsvernområde etter Naturvernloven. Sistnevnte forslag har Miljøverndepartementet oversendt Fylkesmannen som vil se an resultatet av Bærum kommunes kommunedelplan før det tas stilling til søknaden.

Anbefaling

Det anbefales å avvente prosessen til etter samtale med Miljødepartementet i forhold til status på verneplan.

Innspillet medfører ingen endringer i arealdelen.

3.24- Løkkeåsen, Sandvika

Innspill fra sameierne Løkkeåsen v/Jan Fredrik Larsen

Innspillet i korte trekk

Den østre delen av Løkkeåsens sørside foreslås utbygget med boliger i form av terrassehus. Hille Mellbye Arkitekter AS har utarbeidet et skisseprosjekt for 3 alternative utbyggingsgrep med mellom 168 til 252 boliger. Atkomst er tenkt fra Engervannsveien og eventuelt også Lillehagveien. Forslagsstiller begrunner innspillet med Sandvikas status som regional by, behov for boliger og særlig mindre (kompakte) boliger i kort avstand fra kollektivknutepunktet og handels/tjenestetilbudet i Sandvika. I følge forslagstiller bygger innspillet opp under mål og prioriteringer i Regional plan for areal og transport, hvor utbyggingshensyn kan tillegges større hensyn enn vern i områder med gangavstand til stasjoner og knutepunkter på hovedårene på kollektivtransportnettet.



Figur 56 - Oversiktsbilde



Figur 57 - Forslag plassering ny bebyggelse

Beliggenhet og dagens bruk

Løkkeåsen er en øst/vest-orientert åsrygg beliggende rett nord for Engervannet nordøst for Sandvika sentrum. Toppen av åsryggen er bebygd med småhusbebyggelse. Åssiden mot Engervannet er bratt og ubebygd. Gangavstand til henholdsvis Sandvika og Blommenholm stasjoner er ca. 1 kilometer. Sandvika er nærmeste senter.

Planstatus

Løkkeåsens åsside mot Engervannet er avsatt til grønnstruktur i kommuneplanens arealdel. Området er regulert i en plan fra 1932. I denne planen er den østre delen av Løkkeåsen regulert til boligformål. Det regulerte boligformålet er i konflikt med kommuneplanens arealdel og overstyres av denne.

Løkkeåsen er kartlagt i 2005 med hensyn til naturmangfold. Hele det foreslåtte utbyggingsområdet ligger innenfor et område med forekomst av nasjonalt viktige naturtyper (A-område). Området er vurdert som en velutviklet biotop med et stort antall av svært sjeldne rødlistearter.

Deler av det foreslåtte utbyggingsområdet er utsatt for steinsprang. De nederste delene av området (mot Engervannsveien) er flomutsatt/utsatt for stormflo, og ligger i kjellerfri sone. Området er støyuksatt, primærkilden er veitrafikk i Engervannsveien. Hele utbyggingsområdet ligger i gul eller rød støysone.

Forslag om utbygging av Løkkeåsens østre åsside ble vurdert ved forrige revisjon av kommuneplanens arealdel. Forslaget ble da avvist.

Vurdering av forslaget

Det foreslåtte utbyggingsområdet ligger i randsonen til Sandvika med en gangavstand på ca. 1 km til stasjonen og sentrum. Gangavstandskriteriet er en viktig parameter for hvor arealutvikling bør skje, og 1 km vurderes å være i grenseland, men dersom alt annet ligger til rette for det kan det være akseptabelt. Sandvika er regional by og kommunens største senter for handel, tjenester og kultur. Målt mot sentralitet og gangavstand vurderes det foreslåtte utbyggingsområdet for å være i tråd med den regionale planen for areal og transport.

Verneinteressene i området er sterke. Det er kartlagt betydelige naturverdier i området. Verdiene er av nasjonal verneverdi. Landskapshensyn er en annen viktig verdi. Den ubebygde, grønne åssiden gir Engervannet en flott innramming og danner et viktig, grønt landskapsrom. Høydedragene og elvedalene med sammenhengende grønnstruktur er i kommuneplanen definert som viktige landskapstrekk i Bærum. I kommuneplanbestemmelsene § 9.1 heter det: «åsprofiler, landskapssilhuetter og stedstypisk vegetasjon skal ivaretas.»

Utbygging er her foreslått på jomfruelig terreng. En avveining av vekst kontra vern må legge til grunn hva som er vekstpotensialet gjennom fortetting og transformasjon på allerede bebygde arealer. I Sandvika er dette potensialet stort gjennom blant annet planlagt utbygging på Hamang og i Industriveien. Dette potensialet bør utnyttes før man omdisponerer arealer med betydelige naturverdier.

Anbefaling

Foreslått utbygging av Løkkeåsen anbefales ikke.

3.25 - Båtsportens hus, Kalvøya

Innspill fra Bærum roklubb og Bærum kajakkklubb

Innspillet i korte trekk

Innspillet har utgangspunkt i et behov for utvidelse av båthallen til Båtsportens hus. Utvidelsen er tenkt mot syd mellom dagens hall og turveien. Aktivitetene i Båtsportens hus er i vekst og kapasiteten på eksisterende hall er for liten.



Figur 58 - Oversiktsbilde



Figur 59 Utsnitt reguleringsplan

Beliggenhet og dagens bruk

Båtsportens hus ligger ved vannkanten på den nordre delen av Kalvøya, i tilknytning til regulert robane i sjø som går mellom Kadettangen og Kalvøya. Huset disponeres av Bærum roklubb og Bærum kajakkklubb i fellesskap.

Planstatus

Kalvøya er i sin helhet avsatt til grønnstruktur i kommuneplanens arealdel. Strandsonen ved den nordøstre delen av øya er båndlagt etter naturvernloven. Kalvøya ble regulert i 2004. Båtsportens hus ble da regulert til anlegg for idrett og sport, mens tilstøtende landarealer ble regulert til park.

Vurdering av forslaget

Kalvøya er i kommuneplanen avsatt til grønnstruktur. Detaljering av arealbruken innenfor det overordnede grønnstrukturformålet er gjort i gjeldende reguleringsplan for Kalvøya. Utvidelse av båthallen som foreslått krever endring av gjeldende regulering.

Ut fra en overordnet målsetning om videreutvikling av Kalvøya som et av kommunens viktigste natur- og friluftsområder, vurderes den foreslåtte utvidelsen ikke som spesielt konfliktfylt da strandsonen eller naturvernområdene ikke berøres. Videreutvikling av Båtsportens hus er i tråd med arealstrategiens målsetninger om å sikre nok arealer til idrett og friluftsliv. Mer detaljerte

vurderinger vedrørende bygningsmessige og estetiske forhold må gjøres i forbindelse med søknad om endring av reguleringsplan.

Anbefaling

Det anbefales ikke endringer i kommuneplanens arealdel for utvidelse av båthallen til Båtsportens hus. En endring må eventuelt gjøres i reguleringsplan for Kalvøya.

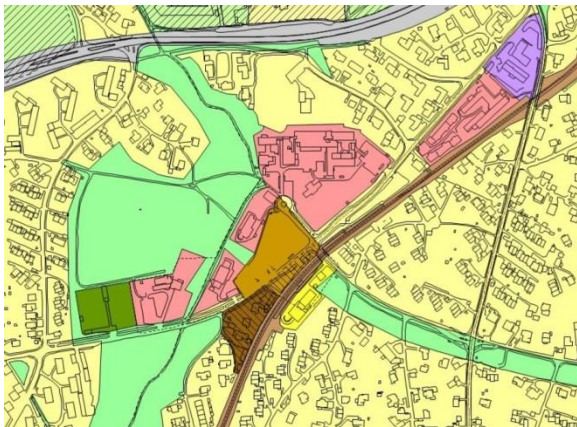
3.26- Eiksmarka Tomtesameie

Innspill fra Eiksmarka Tomtesameie

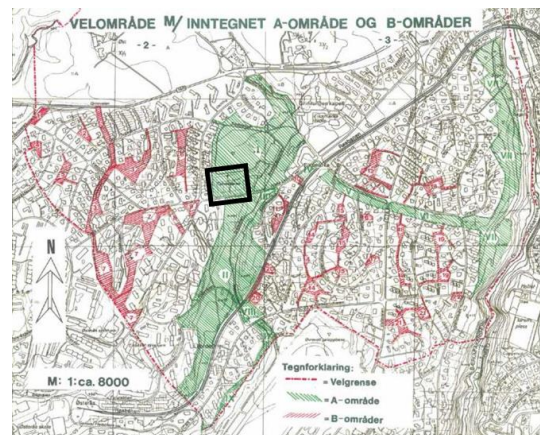
Innspillet i korte trekk

Innspillet fra Eiksmarka Tomtesameie dreier seg i hovedsak om en generell bekymring for områdets grønne lunger som består av store A- områder og 22 mindre B- områder. Tomtesameiet ønsker at disse områdene bevares som åpne friområder for befolkningen.

Videre ønsker de en omdisponering fra idrettsformål til friområde for et areal som i dag brukes til tennisbaner og som de selv eier. Dette arealet ble endret fra friområde til idrettsformål ved forrige revisjon.



Figur 60 - Utsnitt fra kommuneplanens arealdel



Figur 61 Velområdet med inntegnet A- og B- områder og dagens tennisbane

Beliggenhet og dagens bruk

Innspillet gjelder flere grønne lunger innenfor Eiksmarka vels området med ulike bruks- og reguleringsformål. Innspillet omhandler også eksisterende tennisbane rett nord for Niels Leuchs vei. Tennisbanen brukes hele året, med en oppblåsbar boble om vinteren. Området er en del av et større sammenhengende friområde som brukes til ulike idrettsaktiviteter. Tomten har en størrelse på ca. 5 330 m².

Planstatus

Arealet som brukes som tennisbane er avsatt til idrettsformål i eksisterende kommuneplan. Inntegnede A- og B- områder har noe ulike formål i kommuneplanens arealdel, men primært ligger de innenfor arealer avsatt til grønnstruktur og bolig.

Vurdering av forslaget

Arealet som ble avsatt til idrettsformål ved forrige revisjon, har nå et arealformål som er i henhold til faktisk bruk. Arealet brukes til som tennisanlegg for Eiksmarka Tennisklubbs medlemmer, har ikke samme funksjon som et friområde som skal være tilgjengelig for allmennhetes bruk. Det er videre viktig å sikre tilstrekkelige arealer til idrettsformål for kommunens egne innbyggere, særlig i et folkehelseperspektiv.

Når det gjelder A- og B- områdene i forhold til sikring av grønnstruktur, dreier områdene seg i hovedsak om arealer som brukes av beboerne til uorganisert aktivitet for barn, unge og voksne.

Arealene er enten sikret som grønnstruktur i kommuneplanens arealdel eller regulert til felles lekeareal.

Anbefaling

Nåværende arealformål er i henhold til dagens bruk. Innspillet anbefales ikke.

3.27- Eiksmarka – diverse områder

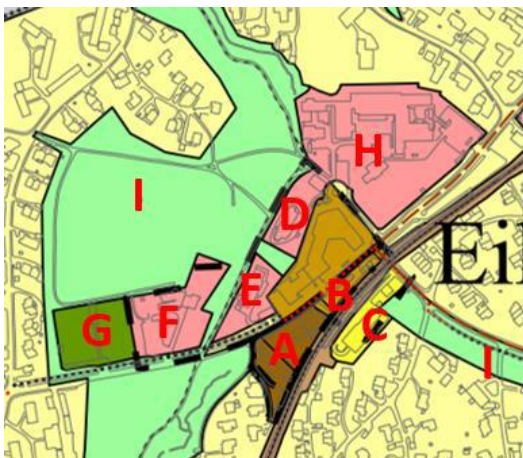
Innspill fra Eiksmarka Vel

Innspillet i korte trekk

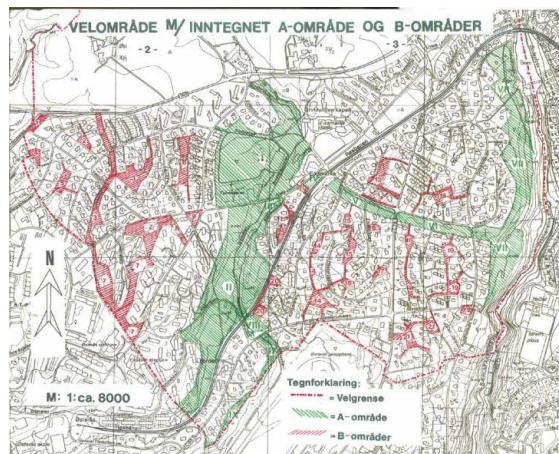
Eiksmarka vel har oversendt et omfattende innspill som kan oppsummeres som følger:

1. Velet er skeptisk til å utvikle Eiksmarka senterområde (A, B og C) i forhold til negative konsekvenser for barn og unge, redusert trafiksikkerhet som konsekvens av mer trafikk og utfordringer i forhold til allerede sprengt skolekapasitet.
2. Det er et ønske om å ivareta og styrke den blågrønne strukturen i området. Det vises til noen A- og 22 B-områder som ønskes sikret slik at flest mulig av beboerne i velet får tilgang til grøntområder, turveier osv. Det bes videre om at støy fra områder i Marka som fra Løvenskiold skytebane reduseres slik at kvaliteten for brukerne blir høyere. Barketomta må fortsatt være sikret som grønnstruktur.
3. Velet ønsker fortsatt restriktiv politikk i forhold til å opprettholde småhusområdenes karakter.
4. Områder for eksisterende offentlig eller privat tjenesteyting (områdene D, E og F på kartet) som i dag leies ut til barnehager, velhus og bibliotek m.m, kan tenkes tilbakeført ved kontraktsoppsigelse.
5. Eiksmarka Tennisklubb ønsker endret tennisbane (G) fra idrettsanlegg til grønnstruktur. Dette er kommentert i delkapittel 3- 26 og omtales ikke her.
6. Stryke Fossum som hovedutbyggingsretning og omregulering av Smiejordet til LNFRR. Dette punktet er behandlet i delkapittel 3- 12 og vil ikke bli omtalt her.

Det ligger også inne enkelte innspill som ikke hører hjemme direkte under innspill til arealdelen, men som går på medvirkning, innspill til mobilitetsplan og innfartsparkeringsstrategi. Disse temaene er ikke kommentert direkte her, men er andre steder i planarbeidet.



Figur 62 - Oversikt innspill



Figur 63 - Oversikt utstrekning Eiksmarka vel

Beliggenhet og dagens bruk

Eiksmarka Vel dekker et stort område som strekker seg fra Østerås i vest, Østervann i nord, Lysaker-vassdraget i vest og Jar i sør. I dette området inngår Fossum industriområde hvor prosess med områderegulering pågår.

Planstatus

Områdene som kommenteres i innspillet er avsatt til en rekke arelformål i kommuneplanens arealde; bolig, offentlig eller privat tjenesteyting, grønnstruktur, idrettsanlegg, bane med mer. Arealene er også hjemlet i flere ulike reguleringsplaner.

Når det gjelder utviklingen på Fossum, henvises det til det som er sagt om planstatus under punkt 4 – 12.

Vurdering av forslaget

Eiksmarka er definert som lokalsenter i planbeskrivelsen i kommuneplan. Det er angitt en rekke kriterier for funksjoner og tilbud som bør være oppfylt innenfor de ulike sentertypene. For lokalsentra skal boligområder ha høy tetthet blant annet. Dette er for Eiksmarkas del blitt realisert i reguleringsplan for Niels Leuchs vei 46- 50 som nå er under oppføring. Det er også for området rett sør (Snaret 34, kapittel 4- 54) anbefalt en ytterligere fortetting i forbindelse med denne revisjonen. Dette er i tråd med arealstrategiens punkt 4 som tilsier at man skal *styre den øvrige boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre som ligger til eksisterende banetreaser*. Det må med andre ord forventes en fortetting i dette området. En fortetting forutsetter likevel at forhold til barn og unge skal hensyntas. Parkeringsnormen er dessuten foreslått redusert, noe som igjen vil ha betydning for utvikling av nye senterområder. Når det gjelder utnyttelsesgrad og antall etasjer i fremtidig bebyggelse, er dette noe som må vurderes i en eventuell reguleringsplanprosess. Det samme gjelder avgjørelse i forhold til endelig planavgrensning for en eventuell reguleringsplan. Det som i innspillet omtales som Telenor- bygget og parkeringsplass eid av Eiksmarka tomtesameie kan tenkes å bli en del av en vurdering her.

Når det gjelder A- og B- områdene i forhold til sikring av grønnstruktur, dreier områdene seg i hovedsak om arealer som brukes av beboerne til uorganisert aktivitet for barn, unge og voksne. Arealene er enten sikret som grønnstruktur i kommuneplanens arealdel eller regulert til felles lekeareal.

Når det gjelder ønske om fortsatt restriktiv utbygging i områder med småhus og rekkehus, er dette både i tråd med arealstrategiens punkt 5 om å utføre en restriktiv utbyggingspolitikk i områder med småhus og rekkehus for å opprettholde strøkens karakter og i tråd med bestemmelsene i kommuneplanen og krav til reguleringsplan ved fortetting.

Innspillet som dreier seg om å tilbakeføre arealer for offentlig eller privat tjenesteyting til friområder ved eventuell oppsigelse av leiekontrakter, er ikke hensyntatt i denne revisjonen. Kommunen vil i fremtiden ha behov for arealer avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting og ønsker en full oversikt over behovet før en omdisponering av slike arealer skjer. Det er ikke foreslått endringer i arealdelen for Eiksmarka barneskole.

Det er ikke foreslått endringer i arealformål for den såkalte Barketomta.

Innspillene i kategori medvirkning, konsekvensutredninger og høringsfrister er å betrakte som positive innspill som rådmannen skal ta hensyn til når nye prosesser skal igangsettes. Disse innspillene er i tråd med politiske og administrative signaler om å gi bedre innbyggerdeltakelse.

Anbefaling

Innspillene får ingen konsekvenser for endringer i arealdelen.

3.28 - Vestre Jong gård

Innspill fra Espen Oust Heiberg

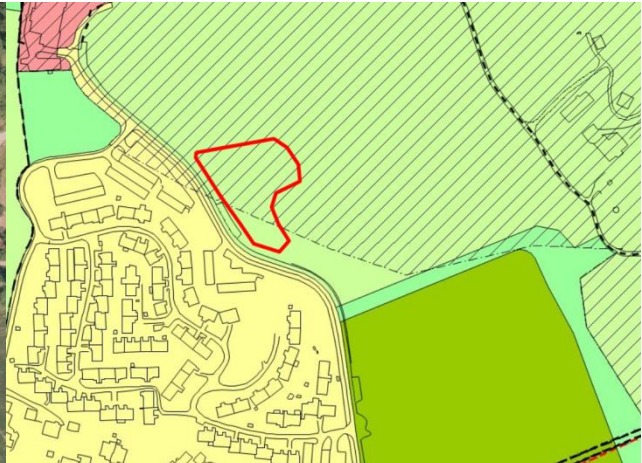
Innspillet i korte trekk

Et ubebyggt areal på ca. 3,5 dekar inntil Lars Jongs vei ønskes avsatt til boligformål. Arealet er i følge forslagsstiller ikke dyrkbart og vil ikke ha negative konsekvenser for gårdsdriften på Vestre Jong gård.

Innspillet forutsetter endring av kommuneplanens arealdel fra LNFR til boligformål.



Figur 64 - Oversiktsbilde



Figur 65 - Utsnitt kommuneplanens arealdel

Beliggenhet og dagens bruk

Området ligger mellom Lars Jongs vei og Vestre Jong gård, om lag 500 meter nord for Bjørnegård skole. Området er ubebyggt og bevoskt med løvskog.

Arealene øst for området er dyrka mark. Vest for området ligger småhusbebyggelsen i Aasta Hanssens vei. Nærmeste togstasjon er Slependen. Gangavstand dit er ca. 1000 meter ved bruk av snarvei, 1200 meter langs offentlig vei. Gangavstand til Sandvika sentrum er ca. 2,3 km.

Planstatus

Området er avsatt til LNFR i gjeldende kommuneplan. Området er også omfattet av hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Sistnevnte er relatert til kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer, der Jong/ Bjørnegård er definert som ett av 13 prioriterte, større kulturmiljøer. Området er regulert til jord og skogbruk.

Vurdering av forslaget

Området som foreslås utbygget er en del av et større, sammenhengende og verneverdig kulturlandskap. Randvegetasjonen er sammen med alleer og veier med på å avgrense kulturlandskapet mot tilstøtende områder. Nord for Lars Jongs vei danner veien sammen med randvegetasjonen en klar grense mellom småhusbebyggelsen og jordbrukslandskapet. Planlagt utbygging av idrettsanlegget i sør vil i noen grad svekke denne grensen.

Boligbygging i dette området vurderes å ikke være i tråd med arealstrategiens punkter om fortetting ved kollektivknutepunkter og sentre som ligger til eksisterende banetraseer. Hensynet til vern av kulturlandskap og grønnstruktur bør derfor prioriteres.

Anbefaling

Utbygging av området mellom Vestre Jong gård og Lars Jongs vei anbefales ikke. Området bør opprettholdes som LNFR.

3.29 - Store Stabekk gård

Innspill fra Selvaag Bolig ASA

Innspillet i korte trekk

Innspillet gjelder to av jordene på Store Stabekk gård. Områdene er på ca. 44 daa og 15 daa, totalt ca. 59 daa.

Hovedpunktene i forslagsstillers begrunnelse for endringsforslaget

- *Store Stabekk ligger i nærheten av to lokalsentra med jernbanestasjoner: Høvik og Stabekk.*
- *Områdets beliggenhet nær togstopp, busstopp og lokalsentra gjør det egnet for utbygging.*
- *Utbyggingen er arealeffektiv (ca. 7 boliger pr dekar) og fyller inn i eksisterende bebygd areal.*
- *Det dyrkede arealet er lite og består av mindre teiger hvor det er vanskelig å drive effektiv jordbruksdrift.*
- *Innspillet åpner for høyere utnyttelse av allerede regulert småhusområde.*
- *Mulighet for blågrønn struktur.*



Figur 66 - Omsøkt areal for fortetting



Figur 67 - Skisse mulig utbygging

Beliggenhet og dagens bruk

Området ligger ca. 1,2 km fra Stabekk stasjon og 750 meter fra Høvik stasjon. Gangavstand til nærmeste bussholdeplass er ca. 4 minutter (rute 121 mellom Sandvika og Oslo).

Områdene er hovedsakelig landbruksområder med dyrka mark (kornproduksjon), det er også noe skogsmark, noe bebygd areal og en turvei.

Planstatus

I gjeldende kommuneplan (KP 2010-2020) er områdene avsatt til nåværende LNF- område og en mindre del til nåværende boligområde. Områdene som ønskes endret er markert med rød linje på oversiktskartet over.

Områdene er regulert i to reguleringsplaner:

- Rjnr 1976001, Store Stabekk med formål landbruk i felt L2 (nærmest gården) og L3 (langs jernbanen). Underformål er jordbruk/ gartneri. Bestemmelsene sier at for felt L3 og L3 *tillates bare oppført bygninger med tilknytning til drift av jordbruk og gartneri.*

- Rjnr 2004017, Store Stabekk, felt B2, med formål frittliggende småhus (eneboliger).

Når det gjelder støysituasjonen er kantsonen mot jernbanen støyuutsatt (rød sone).

Kulturvern: Deler av forslaget ligger innenfor det prioriterte, større kulturmiljøet «Gamle Drammensvei». Kommunen har nylig startet opp planarbeid med regulering av Gamle Drammensvei på dette strekket, der hensikten er å regulere til bevaring. Fylkesmannen ber i sin uttalelse til oppstart av planarbeidet om at kommunen vurderer om planavgrensningen bør utvides slik at jordbruksarealer langs Gamle Drammensvei omfattes av planen.

Området langs Terrasseveien er registrert i Bærumskart som kulturmiljø.

Grøntstruktur: I turveikartet for Bærum er det avsatt «turløype» fra Gamle Drammens vei, ned Peter Lorangesvei og langsmed jordekanten bort til Jernbaneveien.

Vurdering av forslaget

Området er foreslått omdisponert ved de to siste kommuneplanrulleringene. I forrige runde viste man til det som ble gjort gangen før der igjen, da forslaget ble konsekvensutredet. Konklusjonen i konsekvensutredningen var:

Man kan tenke seg en mulig realisering av deler av planforslaget. Området nær jernbanen ansees som mest realistisk, dersom en ser bort fra jordvernet. Utbygging her representerer en fortetting av allerede eksisterende bygningsmasser langs jernbanetraséen. De resterende områdene er i større grad konfliktfylte med tanke på jordvern, kulturvern, grønstruktur og veikapasitet.

Endelig anbefaling fra rådmannen var at:

Rådmannen anbefaler at området prioriteres som landbruksområde/ kulturlandskap.

De foreslåtte områdene ligger midt mellom Stabekk og Høvik uten en tydelig forankring til noen av sentrumsområdene. For både Høvik og Stabekk utarbeides det områdeplaner som skal sikre knutepunktsfortetting. Potensialet innenfor områdeplanene og mer sentrumsnære arealer, bør utnyttes før man omdisponerer arealer med landbruksverdier. Dette forsterkes ved at forslaget er i konflikt med Landbruksplanen for Bærum, og overordnede føringer om et strengt jordvern.

Det bør uansett vurderes hvordan sammenhengende grønstruktur/ gangforbindelse (i form av tursti/ turvei/ turdrag) kan etableres fra Peter Loranges vei og opp til Ballerud, videre til Gjønnes/Bekkestua/ Nadderud. En slik forbindelse er en manglende lenke i en sammenhengende grønstruktur på tvers midt i Bærum, fra fjorden til Marka.

Anbefaling

Forslaget anbefales ikke.

3.30 - Kjørbokollen 30, Sandvika

Innspill fra Andenæs eiendom AS

Innspillet i korte trekk

Kjørbokollen 30 består av et kontorbygg, parkeringsplass og en bratt skråning. Eiendommen ønskes omdisponert til boligformål, park/turvei med mulighet for ytterligere utbygging av 5000m² nybygg (bolig). Ytterligere utbygging av Kjørbokollen er i tråd med nedfelte arealstrategier for Bærum kommune, samt Regional plan for areal og transport.



Figur 68 - Oversiktsbilde



Figur 69 - Forslag ny bebyggelse

Beliggenhet og dagens bruk

Kjørbokollen ligger sentralt i Sandvika med kort vei til sentrum og stasjonen. Gangavstand til Sandvika stasjon er ca. 560 meter. Atkomst til området skjer fra Jongsåsveien. Kollen med kontorbygget på toppen utgjorde lenge et karakteristisk landskapsform og landemerke i Sandvika. Senere års utbygging har svekket den opprinnelige landskapsformen betydelig.

Eksisterende kontorbygg (Kjørbokollen 30) brukes i dag til næringsformål. Grøntarealet mellom kontorbygget og boligbebyggelsen på Kjørbokollen 20-24 mfl. er delvis opparbeidet, blant annet med lekeplass. De resterende arealene på Kjørbokollen 30 benyttes til parkering og et grøntareal sør for kontorbygget. Grøntarealet er splittet i to av en parkeringsplass og består av naturmark/skog og er lite tilgjengelig.

Planstatus

Kontorbygget på Kjørbokollen 30 er i kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumsformål. Grøntområdet og parkeringsplassen sør for kontorbygget er avsatt til park. Arealdelen overstyrer her kommunedelplan for Sandvika hvor kontorbygget var avsatt til kontorformål, og tidligere regulering hvor størstedelen av eiendommen var regulert til kontor. I arealdelens sentrumsformål inngår blant annet bolig, forretning og kontor.

Reguleringsplan for E16 berører eiendommen gjennom sikringsoner for tunnel.

Kommunedelplan for Sandvika har et retningsgivende temakart for bystruktur (offentlige rom, plasser og gater). I denne er Sandviksveien og Jongsåsveien vist som fremtidige strøksgater. Strøksgatene skal tilrettelegges særskilt for myke trafikanter og utvikles bymessig med publikumsrettede fasader. Gatene skal være viktige sammenbindende ferdselsårer for gående. Det er også vist fremtidig torg/plass i tilknytning til Jongsåsveien.

Ved utbygging av ny E18 forutsettes motorveien lagt i tunnel under Sandvika. Dagens ramper som forbinder E18 med Sandviksveien i rundkjøringen vest for kulturhuset forutsettes fjernet. Dette gir mulighet for en direkte kobling mellom Arnold Haukelands plass og Sandviksveien for fotgjengere og syklist. Dette grepet er viktig for å lykkes med en bymessig utvikling av Sandviksveien.

Vurdering av forslaget

Forslaget om å omregulere eksisterende kontorbygg til boligformål anses for å være ivaretatt i gjeldende arealdel ved at den aktuelle delen av eiendommen er avsatt til sentrumsformål. Hvorvidt denne delen av eiendommen kan utnyttes ytterligere må vurderes i en fremtidig reguleringsplan.

Forslaget om utbygging av grøntområdet/parkeringsplassen sør for kontorbygget er i strid med både kommunedelplan for Sandvika og gjeldende arealdel, hvor området er avsatt til park/grønstruktur.

Intensjonen i arealdelen og kommunedelplan for Sandvika er en bymessig utvikling og fortetting av denne delen av Sandvika, med basis i Jongsåsveien og Sandviksveien som urbane gater og byrom. Et tredje og viktig element er Kinoveiens forlengelse til Kjørbokollen. For kommunen er det et spørsmål om og på hvilken måte utvikling av Kjørbokollen 30 kan bidra til ønsket utvikling i denne delen av Sandvika.

Sentrale utviklingseiendommer i denne delen av Sandvika inkluderer Jongsåsveien 3, Defa-gården (Sandviksveien 183) og Sandviksveien 187 (i dag parkeringsplass). Samtlige eiendommer er i kommunedelplanen forutsatt transformert og gitt en mer bymessig utforming.

For å lykkes med å utvikle Jongsåsveien og Sandviksveien til urbane gater kreves en mer bymessig utforming av bebyggelsen langs gatene. Dette kan oppnås gjennom transformasjon av eiendommene nevnt over. For Kjørbokollen 30 bør det vurderes nærmere om den søndre delen av eiendommen kan utvikles med ny bebyggelse med henvendelse mot Sandviksveien. Den midtre delen av eiendommen kan da videreutvikles som grøntområde/park. Det er fra kommunens side tenkt igangsatt en prosess med veiledende plan for offentlig rom (VPOR) for området Sandvika Vest, der også Kjørbokollen 30 vil bli vurdert. Oppsatrt for denne prosessen er ikke endelig avklart.

Anbefaling

For eksisterende kontorbygg er endring av reguleringsformål til å omfatte bolig ikke nødvendig, da dagens sentrumsformål også innebærer muligheter for boligformål.

Utvikling av ny bebyggelse på Kjørbokollen 30 bør bygge opp under en bymessig utvikling av denne delen av Sandvika, og ses i sammenheng med utvikling av naboeiendommene. Før regulering bør det lages en plan for offentlige rom som fastlegger en urban struktur av grøntanlegg, gater og torg/plasser, koblet mot utvikling av tilstøtende eiendommer.

Kommuneplanen anbefales ikke endret. I det videre arbeid vurderes om deler av Kjørbokollen 30 kan bygges ut.

3.31 – Presteveien 4-6

Innspill fra Bærum natur- og friluftsråd

Innspillene i korte trekk

Bærum natur- og friluftsråd (BNF) har flere innspill til arealdelen om arealer de ønsker å ta ut av planen som areal for bolig eller arealer som ønskes lagt inn i planen, som vern mot nedbygging:

Kystzoneplan – viktig for å hindre nedbygging av fellesarealer, blokkering av kyststi, flere båtplasser og mindre friområder mv.

Sandviksvassdraget – oppfølging av kommunedelplanen, viser til Skui Vel

Tanumplatået ønskes som landskapsvernområdet

Jordvern – må bli et absolutt premiss

Øverlandsjordene – bør bevares som det er

Østre Jong-Bjørnegård – bør ikke bygges ut, viktig blågrønn struktur

Fossum sagbruk – Smiejordet må forbli et jorde.

Barketomten – må forbli friområde for allmennheten

Lysaker, trafikknutepunkt og byutvikling – hindre nedbygging av elvebredden og sørge for gode livsvilkår for vegetasjon, fugler og livet i elven. Sollerudstranden bør utvikles som en del av miljøet i Lysakerbyen.

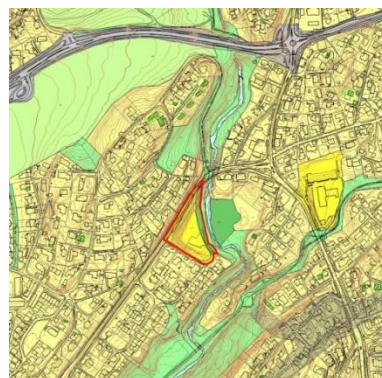
Fornebu – reservater på Storøya, Torvøya, Bjerkøya og Lilløya må gis prioritet fremfor sjøflyplass. Fortetting og gjenbruk fremfor nedbygging av nye areal – ønsker involvering fra organisasjoner for å komme med kreative forslag

Presteveien 4-6

Her omtales Prestveien 4-6 som Bærum Natur- og friluftsråd ønsker tatt ut som fremtidig boligområde for å forhindre ødeleggelse av verdifullt elvelandskap med en mye brukt turvei mellom Sandvika og marka.



Figur 70 - Oversiktsbilde



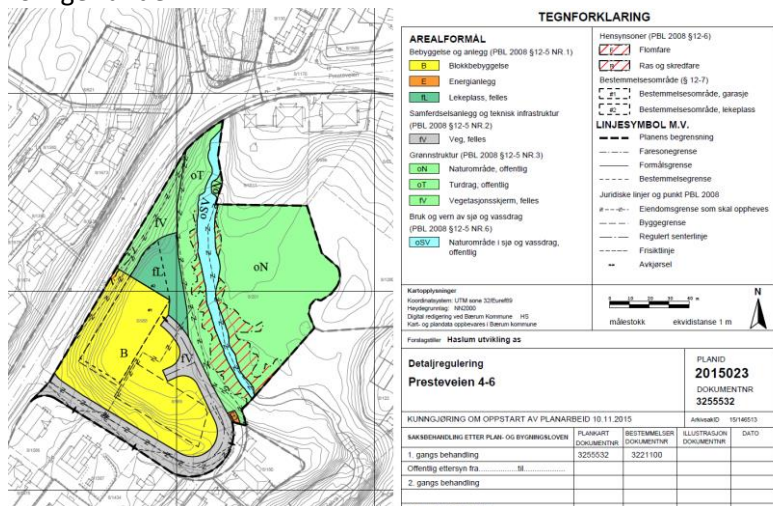
Figur 71 - Utsnitt kommuneplanens arealdel

Beliggenhet og dagens bruk

Presteveien 4-6 ligger ca. 800 meter fra Avløs t-bane-stasjon og 250 meter fra nærmeste busstopp. Området ligger inntil fremtidig turveinett og Øverlandselven. Området består i dag av grøntdrag og en grusbane.

Planstatus

Området er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i gjeldende kommunedelplan, med et belte til fremtidig grønnstruktur ned mot Øverlandselven. Området er regulert til kontor. Langs elven er det regulert grønnstruktur. Det pågår for tiden en reguleringsplanprosess for Presteveien 4- 6. Planforslaget har vært oppe til 1. gangsbehandling og viste 18 boenheter utformet som lavblokkbebyggelse. Planforslaget er i tråd med de endringene som ble gjort i kommuneplanen ved forrige runde.



Figur 72 – Planforslag Presteveien 4- 6 - 1. gangsbehandling.

Området langs elven, innenfor regulert grønnstruktur, inneholder prioriterte naturtyper, kategori A nasjonalt viktig. Dette foreslås sikret i reguleringsplan.

Vurdering av forslaget

Bruken av området ble vurdert ved forrige kommuneplanrevisjon, og ble avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Det foreslås regulert et bredt belte til grønnstruktur langs elven for å ivareta turveifunksjon og prioriterte naturtyper.

Anbefaling

Området anbefales videreført som fremtidig boligområde.

3.32- Avløs gård

Innspill fra Civitas på vegne av Selvaag bolig ASA

Innspillet i korte trekk

Jordbruksarealene tilknyttet Avløs gård foreslås utbygget til boligformål. Gårdsanlegget bevares, mens jordene nord og sør for Bærumsveien foreslås utbygget med blokkbebyggelse og rekkehus, til sammen ca. 670-700 leiligheter. Arealene syd for Bærumsveien og øst for driftsbygningen kan tenkes utbygget med konsentrert boligbebyggelse. Selve gårdsbebyggelsen skal beholdes og en ser for seg en lavere utnyttelse av de høyereliggende arealene vest for gårdsbebyggelsen.

Barnehage planlegges oppført som del av nytt boligområde. Innspillet medfører behov for endring av arealformål i arealdelen, fra LNF til boligformål.



Figur 73 - Oversiktsbilde



Figur 74 - Forslag ny plassering

Beliggenhet og dagens bruk

Avløs gård ligger nord og sør for Bærumsveien øst for Løkeberg skole. Nærmeste T-banestasjon er Avløs. Gangavstand dit varierer fra 300-600 meter. Haslum er nærmeste lokalsenter.

Sørøstlige del av eiendommen nord for Bærumsveien ligger innenfor «indikasjon» flomfare.

Planstatus

Avløs gård utgjør om lag 42 dekar og er avsatt til LNFR-område i kommuneplanens arealdel. Jordet på sørsiden av Bærumsveien er regulert til boligformål i en plan fra 1937. Denne planen er satt ut av kraft pga konflikt med arealdelen. Gårdstunet er et registrert kulturmiljø med 6 kulturminner. En mindre del av området er registrert som flomutsatt på grunn av nærheten til Øverlandselva. Bærumsveien utgjør en støykilde, noe som betyr at store deler av området ligger innenfor gul støysone. Arealene nærmest Bærumsveien ligger innenfor rød støysone.

Forslag om omdisponering av Avløs gård fra LNFR til bolig var til behandling ved forrige revisjon av arealdelen. Forslaget ble da avvist. Siden den gang er Regional plan for areal og transport vedtatt, og forslagsstiller mener derfor at det er riktig at området tas opp til vurdering igjen.

Vurdering av forslaget

Avløs gård ligger i gangavstand fra Avløs stasjon. Utbygging av området er i overensstemmelse med arealstrategiens punkt 4 om å styre boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre som ligger til eksisterende banetraseer. Utbygging er også i tråd med Regional plan for areal og transport (RPAT) der vekst anbefales foran vern av jordbruksområder og regional grønnstruktur i prioriterte vekstområder.

Avløs gård ligger innenfor Løkeberg og Gjettum skolekretser. Disse skolene har tilstrekkelig kapasitet til å betjene dagens befolkning i skolekretsen. Området som foreslås omdisponert er av en størrelse som kan romme større enheter for sosial infrastruktur i tillegg til boligutbygging.

Omdisponering av Avløs gård vil innebære nedbygging av dyrka og dyrkbar mark, og kan være i konflikt med arealstrategiens punkt 7 om å prioritere gjenbruk av allerede bebygde arealer. Omdisponering kan også være i konflikt med å ivareta Bærums særpreg med grønne landskaper, dersom ikke det sikres nok grøntarealer og natur innenfor området.

Utbygging av området må vurderes opp mot kommunens totale boligbyggingsbehov, tilgjengelige arealer i gjeldende arealdel og kommunaløkonomiske forhold.

Spørsmålet om omdisponering av Avløs gård går inn i kjernen av konflikten mellom utbygging langs kollektivnettet og jordvernet. Det sentrale vil være om det i gjeldende kommuneplan er avsatt tilstrekkelig med arealer til boligbygging, og om det finnes alternativer til utbygging av dyrka mark, som er like gunstige med hensyn til kollektivtransport og en samordnet areal- og transportplanlegging.

Ved forrige revisjon ble det avsatt arealer som sikrer boligbygging i størrelsesorden 750 boliger pr. år. Rådmannen vurderer arealreserven til å være tilstrekkelig ut fra den utbyggingstakten forutsatt i LDIP, og mener det ikke er behov for å bygge ut Avløs gård nå. Dersom behovet tilsier det vil det gjøres en ny vurdering av utbygging av Avløs gård ved kommende revisjon av arealdelen.

Anbefaling

Rådmannen anbefaler ikke omdisponering av Avløs gård ved denne revisjonen av arealdelen.

3.33 - Høvik Solvikveien

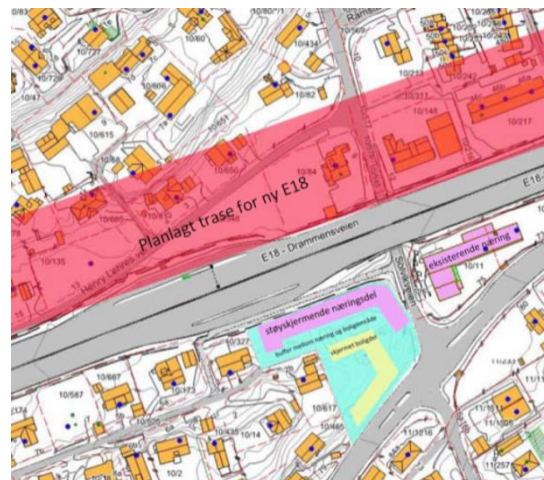
Innspill fra Sivilarkitekt MNAL Franz Messel-Jenssen

Innspillet i korte trekk

Innspillet går ut på å omdisponere eiendommene som eies av Solvikveien 11 AS. Eiendommene er i dag avsatt til nåværende boligformål og det foreslås nytt formål kombinert nærings- og bolig. Planforslaget foreslår at den delen av eiendommen som ligger mot E18 opparbeides med et støyskjermende næringsbygg som videre kan gi rom for et boligbygg som vender mot sørvest. Denne løsningen vil fungere som en buffer mellom E18 og villabebyggelsen som vender ut mot Solvik og Høvikodden. Innspillet forutsetter en endring av arealformål i arealdelen, fra nåværende boligområde til fremtidig nærings- og boligformål.



Figur 75 - Oversiktsbilde



Figur 76 - Forslag om bebyggelse Solvikveien

Beliggenhet og dagens bruk

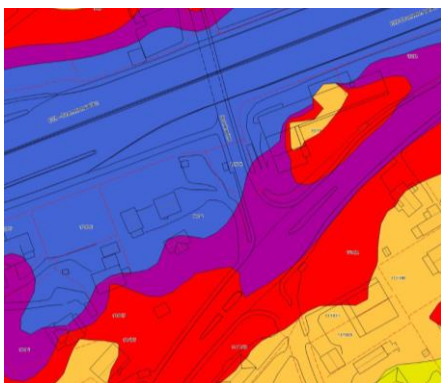
Området strekker seg langs E-18 fra eksisterende næringsregulert eiendom i øst vestover mot Sandvika i ca. 80 meters lengde. Langs eiendommene er det etablert busstopp. Dette busstoppet er planlagt videreført i de nye planene for ny E18.

Planstatus

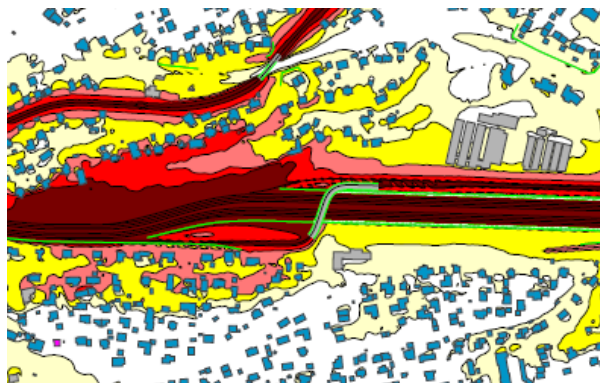
Området er i gjeldene kommuneplan avsatt til nåværende boligområde. Området er regulert til boliger- frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplan for Sandviksveien, Blommenholm – Høvik.

Området ligger inntil planavgrensning for områdereguleringsplan delstrekning Lysaker – Ramstadsletta, som lå ute til høring høsten 2016.

Området ligger innenfor rød sone både i forhold til støy og til luftkvalitet. Planlagt nye E18 vil gå i dagsone forbi dette området, i henhold til planforslag for nye E18. Området vil derfor også i framtiden være støyutsatt.



Figur 77 - Dagens situasjon støy



Figur 78 - fremtidig situasjon støy

Vurdering av forslaget

Området ligger tett opp til E18 og delområdet Ramstadsletta i E18- planen. Som en konsekvens av vedtak av Oslopakke 3 ligger ikke dette området inne i første utbyggingsetappe for E18 fra Lysaker til Ramstadsletta. Det er generelt knyttet usikkerhet til gjennomføringen av E18, særlig vest for Strandkrysset, så det vil ikke tas stilling til framtidig bruk av Ramstadsletta ved denne revisjonen. Til dette er usikkerhetene for store. I tillegg ligger området innenfor rød sone for luftkvalitet og fra rød til lilla sone for støy. Kommunen ønsker ikke å legge til rette for å etablere flere boliger i et så utsatt område.



Figur 79 Illustrasjon av ny E18 med egen busstrasé rett ved området som ønskes omdisponert.

Anbefaling

Forslaget anbefales ikke.

3.34 - Snarøyveien 91

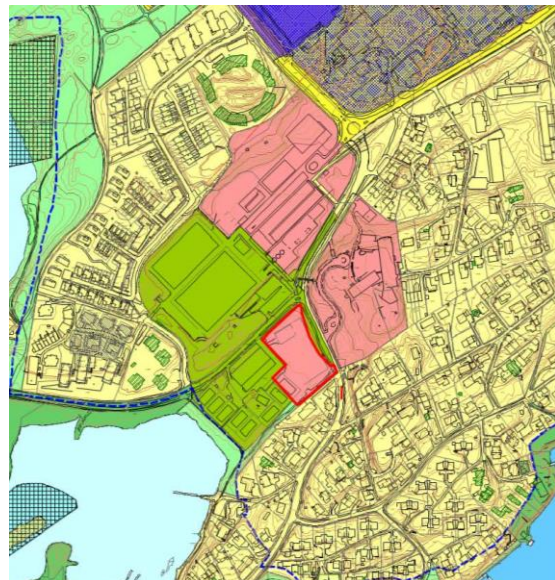
Innspill fra Geir Juuhl-Sivertsen

Innspillet i korte trekk

Snarøya Tennisklubb foreslår at arealformålet for Snarøyveien 91 endres fra offentlig formål til idrettsformål. Snarøya Sportsklubb støtter innspillet.



Figur 80 - Oversiktsbilde



Figur 81 - Utsnitt kommuneplanens arealdel

Beliggenhet og dagens bruk

Eiendommen 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.

Planstatus

Eiendommen er i hovedsak avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel. Søndre del som dekker halve tennisbanearealet er avsatt til idrettsanlegg. Eiendommen er tilsvarende regulert til offentlig bebyggelse og anlegg for idrett og sport. Reguleringsplanen Halden Rolfsenga vedtatt 22.1.1974 gir bestemmelser om byggehøyde og utnyttelse.

Vurdering av forslaget

Endring av arealformål fra tjenesteyting til idrettsanlegg er i tråd med bruken av området. Med økt befolkning på Fornebu vil behovet for idrettsanlegg øke.

Anbefaling

Omgjøring av arealformål fra offentlig bebyggelse til idrettsanlegg anbefales. Det bør etableres anlegg for nye idrettsaktiviteter som gir et utvidet tilbud i forhold til dagens idretts- og aktivitetstilbud.

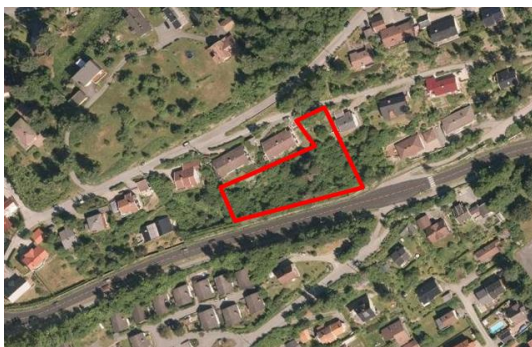
3.35 Valler: Marie Michelets vei 8, samt parsell av gnr/bnr: 6/10

Innspill fra Kritt arkitekter AS på vegne av tiltakshaver

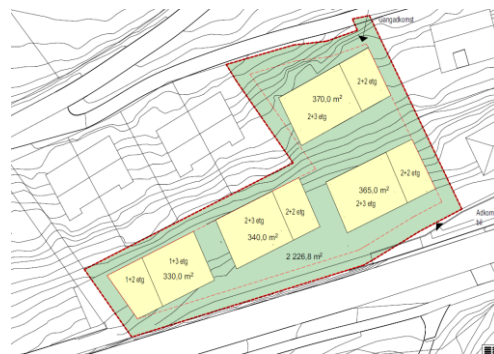
Innspillet i korte trekk

Det er foreslått et boligprosjekt på tomtene. Tomtene har en bratt skråning mot sør og egner seg i følge forslagsstiller til leilighetskompleks. Prosjektet er foreslått slik at det ikke kommer på kant med kulturvern/kulturlandskap, jordvern og sammenhengende grønnstruktur. I foreslått prosjekt er også gesimshøyder foreslått slik at bakenforliggende boliger har utsyn over illustrert prosjekt.

Prosjektet er tenkt som fire leilighetsbygg over en felles garasjekjeller. Dette vil utgjøre mellom 40 og 50 leiligheter. Skissert prosjekt vil ha et bebygd areal på ca. 1 400 m² BTA. Dette gitt en BYA på 38 %. I tillegg tenker man seg noe uteoppholdsareal på taket.



Figur 82 - Oversiktsbilde



Figur 83 - Forslag plassering ny bebyggelse

Beliggenhet og dagens bruk

Marie Michelets vei 8 består av en tomt på ca. 1 990 m², og tiltakshaver ønsker å se på denne i sammenheng med parsell av gnr/bnr 6/10 og utvikle et leilighetskompleks på tomten. Dette vil gi et totalt tomteareal på ca. 3 620m². Tomten grenser til Marie Michelets vei i nord og Brynsveien i sør. Mot øst og vest er det boligtomter.

Tomten ligger nær busstasjonen på Vallerveien. Her går det blant annet buss til Sandvika bussterminal ca. hvert 10 minutt. De går også buss til Oslo bussterminal hvert 15 minutt. Det er ca. 1200 meter å gå til Gjettum T-banestasjon som har avgang hvert 15. minutt.

Planstatus

Området er i gjeldene arealdel avsatt til boligområde. I foreliggende planforsalg foreslås en hensynssone landskap som også omfatter dette området. Området er regulert i reguleringsplan for Vallerhøgda fra 1936.

Vurdering av forslaget

Området ligger ligger ikke i direkte tilknytning til et kollektivknutepunkt. Det går en del busser fra busstasjonen på Vallerveien, men området ligger 1400 meter fra Gjettum stasjon, og 1700 meter fra Sandvika stasjon.

Området ligger innenfor Evje skolekrets. I skolebehovsanalysen er skolebehovet for barnetrinnet definert som usikker i planperioden 2016-2025.

Området ligger innen for det som skal vurderes for fortetting i perioden 2014-2030 i følge strategisk arealkart 2014-2030.

Anbefaling

Med bakgrunn i landskapsverdien området har og avstanden til skinnegående transport, anbefales ikke ytterligere fortetting her. **Forslaget anbefales ikke.**

3.36- Bekkestua Bærumsveien

Innspill fra BGM arkitekter AS v/ Bengt G. Michalsen

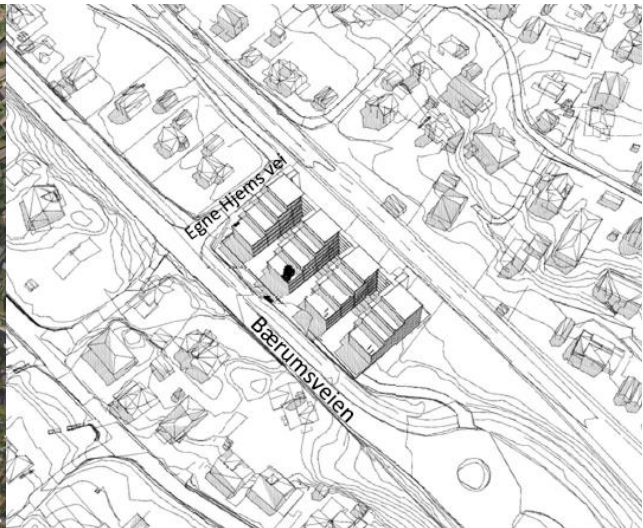
Innspillet i korte trekk

Innspillet går ut på å endre arealkategori for fem eiendommer på Bekkestua, fra småhusområde til fortettet 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. Skisseprosjektet viser fire bygg der høyeste del ligger mot sydøst (t-banelinjen) og trappes ned mot Bærumsveien. Prosjektet vil kunne romme ca. 70 leiligheter fordelt på noe ulike størrelser, men med et gjennomsnitt på 70 m².

Innspillet medfører behov for endring av arealformål i arealdelen, fra eksisterende boligområde til fremtidig boligområde.



Figur 84 - Oversiktsbilde



Figur 85 - Forslag plassering ny bebyggelse

Beliggenhet og dagens bruk

Eiendommene ligger nord øst for Bekkestua bussterminal. Området avgrenses av Bærumsveien, Egne hjemns vei og T-banen. Nærmeste lokalsenter er Bekkestua som ligger ca. 400 meter unna. Nærmeste T-banestasjon er Bekkestua. Gangavstand dit er på ca.350 meter.

På eiendommene er det i dag fire eneboliger.

Planstatus

Eiendommene som ønskes endret er på til sammen ca. 5 daa. Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til eksisterende boligområde. I reguleringsplan for Kolsåsbanen Tjernsrud_Bekkestua (vedtatt 18.6. 2008) er arealet avsatt til frittliggende småhusbebyggelse

Små deler av området er innenfor gul støysone.

Vurdering av forslaget

Området ligger i gangavstand fra Bekkestua stasjon. Utbygging av området er i overensstemmelse med arealstrategiens punkt 4 om å styre boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre som

ligger til eksisterende banetraseer. Innspillet strider dog mot punkt 5, om at det skal føres en restriktiv utbyggingspolitikk i områder med småhus og rekkehus for å opprettholde strøkens karakter. Likevel, med arealets tydelige avgrensning av T-banen, Bærumsveien og Egne hjems vei, anses ikke fortetting her å strekke seg innover i et villaområde.

En utbygging av området er i henhold til regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus hvor et av målene er at bybåndet skal ta en høyere vekst enn i dag, fordi kollektivtransporten her er kapasitetsterk og konkurransedyktig.

Området ligger innenfor Stabekk skolekrets. Denne er i skolebehovsanalysen 2016-2025 definert med tilstrekkelig kapasitet i planperioden.

Anbefaling

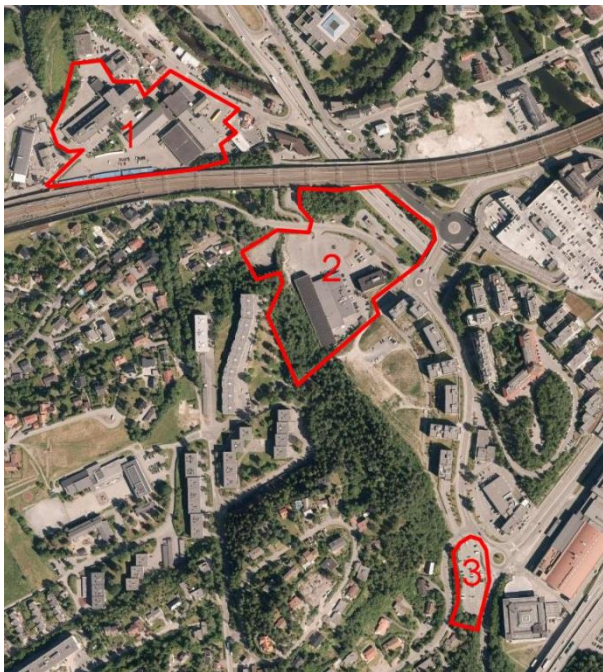
Det anbefales en endring av arealformålet til fremtidig boligbebyggelse.

3.37 - Sandvika – Industriveien 33, Jongsåsveien 4-6 mfl, Sandviksveien 187

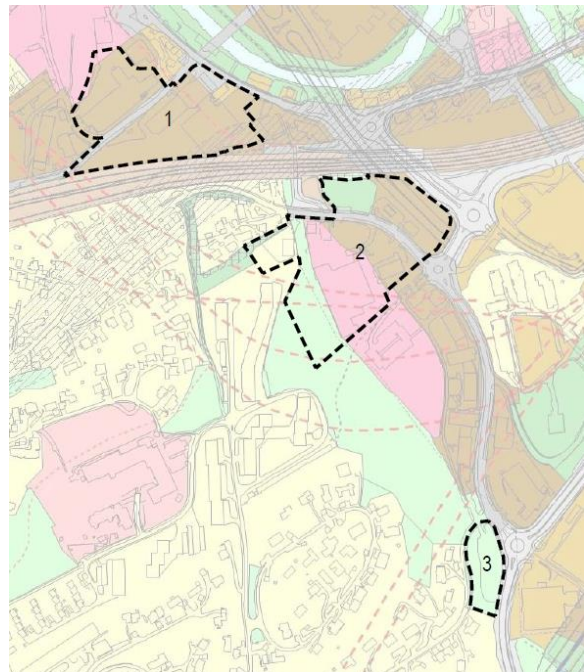
Innspill fra Hille Mellbye Arkitekter på vegne av Olav Thon-gruppen.

Innspillet i korte trekk

Innspillet omhandler 3 tomter i Sandvika. Innledningsvis vises det til at Sandvika er utpekt som regional by i Regional plan for areal og transport, og at dette følges opp i kommuneplanens arealdel ved at areal gjøres tilgjengelig for utbygging med høy utnyttelse, gode byggehøyder og en hensiktsmessig funksjonsblanding med vekt på boliger.



Figur 86 - Oversiktsbilde



Figur 87 - Utsnitt kommuneplanens arealdel

- 1) Industriveien 33 mfl.
Ønsker at sentrumsformål i dagens kommuneplan opprettholdes, og at byggegrense mot jernbanen og muligheten for støyskjerming vurderes i planen.
- 2) Jongsåsveien 4-6 og arealet over dagens E16
Ber om en mer fleksibel inndeling av arealbruken vist i kommuneplanen med hensyn til lokalisering av mulig offentlig tjenesteyting.
- 3) Sandviksveien 187
Ber om at området endrer arealbruk fra friområde til sentrumsformål.

Beliggenhet og dagens bruk

De tre områdene ligger i den vestre randsonen til Sandvika sentrum, mellom ca. 600-800 meter fra Sandvika stasjon. Område 1 og 2 er hovedsakelig benyttet til næringsbebyggelse og parkering. Deler av område 2 utgjøres av «luftrommet» over dagens E16. Område 3 er benyttet til parkeringsplass med en vegetasjonsskjerm mot vest og sør.

Planstatus

Alle områdene inngår i kommunedelplan for Sandvika. Område 1 er avsatt til sentrumsformål og inngår i områderegulering for Industriveien som er under arbeid med forventet vedtak i 2017. Område 2 er avsatt til sentrumsformål og offentlig tjenesteyting. Deler av område 2 er regulert i forbindelse med utbyggingen av E16. Område 3 er regulert til kontor. Denne reguleringen er tilsidesatt av kommunedelplanen, som har avsatt området til friområde.

Vurdering av forslaget

Industriveien 33 er en del av områderegulering for Industriveien. Det legges opp til fleksibel arealbruk. Byggegrense for jernbane vil fastlegges i reguleringsplanen. Mulighet for støyskjerming vil bli vurdert. I dag er kun sørsiden av jernbanen støyskjermet.

Kommuneplanen forutsetter at ca. 9 dekar av **Jongsåsveien 4-6** benyttes til offentlig tjenesteyting. Dette området er en del av et større område som også omfatter deler av Jongsåsveien 2. I alt er ca. 20 dekar avsatt til offentlig tjenesteyting. Kommunens behov for arealer til offentlige tjenester er i dette området primært knyttet til barnehage og boliger med service med base for hjemmetjenester. Barnehage er under planlegging på den søndre delen av området, dvs Jongsåsveien 2. Det er ønskelig å opprettholde muligheten for etablering av offentlige tjenester innenfor Jongsåsveien 4-6. Boliger med service kan med fordel integreres i et vanlig boligområde. Dette kan sikres reguleringsmessig på flere måter. Da området uansett må reguleres, vurderes det som unødvendig å endre arealdelen.

I kommuneplanen er **Sandviksveien 187** tenkt som en del av en sammenhengende grønnstruktur som forbinder Jongsåsen/Industriveien/Hamang med fjorden. Planlagt byutvikling på nord for jernbanen vil gjøre denne forbindelsen viktigere i fremtiden. Beliggenheten til eiendommen tilsier at det er funksjonen som grønn forbindelse som er viktig i dette tilfellet. Det vurderes som mulig å ivareta forbindelsen ved utbygging av eiendommen.

Intensjonen i arealdelen og kommunedelplan for Sandvika er en bymessig utvikling og fortetting av denne delen av Sandvika, med basis i Jongsåsveien og Sandviksveien som urbane gater og byrom. For kommunen er det et spørsmål om og på hvilken måte utvikling av Sandviksveien 187 kan bidra til ønsket utvikling i denne delen av Sandvika.

Andre sentrale utviklingseiendommer i denne delen av Sandvika inkluderer Jongsåsveien 3, Defagården (Sandviksveien 183) og Kjørbokollen 30. Samtlige eiendommer er i kommuneplanen forutsatt et mer bymessig innhold og utforming.

For å lykkes med å utvikle Jongsåsveien og Sandviksveien til urbane gater kreves en mer bymessig utforming av bebyggelsen langs gatene. Dette kan oppnås gjennom transformasjon av eiendommene nevnt over. Dette bør også være en ambisjon for videreutvikling av Info-Rama/Storsenteret og hotellet. For Sandviksveien 187 bør det vurderes nærmere om eiendommen kan bebygges med henvendelse mot Jongsåsveien og Sandviksveien, samtidig som den grønne forbindelsen ivaretas på en god måte mot fjorden.

Skolesituasjonen i området er utfordrende. En utbygging her er betinget av utbygging av Sandvika skole 2024 og en utvidelse av Bjørnegård ungdomsskole.

Anbefaling

Innspillet vedrørende Industriveien 33 vurderes som ivaretatt i gjeldende kommuneplan og i pågående områderegulering.

Kommuneplanen anbefales ikke endret for Jongsåsveien 4-6. Nærmere fordeling mellom offentlig tjenesteyting og sentrumsformål avklares i reguleringsplan.

Utvikling av ny bebyggelse på Sandviksveien 187 bør bygge opp under en bymessig utvikling av denne delen av Sandvika, og ses i sammenheng med utvikling av naboeiendommene. Før regulering må det lages en veiledende plan for offentlige rom (VPOR) som fastlegger en urban struktur av grøntanlegg, gater og torg/plasser, koblet mot utvikling av tilstøtende eiendommer. **Forslaget anbefales.**

3.38- Durudveien 33+35, Avlås

Innspill fra Stark arkitekter på vegne av Eurotec

Innspillet i korte trekk

Forslaget er å endre arealbruken fra næring til kombinert forretning, kontor, lager og boliger.

Forslagstiller foreslår å rive den øverste etasjen av dagens industribygg for så å erstatte denne med boligblokker i fra 2 til 4 etasjer. I eksisterende hovedetasje forslås etablering av en nær dagligvarebutikk. I følge innspillet er det mulig å få til ca. 1200 m² butikk. i tillegg kommer ca. 250 m² til sosiale og tekniske rom og et treningscenter på ca. 1 200 m².

I skissert prosjekt som er tilsendt er det planlagt 34 stk. toroms- (50 m²), 12 stk. treroms- (75 m²) og 7 stk. fireroms- (90 m²) leiligheter. Sammensetningen av leilighetsstørrelser vil sannsynligvis endre seg.

I underetasjen ser forslagsstiller for seg lager og mulighet for parkeringsanlegg.



Figur 88 - Oversiktsbilde



Figur 89 - Planlagt utbygging

Beliggenhet og dagens bruk

Eiendommen er beliggende sentralt på Gjetlum, tett inntil T-bane og Bærumsveien. Området ligger ca. 400-500 meter fra Avlås T-banestasjon.

I dag brukes eiendommen til lager, lettere industri og treningscenter. Direkte tilstøtende til eiendommen er T-banen i nord, boliger i øst, sør og en blanding av næringsbebyggelse/boliger i vest. Tomtens areal er på ca. 6200 m². Bebygd areal er på ca. 2500 m².

Planstatus

I Kommuneplanens arealdel er arealet avsatt til næringsvirksomhet. I gjeldende reguleringsplan er området regulert til Næring/industri. Gjeldende reguleringsplan (Solbergstua) er fra 1952.

Vurdering av forslaget

Tomta ligger i gangavstand fra Avlås T- banestasjon. Utbygging av området er i overensstemmelse med arealstrategiens punkt 4 om å styre boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre som ligger til eksisterende banetraseer.

Området er i følge kommunens støysonekart ikke utsatt for støy, flomfare eller skredfare og har ingen kjente kulturminner ved seg.

Området ligger innenfor Løkeberg skolekrets. Denne skolekretsen står som usikker i skolebehovsanalysen. Utbygging som foreslått antas likevel å være av et så begrenset omfang at det ikke vil få store konsekvenser for skolekapasiteten.

Anbefaling

Det anbefales å endre kommuneplanens arealdel til nytt boligområde. Rådmannen anbefaler et rent boligprosjekt, evt. med dagligvare på 800 m² som er tillatt innenfor boligområde i dag. Området ligger tett på Gjettum sentrumsområde, og det ikke ønskelig med et «konkurrerende» sentrum.

Det anbefales å ende arealbruken fra næring til boliger.

3.40 - Rødskiferveien - Kolsås

Innspill fra Jørn Eskeland

Innspillet i korte trekk

Areal inntil Rødskiferveien, gnr/bnr 91/661 og del av gnr/bnr 91/545, foreslås omdisponert fra sentrumsformål til boligformål for kommunen. Det er utarbeidet illustrasjonsplan som viser et bolighus i 4 etasjer øst på eiendommen. Forslaget viser 32 boliger, alternativt 40 boliger. Vedlagte boligillustrasjoner viser varierte boligtyper med bruksareal fra ca. 45 til ca. 95 m²



Figur 90 - Oversiktsbilde



Figur 91 - Forslag til bebyggelse på eiendommen

Beliggenhet og dagens bruk

Tomten ligger rett nord for Kolsås senter og vest for Kolsås leir og har en størrelse på ca. 2 500 m². Nærmeste T-banestasjon er Kolsås T-banestasjon som ligger ca. 150-200 meter i gangavstand fra tomten. Området brukes i dag til parkering, samt at et er en del vegetasjon på området.

Storparten av området er tilnærmet flatt, men med en stigning opp mot øst. Det er svært gode solforhold.

Tomten eies av Bærum kommune.

Planstatus

Tomten er kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumsformål – delvis nåværende og delvis fremtidig. For hele området gjelder også hensynssone krav om felles planlegging.

Tomten ble regulert i 1988 som en del av plan for O-feltet på Kolsås. Området er i reguleringsplanen gitt reguleringsformål byggeområde offentlig bebyggelse helsesenter.

Vurdering av forslaget

Tomten ligger i gangavstand fra Kolsås stasjon. Utbygging av området er i overensstemmelse med arealstrategiens punkt 2 om å styre boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre som ligger til eksisterende banetraseer. Området egner seg som boligområde.

Det ligger et stort potensiale for å utvikle et fremtidig senterområde på Kolsås, som er mer arealeffektivt enn i dag. Når dette etter hvert skal gjøres er det avgjørende for en god prosess at et større område planlegges under ett og ikke stykkevis. Det er dessuten en del tilliggende grøntareal som bør være med i en helhetsvurdering dersom området skulle bygges ut.

Anbefaling

Området er en del av sentrum på Kolsås, og det er her behov for en samlet plan for hele sentrum.

Utbygging av tomten anbefales ikke ved denne revisjonen av arealdelen.

3.41 - Bærumsveien 108 – Jacaranda eiendom

Innspill fra Arcasa arkitekter

Innspillet i korte trekk

Det ønskes en videreutvikling av knutepunktet nye Jar stasjon, på nordsiden av stasjonsområdet. I forbindelse med politisk behandling av reguleringsplan for Jarveien 1 var det ønskelig at man også utvidet nordsiden av T- banetraseen og muliggjorde en park- and- ride parkering av stasjonen. Det foreslås 2 plan med parkering på ca. 6 500 m² og 500 m² til idrettsrelaterte funksjoner. Eksisterende lokk over T- bane foreslås utvidet med ca. 350 m² som er tenkt beplantet. Det tenkes utviklet ca. 5 500 m² boliger i 5 etasjer over ny parkeringsflate, noe som vil gi rom for ca. 75 leiligheter.

Ekisterende adkomstvei til Jar stasjon er i forslaget lagt om og ført langs Bærumsveien mot nord og mellom eksisterende idrettsbane og ny innfartsparkering. Det foreslås etabelert fotgjengerrampe til stasjonen langs sportrassé mot nord fra dagens innkjøringspunkt til parkering i Jarveien 1. Grønn bolighage planlegges etablert mot vest.

TU for området tilsier ca. 120%.

Beliggenhet og dagens bruk

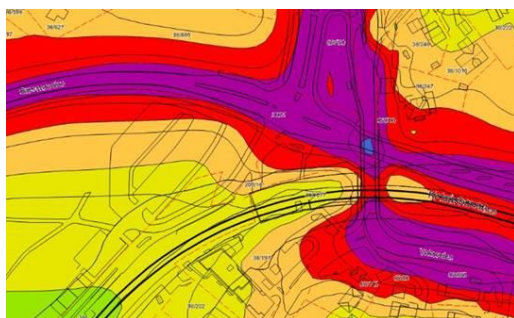
Området ligger rett nord for Jar T- banestasjon og øst i enden av Jarmyra. I dag benyttes arealene til trafikkarealer (kjørevei og innfartsparkeringer) og grøntanlegg. Bærum kommune, Jarhuset Eiendom og Sporveien Oslo AS er oppført som hjemmelshaver til eiendommene. Bærumsveien går forbi området langs nord.



Figur 92 Situasjonskart



Figur 93 Innspill



Figur 94 Dagens støysituasjon.

Deler av planområdet ligger støyuutsatt til pga. dets nærhet til Bærumsveien.

Planstatus

Eiendommene er avsatt til parkeringsplass, annen veigrunn, kjørevei, gang- og sykkelvei, fortau og anlegg for idrett og sport i reguleringsplanene for Jarhuset og for del av Jarmyra gnr. 17 bnr. 145. I kommuneplanen er arealene avsatt som bane og grønnstruktur.

Vurdering av forslaget

Innspilt areal er på det strategiske arealkartet vist som et område som ligger i direkte tilknytning til Jar lokalsenter som skal vurderes for fortetting med bolig og næring. Utbygging av Jar stasjon på arealer som allerede er tatt i bruk til utbyggingsformål eller trafikkarealer, er i tråd med arealstrategiens punkt 4 om å *styre den øvrige boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre som ligger til eksisterende banetraseer*. Innspillet er også i tråd med nasjonale føringer om samordnet areal og transportplanlegging og det strategiske arealkartet. Eksisterende overflateparkering nær stasjonene på eksisterende banenett bør utnyttes til utbyggingsformål. Innfartsparkeringsplassene kan fortsatt ivaretas, men med bebyggelse over, noe som er mer arealeffektivt og i tråd med overordnede føringer om samordnet areal og transportplanlegging. Arealer avsatt til idrettsformål i dag, bør eventuelt videreføres i reguleringen.

Området ligger innenfor Jar skolekrets. Skolen har i dag en anstrengt kapasitet. Ny skole på Ballerud vil ikke direkte avlaste Jar skole, men vil kunne avlaste skolen ved at inntaksområdene justeres. I praksis betyr dette at inntaksområdet til Stabekk skole utvides i retning Jar skole og Jar skoles inntaksområde reduseres tilsvarende. Foreslått utbygging i henhold til innspillet er av en størrelsesorden som sannsynligvis vil medføre behov for økt kapasitet utover det som er planlagt i langsiktig investeringsplan. Utvikling bør derfor avvente utbygging av ny skole på Ballerud.

Det understrekes at omdisponering til boligformål i kommuneplanen ikke er en aksept av prosjektet slik det fremstår i grunnlagsmaterialet. Prosjektets utforming, høyder/utnyttning og landskapstilpassing må vurderes nøye i forbindelse med regulering.

Anbefaling

Foreslåtte utbyggingsområde ligger i direkte tilknytning til T- banestasjonen. Boligutbygging forutsetter vurdering av behov for idrettsanlegg, barnehage og evt annen offentlig tjenesteyting. Prosjektet må bearbeides vesentlig for å sikre god tilpassing til omgivelsene. **Under disse forutsetningene kan rådmannen anbefale forslag til endring.**

3.42 - Hestejordet og Hundejordet på Jong, som friområder/park

Innspill fra Jongsåsen vel og Jong skole

Innspillet i korte trekk

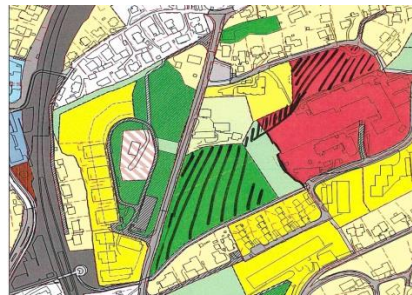
Jongsåsen Vel og Jong skole ber om at et regulert friområde kalt Hestejordet, sikres som grønnstruktur – friområde i kommuneplanens arealdel. Hestejordet er et mye benyttet friområde for beboerne på Jong, også på vinterstid med oppkjørte skiløyper. Hestejordet grenser til et området kalt Hundejordet i nord, som er regulert til offentlig bygg – institusjon. Det pågår i disse dager en prosess med å utvide eksisterende omsorgsboliger på denne tomten, slik at Hundejordet allerede er redusert i størrelse. Hundejordet har også vært brukt til skileik vinterstid. Koblingen mellom Hunde- og Hestejordet er sikret ved en smal gresskledd passasje som er delvis regulert til offentlig formål – undervisning og delvis til park. Det bes om at passasjen sikres formålsmessig til friområde/ park og kan inngå i skolens uteareal.

Utover dette bes det om at hele Hundejordet og deler av Hestejordet avsettes til uteareal til skolen.

I innspillet henvises det til byggesak 13/31355 som handlet om utvidelse av SFO-bygget for Jong skole. I forhold til behandling av byggesaken hevder forslagsstiller skolen har et behov for å få tilført 12 770 m² som nyttig uteareal.



Figur 95 - Oversiktsbilde



Figur 96 – Utsnitt reguleringsplan

Beliggenhet og dagens bruk

Hundejordet mot nord med 12 135 m² har blitt mindre etter at et Bo- og behandlingssenter med omsorgsboliger ble bygget de siste årene, men det er ca. 5 000 m² ubebygd areal igjen. Hestejordet består av to eiendommer som til sammen utgjør i overkant av 14 000 m². Hundejordet og Hestejordet brukes i dag til rekreasjon gjennom hele året.

Langs Hestejordet i sør er det regulert og opparbeidet gang- /sykkelvei som er går til Slependsen stasjon. Denne berøres ikke av innspillet.

Planstatus

Hundejordet er avsatt som tjenesteyting i gjeldende kommuneplan. Hestejordet er avsatt som nåværende grønnstruktur. Gjennom området er det skissert trassé for fremtidig turdrag. Arealene er sikret i tre ulike reguleringsplaner som henholdsvis offentlig bygg – institusjon, park og offentlig friområde.

Detaljregulering av Hundejordet viste til noen arkeologiske funn fra 375 f.Kr. til 450 e.Kr. Dette er samlet i egen rapport. Det er ikke registrert kulturminner og kulturmiljøer i området i henhold til kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer.

Vurdering av forslaget

Hestejordet er allerede sikret som grønnstruktur i kommuneplanen, så denne delen av innspillet anses som allerede oppfylt.

Innspillet er i tråd med arealstrategiens punkt 10 som skal sikre friområder og utvikle en sammenhengende, allment tilgjengelig blågrønn struktur i strandsonen og i byggesonen mellom marka og fjorden. (..) Det skal sikres nok arealer til rekreasjonsformål, idrett og friluftsliv. Tilgang til grøntområder og natur i nærmiljøet skal prioriteres.

Det foreløpige vurderingsgrunnlaget for vekst legger til grunn at Sandvika som hovedutbyggingsretning bør ta om lag 30 % av den samlede utbyggingen i kommunen frem mot 2035. Dette innebærer tilrettelegging for ca. 4500 boliger i Sandvika, i tillegg til utbygging av offentlig og privat tjenesteyting, næring, kultur, idrettsanlegg og andre ønskelige formål. Gjeldende kommuneplan har ikke tilstrekkelig med arealer til å imøtekomme dette behovet. Det er derfor viktig at arealer avsatt til offentlig formål opprettholdes, særlig i et område så nært Sandvika. Det er likevel ikke noe i veien for at skolen kan bruke utearealene på lik linje med andre brukere i området.

Anbefaling

Innspillet anbefales ikke.

3.43- Vøyenenga-Kirkerud: Fradeling av område med LNF-status for å innpasse 6 eneboliger

Innspill fra Tom Coward på vegne av grunneiere.

Innspillet i korte trekk

Innspillet omfatter fradeling av ca. 10 dekar fra eiendommen 46/1 til boligformål. Det er ønskelig å få plass til 6 eneboliger. Deler av arealet ble spilt inn av Bærum skiklubb i forrige revisjon, og ble da gjort om til framtidig idrettsanlegg for utvidelse av Kirkerudbakken. Med bakgrunn i privat avtale med skiklubben, skal skiklubben fremme reguleringsplan for skianlegget som også skal omfatte forslag til boligregulering dersom det åpnes for dette i kommuneplanen. Skibakken vil komme Bærums befolkning til gode. Det ønskes også en mindre justering av dagens boligtomter. Det informeres om at det vil være behov for å tilføre noe masse til det øverste området for å kunne benytte dette til skibakke, samtidig som det vil være nødvendig å fjerne noe masse lenger øst for å kunne benytte dette til boligformål. Dette kan løses internt i området.

Formålet med fradelingen er å dekke boligbehovet innad i familien samtidig som man får ryddet opp i eiendomsforhold.

Adkomst til skibakken er i bunnen av bakken fra Skuiveien. Adkomst til boligområdet er tenkt via Åses vei og dagens stikkvei ut fra denne, deretter benyttes den gamle veien mot Kirkerud.



Figur 97 - Område som ønskes omregulert til boligformål.



Figur 98 - Tenkt plassering 6 boliger

Beliggenhet og dagens bruk

Området ligger på toppen av Kirkerudbakken mellom Tanumveien og Åses vei. Området som foreslås fradelt er i dag et skogsområde beliggende i bratt terreng. Grunneier argumenterer at det er vanskelig å drive med «fornuftig skogsdrift». I innspillet anføres det at området per i dag er lite brukt til turgåing og lek og at det er en del utfordringer i forhold til hensetting av hageavfall og annet skrot. Det argumenteres med at arealendringene vil være i konflikt med friluftsliv- og/ eller kulturinteresser.

Planstatus

Området ligger innenfor planavgrensning for Kommunedelplan for Tanumplatået og Hornimarka vedtatt i 2015. I denne planen er området avsatt til nåværende LNFR og fremtidig idrettsareal. Veifar mellom Tanum og Haug gård er i planen båndlagt etter lov om kulturminner.



Figur 99 - Arealformål i henhold til Kommunedelplan for Tanumplatået og Hornimarka.

I henhold til kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer er hele arealet som omfattes av innspillet avsatt til kulturlandskap i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø.

Vurdering av forslaget

Innspillet er ikke i tråd med kommuneplanens arealstrategi. Området har ingen tilknytning til kollektivknutepunkt eller sentre langs skinnegående banetrasseer. Fortetting utenom utvalgte områder i kommunen skal begrenses. Dessuten er innspillet ikke i tråd med relativt nylig vedtatt kommunedelplan for Tanumplatået og Hornimarka. Eksisterende boliger i området rett øst for omsøkt eiendom, har en relativt klar avgrensning mot skogs- og landbruksområdet. Denne grensen er viktig å ivareta.

Anbefaling

Hensynet til kulturlandskapet og sammenhengende grønnstruktur anses som viktigere enn tilrettelegging for bolig i dette området. Innspillet anbefales ikke.

3.44 - Holtekilen Baptistsamfunn

Innspill fra Ca.mpus Holtekilen

Innspillet i korte trekk

Innspillet det vises til under er fremmet som egen regulerings sak. Det er gjennomført mulighetsstudier for området, med noen alternative for utbygging. Planutvalget behandlet en prinsippavklaring i forhold til fremtidig reguleringsarbeid den 10.11.2016.

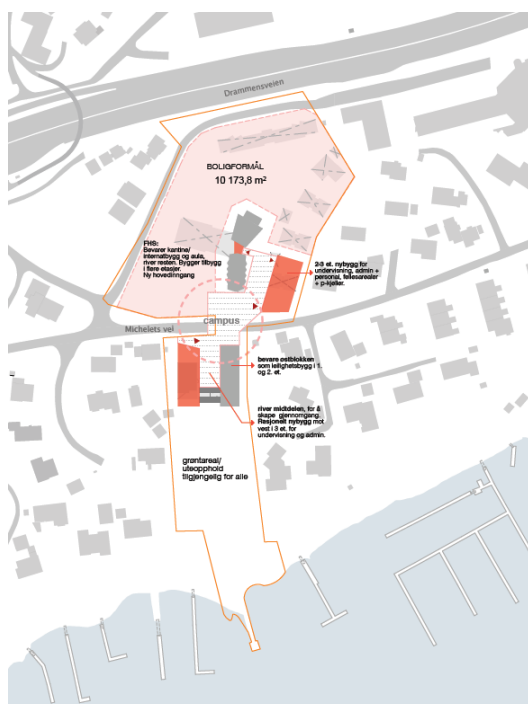
Proessen fram til nå:

Forslagsstiller hadde oppstartsmøte med kommunen 30. mai 2016 og presenterte følgende:

Planområdet ønskes utviklet fra dagens situasjon med et større innslag av boliger, samt å legge til rette for en utvikling av eksisterende undervisningsbygg. Planområdet er på 30 500 m². Ca. 10 000 m² avsettes til bolig, ca. 6 000 m² til undervisningsbygg, og ca. 1 700 m² til seniorboliger. I tillegg beholdes del av eksisterende folkehøgskolebygg.

Det legges til rette for ca. 100 boenheter, fra blokk til rekkehus og hybler i maks 4 etasjer. Adkomst blir på begge sider av Michelets vei som foreslås utformet som et gatetun/miljøgate. I området nord for Michelets vei foreslås å rive internatbygget og erstatte det med en boligblokk (5600 m²). Bygningen skal skjerme for støy mot E18.

Vestre del av eksisterende folkehøgskolebygning foreslås revet. I dette området foreslås oppført rekkehus (2 000 m²). Mot øst foreslås å rive tomannsboligene for ansatte og erstatte dette med et hybelhus (1 500 m²) og ny folkehøgskolebygning (ca. 1 700m²). I området syd for Michelets vei foreslås det å rive eksisterende høgskole og legge til rette for å bygge ny høgskolebygning (ca. 2500 m²), samt leilighetsbygg for seniorer (1 700 m²). Mot strandsonen avsettes et areal på ca. 2 000 m² til friområde og et areal på ca. 3 200 m² til småbåtanlegg.



Figur 100 - Forslag plassering av bygg

Beliggenhet og dagens bruk

Området ligger er nærmeste nabo til E18 i nord og er stort sett omgitt av småhusbebyggelse mot vest og øst. Mot syd grenser eiendommen til sjøen. Området er delt i to av Michelets vei. Eiendommene benyttes i dag til kirke, folkehøyskole, høyskole, internat og boliger for ansatte. Mot syd er det et grøntområde som grenser til sjøen med en brygge.



Figur 101 - Oversiktsbilde

Planstatus



Figur 102 - Kommuneplanens arealdel



Figur 103 - Reguleringsplan for Holtet

Tomten er avsatt med formål eksisterende offentlig eller privat tjenesteyting, næringsvirksomhet, nåværende boligområde, nåværende grønnstruktur og småbåthavn i kommuneplanens arealdel (KP 2015 - 2030). Kommuneplanen viser også eksisterende hovedsykkelvei og turvei i Michelets vei. Deler av eiendommen mot sjøen berøres av rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden. Blå stiplet linje indikerer byggegrense mot sjø.

Tomten er regulert til allmenntilgjengelig formål - undervisning, frittliggende småhusbebyggelse, felles avkjørsel, felles gangareal, kjørevei og privat park i reguleringsplan for området.

Vurdering av forslaget

Fra referat fra oppstartsmøte;

I henhold til kommunens arealstrategi, gjengitt i kommuneplanens hensiktsparagraf, skal kommunen styre boligbyggingen mot fortetting i utvalgte områder og begrense fortetting i resten av kommunen. Eiendommen Michelets vei 62 ligger imidlertid ikke i et slikt utvalgt område. For øvrig skal boligbyggingen i resten av kommunen begrenses og det skal føres en restriktiv utbyggingspolitikk i områder med småhus og rekkehus for å opprettholde strøkets karakter.

Innsendt planforslag viser en tetthet i utbygging som ikke er i tråd med kommuneplanens arealstrategi, området er heller ikke angitt som knutepunkt i KP. Regulerings sjefen kan ikke anbefale blokker som foreslått mot E18.

For en avklaring og en forutsigbarhet om hvilke forutsetninger som skal legges til grunn for en utvikling av eiendommen anbefaler regulerings sjefen at det fremmes en prinsipp sak for planutvalget, med utgangspunkt i innsendt materiale. Spørsmål om tetthet, luft- og støyforurensning og trafikkforhold blir sentrale temaer.

Forslags stiller må redegjøre for om det er behov for flere boenheter her, samt gi en nærmere definisjon av hvilken gruppe seniorboligene er tiltenkt.

Ønsker forslags stiller å sende inn et planforslag som er i tråd med overordnede føringer vil det bli fremmet til førstegangsbehandling for planutvalget uten forutgående prinsippavklaring.

2. november 2016 ble saken behandlet som en prinsippavklaring i Planutvalget. Forslags stiller hadde i oppstartsmøtet fått klarsignal for å sette i gang reguleringsplanarbeid for en tett- lav- utnyttelse i området, men ønsket likevel å fremme saken som en prinsippavklaring for å se om området var modent for en høyere utnyttelse. I saksframstillingen ble særlig forholdet til E18 i forhold til støy og luftforurensning pekt på som problematisk. Området grenser til den delen av nye E18 hvor luft- og støyforholdene heller ikke bedres særlig etter utbyggingen, da nye E18 vil ha en dagsone her også i fremtiden. Rød støysonen ligger ca 12 meter inn på eiendommen og det er i tillegg en 50 meter byggegrens mot E18. Det å skulle plassere bygge til rette for boliger i denne sonen er ikke i henhold til luftforurensnings- og støyforskriftene.

I forbindelse med prinsippavklaringen ble saken sendt til uttalelse hos blant annet Fylkesmannen og Fylkeskommunen. Fylkeskommunen anmodet om å legge opp til høy utnyttelse her og viste til et godt kollektivtilbud – busstilbudet til og fra Sandvika og Oslo. Fylkesmannen understreket også dette gode busstilbudet, men sa samtidig at området ikke ligger innenfor områder definert som senterområder eller kollektivknutepunkt. Det igjen gjør det vanskelig å åpne for noen avvikssone i forhold til støy og luftforurensningen, som de også anser som den største utfordringen; *Fylkesmannen vil fraråde kommunen å tillate boliger i rød sone.* Fylkesmannen hadde videre en vurdering i forhold til områdets nærhet og planer i strandsonen og *vil sterkt fraråde regulering som åpner for bebyggelse eller andre inngrep innenfor byggeforbudssonen som er angitt i kommuneplanen.*

Planutvalget anbefalte ikke at det ble satt i gang med reguleringsplanarbeid med tanke på konsentrert boligbygging i område. Det ble samtidig sagt at *en eventuell utvidelse og ombygging av dagens skolebygninger til samme formål kan løses gjennom byggeskasbehandling innenfor gjeldende regulering.*

Det understrekes at det i prinsippavklaringen ikke ble nevnt noen alternativer til bebyggelse. Hvor vidt næringsbebyggelse kan plasseres nærmest E18 ble ikke hørt. Kanskje burde dette vurderes før en setter i gang en videre prosess i området.

Anbefaling

Det anbefales ikke å tilrettelegge for boliger nærmest E18 med tanke på støy- og luftforurensningen i området. For øvrig er forslaget ikke innenfor arealstrategien blant annet på grunn av avstand til kollektivknutepunkt. Øvrige vurderinger bør gjøres i en eventuell reguleringsplanprosess.

3.45-Prestevika, Oustøya

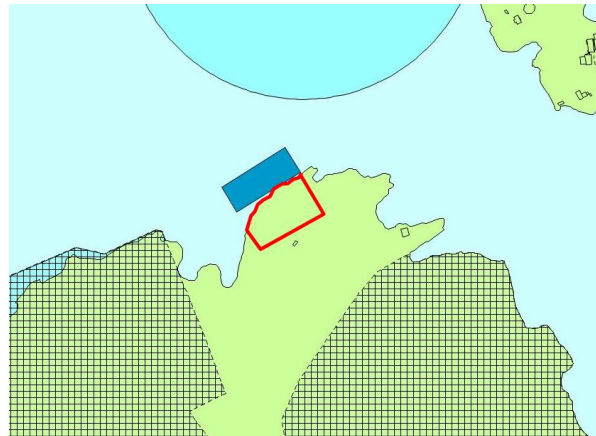
Innspill fra Hans Oust Heiberg

Innspillet i korte trekk

Forslagstiller ønsker at kommuneplanen legger til rette for oppføring av brygge for småbåter samt klubbhus for båtforening ved Prestevika på Oustøya. Tilrettelegging for nevnte tiltak ble vurdert ved forrige revisjon av kommuneplanens arealdel.



Figur 104 - Oversiktsbilde



Figur 105 - Utsnitt kommuneplanens arealdel

Beliggenhet og dagens bruk

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

Planstatus

Området på land er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-område. Ved forrige revisjon av arealdelen ble sjøarealet endret fra «allment friluftsliv» til «fremtidig småbåthavn».

Området på land er i reguleringsplan for Oustøya (vedtatt i 1988) regulert til spesialområde for brygge og båtanlegg. Sjøarealene er ikke regulert. Reguleringsplanen tillater oppføring av «brygger og anlegg for båtforeninger og lignende».

Tilgrensende områder har store naturverdier og deler av disse er regulert til naturvernområde. Sjø- og landområdet er avmerket som viktig for vade-, måke- og alkefugler.

Forslagsstiller er i dialog med kommunen om regulering av området

Vurdering av forslaget

Gjeldende regulering åpner for etablering av brygge og båtanlegg, mens gjeldende kommuneplan har avsatt sjøområdet til fremtidig småbåthavn. I henhold til arealstrategien skal kommunen sikre friområder og utvikle en sammenhengende, allment tilgjengelig blågrønn struktur i strandsonen og i byggesonen mellom marka og fjorden. Det skal sikres nok arealer til rekreasjonsformål, idrett og friluftsliv. Tilgang til grøntområder og natur i nærmiljøet skal prioriteres.

Gitt at bryggeanlegget som skal etableres er tilgjengelig for allmennheten, vil tiltaket være i tråd med arealstrategien. På den annen side kan utstrekning og utforming av tiltaket være uheldig i forhold til naturverdiene og ha en privatiserende effekt.

Statlig planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen gjelder for området. Retningslinjen er vedtatt etter at reguleringsplan for Oustøya ble vedtatt i 1988.

Retningslinjene legger vekt på tilrettelegging for allment friluftsliv, herunder båtferdsel. Det skal legges stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra landsiden og sjøsiden. Tilrettelegging for et allment tilgjengelig bryggeanlegg må sies å øke tilgjengeligheten til strandsonen på Oustøya. Bryggeanlegget vil ha landfeste i et område som er regulert til formålet.

Gjeldende bestemmelser i kommuneplanen innebærer 30 meter byggeforbudssone fra strandlinjen. Etablering av klubbhus (anlegg for båtforeninger) må forholde seg til byggeforbudsonen. Det vil ikke være anledning til å etablere klubbhus nærmere strandlinjen enn 30 meter. Forutsatt at 30 meter byggeforbudssone overholdes, vurderes tiltaket å være i tråd med planretningslinjen.

Anbefaling

Kommuneplanen endres til fremtidig idrettsområde. Tiltaket krever ny reguleringsplan.

3.46-Østre Jong, Bjørnegård (ØJB)

Innspill fra styret i Tanum krets av Bærum Høyre

Innspillet i korte trekk

LNF-områdene ved Østre Jong og Bjørnegård i Sandvika foreslås omdisponert til byggeområder for boliger. Områdene utgjør til sammen ca. 73 dekar.



Figur 106 - Oversiktsbilde

Beliggenhet og dagens bruk

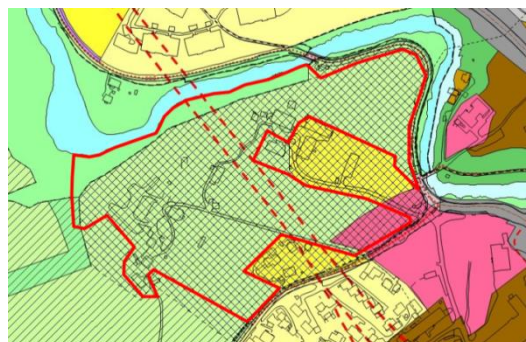
LNF-området på Østre Jong/Bjørnegård (ØJB) ligger ca. 1200 meter nordvest for Sandvika stasjon. Området utgjør den østre delen av et større, sammenhengende kulturlandskap. Slependsveien avgrenser området i sør, Sandvikselva i nord og øst. I vest ligger Vestre Jong gård.

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. Disse er bebygget med småhus.

Planstatus

Området Østre Jong/Bjørnegård er hovedsakelig avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. Boligeiendommene i Slependsveien 9-13, ca. halvparten av gårdstunet på Bjørnegård, samt frukthagen er avsatt til boligformål. Et mindre areal i sørøst er avsatt til offentlig tjenesteyting.

Hensynssone «bevaring av kulturmiljø» og «krav om felles planlegging» er gjort gjeldende for hele området.



Figur 107 - Utsnitt kommuneplanens arealdel

Hele området er regulert (1982). Med noen unntak følger reguleringen kommuneplanens arealbruk. Området berøres også av sikringssoner for Bjørnegårdstunnelen (ny E16).

Spørsmålet om omdisponering fra LNF til boligformål var til vurdering ved forrige revisjon av arealdelen (se kommunestyrets møte 17.6.15). Kommunestyret vedtok da å opprettholde LNF-formålet. Kommunestyret vedtok samtidig at området fortsatt skal vurderes som et tomtealternativ for ny barneskole i Sandvika, og at spørsmålet om omdisponering av arealbruk skal vurderes ved neste revisjon av arealdelen.

Spørsmålet om lokalisering av ny barneskole i Sandvika søkes avklart gjennom denne kommuneplanrevisjonen. Etter en vurdering av 7 tomtealternativer anbefales Bjørnegård som ny skoletomt.

Vurdering av forslaget

Som nevnt var forslaget om omdisponering av Østre Jong/Bjørnegård fra LNF til boligformål en del av høringsgrunnlaget til forrige revisjon av arealdelen (2015). Til sluttbehandling valgte rådmannen etter en samlet vurdering å anbefale omdisponering. Det ble da lagt vesentlig vekt på kommunens arealstrategi og statlige planretningslinjer for areal og transport, samt til det daværende høringsforslaget for Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RPAT).

Regional plan for areal og transport er nå vedtatt og kommunen følger opp planen blant annet ved å tydeliggjøre dimensjoneringsgrunnlaget for vekst, og ved å foreslå en langsiktig grønn grense rundt prioriterte utviklingsområder.

Det foreslåtte dimensjoneringsgrunnlaget for vekst legger til grunn at Sandvika som hovedutbyggingsretning bør ta om lag 30% av den samlede utbyggingen i kommunen frem mot 2035. Dette innebærer tilrettelegging for ca. 4500 boliger i Sandvika, i tillegg til utbygging av offentlig og privat tjenesteyting, næring, kultur, idrettsanlegg og andre ønskelige formål.

Gjeldende kommuneplan har ikke tilstrekkelig med arealer til å imøtekomme dette behovet.

Langsiktig grønn grense (LGG) skal avgrense de prioriterte utviklingsområdene og gi grunnlag for prioritering mellom vekst og vern. LGG må legges slik at utviklingsområdene gis mulighet til å absorbere veksten, samtidig som behovet for en kompakt stedsutvikling med korte avstander imøtekommes. LGG er i Sandvika foreslått lagt utenom Østre Jong/Bjørnegård (ØJB).

Ut over dette vises det til vurderinger som ble gjort ved forrige revisjon av arealdelen. Det ble da lagt vekt på at ØJB er beliggende godt innenfor gangavstandskriteriene knyttet til arealutvikling i Sandvika, jf. RPAT. Planlagt byutvikling i områdene Industriveien og Hamang vil knytte ØJB nærmere sentrum og den tette byen i Sandvika, og vesentlig forbedre gang/sykkelforbindelsene til blant annet Sandvika stasjon og andre viktige målpunkter i Sandvika. Gangavstand til bussforbindelser og togtilbudet på Slependsen supplerer dette bildet.

Et sentralt mål i de statlige planretningslinjene er å utvikle kompakte byer og redusere transportbehovet, samtidig som planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet. Utbygging av ØJB er i tråd med dette.

Kulturlandskapet Jong /Bjørnegård (der ØJB inngår) er relativt godt bevart med historie tilbake til jernalderen. Området er et prioritert kulturmiljø i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer, og ett av tre prioriterte kulturmiljøer knyttet til landbruksmiljø. Det vurderes likevel slik at kulturverninteressene i området ikke har så stor verdi at utbygging av ØJB bør utelukkes i utgangspunktet.

Det går et visuelt og funksjonelt skille mellom kulturlandskapet i vest (Vestre Jong) og småskalalandskapet i øst (ØJB). Det drives aktivt jordbruk på Vestre Jong, mens dyrka marka innenfor ØJB har vært preget av vanhevd. Den er nå pløyd opp og istandsatt. Jorda er av svært god kvalitet. Omdisponeres ØJB for utbygging går det tapt 32 dekar jordbruksareal, av i alt 240 dekar (dyrka mark, beite) for hele Jong/Bjørnegård. Rådmannen mener det viktigste for arealdelen er å tilrettelegge for videre drift av Vestre Jong, mens jordbruksarealene innenfor ØJB i større grad kan avveies opp mot andre samfunnshensyn.

En stor del av bygningsmassen på tunene Østre Jong og Bjørnegård er preget av manglende vedlikehold. Restaurering vil kreve store ressurser. Restaurering av tunene vil kunne være en betingelse for utbygging av ØJB, og slik sett bidra til å ivareta deler av kulturverninteressene i området.

Både kommunens arealstrategi og statlige planretningslinjer er tydelige på at potensialet for fortetting og transformasjon i allerede utbygde områder bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Kommunedelplan for Sandvika tilrettelegger for byutvikling i de nærliggende områdene Industriveien og Hamang. Arbeid med reguleringsplaner er igangsatt.

Arealstrategien og statlige planretningslinjer legger vekt på høy arealutnyttelse og konsentrert utbygging. I henhold til retningslinjene bør det legges til rette for utnyttelse ut over det typiske i områder med stort utbyggingspress. Økt tetthet fører også til større behov for større, sammenhengende rekreasjonsarealer.

Etter rådmannens syn har ØJB har også et potensial som stort, allment tilgjengelig park/rekreasjonsområde i nær tilknytning til den fremtidig tette byen og Sandvikselva. Manglende tilrettelegging innenfor ØJB kan forholdsvis enkelt avbøtes gjennom anlegg av turveier ol. Utbygging vil redusere potensialet for et stort, sammenhengende parkområde, selv om deler av ØJB kan tenkes benyttet til park/rekreasjonsområder selv ved en utbygging.

ØJB inneholder viktige naturtypelokaliteter, hvorav en har A-verdi og tre har B-verdi. Hensyn til biologisk viktige områder og naturverdier kan til en viss grad ivaretas gjennom regulering og være en forutsetning for utbygging.

Anbefaling

Rådmannen anbefaler at området ØJB legges inn som utbyggingsområde i kommuneplanens arealdel. Det stilles krav om felles plan. Eksisterende hensynssone bevaring kulturmiljø opprettholdes.

Del av området ØJB legges inn som tomt for ny barneskole i Sandvika.

3.47 Gamle Ringeriksvei, Øverland

Innspill fra Rambøll

Innspillet i korte trekk

Et område innerst i Gamle Ringeriksvei ved sør for Øverland gård ønskes tilbakeført til LNFR- område. Området er regulert til flere formål, men var tidligere også tenkt som deponi for hageavfall. Dette er ikke lenger aktuelt og på bakgrunn av dette ønskes arealet tilbakeføring til LNF- område. Området brukes i dag som jordbruksformål og med LNF- formål argumenteres det med at området sikres den naturlige tilhørigheten til øvrige jordbruksarealer i nærheten.

Med eksisterende og planlagte boliger i nærheten vil et fremtidig LNFR- areal kunne fungere som nærmiljøanlegg – skileik på vinterstid. Deler av arealet som er regulert til Felles avløspanlegg er i dag brukt som lekeområde og forelsås ikke tilbakeført til LNF.



Figur 108 - Oversiktsbilde



Figur 109 - Utsnitt kommuneplanens arealdel

Beliggenhet og dagens bruk

Området ligger mellom Haslum kirkegård og Gamle Ringeriksvei rett øst for nylig etablert boligområde. Området er avgrenset av Øverlandselva i øst. Omsøkt areal er del av eiendommen 23/2 og eies av Det kongelige selskap for Norges Vel. Arealet benyttes i dag som jordbruksareal.

Planstatus

Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til fremtidig *andre typer bebyggelse og anlegg – kommunalteknisk virksomheter* med en hensynssone landskap. I reguleringsplan for Øverland Vestre, Gnr. 23, bnr. 2 meter fl er deler av arealet avsatt til kommunalteknisk virksomhet – miljøstasjon og annet fellesareal – felles avløspanlegg.

Vurdering av forslaget

Ut fra landbruksinteressene hadde det vært positivt om området ble tilbakeført til LNF- areal. Dette ville gjort området til et enda bedre jordbruksareal med økt produksjon.

Når det er sagt, er behovet for areal avsatt til avfallsanlegg svært økende i takt med en stadig voksende befolkning i Bærum. Et anlegg i østre Bærum vil kunne redusere transportbehovet til Isi avfallsanlegg i vest. Det er generelt et økende behov for arealer basert på dagens og fremtidig behov, til renovasjonsformål/ avfallsløsninger i form av miljøstasjoner, returpunkter osv i kommunen. I denne sammenheng er økt tilgjengelighet for kommunens innbyggere viktig å fokusere på. Det er viktig at det både reguleres men også opprettholdes allerede reguleringsmessig sikrete arealer til avfallsløsninger for å redusere bilbruk innad i kommunen, avlaste nåværende avfallsløsninger samt unngå forsøplingsproblematikk. Med tanke på at det også er lagt til rette for en del boligutvikling og utvikling av arealer til offentlig formål i området, veier argumentene for å videreføre dagens arealformål tyngre enn å tilbakeføre arealet til LNF.

Anbefaling

Innspillet anbefales ikke.

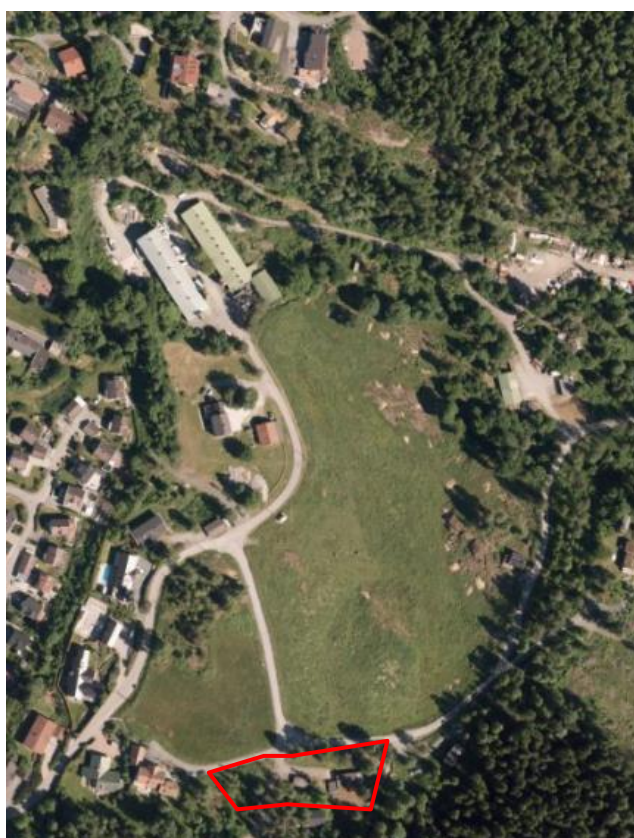
3.48 Grorudrenga gård

Innspill fra grunneiere Egill Bø og Hafida Elmassoudi

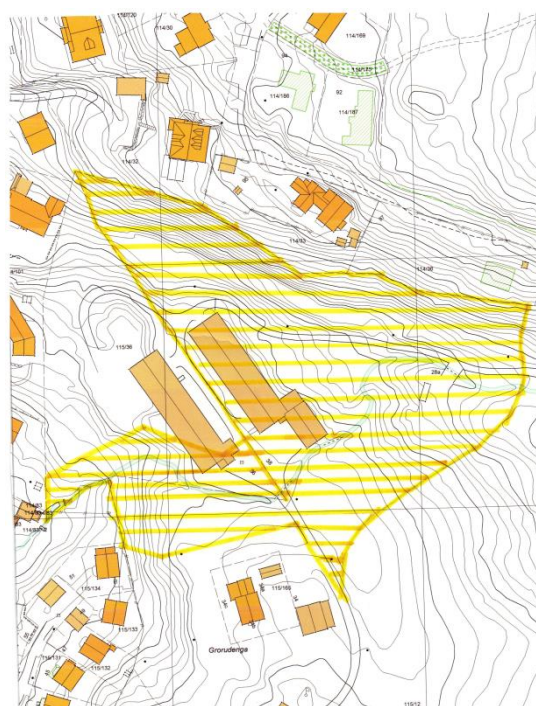
Innspillet i korte trekk

Innspillet omhandler ønsket om tilbakeføring fra LNFR- område til boligområde, se skisse nedenfor. Arealet har tidligere vært avsatt til bolig, men ble avsatt til LNF området ved kommuneplanen i 2010. Se kart under hvor området er skravert gult.

I tillegg til skissert areal ønskes gnr 115, bnr 108 og gnr. 115, bnr. 156 avsatt til bolig og ikke LNFR som i dag. Dette arealet er markert med rød avgrensning.



Figur 110 - Ønkse om å omgjøre fra LNFR til eksisterende bolig



Figur 111 - Areal som ønskes videreutviklet til boligformål

Beliggenhet og dagens bruk

Området består av gårdstun, driftsbygning og jordbruksområder som ligger i en vestvendt skråning, Arealet avgrenses visuelt av skog i øst - sørøst og ellers av boligbebyggelse.

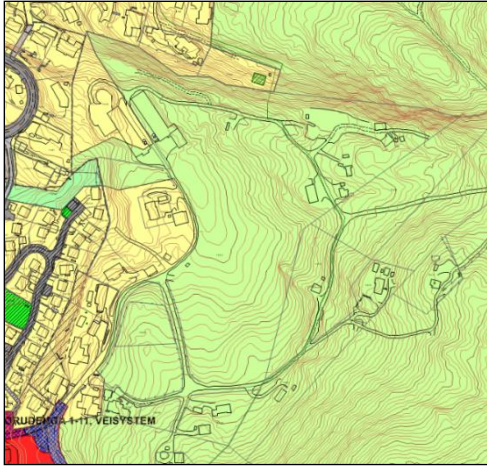
Eiendommen gnr. 115, bnr. 108 omfatter en enebolig. Gnr. 115, bnr, 156 består i dag av skog.

Planområdet ligger i Lommedalen som karakteriseres av landbruksområder og eneboligbebyggelse.

Planstatus

Området er i all hovedsak uregulert, bortsett fra et lite område i vest som er regulert til offentlig friområde og dels boligområde i plan for Grorudenga vedtatt 19.6.1991.

Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til nåværende LNFR-areal og dels til nåværende boligbebyggelse.



Figur 112 - Utsnitt kommuneplanens arealdel

Vurdering av forslaget

Området ligger ikke nær kollektivknutepunkt eller skinnegående kollektivtransport. Nærmeste bussholdeplass er Linderudveien.

Forslaget er ikke i overensstemmelse med arealstrategiens punkt 4 om å styre boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre som ligger til eksisterende banetraseer. Det er således heller ikke i henhold til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

Utbygging av områdene vil delvis føre til nedbygging av dyrka og dyrkbar mark, og er i konflikt med arealstrategiens punkt 7 om å prioritere gjenbruk av allerede bebygde arealer. Omdisponering kan også være i konflikt med å ivareta Bærums særpreget med grønne landskaper.

Anbefaling

Forslaget anbefales ikke med bakgrunn i arealstrategi, Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus og jordvern.

3.49 Gjettum, vedrørende Bærumsveien 373, 375, 377, 383 OG 385

Innspill fra Arca.sa arkitekter AS

Innspillet i korte trekk

Innspillet dreier seg om å omdefinere arealstatus for Gjettum. Det anmodes om å definere Gjettum som et lokalsenter slik at det planteknisk er samsvar mellom arealstatus og fremtidig utviklingsambisjon. Det ønskes at dagens handel, næring og tjenesteyting videreføres i et nytt prosjekt, i tillegg til en vesentlig ny boligbebyggelse. Arca.sa arkitekter mener dette er i tråd med ambisjonen i gjeldende kommuneplans planbeskrivelse hvor Gjettum forutsettes videreutviklet som et bolig- og lokalsenter.

Det ønskes å utvikle hele området i en samlet reguleringsplan. Reguleringsarbeidet har som ambisjon å etablere Gjettum som et levende lokalsenter med ny boligbebyggelse direkte tilknyttet stasjonen i kombinasjon med et allsidig tilbud til nærområdet.



Figur 113 - Områdeavgrensning dagens situasjon



Figur 114 - Tenkt framtidig situasjon

Beliggenhet og dagens bruk

Området grenser mot Kolsåsbanen i nord, Bærumsveien i sør og Vallerveien i øst. Området har en umiddelbar nærhet til Gjettum stasjon og utgjør kjerne i Gjettum knutepunkt.

Eksisterende situasjon/ bygninger har blandede funksjoner: næring, forretning, kontor, parkering og tjenesteyting.

Planstatus

Området er regulert til sentrumsformål, innfartsparkering og sporvei i plan for Kolsåsbanen – Valler – Gjettum, vedtatt 15.6.2011.

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel avsatt til framtidig boligbebyggelse samt at det er satt krav om felles planlegging.

Vurdering av forslaget

Gjettum er definert som knutepunkt i dagens senterstruktur. For knutepunkter gjelder en begrensning på maks 800m² BRA forretningsareal. For å tilrettelegge for videreutvikling av dagens

handels- og tjenestetilbud, ønsker forslagsstiller at Gjettum defineres som lokalsenter. Begrensningen på 800m² vil da ikke lenger gjelde.

Gjeldende kommuneplan søker å styre handelen primært til senterområdene. Detaljhandel over 800m² BRA skal i følge planen lokaliseres til senterområdene. Samtidig er det åpnet for at dagligvarehandel under 800m² BRA kan lokaliseres til boligområdene. Kommuneplanen har ikke egne bestemmelser om størrelsen på handel i knutepunktene.

Da Gjettum ikke er definert som senterområde, vil det iht. gjeldende kommuneplan kunne etableres inntil 800m² BRA dagligvarer innenfor området.

Følgende er definert som lokalsentre i kommuneplanen – Bærums Verk, Rykkinn, Stabekk, Eiksmarka, Høvik, Østerås, Haslum, Vøyenenga og Fossum. Det er betydelig variasjon i størrelsen på handels- og tjenestetilbudet innenfor de ulike lokalsentrene. Det mest omfattende tilbudet finnes på Bærums Verk og Rykkinn som begge inneholder kjøpesentre med ca. 15-18 000 m² BRA handelsflate. Stabekk, Østerås og Vøyenenga har mellom 6-8000 m² BRA handelsflate. Høvik og Haslum har mellom 1500-3000 m².

Slependen, Østerås T-bane, Jar og Gjettum er definert som knutepunkter i kommuneplanen. Handels- og tjenestetilbudet varierer. Med ca. 4000 m² handelsflate har Slependen det største tilbudet. Jar og Gjettum har henholdsvis 2000 m² og 1000 m². Østerås T-bane er uten et handels- og tjenestetilbud.

Bruk av definisjonen «knutepunkt» i kommuneplanen er først og fremst for å tilrettelegge for konsentrert boligbygging nær stasjonene. Bærum har en finmasket senterstruktur og en bør være varsom med å definere for mange områder som sentre.

Anbefaling

Kommuneplanen bør innrettes slik at et handelstilbud utover 800m² BRA dagligvarer kan opprettholdes eller videreutvikles i knutepunktene. **Det anbefales endringer i bestemmelsene som imøtekommer dette.** Således anbefales ikke ønsket om å definere Gjettum som et lokalsentrum, men rammebetingelsene for knutepunktene endres i bestemmelsene.

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

Innspill fra grunneiere

Innspillet i korte trekk

Eiendommene foreslås som en del av en utvidelse av sentrumsområde i vestlig retning, og foreslås avsatt til sentrumsområde for Sandvika. Eiendommene ligger inntil området avsatt til hovedutbyggingsrettinger som videreutvikles.



Figur 115 - Oversiktsbilde



Figur 116 - Utsnitt kommuneplanens arealdel

Beliggenhet og dagens bruk

Eiendommene ligger inntil den vestre delen av Sandvika sentrum og er plassert i nederste del av sørøstre side av Jongskollen. Eiendommene ligger helt i utkanten av et større boligområde. Eiendommen har adkomst fra Konvallveien.

Begge eiendommene har i dag en enebolig på tomten. Eiendommene består også av grøntområder.

Planstatus

Området er gjeldene kommuneplan avsatt til eksisterende boligområde.

Området er i sør uregulert, mens det i nord er regulert i plan for Jongsmarka vedtatt 2.1.1959.

Vurdering av forslaget

Eiendommene er i dag støybelastet med veistøy fra E18 og til dels fra Sandviksveien og ligger innenfor lilla og rød støysone. I rapport for E18-korridoren Lysaker-Slependen Kommunedelplan med KU er det skissert en bedret støysituasjon for de aktuelle eiendommene.



Figur 117 Illustrasjon nye E18 med inntegnet felt for innspill

Området ligger også innfor det som er definert som rødt i luftsonekartene.

Det er stor usikkerhet knyttet til gjennomføringen og de konkrete løsningene for ny E18 gjennom Sandvika, men for eiendommene vil endringen trolig føre til markant forbedring av støyforhold og luftforurensing. Dette som følge av at motorveitraseen som dag går forbi eiendommen vil endres fra motorvei til samlevei og at dagens motorvei vil legges i tunnel.

E18 bør reguleres før man tar stilling til å justere grensen til sentrumsområde.

Området ligger utenfor det som er foreslått som fortetningsgrense for Sandvika i kommuneplanens arealdel.

Anbefaling

Rådmannen anbefaler ikke å endre arealet til sentrumsområde. Ny E18 bør reguleres før man tar stilling til å justere grensen til sentrumsområde.

3.51 Lille Oust, Oustøya

Innspill fra diverse hytteeiere på Lille Oust

Innspillet i korte trekk

Det er kommet flere innspill til kommuneplanprosessen vedrørende området sør på Oustøya definert som Lille Oust. Innspillene er til dels motstridende – noen argumenterer sterkt for behovet for flere brygger på Lille Oust, mens en annen gruppe av grunneierne tilbakeviser dette behovet og sier at det tilstrekkelig med bryggeplasser i området. Bryggeplassene er fordelt på strandparseller, båtfester på andres eiendom og på bryggeanlegget på Jaktodden. Fergetilbudet til øya fremheves også som bra.



Figur 118 - Oversiktsbilde

Beliggenhet og dagens bruk

Lille Oust utgjør den sydlige delen av Oustøya og består av fritidsbebyggelse. Området er bilfritt.

Planstatus

Området på land er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNRF-område og nåværende fritidsbebyggelse. Enkelte områder er båndlagt etter naturvernloven. Lille Oust er hjemlet med ulike reguleringsformål i reguleringsplan for Grimsøya/ søndre del av Ostøya m.m; fritidsbebyggelse, jord- og skogbruk og privat småbåtanlegg.

En hovedvekt av landarealene har store naturverdier (A- og B- områder).

Vurdering av forslaget

Det har ved flere anledninger vært fremmet ønske om å bygge brygger i området Lille Oust. Et slikt tiltak vil kreve reguleringsplan, jfr. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen § 5- 2. Videre har det vært behandlet flere søknader om dispensasjon for oppføring av brygger hos fylkesmannen. Fylkesmannen har uttalt at det er svært uheldig at slike saker tas som enkelte dispensasjoner, og mener det er behov for en gjennomgang av planer i strandsonen for å sikre at planretningslinjen (jfr. Statlige planretningslinjer i strandsonen) følges opp. Dette vil også gi en større forutsigbarhet for søkerne. I sin konklusjon i brev av 22.11.2013 vedrørende søknad om brygger på Oustøya, sier fylkesmannen at de *tilrår i utgangspunkt kommunen å utarbeide en samlet reguleringsplan der behov for brygger og båtplasser blir vurdert for hele øya*. I kommunestyrets behandling av planstrategi og planprogram for kommuneplanens samfunnsdel og arealdel 22.06.2016 ble dette understøttet med vedtak om at *rådmannen bes igangsette arbeidet med*

punktreguleringsplan på Oustøya for å dekke behovet for bryggeplasser for allmennheten og hytteeierne på øya.

Anbefaling

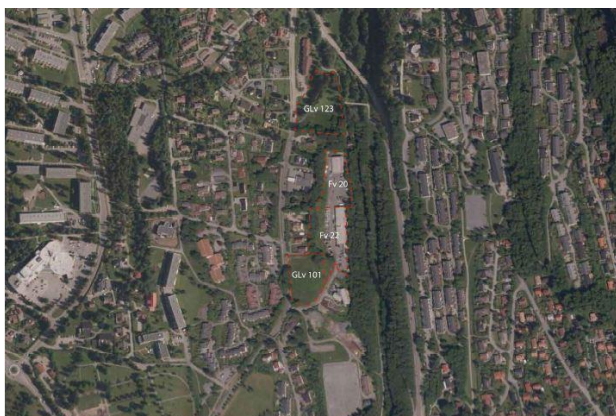
I henhold til kommunestyrevedtak 22.06.2016 skal det settes i gang reguleringsplanarbeid for Oustøya for å dekke behovet for bryggeplasser for allmennheten og hytteeierne på øya. Tiltaket vil vurderes nærmere i denne prosessen.

3.52 Gamle Lommedalsvei 101 (GL101) og Folkvangveien 20-22 (FV 20-22)

Innspill fra ARCHUS arkitekter på vegne av eier Autoville AS.

Innspillet i korte trekk

Innspillet består av to forhold: 1- Å endre deler av et område som er avsatt til næring i gjeldende kommuneplan til boligbebyggelse i blokk. 2- Å endre deler av en eiendom som er avsatt til småhusbebyggelse i gjeldende kommuneplan til blokk i tre etasjer.



Figur 119 - Oversiktsbilde



Figur 120 - Utsnitt kommuneplanens arealdel

Beliggenhet og dagens bruk

Eiendommene FV20 og Fv22 er i dag bebygde med næringsbygg som er relatert til bilvirksomhet. Det er stor aktivitet på eiendommene, og de genererer en del arbeidsplasser. Gamle Lommedalsvei 101 er ikke bygget i sin helhet i dag. Eiendommen ligger like ved noen ubebygde grønne arealer som er avsatt til fremtidig forlengelse av T-banen fra Kolsås til Rykkinn.

Planstatus

Gjeldende kommuneplan har avsatt eiendommene Fv20 og Fv22 til næringsformål, og eiendom GLV 101 til småhusbebyggelse.

Vurdering av forslaget

Innspillet ønsker endringer til avsatt arealformål slik at mer utnyttelse kan oppnås for å bygge boligbebyggelse i blokk. Hovedargumentasjon går ut på å bygge ut blokker med 4-5 etasjer fordi eiendommene befinner seg i en dal ved elven Lomma og omkringliggende topografi er høyere.

Innspillet fremhever at Bryn skole befinner seg i nærheten, og at både Kolsås og Rykkinn senter ikke er så langt borte. Likevel er avstandene så lange at 800 til 1300 meter ikke kan betraktes som gangavstand, noe som gjør at disse prosjektene stort sett er avhengige av biltrafikk.

Anbefaling

Innspillet om å bygge blokker på eiendommene dette handler om kan generere et antall boliger som kan variere mellom 120 og 130 leiligheter etter beregningene som forslagstiller har kommet frem til.

Arealstrategien har denne gangen fokus på fortetting i områder som befinner seg i nærheten av skinnegående transport, nettopp for å imøtekomme sterke politiske signaler med vedtatte føringer for "klimaklokprogrammet" for å redusere klimagassutslippene som Norge har forpliktet seg til.

Rådmannen anbefaler ikke tiltaket.

3.53 Sarbuvollen

Innspill fra Bærum Seilforening

Innspillet i korte trekk

Bærum Seilforening ønsker å forlenge bryggen vest i området. Dette vil åpne opp for en mulighet om å skille motoriserte aktiviteter og jolleaktiviteter til to ulike områder. Det anføres at dette vil gi bedre logistikk og sikkerhet for klubbens aktiviteter og mer aktivitet kan flyttes ut til forlenget brygge slik at tilgjengeligheten til kyststiens brukere langs land vil bli forbedret. Forlenget brygge kan videre få en funksjon som bølgebryter for jollene og for badeaktiviteten nord og øst for klubbhuset.



Figur 121 – Sarbuvollen seilforening med angitt orange bryggeforlenger i vest.

Beliggenhet og dagens bruk

Området ligger på Sarbuvollen, ca. 800 meter sør for Høvik senterområde. Seilforeningen på Sarbuvollen ble etablert i 1921 og driver med klubbaktivitet for seiljoller, brett og kjølbåter for barn, unge og voksne. Klubben har i dag ca. 800 medlemmer med ca. 100 båter og brett i aktivitet. Det arrangeres jevnlig regattaer og sommerskole for barn og unge i sommerferien. Tiltakshaver sier at det i forbindelse med aktiviteten og særlig opp- og nedrigging av utstyr, er trangt om plassen også for allmennheten. En del av utfordringene ville latt seg løse ved forlengelse av brygge. Kyststien går forbi og gjennom området og tilgangen til denne forstyrres når det lagres båter og brett på land.

Bærum kommune er hjemmelshaver til eiendommen.

Planstatus

I gjeldende kommuneplan er sjøområdene avsatt som bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner. Landarealet er avsatt til nåværende grønnstruktur. Området rett øst for Seilforeningens arealer er avsatt til småbåthavn. I reguleringsplan for Høvik gård, østre del, er deler av landarealet regulert til park. Det har i kommunens interne uttalelser til byggesaken blitt argumentert at lagring av båter og utstyr på land er i strid med reguleringsformålet.

Tiltaksområdet ligger i strandsonen og omfattes av statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. I disse legges det vekt på å opprettholde og forbedre allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen fra landsiden og sjøsiden, samt øke mulighetene for ferdsel langs sjøen.

Vurdering av forslaget

Tiltaket har vært til uttalelse hos Fylkesmannen, fylkeskommunen og vært gjennom en intern vurderingsrunde administrativt i kommunen, i forbindelse med at ble fremmet som en byggesak i mai. Det som særlig ble anført i denne prosessen var behovet for at slike tiltak og konsekvensene av disse må skje gjennom en reguleringsprosess. Jfr. statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen er det et krav om reguleringplan for tiltak i strandsonen. Plankravet er til for å sørge for at større tiltak blir tilstrekkelig utredet og at alle parter får anledning til å komme innspill. Reguleringsplaner er dessuten et viktig styringsverktøy blant annet for å sikre at viktige felles gode forvaltes best mulig. Dispensasjon fra plankravet vil kunne gi en uheldig presedens for andre tiltak i strandsonen. At båteiere tilknyttet bryggeanlegget i noen tilfeller må legge båten på land er ikke et hensyn som kan veie tyngre enn allmennhetens tilgang til sjøarealer. Dette ble også påpekt av fylkesmannen. Avslutningsvis kan det se ut til at det er behov for å også avklare bruken av landarealene i området, med tanke på at lagring av utstyr i regulerte parkarealer ikke er i henhold til intensjonen med planen.

Anbefaling

Rådmannen anbefaler at tiltaket avklares i reguleringsplanprosess. **Tiltaket medfører ingen endringer i arealdelen.**

3. 54 Snaret 34, Eiksmarka

Innspill fra Dark på vegne av Telenor Holding og Sporveien AS

Innspillet i korte trekk



Figur 122 - Nybygging med lokk ved Eiksmarka stasjon

Telenor Eiendom og Sporveien Oslo har som intensjon å samarbeide rundt en videreutvikling av eiendommene, som brukes til næringsformål i dag. Arealer avsatt til fremtidig boligbebyggelse ønskes omregulert til sentrumsformål. I denne forbindelse vurderes også etablering av et lokk over t-banesporet på vestre plattform på Eiksmarka stasjon, for å kunne oppnå en vellykket videreutvikling av områdene. Det anføres at et lokk vil frigjøre areal som kan danne byrom og møteplasser, redusere støy for omkringliggende områder og fjerne T-banens barrierevirkning slik den fremstår i dag. Grøntområdet sørøst for senteret har et potensiale i bli bedre knyttet til senterområdet og bidra til å sikre forbindelse på tvers av banen og videre gjennom nye Eiksmarka senter til friområdene nordvest og vest for senteret. Arealene ønskes vurdert som en videreutvikling av fortettingen i området for øvrig. Med evt. lokk over banen vil området kunne bli en naturlig utvidelse av sentrumsområdet ved Eiksmarka stasjon.

Beliggenhet og dagens bruk



Figur 123 - Omsøkt eiendom

Området som helhet 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).

Området er bebygget med næring og brukes ikke til rekreasjon.

Området har en størrelse på ca. 3,2 daa.

Planstatus

Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til framtidig boligbebyggelse, areal for bane og grønnstruktur. I strategisk arealkart er Eiksmarka definert som lokalsenter som skal vurderes for fortetting med bolig og næring. I henhold til arealstrategien skal boligbyggingen styres til knutepunkter og sentre langs eksisterende banetraseer. Utbyggingen skal være konsentrert og arealeffektiv og gjenbruk i allerede bebygde arealer skal prioriteres.

Innspilt areal er regulert i ulike planer med formålene offentlig bebyggelse, forstadsbane, park og bolig.

Trassé for framtidig hovedsykkelvei går nordøst og nordvest langs planområdet.

Vurdering av forslaget

Omsøkt tiltak grenser til Eiksmarka senter som ble regulert til kombinert bolig/ forretning i reguleringsplan for Nils Leuchs vei 46- 50 i mars 2015. En videreutvikling av Eiksmarka sentrum mot sørøst, med lokk som gir tydelige koblinger og gode tverrforbindelser i området, vil være positivt for området i sin helhet. Det vil også være i tråd med overordnede føringer både regionalt og lokalt, å forsterke Eiksmarka som lokalsenter.

Området ligger innenfor Eiksmarka skolekrets. Skolen har i dag en anstrengt kapasitet. Utbygging vil gi ytterligere press på skolekapasitet. Eventuell ny skole på Fossum vil øke den generelle skolekapasiteten i området. Det er tilstrekkelig barnehagekapasitet.

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. Eventuelt lokk over T-banen vil redusere støy fra banen.

Eventuell tilrettelegging med lokk og forbindelse gjennom bebyggelsen vil gjøre området mer tilgjengelig for allmennheten. Et lokk vil kunne tilføre området et nytt torg/møteplass som er positivt for nærmiljøet. Det understrekes at selve løsningen med lokk og konsekvensene av dette må tas i reguleringssak.

Det er ikke registrert viktige naturverdier innenfor eller i tilknytning til området.

Anbefaling

Innspillet er i tråd med kommunens egen arealstrategi, regional plan for samordnet areal og transport og vil bygge opp under Eiksmarka som lokalsenter. **Det anbefales en omdisponering av arealet fra framtidig bolig til sentrumsformål.**

3. 55 Nadderud idrettspark

Innspill fra Meinich arkitekter/Peder Andreas Haslum/Cedro AS

Innspillet i korte trekk

Det foreslås 3 endringer til arealplankartet i området rundt Gjønnes gård på Bekkestua.

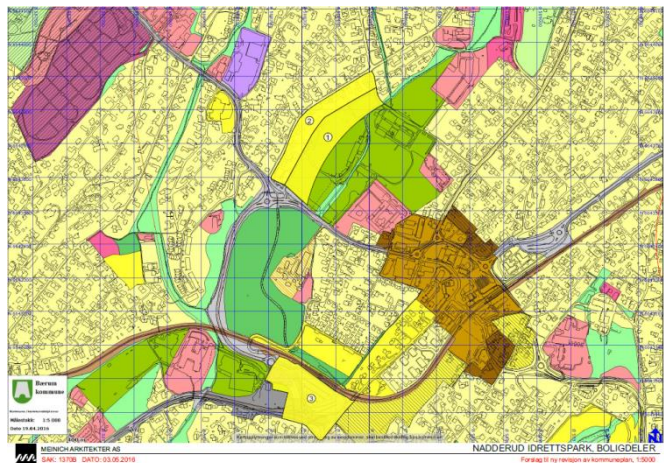
Område 1: I forbindelse med den foreslåtte utbyggingen av Nadderud idrettspark innebærer ett av alternativene at den nordvestre delen av arealet som i dag er regulert til idrett kan omreguleres til boligutbygging med relativ høy utnyttelse. Det er foreslått en omdisponering og komprimering av idrettsarealene som innebærer at et areal på ca. 20 dekar kan fristilles til boligbygging og derved utgjøre en del av finansieringen for nye og oppgraderte idrettsanlegg.

Område 2: Ved omregulering av arealene i nordvestre del av idrettsparken fra idrett til bolig, foreslås at områdene direkte i nord kan tilrettelegges for bolig med vesentlig høyere utnyttelse enn i dag. På grunn av topografien vil større og tettere bygningsvolumer i dette området ikke være til sjenanse for eksisterende villabebyggelse nord for Øygardveien.

Område 3: Det er ønskelig å få vurdert mulighetene for å utvide boligbebyggelsen ved Gjønnes stasjon i sammenheng med behovet for økt innfartsparkering, i tråd med kommunens arealstrategi og knutepunktutvikling.



Figur 124 - Oversiktsbilde



Figur 125 - Utsnitt kommuneplanens arealdel

Beliggenhet og dagens bruk

Nadderud idrettspark utgjør om lag 120 dekar med ulike typer idrettsanlegg beliggende nordvest for Bekkestua sentrum. Gangavstand fra Nadderud stadion til Bekkestua stasjon er ca. 700 meter. Grunneier er Bærum kommune.

Boligområdet sør for Øygardveien består av private boligeiendommer med småhusbebyggelse. Helt sør i området ligger et kombinert nærings og boligbygg.

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 skogskledt kolle. Parkeringsplassen og kollen eies av Bærum kommune, bensinstasjonen er i privat eie.

Planstatus

Nadderud idrettspark er avsatt til nåværende idrettsformål i kommuneplanens arealdel. Det er flere reguleringsplaner innenfor parken. Del av parken som ønskes omdisponert til bolig er regulert til idrettsformål i to planer fra hhv 2002 og 2007.

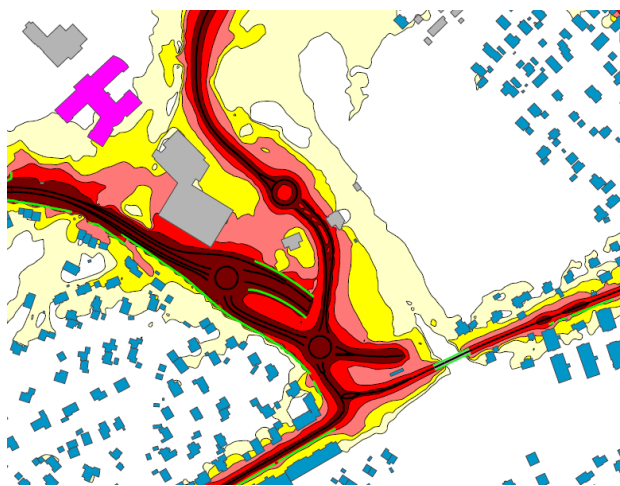
Boligområdet sør for Øygaardveien er avsatt til nåværende boligområde. Området er regulert til boligformål i en plan fra 1935. Det er ikke registrert særskilte verneinteresser i området. Søndre del av området er noe utsatt for støy fra veitrafikk (Gamle Ringeriksvei).

Områdene ved Gjønnes stasjon er hovedsakelig avsatt til trafikkformål i kommuneplanens arealdel. Parkeringsplassen er regulert til innfartsparkering. Området er støyutsatt, primært veitrafikkstøy fra Gjønnesjordet og Bærumsveien. Tunnelmunningen (Bekkestuatunnelen) gjør deler av området utsatt for luftforurensing.

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



Utsnitt forslag til reguleringsplan for ny E18



Fremtidig støysituasjon

Vurdering av forslaget

Spørsmålet om valg av konsept for ny fotballstadion på Nadderud og ny løsning for friidretten ble behandlet av Formannskapet 8.11.16. Fire konsepter for utvikling av idrettsparken ble vurdert.

Følgende vedtak ble fattet:

1. Bærum kommune realiserer ny fotballstadion på Nadderud og friidrettsarena på Rud. Ambisjonsnivået for ny fotballstadion skal være et nøkternt og funksjonelt anlegg med 6- 8000 tilskuerplasser.
2. Det utredes parallelt en friidrettsstadion i samarbeid med Tyrving, med fokus på blant annet å imøtekomme dagens krav til fasiliteter, vindforhold og tribunekapasitet med sikte på å finne beste løsning for friidretten.
3. Planutvalget gis i oppdrag å utarbeide en skisse som planfaglig gir den beste arealutnyttelsen på Nadderud og danner grunnlaget for en senere detaljregulering av området.

Hovedpunkter:

- optimal plassering av ny Nadderud stadion.
- optimalisering av turveier og fremtidig blågrønn struktur i området.
- lokalisering av eventuelle nye boliger som finansieringsgrunnlag og kommuneplanmessig vurdering av dette.

- *lokaliseringmessige problemstillinger knyttet til best mulig samspill mellom idrettsanlegg og eksisterende bomiljøer på Nadderud. Arena Bekkestua skal fortrinnsvis lokaliseres som i dag.*
4. *I tilknytning til ny fotballstadion vurderes også bygging av næringsarealer for å skape bedre økonomisk grunnlag for fremtidig drift av anlegget.*

Med utgangspunkt i vedtaket anbefales igangsatt arbeid med en samlet plan for Nadderud idrettspark. I kommuneplanen tas det ikke stilling til ny arealbruk. Det stilles krav om felles planlegging for idrettsparken. Mulighet for innpass av noe boliger skal vurderes.

Det er i utgangspunktet grunn til å være skeptisk til omdisponering av en vesentlig del av idrettsarealet på Nadderud til boligbygging. Bekkestua er en hovedutbyggingsretning i kommunen, og i gjeldende kommuneplan er det lagt til rette for betydelig boligbygging og befolkningsvekst i området. Behovet for arealer til organisert og uorganisert idrett, friluftsliv og rekreasjon vil bli større i fremtiden.

Når det gjelder Gjønnes stasjon vedtok planutvalget følgende 28.1.16:

I kollektivknutepunktet ved Gjønnes stasjon bør det legges til rette for både boliger og innfartsparkering. Det kan igangsettes utredning av kombinert bolig- og parkeringsprosjekt på stasjonsnære arealer syd for Kolsåsbanen innenfor rammene av overordnet veisystem.

Det er igangsatt arbeid med et mulighetsstudie for et kombinert bolig og innfartsparkeringsprosjekt på tomten som i dag er innfartsparkering. Mulighetsstudiet er imidlertid ikke klart til førstegangsbehandling av arealdelen. Boligbygging i knutepunktene er et sentralt prinsipp i arealdelen og anbefales lagt til grunn her.

Anbefaling

Området Nadderud idrettspark anbefales omfattet av krav om felles planlegging. Det anbefales ingen endringer i arealbruken i denne omgang. Eventuelle endringer må komme som resultat av en bred planprosess som omfatter hele Nadderud idrettspark.

Parkeringsplassen ved Gjønnes stasjon anbefales omdisponert til boligområde med innfartsparkering.

3. 56 Haslum, Nesveien/Kirkeveien

Innspill fra Link arkitektur AS

Innspillet i korte trekk

Det er igangsatt forberedende arbeider med reguleringsplan for en samlet, helhetlig utvikling på Haslum. For å sikre en hensiktsmessig utbygging av planområdet foreslås området innlemmet i en avvikssone for støy. Dette fordi området er noe utsatt for støy fra omkringliggende veier.



Figur 126 - Oversiktsbilde



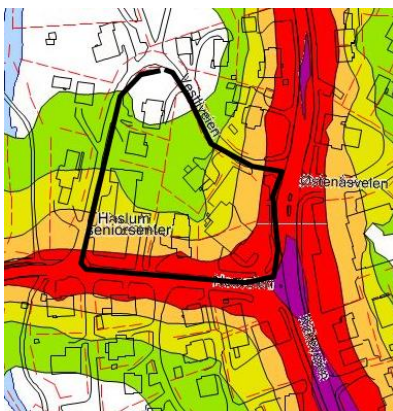
Figur 127 - Grunnkart

Beliggenhet og dagens bruk

Området er avgrenset av Kirkeveien, Nesveien og Vestliveien, og består av småhusbebyggelse. Foruten boliger inneholder området en kafe/restaurant og Haslum seniorsenter. Områdets størrelse er ca. 7 dekar. Avstand til Haslum stasjon er 300 meter.

Planstatus

Deler av området er avsatt til nytt boligområde (fortettingsområde) i kommuneplanens arealdel. Seniorsenteret er avsatt til tjenesteyting. Området er uregulert.



Figur 128 - Støykart

Deler av området er støyutsatt fra Kirkeveien og Nesveien. En sone om lag 10 meter fra veikanten ligger i rød støysone. Gul støysone dekker ca. halvparten av området.

Forbi området er Kirkeveien registrert med ÅDT 11000, Nesveien med ÅDT 4500.

Gjeldende kommuneplan har definert avvikssone rundt sentrumsområdet på Haslum. Sonen strekker seg sørover langs Kirkeveien ned til Bærumsveien.

Vurdering av forslaget

Reguleringsinitiativet er i tråd med kommuneplanens målsetninger om fortetting i sentre og knutepunkter langs banenettet.

Hensikt med avvikssone for støy er å kunne tilrettelegge for høy arealutnyttelse i sentrumsområder og i områder rundt kollektivknutepunkter. Slike områder er ofte støyutsatt, men kan likevel ønskes utnyttet med støyfølsom bebyggelse av hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging.

Støybildet i det aktuelle området er slik at det vurderes som hensiksmessig med avvikssone for å tilrettelegge for utbygging. Dette kan gjøres ved å utvide eksisterende avviksområde på Haslum mot nord.

Anbefaling

Området anbefales innlemmet i avvikssone for støy

3.57 Teleplan, Lysaker

Innspill fra Teleplan Holding AS

Innspillet i korte trekk

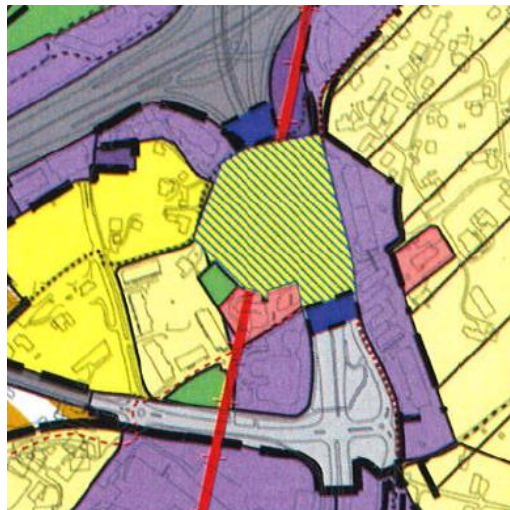
Teleplan Holding AS ønsker en urban utvikling av sine eiendommer på Lysaker, med vekt på en miks av bolig, næring, handel, service og kultur. Det er utarbeidet en mulighetsstudie for eiendommene som er forelagt kommunen. Mulighetsstudiet danner grunnlaget for innspill til kommuneplanen.

Konkrete forslag til endringer i kommuneplanen er:

- Utvidelse av næringsareal i form av lokk over Snarøyveien. Utvidelse av eksisterende lokk mot nord og sør.
- Endring fra næring til blandet formål for de sentrale arealene



Figur 129 Teleplan avgrensning



Figur 130 - Utsnitt reguleringsplan

Beliggenhet og dagens bruk

Teleplans eiendommer ligger mellom Lysaker og Fornebu. Deler av området omfatter et lokk over Snarøyveien. Avstanden til Lysaker stasjon er ca. 800 meter. Området brukes primært til kontorformål og parkering.

Planstatus

Området er avsatt til næringsformål i kommuneplanen. Trase for fremtidig Fornebubane passerer under området. Planlagt stasjon er i sør ved Oksenøyveien, ca. 200 meter unna. Området er regulert, fortrinnsvis til kontor og noe bolig.

Deler av området er omfattet av et kulturmiljø knyttet til bygninger tegnet av Magnus Poulson og Arnstein Arneberg. Disse er regulert til bevaring.

Støy- og luftforurensingssituasjonen er utfordrende for de deler av området som ligger nær E18 og Snarøyveien.

Vurdering av forslaget

Mulighetsstudiet som er utarbeidet for Teleplan Holding viser et interessant plangrep for utvikling av både Teleplans egne eiendommer, samt flere tiliggende eiendommer.



Mulighetsstudiet viser:

- Utvidelse av dagens lokk over Snarøyveien mot nord og sør
- Sammenhengende næringsbebyggelse som støyskjerm mot E18 og mot Snarøyveien
- Området mellom støyskjermene får blandet formål med boliger, næring, service og handel
- Etablering av et sentralt gangstrøk som binder området sammen
- Sammenhengende gang/sykkelveier
- Lav parkeringsdekning
- Tydelig kobling mot fremtidig metrostasjon

Figur 131 - Plassering ny bebyggelse ihht. mulighetsstudie

Utvikling av Teleplans eiendommer til en mer urban bebyggelse med høy tetthet vurderes å være i tråd med arealstrategien. Området vil ligge nær fremtidig stasjon på Fornebubanen. For de fleste er Lysaker stasjon innenfor gangavstand.

Spørsmålet om større innslag av boliger vurderes som viktig for å skape mer byliv og flere aktiviteter over døgnet. Tilrettelegging for mer næring/kontor er positivt i et område med fremtidig meget god kollektivdekning.

Omfanget av handel og tilrettelegging for typiske sentrumsfunksjoner innenfor området henger sammen med en større diskusjon om sentrumsutvikling på Fornebu i tilknytning til metrostasjonene. Dette er et sentralt tema i revisjon av kommunedelplan 2 for Fornebu.

Spørsmålet om utvidelse av lokket over Snarøyveien ble vurdert ved forrige revisjon av arealdelen. Det ble da lagt inn en mulighet for lokkutvidelse mot sør. Spørsmålet om lokkutvidelse mot nord må avklares i forbindelse med reguleringsplan for E18

Mulighetsstudien viser fremtidige koblinger mellom Teleplans eiendommer og omkringliggende områder. Viktige sammenhenger er anskueliggjort på en god måte. Ved videre planlegging er det viktig at dette ivaretas.

Anbefaling

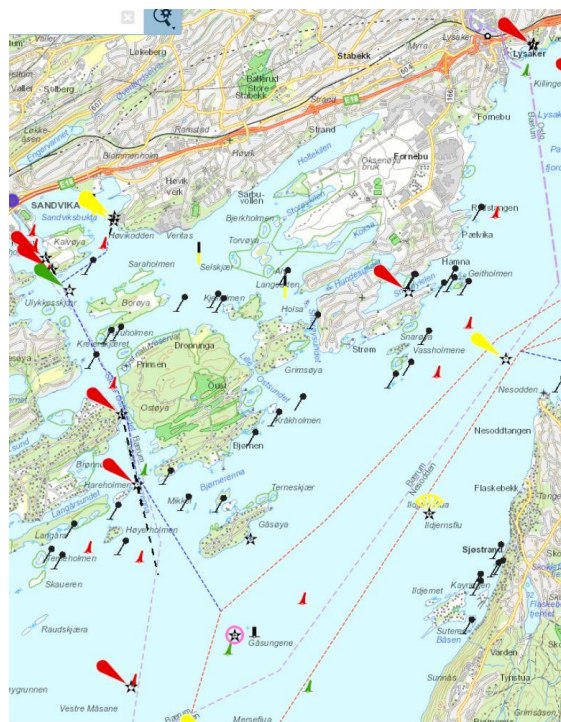
Det anbefales at kommuneplanen endres slik at det tilrettelegges for blandede formål innenfor området. For å ivareta helhetlige løsninger anbefales at det stilles krav om felles planlegging for områdene som omfattes av mulighetsstudien. Videre er det ønskelig å få vurdert nye rammer for næringsbebyggelsen øst for Teleplanområdet, mellom Fornebuveien og Lagåsen. Dette området foreslås også med krav om felles planlegging.

3 -58 Farledssystem med hoved- og biled innenfor Bærum kommunes grenser

Innspill fra Kystverket Sørøst

Innspillet i korte trekk

Innspillet går ut på behovet for at farledene må vises på plankartet enten med arealformål eller linjesymbol i og med at dette er navigasjonsinnretninger som er viktige for transportnettverket i Oslofjorden. All planlegging ved kystområder og øyer, holmer og sjøvann skal ta hensyn til disse signalene, slik at båttransport kan foregå på en trygg og sikker måte.



Figur 132 - Farleder og merking sjøområdene i Bærum

Beliggenhet og dagens bruk

Innspillet handler om alle deler av Oslofjorden som er innenfor de administrative områdene som tilhører Bærum kommune. I disse områdene foregår mye båttrafikk som har både lokal, regional og internasjonal interesse.

Planstatus

Per i dag er det ikke en spesiell planstatus på dette området. Likevel analyserer planleggingsprosessen det eksisterende nettverket av farledsystemet på dette området slik det kommer frem fra Kystverket. Hoved- og biledens arealavgrensning fremgår av forskrift nr. 1477 om farleder av 30. november 2009.

Vurdering av forslaget

Bærum kommune forstår viktigheten av at det ikke planlegges tiltak som kan svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene. Det finnes et stort antall navigasjonsinnretninger som fyrlykter, lanterner, overretter, staker, jernstenger mv. langs Bærumskysten. Navigasjonsinnretningene er plassert for å legge til rette for trygg ferdsel i farvannet. Spesielt lysmerking er viktig for trygg nattseilas.

Kystverket region sørøst anbefaler ellers at det arbeides for å samle ledninger og kabler i egne traseer på sjøbunnen. Dette er for å unngå å legge unødvendig beslag på sjøarealer.

Etter å ha undersøkt nærmere vår kart for arealdelen til KP ser vi at farledssystemet med hoved- og biled innenfor Bærum kommunes grenser er innarbeidet som linje fra forrige rullering.

Det som gjenstår er å knytte en bestemmelse som ivaretar dette hensynet.

Anbefaling

Innspillet belyser et viktig tema som bidrar til trygg og sikker sjøtransport i sjøarealer i vår kommune og i resten av regionen som er en del av Oslofjorden. Det er av interesse for Bærum kommune å bidra til en velorganisert båttaktivitet, slik at både samfunnssikkerhet og miljø sikkerhet ivaretas på best mulig måte. Innspillet er allerede ivaretatt ved å sikre farleden på arealplankartet i forrige revisjon.

Rådmannen anbefaler en ny bestemmelse:

Det tillates vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.

Rådmannen foreslår at innspillet anbefales.

3.59 Kommentarer til Planprogram og Planstrategi

Uttalelse fra Asker og Bærum Handels- og servicebedrifiers forening

Uttalelsen i korte trekk

Uttalelsen kommer med en del gode kommentarer for bedre senterutvikling. Uttalelsen uttrykker sin skepsis til den delen av planprogrammet som omhandler senterstruktur med henvisning til kommuneplanens bestemmelse § 16 om sentre på 4 nivåer. Det som kommer sterkest frem er skepsisen til at Lysaker får samme status som bysenter som Sandvika.

Bysenter	Områdesenter	Lokalsenter	Knutepunkt.
Sandvika	Bekkestua	Bærums Verk	Østerås Gjettum
Lysaker	Fornebu	Rykkinn	Haslum Jar
	Kolsås	Stabekk	Vøyenenga Slepden
	Eiksmarka	Fossum	(Østerås T-bane)
		Høvik	

Den andre delen av kommentarene går på planstrategien. Det anbefales å ivareta grunnleggende sammenhenger, men i særlig å arbeide med deltakelse av flere organisasjoner for å skape attraktive forhold som sikrer et godt sentrum. Det er et suksesskriterium med tanke på god handel og god service.

Uttalelsen nevner og anbefaler bruk av "verktøyet handelsanalyse" som kommunen har brukt på Stabekk. Foreningen tilbyr seg å være bidragsyter til analyseprogrammet, og ser frem til det.

Vurdering av forslaget

Selv om denne uttalelsen ikke er et konkret innspill om å endre på arealformål i arealdelen, fortjener det noen kommentarer og vurderinger.

Å inkludere Lysaker i kategorien bysentre er resultat av et samarbeid med Oslo kommune om å strukturere et senterområde med mer urban karakter på begge sider av Lysakerelven. Det er kjent at Lysaker sett under ett er et viktig knutepunkt som har en stor konsentrasjon av arbeidsplasser (hvis det ikke er den største i nærheten av en togstasjon, er det i hvert fall en av de største i hele Norge). Dette innebærer at området kan utvikles på en bedre måte slik at det ikke dannes en «spøkelsesby om natten» uten innbyggere. Det pågår et utformingsarbeid sammen med Oslo kommune ved hjelp av metoden VPOR.

Denne vurderingen er enig i uttalelsen om at det må arbeides for å sikre gode sentrumsområder. Den største delen av uttalelsen går i samme retning som arealstrategien. Nå handler det om å forsterke sentrene som har skinnegående kollektiv transport, med tanke på å fortette med flere boliger og dermed arbeide videre med utforming av bedre senterområder i Bærum.

Anbefaling

Det foreslås at uttalelsen ikke tas her i endringer av arealdelen, men at innholdet i uttalelsen håndteres videre i prosesser som handler om å utforme de omtalte sentrene.

4 Innspill som er behandlet andre steder

Enkelte av innspillene som er kommet i forbindelse med revisjonsarbeidet av kommuneplanens arealdel, har ingen naturlig plass i denne prosessen og spilt inn videre i andre prosesser. Andre innspill har blitt trukket underveis. Dette gjelder for:

- Kveldsrosvingen på Strand. Dette innspillet er spilt videre til områderegulering for E18 Lysaker – Ramstadsletta. Innspillet ligger innenfor planavgrensningen her.
- Haga golfbane. Innspillet ble trukket etter ønske fra Haga golf.
- Vollsveien 178. Innspillet ble trukket etter ønske fra forslagsstiller.