

Bærum kommune
Områdeutvikling
1304 SANDVIKA

Vår saksbehandler
Thomas Johansen

Telefon
22055673

Vår dato
20.10.2015

Deres dato
21.08.2015

Vår referanse (oppgis ved svar)
2012/25013-32 EMNE L12/0219

Deres referanse
15/88167 – 15/174386/MANIC

Bærum kommune - områderegulering for Fossum - uttalelse til offentlig ettersyn - melding om vedtak

Det vises til deres oversendelse av forslag til områderegulering for Fossum til høring, med følgebrev datert 21.08.15.

Fylkesutvalget behandlet sak 185/15 i møte 12.10.15, og fattet følgende vedtak:

Saken utsettes til neste møte.

Fylkesrådmannens saksfremlegg og utskrift av saksprotokoll følger vedlagt.

Med vennlig hilsen

Thomas Johansen
saksbehandler

Kopi m/ vedlegg til:
Ruter AS
Statens vegvesen Region øst
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Vedlegg: - Saksfremlegg m/saksprotokoll FU-sak 185/15

Dato: 02.09.2015
Arkivref: 2012/25013-24

Saksnr	Utvalg	Møtedato
185/15	Fylkesutvalg	12.10.2015
	Fylkesutvalg	09.11.2015

Bærum kommune - områderegulering for Fossum - uttalelse til offentlig ettersyn

Innstilling

1. Fylkesutvalget mener det er gjennomført et godt utredningsarbeid som grunnlag for områdereguleringen.
2. I arbeidet med Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er det fastsatt at hovedutfordringen knyttet til areal- og transportplanlegging er å redusere det totale reisebehovet gjennom et mer areal- og transporteffektivt utbyggingsmønster, og øke andel reiser som skjer med gang-, sykkel- eller kollektivtransport. Fylkesutvalget mener det er viktig at områderegulering for Fossum legger til rette for at en høy andel av transportarbeidet til og fra området løses i form av gange, sykkel og kollektivtransport.

Kollektivutredningen, som inngår som en del av plangrunnlaget, viser at en utbygging på Fossum vil skape mye biltrafikk, selv med et høyfrekvent busstilbud mot Røabanen, og videre mot Lysaker/Fornebu. Fylkesutvalget anbefaler derfor Bærum kommune enten å ta boligområdet ut av kommuneplanen, eller legge det på vent som et langsiktig utbyggingsområde, og i stedet prioritere andre utbyggingsområder som ligger med bedre tilknytning til eksisterende, god kollektivinfrastruktur i kommunen.

3. Fylkesutvalget kan ikke se at forslag til områderegulering sikrer bussfremkommeligheten på en tilfredsstillende måte, verken mellom Fossum og Eiksmarka eller mellom Fossum og Lysaker/Fornebu. Forslag til planbestemmelser innehar ikke rekkefølgekrav som sikrer nødvendige tiltak for bedret fremkommelighet, og fylkesutvalget fremmer derfor innsigelse til foreliggende reguleringsforslag.
4. Fylkesutvalget mener bestemmelsene for bevaringsområdene bør være mer utfyllende for at kulturminnene skal få et godt vern, og at ny bebyggelse legges i god avstand til kulturmiljøene.

Fylkesutvalget støtter planens forslag om vern av Ankerveien og husmanns- og arbeiderboligmiljøene ved Fossum, men anbefaler at Ankerveiens buffersone utvides mot nord for bedre ivaretagelse av veiens omgivelser og kulturlandskapet. Det må legges vekt på å minimere fjernvirkningen fra Bogstad gård i det videre planarbeidet. Fylkesrådmannen ønsker et nært samarbeid med kommunen i det videre planarbeidet.

Saksprotokoll i Fylkesutvalg - 12.10.2015

Fylkesrådmannens innstilling:

1. Fylkesutvalget mener det er gjennomført et godt utredningsarbeid som grunnlag for områdereguleringen.
2. I arbeidet med Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er det fastsatt at hovedutfordringen knyttet til areal- og transportplanlegging er å redusere det totale reisebehovet gjennom et mer areal- og transporteffektivt utbyggingsmønster, og øke andel reiser som skjer med gang-, sykkel- eller kollektivtransport. Fylkesutvalget mener det er viktig at områderegulering for Fossum legger til rette for at en høy andel av transportarbeidet til og fra området løses i form av gange, sykkel og kollektivtransport.

Kollektivutredningen, som inngår som en del av plangrunnlaget, viser at en utbygging på Fossum vil skape mye biltrafikk, selv med et høyfrekvent busstilbud mot Røabanen, og videre mot Lysaker/Fornebu. Fylkesutvalget anbefaler derfor Bærum kommune enten å ta boligområdet ut av kommuneplanen, eller legge det på vent som et langsiktig utbyggingsområde, og i stedet prioritere andre utbyggingsområder som ligger med bedre tilknytning til eksisterende, god kollektivinfrastruktur i kommunen.

3. Fylkesutvalget kan ikke se at forslag til områderegulering sikrer bussfremkommeligheten på en tilfredsstillende måte, verken mellom Fossum og Eiksmarka eller mellom Fossum og Lysaker/Fornebu. Forslag til planbestemmelser innehar ikke rekkefølgekrav som sikrer nødvendige tiltak for bedret fremkommelighet, og fylkesutvalget fremmer derfor innsigelse til foreliggende reguleringsforslag.
4. Fylkesutvalget mener bestemmelsene for bevaringsområdene bør være mer utfyllende for at kulturminnene skal få et godt vern, og at ny bebyggelse legges i god avstand til kulturmiljøene.

Fylkesutvalget støtter planens forslag om vern av Ankerveien og husmanns- og arbeiderboligmiljøene ved Fossum, men anbefaler at Ankerveiens buffersone utvides mot nord for bedre ivaretagelse av veiens omgivelser og kulturlandskapet. Det må legges vekt på å minimere fjernvirkningen fra Bogstad gård i det videre planarbeidet. Fylkesrådmannen ønsker et nært samarbeid med kommunen i det videre planarbeidet.

Utvalgets behandling:

Møteleder Anette Solli (H) fremmet følgende endringsforslag på vegne av H:

Erstatte følgende setningen i punkt 3: «, eller mellom Fossum og Lysaker/Fornebu» med følgende: Fylkesutvalget finner videre at bussfremkommeligheten mellom Fossum og Lysaker/Fornebu heller ikke er god nok, og ber derfor Fylkesrådmannen fremme en sak for Fylkestinget om bedre fremkommelighet for bussen på denne strekningen.

Fjerne følgende setning i punkt 2, avsnitt 2:

«, og i stedet prioritere andre utbyggingsområder som ligger med bedre tilknytning til eksisterende, god kollektivinfrastruktur i kommunen.

Representanten Solveig Schytz (V) fremmet følgende endringsforslag:

Nytt punkt 5:

Fylkesutvalget ber om at en eventuell framtidig utbygging på Fossum skjer innenfor eksisterende industriområde, slik at Smiejordet omdisponeres tilbake til LNF-område.

Endr. Punkt 2, andre avsnitt.

Setningen «Fylkesutvalget anbefaler derfor Bærum kommune enten å ta boligområdet ut av kommuneplanen, eller legge det på vent som et langsiktig utbyggingsområde, og i stedet prioritere andre utbyggingsområder som ligger med bedre tilknytning til eksisterende, god kollektivinfrastruktur i kommunen» erstattes med: «Fylkesutvalget fremmer derfor innsigelse til Bærum kommunes forslag til områderegulering for Fossum».

Etter en prøvevotering fremmet Solveig Schytz (V) et utsettelsesforslag for å få avklaringer i saken.

Votering:

Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Saken utsettes til neste møte.

Sammendrag

Forslag til områderegulering for Fossum er lagt ut til offentlig ettersyn. Området ble omdisponert fra eksisterende næringsbebyggelse til framtidig boligbebyggelse i kommuneplanen for Bærum 2010-2020.

Omdisponeringen ble akseptert etter avgjørelse i Miljøverndepartementet, med vilkår om bl.a. at før området kan tas i bruk må det være etablert en tilfredsstillende samlet kollektivløsning.

Ved behandling av kommuneplan for Bærum 2015-2030 anbefalte fylkesutvalget at det nye boligområdet på Fossum ble tatt ut, ut fra at det er vanskelig å etablere en god nok kollektivløsning for en så stor befolkning som det her planlegges for. I uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsarbeidet varslet fylkesrådmannen mulig innsigelse dersom et planforslag til offentlig ettersyn ikke sikrer en god kollektivløsning, herunder særlig bussfremkommelighet, på en tilfredsstillende måte.

Fylkesrådmannen mener foreliggende reguleringsforslag ikke sikrer en tilfredsstillende, samlet kollektivløsning. Fremkommeligheten for buss er ikke sikret, verken på strekningen Fossum-Eiksmarka eller Fossum-Lysaker/Fornebu. Videre er busstilbudet, i form av avgangshyppighet og drift, ikke sikret. Fylkesrådmannen anbefaler derfor fylkesutvalget å fremme innsigelse til forslag til områderegulering slik det nå foreligger.

Kollektivutredningen, som ligger til grunn for planarbeidet, viser at en utbygging av Fossum med inntil 2 000 boliger vil gi stor vekst i biltrafikken, selv om det etableres et godt busstilbud mot Røabanen, Bekkestua, Sandvika, Lysaker og Fornebu. Kollektivandelene er beregnet til noe over 20 prosent av motoriserte personturer. På denne bakgrunn finner fylkesrådmannen grunn til å stille spørsmål ved tilrådeligheten av å ha området inne som et boligområde i kommuneplanen. Fylkesrådmannen vurderer det slik at området bør tas ut, eller at realiseringen bør skyves ut i tid, og at kommunen i stedet bør prioritere realisering av andre utbyggingsområder som ligger med bedre tilknytning til eksisterende, gode kollektivpunkter i kommunen.

Bærum kommune har gjort en god utredning av kulturminneinteressene innenfor planområdet, og fylkesrådmannen er positiv til at mye er foreslått vernet. Samtidig er fylkesrådmannen opptatt av at sammenhengen mellom kulturlandskapet, Ankerveien og kulturmiljøene knyttet til det gamle husmanns- og arbeidermiljøet ved Fossum bevares i sammenheng uten dominerende nybygg i nærheten, og at fjernvirkningen over til Bogstad gård reduseres. Fylkesrådmannen foreslår et tett samarbeid med kommunen i forbindelse med det videre planarbeidet.

Saksutredning

Bakgrunn og saksopplysninger

Forslag til områderegulering for Fossum er lagt ut til offentlig ettersyn.

Angjeldende byggeområde ble omdisponert fra eksisterende næringsbebyggelse til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanen for Bærum 2010-2020. Forslaget om omdisponering gikk til Miljøverndepartementet for avgjørelse, og departementet fattet følgende avgjørelse i brev datert 08.11.11:

«Før Fossum Bruk kan utbygges, skal nærmere rammer og rekkefølgebestemmelser for utbygging være fastsatt i reguleringsplan. Før boligområdet kan tas i bruk må det være etablert en tilfredsstillende samlet kollektivløsning for området. Reguleringsplanen må legge opp til et begrenset parkeringstilbud, høy tetthet og utvikling av lokale tjenester og tilbud innenfor området.»

Miljøverndepartementets avgjørelse er i stor grad i overensstemmelse med fylkesutvalgets vedtak ved behandling av forslag til kommuneplan for Bærum i møte 11.06.09:

«Fylkesutvalget anser det som viktig at det fastsettes rekkefølgekrav i kommuneplanen som sikrer at viktig infrastruktur, spesielt et godt kollektivtilbud, er etablert før nye, større boligområder tas i bruk. Fylkesutvalget er positive til at slike rekkefølgebestemmelser er fastsatt for Avtjerna- og Franzefoss-området, og foreslår at det inntas tilsvarende bestemmelser for Fossum-utbyggingen.»

Arbeidet med rullering av kommuneplanen for Bærum ble igangsatt 16.10.12. Ved oversendelse av forslag til revidert kommuneplan, lå Fossum fortsatt inne som et fremtidig boligområde.

Fylkesrådmannen problematiserte ikke dette ytterligere i saksfremlegget, men det ble i møtet fremlagt et tilleggsforslag, som ble vedtatt i fylkesutvalget 08.12.14:

«Fylkesutvalget anbefaler å ta ut de nye boligområdene på Fossum. Fylkesutvalget anser det som svært vanskelig å etablere en god nok kollektivløsning for en så stor befolkning som det her planlegges for. Buss har begrensa kapasitet, og framkommeligheten for buss er problematisk allerede med dagens trafikk. I tillegg vil verdifullt kulturlandskap bli borte og viktige vannbaserte økosystemer bli bygget ned og ødelagt.»

Ved oversendelse av varsel om oppstart av reguleringsarbeidet avga fylkesrådmannen uttalelse med følgende konklusjon i brev datert 11.02.13:

«Fylkesrådmannen forventer at sikring av en god kollektivløsning tillegges særskilt vekt i det videre plan- og utredningsarbeidet. Samtidig ser fylkesrådmannen at det er store utfordringer knyttet til å sikre dette på en tilfredsstillende måte. Fylkesrådmannen vurderer det derfor som nødvendig å varsle at det kan bli aktuelt å legge saken frem for fylkesutvalget med forslag om innsigelse dersom et planforslag til offentlig ettersyn ikke sikrer en god kollektivløsning, herunder særlig bussframkommelighet, på en tilfredsstillende måte.»

Problemstillinger og alternativer

Hovedtrekk

Forslaget til områderegulering åpner for en stor boligutbygging, opptil 2000 nye boliger, i et avgrenset område i nedre del av det kulturlandskapet som strekker seg fra Bogstadvannet og videre oppover i Sørkedalen. Området ligger ca. 2 km fra et godt kollektivpunkt på Eiksmarka.

Konsekvenser for kulturlandskapet har i liten grad vært tema, fordi området allerede er bebyggt (sagbruk).

Den største utfordringen i planarbeidet er å unngå at utbyggingen fører til betydelig økt biltrafikk. Utbygger/grunneier har besørget utarbeidelse av en relativt omfattende kollektivutredning som har tatt opp i seg de utfordringer og mulige løsninger som har vært drøftet i møter med deltakere fra Bærum kommune, Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Statens vegvesen, Ruter As og Akershus fylkeskommune. Utredningen viser at selv med et høyfrekvent busstilbud, vil kollektivandelen ikke bli på mer enn drøyt 20 prosent av motoriserte personturer, og trafikken i Fossumveien vil øke fra dagens ÅDT på 2.750 biler til cirka 8.800 biler når hele feltet er ferdig utbygget.

I planforslaget er foreslått en moderat parkeringsnorm på maks ca. en plass per bolig. Det er ikke foreslått andre tiltak som kan begrense bilbruken.

Planforslaget legger til rette for etablering av gode gang- og sykkelveiforbindelser internt i området, og mellom utbyggingsområdet og den dels anlagte, dels planlagte, gang- og sykkelveitraséen langs Griniveien.

Regional areal- og transportplanlegging

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, som forventes vedtatt innen utgangen av 2015, legger opp til at 90 prosent av fremtidig utbygging i kommunene i de sentrale delene av Akershus (de regionale byene og bybåndet) skal skje i prioriterte vekstområder knyttet til et sterkt kollektivtilbud. I forslag til strategi nr. 3 heter det blant annet: «Utbygging bør først og fremst skje i gangavstand til banestasjoner eller langs høyfrekvente busstraséer, og ha høy arealutnyttelse.» Planprogrammet (vedtatt juni 2012) fastsetter at hovedutfordringen er å redusere det totale reisebehovet gjennom et mer areal- og transporteffektivt utbyggingsmønster, og øke andel reiser som skjer med gang-, sykkel- eller kollektivtransport.

I planbeskrivelsen til Bærums kommuneplan er gjort rede for et stort utbyggingspotensial langs sterke kollektivakser i Bærum, i tråd med forslaget til regional plan.

- Sandvika: Grovt anslått til 1 800-2 800 boliger.
- Rundt stasjonene Bekkestua, Haslum og Kolsås: 2 500-3 500 boliger (med ulik tetthet).
- Fornebu: 5 000-7 500 boliger, i tillegg til de ca. tusen som allerede er bygget.
- Andre sentra/stasjonsområder: Stabekk, Høvik, Slependen, Gjettum, Jar, Østerås, Eiksmarka, Vøyenenga, Rykkinn og Bærums Verk: 1 400-1 900 boliger.

Samlet sett gir dette 13 300 – 17 200 boliger (eksklusive Fossum), som er mer enn de 9 000 boligene Bærum kommune vil trenge i den kommende 15-årsperioden for å oppfylle en planlagt årlig vekst på 600 boliger.

I kommuneplanen er manglende skolekapasitet oppgitt som en stor utfordring for videre transformasjon og fortetting i dagens byggesone. Det er lagt opp til å styre nye boligprosjekter til de deler av kommunen hvor skolekapasiteten bygges ut gjennom bruk av rekkefølge-bestemmelser.

Kollektivtilbud

Fossum-området har i dag et begrenset kollektivtilbud gjennom busslinje 732, som kjøres hver halvtime i rush, ellers en gang i timen frem til kl. 20 på kvelden. Det er fullt mulig å få til gode busslinjer med hyppige avganger. Ruter og Norconsult har skissert et mulig driftsopplegg med halvtimes frekvens på busser til Eiksmarka-Bekkestua-Sandvika, og halvtimes frekvens på busser til Eiksmarka-Fossum-Lysaker-Fornebu. Til sammen kan dette gi kvarters frekvens mellom Fossum og Eiksmarka T-banestasjon. Det vil si at det mates mot annen hver avgang på Røabanen som har avgang hver 7,5 minutt.

Det å etablere et nytt busstilbud innebærer økte driftskostnader for fylkeskommunen. Kollektivutredningen viser at tilbudet gir relativt få brukere og dermed svak driftsøkonomi. Hvis det ikke prioriteres ressurser til å realisere et slikt høyfrekvent tilbud, risikerer man at kollektivandelene blir enda lavere enn det som er oppgitt i analysen.

Bussfremkommelighet

Et godt busstilbud forutsetter også at bussene kommer frem, det vil si at fremkommeligheten for buss er like god i rush som utenfor rush.

Det er to hovedutfordringer knyttet til bussfremkommelighet, slik også trafikkanalysen og kollektivutredningen viser:

- Bussfremkommelighet mellom Fossum og Eiksmarka (T-bane)
- Bussfremkommelighet mellom Fossum og Lysaker/Fornebu

Fossum-Eiksmarka:

Fossumveien er hovedveien til og fra utbyggingsområdet, både for bil og buss. Fossumveien munner ut i Griniveien, som allerede har stor trafikkbelastning. Det kan derfor forventes kø tilbake i Fossumveien i morgenrush.

Reguleringsforslaget legger opp til å løse dette gjennom å etablere kollektivfelt ca. 150-200 i nedre del av Fossumveien. Ruter vurderer det slik at dette feltet fort kan vise seg å være for kort, slik at bussene likevel blir stående i kø lenger opp i Fossumveien, og anbefaler kollektivfelt helt til Syd Fossum bussholdeplass, altså ca. 600 meter fra Griniveien.

Det er videre avsatt areal for kollektivfelt på Griniveien, mellom Vollsveien og Fossumveien, slik at busser på vei til Fossum i morgenrush ikke hindres av stillestående kø på Griniveien. Dette er i tråd med anbefalinger fra Ruter, som viser til at en utbygging av det omfang som foreslås på Fossum trolig vil gi mer kø langs Griniveien over Røa i rush enn vi har i dag.

Fossum-Lysaker/Fornebu:

En god kollektivløsning mellom Fossum og Eiksmarka vil kunne gi grunnlag for en høy kollektivandel for reisende med T-banen mellom Eiksmarka og Oslo. Røabanen er derimot ikke et attraktivt alternativ for trafikanter som skal til Lysaker og Fornebu.

I denne sammenheng er bussfremkommeligheten i Vollsveien av stor betydning. I følge Ruter påføres busser fra Hosle- og Østeråsområdet daglig 10-15 min. forsinkelse i Vollsveien mellom Jar og Lysaker. Tidvis er forsinkelsene større. En busslinje fra Fossum til Lysaker/Fornebu vil havne i den samme køen, og oppleve samme forsinkelse. Mest trolig vil Fossum-utbyggingen gi mer biltrafikk i Vollsveien, og vil dermed medføre ytterligere forsinkelser for busstrafikken. Ruter gjør rede for to mulige løsninger. 1) Opparbeide kollektivfelt langs Vollsveien. 2) Innføre en ordning for bussprioritering i Vollsveien i morgenrushet. Alternativt kan en ny E18-forbindelse (Gjønnes-diagonalen) bedre fremkommeligheten i Vollsveien, men dette er ikke gitt, og kan først avklares etter at en evt. ny forbindelse er på plass.

Nyere tids kulturminner – viktige kulturminneverdier

Smiejordet ligger innenfor det prioriterte kulturlandskap *Grini Øverland*. *Ankerveien* ble anlagt som driftsvei i 1790-årene av Peder Anker, godseier på Bogstad og eier av Bærums verk og følger søndre kant av Smiejordet. Fossum smie og snekkerverksted ligger ved veien i dette området.

Planområdet ligger delvis innenfor det prioriterte kulturvernområdet *Lysakervassdraget*. Vannfallet ved demningen var utnyttet av en rekke industribedrifter opp gjennom historien, bl.a. Fossum jernverk og Fossum sag. Kulturminner og kulturmiljøer tilhørende dette miljøet er husmanns- og arbeiderboligmiljøene på Osbakken, Oset og Osbakken Øvre. En kvadersteinsdemning med tømmerrenner ligger også innenfor planområdet.

Sagbruket og høvleriet på Fossum bruk ble anlagt 1888. I 1960-årene ble det modernisert til et stort trelastbruk. Fossum Bruk er i dag en treforedlingsbedrift. Industriebbyggelsen er ikke avmerket som kulturminner/kulturmiljø. Dagens bebyggelse består for en stor del av store haller, næringsbygg og trelastlager.

Planforslaget kan påvirke kulturmiljøer utenfor planområdet. Flere arbeiderboliger, den gamle Fossum skole og gårdsanlegget Fossum øvre ligger like sørøst om planområdet. Like nord for planområdet, i marka, ligger det flere tidligere husmannsplasser under Fossum.

Bogstad gård ble vedtatt fredet etter kulturminneloven i 2014. Fredningen omfatter Bogstad gård med plasser og kulturlandskap, deriblant landskapsparken som går ned til Bogstadvannet. Bogstad gård var det sentrale anlegget i Bogstadgodset, et unikt anlegg med en storhetstid fra ca. 1750 – 1955. Godset og dets eiere har hatt en sentral posisjon i Norges politiske historie og næringshistorie. Peder Anker (1749-1824) kjøpte godset i 1744 og sto bl.a. for omlegging av landskapsparken som er bevart i dag. En viktig siktakse fra parken er sørvest over vannet mot Fossum.

Fylkesrådmannens vurderinger og anbefalinger

Regional areal- og transportplanlegging

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er under arbeid, og forventes vedtatt innen utgangen av 2015. Planarbeidet har som mål å bidra til et konkurransedyktig og bærekraftig utbyggingsmønster og transportsystem. Planprogrammet, som ble vedtatt juni 2012, fastsetter at hovedutfordringen knyttet til areal- og transportplanlegging er å redusere det totale reisebehovet gjennom et mer areal- og transporteffektivt utbyggingsmønster, og øke andel reiser som skjer med gang-, sykkel- eller kollektivtransport.

I arealstrategien i nylig vedtatt kommuneplan for Bærum er et av målene å utvikle hovedutbyggingsretningene Fornebu, Sandvika og Fossum. Øvrig boligbygging skal styres til kollektivknutepunkter og sentre som ligger til eksisterende banetraseer. Vilåårene for utbygging av Fossum-området, slik de ble fastsatt av Miljøverndepartementet, er ikke inntatt i utfyllende bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanen.

Fylkesrådmannen viser til fylkesutvalgets uttalelse til Bærum kommuneplan 08.12.14, hvor fylkesutvalget anbefalte Bærum kommune å trekke Fossum ut av planforslaget, fordi det vil bli svært vanskelig å etablere en god nok kollektivløsning. Trafikkanalysen som følger planforslaget bekrefter fylkesutvalgets antagelse. En utbygging av Fossum med inntil 2 000 boliger vil gi stor vekst i biltrafikken, selv om det etableres et sterkt busstilbud mot Røabanan, Bekkestua, Sandvika, Lysaker og Fornebu. Kollektivandelene vil være drøyt 20 prosent av motoriserte personturer. Dette er høyere enn dagens gjennomsnitt for Akershus, men er likevel lavt gitt køene på veinettet i østre del av Bærum, og sett i forhold til de politiske ambisjonene om å ta trafikkveksten med gåing, sykling og kollektiv. Fylkesrådmannen gjør oppmerksom på at det ikke nødvendigvis vil være marked for et så høyfrekvent busstilbud som er lagt til grunn i trafikkanalysen for Fossum innenfor dagens rammer for fylkeskommunalt driftstilskudd.

En utbygging på Fossum vil kreve store offentlige investeringer i skoler og annen sosial infrastruktur. I Bærum kommuneplan er det dokumentert at begrenset skolekapasitet i eksisterende byggesone er en flaskehals for ønsket transformasjon og fortetting langs kollektivsystemet. Fylkesrådmannen gjør oppmerksom på at man indirekte risikerer at en utbygging på Fossum kan forsinke nødvendige kommunale investeringer som åpner for utbygging langs det skinnegående kollektivsystemet. Fylket, Oslo kommune og staten har de siste ti årene investert store summer i ny

Kolsåsbane og nytt dobbeltspor Asker – Lysaker, som er fulgt opp med et sterkt driftsopplegg, blant annet 15 minutters frekvens på lokalbanen og Kolsåsbanen. Alle banestrekningene er dimensjonert for høyere frekvens når markedet er på plass, og kapasiteten gjennom Oslo tillater det. Bærum kommune har selv vist at det er mulig å løse boligveksten langs dagens to T-banelinjer, langs jernbanen og på Fornebu.

Dersom målene som er lagt til grunn for Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus skal kunne nås, må nye utbyggingsområder i betydelig grad kunne utnytte det sterke kollektivtilbudet som er bygget ut. I Bærum har kommunen, fylkeskommunen og staten valgt å satse på utbygging og drift av et sterkt skinnegående tilbud. Ut fra at planforslaget kun viser moderate kollektivandeler, og en betydelig vekst i biltrafikken, anbefaler fylkesrådmannen at fylkeskommunen fraråder videre reguleringsarbeid, evt. fremmer innsigelse til planforslaget, på dette grunnlag.

Bussfremkommelighet

Forslaget om å regulere kollektivfelt langs Griniveien mellom Vollsveien og Fossumveien er viktig. Fylkesrådmannen støtter Ruters vurdering om at et kollektivfelt på 150-200 meter i nedre deler av Fossumveien kan vise seg å være for kort, og at det kan bli behov for et kollektivfelt helt til Syd Fossum bussholdeplass ca. 600 meter fra Griniveien. Om det ikke vil bli behov for å bygge kollektivfelt på hele strekningen i første omgang, er det viktig at planen sikrer areal for eventuell opparbeidelse på et senere tidspunkt. Fylkesrådmannen mener det er viktig å sikre opparbeidelse av hele, eller deler av, kollektivfeltene før nye boliger i utbyggingsområdet tas i bruk. Dette bør sikres gjennom å fastsette rekkefølgekrav i reguleringsplanen. Fylkesrådmannen kan ikke se det er inntatt rekkefølgekrav om dette i foreliggende reguleringsforslag, og finner det derfor nødvendig å foreslå innsigelse til dette forholdet.

Fylkesrådmannen støtter Ruters vurdering av at planforslaget utløser et behov for å sikre full bussfremkommelighet langs Vollsveien i retning Lysaker. Situasjonen er allerede kritisk i dag, med store forsinkelser på en av de tyngste busstraseene i Akershus. Det må stilles rekkefølgekrav i planen til at utbyggingen ikke kan finne sted før bussene har god fremkommelighet på denne strekningen. Dette er viktig for passasjerene som skal fra Fossum mot Lysaker, Fornebu og vestover mot Sandvika, Asker og Drammen, via bytte til tog på Lysaker. Det er dessuten viktig for andre busspassasjerer som blir ytterligere forsinket av økende biltrafikk i Vollsveien som en følge av utbyggingen på Fossum.

Fylkesrådmannen kan ikke se at foreliggende reguleringsforslag har inntatt rekkefølgekrav som sikrer at en bedre bussfremkommelighet må være på plass før boligene i området kan tas i bruk. Fylkesrådmannen finner det derfor nødvendig å foreslå innsigelse til dette forholdet.

Parkering

Fylkesrådmannen konstaterer at Bærum kommune gjennom planforslaget har forsøkt å dempe biltrafikken gjennom en mer restriktiv parkeringsnorm enn det som har vært vanlig i Bærum tidligere. Dette er positivt. Det er imidlertid vanskelig å begrense bilholdet i et område som ligger utenfor tettstedene. Parkering langs gatenettet, på lekeplasser o.l. i eldre boligområder i Oslo og Akershus taler for seg. Restriktive parkeringsnormer må i så fall kombineres med at det ikke åpnes for boligparkering i gatenettet eller andre steder. Det er først og fremst i byene, med et godt kollektivtilbud og et variert tjenestetilbud i gåavstand, at folk har begynt å redusere bilholdet. Et plangrep som kan ha noe større effekt, er om det blir like langt å gå til bussen som til bilgarasjen, slik Stavanger kommune legger opp til i flere av sine nye utbyggingsområder.

Fylkesrådmannen mener at restriktiv boligparkering ikke er et treffsikkert virkemiddel for å redusere bilbruken i dette området. Dette virkemiddelet bør i første omgang tas i bruk i områder som ligger mer sentralt, i bysentrum, og langs de tunge kollektivlinjene.

Barn og unge

Fylkesrådmannen vurderer det slik at hensynet til barn og unges interesser er godt ivaretatt i planforslaget. Det er inntatt gode kvantitative og kvalitative bestemmelser knyttet til leke- og uteoppholdsarealer, samt at nærmere innplassering og utforming av disse arealene skal inngå i detaljreguleringsplan for det enkelte felt. Videre legges det til rette for gode forbindelser i og utenfor planområdet for myke trafikanter, både i form av gang- og sykkelveier, fortau og turstier. Fylkesrådmannen mener det er viktig, og er positiv til, at det er fastsatt rekkefølgekrav for opparbeidelse av både lekearealer og gangforbindelser.

Det legges til rette for etablering av barnehager i området. Fylkesrådmannen er av den oppfatning at barnehagens uteområder kan ha stor verdi som leke- og uteoppholdsareal for de mindre barna, og anbefaler kommunen om å innta bestemmelse om at barnehagens utearealer skal være tilgjengelig for allmennheten utenom åpningstid.

Universell utforming

Fylkesrådmannen kan ikke se at hensynet til universell utforming er løftet frem i planarbeidet. Det er et nasjonalt mål å sikre at planleggingen virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på en likestilt måte. Fylkesrådmannen viser til at prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven § 1-1, og § 12-7 nr. 4, som omhandler bestemmelser i reguleringsplaner.

Fylkesrådmannen ber kommunen innta bestemmelse om ar området skal opparbeides etter prinsipper for universell utforming. Fylkesrådmannen mener dette er særlig viktig når det gjelder gangforbindelser og uteoppholdsarealer.

Nyere tids kulturminner

Generelt

Det er en historisk sammenheng mellom de bevarte kulturmiljøene i og rundt planområdet, og dagens virksomhet. Omdisponeringen fra trelastvirksomhet til bolig bryter en lang historisk kontinuitet. Ut fra kulturminnehensynet er det uheldig med en stor boligutbygging i dette området. Lesbarheten og opplevelsen av sammenhengen mellom kulturlandskapet, Ankerveien, husmanns- og arbeidermiljøene, Lysakerelva og marka vil etter fylkesrådmannens vurdering bli vesentlig redusert, slik planforslaget foreligger. Fylkesrådmannen er positiv til at den verneverdige bebyggelsen er foreslått vernet som hensynsone kulturmiljø i planforslaget, men den store utbyggingen vil på sikt kunne bli en trussel mot kulturlandskapet og kulturmiljøene i området. Fjernvirkningen fra Bogstad gård er betydelig.

Fylkesrådmannen mener at planforslaget kan forbedres på flere områder, slik at de negative konsekvensene for kulturminneverdiene reduseres vesentlig. Fylkesrådmannen har flere innspill til forbedring av reguleringsbestemmelsene. Det anbefales også at ny bebyggelse trekkes lenger unna kulturminnene, elva og Bogstadvannet. Høyder, utforming og farger på ny bebyggelse vil imidlertid også være avgjørende for graden av de visuelle konsekvensene. Fylkesrådmannen ønsker å være i dialog med kommunen i det videre planarbeidet. Fylkesrådmannens merknader gjelder følgende forhold:

Smiejordet og Ankerveien felt oS og GV

Det er planlagt skole og barnehage på felt oS (Smiejordet). Primært anbefaler fylkesrådmannen at mest mulig av Smiejordet bevares som grøntområde, uten store bygg og inngrep. Skole og barnehage bør plasseres innenfor det som i dag er industriområde, slik at kulturlandskapet Grini/Øverland, som Smiejordet er en del av, bevares i sin helhet. Sekundært bør Ankerveien få en mye bredere buffersone enn det som foreslås. Fylkesrådmannen anbefalte til varsel at det ble avsatt en bred buffersone nord for Ankerveien for å sikre veiens grønne omgivelser, noe det ikke er tatt hensyn til i planforslaget. Grøntområdet, felt GV, som er foreslått som en buffer mellom Ankerveien og Smiejordet, er for smal til å sikre veiens omgivelser og opplevelsen av den i kulturlandskapet, og må utvides vesentlig. Vi kan heller ikke finne at det er laget bestemmelser for dette feltet. Bestemmelsene må harmonere med reguleringsbestemmelsene for gjeldende regulering av Ankerveien.

Illustrasjonsskissen viser at barnehagen er lagt i krysset der Ankerveien og Fossumveien møtes. Fylkesrådmannen mener plassering av bebyggelse i dette området vil virke svært negativt på opplevelsen av Ankerveien og dens sammenheng med kulturlandskapet og kulturmiljøene i området. Det vil også påvirke opplevelsen av kulturlandskapet negativt, sett fra sør og Fossumveien. Fylkesrådmannen fraråder foreslått lokalisering av barnehagen, og anbefaler at krysset holdes fritt for bebyggelse.

Bestemmelser for Fossumsmia - område oS

Forslag til bestemmelser § 3.5, åttende ledd, gir, etter fylkesrådmannens vurdering, ikke en tilstrekkelig sikring av kulturminneverdiene. Bygningene er regulert til bevaring i gjeldende reguleringsplan for Ankerveien. Fylkesrådmannen forutsetter at bestemmelser for vern av bygninger i gjeldende reguleringsplan videreføres, eller at forslaget til ordlyd som nevnt for hensynssone H570 i felt BT1 -3, benyttes. Fylkesrådmannen er skeptisk til at bygningene kan brukes til formål gitt i bestemmelsene for felt oS, da dette kan gi behov for, og forventning om, store endringer. Fylkesrådmannen ber kommunen vurdere konsekvensene av denne bestemmelsen nøye.

Bestemmelsene for Ankerveien felt oGs1

Ankerveien er Bærums viktigste historiske veifar, som har forbindelse over til Oslo og Bogstad. Ankerveien foreslås regulert til gang- og sykkelvei, noe som i utgangspunktet kan være positivt med tanke på at veien er sårbar, både med hensyn til bredde, dekke, grøfter, vegetasjon ved veien og nære omgivelser. Forslag til bestemmelser under § 4 vurderes ikke som tilstrekkelig til en god sikring av veiens bevaringsverdier. Fylkesrådmannen forutsetter derfor at gjeldende reguleringsbestemmelser for Ankerveien videreføres. Det legges til rette for at veien kan benyttes som kjørevei for buss vest for oK6. Veien har en bussrute i dag, men med tanke på fremtidig utbygging på Fossum, er fylkesrådmannen bekymret for om det på sikt vil bli behov for oppgradering av Ankerveien som følge av stor trafikkbelastning. Da kollektivløsningene for det nye boligområdet er noe uavklart, ber fylkesrådmannen kommunen om å være ekstra oppmerksom på konsekvensene utbyggingen kan få for Ankerveien.

Bestemmelser for hensynssone H570. Felt BT1 -3

Feltene BT 1 – 3 innehar verneverdig bebyggelse som er avmerket som bygninger og kulturmiljø som skal bevares. Forslag til bestemmelser § 3.4 er imidlertid mangelfulle, og gir ikke tilstrekkelig sikring av bevaringsverdiene i bygningsmiljøet. Betydningen av dette forsterkes av at det ikke er krav om utarbeidelse av detaljregulering for disse feltene. Bestemmelsene må være mer konkret utformet for å sikre kulturminneverdiene. Fylkesrådmannen foreslår følgende ordlyd: *«Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksteriøret skal eksisterende/opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører m.m. bevares i sin sammenheng, eller føres tilbake til dokumentert tidligere utseende. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer og utforming som originalt. Innenfor hensynssonen må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre terrenget eller områdets karakter. Vegetasjon av betydning for miljøet skal bevares».*

(hentet fra Riksantikvarens eksempelsamling, Bestemmelser plan- og bygningsloven http://brage.bibsys.no/xmlui/bitstream/handle/11250/216789/1/arealplaner_eksempelsamling_2014.pdf) :

Bestemmelser og avgrensning av område BT1 og BH2 – bevaring og barnehage

Bryggerhus og vedskjul som tilhører det bevaringsverdige arbeiderboligmiljøet på Osbakken Øvre i felt BT1, er innlemmet i felt BH2 barnehage. Forslag til bestemmelser § 3.6 lyder: «Eksisterende bevaringsverdig uthus i område BH2 skal brukes til barnehageformål. Uthus skal integreres i barnehagemiljøet». Bestemmelsen er ikke tilstrekkelig for å sikre bygningenes eksteriør og omgivelser. Fylkesrådmannen mener videre det er uheldig å splitte opp kulturmiljøet på Osbakken Øvre i to felt. Kulturmiljøet bør i sin helhet bevares under felt BT1 med gode bestemmelser for vern, jf. forslag nevnt over under BT1-3. Fylkesrådmannen mener videre at kulturmiljøet bør sikres visuelt med et større grøntområde rundt, og er derfor skeptisk til at uthusene kan benyttes til barnehageformål. Dette kan medføre behov for endringer, og kommunen bør vurdere konsekvensene av denne bestemmelsen nøye. Fylkesrådmannen er inneforstått med at bygningene bør være i bruk, men mener bruksformålet må være forenelig med sikring av bygningens eksteriør og omgivelser.

Felt A – offentlig tjenesteyting

Her planlegges det et stort bo- og behandlingssenter, med bebyggelse opp mot fem etasjer. Like sør for feltet ligger den gamle arbeiderskolen på Fossum med flere arbeiderboliger. Kulturmiljøet står i en historisk sammenheng med arbeiderboligene innenfor planområdet. Felt A er i dag et grønt område uten bebyggelse. Fylkesrådmannen mener planen bør legge til rette for at kulturmiljøene kan oppleves i sammenheng, og ikke splittes av store bygningskomplekser. Bebyggelsen på felt A er, slik det er fremstilt på illustrasjonsskissen, stor og dominerende i forhold til den småskala verneverdige bebyggelsen. Utbygging av felt A som foreslått frarådes, og fylkesrådmannen anbefaler isteden at turstien legges over felt A, og at feltet bevares uten bebyggelse.

Felt B12a, B12b og BFT

Av hensyn til opplevelsen av kulturmiljøene bør også byggegrensene for felt B12 a, B12 b og BFT trekkes lenger vestover, og erstattes av grøntområder. Fylkesrådmannen fraråder spesielt store bygningskomplekser i felt BFT, og som vil grense mot det sårbare grønne beltet mot elven.

Felt B1 og husmannsplasser

Feltet grenser i nord mot husmannsplassene Strømstad og Lathus. Det er positivt med et grøntbelte mot nord, og det anses som særlig viktig med vegetasjon som begrenser innsynet mot blokkbebyggelsen sett nordfra.

Bogstad

Planlagt ny bebyggelse omfatter i areal et større område enn eksisterende industribebyggelse. Grindakers landskapsanalyse av fjernvirkningen mot Bogstad, viser at den nye bebyggelsen vil bli noe mer eksponert mot Bogstad enn eksisterende, noe som er uheldig ut fra kulturminnehensyn. Samtidig består eksisterende industribebyggelse av store haller, som er fremtredende i landskapet. Tidligere drift innebar også at store uteområder var i bruk som tømmeropplag, og det var røykutvikling som syntes godt fra Bogstad. Den nye bebyggelsen vil bestå av mindre volumer enn eksisterende, og tilpasses landskapet i utforming og farger. Forslaget om oppbrutte bygningskropper med begrenset fotavtrykk, slik det er fremstilt på illustrasjonsskissene, vil redusere opplevelsen av bebyggelsen. Da Bogstad gård er et viktig kulturminne, med høy nasjonal verneverdi, må det i det videre planarbeidet legges stor vekt på å redusere fjernvirkningen ytterligere. Høydene på blokkbebyggelsen (opp mot fem etasjer) utfordrer tålegrensene, og det bør vurderes lavere bebyggelse. Bruk av vegetasjon for å dempe innsynet vil være et annet virkemiddel. Det vil bli viktig å utarbeide gode bestemmelser i forbindelse med detaljregulering av feltene.

Fylkesrådmannen fraråder at bebyggelsen legges så nært Bogstadvannet, både av hensyn til kulturmiljøene innenfor planområdet, men også av hensyn til Bogstad og fjernvirkningen. For å redusere fjernvirkningen anbefaler vi at bebyggelsen trekkes lenger vekk fra vannet i felt B5a, B5b, B7 og B9. Bebyggelsen bør videre trekkes lenger vekk fra Bogstadvannet for å minimere de visuelle konsekvensene sett fra Bogstad gård. Fylkesrådmannen har vært i dialog med riksantikvaren, og riksantikvarens vurdering sammenfaller med fylkesrådmannens. Fylkesrådmannen ønsker en tett dialog med kommunen om dette forholdet i det videre planarbeidet.

Automatisk fredete kulturminner

Fossum ligger i tilknytning til Ankerveien og kulturlandskapet nord for Grini. Gården er første gang nevnt i skriftlige kilder på 1400-tallet, og gårdsnavnet indikerer at gården går tilbake til jernalder. Det er tidligere gjort funn av to steinøkser fra siste halvdel av yngre steinalder på gården, samt en øks fra middelalderen.

I forbindelse med varslet planoppstart ble det stilt krav om arkeologiske undersøkelser iht. til kml. § 9, og det ble gjort funn av tre automatisk fredete kulturminner i form av bosetningsspor fra jernalderen, i tillegg til løsfunn av flint, trolig fra steinalderen. Det ble også registrert ett steinbrudd fra nyere tid, vest i planområdet. Denne er merket med hensynssone H_570 i plankartet og skal bevares. De tre automatisk fredete kulturminnene befinner seg alle innenfor areal avsatt til kombinert bebyggelse/ anleggsformål. Funnene er gjort under markoverflaten, og et varig vern av kulturminnene gjennom bruk av hensynssone er ikke realistisk. Det er derfor sendt søknad til Riksantikvaren, som rette dispensasjonsmyndighet, om dispensasjon fra kulturminneloven, i henhold til § 8, 4. ledd. Riksantikvaren har fått frist til 16. oktober for sitt vedtak. Vedtaket vil bli oversendt Bærum kommune så snart det foreligger.

Oslo, 20.10.2015

Tron Bamrud
fylkesrådmann

Saksbehandlere: Thomas Johansen og Njål Nore

Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Illustrasjonsplan
- 3 Reguleringsbestemmelser
- 4 Uttalelse fra Ruter As