



KOMMUNEPLAN 2017-2035, VEDLEGG

Utfyllende vurdering av utbygging på Østre Jong/Bjørnegård (ØJB),

datert 05.12.2016

Dok nr. 3389486.

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Kommunegården
Arnold Haukelands
plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Kommuneplanens arealdel 2017-35

Utfyllende vurdering av utbygging på Østre Jong/Bjørnegård (ØJB)

Bakgrunn

LNF-områdene ved Østre Jong og Bjørnegård (ØJB) i Sandvika foreslås omdisponert til byggeområder for boliger. Områdene utgjør samlet ca. 73 dekar. Forslagsstiller er Tanum krets av Bærum Høyre.

Spørsmålet om omdisponering fra LNF til boligformål var til vurdering ved forrige revisjon av arealdelen (se kommunestyrets møte 17.6.15). I høringsforslaget til kommuneplan 2015-30 lå forslaget om omdisponering av ØJB inne i arealdelen.

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).

Kommunestyret vedtok 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.

Merknader ved høringen i 2014

Kommuneplanens arealdel 2015-30 lå på høring høsten 2014. Til forslaget om boligutbygging på ØJB kom det inn en rekke merknader.

Akershus fylkeskommune viser til Bjørnegård og Jong-gårdenes historie knyttet til jordbruk og eldre gårdsbebyggelse. Denne har stor kunnskaps- og opplevelsesverdi, og er av regional betydning. Området har fysisk sammenheng med det nasjonalt viktige kulturlandskapet på Tanumplatået og inngår i et ubrukt grøntdrag fra Sandvika til Tanum. Sett i sammenheng med det store potensialet for boligutvikling i Sandvika og på Fornebu og Lysaker, samt stort potensial for ytterligere utbygging langs Kolsåsbanen, mener fylkeskommunen at en videre satsing på utvikling i aksen Sandvika nord – Vøyen (som ØJB inngår i) bør avvente.

Fylkesmannen viser til områdets avstand (1,6 km) fra Sandvika sentrum og stasjon, og mener det ikke er spesielt sentralt. Fylkesmannen fraråder sterkt forslaget og mener Sandvika har et stort utbyggingspotensial som må utnyttes før LNF-områdene vurderes for omdisponering. Oslo kommune mener på sin side at man må se nærmere på høyere utnyttelse av arealer og foretting rundt stasjonene på blant annet Drammensbanen, herunder Sandvika og Slependen.

Tanum vel avviser utbyggingsforslaget på ØJB og mener det bør sikres som LNF-område. Rådmannens opprinnelige forslag om skole på Bjørnegård avvises også. Jongsåsen vel mener at nedbygging av ØJB vil innebære et betydelig tap for Sandvikas nærområde. Bærum elveforum og Oslo og omland friluftsråd går også i mot utbygging av ØJB.

Arntzen de Besche advokatfirma på vegne av Majorstuveien 38 AS mener på sin side at boligbygging på Jong Østre/Bjørnegård er i tråd med kommunens arealstrategi. Fradeling av tunene og utbygging på jordene er eneste måte å redde tunene og ivareta kulturverninteressene. Landbruksmessige hensyn foreligger etter deres mening ikke, husene og låvene er ikke vedlikeholdt. Kulturminner og biologisk mangfold kan bevares selv om området bygges ut.

Grunneier Benedicta HB Aall Bugge viser til rapporten Østre Jong og Bjørnegård – vurdering av kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap. Rapporten er utarbeidet av Grindaker as Landskapsarkitekter og Norsk institutt for kulturminneforskning, datert 19. desember 2014.

Rapporten konkluderer med at av de gamle gårdsbygningene innenfor Jong/Bjørnegård 80 er det i realiteten kun Drengestua på Bjørnegård som kan bevares slik den står i dag. De andre gjenværende bygningene er i så dårlig stand at rehabilitering er lite aktuelt ut i fra deres verdi og tekniske tilstand. Verdiene knyttet til kulturminner og kulturmiljø er vurdert i lokal sammenheng og i sammenheng til andre landskaper og miljøer. Det er ikke tilstrekkelig verdi i tunene og bygningsmassen til at dette kan omtales og behandles som et viktig bygningsmiljø og dermed vernes.

Nærmere om rapporten Østre Jong og Bjørnegård – vurdering av kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap

Rapporten er skrevet av Grindaker AS Landskapsarkitekter og Norsk institutt for kulturminneforskning (NIKU) på oppdrag fra Benedicta HB Aall Bugge. Bugge er grunneier innenfor store deler av ØJB. Rapporten vurderer bevaringsverdien av kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø slik det fremstår i dag.

Rapporten gjør en vurdering av kulturlandskapet som dekker hele Jong/Bjørnegård, dvs Vestre og Østre Jong samt Bjørnegård (JB). Hele dette området utgjør i alt ca 360 dekar, der ØJB utgjør om lag 90 dekar i områdets østre del.

Hovedkonklusjonen i rapporten er at områdets helhetsverdi som kulturmiljø er betydelig svekket, og at enkeltelementenes egenverdi ikke er stor nok til å styre et vern av hele kulturmiljøet.

Rapportens overordnede betraktning er at det som gjenstår av de tre gårdene – Vestre og Østre Jong samt Bjørnegård, utgjør et sammenhengende kulturmiljø med historisk innhold. Gårdene vurderes ikke å være blant de mest fremtredende jordbruksmiljøene i Bærum. Tilknytningen til industrien langs Sandvikselva gir en tilleggsverdi. Helhetsverdien av kulturmiljøet er imidlertid svekket av en blanding av historiske bygningers forfall og etablering av nye bygninger i området. Den gjenværende verneverdien kan ikke forsvare vern i så stor skala som kommunen gjennom kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer legger opp til.

I følge rapporten utmerker JB seg ikke så mye på grunn av de kulturminnevernfarende verdiene, men snarere som en grønn kile inn i et av kommunens viktigste tettsteder, Sandvika. Rapporten skiller mellom det store landskapsrommet i vest (Vestre Jong, Mellem Jong) og det mindre landskapsbildet i øst (ØJB), der landskapsrommet i vest preges av et aktivt jordbrukslandskap, velholdte bygninger og turveier. ØJB er mer intimt og privat og oppleves i liten grad fra innsiden. De største verdiene finnes i ytre landskapselementer som vegetasjonsbeltene mot Sandvikselva og de store landskapsrommet på Vestre Jong. Det samme gjelder vegetasjonen og rommet som rammer inn Bjørnegårds hovedbygning.

Av de gamle gårdsbygningene innenfor ØJB er det i følge rapporten kun Drengestua på Bjørnegård som kan bevares. De øvrige gjenværende gårdsbygningene er enten i ruiner eller i en så falleferdig tilstand at en rehabilitering er lite aktuelt. Restverdien er ikke tilstrekkelig til å kalle bygningsmassen et viktig bygningsmiljø.

Samlet vurdering

Samlet vurdering gjøres med bakgrunn i de anbefalinger rådmannen la frem ved forrige revisjon av arealdelen. Det legges også vekt på statlige planretningslinjer for areal og transport og Regional plan for areal og transport.

Kulturlandskap og kulturminner

Det legges til grunn at Jong /Bjørnegård (JB) har et relativt godt bevart kulturlandskap med eng, artsrik kantvegetasjon og edelløvskog. Området danner en grønn korridor fra Sandvika og opp til Tanumplatået og videre inn i Vestmarka. Landskapet i seg selv og forbindelsen det har

til Sandvika i sørøst og Tanumplatået i nordvest tilsier at kulturlandskapet har særlige kvaliteter som kan videreutvikles.

JB er et kulturlandskap som viser hvor våre eldste gårder ble ryddet, og siden hvordan nyrydning og oppdeling av gårdsbruk skapte det landskapet vi er fortrolig med i dag. Bærums landbrukshistorie er lesbar i landskapet, til tross for den nyere bebyggelsen som er oppført innenfor området. Dette er også årsak til at JB er innlemmet som en av 13 prioriterte større kulturmiljøer i KDP for kulturminner og kulturmiljøer. Jong/Bjørnegård er ett av kun tre prioriterte miljøer som knyttes til landbruksmiljø.

Grindaker/NIKUs analytiske skille mellom det åpne kulturlandskapet i vest og småskalalandskapet i øst (ØJB) støttes. De to landskapsrommene fremstår som visuelt og funksjonelt forskjellige. Randvegetasjonen, tunvegetasjonen og alleene er viktige, sammenbindende elementer innenfor hele JB.

Når det gjelder bygningsmassen på ØJB påpekes at det på lang tid ikke er utført synlig vedlikehold. Bygningsmiljøet er derfor betydelig redusert. Restaurering er imidlertid oftest et spørsmål om hva man er villig til å sette inn av ressurser.

Bjørnegårds hovedhus fra 1860-årene er i dag eiet av BK og er et vel ivaretatt kulturminne. Det samme kan man dessverre ikke si om de andre bygningene på tunet. Den verdifulle flerbrukslåven er forfalt i den grad at den ikke kan reddes uten svært stor ressursbruk. Fotavtrykket av bygningen bør kunne benyttes til bolig eller andre formål. Drengestua bør kunne restaureres. Med gjenskaping av låve og restaurering av drengestue er tunet på Bjørnegård mulig å gjenskape.

Når det gjelder Østre Jong er vedlikeholdssituasjonen kritisk. Også dette tunet bør beholdes som tun. Bygningsmassen vurderes som svært ressurskrevende å redde, men ny bebyggelse med tunformen som organiserende struktur kan være en alternativ løsning. 1800-tallsbebyggelsen har kvaliteter som må kartlegges før en eventuell rivningstillatelse og med nybygg som harmonerer med tunet.

Alleene fra Slepndveien opp til henholdsvis Østre Jong og Bjørnegård fremstår som mer eller mindre intakte og bidrar til å tydeliggjøre gårdstunene. Tun, hage og annen skjermende vegetasjon, samt beiteområder, eng og mindre skogholt er alle viktige rester av gårdsanlegg. Fradeling av boligtomter og utbygging har frarøvet landskapet noe av autentisiteten av et tidligere jordbrukslandskap.

Naturverdier

Innenfor ØJB er det registrert 4 viktige naturtypelokaliteter. Tokerudkollen er et av de fem viktigste naturområdene langs Sandviksvassdraget. Lokalitetene ved Østre Jong er knyttet til gamle trær, flere er hule, som er viktige habitater for en rekke arter, særlig insekter. Bjørnegårdssvingen er viktig på grunn av forekomst av edelløvsskog (ask, alm, spisslønn, hassel).



- 1 – Tokerudkollen (A-verdi)
- 2 – Østre Jong S (B-verdi)
- 3 – Østre Jong (B-verdi)
- 4 – Bjørnegårdssvingen (B-verdi)

Som det fremgår av kartet har ØJB store naturkvaliteter. Området er også et viktig viltområde, for blant annet rådyr. Ved utbygging av området kan det bli utfordrende å opprettholde alle naturkvaliteter. Graden av påvirkning er avhengig av endelige utbyggingsplaner. Før en eventuell utbygging bør det gjennomføres en ny kartlegging av biologisk mangfold. Viktige naturtypelokaliteter og viktige viltlokaliteter bør bevares

Park og rekreasjonsverdier

Landskapselementene innenfor ØJB er av stor betydning for friluftslivet og er en viktig del av grønnstrukturen som strekker seg fra sjøen, gjennom Sandvika, nordover til Vøyenenga og vestover til Tanum. Sandvika har en fragmentert grønnstruktur og en ytterligere fragmentering vil svekke grønnstrukturens funksjon, både for dyre- og planteliv og som rekreasjonsområder for kommunens beboere.

Hele Jong Bjørnegård representerer en buffer mellom byområdet og Tanumplatået/Hornimarka med sine kulturlandskapskvaliteter. Det er en fare for at denne funksjonen reduseres ved utbygging av ØJB, der sammenhengen og lesbarheten i landskapet reduseres. Fra et friluftslivssynspunkt er det området som del av en større grønnstruktur og kulturlandskap som er av størst betydning. Etablering av turveier gjennom ØJB vil øke tilgjengeligheten til området, og er et forholdsvis enkelt tiltak som kan gjøres uavhengig av om området bygges ut eller ikke.

Kommuneplanen tilrettelegger for omfattende utbygging i Sandvika-området. Det er svært viktig at fortetting og urbanisering av sentrale områder, følges opp med god tilrettelegging for friluftsliv og naturbasert rekreasjon. Her vil ØJB kunne spille en rolle når Sandvika videreutvikles og vokser.

Landbruksverdier

Arealene mellom Emma Hjort, Bjørnegård skole og Jong Østre (Jong/Bjørnegård) består av 4 landbrukseiendommer på til sammen 220 dekar fylldyrka jord, 20 dekar beite og 50 dekar skog.



Kartskissen viser jordbruksområdene ved Jong Bjørnegård. Området ØJB er markert med stiplet linje.

I dag dyrkes det korn på store deler av arealet, som leveres til matkorn i klimagunstige år. I området er det også beitearealer som benyttes aktivt og øker opplevelseskvaliteten i det flotte kulturlandskapet. Mesteparten av den fulldyrka jorda er vurdert til svært god jordkvalitet av Skog og Landskap. Det betyr at jorda er lettdrevet, og gir normalt sett gode og årvisse avlinger.

Hele jordbruksarealet ligger samlet og har en gunstig arrondering. Sammenhengene arealer er avgjørende for lønnsomheten i jordbruket, spesielt med tanke på de driftstekniske og de agronomiske forhold. Området ligger i nærhet til Sandvika, noe som gjør at landbruksområdet har store muligheter for økt næringsutvikling. Selv om området er inndelt i 4 eiendommer i dag er det viktig at området vurderes i sin helhet.

Innenfor området foreslått for utbygging er 24 dekar fulldyrket jord og 8 dekar innmarksbeite, i alt 32 dekar jordbruksareal. Jordbruksarealet er fordelt på 4 teiger. I landbruksammenheng er eiendommene betraktet som en driftsenhet, da det er samme eier.

Mesteparten av jordveien er av svært god jordkvalitet, både på omsøkte eiendommer og naboeiendommene. Landbrukseiendommen har i nåværende eiers eiertid vært preget av manglende vedlikehold av bygningene og til dels vanhevd av jordveien. Eier er tilskrevet vedrørende manglende drift av jorda flere ganger. Jordveien ser nå ut til å være pløyd og satt i stand.

Selv om omsøkte eiendommer er preget av dårlig drift og stell for øvrig fungerer den som en viktig randzone for det store sammenhengende jordbrukslandskapet tilhørende Jong vestre og Emma Hjorth.

Nærhet til Sandvika og kollektivtrafikk

ØJB ligger i utkanten av Sandvika og grenser til de store utbyggingsområdene Hamang og Industriveien i øst og jordbruksområdene ved Vestre Jong i vest. Gangavstand til Sandvika stasjon er ca 1 km fra krysset Bjørnegårdssvingen X Slependsveien. Langs Slependsveien retning Slepends stasjon er gangavstanden ca 750 meter. ØJB er ca 400m X 250m i utstrekning, slik at den interne gangavstanden er av en viss betydning og kommer i tillegg.

Langs Slependsveien mot Slepends stasjon er det dels separat gang/sykkelvei og dels fortau. Myke trafikanter er slik sett godt ivaretatt. I retning Sandvika er det separat gang/sykkelvei langs Sandvikselva og fortau videre langs Elias Smiths vei og Engervannsveien. Den planlagte utbyggingen av Hamang og Industriveien, samt omleggingen av E16, vil forbedre forholdene for myke trafikanter og skape flere og bedre forbindelse mellom Sandvika sentrum/stasjon og områdene nord for jernbanen.

ØBJ betjenes også av buss. Det er svært gode bussforbindelser fra Slependsveien/Industriveien som går til Sandvika og blant annet til Rykkinn, Kolsås, Vøyenenga og Hønefoss

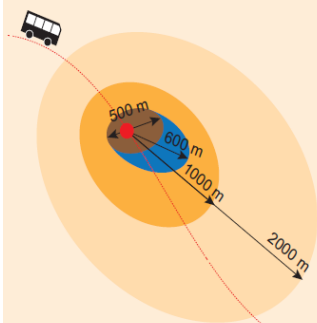


Kartskissen viser gangavstander fra ØJB til henholdsvis Sandvika og Slependen stasjoner.

Omlegging av E16 vil muliggjøre en direkte gangforbindelse fra ØJB langs Industriveien og videre langs Elias Smiths vei til Sandvika sentrum og stasjon. Byutvikling på Hamang og Industriveien vil øke ferdelsesmulighetene til fot og på sykkel, samt heve standarden på omgivelsene. Dette vil gjøre det vesentlig mer attraktivt for myke trafikanter og ferdes mellom ØJB og Sandvika

Gangavstand

Gangavstand bør være styrende for hvor arealutvikling skal skje, og hvor i bybånd, byer og tettsteder ulike funksjoner skal ligge. Anbefalte avstander:



- **Sentrumsområder:** Hele området innenfor 500 m (unntak Oslo). Kollektivknutepunkt bør ligge sentralt.
- **Arbeidsplasser:** < 600 m til sentralt kollektivknutepunkt.
- **Boliger:** < 1 km til sentralt kollektivknutepunkt, < 2 km i regionale byer.

I Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus påpekes det at gangavstand bør være styrende for hvor arealutvikling bør skje.

I følge planen aksepteres lengre gangavstand i tettbygde byområder med variert aktivitet, og i omgivelser med høy kvalitet. Videre aksepteres lenger gangavstand fra bolig til kollektivtilbud, enn fra kollektivtilbud til bolig.

Det aksepteres også lenger gangavstand til et godt kollektivtilbud enn til et mindre godt. For boliger i regionale byer kan det aksepteres gangavstander opp til 2 km til et sentralt kollektivknutepunkt.

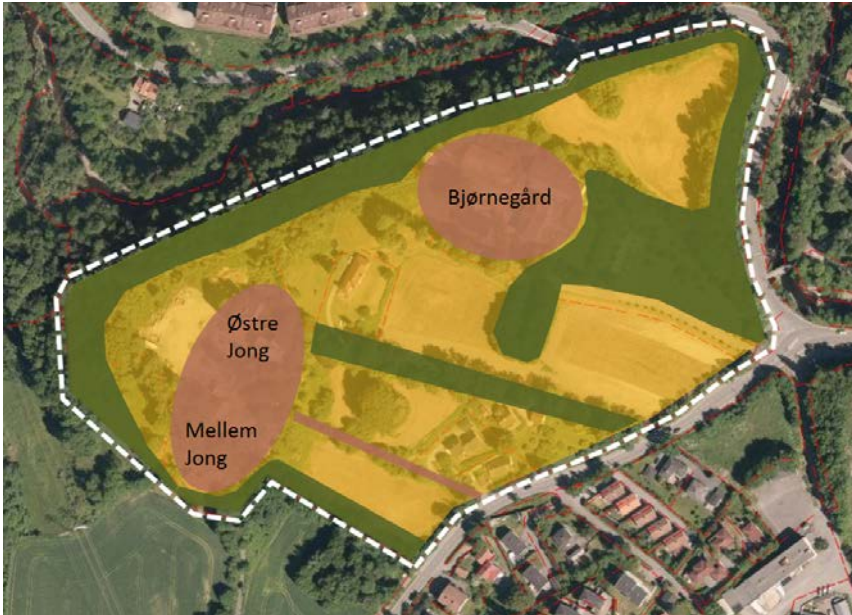
Sandvika er i planforslaget definert som en regional by. Sandvika stasjon er et sentralt kollektivknutepunkt med et svært godt kollektivtilbud.

Slependen stasjon er en lokalstasjon på Drammensbanen, med mulighet for 15min frekvens på lokaltoget mellom Asker og Oslo.

Boligpotensial innenfor ØJB

Det er ikke foretatt grundige mulighetsstudier av utbyggingspotensialet innenfor ØJB. Skal området bygges ut vil det være viktig å ivareta sentrale verdier innenfor området. Dette er i første rekke landskaps, natur- og kulturminneverdier, herunder den romdannende og skjermende kantvegetasjonen, biologisk viktige områder, samt gårdstunene.

Utbygging av ØJB innebærer å ta i bruk et nytt område. I et slikt tilfelle er det viktig å utnytte området effektivt, samtidig som viktige verdier ivaretas. Beliggenheten nær Sandvika og i et eksisterende tettstedsområde tilsier høy utnyttelse. De statlige planretningslinjene foreskriver utnyttelse over det typiske i områder med stort utbyggingspress, slik som i Bærum. Hensyn til kulturminneverdier, grønnstruktur og landskap kan på sin side bidra til å presse utnyttelsen ned. Dette spørsmålet krever nærmere vurderinger i forbindelse med regulering.



Kartskissen viser en skjematisk arealdisponering der viktige verdier knyttet til landskap, grønnstruktur og kulturvern ivaretas, samtidig som deler av området frigjøres for utbygging.

Det forutsettes at eksisterende småhusbebyggelse inngår i utbyggingsområdene og får høyere utnyttelse enn i dag.

De gule arealene utgjør ca 40 dekar. En utnyttelse på 6 boliger pr dekar tilsvarer 240 boliger. 10 boliger pr. dekar tilsvarer 400 boliger. Eventuell ny boligbygging i tilknytning til gårdstunene kommer i tillegg.

Boligbehovet

I forslag til ny arealdel tilrettelegges arealer for utbygging av mellom 12000 – 18000 boliger. I henhold til arealstrategien skal årlig boligproduksjon ligge på rundt 600, eller totalt ca 9000 boliger i perioden frem til 2030. Utbygging av ØJB er ikke nødvendig for å nå måltallet om 600 pr år i planperioden.

Skoletomt

Videre utbygging av Sandvika utløser behov for ny barneskole. Det er igangsatt mulighetsstudier for 4 alternative tomter, herunder ØJB. Beliggenheten nær Sandvika men likevel i utkanten av den fremtidig tette byen og nær større grøntområder, gjør at området vil være godt egnet for skole. Det vises til eget notat om skoletomt i Sandvika.

Oppsummerende vurdering

I vurderingen legger rådmannen vesentlig vekt på kommunens arealstrategi og statlige planretningslinjer for areal og transport. Rådmannen ser også til høringsforslaget for Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RPAT).

Kommunens arealstrategi slår fast at Sandvika er en hovedutbyggingsretning, hvilket innebærer at en stor del av kommunens boligproduksjon skal kanaliseres til Sandvika. Hvor stor del er ikke fastlagt.

Rådmannen legger til grunn 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 Slependen 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 etter rådmannens syn i tråd med dette.

På den annen side sier retningslinjene at planleggingen skal bidra til å trekke langsiktige grenser mellom by- og tettstedsområder og store, sammenhengende landbruks, natur og friluftsområder. På samme måte forventes det gjennom RPAT at kommuneplanen definerer en langsiktig grønn grense for prioriterte vekstområder, slik som Sandvika. I vekstområder innenfor den langsiktige grønne grensen skal hensyn til vekst gå foran vern av jordbruksområder og regional grønnstruktur. Den regionale planen legger opp til at fastlegging av den grønne grensen må forankres gjennom en lokal prosess og dialog.

I forslag til revidert arealdel er dimensjoneringsgrunnlaget for vekst tydeliggjort. Det er også foreslått en langsiktig vekstgrense rundt Sandvika. Det er lagt 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.

Langsiktig vekstgrense skal avgrense de prioriterte utviklingsområdene og gi grunnlag for prioritering mellom vekst og vern. Grensen må legges slik at utviklingsområdene gis mulighet til å absorbere veksten, samtidig som behovet for en kompakt stedsutvikling med korte avstander imøtekommes. For å sikre tilstrekkelig arealreserver i Sandvika er vekstgrensen foreslått lagt utenom ØJB. Det vises til eget notat om vekstgrensen.

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. Kulturverninteressene i området vurderes likevel ikke å ha 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.

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.

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

Det anbefales at området ØJB omdisponeres til nytt utbyggingsområde i høringsforslaget til ny arealdel. Det settes krav om felles plan og legges inn hensynssone bevaring kulturmiljø.

Området ØJB opprettholdes som ett av 2 alternativer for ny skole i Sandvika. Deler av ØJB avsettes dermed til skoletomt.

Før planlegging av utbygging ØJB igangsettes skal det gjøres en samlet vurdering av mulighetene for etablering av et større, sammenhengende park/rekreasjonsområde i tilknytning til Vestre Jong, ØJB og Sandvikselva, som binder sammen Sandvika med Tanumplatået.