

# BÆRUM KOMMUNE

RÅDMANNEN

## NOTAT

Dato: **13.01.2017**  
Arkivkode:  
J.postID: **2017007930**  
Arkivsaksnr: **16/37785**

---

Til:			
Formannskapet			

Fra: Rådmannen

Vedrørende: **Kommuneplanens arealdel 2017-35 - oppfølging av Planutvalgets behandling 15.12.16**

---

Planutvalget behandlet kommuneplanens arealdel 2017-35 i møte 15.12.16. Notatet omhandler forhold som ble tatt opp i møtet.

### 1. Østre Frogner gård – tilrettelegging for seniorboliger

Holt Eiendom sitt forslag om et seniorboligprosjekt på Østre Frogner gård ble ikke tatt med i rådmannens saksfremlegg til planutvalgets behandling 15.12.16. Rådmannen gjør her en vurdering av forslaget.

#### Innspillet i korte trekk

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 foreslås derfor å etablere et seniorprosjekt på Østre Frogner gård. Prosjektet forutsettes å bygges og selges som selveierleiligheter med en aldersklausul på 55+. Foruten de vanlige fellesarealene, tenkes det etablert et felleshus som eksempelvis et lobbyområde, selskapslokale, kjøkken, trimrom, spa med basseng. I innspillet skrives det at tilrettelagte boliger for eldre er mangelvare i kommunen og boliger med sosialt felleskap, trygghet og aktivitet er en knapphet.

En slik arealbruk vil i kommuneplanens arealdel avsettes til boligformål.



Oversiktsbilde



Foreslått plassering bygg

### Beliggenhet og dagens bruk

På det aktuelle området er det hovedsakelig skog og dyrkbar jord. Området ligger tilknyttet Østre Frogner gård.

Området ligger nordøst for kryss på E16 hvor Økriveien og Ringeriksveien kobles til Europaveien. E16 går her inn i tunnel. Området ligger 700 fra holdeplass for buss i Rykkinveien. Rykkin Senter er nærmeste handlesenter, avstanden dit er ca. 2 km. Området ligger således ikke nær kollektivknutepunkt eller andre servicefunksjoner.

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

Området ligger i et kulturlandskap med gårdsmiljøer som er Bærums eldste med gravhauger og røyser fra jernalder, altså 2000 år gamle.

### Planstatus

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

Kulturlandskapet i området er i Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Bærum 2010-2020, vedtatt avsatt som et av 7 kulturlandskap. Selve gårdstunet har 11 SEFRAK-registrerte hus og gårdstunet er i seg selv et kulturlandskap.

Tomten som er foreslått avsatt til bolig er på ca. 8500 m<sup>2</sup> og eies av Aksel Anton Molle.

## Vurdering av forslaget

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. Den planlagte utbyggingen vil redusere produksjonsgrunnlaget innen jord og skog. Omdisponering er videre i konflikt med å ivareta Bærums særpreg med grønne landskaper.

Den er også i strid med Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Her blir det slått fast at en ønsker en sterkere prioritering av både vekst og vern. Det står at vekst bør gå foran vern av jordbruksområder og regional grønnstruktur i prioriterte vekstområder, mens vernet bør stå sterkere utenfor.

En endret arealbruk her er i konflikt med kulturverninteresser. Kulturlandskapet er som nevnt avsatt som kulturlandskap i Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Bærum 2010-2020. Selve gårdstunet har 11 SEFRAK-registrerte hus, gårdstunet er i seg selv et kulturmiljø som blir kraftig forringet om dette tiltaket skulle bli realisert.

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 Østre Frogner gård bygger etter vår vurdering ikke opp under disse prinsippene. Det er heller i tråd med føringene i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus på dette punktet.

Rådmannen ser at det er et behov for seniorboliger i kommunen, og at det trolig vil være etterspørsel etter bokollektiv-løsninger også utenfor utbyggingsretningene. For plasser som skal inngå i kommunens dekningsgrad for plasser med heldøgns tjenester, bør boliganleggene ha 80-100 enheter, jfr. hovedutvalgssak 57/12. Rådmannen mener bokollektivløsninger som skissert i forslaget kan bidra til å redusere eller utsette behovet for heldøgns omsorgsplass. Visse forutsetninger må imidlertid være oppfylt, bl.a. fellesarealer, nærhet til kollektivtransport og butikk samt parkeringsmulighet for hjemmetjenestene. Området nær Østre Frogner gård ligger relativt langt fra kollektivtransport og butikk.

Etter en totalvurdering anbefales ikke en omgjøring av LNRF til boligområde. Dette med bakgrunn i at området en del av et kulturmiljø og består i dag av skog og dyrket jord. Området ligger heller ikke nær kommunens hovedutbyggingsretninger eller til senter og knutepunkter og vil således ikke bygge oppunder en samordnet areal- og

transportplanlegging. Rådmannen anbefaler derfor ikke omdisponering fra LNFR til boligformål.

## **2. Arealer til fremtidige barnehager**

Planutvalget vedtok følgende (fellesforslag): «Arealer til fremtidige barnehager skal legges inn i kommuneplanens arealdel 2017-35.»

Kommuneplanens arealdel tilrettelegger for barnehageutbygging dels gjennom å avsette arealer til formålet, og dels gjennom rekkefølgekrav gitt i kommuneplanens bestemmelser (§4.1).

Når det gjelder nye arealer til barnehager viser rådmannen til barnehagebehovsanalysen som ble behandlet av Formannskapet 13.12.16. Analysen viser et behov for ca 2000 nye barnehageplasser i løpet av kommuneplanperioden. Behovsanalysen legger opp til gjennomføring av 27 barnehageprosjekter av varierende størrelse de neste 20 årene. Fire av prosjektene er større nye barnehager som erstatter mindre barnehager eller barnehager med et stort rehabiliteringsbehov. Rådmannen mener det er viktig at disse fire prosjektene sikres arealmessig i kommuneplanen.

Av de fire prosjektene er arealer til to prosjekter (Belset, Solberg) sikret i gjeldende arealdel. Arealer til de to andre prosjektene (Helset, Østerås) er tatt med i forslag til ny arealdel.

Utover dette vil barnehageutbygging foregå gjennom det løpende planarbeidet. I områder som reguleres til fremtidig boligbygging vil det i de fleste tilfeller være aktuelt å stille krav om etablering av barnehage som en del av boligutbyggingen. Dette gjøres med utgangspunkt i kommuneplanens bestemmelser § 4.1 – *«områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjenester som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelveinett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjenester, herunder barnehager, skoler og annen tjenesteyting er etablert eller sikret.»*

Lokalisering av nye barnehager bør skje på bakgrunn av en helhetlig vurdering og detaljert planlegging der nærhet til grøntstruktur, naturlige ganglinjer til kollektivknutepunkt, busstopp og stasjoner mm er relevante vurderingskriterier.

Ønskes en sterkere understreking av behovet for å sikre barnehager gjennom regulering, kan tilrettelegging for barnehager trekkes frem som særskilte punkter i eksempelvis § 17 – «langsiktig vekstgrense» og § 35 – «retningslinjer for felles planlegging.» Dette vil sikre at hensyn til barnehager tas i forbindelse med planlegging innenfor områdene med størst vekst i boligbyggingen. En mulig ordlyd for begge paragrafer kan være: *«Ved regulering skal areal til barnehage vurderes og sikres.»*

### **3. Oversikt over LNF-områder**

Når det gjelder planutvalgets vedtak vedrørende oversikt over LNF-områder og vurdering av dispensasjonspraksis så besvares dette i et særskilt notat.

---

Vedlegg:

Kommuneplanens arealdel - Planutvalget 151216 - Vedr innspill Østre  
Frogner m vedlegg

3424260