



Dato: 27.11.2017 Arkivkode: N - 125 Bilag nr: Arkivsak ID: 17/30540 J.post ID: 17/247765
Saksansvarlig: Borgny Danielsen
Saksbehandler: Borgny Danielsen

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	23.11.2017	199/17

Kommuneplanens arealdel - begrenset høring av nye områder

Planutvalget-23.11.2017- 199/17

Vedtak:

- Øverland:** Området er avsatt som «nytt boligområde» i kommuneplanens arealdel. Tidligere i år ble det fremmet et reguleringsforslag i tråd med kommuneplanen. Planutvalget ønsket ikke å fremme reguleringsplanen videre. Området foreslås omdisponert til offentlig tjenesteyting eller LNF-område og legges ut på høring.
- Brekkeski:** Kommunen har behov for å utvide kapasiteten på Brekkeski boliger. Det er gjennomført et mulighetsstudie med flere alternativer. Det foreslås at to alternative plasseringer legges ut på høring, samt en mulig utvidelse av HVPU området ved Nordby gård. Dette området benyttes i dag som aktivitetssenter. Et av alternativene for Brekkeski ligger i LNF, det andre ligger dels på regulert boligområde og dels på LNF. Området på Nordby gård ligger som LNF-område, men bruken er offentlig.
- Kirkerudbakken:** Et innspill om etablering av 6 boligtomter ved Åses vei nær Kirkerudbakken foreslås lagt ut på høring. Innspillet ble vurdert ved 1.gangsbehandling av kommuneplanen, og medfører at det aktuelle området omdisponeres fra LNF til boligområde. Se dokument 3387911 «oppsummering og vurdering av eksterne innspill» (side 98) for avgrensning av området.
- Østre Frogner gård:** Innspill om omdisponering av LNF-områder tilknyttet Østre Frogner gård til henholdsvis boligformål/tjenesteyting/idrett ble vurdert av rådmannen ved 1.gangsbehandling av kommuneplanens arealdel. Grunneier mener kommunen har gjort en saksbehandlingsfeil da innspillene ikke ble behandlet da formannskapet behandlet planen. For å rette opp denne feilen legges innspillene nå ut på begrenset høring. Innspillet omfatter i alt 4 områder. Se dokument 3387911 (side 17) for avgrensning av områdene.

5. Grorudenga i Lommedalen: Et innspill om omdisponering av LNF-områder tilknyttet Grorudenga gård til boligformål foreslås lagt ut på høring. Områdene ble vurdert av rådmannen ved 1.gangsbehandling. Se dokument 3387911 (side 111) for avgrensing av områdene.

6. Franzefoss: Innspill om utvidelse av uttaksområdet på Steinshøgda foreslås lagt ut på høring. Kommunen vedtok utvidelsen i forbindelse med behandling av gjeldende arealdel i juni 2015. Fylkesmannen hadde innsigelse til utvidelsen og fikk medhold når Klima- og miljødepartementets behandlet den. Utvidelse av steinbruddet er aktualisert på nytt som følge av problematikk rundt håndtering av det fremtidige masseoverskuddet i Bærum, og eventuell bruk av steinbruddet som område for massehåndtering. Innspillet medfører at området omdisponeres fra LNF til råstoffutvinning.

7. Marie Michelets vei 8, samt parsell av gnr/bnr 6/10, Valler: Innspillet har kommet fra Kritt arkitekter på vegne av tiltakshaver og er med i "oppsummering og vurdering av eksterne innspill" datert 20.11.16 dok nr. 3387911 i vedlegg kommuneplanen 2017-2035 på side 83-84. Forslaget legger opp til 40-50 boliger.

Rådmannen anbefalte ikke forslaget pga en ønsket omregulering av området fra "boligområde" til "hensynssone landskap". Og at avstand til skinnegående kollektivtilbud er for langt. 1400 meter til Gjettum og 1700 meter til Sandvika.

Området grenser til Marie Michelets vei i Nord og Brynsveien i sør. I Brynsveien er det bussforbindelse hvert 10. minutt til Sandvika og Oslo. Dvs meget god bussdekning. Videre ligger området sentralt i forhold til Sandvika i gå- og sykkelavstand. Siden området ikke er direkte i senterområdene kan det forventes at boligprisene kan bli mer overkommelig for flere og slik sett være et tilskudd her.

Når det gjelder ønsket om "hensynssone landskap" er området omkranset av bebyggelse på hver side av veien på syd- og nordsiden.

En utbygging her vil ikke påvirke åsryggen og fjernvirkningen av denne.

Rådmannen anbefaler begrenset høring av følgende områder:

1. Øverland: Området er avsatt som «nytt boligområde» i kommuneplanens arealdel. Tidligere i år ble det fremmet et reguleringsforslag i tråd med kommuneplanen. Planutvalget ønsket ikke å fremme reguleringsplanen videre. Området foreslås omdisponert til offentlig tjenesteyting og legges ut på høring.

2. Brekkeski: Kommunen har behov for å utvide kapasiteten på Brekkeski boliger. Det er gjennomført et mulighetsstudie med flere alternativer. Det foreslås at to alternative plasseringer legges ut på høring, samt en mulig utvidelse av HVPU området ved Nordby gård. Dette området benyttes i dag som aktivitetssenter. Et av alternativene for Brekkeski ligger i LNF, det andre ligger dels på regulert boligområde og dels på LNF. Området på Nordby gård ligger som LNF-område, men bruken er offentlig.

3. Kirkerudbakken: Et innspill om etablering av 6 boligtomter ved Åses vei nær Kirkerudbakken foreslås lagt ut på høring. Innspillet ble vurdert ved 1.gangsbehandling av kommuneplanen, og medfører at det aktuelle området omdisponeres fra LNF til boligområde. Se dokument 3387911

«oppsummering og vurdering av eksterne innspill» (side 98) for avgrensing av området.

4. Østre Frogner gård: Innspill om omdisponering av LNF-områder tilknyttet Østre Frogner gård til henholdsvis boligformål/tjenesteyting/idrett ble vurdert av rådmannen ved 1.gangsbehandling av kommuneplanens arealdel. Grunneier mener kommunen har gjort en saksbehandlingsfeil da innspillene ikke ble behandlet da formannskapet behandlet planen. For å rette opp denne feilen legges innspillene nå ut på begrenset høring. Innspillet omfatter i alt 4 områder. Se dokument 3387911 (side 17) for avgrensing av områdene.

5. Grorudenga i Lommedalen: Et innspill om omdisponering av LNF-områder tilknyttet Grorudenga gård til boligformål foreslås lagt ut på høring. Områdene ble vurdert av rådmannen ved 1.gangsbehandling. Se dokument 3387911 (side 111) for avgrensing av områdene.

6. Franzefoss: Innspill om utvidelse av uttaksområdet på Steinshøgda foreslås lagt ut på høring. Kommunen vedtok utvidelsen i forbindelse med behandling av gjeldende arealdel i juni 2015. Fylkesmannen hadde innsigelse til utvidelsen og fikk medhold når Klima- og miljødepartementets behandlet den. Utvidelse av steinbruddet er aktualisert på nytt som følge av problematikk rundt håndtering av det fremtidige masseoverskuddet i Bærum, og eventuell bruk av steinbruddet som område for massehåndtering. Innspillet medfører at området omdisponeres fra LNF til råstoffutvinning.

SAKEN I KORTE TREKK

Rådmannen viser til protokoll fra planutvalgets møte den 9.11.2017, første avsnitt under eventuelt:

«Ole Kristian Udnes (H) anbefaler en begrenset høring av noen tilleggsarealer i kommuneplanens arealdel. Aktuelle områder er: Franzefoss, Brekkeski, Greorudenga i Lommedalen, Østre Frogner gård, Øverland og Kirkerudbakken.

Rådmannen bes fremlegge en sak om dette på utvalgets neste møte.»

Administrasjonen vurderer om det er ytterligere områder til offentlig tjenesteyting som bør legges ut til begrenset høring.

Politisk behandling av kommuneplanens arealdel er forutsatt å starte 1. februar 2018 med sluttbehandling i kommunestyret 28. februar. Rådmannen antar at de aktuelle områdene kan legges ut på begrenset høring med start medio desember 2017. Med 6 ukers høringsperiode vil høringsfrist da være ca 1 februar 2018. Politisk behandling av tilleggsområdene vil dermed bli noe forskjøvet i tid sammenlignet med den øvrige behandlingen av kommuneplanen. Tilleggsområdene kan unntas rettsvirkning i påvente av politisk behandling og eventuell avklaring av innsigelser.

Behandlingen i møtet 23.11.2017 Planutvalget

Forslag fremmet av Tiril Eid Barland, V

Område 1 Øverland endres til: Området foreslås omdisponert til offentlig tjenesteyting *eller LNF-område* og legges ut på høring.

Forslag fremmet av Odd Willy Lørstad, Ap

Nytt område 7 Marie Michelets vei 8, samt parsell av gnr/bnr 6/10, Valler:

Innspillet har kommet fra Kritt arkitekter på vegne av tiltakshaver og er med i "oppsummering og vurdering av eksterne innspill" datert 20.11.16 dok nr. 3387911 i vedlegg kommuneplanen 2017-2035 på side 83-84. Forslaget legger opp til 40-50 boliger.

Rådmannen anbefalte ikke forslaget pga en ønsket omregulering av området fra "boligområde" til "hensynssone landskap". Og at avstand til skinnegående kollektivtilbud er for langt. 1400 meter til Gjettum og 1700 meter til Sandvika.

Området grenser til Marie Michelets vei i Nord og Brynsveien i sør. I Brynsveien er det bussforbindelse hvert 10. minutt til Sandvika og Oslo. Dvs meget god bussdekning.

Videre ligger området sentralt i forhold til Sandvika i gå- og sykkelavstand. Siden området ikke er direkte i senterområdene kan det forventes at boligprisene kan bli mer overkommelig for flere og slik sett være et tilskudd her.

Når det gjelder ønsket om "hensynssone landskap" er området omkranset av bebyggelse på hver side av veien på syd- og nordsiden.

En utbygging her vil ikke påvirke åsryggen og fjernvirkningen av denne.

Votering:

Barlands forslag til område 1 ble enstemmig vedtatt.

Område 2, 3, 4 ble enstemmig lagt ut på høring.

Område 5 Grorudenga i Lommedalen ble lagt ut på høring med 3 mot 2 stemmer (Ap, V).

Område 6 ble enstemmig lagt ut på høring.

Område 7 Marie Michelets vei 8, samt parsell av gnr/bnr 6/10, Valler, ble enstemmig lagt ut på høring.

Protokolltilførsel angående område 5 Grorudenga fra Tiril Barland (V):

Venstre anser ikke begrunnelsen for å legge ut på høring som god, og mener forøvrig at forslaget strider mot bl.a arealstrategien.

Protokolltilførsel angående område 5 Grorudenga fra Odd Willy Lørstad (Ap):

En slik områderegulering vil skape presensens spesielt i Lommedalen hvor mange gamle gårdsbruk og eiendommer kan hevde å ha tilsvarende arealer regulert som LNF-områder. Et slikt tiltak vil pga likebehandling kunne åpne for en massiv utbygging i Lommedalen. Enhver utbygging her vil bli bilbasert pga lite effektivt kollektivtilbud og forverre en allerede uholdbar trafikksituasjon som per nå er mer enn 10000 ÅDT. Egil Bø fikk også for noen år siden tilbake tildelt to tomter ved en dispensasjon fra LNF reguleringen. Posisjonen argumenterte med at inntektene fra to boliger skulle brukes til oppgradering av eggproduksjonen i henhold til nye EU krav. En slik oppgradering har ikke funnet sted per i dag.

Planutvalget-23.11.2017- 199/17:

Vedtak:

1. Øverland: Området er avsatt som «nytt boligområde» i kommuneplanens arealdel. Tidligere i år ble det fremmet et reguleringsforslag i tråd med kommuneplanen. Planutvalget ønsket ikke å fremme reguleringsplanen videre. Området foreslås omdisponert til offentlig tjenesteyting eller LNF-område og legges ut på høring.

2. Brekkeski: Kommunen har behov for å utvide kapasiteten på Brekkeski boliger. Det er gjennomført et mulighetsstudie med flere alternativer. Det foreslås at to alternative plasseringer legges ut på høring, samt en mulig utvidelse av HVPU området ved Nordby gård. Dette området benyttes i dag som aktivitetssenter. Et av alternativene for Brekkeski ligger i LNF, det andre ligger dels på regulert boligområde og dels på LNF. Området på Nordby gård ligger som LNF-område, men bruken er offentlig.

3. Kirkerudbakken: Et innspill om etablering av 6 boligtomter ved Åses vei nær Kirkerudbakken foreslås lagt ut på høring. Innspillet ble vurdert ved 1.gangsbehandling av kommuneplanen, og medfører at det aktuelle området omdisponeres fra LNF til boligområde. Se dokument 3387911 «oppsummering og vurdering av eksterne innspill» (side 98) for avgrensning av området.

4. Østre Frogner gård: Innspill om omdisponering av LNF-områder tilknyttet Østre Frogner gård til henholdsvis boligformål/tjenesteyting/idrett ble vurdert av rådmannen ved 1.gangsbehandling av kommuneplanens arealdel. Grunneier mener kommunen har gjort en saksbehandlingsfeil da innspillene ikke ble behandlet da formannskapet behandlet planen. For å rette opp denne feilen legges innspillene nå ut på begrenset høring. Innspillet omfatter i alt 4 områder. Se dokument 3387911 (side 17) for avgrensning av områdene.

5. Grorudenga i Lommedalen: Et innspill om omdisponering av LNF-områder tilknyttet Grorudenga gård til boligformål foreslås lagt ut på høring. Områdene ble vurdert av rådmannen ved 1.gangsbehandling. Se dokument 3387911 (side 111) for avgrensning av områdene.

6. Franzefoss: Innspill om utvidelse av uttaksområdet på Steinshøgda foreslås lagt ut på høring. Kommunen vedtok utvidelsen i forbindelse med behandling av gjeldende arealdel i juni 2015. Fylkesmannen hadde innsigelse til utvidelsen og fikk medhold når Klima- og miljødepartementets behandlet den. Utvidelse av steinbruddet er aktualisert på nytt som følge av problematikk rundt håndtering av det fremtidige masseoverskuddet i Bærum, og eventuell bruk av steinbruddet som område for massehåndtering. Innspillet medfører at området omdisponeres fra LNF til råstoffutvinning.

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

Innspillet har kommet fra Kritt arkitekter på vegne av tiltakshaver og er med i "oppsummering og vurdering av eksterne innspill" datert 20.11.16 dok nr. 3387911 i vedlegg kommuneplanen 2017-2035 på side 83-84. Forslaget legger opp til 40-50 boliger.

Rådmannen anbefalte ikke forslaget pga en ønsket omregulering av området fra "boligområde" til "hensynssone landskap". Og at avstand til skinnegående kollektivtilbud er for langt. 1400 meter til Gjettum og 1700 meter til Sandvika.

Området grenser til Marie Michelets vei i Nord og Brynsveien i sør. I Brynsveien er det bussforbindelse hvert 10. minutt til Sandvika og Oslo. Dvs meget god busdekning. Videre ligger området sentralt i forhold til Sandvika i gå- og sykkelavstand. Siden området ikke er direkte i senterområdene kan det forventes at boligprisene kan bli mer overkommelig for flere og slik sett være et tilskudd her.

Når det gjelder ønsket om "hensynssone landskap" er området omkranset av bebyggelse på hver side av veien på syd- og nordsiden.

En utbygging her vil ikke påvirke åsryggen og fjernvirkningen av denne.