

Jones Arkitekter as
Løkkeåsveien 1
1337 Sandvika

Vår saksbehandler
Thomas Johansen

Telefon
22055673

Vår dato
03.08.2016

Deres dato
21.06.2016

Vår referanse (oppgis ved svar)
2016/9472-3/106678/2016 EMNE L12

Deres referanse

Bærum kommune - reguleringsplan for gbnr 59/1 og 59/11 - Vestmarkveien 89 - uttalelse til varsel om planoppstart

Det vises til oversendelse mottatt 22.06.16 av varsel om igangsatt reguleringsarbeid i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8.

Det fremgår ikke av varselet hvilke arealformål reguleringsarbeidet skal legge til rette for, men fylkesrådmannen legger til grunn at det skal tilrettelegges for oppføring av boligbebyggelse.

Området er uregulert, med unntak av veiareal knyttet til Vestmarkveien, som er regulert til annet veiareal i reguleringsplan for Vestmarkveien, fra Tanumveien til Bjerketun, vedtatt 20.03.91. Østre del av varslet planområde er avsatt for fremtidig boligbebyggelse, mens vestre del er avsatt som nåværende LNF-område, i kommunedelplan for Tanumplataået og Hornimarka, vedtatt 25.02.15. Hele området er gitt tilleggsformålet «Hensynssone landskap».

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkesrådmannen har følgende merknader til varselet:

Viktige regionale interesser

Samordnet areal- og transportplanlegging

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus ble vedtatt av Fylkestinget 14.12.15. Et av planens hovedmål er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

Den regionale planen innehar strategier for å nå målene. I overordnet strategi for regional areal- og transportstruktur er styrking av regionale byer spesielt, og bybåndet generelt, vektlagt. Bybåndet er det sammenhengende bebygde byområdet mellom Oslo, Lillestrøm, Ski og Asker. De regionale byene og bybåndet skal ta en høy andel av veksten i befolkning og arbeidsplasser.

Angjeldende område ligger ikke med nærhet til regional by, andre prioriterte lokale byer og tettsteder eller i bybåndet.

Området ligger med nærhet til busstoppet Løkka langs Vestmarkveien, som har halvtimes bussfrekvens i rush til/fra Sandvika. Området har altså et kollektivtransporttilbud, men tilbudet er så vidt begrenset at det ikke vurderes som et godt kollektivtilbud.

Fylkesrådmannen mener derfor en utbygging i området ikke bidrar til å nå målene i den regionale planen for areal og transport. Samtidig er avsatt areal i gjeldende kommunedelplan ikke større enn ca. 5 daa, slik at utbyggingsvolumet vil være begrenset. Fylkesrådmannen mener det videre planarbeidet ikke bør legge til rette for utbygging ut over det arealet som er avsatt i kommunedelplanen.

For forhold som gjelder fylkesvei viser fylkesrådmannen til uttalelse fra Statens vegvesen Region øst.

Automatisk fredete kulturminner

Fylkesrådmannen har ingen merknader knyttet til automatisk fredete kulturminner.

Nyere tids kulturminner

Planområdet er del av et skogsområde i en vestvendt skråning mellom ridehall i Vestmarkveien 75 og rideanlegg i Vestmarkveien 89. Planområdet ligger vest for Bjerketun, som har seks fredete bygninger. Området ligger innenfor kulturlandskapet Tanumplataet/Hornimarka som er et av Bærums 5 kulturlandskap med spesiell høy verneverdi. Tanumplataet er et av Akershus fylkes viktigste og best bevarte kulturlandskap, og er vurdert til å ha nasjonal verneverdi.

I vedtatt kommunedelplan for Tanumplataet og Hornimarka er området vist som framtidig boligområde B3, og det ligger innenfor hensynssone landskap, med tilhørende bestemmelser i § 8-3. Videre har § 2-4 bestemmelser for natur, kulturminner og landskap og § 2-5 bestemmelser for hvilke hensyn som skal tas til eksisterende bygninger og kulturmiljø.

Ved behandling av kommunedelplanen for Tanumplataet og Hornimarka i møte 07.04.2014, frarådet fylkesutvalget utbygging av område B3 ut fra hensyn til kulturlandskapet. I saksfremlegget påpekte fylkesrådmannen at det er viktig å bevare det naturlige landskapet og vegetasjonsbeltet mot vest for å ivareta hensynet til Bjerketun.

På bakgrunn av områdets verdier knyttet til kulturminner og landskap, er det viktig at ny bebyggelse i planområde B3 ligger godt i landskapet. En utbygging i dette området bør tilpasses områdets topografi, slik at fjernvirkningen av tiltaket begrenset. Stikkord for en god tilpasning er små, lave bygningsvolumer med enhetlig preg og dempete farger og materialbruk, samt bevaring av terreng og vegetasjon i planområdet så langt det lar seg gjøre. Av hensyn til det kulturhistorisk verdifulle Bjerketun, med parkområder og fredete bygninger, bør et skogsområde/vegetasjonsbelte mot dette anlegget bevares.

Barn og unges interesser

I utfyllende bestemmelser og retningslinjer til Bærum kommuneplan, vedtatt 17.06.15, er det i § 26 fastsatt kvalitative og kvantitative krav til leke-, aktivitets- og uteoppholdsareal. Fylkesrådmannen forutsetter at disse føringene følges opp i reguleringsarbeidet.

Fylkesrådmannen vil minne om ”Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen”. Her fremholdes i pkt 5:

”Følgende skal vies spesiell oppmerksomhet når det gjelder krav til fysisk utforming:

- a) Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.*

- b) *I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:*
- *er store nok og egner seg for lek og opphold*
 - *gir mulighet for ulike typer lek til ulike årstider*
 - *kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, ungdom og voksne.*
- c) *Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.”*

Fylkesrådmannen er opptatt av at det er etablert trygge ferdselsforbindelser for myke trafikanter, særlig mellom utbyggingsområdet og skole, før utbyggingen er ferdigstilt.

Vassdrag

For å sikre god økologisk og kjemisk vannkvalitet i overflatevann setter EUs rammedirektiv for vann, gjennom vannforskriften, strenge krav til forvaltning av vannressursene våre. I tråd med vannforskriften § 1, er det utarbeidet en regional plan for vannforvaltning i vannregion Glomma (inkludert Akershus). Dette arbeidet er i slutfasen og planen vil være gjeldende fra 1.1.2016. Planen finnes på <http://www.vannportalen.no/vannregioner/glomma/>

Den regionale vannforvaltningsplanen fastsetter miljømål for alt vann, både elver, innsjøer, kystvann og grunnvann. Miljømålene er det viktigste i forvaltningsplanen, og skal sikre en helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannet.

Planområdet ligger innenfor vannområdet Indre Oslofjord Vest. Vannområdet har ambisjon om å innfri vannkvalitetsmålene innen 2021. Fylkesrådmannen forutsetter at tiltakene planen legger til rette for ikke reduserer muligheten for å oppfylle kravene i vannforskriften. Dette gjelder særlig at det tas hensyn til bekkeløp i området.

Med vennlig hilsen

Thomas Johansen
rådgiver plan

Sissel Riibe
rådgiver nyere tids kulturminner

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:
Bærum kommune, Regulering
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Statens vegvesen Region øst

Saksbehandlere:

Planfaglige vurderinger:	thomas.johansen@afk.no, 22 05 56 73
Automatisk fredete kulturminner:	malin.tromborg@afk.no, 22 05 50 11
Nyere tids kulturminner:	sissel.riibe@afk.no, 22 05 50 65



Fylkesmannen
i Oslo og Akershus

Jones Arkitekter as
Løkkeåsveien 1
1337 SANDVIKA

Tordenskiolds gate 12
Postboks 8111 Dep, 0032 OSLO
Telefon 22 00 35 00
fmoapostmottak@fylkesmannen.no
www.fmoa.no
Organisasjonsnummer NO 974 761 319

Deres ref.:
Deres dato: 21.06.2016
Vår ref.: 2016/13103-2 FM-M
Saksbehandler: Ingeborg Austreng
Direktetelefon: 22 00 36 45

Dato: 28.06.2016

Bærum kommune - Varsel om igangsatt reguleringsplan - Vestmarkveien 89 - gbnr 59/1 og 59/11 - Fylkesmannens uttalelse

Vi viser til brev fra Jones Arkitekter as av 21.06.2016.

Formålet med planen er å legge til rette for boligbygging. I kommuneplanen er området avsatt til fremtidig boligbebyggelse med hensynssone landskap.

Fylkesmannens rolle i planprosessen er å formidle overordnede føringer innenfor våre fagområder og se til at nasjonale og regionale mål og retningslinjer blir ivaretatt i planarbeidet.

Aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging som for øvrig skal vurderes og ivaretas i planen, er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 16. mars 2016 (www.fmoa.no, under "plan og bygg, arealforvaltning") samt "Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging" av 12.6.2015 (www.planlegging.no).

Fylkesmannens innspill

Planområdet er ligger innenfor hensynssone for landskap i kommunedelplan for Tanumplataet-Hornimarka. Tanumplataet er et nasjonalt viktig kulturlandskap, og hensikten med kommunedelplanen er å ta vare på et større sammenhengende natur- og kulturlandskap.

Innenfor hensynssonen for landskap er det i henhold til kommunedelplanens § 8-3 ikke tillatt med tiltak som bryter med landskapets karakter. Områdets verdi som landskapsrom skal opprettholdes og terrenget skal bevares så langt det lar seg gjøre. Fylkesmannen forutsetter at disse hensynene ivaretas i det videre arbeidet med reguleringsplanen

Med hilsen

Are Hedén
fylkesmiljøvernssjef

Ingeborg Austreng
seniorrådgiver



Dokumentet er elektronisk godkjent.

