

**NOTAT**

Dato: **30.01.2019**  
 Arkivkode: **HistSak-  
 12/19619,  
 PLANID-  
 2012012, N-  
 515**  
 J.postID: **2019013860**  
 Arkivsaksnr: **15/88167**

---


Til : Planutvalget  
 Fra: Rådmannen

Vedrørende: **Fossum områderegulering- opplysninger etter høringsmøte 10.januar**

Planutvalget vedtok i møtet 13.12.2018 å behandle områderegulering for Fossum over to møter; åpen høring etter ordinært planutvalgsmøte 10.januar 2019 og realitetsbehandling av planforslaget i møtet 7. februar.

Til høringen 10. januar hadde følgende parter innlegg:

Fossum naboutvalg og Eiksmarka Vel v/Steinar Skoglund, Naturvernforbundet i Bærum v/ leder Anne Gøril Aas, Eirik Verås Larsen, Fossum Idrettsforening v/ Styreformann Nils Lie, Bærum Elveforum og Lysakervassdragets venner v/ styreleder John Tibballs, Grunneier OBOS og Løvnskiold v/ adm. direktør Løvnskiold Eiendom AS Jens Jalland.

Rådmannen har funnet grunnlag for å kommentere noen tema som ble omtalt på høringsmøtet. Fagavdelinger i kommunen har bidratt med opplysninger. Forslagsstiller, Løvnskiold og OBOS (LØBOS), har på Rådmannens forespørsel utarbeidet supplerende notater. Rådmannen vedlegger og kommenterer disse der det er behov.

**Utbyggingstetthet :**

Flere innlegg på høringsmøtet fremhevet at utbyggingstettheten i planforslag Fossum med 2000 boliger og maks 5 etg er for høy. De ønsket utbyggingen redusert til 1000 boliger og maks etasjehøyde 4.

### Befolkningsgrunnlag for skole

Kommunens fagavdeling skole sier at med grunnlaget på ca. 1 800 nye boliger og et elevgrunnlag i eksisterende boligområder på nordsiden av Griniveien tilsier det et behov for en 3 parallell skole. (1800-2000 boliger er tall som legges til grunn i LDIP 2018 – 2037– langsiktig drifts og investerings plan for Bærum kommune).

Regnestykket for det langsiktige skolebehovet knyttet til utbyggingen er slik:  
1,1 parallell ved 1000 boliger. 2,0 ved 1800 boliger og 2,3 ved 2000 boliger.

Generelt så har kommunen fokus på at alle enheter innenfor barnehage, skole og pleie og omsorg skal ha en viss størrelse for å kunne gi gode faglige forutsetninger, fleksibilitet, redusere investeringsbehov og gi god driftsøkonomi.

Slik sett fremstår det som ugunstig å etablere et nytt skoleanlegg med kun 2 parallell kapasitet. For å sikre fleksibilitet bør skoletomt til 3 parallell opprettholdes, uavhengig av boligantall på Fossum.

Rådmannen mener at 1800-2000 boliger sammen med eksisterende elevgrunnlag sikrer en god utnyttelse av kapasiteten på en 3-parallell skole.

### Vurdering av boligantall som markedsgrunnlag for dagligvarebutikk

Det vil være viktig å ha et godt nok dagligvaretilbud på Fossum slik at beboere opplever lokalsenteret som et reelt tilbud og hindrer unødvendig transport ut av området.

LØBOS opplyser at to av de største dagligvareaktørene i Norge, Rema1000 og NorgesGruppen, har blitt forespurt om etablering og omsetning for en dagligvare på Fossum. Ut i fra eksisterende beboermasse og 2000 nye boliger er konklusjonen til begge aktørene sammenfallende. Begge mener dette vil være grunnlag for en dagligvareetablering med en omsetning på 50-60 MNOK når området er ferdig utbygd. Omsetning lavere en 50 MNOK vil sannsynligvis medføre mindre butikker i andre konsepter, alternativt ingen dagligvare etablering i det hele tatt. Dette er da konsepter, eksempelvis en Joker, som ikke lenger kan kalles et reelt dagligvaretilbud for beboerne og vil medføre større handelslekkasje.

### Sammenhengen mellom tetthet og tilhørende konsekvenser for trafikk og mobilitet:

1. Parkeringsnormen i dette planforslaget er mer restriktiv enn det som er lagt til grunn i trafikkanalysen som ble gjennomført i 2014. Dette taler for at det tidligere estimatet på fremtidig biltrafikk i Fossumveien etter utbygging er overvurdert. Restriksjoner på parkeringstilbudet på Fossum er gunstig, fordi det øker sannsynligheten for at personer velger kollektivtransport, gange eller sykkel i stedet for personbil.
2. Befolkningstettheten – og markedsgrunnlaget for kollektivtransport – er i dag relativt lavt i Fossumområdet. Jo høyere tetthet boligutbyggingen på Fossum vil ha, desto større vil markedsgrunnlaget for kollektivtransport bli.
3. Boligutbygging på Fossum vil medføre at tungtrafikk i tilknytning til det nåværende industri- og næringsvirksomhet på Fossum Bruk vil forsvinne.

4. Sannsynligheten for at en bildelingsordning (og sykkeldelingsordning) på Fossum skal bli en suksess, vil øke med økende markedsgrunnlag.
5. Høy tetthet gir bedre grunnlag for kortreist handel og servicetilbud.
6. Skolebartransport vil både bli kortere og tryggere med boligutbygging på Fossum. Boligutbyggingen bør være av et slikt omfang at plassene i barneskole og barnehager blir dekket av elever som er bosatt i Fossum-området og vil gå eller sykle til skole.

Disse momentene taler for at det vil være fornuftig ut ifra hensyn til trafikk og mobilitet å legge til rette for høy tetthet (inntil 2000 boliger) i områderegulering for Fossum.

I forslaget til reguleringsbestemmelser i områderegulering for Fossum heter det at *«ved første detaljregulering skal det foreligge en mobilitetsplan. Hensikten er å utrede tiltak som bidrar til at flere sykler, går eller reiser kollektivt fremfor personbiltransport.»* Videre heter det at *«detaljreguleringer skal lages etter de krav om miljøstandard, formgivning/variasjon, bredde i boligtilbud/boligform, trafikk/mobilitetsløsninger med videre som foreligger på det tidspunktet detaljregulering fremmes.»*

Disse bestemmelsene sikrer at detaljreguleringen vil bli basert på et enda bedre kunnskapsgrunnlag om reiseatferd og markedets behov på det tidspunktet hvor utbygging er nærmere forestående.

#### Rådmannens vurdering:

Rådmannen mener, i tråd med Miljøverndepartementets krav, at høy utnyttning må legges til grunn for å styrke markedsgrunnlag for kollektivtilbud, skole, tjenestetilbud og sosial infrastruktur slik at transportbehov minimeres.

Rådmannen opprettholder sin anbefaling av planforslaget med 2000 boliger i 2-5 etasjer. Fossum er en del av Bybåndet som skal ta en høy andel av boligveksten i regionen. Fossum ligger i enkel sykkelavstand fra banenettet og får et høyfrekvent busstilbud. Sammenlignet med de fleste utbyggingsområder i Akershus er Fossum sentralt beliggende.

Arealer er et knapphetsgode i Bærum og det er viktig å utnytte arealressursene på en god måte. Dette tilsier høy utnyttelse.

Intensjonen bak flere av planens bestemmelser er å legge til rette for ulike mobilitetstiltak slik at Fossumutbyggingen bidrar til å nå målet om nullvekst i personbiltrafikken.

Med den lange tidshorisonen før gjennomføring av utbygging på Fossum kan teknologiske endringer og ulike mobilitetstiltak i samfunnet samt ulike kollektivtiltak på veinettet bli av et slikt omfang at folks reisevaner endres.

Planforslaget er godt og har gode bestemmelser som gjør at overgangen til omkringliggende bebyggelse og natur ivaretas.

### **Bekkeåpninger:**

Lysakervassdragets venner (Lv) la i sin orientering fram et kart som viser flere historiske bekkeløp innen planområdet enn det som er regulert i planforslaget. De ønsker at alle bekkeløp sikres i planen.

### Rådmannens vurdering:

Innen planområdet viser historiske vassdragskart at det er to bekker; et bekkeløp i nord som ligger delvis i grøft i dag og ett bekkeløp i sydøst ned til Lysakerelven. Begge disse bekkene er vist på plankart og er gjennom bestemmelsene i planen sikret som åpne bekkedrag.

Rådmannen har forsøkt å innhente opplysninger om mulige sidebekker innen planområdet som bekrefter Lv 's opplysninger. Rådmannen har foreløpig ikke klart å dokumentere dette. Kommuneplanen sikrer imidlertid at dette tema utredes videre i detaljregulering. Kommuneplanens arealdel har bestemmelser (§11.4) hvor det stilles krav om at i alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes. Denne bestemmelsen vil komme til anvendelse ved fremtidige detaljreguleringer på Fossum.

Smiejordet er i dag drenert med grøfter langs sidene, tilpasset dagens bruk som dyrka mark. Disse vil forbli uendret der dyrka mark videreføres. På idrettsområdet ved Smiejordet vil man ha muligheten til å åpne eventuelle bekker og lede tilsigs- og overflatevann på terreng. Dette skal ivaretas ved detaljregulering.

### **Husmannsplasser:**

Naturvernforbundet vektla i sin orientering at fjernvirkningen fra husmannsplassene i området vil påvirkes i betydelig grad av ny utbygging.

### Rådmannens vurdering:

Nord for og utenfor planområdet ligger husmannsplassene Strømstad, Kråkebråtan, Søndre og Nordre Lathus. Det er i dag dyrka mark og skog mellom husmannsplassene og industriområdet. Langs bekken nord i planområdet beholdes skogen, slik at det blir en vegetasjonsbuffer mellom dagens kulturlandskap og utbyggingsområdet. Korteste avstand mellom nærmeste husmannsplass og utbyggingsområdet blir ca. 100 meter.

Bestemmelsene § 3.1.3 sikrer overgang mellom Marka og bebyggelsen:

*«Det skal legges spesielt vekt på fjernvirkning, landskapstilpasning, identitet og samspill mellom de ulike feltene.» Videre står det: «I feltene B1 og B2 skal det legges særlig vekt på materialbruk og fargebruk som gir en harmonisk overgang mot marka. I feltene B1 og B2 skal det bevares noen eksisterende enkelttrær/tre grupper innenfor boligfeltene slik at vegetasjonen får en glidende overgang fra marka og ut til boligfeltene».*

Rådmannen mener at bestemmelsene sikrer at man ved detaljregulering vektlegger overgangen mot Marka, herunder husmannsplassene, både med tanke på materialbruk, fargebruk, høyder og bevaring av tregrupper og annen vegetasjon.

### **Plassering av støyskjermer langs Fossumveien**

Naboutvalget Fossum/Eiksmarka vel påpekte at planens forslag til støyskjerming langs Fossumveien vil kreve betydelig avståelse at grunn fra boligeiendommer på strekningen.

#### Rådmannens vurdering:

Boligene langs Fossumveien er støyuutsatt allerede i dag. Trafikkbelastningen i Fossumveien vil øke på bakgrunn av utbyggingsplanene. Planforslaget inneholder forslag til nye støyskjermer samt utbedring av eksisterende skjermer. Der det har vært mulig i forhold til krav til bredder på gang- og sykkelvei og siktlinjer, er ny støyskerm foreslått plassert der eksisterende støyskerm står eller på linje med de eksisterende støyskermene.

Støyskjermer er hovedsakelig plassert i eller nær eiendomsgrenser. Unntak er for noen eiendommer der veiareal foreslås utvidet av trafikksikkerhetshensyn. Støyskjermer etableres her 2-3 meter øst for dagens eiendomsgrenser. Dette gjelder følgende eiendommer:

<b>Eiendom:</b>	<b>Gnr/bnr:</b>	<b>Tomteareal i dag:</b>	<b>Areal som erverves:</b>
Fossumveien 25	31/10	1393 m <sup>2</sup>	Ca 122 m <sup>2</sup>
Fossumveien 35	31/2	1757 m <sup>2</sup>	Ca 188 m <sup>2</sup>
Fossumbakken 2A	31/161	962 m <sup>2</sup>	Ca 71 m <sup>2</sup>
Fossumbakken 2B	31/5	549 m <sup>2</sup>	Ca 48 m <sup>2</sup>
Fossumbakken 4A	31/163	633 m <sup>2</sup>	Ca 59 m <sup>2</sup>
Fossumbakken 4B	31/3	739 m <sup>2</sup>	Ca 77 m <sup>2</sup>

Før opparbeidelse av dette tiltaket vil tiltakshaver i første omgang gå i dialog med grunneierne omkring minnelige kjøpsavtaler. Alternativt må det gjøres vedtak om ekspropriasjon.

Plankartet viser også midlertidig anlegg- og riggområde langs støyskerm i varierende bredde (stort sett 2 meter) øst for Fossumveien. Disse arealene er markert med gult på plankart. Arealene skal ikke erverves, men det må påregnes noe anleggsarbeid der i forbindelse med etablering av g/s-vei og støyskjermer.

Rådmannen legger til grunn at dagens arealsituasjon på strekningen langs Fossumveien i hovedsak opprettholdes.

### **Tilgang til Bogstadvannet**

Lysakervassdragets venner var opptatt av allmenhetens tilgang til Bogstadvannet.

#### Rådmannens vurdering.

Det er i planen lagt opp til en jevn helning av terreng ned til Bogstadvannet. Dette muliggjør flere adkomstveier og stier på tvers av planområdet enn dagens situasjon gjør. Ved at dagens stisystem suppleres og forbedres samt at hovedgrønndrag/turvei på tvers av planområdet fra marka, via skole- og idrettsarealer til Bogstadvannet etableres, vil tilgangen til vannet bli god både for offentligheten og beboere i området.

## Sammenligning boligtetthet med andre prosjekt

I notatet fra LØBOS presenteres nøkkeltall for et utvalg prosjekter som sammenligningsgrunnlag for Fossum. (se under)

Prosjekt	Tomte-areal	Boligtall	M2 BRA	Boliger/daa	Boliger/daa, snitt=100m2 BRA	%BRA	Bebyggelses-type	Status
Storøya	124	500	57.000	4,0	4,6	46%	Rekkehus, by-villa, blokker	Nær ferdig utbygd
Fossum	390	2000	195.200	5,1	5,0	53%	Rekkehus, by-villa, blokker	Planlegges
Hundsund nord	71	370	36.100	5,2	5,2	51%	Rekkehus, by-villa, blokker	Nær ferdig utbygd
Voksenhagen	11,3	50	7.000	4,4	6,2	62%	Rekkehus	Realisert
Oksenøya	49,9	340	34.000	6,8	6,8	68%	byvilla og blokker	Under utbygging
Vestre Billingstad, Asker	190	1640	145.000	8,6	7,8	81%	Rekkehus og blokker	Vedtatt områdeplan
Røa have, Oslo	6	64	8.780	14,7	10,5	150%	Blokk	Realisert
Årvollskogen, Oslo	20	300	28.300	15	14,2	175%	Blokk/kvartal	Realisert

Tabell: Sammenligning av tetthet i boligprosjekter.

\*Til tomteareal:

Ved beregning av utnyttelse er det etterstrebet å bruke mest mulig sammenlignbart beregningsgrunnlag for de ulike referanseområdene. Alle områdene har grøntarealer og internveier inkludert, men ikke alle har sosial infrastruktur. Ift Fossum er nok Storøya, Oksenøya og Vestre Billingstad mest sammenlignbare mht andel byggeområde, grøntstruktur og sosial infrastruktur. Dersom man på Fossum trekker ut arealer avsatt til skole og bo- og behandlingssenter, ca 35 daa, blir netto tomt 355 daa og utnyttelsen 5,6 bolig pr daa / 55%.

### Rådmannens vurdering:

Ut i fra de sammenlignbare prosjektene i tabellen kan man si at 5,0 bolig pr daa bruttoareal og 53% BRA på Fossum vil gi et boligområde med en variert bebyggelsesstruktur i 2-5 etg, og et boligområde med gode utearealer med grønnstruktur, tilhørende barnehage, skole og lekeplasser. Når man i tillegg har en beliggenhet inntil marka og Bogstadvannet tilsier dette at tilgangen på rekreasjonsarealer er god på Fossum.

Årvollskogen i Oslo, som også ligger inntil markagrensen, har til sammenligning 15 boliger pr daa og 175% BRA. Vedtatt områdeplan for Vestre Billingstad i Asker ligger også godt over den tettheten som er planlagt på Fossum. Der er det også planlagt med flere etasjer og mindre uteareal.

### Rådmannens konklusjon:

Rådmannen opprettholder sin anbefaling av planforslaget med 2000 boliger i 2-5 etasjer.

Rådmannen mener, i tråd med Miljøverndepartementets krav, at høy utnytting må legges til grunn på Fossum for å styrke markedsgrunnlag for kollektivtilbud, skole, tjenestetilbud og sosial infrastruktur.

Fossum er en del av Bybåndet som skal ta en høy andel av boligveksten i regionen. Areal er et knapphetsgode i Bærum og det er viktig å utnytte arealressursene på en effektiv måte. Dette tilsier høy utnyttelse.

Med den lange tidshorisonten før gjennomføring av utbygging på Fossum kan teknologiske endringer og forskjellige mobilitetstiltak i samfunnet samt ulike kollektivtiltak på veinettet bli av et slikt omfang at folks reisevaner endres.

Rådmannen mener planforslaget er godt og har bestemmelser som gjør at overgangen til omkringliggende bebyggelse og natur ivaretas på en god måte.

---