

Bærum kommune
Regulering
1304 SANDVIKA

Att. Synnøve Hench

Vår saksbehandler
Thomas Johansen

Telefon
22055673

Vår dato
30.09.2016

Deres dato
01.08.2016

Vår referanse (oppgis ved svar)
2016/11256-5/134039/2016 EMNE L12

Deres referanse
15/142742 - 16/153316

Bærum kommune - områderegulering for Ballerud - Johs Faales vei 80-100 og Kleivveien 22 - uttalelse til varsel om planoppstart med planprogram til offentlig ettersyn

Det vises til oversendelse datert 01.08.16 av varsel om igangsatt reguleringsarbeid i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8.

Formålet med planen er å legge til rette for boligutvikling med varierte boligtyper. Planen skal også sikre nødvendige arealer til offentlig tjenesteyting (skole og barnehage), og sikre etablering av gode gang- og sykkelforbindelser til skole, viktige kollektivpunkt og Bekkestua sentrum. Videre skal grønnstrukturen ivaretas, som del av den sammenhengende grønnstrukturen mellom fjorden og marka.

Området er dels regulert til gartneri, og dels kontor, i reguleringsplan for Ballerud gård, vedtatt 25.10.78. I kommuneplanens arealdel er området dels avsatt til framtidig boligbebyggelse, dels offentlig og privat tjenesteyting, og dels LNFR-område. Det er stilt krav om felles planlegging av arealet.

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

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.

Innenfor bybåndet, som skal avgrenses mer detaljert i samarbeid med kommunene, skal utbygging først og fremst skje i gangavstand til banestasjoner eller langs høyfrekvente busstraséer, og ha høy arealutnyttelse.

Selv om bybåndet pr. i dag ikke er nærmere definert, mener fylkesrådmannen det er naturlig at Bekkestua inngår som et viktig bymessig område i bybåndet. Fylkesrådmannen er derfor opptatt av at utbygging i, og nær, Bekkestua har høy arealutnyttelse.

Angjeldende området er stort, ca. 124 daa, og det er derfor store forskjeller i avstand til gode kollektivpunkt fra ulike deler av området. Ruter As har redegjort for avstander til ulike kollektivpunkt, og kollektivtilbudet ved disse, i uttalelse datert 06.09.16.

Fylkesrådmannen mener, i likhet med Ruter As, at det er viktig at områdene med kortest avstand til stasjonsområdene på Bekkestua og Gjønnnes, har høyest utnyttelse. Dette betyr at særlig områdene ved Kleven gård bør ha høy arealutnyttelse.

I denne sammenheng er det videre viktig at det etableres gode og raske gang- og sykkelforbindelser til stasjoner og holdeplasser.

Fylkesrådmannen viser for øvrig til uttalelse fra Statens vegvesen Region øst (SVRØ) i brev datert 29.09.16, og slutter seg til viktigheten av å utrede de trafikale konsekvensene for alle trafikantgrupper. Fylkesrådmannen viser til nevnte uttalelse fra SVRØ for andre forhold som gjelder fylkesvei, samt hensynet til planlegging av ny tverrforbindelse Gjønnnes-Strand (Fornebu).

Parkering

Fylkesrådmannen mener begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel- og kollektivtransport fremfor bilbruk. Dette er særlig viktig for arbeids- og kundeintensive virksomheter, som genererer et stort transportbehov.

Bærum kommune har inntatt en parkeringsnorm som del av de utfyllende bestemmelsene og retningslinjene til kommuneplanens arealdel. Angjeldende område er definert som et B-område, med maksimumsnormer for boligparkering. Fylkesrådmannen forutsetter at disse normene følges opp gjennom reguleringsarbeidet.

Fylkesrådmannen mener det er viktig at Bærum, i likhet med øvrige kommuner i fylket, vektlegger arbeid med å få på plass mer helhetlige parkeringsløsninger i og rundt byene og tettstedene, bl.a. slik at plassene i større grad etableres for sambruk.

Automatisk fredete kulturminner

Området er ikke befart. Uttalelse gis på grunnlag av kildemateriale. Det er ingen kjente automatisk fredete kulturminner innenfor området. Sørøstre del av planen har vært gjenstand for arkeologiske registreringer tidligere, blant annet i forbindelse med reguleringsplanen for Kleivveien 22 (2014). Det ble ikke gjort funn i forbindelse med denne undersøkelsen. Arealene som befinner seg i sørøstre del av områdereguleringen er i stor grad nedbygd, og vurderes til å ha lite potensial for funn av uregistrerte automatisk fredete kulturminner. Fylkesrådmannen har ingen ytterligere merknader knyttet til dette hensynet.

Nyere tids kulturminner

Fylkesrådmannen gjør oppmerksom på at det er registrert et kulturmiljø; Kleven gartneri, innenfor planområdet (jf. kommunens kulturvernplan). To bolighus er registrert i sefrak; 02190039 og 02190039010. I følge sefrak er opprinnelig sosial sammenheng husmann. Utover dette er opplysningene i sefrak mangelfulle, byggeår er ukjent. Stedet har vært drevet som gartneri. Om

kulturminner og kulturmiljø har lokal kulturhistorisk interesse, bør det vurderes om de skal omfattes av hensynsone vern av kulturmiljø. Like sørvest om planområdet ligger kulturmiljøet Ballerud gård, med flere kulturminner, som det bør tas hensyn til i forbindelse med utbyggingen.

Fylkesrådmannen anbefaler at kulturminnenes og kulturmiljøets verneverdi på Kleven gartneri utredes i forbindelse med planarbeidet, og at dette innarbeides i planprogrammet. Planarbeidets konsekvenser for Ballerud gård bør også være en del av utredningen.

Barn og unge

Fylkesrådmannen er positiv til at hensynet til barn og unge vektlegges i planprogrammet, herunder etablering av gode gang- og sykkelforbindelser og gjennomgående grønnstruktur. Videre vil fylkesrådmannen berømme kommunen for å ha gjennomført barnetråkkregistreringer med elever fra Ramstad ungdomsskole og Stabekk barneskole våren 2016.

Ved regulering av barnehage og/eller barneskole på området, mener fylkesrådmannen det er viktig å sikre at utearealene ved disse virksomhetene skal være allment tilgjengelig utenom åpningstid.

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

Universell utforming

Det er et nasjonalt mål å sikre at planleggingen virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på en likestilt måte. Fylkesrådmannen viser til at prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven § 1-1, og § 12-7 nr. 4, som omhandler bestemmelser i reguleringsplaner.

Med vennlig hilsen

Thomas Johansen
rådgiver plan

Malin Trømborg
rådgiver arkeologi

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:
Statens vegvesen Region øst
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Ruter AS

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:	mildrid.melkild@afk.no, 22 05 56 70