



Bærum kommune  
Postboks 700  
1304 SANDVIKA

Saksbehandler, innvalgstelefon

Katrine Kammerud, 32266627

## Bærum - Uttalelse til høring av områderegulering for Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22

Vi viser til brev datert 17. desember 2021 med høring av detaljregulering for Ballerud – Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22 i Bærum kommune. 17. juni 2021 var planforslaget på høring for de delene som omfattet barnehage, skole med flerbrukshall, grønstruktur og trafikk-/adkomstløsninger. Arealene som omfattet boliger er omarbeidet etter forrige høring, og er nå mottatt for uttalelse.

### Bakgrunn

Det fremgår av planforslaget at det skal legges til rette for en barneskole med flerbrukshaller, en barnehage og ca. 210 boenheter bestående fortrinnsvis av småhus- og rekkehusbebyggelse. Planforslaget er delvis i tråd med kommuneplanens arealdel. Planområdet er i store trekk ubebygget, og utgjør ca. 142 daa.

Planutvalget i Bærum kommune har vedtatt å sende planalternativ 3 på høring. Forskjellen på de 3 ulike planalternativene er hovedsakelig antall boenheter, fordeling mellom leiligheter og rekkehus, høyder og størrelsen på boenhetene. Det er lagt ut to varianter av alternativ 3 på høring (3A og 3B). Forskjellen på disse alternativene ligger i breddene på grøntkorridorene mellom feltene B3 og B4 og B4 og B5. I alternativ 3B er grøntkorridoren gjort bredere mellom feltene B3 og B4, på bekostning av grøntkorridoren mellom feltene B4 og B5.

Vi anser det som uheldig å sende samme reguleringsplanforslag på to ulike høringer, og da kun høre enkelttemaer. Det er i kommuneplanen krav om felles planlegging, og i våre vurderinger er det avgjørende å se helheten som kommer frem av et planforslag. Vi ba i forrige uttalelse om at kommunen vurderer om prosessen og høringen sikrer tilstrekkelig medvirkning og forutsigbarhet. Kommunen har nå sendt ut hele planforslaget, og opplyser at den største endringen gjelder boligdelen.

Vi ga innspill til planarbeidet, i vårt brev datert 16. september 2021. Vi ser at våre merknader om forurensning, kryssing av ny sykkeltrase for salamander og etablering av nye gang- og sykkelveier er ivare tatt i bestemmelsene.

## **Statsforvalterens rolle**

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

## **Vurdering**

Vi har følgende konkrete merknader knyttet til nasjonale og viktige regionale interesser:

### Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

#### *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus legger en rekke føringer for arealutviklingen i regionen. Et av planens hovedmål er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt og basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. I planen defineres et utvalg steder som prioriterte vekstområder. De prioriterte vekstområdene er Oslo by, de regionale byene, bybåndet og prioriterte lokale byer og tettsteder. Det er knyttet egne retningslinjer til de forskjellige vekstområdene. Områdereguleringen ligger innenfor bybåndet.

Bybåndet defineres som det sammenhengende byområdet mellom Oslo og Asker, Lillestrøm og Ski. Planen legger opp til at Bybåndet skal ta en høy andel av veksten i befolkning og arbeidsplasser. Utbygging i disse områdene bør skje i gangavstand til banestasjoner eller langs høyfrekvente busstraséer, og ha høy arealutnyttelse. Det opplyses at mange innenfor planområdet vil få gangavstand til kollektivtilbudene og alle vil ha sykkelavstand på maksimalt 5 minutter. Kommunen har valgt en lavere arealutnyttelse med oppføring av ca. 210 boenheter bestående fortrinnsvis av småhus- og rekkehusbebyggelse. Vi anbefaler en høyere utnyttelse på et så sentralt område. I Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging kommer det frem at man skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet.

### *Grønn mobilitet*

Prosjektet skal ifølge kommunen være et pilotprosjekt innen grønn mobilitet med en svært høy andel gående og syklende. Dette anser vi som positivt. Planforslaget legger opp til tiltak som reduserer behovet for privatbil ved å prioritere gående og syklende innad i planområdet, tilrettelegging for sykkelparkeringer, har en streng maksimumsordning for bilparkering, legger til rette for gang- og sykkelforbindelser mot kollektivknutepunkt m.m. Kommunens hovedsykkelveinett passerer også inntil planområdet. Det opplyses at det er god tilgang til T-bane og buss, men avstand til tog regnes som akseptabel for sykkel. Vi mener dette er i tråd med kommunens mål om at dette skal være et pilotprosjekt innen grønn mobilitet, da det fremmer de alternative transportmåtene gange, sykkel og kollektiv.

### Folkehelse og boligsosiale hensyn

Vi er opptatt av at boligsosiale hensyn ivaretas i kommunens samfunns- og arealplanlegging. Det boligsosiale arbeidet bør ses i sammenheng med den generelle boligpolitikken og by- og tettstedsutviklingen, og arealplanleggingen må bidra til å motvirke og forebygge utenforskap og ulikheter i helse, oppvekst og levekår. Det bør tilrettelegges for variert boligsammensetning innenfor planområdet og krav til boligstørrelse, jf. Nasjonal strategi for sosial boligpolitikk, [Alle trenger et trygt hjem \(2021-2024\)](#).

## Konklusjon

Vi har merknader til hvordan høringsprosessen er gjennomført og har faglige råd knyttet til utnyttelsen av området og boligsosiale hensyn. Vi vil på generelt grunnlag be kommunen å kvalitetssikre plankart og bestemmelser før planforslaget eventuelt vedtas.

Ellers viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2022](#), og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#). For kommunens samfunnsplanlegging viser vi også til [Statsforvalterens forventningsbrev for 2022](#). Vi anbefaler nettsidene [www.planlegging.no](http://www.planlegging.no) og [Miljøstatus](#).

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Med hilsen

Alexander Karlsson  
seniorrådgiver

Katrine Kammerud  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Viken fylkeskommune Postboks 220 1702 SARPSBORG