



BÆRUM
KOMMUNE

Videreutvikling av Haslum sentrum Fastsetting av planprogram med plangrep

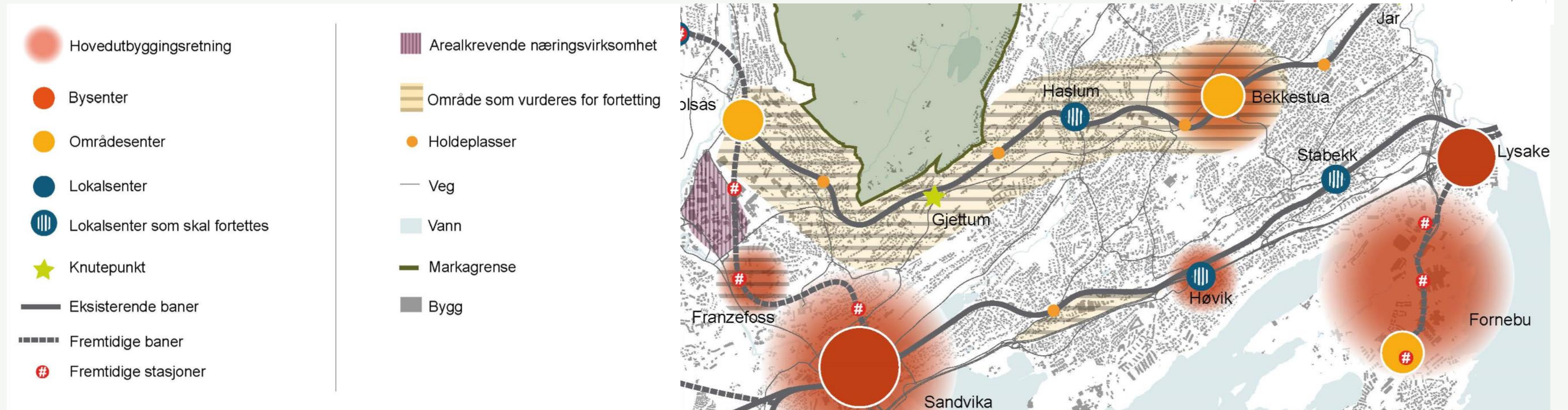
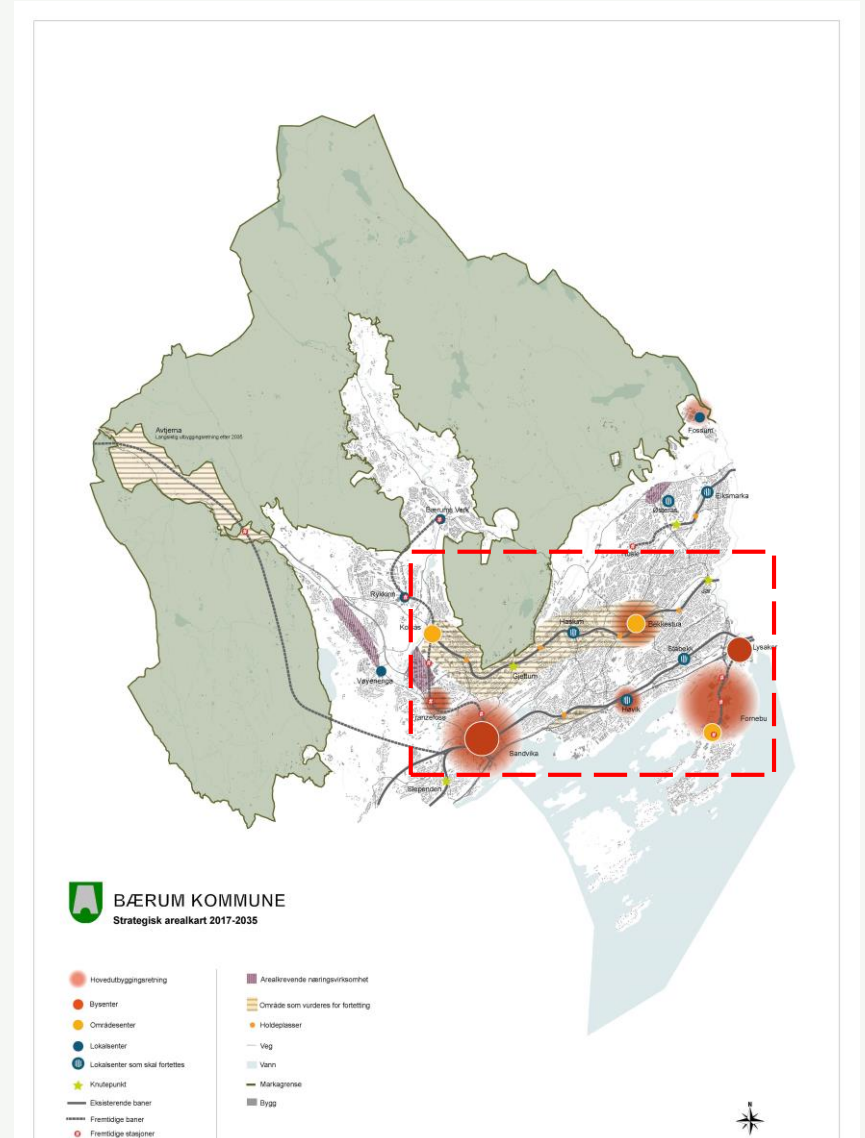
Presentasjon planutvalget 30.04.2020

Sammen skaper vi fremtiden

MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

Kommunens arealstrategi

- Boligbyggingen skal styres mot fortetting i utvalgte områder
- Fortetting i resten av kommunen skal begrenses
- Boligbyggingen skal konsentreres til sentre og kollektivknutepunkter som ligger til eksisterende banetraseer.
- Utbyggingen skal være arealeffektiv og konsentrert



Kommuneplan 2017-35

§ 16 Senterstruktur

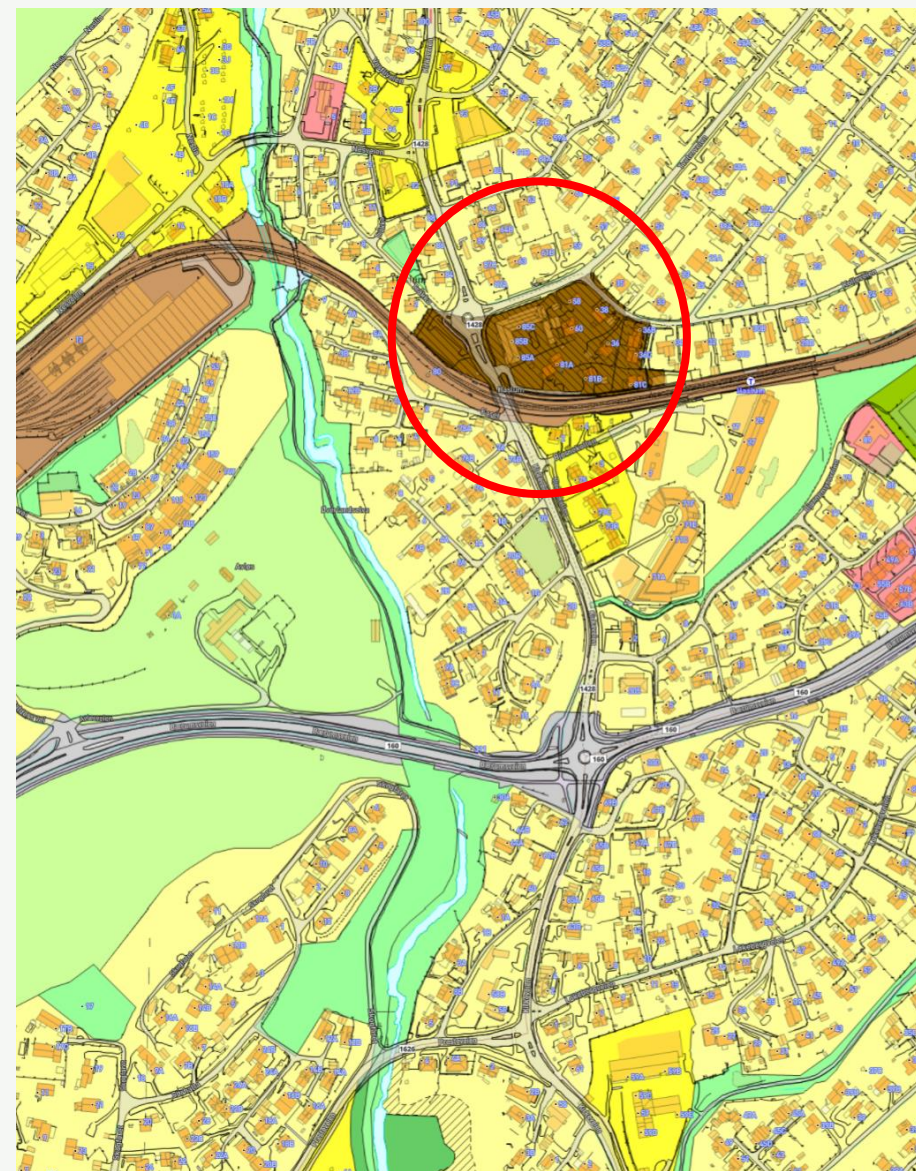
§ 16.1 Ved planlegging i angitte sentrumsområder og knutepunkter skal følgende senterstruktur legges til grunn:

Bysenter	Områdesenter	Lokalsenter	Knutepunkt
Sandvika Lysaker	Bekkestua Fornebu Kolsås	Bærums Verk Rykkinn Stabekk Eiksmarka Høvik	Østerås Haslum Vøyenenga Fossum Gjettum Jar Slependen Østerås (T-bane)

Retningslinje

Utvikling og planlegging av sentrene skal skje etter kriteriene som går fram av planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel.

Ved planlegging nær kollektivknutepunkter skal behov for innfartsparkering vurderes.



§ 35 Bestemmelser for hensynssone felles planlegging (pbl § 11-8 e)

§ 35.1 Innenfor områder angitt som hensynssoner skal det gjennomføres felles planlegging før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer for felles planlegging

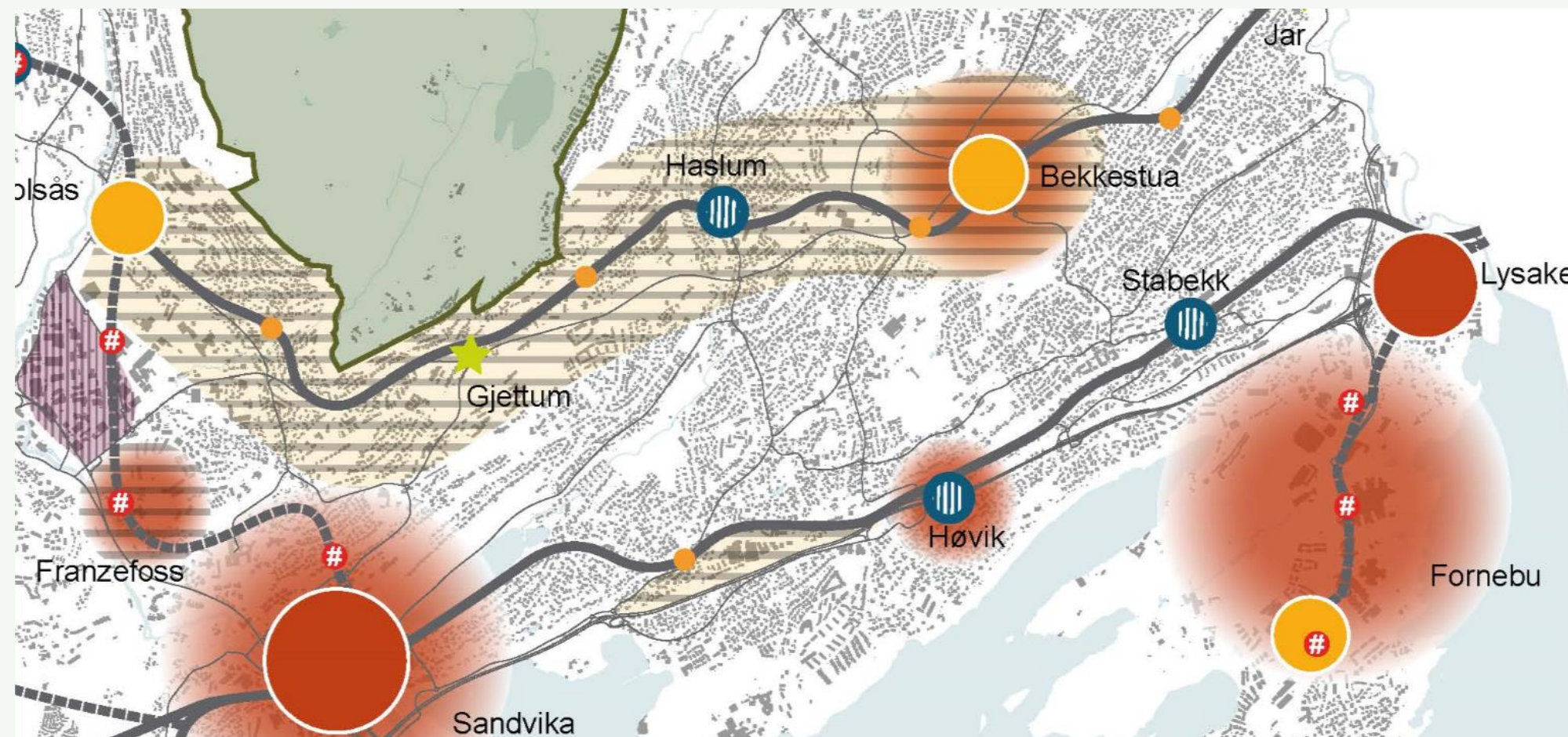
- Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess
- Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.
- Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.
- Ny bebyggelse nær sentre og knutepunkter/stasjoner på bane skal ha høy tetthet
- Gode gang- og sykkelforbindelser til nærmeste senter/knutepunkt/stasjon skal ivaretas
- Behov for arealer til offentlig tjenesteyting skal ivaretas
- Sammenhengende grønnstruktur skal ivaretas og styrkes
- Områdets særpreg, historiske trekk, viktige kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas
- Det skal utformes rekkefølgebestemmelser som ivaretar hensyn til kapasitet på offentlig tjenesteyting og teknisk infrastruktur

Haslum sentrum - fremtidig sentrumsformål og hensynssone felles planlegging

«Felles planlegging kan være områderegulering ev. annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging.

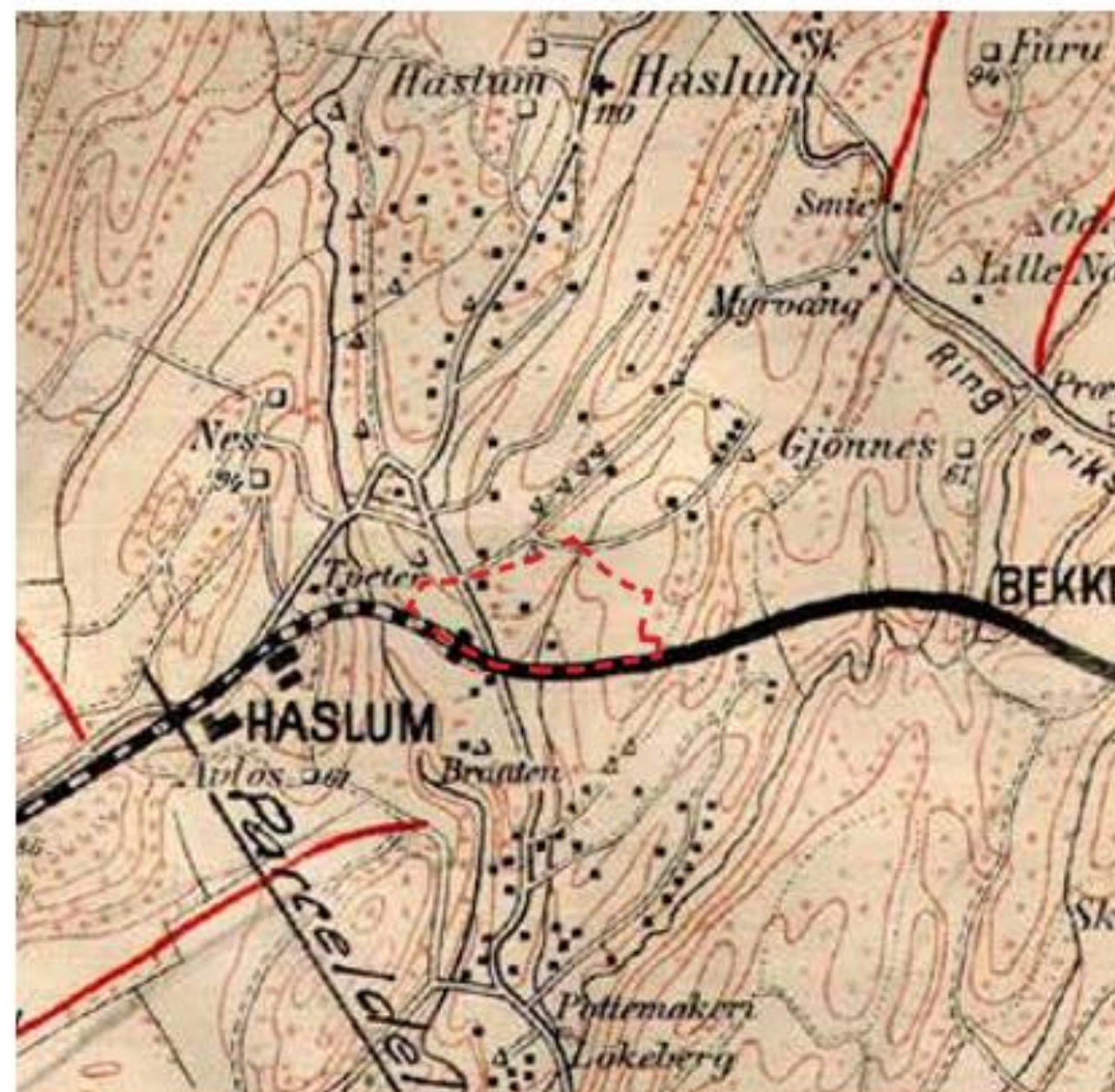
Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess»

Avvikssone for støy





Kart fra 1880



Kart for Bærumsbanen ca 1925



Haslum kolonial, 1950



Riving av Haslum kolonial for å bygge Haslumhuset, 1950

Stedets historiske utvikling

Kirkeveien er et gammelt veifar i Bærum og leder til middelalderkirken Haslum kirke.

Haslum ble et kommunikasjonspunkt da forstadsbanen ble etablert i 1920, først til Avløs og senere til Kolsås. Med bedre kommunikasjon fulgte fortetting, i første omgang småhusbebyggelse.

Haslumhuset ble bygget på 1950-tallet. Det erstattet to små bygg i sveitserstil som hadde inneholdt forretningsvirksomhet/kolonial. Haslumhuset var som i dag en kombinert forretningsgård med butikker i første etasje, postkontor lengst sør i underetasjen og boliger i etasjene over.

Langs Kirkeveien fra krysset ved Bærumsveien og opp til krysset med Vestliveien og Østenåsveien ble det etablert variert næringsvirksomhet. Eksempler er bensinstasjon, mindre håndverksvirksomheter, dagligvare, bevertning.

På 2010-tallet ble T-banelinjen Kolsåsbanen oppgradert. Da den åpnet igjen i 2014 var stasjonen på Haslum flyttet fra vestsiden av Kirkeveien (ved parkeringsplassen) til øst for veien. Østgående perrong (mot Oslo) ligger nå ved Bjørnekollen, og vestgående perrong (mot Kolsås) ved Kolleveien.

Tegnforklaring

 Planområde

Haslumhuset - Kirkeveien 85



Haslumhuset (byggetrinn 1 langs Kirkeveien) sett fra Tveter, 1950-tallet.



Haslumhuset sett fra Tveter, 1950-tallet



Haslumhuset (byggetrinn 1) sett sørfra, 1951



Haslumhuset i dag



I 1955 ble det oppført et 2. byggetrinn på Haslumhuset, slik ser det ut i dag.

Haslum «sentrumsområde» - dagens situasjon



Næring konvertert til bolig

Næring kan konverteres til bolig

Innfartsparkering kan utvikles til sentrumsformål

Næring - forretninger

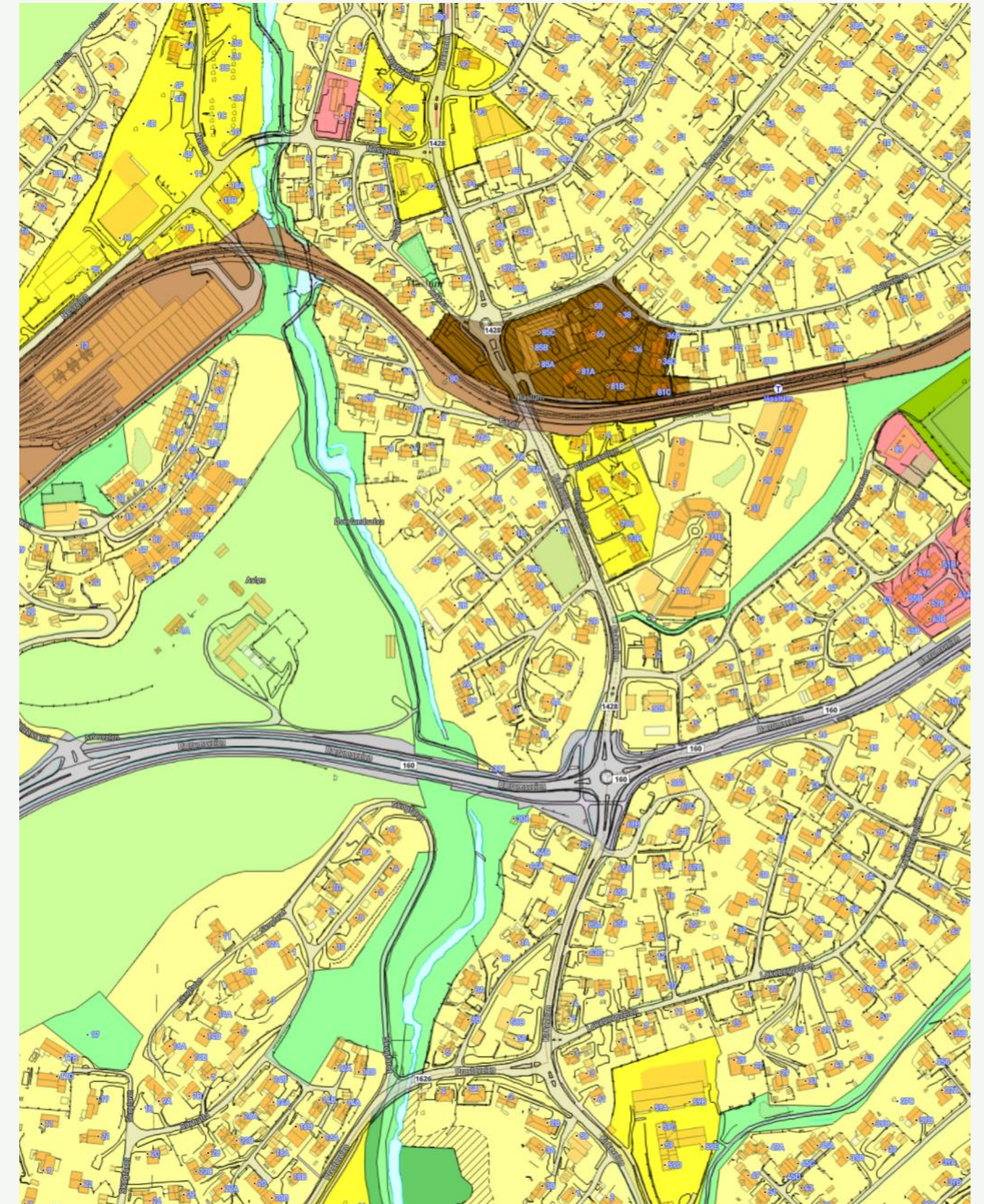
Bolig kan transformeres til bolig med høyere utnyttelse

Næring diverse

Næring - bilutleie

Næring - dagligvare

Næring regulert til konsentrert boligbebyggelse

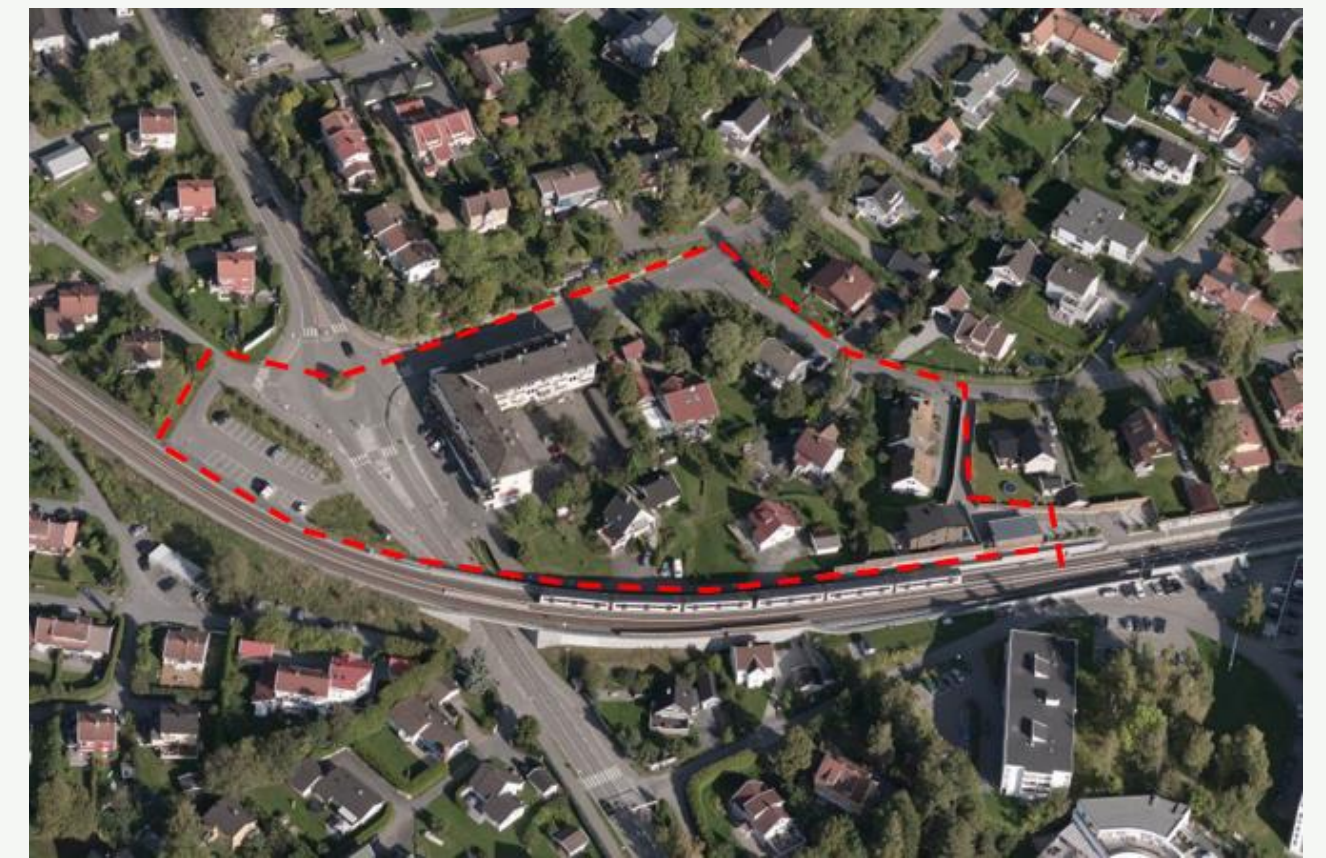



Forslag til planprogram

- ▶ Innledning: Hensikt, premisser og føringer for videre detaljregulering
- ▶ Prosess knyttet til utarbeidelse av selve planprogrammet
- ▶ Kort beskrivelse av planområdet
- ▶ Utredningsbehov ved detaljregulering
- ▶ Forslag til hovedgrep for detaljregulering av hele eller deler av området

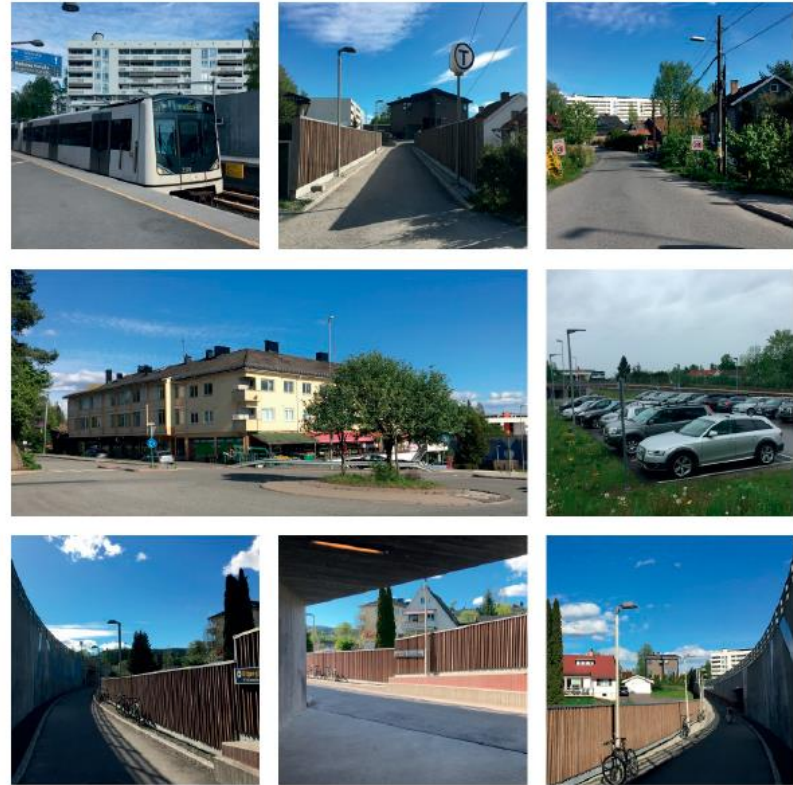
Saksgang så langt

- ▶ Lagt ut til offentlig ettersyn av planutvalget 29. august 2019
- ▶ Åpent informasjonsmøte med ideverksted 16. oktober 2019
- ▶ Høringsfrist for innspill 27. oktober 2019



BÆRUM KOMMUNE
REGULERING 

Forslag til
**Planprogram for Haslum sentrum –
Kirkeveien 85 m.fl.**



PlanID: 2018022
Arkivsak nr.: 18/23303
Journalpostnr.: 19/19066
Dokumentnr.: 4315445

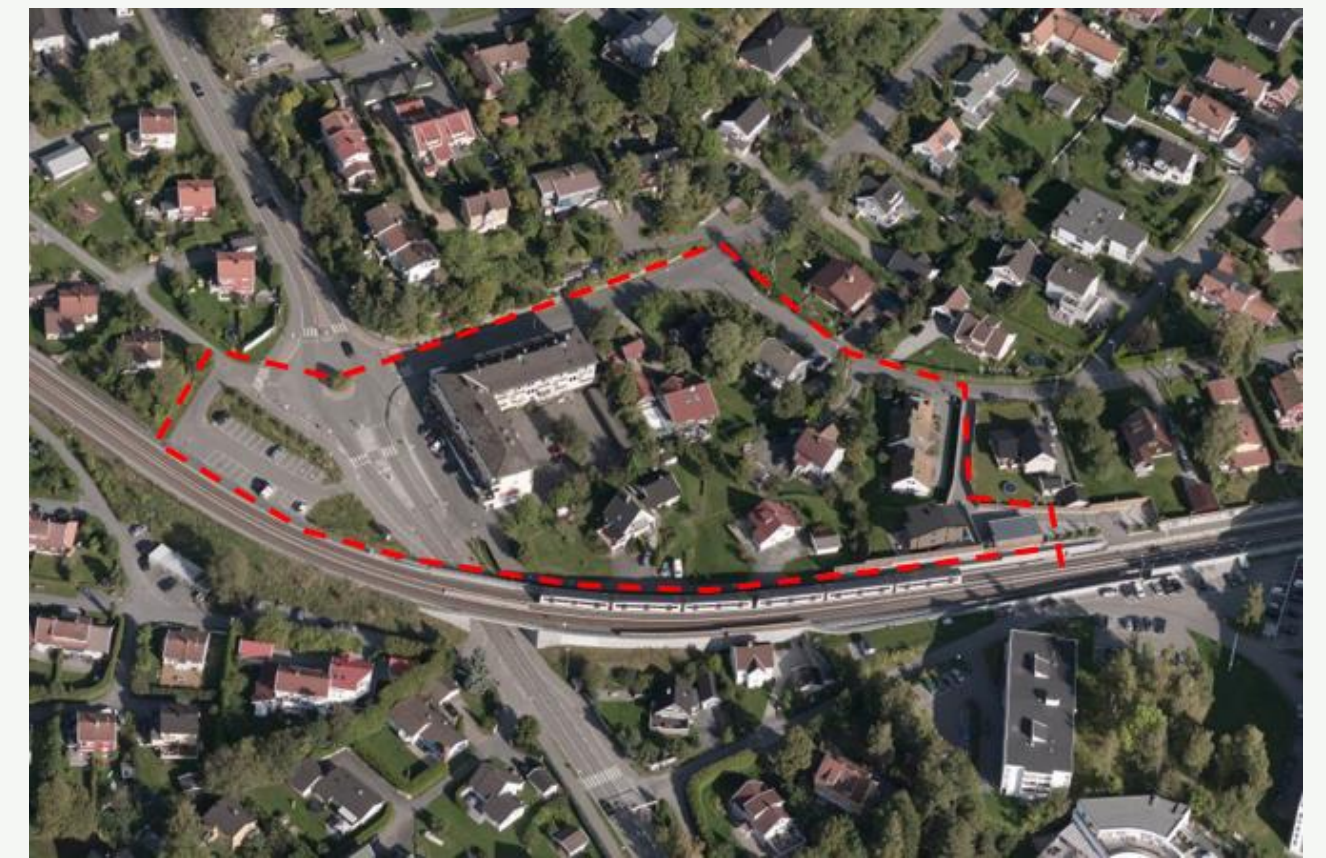
Mai 2019

31.05.2019 Side 1 av 24

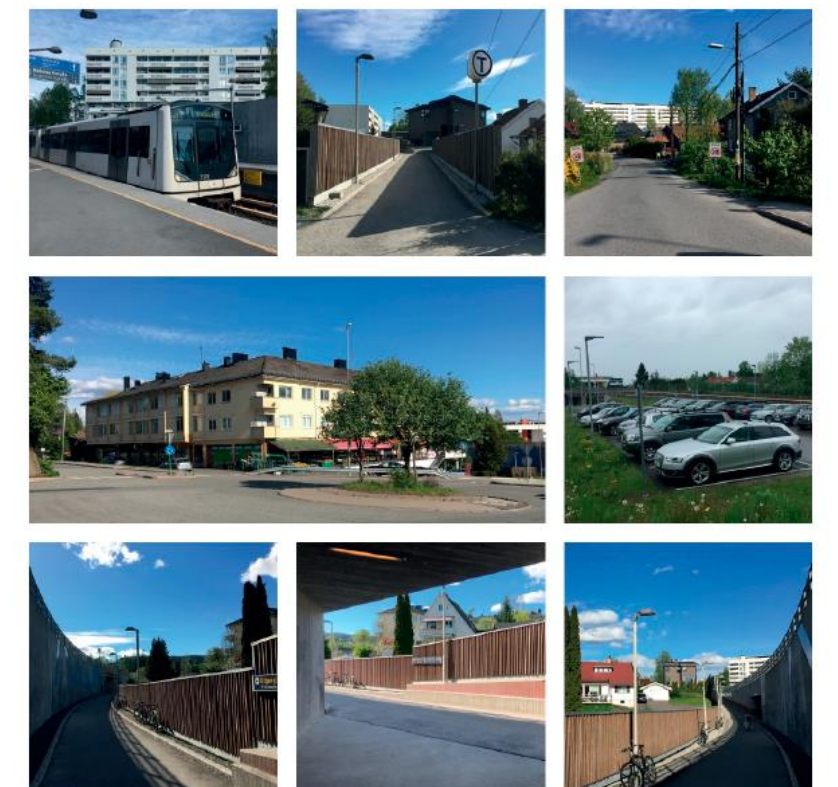
Forslag til planprogram

Formål/hensikt

- ▶ Videreutvikling av Haslum som lokalsenter
- ▶ Varierte boligstørrelser, god arkitektur og gode uteområder
- ▶ Tilrettelegging av offentlig møteplass og lekeplass
- ▶ At områdets særpreg, historiske trekk og viktige kulturminner blir tatt vare på, og at ny bebyggelse tar hensyn til stedets identitet og særpreg, samt eksisterende og omkringliggende bebyggelse
- ▶ Styrking av adkomst for fotgjengere/ syklistar til T-banestasjonen
- ▶ Styrking av gang-/ sykkelforbindelser og blågrønn struktur
- ▶ Etablering av hovedsykkelvei i Kirkeveien



Forslag til
**Planprogram for Haslum sentrum –
Kirkeveien 85 m.fl.**



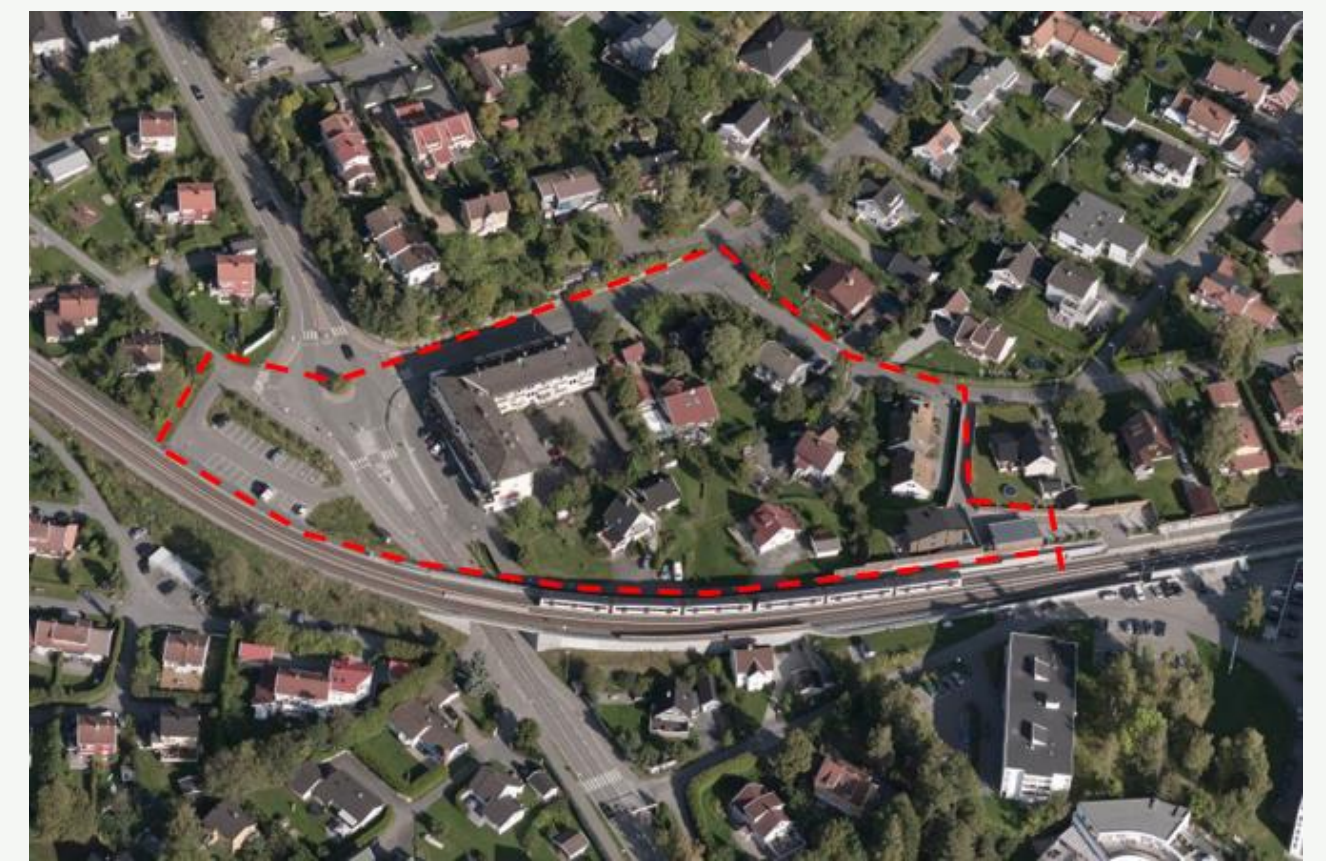
Forslag til planprogram

Viktigste temaer som ble tatt opp på ideverkstedet i oktober 2019 !

- ▶ Haslumhuset (positivt eller negativt, beholde, bygge om/på/til, rive)
- ▶ Næring/butikk (ønskes av de fleste)
- ▶ Lekeplass (ønskes av mange)
- ▶ Møteplass (ønskes av mange)
- ▶ Trafikksikkerhet (viktig for mange)

Saksgang så langt

- ▶ Lagt ut til offentlig ettersyn av planutvalget 29. august 2019
- ▶ Åpent informasjonsmøte med ideverksted 16. oktober 2019
- ▶ Høringsfrist for innspill 27. oktober 2019



Forslag til
**Planprogram for Haslum sentrum –
Kirkerveien 85 m.fl.**



PlanID 2018022
Arkivsak nr. 18/23303
Journalpostnr. 19/19066
Dokumentnr.: 4315445

Mai 2019

31.05.2019

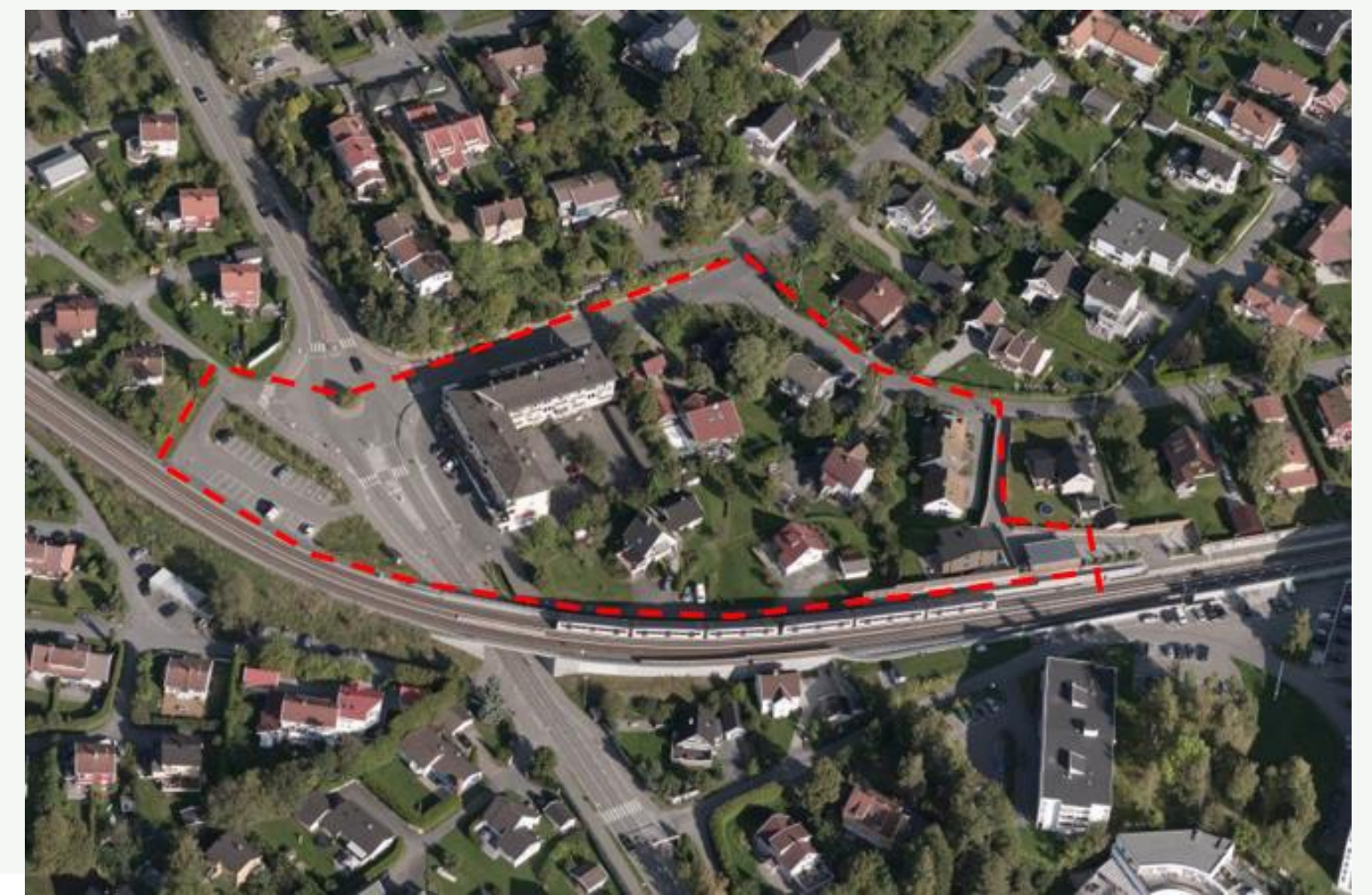
Side 1 av 24

Planutvalgets vedtak i møte 29. august 2019

Boligområdet øst for Haslumhuset settes av til småhus og rekkehus med maks 3 etasjer.

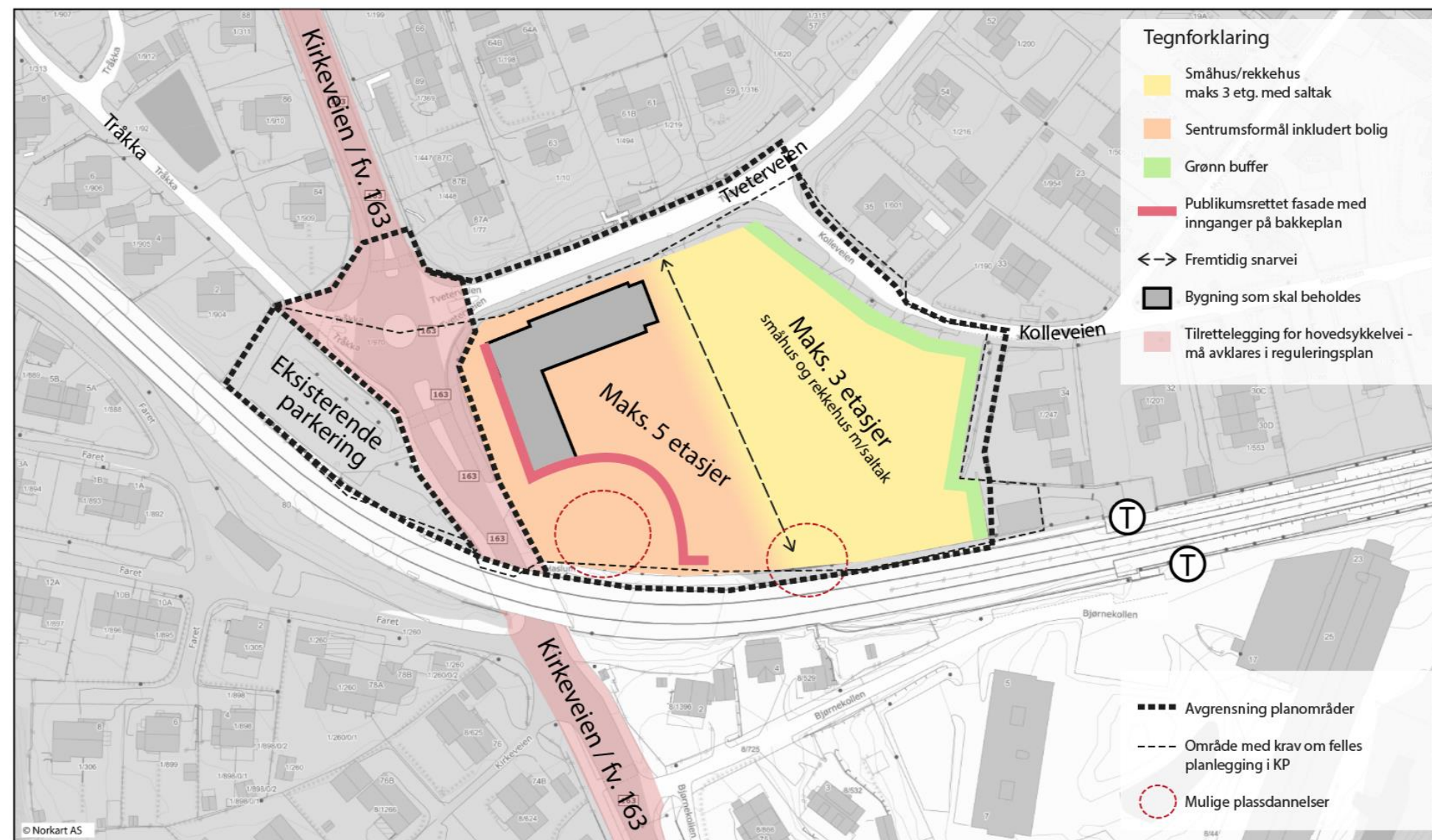
Husene skal ha saltak.

Området vest for Kirkeveien beholdes som i dag.



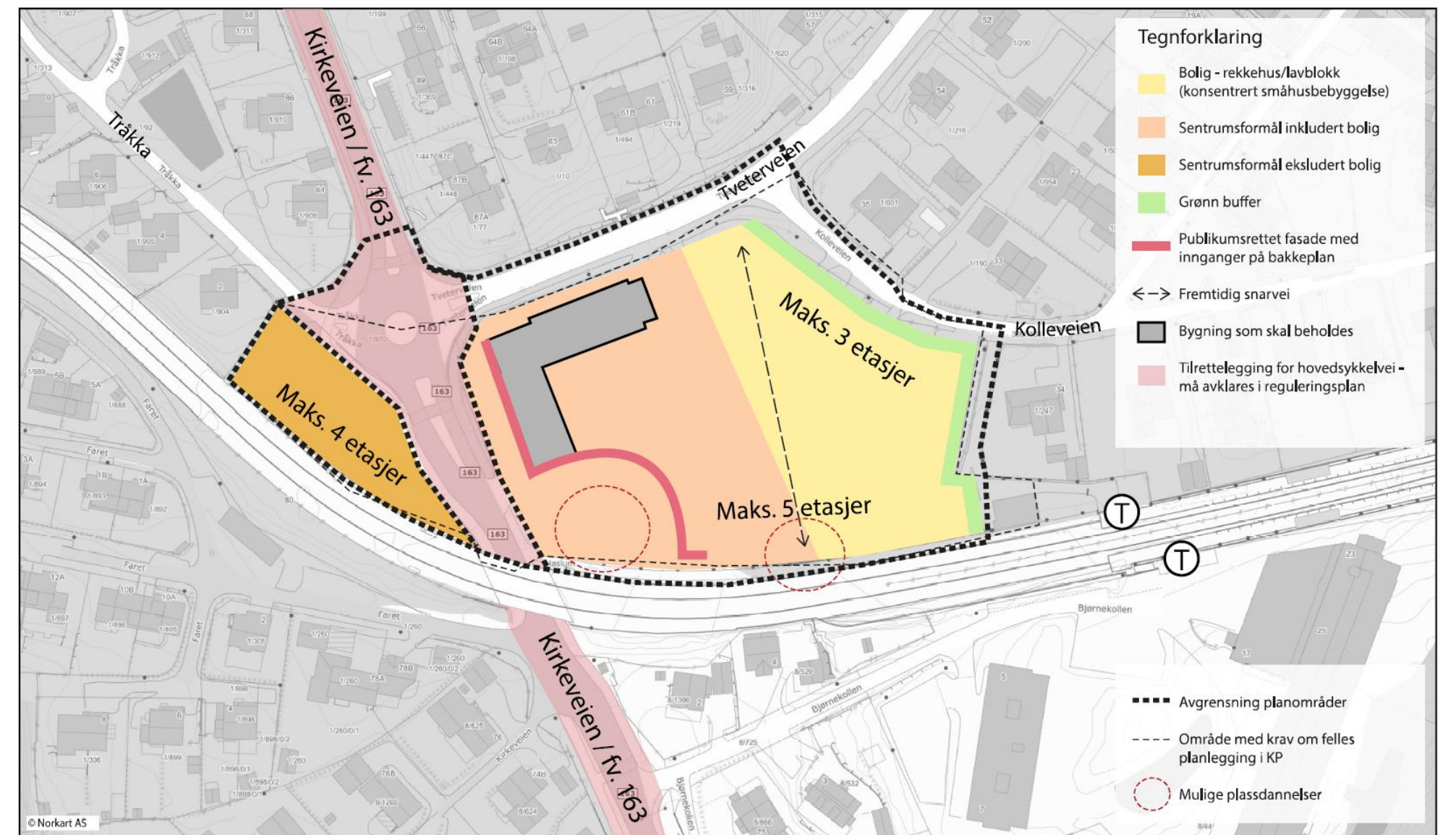
1:1000 i A3

Planutvalgets plangrep



1:1000 i A3

Kommunedirektørens forslag til plangrep



- ▶ **Alternativ A** - er utformet i henhold til planutvalgets vedtak 29.8.2019. Dette alternative innebærer at den kommunale innfartsparkeringstomten ikke innlemmes i lokalsenteret på Haslum, men beholdes som åpen innfartsparkering. Videre at arealene mot Kolleveien og gangveien inn til T-banestasjonen beholdes som boligområde, men med rekkehusbebyggelse i inntil 3 etasjer.
- ▶ **Alternativ B** - åpner for at arealene som er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen kan videreutvikles som del av lokalsenteret på Haslum, samtidig som innfartsparkeringen kan opprettholdes og det kan innpasses mer næringsareal og flere leiligheter.

