



BÆRUM
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2022-42

Planutvalget 11.05.2023

By- og områdeutvikling

Sammen skaper vi fremtiden

MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

Kommuneplan 2022-42 - Hovedgrep

- ▶ Få nye utbyggingsområder – knutepunktstrategien videreføres
- ▶ Tilbakeføring av utbyggingsområder til grøntområder

Innspills- og sliingsprosess 2021-22

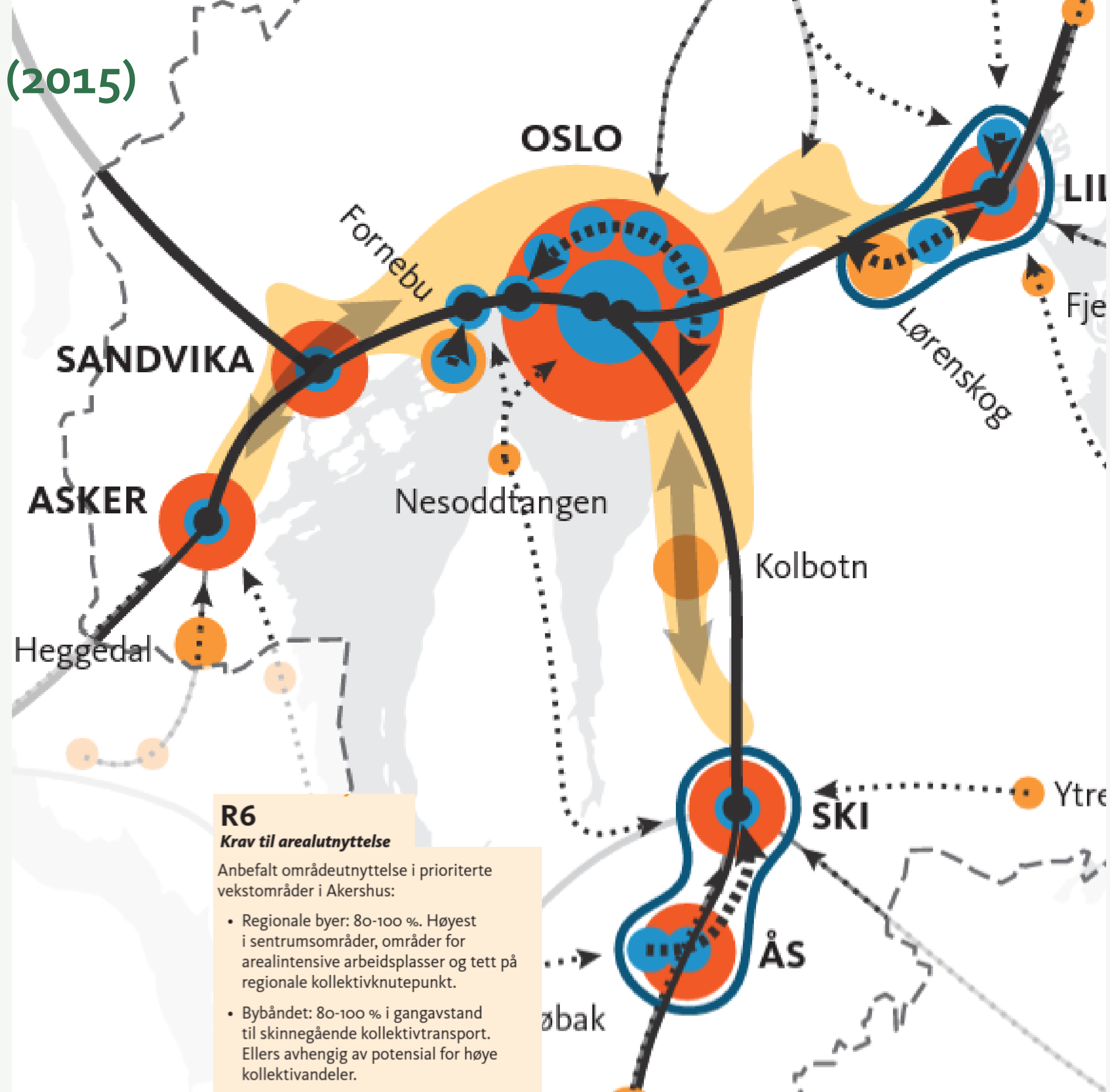
- ▶ Forvaltning av småhusområdene
- ▶ Grønn mobilitet og parkering
- ▶ Aldersvennlig Bærum



Regional plan for areal og transport (2015)

Byvekstavtalen (2019)

- ▶ Forpliktet gjennom byvekstavtalen til å følge opp regional plan
- ▶ Nullvekstmålet for personbiltrafikken
- ▶ Arealeffektivt utbyggingsmønster – flerkjernet utvikling
- ▶ Nye boliger og arbeidsplasser konsentreres til definerte vekstområder
- ▶ Krav til høy arealutnyttelse i vekstområdene





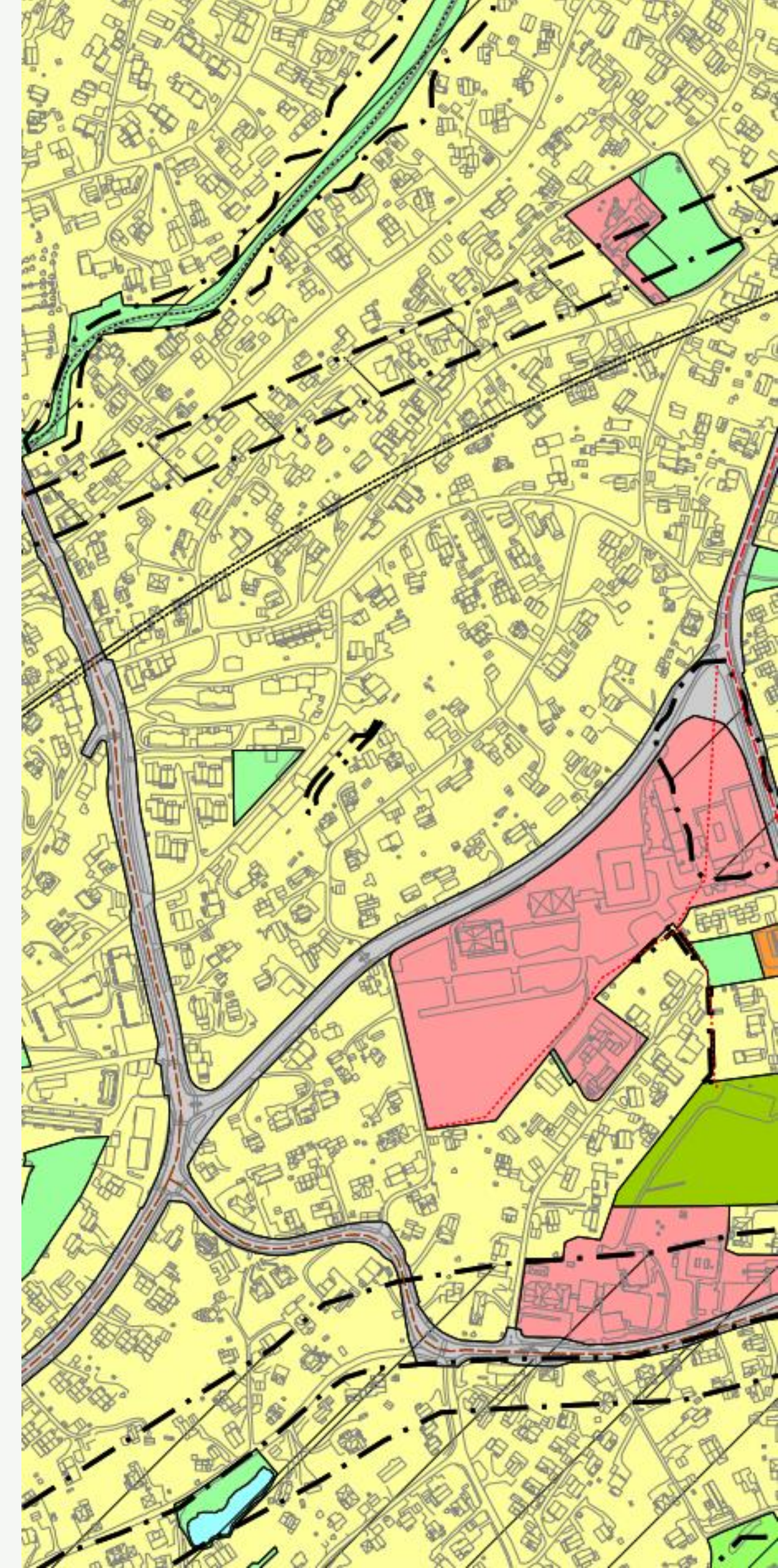
Ny utbygging styres til prioriterte vekstområder

- Gjeldende kommuneplanens arealdel har potensial for ca. **17-20 000** boliger innenfor vekstområdene
- Vekst i takt med utbygging av teknisk og sosial infrastruktur (LDIP)
- Utbyggingstakt lik 650-800 boliger/år gir arealoverskudd
- Derfor er få nye områder foreslått for utbygging
- Forventet årlig vekst på 700-1000 arbeidsplasser
- Restriktiv omdisponering av næringsarealer
- Vekst er konjunkturavhengig

Endringer i planen etter høring

Plankartet

- Avtjerna – fra byggeområde til LNF
- Dønskiveien 55 – fra bolig til tjenesteyting
- Rykkinn – krav om felles plan er tatt ut
- Kveldsroveien/Nordliveien – fra grønnstruktur til hensynssone
- Utvidelse av småbåthavner – alle utvidelser er tatt ut
- Mindre ajourføringer, justeringer og opprettinger av feil



Endringer i planen etter høring

Bestemmelsene

- Justeringer for å gjøre bestemmelsene klarere og mindre avhengig av skjønn ved praktisering.
- Delingsforbud i planer vedtatt før 2009
- Justering av formgivningsfaktorer
- Krav til uteareal for skoler anbefales til satt til 18-24m²
- Anbefaling om parkeringsnorm alternativ 1
- Endret ordlyd i bestemmelse om kantsone langs vassdrag
- Endret definisjon på plasskrevende varer



Gode byer og tettsteder

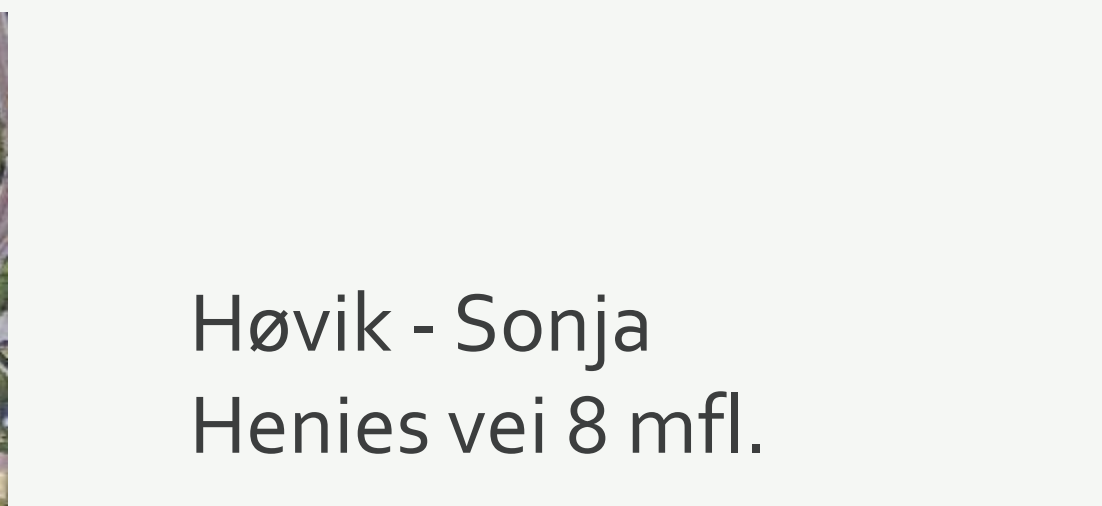
- ▶ Mer omfattende kvalitetskrav til ny bebyggelse – med særlig fokus på sentrumsbebyggelse
- ▶ Aldersvennlige samfunn – videreutvikling av innovative boligkonsepter
- ▶ Nye utviklingsområder hvor kommunen er grunneier – godt grunnlag for konseptutvikling



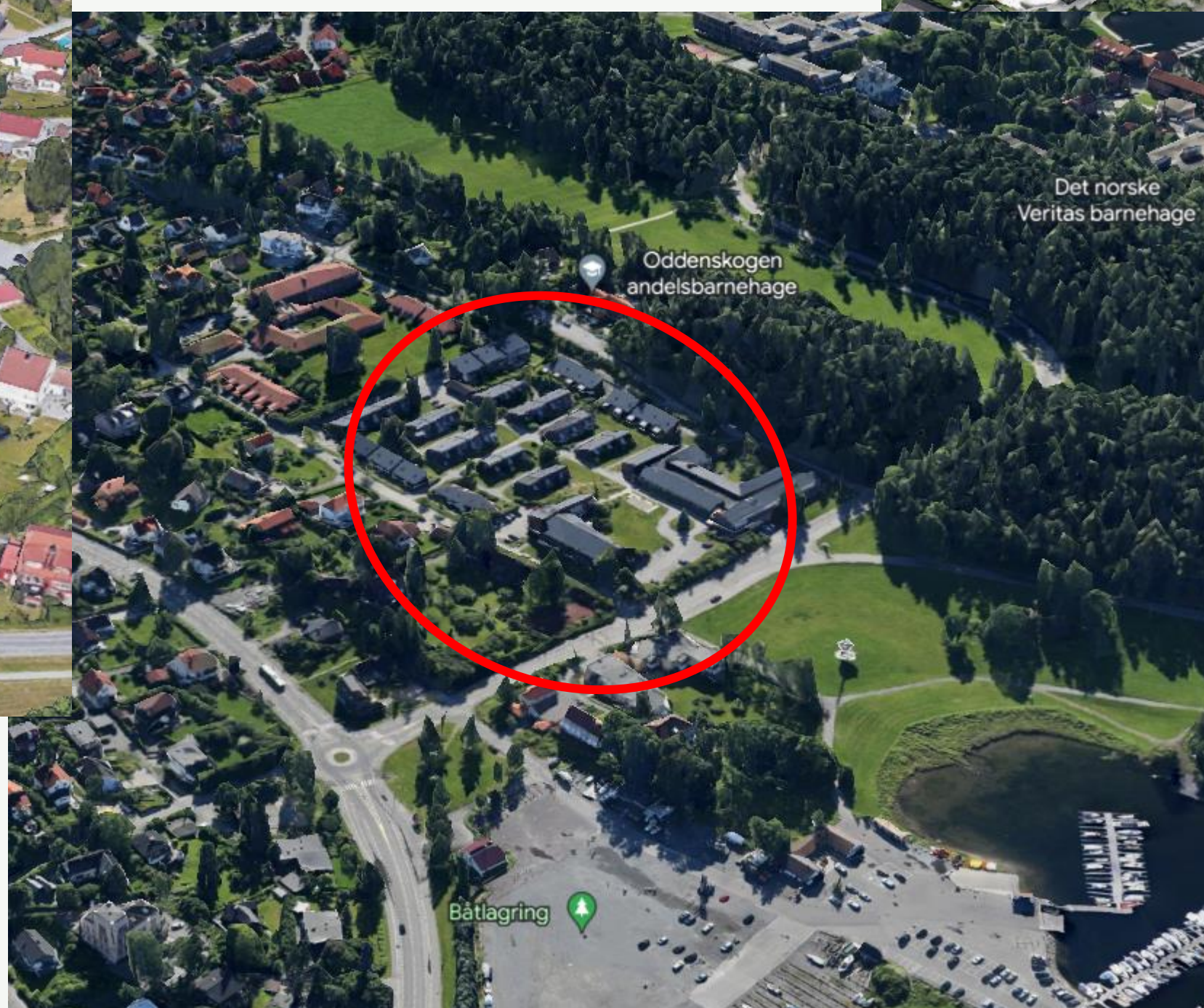
Noen nye utbyggingsområder



Eiksmarka - Niels
Leuchs vei 99 mfl.



Høvik - Sonja
Henies vei 8 mfl.



Dønski - Brynsveien 88
(innsigelse)

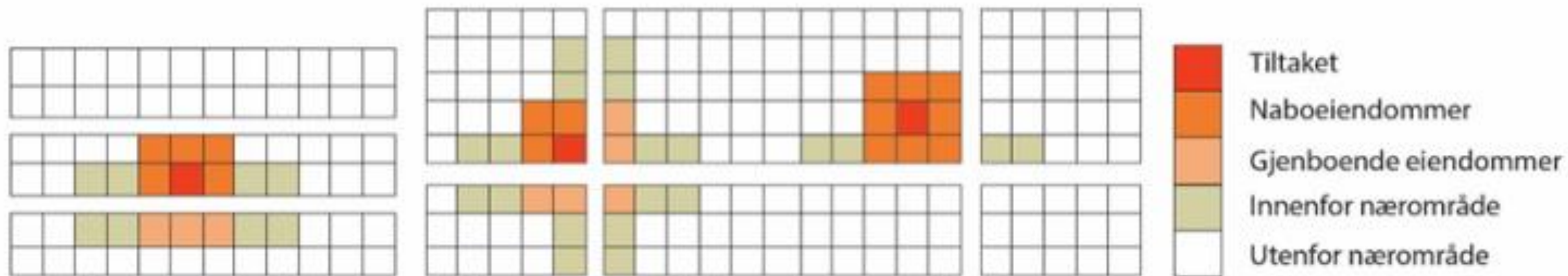
Styring av arealbruken i småhusområdene

- ▶ Arealstrategien: boligbygging utenfor vekstområdene skal begrenses
- ▶ Statsforvalteren: gjeldende kommuneplanbestemmelser gir for stort rom for tolkning
- ▶ **Innføring av MFT (midlertidig forbud mot tiltak) høsten 2022 – gjelder frem til ny KPA er vedtatt**
- ▶ Nye kommuneplanbestemmelser som grunnlag for byggesaksbehandling
- ▶ Noe rettslig usikkerhet knyttet til enkelte bestemmelser
- ▶ Avklaring over tid gjennom praksis i byggesaker



Småhusbestemmelser og formingsfaktorer

- Småhuskarakter med størrelse og volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet
- **Flertallet** av formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse
 - Bebyggelsesstruktur
 - Takform
 - Møneretning
 - Materialbruk
- Enhetlige områder – **alle** formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse



Fradeling

I regulerte områder:

Forbud mot fradeling i områder med eldre reguleringsplaner (før 1.7.2009)

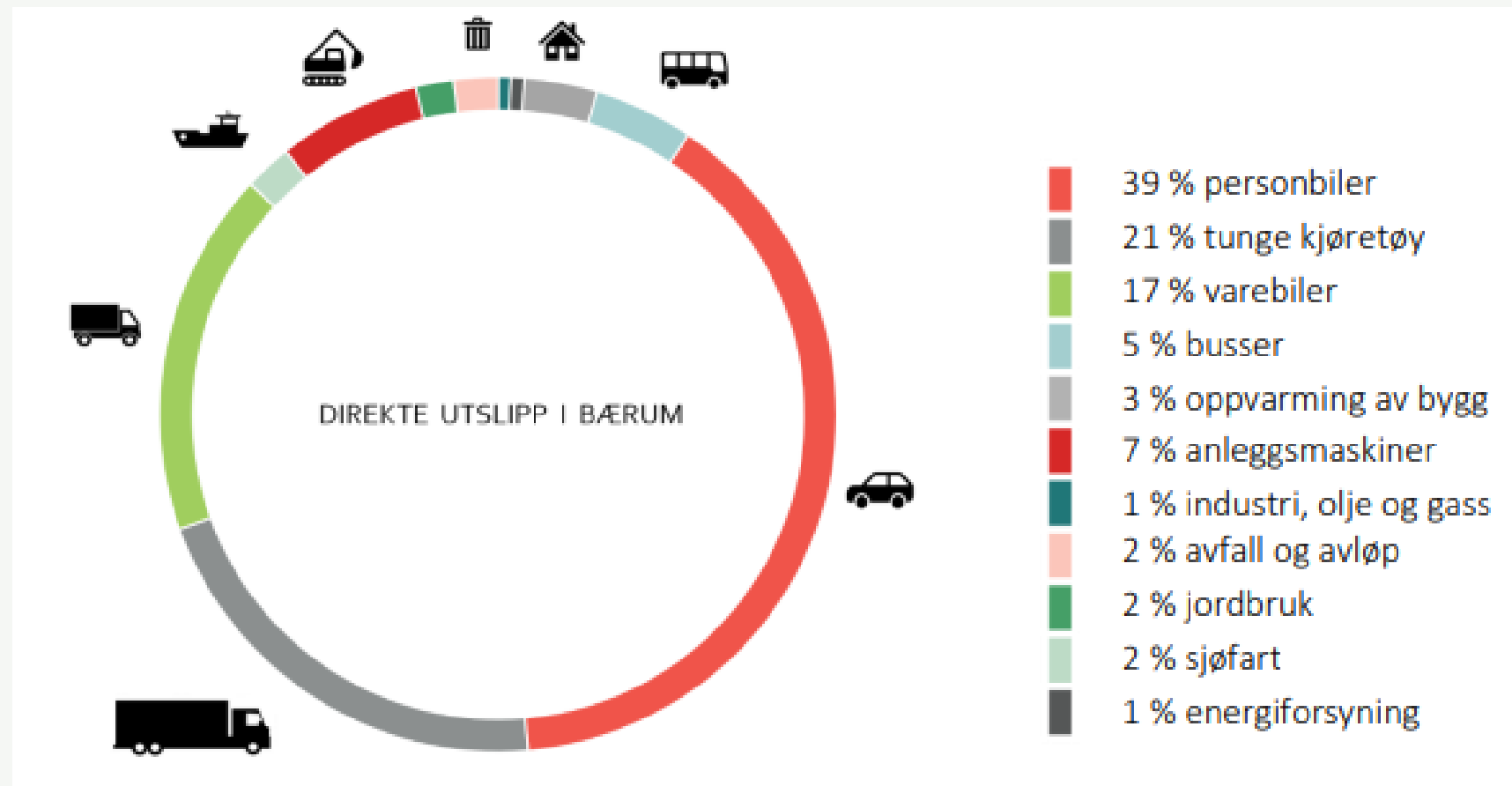
I uregulerte områder:

Unntak fra plankrav for fradeling til 1 enebolig

- Minimum tomtestørrelse 800 m²
- Krav til stigningsforhold
- Krav til størrelse på gjenværende tomt
- Kan ikke omfattes av uregulert vei



Oppfølging av klimastrategien



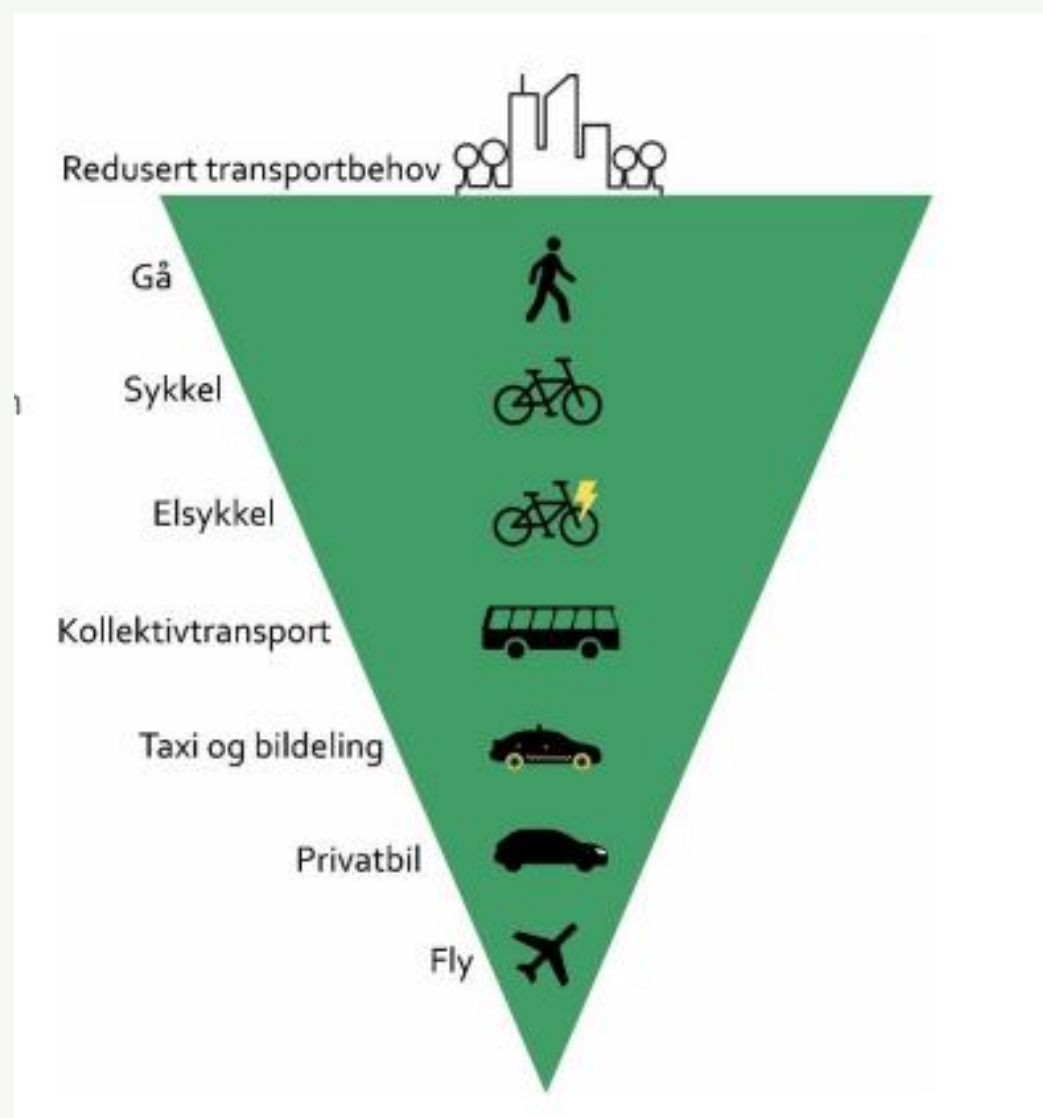
- Transportsektoren største utslippsskilde
- Satsingsområde – snu transporthierarkiet

Følges opp ved å:

- Konsentrasjon av vekst nær knutepunkter
- Bygge opp under passasjergrunnlaget for kollektivtrafikken
- Bruke parkering som et strategisk virkemiddel for by- og stedsutvikling

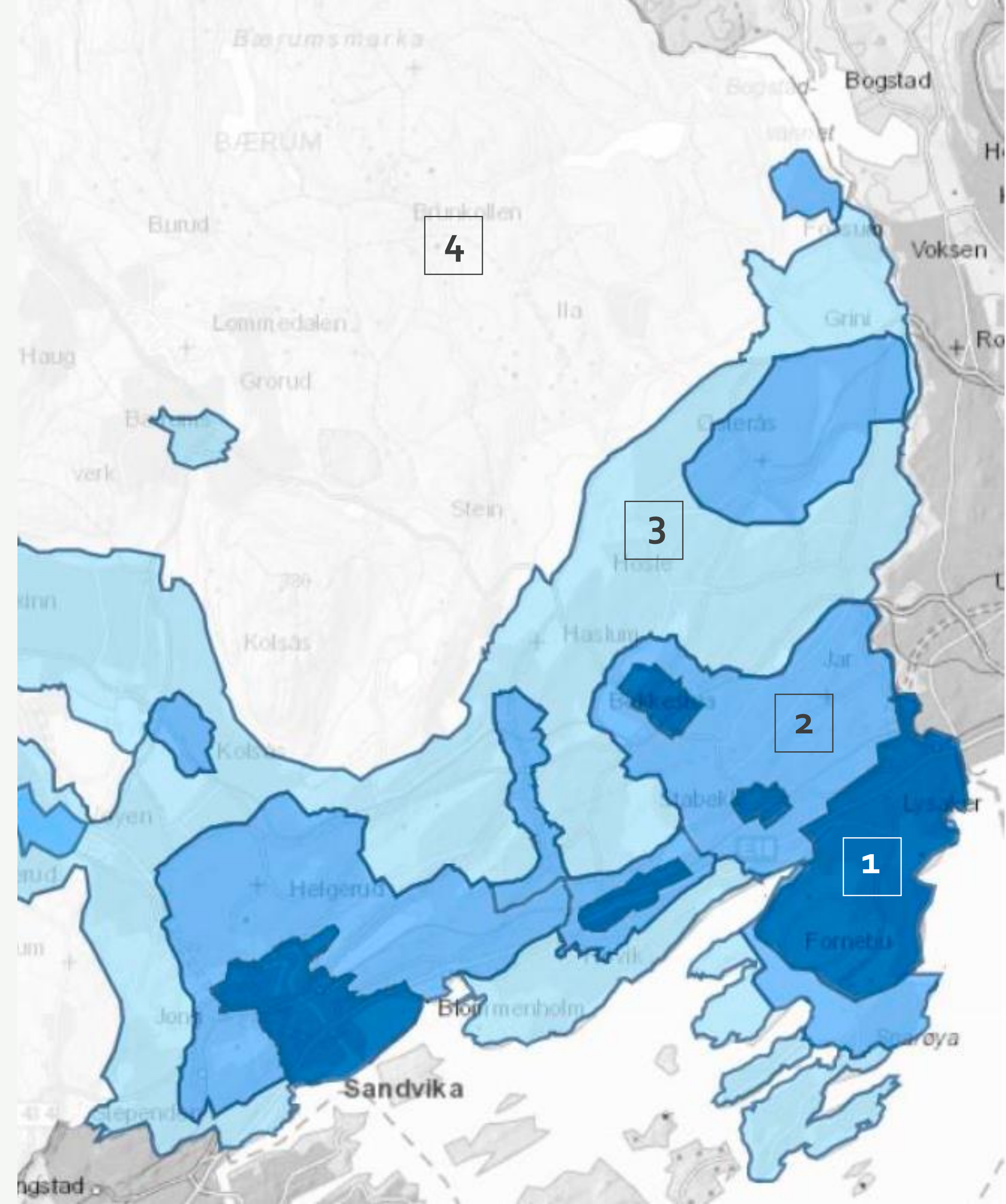
Samt stille krav om:

- Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan
- Krav om ombrukskartlegging
- Klimabudsjett og klimaregnskap
- Fleksibilitet mht. bruk



Mobilitetssoner

- ▶ 60% kollektiv, sykkel, gange
- ▶ Nullvekstmålet for personbiltrafikk
- ▶ Mobilitetssoner
- ▶ Mulighetene for å bruke grønn mobilitet varierer
- ▶ Sonene har ulikt potensial for å endre reisevaner



Ny parkeringsnorm

To alternativer har vært på høring
Ulike normtall
Ulik soneinndeling

Alternativ 1	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 4
Alle boligtyper	0,1 - 0,7	0,3 - 0,9	0,7 - 1,1	
Leiligheter				0,8 - 1,2
Ene/tomannsbolig og rekkehus				1 – 2*
Alternativ 2	A-områder	B-områder	C-områder	
Leiligheter	0,7 - 1,0	0,8 - 1,2	1,0 - 1,2	
Rekkehus	1	1,2	min 1,2	
Ene/tomannsbolig	2*	2*	2*	

Normen angir
parkeringsplasser pr.
100 m² BRA

* Parkeringsplasser
pr. boenhet

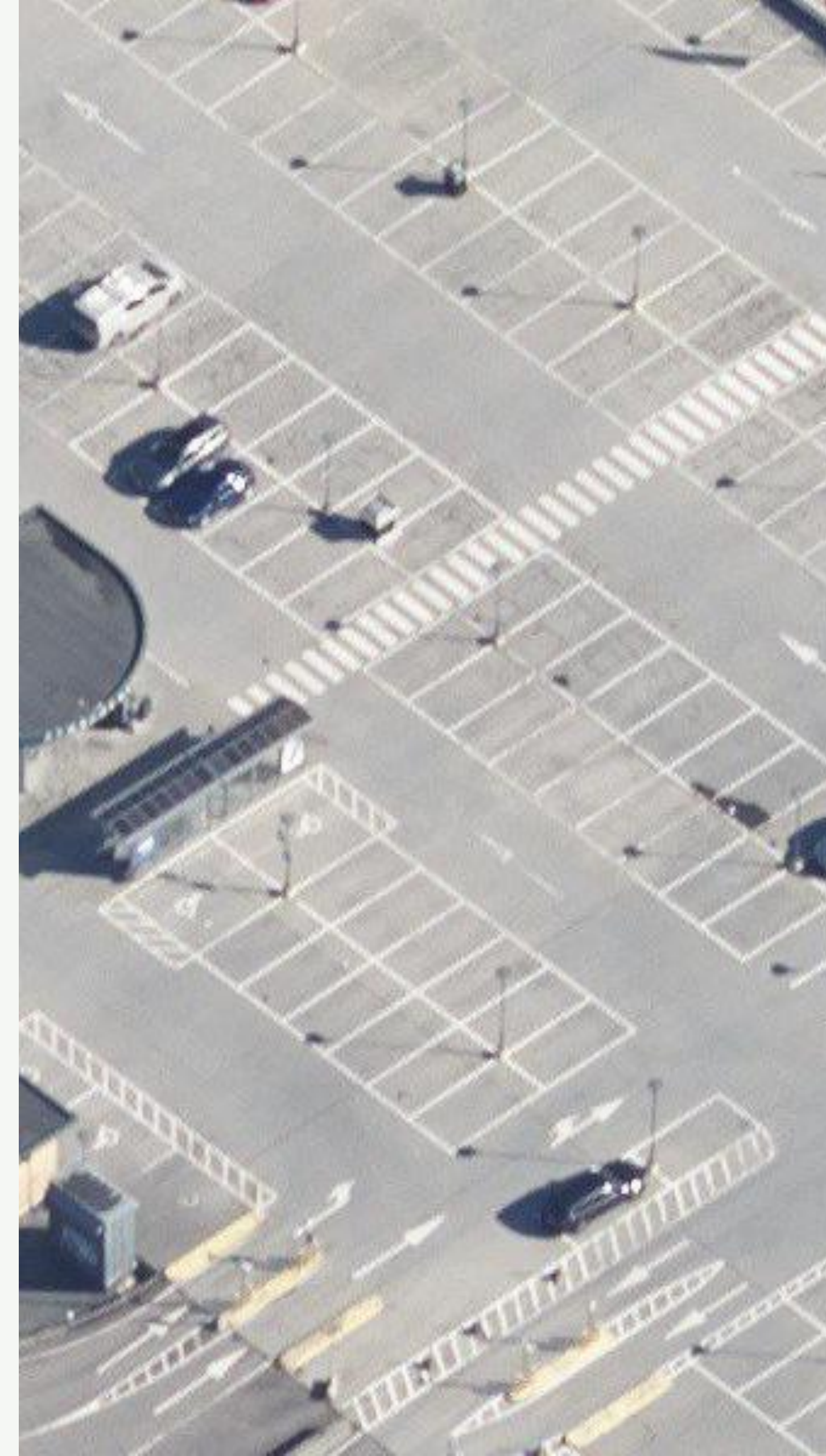
Innsigelse til P-norm alternativ 2

Statens vegvesen og Viken har innsigelse til alternativ 2

Statsforvalteren har sterk faglig anbefaling om å velge alternativ 1

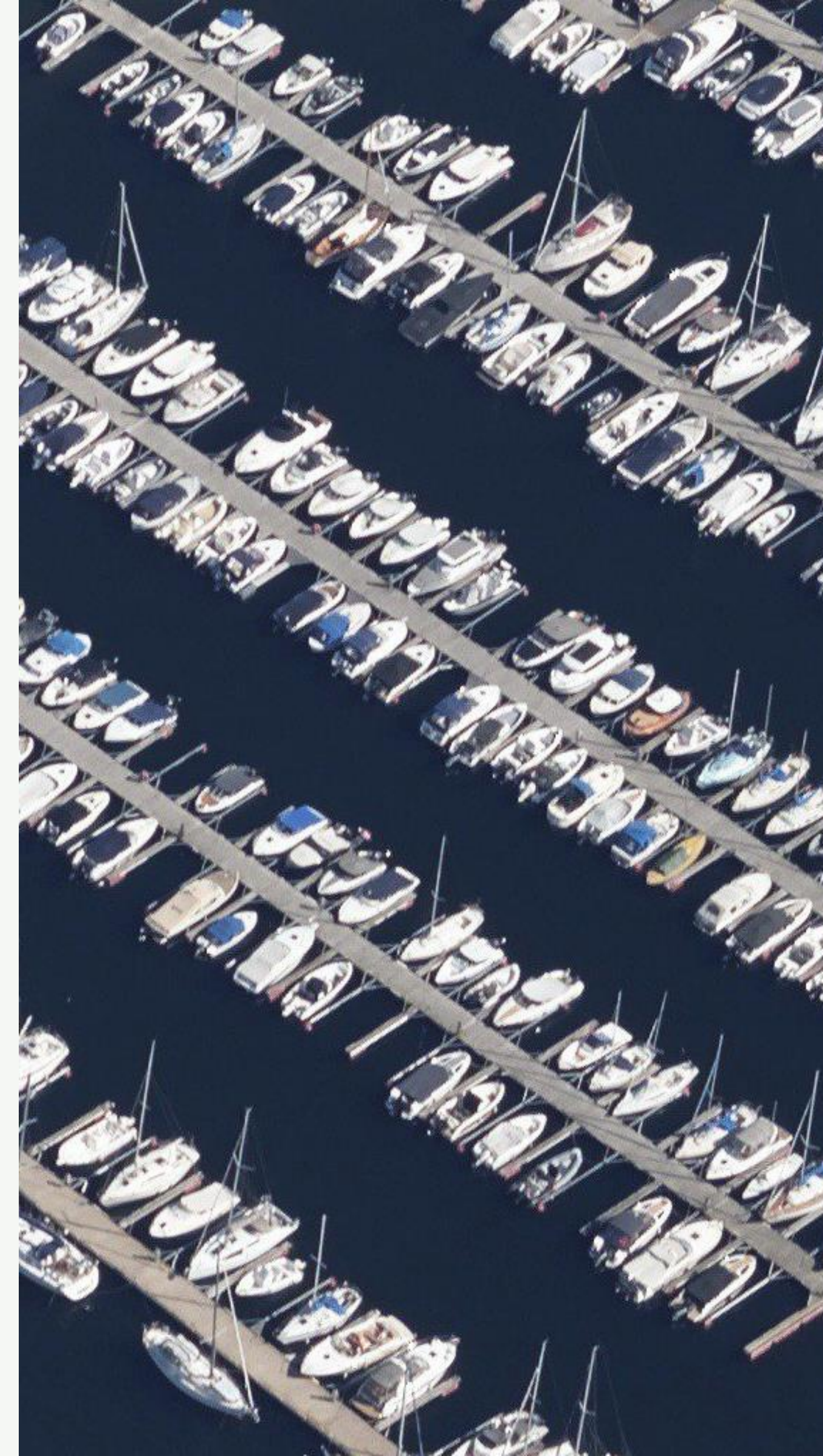
Begrunnelse

- ▶ Nullvekst i bilbasert persontransport (nullvekstmålet)
- ▶ Parkeringspolitikk er et av de viktigste virkemidlene for å nå målet
- ▶ SVV: i knutepunktene bør parkeringsdekningen være på linje med normene for indre by i Oslo (sentrum maks 0,5, tett by maks 0,7)



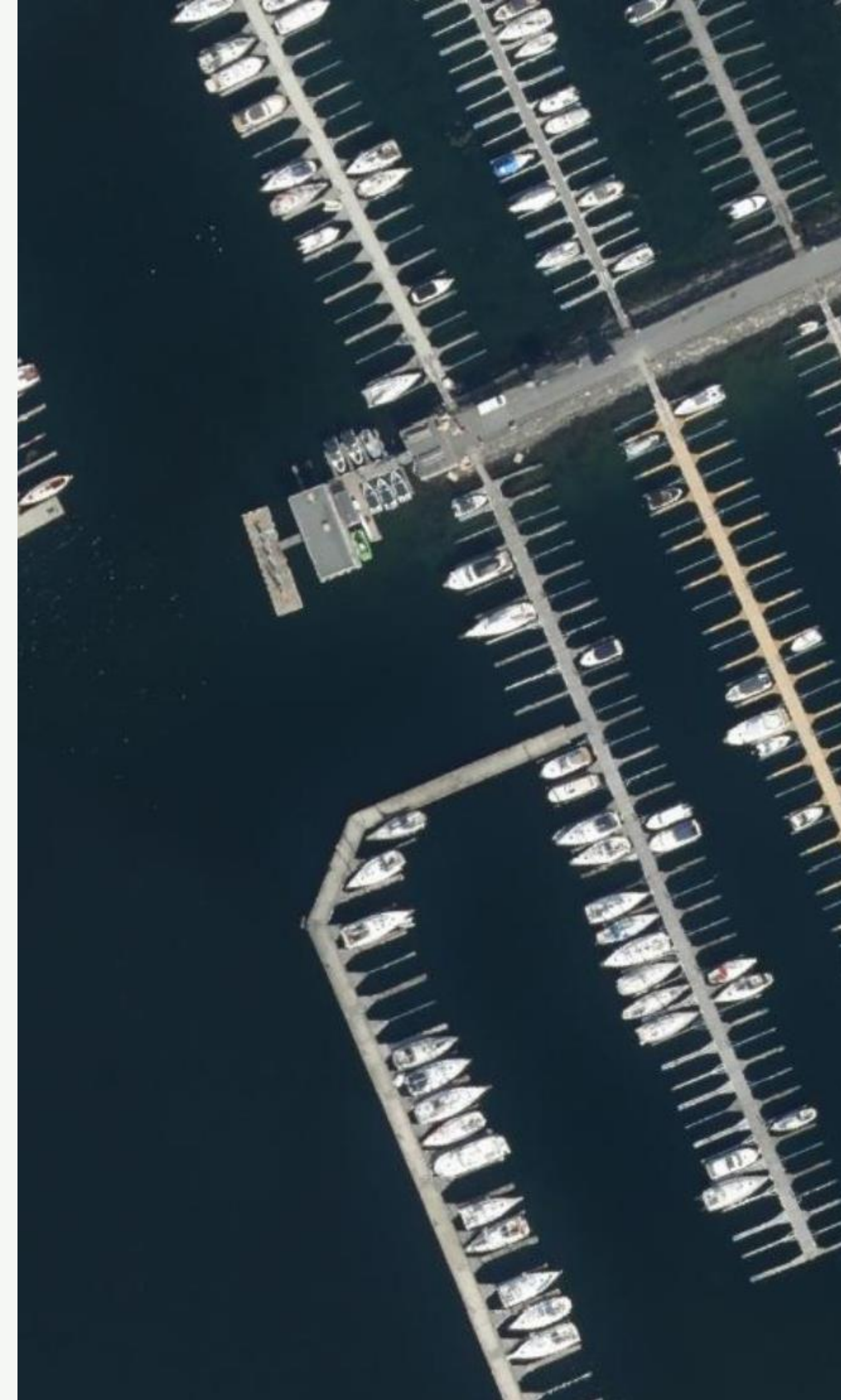
Utvidelse av småbåthavner

- Detaljregulering for Lakseberget friluftsområde (okt. 2021):
«omfang av småbåthavnen utenfor landutvidelsen ved Lakseberget skal utredes i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel»
- KPA vurderer utvidelse av **eksisterende småbåthavner for permanent** omplassering av brygger og båter fra Lakseberget
- Båthavner som er vurdert for utvidelse
 - Lakseberget
 - Solvik
 - Sarbuvollen
 - Oksenøya
 - Holtekilen
 - Strand



Utvidelse av småbåthavner - vurdering av konsekvenser

- Innskrenkning av vannrommet og allmennhetens tilgang til dette
- Innskrenkning av farleder/innseiling
- Nærhet til områder med stor rekreasjonsverdi
- Naturverdier
- Tilknytning til FBB

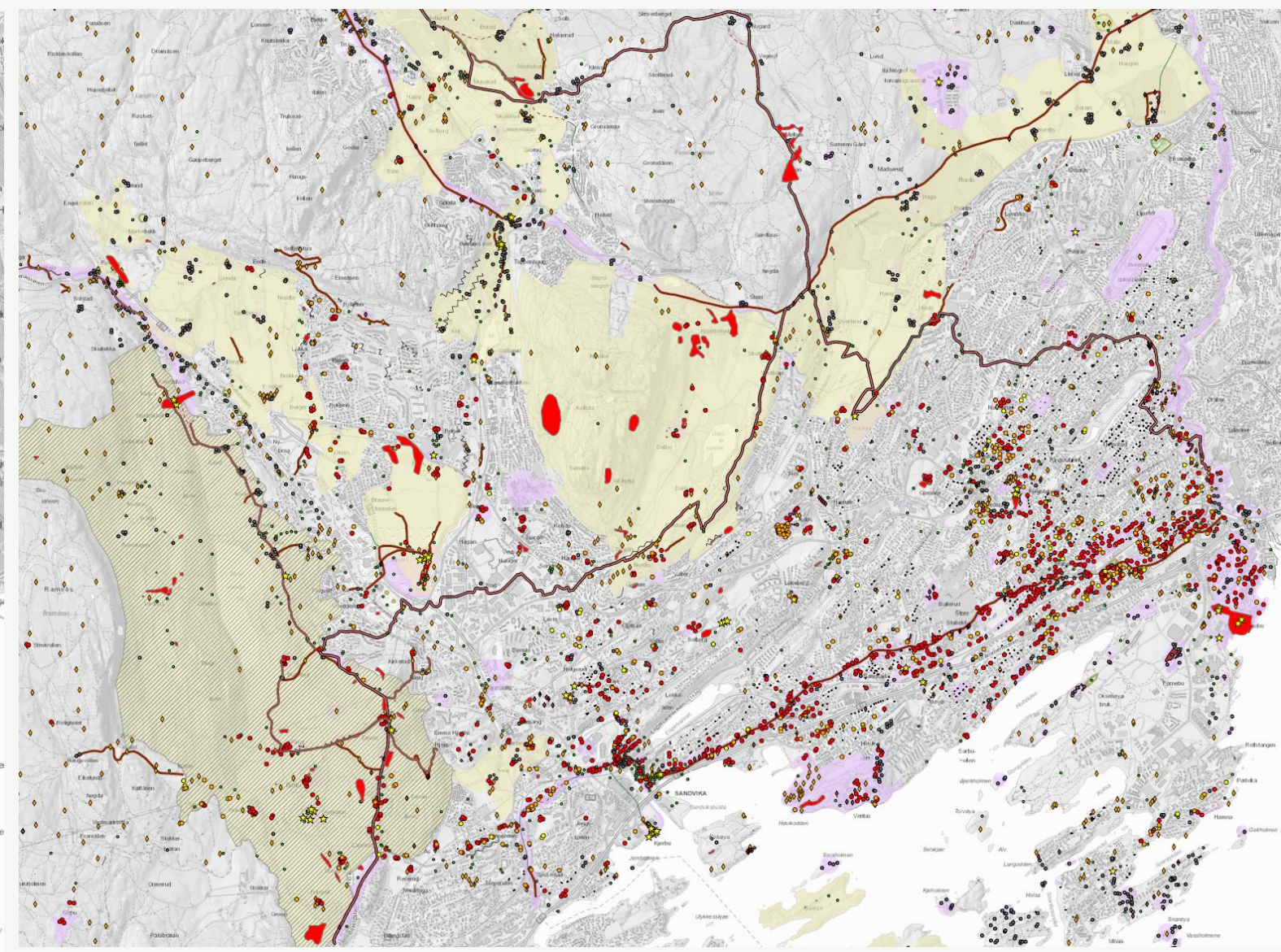
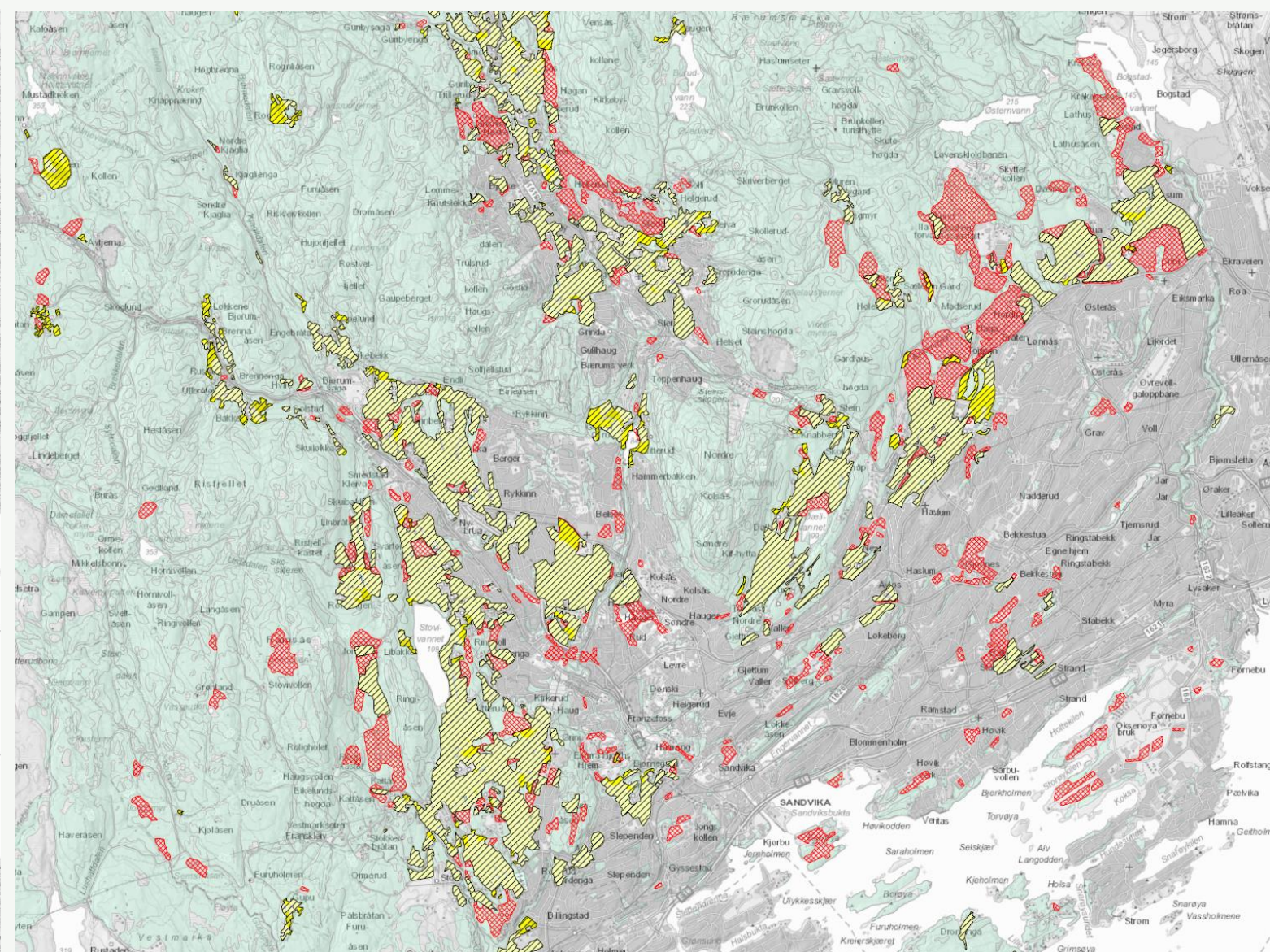
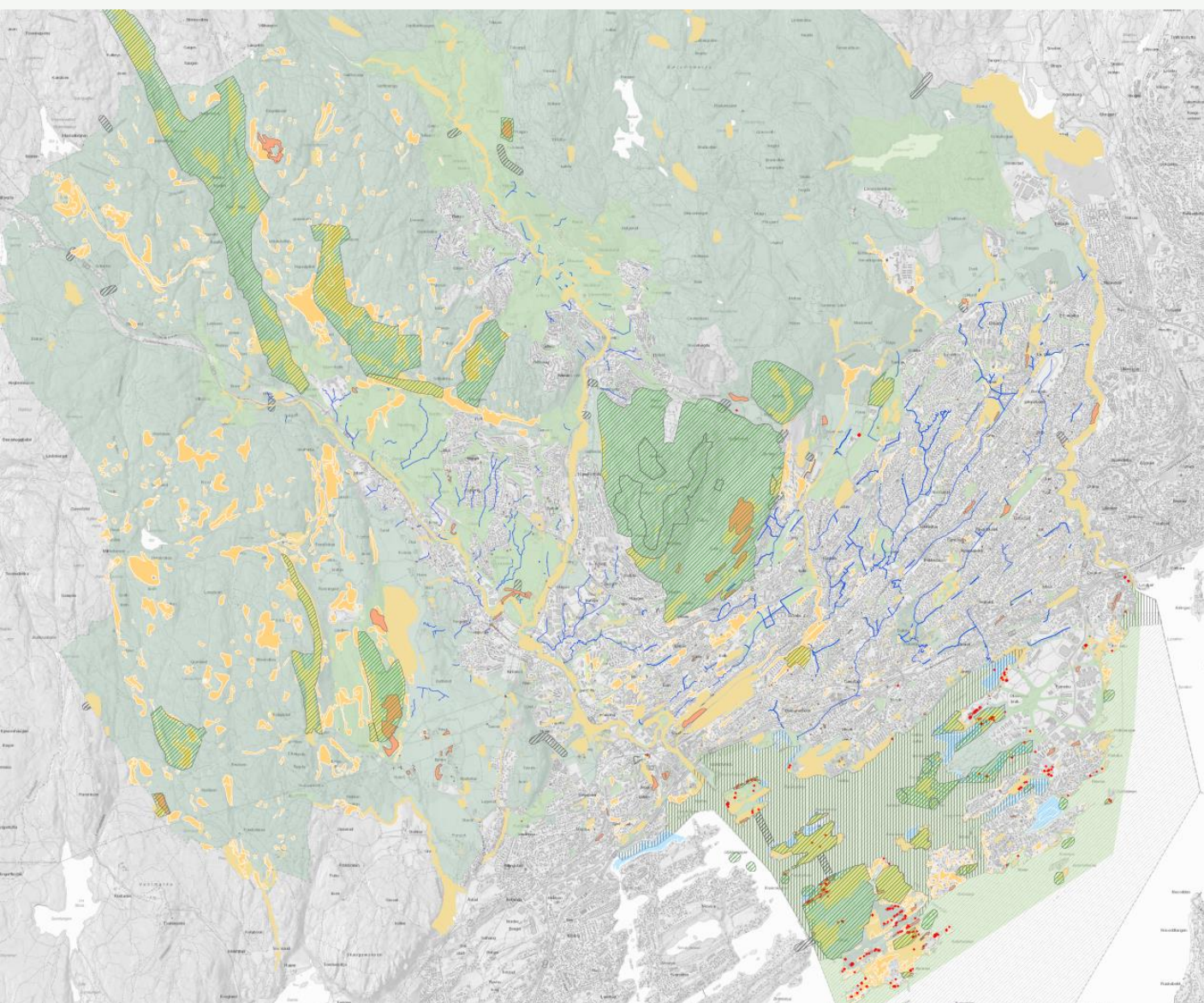


Samlet vurdering

- ▶ Generelt dårlig miljøtilstand i Oslofjorden
- ▶ Samlet miljøbelastning er høy
- ▶ Hensynet til allmennhetens tilgang til fjorden
- ▶ Permanent utvidelse av småbåthavner anbefales ikke i denne revisjonen

- ▶ Midlertidige løsninger for omplassering av båter i byggeperioden på Lakseberget håndteres utenom KPA
- ▶ Utredning i KPA gir godt grunnlag for vurdering av midlertidige løsninger





Nye temakart med verdivurdering for

- Naturverdier
- Dyrka og dyrkbar mark
- Kulturminner

Temakartene ligger til grunn for

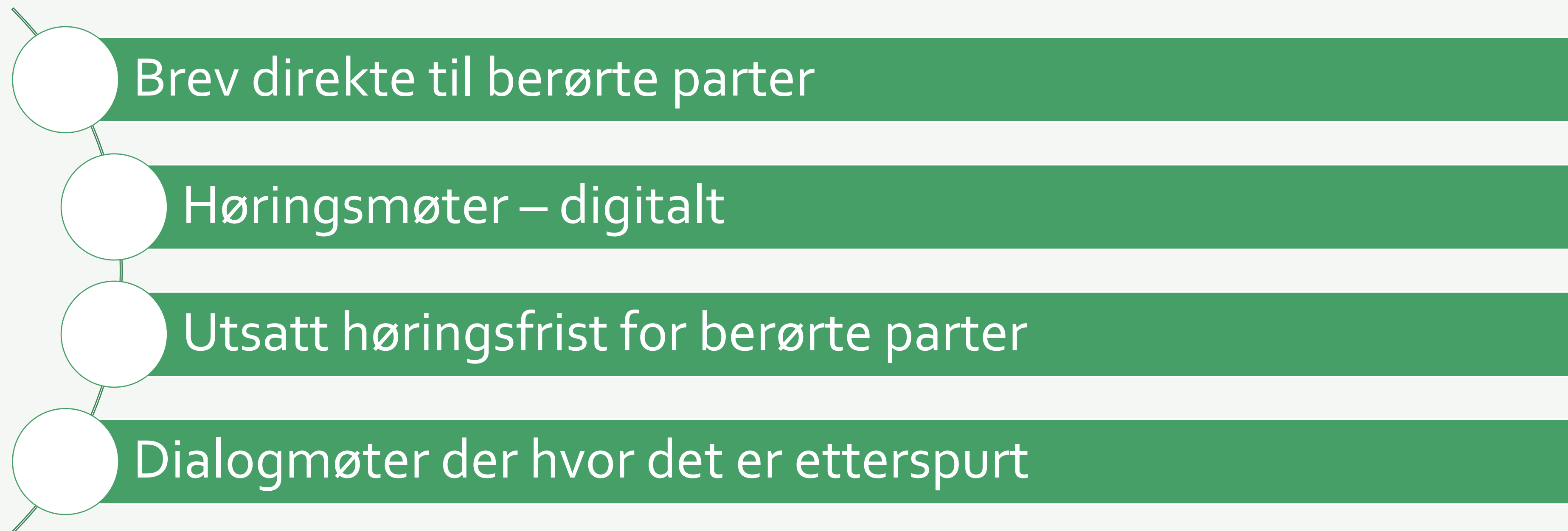
- Endringer i arealbruk og hensynssoner
- Kommuneplanens bestemmelser

Fra byggeformål til «grønne» formål

- ▶ Større ubebygde naturområder
 - ▶ Regulert til grønnstruktur/LNF
 - ▶ Utvalgte naturtyper
 - ▶ Fulldyrka arealer
-
- ▶ Antall områder totalt **26**



Prosess



Innsigelser

1. Vekst, senterstruktur og utnyttelse
2. Alternativ 2 for parkeringsnorm
3. Avtjerna avsettes som utbyggingsområde
4. Rykkinn som prioritert vekstområde
5. Brynsveien 88 – boligvekst utenfor prioriterte vekstområder
6. Dønskiveien 55 - boligvekst utenfor prioriterte vekstområder
7. Leif Larsens vei – konflikt mellom arealformål og utvalgt naturtype
8. Forslåtte alternativer til småbåthavn – mangelfullt beslutningsgrunnlag og prioritering
9. Definisjon av plasskrevende varer
10. Planbestemmelse 13.6 – kantsone
11. Manglende inntegning i plankart, konsekvensutredning og ROS for utvidelse av Strand småbåthavn
12. Endringer i arealplankart og manglende konsekvensutredning Granfoss og Teleplan



Innsigelser som er frafalt (løst)

Statsforvalteren har trukket følgende innsigelser:

- ▶ **Manglende inntegning i plankart, konsekvensutredning og ROS for utvidelse av Strand småbåthavn**
 - ▶ KU og ROS er gjennomført
- ▶ **Endringer i arealplankart og manglende konsekvensutredning Granfoss og Teleplan**
 - ▶ KU og ROS er gjennomført
- ▶ **Leif Larsens vei – konflikt mellom arealformål og utvalgt naturtype**
 - ▶ Plankartet er endret og er ikke lenger i konflikt med naturtypen
- ▶ **Brynsveien 88 – boligvekst utenfor prioriterte vekstområder**
 - ▶ Statsforvalteren har etter ny vurdering trukket innsigelsen



Innsigelser som KD anbefaler imøtekommet

Rykkinn som prioritert vekstområde

- ▶ Kommunedirektøren anbefaler at man ikke legger inn vekst på Rykkinn i påvente av *Strategisk plan for Vestre Bærum*

Planens bestemmelser punktene 19.2.2 og 19.2.3 – utnyttelse og funksjonsblanding (Statsforvalter)

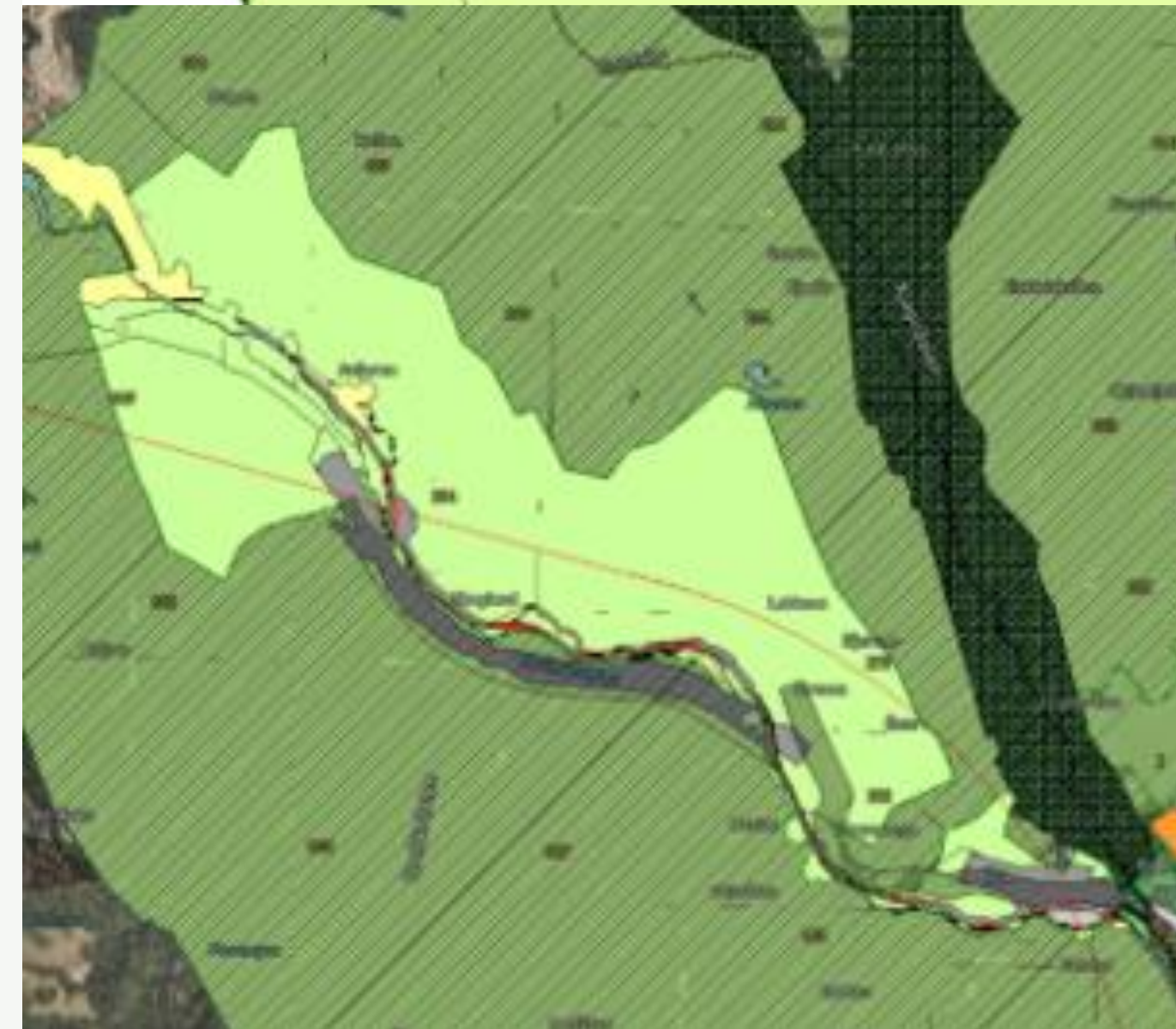
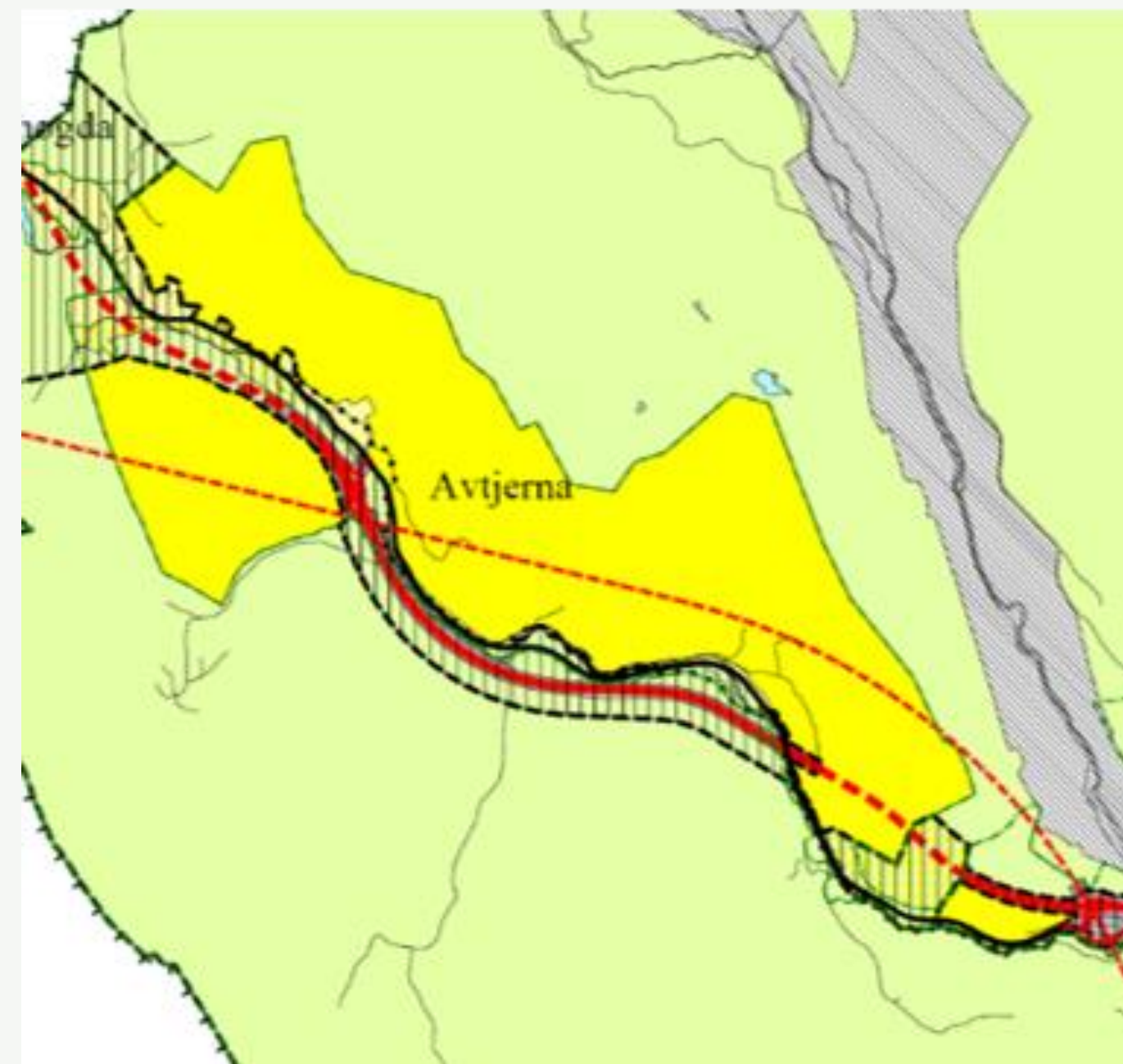
- ▶ Kommunedirektøren anbefaler å stryke «*moderat utnyttelse*» og «*hovedvekt av boliger*» fra disse bestemmelsene

Alternativ 2 for parkeringsnorm

- ▶ Kommunedirektøren anbefaler alternativ 1

Avtjerna avsettes som utbyggingsområde

- ▶ Kommunedirektøren anbefaler at Avtjerna beholdes som LNFR



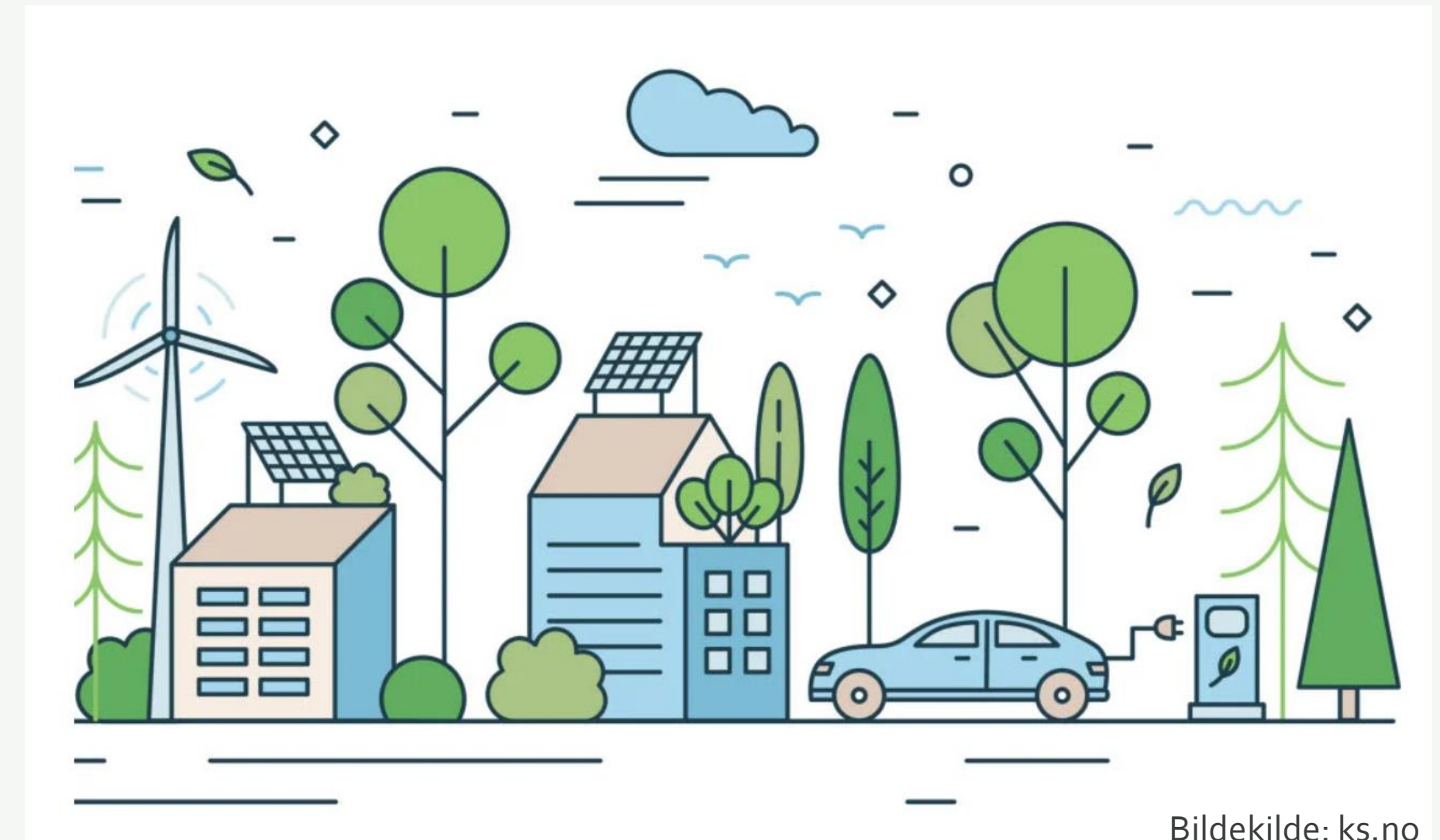
Innsigelser som anbefales imøtekommet

- ▶ **Dønskiveien 55 - boligvekst utenfor prioriterte vekstområder**
 - ▶ Kommunedirektøren anbefaler at man ikke legger inn vekst ved Dønskiveien i påvente av *Strategisk plan for Vestre Bærum*
 - ▶ *Behov for ytterligere vurderinger av natur og forurensning*
- ▶ **Planbestemmelse 13.6 – kantsone**
 - ▶ Kommunedirektørens anbefalte forslag til ny formulering evt. Kan man vedta Statsforvalterens presisering av bestemmelsen
- ▶ **Forslåtte alternativer til småbåthavn – mangelfullt beslutningsgrunnlag og prioritering**
 - ▶ Kommunedirektøren anbefaler ingen utvidelse



Ikke løste innsigelser (per d.d.)

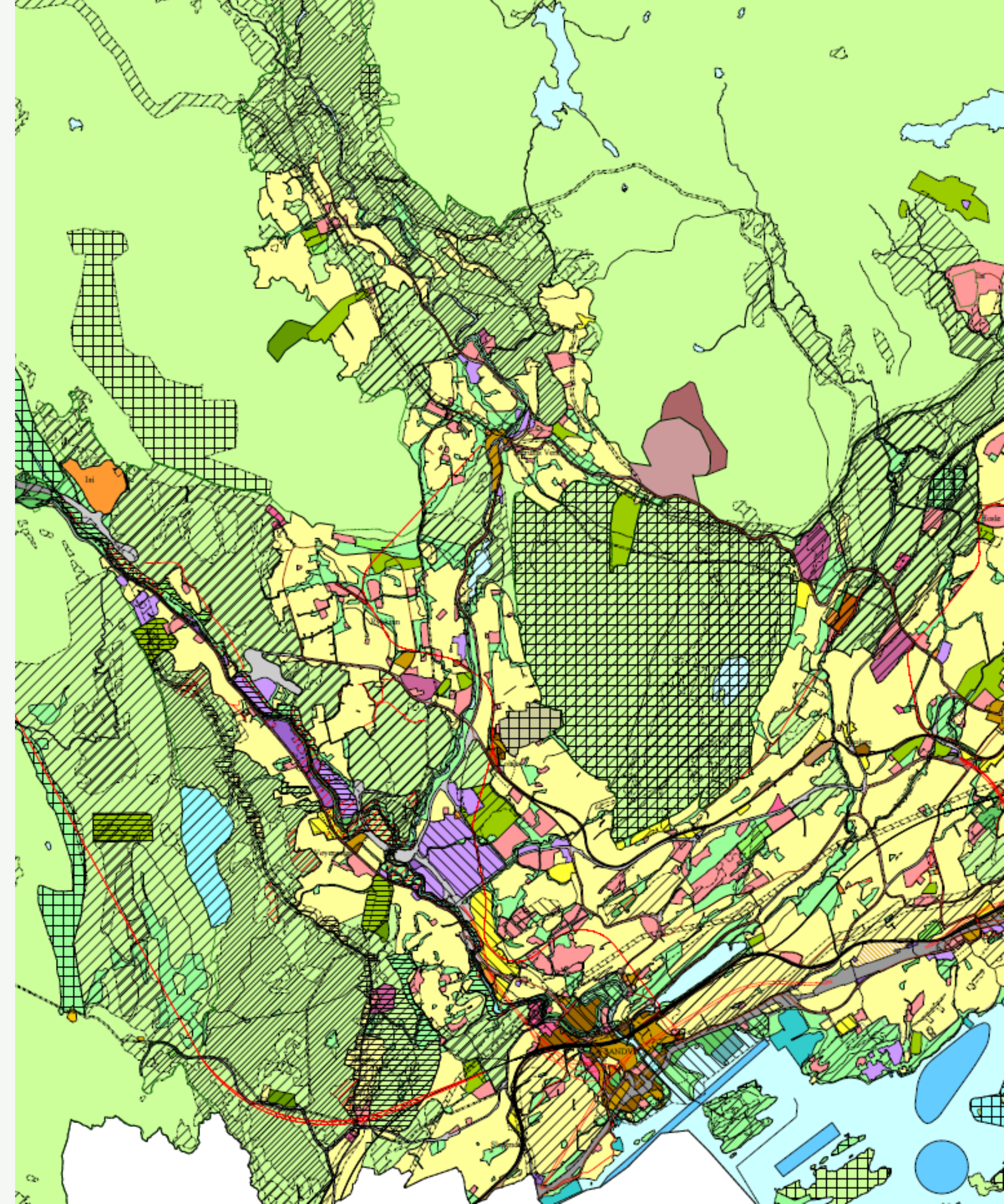
- ▶ **Definisjon av plasskrevende varer**
 - ▶ Her har SVV trukket innsigelsen, forutsatt at endret bestemmelse vedtas, man har ikke kommet i mål med dialog med Viken
- ▶ **Vekst, senterstruktur og utnyttelse**
 - ▶ Her er man ikke kommet i mål med dialogen med Viken



Bildekilde: ks.no

Innsigelser vs. vedtak

- ▶ Vedtak som myndighetene har innsigelse til – innsigelsen står
- ▶ Vedtak i tråd med kommunedirektørens anbefaling – de fleste innsigelsene frafaller
- ▶ Dersom innsigelsen fremdeles står – unntas rettsvirkning
- ▶ Resten av planen kan egengodkjennes



Vestre Bærum

- Oppfølgingsoppgave
- Strategisk plan
- Synliggjøre utviklingsmuligheter
- Avklare planbehov
- Samarbeid med Arkitekthøgskolen
- Seminar 23.mai

