

Dagens agenda

Tidspunkt	Tema
12.00-12.05	Velkommen v/ Jannike Hovland
12.05- 14:00	Kommuneplanen som styringsverktøy – Plan- og bygningsloven og skillet mellom juss og politikk Ved Fredrik Holth og Nikolai K. Winge
14.00-14.15	Pause
14.15-15.00	Diskusjon og spørsmål
15.00- 15.15	Pause
15.15-15.35	Befolkningsvekst og økonomisk bærekraft, erfaringer fra arbeidet med Langsiktig driftsanalyse og investeringsplan (LDIP) V/ Atle Thorud
15.35-16.45	Diskusjon og spørsmål
15.45-16.15	Vekstpotensial og styring av vekst v/ Kristin Siem Utne og Elise Alfheim
16.15-16.45	Diskusjoner og spørsmål
16.45-17.00	Oppsummering av dagen



BÆRUM
KOMMUNE

Vekstpotensial og styring av vekst

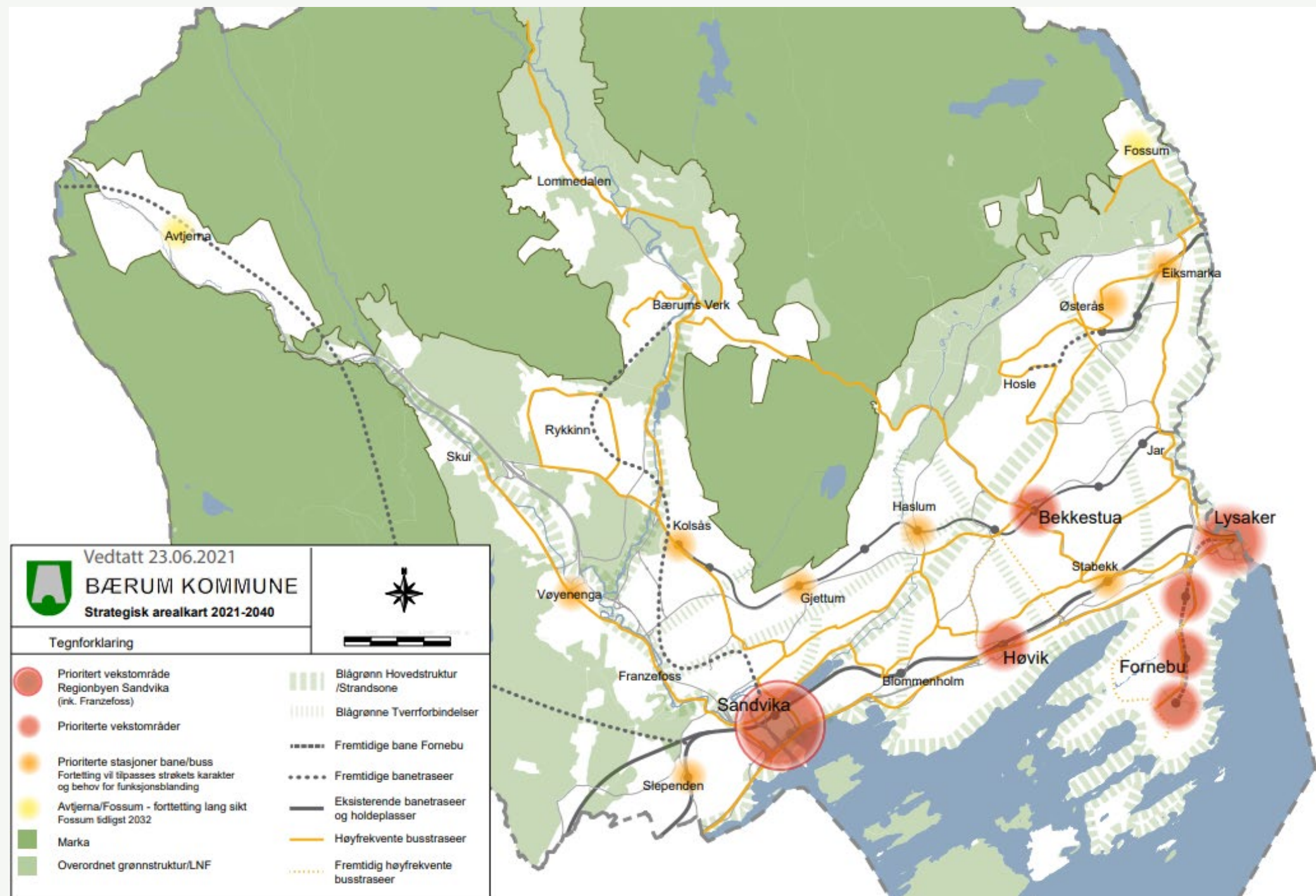
25. januar 2022

Elise Alfheim og Kristin Siem Utne

Sammen skaper vi fremtiden

MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

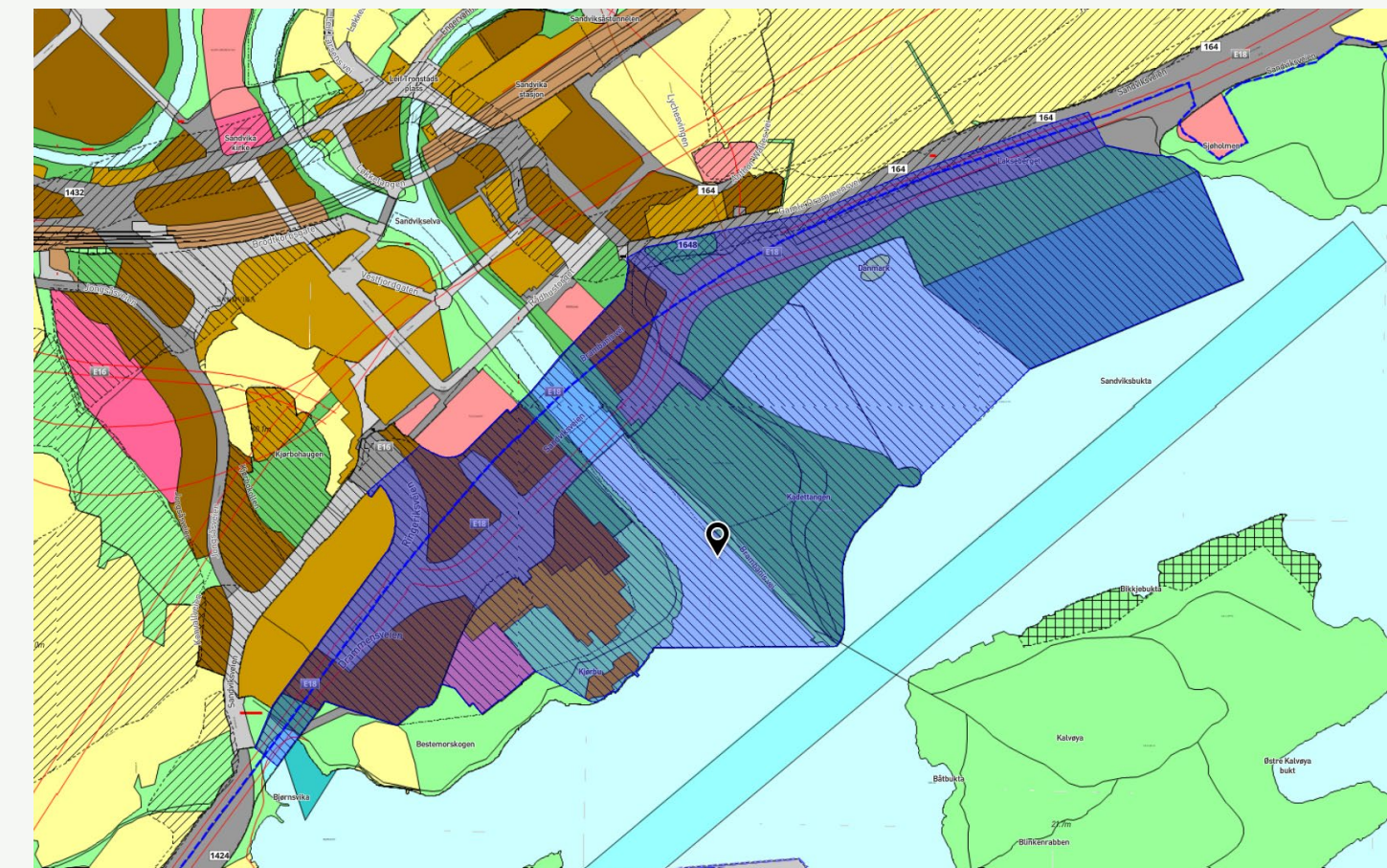
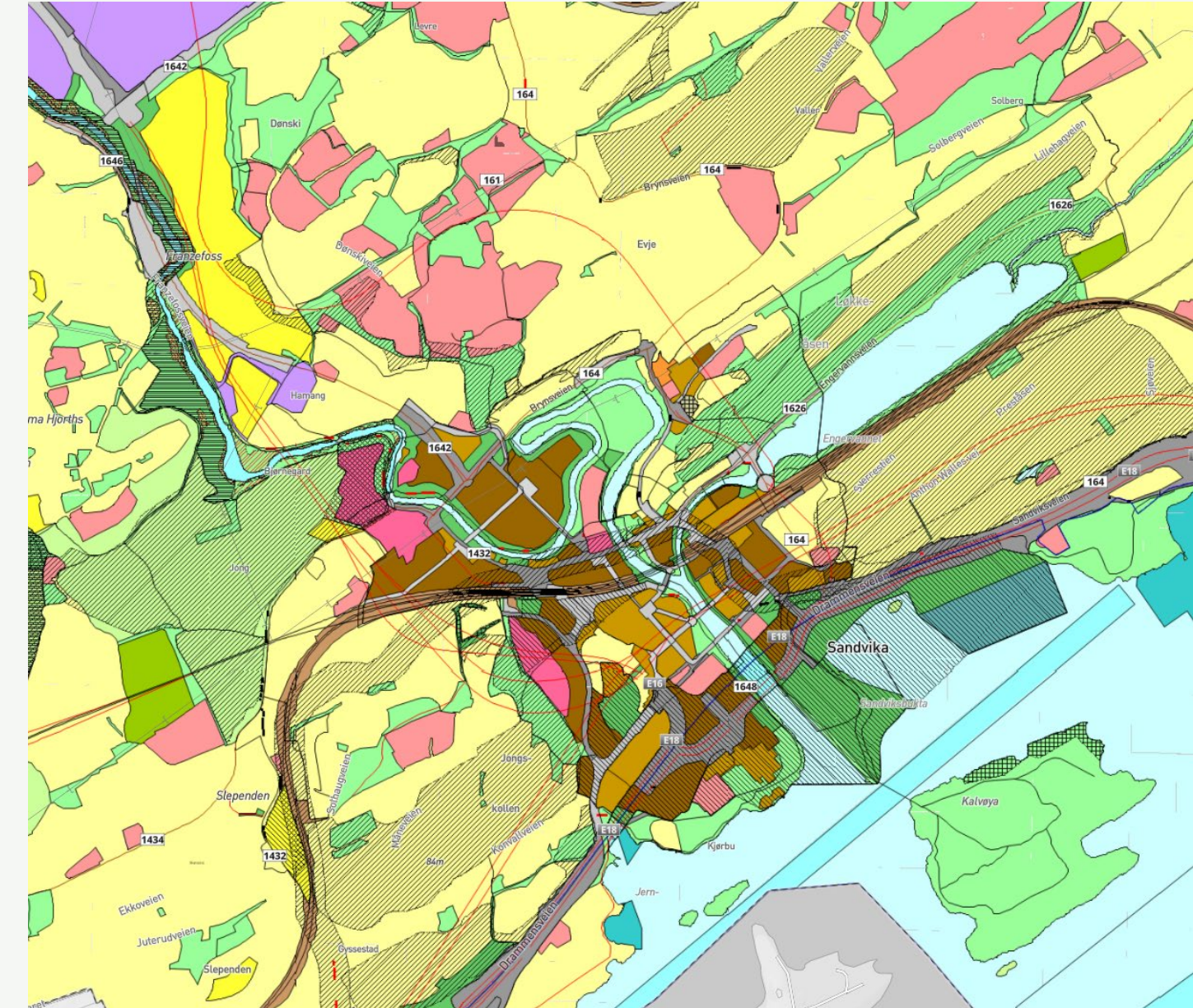
Arealstrategien angir vekstområdene og setter føringer for kommende utvikling



- ▶ Med fokus på en rekke tema, bl.a.:
- ▶ Kortreist dagligliv
- ▶ Transformasjon av allerede bebygde arealer
- ▶ Blågrønne strukturer
- ▶ Kulturminner og – miljø
- ▶ Naturmangfold
- ▶ Ny utbygging skal gi kvalitativ merverdi
- ▶ Flexibilitet og robusthet i utviklingen
- ▶ Variasjon i boformer, boligtypologi og – størrelser

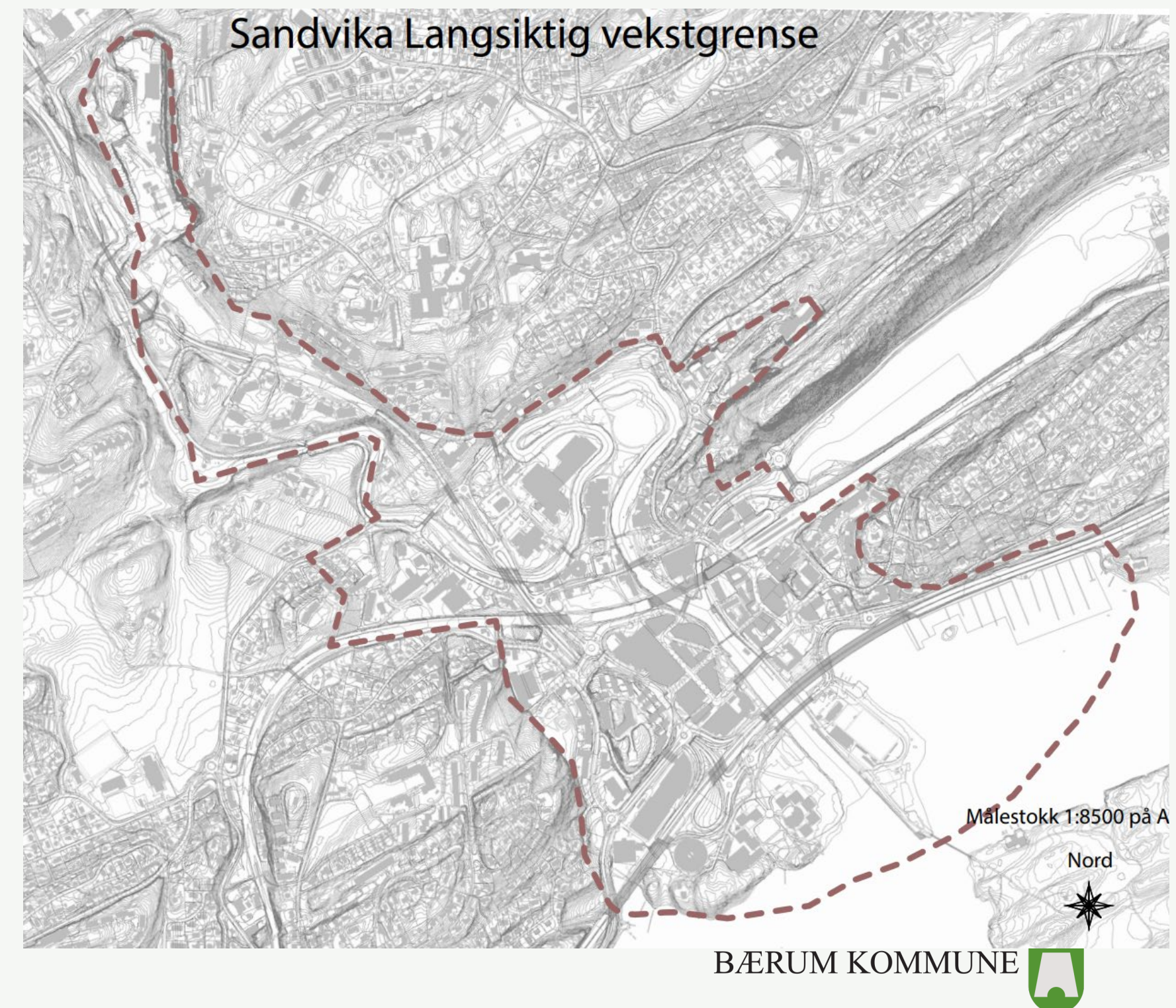
Hvordan angir dagens KPA av føringer for vekst?

- ▶ *Intensjon fra forrige arealstrategi som er konkretisert i gjeldende kommuneplan;*
 - ▶ *Styre mesteparten av veksten til hovedutbyggingsretningene Fornebu, Sandvika, Lysaker, Bekkestua, Høvik og Fossum*
- ▶ **I plankartet er dette konkretisert gjennom:**
 - ▶ Fremtidig arealformål - bebyggelse (mørk farge)
 - ▶ Krav om felles plan for større områder
- ▶ **Bestemmelser og planbeskrivelse**
 - ▶ Senterhierarki med kriterier for funksjonssammensetning og «høy tetthet» ved boligbygging



Vekstgrensene – hvilken rolle har disse?

- ▶ **Er ikke juridisk bindende**
 - ▶ - og har vært gjenstand for en del diskusjon og uklarheter, og samtidig gitt noen forventninger i lokalmiljøet/ blant utbyggere
- ▶ **Hensikt** – langsiktig vekstgrense (for vekst ut over gjeldende planperiode) hvor veksten i gjeldende planperiode er konkretisert i KPA gjennom
 - ▶ fremtidig arealformål og/eller
 - ▶ krav om felles plan



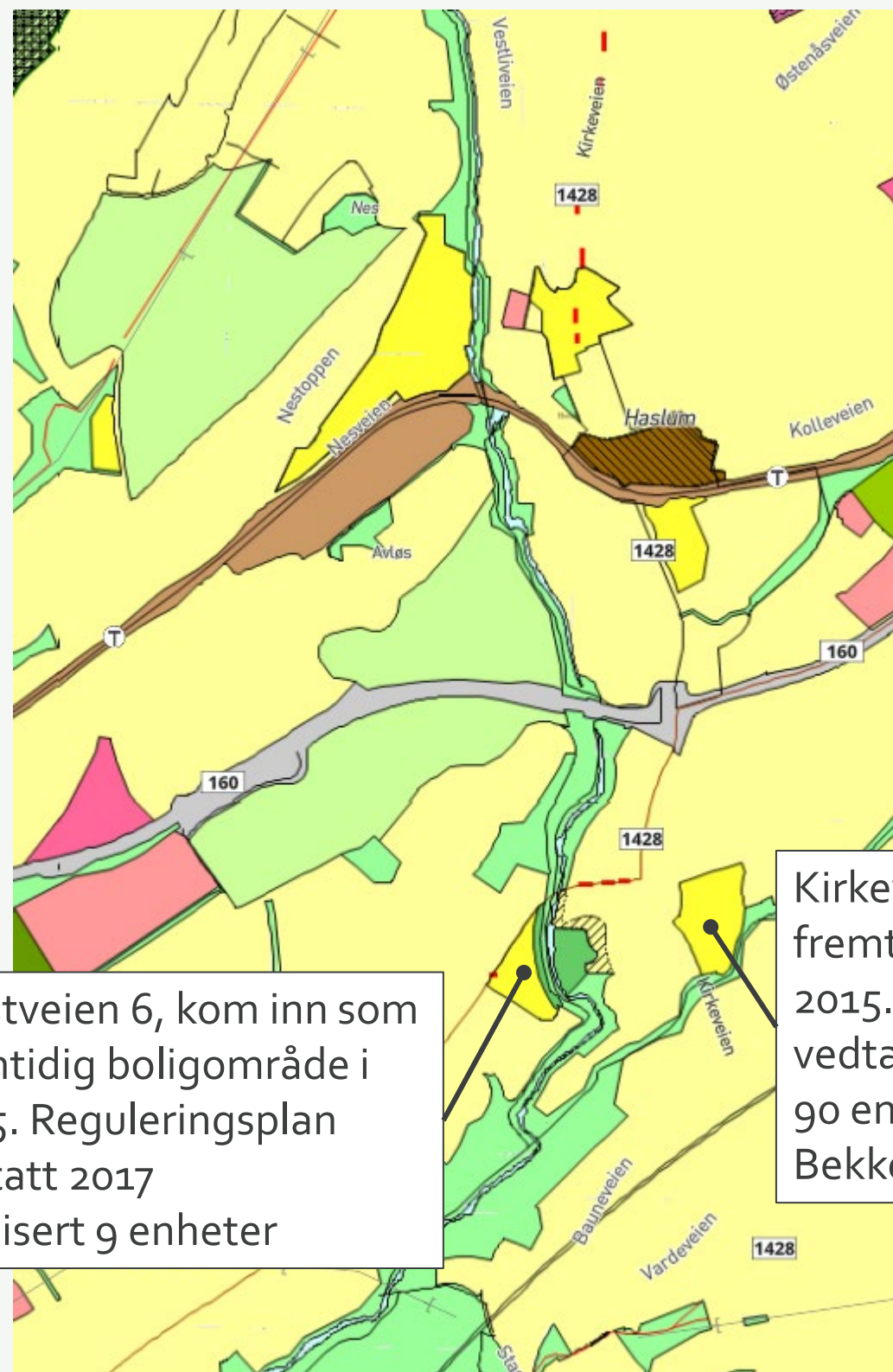
Praksis for styring av vekst etter gjeldende KPA

Planinitiativ styres i hovedsak etter framtidig formål i KPA

- ▶ For eksempel avvises planinitiativ som hovedregel der området er avsatt som Eksisterende boligformål (lys gul)

Arealer angitt med fremtidig formål

Utenfor vekstområdene



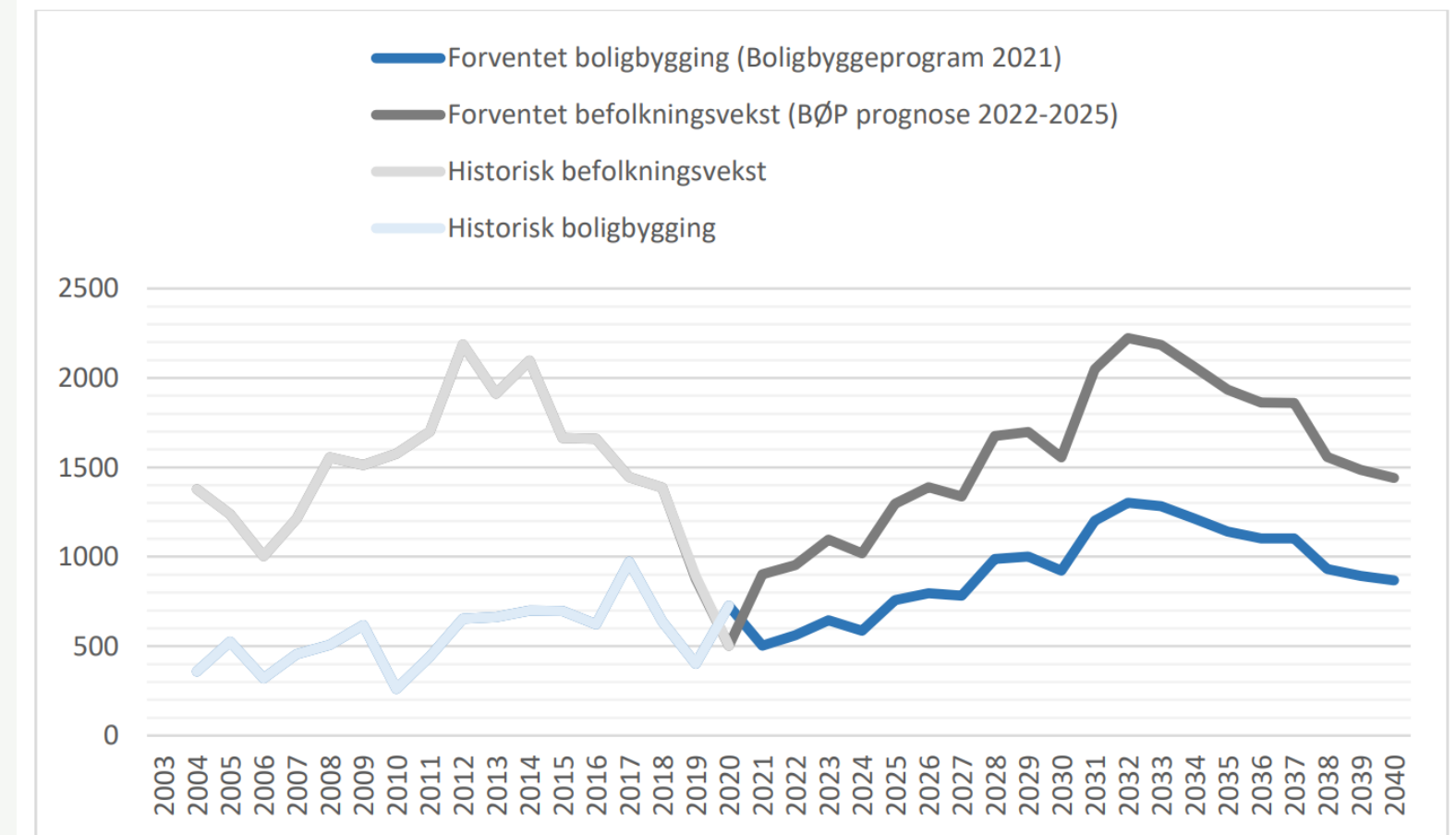
Prestveien 6, kom inn som fremtidig boligområde i 2015. Reguleringsplan vedtatt 2017
Realisert 9 enheter

Kirkeveien 59, kom inn som fremtidig boligområde i 2015. Reguleringsplan vedtatt 2018. Ikke realisert
90 enheter, rekkefølgekrav Bekkestua skole

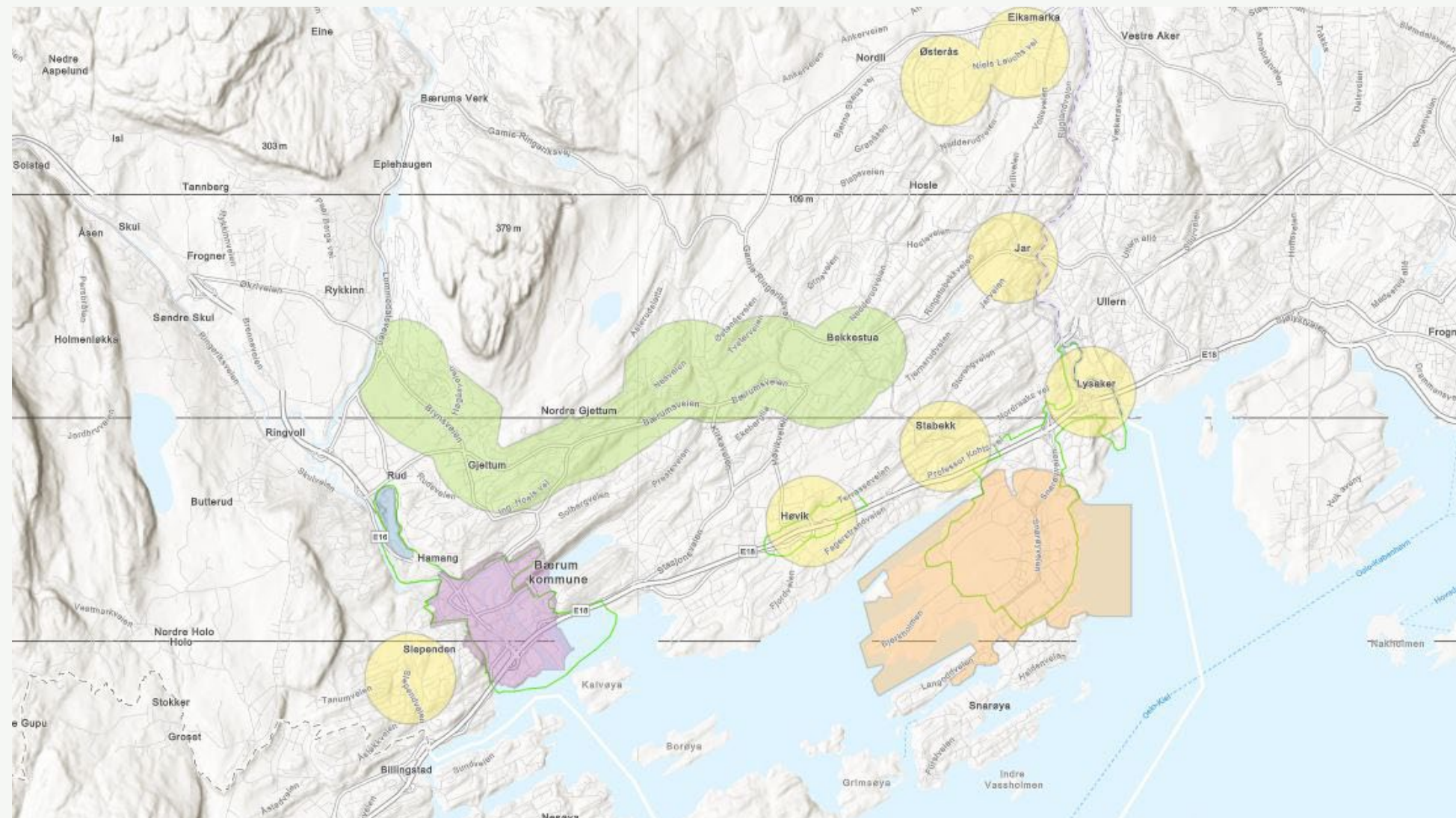
- ▶ En rekke områder ligger som fremtidig boligformål i gjeldende plan også utenfor vekstområdene
- ▶ Dette er i stor grad områder som er videreført fra 2015-planen

Erfaringstall vekst

- ▶ Årlig boligbygging de siste 5 år
- ▶ i underkant av **700 boliger**
(stor variasjon fra år til år)



Figur 8: Viser historisk og forventet årlig boligbygging og befolkningsvekst fra 2003 til 2040. Kilde: Befolkningsprognose LDIP (Kompas) og oversikt over forventet boligbygging, utarbeidet av kommunens planavdeling.



Boligvekst innenfor og utenfor fortetningsområdene i perioden 2000- 2020

Periode	Innenfor fortetningsområdene		Utenfor fortetningsområdene	
	Andel av boligbygging		Andel av boligbygging	
	Småhus	Blokk	Småhus	Blokk
2000- 2014	8 %	42 %	30 %	20%
2015- juni 2020	6 %	55 %	16 %	23 %

Fordeling av vekst utenfor knutepunkt (2015-2020)

	Andel av total fortetting
All fortetting utenfor vekstområdene (blokk og småhus)	39%
Andel fortetting ved blokk utenfor vekstområdene	23%
Andel fortetting ved småhus utenfor vekstområdene	16%
Småhusfortetting – felt	10%
«Eplehagefortetting» (enkeltbygg)	6%

Eksempler på Småhusfortetting ved felt/mer enn 4 enheter

Av småhus bygget i perioden 2015-2020

Vøyenenga sentrum

Regulert 2012 – Bygget 2020 (37 enh.)



Rykkinn vest

Regulert 2012 – Bygget 2018 (10 enh.)



Hovedandelen av vekst utenfor vekstområdene kommer i hovedsak som **planetterslep**

Forventet vekst fremover

Anslått vekst frem til 2040

Tall hentet fra kommunens langsiktige driftsanalyse og investeringsplan (LDIP)

- ▶ **Boligvekst ca.17 000 boliger frem til 2042 (underkant av 800 boliger per år)**
- ▶ Befolkningsvekst på ca. 39 000 (2040) – boligbygging og boligsammensetning en av premissene for denne veksten
- ▶ Befolknings*sammensetning* vel så viktig
- ▶ Arbeidsplassvekst: 715- 850 per år (arbeidsplass- og besøksintensive)

Hva ligger innenfor rammene av gjeldende KPA?

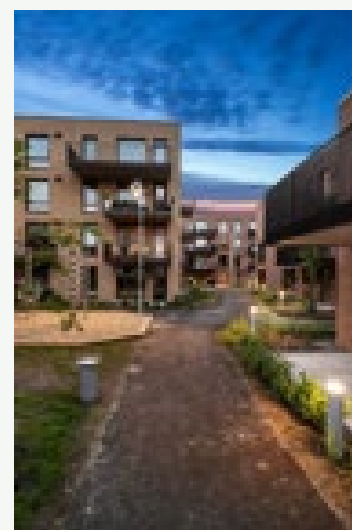
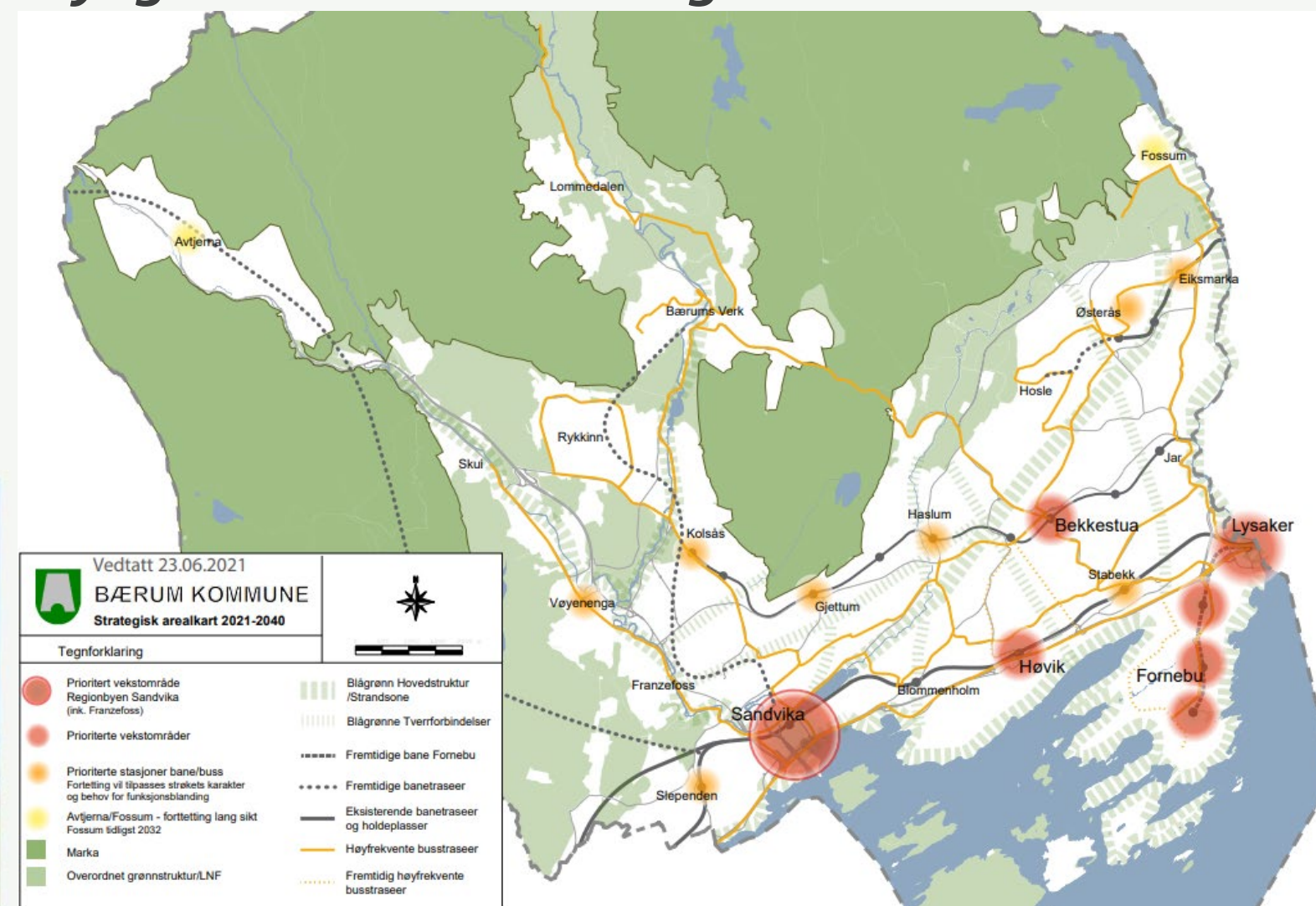
Beregnet vekstpotensialet i prioriterte områder

- ▶ Arealer avsatt til
 - ▶ Formål bolig/sentrum **framtidig**
- ▶ *Moderat* og *Høy* utnyttelse (100-150% BRA)
- ▶ «Liten» og «stor» bolig (70-100kvm per bolig)
- ▶ Fordeling bolig/ næring

Sentrumsområder i dagens KPA

Bysenter	Områdesenter	Lokalsenter	Knutepunkt
Sandvika Lysaker	Bekkestua Fornebu Kolsås	Borums Vork Rykkinn Stabekk Eiksmarka Høvik	Østerås Haslum Vøyenenga Fossum
			Gjettum Jar Slepende n Østerås (T-bane)

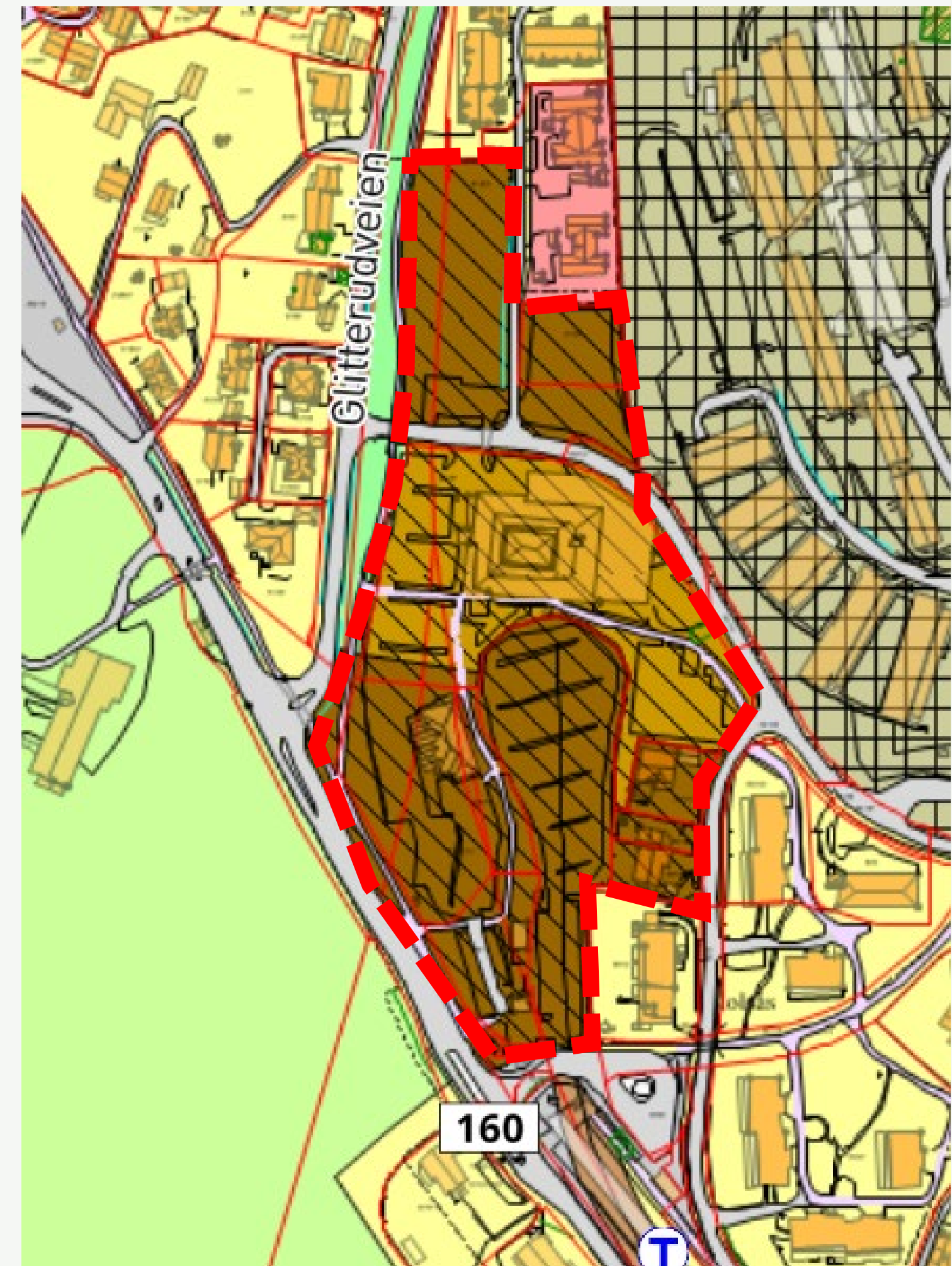
Nylig vedtatt arealstrategi



For eksempel fant vi..

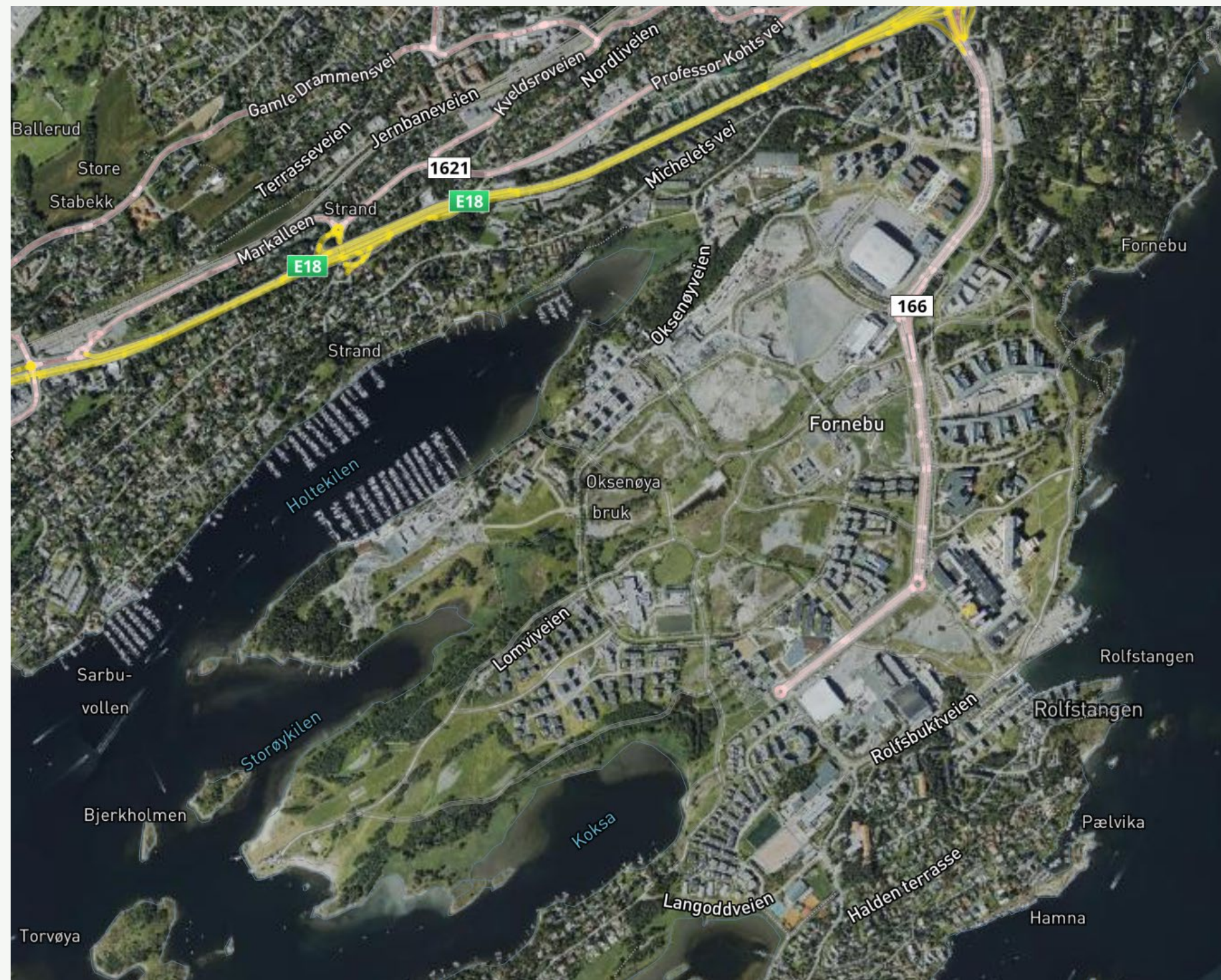
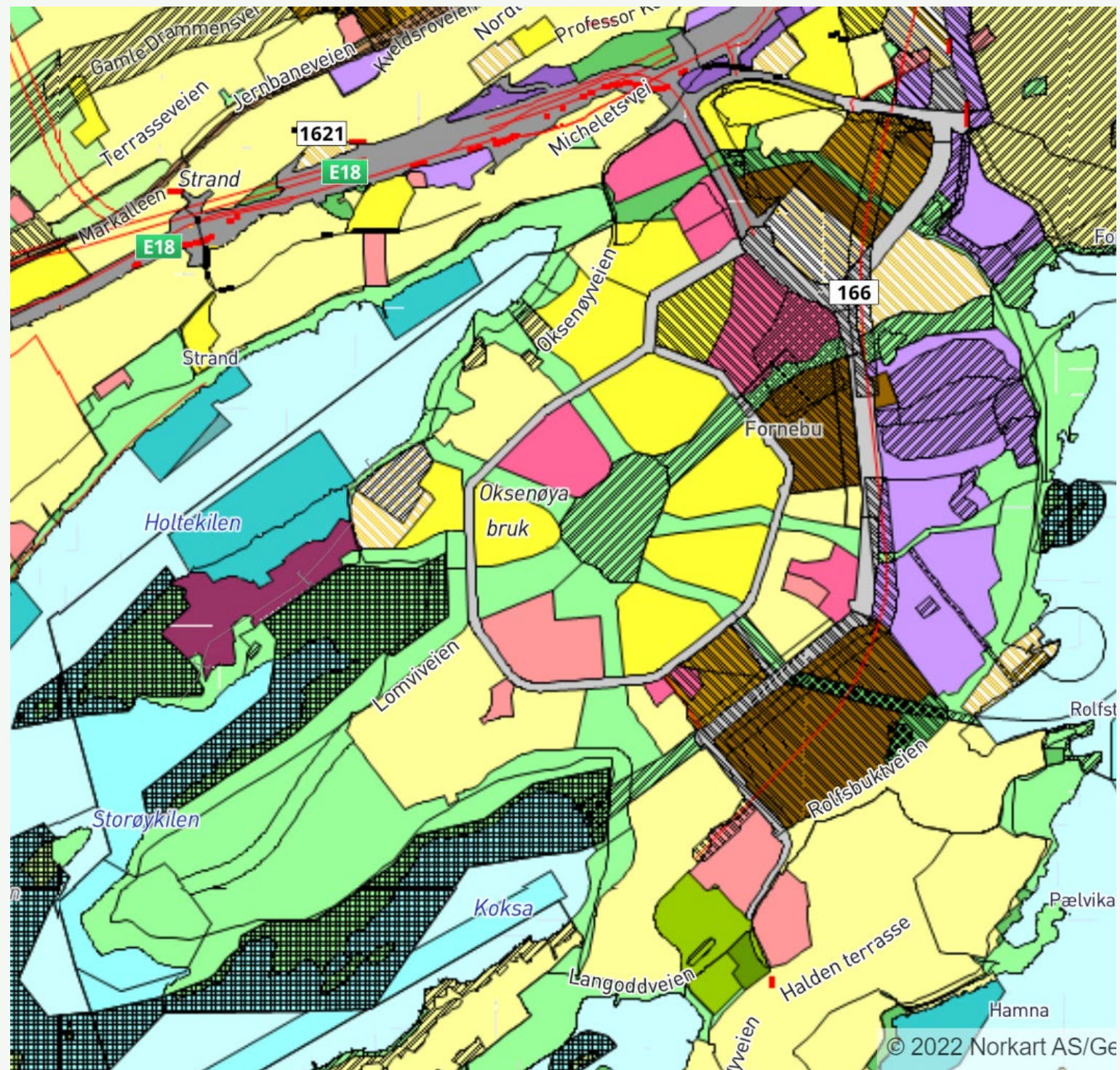
Kolsås

- ▶ Dersom disse arealene utvikles....
- ▶ Potensial for 300-700 boliger?



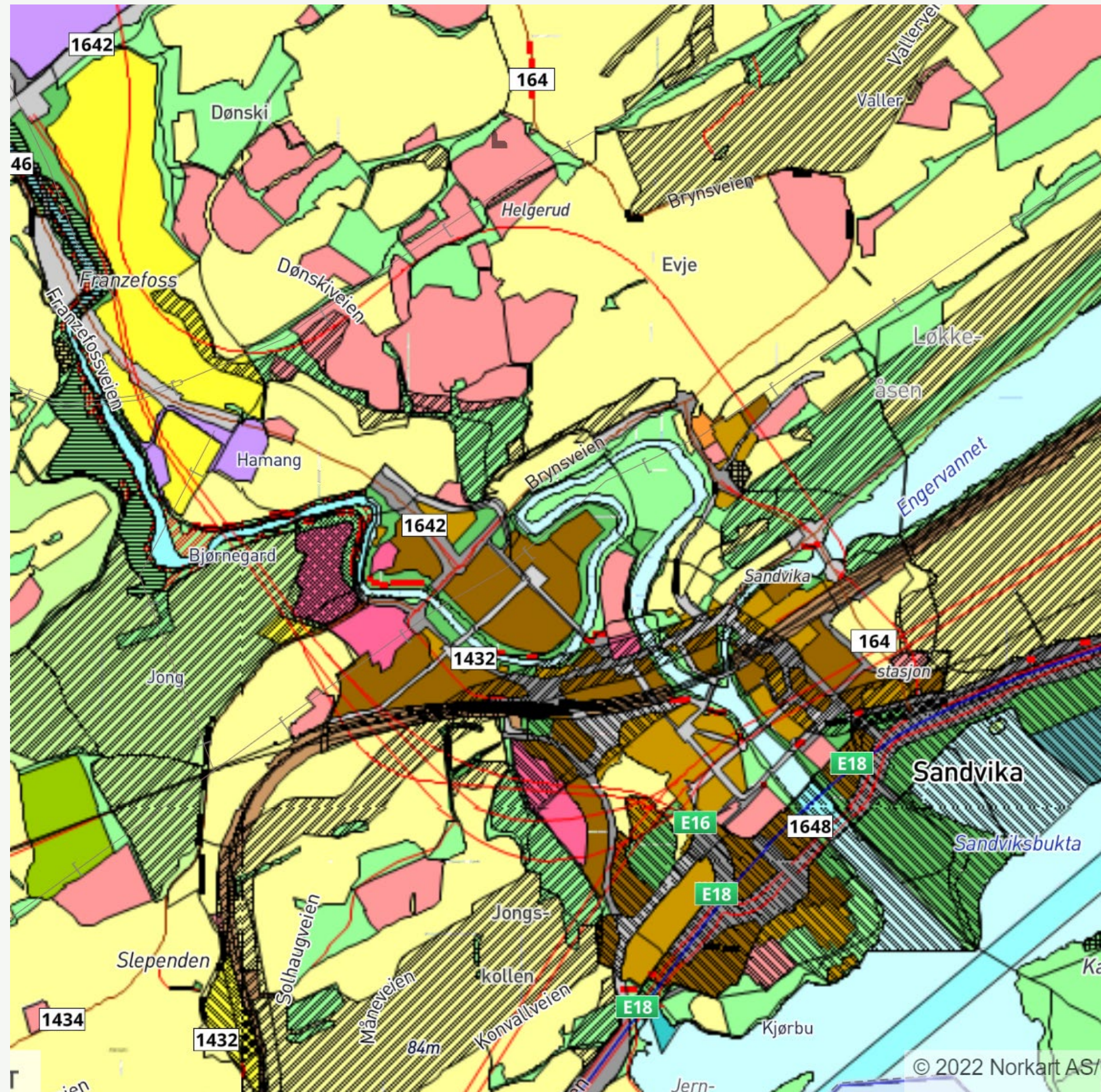
Fornebu alene...

Potensial for over 8000 boliger



Sandvika – regionalt knutepunkt og en attraktiv kultur- og regionby

Potensial for over 5000 boliger



- ▶ Sandvika Øst
- ▶ Sjøfronten
- ▶ Hamang
- ▶ Industriveien
- ▶ Franzefoss
- ▶ Sandvika Vest/ Jongskollen

Beregnet potensial viser at....

- ▶ Dagens kommuneplan dekker (med stor usikkerhet mht gjennomføring) antatt bolig-/befolkningsvekst
 - ▶ Ca. **17000** boliger innenfor prioriterte vekstområder, ca. **3000** for prioriterte stasjoner
- ▶ Erfaring viser at alt utviklingspotensial ikke kommer til realisering
 - ▶ Mye av potensialet har ligget gjennom flere kommuneplanrevisjoner uten å ha blitt realisert
 - Planlegging til realisering tar tid
 - ▶ **Det kan være lurt med «buffer» og handlingsrom i kommuneplanen**
 - sikrer fleksibilitet
 - ▶ Bidrar til å styrke bærekraftpotensialet til kommunen

Kommunal bærekraft

- ▶ Utbygging må underbygge kommunens investeringer
 - ▶ For eksempel ved bygging av ny skole – behov for tilstrekkelig boligbygging for å unngå «tomme» lokaler
- ▶ Befolknings sammensetning må sikre arbeidskraft og «motvekt» til eldrebølgen



FOTO: Bærum kommune.

Arealstrategiene peker også på kvaliteter



FOTO: Bærum kommune.

- ▶ Kortreist hverdagsliv
 - ▶ Funksjonsmix i nærmiljøet
 - ▶ Boligvariasjon –
boligskifte i eget nærmiljø
- ▶ Utviklingsoptimisme
 - ▶ Investeringsvilje

Kvalitet – stedsutvikling – transformasjon

Vekst er også utvikling og bærekraft – kvalitet og stedsutvikling



FOTO: Bærum kommune.

- ▶ Identitet og stedspesifikke kvaliteter
- ▶ Transformasjon og gjenbruk
 - ▶ Framfor nedbygging av jomfruelig mark

Oppsummering – forhold til vekst

Veksten kan skje i tråd med premissene i arealstrategien

- ▶ **Hvor**
 - ▶ Styre **hoveddelen** av veksten til prioriterte områder – gir forutsigbarhet
 - ▶ Både ved å legge til rette for utvikling **og** sikre arealreserver i et lengre tidsperspektiv
- ▶ **Hvordan**
 - ▶ Tydelighet rundt krav til kvalitet, transformasjon, behov for fleksibilitet og variasjon i bygg, omgivelser og boliger
 - ▶ Bruke rekkefølgebestemmelser for å styre hvilke områder som utvikles når
 - ▶ For eksempel skolekapasitet
 - ▶ Grønn mobilitet
- ▶ **Sikre framtidig handlingsrom gjennom arealdelen**

Bærum har attraktive byer og tettsteder

Tilrettelegge for høy utnyttelse i prioriterte vekstområder

Stille krav om boligvariasjon i boformer, boligtypologi og -størrelser som imøtekommer fremtidige behov.

Kortreist dagligliv med gangavstand til hverdagstilbud som handel, skole, barnehage, fritids- og rekreasjonsområder og kollektiv

Sikre stedlige kvaliteter ved å ta vare på kulturminner og -miljø

Videreutvikle Sandvika som kultur- og regionby, med en attraktiv sjøfront og god tilgjengelighet til fjord og elver

Sikre, styrke og reetablere naturområder og verdier, vann og marint biologisk mangfold, jordvern, bærekraftige økosystemer og blågrønne strukturer

Utvikle Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bekkestua med mål om at de skal bli nullutslippsområder og areana for innovative og bærekraftige klimaløsninger

Ny utbygging som gir en kvalitativ merværdi for stedet og kommunens innbyggere

Vekstpotensial og styring av vekst