



BÆRUM
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2022-2042

1.gangs behandling

Terje Hansen – By- og områdeutvikling

16.06.2022

Sammen skaper vi fremtiden

MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

Fra målsetninger til plan og gjennomføring

Kommuneplan samfunnsdel

Målsetninger for samfunnsutvikling
Langsiktig arealstrategi

Kommuneplan arealdel

Konkretisering. Kart,
bestemmelser/retn.-linjer

Reguleringsplan

Detaljering, krav til
rekkefølge, kvaliteter,
utforming.

Byggesak

Gjennomføring av plan

Fysiske omgivelser



Kommuneplanens arealdel

Konkretiserer kommuneplanens samfunnsdel og klimastrategien



FNs BÆREKRAFTSMÅL

De tre bærekraftsdimensjonene er utgangspunktet for hovedmålene.

På samme måte som bærekraftsdimensjonene henger sammen og påvirker hverandre, må også kommuneplanens hovedmål ses i sammenheng for å lykkes med å utvikle Bærum til et mer bærekraftig samfunn.



HOVEDMÅL

1

I 2030 er direkte klimagassutslipp i Bærum redusert med 65 prosent eller mer ift. 2009. I 2050 er Bærum et lavutslippssamfunn.

2

I 2030 er Bærum etablert som en foregangskommune innen sirkulærøkonomi.

I 2030 har Bærum redusert indirekte klimagassutslipp og bidratt til langsiktig karbonlagring i naturområder.

3

I 2027 er Fornebu etablert som et nullutslippsområde.

Klimastrategien har fem satsingsområder som skal prioriteres.

Fra fossil til utslippsfri

Snu transporthierarkiet

Fremtidsrettede boliger og bygg

Klimaklokk ressursbruk

Fornebu som teknologisk spydspiss

Klima og miljømessig bærekraft

Bærumssamfunnet er klimaklokt

- ▶ Vi sparer grønne arealer
 - ▶ Løfter frem utvalgte naturtyper og kartlagte naturverdier
 - ▶ Tilbakefører arealer til LNFR / grønnstruktur
- ▶ Grønn mobilitet
- ▶ Tilbakeføring 840 da



Dragehodeblomstereng med Blodstorknebb, Foto: Terje Johannessen



Sosial bærekraft

I Bærumssamfunnet jobber vi sammen for å skape gode liv og like muligheter



- ▶ Vi møter boligbehovet
 - ▶ Aldringsvennlige samfunn
 - ▶ Kortreist hverdagsliv
 - ▶ Ulike boformer



SPG Scandinavian Property Group og TAG arkitekter er ansvarlig for skisseprosjektet Det gode nabolaget i Vallerveien 146.

Økonomisk bærekraft

Bærumssamfunnet er attraktivt og inkluderende



▶ Vekst og kvalitet

- ▶ Behovet for vekst tas i prioriterte vekstområder
- ▶ Veksten følger investeringer i sosial infrastruktur
- ▶ Senterstruktur
- ▶ Omgivelseskvaliteter for å bygge opp under gode nabolag og grønn mobilitet
- ▶ Merverdi til samfunnet



Planprosessen

- ▶ Oppstart (des.-20)
- ▶ Samfunnsdel (23.06.2021)
- ▶ Planprogram (15.12.21)
- ▶ Grovsiling arealinnspill (02.03.22)
- ▶ 1.gangsbehandling (juni/aug.-22)
- ▶ Høringsperiode (sept.-nov.-22)
- ▶ Gjennomgang av innspill
- ▶ Bearbeiding planforslag
- ▶ Vedtak (2023)

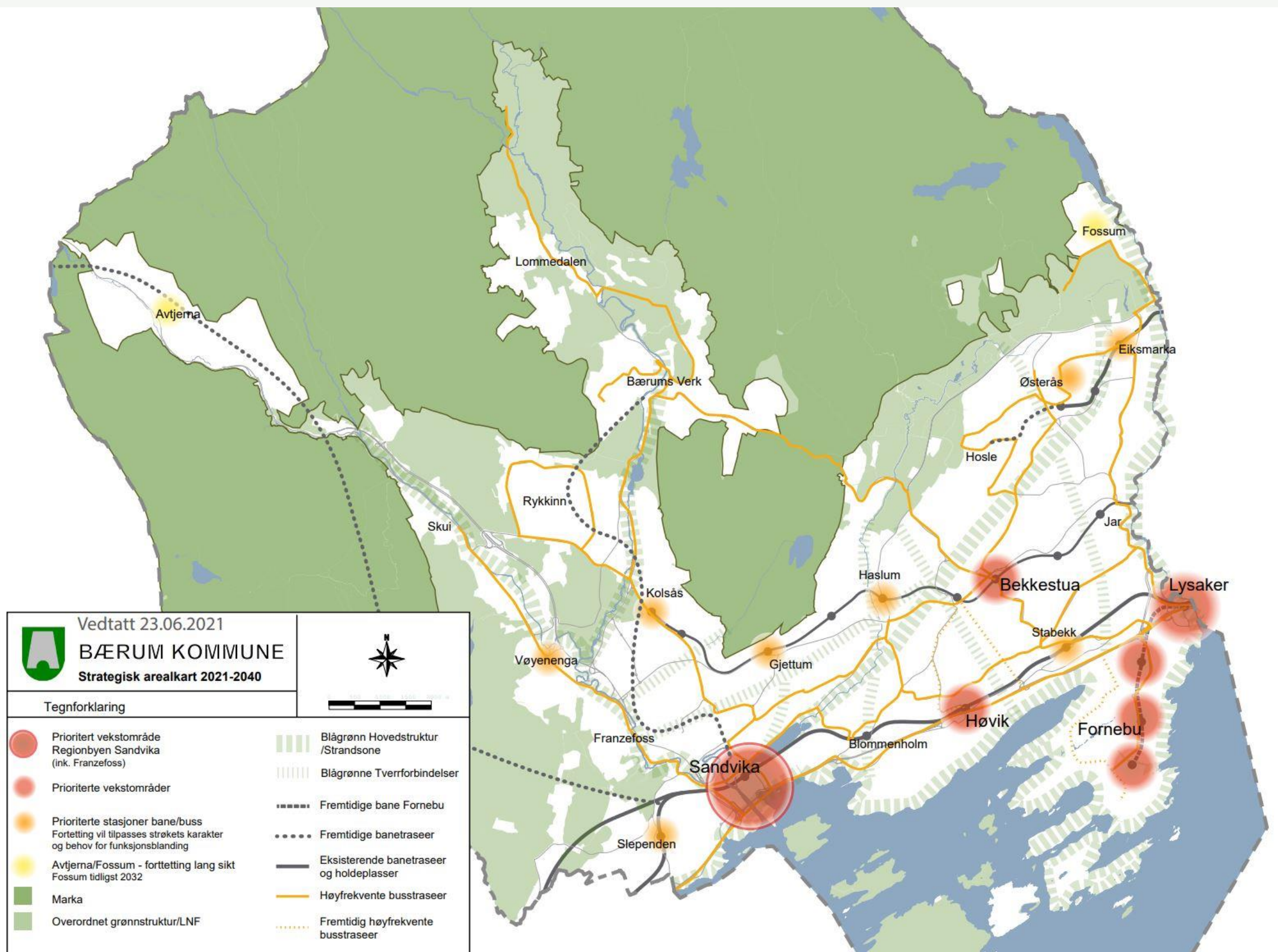


Medvirkning

- ▶ Innledende innspill til plan, prosess og arealbruk/endringer
- ▶ Politiske seminarer
- ▶ Høringsperioden høst 2022:
 - ▶ Brev og annonse
 - ▶ Åpent møte
 - ▶ Særmøter med velforeninger og interesseorganisasjoner
 - ▶ Digital medvirkning



Arealstrategi – estimert vekst



Anslag nye boliger og arbeidsplasser

Prioritert vekst-område	Antall nye boliger	Antall nye arbeidsplasser
Sandvika	Ca 5 - 6000	Ca 5000
Fornebu	8300	8- 10000
Lysaker	1100 - 1500	1- 2000
Høvik	900 - 1100	400 - 600
Bekkestua	Ca 300	
Fossum	Ca 2000	
Totalt	Ca 18000 - 20000	14 - 18000

Noe utbygging i prioriterte stasjoner kommer i tillegg

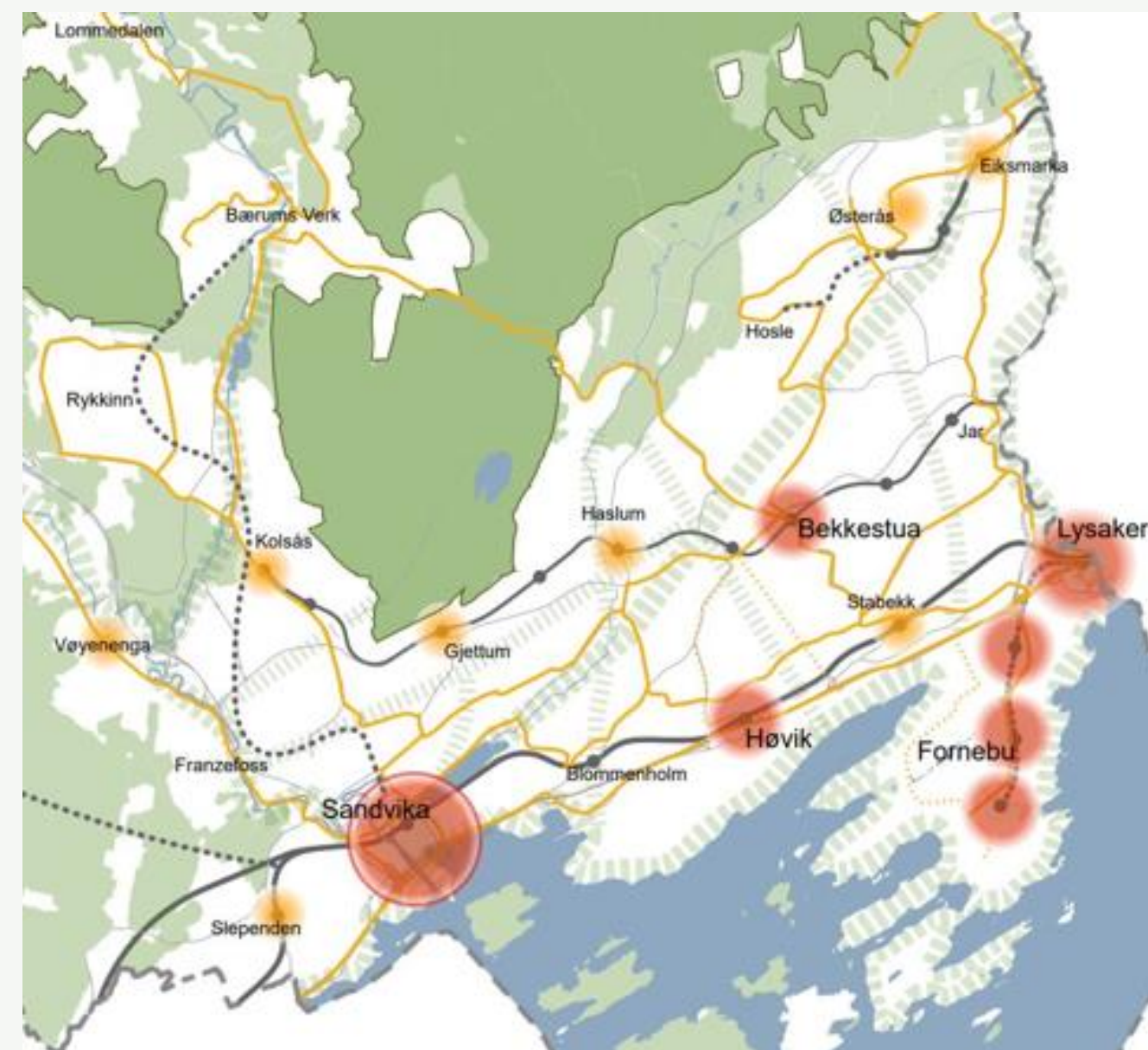
Veksten kan håndteres innenfor arealer avsatt til utbygging

Utbyggingstakt 650 – 800 boliger/år

Senterstruktur

- ▶ Forenkling av strukturen - fra fire til tre nivåer
- ▶ Bestemmelser om sentrenes funksjoner og rolle (§ 19.2)
- ▶ Krav om handelsanalyse

Framtidig by/ Byområder	Områdesenter	Lokalsenter
Regionbyen Sandvika	Bekkestua	Østerås
Lysaker	Høvik	Haslum
Fornebu	Stabekk	Eiksmarka
	Kolsås	Vøyenenga
	<i>Bærums Verk</i>	Slependen
		Gjettum
		<i>Rykkinn</i>
		<i>Jar</i>

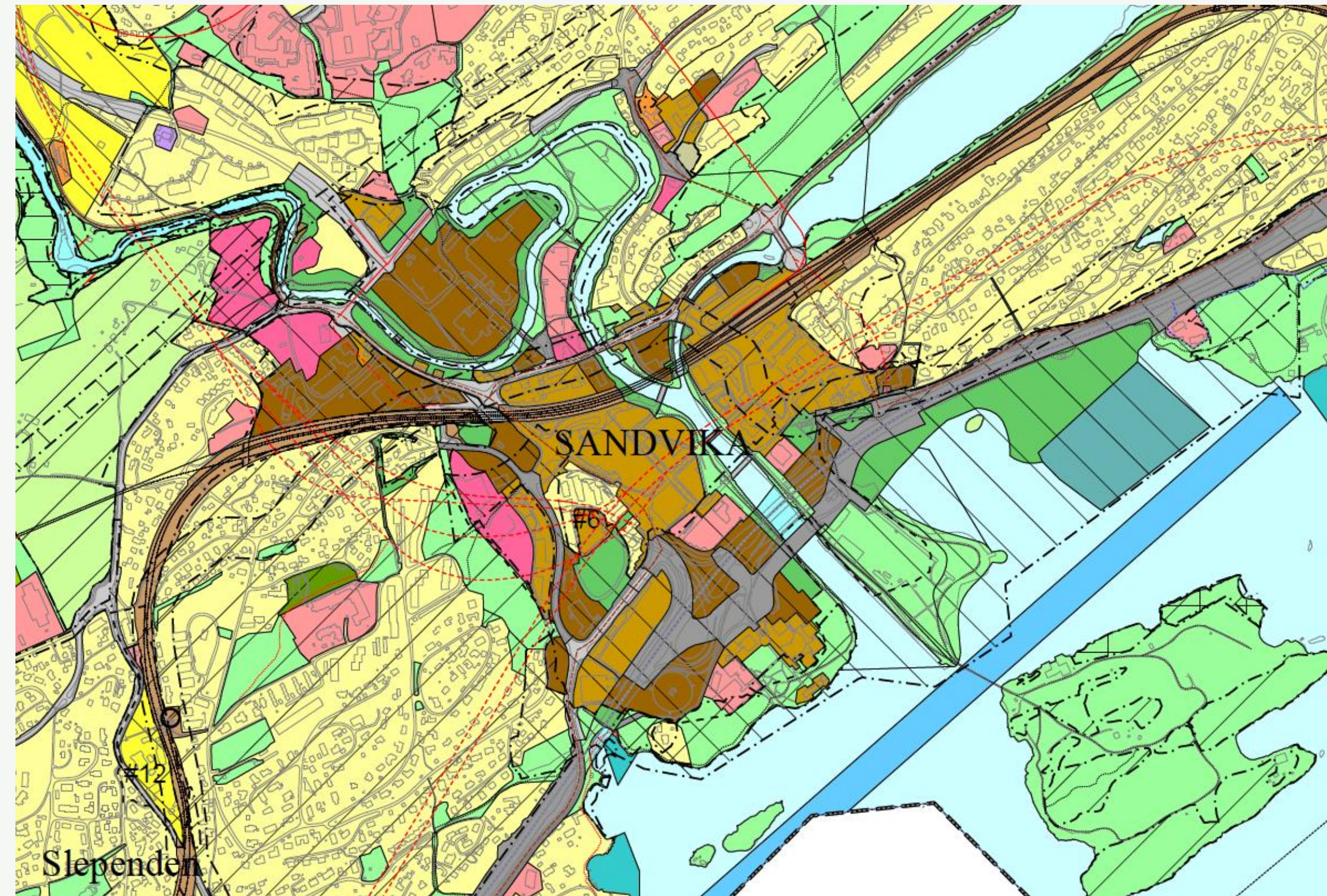


Regionbyen Sandvika

Sandvika er regionalt knutepunkt og en attraktiv kultur- og regionby



- ▶ Foreslås få endringer i KPA
- ▶ Mange planprosesser i gang
- ▶ Krav om felles plan
- ▶ Sandvika barneskole



Regionbyen Sandvika - Sjøfronten

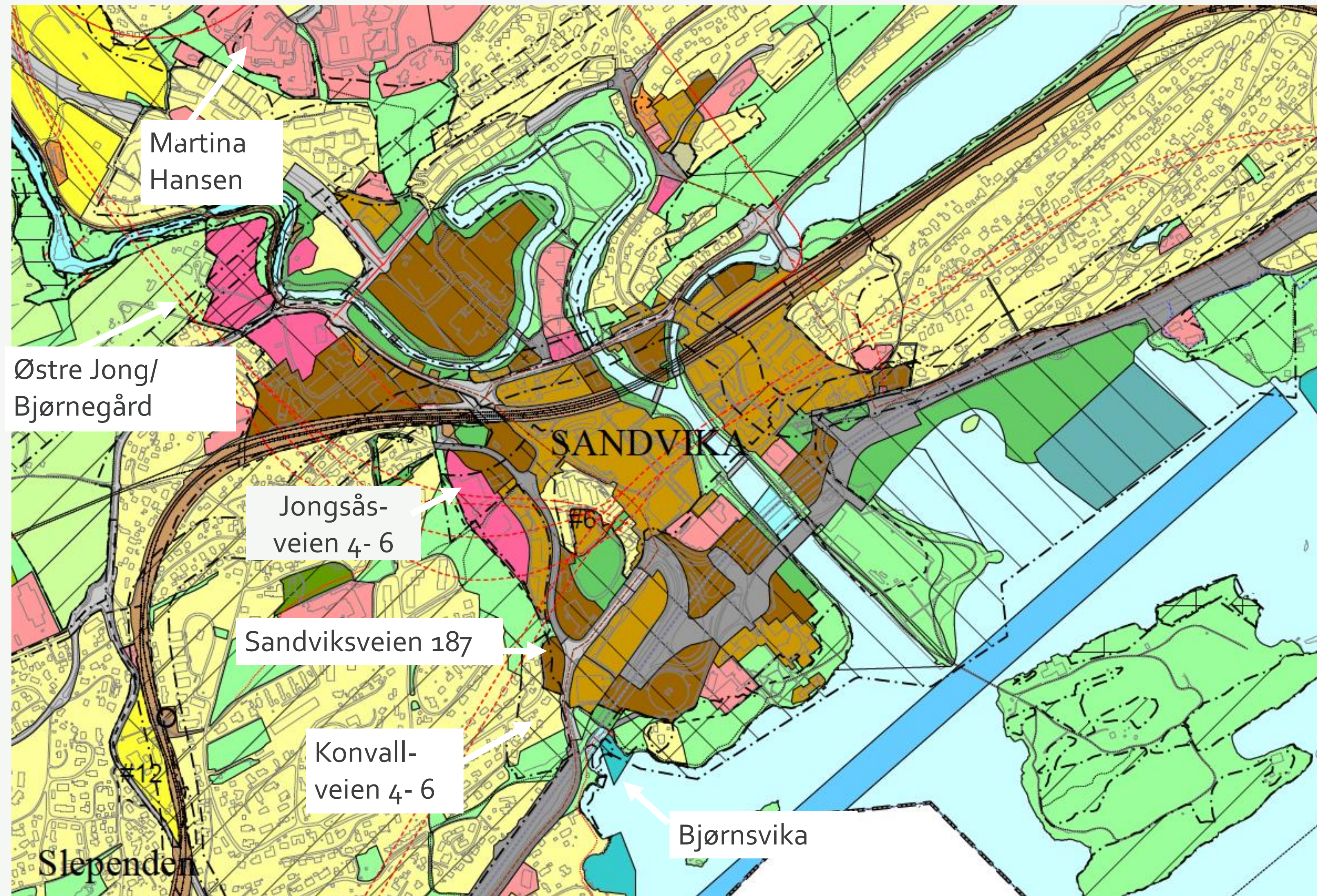


- ▶ Vedtatte prinsipper for sjøfronten og nytt lokalveisystem førende for utviklingen i området
- ▶ Planprogram med byplangrep – definerer delområder og utbyggingsrekkefølge
- ▶ Krav om felles plan i KPA

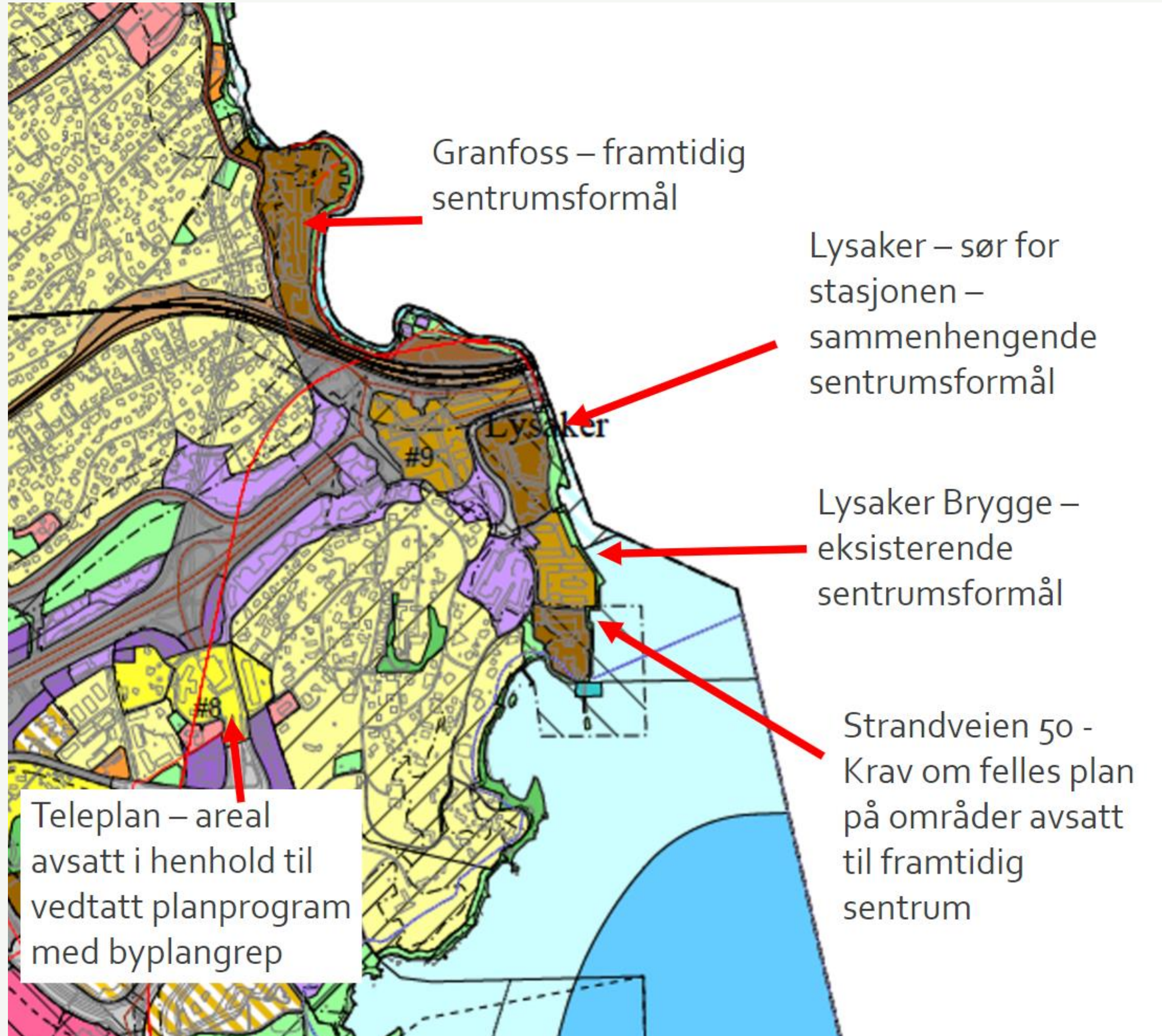


Figur 4-1: Prinsippkart for byplangrep – Sandvika sjøfront. Illustrasjon LPO arkitekter for Bærum kommune.

Innspill som foreslås avvist



Lysaker, Granfoss og Teleplan



Lysaker – Strandveien 50

Krav om felles plan

- ▶ Utvikling i tråd med føringene gitt i VPOR Lysakerbyen
 - ▶ *Regional attraksjon*
 - ▶ *Bebyggelse integrert i parkområde*
 - ▶ *Funksjonsblanding og effektiv arealbruk*
 - ▶ *Allmennyttige formål, næring, bolig og park*
 - ▶ *Aktiviteter langs sjøen*
- ▶ Implementert i bestemmelser
- ▶ Mottatt flere innspill som har vært negative til forslaget



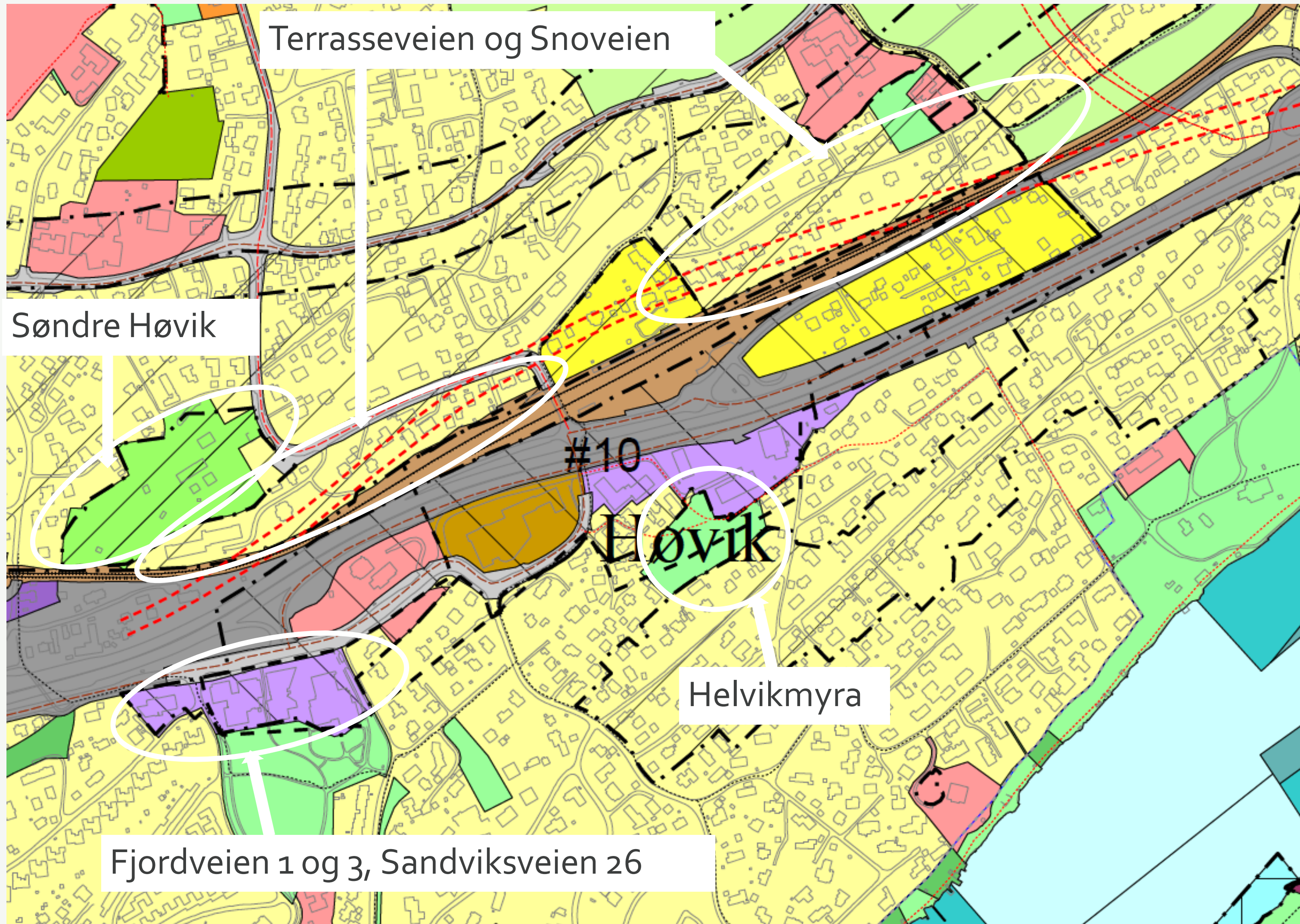
Lysaker

Foreslått avvist

- ▶ Professor Kohts vei – Lysaker Park
- ▶ Ønske om sentrumsformål (inkl. noe bolig) og krav om felles plan
- ▶ Vurdert som viktig å avvente endelig plassering av bussterminal Lysaker



Høvik



Planarbeid for Høvik sentrum er igangsatt

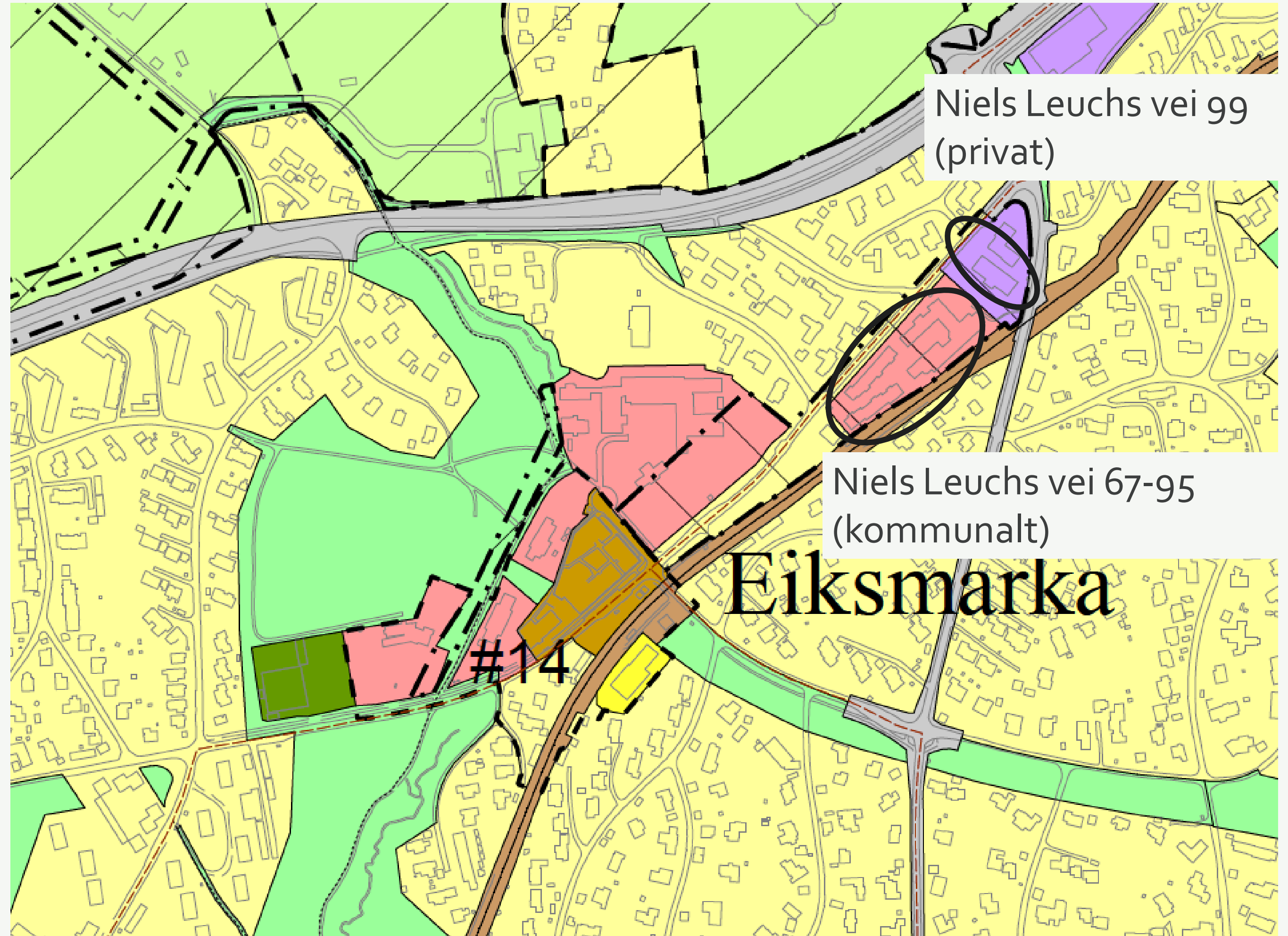
KPA foreslår ikke endringer i arealbruk innenfor området som er del av Høvik-planen

Fortetting nord for jernbanen er tatt ut

Søndre Høvik gård avsatt til LNF

Eiksmarka

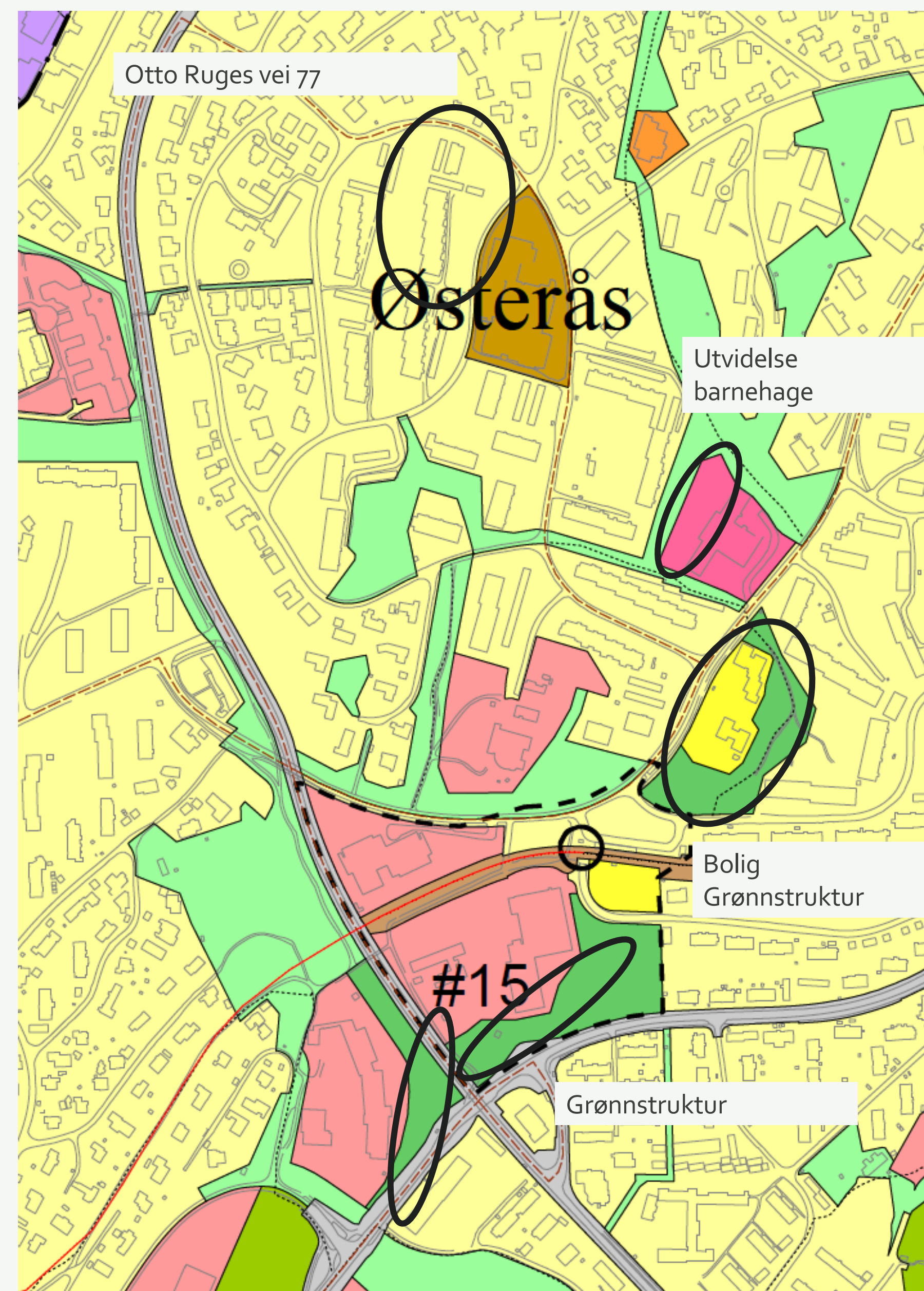
- 2 innspill - boligformål
- Krav om felles plan
- Trafikkløsninger
- Oppgradering skoleområde
- Pilotprosjekt – aldersvennlig samfunn, rimelige boliger, alternative boformer



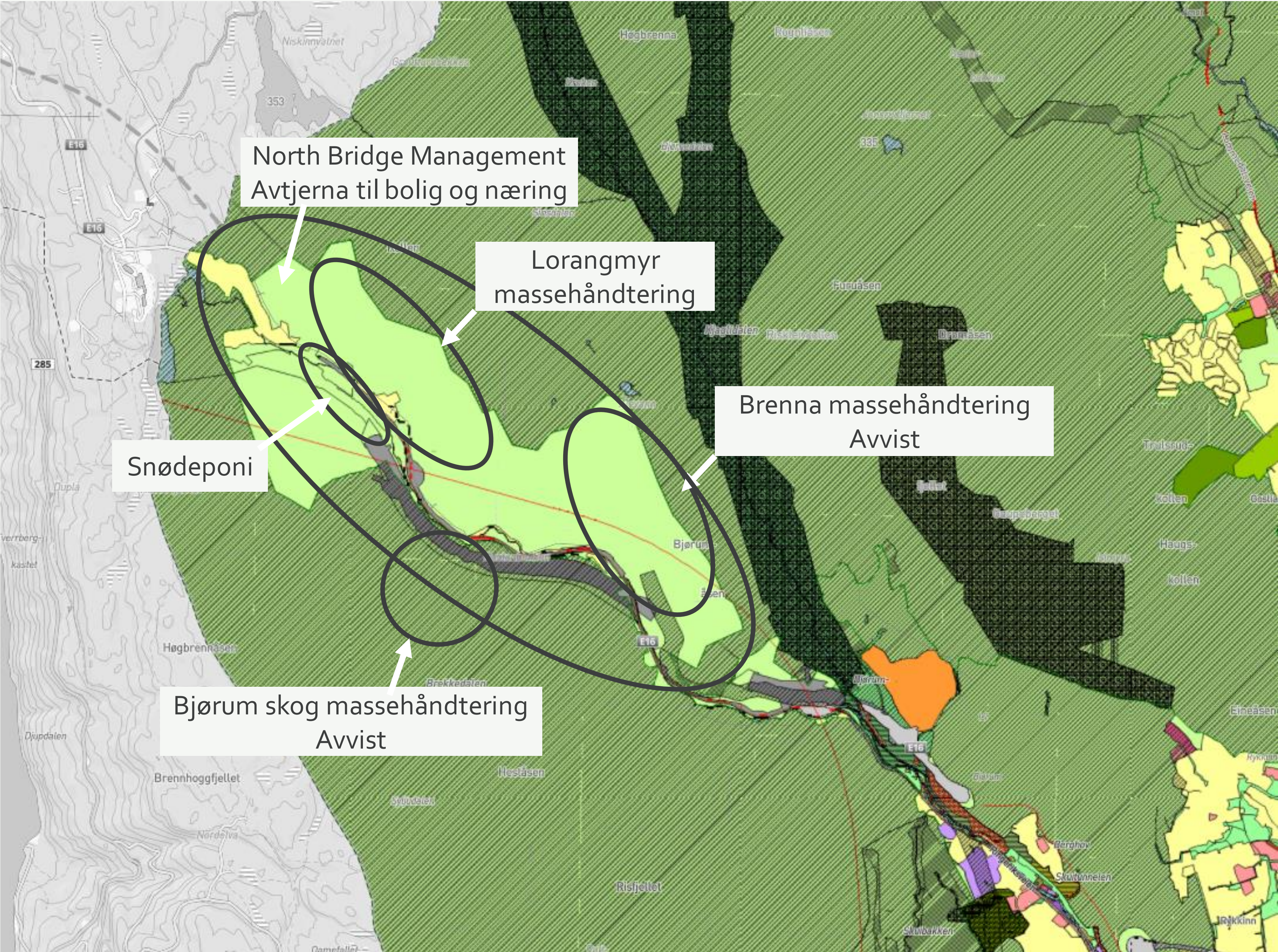
Østerås

Endringer og innspill

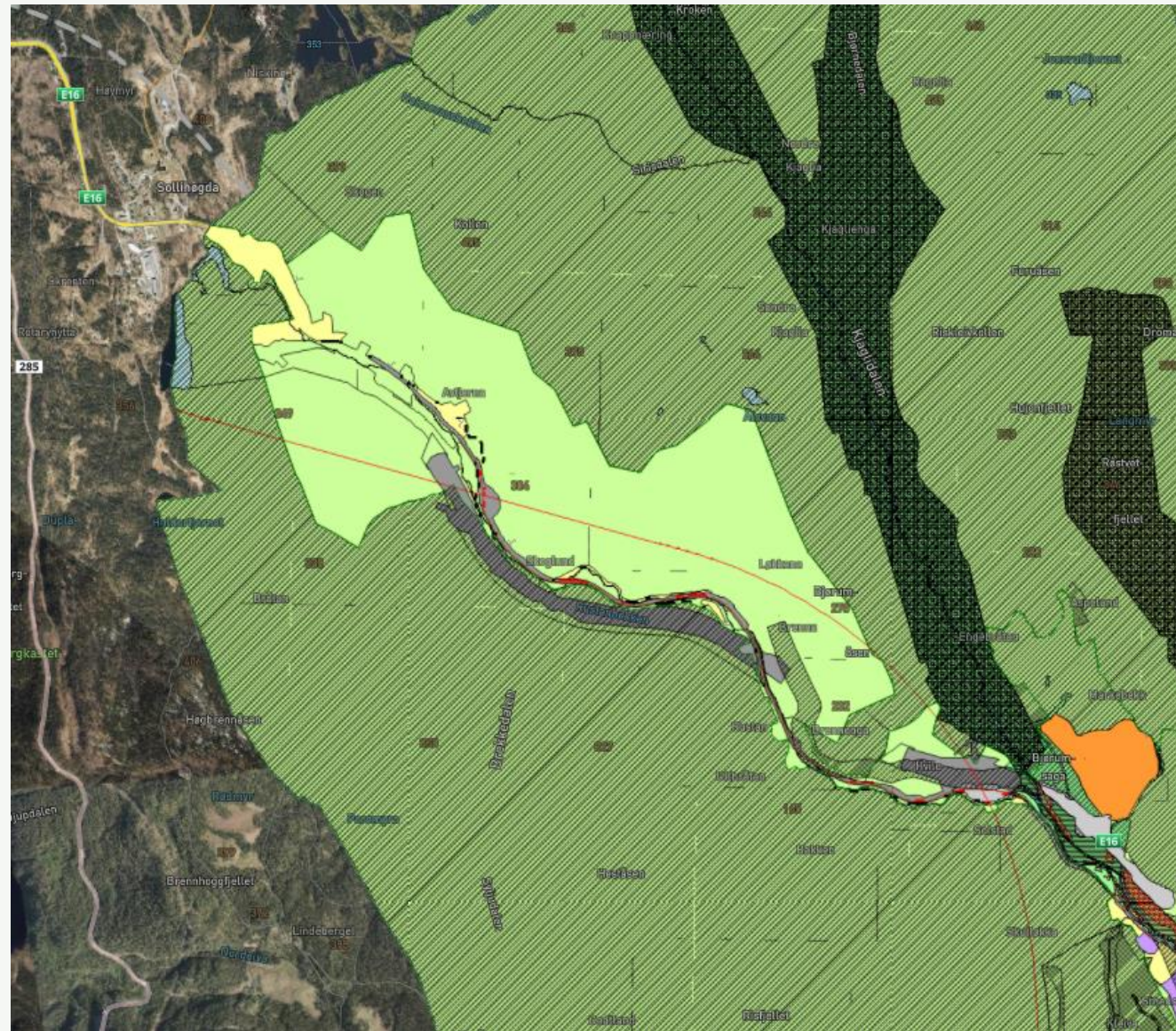
- Otto Ruges vei 77 – forslag om utvidelse av sentrumsområdet foreslås avvist
- Østerås BBH - barnehage og helsestasjon – uteareal utvides
- Eksisterende seniorsenter + barnehage omdisponeres til boligformål - grøntareal utvides
- Boligformål ved stasjonen opprettholdes
- Sikring av grøntkorridorer ved skolene (Østerås, Eikeli)



Avtjerna – innspill

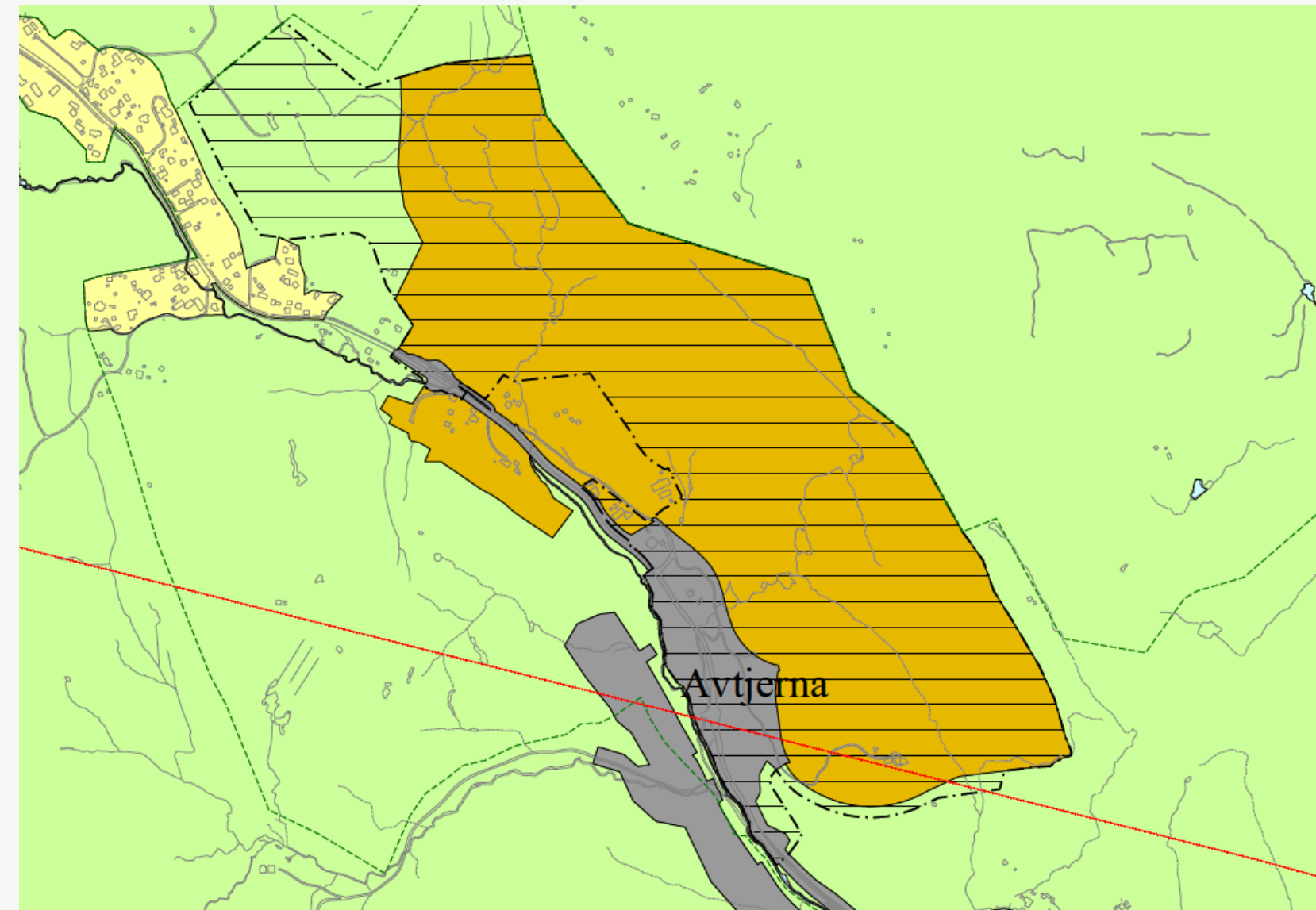


Avtjerna – 3 alternativer



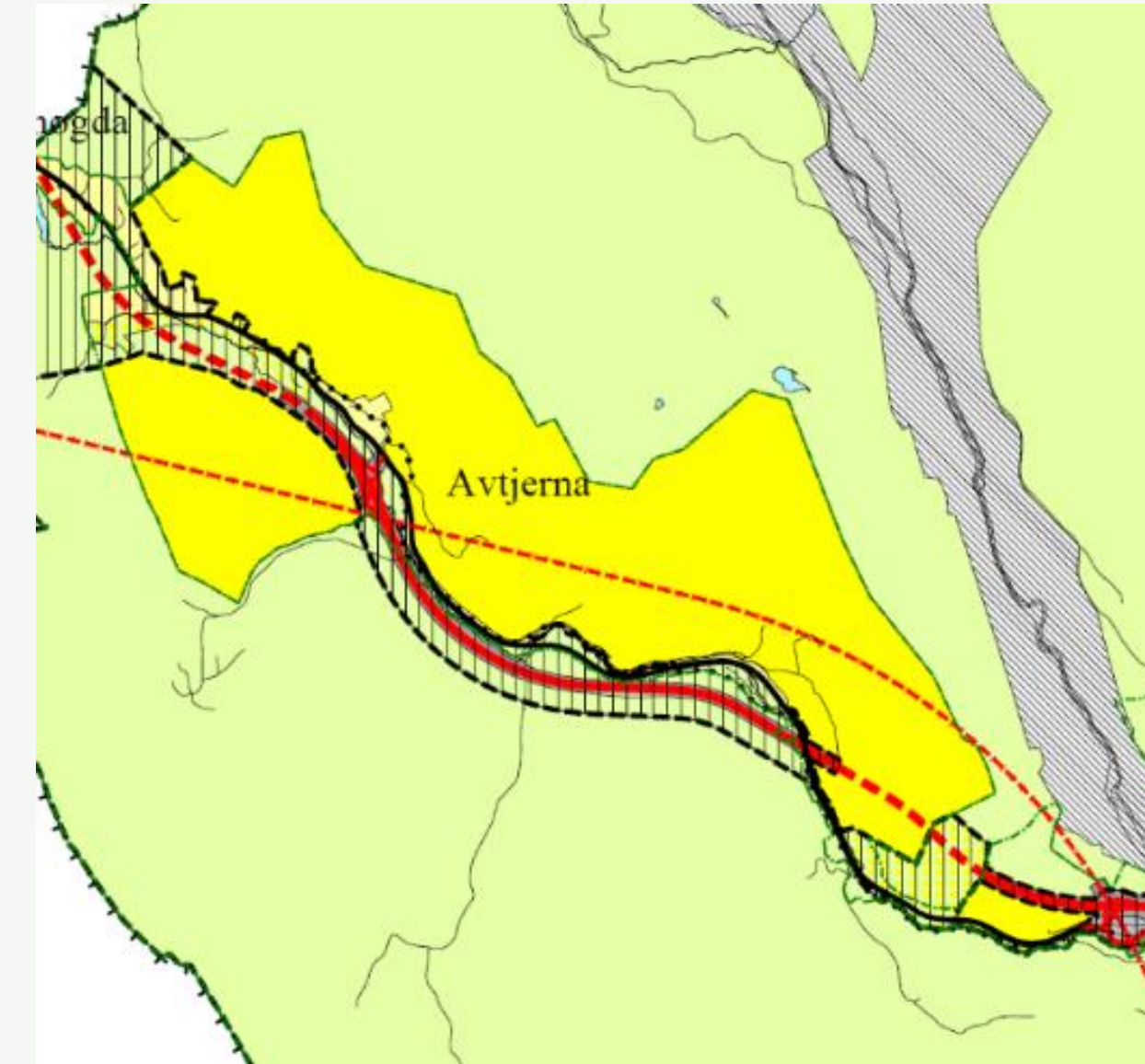
Alt.1 – LNFR videreføres

Statlig regulering for midlertidig massehåndtering opprettholdes



Alt.2 – Masseforvaltning (permanent)

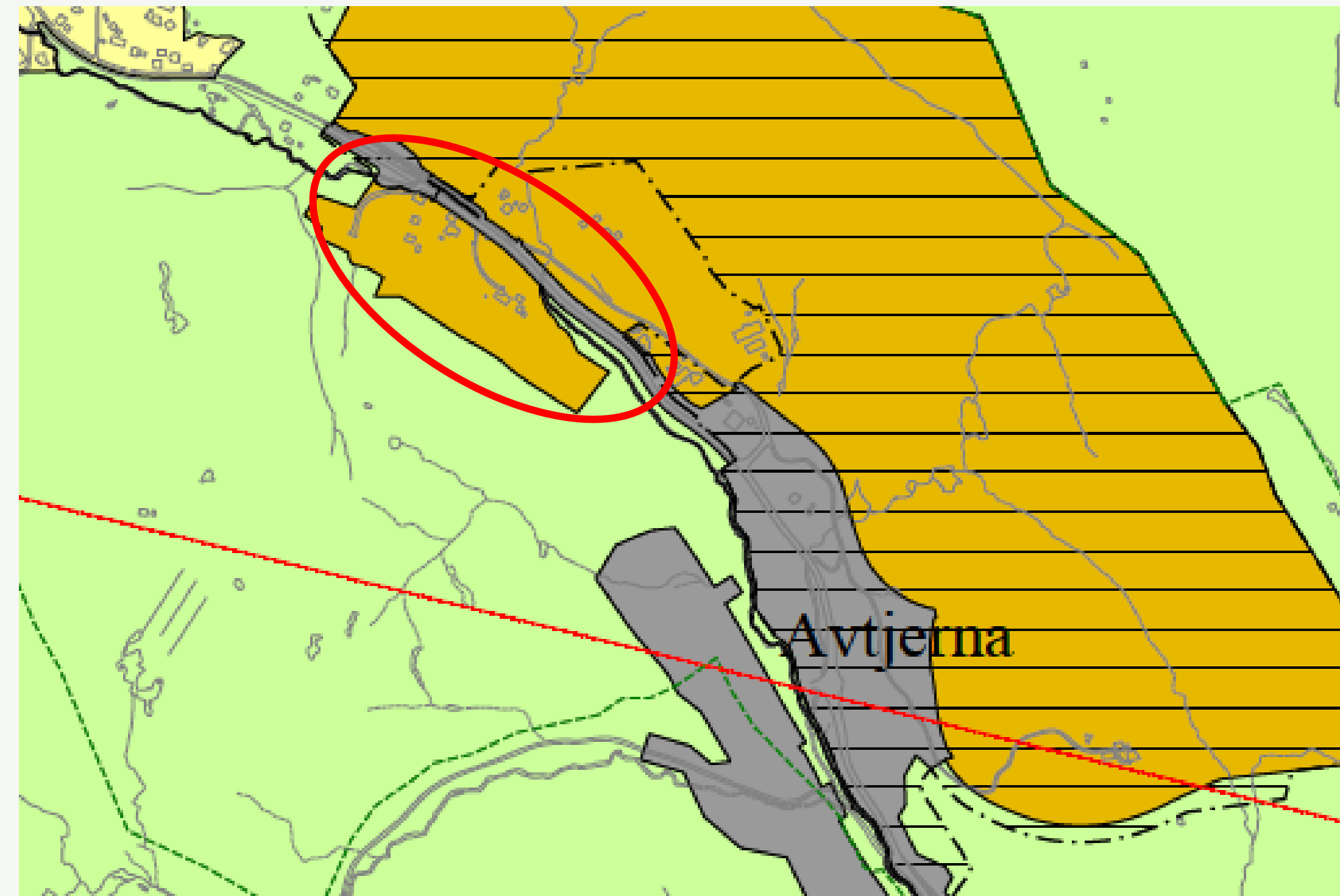
- Deponi
- Mellomlagring
- Ressursbank



Alt.3– Boligformål

Snødeponi

- Behandlingsanlegg for brøytesnø fra riksveier, fylkesveier og kommunale veier
- Viken FK ønsker å videreføre reguleringsarbeidet
- Lokal rensing, påslipp kommunalt avløp, rensing VEAS
- Nullutslipps-kjøretøy



Småhusbestemmelser

Forslag til rammer

Uregulerte områder

Plankrav
Unntak plankrav for oppføring/fradeling 1 enebolig med minimum 800m² tomt
Utnyttelse BYA 20%
Høydekrav

Områder regulert før 1980

Forbud mot fradeling
Utnyttelse BYA 20%
Høydekrav

Områder regulert etter 1980

Reguleringsplan gjelder med mindre KPA sier noe annet
Høydekrav

Generelle kvalitetskrav

Småhuskarakter
Størrelse og volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet
Formingsfaktorer – mer enn 50%
Helhetlig struktur
Enhetlige områder
Forbud mot takterrasser

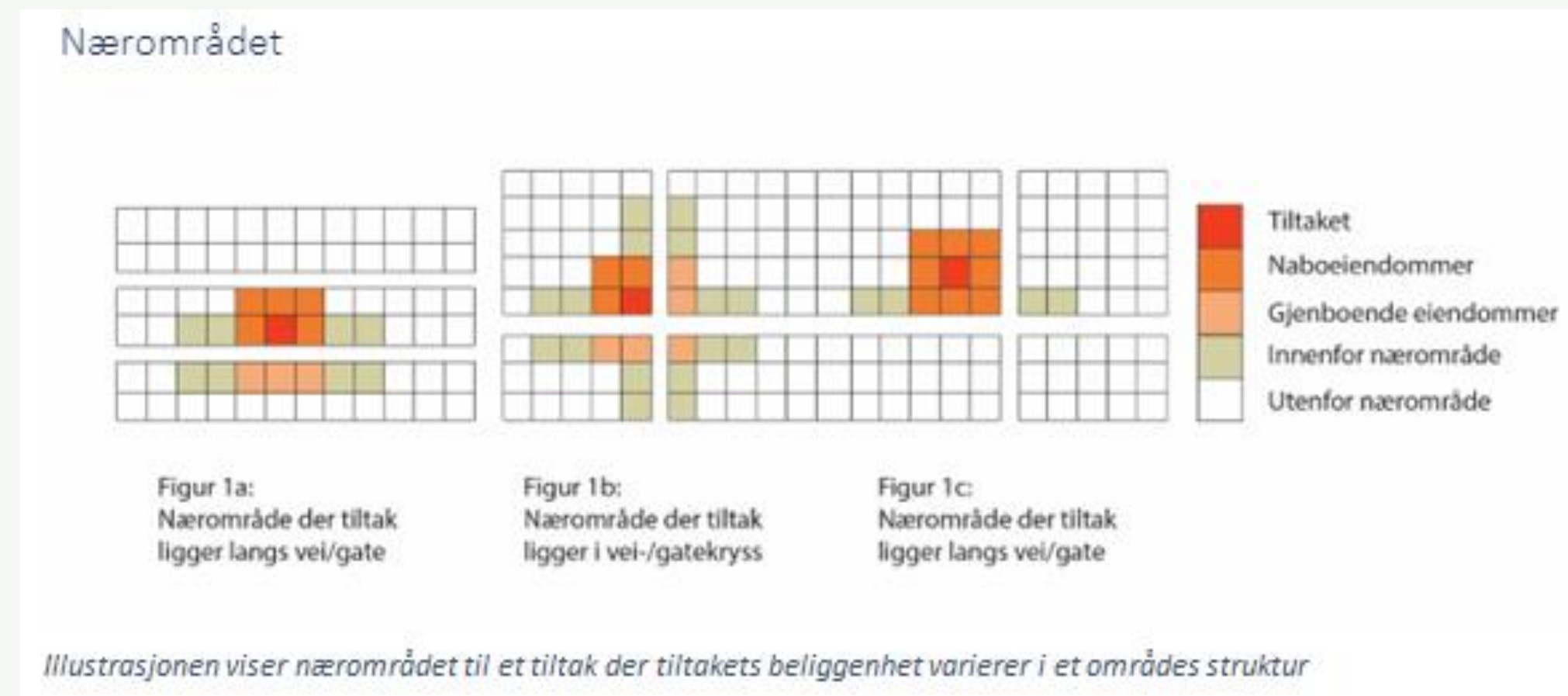


Styring gjennom formingsfaktorer

Tiltak skal tilpasses flertall av formgivningsfaktorene

(mer enn 50%)

- ▶ Høyde
- ▶ Skala
- ▶ Lengde/bredde
- ▶ Volumoppbygging
- ▶ Takform
- ▶ Møneretning
- ▶ Materialbruk



Krav til kvalitet i omgivelsene

Generelle kvalitetskrav (§ 7.2)

- Stikkord: Variasjon, sambruk, fleksibilitet, innovasjon – men også tilpasning til eksisterende omgivelser

Særskilte kvalitetskrav til by- og senterområder (§7.3)

- Stikkord: gangvennlighet, byromsforløp, møteplasser og menneskelig skala
- 1. etasje med publikumsrettet virksomhet og ekstra innvendig takhøyde

Krav om felles plan

- Stikkord: sikre helhetlig vurdering av planområdet - byromsstruktur, møteplasser, mobilitet og sammenhengende blågrønn struktur



Uteoppholdsareal skole og barnehage

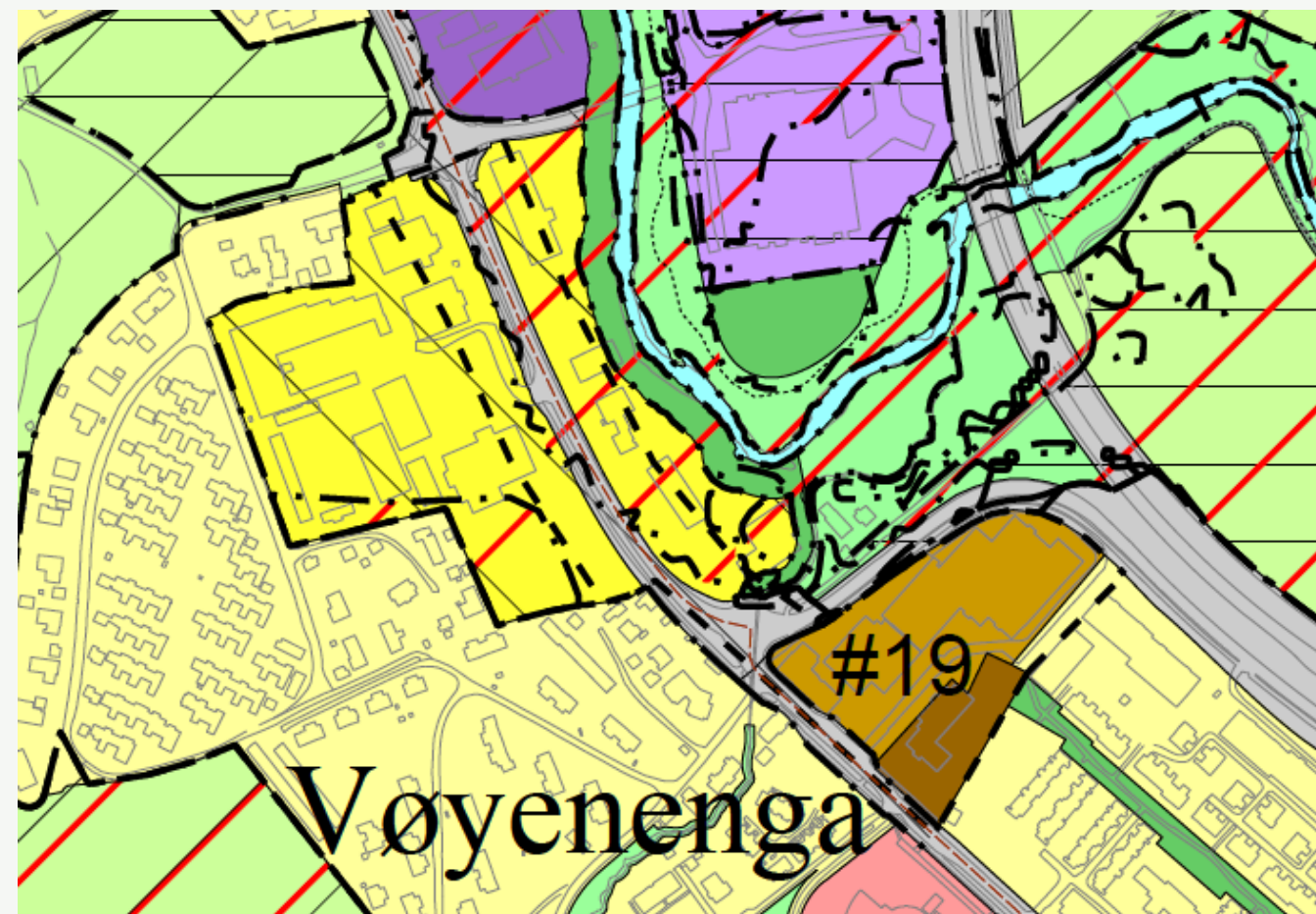
- ▶ Barnehage – 24 m² per barn
- ▶ Skole 18 m² per elev

- ▶ Innenfor senterområder og 10 min gange fra kollektivknutepunkt - kravene *kan* reduseres dersom det stilles høye krav til utforming og kompensierende tiltak

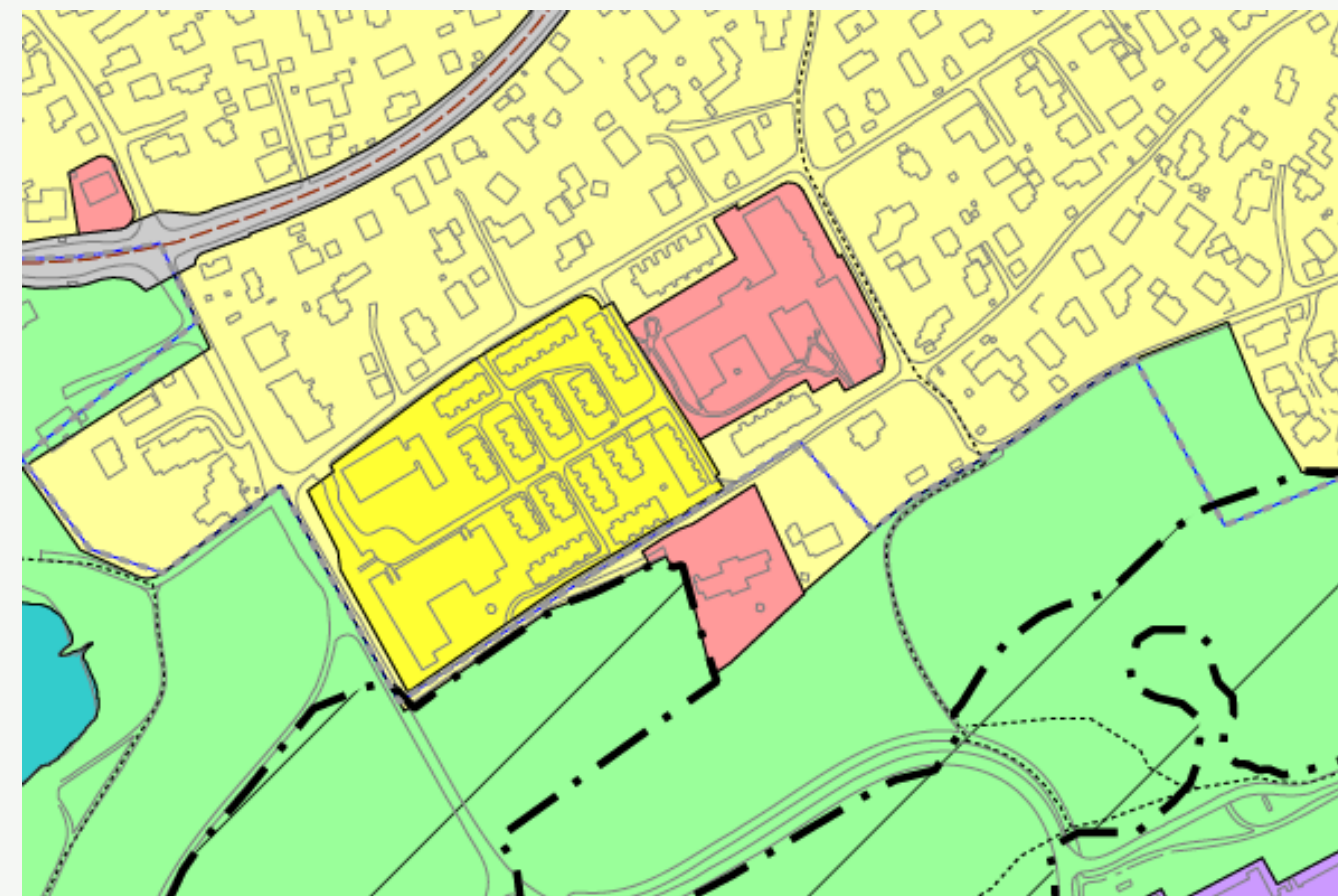


Pilotområder for alternative boformer

3 områder med forslag om *pilotering* av boliger for aldersvennlig samfunn, rimelige boliger og alternative boformer med høy andel av felleskapsfunksjoner og møteplasser



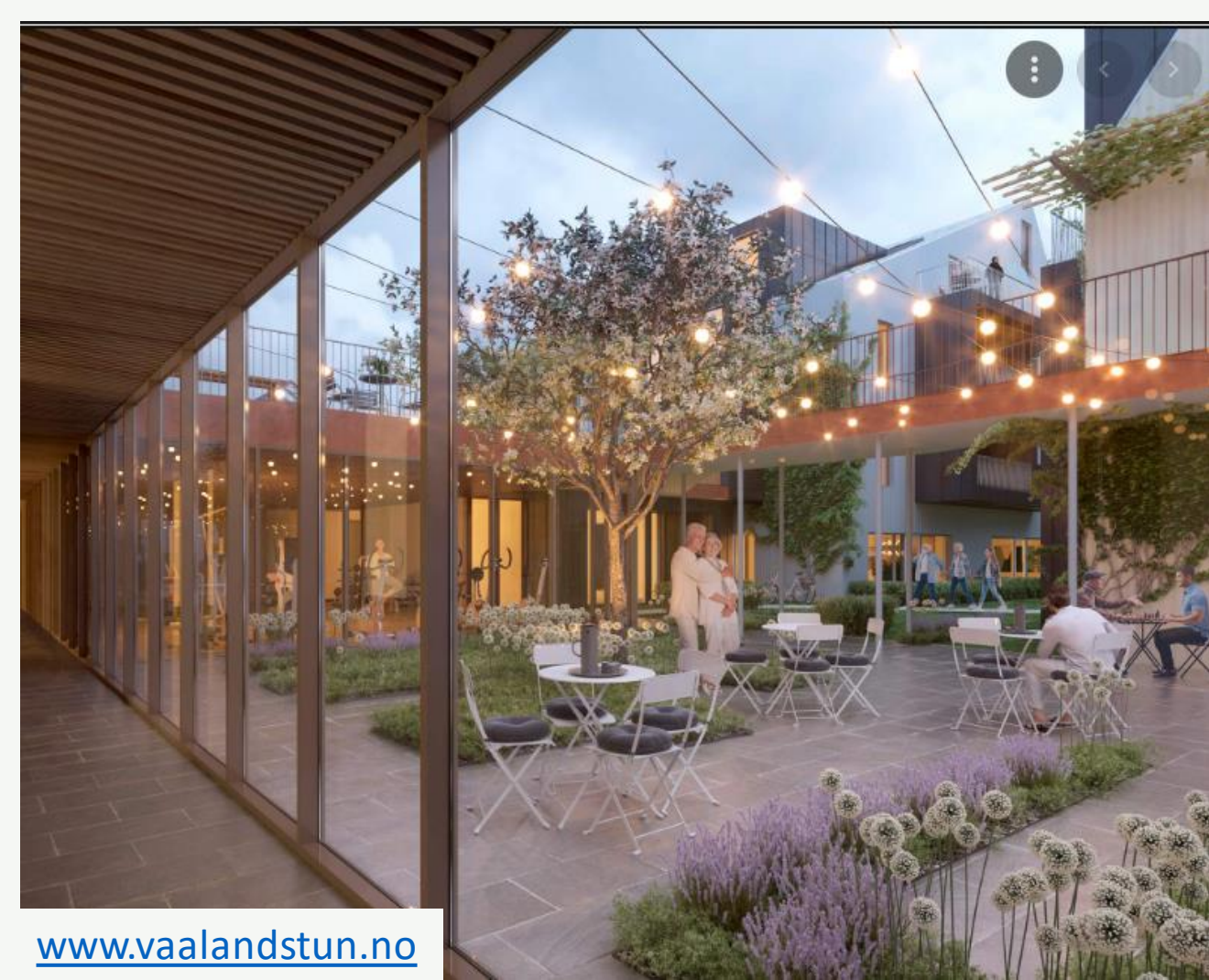
Vøyenenga – privat næringsområde



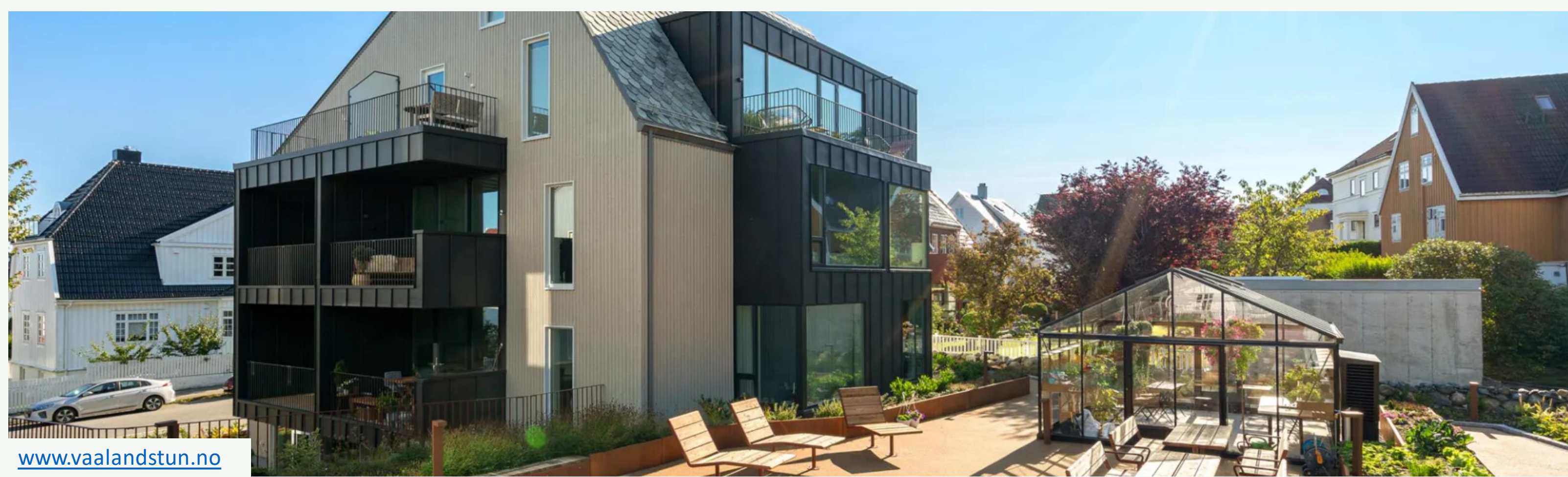
Henie Onstad – kommunal eiendom



Niels Leuchs vei – private og kommunale eiendommer



www.vaalandstun.no



www.vaalandstun.no

Vålandstunet (Stavanger)

Vindmøllebakken (Stavanger)



Helen & Hard

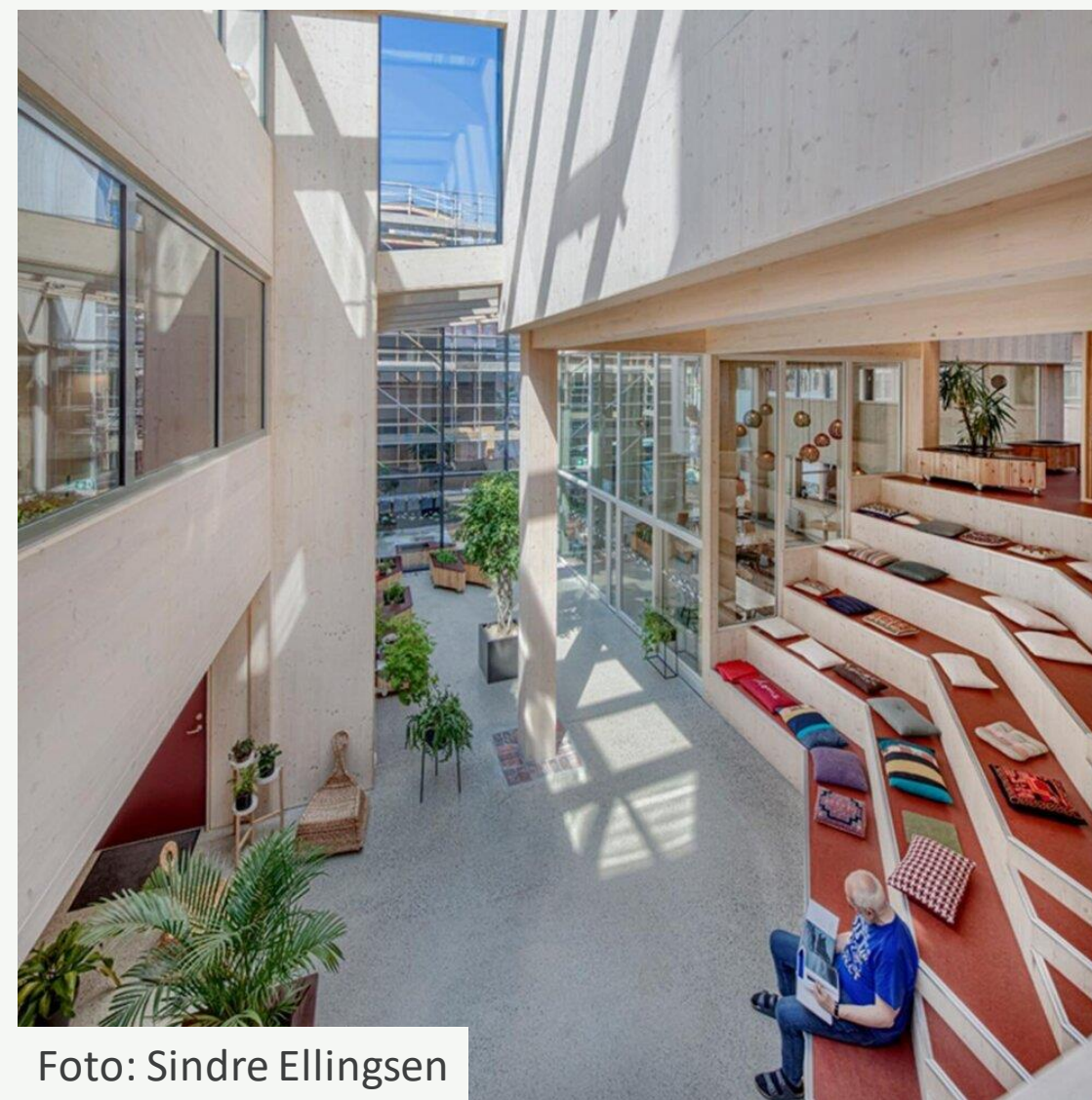


Foto: Sindre Ellingsen



Helen & Hard

Nullutslippsområder

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

- ▶ Oppfølging av arealstrategien
- ▶ Bestemmelser
 - ▶ Grønn mobilitet
 - ▶ Klimaregnskap – klimabudsjett
 - ▶ Ombrukskartlegging eksisterende bygg ved planarbeid
 - ▶ Miljøprogram



Næringsparker

- ▶ *Plasskrevende handel* – inkluderer også brunevarer, hvitevarer og møbler.
Dokumentasjonskrav for at handelen her ikke går på bekostning av handel i sentrum
- ▶ Mål om framtidsrettete næringsparker:
 - ▶ Krav om felles plan i næringsparkene Rud/ Hauger og Griniveien
 - ▶ Logistikkfunksjoner og tjenesteyting (brannstasjon)

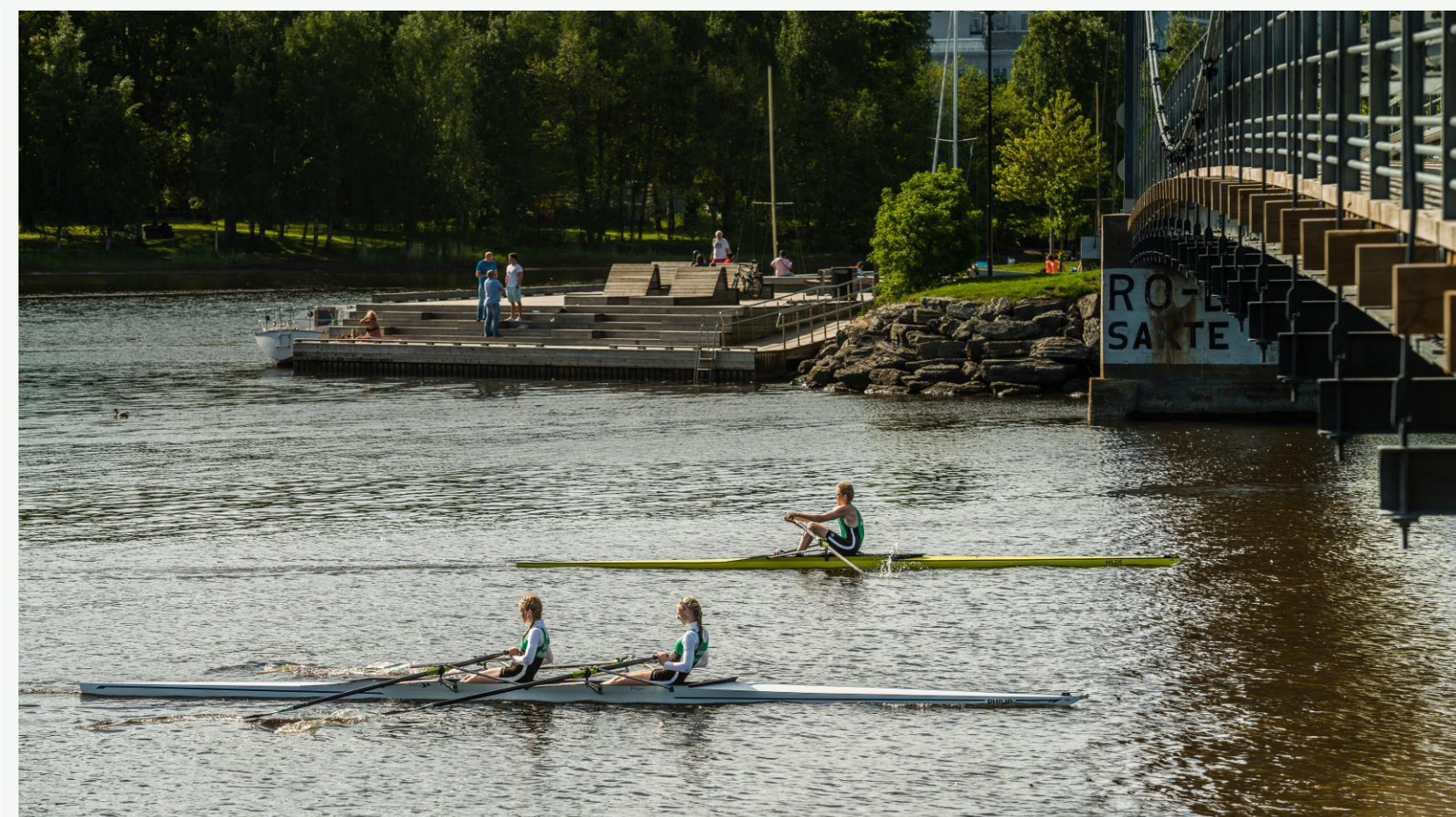


Småbåthavner

6 områder er gjennomgått med sikte på **utvidelse** av småbåthavn

Legges på høring – må gjøres en samlet vurdering av konflikter

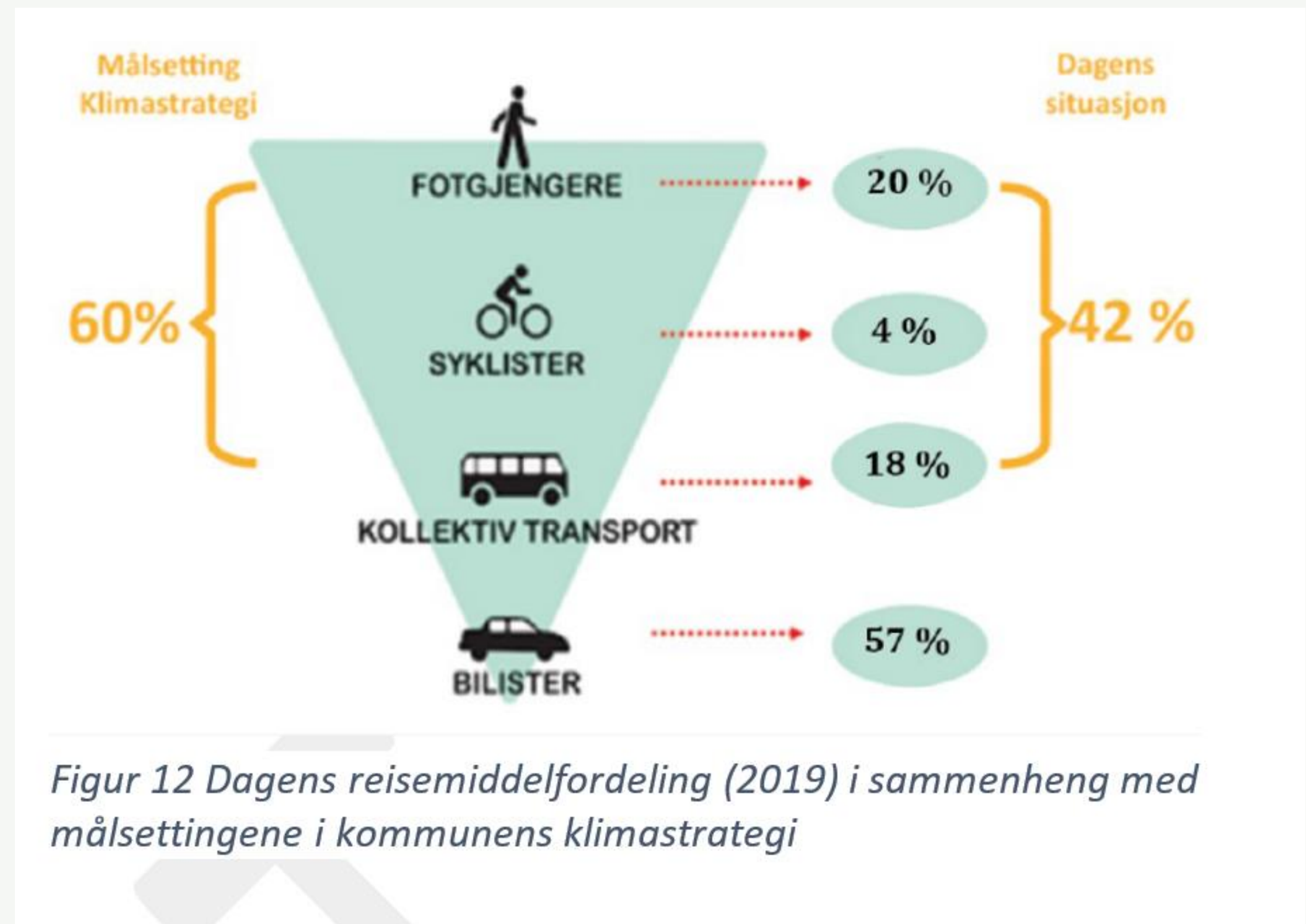
- ▶ Andre aktiviteter (jolle/seilklubb/kajak/fritid)
- ▶ Plass/konflikter mellom båthavner (Strand/Oksenøya)
- ▶ Det totale omfanget av småbåtplasser
- ▶ Farleder



Grønn mobilitet

Bærum har vedtatt ambisiøse transportmål for 2030!

- ▶ Nullvekstmål for personbiltransport
- ▶ Mål om 60% av alle reiser skal skje med gange, sykkel og kollektiv
- 20% sykkelreiser i bymessige områder
- Kommuneplanens arealdel er et viktig virkemiddel for å nå målene



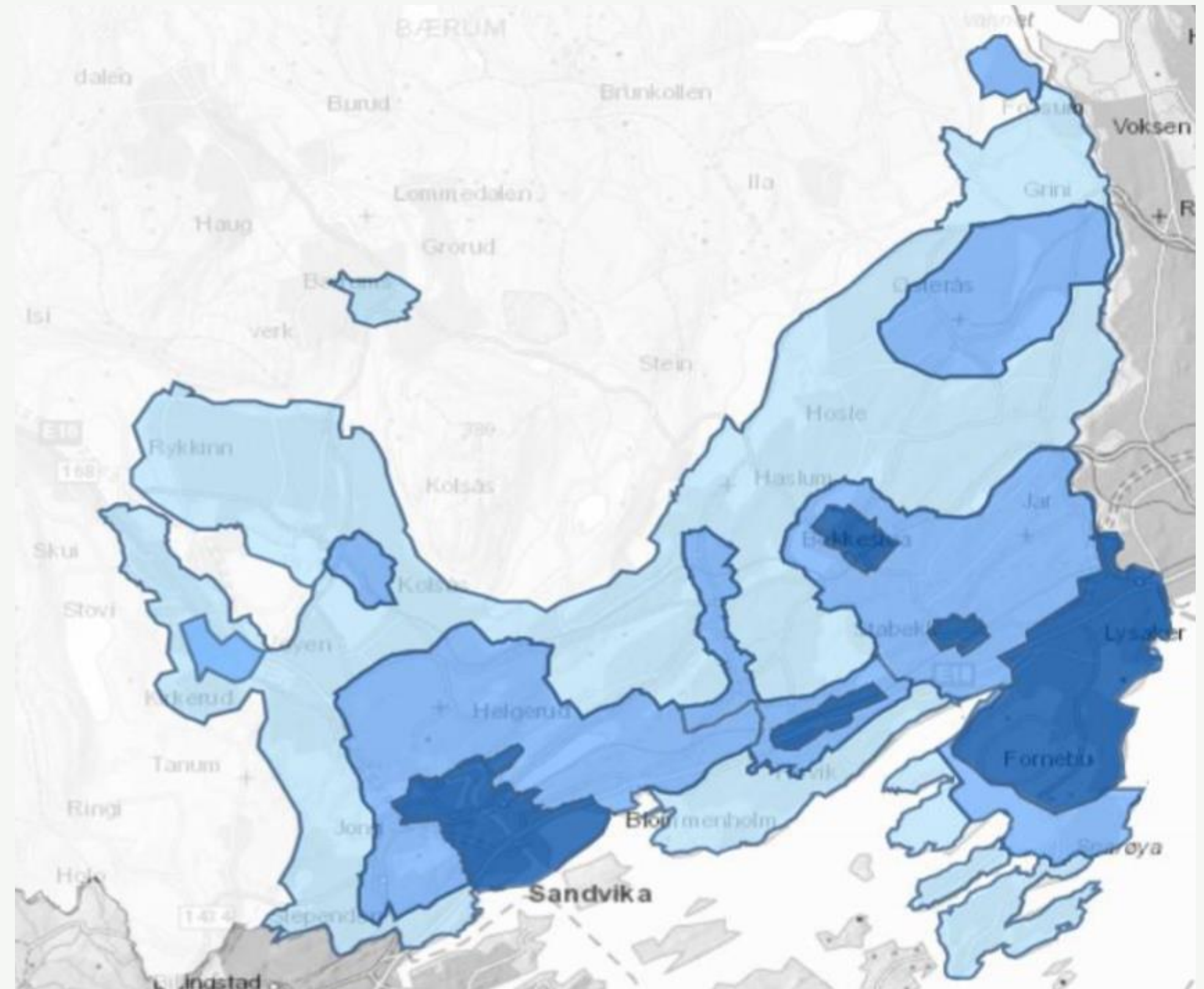
Rapport

[Stedstilpasset målstyring \(multiconsult.no\)](https://multiconsult.no)



Hvordan nå transportmålene?

- ▶ Identifisere strategier og tiltak som fremmer gåing, sykling og kollektivtransport, og tiltak som gjør bilen mindre konkurransedyktig
- ▶ Mulighetene for å benytte gange, sykkel og kollektivtransport varierer fra sted til sted i Bærum
- ▶ Behov for **geografisk differensiering** av mål, strategier og tiltak

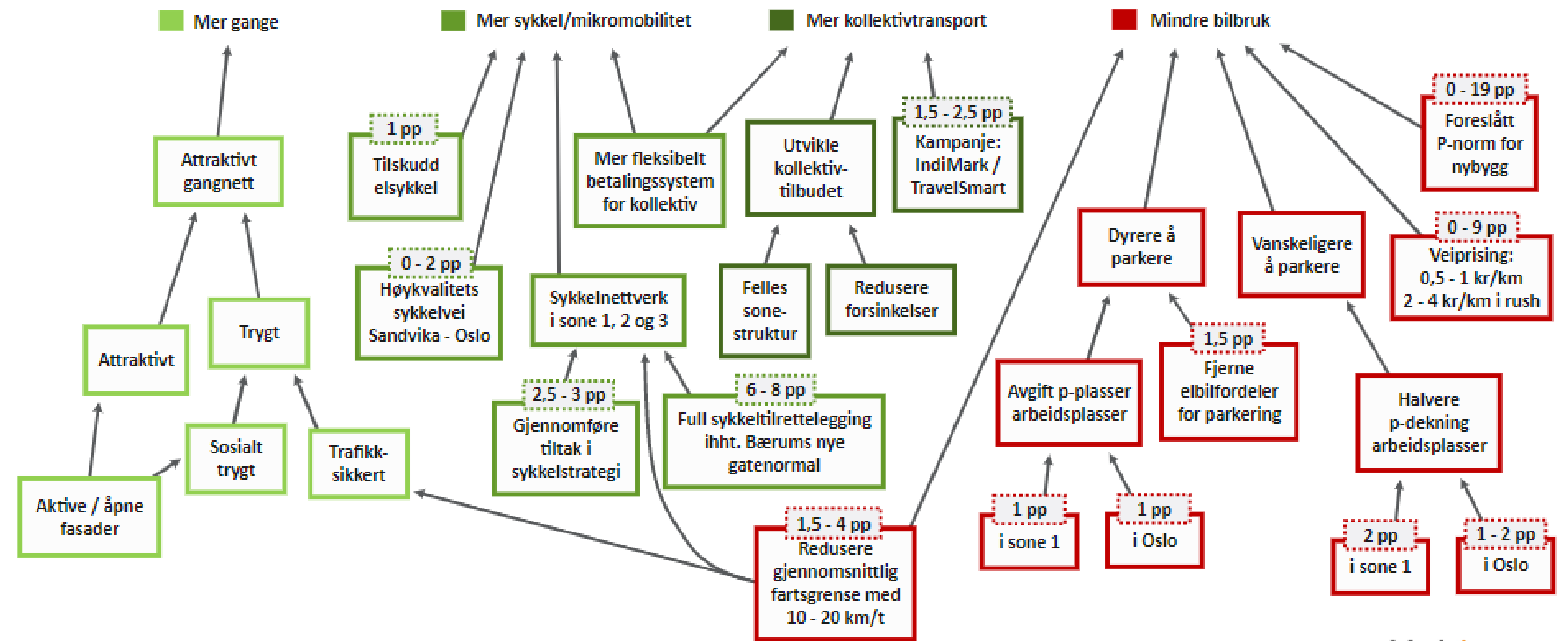
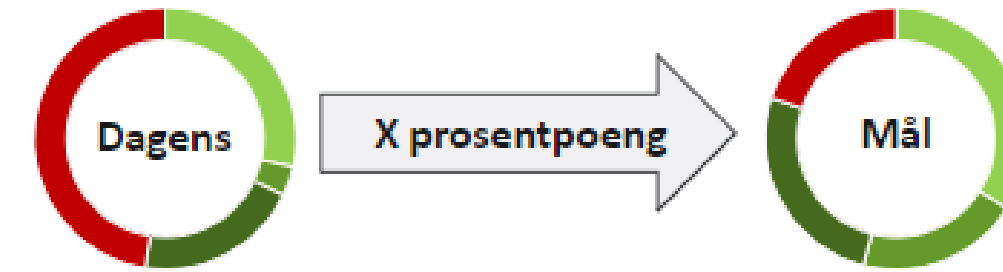


Differensierte tiltak for å nå målene

Sonene kan bidra i varierende grad til måloppnåelsen

Tiltakene må tilpasses sonene

Tiltakene har ulik effekt



Multiconsult



Mobilitet i kommuneplanens arealdel

Krav til planer

- Planutforming – vedtatt transporthierarki legges til grunn
- Soneinndeling - mål om transportmiddelfordeling
- Krav om mobilitetsplan (< 1000m² BRA) og felles plan
- Ved regulering – inkludere tilgrensende veiareal
- Revidert parkeringsnorm
- Kvalitetskrav til sykkelparkering
- Generelle kvalitetskrav til byform



Forslag til parkeringskrav

Parkering for bolig

Parkeringskrav foreslått innenfor et gitt intervall
Må ses i sammenheng med krav om mobilitetsplan
Mobilitetsplan skal klargjøre virkemiddelbruken

Gjeldende KPA

Leilighet/rekkehus

A-områder **1,0** P/100m² BRA

B-områder **1,2** P/100m² BRA

C-områder **1,2** P/100m² BRA

Ene/tomannsboliger

Alle områder **2,0** P/boenhet

Forslag ny KPA

All bebyggelse

- Sone 1 – **0,1-0,7** P/100m² BRA
- Sone 2 – **0,3-0,9** P/100m² BRA
- Sone 3 – **0,7-1,1** P/100m² BRA
- Sone 4 – **0,8-1,2** P/100m² BRA

Ene/tomannsbolig og rekkehus

- Sone 4 - **1-2** P/boenhet

Arealinnspill – anbefalte

Ca 30 arealinnspill anbefales

- ▶ De fleste medfører endret arealformål
- ▶ Noen er inkludert i krav om felles plan
- ▶ Også noen innspill om å beholde dagens formål

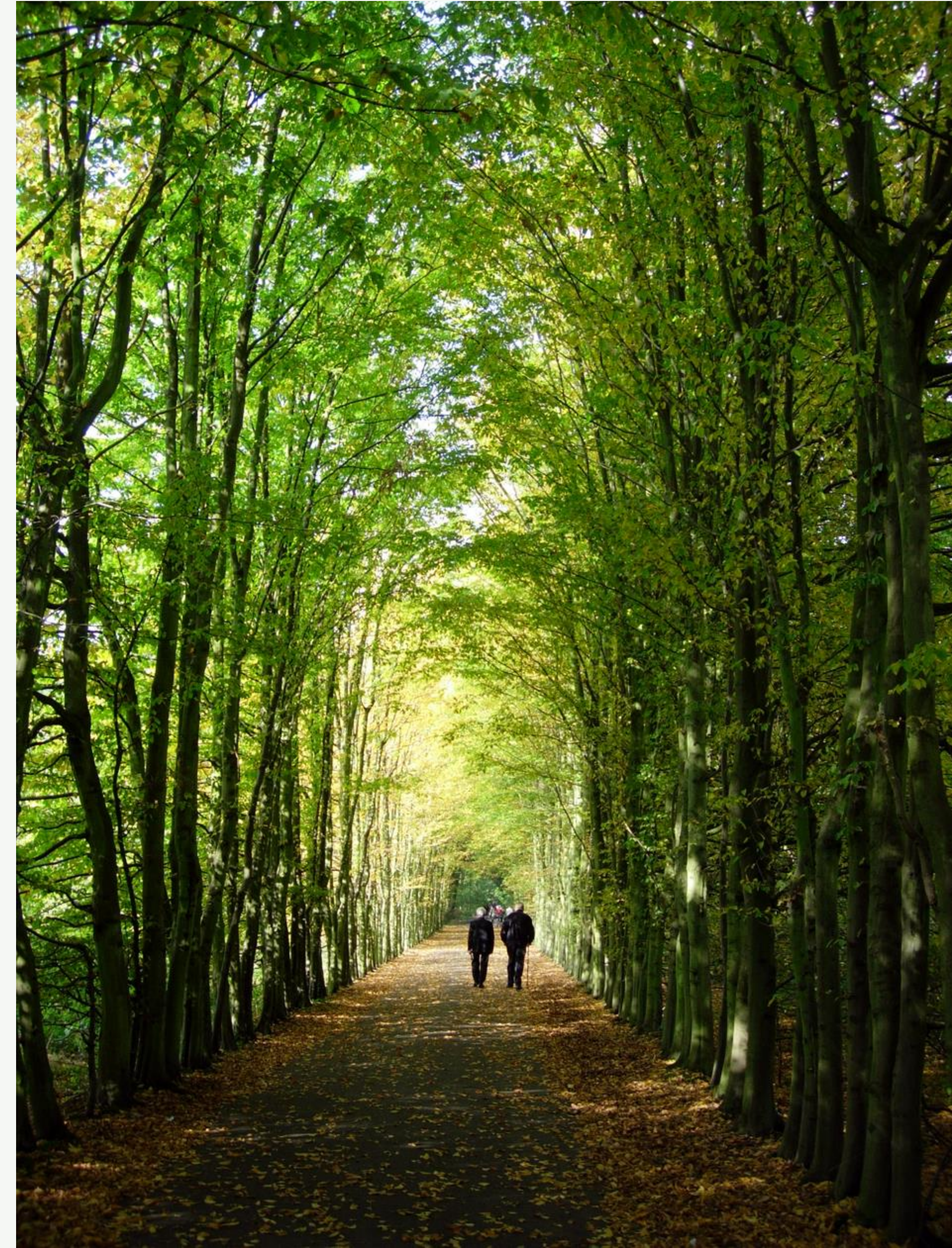


Arealinnspill – avviste

Ca. 35 avviste arealinnspill

Begrunnet med:

- ▶ Knutepunktsstrategi og vekstbehov
- ▶ Naturverdier
- ▶ Forurensing
- ▶ Avvente større planavklaringer
 - ▶ (E18/sjøfront, kollektivterminal Lysaker mv)



Arealer foreslått omdisponert til grønnstruktur/LNFR

26 områder

Begrunnet med:

- ▶ Større ubebygde naturområder
- ▶ Regulert til grønnstruktur/LNFR
- ▶ Utvalgte naturtyper
- ▶ Fulldyrka arealer



Naturmangfold

- ▶ **Utvalgte naturtyper (Forskrift)**

Ny-kartlagt

- ▶ **Viktige naturtyper**

Eldre karlegginger

– må undersøkes/registreres ved planer

– kan inneholde utvalgte naturtyper

- ▶ **Koblet til bestemmelser**



Tegnforklaring

Verneområder

- Naturvern
- Anadrom_fisk
- Hensyn kysttorsk

Lokaltet for fredete og prioriterte arter

Utvalgte naturtyper

- Utvalgte naturtyper

Viktige naturtyper

- Naturtyper NIN
- Naturtyper DN13
- Naturtyper DN19 (Sjø)

Historiske vassdrag

- Historiske vassdrag

Trekkvei for vilt

- Trekkvei for vilt

Registrert friluftsområde

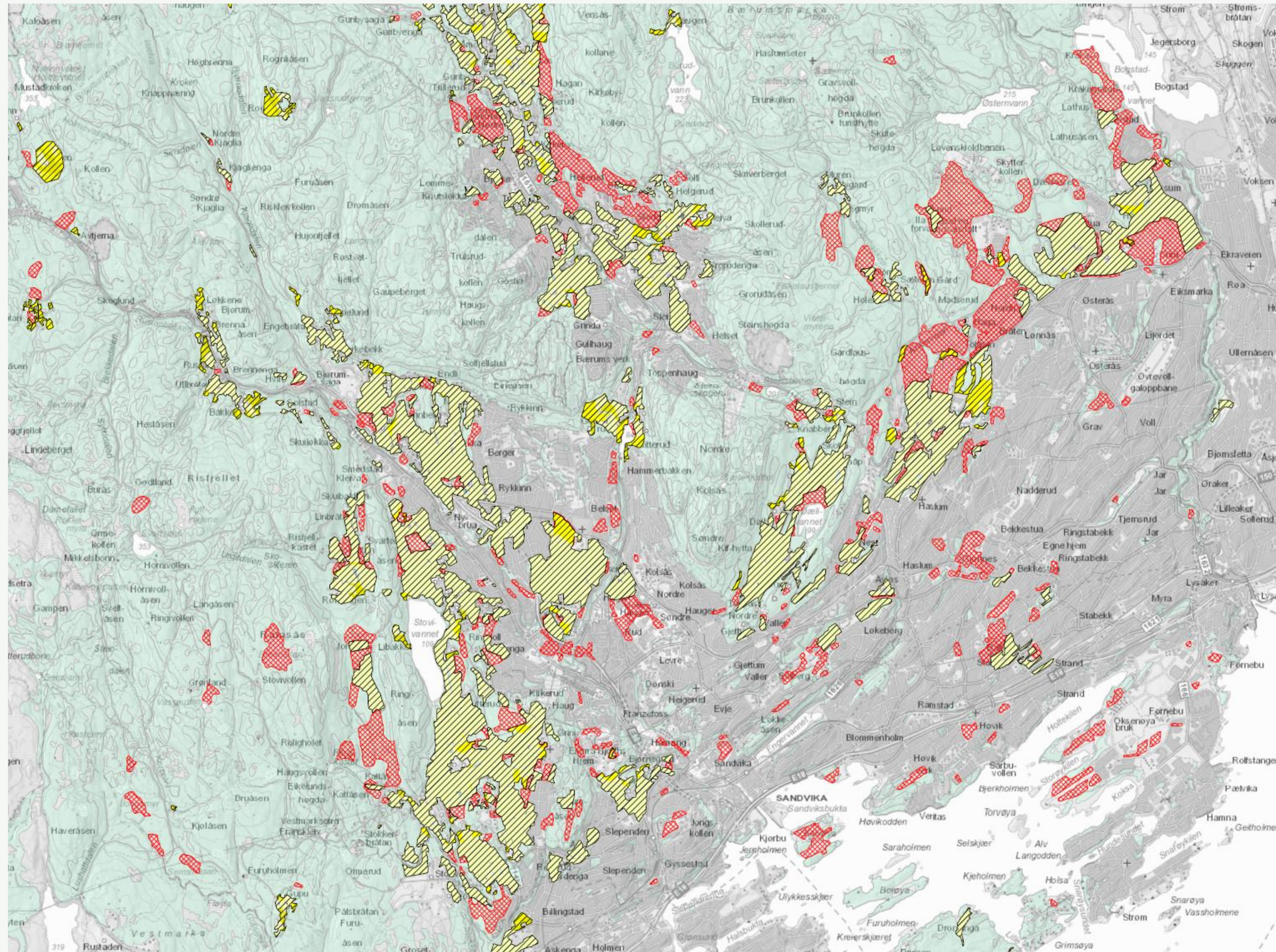
- Registrert friluftsområde

Arealformål grønnstruktur

- Arealformål grønnstruktur

Dyrka og dyrkbar mark

- ▶ Ses i sammenheng med hensynssoner (H510)
- ▶ Utdyper og synliggjøre dyrka (fulldyrka, overflatedyrka og innmarksbeite) og dyrkbar jord.
- ▶ Dette er områder som man ved denne planen søker å sikre fra nedbygging.



Temakart landbruk

Hensyn landbruk

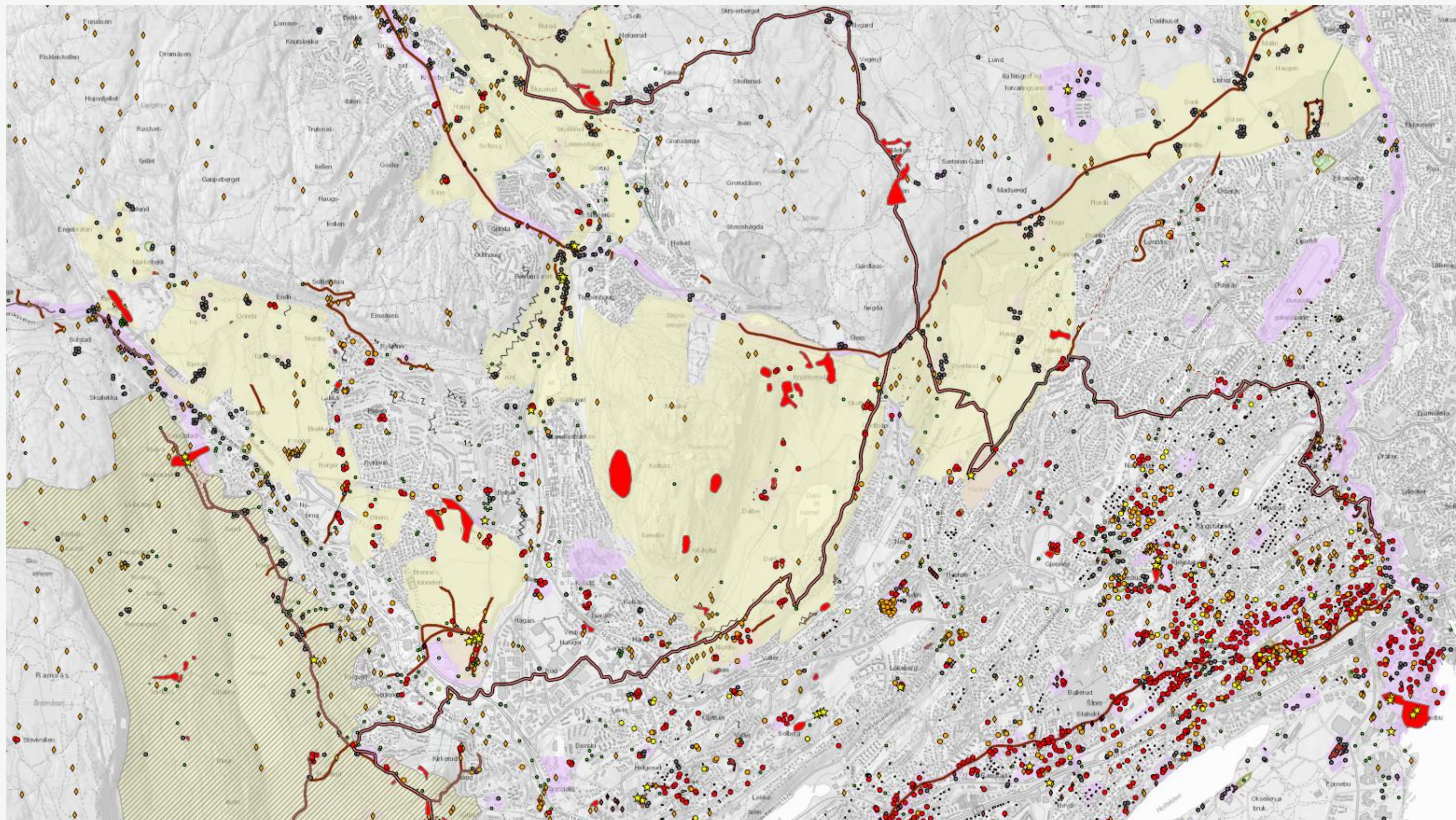
- ▨ Hensyn dyrket mark
- ▤ Hensyn dyrkbar mark (NIBIO)

Markslag (Ar5)

- Ar5 Fulldyrka
- Ar5 Overflatedyrka
- Ar5 Innmarksbeite
- Ar5 Skog

Kulturminner

- ▶ Nytt: Verdisetting
- ▶ Gjenspeiles i bestemmelsene
 - ▶ Høy/middels verdi
 - ▶ (fremdeles ikke avslagshjemmel)



Temakart Kulturminner

Kulturminneloven (fredninger)

- ★ Fredete bygninger §15 KML
- Fredete kulturminner §4 KML

vernetype

- Automatisk fredet
- Forskriftsfredet
- Vedtaksfredet

Kulturmiljø og kulturlandskap

- Kulturmiljø og kulturlandskap

Kulturlandskap

- Kulturlandskap
- Kulturmiljø
- Revet/tapt/brent

Nyere tids kulturminner

Kulturminnebygg SEFRAK

Verneverdi

- Svært høy
- Høy
- Middels
- Lav
- Ikke vurdert

- Kulturminnebygg 1920-1940 (Høy verneverdi)

Kulturminner - Andre bygg og konstruksjoner

Verneverdi

- Høy
- Middels
- Fjernet/Tapt/Ruin

Historiske veifar og konstruksjoner

- Pilegrimsleden
- Historisk vei
- Delvis synlig historisk vei
- Steingjerde
- Steinkonstruksjon
- Fjernet historisk vei

Arealregnskap

Konkrete data på omdisponering av arealer fra ett formål til et annet

Regnskapet viser hovedformål

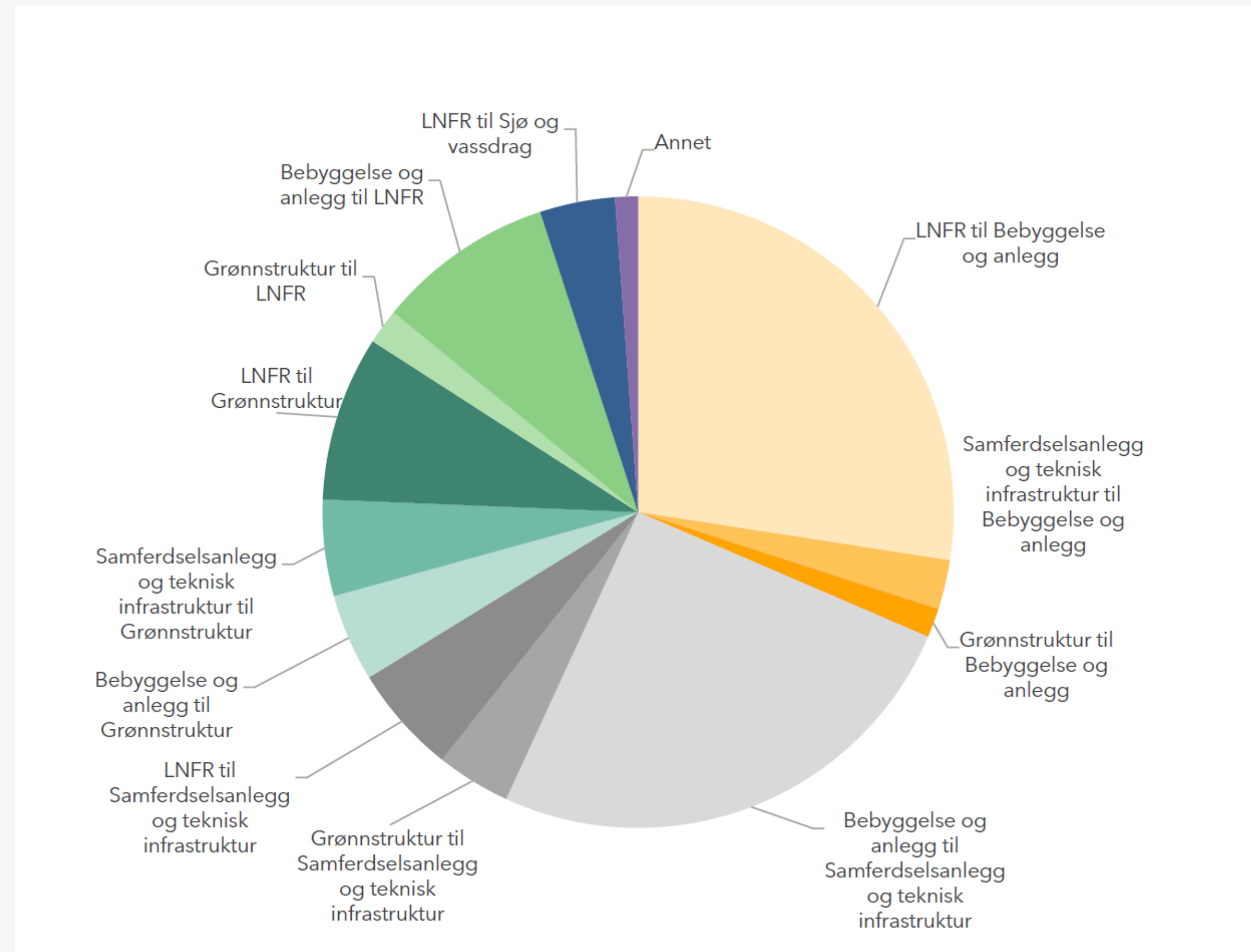
Omdisponering innenfor hovedformål fremkommer ikke

Avtjerna utgjør mesteparten av arealene som evt omdisponeres fra LNF til bebyggelse/anlegg

Økt detaljeringsgrad for fylkesveier medfører omdisponering fra bebyggelse/anlegg til samferdsel/teknisk infrastruktur

Fra bebyggelse/anlegg eller samferdsel/teknisk infrastruktur til LNFR/grønnstruktur utgjør **ca 550 da**

Tallene må kvalitetssikres



Konsekvensutredning

Ett forslag i KPA vurderes å gi vesentlige endringer for miljø og samfunn

- Plasskrevende varer – forslag til ny definisjon utvider mulighetene for handelsetableringer sammenlignet med gjeldende plan (hvitevarer, brunevarer og møbler)
- P-norm for næringsparkene vil i liten grad begrense biltrafikken
- Negative konsekvenser for nullvekstmål + attraktive sentrumsområder



Planens dokumenter

- ▶ Arealdelen av kommuneplanen består av følgende **hoveddokumenter**:
 - ▶ Planbeskrivelse , Arealplankart, Bestemmelser og retningslinjer
- ▶ Til arealdelen vil følgende **aktsomhetskart** gjøre seg gjeldende som er å finne i kommunens kartdatabaser:
 - ▶ Støysoner, Luftforurensning, Flom og skred, Sekundære flomveier, Høyspenningsanlegg
- ▶ Det vedlegges også følgende **temakart**:
 - ▶ Plan for sykkelveinett, Mobilitet , Holdningsklasser (Veikategorier for byggegrenser og avkjørsler), Grønnstruktur og naturverdier, Kulturminner og kulturmiljø , Dyrket og dyrkbar mark

Oppfølgende arbeider

- ▶ Strategisk plan Vestre Bærum
- ▶ Fremtidsrettet utvikling av småbåthavner
- ▶ Kystsonoplan
- ▶ Fremkommelighetsstrategi buss
- ▶ Kommunedelplan kulturminner- og miljøer
- ▶ Småhusstrategi
- ▶ Videre vurdering arealbruk langs E18

Før utleggelse til offentlig ettersyn/ til sluttbehandling

- ▶ Oppdatere i henhold til vedtak
- ▶ Oppdatere layout
- ▶ Før 2. gangsbehandling
 - ▶ Oppdatere KU slik at den stemmer med endelig planforslag
 - ▶ Oppdatert arealregnskap
- ▶ **Ønsker om endringer — påregne mer tid - må tas høyde for i framdrift**