



BÆRUM
KOMMUNE

Områdeplanlegging

Erfaringer fra Bærum

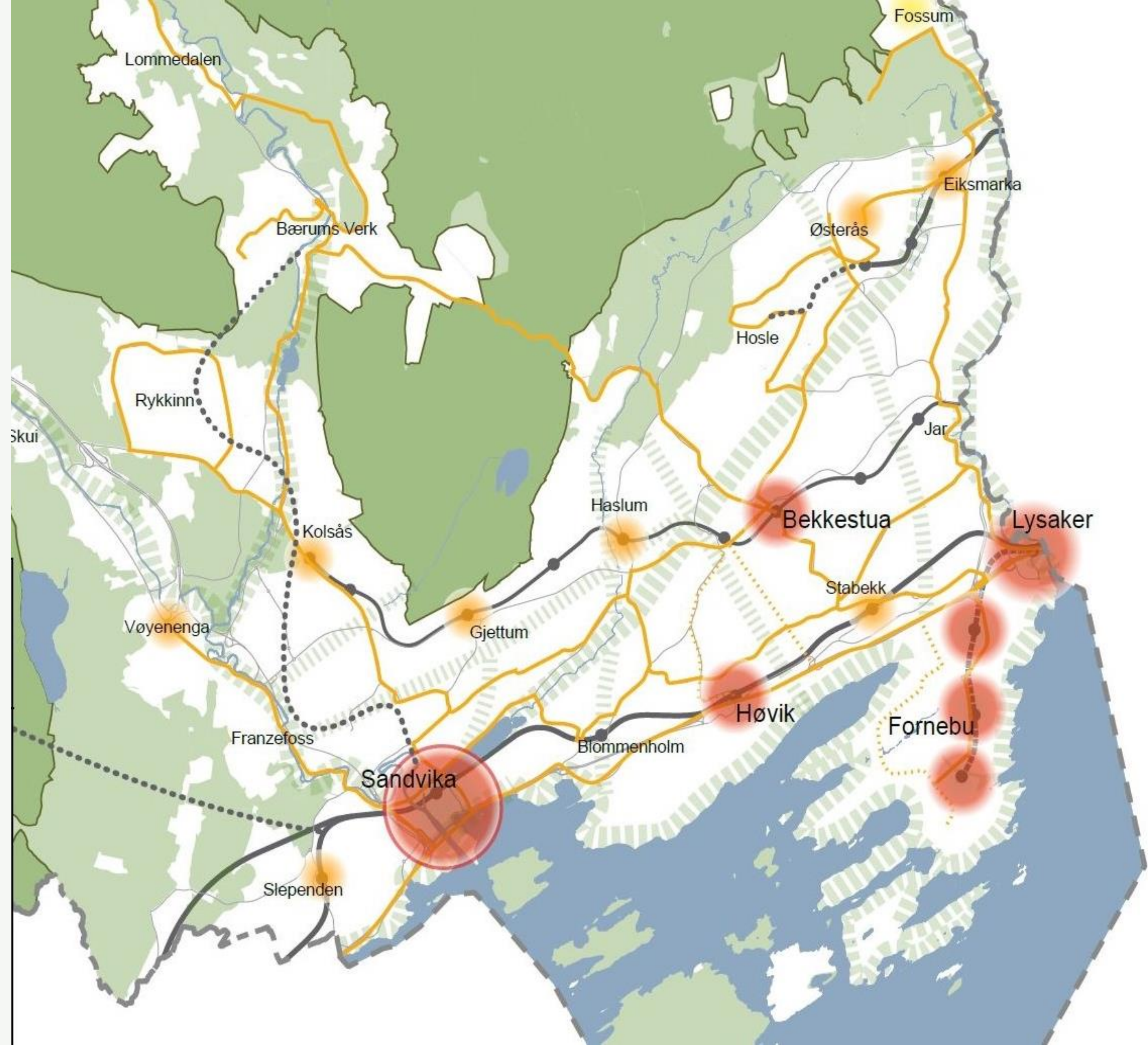
Kjell Seberg – reguleringsjef og Terje Hansen – leder By- og områdeutvikling

Sammen skaper vi fremtiden

MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

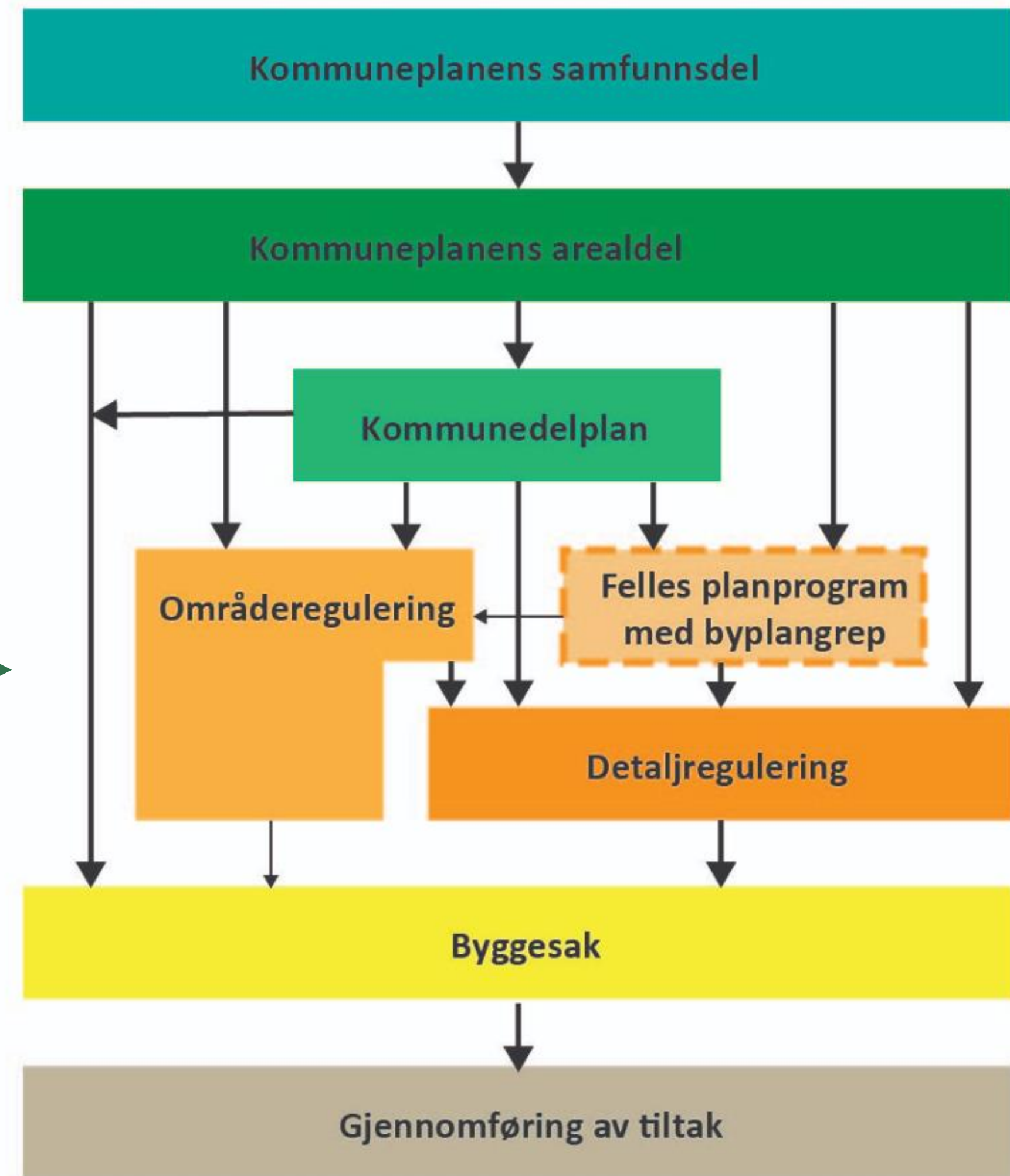
Arealstrategien

- ▶ Sandvika
- ▶ Fornebu og Lysaker
- ▶ Stort sett krav om felles planer for å styre transformasjonen
- ▶ Kommuneplanen: 750-800 boliger/år
- ▶ Snitt 730 boliger/år siste 10 år

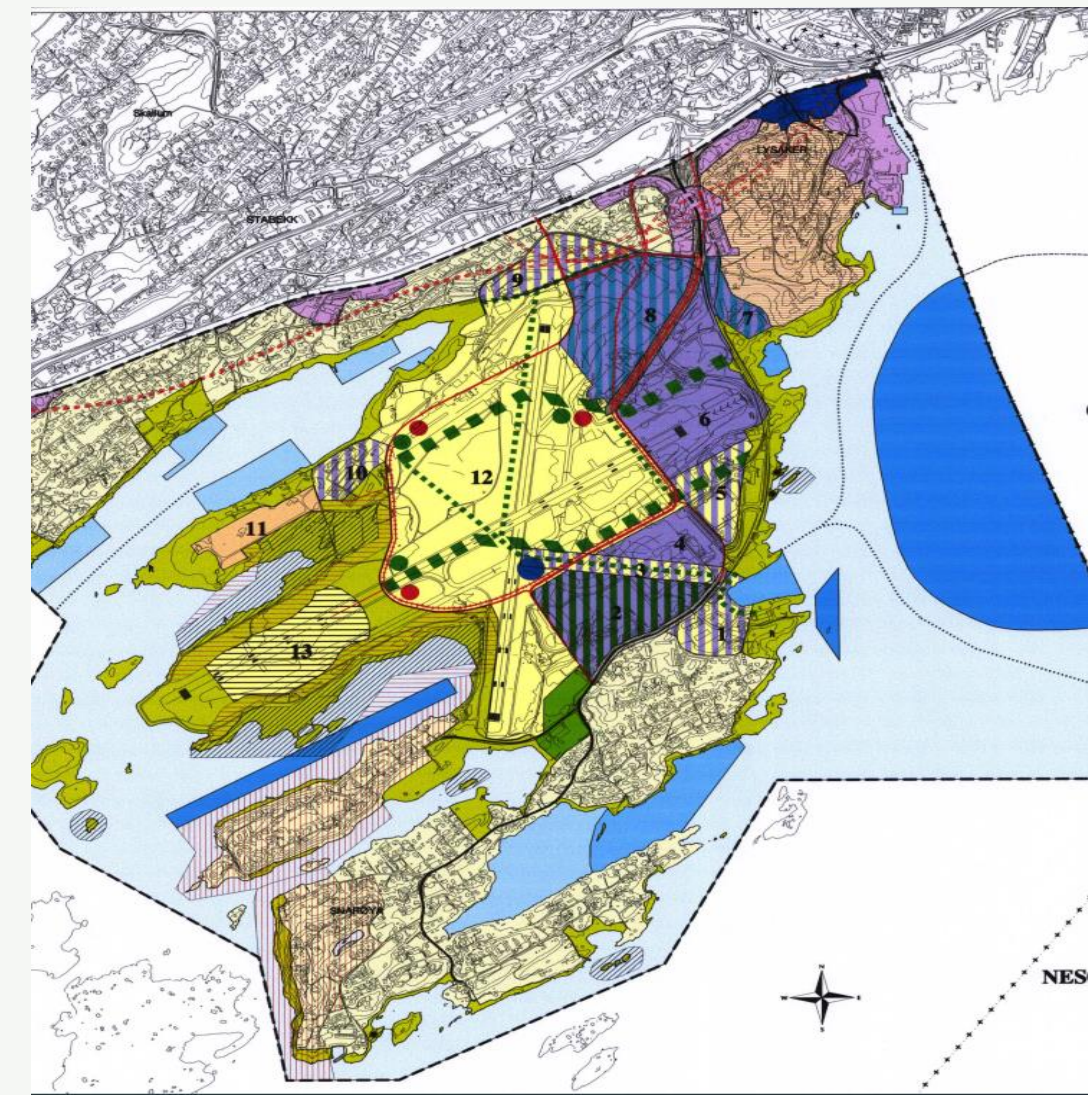


Områdeplanlegging - erfaringer

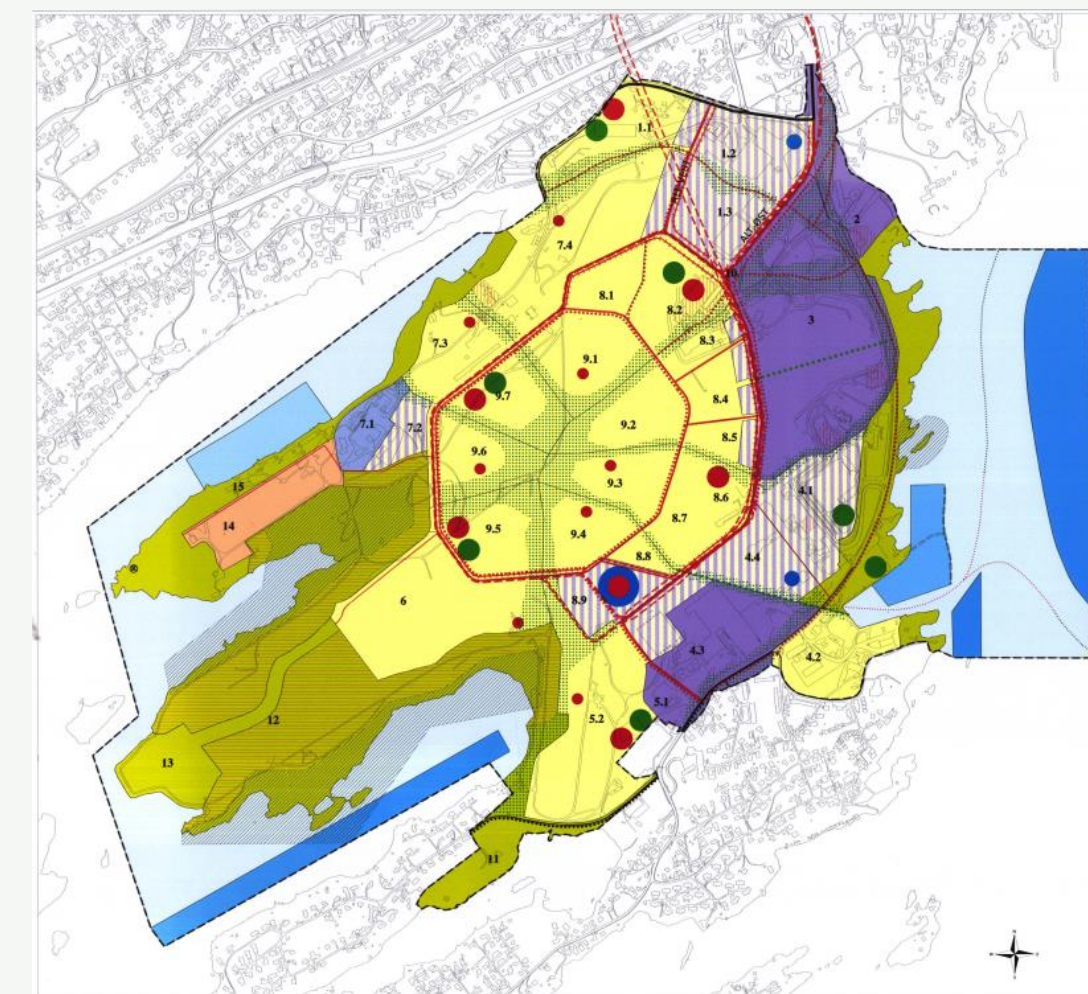
...og da snakker
vi om



Fornebu fra flyplass via - bolig og næring - til by



Kommunedelplan 1 -1996



Kommunedelplan 2 -1999

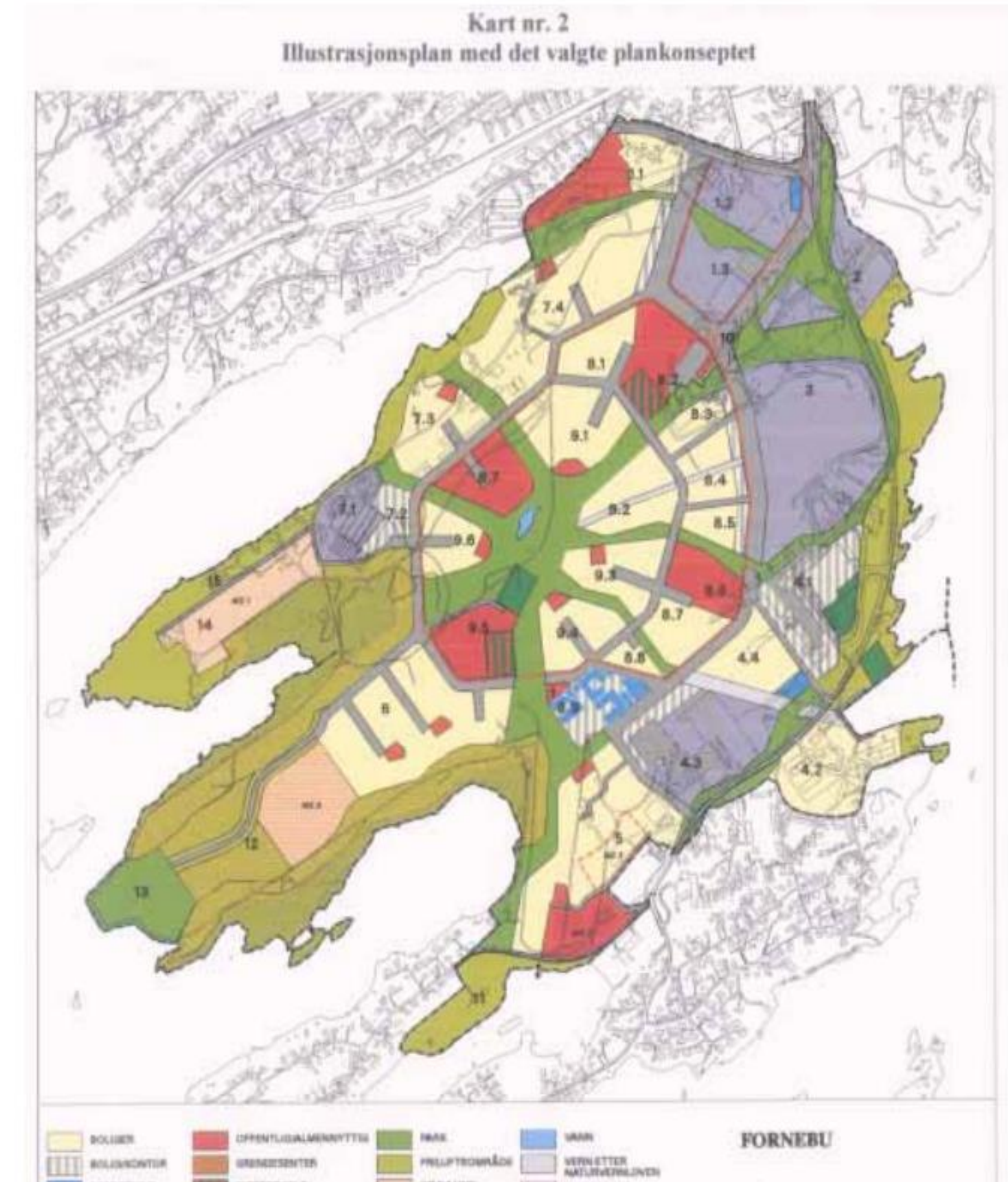
Plangrep KDP₂

- ▶ Bærum kommune gikk sammen med grunneierne, staten og Oslo kommune om å utforme plangrepet
- ▶ Dimensjonerende grunnlag for boliger og arbeidsplasser:
 - ▶ Tilgjengelig friluftsområde pr. person = 60 m²
 - ▶ Minste uteoppholdsareal pr. boenhet = 80 m²
 - ▶ Gjennomsnittlig (brutto) boligstørrelse = 100 m²
 - ▶ Trafikk ut og inn tilsvarende som for flyplassen i ÅDT

Dette ga 5000 boliger og 15000 arbeidsplasser
oppjustert til 6000 boliger og 20000 arbeidsplasser

Gjennomføring

- Grunneierne bygde og bekostet grønt, veier og teknisk infrastruktur og ytte bidrag til sosial infrastruktur



Fornebu – KDP3

2016 – vedtak om revisjon av KDP 2

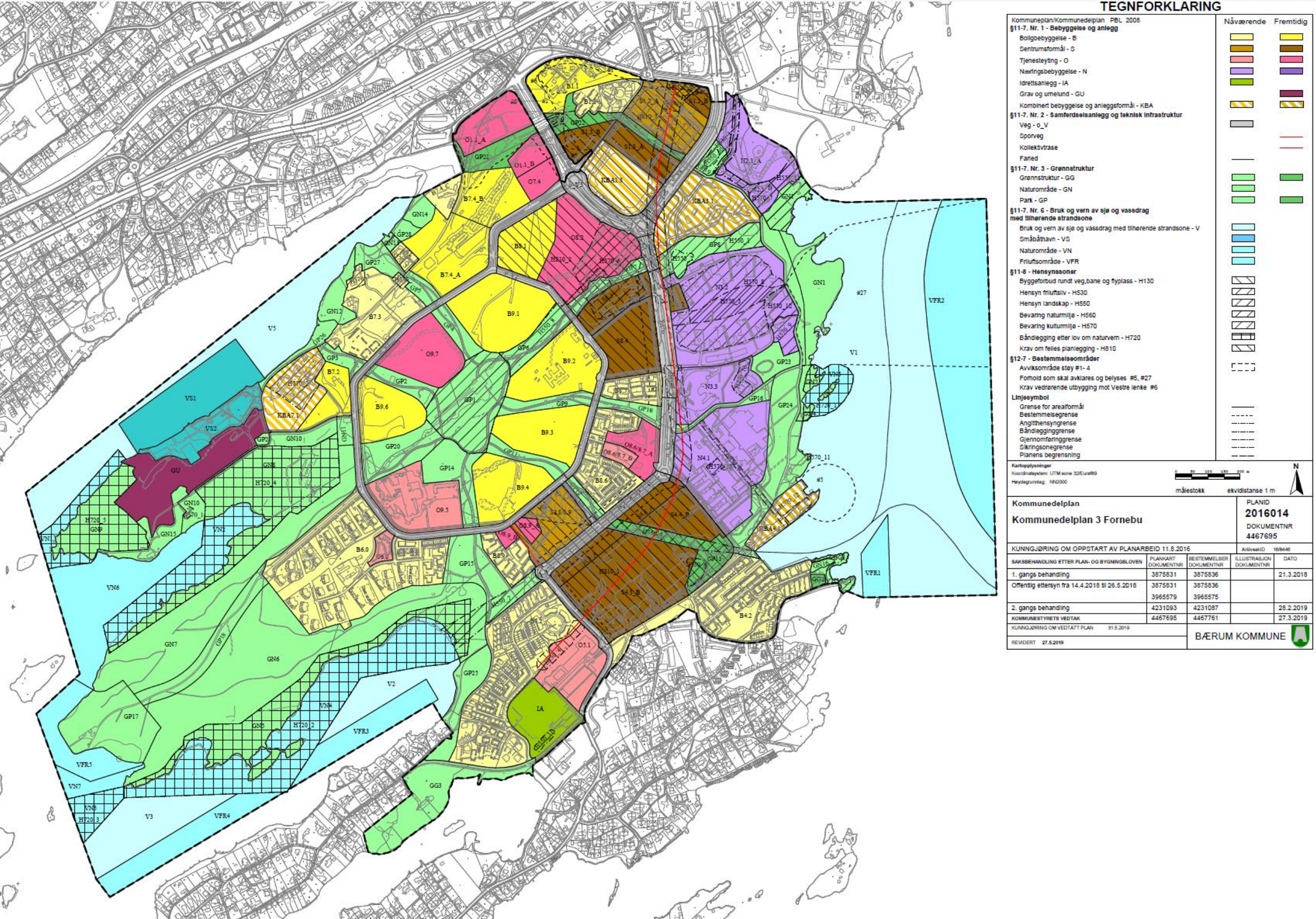
Bakgrunn for revisjonen:

- Økt vekt på fortetting langs knutepunkter
- Avklaring av metroløsning til Fornebu
- Bymiljøavtale
- Statlig medfinansiering bane

2014 – ekstern planrådsgruppe fremholder at KDP2 er lavt utnyttet

Forutsetninger:

- Bane og vei må være sikret
- Fortsatt avtaler om bidrag til samfunnsservice
- Økte miljøambisjoner



Fornebu - KDP3

- ▶ Vedtatt i 2019
- ▶ Ny planramme 11000 boliger (økning fra 6300)
- ▶ M2 BRA fastlagt i planen
- ▶ Parallelt fremforhandlet utbyggingsavtale med OBOS - videreføring av modellen om bidrag til samfunnsservice
- ▶ OBOS-avtalen danner grunnlag for avtaler med øvrige utbyggere
- ▶ Parallelle forhandlinger om utbyggingsbidrag til Fornebubanen

§ 35 Grad av utnyttning (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 35.1 Utnyttelsen (maks % -BRA) angis for fremtidige byggefelt som inneholder boliger, og felt S4.3_A, S4.4_A og KBA7.1. Fordeling av andel bolig og annet (næring og sosial infrastruktur) er angitt for hvert felt. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningenes bruksareal. Gjennomsnittsstørrelse pr. bolig er satt til 100 m² BRA i beregningsgrunnlaget. Endelig tomteutnyttelse fastsettes i reguleringsplan.

Kommunedelplan 3 for Fornebu – tabell for grad av utnyttning

Område	Felt	Maks % -BRA	Maks BRA m2 *	Andel bolig %	Andel annet % **	Høyder (etg, snitt) ***	MUA pr. 100m2	Noter	Tomte-areal m2
A	S1.2_B			0,0	100,0	7		1	4 699
A	S1.3_A			0,0	100,0	7		2	18 568
A	B1.1	238	71 260	70,0	30,0	5	30		29 941
A	S1.3_B	160	19 168	100	0,0	5	30	2	11 980
A	KBA3.1				100,0	5			47 506
A	S3.2				100,0	7		1	3790
C	KBA4.1				100,0	3			18 973
A	S4.3_A	240	30 574	0,0	100,0	7		4	12 739
A	S4.3_B	240	202 639	75,0	25,0	7	30		84 433
A	S4.4_A	240	25 274	0,0	100,0	7		4	10 531
A	S4.4_B	240	53 722	95,0	5,0	7	30		22 384
C	KBA7.1	50	17 133	0,0	100,0	3	50		34 265
C	B7.2	70	12 629	100,0	0,0	3	50		18 041
C	B7.4_A	131	60 332	100,0	0,0	4	50		46 079
A	B7.4_B	155	47 159	100,0	0,0	5	30		30 425
A	B8.1	180	52 754	100,0	0,0	6	30		29 308
A	S8.3	240	48 559	65,0	35,0	7	30		20 233
A	S8.4	240	85 142	65,0	35,0	7	30		35 476
B	B9.1	155	81 395	97,0	3,0	5	40		52 513
B	B9.2	160	68 058	100,0	0,0	5	40		42 536
B	B9.3	155	58 382	96,0	4,0	5	40		37 666
B	B9.4	158	59 206	100,0	0,0	5	40		37 472
B	B9.6	120	37 818	100,0	0,0	4	40		31 515
-	Ufordelt BRA bolig	-	12 613	100,0	0,0	-	-	3	-

Noter:

* Parkering på terreng kommer i tillegg til angitt BRA.

** Under kolonne «andel annet» er det lagt inn en andel næring og sosial infrastruktur.

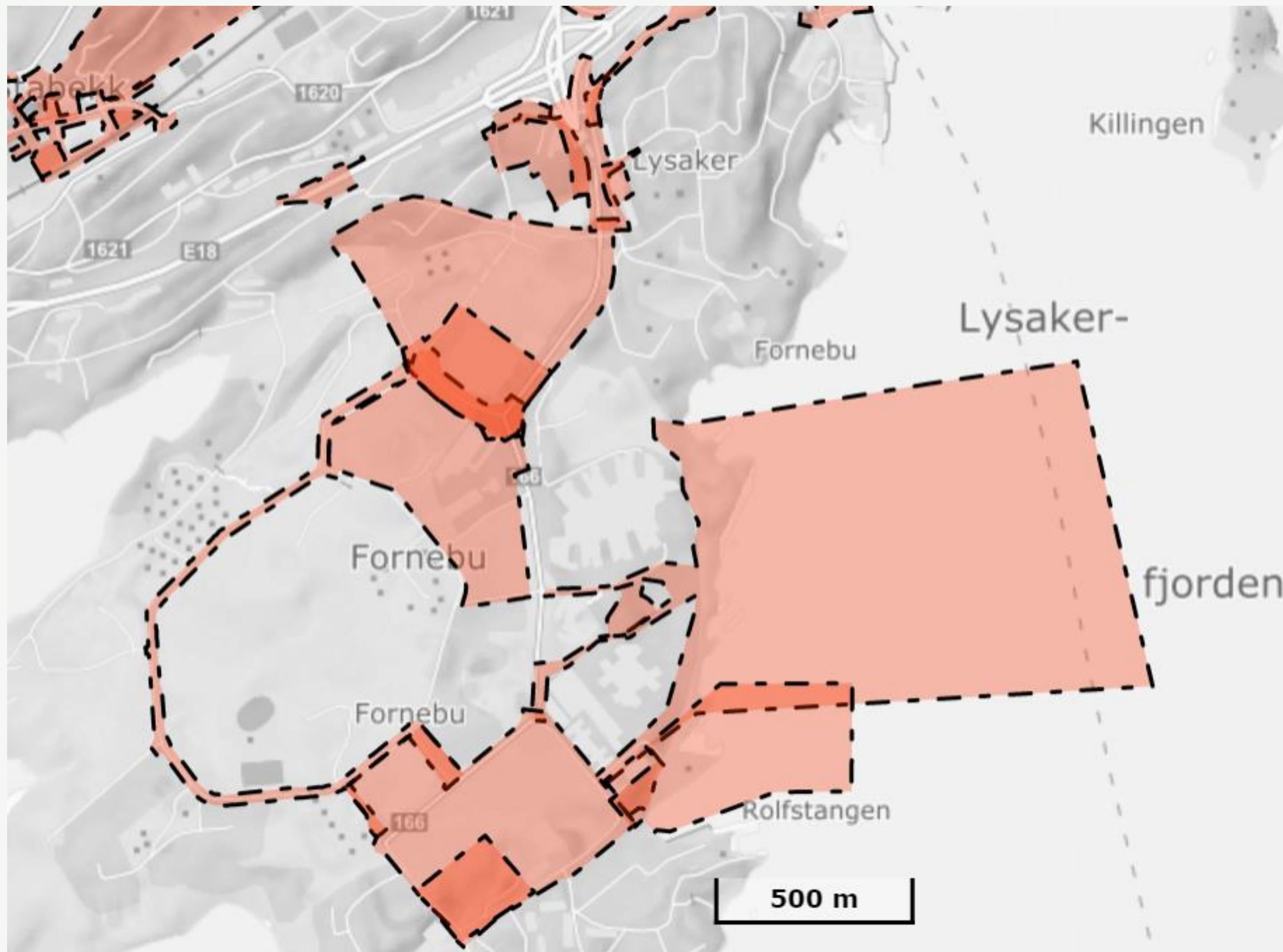
*** Etasjetallene i kolonne for høyder er retningsgivende. Intensjon med gjennomsnittlig høydekrav er å sikre variasjon innad i feltene. Oppgitt BRA kan uansett høyder ikke overskrides. Den konkrete volumoppbyggingen skal vurderes i påfølgende planprosesser.

1 - Signalbygg kan vurderes, men må avklares i egen planprosess.

2 - Det åpnes for omfordeling mellom bolig, næring, barnehage og parkering, samt uteoppholdsarealer innenfor felt B1.1, S1.3_A og S1.3_B, men m² BRA bolig står fast.

3- Bærum kommune har et ufordelt utbyggingsvolum (12 613 m2 BRA bolig) som kan fordeles på fremtidige prosjekter som viser fremragende kvaliteter i form av særlig høye ambisjoner innen miljø, arkitektur og landskapsutforming. Utbyggingsvolumet skal fortrinnsvis fordeles innenfor område A «Byen» hhv Fornebuporten og Fornebu sør (45% knyttet til S1.3_A/S1.3_B/S4.4_B og 55% knyttet til S4.3_B).

4- Endelig utnyttning av S4.3_A og S4.4_A avklares i egen planprosess.



Oppfølgende planarbeider

3 områder med krav om felles planlegging (sentrumsområder)

Detaljreguleringer for ny bolig og næringsbebyggelse, samt off. tjenesteyting

Reguleringsplaner for ombygging av samferdselsanlegg (vei til gate)

Reguleringsplan for ny friluft søy i Lysakerfjorden

Plan for styrking av grønnstruktur/parkstruktur

Retningslinje

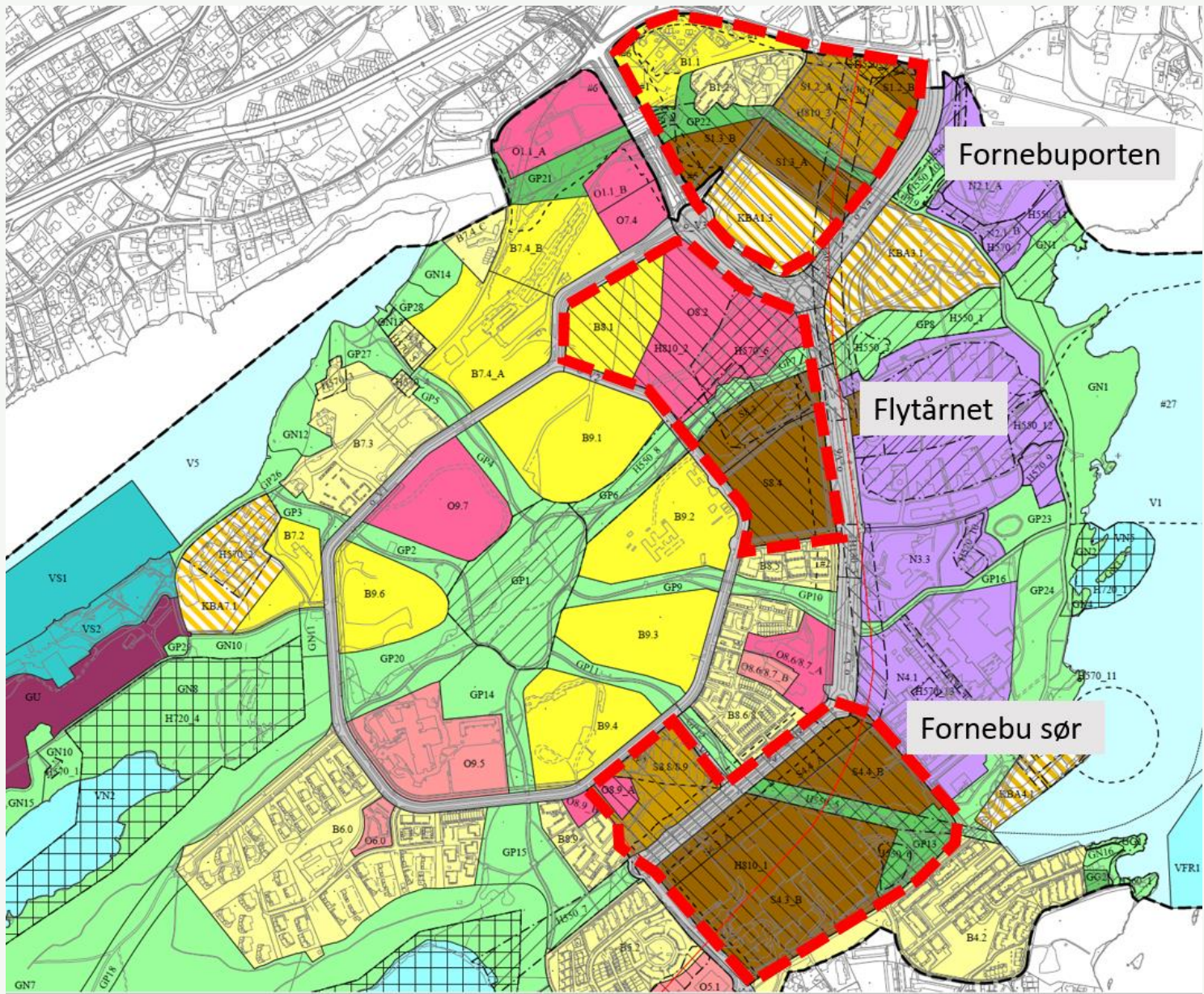
Temakart Overordnet prinsipplan for gate-, park- og byromsstruktur skal være retningsgivende for kommende planfaser.



3 sentrumsområder med bymessig bebyggelse

Krav om felles planlegging

Områderegulering eller planprogram med byplangrep



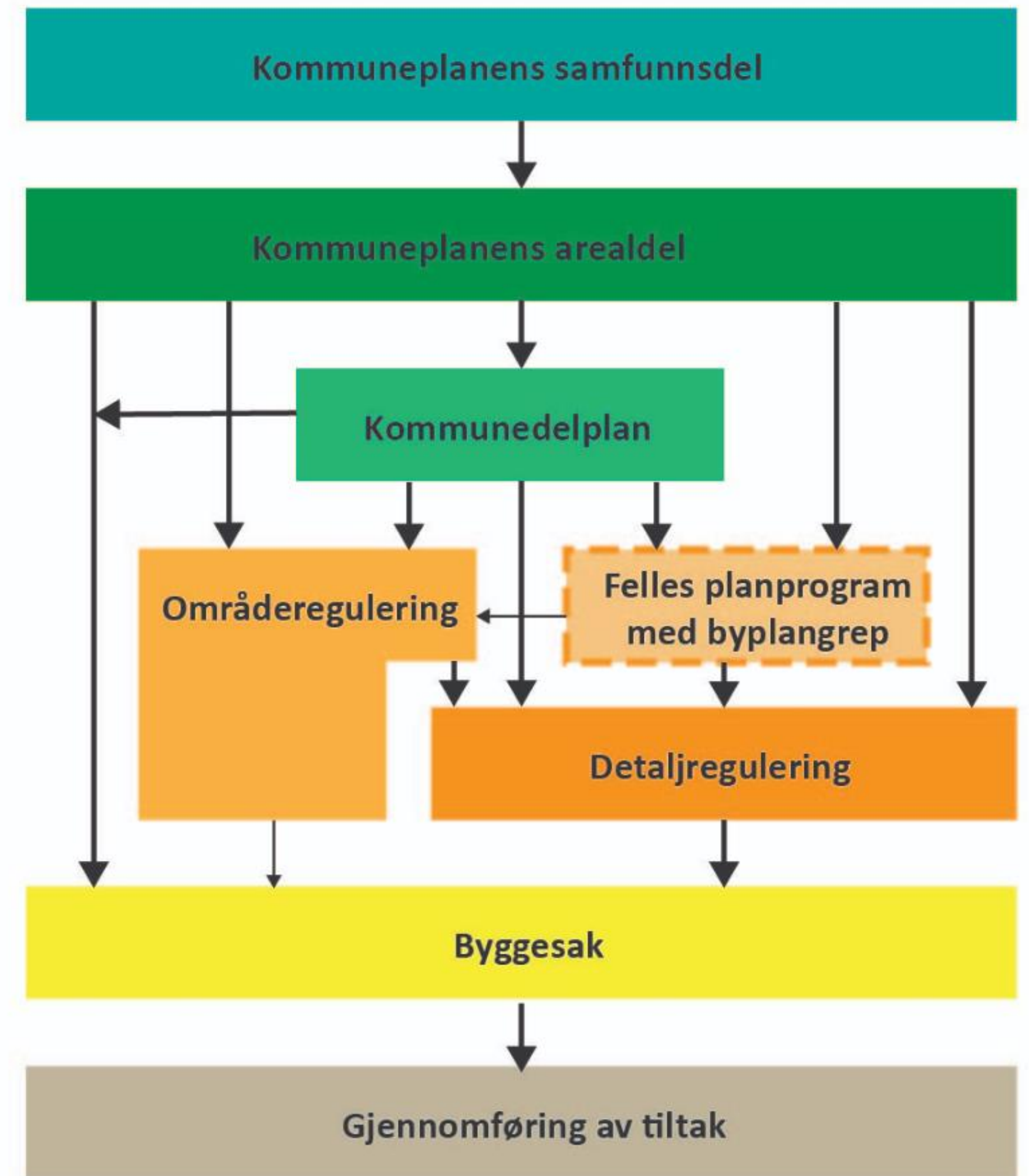
Flytårnet – planprogram med byplangrep

- Høy utnyttelse – gitt i kommunedelplan (KDP₃)
- Bymessig bebyggelse og variert bytilbud
- Fokus på offentlige rom med urbane kvaliteter – jf. plan for byromsstruktur
- Innpasse ny ungdomsskole, bibliotek, kulturaktiviteter
- Sikre god bo- og bykvalitet



PLANTYPE

- KDP 3 krever felles plan før detaljregulering
- Planprogram med byplangrep i stedet for områderegulering
- Følger politisk behandling som en ordinær planprosess, med høring
- Ikke juridisk bindende



HER ER VI NÅ



KOMMUNEPLANENS
AREALDEL

KOMMUNEDELPLAN
(KDP3)

PLANPROGRAM MED
BYPLANKONSEPT

DETALJREGULERING

BYGGESAK





Flytårnet - aktører og prosess

- Grunneiere: OBOS, Bærum kommune og Flytårnet Fornebu AS (kommunalt eid aksjeselskap)
- Varslet oppstart desember 2019
- Kvalitetssikring, internt og eksternt
- 1.gangs behandling før sommeren 2022
- Høring – bearbeiding
- 2.gangs behandling høst/vinter



FOKUS

- Gate-, park- og byromsstruktur
- Lokalisering av skole, bibliotek og kulturfunksjoner
- Kvartalsstruktur
- Arkitektonisk kvalitet som gir god by- og bokvalitet
- Forhold til omkringliggende gater som bygater
- Nullutslippsområde
- Sosial bærekraft:
 - 1. etasjer og byrom («Kanten»)
 - Naboparker
 - Variasjon i boligtilbud



Planprogram med byplangrep

- Planfaglige anbefalinger
- Anbefalinger og føringer for gater, parker og byrom
- Krav til utredning i neste planfase

Innhold

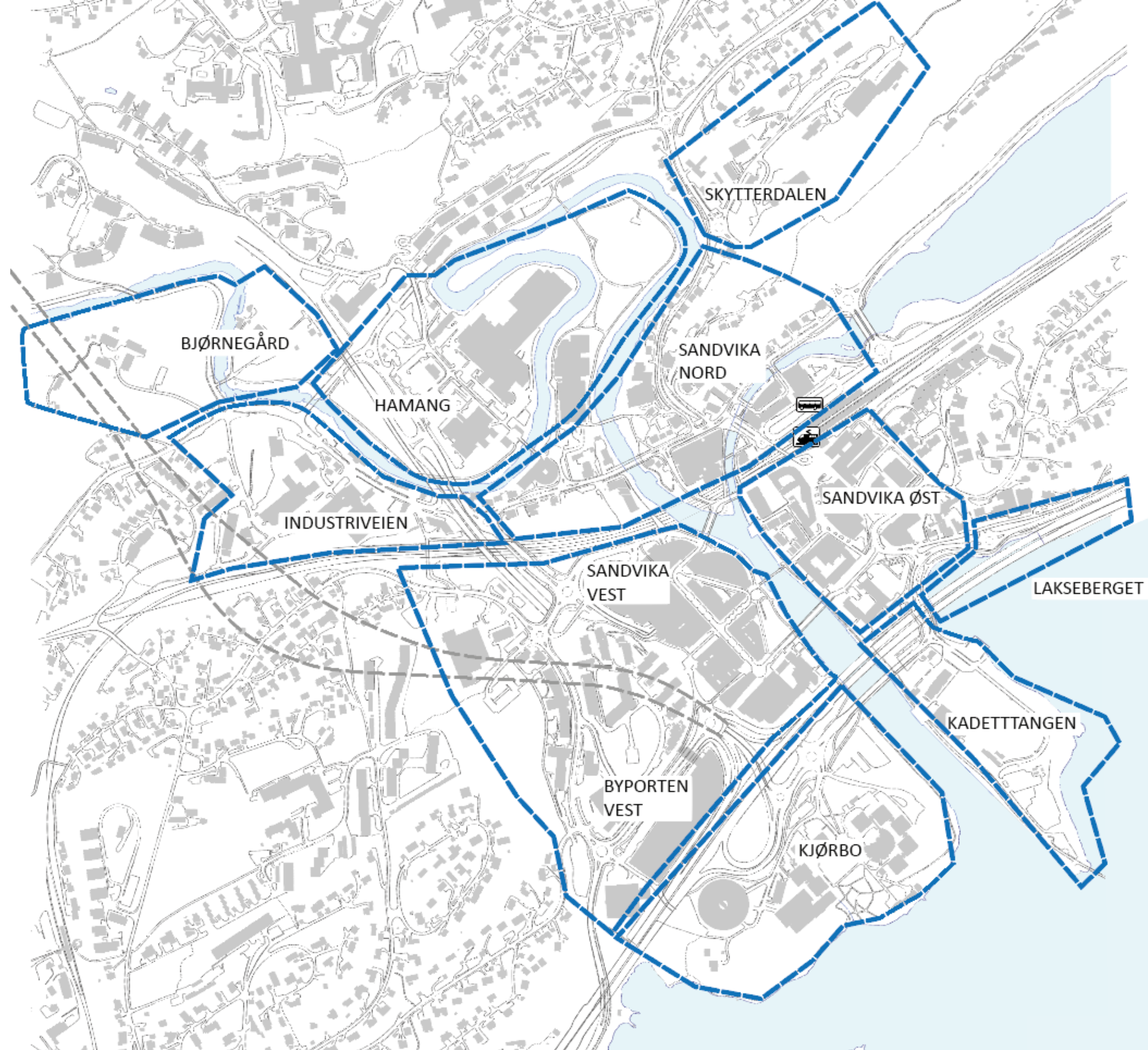
1	INNLEDNING	6
1.1	Bakgrunn	6
1.2	Prosess og medvirkning	7
1.3	Overordnede føringer og pågående planarbeid	8
1.4	Fornebu som nullutslippsområde Under arbeid	13
1.5	Kommunedelplan 3 (KDP3) og forholdet til planprogrammet	16
1.6	Planområdet	18
1.7	Ordliste	22
2	BYPLANGREP – PLANFAGLIGE ANBEFALINGER	25
2.1	Mål for flytårnområdet	25
2.2	Overordnet byplankonsept	25
2.3	Gate-, park- og byromsstruktur	29
2.4	Mobilitet	37
2.5	Landskap, bynatur og vannveier	42
2.6	Bebyggelse og arkitektur	45
2.7	Bokvalitet og sosial bærekraft	53
2.8	Kulturmiljø	56
2.9	Arealbruk og utnyttelse	60
2.10	Lokalklima og forurensing	65
2.11	Innovative pilotprosjekter	67
2.12	Flytårnområdet som pilot for nullutslippsmålet og sirkulære Fornebu	68
3	ANBEFALINGER OG FØRINGER FOR VIDERE PLANARBEID	71
3.1	Felles anbefalinger og føringer for gater, park og byrom	73
3.2	Hovedgangstrøket «Propellgaten»	76
3.3	Naboparker	84
3.4	Interne boliggate	85
3.5	Kjøregater	90
3.6	Bygater	95
3.7	Flytårnet bypark (eller er dette formelt del av Nansenparken?)	97
3.8	Det sentrale flytårnområdet?	99
3.9	«Byrommet sør for brannstasjonen»	103
4	PRINSIPPLAN FOR GATE- PARK- OG BYROMSSTRUKTUR	105
5	TEKNISK HOVEDPLAN	106
6	KONSEKVENSER VURDERT I PLANPROGRAMMET	107
7	PLANALTERNATIV	109
8	VIDERE PROSESS	111
8.1	Fremtidige detaljreguleringer	111
8.2	Krav til utredninger i neste planfaser	113
8.3	Medvirkningsprosesser i kommende planprosesser	123
9	ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN	124
10	VEDLEGG	125

Erfaringer så langt

- Oversiktlig planområde med kun to (tre) grunneiere, hvor Bærum kommune er den ene
- Smidig prosess – utnyttelse er gitt i utbyggingsavtaler – det gir god dialog
- Noe krevende å definere detaljeringsnivået - hva avklarer planen?
- Sikrer helhetlig grep med den offentlig tilgjengelige gate-, park- og byromsstrukturen, både lokalisering og med føringer for kvaliteten på denne og førsteetasje
- Mindre rigid plan – en fordel når planområdet skal utvikles over lang tid
- Ikke juridisk bindende, blir føringene fulgt opp i etterfølgende regulering?
- Eventuelle innsigelser får ikke sin avklaring

Sandvika





Områderegulering Hamang





• Bakgrunn:

- KDP Sandvika i 2010
- RPAT
- E16 forsvinner
- Behov for ny Sandvika skole (Industriveien)

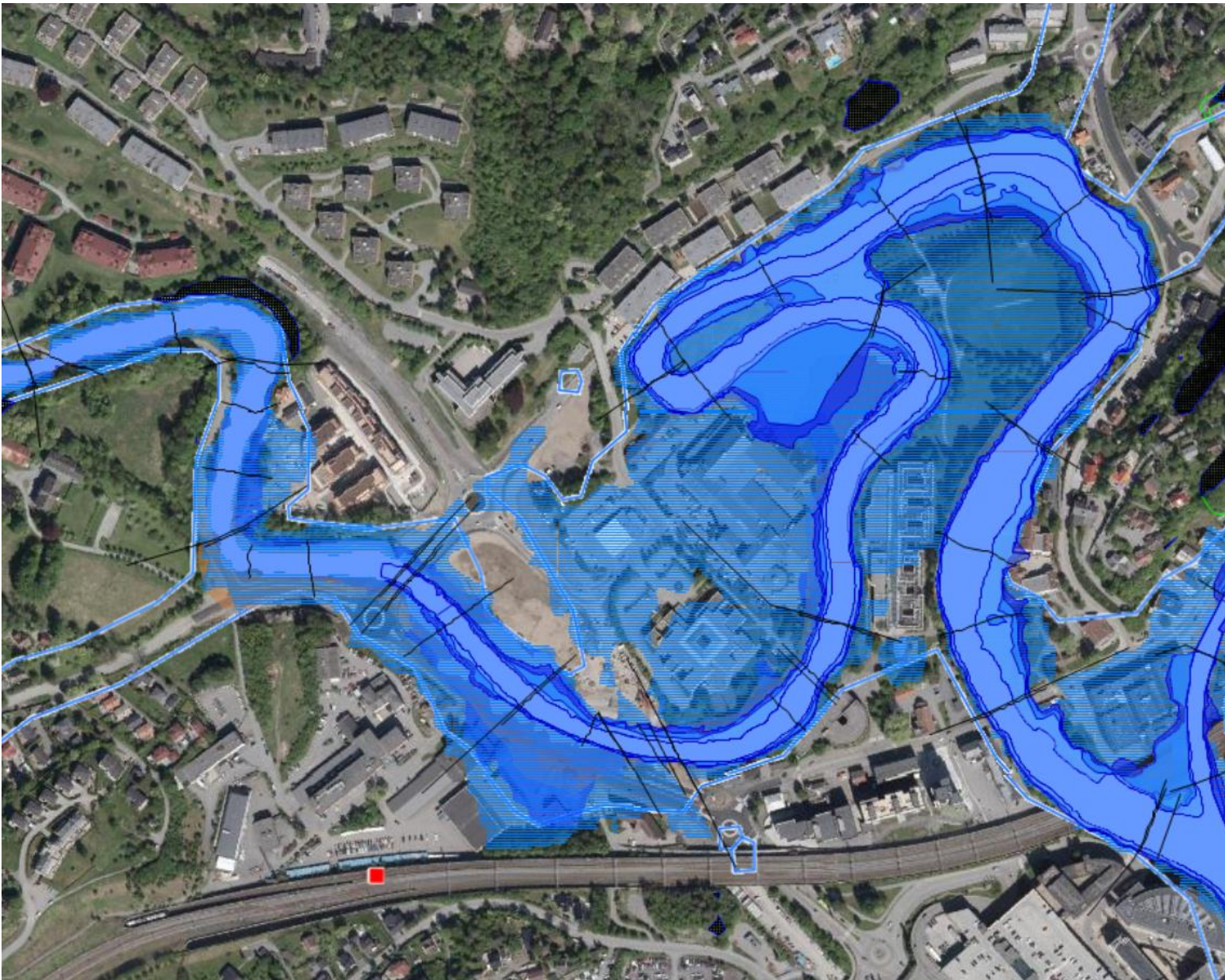
• Mål:

- En attraktiv sentral bydel med boliger, næring, kafeer, kultur
- Gater og møteplasser (torg og parker)
- Bymessig og høy utnyttelse
- Høy bokvalitet
- Grønn mobilitet -> G/S
- Ta vare på kvalitet (kulturminner, elva, grønt)

Særlige kvaliteter

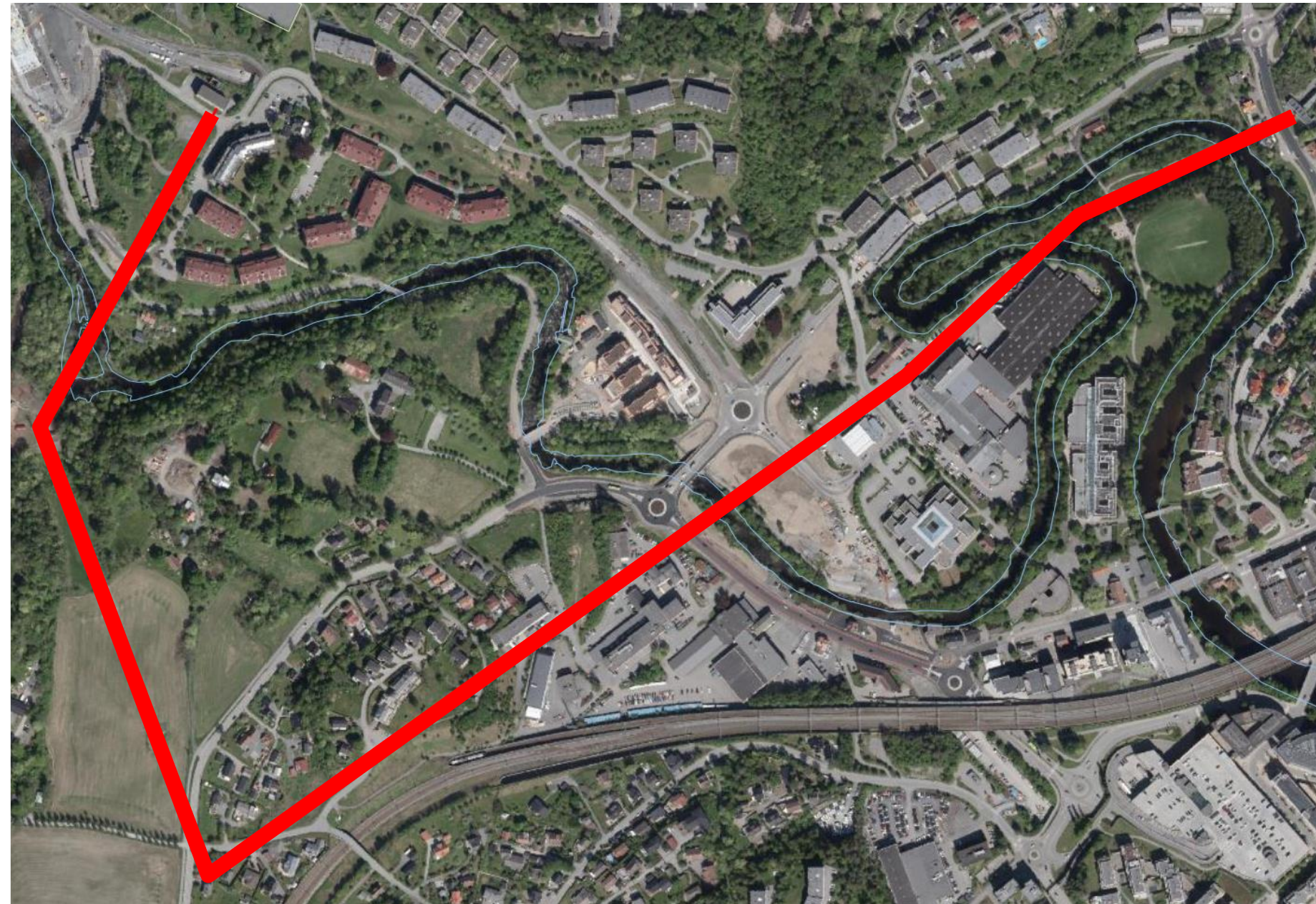


Særlige utfordringer



Flom

ift. byggegrunn



Høyspentledning

luftstrek 47kV

Bl.a. ift. skole



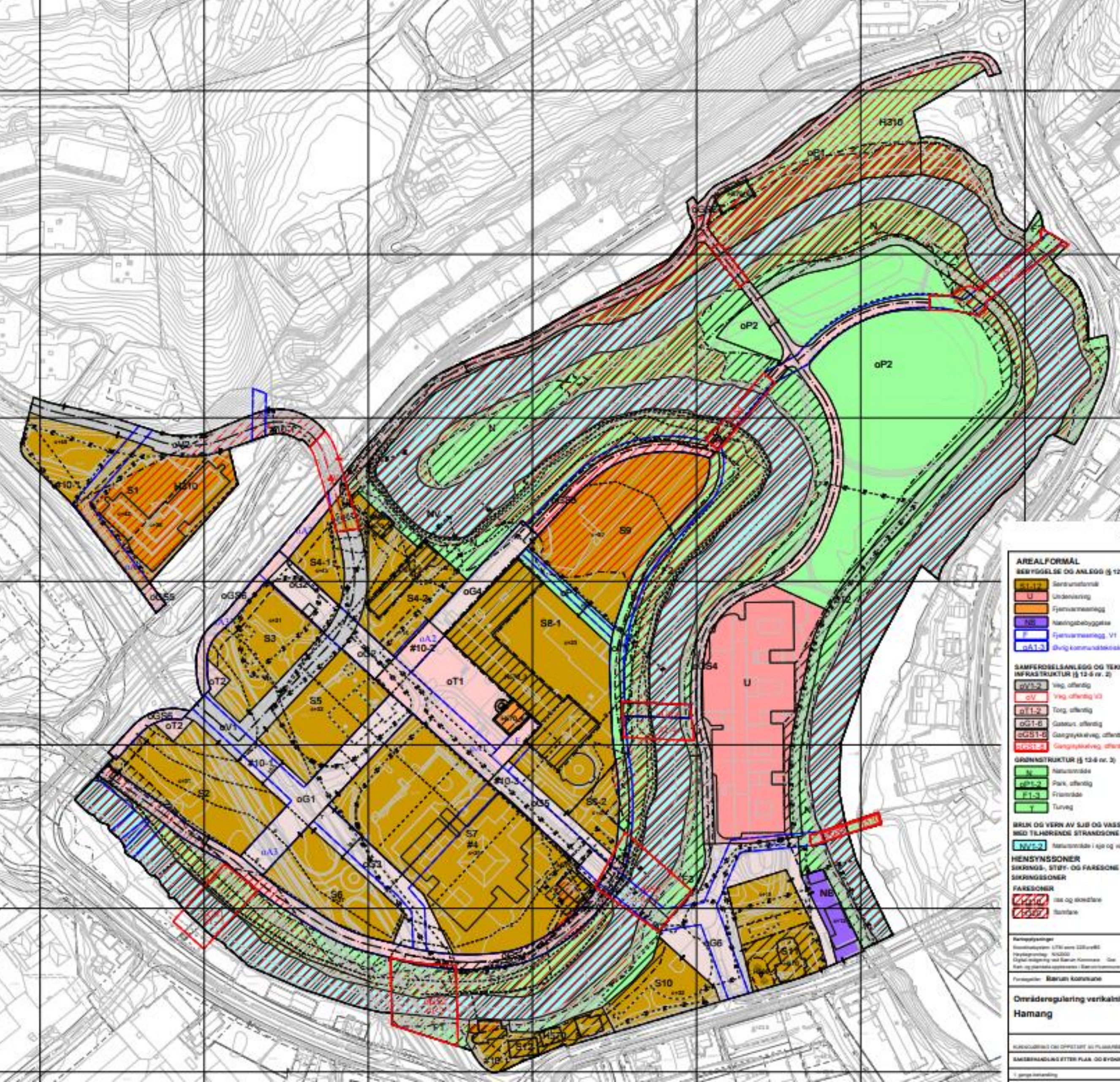
Spisslastsentrål

Hamang

ift. utslipp NOx og
støy - byggehøyder

Områderegulering Hamang

- BK utarbeider planen.
- Planområde 221 daa
- Planprogram vedtatt 2014
- Sentrumsformål bolig/ næring (ca 880 boliger)
- Bevarer Papirfabrikken
- Sikrer kantsone elva og bypark
- Nye broer/gangatkomster
- Høy kvalitet
- Flomtiltak og høyspent
- Variasjon i høyder: 4 – 8 etasjer, unntaksvis 10 og 12
- Krav til minste uteoppholdsareal
- Kvalitetskrav til offentlige rom



Startet i 2014 -> 1. gangsbehandling i 2019

Tekstdokument

-  [Hamang - områderegulering - 1. gangs behandling](#) (Hoveddokument, 1MB)
-  [Rådm redegjørelse 3 april 2017](#) (Vedlegg, 10MB)
-  [Plankart 1. gangs behandling - Hamang - områderegulering](#) (Vedlegg, 10MB)
-  [Bestemmelser 1. gangs behandling - Hamang - områderegulering](#) (Vedlegg, 10MB)
-  [Stedsanalyse for Hamang og Industriveien, datert 2017](#) (Vedlegg, 10MB)
-  [Miljøprogram 22 mars 2018](#) (Vedlegg, 288KB)
-  [ROS-analyse for områderegulering](#) (Vedlegg, 10MB)
-  [Vannlinjeberegninger - NVF](#) (Vedlegg, 10MB)
-  [Rive E 16-broa NVF](#) (Vedlegg, 10MB)
-  [Teknisk infrastruktur](#) (Vedlegg, 28MB)
-  [GEO-C](#) (Vedlegg, 10MB)
-  [002](#) (Vedlegg, 10MB)
-  [Kulturmiljøplan for Bærum kommune 2005](#) (Vedlegg, 19MB)
-  [Verneplan for papirfabrikk 1](#) (Vedlegg, 4MB)
-  [Støyvurdering for Hamang og Industriveien 21. mars 2018](#) (Vedlegg, 16MB)
-  [Plan for bevaring og bruk av Sandvikselva. Rapport 1.06.2015](#) (Vedlegg, 54MB)
-  [Forhåndsuttalelser Varsling Planprogram 12 mars 2018](#) (Vedlegg, 465KB)
-  [Veileder for utomhusanlegg i Bærum kommune vedtatt 30.05.2018 i Kst](#) (Vedlegg, 10MB)

KOSTNADER?????



Erfaringer:

Flere grunneiere og stort behov for teknisk infrastruktur

- grunnlag for en juridisk områdeplan
- enklere med transaksjoner i ettetid

Ikke mulig å skyve kostnadsbildet foran seg.

VPOR – VPKL utarbeidet 2021

- viser høye utbyggingskostnader
- høyspent og spisslast inngår ikke

Forventingsnivået:

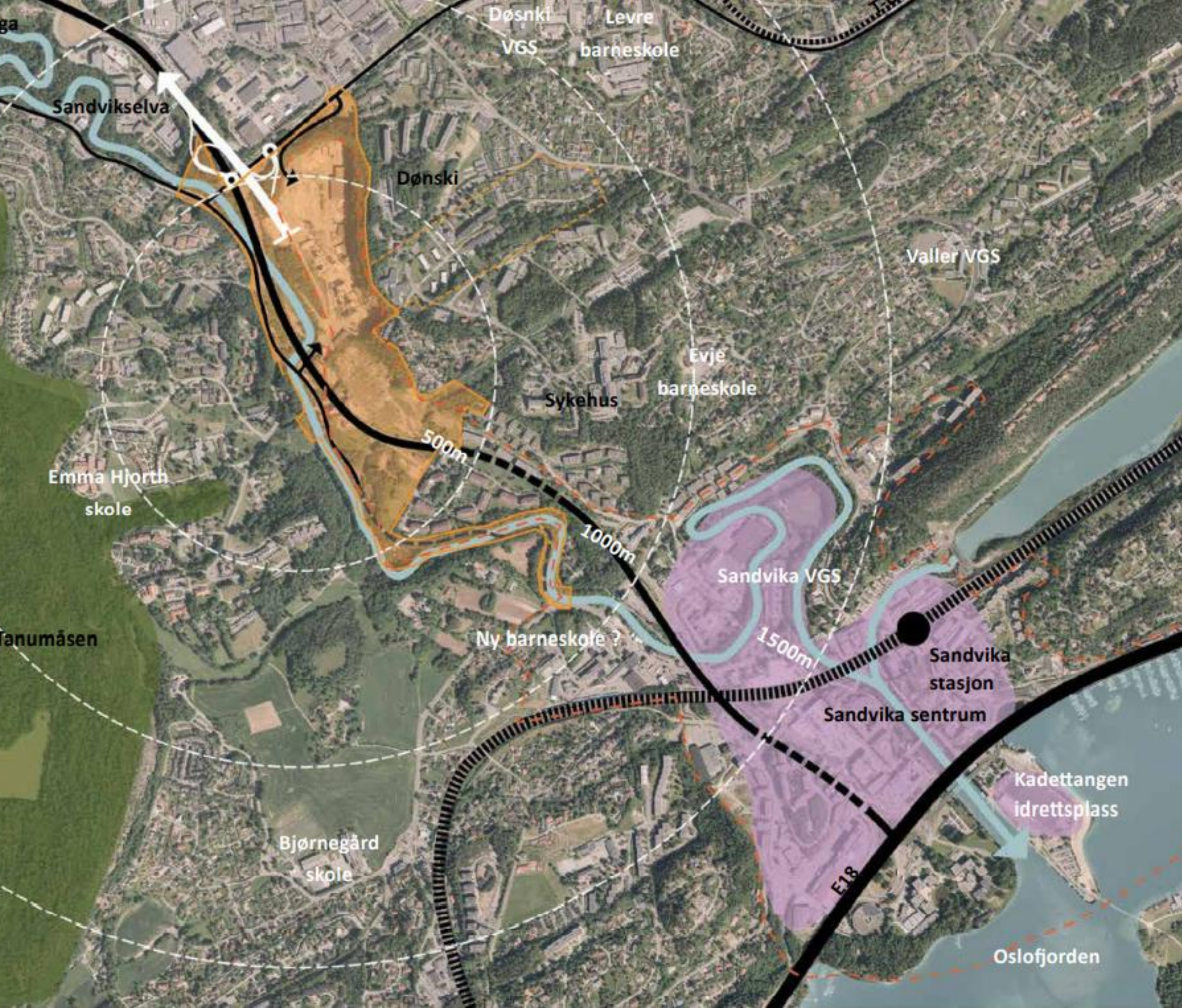
Misforhold mellom kostnader til etablering av teknisk infrastruktur og forventet utbyggingsbidrag fra utbyggere.

Gjennomføring fordrer svært høy utnyttelse eller store kommunale bidrag.



Områderegulering Franzefossbyen





Bakgrunn:

- KPA åpner for transformasjon
- E16 i kulvert fra 2019
- Grunneierne: Franzefoss/Bakke og Statnett ønsket å starte opp

Mål:

- Transformasjon av steinbrudd + trafostasjon
- Et attraktivt boligområde med barnehager, flerbrukshall, fotballbaner, grønt, nærsenter, service
- ca 1000-1500 boliger, 6 etg.
- Ta vare på kalkmølla
- Utbyggingsperiode: 10 år.

Prosess

Samarbeidsavtale eiere/utbygger og Bærum kommune inngått 2016
Felles styringsgruppe opprettet.

Offentlig områderegulering, men grunneierne betaler planarbeidet.

Planprogram fastsatt 2017

Prinsippplanvedtak mars 2020

Varsel om 2 innsigelser fra Viken knyttet til vern og mobilitet

Planforslag innsendt til kommunen desember 2020

Dialog forslagsstiller – kommune siden februar 2021
Pågår fortsatt: variasjon i boligene, grøntområder/offentlige arealer,
MUA, utnytting, vern og mobilitet





Erfaringer

- ▶ Tidkrevende prosesser på grunn av ulike mål utbygger – kommune
- ▶ Forventingsnivået:
 - ▶ Misforhold mellom utbyggers forventninger til utnyttelse og kommunens forventninger om kvalitet og variasjon.
- ▶ Usikkerhet omkring ambisjoner om kvalitet, som leder til økt detaljering.
- ▶ Uklar rolledeling styringsgruppe vs. planmyndigheten
- ▶ Lurt å sette i gang planarbeidet når kapasiteten er lav?

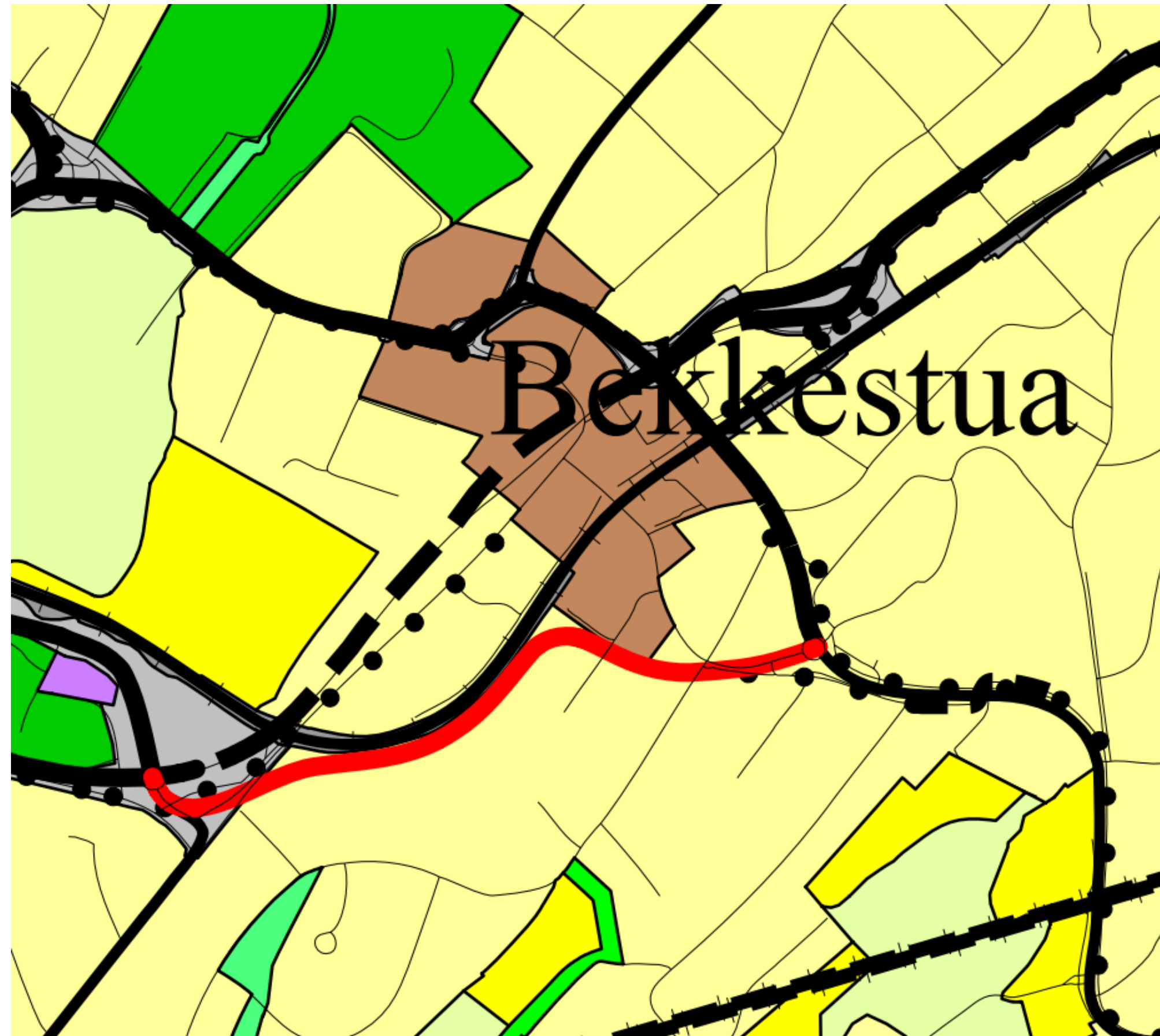


Bekkestua fra handelsted til by i rekordfart !

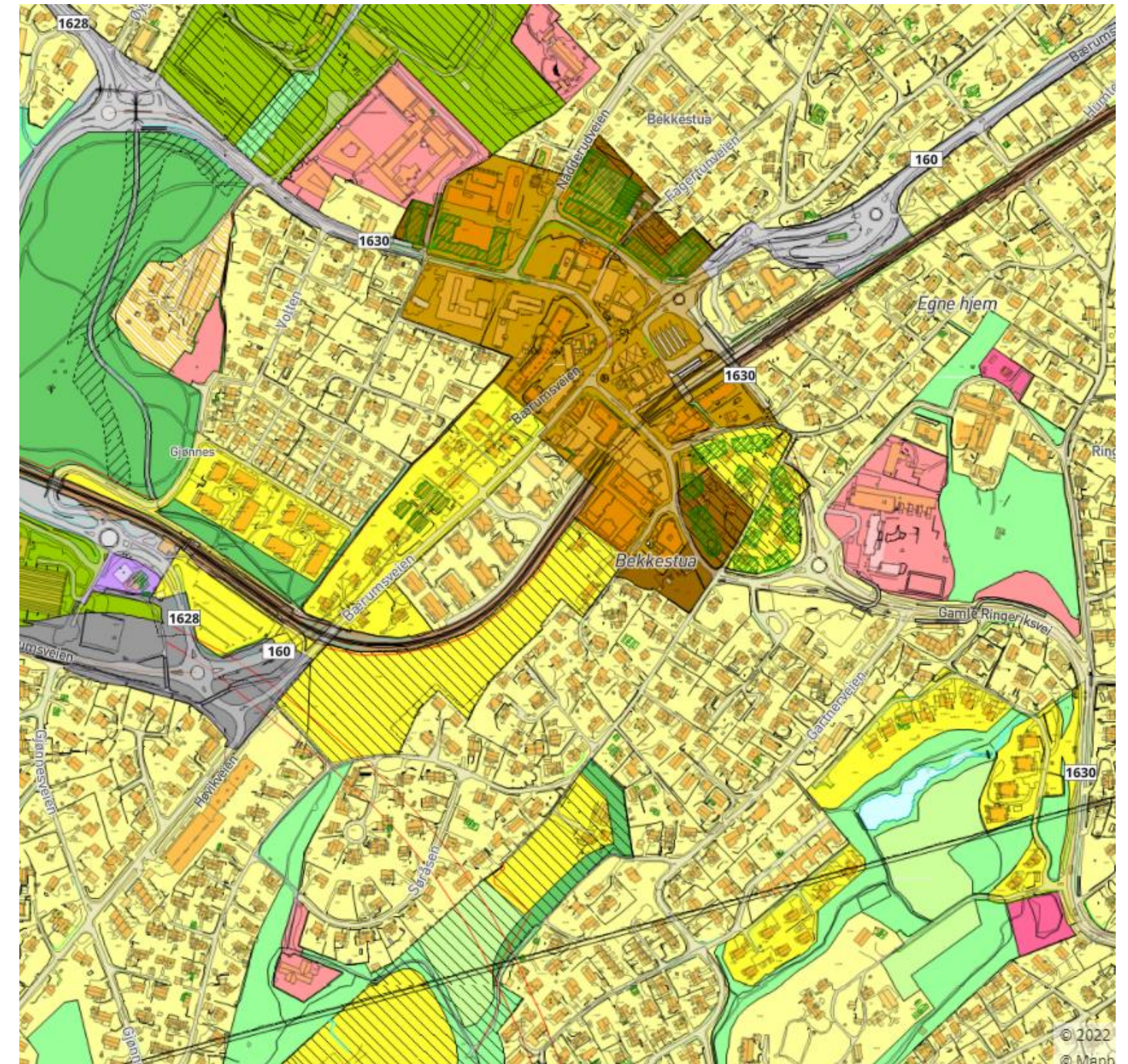


Bekkestua – rask og endring - som en følge av innspill som ble tatt inn ved kommuneplanrulleringen i 2015

Kommuneplan 2010-2020



Kommuneplan 2015- 2030



Bekkestua nord

1. Områderegulering med rekkefølgekrav vedtatt 2014
2. VPOR utarbeidet av grunneierne
3. Detaljregulering av fem enkeltkvartaler og byrom I fire planer vedtatt 2017-18
4. Utbyggingsavtaler før ramme.
5. Byrom og teknisk infrastruktur opparbeides av kommunen



Bekkestua sørvest

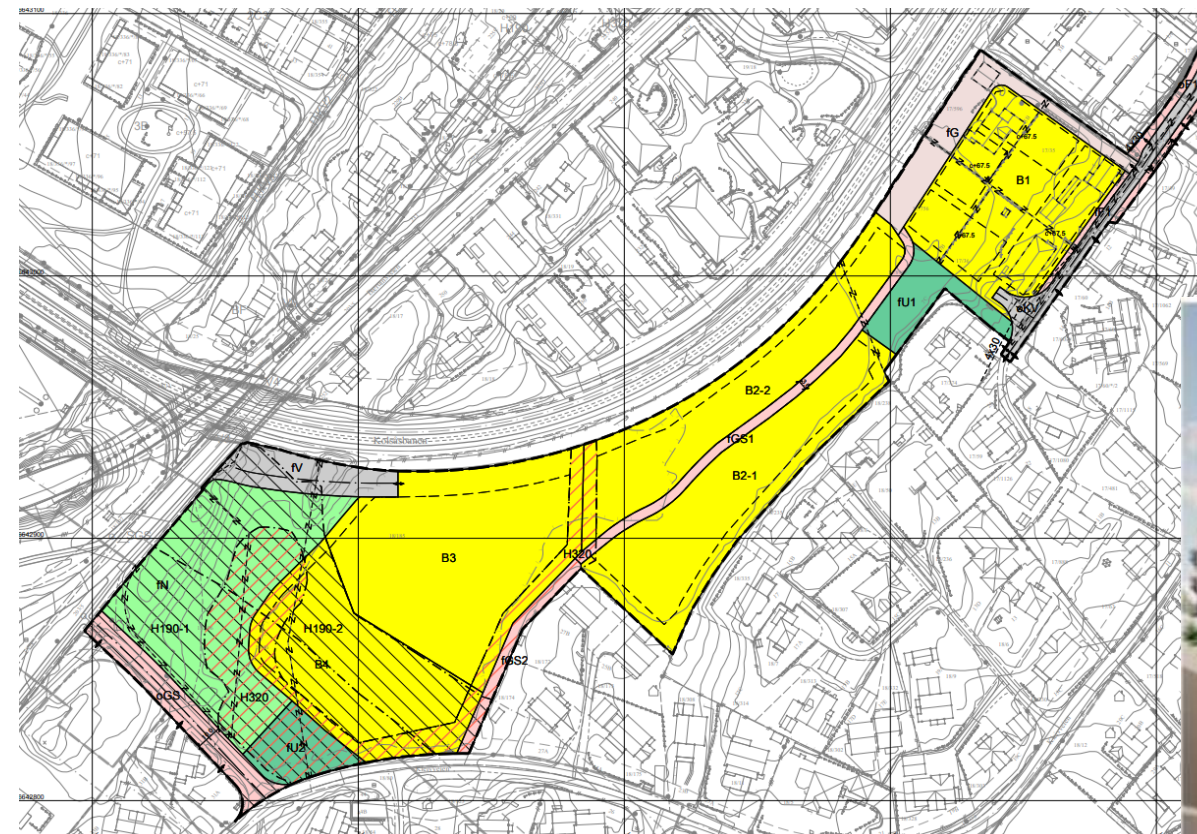
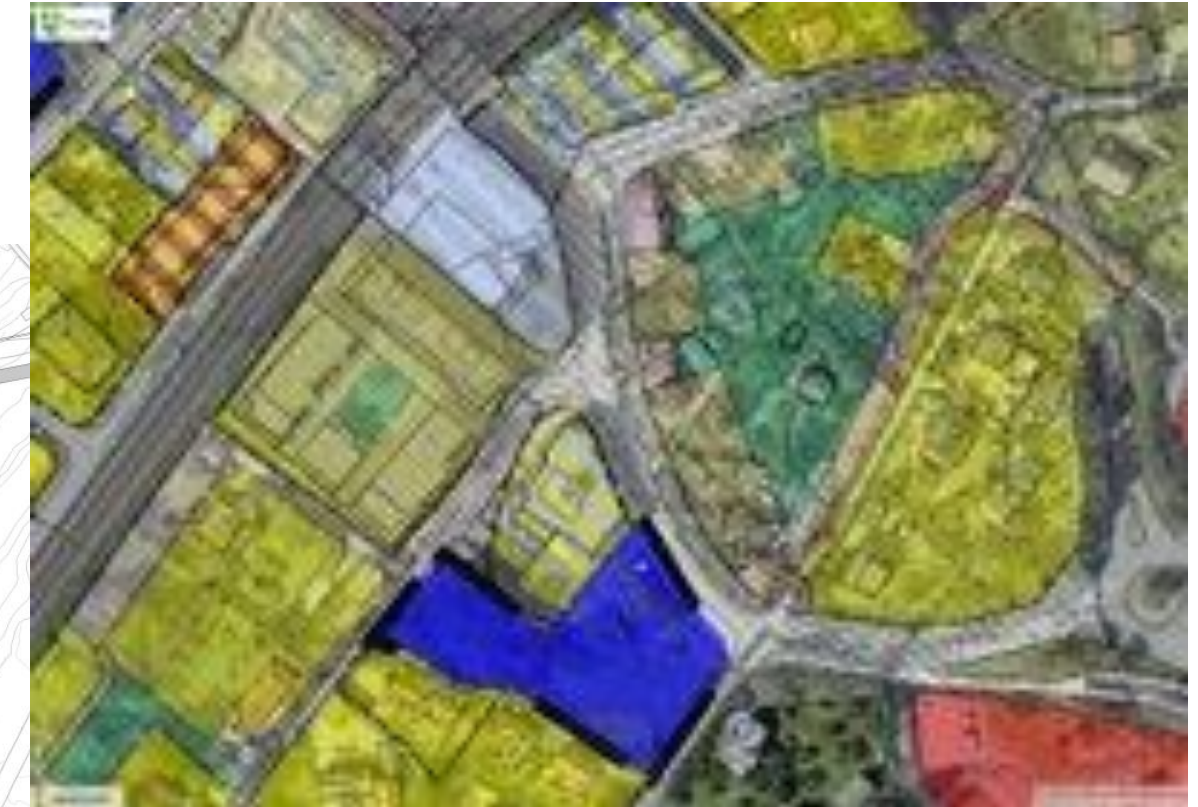


1. Villatomtene nordvest for Bærumsveien settes av til nytt boligområde med høy tetthet i KP 2015-30
2. Detaljregulering av 4 delområder i tilfeldig rekkefølge med vedtak 2017, 18, 21 og 22?
3. To første planer - krav om å sette av areal til fortau, to siste - krav om opparbeiding av fortau.
4. Ferdsel på private arealer sikret ved tinglyst erklæring
5. Ikke bidrag til byrom gjennom utbyggingsavtale



Bekkestua sørøst

1. Villatomter settes av til nye boligområder med høy tetthet I Kp 2015-30 med krav om felles plan.
2. Samarbeidsavtale mellom BK og grunneierne om utarbeidelse av to områdereguleringer
3. BK utarbeider VPOR og reguleringsplan for gater og byrom, vedtatt 2021
4. Rekkefølgekrav i områdereguleringene som detaljeres slik at de danner grunnlag for rammetillatelser, begge vedtatt 2021.
5. Utbyggingsavtaler før ramme.
6. Byrom og teknisk infrastruktur opparbeides av kommunen
7. Ferdsel og opphold sikres ved tinglyst erklæring



Perspektiv fra krysset Gamle Ringeriksvei / Bekkestuveien

Avsluttende kommentarer

Områdeplan

- Gir forutsigbarhet
- Mange eiere
- Fordrer særskilt kommunal innsats:
 - Mye som endres over og under bakken
 - Eierstruktur ulik endelig struktur (ha kontroll på byromsstrukturen)
- Eiendomstransaksjoner i etterkant
- Statlige interesser
- Tidkrevende?

Planprogram m byplangrep

- Gir fleksibilitet i neste runde
- Få (og proffe) eiere/utbyggere
- Eierstruktur sammenfaller i stor grad med endelig struktur
- Området er mindre komplisert
- Utnyttelse må konkretiseres, f.eks. blir «3-8 etasjer» for løst i neste omgang.
- Blir det uforutsigbart uten juridisk plankart og bestemmelser?
- Utsettes det vanskelige?
- Innsigelser kommer til detaljplanen