



BÆRUM
KOMMUNE

Diskusjonsgrunnlag arealstrategi

Elise Alfheim og Kristin Siem Utne,
Områdeutvikling, Plan, miljø og kultur

Sammen skaper vi fremtiden

MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

Innledning

Diskusjonsgrunnlaget

- ▶ **Må anses som et utgangspunkt; ikke et komplett kunnskapsgrunnlag.** Muligheter for videreutvikling i arbeidet med KPA
- ▶ Et grunnlag for mål- og strategidiskusjoner i KST 20. november
- ▶ **Ulikt nivå** på kartlegging og datainnhenting. *Bolig og befolkning* og *Mobilitet* mest gjennomarbeidet. Dagens arealstrategi hatt hovedfokus på fortetting og knutepunktstrategi.
- ▶ Gjennomgang med sektorene - hvordan har arealstrategien fungert/ ikke fungert, manglende strategier og delmål, målkonflikter, utfordringer, nye trender m.m

Kvalitetsperspektivet – hvordan vil vi ha det?

- ▶ Arealstrategien sier ikke noe om by- og bokvaliteter i dag
- ▶ Kvaliteter ved de fysiske omgivelsene bidrar til å oppnå overordnede målsettinger som god folkehelse, livskvalitet, ivaretagelse av naturverdier, bedret klima, inkludering, trygghet osv.
- ▶ Knutepunktsutvikling – kompakte stedsutvikling, variert uttrykk og lokalt særpreg – mer gange og sykkel – bedre folkehelse og sosiale fellesskap– bydels- og nabolagsmøteplasser – sosial inkludering osv, osv...
- ▶ Forsøkt å bygge oppunder kvalitetskriteriene i anbefalingene innenfor de ulike temaene
- ▶ **Alt henger sammen med alt og bidrar til felles måloppnåelse!**



Fortetting og transformasjon med kvalitet i bybåndet
Innerste sirkelen består av kvalitetsdimensjoner,
ytterste sirkelen består av eksempler på kvaliteter

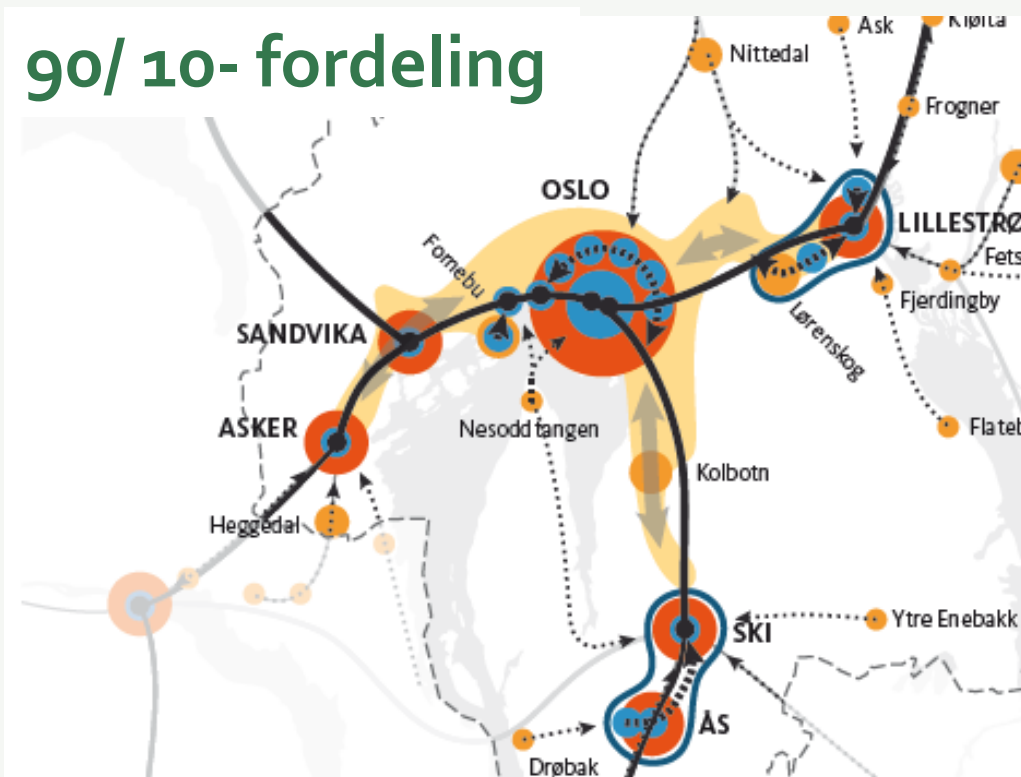
Bolig og befolkning



Illustrasjon for Hamang av Dyrvik arkitekter

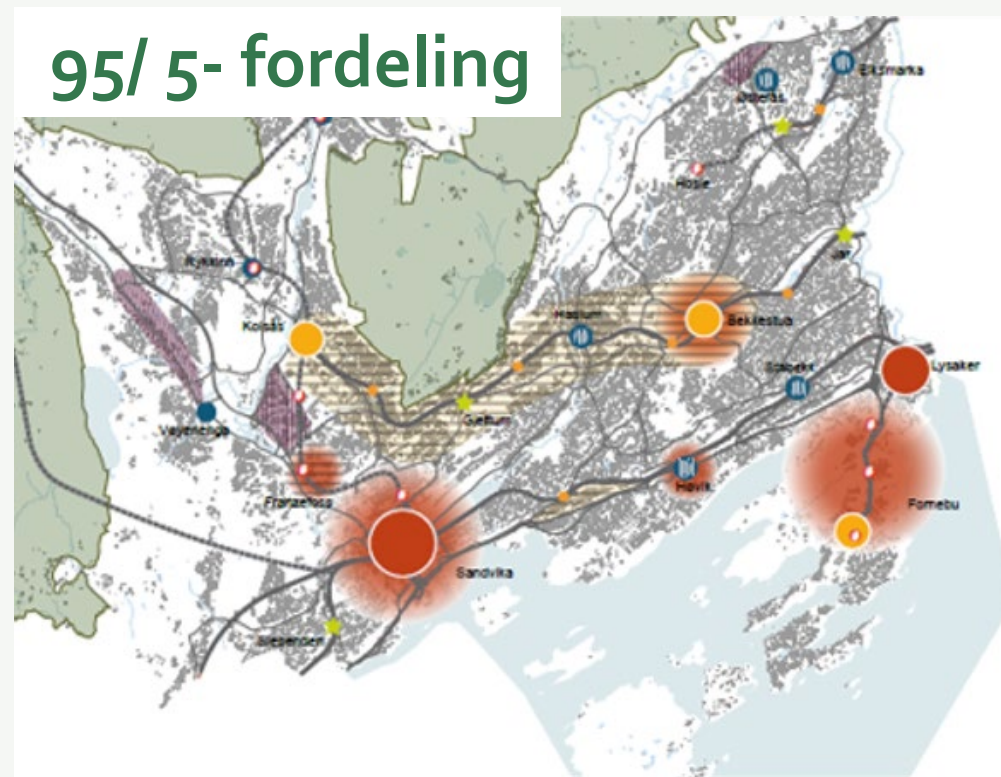
Knutepunktsfortetting som hovedstrategi

90/ 10- fordeling



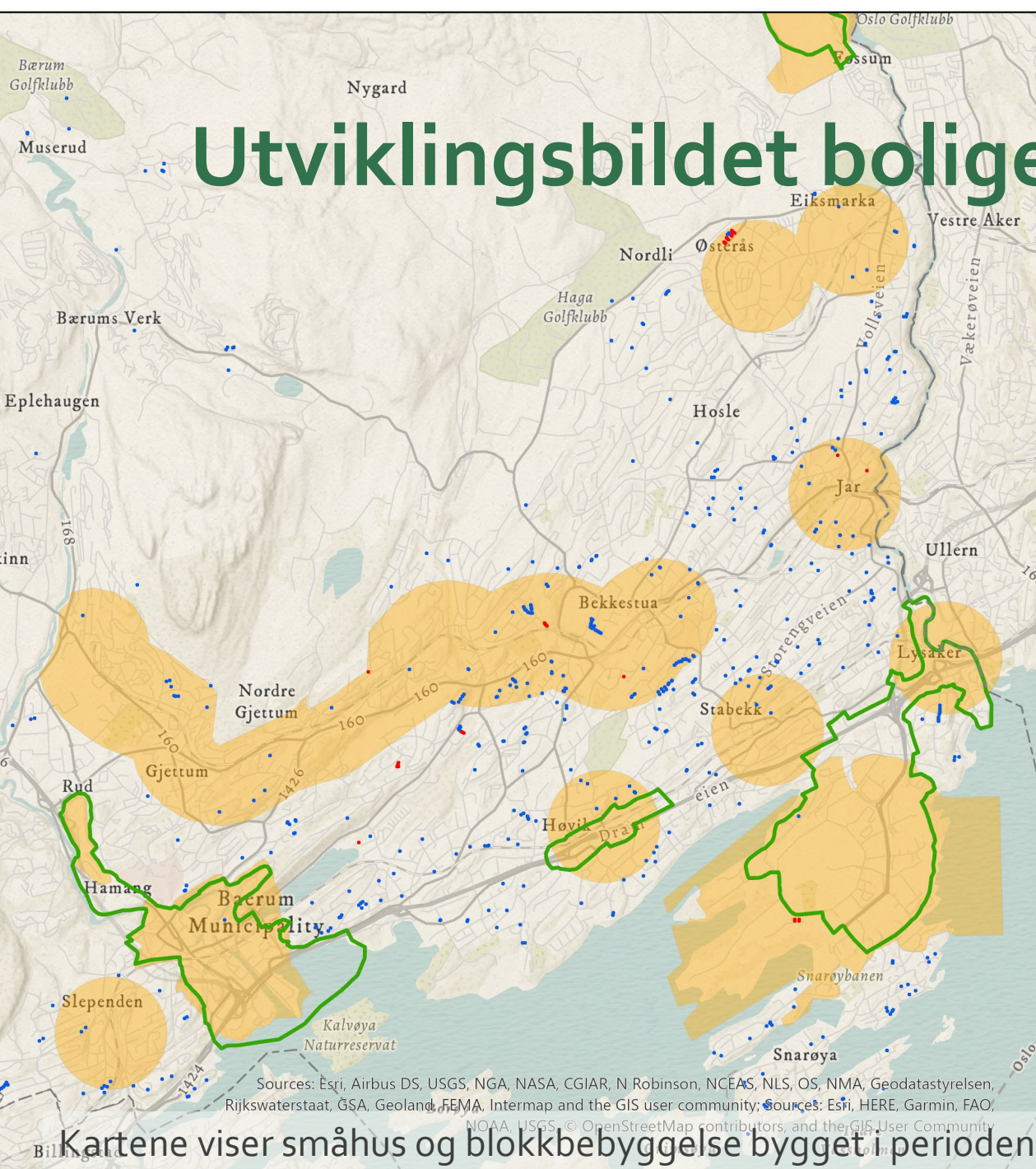
Regional plan for areal og transport
angir vekstfordeling 90/ 10

95/ 5- fordeling



Kommuneplanens arealdel i Bærum
angir vekstfordeling 95/5

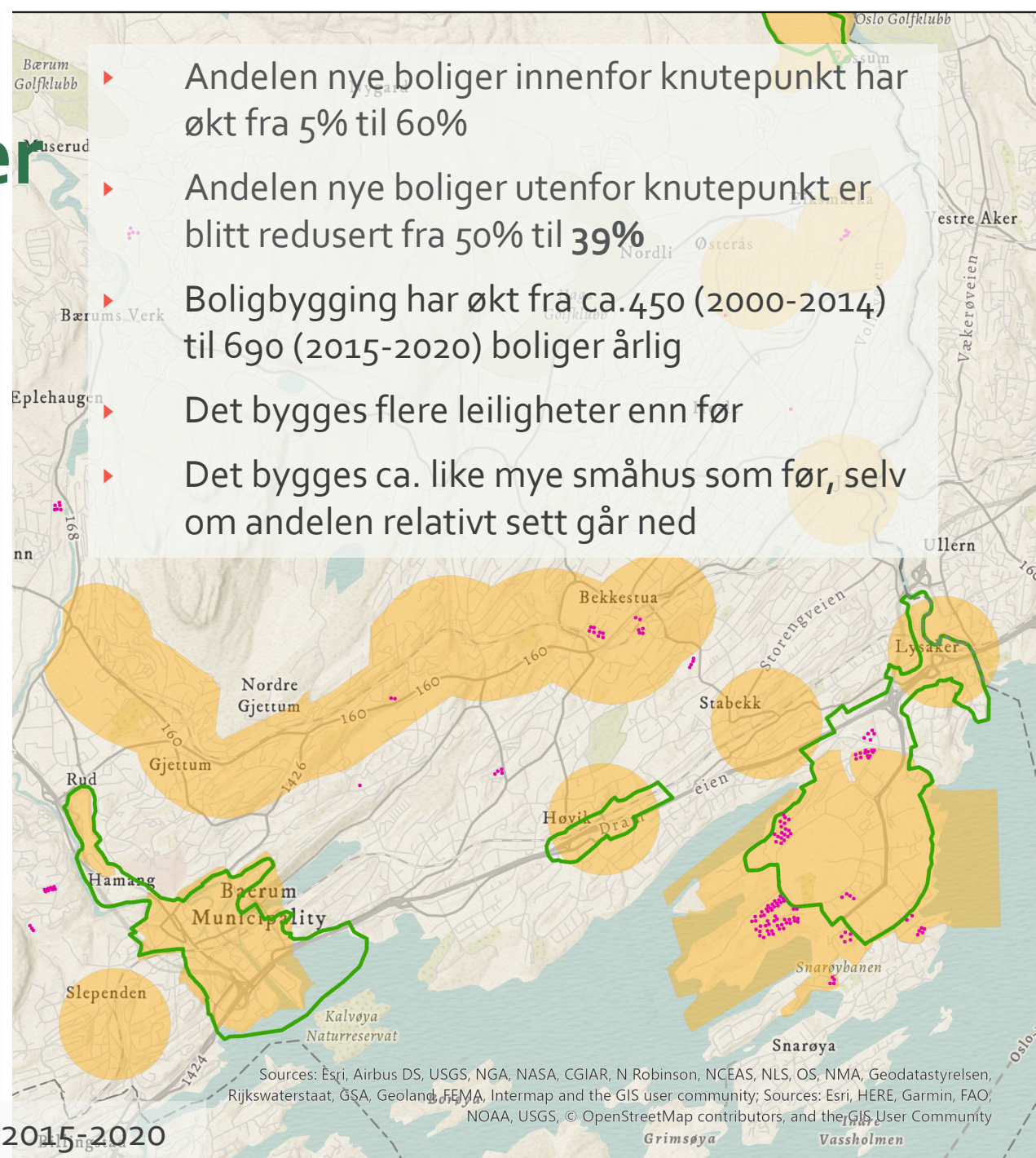
Utviklingsbildet boliger



Sources: Esri, Airbus DS, USGS, NGA, NASA, CGIAR, N Robinson, NCEAS, NLS, OS, NMA, Geodatastyrelsen, Rijkswaterstaat, GSA, Geoland, FEMA, Intermap and the GIS user community; Sources: Esri, HERE, Garmin, FAO, NOAA, USGS, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Kartene viser småhus og blokkbebyggelse bygget i perioden 2015-2020

- ▶ Andelen nye boliger innenfor knutepunkt har økt fra 5% til 60%
- ▶ Andelen nye boliger utenfor knutepunkt er blitt redusert fra 50% til 39%
- ▶ Boligbygging har økt fra ca. 450 (2000-2014) til 690 (2015-2020) boliger årlig
- ▶ Det bygges flere leiligheter enn før
- ▶ Det bygges ca. like mye småhus som før, selv om andelen relativt sett går ned



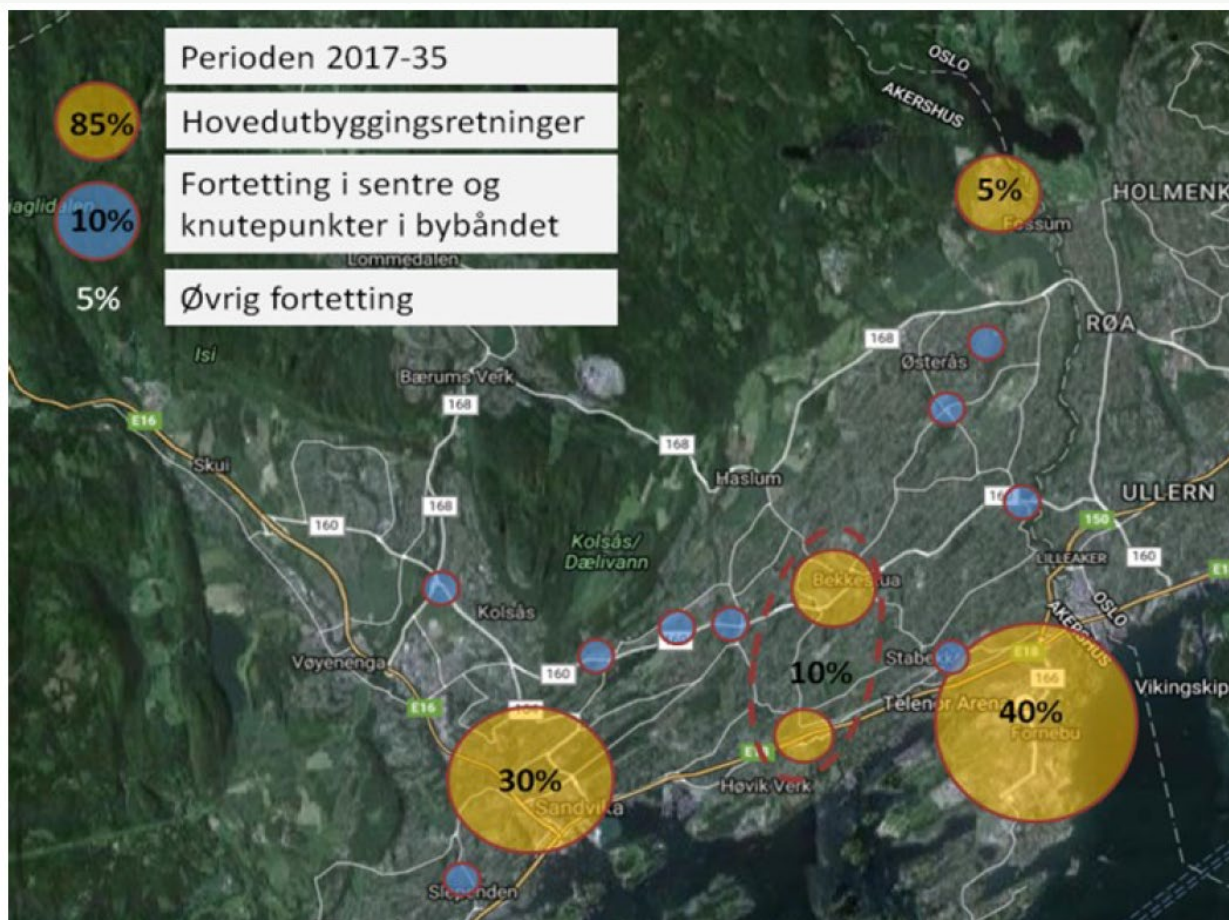
Sources: Esri, Airbus DS, USGS, NGA, NASA, CGIAR, N Robinson, NCEAS, NLS, OS, NMA, Geodatastyrelsen, Rijkswaterstaat, GSA, Geoland, FEMA, Intermap and the GIS user community; Sources: Esri, HERE, Garmin, FAO, NOAA, USGS, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Grimstøya Vassholmen

Hovedutbyggingsretningene

Utviklingstrekk årlig vekst i perioden 2015-2020

- ▶ Fornebu 40%
- ▶ Sandvika 30%
- ▶ Bekkestua, Høvik, Sentre ved bane og Knutepunkter langs Kolsåsbanen 15 %



Forholdet mellom bolig- og befolkningssammensetning

- ▶ Bærum har de høyeste boligprisene i «gamle» Akershus fylke
- ▶ 40% av befolkningen utgjøres av familier med hjemmeboende barn
- ▶ 60% av befolkningen er aleneboere eller par uten hjemmeboende barn
- ▶ 66% av boligene er småhus (typiske familieboliger).
- ▶ 20-40% av boligene er små boliger (1-2/3 roms)
- ▶ Befolkningsprognosene frem mot 2040 viser at
 - ▶ Befolkningen mellom **40 – 80 år** er den som vil øke mest
 - ▶ Andelen barn øker minst

Oppsummering og videre anbefaling

Momenter som kan vurderes ved revisjon av arealstrategien

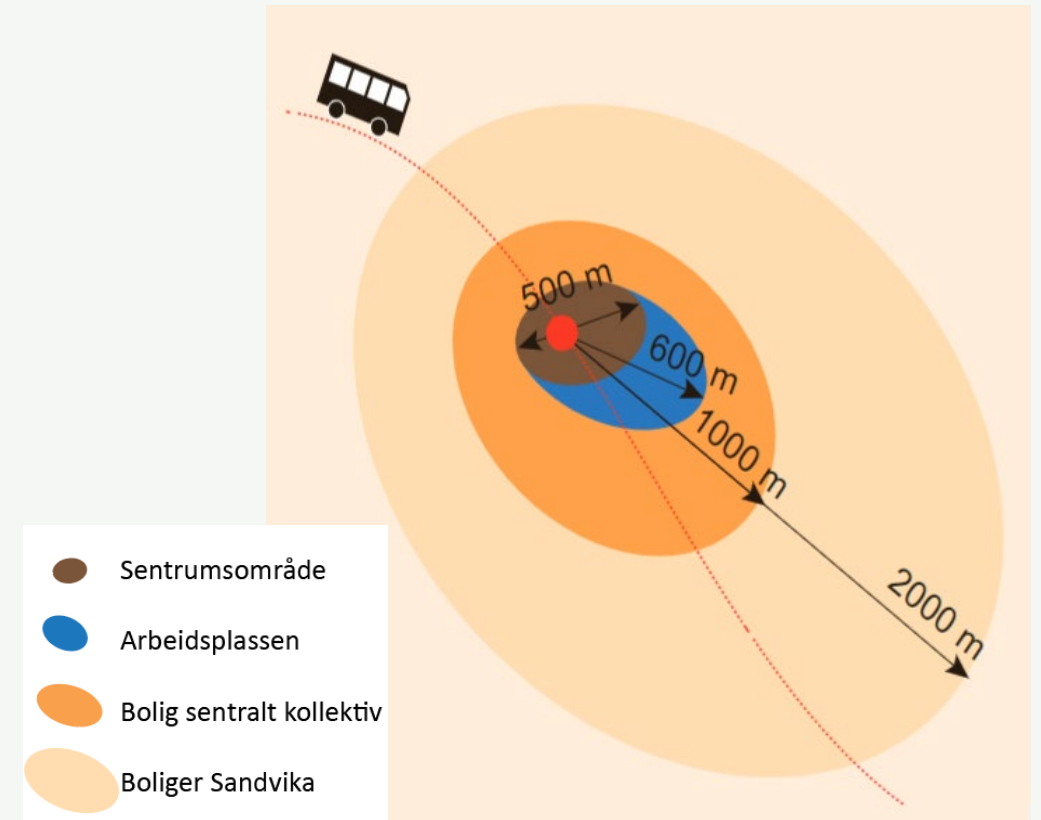
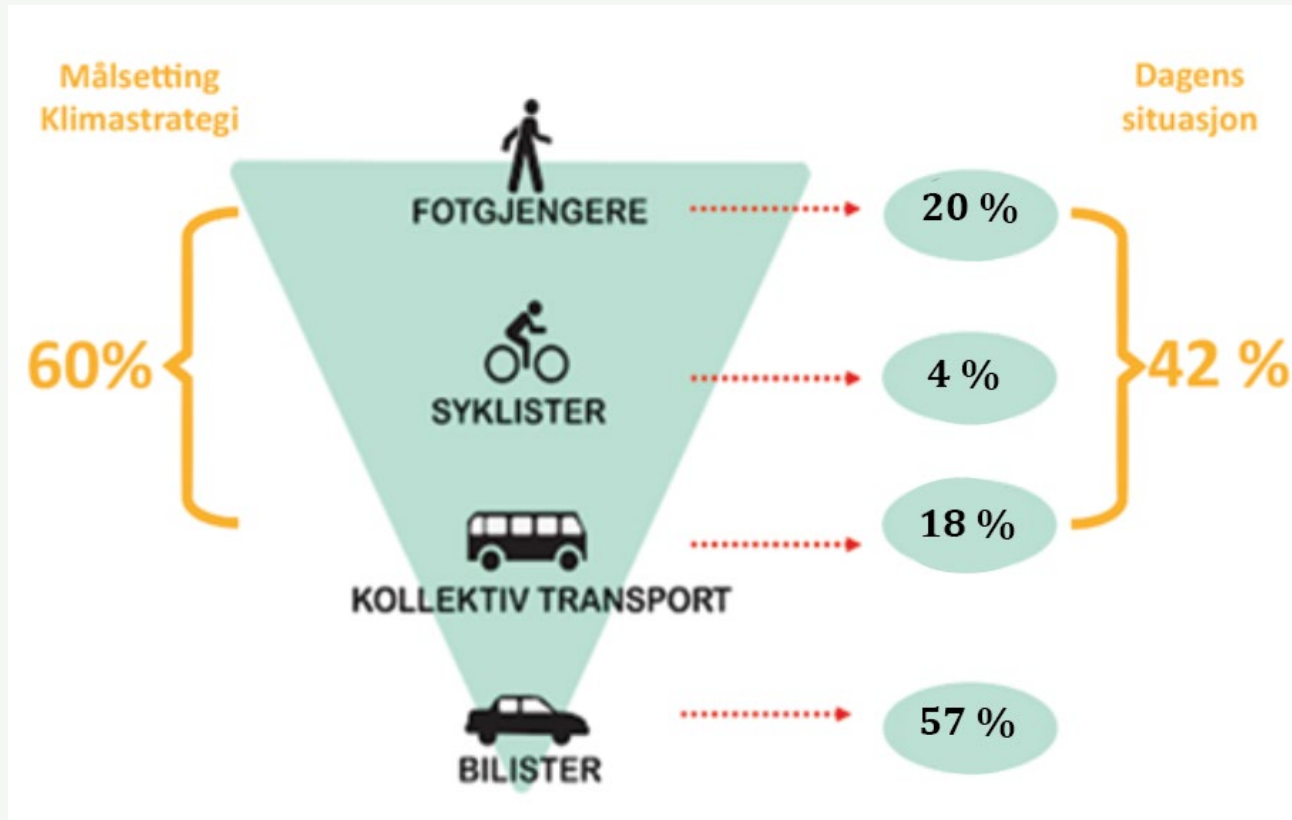
- ▶ **Det er lite behov for flere småhus**
- ▶ **Knutepunktstrategien bør videreføres for å oppnå mål for mobilitet og arealbruk**
- ▶ I knutepunkter og sentra bør **kvalitet i omgivelsene** bidra til å gjøre området attraktivt å bo i, for alle befolkningsgrupper. Dette kan for eksempel gjøres gjennom gode møteplasser og uterom (private og offentlige), bilfrie områder og opplevelse av trygghet
- ▶ **Bolig- og befolkningsmangfold** kan sikres blant annet i form av ulike type boliger, størrelsesvariasjon, og utforsking av mulighetene innenfor nye boformer og delingsøkonomi

Mobilitet



Mobilitet

Nullvekstmål og nærhetsbyen



Regional plan areal og transport

Mobilitet

Utfordringer og muligheter

- ▶ Fortsatt et stykke fra 95/ 5- fordeling – knutepunktsfortetting?
- ▶ Mange interne reiser med bil, og mange korte reiser
- ▶ En bilreise starter og slutter med en parkeringsplass – enkelt å parkere i kommunen – enkelt å kjøre bil
- ▶ Nesten halvparten av Osloreisene tas med kollektiv (mot 8 % interne)
- ▶ Rushtid – buss i samme kø som bil – svekker konkurranseforholdet
- ▶ Forventninger om at statlige investeringer følges opp med kompakt utvikling langs kollektivaksene
 - ▶ Høyfrekvente bussakser ikke tilstrekkelig ivaretatt i arealstrategi



Foto: Sykkelstrategi Bærum kommune

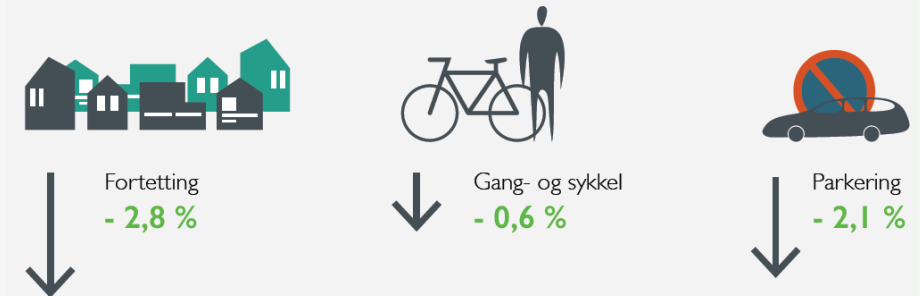
Mobilitet

Hvordan få flere reiser til fots, med sykkel og kollektiv?

- ▶ Vi skal fremdeles kjøre bil i Bærum, men kan det gjøres *litt* mindre attraktivt å kjøre bil?
 - ▶ **Kompakt** stedsutvikling og **korte** avstander
 - ▶ **Prioritering** på eksisterende veinett
 - ▶ Gange- og sykkelvennlige omgivelser
 - ▶ **Lokalisering og standard** sykkel- og bilparkering
 - ▶ **Prisregulere** bilparkering
 - ▶ Et **pålitelig, høyfrekvent** og mest mulig **direkte** kollektivtilbud. **Pris**
- ▶ **Kombinasjon av tiltak gir aller størst effekt**

Tiltakenes påvirkning på biltrafikken

- betydning av enkeltvirkemidler - eksempel fra byutredningen i Nedre Glomma



Byutredning Nedre Glomma

Mobilitet

Oppsummering

Momenter som kan vurderes ved revisjon av arealstrategien

- ▶ **Operasjonalisering av knutepunktsstrategi;**
 - ▶ 5- minuttersbyen/ nærhetsbyen – gange- og sykkelavstand mellom bolig, daglivare, skole, kollektiv osv.
- ▶ **Parkeringspolitikk**
- ▶ **Prioritering** innenfor eksisterende veinett
- ▶ Sikre **gange- og sykkelvennlige** omgivelser

- ▶ *Konsekvensene av at Kolsåsbanen kan blir forlenget til Rykkinn og Bærums Verk, foreslås erstattet med en arealstrategi om fortetting langs (enkelte) høyfrekvente kollektivakser.*

Sosial infrastruktur, idrett og kultur



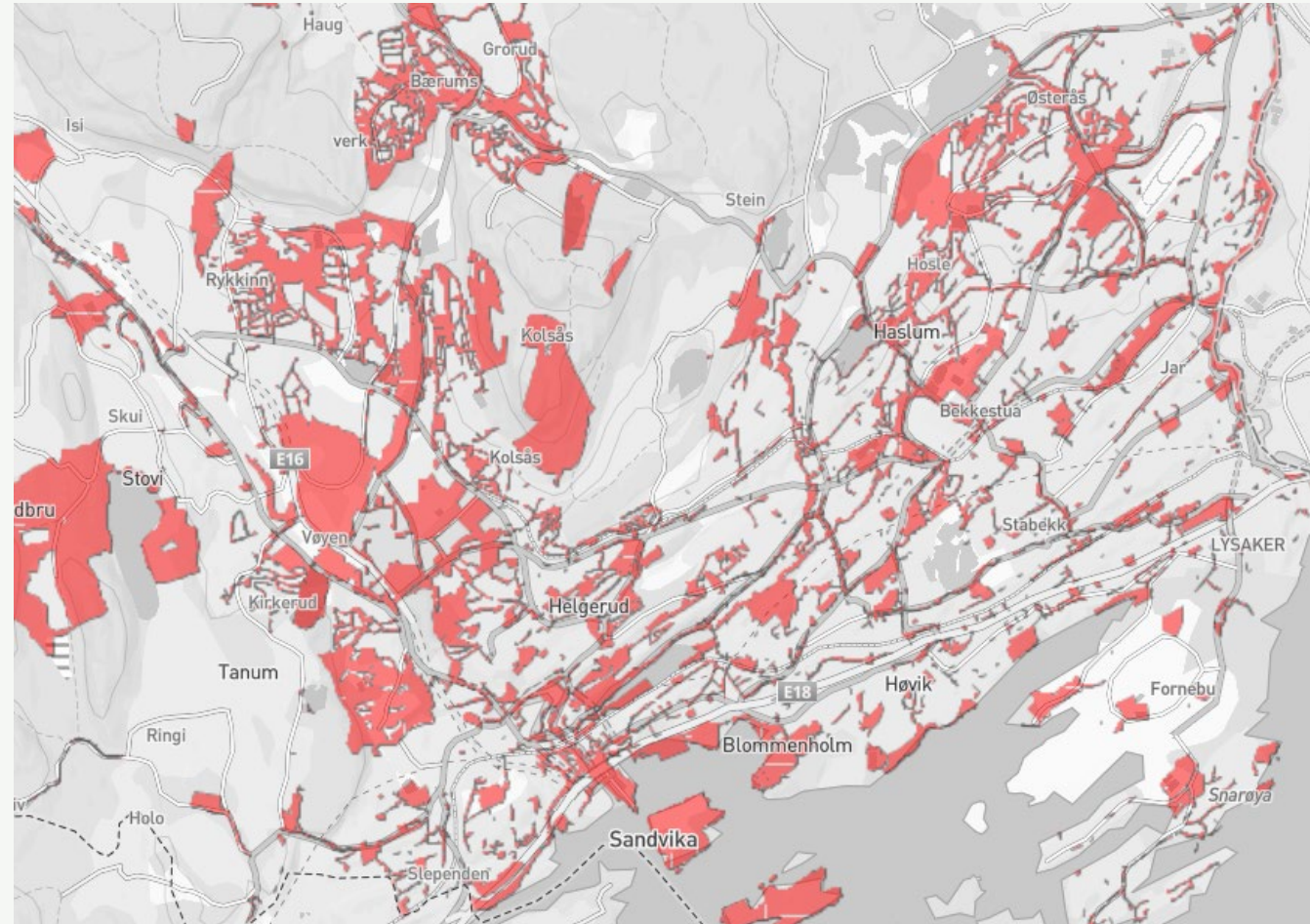
Foto: www.baerum.kommune.no

Sosial infrastruktur, idrett og kultur

Hva er førende for lokalisering?

- ▶ Befolkningsvekst og alderssammensetning
- ▶ Redusere dekningsgrad for eldre – flest mulig skal bo hjemme lengst mulig
- ▶ LDIP, eiendomsportefølje, arealnormer skoler og barnehager

- ▶ **Arealstrategien legges ikke til grunn for lokalisering av sosial infrastruktur og idrett. Kultur og kulturliv benytter i stor grad eksisterende bygningsmasse**



Sosial infrastruktur, idrett og friluftliv

Nye trender og behov

Momenter som kan vurderes ved revisjon av arealstrategien

- ▶ Større enheter og ønskelig med tydeligere strategier om sambruk/ flerbruk idrett, kultur og undervisning - skolen bør fungere som nærmiljøarena
- ▶ Nye konsepter som Det gode nabolag – også for eldre
- ▶ Behov for differensierte føringer for lokalisering
 - ▶ Barnehager og skoler kollektiv- og helst sentrumsnært eller sentralt i nye utviklingsområder. Gange og sykling til skoler, begrense bilbruk
 - ▶ Institusjoner for eldre - viktigst med nærhet til kollektiv
 - ▶ Idrettsanlegg kollektivnært, men for større anlegg helst også sentrumsnært
 - ▶ Sikre arealer samt bruke kunst og kultur aktivt i offentlig rom for å bygge opp om stedsidentitet og bo- og bykvaliteter
- ▶ Behov for differensierte arealnormer for skoler og barnehager ut fra sentralitet
- ▶ Strategier for bruk av temporære/ midlertidige byrom

Kulturminner, kulturmiljø, natur, LNF og friluftsliv



Foto: Anne Sofie Bjørge



Kilde: Baerumsverk.no

Dagens situasjon og utfordringer

- ▶ Marka, fjorden, kulturminner, kulturlandskap, det karakteriske åslandskapet og kommunens rike naturmangfold representerer et viktig perspektiv i **Bærumsidentiteten**
- ▶ **Manglende strategier** som ivaretar forholdet til kulturminner, natur, blågrønne strukturer eller LNF, Strategien fokuserer på rekreasjonsperspektivet
- ▶ Foreløpig manglende kartlegging på utviklingsbildet
- ▶ Det er en potensiell utfordring mellom **vern og utvikling/fortetting** i knutepunkt og i villaområdene
- ▶ **Kartleggingsbehov** for å fastlegge utviklingsbildet og for å kartlegge eksisterende verdier
- ▶ Behov for prioritering av kulturminner ; vurdere å utarbeide en «**gul liste**» for **Bærum**. En gul liste vil peke på kulturminner og kulturmiljø som er spesielt viktige å ta vare på.

Trender

- ▶ **Økosystemtjenester**
 - ▶ Natur og grøntområdenes betydning for nødvendige tjenester som ren luft og matproduksjon, samt for å bidra til livskvalitet for innbyggerne i form av rekreasjon og læring
- ▶ **Arealnøytralitet**
 - ▶ Arealnøytralitet betyr gjenbruk og fortetting av allerede utbygde arealer fremfor å bygge ned mer natur, herunder bevaring av dyrkbar mark for å sikre fremtidig matproduksjon og kulturlandskap

Oppsummering og anbefaling til arealstrategi:

Momenter som kan vurderes ved revisjon av arealstrategien

- ▶ Rekreasjonshensynet i mål og strategier bør videreføres
- ▶ Transformasjon av allerede bebygget areal bør danne prinsipp for fremtidig utvikling, fremfor nedbygging av jomfruelig mark (**Arealnøytralitet**)
- ▶ Bevaring og styrking av eksisterende verdier gjennom vern (økosystemtjenester) og ny bruk (av kulturminner)
- ▶ Ved nedbygging av dyrkbar mark, bør det finnes erstatningsareal

Næringsliv, naturressurser og massehåndtering



Status

- ▶ Foreløpig manglende kartlegging på utviklingsbildet med hensyn til den arealmessige utviklingen
- ▶ **Arbeidsplassintensive næringer** (og antall arbeidsplasser) størst på Lysaker, Fornebu og i Sandvika
 - ▶ Dette er i tråd med angitt hovedutbyggingsretning i arealdelen
- ▶ **Større næringsparker** som Rud Hauger, Grini og langs E18 mfl. – næringsområder med tilgang til hovedveisystemet

	Andel i %	Arbeidsplasser pr. 4 kv.2018
Lysaker	21 %	15474
Fornebu	18 %	13216
Sandvika	16 %	11600
Høvik	7 %	5091
Gjettum	5 %	3443
Bekkestua	5 %	3318
Rud	3 %	2515
Stabekk	2 %	1731
Vøyenenga	2	1322
Skui	1	596
Slependen	1	756
Haslum	1	867
Rykkinn	2	1430
Lommedalen	1	1007
Kolsås	0	82
Bærums Verk	1	889
Jar	2	1191
Eiksmarka	2	1189
Østerås	2	1555
Hosle	1	874
Blommenholm	1	374
Snarøya	1	442
Uspesifisert	5	3470

Kilde: Næringslivet i Bærum 2020, Bærum kommune

Utfordringer og trender

- ▶ Usikkerheter knyttet til fremtidig kontorarbeidsplasser – behov for fleksible bygg
- ▶ Mindre næringsområder «inneklemte» i byggesonen
 - ▶ Kommende trend med ønske om omgjøring til bolig
- ▶ Kommunens **attraktivitet** for etablering av bedrifter – også gründer og småbedrifter
 - ▶ Tilgang på arbeidstagere, nærhet til kollektivknutepunkt og et marked i nærheten
 - ▶ Tilbakemelding ved medvirkning i prosessen viser at sentrumsfunksjoner / attraktive omgivelser er viktig dersom de skal være attraktive som arbeidsgiver (spesielt for yngre arbeidstagere)

Utfordringer og trender



- ▶ **Massehåndtering**
 - ▶ Igangsatte prosesser for å løse dette
- ▶ **Plasskrevende handel** – må defineres gjennom arealdelen
- ▶ **Varedistribusjon** - her jobbes det med ny kunnskap og mulige løsninger gjennom prosjektet
«Varelevering i Vestkorridoren»

Næringsliv, naturressurser og massehåndtering

Oppsummering og videre anbefaling

Momenter som kan vurderes ved revisjon av arealstrategien

- ▶ Videreføre strategi om videreutvikling av næringsarealer langs ny E18
- ▶ Bygge videre på store arbeidsplasslokasjoner som Fornebu, Lysaker, Sandvika
- ▶ Sikre robuste, fleksible bygg som kan møte fremtidens usikkerheter (arbeidsliv, klima, by mv.)
- ▶ Jordvern / nullvisjon om nedbygging av dyrka og dyrkbar jord
- ▶ Gjøre kommunens knutepunktsområder attraktive for etablering av arbeidsplassintensive bedrifter ved utvikling av attraktive byer og senterområder i tråd med kvalitetsdimensjonene
- ▶ Tilrettelegging for at arbeidsreiser kan gjøres ved gange, sykkel og kollektiv

Klimatilpasning



Foto: Bærum kommunes overvannsstrategi, kilde; Sweco



Foto: Handlingsplan overvann Bærum kommune

Klimatilpasning

Dagens situasjon og utfordringer

- ▶ Arealstrategien ikke direkte føringer for klimatilpasning
 - ▶ Eks.; gjenåpning av bekker, overvannshåndtering, jordvern, større trær
- ▶ Men; noe av det viktigste kommunen kan gjøre mtp klima er å hindre nedbygging av naturområder og dyrka mark. Arealstrategien legger opp til knutepunktsfortetting og bruk av allerede gjenbygde arealer
- ▶ Trender tilsier varmere og våtere klima. Overvannsproblematikk og potensielt store skader – hvordan **redusere** sjansene for at dette skal skje? **Begrense** skadeomfang? Og **tilpasse** oss endringene?



Foto: Handlingsplan overvann Bærum kommune

Klimatilpasning

Oppsummering

Momenter som kan vurderes ved revisjon av arealstrategien

- ▶ Hindre nedbygging, også av myrområder
- ▶ Krav om erstatningsareal – kompensierende nydyrking
- ▶ Krav til naturbaserte overvannsløsninger for å unngå flom og skader
- ▶ Strategier for naturrestaurering og nyplanting av trær
- ▶ Differensierte byggegrenser langs sjø og vassdrag
- ▶ Bekkeåpninger som strategi
- ▶ Vern av større trær

Veien videre

- ▶ Kommuneplanens samfunnsdel - intern medvirkning før politisk behandling etter nyttår
- ▶ Oppstart av arbeid med kommuneplanens arealdel skal varsles før jul
- ▶ Videre arbeid med kommuneplanens arealdel i 2021