



BÆRUM KOMMUNE
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Saksbehandler, innvalgstelefon

Katrine Kammerud, 32266627

Bærum - Innsigelse og faglige merknader til forslag til kommuneplanens arealdel 2022-2042

Vi viser til brev datert 13. oktober 2022 med høring av kommuneplanens arealdel 2022-2042 i Bærum kommune.

Statsforvalteren mener Bærum kommune har foreslått mange fornuftige plangrep i forslag til arealdel, som kan bidra til å nå nasjonale og regionale mål. Det er utarbeidet en rekke delrapporter som grunnlag for planarbeidet.

Det er enkelte punkter i planforslaget som imidlertid er av slik karakter at vi må fremme innsigelser for å sikre at nasjonale og regionale interesser blir ivaretatt. Vi viser til vår oppsummering og konklusjon for en oversikt over våre innsigelser til planforslaget.

Bakgrunn

Kommuneplanens arealdel for Bærum kommune er lagt ut på høring 13. oktober 2022. Vi ga innspill til planarbeidet i vårt brev datert 29. januar 2021 til varslet oppstart av planarbeid og i vårt brev datert 13. september 2021 til høring av planprogram. Planforslaget ble presentert av kommunen og drøftet i regionalt planforum den 1. november 2022.

Vi gjør oppmerksom på at vår juridiske avdeling har en rekke merknader til bestemmelsene, og de følger som et eget vedlegg til høringsuttalelsen.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.



Vurdering

Vi har følgende konkrete merknader knyttet til nasjonale og viktige regionale interesser:

Markaloven

Det fremgår av markaloven § 6 at igangsetting av arbeid med arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan som vedrører Marka krever tillatelse av Klima- og miljødepartementet. Myndigheten til å gi eller avslå søknader om tillatelser er delegert til Statsforvalteren i Oslo og Viken. Vi kan ikke se at det er søkt om tillatelse til oppstart, og ber om at dette redegjøres for. Vi minner samtidig om at kommuneplanens arealdel må stadfestes av Klima- og miljødepartementet jf. markaloven § 6.

Plandokumentene

På et generelt grunnlag fremstår plankartet stort sett som ryddig og oversiktlig, men vi savner en nummerering av de ulike områdene for å se hva som foreslås som nye arealendringer ved denne revideringen. Vi anser det også som noe utfordrende når konsekvensutredningen med ROS-analyse ikke viser de faktiske endringene, men er en oversikt over alle områder som er vurdert videre/ikke videre, som så følges opp med sidedokumenter som konkretiserer dette nærmere.

Ellers vil vi gi kommunen honnør for å ha tatt ut store områder avsatt til utbygging som ikke er i tråd med nasjonale eller regionale føringer, og for en ellers grundig og gjennomarbeidet arealdel.

Konsekvensutredningen og risiko- og sårbarhetsanalysen

Det er i ROS-analysen til kommuneplanens arealdel 2022-2042 gjort flere gode vurderinger knyttet til samfunnssikkerhet. Disse vurderingene må ivaretas i planbestemmelser, planbeskrivelse, plankart og konsekvensutredning, slik at resultatet i tilstrekkelig grad kommer til uttrykk i planene. Dette vil sikre at ROS-analysen får en praktisk betydning. Vi fremmer innspill og anbefalinger som bør legges til grunn ved revidering av ROS-analysen.

Vi synes det er positivt at kommunen ser til, og ser sammenhengen mellom kommunens *helhetlig ROS-analyse 2020 for Asker og Bærum* og ROS-analysen som skal følge med kommuneplanens arealdel. Sammenhengen her mellom kommunal beredskapsplikt som følge av sivilbeskyttelsesloven og plan- og bygningsloven (PBL) er viktige momenter å ta med seg videre i planprosessen. Kommunen har med dette vist en forståelse av å se på samfunnssikkerhet som en helhet i kommunen.

I henhold til NVE sine faresonekart for kvikkleire er det kartlagt flere faresoner for kvikkleire i kommunen. Vi anbefaler at disse områdene legges inn i plankartet, slik at områdene blir tydelige og førende for samfunnssikkerhet i selve fareområdet og omkringliggende områder.

Hensynet til samfunnssikkerhet skal være førende for arbeidet med kommuneplanens arealdel. Kartlagte farer i kommuneplanens arealdel er hovedsakelig på aktsomhetsnivå. Aktsomhetsnivå viser noe av sårbarheten ved arealdelen. Videre detaljering av farenivå skal utredes på reguleringsplannivå. Dette gjelder også andre farer identifisert i ROS-analysen til kommuneplanens arealdel.

I *Arealvurderinger – alternativer for småbåthavn* kommer det frem at utvidelse for område nr. 142 - Strand ikke er KU- eller ROS-utredet: «Ved en inkurie er ikke forlengelse her ved Strand ROS eller KU-utredet pr 18.05.2022». For oss ser det ut som dette området verken er tegnet inn i plankartet eller blitt konsekvensutredet med ROS-analyse. Vi fremmer med dette **innsigelse** til område nr. 142 -



Strand, og ber om at hvis det skal videreføres må det tegnes inn i plankartet og konsekvensutredes med ROS-analyse.

I planbeskrivelsen opplyses det om to områder i plankartet som er endret i henhold til vedtatt planprogram med byplangrep på Granfoss (endret til sentrumsformål i påvente av tre detaljreguleringer) og Teleplan (endret til fremtidig boligbebyggelse). Vi viser til forskrift om konsekvensutredning § 6a hvor det fremkommer at kommuneplanens arealdel alltid skal konsekvensutredes. Vi fremmer **innsigelse** til disse to endringene i arealplankartet og ber om at de blir konsekvensutredet på lik linje med andre endringer i arealdelen, eller at det fremvises at de allerede er konsekvensutredet i annen plan.

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP) legger en rekke føringer for arealutviklingen i regionen. Et av planens hovedmål er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt og basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. I planen defineres et utvalg av steder som prioriterte vekstområder. De prioriterte vekstområdene er Oslo by, de regionale byene, bybåndet og prioriterte lokale byer og tettsteder. Det er knyttet egne retningslinjer til de forskjellige vekstområdene. Planens hovedgrep er å konsentrere hoveddelen av regionens vekst i boliger og arbeidsplasser til de prioriterte vekstområdene. I kommuner som har regionale byer skal det legges til rette for at minimum 90 % av bolig- og arbeidsplassveksten skjer innenfor prioriterte vekstområder.

I Bærum kommune er Sandvika definert som en regional by, som derfor må ta en høy andel av veksten i regionen. Det skal legges til rette for arbeidsplassintensive virksomheter i sentrum og i noen utpekte områder med eksisterende kompetansemiljøer. De regionale byene skal utvikles konsentrert og må være lett tilgjengelige i det regionale kollektivsystemet. I tillegg er store deler av Bærum en del av bybåndet. Bybåndet defineres som det sammenhengende byområdet mellom Oslo og Asker, Lillestrøm og Ski. Planen legger opp til at bybåndet skal ta en høy andel av veksten i befolkning og arbeidsplasser. Utbygging i disse områdene bør skje i gangavstand til banestasjoner eller langs høyfrekvente busstraséer og ha høy arealutnyttelse. Fornebu er definert som en del av de lokale byene og tettstedene. De prioriterte lokale byene og tettstedene skal utvikles konsentrert og med et kollektivtilbud som gir god tilgjengelighet på tvers av de regionale byene.

I kommuneplanens arealdel er senterhierarkiet definert i tre nivåer:

- Framtidig by/byområder:
 - Regionbyen Sandvika, Lysaker og Fornebu (byen)
- Områdesenter:
 - Bekkestua, Høvik, Stabekk, Kolsås og *Bærums verk*
- Lokalsenter:
 - Østerås, Haslum, Eiksmarka, Vøyenenga, Slependeren, Gjettum, Rykkinn og *Jar*

Det opplyses at styrkeforholdet internt i nivåene vil være ulikt. I områdene som er lagt inn med kursiv er det ikke lagt til rette for vekst (Bærums verk og Jar). Bærum kommune har i arealdelen en arealreserve på ca. 15 500 -17 000 nye boliger og 14 000 – 18 000 arbeidsplasser innenfor prioriterte vekstområder for planperioden 2022-2042. Veksten er fordelt på følgende måte: Sandvika 30 %/30 %, Fornebu 55 %/45 %, Lysaker 10 %, Høvik 7 %/6 % og Bekkestua 3 %. I tillegg foreslås følgende arealer til vekst: Sonja Henies vei 8 og 12/Helmerveien 14, Teleplan, Niels Leuchs vei 99, 67-95 og Vollsveien 260, Brynsveien 88, Dønskiveien 55, Eksveien 98-100, Vøyenentunet 5-11 og Avtjerna. Det opplyses at det frem mot 2. gangsbehandling vil bli utarbeidet en fremdrifts- og rekkefølgeplan for prioriterte utbyggingsområder.



Rykkinn

Vi ser at Rykkinn er lagt inn som nytt lokalsenter i kommuneplanens arealdel. Dette er ikke i tråd med arealstrategien i kommunen, men argumenteres med at den legges inn for å bidra til vekst og utvikling i Bærum vest. Det skal åpnes for moderat vekst, basert på høyfrekvente bussforbindelser. Rykkinn ligger ikke innenfor bybåndet i regional plan for areal og transport, og bør etter vår mening dermed ikke defineres som et vekstområde i kommuneplanens arealdel. Vi fremmer **innsigelse** til at Rykkinn er lagt inn som et prioritert vekstområde, da dette strider med føringene i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus og statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging. Vi ber om at området ikke defineres som lokalsenter i kommuneplanens arealdel.

Områdeutnyttelse for område- og lokalsentre

I planbeskrivelsen s. 25 kommer det frem nye forslag til utnyttelse for senterhierarkiet. Det legges opp til en moderat utnyttelse for område- og lokalsentre med 70-150 % BRA. I regional plan kommer det frem at 150-250 % BRA tilsvarer 100 % områdeutnyttelse.

I regional plan for Oslo og Akershus punkt R6 kommer det tydelig frem at langs bybåndet skal det være 80-100 % områdeutnyttelse (150-250 % BRA) i gangavstand til skinnegående kollektivtransport eller områder med høye kollektivandeler, og at disse områdene skal ta en høy andel av veksten i befolkning og arbeidsplasser. Med dette foreslår Bærum en langt lavere utnyttelse langs skinnegående kollektivtransport, enn det regional plan legger opp til. Bærum har en rekke områder med svært god kollektivdekning med både buss, t-bane og tog. Vi mener derfor kommunen må innarbeide bestemmelser i henhold til den regionale planen, og mener det er svært uheldig at kommunen i sitt forslag legger opp til en utnyttelse som ikke er i tråd med denne.

Vi fremmer med dette **innsigelse** til planbestemmelse § 19.2.2 hvor det kommer frem at områdesentre skal ha moderat utnyttelse, og § 19.2.3 hvor det kommer frem at lokalsentrene skal dekke lokalområdenes behov. Regional plan er veldig tydelig i punkt R6 på at det i prioriterte vekstområder skal legges opp til høy arealutnyttelse, og bybåndet er en del av dette. Vi mener dette ikke er godt nok fulgt opp i kommunens planforslag.

Langsiktig grense for vekst

Bærum viderefører de langsiktige grensene for vekst (i stedet for grønn grense), med unntak av i Høvik, hvor et relativt stort område tas ut. Begrunnelsen for dette er et innspill om at det er bo- og bygningsmiljø med historisk verdi innenfor området. Videre opplyser planbeskrivelsen at denne vekstgrensen vil justeres som del av planarbeidet med Høvik senterområde. Vi mener den vekstgrensen bør utvides.

Byvekstavtalen

Bærum kommune er en av partene i byvekstavtalen, sammen med Oslo kommune, Lillestrøm kommune, Nordre Follo kommune, Viken fylkeskommune og staten. Byvekstavtalen er fremforhandlet mellom staten, Oslo kommune, daværende Akershus fylkeskommune og kommunene Bærum, daværende Skedsmo og daværende Oppegård. Avtalen legger til grunn et nullvekstmål om at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Den skal også bidra til mer effektiv arealbruk og mer attraktive by- og tettstedssentre.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus ligger som et premiss for byvekstavtalen. Avtalepartene er forpliktet gjennom avtalen til å bidra aktivt til at innholdet i den regionale planen



blir realisert. Vi forventer at kommunen opprettholder sine forpliktelser i tråd med RP-ATP og byvekstavtalen.

Vi forventer at Bærum kommune følger opp sin del av byvekstavtalen ved å legge opp til tilstrekkelig utnyttelse langs bybåndet og arbeider for at minimum 90 % av veksten skal komme langs de prioriterte områdene og de øvrige 10 % i resten av kommunen.

Krav om felles plan

I flere områder i planforslaget er det lagt inn en hensynssone med «krav om felles plan» med tilhørende bestemmelse til hensynssonen, jf. § 44.1. Dette gjelder for totalt 19 områder slik vi leser planbeskrivelsen. Dette er områder der veksten skal prioriteres, og hvor det opplyses at arealformålene vil vurderes i senere planfase. Denne sonen betyr dermed at et område skal transformeres/fortettes, og skal følges opp med en helhetlig plan i form av områderegulering, planprogram med byplangrep eller tilsvarende strategisk overordnet plan. Vi er i utgangspunktet positive til å se områder i en større sammenheng og forstår at kommunen opplever dette som et nyttig verktøy i sin planlegging, men vi mener at endringer i arealformål som hovedregel må avklares i kommuneplanens arealdel. Vi mener at foreslåtte grep vil kunne skape mye påfølgende arbeid med blant annet krav til nye konsekvensutredninger i senere faser, da vi ikke har fått tatt stilling til endrede arealformål i arealdelen. Vi har en **sterk faglig anbefaling** om at retningslinjen til hensynssonen § 44.1 fjerner *arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid*, og at arealformålene avklares i kommuneplanens arealdel. Vi vil opplyse kommunen om at fremtidige planer som ikke er i tråd med overordnet plan vil kunne møtes av innsigelser dersom de ikke er i tråd med nasjonale og regionale føringer.

Vi vil spesielt nevne område *nr. 5 Kjørbo* som er lagt inn med krav om felles planlegging, men ingen endring i arealformål. Det opplyses i oversendte dokumenter at det er et område på ca. 133,4 daa, hvor man ønsker å undersøke om det er mulig å utvide dagens bebyggelse på Kjørbo. Det er vanskelig å vurdere faktisk virkning av dette grepet når arealendringen ikke vurderes før i senere planfase. Generelt er det positivt med krav som bidrar til at planleggingen skjer helhetlig for større områder, samtidig vil det være uheldig dersom det skapes forventning om utvidelse eller høyere grad av utnyttelse av et område som har store naturverdier og ligger i strandsonen. Ut fra naturverdiene i området burde det ideelt sett heller vært tatt plangrep for å unngå ytterligere bebyggelse. Området ligger i strandsonen og er kalkrikt. De sårbare naturtypene gammel furuskog og lågurt-almlind-hasselskog, begge med sentral økosystemfunksjon, er registrert delvis inn området som er avsatt til bolig i dagens plan. Nord og syd for boligområdet er det forekomster av den utvalgte naturtypen åpen grunnlendt kalkmark. Tiltak som øker ferdsel til områder med åpen grunnlendt kalkmark er ikke ønskelig. I senere planfaser vil områder som er avsatt med hensynssone for felles planlegging møtes med innsigelser hvis de strider med nasjonale eller regionale føringer.

Parkeringsnorm

Antallet reiser i byområdene øker. For å hindre at veksten i persontransport skjer med bil, vil nasjonale myndigheter at det skal være nullvekst i bilbasert persontransport. Nullvekstmålet innebærer at persontransportveksten i byområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange, og kan betraktes som en kombinasjon av fire tiltak: å redusere personbiltransport og å fremme hver av de tre alternative transportmåtene gange, sykkel og kollektiv. En restriktiv parkeringspolitikk er et av de viktigste virkemidlene for å påvirke reisemiddelvalg og redusere bilandelen i tråd med nullvekstmålet. All erfaring tilsier at parkeringskapasitet påvirker reisemiddelvalg.



I planforslaget legges det frem to forslag til parkeringsnormer. Alternativ 1 tar utgangspunkt i 4 soneinndelinger med minimums- og maksimumsnormer innenfor hver sone, som vil være en mer restriktiv norm. Alternativ 2 tar utgangspunkt i en videreføring av gjeldende parkeringsbestemmelser hvor kommunen er delt opp i A-, B- og C-områder. Vi har en **sterk faglig anbefaling** om å velge den mest restriktive parkeringsnormen, det vil si alternativ 1.

Plasskrevende varer

I kommuneplanbestemmelsene åpnes det opp for at det i tillegg til plasskrevende varer kan tillates utsalgsteder for *hvitevarer, brunevarer og møbler*. I gjeldende regional plan for handel, service og senterstruktur er det ikke lenger en definisjon av plasskrevende varehandel, og kommunen kan dermed definere dette selv.

En slik bruk vil etter vår vurdering føre til en økning i biltrafikk til og fra områdene på Rud/Hauger og Grini og være delvis i strid med nasjonale mål om å redusere klimagassutslipp. Vi minner om ABC-metodens prinsipper for lokalisering av virksomheter, som tar hensyn til virksomhetens transportbehov. Vi er kritiske til at legges til rette for flere typer virksomheter enn plasskrevende varer, som innebærer salg av hvitevarer, brunevarer og møbler. Vi mener denne type handel bør lokaliseres i sentrumsområder, da det ikke vil bygge opp under de prioriterte områdene, vil ha mange kunder/besøkende og dermed være bilbasert. Vi **fraråder** dermed at dette videreføres i planforslaget.

Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv

Målet med *Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv* er at fjorden skal oppnå god miljøtilstand, at viktige naturverdier skal restaureres, at et aktivt friluftsliv skal fremmes og at naturmangfoldet i fjorden skal ivaretas. I 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Planleggingen skal sikre at det er sammenheng mellom arealbruken i strandsonen, i sjøen og på landområdene bak 100-metersbeltet. En byggegrense nærmere sjøen bør være unntaksvis og må vurderes konkret ut fra utbyggingsbehov i by- og tettstedsområder. Strandsonen kan også være en ressurs i utviklings- og transformasjonsprosesser for å øke attraktiviteten. Byer og tettsteder som åpnes mot sjøen, bidrar til dette.

Kravet til reguleringsplan i pbl. § 12-1 skal tolkes strengt. All ny utbygging og nye tiltak i 100-metersbeltet i Oslofjorden anses i utgangspunktet å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og vil kreve reguleringsplan. Det kan gis bestemmelser i kommuneplanens arealdel som fastsetter den nedre grensen for når det kreves reguleringsplan.

Vannmiljø

Gjennom arealplanleggingen skal kommunen ta nødvendige hensyn til vannmiljøet og de miljømålene som er fastsatt. Vannforskriften fastsetter miljømål om at tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Vannforskriften er fulgt opp gjennom regionale vannforvaltningsplaner.

Vannmiljø er i liten grad omtalt i plandokumentene til arealdelen som nå er sendt på høring. I den samlede vurderingen av konsekvenser står det under forurensning at det ved regulering må legges inn tiltak for å hindre forurensning til vann og grunn. Om lag halvparten av vannforekomstene i Bærum kommune oppnår ikke miljømålene etter vannforskriften og den regionale vannforvaltningsplanen. I regjeringens nasjonale føringer for arbeidet med oppdatering av regionale



vannforvaltningsplaner, brev av 19.03.2019, står det at kommunens arealplanlegging er svært viktig for å nå målet om god tilstand i norsk vann. Ved høring av planprogrammet ba vi derfor om at planprogrammet var tydelig på at vannmiljø skulle være et sentralt utredningstema. Vi viste også til Klima- og miljødepartementets presiseringer om at det skal vurderes konkret om § 12 i vannforskriften kommer til anvendelse ved utarbeidelse og behandling av kommuneplan, og at slike vurderinger samordnes med arbeidet med konsekvensutredning.

Vi anbefaler derfor kommunen å legge inn vurderinger og omtale av vannmiljø som tema før sluttbehandlingen av planforslaget. Utredningene skal være tilpasset plannivået. Videre vil vi igjen be om at arealdelen fastsetter overordnede føringer og bestemmelser om at det i videre plan- og byggesaksarbeid skal redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til en vannforekomst, og at dette må veies opp mot miljømålet til vannforekomsten.

Naturmangfold knyttet til vann

Naturmangfold har vært tema i konsekvensutredningen. En stor del av naturverdiene i kommunen er knyttet til vann, blant annet arter som laks, sjørørret, edelkreps, elvemusling og amfibier. Videre er det registrert naturtyper som viktig bekkedrag, rik kulturlandskapssjø og ikke minst marine naturtyper som bløtbunnsområder og ålegrassamfunn. Verdifulle områder for naturmangfold knyttet til vassdrag og sjø med tilliggende arealer må sikres mot uheldige inngrep gjennom arealformål med bestemmelser og hensynssoner.

Det er foreslått flere bestemmelser for å sikre naturmangfold og blågrønne strukturer. Vi anbefaler at bestemmelsene i tillegg til naturtyper også har fokus på arter. Vi ser svært positivt på at det er innarbeidet bestemmelser om at kunstige sandstrender eller inngrep og tiltak som berører bløtbunnsområder, ålegrassenger og verdifulle naturmiljø i sjø, skal unngås. Dette er i tråd med Tiltak T 24 i Regjeringens *Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et attraktivt friluftsliv*.

Planbestemmelsene henviser flere steder til temakartet for grøntstruktur og naturverdier der det er innarbeidet oppdaterte naturregistreringer. Vi ber likevel kommunen vurdere å i større grad synliggjøre spesielt verdifulle områder for naturmangfold på arealplankartet gjennom bindende arealformål og hensynssoner for naturmiljø. Vi kan for eksempel ikke se at områder med svært viktige marine naturtyper som ålegrassenger er vist på plankartet.

Kantvegetasjon

Helhetlig tiltaksplan for Oslofjorden presiserer viktigheten av gode, flersjiktete kantsoner. Fravær av kantvegetasjon fører til økt avrenning av næringsalter, økt fare for elveerosjon og reduksjon i naturmangfold i og langs vassdragene. Det er derfor positivt at kommuneplanen har bestemmelser om å opprettholde en flersjiktet vegetasjonssone på minst 10 meter langs vassdrag. Ved skjøtsel av kantsoner er det viktig at bestemmelsene i vannressurslovens § 11 og [veileder fra NVE](#) følges, slik at den økologiske funksjonen til kantsonen ivaretas. Ved eventuelt behov for fjerning av vegetasjon i kantsoner skal Statsforvalteren vurdere om det kreves en dispensasjon fra vannressursloven § 11.

Overvann

Det er viktig at kommunen har innarbeidet planbestemmelser med krav til lokale og åpne overvannsløsninger basert på tretrinnsstrategien. Lokale løsninger med sammenhengende grønnstruktur og åpne vannveier i og rundt byer og tettsteder kan dempe effektene av klimaendringer, redusere forurensninger og samtidig bidra til naturmangfold og opplevelser.

Videre ser vi svært positivt på at kommunen viderefører planbestemmelsene om at åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes, og at bekkelukking ikke er tillatt. Det er også



foreslått en bestemmelse om at gjenåpning av bekker skal vurderes ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker. Kommunen har også kartlagt historiske vassdrag i forbindelse med overvannsløsninger. Vi viser til at Bærum kommune er i gang med et viktig arbeid knyttet til gjenåpning og restaurering av lukkede vassdrag. Dette er i tråd med FNs bærekraftsmål om restaurering av vannrelaterte økosystemer, herunder våtmarker, elver, grunnvann og innsjøer. Vi er inne i FNs tiår for restaurering av økosystemer.

Avløp

Ved høring av planprogrammet viste vi til at avløp som kritisk infrastruktur er et viktig utredningstema og at kapasitet og kvalitet på avløpsinfrastruktur måtte være tema i vurderingen av eksisterende og nye utbyggingsområder. Flere vannforekomster i kommunen er påvirket av avløpsvann. Videre planlegging må derfor sees i sammenheng med avløpsinfrastrukturens kvalitet og kapasitet samt eventuelle behov for tiltak. Nye utbygginger må ikke skje i områder uten tilstrekkelig avløpskapasitet, eller på bekostning av tiltak satt i verk for å sikre at kommunen driver i tråd med krav for avløp gitt i eller i medhold av lov.

Avløp er i liten grad omtalt og utredet i plandokumentene. Det er imidlertid viktig at det er utarbeidet et rekkefølgekrav om at alle plansaker skal redegjøre for eksisterende (og planlagte) VAO-anlegg. Vi viser også til at plan- og bygningsloven § 27-2 stiller krav til at avløp skal være sikret og i samsvar med forurensningsloven før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse. Mesteparten av avløpsvannet føres til VEAS. Resten går til Sollihøgda RA som er et kap. 13 anlegg som kommunen selv er myndighet for. Kommunen må samordne seg med VEAS når det planlegges for vekst i kommunen som medfører økt belastning inn til avløpsrenseanlegget, slik at det påses at avløpsrenseanlegget kan ta imot og rense tilstrekkelig alt avløpsvann som tilføres til enhver tid.

Masseforvaltning

Kommunen er bevisst på sine utbyggingsprosjekter og potensialet til overskuddsmassene som vil oppstå.

Ved å avsette områder i kommunens arealplan for håndtering av overskuddsmasser, enten for mellomagring for senere gjenvinning eller for behandling av masser (for forberedelse til ombruk eller materialgjenvinning), kan kommunen skape økt forutsigbarhet ved utbygginger og redusere arealkonflikter, samtidig som verdifulle ressurser nyttiggjøres.

Krav til reguleringsplaner

Vi kan ikke se at det er foreslått egne bestemmelser knyttet til massehåndtering. Det er likevel utarbeidet et eget notat om masseforvaltning fra kommunedirektøren, uten at vi tydelig kan se hvordan dette er implementert i planbestemmelsene.

Vi mener på generell basis at kommuneplaner bør ha krav til reguleringsplan for tiltak som er omfattet av pbl. § 20- 1 første ledd, vi tenker særlig på bokstav k om vesentlig terrenginngrep.

Eventuelt bør det være egne bestemmelser som ivaretar massehåndtering, f.eks.:

- For tiltak som innebærer masseforflytning av et større omfang, som etablering av deponier, kreves alltid reguleringsplan.
- Massedeponi, bakkeplanering og andre tiltak som i vesentlig grad endrer landskapet og kan ha konsekvenser for landskapsbilde, eller biologisk mangfold krever reguleringsplan før gjennomføring.



Overordnet bør kommunen også:

- Avklare områder som kan egne seg for håndtering/sortering for forberedelse til ombruk og/eller materialgjenvinning av overskuddsmasser i kommuneplanens arealdel, både ikke-forurensede naturlige masser og inerte masser.
- Avklare om kommunen har områder som egner seg for deponi eller utfylling, der det vil være behov for dette.

Lorangmyr på Avtjerna

I planbeskrivelsen s. 36 kommer det frem at Lorangmyr på Avtjerna i dag fungerer som et mindre område for utfylling av masser, sikret gjennom statlig reguleringsplan for Fellesprosjektet Ringeriksbanen og E16 (FRE16). Det legges til grunn i reguleringsplanen at området kan fylles noe ut før det tilbakeføres til LNFR-område. Dette området fremmes nå som boligområde på Avtjerna, men videre kommer det frem i arealdelen at det «vil benyttes midlertidig til massehåndtering i påvente av boligutvikling på Avtjerna». Vi mener arealbruken bør stemme med kommuneplanens arealdel. Det kommer frem at området vil begrenses til de arealene som er avsatt i den statlige reguleringsplanen.

Overskuddsmasser er næringsavfall

Vi minner også om at overskuddsmasser er næringsavfall som skal leveres til godkjent avfallsanlegg med tillatelse etter forurensningsloven eller gjennomgå gjenvinning, slik at det enten opphører å være avfall eller på annen måte kommer til nytte ved å erstatte materialer som ellers ville blitt brukt.

Det er tiltakshaver som er ansvarlig for å påse at overskuddsmassene leveres til et avfallsanlegg med tillatelse fra Statsforvalteren.

Vi gjør oppmerksom på at anlegg for mottak av overskuddsmasser fra flere aktører og/eller over lengre tid kan kreve tillatelse etter forurensningsloven fra Statsforvalteren.

Gravplasser

Gravplasser skal holdes i hevd og forvaltes med den orden og verdighet som dens egenart tilsier.

- Vi anbefaler at det utarbeides en gravplassmelding (temaplan) der blant annet det forventede arealbehovet for gravplassene i kommunen blir vurdert. Dersom det eksisterer en slik melding, bør denne eventuelt revideres. Kommunen skal sørge for at det er tilstrekkelig areal til gravplass og skal selv, i samråd med gravplassmyndigheten, regulere slikt areal.

Generelle føringer for arealplanen:

- Regulert areal til ny gravplass eller utvidelse av gravplass skal om mulig også omfatte en buffersonne mellom gravplassareal og naboskap. Gravplass skal skjermes mot støy i samsvar med gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging. Ingen kan ha veirett over gravplass, det kan heller ikke være noen former for luftstrek. Ved avsetting av nytt gravplassareal, vær oppmerksom på grunnforholdene, om de er egnet for gravlegging.
- Gravplass inngår ofte i et område med fredet/listeført kirke eller andre verneverdige kulturminner, kulturmiljøer og landskap, slik at gravplassen/kirkestedet som hovedregel skal avsettes som hensynssone.
- Det kan være hensiktsmessig å benytte arealformålet «grav- og urnelund» istedenfor «offentlig eller privat tjenesteyting». Gravplassen er i praksis vanskelig å benytte eller omregulere til andre formål.



Se også gravplassloven, [gravplassforskriften](#), [Rundskriv Q-06/2020 Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø](#) (Barne- og familiedepartementet og Klima- og Miljødepartementet) og [Gravplassveilederen](#).

Luftforurensning

Luftforurensning forebygges gjennom en langsiktig areal- og transportplanlegging. Det er derfor viktig at hensynet til luftkvalitet vektlegges når arealbruken i kommunen skal vurderes i overordnet plan. I kommuner med en viss grad av luftforurensning, slik som Bærum, bør det utarbeides et luftsonekart, jf. T-1520 punkt 2.1. Kommunen bør vurdere om kartet bør inntas som et temakart i kommuneplanen, med tilhørende bestemmelser for hvordan luftkvalitet skal håndteres innenfor de enkelte sonene. Kartet vil videre være et viktig hjelpemiddel når kommunen vurderer plasseringen av nye virksomheter og bebyggelse. Luftfølsom bebyggelse skal primært lokaliseres der det er egnede lokalklimatiske forhold, med god luftkvalitet og luftutskifting.

Innenfor sentrumsområder i byer og rundt kollektivknutepunkter vil det være behov for høy arealutnyttelse og lokalisering av luftfølsom bebyggelse. Bærum har videreført avviksområde for støy og innført avviksområder for luftforurensning i angitte sentrumsområder. Vi anser dette som positivt. Avvikssoner må begrunnes ut ifra føringene i *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*. For slike områder bør det stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplaner og tiltak for å bedre luftkvaliteten.

Vi anbefaler å ta i bruk Miljødirektoratets [veileder til luftkvalitet i arealplanlegging](#) i forbindelse med planarbeidet.

Folkehelse

Folkehelseperspektiv kommer fram i avsnittet *Gode byer og tettsteder*, og for å skape et godt sted å bo og leve, er det viktig å legge til rette for et mangfoldig og variert bomiljø. Det er bra at kommunen har et særlig fokus på hvordan de skal sikre at alle eldre, uavhengig av økonomi, skal få tilgang på boliger som ligger sentralt med ulike tjenester og fasiliteter i nærheten. Universell utforming og et integrerende samfunn for alle er viktig. Dette innebærer at kommunen i sitt arbeid med arealdelen må vurdere om universell utforming er ivaretatt. Dette innebærer fysiske hindringer, språk, syn, hørsel, miljøhemming, bevegelighet og psykisk helse. All arealbruk skal i hovedsak være slik at områder og bebyggelse kan brukes av alle i så stor utstrekning som mulig, jf. pbl § 11-9. Arealdisponering, lokalisering og detaljutforming er eksempler på virkemidler som kan støtte opp om best mulig kvalitet og universell utforming for områder og bebyggelse.

Kommunen skriver under avsnittet *Tilrettelagte boliger* at spesielt personer med psykisk helse og rus gjerne bør plasseres noe unna øvrig boligbebyggelse, ikke for mange på samme sted og bør ha god tilgang til teknisk infrastruktur. Vi ønsker å henvise til veiviseren.no hvor det står «*Studier kan tyde på at også personer med alvorlige psykiske lidelser foretrekker å bo i ordinære boliger og bomiljø. Tryggheten som blir skapt i en ordinær bosituasjon gir mulighet for daglige aktiviteter, dette styrker opplevelsen av mestring og kan på sikt føre til en reduksjon i behovet for tjenester* ([4.4 Personer med utfordringer knyttet til rus og/eller psykisk helse - Veiviseren](#)). Arealplanleggingen må bidra til å motvirke og forebygge utenforskap og ulikheter i helse, oppvekst og levekår. Kommunen må påse at de gjennom tilrettelegging for tilstrekkelig og variert boligbygging også bidrar til å fremskaffe boliger til vanskeligstilte grupper.

Medvirkning

Barnekonvensjonen gir barn egne rettigheter, for eksempel rett til skole, helsehjelp, lek og fritid



og at barn skal bli hørt i saker som gjelder dem. Det skal legges til rette for tidlig involvering i planprosesser med fokus på barn og unges stemme.

Vurdering og innsigelser knyttet til konkrete arealområder

Vekstgrunnlag og -potensial

Det er anslått et boligbehov på i underkant av 800 nye boliger per år (totalt 16 800 nye boliger frem mot 2042). Kommunen mener en vekst på om lag 650-800 boliger per år er realistisk. Det kommer også frem at kommunen har nok arealreserver til å sikre estimert vekst frem mot 2042. Det er også foreslått arealer til vekst utenfor prioriterte vekstområder. Vi mener arealforslag nr. 53, 89, 87 og 113 er i strid med regional plan for areal og transport.

Nr. 53 – Brynsveien 88

Området foreslås omregulert fra offentlig og privat tjenesteyting til fremtidig boligbebyggelse. Arealet er på ca. 35 daa, med foreslått konsept med høy andel boenheter (ca. 360 boliger). Arealet ligger utenfor 10 minutters gangavstand til nærmeste stasjon, men innenfor gangavstand til barnehager og skoler. Det opplyses at det skal legges til rette for ulike grader av sosiale boformer (førstegangsetablerere, omsorgs- og serviceboliger og nye innovative boformer).

Området er ikke i tråd med regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus. Det ligger utenfor prioriterte knutepunkter og stasjonsområder, og vil ikke legge opp til en utvikling som bygger opp under gange, sykkel og kollektivtransport. Dette er et område hvor en bør legge til rette for vedlikeholdsvekst, og det opplyses at for kommunen utgjør dette 80 boenheter per år hvor småhusfortettingen allerede står for 40 % av denne veksten. Konseptet foreslår en så høy utnyttelse at den kunne dekket behovet for vedlikeholdsveksten over flere år, og med en så høy utnyttelse vil det være svært bilbasert.

Det er en klynge på fem lindetrær på plen i skolegård/park, som er kartlagt i 2021 som en viktig forekomst av store gamle trær iht DN-håndbok 13. Naturtypen har en omkrets i brysthøyde på 177 cm og har tydelig sprekkebark. Stammen er delt i 2-3 meters høyde og treet har hulrom fra stammedelet og nedover. Forekomsten forutsettes å bli tatt vare på i det videre planarbeidet. Det er nevnt en forekomst av Alm – denne gjenfinnes ikke i naturbase. Alm *Ulmus glabra* som blir vurdert til sterkt truet (EN) på norsk rødliste for arter. Tilbakegang i populasjonsstørrelsen hos alm har to hovedårsaker: (1) Arten er utsatt for visnesyke (almesjuke) forårsaket av patogene sopp og (2) beiting/gnag av hjortedyr. Arealbruksendringer øker den samlede belastningen på arten.

Vi fremmer **innsigelse** til nr. 53 Brynsveien 88 da det legges opp til stor boligvekst utenfor de prioriterte vekstområdene, og mener dette strider mot regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Vi ber kommunen ta ut området av arealdelen. Vi mener kommunen heller bør ta sikte på å fortette i de prioriterte områdene i kommunen.

Nr. 89 – Dønskiveien 55

Området foreslås omregulert fra offentlig og privat tjenesteyting til fremtidig boligformål. Eiendommen er på ca. 17,5 dekar, med foreslått konsept med en høy andel boenheter (det er ikke oppgitt ønsket tetthet med anslått minimum 160 boliger). Arealet ligger utenfor 10 minutters gangavstand til nærmeste stasjon.

Området er ikke i tråd med regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus. Det ligger utenfor prioriterte knutepunkter og stasjonsområder, og vil ikke legge opp til en utvikling som bygger opp under gange, sykkel og kollektivtransport. Dette er områder hvor en bør legge til rette



for vedlikeholdsvekst, og det opplyses at for kommunen utgjør dette 80 boenheter per år hvor småhusfortettingen allerede står for 40 % av denne veksten. Konseptet foreslår en så høy utnyttelse at den kunne dekket behovet for vedlikeholdsveksten over flere år.

Det er registret en ask som blir vurdert til sterkt truet (EN) på norsk rødliste. Arten er rammet av en soppsykdom, askeskuddsyke.

Det ser ut som området grenser til et gammelt deponi. For bygging ved gammelt deponi viser til Miljødirektoratets veileder om bygging på nedlagte deponier:

<https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/m1780/m1780.pdf>

I konsekvensutredningen kommer det frem: «Grenser til område med mistanke om forurenset grunn i tilknytning til eldre kommunalt deponi.» Vi fraråder å planlegge bolig på og i randsonen til gamle deponier, i tråd med veilederen. Hvis kommunen likevel ønsker å gå videre med forslaget ber vi om at det redegjøres mer for forurensningssituasjonen, og viser til punkt 5.2.1 i veilederen.

Ifølge konsekvensutredningen ligger området også innenfor gul og oransje støysone. Vi ber om at «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021» må legges til grunn i planarbeidet.

Vi fremmer **innsigelse** til nr. 89 Dønskiveien 55 da det legges opp til for stor boligvekst utenfor de prioriterte vekstområdene, og vi mener dette strider mot regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Vi ber kommunen ta ut området av arealdelen. Vi mener kommunen heller bør ta sikte på å fortette i de prioriterte områdene i kommunen.

Nr. 87 – Sonja Henies vei 8 og 12, Helmersveien 14 m. fler.

Formålet foreslås endret fra offentlig og privat tjenesteyring til fremtidig boligbebyggelse. Eiendommen er på ca. 23 daa. Den foreslås oppført med en moderat utnyttelse, men det er ikke oppgitt antall boenheter. Området ligger innenfor et etablert eneboligområde, og formålet er å etablere et konsept for aldersvennlige boliger.

Området er ikke i tråd med regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus. Det ligger utenfor prioriterte knutepunkter og stasjonsområder, og vil ikke legge opp til en utvikling som bygger opp under gange, sykkel og kollektivtransport. Dette er områder hvor en bør legge til rette for vedlikeholdsvekst, og det opplyses at for kommunen utgjør dette 80 boenheter per år hvor småhusfortettingen allerede står for 40 % av denne veksten. Området har en noe mer unik lokasjon med nærhet til sjø og store grøntarealer.

Vi fraråder kommunen å legge til rette for stor vekst utenfor de prioriterte vekstområdene, og mener dette strider mot regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

Nr. 113 – Avtjerna og nr. 64 del 1 – Avtjerna

Ved forrige rullering av kommuneplanens arealdel fremmet Statsforvalteren innsigelse til Avtjerna som ble begrunnet med at det var i strid med regional plan for areal og transport og statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging. Saken ble avgjort av departementet som gjorde følgende vedtak: «Kommunal- og moderniseringsdepartementet godkjenner ikke at boligområder på Avtjerna videreføres i kommuneplanens arealdel. Boligformål på Avtjerna er i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Det er heller ikke behov for arealene innenfor planperioden. Dersom kommunen på et senere tidspunkt mener det er behov for å ta områdene inn



i kommuneplanen, må det avklares i forbindelse med at den regionale areal- og transportplanen revideres. Det må også dokumenteres at et fullverdig kollektivtilbud er realistisk.» Den regionale planen for areal- og transport er ikke revidert, og det er heller ikke dokumentert at et fullverdig kollektivtilbud er realistisk. Ved dette er vilkårene til departementet ikke fulgt opp.

Nye boligområder på Avtjerna er i strid med regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, retningslinje R3, som sier at i kommuner med regionale byer skal 90 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skje innenfor prioriterte vekstområder. I Bærum er dette Sandvika, Fornebu og bybåndet langs jernbane og t-bane. Dette er også i strid med regional retningslinje R4 hvor det kommer frem at utvikling utenfor prioriterte vekstområder bør skje innenfor allerede etablerte boligområder, som også underbygger en utvikling mot økt bruk av kollektivtilbud, gange og sykkel. En utvikling på Avtjerna vil bli bilbasert og ikke bygge opp under gange, sykkel og kollektiv.

I tillegg er store deler av områdene som er forslått omdisponert til bolig i dag skog eller hogstflater/åpen vegetasjon, og selv om naturen ikke er urørt har den i kraft av sin størrelse stor verdi som sammenhengende leveområde for dyr og planter. Området er også registrert som viktig for friluftsliv. Det inneholder en rekke naturtypeforekomster av stor verdi. Avtjernsmyra er registrert som rik åpen sørlig jordvannsmyr. Naturtypen er truet (EN) og har sentral økosystemfunksjon. Avtjernmyra er omkranset av en større forekomst av kalkrik myr- og sumpskogsmark. Det er også registrert et 10-talls forekomster av denne naturtypen i planområdet ellers. Kalkrik myr- og sumpskogsmark er i Miljødirektoratets instruks fra og med 2019 fordelt på flere naturtyper der noen er sårbar (VU) og andre er sterkt truet (EN). Alle har uansett sentral økosystemfunksjon. Naturtypene påvirkes negativt dersom omkringliggende natur bygges ned. Å ta ut forekomstene som «huller» plankartet vil dermed være en dårlig løsning. Ifølge konsekvensutredningen er forslaget konfliktfylt mht. jordvern, da det «er registrert fulldyrka- og overflatedyrka jord, samt beitemark med svært stor, stor, middels og noe verdi i området». Vi skulle gjerne sett at det var gjort grundigere rede for disse verdiene.

Vi fremmer **innsigelse** til boligformål på Avtjerna da det vil være i strid med regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus og statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging.

Nr. 6 – Kjørbokollen

Det foreslås ingen arealendringer i dette området, men innlemmes i krav om felles planlegging. Området er på ca. 39 daa og regulert til sentrumsformål og grønnstruktur. Det opplyses at det fremtidig vil være ønske om å omdisponere deler av grønnstrukturen til sentrumsformål. Generelt er det positivt med krav som bidrar til at planleggingen skjer helhetlig for større områder. Til tross for mye tekniske inngrep, har det aktuelle området også store naturverdier. Det er blant annet registrert en forekomst av den utvalgte naturtypen kalklindeskog. Fremtidig grønnstruktur må i størst mulig grad utformes på den utvalgte naturtypens premisser. Det videre planarbeidet må oppfylle kravene i naturmangfoldloven § 53 til utredning av konsekvenser for den utvalgte naturtypen, både den aktuelle forekomsten og samlet belastning på naturtypen. I denne sammenheng vil det være svært viktig at soppfloraen blir undersøkt nærmere av fagfolk med spisskompetanse på å finne og artsbestemme kalklindeskogsopp.

Ifølge konsekvensutredningen ligger området også innenfor rød sone for luftkvalitet, og lilla og rød støysone langs veien fylkesveien. «Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520» og «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442» må legges til grunn i planarbeidet.



Nr. 91 – Leif Larsens vei

Dette området er i gjeldende plan avsatt til park og sentrumsformål, med foreslått formål offentlig eller privat tjenesteyting. Det ble varslet oppstart av denne planen 8. juli 2022, og vi uttalte oss i brev av 9. september 2022. Vi opplyste i planarbeidet om naturverdiene i planområdet og at disse måtte ivaretas i videre planarbeid. Vi oppfattet ikke ved varsel om oppstart at planformålet ville komme i konflikt med en viktig naturtype slik det kommer frem av konsekvensutredningen til kommuneplanens arealdel.

Tomten har en utfordrende plassering mellom kantvegetasjonen til Sandvikselva og Løkkeåsen syd som er en svært viktig tørr kalkfurskog, kartlagt til A-verdi iht DN-håndbok 13. Endring i arealformål som omfatter eller påvirker grønnstrukturen må møtes med innsigelse. Planen berører en av de rikeste kalkfurskogene i Bærum som utgjør en av få gjenværende kalkfurskogsrygger av en viss størrelse i Bærum. Lokaliteten har et stort potensial for trua arter, særlig trelevende billearter og varmekjære årevinger. Artsmangfoldet bør kartlegges nærmere før det tas beslutninger som påvirker naturtypen. Kantsonen mot Sandvikselva er smal, men fremstår på luftfoto og skråfoto med rik løvtravegetasjon. Kantsonens verdi som levested for arter styrkes av at den ligger inntil og nær områder med tilsvarende natur langsmed elva på begge sider, samtidig er den aktuelle strekningen lite tilgjengelig for ferdsel slik at arter som er sårbare for forstyrrelser kan finne skjul. Før endring i arealformål fra sentrumsformål til offentlig/privat tjenesteyting (avfallssug) må det klarlegges at tilknyttet infrastruktur eller driften av anlegget ikke kommer i konflikt med de nærliggende naturtypene. Videre utvikling av dette anlegget forutsetter at man kan etablere en hensiktsmessig infrastruktur.

Vi fremmer **innsigelse** til de deler av formålet i nr. 91 – Leif Larsens vei som er foreslått til offentlig eller privat tjenesteyting som kommer i konflikt med kalkfurskogen. Vi ber om at de deler som kommer i konflikt med naturtypen tas ut av planforslaget.

Nr. 32 – Teleplan

Området ønskes omregulert fra samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur til fremtidig næringsformål. Det opplyses at et av de bærende elementene for Teleplanbyen er den støyskjermende bebyggelsen.

Det er registrert forekomster av Alm *Ulmus glabra* som blir vurdert til sterkt truet (EN) på norsk rødliste for arter. Tilbakegang i populasjonsstørrelsen hos alm har to hovedårsaker: (1) Arten er utsatt for visnesyke (almesjuke) forårsaket av patogene sopp og (2) beiting/gnag av hjortedyr. De aktuelle forekomstene ligger inneklemt på en trafikkøye.

Ifølge konsekvensutredningen ligger området også innenfor rød sone for luftkvalitet, og er svært støyuutsatt. «Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520» og «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442» må legges til grunn i planarbeidet.

Nr. 39/ 86 – Niels Leuchs vei

Områdene er lagt inn med hensynssone med krav om felles plan. Det kommer frem at det er ønskelig å omdisponere fra næring til bolig og fra tjenesteyting til sentrumsformål. Områdene ligger i nærheten av Eiksmarka T-banestasjon.

Det er registrert forekomst av grønnfink innenfor en polygon som strekker seg fra Eiksmarka til Rykkinn. Grønnfink *Chloris chloris* vurderes til sårbar (VU) på norsk rødliste for arter etter en markant bestandsnedgang. Dette skyldes trolig en sykdomsepidemi. Dette skyldes trolig en sykdomsepidemi. Arten lever godt i småhusbebyggelse og urbane områder med egnet vegetasjon, og trues dermed i



liten grad av nedbygging. Vurdert på luftfoto har de aktuelle tomtene langs Niels Leuchs vei lite vegetasjon og ingen spesiell verdi som levested for arten.

Ifølge konsekvensutredningen er området støyutsatt innenfor rød sone støyutsatt. «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442» må legges til grunn i planarbeidet.

Nr. 92 – Eiksveien 73, 98 og 100

Det opplyses at det er ønske om å etablere barnehage ved Østerås sykehjem (nr. 73), noe som medfører behov for en omdisponering av noe grøntareal vest for bebyggelsen til offentlig og privat tjenesteyting. Eksisterende barnehage og seniorsenter foreslås omgjort til bolig (nr. 98 og 100), hvor dagens formål (offentlig og privat tjenesteyting) foreslås omgjort til grønnstruktur. Dette skal derfor oppfattes som erstatningsareal for område nr. 73.

Som plangrep fremstår endringen positiv for naturmangfoldet. En frisk lågurtedellauvskog med sentral økosystemfunksjon sikres som grønnstruktur i bytte mot omdisponering av et grønt-område uten registrerte naturverdier av betydning. Grensen mellom det foreslåtte boligområdet i Eiksveien 98 og 100 og grønnstrukturen kan med fordel justeres noe langs Eiksveien slik at mer av naturtypeforekomsten ivaretas, men dette er ikke natur av vesentlige regional verdi.

Når det gjelder Eiksveien 73 er det i konsekvensutredningen ikke samsvar mellom beskrivelsen av *skred og områdestabilitet* og gitt risiko. I beskrivelsen står det at det ikke er kartlagt faresone for skred i innspillområdet, og at det heller ikke er kartlagt kvikkleire, noe som vil tilsi at risikoen markeres med grønn. Hvis det er riktig at området innehar noe risiko som tilsier at det skal markeres med gult, må beskrivelsen oppdateres med begrunnelse. Det er derfor vanskelig å vite hva som er riktig, da beskrivelsen og gitt risiko ikke stemmer overens.

Nr. 46 Gamle Ringeriksvei 148, Godthaab

Ifølge planforslaget fremmes innsendt planinitiativ for Godthaab, i henhold til vedtak i formannskapet 16. februar 2022 sak 023/22. Vi mottok varsel om oppstart 8. april 2022, og vi viser til vår uttalelse datert 29. april 2022. Området er i dag avsatt til fremtidig boligbebyggelse, og det foreslås ingen arealendringer.

Her uttalte vi at vi legger til grunn at denne planen innebærer utvikling utenfor prioritert vekstområde og dermed må regnes med i den veksten som kan tas utenfor prioritert vekstområde. Videre følger det utdrag fra vår uttalelse:

«Eiendommen grenser mot Kolsås-Dælivann landskapsvernområde. Formålet med vernet er å bevare et vakkert og egenartet natur- og kulturlandskap med rikt plante- og dyreliv. Delen av landskapsvernområdet som grenser inntil eiendommen er kartlagt som en svært viktig kalkedellauvskog med utforming kalkhasselskog etter DN- håndbok 13. Kalkedellauvskog er en sterkt truet naturtype på norsk rødliste over naturtyper. Området er også kartlagt etter NIN metodikken. De store naturverdiene i denne delen av landskapsvernområdet er spesielt viktige å ta vare på. En omfattende boligutbygging som det legges opp til på eiendom gbnr. 23/3 vil kunne få negative konsekvenser i form av kanteffekter inn i landskapsvernområdet. Slike kanteffekter kan være ønske om hogst på grunn av sol og utsikt, hageavfall og fremmede arter. Naturmangfoldloven § 49 om utenforliggende virksomheter som kan medføre skade inn i et verneområde vil kunne komme til anvendelse i dette tilfellet.

Utenfor Kolsås-Dælivann landskapsvernområde på eiendom Godthaab er det store naturverdier i vestre og søndre del. Her er det registrert frisk kalkedellauvskog med høy lokalitetskvalitet etter



NIN – metodikken (kartlagt i 2021). Denne naturtypen er vurdert som nær truet på norsk rødliste for naturtyper. Naturtypen dekker store deler av eiendommen og det forutsettes at disse naturverdiene ikke forringes. Ut fra planlagt utbygging ser det ut som at ny bebyggelse kommer i direkte konflikt med denne naturtypen. I tillegg er det kartlagt en naturtype som heter Øverlandsvassdraget-Godthaab som også omfatter Godthaab. Av sjeldne arter på eiendommen finnes blant annet ask (EN), alm (EN), grønnfink (VU) og nordflaggermus (VU).

I forbindelse med en kartlegging av kalkskog i 2016 fikk Dælivann med kalkryggen i øst 5 stjerner som betyr at det er et nasjonalt verdifullt område. Området ved Godthaab, både naturtypen innenfor landskapsvernområde og delen som ligger på eiendom gbnr. 23/3, er avgrenset som et eget kjerneområde med store naturverdier. Hentet fra rapporten: *Det er registrert flere sopparter knyttet til kalk- hassel/linde-skog, herunder kjempeslørsopp (NT), rødskivevokssopp (NT) og flammefotrødspore. Det kan forventes å finne flere arter knyttet til dette elementet. Skrukkeøre (NT) er funnet på død ved av alm. Med vekt på potensial for ytterligere rødlistearter settes verdien til svært viktig (A-verdi). De kartlagte naturverdiene er ikke avhengig av skjøtsel for å opprettholdes og videreutvikles. Videreutvikling av gamle trær og død ved krever at hogst ikke gjennomføres innenfor avgrensningen.*

Skogsområdet ved Godthaab har store naturverdier i nasjonal målestokk. Både på eiendommen og i Kolsås-Dælivann landskapsvernområde som grenser inntil er det registrert svært viktige naturtyper med forekomster av flere sjeldne arter. Vi ser deler av planlagt bebyggelse kommer i direkte konflikt med sårbare naturverdier i området. Vi **fraråder sterkt** en utvikling som vil kunne få en svært uheldig virkning på naturmangfoldet og grønnstruktur, og vil vurdere å fremme **innsigelse** hvis dette skulle være tilfelle.»

Vi anbefaler at kommunen regulerer ut naturområder av stor verdi. Hvis vi mottar detaljreguleringen på høring og den strider mot nasjonale eller regionale føringer vil vi vurdere å fremme innsigelse til planforslaget.

Nr. 49 – Dr. Høsts vei 35, 37, 39 og 41

Området foreslås endret til offentlig og privat tjenesteyting, i tråd med dagens bruk. Hensynssone for grønnstruktur videreføres.

Formålsendringen fra bolig til offentlig/privat tjenesteyting er en anledning til å sikre forekomstene av frisk lågurtedellauvskog (NT) og forekomsten av lågurtfuruskog (VU). Dette er naturtyper med sentral økosystemfunksjon og forekomstene henger delvis sammen. Alle er registrert med høy kvalitet og moderat tilstand. Det er ikke en klar grense mellom furuskogen og edelløvs-kogen. Vi mener det er svært positivt at det er lagt enn en hensynssone for naturmiljø, men anbefaler at disse områdene i tillegg reguleres til grøntområder for å sikre naturverdiene i området.

Nr. 54 – Lommedalskryss

Det foreslås å omregulere to delarealer i tilknytning til krysset fra henholdsvis samferdselsanlegg og grønnstruktur til kombinert næring og samferdselsformål. Dette gjøres for at arealformålene i arealdelen skal samsvare med arealformålene i reguleringsplanen for E16 Kjørbrø - Wøien. Det opplyses at ved forrige kommuneplanrullering ble området avsatt til grønnstruktur.

Forslaget tangerer en forekomst av utvalgt naturtype hul eik og en svært viktig forekomst av naturtypen Kroksjøer, flomdammer og meandrerende elveparti kartlagt etter DN-håndbok 13, som vi forutsetter blir ivaretatt. Kantsonen mot vassdraget er allerede svært smalt og må ivaretas, og vi har en sterk anbefaling om at denne utvides.



En del av det berørte arealet er klassifisert som dyrkbar jord. Med bakgrunn i at området allerede er regulert og at hensikten med endringen er å etablere samsvar mellom reguleringsplan og kommuneplan, har vi ikke merknader til forslaget.

Området ligger også utsatt for flomfare. Her må kommunen vurdere hvor stor samfunnsmessig betydning infrastrukturen har, og hvorvidt det er hensiktsmessig å legge en teknisk infrastrukturtrase i et flomutsatt område. Tiltaket må vurderes i henhold til Tek 17, § 7-2. *Sikkerhet mot flom og stormflo.*

NR. 55 – Løxaveien 11

Det er foreslått en justering av formålsgrensa for tilliggende grønnstruktur/park slik at eksisterende kjøreareal innlemmes som eksisterende næringsformål.

Vi mener det er svært uheldig at det er områder utenfor vedtatt reguleringsplan som er bebyggt. I gjeldende kommuneplan er området avsatt grønnstruktur, men av flyfoto ser vi at det er etablert kjøreareal. Vi mener at transportbehovet burde vært planlagt og løst innenfor gjeldende reguleringsplan uten utvidelse mot Sandvikselva.

Området ligger rett ved en kartlagt faresone for flom. Derfor bør risikoen i konsekvensutredningen og ROS-analysen ved utbygging på dette området markeres med gult, istedenfor grønt. Dette vil også samsvare med beskrivelsen som er gitt under *flom, overvann og stormflo* til det aktuelle området.

Nr. 144 - Avtjerna snødeponi

Miljøvernmyndighetene har innført strengere krav til håndtering av snø de senere år. Snø skal håndteres som forurenset materiale, og det må etableres gode løsninger som sørger for at utslipp av smeltevann skjer under kontrollerte forhold slik at det ikke påvirker vannmiljøet negativt. Vi er derfor i utgangspunktet positive til at kommunen avklarer arealbruk knyttet til deponering av overskuddssnø i kommuneplanprosessen.

Kommunen må legge vekt på vannmiljø ved lokalisering av snødeponier. Ny aktivitet og nye utslipp må ikke komme i konflikt med oppnåelsen av miljømål etter vannforskriften. Forhøyet innhold av oljeforbindelser, PAH'er og metaller er vanlig i brøytesnø på grunn av bl.a. utslipp fra kjøretøy og slitasje på dekk og asfalt. For disse stoffene har vi erfaring med at smeltevann fra brøytesnø ofte overskrider grenseverdiene for god tilstand i ferskvann. I tillegg kan smeltevannet inneholde høye konsentrasjoner av suspendert stoff, og salt fra saltede veier kan gi svært uheldige virkninger for ferskvannsføremster. Strøsand og grus vil etter hvert også kunne dekke arealet der snøen har vært deponert.

I konsekvensutredningen står det at avrenning fra snødeponiet ved Avtjerna vil kunne føre til forurensning av vassdrag i strid med miljømål for Sandviksvassdraget. Vi viser til at det foreslåtte arealet har avrenning til vannforekomsten *008-83-R Rustanbekken* som ligger i umiddelbar nærhet og dels grenser til arealet. I fagsystemet Vann-Nett er vannforekomsten registrert med moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. Vannforekomsten har flere ulike påvirkninger, blant annet som følge av diffus avrenning fra byer og tettsteder og avrenning fra transport og infrastruktur. Rustandelva går over i vannforekomsten *008-96-R Isielva* som også har moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. Vannforekomstene har allerede forhøyede verdier av enkelte miljøgifter som ofte forekommer i brøytesnø. Ytterligere påvirkninger må derfor unngås.



Vi presiserer at ny aktivitet eller nye utslipp som kan føre til en varig forringelse av miljøtilstanden (for minst ett kvalitetselement eller for samlet tilstandsklasse) eller vanskeliggjøre oppnåelse av miljømål, vil være i strid med miljømålet i vannforskriften § 4. Ny arealbruk eller tiltak skal som hovedregel ikke gjøre at unntaksbestemmelsen § 12 i vannforskriften kommer til anvendelse. Dette er forhold som kommunen må utrede nærmere før arealet kan anses som egnet til formålet og inngå i arealdelen. Det må avsettes tilstrekkelige arealer ved deponiet til nødvendige renseløsninger.

I planbeskrivelsen står det imidlertid at smeltevannet fra deponiet, etter lokal rensing, vil bli ført til det kommunale avløpsnett til VEAS (Vestfjorden Avløpssekskap) før utslipp til Oslofjorden. Vi kan ikke se at forslaget til planbestemmelser gir føringer om en slik løsning. Dersom dette er hensikten, må kommunen nøye vurdere dette ut fra kapasitet på ledningsnett og hensynet til avløpsrenseanlegget VEAS. Et stort snødeponi vil generere store mengder vann over korte perioder. Tungmetaller vil i mindre grad fjernes ved lokal rensing ved deponiet, og dette kan påvirke slammet fra VEAS negativt. Videre vil temperaturen på smeltevannet kunne påvirke prosesser i renseanlegget. Løsningen vil kreve påslippstillatelse fra kommunen i samråd med VEAS som kjenner til driften av renseanlegget og hvilke effekter/konsekvenser påslipp av smeltevann kan få på renseprosessen mm.

Det er heller ikke ønskelig med fremmedvann inn til avløpsnett, da avløpsrenseanlegg er bygget for rensing av avløpsvann. Høy fremmedvannandel vil medføre mer utlekking på avløpsnett og overløpsutslipp, i tillegg til tidligere nevnte utfordringer for renseprosessen ved avløpsrenseanlegg. Kommunen må planlegge for tiltak for å øke virkningsgraden på avløpsnett for å få ned innlekking av fremmedvann og overløpsutslipp, fremfor å planlegge for økt påslipp av «rene» vannmengder eller påslipp av vann som inneholder komponenter som ikke vil renses ved avløpsrenseanlegg.

Vi anser med dette at konsekvenser for eventuelle påslipp til kommunalt nett og renseanlegget VEAS må utredes og avklares nærmere før arealet avsettes på plankartet.

Vi kan heller ikke se at det er gjort vurderinger av alternative lokaliseringer av snødeponi med sikte på å finne arealer som ikke innebærer negative konsekvenser for vannmiljø eller renseanlegg. Vi anbefaler kommunen å arbeide videre med arealmessige avklaringer og utredninger for å finne gode løsninger for håndtering av snø.

Etablering av snødeponier med utslipp til vassdrag er søknadspliktig etter forurensningsloven § 11. Ved en eventuell senere behandling etter forurensningsregelverket vil vi det være vanskelig å gi tillatelse dersom virksomheten vil gjøre det vanskeligere å oppnå miljømål for vannkvalitet. For ferskvannsforekomster ved Avtjerna viser vi også til utfordringer med tilførsel av salt.

Arealer langs vassdrag og sjø

Vassdragsnære arealer skal i størst mulig grad avsettes som en del av grøntstrukturen på arealplankartet. Dette bidrar til å sikre viktige interesser knyttet til vann og vassdrag på overordnet plannivå. Lokalisering og utforming av ny virksomhet må ta spesielt hensyn til vann og arealer langs vassdrag slik at vannmiljø, naturmangfold og rekreasjonsverdier ikke påvirkes negativt. I den forbindelse er det viktig med gode bestemmelser om byggeforbud langs sjø og vassdrag. Vi viser til at bredden på byggeforbudssonene må vurderes konkret ut fra vassdragets karakter, verdier og interesser som skal ivaretas, og hvilke forhold som forbyr. I den forbindelse må også rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag legges til grunn. Vi anbefaler kommunen å vurdere å øke bredden på eksisterende byggeforbudssoner i deler av kommunen, for eksempel i Marka.



Ved *Kjørbo* er det foreslått felles planlegging for utvidelse av byggeområder. I konsekvensutredningen står det at dette innebærer vesentlige konflikter. Her vil vi sterkt anbefale at grøntsonen langs sjøen sikres på overordnet plannivå.

Areal mellom Lakseberget og Kadettangen

Mellom Lakseberget og Kadettangen det på plankartet avsatt et areal som fremtidig grøntstruktur. Arealet strekker seg lengre vestover enn vedtatt reguleringsplan for Lakseberget. Dette arealet er i dag er en del av sjøen i Sandviksbukta og utvikling til grøntområde vil innebære en betydelig utfylling i sjøen. Arealet er ikke endret i forhold til gjeldende kommuneplan. Vi stiller likevel spørsmål ved hva som er hensikten bak denne utfyllingen og hva samfunnsnyttan vil være.

Det må på lik linje som for utfyllingen på Lakseberget utredes om den 'nye fyllingen' vil ha konsekvenser for strømforholdene i Sandviksbassenget. Denne fyllingen er trolig ikke lagt til grunn i de modelleringene som foreløpig er gjennomført.

I tillegg er det viktig at det i en eventuell fremtidig reguleringsplan settes krav knyttet til utfyllingsmassenes forurensningspotensial. Det kan ikke åpnes for utfylling av masser med et utlekkingspotensial som kan medføre forringelse av miljøtilstanden i Oslofjorden eller gjør det vanskeligere å nå miljømålene etter vannforskriften og regional vannforvaltningsplan. I tillegg må målene i Helhetlig tiltaksplan for Oslofjorden legges til grunn. Utfyllingsmassene må være fri for forurensning. Utfylling av sprengsteinsmasser til sjø vil kunne medføre nitrogentilførsler på grunn av sprengstoffrester. Ved en eventuell gjennomføring av tiltaket må det settes svært strenge krav for å redusere mengden nitrogenforbindelser og begrense spredning av eksisterende forurensning i sjøbunnen og partikler.

For en eventuell søknad etter forurensningsloven om ytterligere utfylling i dette området, må også samlet belastning tillegges avgjørende vekt. Vi vil derfor allerede nå gjøre oppmerksom på at det vil kunne være vanskelig å gi en utslippstillatelse etter forurensningsloven til ytterligere utfylling, og at det i så fall vil bli stilt svært strenge vilkår. På denne bakgrunnen vil vi sterkt anbefale kommunen å vurdere mulighetene for å ta dette utfyllingsområdet helt ut av arealdelen.

Utvidelse av småbåthavner

Kommunen har utarbeidet et vedlegg med arealvurderinger knyttet til alternativer for utvidelse av småbåthavner for å erstatte båtplasser ved Lakseberget. Det kommer fram av plandokumentene at kommunen før 2. gangsbehandling av kommuneplanen skal foreta en samlet vurdering av hvilke båthavner som anses egnete og/eller minst konfliktfylt å utvide.

Utvidelsen av planlagt småbåthavn ved Lakseberget ligger innenfor fredningssonen for anadrome fiskearter. Det begynner å bli ganske mange inngrep og utfyllinger mot munningssonen til Sandvikselva. Statsforvalteren har til behandling en søknad om tillatelse etter forurensningsloven til utfylling i tråd med vedtatt reguleringsplan. I konsekvensutredningen står det at ytterligere utvidelse av småbåthavna kan påvirke mulighetene for planlagt restaurering av sjøbunn og reetablering av natur i forbindelse med utfylling av Lakseberget.

Utvidelse av småbåthavnen på Solvik ligger også innenfor fredningssonen for anadrome fiskearter. Ved Oksenøya Marina vil en utvidelse kunne berøre et svært viktig ålegrassamfunn og viktige bløtbunnsområder i strandsonen. Utvidelser ved Holtekilen og Strand må også vurderes ut fra hensynet til disse naturtypene med hensyn på indirekte virkninger. Det samme gjelder Solvik. Utvidelse av Sarbuvollen syd er også foreslått et alternativ. Utvidelser i sjø mellom Oksenøya og



Holtekilen eller ved Bærum seilforening vil trolig føre til økt ferdsel på sjøen utenfor Lilleøya naturreservat og innenfor Torvøya og Bjerkholmen naturreservat. Økt ferdsel i området vil innebære en økt samlet belastning på sjøfugl, inkludert flere arter som er registrert som sterkt eller kritisk trua på norsk rødliste.

For alle alternativene står det i utredningene at det må gjøres nærmere undersøkelser av dybde- og bunnforhold samt marin biologi. Vi mener at dette er viktige forhold som må vektlegges ved valg av alternativ og at manglende kunnskap om dette gjør det vanskelig å sammenligne og ta stilling til alternativene. Utvidelsene av småbåthavnene må ikke bare sees på hver for seg, men også vurderes ut fra samlet påvirkning på naturverdiene.

Vi presiserer at forslag som direkte eller indirekte vil berøre svært viktig marint naturmangfold, ikke må videreføres. Videre må det legges vekt på alternativer der utvidelsen ikke medfører behov for mudring. Vi minner om at det ved eventuelle behov for mudring eller annen type forflytning av masser må avklares med Statsforvalteren om tiltaket vil kreve en egen tillatelse etter forurensningsregelverket. Søknadsskjema for mudring er tilgjengelig på vår nettside <https://www.statsforvalteren.no/oslo-og-viken/miljo-og-klima/forurensning/mudring-dumping-og-utfylling-i-sjo-og-vassdrag/>.

Vi vil anbefale at kommunen også vurderer videre utvikling av småbåthavner ut fra andre miljøhensyn. Det må legges vekt på en mest mulig miljøvennlig utforming og drift, blant annet for å hindre uheldig avrenning fra området. Vi viser til at Miljødirektoratet har fått utarbeidet en fagrapport om miljøvennlige småbåthavner, <https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/m1048/m1048.pdf>. I den forbindelse nevner vi også at flere mottaksanlegg for båtseptik er en del av tiltak T5 i *Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord*.

På denne bakgrunnen har vi **innsigelse** til foreslåtte alternativer til utvidelse av småbåthavn. Vi begrunner innsigelsen med mangelfullt beslutningsgrunnlag knyttet til vesentlige natur- og miljømessige forhold som konsekvenser for marint naturmangfold og eventuelle behov for inngrep/mudring i sjøbunnen. Dette gjør det vanskelig å ta stilling til hvilke(t) alternativ som skal videreføres i planforslaget.

Nr. 35 - Anløpssted hurtigbåt i Lysaker

Dette gjelder området for anløpssted for hurtigbåt på Lysaker, og det opplyses forslaget vil kunne realiseres innenfor dagens planer.

I konsekvensutredningen står det at det er ønskelig å åpne for flytebrygge i området og at området ligger innenfor fredningssonen for anadrome fiskearter i utløpsområde fra Lysakerelva. Siden dette er i munningen av Lysakerelva med oppvandring av gytefisk og utvandring av ungfisk bør flytebryggen utformes på en måte som ikke gir en hindrende effekt. Plasseringen bør trekkes inn mot kaikanten. Vi anbefaler at dette innarbeides i planbestemmelsene for området som viktige føringer for videre plan- og byggesaksbehandling.

Området ligger utsatt for stormflo, som er beskrevet i ROS-analysen. I tillegg er området utsatt for framtidig stormflo og havnivåstigning. Dette må vurderes i henhold til TEK 17, og legges til grunn for videre utredningen av området.

Justering av markagrensen



Det er i dag et avvik mellom markagrensen og grensen for landskapsvernområde Kolsås-Dæhlivann ved Gjøttumveien 90. Kommunen mener dette er grunnet en feil ved stadfestelse av gjeldende reguleringsplan Gjøttum nord, hvor kommunen baserte seg på feil kartgrunnlag da Marka ble etablert. Dette er ikke en endring som kan gjennomføres gjennom kommuneplanens arealdel. Det krever egen prosess og vil svares ut i egen sak fortløpende.

Faglige merknader og innsigelser til bestemmelser

Grønnstruktur og naturmangfold

Vi viser til bestemmelse § 11.3: « (...) I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm i diameter bevares».

Det må klargjøres om bestemmelsen skal ha virkning for tiltak som ikke ellers utløser behandling etter PBL.

Småbåthavner

Vi viser til bestemmelse § 35.1. Det er ikke mulig vurdere konsekvensene av bestemmelsen når den konkrete arealbruken ikke er stedfestet.

Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer

Vi viser til bestemmelse § 13.6: «Langs vassdragene skal det opprettholdes og utvikles en flersjiktet vegetasjonssone på minimum 10 meter målt fra elve-, bekk- eller innsjøkant. Denne sonen skal ha en vegetasjon som sikrer et økologisk samspill mellom vann og fastlandsvegetasjon. Kommunen kan stille krav til utforming og vegetasjonsvalg.» I retningslinjer til denne bestemmelsen kommer det frem: «Ved tilgrensende jordbruksarealer må det langs vassdragene sikres en flersjiktet vegetasjonssone på minimum 10 meter målt fra elve- og bekkkant, i denne skal det være en buffersone på minimum 2 m med gress / blomsterdekke.»

Ifølge vannressursloven § 11 skal det langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Bredden kan fastsettes i rettslig bindende plan etter plan- og bygningsloven. I forskrift om produksjonstilskudd stilles det krav til 2 meters kantsoner. Etter vannressursloven er kravet 6 meter når vassdraget har årssikker vannføring. I regionale miljøkrav er kravet 6+2 meter når det dyrkes gras og 20 meter for areal som ligger i stubb.

Vi gjør oppmerksom på at dersom bredden på vegetasjonssonen mellom dyrka mark og vassdrag er smalere enn 10 meter, vil ikke dette bety at kantvegetasjonen må utvides på dyrka mark. Siden kommunen ikke kan pålegge grunneier eller andre private aktører aktivitetsplikt gjennom planbestemmelser til kommuneplanens arealdel, anbefaler vi at forslaget til bestemmelse endres slik at den ikke fastsetter at kommunen kan stille krav til utforming og vegetasjonsvalg. Ved skjøtsel av kantsoner er det viktig at bestemmelsene i vannressurslovens § 11 og [veileder fra NVE](#) følges slik at den økologiske funksjonen til kantsonen ivaretas. Ved eventuelt behov for fjerning av vegetasjon i kantsoner skal Statsforvalteren vurdere om det kreves en dispensasjon fra vannressursloven § 11.

Vi mener kommunens krav om *minimum* 10 meters kantsoner vil bidra til en unødvendig reduksjon av jordbruksproduksjonen i kommunen, på en måte som kan være konfliktfylt i forhold til nasjonale mål om økt matproduksjon. Med bakgrunn i vannressurslovens krav til naturlig vegetasjonsbelte, mener vi dessuten det er tvilsomt om kommunen kan stille krav om flersjiktethet og buffersone med gress / blomsterdekke.



Vi fremmer **innsigelse** til kommuneplanbestemmelse § 13.6 så langt det gjelder kravene til *minimum* 10 meters kantsoner, flersjiktet vegetasjonssone samt utforming og vegetasjonsvalg i kantsonen. Med utgangspunkt i gjeldende mål om økt norsk matproduksjon mener vi det er problematisk at kommunen etter forslaget til bestemmelse vil kunne kreve kantsoner som er langt bredere enn det som følger av forskrift om regionale miljøkrav i jordbruket i Oslo og Viken (FOR-2022-12-06-2182). Vi kan heller ikke se at kommunen har hjemmel i vannressursloven § 11 til stille krav til sjikting, utforming eller vegetasjonsvalg i kantsonen.

Landbruks-, natur- og friluftsområde

I kommuneplanbestemmelse § 33.2 åpnes det for etablering av kårbolig «dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov». I § 33.3 tillates det en sekundærleilighet på inntil 55 kvadratmeter i hovedhus/kårbolig, forutsatt at det opparbeides minimum 50 kvadratmeter uteoppholdsareal. I tilhørende retningslinje for gårdstilknyttede bygninger heter det at «nedbygging av dyrka mark bør unngås».

Vi forutsetter at kommunens skjønnsutøvelse forankres i Landbruks- og matdepartementets rundskriv M 2 2021, hvor kårbolig omtales på denne måten: «Boligen skal i første rekke skal tjene som bosted for den generasjonen som har overdratt eller skal overdra eiendommen videre, og er ikke direkte knyttet til driften. Kårboligen er likevel ikke et alminnelig bolig- eller fritidshus. Kårboligens verdi ligger i det bidraget den gir til jevn drift i forbindelse med generasjonsskifte. Som nevnt i punkt 4.4.2 synes behovet for kårbolig ikke lenger å være like stort som før, og samtykke til omdisponering bør bare gis når det ikke er tvil om at boligen er nødvendig av hensyn til driften.»

Vi oppfatter bestemmelsen og retningslinjen slik at det på landbrukseiendom med hovedhus og kårbolig åpnes for etablering av inntil 2 sekundærleiligheter, at disse samlet krever opparbeiding av minimum 100 kvadratmeter uteoppholdsareal, og at dette ikke bør opparbeides på dyrka jord. I et gårdstun er det gjerne trafikk av landbruksmaskiner og redskap, som det ut fra et HMS-perspektiv kan være utfordrende å kombinere med mange boenheter. Vi mener kommunen bør vektlegge dette for å bidra til gode løsninger.

Bestemmelsesområder for golfbaner

Videre i kommuneplanbestemmelse § 33.7 kommer det frem bestemmelsesområder for golfbaner. I § 33.7.1 kommer det frem: «Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på HagaNorhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.» I § 33.7.2 kommer det frem: «Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.» I retningslinjen kommer det frem: «Golfbaner bør opprettholdes som LNF/landbruksareal i alle plannivåer. I reguleringsplaner for golfbaner bør det presiseres at jordloven skal gjelde, og at vanningsanlegg skal legges dypere enn vanlig pløyedybde for å sikre at arealet enkelt kan dyrkes ved behov.»

Som *kommentar* til at golfbaner bør opprettholdes som LNF/landbruksareal i alle plannivåer viser vi til følgende hentet fra rundskriv T-2/01 fra KDD og LMD hvor det kommer frem at golfbaner regnes normalt ikke som et tiltak innenfor arealbrukskategorien landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) i kommuneplanens arealdel. Vi viser til veileder til kommuneplanens arealdel hvor det kommer frem at idrettsanlegg omfatter større anlegg som golfbane. Vi mener kommunen bør avsette områdene til den reelle bruken i kommuneplanens arealdel, altså idrettsanlegg.



Oppsummering og konklusjon

Vi vil gi kommunen honnør for at det er tatt ut store områder for boligutbygging som ikke er i tråd med nasjonale og regionale føringer. Vi mener allikevel kommunen bør følge regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus på en bedre måte enn det planforslaget legger opp til. Det er flere punkter i planforslaget som er av en slik karakter at vi må fremme innsigelse for å sikre at nasjonale og regionale interesser blir ivaretatt.

1. I *Arealvurderinger – alternativer for småbåthavn* kommer det frem at utvidelse for område nr. 142 - Strand ikke er KU- eller ROS-utredet: «Ved en inkurie er ikke forlengelse her ved Strand ROS eller KU-utredet pr 18.05.2022». For oss ser det ut som dette området verken er tegnet inn i plankartet eller blitt konsekvensutredet med ROS-analyse. Vi fremmer med dette innsigelse til område nr. 142 - Strand, og ber om at hvis det skal videreføres må det tegnes inn i plankartet og konsekvensutredes med ROS-analyse.
2. I planbeskrivelsen opplyses det om to områder i plankartet som er endret i henhold til vedtatt planprogram med byplangrep på Granfoss (endret til sentrumsformål i påvente av tre detaljreguleringer) og Teleplan (endret til fremtidig boligbebyggelse). Vi viser til forskrift om konsekvensutredning § 6a hvor det fremkommer at kommuneplanens arealdel alltid skal konsekvensutredes. Vi fremmer innsigelse til disse to endringene i arealplankartet og ber om at de blir konsekvensutredet på lik linje med andre endringer i arealdelen, eller at det fremvises at de allerede er konsekvensutredet i annen plan.
3. Vi fremmer innsigelse til at Rykkinn er lagt inn som et prioritert vekstområde, da dette strider med føringene i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus og statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging. Vi ber om at området ikke defineres som lokalsenter i kommuneplanens arealdel.
4. Vi fremmer med dette innsigelse til planbestemmelse § 19.2.2 hvor det kommer frem at områdesenter skal ga moderat utnyttelse, og § 19.2.3 hvor det kommer frem at lokalsentrene skal dekke lokalområdenes behov. Regional plan er veldig tydelig i punkt R6 på at det i prioriterte vekstområder skal legges opp til høy arealutnyttelse, og bybåndet er en del av dette. Vi mener dette ikke er godt nok fulgt opp i kommunens plandokumenter.
5. Vi fremmer innsigelse til nr. 53 Brynsveien 88 da det legges opp til stor boligvekst utenfor de prioriterte vekstområdene, og mener dette strider mot regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Vi ber kommunen ta ut området av arealdelen. Vi mener kommunen heller bør ta sikte på å fortette i de prioriterte områdene i kommunen.
6. Vi fremmer innsigelse til nr. 89 Dønskiveien 55 da det legges opp til for stor boligvekst utenfor de prioriterte vekstområdene, og vi mener dette strider mot regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Vi ber kommunen ta ut området av arealdelen. Vi mener kommunen heller bør ta sikte på å fortette i de prioriterte områdene i kommunen.
7. Vi fremmer innsigelse til boligformål på Avtjerna da det vil være i strid med regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus og statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging.
8. Vi fremmer innsigelse til de deler av formålet i nr. 91 – Leif Larsens vei som er foreslått til offentlig eller privat tjenesteyting som kommer i konflikt med kalkfuruslogen. Vi ber om at de deler som kommer i konflikt med naturtypen tas ut av planforslaget.
9. Vi fremmer innsigelse til foreslåtte alternativer til utvidelse av småbåthavn. Vi begrunner innsigelsen med mangelfullt beslutningsgrunnlag knyttet til vesentlige natur- og miljømessige forhold som konsekvenser for marint naturmangfold og eventuelle behov for inngrep/mudring i sjøbunnen. Dette gjør det vanskelig å ta stilling til hvilke(t) alternativ som skal videreføres i planforslaget.



10. Vi fremmer innsigelse til kommuneplanbestemmelse § 13.6 så langt det gjelder kravene til *minimum* 10 meters kantsoner, flersjiktet vegetasjonssone samt utforming og vegetasjonsvalg i kantsonen. Med utgangspunkt i gjeldende mål om økt norsk matproduksjon mener vi det er problematisk at kommunen etter forslaget til bestemmelse vil kunne kreve kantsoner som er langt bredere enn det som følger av forskrift om regionale miljøkrav i jordbruket i Oslo og Viken (FOR-2022-12-06-2182). Vi kan heller ikke se at kommunen har hjemmel i vannressursloven § 11 til stille krav til sjikting, utforming eller vegetasjonsvalg i kantsonen.

Ellers viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2022](#), og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#). For kommunens samfunnsplanlegging viser vi også til [Statsforvalterens forventningsbrev for 2022](#). Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og [Miljøstatus](#).

Vi ser frem til videre arbeid med kommuneplanens arealdel og imøteser videre dialog med Bærum kommune i arbeidet med forslag til ny arealdel.

Med hilsen

Gunhild Dalaker Tuseth
klima og miljøverndirektør

Eli Kristin Nordside
seksjonsleder klima og plan

Innsigelsene som fremmes er godkjent av avdelingsdirektør landbruk. Dokumentet er elektronisk godkjent.

Medsaksbehandlere:

Elin Ristvedt (helse)

Lise Økland (vannmiljø og forurensning)

Karsten Butenschøn (naturforvaltning)

Ståhle Bakstad (landbruk)

Jacob Andreas Søreide (juridisk avdeling)

Karianne Madhavi Klingenberg (samfunnssikkerhet og beredskap)

Ellen Keilen (industri, forurensning og avfall)

Jorunn Skram (klima og plan)

Kopi til:

Viken fylkeskommune

Postboks 220

1702

SARPSBORG