



Bærum kommune
1304 Sandvika

Post@baerum.kommune.no

Deres ref.:
22/18376

Deres dato:

Vår ref.:
Erik Sennesvik

Vår dato:
05.12.2022

Kommuneplanens arealdel 2022 - 2042 – merknader sak 22/18376

Berger og Rykkinn Vel har behandlet arealplan for 2022 – 2042.

Vi vil gi ros til Bærum kommune for klare retningslinjer for arealbruk i samsvar med en lokal, bærekraftig utvikling der jordvern og vern av friområder og friarealer står sentralt.

Vekst som opprettholder Bærums kvaliteter.

Bærum preges fremdeles av tilgang til friarealer og jordbruksarealer som del av den ellers tett befolkete kommunen. Vi støtter derfor planens mål for videre utbygging av nærings- og boligområder med bibehold av natur og friluftsliv som viktige elementer i en god folkehelsepolitikk for kommunens innbyggere.

Spesielt om Rykkinnområdet

I planens innledning understrekes det at «attraktive by- og senterområder må utvikles med høyt fokus på omgivelseskvaliteter, gang- og sykkelavstand til hverdagsfunksjoner og nærhet til natur og rekreasjon.»

Dette ligger allerede nedfelt i kommunens plan for Rykkinn, noe som representerte en nytenkning for større utbygginger som for Rykkinn for over 50 år siden.

Vi er på denne bakgrunn betenkt når planen angir at:

«For å bidra til vekst og utvikling i Bærum vest åpnes Rykkinn for moderat vekst i tillegg til Vøyenenga - basert på høyfrekvent bussforbindelse»

«Rykkinn er ferdig utbygget» har i stor grad styrt arealbruk i området. Riktignok er Rykkinn omgitt av friarealer på alle sider, men på 3 av sidene er det dyrket mark eller beiteområder som ikke er tilgjengelig for beboerne. Visuelt sett bidrar dette til å gi Rykkinn et grønt preg. Det er derfor viktig at nære friområder er regulert inn som deler av boligmiljøene og at disse ikke må åpnes for bebyggelse.

Vi stilte følgende spørsmål i formannskapsmøtet 26. oktober uten gode svar:

- A. Hva legger flertallet i «å sikre at kvalitetene i området bindes sammen»?
- B. Hvordan skal en sikre de helhetlige kvalitetene som ble lagt ned i en totalregulering av Rykkinnområdet?
- C. Vil det bli utarbeidet en områdeplan/kommunedelplan for Rykkinn-området, eller innebærer dette en åpning for å omregulere friområder og jordbruksarealer etter innspill fra eiere av disse?
- D. Høyfrekvent buss er bra, men hva med kommunal infrastruktur inkludert skoler, barnehager, friområder og svømmehall?

En åpning for fortetting slik som planen legger inn, er samtidig et signal om at videre fortetting kan skje. Generelt er vi mot at arealplanen åpner for dette og mener at en slik formulering vil bidra til å forringe de kvalitetene som er lagt ned i et område der folk trives og føler seg trygge nettopp på grunn av verdiene som ligger i den helhetlige planen.

Vi har imidlertid merket oss at øvrige innspill for teig-vis utbygging er avvist i høringsdokumentet og slutter oss til denne konklusjonen.

Nr. 146 Spesielt om boligutvikling ved Rykkinn Senter, Scala Rykkinn AS

Vi har oppfattet at innspill fra Scala Rykkinn AS er medvirkende årsak til formannskapetets «åpning for fortetting». Vi peker på at det aktuelle området er preget av tett bebyggelse og eneboligområder langs Munins vei og Kirkegårdsveien. Arealene som er tenkt benyttet til boligutvikling er marginale i størrelse sett i forhold til det omfang bebyggelsen, som er lagt fram planer for, har. Om arealet skal benyttes til boligutvikling, stiller det store krav til utforming, arealbruk og høyder.

Vellet vil ikke avvise forslag om utbygging, men peker på at kommunen allerede i innledningen til arealplanen slår fast at ny bebyggelse «må utvikles med høyt fokus på omgivelseskvaliteter, gang- og sykkelavstand til hverdagsfunksjoner og nærhet til natur og rekreasjon.»

Det var i det opprinnelige prosjektet anført at senterområdet skal bli «bymessig» og få «byrom», og legger opp til blokker i 6 etasjer over bakkeplan. Vi ønsker ikke at Rykkinn skal få bypreg. Hvis planene gjennomføres, vil Munins vei 1 bli en «by» som står i skarp kontrast til den øvrige anerkjente bebyggelsen på Rykkinn med lavblokker, rekkehus, eneboliger og et nettverk av gangveier.

Også trafikkmessig vil foreslåtte planer skape utfordring, både for trafikk til og fra senteret og for hovedveien, Paal Bergs vei.

På den andre siden ser vi at ny bebyggelse i området kan gi rom for service og møtepunkter som er etterspurt. Skal dette lykkes, vil det imidlertid være påvirket av andre forhold enn bebyggelsen. Serveringssteder i andre lokalsentre har utfordringer med lønnsomhet og besøkstall. Dette krever en selvstendig analyse.

Nr. 107 – Paal Bergs vei / Eineåsen - Journalpostid 21/186118 – innspill fra Berger og Rykkinn vel

Vi er glad for at arealplanen sikrer området som nærområde for friluftsliv og rekreasjon for Rykkinn. Dette er et av de få utmarksområdene som over 10.000 mennesker har tilgang til utenfor byggesonen.

Nr. 62 – Økrikrysset - Journalpostid 21/185114 og 21/20073– Trond Skovli

Vellet slutter seg til konklusjonen i planutkastet.

Hovedmål: Økonomisk bærekraft

5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3)

Kommune- og reguleringsplaner blir til etter langvarige prosesser innenfor lovens bestemmelser om medvirkning fra innbyggere, velforeninger, interesseorganisasjoner og offentlige organer.

Det har det siste året kommet fram kritikk når det gjelder fortetting og transformasjon i etablerte områder gjennom utbyggingsavtaler, og at det tas for lite hensyn til lokal kultur, arkitektoniske og bo miljømessige kvaliteter som ligger i slike områder.

Utbyggingsavtaler må derfor også omfatte bomiljøer som ligger i randsonen til områder som omfattes av utbyggingsavtaler, og som indirekte påvirkes av slik utbygging. Det må legges opp til reell medvirkning så tidlig som mulig.

Arkitektur, kulturminner og landskap

7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7)

Her pekes det på viktige momenter som må være oppfylt ved utbygging, fortetting og transformasjon. Det er viktig at slike prosjekter forholder seg til omliggende områder på en god måte ut fra eksisterende bebyggelse, friområder og trafikkforhold.

Det kreves en stedsanalyse. Bærum kommune har for Sandvika beskrevet dette slik: «Stedsanalyse Sandvika» er ment å danne et kunnskapsgrunnlag for å forstå den historiske

utviklingen, belyse dagens situasjon og hvilke verdier og utviklingsmuligheter Sandvika har i forhold til naturgitte og fysiske forhold - til bruk i den videre planleggingen.

Dette er en krevende dokumentasjon, og det er viktig at utbyggere henter nødvendig kunnskap og støtte for en slik utredning.

10.4. Kabler

«Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen og i størst mulig grad samlokaliseres.» Vi ber om at dette også omfatter nye kabler i eksisterende boligområder om det her søkes om endringer.

19.2. Funksjonsblanding

Det er angitt nærmere beskrivelse for lokalsentre slik:

19.2.3. Lokalsentrene skal dekke lokalområdenes behov for daglig handel og tjenester og ha hovedvekt av bolig.

I forbindelse med etablering av drive-thru løsning (McDonalds) ved Rykkinn senter uttalte vellet:

«Vi mener at en bilbasert restaurantløsning som dette ikke er i samsvar med retningslinjene for utvikling av lokale kjøpesentre. Ut fra hvilke tilbud restaurantkjeden har i Bærum og Asker er det grunn til å mene at en her planlegger for å ha store deler av kommunen som kundegrunnlag med tilhørende biltrafikk».

Vi har oppfattet at det politisk er et ønske om å unngå slike bilbaserte løsninger ved lokalsentre.

Dersom formuleringene i arealplanforslaget ikke gir begrensninger når det gjelder bilbaserte løsninger, ber vi om at dette blir presisert nærmere.

Med vennlig hilsen
Berger og Rykkinn vel

Erik Sennesvik (sign.)
Leder

Kopi til
Bærum Velforbund
Skui Vel