



BÆRUM
KOMMUNE

Småhus i dagens kommuneplan

..og veien videre

Kommuneplanseminar 08.03.2022

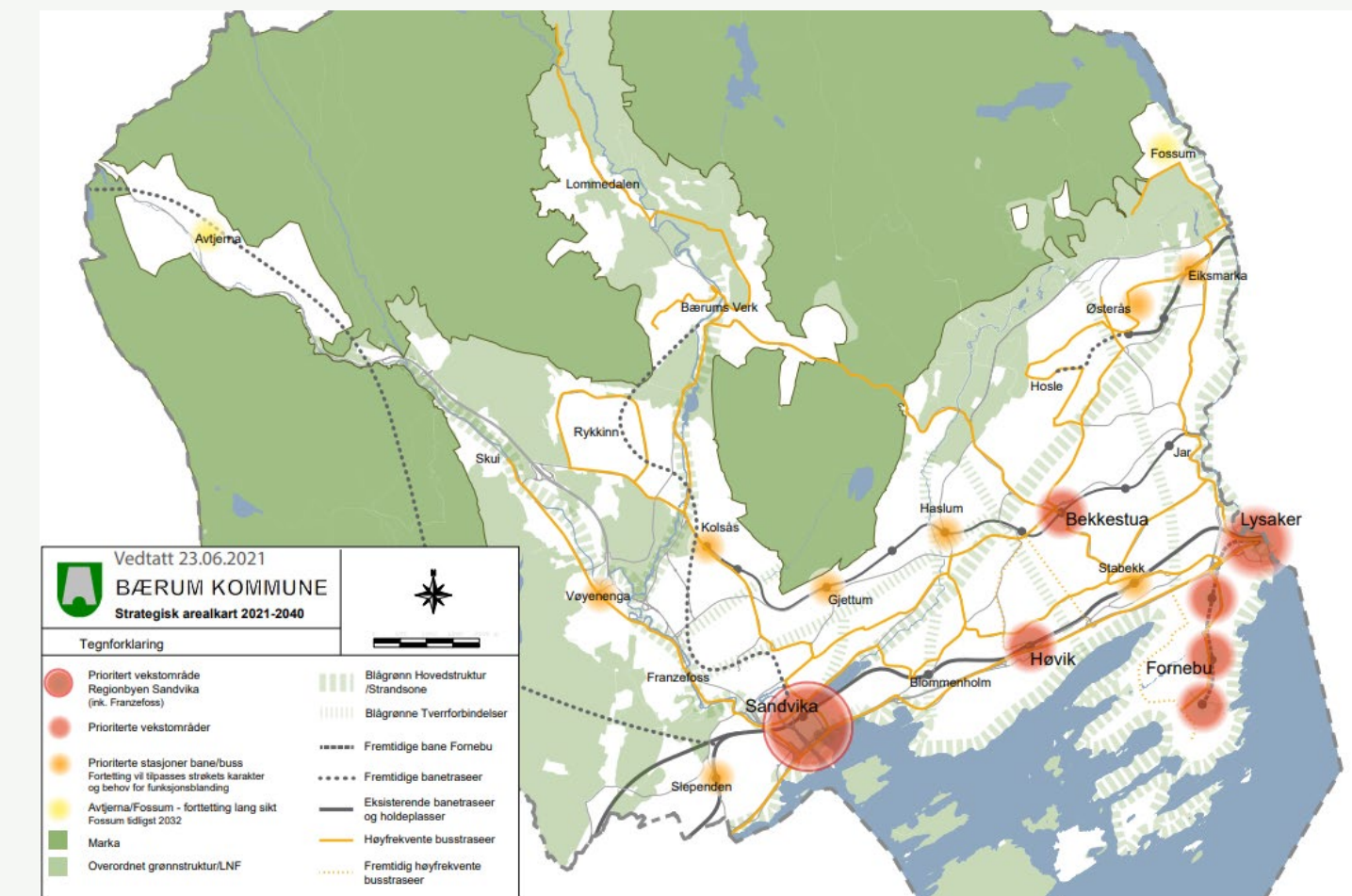
Sammen skaper vi fremtiden

MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

Veien mot mål – hvor skal vi?

Kommuneplanens samfunnsdel med langsiktig arealstrategi

- ▶ **Begrense boligbyggingen** utenfor vekstområder og prioriterte stasjoner
- ▶ Ta vare på og styrke Bærums særpreg med **grønne landskaper og småhus**
- ▶ Sikre **kulturminner og –miljø, natur og blågrønne systemer** (klimaendringer)
- ▶ Fokus på **barn og unges** oppvekstmiljø
- ▶ **Nyskapende boligarkitektur og varierte boligtyper**, variasjon i boformer, boligtypologi og -størrelser



Dette er ikke nytt!

Viderefører tidligere politikk og kommuneplan

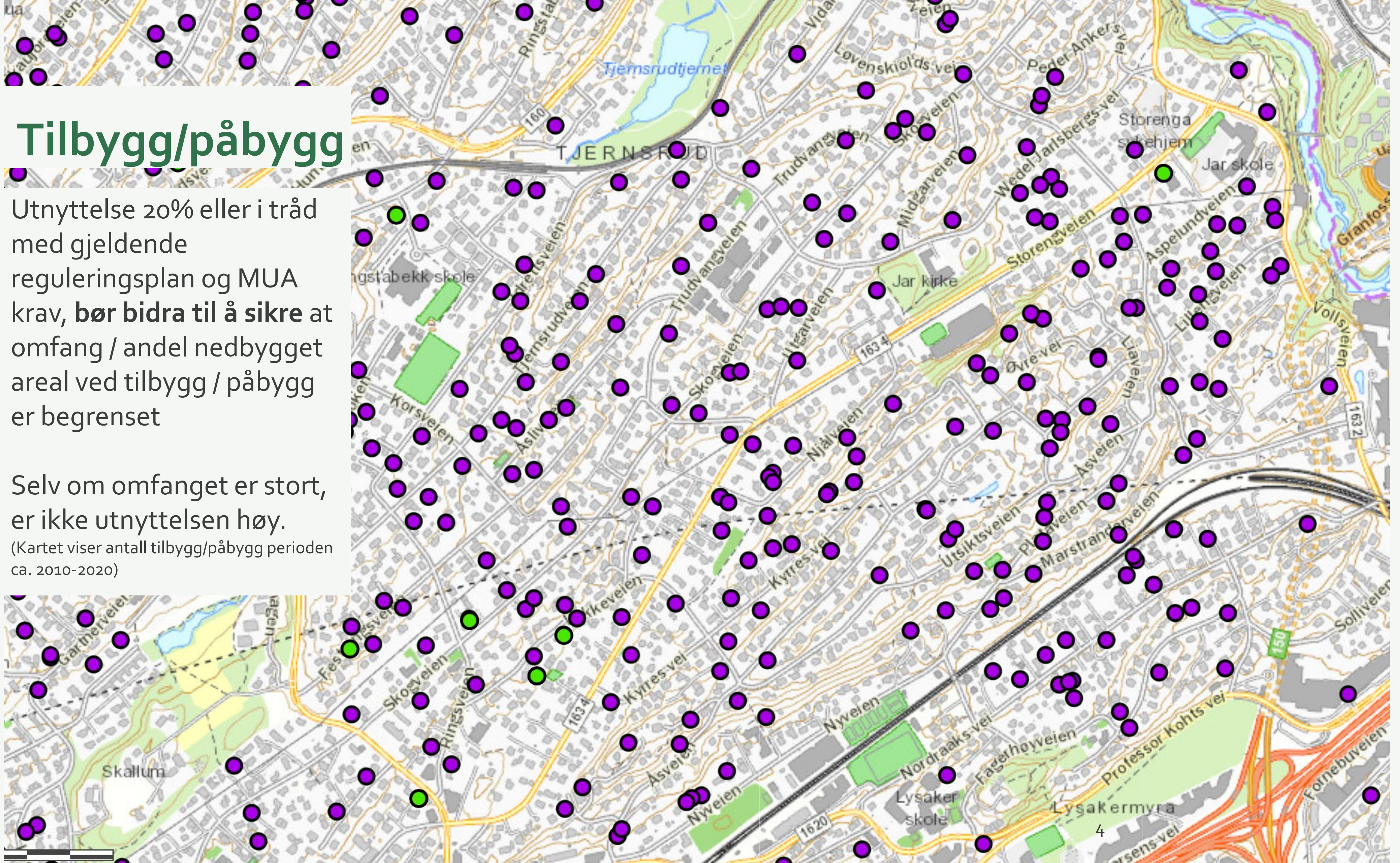
Andel vekst ved småhus utenfor knutepunkt (2015-2020)

| | Andel av total fortetting |
|---|------------------------------|
| All fortetting utenfor vekstområdene (blokk og småhus) | 39% |
| Andel fortetting ved blokk utenfor vekstområdene | 23% |
| Andel fortetting ved småhus utenfor vekstområdene | 16% |
| Småhusfortetting – felt | 10% |
| «Eplehagefortetting» (enkeltbygg) | 6% |

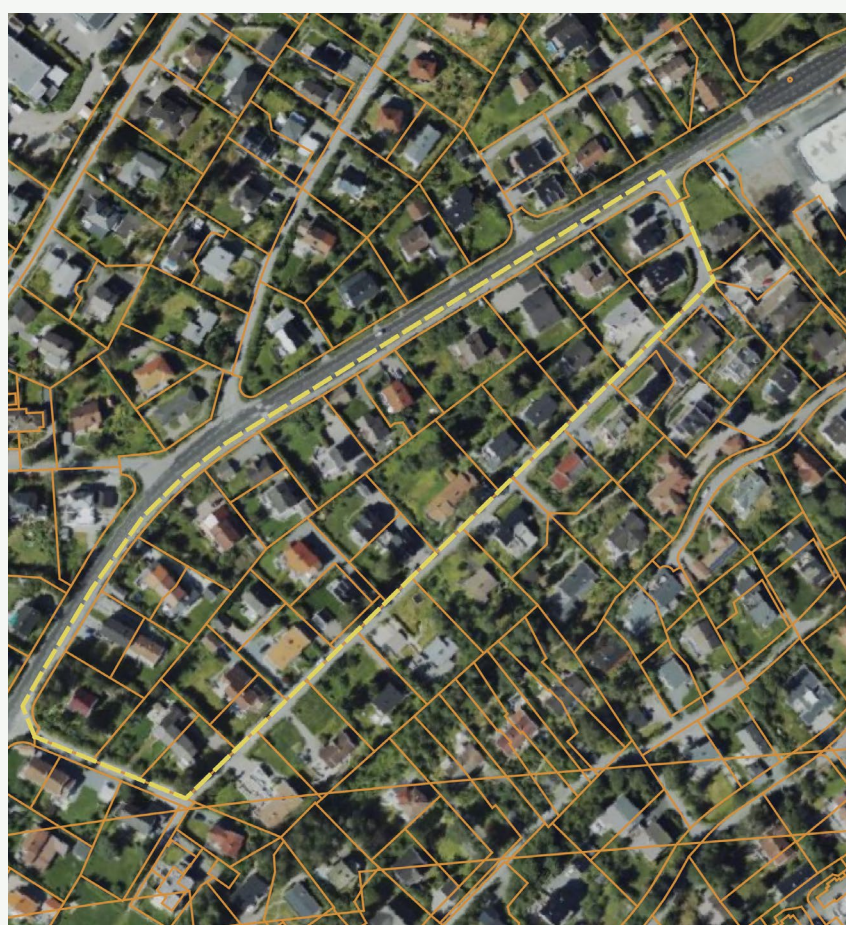
Tilbygg/påbygg

Utnyttelse 20% eller i tråd med gjeldende reguleringsplan og MUA krav, **bør bidra til å sikre at omfang / andel nedbygget areal ved tilbygg / påbygg er begrenset**

Selv om omfanget er stort, er ikke utnyttelsen høy.
(Kartet viser antall tilbygg/påbygg perioden ca. 2010-2020)



Tetthet i dagens småhusområder - eksempler



| Område | Type | Ca. BYA for området | Boliger per 1 000 m ² tomt | Snitt m ² privat tomt | Ca. snitt m ² grunnflate boligbygg |
|----------------|-----------------|---------------------|---------------------------------------|---|---|
| Grini | Eneboliger | 25 % | 1,1 | 1 100 | 215 |
| Skogstuveien | Eneboliger | 25 % | 1,7 | 500 | 130 |
| Bispeveien | Tomannsboliger | 20 % | 0,9 | 1 050 | 115 |
| Kleivveien | Tomannsboliger | 25 % | 2 | 500 | 95 |
| Otto Ruges Vei | Kjedete boliger | 25 % | 2,6 | 375 | 65 |
| Kløverenga | Atriumshus | 30 % | 1,4 | 450 (+ del av fellesområde) | 170 |
| Dønskiveien | Rekkehus | 30 % | 2,6 | 130 (+ del av fellesområde) | 55 |
| Peiksvei | Firmannsboliger | 35 % | 4 | Bare del av fellesområde | 270 |
| Gullbakkveien | Sammensatt | 25 % | 1,2 | 950 (ikke relevant for alle typologier) | 130 |
| Storengveien | Sammensatt | 20 % | 1,3 | 950 (ikke relevant for alle typologier) | 135 |



Fortetting i småhusområdene (østre Bærum)



Bakgrunn og hensikt

- ▶ Metode/kriterier
 - ▶ For inndeling av villaområdene i Bærum i mindre delområder
- ▶ Hensikt
 - ▶ Bryte ned problemstillinger
 - ▶ Legge til rette for planinnsats der hvor behovet er størst



Fortetting i småhusområder skjer..

...ved bygging av nye boliger

- ▶ Deling av eiendom



...ved tilbygg/påbygg

- ▶ På selvstendig bygg eller som del av et større område med lik bebyggelse



Faktorer som potensielt kan påvirkes ved fortetting

Fortetting ved nye boliger eller i form av tilbygg/påbygg

- ▶ **Andelen av boligvekst** som kommer som «eplehagefortetting»
- ▶ **Andel utearealer** per bolig
- ▶ **Boligmangfold** – boligsammensetning
- ▶ **Mobilitet/ trafikkbelastning**
- ▶ **Andelen harde flater** – overvannshåndtering
- ▶ **Naturverdier og grønne kvaliteter**
- ▶ **Kulturminner / -miljø**
- ▶ **Områdekvaliteter / arkitektoniske kvaliteter** ved bebyggelsen

Hovedtema

Mht. fortetting

- ▶ **Områdekarakter**
- ▶ **Tålegrense** for videre fortetting
- ▶ **Tetthet** i dagens småhusområder

- ▶ Anbefaling for videre styring



Område- karakter

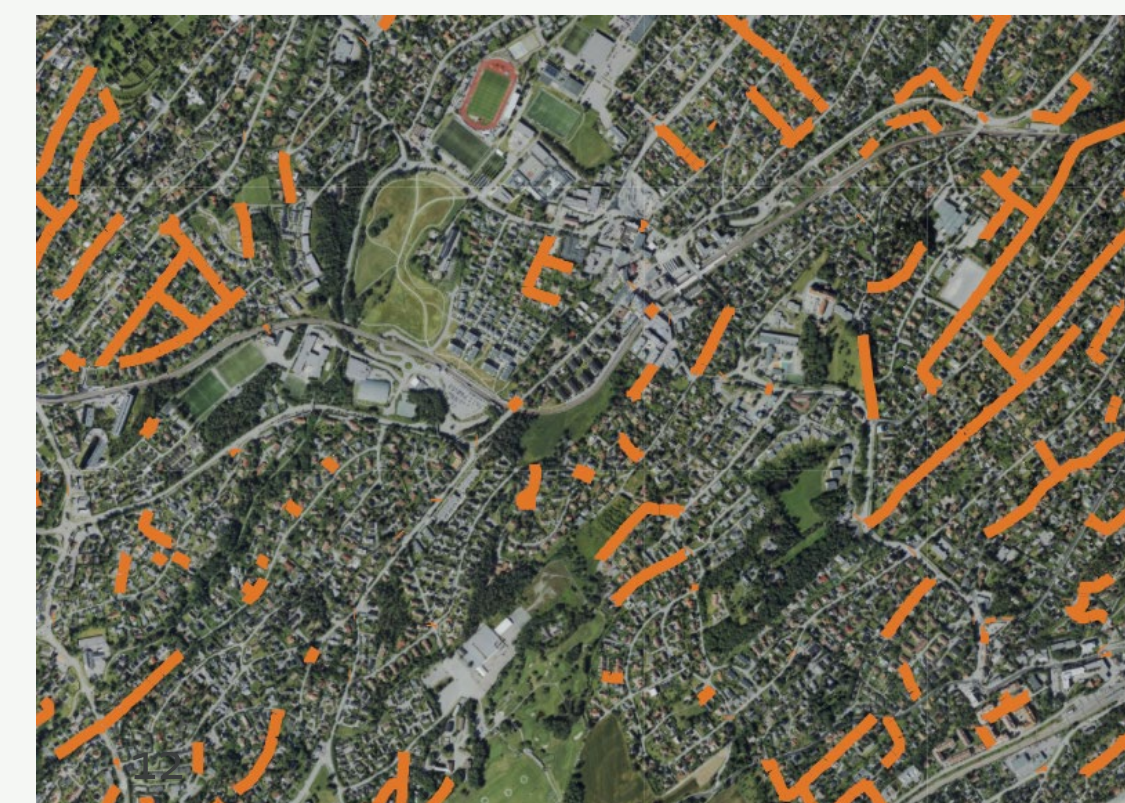


*«Karakteren kan
være ensartet eller
sammensatt,
tydelig eller
diffus»*

Tålegrense

≈ når et område mister kvaliteter eller sin karakter

- ▶ Gateløp – plassering av bebyggelse, bredder mv.
- ▶ Landskap og grønne strukturer
- ▶ Tomte- og bebyggelsesstruktur
- ▶ Uteoppholdsarealer
- ▶ Tydelig karakter på bebyggelse



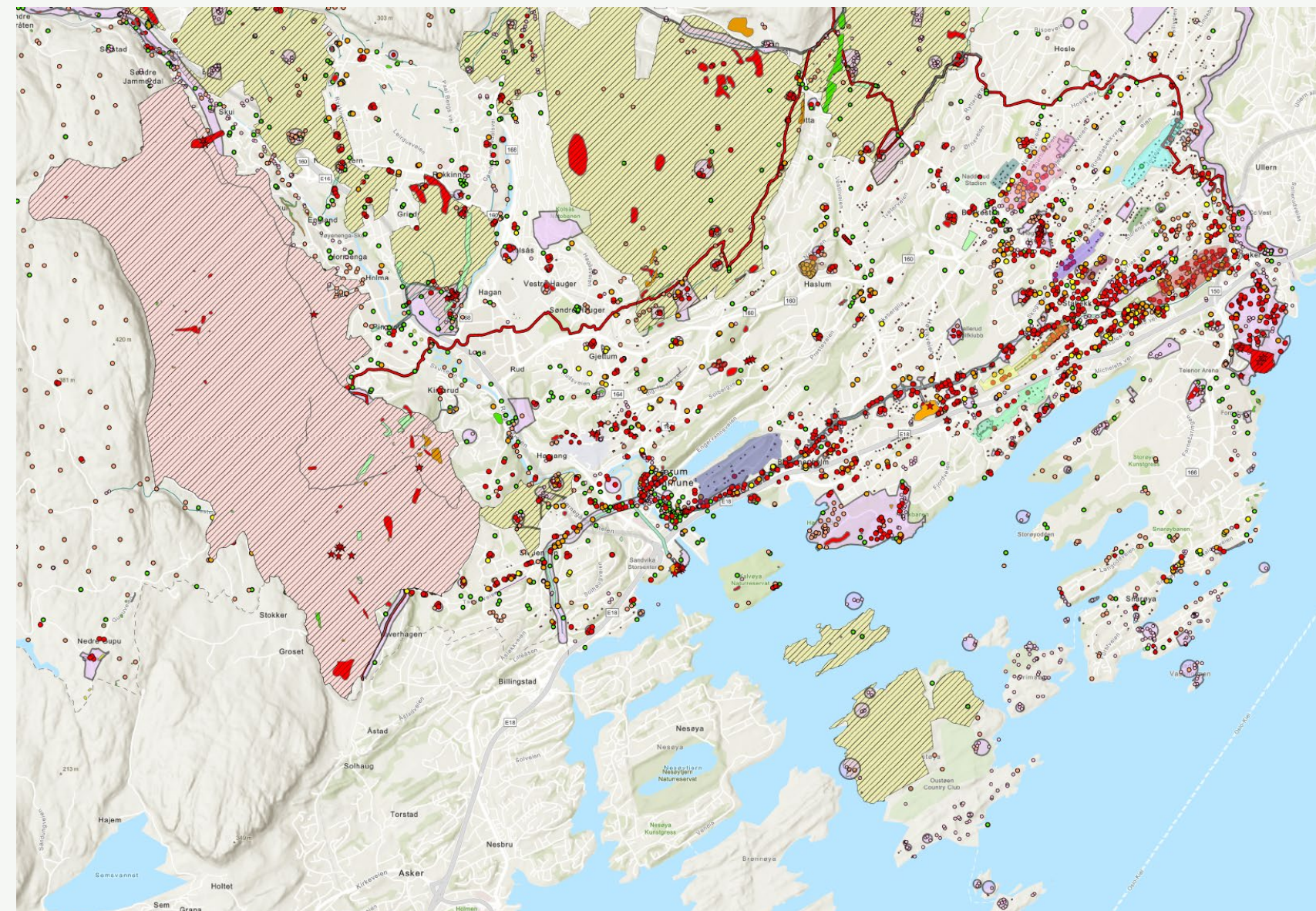
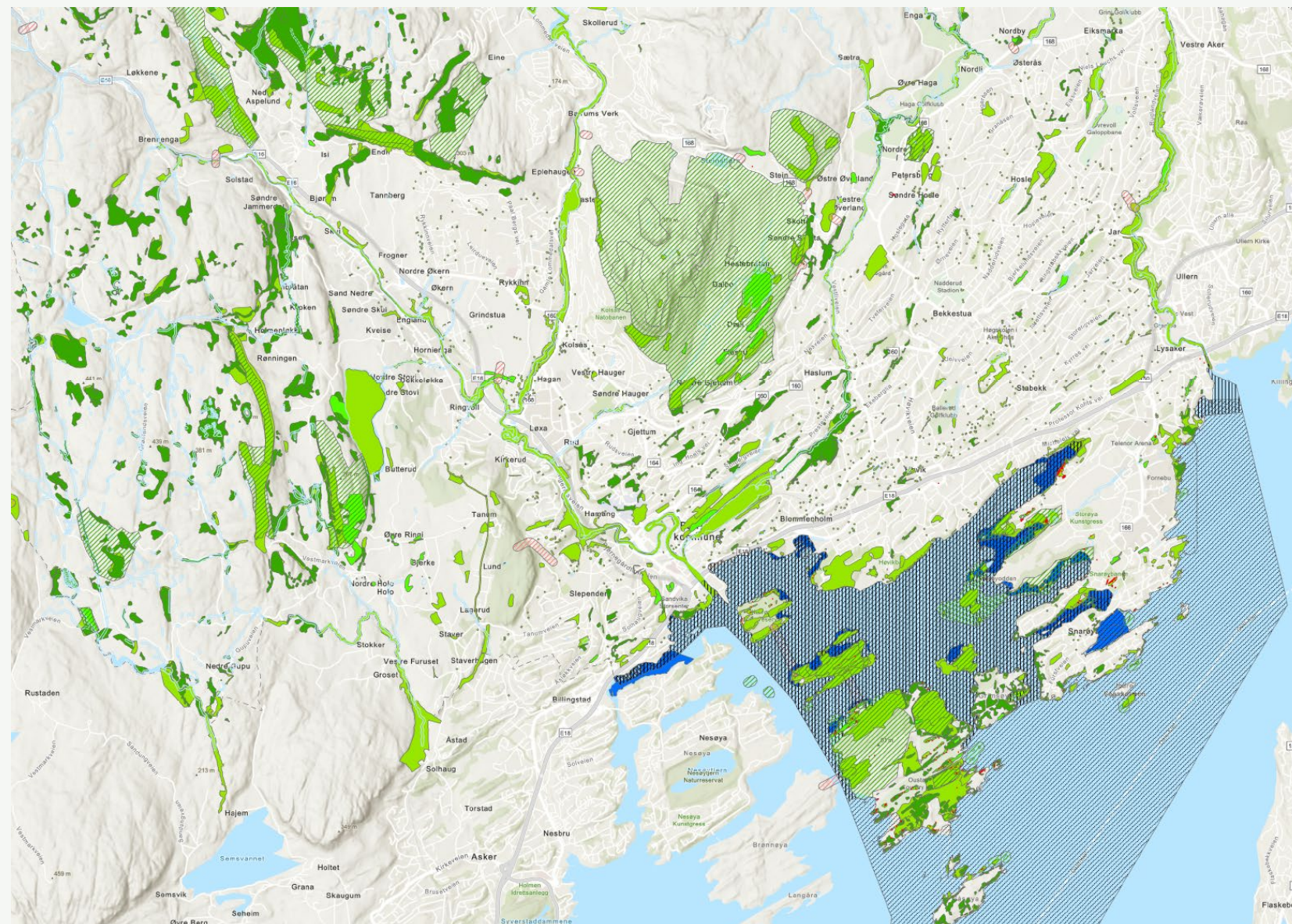
Mange styringsfaktorer som påvirker



Natur- og kulturminneverdier

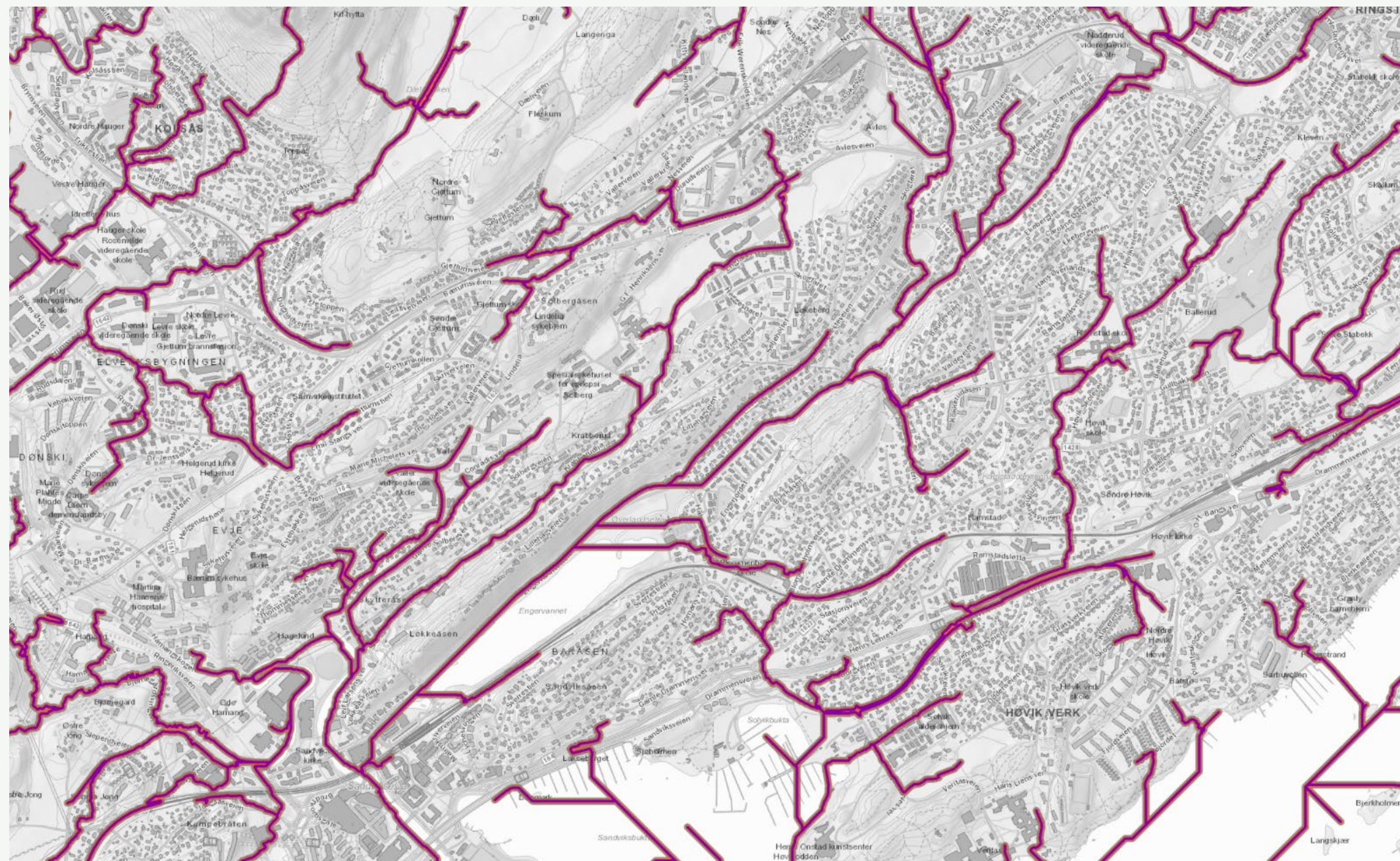
- Temakart
- Oppdaterte registreringer
- Omgjøring av arealformål der hvor naturverdiene er høye

- Temakart og verdisetting av kulturminner/ -miljø
- Hensynssoner – med sikte på regulering til bevaring



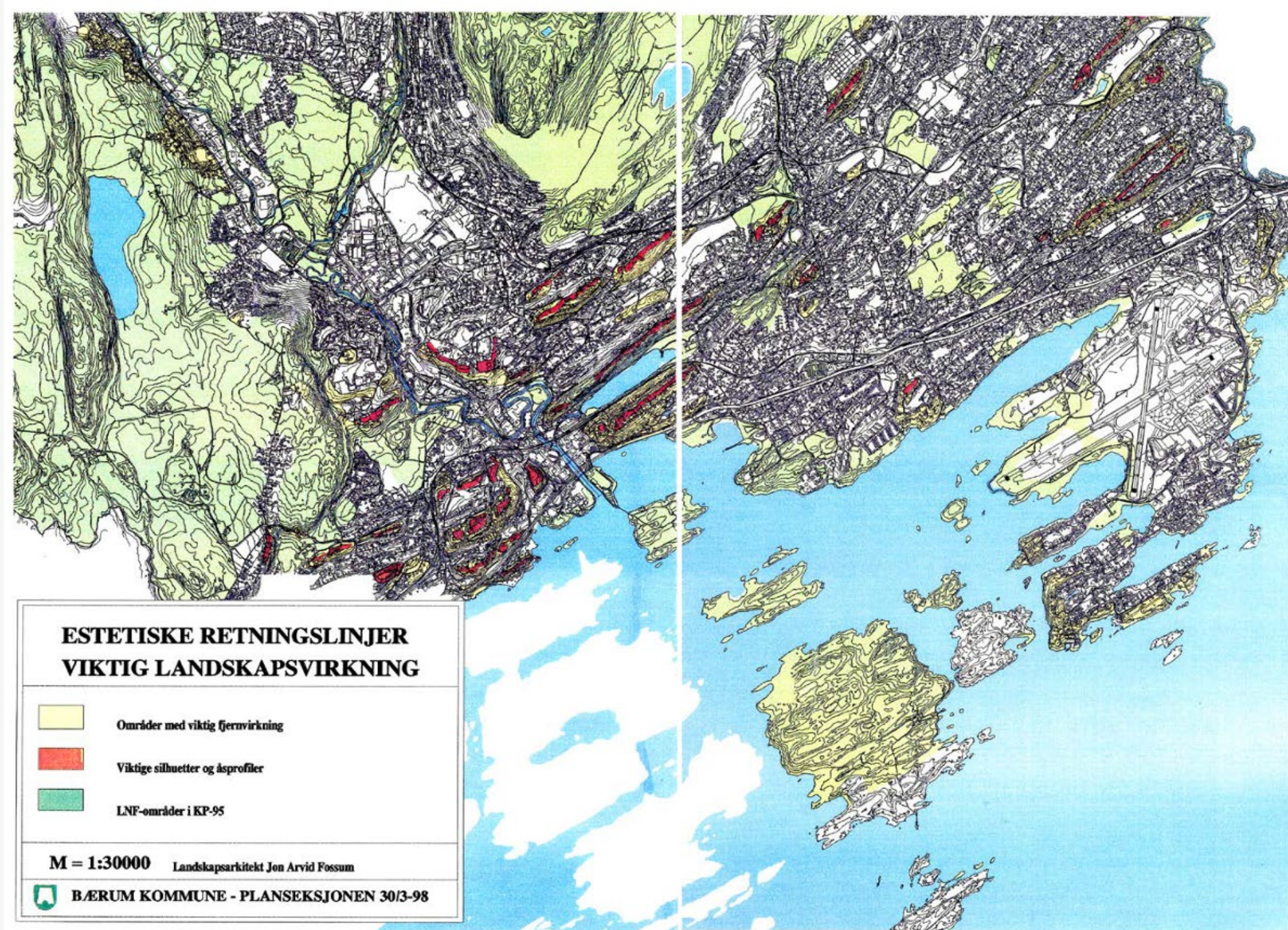
Overvann/flomveier

Sekundære flomveier



Landskap

Eksisterende / gjenværende landskapsformer
Områder hvor fortetting må unngås?



Sandviksåsen –
redusert grønne
kvaliteter – store
områdekvaliteter
og høy kvalitet på
bebyggelse – både
kulturminner og
nyere



Løkkeåsen –
fremdeles store
naturverdier og
tydelig
grønt/landskaps-
drag

Tilpasning til eksisterende bebyggelse

- ▶ Enhetlige områder /områder bygget under ett
- ▶ Sammensatte, lite detaljerte plankart, uregulerte områder



§7.4:

- ▶ *Innenfor enhetlig utbygde områder skal bygge- og anleggstiltak bidra til å opprettholde områdets **enhetlige karakter**, ivareta stedegen vegetasjon og tilpasses strøkets byggelinjer og øvrig bebyggelse i størrelse, retning, materialvalg, form og format. **Områder definert som enhetlig utbygd fremgår av Bærumskart.***

- ▶ Hensikt med bestemmelsen:
 - ▶ Styre/sikre **tilpasning** til eksisterende bebyggelse (enhetlige områder)

Dagens KPA §2.2.:

*b. Det tillates ikke deling eller etablering av nye boenheter **ut over det reguleringsplanen åpner for**. Der planen ikke viser bebyggelse, tillates ett frittliggende småhus pr. tomt.*

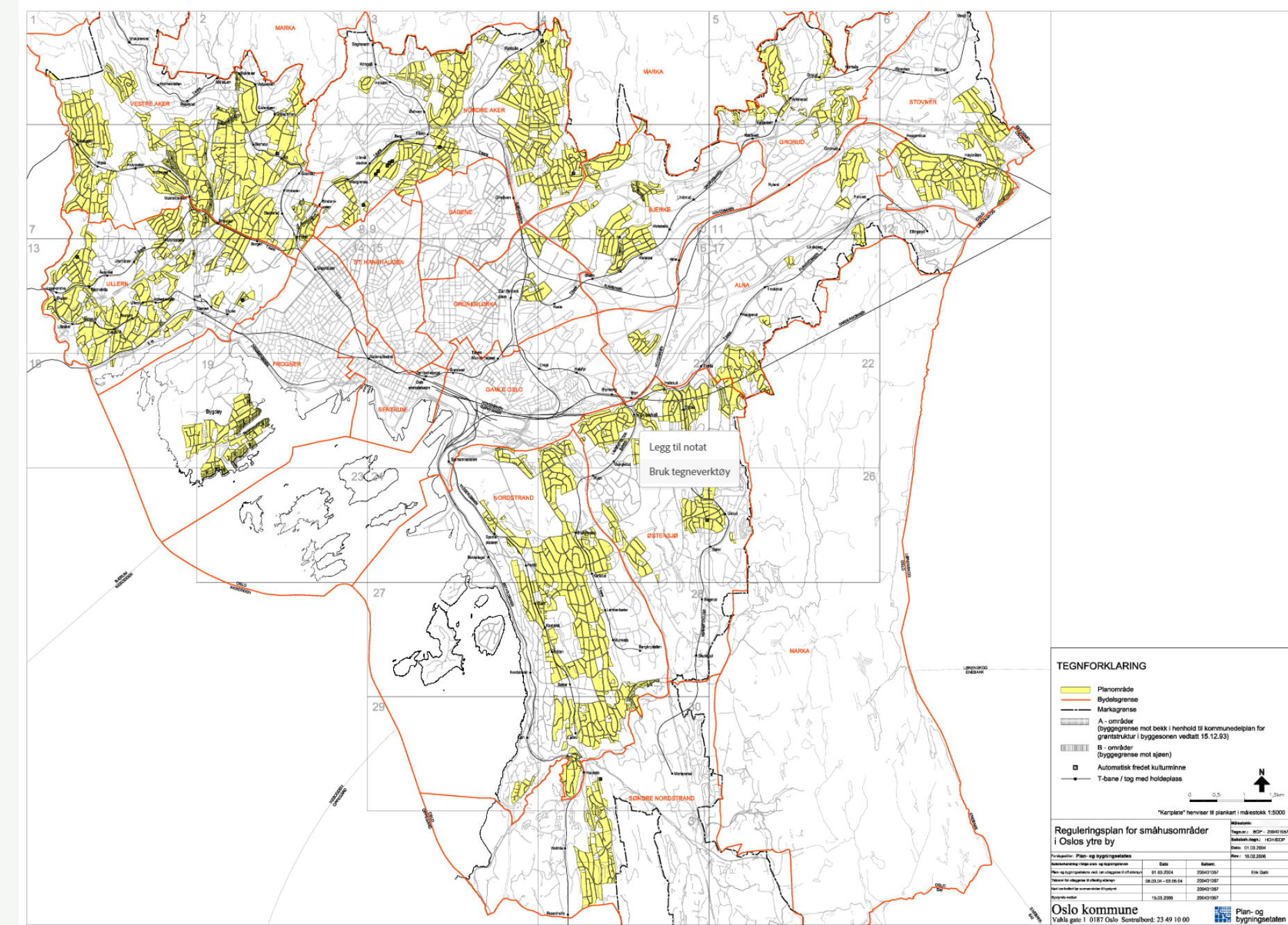
*d. For boligområder som er **detaljert tegnet i plankartet** eller der det er vedtatt bebyggelsesplan, skal den bebyggelsen som er tegnet i vedtatt plankart utgjøre den maksimale bebyggelsen. Områder som opprinnelig ble bygget ut under ett er å betrakte som ferdig utbygd, dersom reguleringsplan ikke åpner for tilbygg/påbygg.*

- ▶ Hensikt med bestemmelsene:
 - ▶ Styre og begrense fortetting og utnyttelse i eksisterende småhusområder (med eldre reguleringsplaner)

Småhusplanen Oslo

Første gang vedtatt i 1997

- ▶ Omfatter om lag 28 000 eiendommer
- ▶ Har gått gjennom flere revisjoner
 - ▶ Utgangspunkt fortetting – senere fokus på vern
 - ▶ Pågående revisjonsarbeid – ønske om å styrke grønne verdier
- ▶ **Kritikk av planen**
 - ▶ For omfattende
 - ▶ For lite konkret på spesielle områdekvaliteter



Oslo småhusplan veileder – til inspirasjon

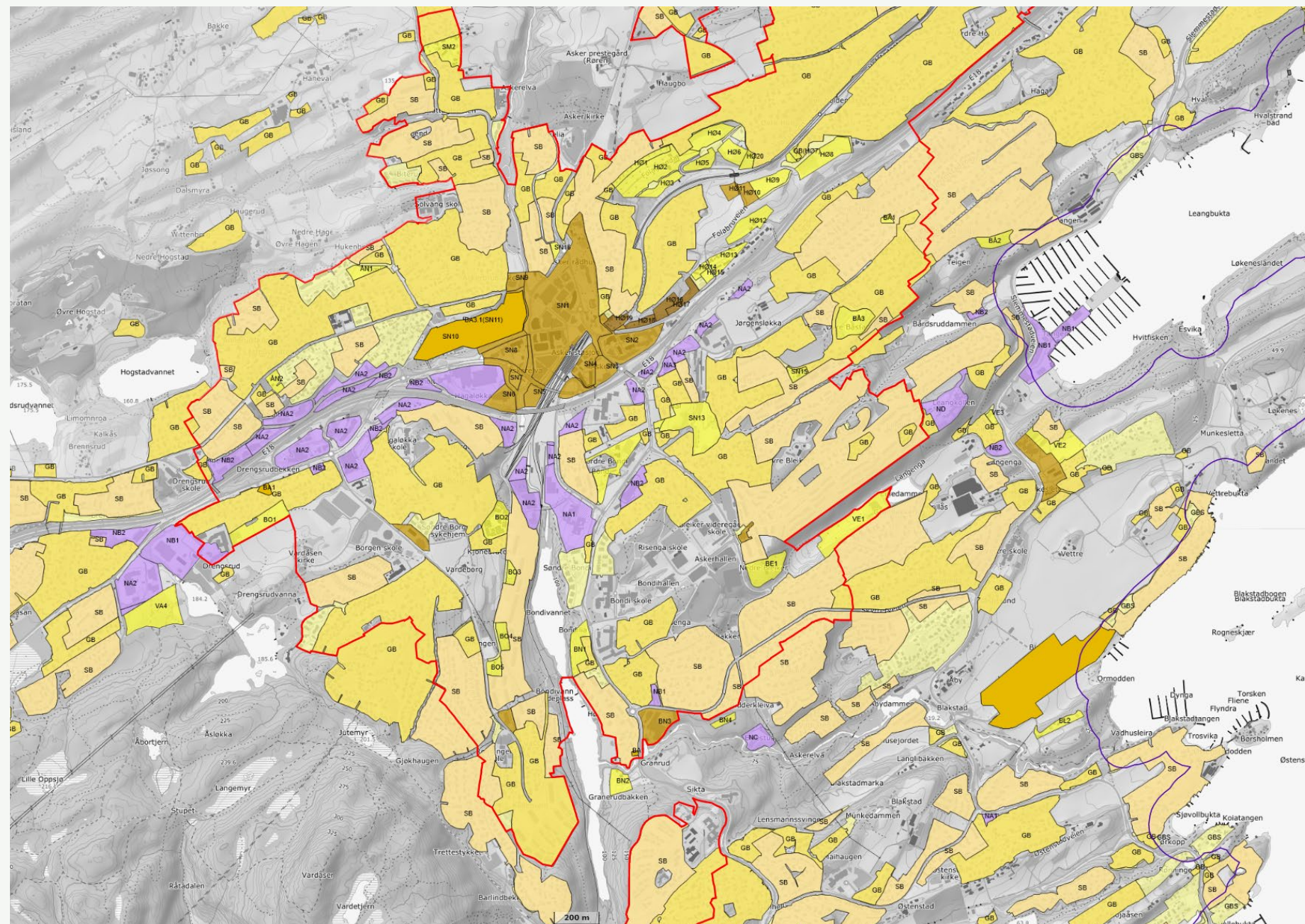
- ▶ Definisjoner av/utdypende om f.eks.
 - ▶ «Ensartet bebyggelse»
 - ▶ Nærområde
 - ▶ Tomte- og bebyggelsesstruktur
 - ▶ Utdypende om faktorer som skal legges til grunn ved vurdering av tilpasning
 - ▶ Hva som menes med «Et flertall av faktorene» - inkludert **når** dette gjelder



Fig. 6.1 Eksempel på område hvor kommunen vil kunne redusere avgrensning av nærområdet siden bebyggelsesstrukturen er enhetlig langs vei, men ikke på tilgrensende tomt i bakkant.

Hvordan gjør de det i andre kommuner?

Asker – forslag til ny kommuneplan



Boligområder er inndelt i ulike områdekategorier

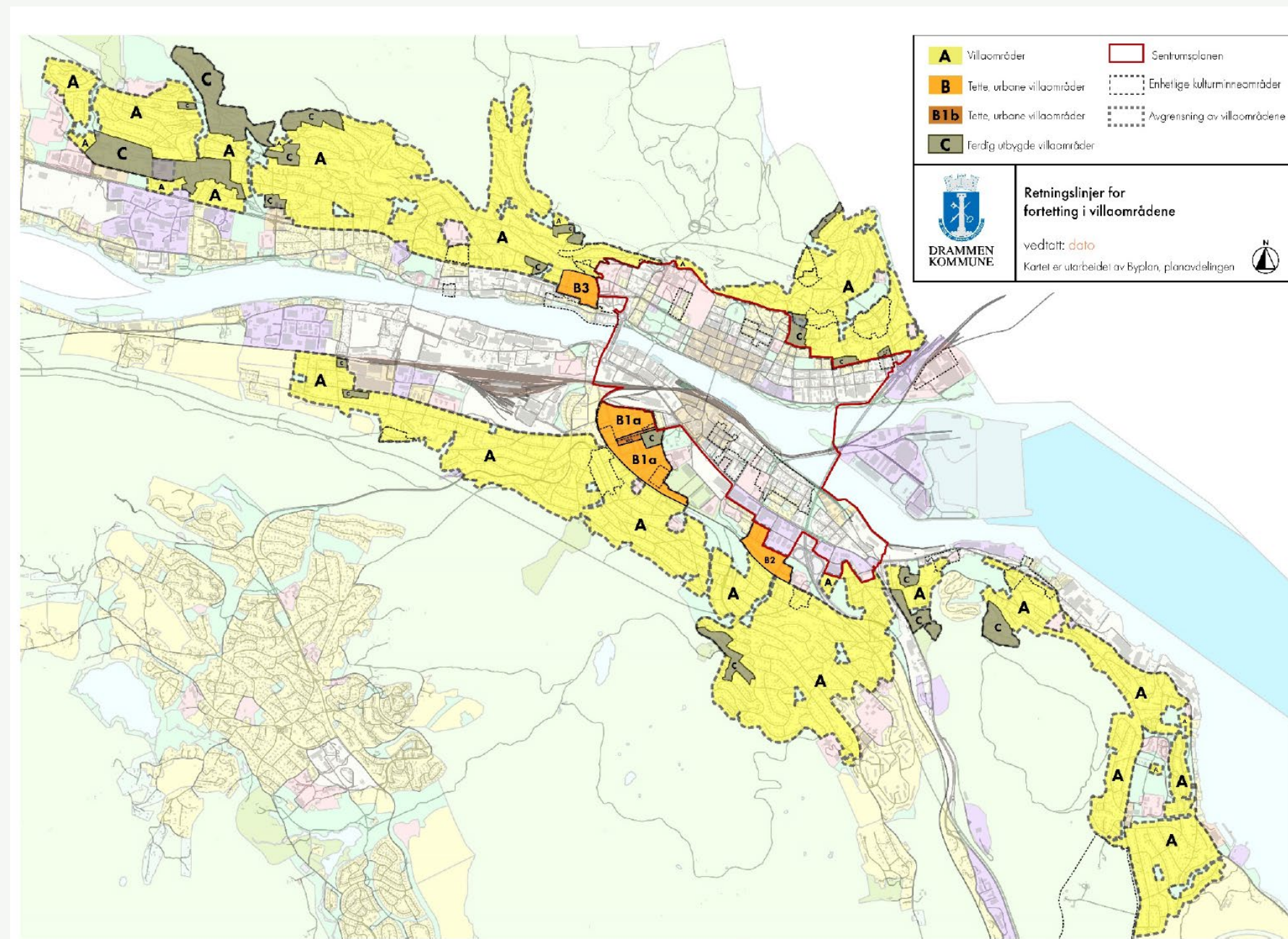
- GB - Generelle boligområder
- BS - Boligområder med spesielle kvaliteter
- Generelle boligområder innenfor 100-meters beltet langs sjø

Med tilhørende bestemmelser f.eks. knyttet til

- Antall boenheter
- Utnyttelse
- Høyder
- Byggegrenser
- Adkomst
- Takform

Hvordan gjør de det i andre kommuner

Drammen – retningslinjer for fortetting i villaområdene



Hensikt å implementere ved neste revisjon av KPA
Utdyper gjeldende reguleringsplan
Definerer småhustyper
Fastsetter områder for fortetting ved småhus – inkludert områder som anses som ferdig fortettet

- Plankrav
- Dokumentasjonskrav
- Rekkefølgekrav

Drammen

Kvalitetskrav ved fortetting i villaområdene

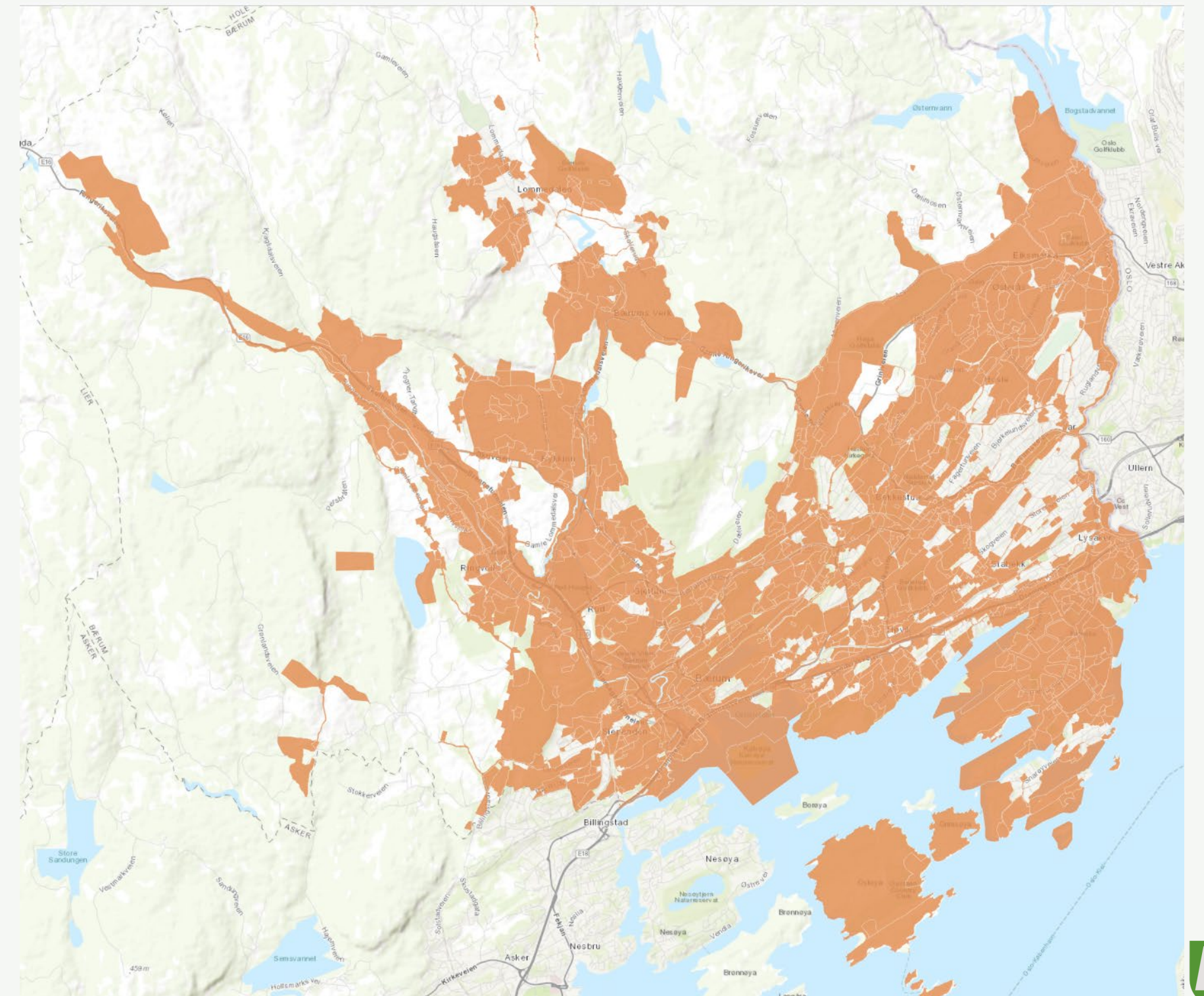
- ▶ Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse og volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. **Bebyggelsen skal hente flertallet av formingsfaktorer fra nærområdets karakter** når det gjelder høyde, byggelinjer, skala, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform, møneretning og materialbruk.

Tolkning av kommuneplanen

Enhetlige områder



Uregulerte områder (uten farge!)



Intensjon

Utnyttelse og utforming

- ▶ §2.2.d For boligområder som er **detaljert tegnet i plankartet eller der det er vedtatt bebyggelsesplan**, skal den bebyggelsen som er tegnet i vedtatt plankart utgjøre den maksimale bebyggelsen. **Områder som opprinnelig ble bygget ut under ett** er å betrakte som ferdig utbygd, dersom reguleringsplan ikke åpner for tilbygg/påbygg.
- ▶ §7.4 Innenfor **enhetlig utbygde områder** skal bygge- og anleggstiltak bidra til å opprettholde områdets enhetlige karakter, ivareta stedegen vegetasjon og tilpasses strøkets byggelinjer og øvrig bebyggelse i størrelse, retning, materialvalg, form og format. Områder definert som **enhetlig utbygd fremgår av Bærumskart**.

Definisjoner og kriterier

Eksempler på behov i ny plan

- ▶ Områder med særegen karakter / enhetlige områder
 - ▶ Definisjon og kriterier
 - ▶ Avgrensning og rammer for tiltak
- ▶ Nærområde – avgrensning og definisjon
- ▶ Tilpasningskriterier i sammensatte områder

Oppsummering og veien videre

De viktigste styringselementene i gjeldende plan

- ▶ **Plankrav** (inkl. retningslinje for tomtestørrelse ved deling)
- ▶ **Utnyttelse** (BYA = 20%)
- ▶ **Høyder** (§2.2. og 27.2)
- ▶ **Estetikk (tilpasning)** (§7 arkitektur)

Effekt / måloppnåelse av dagens KPA

For områder med eldre reguleringsplan eller som er uregulert

- ▶ Har beholdt **Småhuskarakter**/ småskala boliger i villaområdene
- ▶ **Andelen** fortetting er lav
- ▶ Utnyttelse – relativt lav

Begrense boligbyggingen utenfor vekstområder og prioriterte stasjoner
Ta vare på og styrke Bærums særpreg med **grønne landskaper og småhus**

Anbefaling - konsulent

- ▶ Veileder for småhusområdene – fremfor småhusplan som detaljregulering
- ▶ Stedsanalyse i plan- og byggesaker – for å sikre tilpasning

...jo lettere det er å fastslå karakteren til et område, jo mer nennsomt bør en gå frem ved fortetting i det aktuelle området...

Hvordan sikre eksisterende kvaliteter

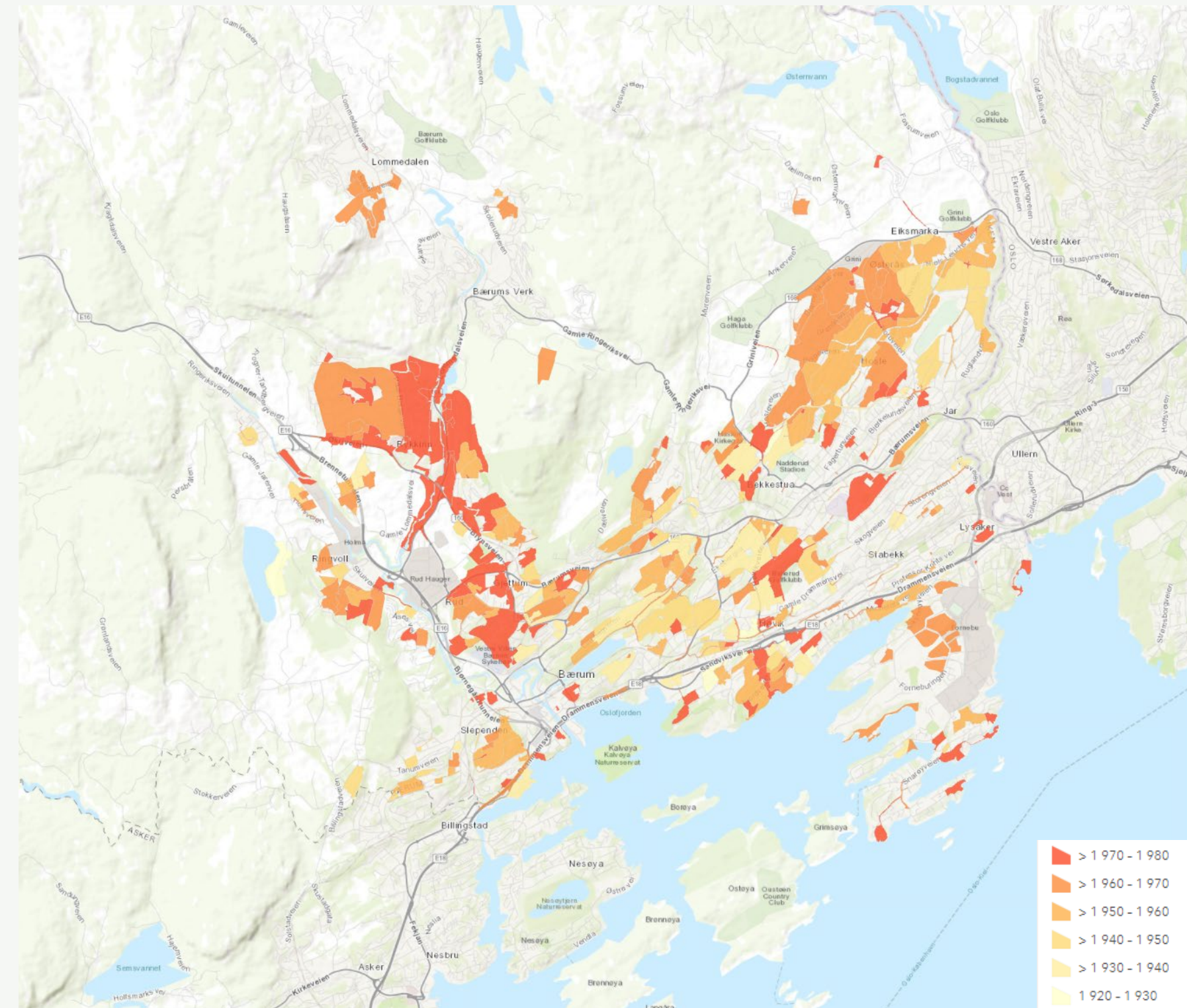
Virkemidler:

- ▶ **Kommuneplan** – overordnet og helhetlig
- ▶ **Reguleringsplan** – særskilte kvaliteter
- ▶ **Veileder** – forklarende og støttende

Omfang av problem bør gjenspeile arbeidsinnsats

Videre vurdering av planbehov (detaljregulering)

- ▶ Områder med reguleringsplaner fra ulike tidsepoker av varierende kvalitet/detaljeringsgrad
- ▶ Uregulerte områder
- ▶ Mobilitetsstruktur
- ▶ Område med kulturminneverdier
- ▶ Områder med naturverdier
- ▶ Områder med høy grad av tetthet
- ▶ Områder med lav grad av fellesarealer
- ▶ mm



Veien videre?

- ▶ Basert på pågående analyser:
- ▶ **Kommuneplan**
 - ▶ Revidere gjeldende bestemmelser med sikte på tydelighet og forutsigbarhet
 - ▶ Bruke planbeskrivelsen aktivt som **veiledende og utdypende**
- ▶ **Reguleringsplan – for utvalgte områder**
 - ▶ Oppfølging KPA: Videreføre arbeid med regulering av kulturmiljø (*Hensynssone kulturmiljø*)
 - ▶ Utarbeide forslag til ytterligere områder som bør reguleres for å sikre viktige kvaliteter (basert på pågående analyser)
 - ▶ Malurtåsen kan være en pilot for videre arbeider

Spørsmål og diskusjon