

BÆRUM KOMMUNE
FORMANNSKAPET

INNKL. 22.11.02

DOK.NR. 153

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen

MOTTATT - 6 FEB. 2003

J.NR. 98-22

BILAG 311

RÅDMANNEN

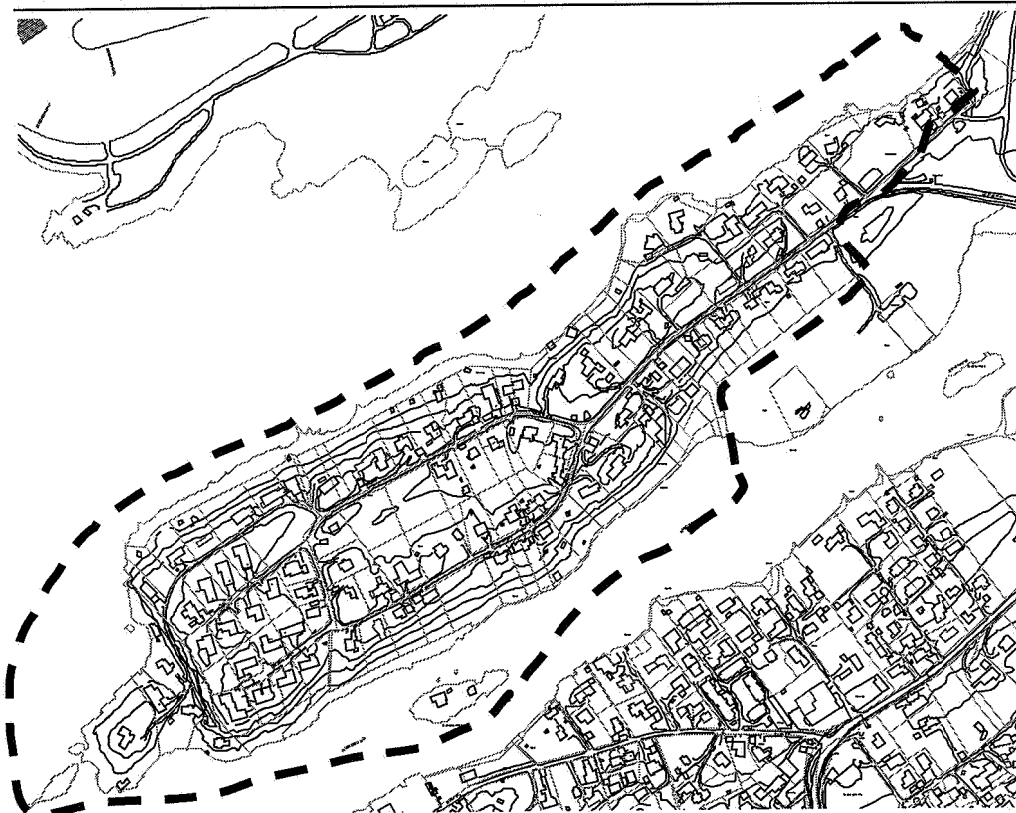


Dato: 19.11.02 Arkivkode: R 98-22 Bilag nr: 284 Dok.nr: FSK092 Løpenr:

PLAN- OG MILJØUTVALGET

Behandlingsutvalg	Saksbehandler	Møtedato	Saksnr.
Plan- og miljøutvalget	Jon Arvid Fossum	21.06.01	158/01
Plan- og miljøutvalget	Jon Arvid Fossum/ Heidi Jensen	20.06.02	141/02
Plan- og miljøutvalget	Heidi Jensen	07.11.02	246/02
Formannskapet		11.12.02	206/02
Kommunestyret		23.01.03	102/02
		29.01.03	002/03

REGULERINGSPLAN FOR LANGODDEN



VIKTIGE PUNKTER I SAKEN:

Vedlegg:

Reguleringsplan, bilag 285
Reguleringsbestemmelser, bilag 286
Flyfoto Langodden, bilag 255
Innkomne merknader m/ sammendrag, bilag 248

Uttrykte vedlegg

Merknader, Bærum kommune internt
Orienteringssak 8/6-00, bilag 25
1. gang vedtak, bilag 85
Sak 141/02 (PMU 20.06.02); bilag 249,250,
251, 266

Planforslaget fremmes av Bærum kommune.

Langodden var omfattet av flystøysone rundt Fornebu som medførte begrensning på utbyggingen. Flystøyrestriksjonene er opphevet og det er åpnet for videre fortetting. Det er viktig å utarbeide en samlet reguleringsplan for området som kan vurdere byggemulighetene under ett.

Langodden inngår i KDPL 1 for Fornebu som viser at det er plankrav i området.

Langodden omfattes av Rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden. Retningslinjene legger avgjørende vekt på at utbygging i strandsonen ikke skal redusere natur- og kulturmiljøet og mulighetene for rekreasjon.

Langodden ligger godt synlig i Oslofjorden og er viktig for inntrykket av fjorden og landet innenfor. Det er derfor ønskelig at videre utbygging her tar hensyn til landskapsvirkningen og strandsonen.

I de bratte skråningene som går fra strandkanten og opp er det viktig at trærne beholdes og at det unngås nye inngrep, spesielt bebyggelse.

I forslag til reguleringsplan er disse områdene i det vesentlige foreslått regulert til spesialområde terreng og vegetasjon som skal bevares. Områdene blir fortsatt deler av de private tomtene, men kan ikke bebygges.

Reguleringsplanen legger til rette for vanlig villafortetting på forholdsvis romslige tomter.

Det er lagt vekt på at videre fortetting skal være i tråd med den eksisterende bebyggelsen og at Langodden fortsatt skal være et grønt og romslig villaområde.

Det legges til rette for at det bare kan bygges ene- og tomannsboliger og at minste tomtestørrelse skal være hhv. 1000m² og 1500m². Det stilles krav om at bebyggelsen skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse.

Langodden Vel ønsker ikke at de eksisterende veiene utvides som følge av at boligtalet øker, men at en isteden begrenser antall nye boliger til det det er forsvarlig å belaste eksisterende veier med. Rådmannen regner med at det kan bygges inntil 40 nye boliger før Langoddveien må utvides. Planarbeidet har basert seg på denne forutsetningen og forslaget legger nå til rette for inntil 40 nye boliger.

Det finnes ingen lekeplasser eller annet areal som er reservert for barn på Langodden i dag.

Ut fra antall beboere på Langodden i dag og ut fra forutsetningen om at antallet øker i framtiden har rådmannen blitt enig med Langodden Vel at det reguleres 2 lekeplasser.

Bærum kommune har deltatt i samarbeidsprosjektet "Virkemidler for en bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder".

Langodden er et eksempelområde i dette prosjektet.

På bakgrunn av samarbeidsprosjektet gjennomføres det på Langodden et samarbeidsopplegg der vellet og de berørte grunneierne i større grad enn vanlig gis anledning til å diskutere seg fram til løsningene. Det går ut på at det for enkelte områder er dannet samarbeidsgrupper av beboere/grunneiere.

Forslaget til reguleringsplan legger i områdene med samarbeidsgruppene til rette for de konkrete løsningene gruppene har kommet fram til i diskusjonene framfor å benytte de samme generelle reglene som ellers i planforslaget.

Langodden Vel vedtok på årsmøtet 19/4-01 å gå inn for at minste tomtestørrelse for eneboliger skal være 1000m² og for tomannsboliger 1500m².

Rådmannen foreslår å ta dette vedtaket til etterretning for de deler av Langodden som ikke inngår i samarbeidsgrupper. For samarbeidsgruppene foreslår rådmannen at det

resultat gruppene kommer fram til bør gå foran dersom det ikke er samsvar mellom disse og forslaget til tomtestørrelser. Arbeidet i samarbeidsgruppene foregår på et mer detaljert og konkret nivå og kan derfor komme til bedre tilpassede løsninger enn generelle tomtestørrelser.

Rådmannen synes det er viktig å følge de avtalte retningslinjer på et tidspunkt da flere av samarbeidsgruppene har kommet til et resultat og fremmer et forslag til plan som bygger på samarbeidsgruppens forslag.

I reguleringsplanen fra 1934 er det avsatt 4 områder til fellesareal. Områdene nyttes i dag til brygger for småbåter, opphold og badeplasser. Fellesarealene er felles for hele planområdet og forvaltes av Langodden vel.

Etter rådmannens vurdering fungerer Langodden Vels forvaltning av fellesarealene fullt ut tilfredsstillende. Rådmannen foreslår derfor at fellesarealene opprettholdes som i dag. Rådmannen foreslår at de øvrige strekningene der allmennheten iflg. Frilufsloven har rett til ferdsel reguleres til spesialområde frilufsområde.

Det betyr at arealene fortsatt vil være private, men at det ikke kan iverksettes tiltak som vanskeliggjør allmennhetens lovlige ferdsel etter frilufsloven.

På de deler av stranden der bolighusene ligger så nær sjøen at allmennheten ikke vil ha rett til ferdsel er strandsonen foreslått regulert til spesialområde bolig/ terreng og vegetasjon som skal bevares.

Regulering til offentlig friområde anser rådmannen som lite hensiktsmessig da de aktuelle strandstrekningene på grunn av naturgitte forhold er lite egnet for tilrettelegging for opphold eller tilrettelagt ferdsel. Slik tilrettelegging ville kunne nødvendiggjøre store inngrep.

Slike inngrep vil være i strid med ønsket om å bevare strandsonen.

Planområdet er trukket ut til en omtrentlig midtlinje i Koksabukta og Hundsund.

Sjøområder som tenkes holdt åpne for alminnelig småbåttrafikk er regulert til friområde i sjø FS.

Bryggeplasser for småbåter er mye diskutert på Langodden. Rådmannen anbefaler at båtplassene samles i fellesbrygger og at det legges til rette for en økning av antall båtplasser slik at utbyggingsmulighetene ikke behøver å skape strid om hvem som har rett til båtplass.

Reguleringsplanforslaget tar for øvrig utgangspunkt i Langodden Vel's bryggeplan.

Rådmannens forslag til

vedtak:

Reguleringsplan for Langodden R98-22, bilag 285, med reguleringsbestemmelser bilag 286, vedtas.


Elisabeth Enger


Johan Filseth

RÅDMANNENS REDEGJØRELSE

BAKGRUNN FOR PLANEN

Langodden inngår i reguleringsplan for Langodden rjnr. 33034, som trådte i kraft 23.04.34. Planen anses nå som foreldet. Langodden var omfattet av flystøysone rundt Fornebu som medførte begrensning på utbyggingen. Flystøyrestriksjonene er opphevet og det er åpnet for videre fortetting. Langodden inngår i Kommunedelplan I for Fornebu, vedtatt av kommunestyret 17. november 1996. I kommunedelplanen er det plankrav for Langodden.

Langodden ligger godt synlig i Oslofjorden og er viktig for inntrykket av fjorden og landet innenfor. Det er derfor ønskelig at videre utbygging her tar hensyn til landskapsvirkningen og strandsonen.

Langodden omfattes av Rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden. Retningslinjene legger avgjørende vekt på at utbygging i strandsonen ikke skal redusere natur- og kulturmiljøet og mulighetene for rekreasjon. Fri ferdsel og landskapshensyn skal veie tungt. Rekreasjonsmuligheter skal trygges og videreutvikles og friområder og naturelementer skal sikres som sammenhengende grøntstruktur.

Natur- og idrettsforvaltningen har utarbeidet utkast til Kyststi i Bærum kommune, august 1999. I utkastet grenser kyststien mot planområdet i nordøst. Kyststien berører således ikke selve Langodden.

Oppstart av reguleringsarbeidet ble annonsert i Bæringen og Aftenposten den 25.09.1998. Grunneiere ble underrettet i eget brev.

TIDLIGERE BEHANDLING

Rammer for planarbeidet

Planutvalget behandlet 8/6-2000 en sak som orienterte om det planlagte samarbeidsopplegget på Langodden. Planutvalget gjorde følgende vedtak:

"Planutvalget slutter seg til det foreslåtte opplegg for forhandlingsplanlegging i forbindelse med reguleringsplan for Langodden".

Det foreslåtte opplegget anbefalte følgende rammer for planarbeidet:

1. Strandområdene og de skogkledde skråningene ned mot sjøen ansees å ha betydelig verneverdi. Fortetting holdes innenfor en grense på ca. 5 m utenfor eksisterende bygninger mot sjøen, dog minimum 30 m fra strandkanten, som vist på vedlagte kart.
2. På bakgrunn av trafikkbelastningen på boligveiene og verdien av å beholde områdets grønne preg, begrenses ny boligbygging til eneboliger og tomannsboliger samt utvidelse av eksisterende eneboliger og tomannsboliger der det ligger til rette for det.
3. Av hensyn til barn og unges oppvekstmiljø avsettes to områder til lekeplasser i form av private fellesarealer eller offentlige friområder.

1. gangs vedtak

Plan- og Miljøutvalget behandlet 21.06.2001 forslag til reguleringsplan for Langodden, sak 158/01. PMU gjorde følgende vedtak:

”Reguleringsplan for Langodden R98-22, bilag 82, med reguleringsbestemmelser bilag 83, legges ut til offentlig ettersyn.”

Offentlig ettersyn

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i perioden 17/8 – 17/9 2001. Etter søknad fra Langodden vel m. fl. ble høringsfristen utsatt til 8/2-2002.

2. gangs vedtak

I møte den 20/06-2002 behandlet Plan- og miljøutvalget planforslaget, sak 141/02. PMU gjorde følgende vedtak:

”Saken oversendes planseksjonen med vedlegg. Utvalget utsatte saken i påvente av at: Leder innkaller til møte med grunneier, administrasjon og politikere før saken tas opp til 2.gangs behandling.”

Leder av PMU har i etterkant muntlig bedt administrasjonen holde de nødvendige møter for videre framdrift av saken.

OVERORDNEDE PLANER OG RETNINGSLINJER.

Kommuneplan

Snarøya inngår i kommunedelplan 1 for Fornebu, vedtatt av kommunestyret 27/11-96. I kommunedelplanen er det plankrav for Langodden. Det kreves derved ny reguleringsplan før videre utbygging kan tillates på Langodden. Langs sjøen er et belte i 10 - 50m bredde vist som friluftsområder i bebygde områder og ved sjøen. Resten av området er vist som eksisterende boligområder m.v.

Selv om området Langodden er unntatt fra rettsvirkning i Kommuneplanens arealdel må en betrakte bestemmelsene til planen som retningsgivende også for planarbeidet for Langodden. Dette gjelder spesielt bestemmelser om avstand for bebyggelse fra sjø, tomtestørrelse for villa-messig bebyggelse, krav til uteareal og tomteutnyttelse samt estetiske og grønne retningslinjer.

For kommuneplanen gjelder konkret slike bestemmelser:

- 30 m's byggegrense fra sjø
- 700 og 1000 m² store tomter for henholdsvis enebolig og tomannsbolig
- 300 og 200 m² tilfredsstillende uteareal pr. leilighet for henholdsvis ene- og tomannsbolig
- bebygd areal BYA skal maksimalt være 20%
- estetiske retningslinjer stiller krav om tilpasning, bevaring av landskapssilhuetter, vurdering

av fjernvirkning og helhetsvurdering av bygging nær kulturminner

- tiltakenes innvirkning på grønnsstrukturen skal vurderes spesielt

Bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel kan imidlertid fravikes etter nærmere vurdering i en reguleringsplan.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

De rikspolitiske retningslinjene sier blant annet:

«Kommunen skal vurdere konsekvenser for barn- og unge i plan- og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.»

«I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn og unge kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.»

Rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden

Hele Langodden ligger innenfor virkeområdet for de rikspolitiske retningslinjene for Oslofjorden.

Siktemålet med de rikspolitiske retningslinjene er å sikre ivaretagelse av gjenværende kvaliteter i de sjønære områdene, både når det gjelder naturverdier, kulturminneverdier og rekreasjonsverdier.

SAMARBEIDSPROSJEKT OM UTVIKLING AV VIRKEMIDLER FOR BEDRE AREALUTNYTTELSE I BYER OG TETTSTEDER

Miljøverndepartementet, Landbruksdepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet, Husbanken, Jordskifteverket og kommunene Oslo, Bergen, Bærum, Kristiansand, Skien og Sykkylven har deltatt i samarbeidsprosjektet "Virkemidler for en bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder". Prosjektet startet opp i 1997 og ble avsluttet januar 2001.

Hovedmålet for prosjektet var å vurdere og utvikle virkemidler for fortetting som bidrar til å sikre kvalitet, rasjonelle prosesser og muliggjør fordeling av goder og byrder.

I samarbeidsprosjektet er det tatt utgangspunkt i eksempelområder fra de 6 samarbeidende kommunene. Langodden er ett av disse eksempelområdene.

På bakgrunn av samarbeidsprosjektet gjennomføres det på Langodden et samarbeidsopplegg der vellet og de berørte grunneierne i større grad enn vanlig gis anledning til å diskutere seg fram til løsningene.

Metodikken bygger blant annet på praksis fra jordskifteverket som har erfaring og kompetanse i å forhandle fram løsninger som er til alles beste selv om eiendomsstrukturen i utgangspunktet er ugunstig.

SAMARBEIDSOPPLEGGET

Samarbeidsopplegget har i korte trekk vært:

- a) Kommunen har fastlagt overordnede rammer for reguleringen. Dette er rammer som i det vesentlige er knyttet til de rikspolitiske retningslinjene samt til andre overordnede retningslinjer og bestemmelser. Det vil spesielt gjelde forholdet til omgivelsene samt det som kan være felles for større deler av Langodden.
- b) For avgrensede områder er det dannet samarbeidsgrupper av beboere/grunneiere på Langodden. Disse drøfter hvordan de ønsker at utviklingen av deres nærområde på Langodden bør være og prøver å komme til enighet om konkret utforming av reguleringsforlag for sitt område. Dette gjelder spesielt områder der det er et visst fortettpotensiale. Deltagelsen er frivillig. Planseksjonen har vært behjelpelig med etablering og oppfølging av gruppene.

Samarbeidsopplegget gir imidlertid større innsyn og deltagelse i planleggingsprosessen.

I den grad gruppene blir enige om utformingen av planforslaget innenfor rammene som er trukket opp av planutvalget 8/6-00 er det meningen at det skal tas til følge i forslaget til reguleringsplan.

Områder der fortetningsmulighetene er ubetydelige eller der de overordnede rammene blir sterkt styrende er unntatt fra samarbeidsopplegget. Planarbeidet har her foregått på vanlig måte, med kontakt direkte mellom grunneierne og planseksjonens saksbehandlere.

Planseksjonen har hatt flere møter med styret i Langodden Vel for å avtale samarbeidsopplegget. Opplegget ble behandlet på vellets årsmøte 21. mars 2000. Årsmøtet vedtok å slutte seg forslaget til samarbeidsopplegg.

Forslaget til samarbeidsopplegg ble forelagt Plan- og Miljøutvalget 8/6-2000 og utvalget sluttet seg til det foreslåtte opplegget.

NÆRMERE OM PLANFORSLAGET

Plankart og bestemmelser, bilag 285 og 286, er delvis endret i forhold til det forslag som ble lagt ut til offentlig ettersyn, bilag 82 og 83. Viktigste endringer er som følger:

Oppheving av "Spesialområde; bevaringsverdig bygning"

I hht til revidert uttalelse fra fagansvarlig for kulturvern, Bærum kommune.

Gjelder eiendommene:

Gnr/bnr 41/189, Langoddveien 97

Gnr/bnr 41/116, Langoddveien 139

T-BRA:

Øvre grense BRA (bruksareal for boliger) er økt fra 350m² til 400 m² for eneboliger, og fra 500m² til 600m² for tomannsboliger.

I hht teknisk forskrift er BRA endret til T-BRA (tillatt bruksareal). Definisjonen BRA / T-BRA er forskjellige, viktigst er at BRA inkluderer alt areal – også under bakken, mens T-BRA beregner kjellerareal etter egne regler beskrevet i bestemmelsene.

Byggegrense mot regulert vei

Planforslag lagt ut til offentlig ettersyn hadde ikke inntegnet byggegrense. Dette innebar at veilovens regler gjelder (15 meter fra c/l vei). Planforslaget er endret på dette punkt ved at byggegrense er lagt inn via reguleringsbestemmelsene, 4 meter fra formålsgrense for regulert vei, hvilket tilsvarer 8 –9m fra midt vei.

Byggegrense mot formålsgrense "Spesialområde terreng og vegetasjon som skal bevares"

Presisering av at byggegrense mot reguleringsformål "Spesialområde terreng og vegetasjon som skal bevares", går i formålsgrensen. Reg.best §8.

Spesialområde for privat småbåthavn:

Områdene PB1 – PB9 er utvidet i areal. Formål er å tilrettelegge for flere båtplasser enn det som opprinnelig planforslag tillot. Antall plasser vil være variabel mht båtstørrelser,

men med en fordeling av 2 båtplasser per 5. meter kan antall båtplasser være som følger:

PB1= 16 plasser

PB2 til og med PB8 = 10 plasser hver

PB9 = 20 plasser. Dette gir 86 båtplasser på Koksasiden av Langodden, og 20 i Hundsundet. Totalt tilrettelegger planen for ca 106 plasser.

Reguleringsbestemmelsene er noe justert med formål å tilrettelegge for flytebrygger. Gjelder §10, §12, §14 og §15.

Spesialområde; terreng og vegetasjon som skal bevares:

Flere grunneiere har gitt innspill til planforslaget med ønske om at formålsgrensen trekkes lengre vekk fra bolighuset /ned mot havet, slik at det kan frigis større byggeareal på egen eiendom.

Formålsgrense er justert for enkelte eiendommer der dette er naturlig i forhold til terreng og bebyggelse for øvrig. Hensikten med endringen er at formålsgrensen ikke skal ligge helt inntil husveggen, slik at planen gir rom for mindre utbygg, verandaer og lignende.

For området B1 og B2 er ovennevnte reguleringsformål etter de videre diskusjoner i gruppe 2 fjernet i sin helhet. Endringen medfører muligheten for fortetting i området mellom husrekkene.

Rådmannen kan ikke anbefale ytterligere reduksjoner av bevaringsbeltet enn det som nå foreligger i planforslaget, dersom bevaring av strandsonen skal tas på alvor.

Terreng/vegetasjonsbevaringsbeltet er bestemt ut fra helt konkrete vurderinger av den enkeltes eiendoms topografi, vegetasjon og bebyggelse ved befaring på hver enkelt eiendom. Samtidig er arealene vurdert i sammenheng.

Det er allerede er lagt inn alt det "prutningsmonn" som man kan finne planfaglig forsvarlig.

Område B5, FA1, FA5, PB1 og FB3 "Shelltomta"

Grunneier og administrasjon delvis kommet fram til løsninger som begge parter kan anbefale. Løsningene innebærer:

- Endring av bredde på lekeplass FA5 fra ca 21 meter til ca 17 meter. Innebærer reduksjon av lekeareal i forhold til opprinnelig forslag fra 850 m² til 735 m². Begrunnes av ønsket om økning av bredden på byggeområde for boliger.
- Felles adkomst FA1 justeres, slik at midtlinje ligger i tomtegrense mellom Shelltomta og naboeiendom gnr/bnr 41/141. Bredde er 4 m. Dette innebærer ingen endring fra gjeldende regulering, og er i tråd med tinglyste målebrev.
- Felt B5 gis høyere BYA enn planområdet for øvrig. Begrunnes av at plankartet m/ bestemmelser skal være i tråd med intensjonene i planforslaget om at det skal kunne bygges 4 eneboliger eller 3 tomannsboliger.
- Klubbhus tillates revet
- Formålsgrense for "Terreng og vegetasjon som skal bevares" justeres.
- Bevaringsverdige trær avmerkes på plankartet
- Utbyggingsavtale for opparbeidelse, vedlikehold og sikring av tilgang til arealene FA1 og FA5, utarbeides og skal foreligge før saken vedtas i formannskapet.

Det er ikke kommet til enighet vedrørende regulering av strandarealene. Grunneier krever at strandarealet forblir privat og ønsker egen småbåthavn, jf bilag 291, 292. Rådmannen anbefaler at strandarealet reguleres til Fellesareal/badeplass slik

planforslaget viser. Videre ønsker Shell at lekeplassen reduseres også i lengde, slik at totalarealet for FA5 utgjør 540 m², samt at krav til uteoppholdsareal for boligområdet reduseres. Rådmannen kan ikke anbefale en ytterligere reduksjon av areal for lek, enn det som er beskrevet ovenfor. Rådmannen ønsker at lekeplassen skal kunne romme både ballplass og arealer for annen lek. Rådmannen kan heller ikke anbefale at krav til uteoppholdsareal for boligområdet reduseres

Dersom det er politisk ønske om å imøtekomme Shell's interesser i sin helhet, kan bilag 292 legges til grunn (grunneiers forslag til regulering), illustrasjonsplan bilag 262. Følgende formulering for vedtak kan i så fall benyttes:

Reguleringsplan for Langodden R98-22, bilag 285, med reguleringsbestemmelser bilag 286, vedtas med følgende unntak: For Langoddveien 39, "Shell-tomta", vedtas regulering som vist på bilag 292."

Område B19

Gnr/bnr 41/6: Langoddveien 119 . Grunneiers merknader er delvis imøtekommet ved at formålsgrense for byggeområde bolig er utvidet og at planen tilrettelegger for at bevaringsverdig eldre bygning kan flyttes til et annet sted på eiendommen.

Nytt område B20 (tidligere del av SB16)

Gnr/bnr 41/116: Langoddveien 139

Via forhandlingsplanlegging har grunneier og administrasjon sammen kommet frem til en løsning som begge parter kan anbefale: Løsningen innebærer:

- Bearbeiding av opprinnelig omsøkt prosjekt, beskrevet i bilag 278.
Søker opplyser at høyder på eksisterende bebyggelse vil bli senket ca 1 – 1,5 meter. Opprinnelig garasjeprosjekt er omprosjektert ved senking av mønehøyde og delvis nedgraving i terrenget. Strandhuset ønskes ombygd, men skal ikke økes verken i høyde eller m².
- Utvidelse av formålsgrense for byggeområde for bolig.
Feltbetegnelse B20. Egne bestemmelser knyttes til dette.
Planen tilrettelegger for tilbygg til eksisterende bolig, ny gårds plass, ny garasje m/tjenestebolig, ombygging av strandhus og 2 brygger.
- Friluftsområde SF2 utvides noe nord for eksisterende strandhus med formål å inkludere eksisterende sti.
- Det gis egne bestemmelser mht BYA og T-BRA, samt mulighet for 2 brygger på eiendommen, begrunnet av eiendommens spesielle beliggenhet og størrelse.
Forutsetningen er at eiendommen ikke skal deles.

Rådmannen gjør oppmerksom på at byggeområdet på nordsiden bryter 30-metersgrensen (jf kommuneplanens §4) på noen punkt.

Nytt område B21 (tidligere del av SB16)

Gnr/bnr 41/114: Langoddveien 122.

Via forhandlingsplanlegging har grunneier og administrasjon sammen kommet frem til en løsning som begge parter kan anbefale: Løsningen innebærer:

- Reduksjon av størrelsen på opprinnelig prosjektet utbygging, beskrevet i bilag 241.
Søker opplyser at tilbygg mot vest er redusert i størrelse med ca 1/3; reduksjon av tilbygg samt flytting av garasje mot nabogrense, gjør at prosjektet vil virke mindre sett fra sjøen.

- Utvidelse av formålsgrense for byggeområde for bolig.
Gis feltbetegnelse B21. Egne høydebestemmelser knyttes til dette. Planen tilrettelegger for tilbygg til eksisterende bolig, utbedring av adkomst og bygging av ny garasje.
- Friluftsområde SF2 utvides til å gå langs hele eiendommens strandlinje.
Man oppnår et sammenhengende grøntbelte fra LNF-område i Hundsundbukta (jf kommunedelplan 2 for Fornebu-området) helt ut til ytterste spiss på Langodden. Grunneier er positiv til evt. anlegg av kyststi for allmennheten.

Område SB14

Gnr/bnr 41/172, Langoddveien 93

Bygning på eiendommen er i planforslaget innenfor formål: Spesialområde for terreng og vegetasjon som skal bevares.

I brev datert 23.07.2002, bilag 269, gjør nåværende hjemmelshaver oppmerksom på at eiendommen har vært benyttet som boligeiendom av hans mor. Huset som ble bygget i 1960 er i likningen registrert som enebolig. Ber om at planforslaget endres, slik at det blir plass til en bolig på tomt bnr 172: Enten ved at nåværende hus godkjennes som bolig med utbygningsmulighet, sekundært at det avsettes plass for et nytt hus.

Ved arkivgranskning kan rådmannen dokumentere følgende historikk for eiendommen:

5/10 1937: Søknad om byggetillatelse for bolighus

4/4 1939: Målebrev utstedt på eiendommen gnr/bnr 41/172. Areal er 3128m².

12/4 1960: Søknad om hobbyhus godkjent (nåværende bygning på gnr/bnr 41/172).

19/6 1970: Grunneier søker om deling av eiendommen 41/172. Det opplyses om at eiendommen er allerede bebygget. Det oppgis ingen begrunnelse for delesøknaden.

3/7 1970: Fradeling som omsøkt godkjennes. Ny parsell tildeles bnr 450. Eksisterende bolighus blir liggende på bnr 450, mens hobbyhuset ligger på bnr 172.

I kommunens arkiv foreligger ingen dokumentasjon på at eksisterende garasje er byggemeldt.

Oppsummering og konklusjon:

Eiendommen ble regulert til og fradelte som 1 stk boligtomt. Eiendommen ble bebygget med bolighus og hobbyhus. Ved fradeling av ny parsell i 1970 ble det ikke på noen måte beskrevet eller antydning at eiendommen skulle benyttes til 2 boligeiendommer. Planmyndigheten i kommunen har ikke vært informert om at hobbyhus i realiteten har vært benyttet til bolig, i strid med godkjent bruk av bygningen.

Rådmannens konklusjon er at allerede godkjent bruk av bygningene opprettholdes. Eksisterende hobbyhus ligger ca 22 meter fra strandlinjen. Lokaliseringen tilsier at bygningen ikke ville blitt godkjent etter dagens regelverk, da dette strider i mot både RPR for Oslofjorden, samt kommuneplanens arealdel §4. Rådmannen kan ikke anbefale å regulere godkjent hobbyhus til bolig, når dette strider i mot dagens overordnede planer og retningslinjer. I hht planforslaget vil det være mulig å bygge bolig på eiendommen, dersom det oppnås større tomtebredde langs Langoddveien.

Område FA7

Endringen innebærer at også område B5 kan få adkomst til denne fellesadkomsten.

Område SF4

På grunn av bunnforholdene er det ikke tillatt å anlegge brygger i område FS2.

Bestemmelsene for tilhørende strandområde SF4 er endret i samsvar med dette slik at det ikke lenger står at det er tillatt å bygge brygger i SF4.

Byggeområder

Bebyggelsesstrukturen består i dag av villabebyggelse på forholdsvis store tomter. Det er i vellet uttrykt ønske om å beholde dette preget i framtiden.

Det er 103 boliger og 115 boligeiendommer over 500 m². Ikke alle tomtene er bebygde. Noen av de bebygde tomtene er så store at fradeling og fortetting er aktuelt. I tillegg kan de ubebygde tomtene bebygges og eventuelt deles.

Med unntak av strandsonen og de bratte skråningene mot fjorden, er området i det vesentlige regulert til byggeområde boliger.

Forslaget til plan og bestemmelser er i det vesentlige basert på de retningslinjer årsmøtet i Langodden Vel har vedtatt.

Det fastlegges her min. tomtestørrelse på 1000m² for eneboliger og 1500m² for tomannsboliger. Dette er størrelser foreslått av Langodden Vel og avviker fra kommunens generelle retningslinjer for villafortetting som setter minste tomtestørrelse til hhv. 700m² og 1000m².

Å sette maksimal utnyttelsesgrad til 20% BYA som har vært vanlig i slike fortettingsområder er ved så store tomtestørrelser ikke lenger hensiktsmessig.

Det ville gjøre at tomtene kunne bygges ut med svært store bygninger som vil bryte med hensynet til landskapet, strøkets karakter og dermed motivet med å øke minimum tomtestørrelse.

Derfor er det i reguleringsbestemmelsene satt en begrensning på 400m² T-BRA for eneboliger og 600m² T-BRA for tomannsboliger. Disse størrelsene er foreslått av Langodden Vel.

For å begrense husene til 2 etg. eller 1 etg. med underetasje er maksimal gesimshøyde satt til 6m.

Det blir i disse områdene opp til grunneierne hvordan de innenfor rammene i reguleringsplanen og bestemmelsene vil dele tomter, plassere nye hus, bygge på eksisterende hus osv.

I tråd med intensjonene i kommuneplanens estetiske retningslinjer og områdets landskapsmessige betydning, er det stilt krav til bygningers utforming og tilpasning.

Planen legger tilrette for at det kan fradeles tomter opptil 40 nye frittliggende eneboliger innenfor planområdet

Med innslag av tomannsboliger vil antallet nye boliger kunne økes ytterligere.

I praksis vil neppe områdets maksimale fortettpotensiale bli fullt ut utnyttet.

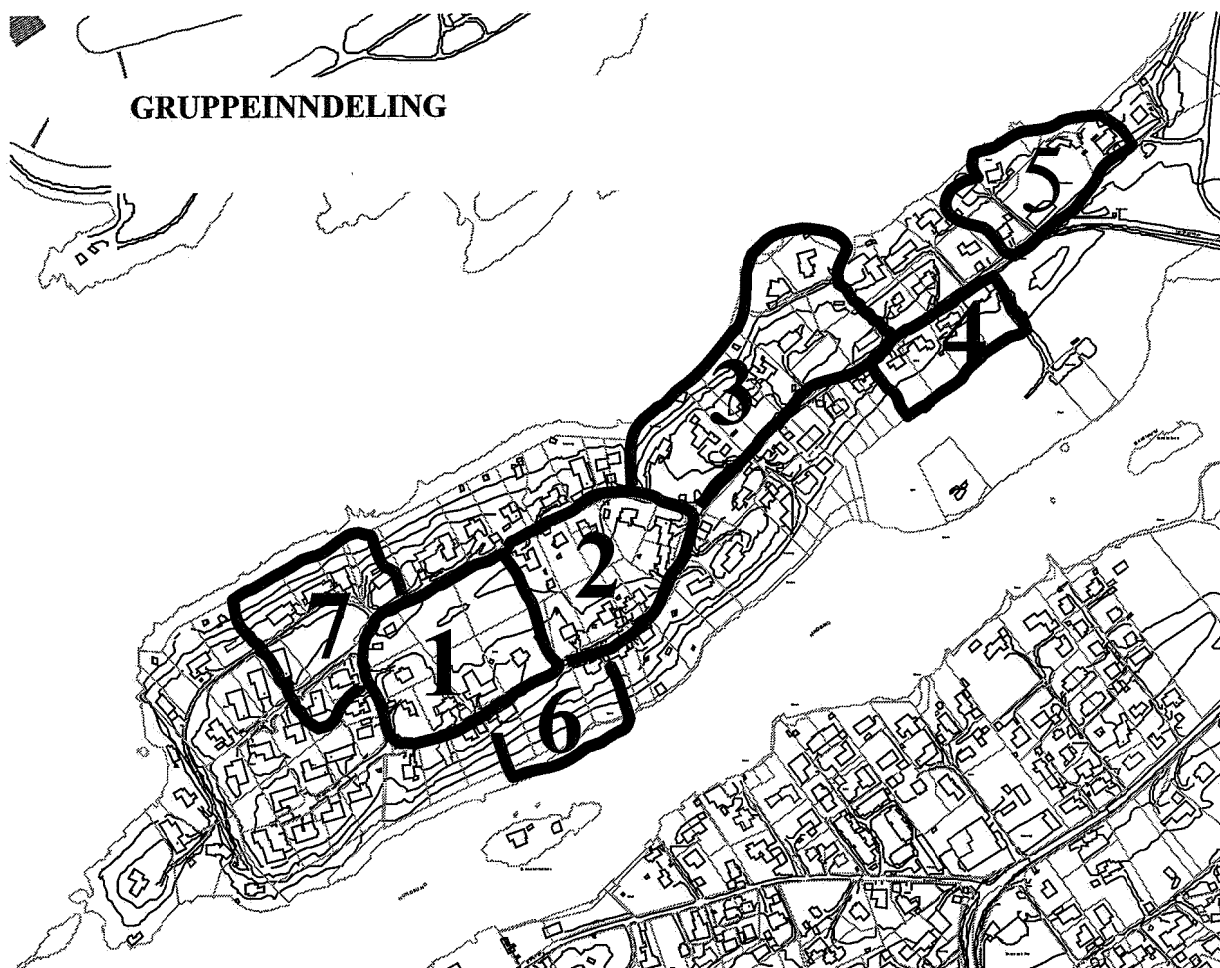
Løsninger i samarbeidsgruppene:

Løsningene i samarbeidsgruppene baserer seg på resultatene fra arbeidet i de forskjellige gruppene.

Disse løsningene er stort sett i tråd med de som er foreslått i området for øvrig, men for noen av gruppene er de utformet annerledes for å tilpasse de konkrete løsningene samarbeidsgruppene har kommet fram til.

Dette gjelder gruppe 1 (B1, B10, SB1, SB2, FA6, FA8), gruppe 4 (B4, FA9), gruppe 5 (B5, SB12, FA1, FA5) og gruppe 7 (B7, SB7).

Etter offentlig ettersyn har arbeidet fortsatt i gruppene 2, 3 og 5, for om mulig å komme fram til en omforent løsning.



Gruppe 1: Langoddveien 96 – 102 og Hundsundveien 11 – 25. Området er 17,7 da.

Gruppen består av 8 bebygde eiendommer og 2 store ubebygde tomter. To eiendommer inngår både i gruppe 1 og gruppe 2.

Diskusjonene har hovedsakelig dreid seg om hvorvidt det bare skulle være anledning til å bygge i en rekke langs veiene for å spare en grønn midtsone, eller om det også skulle være anledning til å bygge i midtsonen.

I forslaget til reguleringsplan består gruppe 1 av B1, B10, SB1, litt av SB2, FA6 og FA8.

Område B1 : Område B1 består av 3 bebygde og 2 ubebygde eiendommer. Eierne innen område B1 har kommet til felles løsning med plassering av 8 nye eneboliger i som kombinerer de forskjellige ønskene til en viss grad og som det ser ut som alle i gruppen er fortrolige med.

Det foreslås at tomtedelingen i dette området skal skje etter grenser som er vist på planen istedenfor etter generelle regler.

Det er i gruppe 1 innpasset en liten felles lekeplass FA6 på 490m2 som er felles for område B1. Lekeplassens plassering, størrelse og form er foreslått av gruppemedlemmene.

Område B1 er 11,6da og kan utnyttes til tilsammen 10 eneboliger.

Område B10 består av 4 bebygde eiendommer. Det foreslås her de samme generelle bestemmelser som ellers på Langodden.

Gruppe 2: Langoddveien 88 – 96 og Hundsundveien 5 – 11. Området er 15da.

Gruppen består av 10 bebygde eiendommer. To eiendommer inngår både i gruppe 1 og gruppe 2. I forslaget til reguleringsplan kalles området B2.

Diskusjonene har hovedsakelig dreid seg om hvorvidt det bare skulle være anledning til å bygge i en rekke langs veiene for å spare en grønn midtsone, eller om det også skulle være anledning til å bygge i midtsonen.

Gruppen har blitt enige om at det ikke skal være forbud mot å bygge i midtsonen, og at de generelle tomtestørrelsene som Langodden vel har foreslått skal gjelde for området.

Gruppe 3: - Langoddveien 57-85 . Området er 21da.

Området berører 9 eiendommer, om tilstøtende eiendommer med samme eier regnes som en. Det har vært holdt 5 møter, hvorav det siste ble avholdt etter at planen hadde vært utlagt til offentlig ettersyn. Uenigheten har vært stor om nr. 67a (inkludert deler av nr. 67b og 69, som har samme eier) bør kunne bebygges med 1, 2 eller 3 nye boliger i tillegg til atelieret som er under bygging og som forutsettes å kunne ombygges til bolig. For øvrig synes det være enighet om en ny bolig på den tidligere fradelte eiendom nr. 67c, inntil to nye boliger på nr. 77/79 og en ny bolig på nr. 81/85. I forslaget til reguleringsplan er området B3, SB3 og SF1. Deling kan skje etter de samme generelle bestemmelser for tomtestørrelser som velet har vedtatt.

Arbeidet i samarbeidsgruppe 3 er avsluttet uten at gruppen har oppnådd enighet. Skal grunneiers ønske for utbygging av eiendommen 67a (inkl. deler av 67b og 69), imøtekommes, må område SB3 "Spesialområde; terreng og vegetasjon som skal bevares", reduseres til fordel for utvidelse av område B3. Grunneier har vist skisse for utvikling av sine eiendommer hvor 3 nye eneboliger er inntegnet. Krav til tomtestørrelse (1000m²) er ivare tatt.

Rådmannen anbefaler at planforslaget ikke endres mht felt SB3 og B3. Dette innebærer at planen åpner for muligheten for grunneier til å bygge to eneboliger på eiendommene sine, i tillegg til eksisterende bebyggelse.

Gruppe 4 :- Langoddveien 68-74. Området er 7,7da.

Her er 4 bebygde eiendommer i skråning ned mot et sivområde. Det har vært holdt 3 møter, de to siste med befarings. Alle ønsket mulighet for fradeling av ny tomt i nedre del av eiendommene og det var enighet om nye adkomster og at mønehøyde på ny bebyggelse ikke bør bli høyere enn uthuset i hagen til nr. 72, det vil si ca. 6,5 m.o.h. for å unngå å ta utsikt fra eksisterende boliger. I forslag til reguleringsplan er området B4 som er 7,4da og FA9 som er 0,3da. Det foreslås at tomtefordelingen i dette området skal skje etter grenser som er vist på planen istedenfor etter generelle regler.

Gruppe 5 :- Langoddveien 35-47

Gruppen har diskutert utnyttelsen av Langoddveien 39 som eies av A/S Norske Shell som ønsker å vurdere utbygging av med tanke på salg av eiendommen.

Eiendommen er i dag 4,8da.

Det er foreslått regulert et fellesareal/ lekeplass/ballplass som skal være for hele Langodden. Eiendommens strandarealer er foreslått lagt til vellets felles strandareal

FA1. Begrunnelsen for dette er at en ved å slå strandarealene sammen kan få til både tilfredsstillende bademuligheter og tilstrekkelige båtplasser for eiendommen. Naboene ønsker at eiendommen bygges ut med samme type villabebyggelse som resten av Langodden. Om hele eiendommens størrelse legges til grunn, vil dette gi inntil 3 tomannsboliger med til sammen 6 leiligheter, alternativt 4 eneboliger.

Arbeidet i gruppen har fortsatt etter at høringsperioden var avsluttet. Det har ikke lyktes gruppen å komme til enighet. Gruppen er uenige om lekeplassen skal være med, og i så fall størrelse på arealet. Shell mener at forslaget slik det foreligger i bilag 82, er helt uakseptabelt. Naboene støtter planforslaget slik det foreligger i bilag 82, men ønsker at badeplassen utgår.

Det er enighet i gruppen om at planen bør åpne for muligheten til å bygge både ene- eller tomannsboliger. Videre er det enighet om at B5 skal kunne få avkjørsel fra FA7. En samlet gruppe ønsket at område for felles badeplass FB3 skal utgå fra planen. Det var også enighet om at størrelse på PB1 bør kunne gi 6 båtplasser, samt en for hver ny boenhet i B5. To av naboene har i ettertid i brev bilag 268, sagt seg uenig i at Shell tildeles båtplass her, og viser til tinglyste rettigheter.

Etter at gruppearbeidet ble avsluttet, har rådmannen hatt 2 møter med Shell. Man har ikke kommet fram til et omforent reguleringsforslag for eiendommen; primært gjelder dette regulering av strandareal, samt størrelsen på lekeplass.

I foreliggende forslag til reguleringsplan har rådmannen lagt til rette for 3 tomannsboliger, alternativt 4 eneboliger. Det er det eiendommen ville kunne utnyttes til dersom det ikke settes av fellesarealer og Langodden Vels forslag til tomtestørrelser legges til grunn.

Fordi en stor del av eiendommen foreslås regulert til fellesareal og fordi trafikk fra utbygging her ikke vil belaste boligområdet for øvrig mener rådmannen det er rimelig å tillate en høyere utnyttelse på det bebyggbare arealet. I forslag til reguleringsplan er ca 3,2 da boligareal og ca 1,6 da fellesareal. BYA foreslås satt til 22%.

Av hensyn til overordnede planer og retningslinjer, anbefaler rådmannen at badeområdet FB3 opprettholdes uendret.

Det har vært et grunnleggende premiss for planarbeidet at reguleringsplanen skal inneholde 2 lekeplasser. Denne var opprinnelig foreslått til 850 m². Rådmannens anbefaling vedrørende lekeplass er at den reduseres i bredde i tråd med grunneiers ønske, av hensyn til utnyttelse av byggeområde for felt B5. Lekeplass felt FA5 er i foreliggende planforslag ca 735 m².

B5 er gitt adkomstmulighet til F7.

A/S Norske Shell krever at strandlinjen beholdes som privat strandlinje for det nye boligfeltet inkludert privat småbåthavn. Badeplass bør utgå eller flyttes til arealet mellom PB1 / FS3. Det ønskes ytterligere reduksjon av arealet for lekeplassen. Støttemur ønskes regulert inn. Krav til uteoppholdsareal ønskes redusert..

Det er enighet mellom rådmann og grunneier at ansvar for opparbeidelse og vedlikehold av fellesarealene fastlegges ved utbyggingsavtale mellom kommunene og grunneier. Denne skal foreligge før saken vedtas av formannskapet.

Gruppe 6 :- Hundsundveien 11-15 samt 18:

Gruppen har diskutert utbyggingen av Hundsundveien 14 – 16 som er en større ubebygget eiendom på 3,6da som eies av Østlandske Utvikling. De foreslo to store boligenheter med til sammen 8 leiligheter. Dette forslaget møtte stor motstand fra de øvrige i gruppen. Det er siden ikke blitt holdt flere møter eller lagt fram alternative forslag for å kunne komme til større enighet. Planforslaget viser at eiendommen kan bygges ut som de andre eiendommene som ikke inngår i samarbeidsgrupper.

I forslaget til reguleringsplan er området B6, SB6 og deler av SF3.

Gruppe 7 :- Junkerveien 1-7, Langoddveien 103-109 og Hundsundveien 25:

Gruppen har diskutert utbyggingen av en større ubebygget eiendom, Junkerveien 1. Eiendommen er i dag 3,4da. og 0,6da foreslås regulert til veigrunn. Det er enighet i gruppen om at Junkerveien1 kan bebygges med alternativt 3 eneboliger eller 2 tomannsboliger. I reguleringsplanen er eiendommen områdene B7 og SB7. Disse områdene er til sammen 2,8da.

Reguleringsbestemmelsene sier at området kan deles i 3 eneboligtomter eller 2 tomannsboligtomter istedenfor at deling kan skje etter generelle regler for tomtestørrelser.

Landskapsvern

Langodden dannes av en markert svært bratt skråning som går fra strandkanten og opp til ca. kote 20, noe lavere mot Fornebuområdet. Skråningen er trebevokst med høyvokst edellauvskog og furu og uttrykker en dominerende landskapsform.

En viktig begrunnelse for å utarbeide reguleringsplanen er å ivareta områdets landskapsvirkning som en skogkledd ås.

Viktigst er inntrykket fra fjordområdet innenfor øyene mot Sandvika og fra Fornebu. Det er særlig skråningene ned mot sjøen og de kantene som danner åsprofilen som er viktige i denne sammenheng.

I disse områdene er det viktig at trærne beholdes og at det unngås nye inngrep, spesielt bebyggelse.

I forslag til reguleringsplan er disse områdene i det vesentlige foreslått regulert til spesialområde terreng og vegetasjon som skal bevares. Disse områdene blir fortsatt deler av de private tomtene, men kan ikke bebygges.

Bevaringsverdige bygninger

Langoddveien 119, 122 og 124 er den første bebyggelsen vi kjenner til på Langodden. De er bygget i perioden 1865 – 1880.

Langoddveien 73 er en funksjonalistisk villa som er tegnet av arkitekt Arne Korsmo i 1938.

Knut Knutsen tegnet en villa i Hundsundveien 21 i 1947.

Dette er to av Norges mest betydelige arkitekter og husene representerer noe av det beste i utviklingen av Bærums og Norges villahistorie.

Lekeplasser

Det finnes ingen lekeplasser eller annet areal som er reservert for barn på Langodden i dag. I gjeldende plan fra 1934, er det regulert 2 store felt for "lek og sports plass" like sør for nåværende planforslags område B4. Arealene er hhv 5,3 daa og 1,9 daa.

Gjeldende regulering er tilsidesatt av kommunedelplan 2 for Fornebu-området (vedtatt 16/6 1999), jf kommuendelplan 1 for Fornebu-området vedtatt 27.11.1996, hvor omtalt arealet er utlagt til LNF-område, (felt 11). Tilsidesetting av regulert lekeareal er ikke

særskilt omtalt i kommunedelplanens høringsdokumenter Arealet omtales som *"friluftsområde som gir god forbindelse mellom Langodden og grøntstrukturen på Fornebulandet. Området fungerer også som "støtteareal for fuglelivet i Langmannsholmen naturreservat..."*

Ut fra antall beboere på Langodden i dag og ut fra forutsetningen om at antallet øker i framtiden vil det være behov for å avsette areal for 2 lekeplasser. Lekeplassene kan enten reguleres til offentlig friområde eller til fellesareal for flere eiendommer.

Rådmannen har blitt enig med Langodden Vel om at innpassing av to lekeplasser skal være en av de overordnede retningslinjene i planarbeidet.

Innenfor samarbeidsgruppe 5 på eiendommen som eies av Norske Shell er det foreslått en lekeplass FA5 på ca 735 m² som skal brukes som ballplass mm. Lekeplassen er felles for hele planområdet.

Innenfor samarbeidsgruppe 1 er det foreslått en lekeplass FA6 på 400m² som skal være et lite naturområde/ skogkrull til disposisjon for barna. Lekeplassen er felles for området B1.

Strandsonen

De rikspolitiske retningslinjene for Oslofjorden sier at i strandsonen skal mulighetene for allment friluftsliv, basert på båtferdsel, ferdsel til fots og på sykkel og strandopphold trygges og forbedres.

Det skal legges stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra landsiden og sjøsiden samt mulighetene for å ferdes langs sjøen.

I kommuneplanens arealdel er friluftsområde brukt som arealkategori i strandsonen i Bærum.

Rådmannen foreslår at dette følges opp ved å regulere til spesialområde friluftsområde.

Det betyr at arealene fortsatt vil være private, men at det markeres at de er en del av friluftsområdene langs sjøen.

På de deler av stranden der bolighusene ligger så nær sjøen at dette vil være unaturlig er strandsonen foreslått regulert til spesialområde bolig/ terreng og vegetasjon som skal bevares.

I reguleringsplanen fra 1934 er det avsatt 4 områder til fellesareal. Områdene nyttes i dag til brygger for småbåter, opphold og badeplasser. Fellesarealene er felles for hele planområdet og forvaltes av Langodden vel.

Etter rådmannens vurdering fungerer Langodden Vels forvaltning av fellesarealene fullt ut tilfredsstillende ut i fra de rikspolitiske retningslinjenes intensjoner. Rådmannen foreslår derfor at fellesarealene opprettholdes som i dag.

Fellesarealet FA1 som er felles for hele Langodden foreslås utvidet den del av stranden som i dag tilhører tennisanlegget til Norske Shell.

Regulering til offentlig friområde anser rådmannen som lite hensiktsmessig da de aktuelle strandstrekningene på grunn av naturgitte forhold er lite egnet for tilrettelegging for opphold eller tilrettelagt ferdsel. Slik tilrettelegging ville kunne nødvendiggjøre store inngrep. Slike inngrep vil være i strid med ønsket om å bevare strandsonen. Rådmannen kan heller ikke se at er noen andre grunner til at kommunen skulle behøve å erverve strandarealene for å sikre intensjonene i de rikspolitiske retningslinjene.

Sjøen

Planområdet er trukket ut til en omtrentlig midtlinje i Koksabukta og Hundsund.

Sjøområder som tenkes holdt åpne for alminnelig småbåttrafikk er regulert til friområde i sjø FS.

Brygger

Et flertall av tomteeierne på Langodden har tinglyst rett til båtplass på fellesarealene. Reguleringsplanforslaget tar utgangspunkt i bryggeplan utarbeidet av Langodden vel. Bryggeplanen tar sikte på å samle båtplassene i 9 fellesanlegg og øke antall båtplasser slik at det blir nok til alle rettighetshaverne.

Merknadene viser at det er delte meninger på Langodden om hvem som har rett til båtplass, hvorvidt antall båtplasser skal økes, i så fall hvor mye, og om det skal etableres fellesbrygger framfor de enkeltbrygger det finnes en del av i dag.

Rådmannen anbefaler at båtplassene samles i fellesbrygger og at det legges til rette for en økning av antall båtplasser slik at utbyggingsmulighetene ikke behøver å skape strid om hvem som har rett til båtplass. Dette kan gjøres uten at det går ut over overordnede hensyn. I forhold til planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn er områdene PB1 – PB9 utvidet i areal. Antall plasser vil være noe avhengig av båtstørrelser, men med en fordeling av 2 båtplasser på hver side for hver 5. meter vil antall båtplasser være som følger:

PB1= 16 plasser

PB2 til og med PB8 = 10 plasser hver

PB9 = 20 plasser. Dette gir 86 båtplasser på Koksasiden av Langodden, og 20 i Hundsundet. Totalt tilrettelegger planen for ca 106 plasser.

Reguleringsbestemmelsene er noe justert med formål å tilrettelegg for flytebrygger.

Rådmannen legger også vekt på at dette antall båtplasser kan være en viktig forutsetning for at sammenslåing av fellesarealene og etablering av badeplassene FB2 og FB3 skal la seg gjennomføre uten større vanskeligheter.

Eksisterende veier

Langodden Vel ønsker ikke at de eksisterende veiene utvides som følge av at boligaltet øker, men at en isteden begrenser antall nye boliger til det det er forsvarlig å belaste eksisterende veier med. Det regnes med at det kan bygges inntil 40 nye boliger før østre del av Langoddveien må utvides. Planarbeidet har basert seg på denne forutsetningen og forslaget legger nå til rette for inntil 40 nye boliger.

Ledningsanlegg

Området er godt utbygget med vann- og avløpsledninger. Behov for eventuelle nye ledninger eller omlegging av eksisterende, vil bli vurdert når reguleringsplanen er utarbeidet.

Arealoversikt:

Byggeområde bolig:	112da.
Spesialområde bolig/ terreng og vegetasjon som skal bevares :	67da.
Trafikkområder	20da.
Friluftsområder	12da.
Fellesarealer	16da.
Landarealer:	227da.
<u>Sjøarealer:</u>	162da.
Totalareal:	389da.

VURDERING AV KONSEKVENSER FOR BARN OG UNGE

I følge de rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen skal kommunen vurdere konsekvenser for barn- og unge i plan- og byggesaksbehandlingen etter plan- og bygningsloven. Det sentrale blir å vurdere hvilke endringer gjennomføringen av planen vil føre til for barn og unge, og å vurdere om forholdene i framtiden vil være i samsvar med de rikspolitiske retningslinjene. Beskrivelser og vurderinger skal skje med utgangspunkt i de forskjellige alderskategoriers forutsetninger og behov.

Vurdering av de forskjellige alderskategoriers forutsetninger og behov:

Barn under «barnehagealder» har behov for mindre lekeplasser i umiddelbar nærhet av boligen der de kan leke under oppsyn.

Denne typen felles lekeplasser finnes vanligvis ikke i villaområder som Langodden. Behovet vil til en viss grad være tilfredstilt ved romslige private uteplasser, og fellesarealene langs sjøen.

Barn i barnehagealder kan leke mer på egen hånd og har behov for å leke sammen med andre barn. De trenger arealer i umiddelbar nærhet av boligen som de fritt kan disponere i sin lek og områdene må kunne by på utfordringer i form av trær og terrengformer og gi mulighet for aking, sykling og ballspill. Denne typen lekeplasser finnes ikke på Langodden.

Det er i reguleringsplanen innpasset to lekeplasser som vil bedre mulighetene.

Barn i skolealder har behov for å kunne leke selvstendig på områder de fritt kan disponere og som kan gi dem utfordringer og opplevelser på et høyere nivå.

De har behov for anlegg som ballplass, ake- skibakker og naturområder av en slik størrelse og variasjon at de kan være arena for selvstendig lek og naturopplevelse. Det finnes ikke slike lekeplasser på Langodden i dag.

Det er i reguleringsplanen innpasset to lekeplasser som vil bedre mulighetene.

Rådmannens vurdering er at barn og unges behov for arealer til lek og utfoldelse er mangelfullt ivaretatt på Langodden i dag. Det er samtidig svært vanskelig å innpasse slike arealer i etablert villabebyggelse der fortettingen skjer i form av fradeling av spredte enkelttomter. Forslaget til reguleringsplan inneholder to lekeplasser som vil bedre forholdene.

ESTETISK VURDERING

Iflg. de estetiske retningslinjene til kommuneplanens arealdel skal det i alle plan- og byggesaker inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene, og til fjernvirkning.

I tråd med intensjonene i kommuneplanens estetiske retningslinjer og områdets landskapsmessige betydning, er det stilt krav til bygningers utforming og tilpasning. Forslaget til reguleringsplan legger avgjørende vekt på at videre fortetting ivaretar områdets fjernvirkning og at ny bebyggelse tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse. Forslaget til reguleringsplan sørger for at de bratte skråningene ned mot fjorden ivaretas og at ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse.

MILJØMESSIGE KONSEKVENSER

Videre fortetting vil redusere natur- og miljøkvalitetene i området. Planen sikrer skråningene mot fjorden og strandsonen mot inngrep.

ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Planforslaget inneholder ikke offentlige friområder eller offentlige byggeområder. Det foreslår heller ikke utvidelse av offentlige veier.

REDEGJØRELSE FOR INNVIRKNING PÅ GRØNTSTRUKTUREN

Forslaget til reguleringsplan sikrer strandsonen og forbindelsene mellom boligområdet og stranden.

INNKOMNE MERKNADER

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i perioden 17/8 – 17/9 2002. Langodden vel, samarbeidsgruppe 2, samt diverse grunneiere har søkt om forlengede frister for uttalelse, noe som er innvilget fortløpende.

I forbindelse med offentlig ettersyn er det kommet inn godt over 100 merknader til plansaken.

Sentralt står bilag 190, merknader til planforslaget fra Langodden vel.

Bilag 248 er et sammendrag av innkomne uttalelser og omfatter de merknader som var innkommet per 6. mai 2002, til sammen 90 stk..

Innspill og merknader mottatt etter denne dato, det gjelder fra og med bilag 238, er vedlagt ukommenterte. Alle merknadene er nøye gjennomgått og vurdert.

De viktigste endringer som følge av innkomne merknader er beskrevet foran i kapittel "Nærmere om planforslaget", side 7 – 12. Viktigste endringer er:

- Endring av BRA til T-BRA, økning av areal
- Spesialområde for privat småbåthavn; utvidelse av areal for å gi plass til flere båter
- Spesialområde; terreng og vegetasjon som skal bevares; justering av formålsgrænse
- Øking av muligheten for utbygging for område B5, B19, B20, B21
- SF4; ikke tillatt å bygge brygger

RÅDMANNENS VURDERING

Avveiningen mellom vern og fortetting i de sjønære villaområdene i Bærum har alltid vært vanskelig, komplisert og konfliktfylt.

Verneverdiene er meget store og strandsonen er høyt prioritert gjennom statlige retningslinjer (RPR for Oslofjorden).

Samtidig er dette særdeles attraktive boområder med et høyt utbyggingspress.

Det fører til ekstremt høye bolig og tomtepriser.

Dette igjen gjør det vanskelig å ivareta verneinteressene og hensynet til allmenheten da kostnadene med dette kan virke svært høye.

Det har vist seg at det her er svært vanskelig å få vedtatt planer med en tilsynelatende "urettferdig" fordeling av utbyggingsmuligheter og vern.

For å prøve å komme noe videre i forhold til denne problemstillingen har rådmannen i forbindelse med arbeidet med reguleringsplan for Langodden lansert et utvidet

samarbeid med lokalmiljøet innspirert av ideer fra samarbeidsprosjektet "Virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder".

Samarbeidsopplegget går ut på at kommunen fastlegger overordnede rammer for reguleringen. Dette er rammer som i det vesentlige er knyttet til de rikspolitiske retningslinjene samt til andre overordnede retningslinjer og bestemmelser.

For enkelte områder er det dannet samarbeidsgrupper av beboere/grunneiere på Langodden. Disse har drøftet hvordan de ønsker at utviklingen av deres nærområde på Langodden bør være og har så langt som mulig kommet til enighet om konkret utforming av reguleringsforlag for sitt område.

Denne arbeidsmetoden ser ut til å ha vært vellykket. Den gjort at lokalmiljøet har vært langt bedre orientert om planarbeidet det og har ført til langt større enighet om løsningene enn det vi tidligere har opplevd i sammenlignbare planarbeider.

Etter at samarbeidene i gruppene hadde pågått i 8 måneder vedtok Langodden Vel på årsmøtet 19/4-01 å gå inn for at minste tomtestørrelse for eneboliger skal være 1000m² og for tomannsboliger 1500m².

Rådmannen har tatt dette vedtaket til etterretning for de deler av Langodden som ikke inngår i samarbeidsgrupper. For samarbeidsgruppene foreslår rådmannen at det resultat gruppene måtte ha kommet fram til bør gå foran dersom det ikke er samsvar mellom disse og forslaget til tomtestørrelser. Arbeidet i samarbeidsgruppene har foregått på et mer detaljert og konkret nivå og har kommet til bedre tilpassede løsninger.

Rådmannen synes også det er viktig å ikke endre avtalte retningslinjer på et tidspunkt da flere av samarbeidsgruppene hadde kommet til et resultat.

Rådmannen foreslår å regulere deler av strandsonen til spesialområde friluftsområde.

Dette gjelder strandstrekninger der allmennheten iflg. Friluftsløven har rett til ferdsel.

Reguleringsformålet betyr at arealene fortsatt vil være private, men at det ikke kan iverksettes tiltak som vanskeliggjør allmennhetens lovlige ferdsel etter friluftsløven.

I realiteten vil status for strandarealene være akkurat som i dag, men reguleringsplanen vil likevel gjenspeile intensjonene i de rikspolitiske retningslinjene på en god måte.

Rådmannen tror at reguleringsplanforslaget nå imøtekommer overordnede retningslinjer og lokale ønsker på en meget god måte.