BÆRUM KOMMUNE
POSTBOKS 700
1304 SANDVIKA

OSLO, 05.11.2018

INNSPILL TIL PLANPROGRAM - FORNEBUVEIEN 38-48

På vegne av grunneierne *Fornebuveien Eiendomsinvest og Huitfeldt Kontorhus ANS* kommenterer vi med dette «forslag til planprogram for Oksenøyveien nord og Fornebuveien 35 (Teleplanbyen)». Grunneiernes interesse er i hovedsak forbundet med utvikling av eiendommer med adresse Fornebuveien 38-48 (gnr/bnr 41/637, 41/68 og 41/621), som er innenfor planområdets avgrensing

Om Fornebuveien 38-48 og tidligere prosess:

På eiendommen står det i dag et kontorbygg fra 1980-tallet, samt en SEFRAK-registrert hagestue tegnet av Arnstein Arneberg.
Tomten grenser til det bevaringsverdige boligområdet Lagåsen mot øst og næringsbebyggelse i den såkalte Teleplanbyen mot vest.

Det ble i februar 2017 varslet oppstart av detaljregulering for Fornebuveien 38-40. Planområdet er ca. 7,3 daa og består av eiendommen gnr/bnr 41/68. For å sikre gode overganger til tilstøtende veiareal er planavgrensningen lagt i ytterkant av tilstøtende veiareal og innlemmer dermed deler av Fornebuveien (41/629), Lilløyveien (300/1182) og Skogsvingen (gnr/bnr ikke oppgitt i kommunens kartgrunnlag).

Det er i etterkant av varslingen avholdt et dialogmøte med Bærum kommune den 22.08.2017 der skisser for 6 ulike konsepter for den nordlige tomten ble presentert. I etterkant av møtet er grepet revidert på bakgrunn av kommunens tilbakemeldinger og sendt inn som innspill til planprogram den 5.April 2017. I påvente av kommunens behandling av planprogrammet for Teleplanbyen er arbeidet med detaljreguleringsplanen satt på vent. Dette er i tråd med kommunens uttalelse om at omregulering/detaljregulering kan påbegynnes først etter at planprogrammet er vedtatt (ref. referat fra dialogmøte 22.08.2017)

Kommentar til pkt. «4.4 Arealbruk»:

Forslagsstiller ønsker å utvikle Fornebuveien 38-40 til boligformål med mulighet for å etablere ulike typer næringsformål (eks. tjenesteyting/ forretning/ bevertning/service/ kontor etc.) på bakkeplan ut mot Fornebuveien. Utadrettet virksomhet i 1. etasje skal være med på å understøtte gatelivet, samt den urbane aksen og torget. Dette er vurdert å være i tråd med forslaget til planprogram.

Videre foreslås i det innsendte materiale til detaljreguleringsplanen, at kontorbygget i Fornebuveien 42-48 transformeres til f. eks. leilighetshotell eller annen korttids utleievirksomhet. I planprogrammets pkt. 4.4 Arealbruk er «tett flerfunksjonell by, hovedvekt næring/kontor» angitt som arealbruksformål for denne eiendommen.
I møtet med Bærum kommune 14. august 2018 stilte forslagsstiller spørsmål om foreslått arealbruk ville falle under formålsbetegnelsen «næring/kontor». Kommunen, ved Terje Hansen, bekreftet at «leilighetshotell» eller liknende «næringsvirksomhet» ville være innenfor planprogrammets arealbruksformål for eiendommen. Forslagsstiller ber om at denne forståelsen av arealbruksformålet bekreftes i forbindelse med behandling av planprogrammet.

Kommentar til pkt. «6 oppfølging av planforslaget»:

Forslagsstiller ønsker at planprogrammet presiserer rekkefølgekravene.

Dette gjelder særlig rekkefølgekravet om «Etablering av Fornebubanen» (ref. side 79) knyttet til videre detaljregulering. Ordlyden gir ikke noe tydelig indikasjon på om det menes at Fornebubanen må være «ferdig bygd», altså «realisert» eller om kravet gjelder «sikret opparbeidet». Forskjellene i begrepsbruk vil kunne ha stor betydning for grunneiers interesser.

Videre skrives det under punkt 4.3 «Fra visjon til gjennomføring» (s.39) at «rådmannen vil derfor signalisere at det vil bli skrevet inn rekkefølgebestemmelser knyttet til at utbygging ikke kan skje før Fornebubane er realisert.»

I etterkant av møte med Bærum kommunen (14.08.2018) har kommunen bekreftet i en e-post 16.08.2018 (se vedlegg 1) at «Vi har nå avklart med Rådmannen at dette skal forstås som at banen skal være finansielt sikret.» Tiltakshaver mener at det ville være av fordel om dette kunne presiseres i planprogrammet.

Forslagsstilleren understreker videre at kommunen må legge til grunn en forholdsmessig og rettferdig fordeling av kostnader/krav forbundet med «etablering av den urbane aksen og bygatenettet».
Den urbane aksen berører ikke mer enn ¼ del grunneiers eiendom. Grunneier ser det derfor som svært uheldig om «etablering av den urbane aksen» vil være til hinder for oppstart av utbyggingen på grunneiers eiendom.

Grunneier ønsker også en avklaring av rekkefølgekrav vedrørende å «etablere teknisk infrastruktur og lokk». Etableringen av lokket anses som et hensiktsmessig ledd i en helhetlig og urban utvikling av planområdet. Samtidig er fordelene av et slikt lokk aller størst for andre eiendommer enn Fornebuveien 38-48. Det legges derfor til grunn at eventuelle krav og kostnader i hovedsak legges til eiendommer som har direkte nytte av slike rekkefølgekrav; ikke minst med tanke på økte muligheter for tomteutnyttelse. I alle tilfeller er det grunneiers klare forventning at kostnader og ulemper fordeles rettferdig og forholdsmessig mellom eiendommene innenfor planprogrammet avgrensning.

Planprogrammets målsetning om en helhetlig utvikling av området, ville hatt større realisme dersom flest mulig premisser for videre utvikling ble tydeligere beskrevet i planprogrammet. Dette ville gitt forutsigbarhet og redusert usikkerhet forbundet med prosjekter i området. Om det blir for mange avhengigheter og uklarheter vil dette kunne føre til at utviklingen stopper opp siden den ønskede knutepunktsutviklingen ikke kan foregå på flere eiendommer uavhengig av hverandre.

Tilleggskommentar til pkt. «4.3 Fra visjon til gjennomføring» – arbeid med VPOR:

«Planområdet er del av VPOR Lysakerbyen (som er under utarbeidelse) for å sikre en god fysisk kobling mellom Lysaker og Fornebu.» (jf. Forslag til planprogram for Oksenøyveien Nord og Fornebuveien 35, s. 39)

Det er usikkerhet hvordan VPOR Lysakerbyen vil påvirke dette planprogrammet. Tiltakshaveren forutsetter at arbeidet med VPOR Lysakerbyen ikke vil gi en ytterlig stopp i videre arbeid med detaljreguleringen.

Kommentar - Planområdets navn:

Tiltakshaver ønsker videre å stille spørsmål ved at planprogrammet er gitt navn etter grunneier Teleplan Eiendom AS. Navnet «Teleplanbyen» er knyttet opp mot en enkelt aktør som står for en virksomhet som i liten grad representerer mangfoldet av aktivitet, arealbruk og grunneiere innenfor planprogrammet avgrensning.

Forslagsstiller foreslår derfor et nytt og mer attraktivt navn til knutepunktet ved inngangen til Fornebu. «Teleplanbyen» kan lett knyttes opp mot en næringsvirksomhet, et areal som er dominert av grå, harde overflater og utilgjengelige kontorbygg. For å sørge for at en transformasjon fra næring til et levende, urbant og nytt byområde skal lykkes, kan et nytt navn på området være fordelaktig. Grunneier har ingen konkrete forslag til nytt navn, men nærheten til ny t-banestasjon og Fornebuporten vil kunne gi utgangspunkt for et mer attraktivt navn som også gir en sterkere geografisk forankring av området.

På vegne av Fornebuveien Eiendomsinvest og Huitfeldt Kontorhus ANS.

Vennlig hilsen

Nadine Holzheimer
Arkitekt
A-lab
Mobil: 92247268