

Bærum kommune
Områdeutvikling
Postboks 700
1304 Sandvika

Att: Kristin Siem Utne

Ansvarlig advokat:
Bjørn H. Kise

Vår ref.:
17168 001 BHK/CWA

Deres ref.:
arkivsakID 17/1190

Oslo
8. november 2018

Merknader til forslag til planprogram for Teleplanbyen

1 Innledning

Vi viser til kunngjøringsannonse for planprogram for Oksenøyveien Nord og Fornebuveien 35 (Teleplanbyen). Høringsfrist er satt til 10. oktober, men utsatt til 8. november. Merknadene her er dermed rettidig fremsatt. Vi forbeholder oss imidlertid retten til å supplere merknadene.

Merknadene her er knyttet til forslaget til bruk av trekanttomten.

For øvrig viser vi til merknad inngitt i forbindelse med varsel om oppstart av planprogram. Denne merknaden vedlegges for ordens skyld.

2 Norwegians situasjon – behovet for å kunne bygge ut trekanttomten og forbli i Bærum

Norwegian har lang tilhørighet til Bærum kommune. Selskapet startet opp i en brakkerigg på Fornebu i 1993 og flyttet etter hvert inn i Buzzy Bees gamle hangar på flyplassen. Etter ytterligere ekspansjon fikk selskapet tilgang til "Diamanten", Bråthens hovedkontor som var spesialdesignet for drift av et flyselskap med "OBS" avdeling, treningssenter osv.

Norwegians vekst og gjennombrudd som et av Europas ledende lavprisselskaper har skjedd som følge av stor satsning på It-utvikling og innovativ markeds- og forretningsinnsats.

Det forhold at Norwegian ligger i Bærum kommune har vært en vesentlig bidragsyter til at selskapet har lyktes. Selskapet har i nærmiljøet kunne rekruttere medarbeidere med høy utdannelse og kompetanse innenfor de områder som har vært nødvendige for å skape et vellykket "disruptive" selskap innen den tidligere svært konservative luftfartsbransjen. Denne utviklingen videreføres, som eksempel kan nevnes at selskapet nylig har rekruttert en rekke nye matematikere og It-spesialister, flere med doktorgrad, for å bygge opp et av verdens første Block Chain miljøer innen reiselivsbransjen.

Ekspansjonen i Norwegian har de senere år vært formidabel og Diamanten med sine 250 ansatte måtte etter hvert huse mer enn 500 ansatte. Hovedkontoret var "sprengt" og selskapet måtte planlegge for utvidelse eller flytte.

Flytting av hovedkontoret til et flyselskap er imidlertid en svært krevende prosess. Operasjonssentralen som døgntkontinuerlig overvåker mer enn 750 flighter til mer enn 160 destinasjoner med mer enn 1 500 flybevegelser og ca 10 000 ansattes posisjoner kan ikke flyttes uten etter svært omstendelige og godkjente prosedyrer. Videre har Norwegian en offentlig godkjennelse (Air Operating Certificate – AOC) hvor 8 fagpersoner er personlig godkjent av og ansvarlige overfor luftfartsmyndighetene. Hvis en eller flere av disse sier opp eller forsvinner står flyselskapet på bakken. En flytting av hovedkontoret fra sin nåværende beliggenhet vil medføre stor risiko for en slik situasjon.

På denne bakgrunn, og avhengigheten av å beholde øvrige kompetente medarbeidere, besluttet selskapet å arbeide for en utvidelse av hovedkontoret og en rehabilitering av Diamanten. Statsbygg som var eier av nabotomten, dvs trekanttomten, ble kontaktet. De opplyste at tomten var til salgs, at den hadde bitt tilbudt utbyggeren av Arnebergs Hage, som ikke var interessert. Statsbygg hadde da bedt Arnebergs Hage om å varsle boligkjøperne om at tomten ville bli søkt omregulert til bebyggelse. Etter uformell sondering med Bærum kommune om mulighetene for omregulering og utvidelse av hovedkontoret ble trekanttomten deretter kjøpt. Kort tid senere ble selskapet kontaktet av representanter for Fornebubanen og invitert til et møte hvor man ble presentert for et forslag om en felles utbygging av trekanttomten som et kontorbygg med integrert stasjonsnedgang med felles funksjoner som allmenne innearealer, innendørs sykkelparkering etc. Norwegian fikk herunder også anbefalt hvilken arkitekt som burde benyttes. Representanter fra Bærum kommune og Fylkeskommunen var også tilstede som observatører under dette møte.

Frem til sommeren 2017 var det deretter en rekke møter, formelle og uformelle, mellom flyselskapet, Bærum kommune, Fylkeskommunen og Fornebubanen som ga Norwegian det klare inntrykk av at man ved en god tilpasning både til fornebubanens stasjonsbygg og naboene i Arnebergs Hage ville kunne få etablert de nødvendige arbeidsplassene på trekanttomten. Selskapet var i ferd med å sende inn "byggemelding", men fikk beskjed av kommunen om å avvente det kommende planprogrammet. Sommeren 2017 fikk selskapet opplyst at integrert stasjon- og kontorbebyggelse var lagt inn på trekanttomten i planprogrammet. I tillit til dette igangsatte selskapet så rehabiliteringsarbeidene med Diamanten, som er kostnadsberegnet til ca. MNOK 100, og som vil stå ferdig i desember 2018.

Norwegian har fortsatt å vokse, og situasjonen er nå at det er mer enn 200 ansatte som ikke får plass i Diamanten ved tilbakeflytting, og som må plasseres i midlertidige leide lokaler i nabobygg. Driftsmessig skaper dette store utfordringer i det avdelinger må splittes m.m. På sikt er dette en uholdbar situasjon.

Tilhørigheten til Bærum og avhengighet av den kompetanse som finnes hos kommunens innbyggere gjør at en flytting av selskapet vil være svært krevende, og uønsket fra selskapets side

I denne forbindelse unnlater vi ikke å bemerke at dersom Norwegian skulle bli solgt, og det skulle komme nye eiere inn vil Norwegian bli værende, jf. for eksempel at IAG (International Airline Group), har vist stor interesse for selskapet. IAG har tidligere kjøpt bl. a. British Airways, Vueling Airlines, Iberia Airlines, Aer Lingus, Anisec Luftfahrt og Brymon Airwas, hvor alle er opprettholdt som autonome selskaper med hovedkontor administrasjon og nøkkelpersoner på det stedet der flyselskapet opprinnelig er etablert.

Spekulasjoner om flytting av Norwegian fra Bærum eller konsekvenser av salg av Selskapet til utenlandske interesser har derfor liten eller ingen realitet.

Norwegian er en IT-bedrift, som nevnt har selskapet nylig også har bygget opp et Block Chain miljø. Ved plasseringen på Fornebu er Norwegian i umiddelbar nærhet til de fremste it-miljøene i Norge. Videre har Norwegian et sterkt finansmiljø, som drar nytte av stor faglig kompetanse i nærmiljøet. Bærum er en attraktiv kommune å bo og jobbe i og Norwegian ønsker også av den grunn å bli værende i kommunen og å forbli en attraktiv arbeidsgiver for de administrativt ansatte.

Norwegian synes forutberegneligheten i forhold til Bærum kommune har vært vanskelig, men beklager at man i sin frustrasjon over den vanskelige situasjonen har kommet i skade for å uttale seg på en slik måte at det kan ha blitt oppfattet som en trussel om å flytte ut av kommunen dersom det ikke lykkes å få til en utbygging på trekanttomten.

Selskapet har både ønske og sterkt behov for å bli værende i Bærum. Norwegian har behov for å kunne trekke på den kompetanse andre virksomheter i Fornebu/Lysaker området har og har også ønske om å kunne bidra overfor andre der man selv har spisskompetanse.

3 Bakgrunnen for at trekanttomten er tatt ut av planprogrammet som byggeområde

3.1 Merknader fra naboeiendommer

I forslaget til planprogram har kommunen vist til at prosessen med detaljregulering av trekanttomten ble startet opp i 2014 der ønsket var å integrere terminalbygg og sykkelparkering i et kontorbygg. Videre uttaler kommunen:

"Forslagene har blitt kritisert for at de har uheldige konsekvenser for tilgrensende boligområde i nord i form av dårlige solforhold og innsynsproblemer."

Vi ser grunn til å bemerke at disse merknadene innkom i forbindelse med varslings av oppstart til detaljregulering for trekanttomten i 2014. Merknadene var basert på det daværende grunnlagsmaterialet i planinitiativet. Selv om dette prosjektgrunnlaget viste marginale endringer av solforholdene for beboerne i Arnebergs Hage har prosjektet senere blitt betydelig bearbeidet og viser etter vår oppfatning en vesentlig reduksjon av negative konsekvenser for beboerne i Arnebergs Hage. Sameiet Arnebergs hage har ikke sendt inn merknader til varsel om oppstart av planprogram, og kommunen synes i sin vurdering å ha lagt til grunn merknadene til det "gamle" forslag til detaljregulering og ikke til det bearbeidede forslag som er inngitt til den foreliggende planbehandlingen. Det unnlates ikke å bemerke at det vil være relativt få beboere i Arnebergs Hage som direkte vil bli berørt av et næringsbygg på trekanttomten.

I forbindelse med forarbeid til planprogram er prosjektgrunnlaget for trekanttomta bearbeidet for å påvise at det er mulig å bebygge tomten, samtidig som det gir økt kvalitet til flertallet av beboerne i Arnebergs Hage. Grunnlaget er delvis gjengitt i planprogrammet og viser muligheten til å innpasse et stort grønt plassrom mellom boligene og en fremtidig næringsbebyggelse på trekanttomten. Et godt tilpasset næringsbygg vil ikke bare gi en god støyavskjerming for Arnebergs Hage, men vil med sin integrering av stasjonsnedgangen innebære en vesentlig "hygienefaktor" sammenholdt med de negative erfaringer Ruter har med frittliggende T-banenedganger.

Det bemerkes at øvrige naboer og interessenters merknader er positive, herunder at Ruter i forbindelse med varslings av oppstart i 2014 bemerket følgende:

"Når Fornebubanen er bygget vil eiendommen få et usedvanlig godt kollektivtilbud. Høy utnyttelse av eiendommen vil være riktig ut fra et transport- og arealsyn."

Statens vegvesen bemerket:

"Planområdet har en sentral beliggenhet (...). Det planlegges T-banestasjon på/ved eiendommene. Dette tilsier at det bør planlegges for en høy utnyttelse av arealene."

Akershus fylkeskommune bemerket:

"Området ligger sentralt på Fornebu. Fylkesrådmannen mener det er viktig å legge opp til en høy arealutnyttelse for å bidra til å nå målene i det regionale planarbeidet."

3.2 Behovet for grøntareal

I forslaget til planprogram er det også argumentert med at det er viktig å beholde trekanttomta som grøntareal.

Vi har vanskelig for å følge dette argumentet ettersom store deler av planområdet for øvrig settes av til grøntområde, i tillegg til at det er en rekke svært store grøntarealer i nærområdet. Det er derfor neppe behov for ytterligere grøntområder innenfor planområdet.

Plasseringen av T-banestasjonen på trekanttomta, og adkomsten til og fra T-banen på tomta vil, dersom stasjonen med utendørs sykkelparkering og adkomstarealer etableres, etter all sannsynlighet medføre at svært lite av arealet beholdes grønt.

Vi er av den oppfatning at det vil være fullt mulig å få til et godt prosjekt på trekanttomta som også vil kunne opprettholde deler av tomten som et friområde/ grøntareal for publikum. Dette vil være en betydelig del av det videre arbeidet med utviklingen av tomten, herunder ved arbeidet med detaljreguleringen.

4 Planfaglig vurdering

4.1 Planprogrammets forutsetninger

Formålet og hensikten er at planarbeidet skal sikres (relevante hensikter for trekanttomta):

- *En arealeffektiv utvikling i banekorridorens nedslagsfelt*
- *Sammenheng i bebyggelses- og ferdselsstrukturen, samt etablering av en ny urban akse, som bindeledd mellom Lysaker og Fornebu med prioritet for gående.*
- *Konsentrasjon av varehandel, service- og kulturtilbud langs den urbane aksene.*
- *Bebyggelse som tydelig avgrenser byrommet og ivaretar byrommets funksjon som møteplass, oppholdssted og forbindelse.*
- *Bebyggelse som støyskjerm mot hovedveisystemet.*

Hovedhensiktene i planprogrammet følges etter vår oppfatning neppe opp dersom trekanttomten avsettes som grønnstruktur.

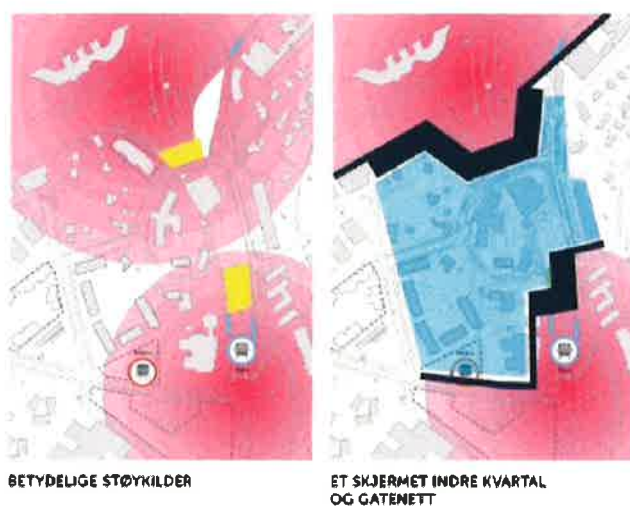
En arealeffektiv utvikling i banekorridorens nedslagsfelt innebærer høy, eller høyere utnyttelse av arealer og områder knyttet til metrostasjonene.

Ved å etablere trekanttomten som grønnstruktur i planprogrammet:

- synes dette å være i motstrid mot hensikten om en arealeffektiv utvikling i banekorridorens nedslagsfelt da det ikke blir noen arealeffektiv bebyggelse over og rundt metrostasjonen.
- synes dette å komme i motstrid mot føringer satt i regional plan for areal- og transportplan for Oslo og Akershus hvor intensjonen bl.a. er:
 - o Store kontorbedrifter, utdanningsinstitusjoner og andre typer offentlig virksomhet som bidrar til å skape mye persontransport må lokaliseres slik at bilavhengigheten til slike virksomheter blir redusert.
 - o Investeringer og prioriteringer i transportsystemet skal støtte utvikling av effektiv arealbruk og økt kollektivandel.
- vil ikke T-banestasjonen kunne bli en integrert oppgang i det fremtidige, urbane torg.
- vil ikke intensjonen om én sammenhengende urban akse kunne oppfylles. Den urbane akse er avhengig av bebyggelse for å skape tydelig avgrensede byrom. Byrom som skal fylles med

funksjoner som møteplasser, oppholdssteder og forbindelser. I tillegg skal denne bebyggelsen skape innhold. Innhold i form av handel, innhold for service og innhold med kulturtilbud. Trekanttomten har en svært viktig plassering i forholdet til planprogrammet og planprogrammets formål og hensikt. Trekanttomten danner den ene byveggen i forbindelse med den urbane aksens portal mot Fornebu. Torget hvor metrostasjonen «Fornebuporten» får sin oppgang.

- vil planprogrammet etter all sannsynlighet gi et ufullstendig eller uriktig bilde av den fremtidige arealutnyttelsen. Metrostasjonen og dens opp/nedgang, tekniske installasjoner knyttet til ventilasjon, sikkerhet, brann etc, kommer på trekanttomten. I tillegg kommer utendørs sykkelparkering, adkomstarealer etc. Det vesentlige av trekanttomten vil således uansett bli bebygget med en frittstående metrostasjon. Gjenværende grøntareal blir lite og kan neppe betegnes som eller fungere som park eller grøntareal.
- vil ikke intensjonen om etablering av næringsbebyggelse i randsonen som støyskjerm mot hovedveien kunne opprettholdes.



Figur 46 - God støyhåndtering er en viktig forutsetning for transformasjon til en flerfunksjonell by med en stor andel boliger. I okkupertidelse som forutsetning for sammenhengende støyskjermende bebyggelse er vist med gul farge.

Illustrasjon hentet fra forslag til planprogram – side 38 – som indikerer støykilde – og behov for bebyggelse på trekanttomten.

4.2 Trekanttomten – forutsetninger for at tomten kan legges inn som fremtidig bygge- og anleggsområde i planprogrammet.

Det er i planprogrammet fastslått formål og hensikt – som underbygger behovet for bygge- og anleggsområde på trekanttomten. Bebyggelse vil kunne sikre viktige forutsetning for en vellykket plan.

Videre sikrer planprogrammet intensjonen i forhold til grønnstruktur – som en viktig del av utviklingen i planområdet. Disse intensjonene er godt belyst:

- Den sentrale parken med den urbane aksen
- De tre store grønne gårdsrommene rundt den sentrale parken
- Snarveier og grønne forbindelser som supplerer bygatenettet.

Trekanttomten er knyttet til det siste punktet i intensjonen – snarveier og grønne forbindelser som supplerer gatenettet.

Trekanttomten ligger igjen som et restareal etter tidligere reguleringer – hvor størstedelen av arealet ble avsatt til byggeformål i Arnebergs hage. Restarealet ligger støyutsatt.

I merknad til planprogrammet er det påvist hvordan en bebyggelse kan legges i randsonen mot støykilden – Oksenøyveien – samtidig som det kan etableres et urbant, grønt torg mellom ny bebyggelse og boligbebyggelsen i Arnebergs Hage. Et torg som vil være i tråd med intensjonen i forholdet til grønnstruktur – snarveier og grønne forbindelser som supplerer gatenettet.

I tillegg vil det dannes et nytt torg – som gir utfyllende innhold til den øvrige planen.

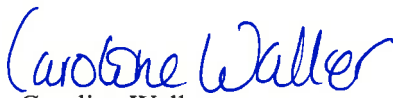
Det ble avholdt et informasjonsmøte i regi av Bærum kommune - 25.09.2018 - hvor mange av beboerne i Arnebergs hage møtte opp. Etter presentasjon av planprogrammet fremkom det av kommentarene fra salen at det er stor misforståelse og manglende forståelse av hvilket innhold en bebyggelse på trekanttomten vil kunne ha – og hvilke positive tilskudd dette vil kunne gi for dem.

Det anmodes derfor om at trekanttomten igjen tas inn i planprogrammet som byggeområde. Både for å sikre planprogrammets formål og hensikt. Men også for å sikre og styrke intensjonen i planprogrammets forhold til grønnstruktur.

For å sikre alle parter bør det imidlertid settes rammer for det urbane plassrommet – grøntarealet – som kan etableres mellom ny og gammel bebyggelse samt evt. gis føringer for hvordan bebyggelsen skal forholde seg til omkringliggende eiendommer.

Norwegian håper Bærum kommune kan foreta en fornyet vurdering av alle hensyn i denne for virksomheten svært viktige saken. Det presiseres at selskapet er svært løsningsorienterte og åpne for enhver videre dialog med kommunen om den nærmere utformingen av bebyggelsen på trekanttomta i arbeidet med detaljplan så vel som opp mot byggesak.

Med vennlig hilsen
Simonsen Vogt Wiig



Caroline Waller
Senioradvokat
cwa@svw.no

cc: Fornebu Næringseiendom AS og Norwegian Air Shuttle ASA

STEIN HALVORSEN
ARKITEKTER AS

ROSENBORG GT 19 A
N - 0356 OSLO

TELEFON 23 23 38 70
ingestua@sh-arkitekter.no

Org. nr. 976842006

Oslo, 06.03.2018

Bærum kommune
Planavdelingen.

Merknad planprogram – Oksenøyveien Nord.

Det henvises til innledende arbeid til planprogram for Oksenøyveien Nord, presentert i grunneiermøtet 30. mai 2017. I presentasjonene la planprogrammet opp til at også trekanttomten skulle utvikles i tråd med grunnlagskonseptet.

Vedlagt redegjørelse med prosjektgrunnlag som viser en tilpasning av næringsbebyggelse på trekanttomta som tar hensyn til boligbebyggelsen i Nord.

Vi mener vedlagt prosjektgrunnlag gir planfaglige grunner til å videreføre forarbeidet i planprogrammet – også med etablering av Næringsbebyggelse på trekanttomta.

Nabobebyggelse mot nord – Arneberg hage

I forbindelse med regulering av Arneberg hage, la reguleringsplanen beslag på halvparten av grøntstrukturen som trekanttomta nå er en reminisens av. I forarbeidet til reguleringsplanen begrunnes dette med at Arneberg hage etablerte sitt eget grøntareal internt. Trekanttomta er i dag støyutsatt og vil i forbindelse med Fornebubanen bli ytterligere redusert.



Illustrasjon som viser Arneberg Hages grønnstruktur.

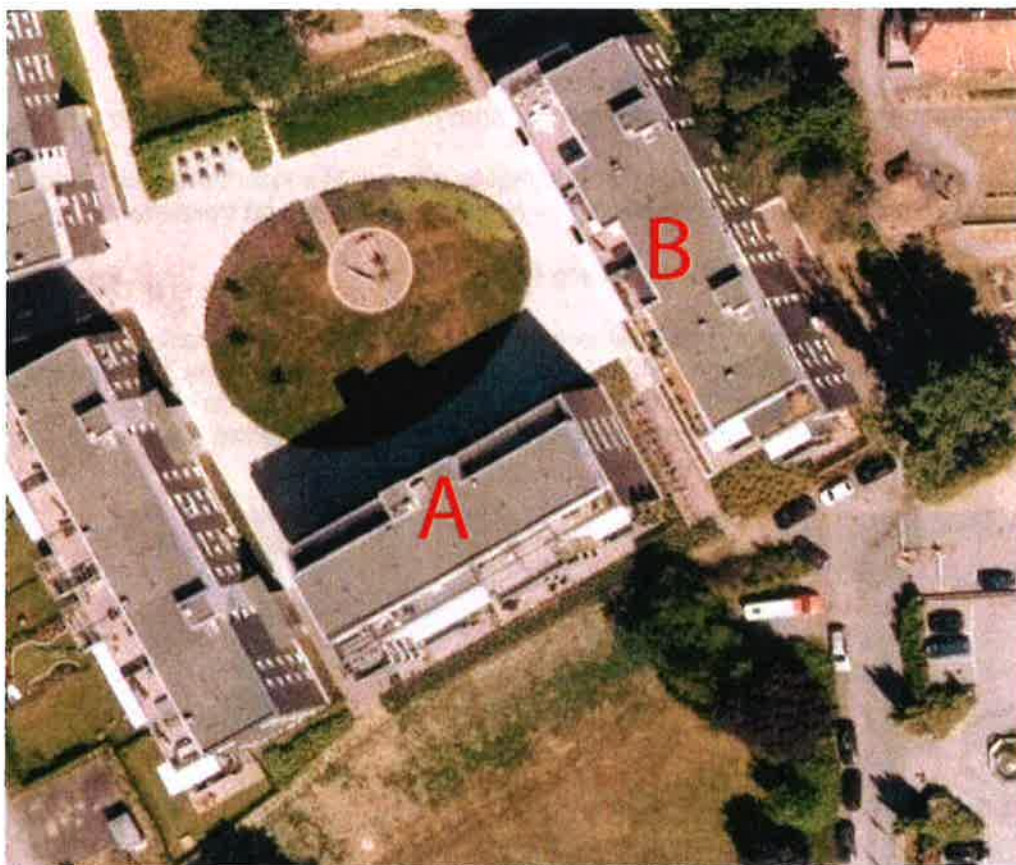
I forbindelse med igangsatt detaljregulering av trekanttomta innkom det merknader fra beboerne i Arneberg hage. Merknadene er videreført til planprogram for Okensøyveien Nord.

Merknadene er i hovedsak:

- **Utsyn, bekymring for at en utbygging vil oppleves som en massiv vegg.**
- **Lys, bekymret for redusert sollys som følge av en utbygging.**
- **Støy, bekymring for støy fra kollektivknutepunktet.**

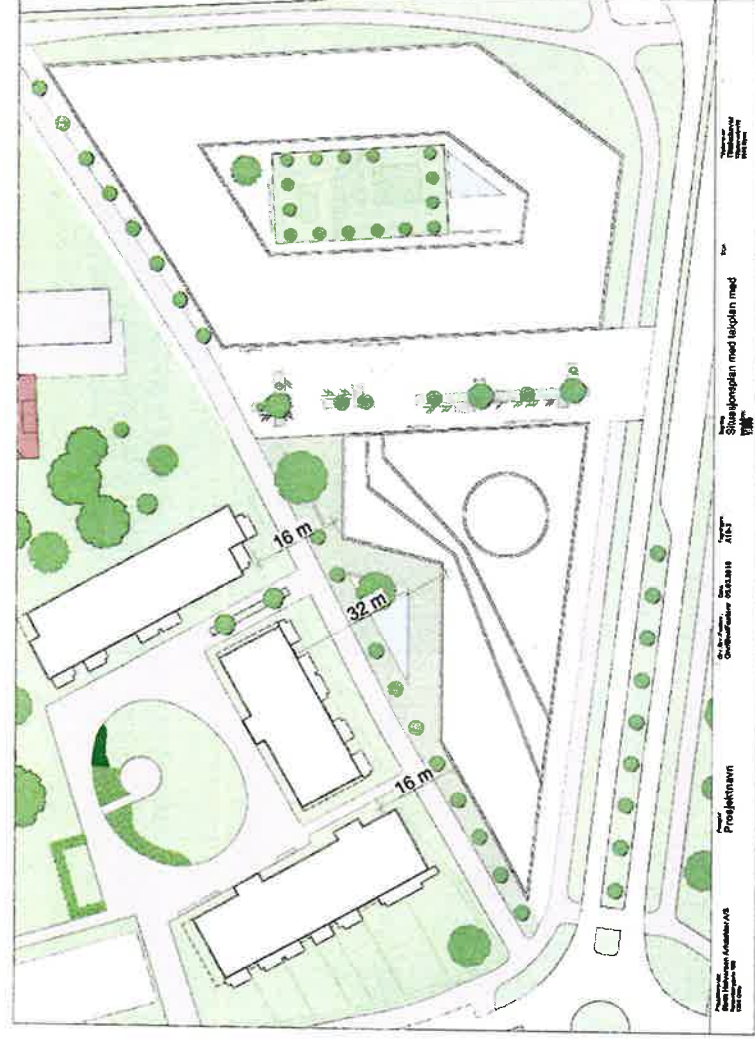
UTSYN.

Utsyn mot en ny bebyggelse gjelder leilighetene i blokk A og deler av B med stueareal med ensidig henvendelse mot «trekanttomta». Totalt 28 leiligheter. 3 takleiligheter i A og B vil også delvis bli berørt.



Oversiktsfoto Arneberg hage.

Eksisterende boligbebyggelse har interne avstander på 8 og 10 meter – også i forhold til stue/oppholdsarealer. Planprogrammet vil legge til grunn premisser for å øke avstand mellom eksisterende boliger og et nytt næringsbygg. Slike premisser vil videre sikres gjennom detaljregulering. Det foreliggende prosjektgrunnlaget har minimumsavstand på 16 meter. I tillegg vil det legges opp til en plassdannelse mellom bebyggelsen.



Illustrasjonsplan som viser tilpasning til eksisterende boliger.

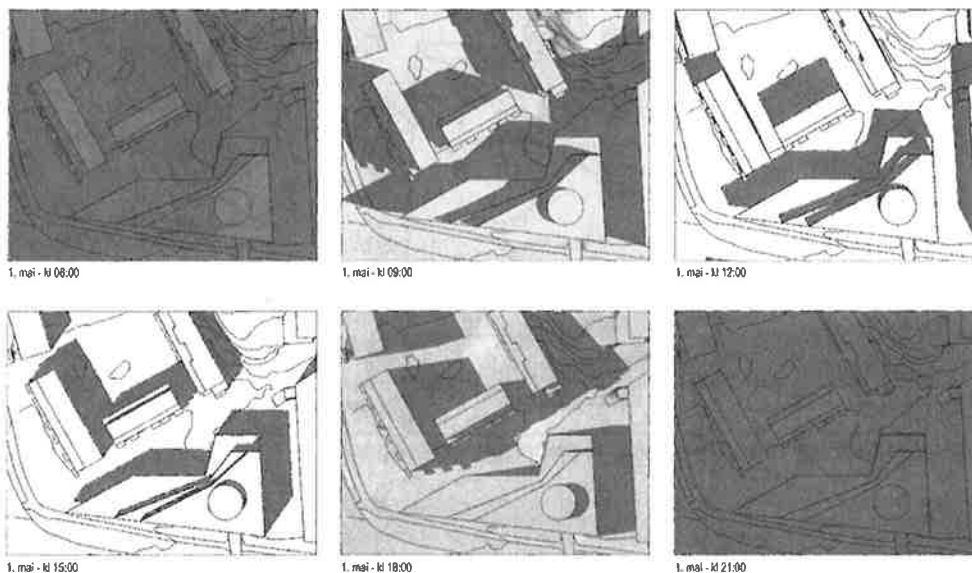


Illustrasjonsperspektiv som viser plassdannelsen mellom eksisterende boliger og ny næringsbebyggelse.

LYS.

Beboerne i Arneberg hage er bekymret for sollys – og har henvist til krav om minimum 50% av uteoppholdsarealene på bakken skal ha direkte sollys minimum 5 timer. Dette skal være hensyntatt i reguleringsplan for Arneberg hage.

Det er i forbindelse med foreløpig prosjektgrunnlag etablert sol/skyggediagram. Grunnlaget påviser at solforholdene 1. mai er svært tilfredsstillende også ved etablering av et næringsbygg på trekanttomta.

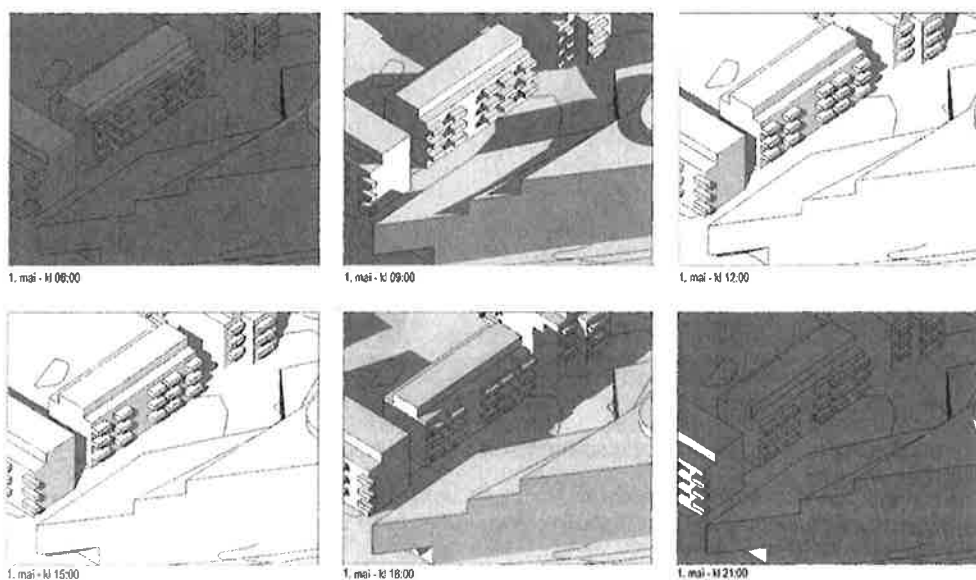


SOL- OG SKYGGESTUDIE
OKSENØYVEIEN 3 - NORWEGIAN

1. mai

Dato: 13.02.2018
Stein Halvorsen Arkitekter AS

Illustrasjon sol/skygge – 1. mai.



SOL- OG SKYGGESTUDIE AKSONOMETRI
OKSENØYVEIEN 3 - NORWEGIAN

1. mai

Dato: 13.02.2018
Stein Halvorsen Arkitekter AS

Illustrasjons sol/skygge 1. mai.

STØY.

Støy fra kollektivknutepunktet vil reduseres betraktelig som følge av en næringsbebyggelse over stasjonsområdet. Næringsbebyggelsen vil da bli en effektiv støyskjerm. Dette da stasjonsutgangene vil komme mot øst og syd.

Etablering av næringsbebyggelse i randsonen som støyvern mot boligbebyggelse er også i tråd med grunnkonseptet i planprogrammet.

Med vennlig hilsen

Magnus Eikrem Rynning-Tønnesen

For
Stein Halvorsen Arkitekter AS