

Atul Rampal og Ritu Rampal  
Skogsvingen 17  
1366 Lysaker

05.11.2018

**Innspill til varsel om oppstart av detaljregulering for Fornebuveien 35- 38 deres ref. 17/1190**

Viser til varsel om oppstart av detaljregulering for Fornebuveien 35-38, datert 28.08.2018.

Vi er eier av eiendommen nordøst for planområdet, gnr. 41 bnr. 577. Dette er en av få boligeiendommer som grenser til planområdet.

Vi er særlig opptatt av planforslaget og hvordan det tilrettelegger for økte ulemper for oss, som innsynsproblematikk, hvis de ikke blir tatt hensyn til tidlig i planleggingsfasen.

Planforslaget legger i hovedsak opp til å utvikle gnr. 41 bnr. 68 fra kontor- og næringsformål til boligformål.(Arkivsak ID 16/20674) Forslaget har også til hensikt å tilrettelegge for publikumsrettede tjenester og funksjoner på bakkeplan mot Fornebuveien.

Eksisterende bygg har et fotavtrykk på 1 662 m<sup>2</sup> og er utført i tre etasjer med underetasje, som gir en samlet utnyttelse på ca. 6 650 m<sup>2</sup> BTA fordelt på de 4 etasjene. Planforslaget skal tilrettelegge for en utnyttelse på 13 400 m<sup>2</sup> BTA (Arkivsak ID 16/20674). Med andre ord, planforslaget har til hensikt å åpne for over dobbelt så stor bebyggelse som den eksisterende. Vi er meget skeptiske og kritiske til dette. Planforslaget legger opp til en for stor fortetting og vil svekke områdets opprinnelige preg og autenticitet betraktelig.

Selv om planområdet i dag benyttes til kontorlokaler, vurderer vi den planlagte utnyttelsen som særdeles stor i et område som grenser til et frittliggende småhusområde. Mot øst og nord grenser planområdet til et boligområde regulert gjennom reguleringsplanen for Lagåsen vedtatt 25. september 2002. Denne regulerer hele det nærliggende boligområdet til spesialområde bevaring. Planforslaget vil derfor kunne komme i konflikt med viktige kulturminneinteresser. Dette vil kunne få betydning både for innholdet i planforslaget og prosessen videre.

Boligformålet vil alene medføre at arealene vil bli brukt betydelig mer til alle døgnetts tider, til forskjell fra næring- og kontorlokaler. Økningen i den døgnbaserte bruken må antas å ville forårsake mer ulemper for oss, eksempelvis i form av mer støy. Tar man den høye utnyttelsesgraden i betraktning, er det nærliggende å anta at utviklingen av planområdet vil medføre direkte innsyn mot vår eiendom, særlig hvis det etableres vinduer eller balkonger mot nord og øst. En utbygging i så stor skala kan også medføre at solforholdene på vår eiendom blir berørt.

På denne bakgrunn anmodes det om at vi blir spesielt hensyntatt under det videre arbeidet.

Vi har ingen innvendinger mot at eiendommen blir brukt til boligformål istedenfor kontorbygg. Men det er vanskelig å forstå hvorfor den skal utnyttes dobbelt så mye i dag. Etter vår vurdering bør planforslaget opprettholde eksisterende utnyttelsesgrad og høyder. I tillegg bør vegetasjonen i området bevares, særlig på den nordlige delen, for å sikre Lagåsens enestående kulturmiljø. Det er viktig at planforslaget ikke tilrettelegger for en så stor utnyttelse, plassering og høyde som medfører direkte innsyn, redusert tilgang til sol, økt støy og andre lignende ulemper.

Vi håper med dette at den nye reguleringen som skal utformes tar hensyn til allerede eksisterende boliger, bevaringsområder og myke trafikanter.

Vi ber om å bli holdt orientert om sakens utvikling.

Med vennlig hilsen  
Atul og Ritu Rampal