

Områdeutvikling
Postboks 700
1304 Sandvika
post@baerum.kommune.no

Teleplan Eiendom AS
Fornebuveien 35
Postboks 69
1324 Lysaker

Telefon: +47 67 12 70 00
Telefaks: +47 67 12 72 70
Webseite: www.teleplan.no

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

planID 2018009 og arkivsakID 17/1190

8. november 2018

Merknad forslag til planprogram – Oksenøyveien nord og Fornebuveien 35 (Teleplanbyen)

Teleplan Eiendom er en av de sentrale grunneiere i planområdet. Vi er positive til planprogrammet som legger gode rammer for en framtidsrettet utvikling. Vi har ingen innvendinger til planprogrammet, men ønsker å benytte anledningen til å trekke frem noen viktige aspekter vi mener er avgjørende for realisering av de gode intensjonene i planprogrammet.

Teleplan – rammevilkår for eksisterende næring

Teleplan har siden 1964 hatt sitt hovedkontor i Fornebuveien på Lysaker. I løpet av disse 50 årene har virksomheten vår vokst fra et titalls personer, som ble huset i Villa Bjelle, til et internasjonalt foretak med 100 ansatte på Lysaker og mer enn 500 ansatte på prosjekter i utlandet. I tillegg huser vi andre teknologibedrifter vi har eierskap i.

Uansett hvor i verden vi opererer henger det et luftfoto i hvert kontor av «Corporate HQ at Lysaker, Norway» på veggen. Det er mer enn emosjoner som knytter oss til Fornebuveien, det fremstår som det faktiske og reelle ankerfestet for hele vår virksomhet, et hovedbøl som har stor betydning for at vi oppfattes som et trygt og solid konsern.

Vi ønsker å fortsette å være her, og er derfor meget engasjert i utviklingen av området – både med tanke på fremtidige kontorfasiliteter og det nærmiljøet vi skal ha vårt daglige virke i.

Ønsket fra Bærum kommune om fremtidig stedstilpasning, utvikling og transformasjon av området forstår vi, og vi vil som største grunneier innen planområdet gjerne støtte opp om dette.

Vi må samtidig ta vare på rammevilkårene for vår virksomhet, som i denne sammenheng kan sammenfattes til to saker:

- At vi kan tilby tidsmessige og gode lokaler til våre ansatte
 - o I en virksomhet basert på å tiltrekke seg og beholde høyt kvalifiserte medarbeidere, som det er høy konkurranse om, er moderne og gode kontorfasiliteter et svært viktig element.
 - o Våre lokaler er i dag fra 1987, og vi har behov for å planlegge for nye lokaler. Dette er en sak vi ikke kan vente med.
 - o Det er derfor tidskritisk for oss at et planprogram med påfølgende regulering avklares i nær fremtid.

- At vi forvalter vår eiendomsmasse slik at den fremmer videre utvikling av Teleplan-selskapene
 - o Teleplans eiendomsmasse er ryggraden i konsernets finansielle løfteevne
 - o Det er denne som gir grunnlag for å kunne stille de garantier som kreves for å vinne frem i større tilbud
 - o Fremtidig vekst for Teleplan-selskapene avhenger av at vi kan frigjøre midler bundet opp i eiendom, og benytte dette aktivt i utvikling og vekst av ingeniør-selskapene.

Vår konklusjon i forhold til disse vesentlige rammene er at vi gjerne bidrar til en ønsket transformasjon av området, men må veie dette opp mot forutsigbarheten og tidsaksen for et slikt løp.

Vi er derfor avhengig av at det holdes et høyt tempo i planarbeidet fremover, og at det er forutsigbarhet i dette arbeidet, for å kunne fortsette å være en konstruktiv bidragsyter til denne transformasjonen.

Innspill til oppfølging av planprogram og videre prosess

Med bakgrunn i det ovenstående har Teleplan Eiendom følgende konkrete innspill til oppfølging av planprogrammet:

1. De bærende prinsipper for utviklingen må ivaretas i den videre prosessen

Planprogrammet legger til rette for en helhetlig bymessig utvikling gjennom et felles plangrep for alle utbyggingsprosjekter i området. Vi er svært positive til visjonen og plangrepet, og mener at det forslåtte plangrepet har stor samfunnsnytte da det legges til rette for å styrke sammenhenger mellom Lysaker og Fornebu, byutvikling med høy bo- og opplevelseskvalitet, samt effektiv utbygging i metroens nedslagsfelt. Kombinasjonen av nærhet til kollektivtilbud og en bymessig utvikling med publikumsrettede aktiviteter, bymiljø og byliv øker områdets attraktivitet både for boliger og næring og er en viktig forutsetning for å ivareta eksisterende og nye kunnskapsbedrifter.

Vi har fått innsikt i at de fysiske forutsetninger gjør at det er utfordrende å transformere området med de egenskaper og kvaliteter som er påkrevet. Beliggenheten tett opp til hovedveisystemet gjør området utsatt for støy og luftforurensning. I tillegg er det også mange fysiske begrensninger som gjør det krevende å oppnå en kritisk masse som er nødvendig for en vellykket byutvikling.

Vi vurderer at det er særlig tre forhold som har avgjørende betydning for realisering av visjonen og plangrepet:

- Etablering av en ny og sammenhengende gate- og byromsstruktur. Det sentrale element i plangrepet er den urbane aksen med en sekvens av byrom over det eksisterende lokket.
- Etablering av den støyskjermende bebyggelse. De fysiske forutsetninger for etablering av næringssskjermen må ivaretas (forlengelse av lokk mot nord og syd, 15m byggegrense)
- Sikre en kritisk masse med boliger for å legge grunnlag for etablering av 5-minuttersbyen med tilhørende lokal handel og service.

En videre bearbeiding av plangrepet må derfor ikke endre intensjonen eller forringe kvaliteten i de bærende prinsipper.

2. Bebyggelse over lokk

Teleplanlokket ble etablert i 1986, i forbindelse med utbygging av hovedveisystemet (Fornebukrysset og Snarøyveien). Veiutbygging medførte kraftige terrenginngrep og etablering av lokk og bebyggelse på lokk skulle avbøte barrierevirkningen og terrenginngrepet.

For å oppfylle kommunens utviklingsstrategi i dag (en bymessig utvikling som skal styrke sammenhengen mellom Lysaker og Fornebu), er etablering av byrom og bebyggelse over lokket helt avgjørende.

Teleplan Eiendom (grunneier) og Bærum kommune er i dialog med Statens Vegvesen for å sikre at de ønskede løsningene for byutvikling i området er gjennomførbare. Så langt vi vet i dag er det spesielt tre punkter som er vesentlig å hensynta i den videre planleggingen for å sikre en realistisk og gjennomførbar løsning:

- Magnus Poulssons vei er lagt på en egen brokonstruksjon over Snarøyveien som er uavhengig av kulvert/lokk sør for Magnus Poulssons vei. Eksisterende brokonstruksjon, som er dagens veiforbindelse bør videreføres, dvs. at beliggenheten av Magnus Poulssons vei ikke kan endres over Snarøyveien.
- Ny konstruksjon for bebyggelse må tilpasses eksisterende kulvert og ha kortest mulig spenn for å sikre realisme i løsningen som forutsetning for økonomisk gjennomførbarhet. Dette betyr at ny bebyggelse over kulverten vil ha en orientering som gjør at den ligger tilnærmet vinkelrett i forhold til kulvertens sidevegger.
- Kort spennvidde muliggjør utforming av en åpen første etasje og akseptable høyder for fremtidig bygulv, som er en viktig forutsetning for byutviklingen.

3. Tilrettelegging for trinnvis utvikling med detaljregulering i etapper

Med bakgrunn i kompleksiteten i planoppgaven anbefaler TPE at det legges til rette for en forutsigbar trinnvis utvikling. Det bør utarbeides et prinsipp om feltinndeling som sikrer en trinnvis utvikling og en feltvis minimumsstørrelse på detaljreguleringsplaner for å:

- Sikre gode sammenhengende offentlige arealer som fundament i planen
- Hensynta utbygging over en lengre tidsperiode. Herunder både legge til rette for at Teleplans eksisterende næringsvirksomhet kan opprettholdes i utbyggingsperioden og sikre kvalitet i områder som bygges ut først.
- Sikre forutsigbarhet

4. Forutsigbarhet i grunneierbidrag

Transformasjon i planområdet er krevende. Realisering av plangrepet er avhengig av at grunneiere i området avstår grunn og det er behov for å opparbeide en ny gate- og byromsstruktur som grunnlag for utbygging. Videre er det behov for oppgradering/tiltak på eksisterende lokk og det stilles omfattende krav til utbygging over lokk. I tillegg er det store forventninger til bidrag til Fornebubanen. Som grunneier er vi avhengig av forutsigbarhet knyttet til kommunens forventninger om grunneierbidrag. Vi ber om at:

- Kommunen tar ansvar for å utarbeide et utkast til offentlig tilgjengelig infrastruktur som et felles grunnlag for avståelse av arealer, opparbeidelse av den offentlig tilgjengelige infrastrukturen og eventuelt kontantbidrag til opparbeidelse som en del av gjennomføringen.
- Bidrag til Fornebubanen må hensyntas i fordelingsmodellen fra kommunen.
- Prosessen vedrørende grunneierbidrag og fordelingsmodell bør settes i gang på et tidlig tidspunkt for å få den nødvendige forutsigbarheten til utbyggingen (ikke vente på vedtak av planprogram).

5. Foreslått ekspress-sykkelvei må hensynta bymessig utvikling i planområdet og sentrumsstrengen mellom Lysaker og Fornebu

Prinsipp om utvikling av sentrumsstrengen mellom Lysaker og Fornebu er grunnleggende også for utvikling av planområdet.

Teleplan Eiendom ber om at:

- Ekspresssykkelveien ikke planlegges uten å hensynta en bymessig utvikling og støyskjerming av planområdet
- Sykkelveien ikke forhindrer mulighet for å etablere attraktive byrom tilrettelagt for gående i sentrumsstrengen mellom Lysaker og Fornebu.

- Videre planlegging av sykkelveien samordnes med utviklingen foreslått i den nordre delen av planprogrammets område.

6. Forutsetning for etablering av nye gater og forbindelser

Det er en viktig forutsetning for planen at de sentrale grunneierne i område avstår grunn og/eller inngå evt. makeskifte med kommunen eller andre grunneiere. Tomtene grunneierne står igjen med må være egnet for utvikling. Gjennom planprosessen så langt har vi blitt oppmerksom på at det er spesielt krevende å få til gode rammer for næringsbebyggelsen langs E18. For å legge de nødvendige forutsetningene for etablering av en attraktiv og framtidsrettet næringsbebyggelse er det avgjørende at utbyggingsfeltet mellom ny gate og E18 ikke blir for smalt. Den foreslåtte byggegrensen på 15m mellom næringsbebyggelse og senterlinje E18 er en viktig premiss for makeskifte og etablering av ny offentlig vei i nord. Konsekvensen av en 20 meters grense mot E18 er at forutsetningene for et makeskifte med naboen ikke lenger foreligger, og at det vil være naturlig å forholde seg til eksisterende tomtegrenser.

7. Snarlig regulering for å bygge opp under investeringer i T-bane

TPE mener det er en viktig samfunnsinteresse at utbygging i nedslagsfeltet til T-banestasjonene prioriteres slik at en del av bebyggelsen er innflyttingsklar samtidig med at T-banen settes i drift. Derfor bør prosessene med detaljregulering ikke forsinkes. Planområdet ligger i et prioritert vekstområde i kommunen og det bør kunne forutsettes at kommunen følger opp med utbygging av den nødvendige sosiale og tekniske infrastrukturen.

8. Planprosessen for planområdet må hensynta de særskilte utfordringer i området.

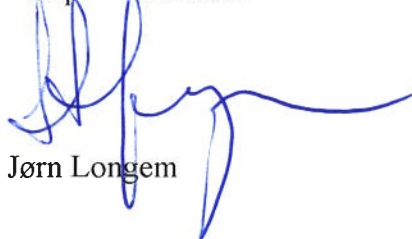
Planområdet har spesielle utfordringer, bl.a. knyttet til skjerming for støy, etablering av et sammenhengende byromsnettverk og etablering av en kritisk masse med boliger som gir grunnlag for etablering av lokal handel og service (5-minuttersbyen). Teleplan Eiendom mener derfor at vurdering av utnyttelse, høyder og kvaliteter bør være en egen prosess som kjøres uavhengig av KDP 3 for Fornebu.

Prosessten med samordning av grunneiere og opparbeidelse av offentlig rom er avgjørende for utbygging i området. Teleplan eiendom vurderer at dette området har særlige behov knyttet til dette og at utbygging av enkelttomter uten en plan for helheten potensielt kan ødelegge for mange av de kvalitetene man ønsker å oppnå i området.

Teleplan Eiendom ber om at:

- Utnyttelsen av planområdet må sees i sammenheng med ønsket om realisering av plangrepet, kvalitetene som skapes og utnyttelsen ved T-banestasjonen.
- Prosesser som sikrer samordning av grunneierne får høy prioritet i oppfølgingen av planprogrammet.

Med vennlig hilsen
Teleplan Eiendom AS



Jørn Longem