

Vedr. PLANID-2018009, N-515, GBR-41/57

**BEMERKNINGER TIL
PLANPROGRAM FOR OKSENØYVEIEN NORD OG FORNEBUVEIEN 35
– «TELEPLANBYEN»**

Vi viser til offentlig ettersyn av planprogram for Oksenøyveien nord og Fornebuveien 35. Kristin Jarmund Arkitekter representerer Arcanum Eiendom som er grunneier av Magnus Poulssons v. 7, 11 og Arnstein Arnebergs v. 29 og 31 (gnr. 41 / bnr. 218, 219, 667 og 161). Eiendommene ligger i planområdets nordvestre hjørne, og utgjør en viktig del av den planlagte nærings skjermen mot E18.

Kristin Jarmund

Arkitekter AS

NO 913288068 MVA
Stortingsgata 20, 3 etg.
Postboks 1693 Vika
N-0120 Oslo, Norway
T: (+47) 22 92 60 60
www.kj-a.no

Arcanum er som grunneier i området positiv til de overordnede målsetningene som presenteres i planprogrammet, og ønsker å være en aktiv part i å bidra til realisering av Teleplanbyen. Arcanum mener det er viktig at de første fasene av Teleplanbyen kan utvikles parallelt med utbygging av Fornebubanen. Våre kommentarer er knyttet til forhold vi mener må ivaretas i planprogrammet for å muliggjøre dette. I korthet mener vi at:

- Planprogrammet må suppleres med en feltinndeling som understøtter trinnvis utvikling. Arcanum ber om å bli involvert i arbeidet med fastsetting av feltavgrensningen.
- Premissene for bygging langs E18 må avklares i høringsperioden. Arcanum må som berørt grunneier involveres aktivt i dialogen med Statens Vegvesen.
- Utviklingen må ikke stanses i påvente av en endelig avklaring av lokkutvidelsen mot nord.

I tillegg mener vi deler av byplangrepet, og forslaget til grensejustering som dette er basert på, er lite robust, og ønsker å legge frem forslag til små justeringer som vi mener det må jobbes videre med i prosessen.

Bemerkningene er inndelt på følgende måte:

1. Kort om Arcanums prosjekt
2. Kommentarer til føringene i planprogrammet
3. Kommentarer til byplangrepet i planprogrammet
4. Oppsummering

1. Kort om Arcanums prosjekt

Plangrepet for Teleplanbyen er basert på at det etableres en næringsskjerm langs E18. Arcanum er grunneier av den vestre delen av den planlagte næringsskjermen, og jobber for å realisere et moderne næringsbygg på denne tomten. Selskapet består av eiere som har lang erfaring med utvikling av kontorbygg i Oslo og Akershus, og som har et sterkt fokus på å sikre kvalitet og varighet i de prosjektene de utvikler.



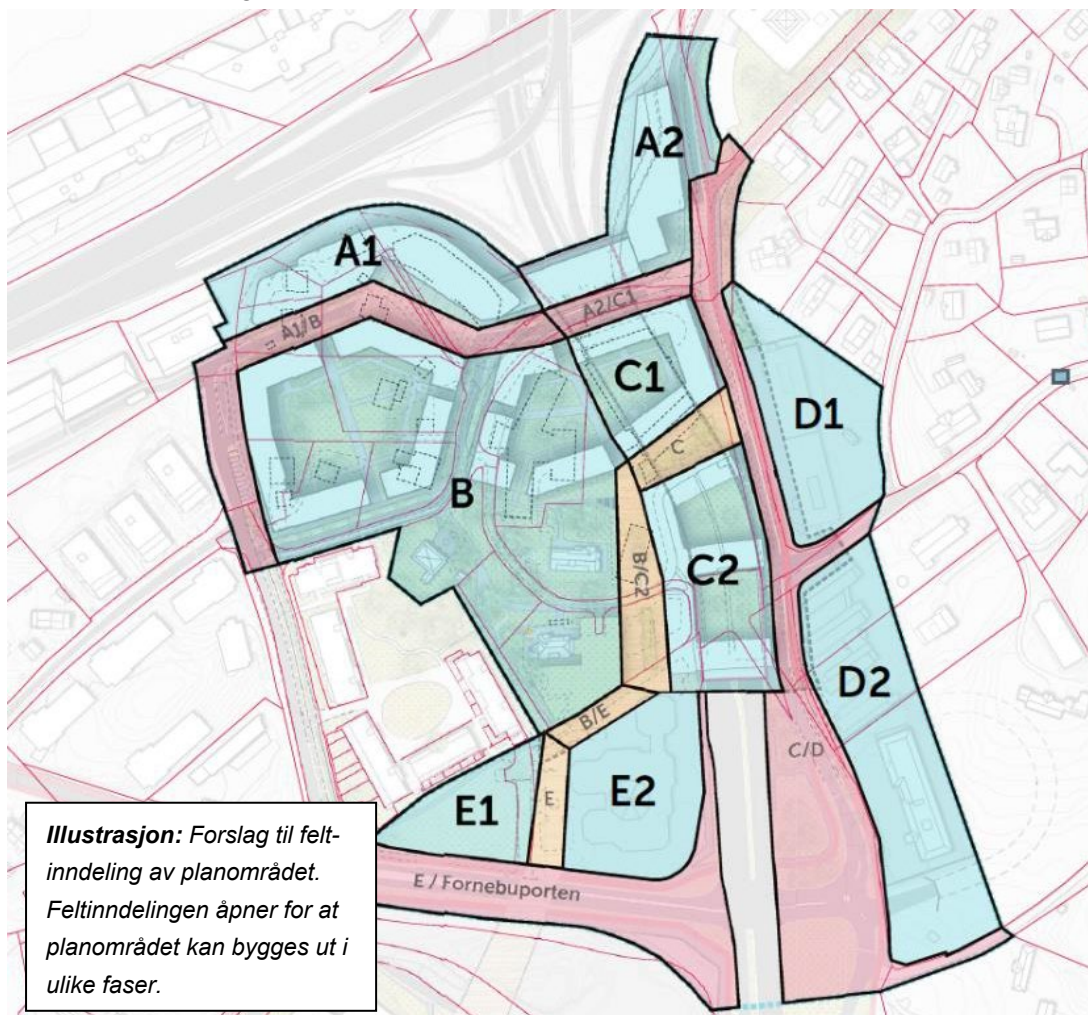
Til venstre: Illustrasjon som viser Arcanums del av planområdet. Den østre delen av næringsskjermen eies av Statens Vegvesen, og inngår ikke i Arcanums prosjekt. Byplangrepet forutsetter en justering av eiendomsgrensene som pt. ikke er gjennomført.

For å oppnå en best mulig løsning for Teleplanbyen som helhet, har Arcanum siden 2017 hatt et formalisert samarbeid med Teleplan om koordinering av de to utviklingsprosjektene. Arcanum ønsker i det videre arbeidet å realisere sin del av næringsskjermen som en selvstendig reguleringsplan, og er opptatt av at planarbeidet legger til rette for dette.

Viktige målsetninger for Arcanum er å skape et robust og salgbart prosjekt, som kan realiseres i en tidlig fase av utviklingen, og dermed være en motor for utviklingen av Teleplanbyen. Videre er det sentralt for Arcanum at prosjektet kan bli en del av det urbane miljøet og utnytte Teleplanbyens nærhet til den planlagte Arena stasjon, slik at fremtidige leietagere kan bruke kollektiv, sykkel og gange fremfor privatbil. Arcanums bemerkninger til planprogrammet er knyttet til forhold som vi mener er avgjørende for å sikre et realiserbart prosjekt på eiendommen, og dermed sikre realismen i den foreslåtte næringsskjermen.

2. Kommentarer til føringene i planprogrammet

2.1 Feltinndeling



Planområdet består av områder med til dels svært forskjellige gjennomføringsutfordringer. Mens deler av planområdet er mer eller mindre utbyggingsmodent, ligger utviklingen av andre deler av området lengre frem i tid. Bl.a. tyder signalene fra Statens Vegvesen på at bebyggelse over lokket kan måtte utsettes til etter 2024.

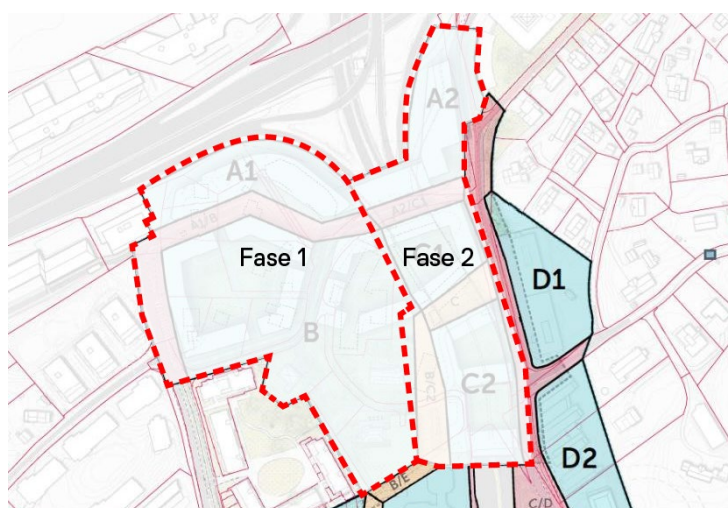
I planprogrammets pkt. 1.2 er det nedfelt at det skal legges til rette for at det i neste fase kan fremmes flere reguleringsplaner. Oppføring av næringsskjermen er angitt som et sentralt premiss for hele plangrepet, og vi mener det må legges aktivt til rette for at denne kan realiseres i en tidlig fase av utviklingen.

For å oppnå fleksibilitet og robusthet i ft. utvikling over et lengre tidsrom, er det viktig at planprogrammet suppleres med en feltinndeling som kan bidra til å definere gren-

sesnitt for en mulig oppdeling i delplaner. En tilrettelegging for en slik trinnvis utvikling vil være avgjørende for å sikre fremdrift og redusere kompleksiteten i den videre planleggingen av området. Arcanum støtter her forslaget til inndeling presentert av Teleplan, men legger til grunn at de eksakte grensene mellom feltene kan justeres for å ivareta videre bearbeiding av byplangrep og struktur.

Fordi Arcanums prosjekt må realiseres i tidlig fase for å ivareta støyskjerming for boligene, ber vi om at Arcanum involveres i det videre arbeidet med utarbeidelse av grensesnitt og feltinndeling for planområdet.

2.2 Fasedelt utvikling



Illustrasjon: Forslag til hvordan området kan utvikles i faser. Ved å skille ut problematikken rundt lokk nord kan utviklingen komme i gang betydelig raskere.

I rådmannens forslag til vedtak er det signalisert at utvidelse av lokk mot nord er en forutsetning for hele utviklingen av Teleplanbyen. Arcanum er uenig i dette synspunktet. Utredningene som er gjort som underlag for planprogrammet konkluderer med at utvidelse av lokk mot nord er den klart beste løsningen for skjerming av nordøstre boligkvartal, men langt fra den eneste.

Erfaringsmessig kan avklaringer med statlige myndigheter trekke ut i tid, og bidra til vesentlige forsinkelser i planleggingen. Arcanum er bekymret for at det vil skape unødvendige forsinkelser og usikkerhet dersom utviklingen av hele Teleplanbyen skal avvente en avklaring av lokk mot nord, og mener det må legges til rette for at planlegging av deler av Teleplanbyen kan fortsette selv om avklaring av lokkutvidelsen trekker ut i tid.

For å sikre fremdriften ønsker vi derfor at det i planprogrammet legges til rette for at man kan jobbe med alternative løsninger rundt lokk nord. Vi mener det må åpnes for at planlegging av de øvrige delene av Teleplanbyen kan fortsette også før alle

detaljene rundt lokk nord er endelig avklart. Vi vil her understreke at det er i alles interesse at utviklingen av Teleplanbyen kommer i gang, slik at den nye kapasiteten på Fornebubanen kan utnyttes fra dag én.

2.3 Kjøreadkomst

Arcanums eiendom er i grunnlagsmaterialet for planprogrammet illustrert med kjøreadkomst via parkeringskjeller for boligene sør for eiendommen. En slik løsning er imidlertid ikke realistisk i gjennomføringsfasen. Arcanums bygg må oppføres og stå ferdig før boligene kan bygges. For at dette skal være mulig må det være lagt til rette slik at bebyggelsen på Arcanums eiendom kan bygges med en selvstendig avkjørsel fra Arnstein Arnebergs vei, slik at bygget kan fungere også mens boligene er under oppføring. Arcanum legger derfor til grunn at det i vår videre prosjektering kan tas utgangspunkt i at eiendommen bygges med selvstendig avkjørsel mot veien.

2.4 Byggegrenser mot E18



Illustrasjon: Konsekvensen av 20 m byggegrense er at det ikke blir mulig å oppnå en hensiktsmessig bygningskropp innenfor det foreslåtte byplangrepet.

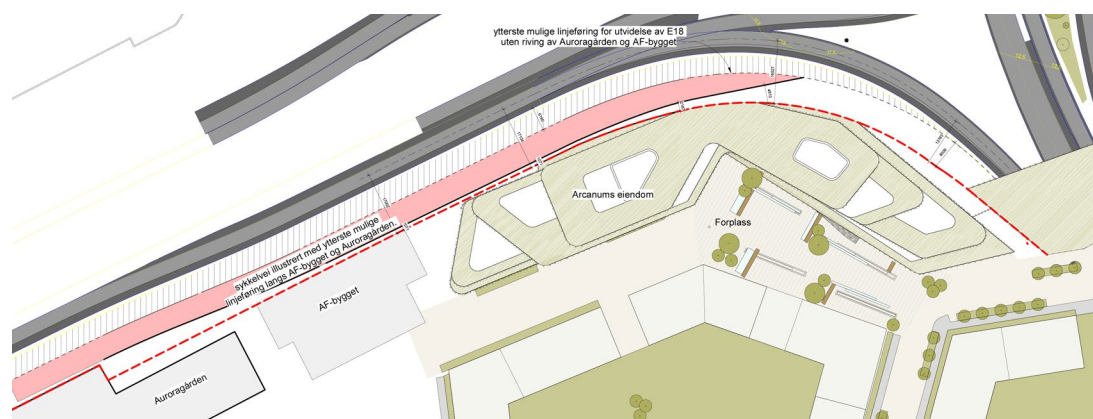
Arcanums eiendommer har lang fasade mot E18, og med den grensejusteringen som er foreslått i byplangrepet, vil eiendommen ha begrenset dybde mot veien. Dette gjør utbyggingen svært sårbar mot endringer i byggegrensen.

For at det skal være realisme i byplangrepet, er en avhengig av at byggeavstanden på 15 m fra senterlinje påkjøringsrampe, som nå er nedfelt i planprogrammet, blir bekreftet som et omforent utgangspunkt for videre arbeid. Vi mener en byggegrense på 15 m bør være kurant. Slik vedlagte temavedlegg om byggegrenser viser, vil totalbredden og kapasiteten på veisystemet uansett begrenses av tunnelsnittene som

innrammer veistrekningen i begge ender. En omdisponering med flere avkjøringsfelt mot Fornebu og/eller Granfosstunnelen vil heller ikke være mulig uten at store deler av eksisterende bygningsmasse vest for Arcanums eiendom rives. 20 m grense gir heller ikke vesentlig bedre siktforhold enn 15 m grense. En 15 m byggegrense vil også ivareta en bred korridor på ca. 12-13 m for fremføring av gang- og sykkelvei, noe som gir mer plass enn mange bygater.

Dersom byggeavstanden blir større enn 15 m, vil det ikke være realisme i å utbygge Arcanums eiendommer i tråd med strukturen angitt i byplangrepet, og en må enten se på strukturen i byplangrepet på nytt, alternativt gå tilbake til en utvikling basert på strukturen som gis av dagens byggegrenser.

For å komme videre i planlegging og prosjektutvikling er det avgjørende at nettopp dette forholdet avklares så raskt som mulig. Arcanum ber derfor Bærum Kommune ta initiativ overfor Statens Vegvesen for å sikre at premissene for byggegrense mot E18 avklares før planprogrammet fastsettes, og at Arcanum, som den aktøren som berøres sterkest av denne problemstillingen, involveres direkte i dialogen med Vegvesenet.



Illustrasjon: Dagens bygg vest for Arcanums eiendom begrenser muligheten for å utvide veien. I tillegg gir de fire tunnellopene inn til området en sterk begrensning mht. fremtidig kapasitetsutvidelse. En byggegrense omkring 15-17 m gir mer enn nok handlingsrom for fremtidig utvidelse av veien.

Det henvises ellers til eget vedlegg «Byggegrense mot E18», for utfyllende tegningsmateriale og beskrivelse vedrørende byggeavstand mot E18.

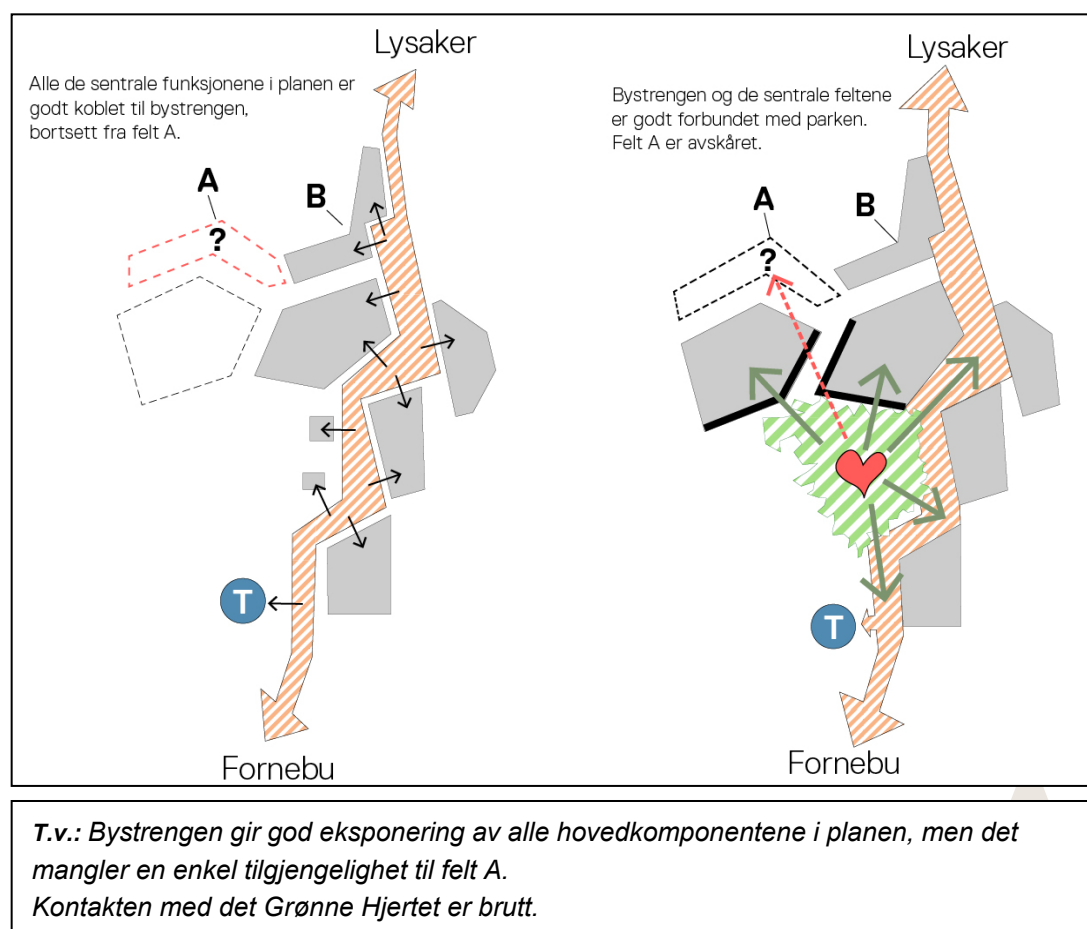
3. Kommentarer til byplangrepet i planprogrammet

3.1 Grensejustering

Arcanum har generelt hatt et positivt samarbeid med Teleplan, som har levert grunnlaget for planprogrammet. Byplangrepet som er lagt til grunn for planprogrammet bygger på en forutsetning om at det gjennomføres en frivillig grensejustering mellom Teleplan og Arcanums eiendommer. For Arcanum er det sentralt at en slik justering bidrar til å gi gode premisser for begge parter prosjekter.

Vi ser at en grensejustering vil kunne gi merverdi både til Arcanums og Teleplans respektive prosjekter, og til kvaliteten til bystrukturen som helhet, og er derfor i utgangspunktet positivt innstilt til en utvikling basert på endrede eiendomsgrenser. Imidlertid mener vi plangrepet som er presentert har for liten robusthet ift. krav om byggegrense mot vei, og at det gir for liten kontakt på tvers av planområdet. Vi tillater oss derfor å komme med noen kommentarer til hvordan vi mener plangrepet bør justeres i den videre prosessen.

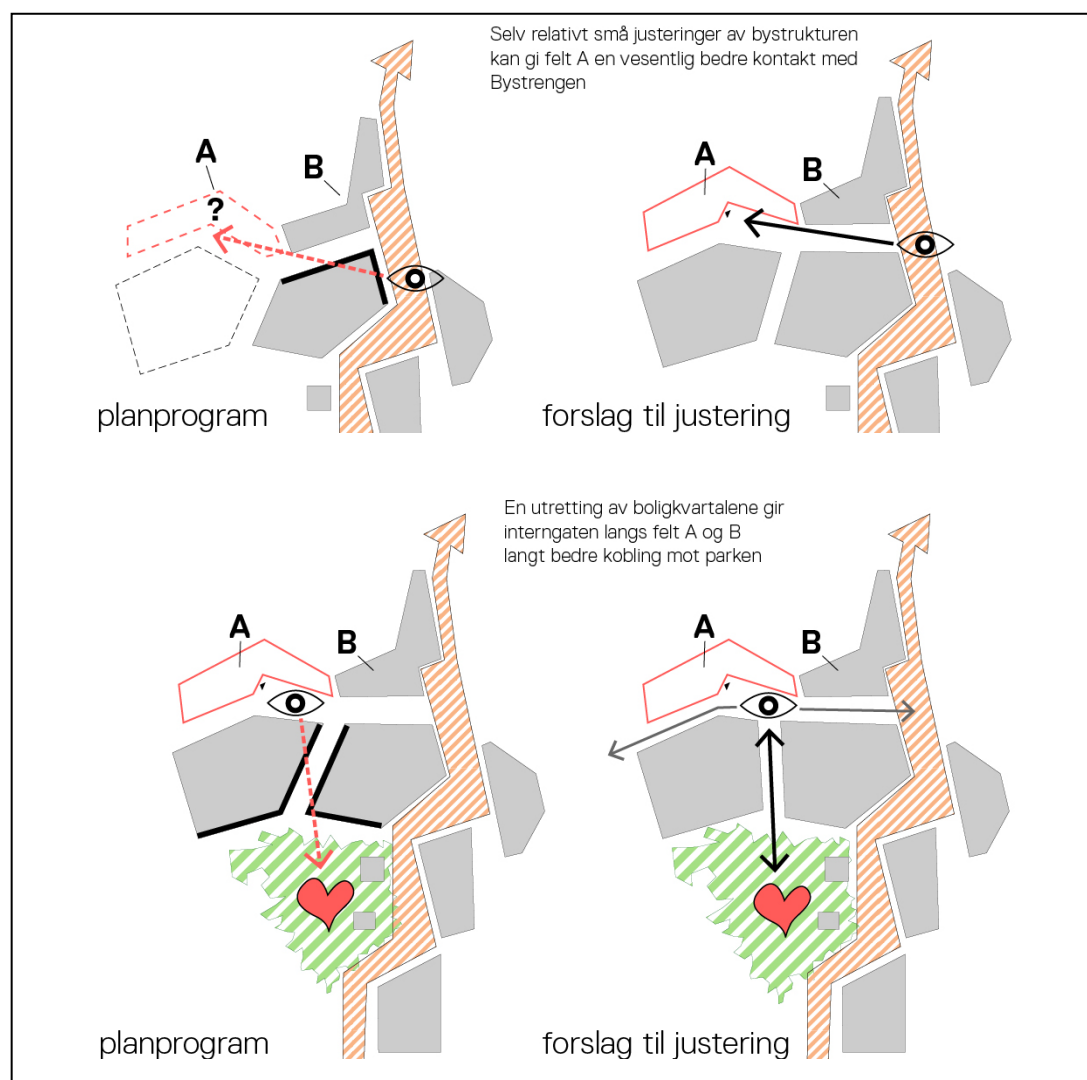
3.2 Manglende tilgjengelighet og kontakt til planens hovedelementer



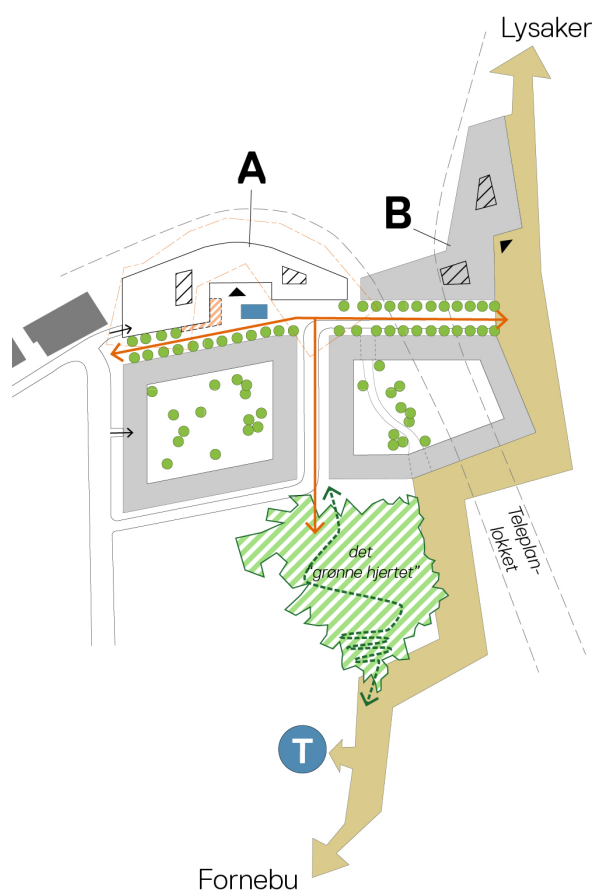
Et suksesskriterium for utvikling av gode bymiljøer er at bystrukturen sikrer god fysisk og visuell kontakt mellom de viktigste elementene i planen. Dette er nødvendig, både for å sikre et attraktivt bymiljø hvor interaksjonen mellom ulike funksjoner kan brukes til å skape et positivt byliv, og for å skape lesbare bystrukturer hvor det oppleves enkelt og trygt å ferdes som myk trafikant.

Arcanums næringseiendom har et utviklingspotensiale som tilsier at det kan bli opp minst 1000-1500 arbeidsplasser på eiendommen i fremtiden. Dette gjør Arcanums prosjekt til en av de større enkeltkomponentene i planen, og vi mener derfor det er en utfordring for utviklingen av området at nettopp dette feltet ikke er godt forbundet verken med Bystrengen eller det grønne hjertet.

3.2 Forslag til justeringer for å bedre siktlinjer og tilgjengelighet



Vi mener denne manglende kontakten kan avhjelpes med relativt små endringer i byplangrepet. Bl.a. kan bygningslinjene rundt byrommet mellom Bystrengen og Arcanums eiendommer bearbejdes for å gi bedre visuell kontakt. En liten justering av linjeføringen kan både gi en eksponering av Arcanums eiendom, og en bedre flyt gjennom gateløpet mot Arnstein Arnebergs vei. I tillegg ligger det et åpenbart potensiale for å rette ut interngaten mellom de to boligkvartalene og dermed oppnå en urban akse som lar det grønne hjertet være synlig også bakover i strukturen. Dette grepet vil ikke bare øke kvaliteten på gaterommet langs næringsskjermen, men også styrke merverdien av parkrommet, da det gjøres tilgjengelig og synlig fra en større del av bystrukturen.



T.v.: Forslag til justert løsning der risiko for økte byggegrenser er hensyntatt, og der felt A er gitt bedre kontakt med bystrengen og det Grønne hjertet

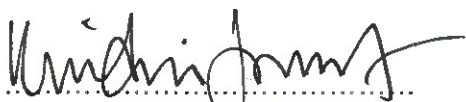
En slik bearbejding vil både gi en bystruktur som er bedre forbundet internt, slik at planens hovedelementer får en mer sentral posisjon, og orienterbarheten også til feltene i «andre rekke» blir god. Felt A får med disse justeringene en tydelig tilstedeværelse i bybildet, og både boligene og næringsbyggene får utsynskvaliteter mot parken. For Arcanum er en slik justering av byplangrepet viktig dersom det skal være mulig å selge et kontorbygg som orienterer seg mot bylivet i Bystrengen og nærheten til T-banen, snarere enn et tradisjonelt bilbasert bygg med orientering mot E18.

4. Oppsummering

Det ovenstående representerer Arcanums bemerkninger til planprogrammet og kommentarer til forhold som må ivaretas for å oppnå gode løsninger i den videre prosessen. Vi håper Bærum kommune ser viktigheten av at det legges til rette for til rette for utvikling av disse eiendommene, slik at Arcanums prosjekt kan inngå som et viktig, tidlig trinn i utviklingen av Teleplanbyen.

Med vennlig hilsen

For Arcanum Eiendom



Kristin Jarmund, Siv.ark. MNAL, MNIL, HonFAIA.

Vedlegg:

- Byggegrense mot E18