

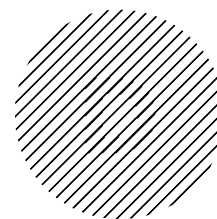
Til |

Bærum kommune

Postboks 700

1304 SANDVIKA

Dato | 05.12.2022



D A R K

HØRINGSUTTALELSE

Plan-ID 202101

«KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042»

Viser til kunngjøring om høring av «Kommuneplanens arealdel 2022-2042» med høringsperiode 11.10.2022 til 05.12.2022. DARK Arkitekter sender på vegne av Norwegian Property ASA (NPRO) høringsuttalelse til kommuneplanutkastet. NPRO kjøpte høsten 2020 Snarøyveien 30 og har ambisjoner om å utvikle eiendommen i en mer grønn, urban og mangfoldig retning, samt integrere eksisterende bygningsmasse bedre i omkringliggende områder på Fornebu. Tårnet T-banestasjon vil i henhold til Ruters beregninger ha det høyeste passasjertallet av de fremtidige stasjonene på Fornebu og ha gode forutsetninger for et mangfold av aktiviteter og tilbud. NPRO ønsker å bidra til at flytårnområdet blir et attraktivt sted å arbeide, bo og besøke.



Illustrasjon av torget i en mulig fremtidig situasjon. DARK Arkitekter

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

KPA – overordnet hensikt og mål

Kommuneplanens overordnede mål er å sikre en utvikling av Bærumssamfunnet basert på sosial, økonomisk og klima- og miljømessig bærekraft. Bærums kommuneplan skal være pådriver for fleksible, robuste og tilgjengelige bygninger, møteplasser og uteområder som er tilrettelagt for sambruk og flerbruk. Etablerte næringsarealer skal ivaretas og styrkes ved å gi forutsigbare rammer for næringsutvikling i knutepunktene. Transformasjon og gjenbruk av nedbygde arealer skal prioriteres fremfor å ta i bruk ubebygd areal. Arbeidsplasser og besøksintensive virksomheter skal lokaliseres til kollektivknutepunkter. Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bekkestua skal utvikles med mål om at de skal bli nullutslippsområder og arena for innovative og bærekraftige klimaløsninger.

Snarøyveien 30 og KPA

I høringsforslaget til ny KPA er Snarøyveien 30 foreslått med rammer som en videreføring av vedtatt KDP3 for Fornebu. Eiendommen er avsatt til nåværende næringsvirksomhet og et mindre felt avsatt til fremtidig sentrumsformål i vest mot Snarøyveien og fremtidig T-banestasjon. Den nordre delen av eiendommen er avsatt til nåværende park. Eksisterende bygningsmasse er markert med en hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570) og torget med en hensynssone for landskap (H550). Det er knyttet mer generelle bevaringsbestemmelser til hensynssonene i KPA, men de mer konkrete bestemmelsene i KDP3 er gjeldende med mindre det er motstrid.



Utsnitt av forslag til ny KPA.

Snarøyveien 30 – dagens situasjon

Snarøyveien 30 huser i dag attraktive kontorlokaler, men fremstår lukket og avvisende for besøkende. Utearealene er overdimensjonerte, og bygningsmassen mangler også menneskelig skala. For at Snarøyveien 30 skal kunne integreres bedre med omgivelsene, er det avgjørende å bryte ned skalaen og gjøre området mer finmasket. NPRO vil understreke, i likhet med tidligere eier Telenor Eiendom, at det er nødvendig å vurdere endringer av eksisterende

D A R K

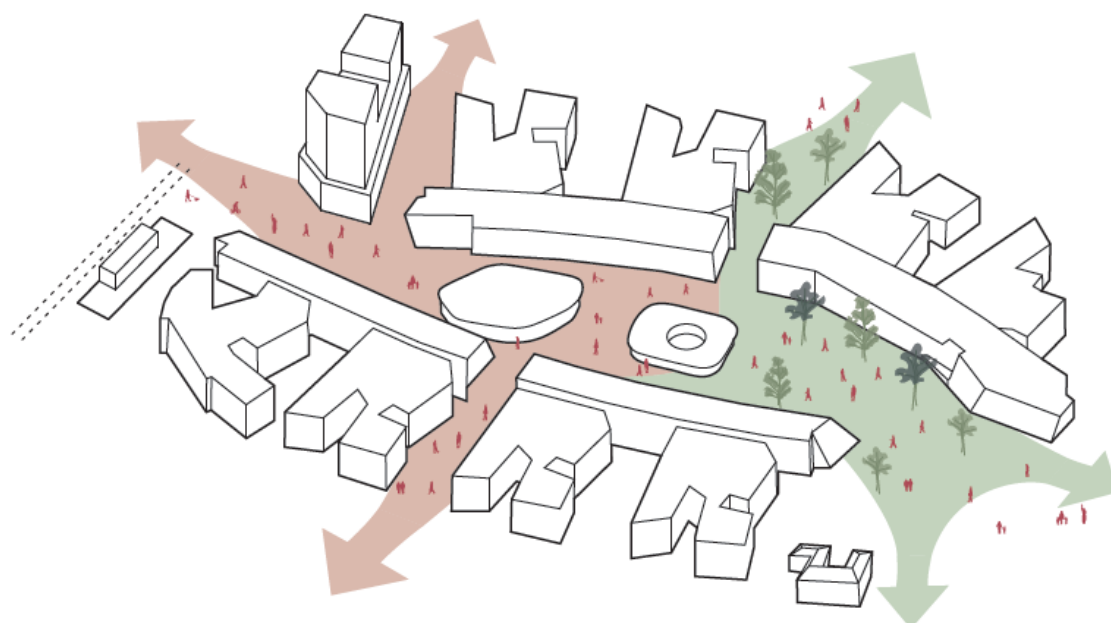
DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

bebyggelse for å kunne integrere bebyggelsen bedre med omgivelsene. Både endringer i eksisterende bygningsmasse, nybygg og soneinndeling må være mulige verktøy for å oppnå ønskede ambisjoner.

Visjon for Fornebu, Flytårnet og Snarøyveien 30

NPROs visjoner sammenfaller med kommunens mål om flere møteplasser tilrettelagt for flerbruk og sambruk. NPRO ønsker å utvikle Snarøyveien 30 med flere tilbud og få flere mennesker til å besøke og bruke området. En videreutvikling av eiendommen er viktig for å sikre at Snarøyveien 30 forblir en attraktiv lokasjon for arbeidsplasser, også med plass for flere arbeidstakere. NPRO avholdt våren 2022 et parallelloppdrag for videre utvikling av Snarøyveien 30. DARK Arkitekter sitt konsept ble valgt som grunnlag for videre arbeid. Konseptet er todelt; en oppdeling av eksisterende bygningsmasse for bedre forbindelser på tvers og en gradering av eksisterende torg fra stasjonsområdet til friområdene og fjorden.



Konseptdiagram for Snarøyveien 30

Et viktig grep i vedtatt KDP3 er å transformere Snarøyveien fra vei til gate. En vellykket gatetransformasjon handler om mer enn kun gatesnitt. Funksjoner på gateplan, forbindelser på tvers, variasjon i utforming er viktig for opplevelsen av gaten for gående. De samme grepene er viktig i utformingen av torget. Torget må utformes for opphold, ikke kun for bevegelse. NPRO er opptatt av at torget i Snarøyveien 30 behandles som mer enn en siktakse. Folk vil først og fremst ledes fra felt 8.4, over Snarøyveien og inn på torget gjennom målpunkt, tilbud og en serie med varierende byrom. NPRO ønsker å jobbe videre med utforming av torget for å muliggjøre et mangfold av bruk og besøkende. Overordnede rammer må legge til rette for en slik utvikling.

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

Innspill til KPA

De overordnede målene i kommuneplanen må sammenfalle med de faktiske rammene som foreslås for stasjonsområdet ved Tårnet T-banestasjon. NPRO ønsker å ivareta og styrke næringsarealene i Snarøyveien 30 i kombinasjon med andre funksjoner. Torget ønskes utformet som en møteplass for området med mer sambruk og flerbruk. Derfor foreslås følgende endringer av høringsutkastet:

- Sentrumsformål / «Byen»

Snarøyveien 30 vil i fremtiden inngå som en del av bebyggelsen rundt Flytårnet stasjon og eiendommen er vurdert å være innenfor mobilitetssone 1 i kommuneplanarbeidet. Det er naturlig at Snarøyveien 30 inngår som del av «byen» på Fornebu og avsettes til sentrumsformål i KPA. Det foreslåtte formålet «nåværende næringsbebyggelse» ønskes derfor erstattet med «sentrumsformål».

Med vennlig hilsen



STIAN KVIL
Arkitekt

DARK ARKITEKTER AS

Epost | stian@dark.no

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva