



Dato:	Arkivkode:	Bilag nr:	Arkivsak ID:	J.post ID:
08.02.2023	GBR-41/57, N-515.2, PLANID-2021001, GBR-41/58, GBR-41/99, GBR-41/148, GBR-41/161, GBR-41/182, GBR-41/183, GBR-41/218, GBR-41/337, GBR-41/371, GBR-41/372, GBR-41/567, GBR-41/615, GBR-41/623, GBR-41/843, GBR-41/844, GBR-41/845, GBR-41/947, GBR-41/2371		19/24996	23/24306
Saksansvarlig:	Claudia Christine Gheorghe			
Saksbehandler:	Jannike Hovland			

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	09.02.2023	037/23
Planutvalget	15.02.2023	041/23
Planutvalget		

Fornebuveien 37 mfl (Teleplanbyen vest) - detaljregulering - ny 1. gangs behandling

Planutvalget 15.02.2023 041/23

Vedtak:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Fornebuveien 37 mfl., planID 2021001, som vist på plankart, dokument 6202096, og i bestemmelser, dokument 6205871, fremmes, jf. plan- og bygningsloven § 12-11 med følgende endringer og tillegg:

1. Frem til 2. gangs behandling skal planforslaget bearbeides videre for å sikre høy kvalitet i bebyggelse og på utearealer. Utnyttelsesgrad og høyder tas ned – og avstand mellom boligbygg økes, i henhold til de anbefalingene som følger av kommunedirektørens fremlegg.
 2. Arkitektoniske kvaliteter forbedres i tråd med kommunedirektørens fremlegg.
- Arkitekturkonkurranse for nye portalbygg og hovedkontor fremlegges for Planutvalget før

rammesøknad sendes inn. Legges inn som tillegg til Bestemmelsene §26.

3. Planen for trinnvis utbygging av området skal vise hvilke midlertidige støyskjermingstiltak som er nødvendig for å sikre tilfredsstillende støyforhold også på utearealene innenfor planområdet

4. Midlertidige støyskjermingstiltak skal utføres med slik utforming og kvalitet at de kunne vært del av den permanente løsningen.

5. Det bes om at en større andel av prosjektet settes av til alternative boligformer. Det imøteses forslag om dette inn mot 2. gangs behandling.

6. Forslagsstillers forslag om støy legges ut som alternativ til Kommunedirektørens forslag, jf. notat under Referatsaker.

Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Fornebuveien 37 mfl., planID 2021001, som vist på plankart, dokument 6202096, og i bestemmelser, dokument 6205871, fremmes, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.



Flyfoto med planavgrensning for Teleplanbyen vest og Teleplanbyen øst, med planområdet for Arcanum (Magnus Poulssons vei 7) nord for Teleplanbyen vest, Illustrasjon: forslagsstiller

SAKEN I KORTE TREKK

På vegne av grunneier Teleplan Eiendom A2 AS har Norconsult AS sendt inn to private forslag til detaljreguleringer for henholdsvis Teleplanbyen vest, og Teleplanbyen øst. De to planområdene belyses i hvert sitt saksfremlegg.

Det vises også til egen sak, detaljregulering for Magnus Poulssons vei 7 mfl. fremmet av Jarmund arkitekter AS på vegne av Arcanum Eiendom AS. Denne ble [1.gangsbehandlet 17.11.22](#) med høringsfrist 16.01.23. På grunn av planmessige avhengigheter mellom planene, legges det opp til parallell sluttbehandling.

De tre planforslagene bygger alle på planprogram med byplangrep for Oksenøyveien nord fastsatt av planutvalget i 2019.

Planprogrammet åpner for at det fremmes detaljreguleringer for delområder. Kommunedirektøren viser til stor avhengighet mellom utbygging av delområdene og har derfor tilstrebet å få en parallell behandling av de tre planforslagene.

- Magnus Poulssons vei 7: Viken fylkeskommune har fremmet innsigelse på grunnlag av plassering av nytt bygg for nær framtidig nytt Teleplanlokk. Det kreves avklaring av nytt lokk gjennom detaljregulering Teleplanbyen øst før innsigelsen kan trekkes. Magnus Poulssons vei 7 har ingen ytterligere avhengigheter med Teleplanbyen.
- Teleplanbyen *vest* kan bygges ut uavhengig av Teleplanbyen øst, men kontorbygget i Magnus Poulssons vei 7 må være på plass før Teleplanbyen vest for å skjerme det nye boligområdet mot E18.
- Teleplanbyen *øst* er bl.a. er avhengig av at E18 og Vestre lenke er tatt i bruk som en følge av at eksisterende lokk over Snarøyveien må fornyes. Kontorbygget øst for lokket mot Fornebuveien kan imidlertid bygges uavhengig av lokket

Som en oppfølging av vedtaket i Planutvalget den 17.11.2022, sak 187/22 har prosjektet blitt nedjustert til 85% av opprinnelig foreslått utnyttelse. Dessuten er høyder på bebyggelsen noe redusert.

Teleplanbyen øst og vest vil til sammen romme ca. 670 boliger og 900-1100 arbeidsplasser med ca. 75 000 kvm (BRA) for begge planer samlet. Utbygger oppgir at området forventes utviklet i et tidsrom på minst 15 år. Delområde vest med sine ca. 430 boliger og lokaler for ca. 500 arbeidsplasser kan stå ferdig når Fornebubanen settes i drift 2029. Området vil da ha et godt kollektivtilbud med sin beliggenhet ved Fornebuporten T-banestasjon.

Utvikling av boligene i delområde øst er avhengig av at Vestre lenke er ferdigstilt. Dette vil skje rundt 2029. Trafikalt vil det da være mulig å erstatte og utvide dagens kulvert over Snarøyveien (Teleplanlokket). Utbygging av delområde øst vil derfor kunne skje først etter 2030.

Kommunedirektøren viser til at en utbygging av dette området er i tråd med arealstrategien om fortetting i knutepunkter og er med på å bygge sammen aksene Lysaker – Fornebu.

Planarbeidet har pågått fra begynnelsen av 2015. Planavklaringene har vært krevende fordi utbyggers foreslåtte utbyggingsvolum er koblet til fornying og utvidelse av Teleplanlokket. Dette sammen med kostnader til infrastruktur, opparbeidelse av gater og plasser, bidrag til Fornebubane med mer gjør at det er utfordrende å realisere utbyggingen.

At området også skal bygges ut av forskjellige grunneiere over en 15 års periode, samtidig som det er avhengighet mellom de ulike eiere mht. utbyggingsrekkefølge, har gjort planavklaringene ekstra krevende.

Kommunen har samarbeidet med grunneierne i området om en felles veiledende plan for tekniske anlegg (VPKL) og en veiledende plan for offentlige rom (VPOR), for å sikre en samordnet og helhetlig utbygging av felles anlegg både under og over bakken.

Kommunen legger opp til at utbyggerne selv bekoster og gjennomfører de nødvendige infrastrukturtiltakene, med unntak av noen veianlegg som vil være gjenstand bidrag fra utbyggerne gjennom egne utbyggingsavtaler.

Forslagsstillerne (grunneierne) ønsker en rask fremdrift for å muliggjøre økonomisk bidrag til Fornebubanen.

Tidligere behandling

[Planprogram med byplangrep for Oksenøyveien nord](#) ble fastsatt av planutvalget 19.09.2019, sak 117/19. Planprogrammet gir rammer for fremtidig utvikling av området og føringer om bl.a. utredningsbehov ved påfølgende detaljreguleringer.

Planforslaget ble behandlet i planutvalget 27.10.2022, sak 183/22 og 17.11.2022, sak 187/22. Planutvalget fattet følgende vedtak den 17.11.:

1. Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Fornebuveien 37 mfl. planID 2021001 (Teleplanbyen vest) sendes tilbake for bearbeiding.

2. Før planforslagene sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan og bygningsloven § 12-10, må planforslagene suppleres og bearbeides for å tilfredsstille Bærum kommunes krav til fremstilling av plankart og bestemmelser.

3. Frem til 1. gangs behandling må følgende foreligge:

- Plan for utbyggingsrekkefølge som viser at utbygging av Fornebuveien 37 mfl. (Teleplanbyen vest) kan gjennomføres og ferdigstilles uavhengig av realiseringen av Fornebuveien 31 mfl. (Teleplanbyen øst). Dette må sikres gjennom rekkefølgebestemmelser og eventuelle utbyggingsavtaler.*
- Plan for utbyggingsrekkefølge innenfor planområdene for Fornebuveien 31 og 37 mfl.*
- (Teleplanbyen), inkludert utbygging av Magnus Paulssons vei 7 mfl. som sikrer tilfredsstillende støyforhold for boliger og annen støyømfintlig bebyggelse.*

Kommunedirektøren bes, bl.a. på bakgrunn av pkt. 3, om å gjennomgå plan og bestemmelser herunder revisjon av grensen mellom planene før 1.gangs behandling.

Ved ny fremleggelse av planene må følgende være ivarettatt:

Planforslaget videreutvikles og detaljeres av utbygger, samt bearbeides av kommunen før det kan 1. gangs behandles og legges ut på høring.

Planene må samsvare med planprogrammets føringer, kommunenes krav og forventninger til høy bokvalitet, arkitektoniske kvaliteter, klima og miljøkrav, samt avsette arealer til kultur, utadrettet næring, møteplasser og park.

Det må stilles rekkefølgekrav knyttet til:

- *Skole og barnehage.*
- *Etablering av hovedsykkelveien fra Teleplan til Lysaker langs E18.*
- *Fornebubanen skal være sikret.*

Bebyggelsen skal være mellom 3 og 8 etasjer. Nytt forslag skal være 80% av det innsendte forslaget. Dette kan økes til 85% med gode formgivning og gode løsninger, herunder piloter på bolig. Det oppfordres til å bruke saltak i tråd med forslaget fra tiltakshaver.

God terrengtilpasning er vesentlig. Høye murer og barrierer bør unngås.

Det åpnes for flere mindre leiligheter, inklusive studioleiligheter. Dette bør knyttes opp mot eventuelle piloter.

Til 1. gangs behandling skal også

- *Bestemmelsene bearbeides. Disse er mangelfulle og lite gjennomarbeidede i forslagsstillers forslag.*
- *Legges frem en Fremdriftsplan for gjennomføringen av Teleplanbyen samlet for både øst og vest – inkl. nytt næringsbygg (Teleplan hovedkontor).*
- *Beskrive piloter.*
-

Støyutfordringene er betydelige. Vi forventer at utfordringene knyttet til planenes gjensidige avhengighet knyttet til støyskjermingen redegjøres for i saken.

Formgivning

Den arkitektoniske bearbeidelsen er mangelfull. Dette krever en betydelig omarbeidelse til 1. gangs behandling:

- *Det skal etableres flere åpninger i bebyggelsen mot Lagåsen*
- *Det bør vurderes en større grad av tilpassing i form og høyde mot Lagåsen.*
- *Bygningene på lokket over Snarøyveien vil være viktige identitetsmarkører for Bærum, Lysaker og Fornebu. Formgivningen av disse byggene må pålegges særlige formgivningskrav. Det er behov for flere alternativer til utforming, fortrinnsvis fra ulike arkitektkontorer.*

- *Tiltakshaver står friere i utnyttelsen av kontorbygget over lokket mot nord og E18. Her vil formgivning veie tungt.*

Forslag til bestemmelser i tillegg til de fremlagte – disse tilpasses og justeres til prosjektet:

- *Bebyggelse og uteområder skal ha høy bokvalitet og høy arkitektonisk kvalitet.*
- *Det tillates ikke at balkonger og utkragninger går utover byggegrensen.*
- *Materialvalg – hovedsak tegl og tre.*
- *Balkonger skal som hovedregel være integrert i bygningskroppen.*
- *Det imøteses avsatt arealer til fellesskapsfunksjoner for ordinære leiligheter jfr. tiltakshavers forelagte bestemmelser og arealer knyttet til alternative boformer.*

Piloter

Det er ønskelig med piloter på

- 1. Alternative boformer.*
- 2. Fremtidens/grønn mobilitet imøteses.*

Tilleggsforslag- disse er veiledende og kan erstattes med tilsvarende eller bedre forslag:

Pilot på fremtidens/grønn mobilitet.

Bil

- *Det kan etableres inntil 0,7 parkeringsplass for bil per 100 m² BRA bolig.*
- *Alle parkeringsplasser skal ha ladepunkt for elbil.*
- *Det skal tilrettelegges for miljøvennlig sykkel-/bildeingsordning. Bildeingsplassene skal lokaliseres på de mest tilgjengelige parkeringsplassene. Krav til antall parkeringsplasser kan reduseres med 50 % dersom det etableres bildeingsordning og et høyere antall mindre leiligheter. Plassene til bildeingsordning inkluderes i kravet til antall bilparkeringsplasser.*

Sykkel

- *Det tillates at minimum $\frac{3}{4}$ plasseres på overdekkede lett tilgjengelige arealer i kjeller, bod eller i gårdsrom.*
- *$\frac{1}{4}$ plasseres uten overdekning i gårdsrom og andres felles uteoppholdsareal.*
- *Hver boenhet skal ha minimum 1 sykkelparkeringsplass i låsbart sykkelstativ i tilhørende kvartal.*
- *Avstand fra bebyggelse til sykkelparkeringsplass skal som hovedregel være kortere enn avstand til bilparkeringsplass.*
- *Det skal etableres areal til vedlikeholds muligheter for sykkel (tilgang til vann- og strøm).*
- *Det skal tilrettelegges for bysykkelstativ eller tilsvarende sykkeldelingsordning innenfor planområdet. Plassene til sykkeldelingsordningen tillates medregnet som innenfor 25% av krav til antall sykkelparkeringsplasser.*

Planforslaget er bearbeidet i henhold til planutvalgets 17.11.22, sak 187/22. Plankart og bestemmelser er endret for å imøtekomme planutvalgets vedtak. Kommunedirektøren gjennomgår i denne saken kort de viktigste endringene. Det tas forbehold om at mange av grunnlagsutredninger og illustrasjonsvedleggene ikke er ajourført mht de endringer som er foretatt siden planutvalgets behandling i november 2022.

Kommunedirektøren anser at det fortsatt er den del plangrep som med fordel kan forbedres og vil bearbeide planforslaget fram til 2.gangsbehandling.

Formål og bakgrunn

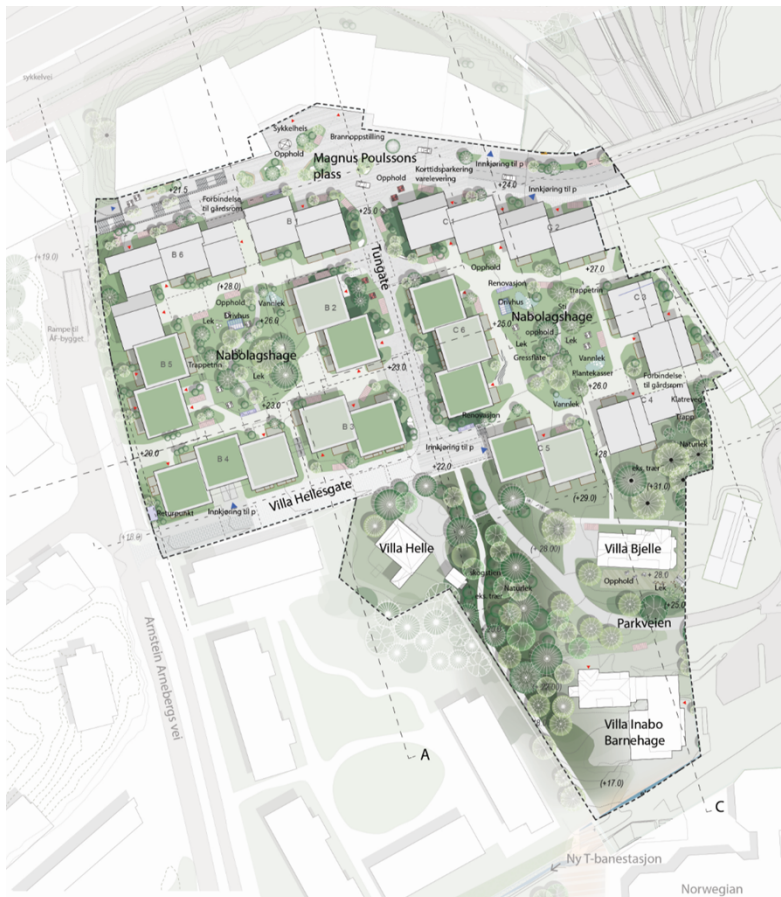
Teleplanbyen vest foreslås utviklet til et tett byområde tilrettelagt for bolig, med mulighet for en begrenset andel næring. Området tilrettelegges for utvikling som følge av de store infrastruktursatsingene med ny T-bane til Fornebu og Vestre lenke fra Fornebu til ny E18.

En forutsetning for transformasjonen av området er at utbygger er tiltakshaver for bygging av nytt lokk over Snarøyveien. Dette lokket ligger innenfor avgrensning av planforslaget for Teleplanbyen øst.

Nytt og forlenget lokk muliggjør en sammenhengende bebyggelsesstruktur og er en forutsetning for etablering av næringsbebyggelse som skjerm mot støy og innsyn for boligene fra de store veianleggene, både for Teleplanbyen vest og øst. Forlengelse av lokk og støyskjermende næringsbebyggelse er en nødvendig forutsetning for både oppholdskvaliteten i det offentlige rom og for bokvaliteten i de nye boligområdene.

Teleplan Eiendom AS har signert en villighetserklæring med Oslo kommune og Viken fylkeskommune for bidrag til Fornebubanen. Erklæringen binder forslagsstiller til et økt banebidrag dersom reguleringsplanene for Teleplanbyen øst og vest behandles og vedtas innen følgende tidsramme; 1.gangsbehandling innen oktober 2022 og sluttbehandling innen

Planforslaget følger hovedprinsippene i byplangrepet i det fastsatte planprogrammet for område Oksenøyveien nord.



Illustrasjonsplan Teleplanbyen vest, Illustrasjon: forslagsstiller

Nybygg som foreslås innenfor Teleplanbyen vest, består nesten utelukkende av boliger. Innenfor planområdet ligger de bevaringsverdige villaene Helle, Inabo og Bjelle.

Den nye forbindelsen fra området til Lysaker via den såkalte urbane akse vil først kunne tas i bruk når Teleplanbyen øst er etablert.



Til venstre: prinsippskisse plassering urban akse, til høyre: Illustrasjonsplan Teleplanbyen vest og øst, Illustrasjon: forslagsstiller

Endringer siden behandlingen i Planutvalget 17.11.2022, sak 187/22.

Endringene i planforslaget siden forrige behandling er hovedsakelig følgende:
 Nedjustering av utnyttelse til 85% av opprinnelig forslag, plassering av balkonger (avstand mellom balkongene og hvor mye de skal være inntrukket), forslag til pilot på grønn mobilitet og boligalternativer, avgrensning mellom plan for Teleplanbyen vest og øst (alle bevaringsverdige villaer ligger nå innenfor planområdet for Teleplanbyen vest, mer detaljert plan for utbyggingsrekkefølge, og supplering av dokumentasjon (bl.a. illustrasjoner).

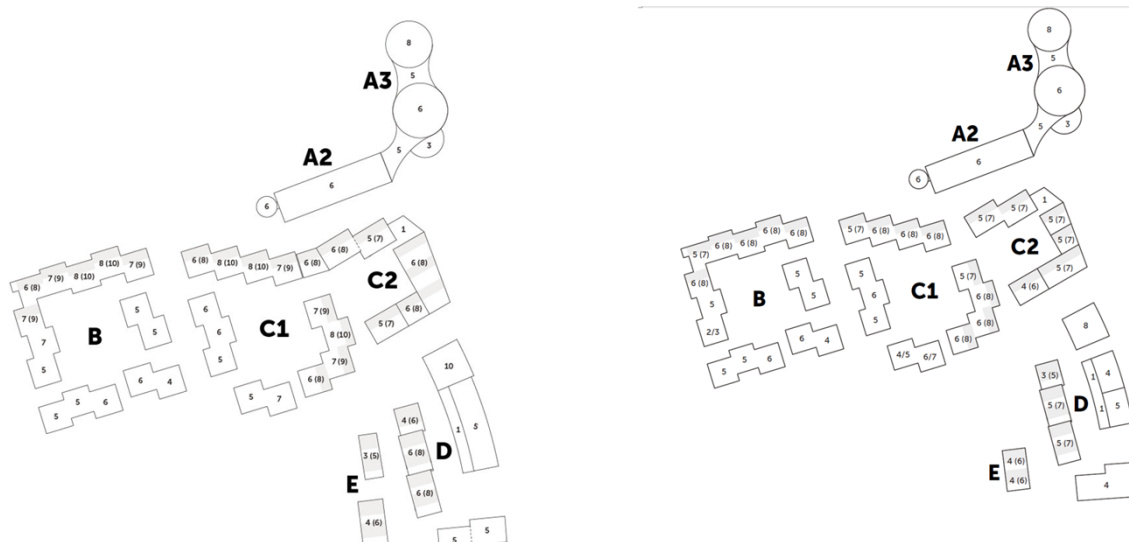
Volumoppbygging



Oversiktperspektiv Teleplanbyen vest og øst sett i sammenheng, Illustrasjon: forslagsstiller (det hvite volumet mot E18 er kontorbygget til Arcanum, som behandles i en egen sak)

Volumoppbyggingen følger planprogrammets prinsipp når det gjelder sammenhengende bebyggelse som skjerm mot E18, variasjon i fasader gjennom materialitet, innganger og brudd i fasadeliv, og variasjon i byggehøyde gjennom høyder og takform.

Nedjustering av utnyttelsen til 85% av opprinnelig planforslag har resultert i et lavere antall etasjer enkelte steder:



Figur 5-2 Etasjeantall og fotavtrykk ved innsendt planforslag per 30.06.2022. Figur 5-3 Etasjeantall og fotavtrykk etter justering av planforslaget.

Antall etasjer i opprinnelig planforslag (30.6.22) til venstre og justert planforslag (februar 2023) til høyre, antall etasjer i parentes viser sum antall etasjer innenfor saltak, Illustrasjon: forslagsstiller



Teleplan vest, fasade syd, markert med blått: endringer etter opprinnelig planforslag, Illustrasjon: forslagsstiller



Teleplan vest, fasade nord, markert med blått: endringer etter opprinnelig planforslag, Illustrasjon: forslagsstiller

Alle bygg ligger nå innenfor maksimalt 8 etasjer. Dette har ført til reduksjon i høyder hovedsakelig i boligbebyggelsen mot nord og bare enkelte få steder i området for øvrig.

Uteoppholdsareal

Planforslagets uteoppholdsareal tilfredsstiller kommunens retningslinje for boliger innenfor avvikssone for støy mht. andel fellesarealer, lekearealer og solforhold. Arealer som

kommunedirektøren tidligere anså som ikke egnet som uteoppholdsareal, f.eks. areal som er brattere enn 1:3, er tatt ut av beregningen.

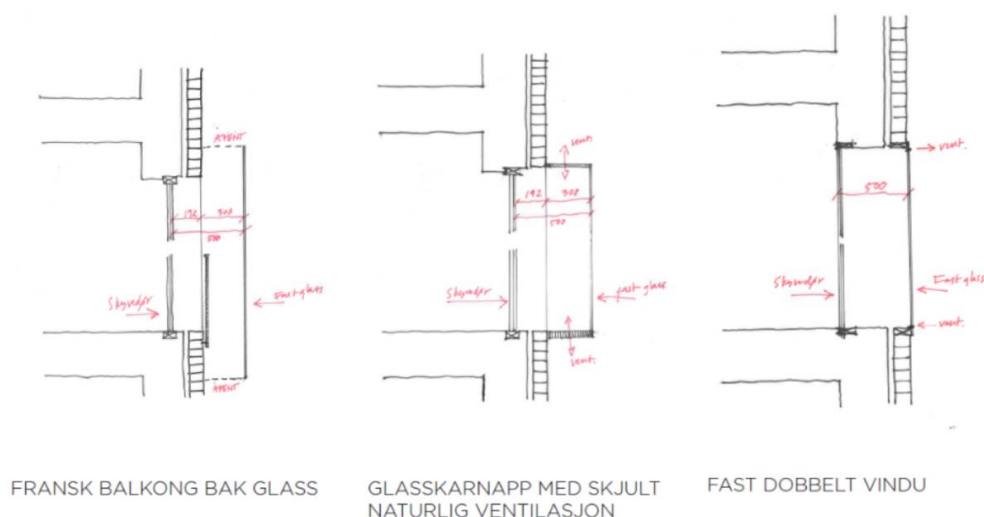
Luftkvalitet og støyforhold

Området er eksponert for støy og luftforurensning fra E18 og Snarøyveien.

Når hele området er bygd ut med nødvendige støyskjermende næringsbebyggelse mot E18 og Snarøyveien, vil støy- og luftforurensning fortsatt være over anbefalte grenseverdier i støyretningslinjene, T1442/21, og forurensningsforskriften for deler av planområdet (Teleplanbyen øst og vest samlet).

Etter bearbeiding vil det være 10% av leilighetene (mot tidligere 16%) som vil måtte få såkalt dempet fasade, da man ikke oppnår stille side iht. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.

Uten Arcanums kontorbebyggelse mot E18 vil felt BBB1 (kvartal lengst vest innenfor Teleplan vest) få støynivåer opp mot Lden 74dB. Kommuneplanen krever støynivå utenfor boligvinduer under 70dB. For å sikre uavhengighet mot oppføring av kontorbygget til Arcanum foreslår forslagsstiller bruk av dobbel fasadekonstruksjon på de nordvendte fasadene der det er beregnet støynivåer opp mot Lden 74 dB for å komme ned til maksimum tillatt støynivå (KPA).



Eksempler på dobbel fasadekonstruksjon – løsningene innebærer etablering av fast glassfelt på fasade foran vinduer / eventuelt også deler av boligfasadene, med støydempet ventilering av hulrommet mellom ytre og indre fasadeskall, Illustrasjon: forslagsstiller

Kulturmiljø

De tre bevaringsverdige villaene Helle, Bjelle og Inabo ligger alle innenfor planområdet til Teleplanbyen vest.

Den nye bebyggelsen nord for villaene kommer opp i hovedsakelig 5-7 etasjer. Ny bebyggelse øst for villa Inabo (barnehagen) kommer tett på den bevaringsverdige villaen og er foreslått i 6 etasjer, hvorav to etasjer utgjør saltaksvolumer. Tidligere var det også foreslått et bygg øst for villa Bjelle. Dette bygget, som lå innenfor planområdet Teleplanbyen øst, er nå tatt ut.

Øst for planområde Teleplanbyen øst ligger det bevaringsverdige kulturmiljøet Lagåsen. Det er Teleplanbyen øst som vil få størst visuell konsekvens for Lagåsen på sikt, men selv om

Teleplanbyen vest har større avstand til Lagåsen vil bebyggelsen allikevel få synlige fasader (foreslått opp mot 8 etasjer under saltak) mot Lagåsen inntil Teleplanbyen øst er utviklet. Eksisterende næringsbebyggelse langs Fornebuveiens østside vil i mindre grad oppfattes som en «buffer» mellom Lagåsen og Teleplanbyen siden denne næringsbebyggelsen stort sett ligger lavere i terrenget.



*Teleplan vest og øst i forhold til kulturmiljøet på Lagåsen, Illustrasjon:
forslagsstiller*

Utbyggingsfaser

Utbygging av Teleplanbyen øst, som baserer seg på en utvidelse av lokket over Snarøyveien, vil ligge lengre fram i tid enn Teleplanbyen vest, som er uavhengig av lokket.

Gjennomføring av lokket vil være vesentlig mer krevende, teknisk og økonomisk, enn utvikling av området for øvrig, og er derfor å anse som mer usikkert.

Kommunedirektøren anbefaler derfor rekkefølgekrav basert på forslagsstillers foreslåtte utbyggingsrekkefølge, hvor det sikres nødvendig opparbeidelse av offentlige eller allment tilgjengelige gater og byrom. Dette vil bli sikret gjennom etterfølgende utbyggingsavtaler.

Foreslåtte støyskjermingstiltak vil sikre minimumskrav for boliger også i en midlertidig situasjon inntil utvidelse av lokket ved utbygging av Teleplan øst.

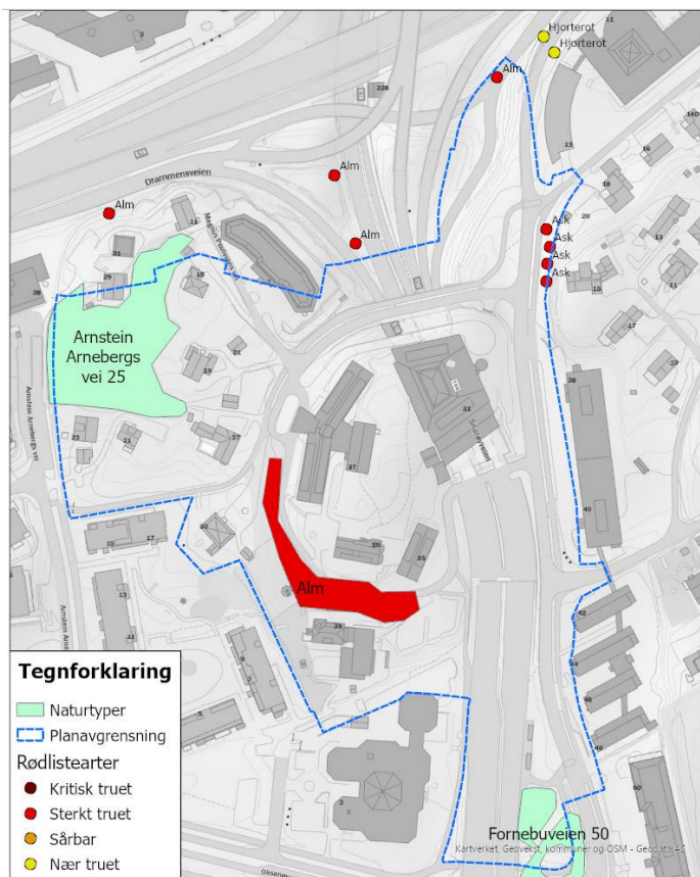
Piloter innen grønn mobilitet og alternative boformer

Det foreslås en pilot for grønn mobilitet basert på bildeling og en varesentral i parkeringskjeller. Bildeling vil bidra til redusert bilhold og dermed økt grad av miljøvennlige reiser. Pakkebokser/hentepunkter vil føre til mindre bilbruk blant kundene som henter varene.

Det legges til grunn at det settes av minimum 400 m² BRA til en boligpilot innenfor Teleplanbyen vest. Her vil det være muligheter til små private enheter med eget bad med tilgang til diverse fellesfunksjoner.

Utvalgte naturtyper

I eget notat «Detaljregulering av Teleplanbyen -vurdering av virkning på naturmangfoldet» (vedlagt) er det kartlagt en lokalitet av den rødlistede naturtypen [kalk- og lågurtfuruskog](#) (kategorisert som sårbar (VU)) innenfor planområdet til Teleplanbyen vest.



Figur 2. Temakart som viser kartlagte naturtyper, rødlistearter, og planavgrensning for detaljreguleringsplan Teleplanbyen. Kartgrunnlag: Geodata AS/Miljødirektoratet.

Notatet oppsummerer at detaljreguleringsplanen for Teleplanbyen vurderes å medføre middels negativ påvirkning på naturmangfoldet, som tilsier et behov for skadereduserende tiltak. Det skisseres flere tiltak så som la partier med kalkstein og skifter stå urørt i dagen og la disse revegitere seg naturlig. Det bør vurderes å installere grønne tak på noen av bygningene.

For å kompensere for tapet av ask og alm, bør disse artene inngå i planteplanen for tiltaket. Furu bør også benyttes i planteplanen, siden en lokalitet med kalk- og lågurtfuruskog går tapt. Mye av forekomsten av alm vil kunne bevares siden denne ligger innenfor parken.

Kommunedirektøren vil følge opp skadereduserende tiltak opp bl.a. ved behandling av utomhusplaner.

Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget for Teleplanbyen vest følger også prinsippene i planprogrammet og vedtaket i planutvalget 17.11.2022, sak187/22 på andre viktige temaer, men det er likevel flere viktige forhold som fortsatt ikke anses til å være tilfredsstillende løst.

Dette gjelder særlig hensynet til bokvaliteten som utfordres av foreslått tetthet, høyder og arkitektur. Støy og luftkvalitet er også utfordrende.

Først når hele området, inkl. Teleplanbyen øst, er ferdig utbygd vil støyforholdene være optimalisert. Likevel vil ca. 10% av samlet antall leiligheter, ikke få en stille side. Usikkerheten knyttet til realiseringen av nytt lokk over Snarøyveien gjør at det er vanskelig å anslå når -

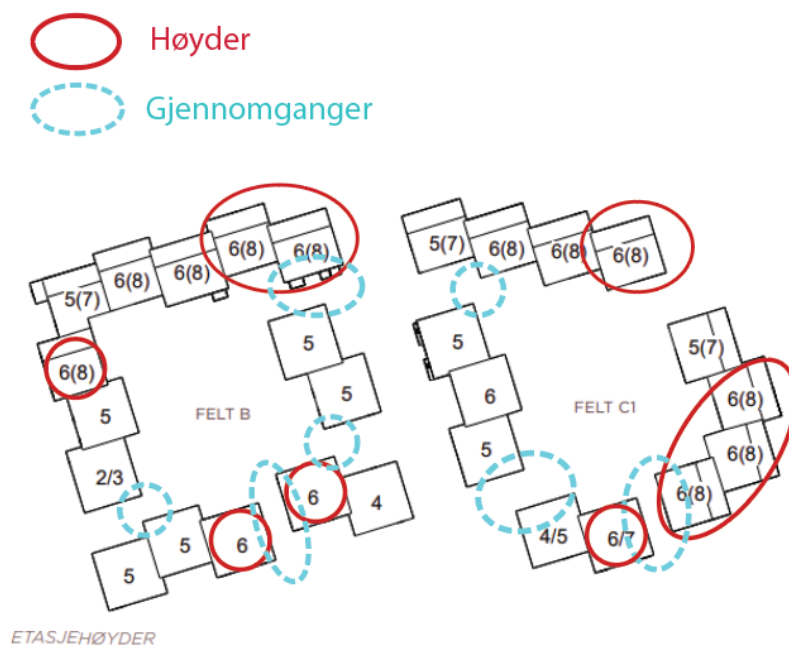
hele Teleplanområdet kan stå ferdig. Det vil derfor være behov for midlertidige støyskjermingstiltak.

Kommunedirektøren har foreslått en rekkefølgebestemmelse om at byggingen av kontorbygget i Magnus Poulssons vei 7 (Arcanum) er igangsatt før det kan gis rammetillatelse til Teleplanbyen vest. Dette kontorbygget vil sikre at boligene får tilstrekkelig gode boforhold mht. støy, luftforurensing og skjermede utearealer. Forslagsstillers foreslåtte løsning med en dobbel fasadekonstruksjon hvor det vil være et fastmontert vindu på utsiden vurderes ikke å være et like godt alternativ mht. bokvaliteten. Kommunedirektøren er kjent med at utbyggerne søker å få til en samtidighet mht utbygging i dette området og vil frem til 2. gangs behandling vurdere nærmere rekkefølgebestemmelsens ordlyd.

Selv om foreslått utnyttelse og høyder er nedjustert til henholdsvis 85% av opprinnelig forslag og maksimalt 8 etasjer, og dermed ligger innenfor rammene i vedtaket til planutvalget 17.11.2022, sak 187/22, vurderes det fortsatt til å være behov for en ytterligere bearbeiding for å sikre best mulige boforhold innenfor området. Kommunedirektøren vil derfor bearbeide planforslaget ytterligere frem mot sluttbehandling bl.a utfra følgende forhold:

Justerte høyder og større åpninger :

På enkelte deler av utbyggingen bør der vurderes noe lavere høyder og større åpninger. Dette vil både føre til bedre bokvalitet og bedret oppholdskvalitet utendørs.



Områder hvor markerte høyder bør vurderes nedjusteres med 1-2 etasjer, og markerte gjennomganger bør sikres med minimums bredde/åpning

Illustrasjon: Bærum kommune basert på forslagsstillers illustrasjon

Lavere høyder vil være viktig mot eksisterende bebyggelse, mot parken og villaene og mot gjennomganger/åpninger i det enkelte kvartal.

Justering av høyder og åpninger må ses i sammenheng med plassering og utforming av balkonger, som i større grad bør begrense innsyn fra naboileiligheter (forhold som avstand, dybde på utkraging og utforming rekkverk/evt. sidevegg) og gjenspeile høyere kvalitet ved valg av materiale og detaljering.



Planforslaget viser utelukkende balkongrekkverk med spiler, uavhengig av om balkongen er helt/delvis utkragende eller helt inntrukket, Illustrasjon: forslagsstiller

Videre er det en del andre arkitektoniske forhold som anses som uavklart eller ikke løst tilfredsstillende. Siden utnyttelsen av området fortsatt vil være forholdsvis høy, også etter at den er nedjustert, er det av stor betydning hvordan arkitekturen i området fremstår. Videre fører en høy utnyttelse til at det vil være vanskelig å få til vesentlig bedre løsninger ved senere detaljprosjektering.

Forslagsstiller ønsker muligheten til takoppstikk utover saltaksvolumene, både til karnapper for oppholdsrom og til trapp-/heisoppbygg og som forbindelse mellom skråtak for å binde sammen flere plan til samme trapp-/heisoppgang. Disse forholdene er bare delvis illustrert. Det anbefales ytterligere dokumentasjon på ønsket løsning og en sikring av visuelle kvaliteter gjennom reguleringsplanen.

Støyskjermingstiltak er beskrevet i vedlagt støyrapport, men er bare i begrenset grad illustrert på fasader og snitt. De vises heller ikke på perspektivene. Støyskjerming vil bl.a. kunne bety tette vegger over flere etasjer i en åpning i et kvartal (foreslått som midlertidig støytiltak inntil Teleplanbyen øst er utviklet) og tette rekkverk/skjermer på balkonger. Størrelse, detaljering, material- og fargevalg vil kunne ha stor innvirkning på bokvaliteten og på hvordan området framstår og oppleves.

Flere steder viser planforslaget også uavklarte forhold utendørs, som f.eks. overganger til omkringliggende områder (gater, eksisterende bygg, terreng), nivå på gulv i 1. etasje sett i forhold til nivå på inngangen utenfra, interne gangforbindelser, og stigningen på den kjørbare gangveien gjennom parken. Sistnevnte er det avgjørende å detaljere nennsomt for å kunne bevare mest mulig av terrenget og vegetasjonen i parken.

Den foreslåtte høye utnyttelsen bidrar også til at det er utfordrende å oppnå tilstrekkelig høy blågrønn-faktor. Foreløpige beregning viser gjennomsnittlig 0,58 på blågrønn faktor innenfor Teleplanbyen vest og øst samlet, mens kommuneplanen krever minimum 0,7 innenfor sentrumsområder.

Foreslått nybygg (beliggende innenfor planområde Teleplan øst) som ligger mellom den bevaringsverdige villaen Inabo (barnehagen) og den urbane aksene anbefales tatt ut av planforslaget for Teleplan øst pga. bl.a. liten avstand til barnehagen/villa Inabo.

I forhold til klima og miljømålsettinger foreslår forslagsstiller å bruke BREEM-sertifiseringen hvor man fastsetter i reguleringsplanen hvilket minimumsnivå som skal oppnås gjennom sertifiseringen. Selv om en BREEAM-sertifisering anses på et generelt grunnlag som en god måte å sikre noen miljø- og klimamål på, vil det ikke være sikret at kommunens ønskede minimumsmål innen klimagassreduksjon og naturmangfold oppnås. I miljøprogrammet ville også testing og bruk av vareleveringssentralen (pilot grønn mobilitet) kunne forankres.

Prosess/medvirkning internt og eksternt

Det har vært en omfattende medvirkningsprosess i utviklingsfasen. Det er gjennomført formell medvirkningsprosess iht. pbl. § 5-1, en aktiv medvirkning gjennom dialog med lokalbefolkningen, samt en rekke koordinerende møter med offentlige og private aktører.

I forbindelse med varsel om oppstart kom det inn 19 merknader. Temaer som er kommentert er bl.a. støy, luftkvalitet, planprosessen, masseforvaltning, kulturvern, samferdsel, grøntareal, høyder og forhold til nabobebyggelse.

Se forslagsstillers planbeskrivelse for nærmere redegjørelse.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen Arnstein Arnebergs vei 23 i sin helhet er tatt med i planforslaget for Teleplanbyen vest. Teleplan Eiendom har så langt ikke kommet til enighet med eierne av denne eiendommen.

Organisatoriske og økonomiske konsekvenser av beslutningene

Det er utarbeidet veiledende plan for offentlige rom (VPOR) og veiledende plan for kabler og ledninger (VPKL) for Oksenøyveien nord. VPOR gir overordnede føringer for utforming, og angir hvilken kvalitet som skal legges til grunn i de ulike delområdene. VPKL samordner og gir føringer for den tekniske infrastrukturen i området.

VPOR og VPKL er utarbeidet i samråd med grunneiere i området, kommunens faginstanser og andre berørte interessenter. VPOR har vært på høring, men er ikke ferdigstilt i påvente av avklaringer knyttet til bygningshøyder og utnyttelsesgrad. VPKL er ferdigstilt. Løsningene i VPOR og VPKL er kostnadsberegnet og viser et investeringsbehov på rundt 320 mill. kr. Utfra forskjellige grader av utnytting for hele området vil et slikt investeringsbehov utgjøre mellom 2500 og 3000 kr pr. kvm. bygd gulvareal. Slike beregninger er heftet med stor usikkerhet og risiko som vil økte med hensyn til lang tidshorisont for gjennomføring.

Utbygger baserer sine beregninger på et utbyggingsvolum opp mot det som er foreslått. De viser til at et redusert utbyggingsvolum vil gi færre kvadratmeter å fordele investeringskostnadene på, og at utbyggingsøkonomien vil nærme seg en «smertegrense» gitt store kostnader til ombygging av veikulverten (forutsetning for utbygging av Teleplanbyen øst) og også bidrag til Fornebubanen.

Kommunen legger opp til at utbyggerne selv bekoster og gjennomfører de nødvendige infrastrukturtiltakene, både av nødvendige tekniske anlegg, opparbeidelse av gater og torg og andre fellesarealer. Det samme prinsippet vil gjelde for oppgraderinger og endringer av kommunale veier i området, med unntak av noen mulige oppgraderinger av kommunale veianlegg herunder gang- og sykkelveier i utkanten av området. Her er det mulig kommunen vil kunne stå som utbygger og innhente bidrag fra utbyggerne gjennom en egen

utbyggingsavtale. For øvrig må det inngås egne avtaler om kvalitet og omfang av tekniske anlegg som kommunen skal overta til drift og vedlikehold.

Det legges til grunn at fellesområder, gater, plasser, parker mv. forblir i privat eie og driftes privat, mens allmenhetens frie tilgang til ferdsel og opphold sikres gjennom tinglyste erklæringer.

Kommunedirektøren viser til at det pågår egne samtaler om gjennomføringsopplegg for infrastrukturtiltakene.

I tråd med planutvalgets vedtak har kommunedirektøren skrevet inn en rekkefølgebestemmelse knyttet til etablering av hovedsykkelvei fra Teleplan til Lysaker skal være etablert eller sikret. Denne hovedsykkelveien ligger for det meste utenfor planområdet og er gjenstand for utredning og planlegging i forbindelse med E18 prosjektet. Kommunedirektøren vil gjennom kommende utbyggingsavtaler sikre at utbyggingen i Teleplanområdet bidrag til etableringen av denne sykkelveien enten gjennom realytelser eller forholdsmessige bidrag.

Beslutningspunkter

Planutvalget skal ta stilling til om planforslaget skal fremmes.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn slik det foreligger.

Behandlingen i møtet 15.02.2023 Planutvalget

Forslag fremmet av, Elisabeth Hegg Gjølme, H

Fellesforslag H, V, MDG, Ap, Frp og SV (alle partier)

Planutvalget støtter kommunedirektørens forslag til vedtak og legger reguleringsplanforslaget ut på høring med følgende tillegg:

1. Frem til 2. gangs behandling skal planforslaget bearbeides videre for å sikre høy kvalitet i bebyggelse og på utearealer. Utnyttelsesgrad og høyder tas ned – og avstand mellom boligbygg økes, i henhold til de anbefalingene som følger av kommunedirektørens fremlegg.
2. Arkitektoniske kvaliteter forbedres i tråd med kommunedirektørens fremlegg. Arkitekturkonkurranse for nye portalbygg og hovedkontor fremlegges for Planutvalget før rammesøknad sendes inn. Legges inn som tillegg til Bestemmelsene §26.
3. Planen for trinnvis utbygging av området skal vise hvilke midlertidige støyskjermingstiltak som er nødvendig for å sikre tilfredsstillende støyforhold også på utearealene innenfor planområdet.
4. Midlertidige støyskjermingstiltak skal utføres med slik utforming og kvalitet at de kunne vært del av den permanente løsningen.

Forslag fremmet av, Eirik Trygve Bøe, V

Det best om at en større andel av prosjektet settes av til alternative boligformer. Det imøteses forslag om dette inn mot 2. gangs behandling.

Forslag fremmet av, Ida Ohme Pedersen, Frp

Forslagsstillers forslag om støy og rekkefølgebestemmelser legges ut og høres som alternativ til Kommunedirektørens forslag, jf. notat under Referatsaker.

Votering:

Pedersens forslag ble vedtatt med 5 (Frp, MDG, SV, V, Ap) mot 4 stemmer (H).

Forslag fra Bøe ble enstemmig vedtatt.

Fellesforslaget alle partier fremmet av Hegg Gjølme ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Planutvalget- 15.02.2023- 041/23

Vedtak:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Fornebuveien 37 mfl., planID 2021001, som vist på plankart, dokument 6202096, og i bestemmelser, dokument 6205871, fremmes, jf. plan- og bygningsloven § 12-11 med følgende endringer og tillegg:

1. Frem til 2. gangs behandling skal planforslaget bearbeides videre for å sikre høy kvalitet i bebyggelse og på utearealer. Utnyttelsesgrad og høyder tas ned – og avstand mellom boligbygg økes, i henhold til de anbefalingene som følger av kommunedirektørens fremlegg.
2. Arkitektoniske kvaliteter forbedres i tråd med kommunedirektørens fremlegg.
Arkitekturkonkurranse for nye portalbygg og hovedkontor fremlegges for Planutvalget før rammesøknad sendes inn. Legges inn som tillegg til Bestemmelsene §26.
3. Planen for trinnvis utbygging av området skal vise hvilke midlertidige støyskjermingstiltak som er nødvendig for å sikre tilfredsstillende støyforhold også på utearealene innenfor planområdet
4. Midlertidige støyskjermingstiltak skal utføres med slik utforming og kvalitet at de kunne vært del av den permanente løsningen.
5. Det bes om at en større andel av prosjektet settes av til alternative boligformer. Det imøteses forslag om dette inn mot 2. gangs behandling.
6. Forslagsstillers forslag om støy legges ut som alternativ til Kommunedirektørens forslag, jf. notat under Referatsaker.

Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.