Oppsummering av uttalelser med forslagsstillers kommentarer

Plannavn: Detaljregulering for Teleplanbyen Vest, Fornebuveien 35 m. fl.
PlanID: 2021001
Saksnummer: 19/24996
Dokumentnummer:
Sist revidert: 22-01-2023

Varsel om oppstart av regulering
Oppstart av reguleringsplan for Detaljregulering for Teleplanbyen vest, PlanId 2021001 ble kunngjort 11.10.2021 i Budstikka og Aftenposten, på prosjektets egen hjemmeside (teleplanbyen.no) og på Bærum kommunes nettsider. Ved varsel om oppstart kom det 20 uttalelser.

Oversikt over uttalelser ved varsel om oppstart
1. Statsforvalteren
2. Viken fylkeskommune
3. Statens vegvesen
4. NVE
5. Oslo kommune, Fornebubanen
6. Sporveien
7. Elvia
8. Fornebo vel
9. Arnstein Boligsameie
10. Fornebu Næringseiendom ANS v/Hille Melbye arkitekter AS
11. Covadonga Castello Pascual & Geir Eivind Jonsrud
12. Hege Gåsdal og Thomas Carlsen
13. Andreas Næss Holme
14. Frode Baldersheim
15. Valeriya A. Vyalkova
16. Kristin B. Mønsland
17. Sverre Andresen
18. Hilde F. Johansen
19. Kari Helen Solstad
20. Bjørn Hansen

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken

Helhet: Statsforvalteren ber om at reguleringsplanene for Teleplanbyen øst og vest ses i sammenheng.

Støy: For ny støyømfintlig bebyggelse med uteoppholdsarealer må støyhensyn ivaretas i tråd med kravene i retningslinjen støy i arealplanlegging T-1442/2021. Det må også vurderes om tiltaket vil kunne medføre støybelastning over anbefalte grenseverdier for eksisterende boliger i nærområdet ut fra forventet trafikkøkning.

Luftkvalitet: Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520-2012 må legges til grunn for vurdering av luftforurensning i videre planarbeid.

Forslagsstillers kommentar:

Helheten: Forslagsstiller er enig i at helheten i utvikling av Teleplanbyen er grunnleggende viktig og planforslaget blir derfor presentert og vurdert som helhet, både i planforslag for Teleplanbyen vest og øst. Det arbeides parallelt med begge planer for å sikre sammenheng. Hovedgrepet for planen blir beskrevet i begge planbeskrivelsene.

Støy og luftkvalitet: Vurdering av støy og luftkvalitet er konsekvensutredet som en del av planarbeidet.

Ved full realisering av både Teleplan vest, Teleplan øst og Arcanum, oppnås i all hovedsak svært gode støyforhold for boligene i Teleplanbyen. Plangrepet med en gjennomgående støyskjermende bebyggelse langs E18 og en lukket kvartalsstruktur skjermer både boligområder og uteområder for støy.

Prosjektet Teleplanbyen startet opp i 2015, lenge før nye retningslinjer for behandling av støy kom med presiseringen om "stille side", og det er derfor krevende å oppnå dette for alle boenheter. Der planforslaget grenser til tilliggende områder oppstår det «støyhull» som påvirker støysituasjonen og som må håndteres gjennom utforming av tiltak i fasaden og gode planløsninger. Opptil 10 % av leiligheter må derfor løses med dempet fasade. Dette gjelder for alle utbyggingstrinn, også før planen for øst er realisert.

Realiseringen av planforslaget medfører ingen særlige støyulemper for eksisterende støyfølsom nabobebyggelse. Tvert imot vil planforslaget stedvis redusere støyulemper for eksisterende støyfølsom nabobebyggelse.

Det oppnås god luftkvalitet i området og området er egnet for bebyggelse følsom for luftforurensing. Deler av området langs E18 ligger i gul luftforurensingssone. Plangrepet med en lukket kvartalsstruktur skjermer både boligområder og uteområder for luftforurensing. Det legges også opp til grønne gårdsrom og parkområde som vil kunne ha noe positiv innvirkning på luftkvaliteten i området. I tillegg vil næringsbebyggelsen langs E18 skjerme området, noe som har positiv innvirkning på luftkvaliteten i området.

2. Vikens fylkeskommune

Planprosessen:
Fylkeskommunen oppfordrer kommunen til å ta et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge og oppfordrer kommunen til å melde inn saken opp i regionalt planforum.

Samordnet areal- og transportplanlegging: Med bakgrunn i overordnet strategi for regional areal- og transportstruktur støtter Viken fylkeskommune opp om planens intensjon om å legge til rette for en tett og bymessig utvikling i nedslagsfeltet til en ny t-banestasjon. Fylkeskommunen anbefaler at det etableres trygge og effektive ferdselsforbindelser for gående og syklende før utbyggingen er ferdigstilt. De ber også om at tilgjengeligheten for gående og syklende ivaretas gjennom hele bygge- og anleggsfasen.

Masseforvalting: Fylkeskommunen forutsetter at retningslinjene for håndtering av masser fra regional plan for masseforvaltning i Akershus legges til grunn.

Naturfare: Fylkeskommunen henviser til NVEs retningslinjer for Flaum- og skredfare i arealplaner.

Kulturvern: Fylkeskommunen henviser til sin uttalelse til planprogram for Oksenøyveien nord i brev datert 09.11.18. Selv om området skal transformeres til en mer urban karakter, er bevaring og videreføring av dagens kvaliteter et viktig tema.

- Det forutsettes at vernestatusen fra de tre villaene sentralt i området videreføres.
- Områdets grønnstruktur og terreng skal sikres
- Det er viktig at den nye bebyggelsen plasseres i god avstand til de bevaringsverdige bygningene og trappes ned i høyder
- Fylkeskommunen anbefaler en dempet material- og fargebruk på grunn av den eksponerte beliggenheten og nærheten til kulturmiljøet.
- Fylkeskommunen anmoder at synligheten av villaene i det nye boligområder sikres med åpne siktlinjer, også mot den planlagte gaten mot øst.
- Fylkeskommunen vil legge stor vekt på hvordan forslag til ny bebyggelse vil virke inn på opplevelsen av omkringliggende kulturminner, kulturmiljøer og landskap og er spesielt bekymret for at ny bebyggelse for de to planområder samlet vil fremstå massiv, særlig mot det kulturhistorisk viktige Lagåsenområdet

Fylkeskommunen viser til de overordnede føringer fra vedtatt planprogrammet og bestemmelser i kommuneplans arealdel som omhandler særpreg og arkitektonisk kvalitet, hensyn til kulturminnemiljøet, landskapstrekk og terreng.

Det er viktig at de direkte og indirekte visuelle virkningene for kulturminner, kulturmiljøer og landskap blir grundig utredet i forbindelse med konsekvensutredningen.

Samferdsel:
Det er satt følgende krav til planarbeidet:

- For å sikre at det pågående planarbeidet og framtidig utbyggingsprosjekt ikke vil påvirke veikulvert over Snarøyveien negativt, må det innarbeides bestemmelse om «Sikringssoner for tunneler og veikulvert»
- Teknisk plan er godkjent fra Viken fylkeskommune og SVV på reguleringsplannivå. I tillegg skal det settes krav i reguleringsplanen om at «Byggeplan for nytt lokk skal godkjennes av vegmyndigheten som er Viken fylkeskommune. Lokket skal prosjekteres iht. Statens vegvesens håndbok N400 Bruprosjektering»
- Bygging av nytt lokk kan ikke skje før Vestre Lenke er ferdigstilt og tatt i bruk. Følgende rekkefølgebestemmelse skal innarbeides: «Før eksisterende veikulvert kan rives for bygging av ny kulvert over Snarøyveien må Vestre Lenke være ferdigstilt og tatt i bruk.»

Forslagsstillers kommentar:

Planprosessen: I tillegg til den formelle medvirkningsprosessen har forslagsstiller engasjert LEVA Urban Design for å ivareta aktiv medvirkning i plansaken. Medvirkningsarrangementene er dokumentert i rapporter som følger plansaken. Som en del av medvirkningen har det blant annet blitt holdt åpen dag og gjennomført medvirkning spesielt rettet mot barn.

Samordnet areal- og transportplanlegging
Høy arealutnyttelse ved stasjonen er et premiss for utviklingen langs Fornebubanen. En tett og bymessig utvikling er avgjørende for en klimariktig utviklingsstrategi og lagt til grunn for planarbeidet helt siden 2015. Forslagsstillers ambisjon er både å legge til rette for den ønskede tettheten ved stasjonen og samtidig ivareta urbane kvaliteter som legger til rette for god stedsutvikling, høy bokvalitet og et liv uten bil.

Et av de grunnleggende prinsipper for transformasjonen av området er å etablere et tett nettverk av forbindelser, spesielt med fokus på tilgjengelighet for gående og oppholdskvaliteten i det offentlige rom. VPOR for Oksenøyveien nord ligger til grunn for den videre bearbeiding av ferdselsnettet i området. For vurdering av tilgjengeligheten for gående og syklende i bygge- og anleggsfasen henvises til KU tema konsekvenser i anleggsperioden.

Masseforvaltning: Det stilles krav om massehåndteringsplan i bestemmelsene. Forslagsstiller vil vektlegge å kunne bidra med overskuddsmasser fra Teleplanbyen til opparbeidelse av Friluftsøya på Fornebu.

Naturfare: se kommentarer til merknader fra NVE.

Kulturvern: Hensyn til kulturvern er en svært viktig del av planarbeidet og er utredet gjennom KU tema kulturminner og kulturmiljø. Utredningen tar utgangspunkt i etablering av Teleplanbyen som helhet. I planarbeidet er det lagt stor vekt på å forstå kulturmiljøet som en ressurs for utvikling av området med særpreg og egen identitet. I tråd med de regionale føringer om en tett og urban utvikling ved ny Fornebubane har fokuset i planarbeidet vært hvordan kulturmiljøet kan ivaretas på en best mulig måte med de endrede rammebetingelser.

Samferdsel: Bestemmelser om sikringssone, byggeplan og rekkefølge er innarbeidet i henholdsvis Teleplanbyen vest og Teleplanbyen øst.

- Bestemmelse om sikringssone rundt eksisterende veikulvert er tatt inn i bestemmelsene til Teleplanbyen vest. Bebyggelsen kommer imidlertid i konflikt med denne sikringssonen ved ett punkt, der bebyggelsen vil ligge ca. 8 meter fra yttervegg kulvert. Teknisk plan for Teleplanlokket beskriver denne situasjonen og hvordan eksisterende kulvert kan sikres i det berørte området De konkrete avbøtende tiltak som skal beskytte eksisterende konstruksjon må detaljeres senere i prosjekt.
- Bestemmelsene om godkjenning av byggeplan og rekkefølgekrav om at Vestre Lenke skal være ferdigstilt og tatt i bruk før eksisterende veikulvert kan rives er tatt inn i bestemmelsene til Teleplanbyen øst.

3. Statens vegvesen

Statens vegvesen setter krav om:

- At reguleringsplanen må tilpasse seg til revidert plan for ny E18 inkludert ny hovedsykkelveg.
- Rekkefølgebestemmelser i forbindelse med bygging av nytt Teleplanlokk før første etappe av ny E18 er tatt i bruk.
- SVV gjør oppmerksom på at nødvendig kapasitet på Snarøyveien som omkjøringsvei for ny E18 og kollektivtrafikken må ivaretas både i byggeperioden og i driftsfasen.

Forslagsstillers kommentar:

- Krav om tilpasning av byutviklingen til regulert løsning for hovedsykkelvei langs E18 tas til følge. (Teleplanbyen øst)
- Krav om rekkefølgebestemmelse i forbindelse med Vestre Lenke tas til følge. (Teleplanbyen øst)
- Kapasiteten på veisystemet som omkjøringsvei og kollektivtrase vil opprettholdes i en ferdig utbygd situasjon. For nærmere vurdering av byggeperioden henvises det til kap. 4.8 Anleggsgjennomføring i Teknisk plan for Teleplanlokket (Teleplanbyen øst).

4. NVE

Reguleringsplaner må ivareta nasjonale og vesentlige regionale interesser knyttet til:

- sikkerhet mot flom, erosjon, skred og overvann
- allmenne interesser i vassdrag og grunnvann
- anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft
- Sikkerhet mot kvikkleireskred
- Allmenne interesser i vassdrag og grunnvann.

Forslagsstillers kommentar:

Sikkerhet mot flom og skred er ivaretatt. For vurdering av sikkerhet mot kvikkleiereskred henvises til vedlagt notat om områdestabilitetsvurdering. For vurdering av sikkerhet mot flom henvises til vedlagt notat om overvann og flom. Planområdet ligger ikke innenfor nedbørsfeltet til et verna vassdrag. Tilfredsstillende framføring av elektrisk kraft lar seg løse.

5. Oslo kommune, Fornebubanen

Fornebubanen etat minner om følgende forhold som må ivaretas i reguleringsplanarbeidet av Teleplanbyen øst og vest:

- Hensynssone til tunnel jf. jernbaneloven § 10. Dette medfører ikke et byggeforbud, men innebærer at Fornebubanen og/eller Sporveien må gi tillatelse til bygging nært tunnelen, som går under det meste av deres område.
- Nye tiltak må dessuten ta hensyn til rømningsvei og røksjakt fra tunnel. Plassering av disse er vist i reguleringsplanen for Fornebubanen.
- For å få beregnet nedslagsfelt og avrenning forbi t-banestoppet Fornebuporten, området på «trekanttomta», må Teleplanbyen vest sørge for fordrøyning på eget område. Det er viktig for driften av t-banen at det ikke renner vann ned i stasjonen. De viser til VPOR for Oksenøyveien nord.
- Ny fjernkjølingsledning til Fornebuporten stasjon legges inn i Oksenøyveien ved adkomstveien til Diamanten (område GT2 i regulering for Fornebuporten, gamle Norwegian-bygget) ved siden av fjernvarme som går videre opp til barnehagen. Dersom det ikke innmeldes behov til Oslofjord Varme, vil fjernkjøling kun legges til t-banestasjonen, uten kapasitet for fremtidig behov i Teleplanområdet.

Forslagsstillers kommentar:

- Planforslaget for Teleplanbyen vest kommer ikke i konflikt med 30- mesters sonen jf. jernbaneloven.

- Forslagsstiller henviser til tidligere dialog med Fornebubanen om mulig konflikt med 18-meterssonen rundt bypasstunnelen (dette gjelder Teleplanbyen øst).
- Det er VPOR for Oksenøyveien som gir prinsipielle føringer for overvannshåndtering og er lagt til grunn for planforslaget. I samarbeid med VPOR har forslagsstiller sett nærmere på om mere av overvannet kan ledes til Fornebuveien istedenfor trekanttomten. Dette prinsippet er lagt til grunn for planforslaget.
- Oslofjord varme er ansvarlig for fremføring av fjernvarme og fjernkjøling med tilfredsstillende kapasitet til planområdet. Forslagsstiller går ut fra at prinsipielle hensyn til framføring av fjernvarme og kjøling er hensyntatt i tråd med VPKL til Bærum kommune.

6. Sporveien

Sporveien har foreløpig ingen kommentarer.

7. Elvia

Elvia har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere.

Forslagsstillers kommentar:

Utbygging av området vil utløse behov for nye og omlegging av eksisterende kabler, ledninger og nettstasjoner. Det er utarbeidet en veiledende plan for kabler og ledninger i området som sikrer framføring av kabler og ledninger. Den er lagt til grunn for planarbeidet.

I forbindelse med planarbeidet er det gjennomført effektberegninger og det er anslått at det er behov for tre nettstasjoner innenfor planområdet for Teleplanbyen vest. Nettstasjoner ivaretas i en midlertidig situasjon, men må erstattes med nye nettstasjoner ved utbygging av området. Nettstasjonen vil legges som en integrert del av bebyggelse eller frittstående. Det settes krav gjennom bestemmelser at energiforsyning skal være etablert eller sikret før rammetillatelsen gis.

8. Fornebo vel

Fornebo vel har tidligere uttalt seg om reguleringen av Teleplanbyen, men mener at ingenting av det de har framholdt er tatt til følge i planarbeidet.

- Tilpasning til det vernede boligområdet
- Ta hensyn til det vernede området på Lagåsen
- Byggehøyder strider mot tidligere forslag (særlig 10 etasjers bolig- og næringsbygg i nordøst)
- Høydemessig nedtrapping mot Lagåsen
- Ta hensyn til siktlinje og historisk spor vestover fra Lilleøyveien
- Positivt med skråtak, men ønsker at disse skal være symmetriske
- Flytting av sykkelvei på utsiden av forretningsbyggene Fornebuveien 1 til 11

Forslagsstillers kommentar:

Transformasjon til et tett og urban området følger opp nasjonale, regionale og kommunale føringer om konsentrert utbygging ved ny t-banestasjon. En slik transformasjonen vil medføre en større forandring. Målet med planarbeidet er å sikre en tett og urban utvikling samtidig med at kulturmiljøet ivaretas på en best mulig måte med de endrede rammebetingelsene. Kulturmiljøene har i stor grad styrt utforming av planforslaget:

- De tre villaene sentralt i området reguleres til bevaring. Etablering av en offentlig tilgjengelig park sentralt i området er et viktig grep for å ivareta opplevelsen av det historiske bygningsmiljøet, samtidig som de bevaringsverdige villaene gjøres synlig for allmenheten i bybildet.
- Det er lagt stor vekt på å kunne bevare så mye av dagens terreng som mulig og det er utviklet en utbyggingsstruktur som kan tilpasse seg terrenget.
- Plasseringen av ny bebyggelse hensyntar de bevaringsverdige villane, terreng og vegetasjon i umiddelbar nærhet av villaene.
- Synlighet av villaene i Teleplanbyen har vært en viktig premiss for utforming av planforslaget med åpne siktlinjer fra øst, vest og sør.
- Det jobbes både med en variasjon av materialbruk og et fargekonsept som bygger videre på fargepaletten man finner på Lagåsen.
- Variasjon i bygningsvolumer og høyder er bevisst brukt for å skape siktakser og utsyn i en tett bygningsstruktur. Utstrakt bruk av saltak er gjort for å skape en variert silhuett. Det legges stor vekt på detaljering og variasjon for å sikre en variert opplevelse og gode oppholdskvaliteter i området.
- Volumoppbygging med spesielt hensyn til møtet mellom Lilløyveien og planområdet.

For nærmere beskrivelse av prinsipper som er lagt til grunn for å ivareta kulturmiljøet, se planbeskrivelsen, konsekvensutredningene og illustrasjonsprosjektet

Forslagsstiller er enig med Fornebo vel om at ekspress-sykkeltraseen bør legges på utsiden av forretningsbyggene Fornebuveien 1 til 11. Men forslagsstiller har gjennom planprosessen fått føringer fra Statens vegvesen om å tilpasse byutviklingen til regulert situasjon iht regulerinsplan for E18.

9. Arnstein Boligsameie

Trafikk:
Boligsameiet stiller seg negativ til Bærum kommunes ønske om å gjøre gang- og sykkelveien som går inn fra Arnstein Arnebergs vei til bilvei. De er også bekymret før økt trafikk som følge av planforslaget.

Bebyggelse:
Boligsameiet reagerer på høyden på bebyggelsen, og at bebyggelsen vil komme veldig tett på egne blokker.

Grøntområder:
Boligsameiet er imidlertid glade for at noen av de etablerte eldre villaene beholdes sammen med de grønne områdene. De stiller imidlertid spørsmål til om grøntområdet kan kalles en park, med mindre det er tenkt å utvide parken inn i Teleplanbyen.

Forbindelser:
Boligsameiet ønsker bedre kobling mellom Fornebu og Lysaker, spesielt den delen av Lysaker som ligger på nordsiden av E18.

Det må sørges for at det ikke blir gjennomgang gjennom boligsameiet. Det legges opp til flere gangveier, men man sparer noen meter ved å gå gjennom sameiene. Per i dag er det stor gjennomgang fra Kilåsen og Kilenkollen boligsameier.

Forslagsstillers kommentar:

Trafikk:
Det blir ingen gjennomkjøring gjennom planområdet. I tillegg legges det opp til lav parkeringsdekning. Dette gir relativt lave trafikkmengder som er godt forenlig med boligfunksjonen i området. I planforsalg er det anbefalt å fordele biltrafikken på adkomster både fra Magnus Paulsons vei og Arnstein Arnebergs vei for å skjerme tilliggende boligområder i vest så godt som mulig for trafikkøkning. Arnstein Arnebergs vei får en økning på omtrent 600 kjøretøy per døgn i en ferdig utbygd situasjon. Arnstein Arnebergs vei/Villa Helles gate (dagens gang-/sykkelvei) er foreslått som felles adkomstvei og vil kun lede inn til parkeringskjellerne. Den vil utformes som gatetun og være del av et allment ferdselsnett for gående og syklende som i dag.

Bebyggelse:
Bebyggelsen er utformet slik at den er høyest mot E18 i nord og trappes ned mot sør og parken. Dette mener vi er positivt både i forhold til støyproblematikken, solforhold, kulturminner og tilliggende boligområder. Det er vektlagt stor variasjon og tilpasning til terreng.

Antall etasjer i plangrepet varierer fra 3- 8 etasjer, hvorav ca. halvparten av bebyggelsen etableres med saltak. Utstrakt bruk av saltak i området og variert volumoppbygging er et viktig grep for å redusere høydevirkningen av utbyggingsvolumet både i forhold til nær- og fjernvirkning. Variasjon i høyde og oppdeling av fasader er et viktig grep for å oppnå gode kvaliteter i en kompakt bystruktur.

Grøntområder:
De grønne arealene utvides ikke sammenlignet med i dag, men mer av arealet gjøres allment tilgjengelig og det vil legges til rette for opphold og lek.

Forbindelser:
Intensjonen med plangrepet er å styrke sammenhengen i bystrukturen spesielt mot Lysaker. I tillegg til bygatenettet legges det til rette for snarveier gjennom boligkvarterene i øst-vest regning.

Sykkelbroen som tidligere var planlagt over E18 til områdene på Lysaker nord for E18 er ikke lenger aktuell. Statens vegvesen har gjennom omreguleringen av E18 (Tjernsmyrplanen) bestemt at hovedsykkelveien langs E18 skal ligge sør for E18 og at sykkelbroen mot nord utgår.

Planforslaget hensyntar gangtrafikken fra t-banestasjon til planområdet og næringsbebyggelse i nord gjennom en ny gangsti gjennom parken. Dette for å skjerme Arneberg Boligsameie for gangtrafikk gjennom kvartalet.

10. Fornebu Næringseiendom ANS v/Hille Melbye arkitekter AS

Fornebu Næringseiendom henviser til varslingsgrensen som er lagt inne på eiendom til Oksenøvveien 3 og som berører næringseiendom, parkeringskjeller under terreng og parkering på terreng. Fornebu Næringseiendom påpeker at eksisterende situasjon vil være vedvarende i uoverskuelig framtid og ber om at planavgrensningen til Teleplanbyen øst og vest endres slik at den sammenfaller med avgrensning av eksisterende parkeringskjeller i Oksenøyveien 3 og det som faktisk er mulig å opparbeide når Teleplanbyen realiseres.

Det påpekes at en del av den urbane aksen ligger innenfor eiendomsgrensen til Fornebu Næringseiendom og at de ser for seg at resterende del av gatetunet vil bli regulert i en framtidig plansak knyttet til Oksenøvyeien 3.

Grunneier påpeker at det er foreslått bebyggelse på deres eiendom uten at dette er omforent med Fornebu Næringseiendom. Det ønskes at eiendomsgrenser påtegnes i alle illustrasjoner.

For øvrig er Fornebu Næringseiendom positive til at det igangsettes planarbeid og til det viste illustrasjonsprosjektet.

Forslagsstillers kommentar:

Eiendom har skiftet grunneier i løpet av prosessen, men spørsmålene er også relevant for ny grunneier.

I store trekk er det VPOR for Oksenøyveien nord som styrer de offentlige tilgjengelige arealer og dermed grensesnittet mellom eiendommene. Planforslaget er i tråd med føringer fra VPOR.

Planforslaget inkluderer det nordvestre hjørne av eiendommen til Oksenøyveien 3. Det er ikke planlagt bebyggelse her, men deler av den urbane aksen ligger på eiendommen samt deler av en støyskjerm som skjermer for støy fra Snarøyveien. Overlapp til naboeiendommen forutsetter samarbeid mellom grunneierne. Forslagsstiller har vært i dialog med tidligere grunneier, både i prosessen med planprogram og under VPOR prosessen. og ønsker også å gå i dialog med nåværende grunneier.

11. Covadonga Castello Pascual & Geir Eivind Jonsrud

Pascual og Jonsrud er ikke omforent om planen, men er i dialog med forslagsstiller.
Dersom de ikke kommer til enighet med Teleplan om et omforent planforslag,
planlegger de å utarbeide et eget planforslag for eiendommen Arnstein Arnebergs vei 23.

Forslagsstillers kommentar:

Ingen kommentar.

12. Hege Gåsdal og Thomas Carlsen

Gåsdal og Carlsen er positive til planforslaget og mener Teleplanbyen får et arkitektonisk uttrykk fra øverste hylle. Samtidig oppfordrer de Dyrvik Arkitekter og SLA til å satse på spennende, variert og fargerik arkitektur.

De har også lagt ved flere vedlegg med inspirasjon. mtp. vannlek, lek og tjenester.

Forslagsstillers kommentar:

Det er lagt vekt på å skape bebyggelse med gode arkitektoniske kvaliteter, ved bruk av forskjellige materialer og farger. Materialer som tegl og tre har tydelig forankring på tomten, og plangrepet legger føringer for å kunne utnytte dette i størst mulig grad. I henhold til bestemmelsene skal det i størst mulig grad brukes naturlige og miljøvennlige materialer, som tegl, tre eller andre materialer som har lang levetid. Ombruk av materialer og utforming etter sirkulærøkonomiske prinsipper skal vurderes.

Som en del av områdekarakteren er det ønskelig å benytte farger i boligarkitekturen. Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele, men med variasjon mellom hvert kvartal.

13. Andreas Næss Holme

Bebyggelse:
Holme mener høydene i planforslaget er for høye. Å bygge boliger opp mot 8 etasjer vil være et alvorlig inngripen i nærområdet. Det vil også være til stor sjenanse for naboer og andre brukere av området. Høyden på bebyggelsen vil også bryte med arkitekturen på omkringliggende bebyggelse. Han håper at høyde på blokkene tar hensyn til solforhold til omkringliggende bebyggelse, slik at det bevares mest mulig dagslys på formiddagen.

Grøntareal:
Slik planen foreligger nå ramponeres et stort grøntareal som fungerer som bosted for en rekke dyrearter. Arter som rådyr, ekorn, pinnsvin og en mengde fuglearter hyppig observert i området. For å redusere alvorlige skader på det uvurderlige biologiske mangfoldet i området, kan det i større grad bevares skog og annen vegetasjon. Det foreslås følgelig å bevare eller plante trær og busker i mye større skala enn det som er tiltenkt per dags dato.

Forslagsstillers kommentar:

Bebyggelse:
Området ligger i prioritert utbyggingsområde og skal bygges ut tett og urbant iht. nasjonale, regionale og kommunale føringer om konsentrert utbygging ved ny t-banestasjon.
En slik transformasjon vil medføre en stor forandring. Målet med planarbeidet er å sikre en tett og urban utvikling samtidig med at området tilføyes nye urbane kvaliteter. Bebyggelsen er utformet slik at den er høyest mot E18 i nord og trappes ned mot sør. Dette mener vi er positivt både i forhold til solforhold, og tilliggende boligområder. Det er vektlagt stor variasjon i volumoppbygging og tilpasning til terreng. Antall etasjer i plangrepet varierer fra 3- 8 etasjer, der saltak inneholdende 2 bolig-etasjer er inkludert. Variasjon i høyde og oppdeling av fasader er et viktig grep for å oppnå gode kvaliteter i den kompakte bystruktur. Det er i planforslaget jobbet mye med utforming av første etasjene og kantsonen mellom ny bebyggelse og byrom for å sikre god kvalitet i de nye byrommene og i møte med tilliggende områder.

Transformasjonen vil forandre opplevelsen av området og en høyere og mer kompakt bebyggelse vil i utgangspunktet kunne oppleves negativt fordi det medfører en større kontrast til eksisterende omgivelser og redusert utsyn fra tilgrensende områder. Samtidig vil etablering av ny bystruktur, publikumsrettede aktiviteter samt god arkitektonisk utforming bidra til å tilføre området nye kvaliteter. De visuelle konsekvenser er utredet og det henvises til konsekvensutredning – landskap og visuelle konsekvenser. Det vil fremdeles være gode solforhold for tilgrensende boligbebyggelse både på formiddagen og om kvelden.

Grøntareal:
Planforslaget vurderes å medføre middels negativ påvirkning på naturmangfoldet, som tilsier et lite behov for skadereduserende tiltak. For nærmere informasjon ser vedlagt notat «vurdering av virkninger på naturmangfoldet».

Grønnstrukturen er en viktig del av utviklingen i planområdet. Intensjonen for planområdet er å utvikle en grønnstruktur i en urban kontekst. Den foreslåtte grønnstrukturen har følgende hovedelementer:

- Bevaring av eksisterende grønnstruktur og etablering av en offentlig tilgjengelig park sentralt i området
- Grønne gårdsrom som er allment tilgjengelige
- Etablering av grønne elementer som en del av gater, snarveier og torg

Det er satt krav til at stedegne, kalkrike masser skal gjenbrukes innenfor området. Vegetasjon skal opparbeides med formål å styrke naturmangfoldet. Det skal tilrettelegges for høy diversitet i plantevalg, med nyttevekster og plantearter som tiltrekker seg pollinerende insekter. En variert staudebeplantning med ulik høyde og frodighet vil bidra til å skape nye steder og atmosfærer. Rolige lommer for fredelig opphold skal leve parallelt med soner for aktivitet, lek og fysisk utfoldelse.

14. Frode Baldersheim

Baldersheim stiller seg negativ til at trafikken i Arnstein Arnebergs vei vil øke betydelig grunnet innkjøring til parkering under bebyggelsen. Høyest økning vil det være i øvre del av veien opp mot krysset ved Kilenveien. I nedre del av Arnstein Arnebergs vei er det fortau på begge sider av veien i dag, det bør opparbeides fortau på begge sider av veien hele veien opp til krysning av Kilenveien.

Forslagsstillers kommentar:

Det foreslåtte fortauet er utenfor planområdet og vil ikke bli tatt opp til vurdering.
For øvrig se svar til Arnstein Boligsameie

15. Valeriya A. Vyalkova

Vyalkova mener foreslåtte høyder på blokkene som er tenkt bygget langs Arnstein Arnebergs vei er alt for høye slik det er planlagt nå. Blokkene skal bygges på et eksisterende høydedrag, og det å bygge blokker på opp mot 8 etasjer vil være en alvorlig inngripen i nærområdet, samt være til stor sjenanse for naboer og andre brukere av området. Høyden på bebyggelsen vil også bryte med arkitekturen på omkringliggende bebyggelse. Hun foreslår derfor at høyden på bebyggelsen blir betydelig redusert. Vyalkova håper at høyde på blokkene tar hensyn til solforhold til omkringliggende bebyggelse, slik at det bevares mest mulig dagslys på formiddagen.

Hun gjentar innspill om konsekvenser for dyreliv og grøntområder som Holme beskriver.

Forslagsstillers kommentar:

Se svar til Arnstein Boligsameie og Andreas Næss Holme.

16. Kristin B. Mønsland

Mønsland ønsker bedre kobling mellom Fornebu og Lysaker, spesielt den delen av Lysaker som ligger på nordsiden av E18.

Mønsland mener at å etablere 800 boliger i dette området innebærer alt for høy tetthet på et begrenset område. Hun stiller seg negativ til en slik utbygging. Hun påpeker belastningen denne utbyggingen vil påføre Arnstein Arnebergs vei og miljøet generelt. Det er allerede problemer for beboere i området å komme seg inn og ut av området. Mønsland ber om at trafikk til parkeringshus skjer fra Fornebuveien, der det ikke er boliger.

Mønsland er redd for at høydene på blokkene vil ødelegge miljøet i Arnebergs Hage. Hun ønsker at bebyggelsen ikke må bli høy eller for tett på allerede eksisterende bebyggelse i Arnebergs Hage. Alt av grøntareal vil ligge inne i gårdsrommene, så bebyggelsen vil komme tett på eksisterende bebyggelse.

Mønsland mener de store høyblokkene vil gi et veldig ruvende inntrykk og ødelegge lokalmiljøet, siden de bygges på et allerede høyt nivå (kolle). Høye blokker på toppen av lokket

vil ta sol fra flere av leilighetene i Arnebergs hage. Mønsland ønsker også at det etableres et kulturbygg, gjerne med bibliotek i området.

Forslagsstillers kommentar:

Utløsende for planene om transformasjon til et tett og urban området er investeringene i ny t-bane til Fornebu med stasjon i umiddelbar nærhet av planområdet. Lokale, regionale og nasjonale myndigheter har på denne bakgrunn en forventing om en konsentrert utbygging, slik at disse baneinvesteringene blir optimalt utnyttet samtidig som områder utenfor banens nedslagsområde blir skjermet for slik tett utbygging. Planforslaget skal i tillegg bygge opp under et nytt og levedyktig nærsenter som vil gi beboerne muligheten for et kortreist hverdagsliv. Dette forutsetter et lokalt marked og derfor et tilfredsstillende antall boliger. Planforslagene for Teleplanbyen øst og vest innebærer 670 boliger med en gjennomsnittsstørrelse på 80 m².

Se for øvrig svar til Arnstein Boligsameie og Andreas Næss Holme.

17. Sverre Andresen

Andresen stiller seg negativ til planforslaget. Han mener det ikke er tatt hensyn til Lagåsen. Illustrasjonsmaterialet og prosjektmodellen viser høye bygninger mot Lagåsen, den høyeste over 10 etasjer oppå det nye lokket, vendt mot Lagåsen. Han viser så til ulike uttalelser som sier at planforslaget skal forholde seg til det bevaringsverdige Lagåsen.

Andresen mener på generell basis at tiltaket er godt sett i sammenheng med Lysakerbyen og den øvrige utviklingen av Fornebuområdet. Han håper kommunen kan hjelpe forslagstiller med å få realisert et prosjekt som hensyntar, på en ansvarlig måte, de miljø- og kulturkommentarer som er sitert ovenfor. Spesielt hva gjelder høyder mot kulturminneområdet Lagåsen.

Forslagsstillers kommentar:
Maksimal høyde på bebyggelsen innenfor planområdene er 8 etasjer.
Se for øvrig svar til Fornebo vel.

18. Hilde F. Johansen

Alle uttalelsene var knyttet til planområdet for Teleplanbyen øst. Se derfor planbeskrivelsen for Teleplanbyen øst for oppsummering av uttalelse og tilsvar.

19. Kari Helen Solstad

Solstad er svært kritisk til planforslaget. Innspillene dreier seg om:

- Ny blokkbebyggelse vil skygge for beboere i Eilif Boligsameie. Blokkene bygges på grunn som allerede ligger flere meter over gatenivå.
- Innkjøring til ny bebyggelse via Arnstein Arnebergs vei vil bli problematisk på grunn av økt belastning. Solstad lurer på hvorfor ikke innkjøringen kan skje fra Magnus Poulssons vei.
- Oksenøyveien er også smal, hva vil skje med all trafikken derfra og inn i Arnstein Arnebergs vei.
- Ønsker ikke økt befolkningsvekst i nabolaget.
- Ønsker ikke gjennomgang i Arnebergs hage.

Solstad spør også hvordan veien inn til Norwegian vil bli, og hva som vil skje med bussholdeplassen i Lilløyveien.

Forslagsstillers kommentar:

Bussholdeplass Lilløyveien opprettholdes. Norwegian- bygningen (Oksenøyveien 3) ligger utenfor planområdet, men planforslaget vil bidra til gode adkomstforhold for bygget (se også illustrasjonsplanen).

For øvrig henvises det til svar til Arnstein Boligsameie m Andreas Næss Holme og.
Kristin B. Mønsland.

20. Bjørn Hansen

Stiller seg negativ til økt kjøring i Arnstein Arnebergs vei som følge av planforslaget. Han er spesielt bekymret for hvordan man skal få hindret kjøring i Kilenveien.

Hansen foreslår å stenge Kilenveien for gjennomkjøring, eller gjøre gata om til et gatetun med planting av trær, montering av lekeapparater og benker. Trafikken bør ledes ned Arnstein Arnebergs vei som planlagt.

Teleplan-området ligger i dag vesentlig høyere i terrenget enn Kilenåsen og Arneberg Boligsameie, og Hansen påpeker at han ønsker dette blir tatt hensyn til slik at de laveste blokkene (5 etg.) blir bygd mot disse sameiene.

Forslagsstillers kommentar:

Det foreslåtte gatetun ligger utenfor planområdet og vil ikke bli tatt opp til vurdering.
For øvrig se svar til Arnstein Boligsameie og Andreas Næss Holme.