



Oppsummering av uttalelser med forslagsstillers kommentarer

Plannavn: Detaljregulering for Teleplanbyen Øst, Fornebuveien 31 m. fl.

PlanID: 2021016

Saksnummer: 21/4949

Dokumentnummer:

Sist revidert: 27-06-2022

Varsel om oppstart av regulering

Oppstart av reguleringsplan for Detaljregulering for Teleplanbyen Øst, PlanId 2021016 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 13 uttalelser.

Oversikt over uttalelser mottatt ved varsel om oppstart

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken
2. Viken fylkeskommune
3. Statens vegvesen
4. NVE
5. Oslo kommune, Fornebubanen
6. Sporveien
7. Elvia
8. Asker og Bærum handels og servicebedrifters fagforening
9. Fornebo vel
10. Arnstein Boligsameie
11. Fornebu Næringseiendom ANS v/Hille Melbye arkitekter AS
12. Sverre Andresen
13. Hege Gåsdal og Thomas Carlsen
14. Hilde F. Johansen

**Statsforvalteren i Oslo og Viken**

Vår dato:

08.11.2021

Vår ref:

2021/30085

Deres dato:

11.10.2021

Deres ref:

20214949

TELEPLAN EIENDOM AS
Postboks 69
1324 LYSAKER

Saksbehandler, innvalgstelefon

Håkon Ahrén Heløe, 32 26 68 15

Bærum - Innspill til varslet oppstart av detaljregulering for Teleplanbyen Øst

Vi viser til deres oversendelse datert 12. oktober 2021 med varslet oppstart av detaljregulering for Teleplanbyen Øst.

Vi viser også til vår uttalelse til varslet oppstart av detaljregulering for Teleplanbyen Vest og ber om at disse to reguleringsplanene sees i sammenheng.

Bakgrunn

Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å legge til rette for en tett og bymessig utvikling i nedslagsfeltet til ny T-banestasjon. Formålet med planarbeidet er i tråd med vedtatt planprogram for Oksenøyveien nord. Området er i kommuneplanens arealdel satt av til bolig, næring, bebyggelse og anlegg, grøntstruktur og offentlig eller privat tjenesteyting.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Statsforvalterens innspill

Vi legger til grunn at hovedprinsippene og temaene i fastsatt planprogram er førende for det videre planarbeidet og gjenspeiles i utarbeidelsen av konsekvensutredning, kart og bestemmelser. Vi vil samtidig bemerke at det er viktig at det i dette området legges til rette for arbeidsplassintensive virksomheter og publikumsrettede aktiviteter. Offentlig eller privat tjenesteyting kan innebære en rekke ulike virksomheter med ulikt transportbehov. Vi ber om at planbestemmelsene konkretiserer hvilke typer tjenesteytende virksomheter som kan være aktuelle. Strengt parkeringsbestemmelser for bil vil styrke bruken av kollektivtransport, sykkel og

gange. Rekkefølgebestemmelser i forhold til utbygging av kollektivnettet (Fornebubanen) og E18-prosjektet Vestre lenke må være tema.

Støy

Det aktuelle området ligger i nærhet til E18/Drammensveien og Snarøyveien som trolig medfører at området er belastet med trafikkstøy. For ny støyømfintlig bebyggelse med uteoppholdsarealer må støyhensyn ivaretas i tråd med kravene i retningslinjen for behandling av 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. Planområdet omfattes av rød og gul sone i ifølge Bærum kommunes kartløsning. Vi viser til kapittel 5 i retningslinjen som omfatter hensyn til luftforurensning i reguleringsplaner. Videre må kapittel 6 legges til grunn for bygge- og anleggsperioden. Vi ber om at hensyn til lokal luftforurensning vurderes og vektlegges i videre planarbeid.

Det må som en del av planarbeidet redegjøres for hvordan prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp.

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Ellers viser vi til kommunens ansvar som planmyndighet, jf. [Statsforvalterens forventningsbrev for 2021](#), datert 28. januar 2021, og tilhørende [vedlegg med forventninger til kommunal arealplanlegging](#). Vi anbefaler også nettsidene www.planlegging.no og www.miljøstatus.no.

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Med hilsen

Jorunn Skram
seniorrådgiver

Håkon Ahrén Heløe
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Bærum kommune	Postboks 700	1304	SANDVIKA
Viken fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG

NORCONSULT AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Vår ref.: 637328/2021 - 2021/54708
Deres ref.: 2021 4949
Dato: 08.11.2021

Uttalelse til varsel om oppstart - PlanId 2021016 - Teleplanbyen Øst - Fornebuveien 31 mfl - Detaljregulering - Bærum kommune

Vi viser til brev fra NORCONSULT AS av 13.10.2021.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en tett og bymessig utvikling i nedslagsfeltet til en ny T-banestasjon og i tråd med vedtatt planprogram for Oksenøyveien nord. Utviklingen skal bidra til å styrke sammenhengen i den overordnede bystrukturen og tilrettelegge for å leve mer miljø- og klimavennlig. Viktige problemstillinger vil være miljøbelastninger fra hovedveisystemet, integrering av kulturminneverdier og å sikre gode bomiljø- og bykvaliteter.

Planens endelige avgrensning vil bli avklart som en del av planarbeidet.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesveg og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkeskommunen har følgende merknader til varselet:

Planprosessen

Fylkeskommunen er opptatt av å kunne komme med gode innspill til plansaker så tidlig som mulig i planprosessen. I den sammenheng er det viktig at oversendte saker er godt opplyst.

Medvirkning

Plan- og bygningsloven legger vekt på medvirkning. Spesielt gjelder det grupper som ofte faller utenfor 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. For å sikre reell medvirkning er det viktig at disse gruppene blir involvert tidligst mulig i planprosessen.

Regionalt planforum

Regionalt planforum utgjør en arena for drøfting av planer under arbeid. I plansaker der interesser som er viktig for flere regionale instanser blir berørt, bør planene meldes opp i regionalt planforum for drøfting. Det er særlig viktig at dette gjøres tidlig i planarbeidet.

Viktige regionale interesser

PLAN Avdeling for kommunale planer

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no
Internett: www.viken.no
Org.nr.: 921693230

Samordnet areal- og transportplanlegging

Et av hovedmålene i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP) er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

Den regionale planen innehar strategier for å nå målene. I overordnet strategi for regional areal- og transportstruktur er styrking av regionale byer spesielt, og bybåndet generelt, vektlagt. Bybåndet er det sammenhengende bebygde byområdet mellom Oslo, Lillestrøm, Ski og Asker. De regionale byene og bybåndet skal ta en høy andel av veksten i befolkning og arbeidsplasser.

Viken fylkeskommune støtter 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. Vi ber også om at tilgjengeligheten for gående og syklende ivaretas gjennom hele bygge- og anleggsfasen.

Masseforvaltning

Planforslaget vil kunne innebære omdisponering eller flytting av masser. Regional plan for masseforvaltning i Akershus inneholder retningslinjer som skal bidra til en mer langsiktig og helhetlig masseforvaltning. Vi forutsetter at retningslinjene for håndtering av masser legges til grunn for virksomheten. Den regionale planen ligger på Viken fylkeskommunes hjemmesider: [regional-plan-for-masseforvaltning-i-akershus.pdf \(viken.no\)](https://www.viken.no/regionale-plan-for-masseforvaltning-i-akershus.pdf)

Naturfare

Arealplanlegging som tar hensyn til flom- og skredfare er det viktigste virkemidlet for å forebygge tap og skader fra disse naturfarene, i dagens og et fremtidig klima. Kommunen har et generelt ansvar for å ivareta befolkningens sikkerhet og trygghet. Plan- og bygningsloven pålegger kommunen å forebygge risiko gjennom sin rolle som kommunal planmyndighet. NVEs retningslinjer "[Flaum- og skredfare i arealplanar](#)" beskriver hvordan dette bør gjøres. Kommunene har ansvaret for at farene er kartlagt, vurdert og tatt tilstrekkelig hensyn til når planer vedtas.

Kulturvern

Fylkeskommunen uttalte seg til planprogram for Oksenøyveien nord i brev datert 09.11.18. Det er viktig å se foreliggende planarbeid i sammenheng med kulturminneverdiene innenfor planområdet til varslet planarbeid for Teleplanbyen vest, planområdene overlapper delvis hverandre. I vår uttalelse til Teleplanbyen vest er det redegjort for kulturminneverdier og hensyn som må tas.

Selv om det ikke er registrert kulturminner innenfor foreliggende planområde for Teleplanbyen øst, må det tas hensyn til omkringliggende kulturminner, kulturmiljøer og

landskap. Den nye bebyggelsen må plasseres i god avstand til de bevaringsverdige bygninger og trappes ned i høyder. Vi anbefaler en dempet material- og fargebruk på grunn av den eksponerte beliggenheten. Videre vil vi anmode om at de bevaringsverdige villaene i vest (Villa Bjelle, Helle og Inabo) fremstår godt synlig i det nye området, med åpne siktlinjer, også mot den planlagte gaten i øst.

Da planområdet er lokalisert på en kolle høyt i landskapet og på lokk over Snarøyveien, vil ny bebyggelse bli eksponert i omgivelsene. Fylkeskommunen vil legge stor vekt på hvordan forslag til ny bebyggelse vil virke inn på opplevelsen av kulturminner, kulturmiljø og landskap. Vi er spesielt bekymret for at ny bebyggelse for de to planområdene samlet (Teleplanbyen øst og vest) vil fremstå massiv og med høye volum, særlig mot det kulturhistorisk viktige og sårbare Lagåsenområdet. For å sikre hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og landskap forutsetter vi at planleggingen av området gjøres i tråd med overordnede føringer i planprogrammet, samt følgende bestemmelser i kommuneplanens arealdel:

§ 7 Arkitektur

- *§ 7.1 Reguleringsplanlegging og bygge- og anleggstiltak skal tilføre nye kvaliteter og/ eller opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området.*
- *§ 7.3 Bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at tiltaket har god arkitektonisk kvalitet i seg selv og i forhold til bygde og naturlige omgivelser*

§ 8 Kulturminner og kulturmiljøer

- *§ 8.1 Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes/søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.*

§ 9 Landskapstrekk og landemerker

- *§ 9.3 Nye tiltak skal underordnes viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng.*
- *§ 9.4 Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering kreves det en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpassning ivaretas.*

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

Dersom fylkeskommunen vurderer at planforslaget ved offentlig ettersyn er i strid med hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og landskap vil fylkeskommunen vurdere å legge saken frem for politisk behandling med forslag om innsigelse.

Samferdsel

Sikringssone

Planområdet omfatter eksisterende kulvert med sikringssone på 10 meter fra yttervegg og tak på kulvertkonstruksjon.

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,» med følgende tekst:

Det forutsettes en sikringssone på 10 m over og til hver side av ytterkant veikulvert. Utsprengning/utgraving/bygging på eiendommer i mindre avstand enn 10 m fra ytterkant vegg og tak på veikulvert er ikke tillatt uten samtykke fra veimyndigheten.

Byggeplan

Vi viser til vår tilbakemelding til teknisk plan i brev datert 01.12.20, hvor vi vurderte «tegningene som tilstrekkelig grunnlag for detaljreguleringsplanen. En optimalisering av foreslåtte løsninger i tegningene må gjøres i byggeplan.» På bakgrunn av dette må det i bestemmelsene innarbeides en paragraf om byggeplanen, som følgende:

Byggeplan for nytt lokk skal godkjennes av vegmyndigheten som er Viken fylkeskommune. Lokket skal prosjekteres iht. Statens vegvesens håndbok N400 Bruprosjektering.

Rekkefølgebestemmelse

Bygging av nytt lokk kan uansett ikke skje før Vestre Lenke er ferdigstilt og tatt i bruk. Det må derfor innarbeides ett rekkefølgekrav, som følgende:

Før eksisterende veikulvert kan rives for bygging av ny kulvert over Snarøyveien må Vestre Lenke være ferdigstilt og tatt i bruk.

Dersom bestemmelsene om sikringssone, byggeplan og rekkefølgekrav ikke innarbeides i planen, må det påregnes at Viken fylkeskommune kommer til å ha innsigelse til planforslaget ved offentlig ettersyn av planen.

Vennlig hilsen

Per Albert Kierulf
avdelingsleder

Mads Jørgen Lindahl

Kopi til:

Bærum kommune - Plan, bygg og godata

Statsforvalteren i Oslo og Viken



Statens vegvesen

NORCONSULT AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Arne Kolstadbråten / 24058357

Vår referanse:
21/211994-3

Deres referanse:

Vår dato:
09.11.2021

Detaljregulering – Teleplanbyen Øst – Bærum kommune – varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

Vi viser til oversendelse mottatt 11.10.21 og pågående dialog om Teleplanlokket og ny hovedsykkelveg langs E18.

Snarøyveien er fylkesveg, men også omkjøringsveg for ny E18. Statens vegvesen er også sektormyndighet for kollektivtrafikken. Det er derfor viktig at nødvendig kapasitet ivaretas for disse formålene både i byggeperioden for nytt Teleplanlokk og i ettertid.

Reguleringsplanen må nord for Teleplanlokket tilpasses til revidert plan for ny E18. Det er blant annet ikke bevilget midler til fjerning av rampe i planområdet slik som forutsatt i tidligere planer. I dette området inneholder E18-planen også ny hovedsykkelveg som reguleringsplanen må tilpasse seg til.

Eventuell stenging av Snarøyveien for bygging av nytt Teleplanlokk kan ikke gjøres før første etappe av ny E18 er tatt i bruk.

Statens vegvesen Transport og samfunn
Med hilsen

Ellen Marie Foslie
Seksjonsleder

Arne Kolstadbråten

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Fyrstikkalléen 1
0661 OSLO

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

BÆRUM KOMMUNE, Postboks 700, 1304 SANDVIKA

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN, Postboks 325, 1502 MOSS

VIKEN FYLKESKOMMUNE, Postboks 220, 1702 SARPSBORG



Kommune: 3024 Bærum (Viken)

PlanID: 2021001

Dato for kartanalyse: 21.04.2021

Dato for automatisk innspill: 14.10.2021

Lenke til kommunalt planregister: [Plandokumenter](#)

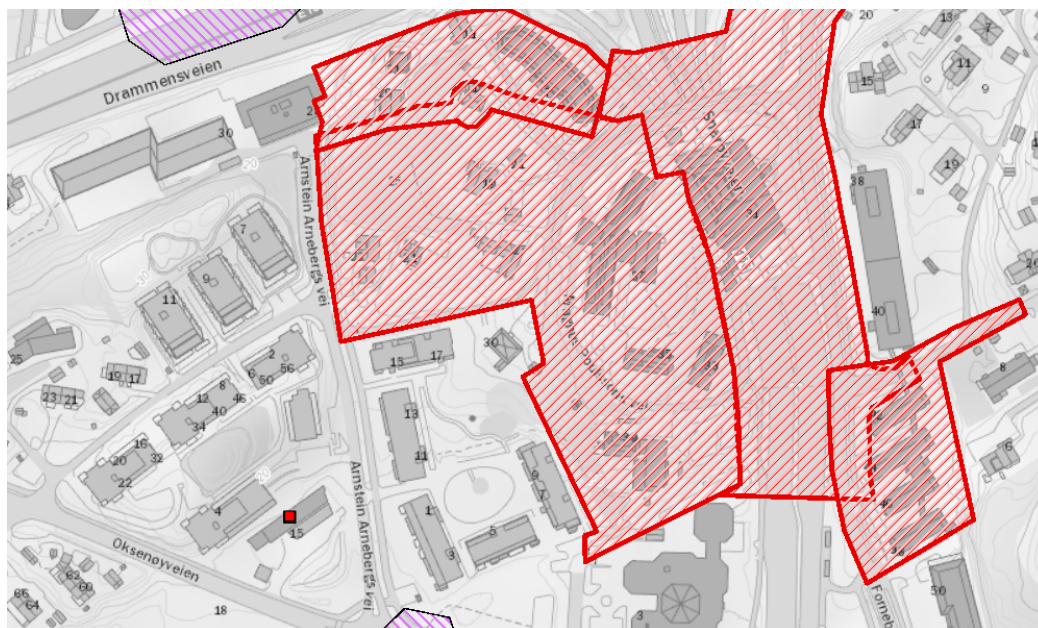
NVEs automatiske innspill - PlanID 2021001 - 3024 Bærum (Viken)

Dette er et automatisk generert innspill til planarbeidet. Innspillet er basert på sammenstilling av planområdets geografiske utstrekning og kart knyttet til interesser som NVE er satt til å ivareta. NVE tester ut denne formen for innspill til varsel om oppstart i utvalgte kommuner i 2021. Tilbakemelding og spørsmål knyttet til innspillet innhold og form kan sendes til nve@nve.no.

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

Ved siste plannivå må det være avklart at tiltak kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet. Dette er tydeliggjort i Kommunal- og Moderniseringsdepartementet (KMD) sitt rundskriv [H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling](#). For mer informasjon om hvordan NVEs temaer skal avklares før planen sendes på offentlig ettersyn, se [NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplaner](#).

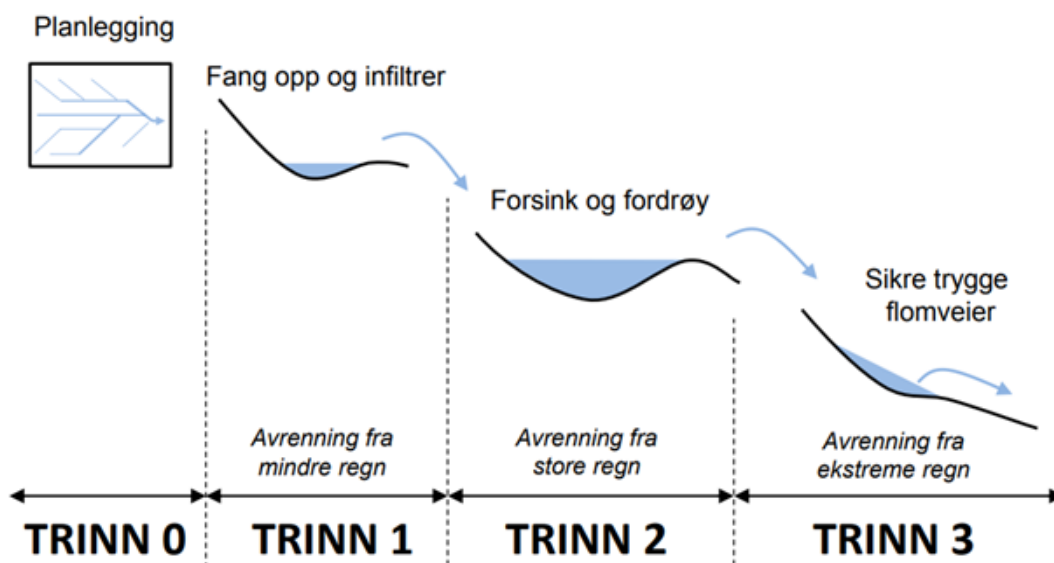


Overvann

Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal behandles både i kart og bestemmelser. NVE anbefaler at kommunen planlegger sin arealbruk i henhold til tretrinnsstrategien (se figur). Det må avsettes tilstrekkelige og hensiktsmessige arealer for å håndtere overvann.

- Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal håndteres uten at det fører til negative konsekvenser for grunnvann, overflateavrenning, bekker, elver og innsjøer (resipient).
- Bestemmelser bør sikre:
 - bruk av tretrinnsstrategien og naturbaserte, åpne løsninger
 - at små og mellomstore regn infiltreres og fordrøyes på egen eiendom, med føringer for hvordan dette skal gjøres
 - at tiltaket ikke blokkerer flomveier fra høyereliggende områder, flomveier bør holdes åpne
 - at avrenningen til naboeiendom ikke øker som følge av utbyggingen
 - forsvarlig forvaltning av bekker og vassdrag for å motvirke korte og spisse flomtopper
 - avrenningen fra planområdet skal ledes trygt til kommunens overordnede flomveinett. Hvis slikt nett mangler, kan trygg bortledning sikres gjennom rekkefølgebestemmelser eller utbyggingsavtale
- Plankart bør vise områder som kan være utsatt for flom og oversvømmelse fra overvann, disse kan f.eks. avsettes som hensynssoner som angir blant annet lukkede vassdrag, flomveier for trygg bortledning og dreneringslinjer.

Strategi for overvannshåndtering



Kilde: K. Haukeland Paus, Asplan Viak

For ytterligere informasjon om hvordan man bør håndtere overvann i arealplanlegging, se [NVEs kartbaserte veiledere for reguleringsplaner](#), NVEs sider om urbanhydrologi og www.miljokommune.no.

Vi viser også til følgende publikasjoner fra [Norsk Vann](#):

[Veileder A162 – «Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering»](#)

[Rapport B22 - «Vann og avløp i arealplanlegging og byggesaksbehandling»](#)

[Klimaservicesenteret/klimaprofilene](#) gir et kortfattet sammendrag av dagens klima, forventede klimaendringer og klimautfordringer.

Sikkerhet mot kvikkleireskred

Det er mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire innenfor planområdet. Plandokumentene må vise at utbygging kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred, jamfør [byggteknisk forskrift § 7-3](#) og [NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred](#). Kravet til sikkerhet er også knyttet til mulighet for at planlagte tiltak ligger i utløpsområde for skred. Arealer med utilstrekkelig sikkerhet må vises som hensynssoner og gis tilhørende bestemmelser som gir krav om nødvendig sikring. Dersom konsulent gjennom nye grunnundersøkelser får ytterligere kunnskap om eksisterende eller nye faresoner for kvikkleireskred, må dette [meldes inn til NVE](#). Reguleringsplanen må vise hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

For kart og mer informasjon om sikkerhet mot kvikkleireskred, se [NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplaner](#).

Allmenne interesser i vassdrag og grunnvann

Planområdet ligger innenfor nedbørsfeltet til et verna vassdrag. Kommunens arealplanlegging må ikke legge til rette for utvikling som er i konflikt med vernegrunnlaget. Vernet gjelder for vassdragsbeltet, dvs. hovedelver, sideelver, større bekker, sjøer og tjern og et område på inntil 100 meters bredde langs sidene av disse. Vernet gjelder også andre deler av nedbørsfeltet som det er faglig dokumentert at har betydning for vassdragets verneverdi.

Finn verneplanen til vassdraget på [NVEs nettsider om Verneplan for vassdrag](#). For mer info les også [vannressursloven om vernede vassdrag](#), og [rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag](#). For noen av de verna vassdraga er det utarbeidet differensierte forvaltningsplaner.

Forbehold

Vi forutsetter at forslagsstiller og planmyndighet sørger for at disse hensyn blir tilstrekkelig ivaretatt før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn. Reguleringsplanen må være gjennomførbar med tilstrekkelig sikkerhet, i henhold til byggteknisk forskrift, kapittel 7. Det kan ikke utelukkes at de digitale kartanalysene og dette automatisk genererte innspillet har gått glipp av vesentlige forhold knyttet til ivaretagelse av interesser knyttet til NVEs myndighetsområde i det aktuelle planområdet.

Mer informasjon

På www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging ligger mer informasjon om våre myndighetsområder og hvordan disse skal ivaretas i reguleringsplanarbeidet. Ved behov for ytterligere informasjon og veiledning, ta kontakt med NVE via nve@nve.no.

Kilder

NVE Flomsoner
NVE Flom aktsomhet
NVE Skredhendelser
NVE Skredfaresoner
NVE Snøskred aktsomhet
NVE Steinsprang aktsomhet
NGI Snøskred-Steinsprang aktsomhet
NVE Jord- og flomskred aktsomhet
NVE Fjellskred
NVE Tsunami
NVE Kvikkleiresoner
SVV Kvikkleire punkt
SVV Kvikkleire områder
NGU Maringrense
NGU Mulig Marin Leire
FKB vann
NVE Verneplan for vassdrag
NVE Nettanlegg
NVE Trafostasjoner
NVE Kulturminner dam
NVE Kulturminner Kraftverk
NVE Kulturminner Trafo
NVE Kulturminner Anlegg
NVE Kulturminner Anleggspunkt
NVE Kulturminner Kraftledning
NVE Vindkraft
NVE ikke utbygd Nettanlegg
NVE ikke utbygd Trafo
NVE sikringstiltak
FKB AR5
NVE vannkraft dam
NVE vannkraft ikke utbygd dam
NVE vannkraft vannvei

Fornebubanen



Teleplan Eiendom AS
Postboks 69
1324 LYSAKER

Deres ref.:
19/24996

Vår ref. (saksnr.):
21/595 - 3

Saksbeh.:
Leif Ingholm,

Dato:
08.11.2021

Oppdatert planvarsel - Detaljregulering for Teleplanbyen Øst

Viser til vårt svar på planvarsel – Detaljregulering for Teleplanbyen Vest

Med vennlig hilsen

Leif Ingholm
prosjektleder plan

Kopi til:

Bærum kommune

Postboks 700

1304

SANDVIKA

Mottakere:

Teleplan Eiendom AS

Postboks 69

1324

LYSAKER

Teleplan Eiendom AS
Postboks 69
1324 LYSAKER

Deres ref.:
19/24996.

Vår ref. (saksnr.):
21/594 - 3

Saksbeh.:
Leif Ingholm,

Dato:
08.11.2021

Svar på planvarsel - Detaljregulering for Teleplanbyen Vest

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 røyksjakt fra tunnel. Plassering av disse er vist i vår regulering.
- For å få beregnet nedslagsfelt og avrenning forbi vårt område på «trekanttomta», må dere sørge for fordrøyning på eget område. Det er viktig for driften av t-banen at det ikke renner vann ned i stasjonen. Vi 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) ved siden av fjernvarme som går videre opp til barnehagen. Dersom det ikke innmeldes behov til Oslofjord Varme, vil fjernkjøling kun legges til stasjonen vår, uten kapasitet for fremtidig behov i Teleplanområdet.

Med vennlig hilsen

Irene Synnøve Måsøval
direktør

Leif Ingholm
prosjektleder plan

Kopi til:
Bærum kommune

Postboks 700

1304

SANDVIKA

Mottakere:
Teleplan Eiendom AS

Postboks 69

1324

LYSAKER

Eirin Lund

From: Firmapost Norconsult
Sent: 8. november 2021 09:46
To: Berit Bjørnsen
Subject: FW: 2021016 - Oppstart av planarbeid - Detaljregulering for Teleplanbyen Øst, Fornebuveien 31 m.fl.

Denne mailen er kommet til Norconsults firmapost.
Dersom du ikke er rette mottaker vennligst videresend til rett person eller returnerer den til firmapost@norconsult.com snarest.

Mvh Resepsjonen i Vestfjordgaten.

Norconsult AS, Postboks 626, 1303 Sandvika
Vestfjordgaten 4, 1338 Sandvika
Tel: +47 67 57 10 00
www.norconsult.no

CONFIDENTIALITY AND DISCLAIMER NOTICE: This message is for the sole use of the intended recipients and may contain confidential information. If you are not an intended recipient, you are requested to notify the sender by reply e-mail and destroy all copies of the original message. Any unauthorized review, use, disclosure or distribution is prohibited. While the sender has taken reasonable precautions to minimize the risk of viruses, we cannot warrant the absence of, or accept liability for, any such viruses in this message or any attachment.

From: Kvernesen, Anne Marthe <anne.marthe.kvernesen@sporveien.com>
Sent: 8. november 2021 09:30
To: Firmapost Norconsult <firmapost@norconsult.com>
Subject: 2021016 - Oppstart av planarbeid - Detaljregulering for Teleplanbyen Øst, Fornebuveien 31 m.fl.

Hei

Viser til oversendte dokumenter med varsel om oppstart av planarbeid for Teleplanbyen Øst, Fornebuveien 31 m.fl.

Sporveien har foreløpig ingen kommentarer til ovennevnte forslag.

Hvis det er behov for samråd med Sporveien AS eller konkrete spørsmål der det er behov for avklaring, ta kontakt så tidlig som mulig til firmapost@sporveien.com

Vennlig hilsen

Anne Marthe Kvernesen

Utbygging - Infrastruktur
Saksbehandler

firmapost@sporveien.com



www.sporveien.com

Sporveien Oslo AS
Økernveien 9
Postboks 2857, Tøyen

Fra: Altinn for EIRIK ØSTBY <noreply@altinn.no>

Sendt: onsdag 13. oktober 2021 09:24

Til: Firmapost - Sporveien <Firmapost@sporveien.com>

Emne: Oppstart av planarbeid - Detaljregulering for Teleplanbyen Øst, Fornebuveien 31 m.fl. (2021016)

Til SPORVEIEN AS.

Teleplan Eiendom AS ønsker å endre eller bygge i Bærum kommune.

Klikk på dokumentene nederst i denne meldingen for å lese mer om planarbeidet, og for å se et kartutsnitt av hvilket område planene gjelder.

Hvorfor får jeg varsel?

Du får dette varselet fordi du kan være berørt eller har interesser i nærheten av området vi vil endre.

Har du spørsmål om planene?

Ta kontakt på e-post berit.bjornsen@norconsult.com eller telefon .

Vil du uttale deg om planene?

Du kan bruke svarskjemaet under for å uttale deg om arbeidet med planen. Fristen for å sende uttalelse, er

08.11.2021

Hva skjer med uttalelsene dine?

Uttalelsene dine blir sendt til NORCONSULT AS v/Berit Bjørnsen. Du får ikke et eget svarbrev, men de skal vurdere alle uttalelser. Uttalelsene er med på å danne grunnlaget for forslaget som senere skal behandles av kommunen.

Neste skritt er at kommunen skal vurdere om planforslaget er godt nok for å sendes på høring og offentlig ettersyn. I denne fasen får du en ny mulighet til å uttale deg om detaljene i planforslaget.

Du kan lese mer om planarbeid på nettsiden www.planlegging.no

Har du ingen uttalelser?

Da trenger du ikke gjøre noe som helst.

Vedlegg:

- [Varselbrev.pdf](#)
- [0 Invitasjon til Drop-in arrangement.pdf](#)
- [1 Oppdatert planvarsel - Teleplanbyen Øst.pdf](#)
- [2 Varslingsgrense øst.jpg](#)
- [3 Eiendomsgrenser øst.jpg](#)

[Trykk her for å fylle ut svarskjemaet](#)

Deres dato
2021-10-12

Vår dato
2021-10-14

Deres referanse
21/4949

Vår referanse
111502

Vår saksbehandler
Mads Westby

Norconsult v/ Berit Bjørnsen

Kopi til

Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering for Teleplanbyen Øst i Bærum kommune

Elvia AS («Elvia») viser til varsel om oppstart av detaljregulering for Teleplanbyen Øst i Bærum kommune. Høringsfristen er 08.11.2021 og uttalelsen er dermed innen fristen.

Elvia har etter energiloven og områdekonsesjon i Bærum kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømnettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

I det følgende vil Elvia redegjøre for hvilke elektriske anlegg som er etablert innenfor planområdet.

Elektriske anlegg i planområdet

Elvia har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet som vist på vedlagt kart. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.

Anlegg etablert etter områdekonsesjon (distribusjonsnett, opp til og med 22 kV)

Anlegg med spenning til og med 22 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon

Eksisterende lavspent luftledning (opp til og med 1000 V)

Anlegg med spenning til og med 1000 V inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

Elvia har lavspent luftledning med tilhørende master innenfor planområdet som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Blank ledning (uisolert) har et byggeforbudsbelte på 1,5 meter fra strømførende ledning. Ingen bebyggelse kan tillates innenfor definert byggeforbudssone. I tilfeller hvor en linje er belagt (isolert), er det tillatt med bygg under linjen dersom vertikal avstand er over 2,5 meter.

Det må ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører oppfylling av terrenget som fører til redusert høyde opp til luftledningen.

Eksisterende lavspent kabelanlegg (opp til og med 1000 V)

Elvia har lavspent kabelanlegg samt kabelfordelingsskap innenfor planområdet som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

Vedlagte kart viser kun omtrentlig plassering av kabelanlegget i terrenget. For å få lokalisert kabelens nøyaktige plassering, må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 915 09 146.

Eksisterende høyspent kabelanlegg (opp til og med 22 kV)

Elvia har høyspent kabelanlegg innenfor planområdet som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

Vedlagt kart viser kun omtrentlig plassering av anlegget i terrenget. For å få lokalisert kabelens nøyaktige plassering i terrenget, må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 915 09 146.

Eksisterende nettstasjon

Elvia har eksisterende nettstasjoner av typen frittliggende innenfor områdeplanen som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Det tillates ikke bebyggelse med brennbare overflater nærmere enn 5 meter fra eksisterende nettstasjon. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til støy, anbefaler nettselskapet at bygg plasseres minimum 10 meter fra nettstasjonen.

Behov for ny nettstasjon

Det fremkommer ikke tilstrekkelige opplysninger i varselet til at Elvia kan foreta en vurdering av om det er behov for en ny nettstasjon eller ikke for å forsyne planområdet. Nettselskapet forutsetter at forslagsstiller tar kontakt i god tid slik at Elvia kan foreta en effektvurdering av planområdet og dermed avklare om det er behov for en ny nettstasjon.

Viktige forhold vedrørende nettstasjoner

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen.

Arealet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer at det kan bli behov for et areal på inntil 35 kvm (ca. 5,5 m x 6,5 m). Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til blant annet trafiksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre en optimal strømforsyning, ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til blant annet akustisk støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, ber nettselskapet om at følgende presiseres i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Arealer som i fremtiden skal brukes til frittliggende nettstasjoner avsettes i planen til arealformål «bebyggelse og anlegg», underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jf. vedlegg I til kart- og planforskriften.

Elvia ser at det ofte ikke blir tatt hensyn til avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper utfordringer både for grunneiere og for nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. I tilfeller hvor effektbehovet er over 1250 A (ampere), er det krav om at nettstasjonen må etableres som rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 kvm og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje i bygget, og det stilles særskilte krav til direkte adkomst, utforming av rommet, ventilasjon m.v.

Andre forhold

Kostnader med tiltak i strømmettet og omlegging/flytting

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende ekeisterende elektrisk nett må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traséene/nettstasjonene.

Vedlagt kart

Vedlagt kart kan brukes under følgende forutsetninger:

- Brukes kun som underlag for forespurt planarbeid
- Bør slettes etter bruk - husk at nettet endrer seg kontinuerlig
- Må ikke oversendes andre utenforstående uten netteiers samtykke eller offentliggjøres

Inntegning på plankart

Nettselskapet gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres i planen, herunder plankartet. Vedlagt kart er følgelig unntatt offentlighet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallelle ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Kabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Selskapet viser i denne sammenheng til Forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen (beredskapsforskriften) § 6-2, og NVEs Veiledning til forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen, pkt. 6.2.9.

Avsluttende kommentar

Elvia ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

Dersom det skulle være noen spørsmål til uttalelsen ber vi om at disse rettes skriftlig.

Alle tekniske spørsmål må rettes til firmapost@elvia.no da disse skal behandles av en annen avdeling i Elvia.



Med vennlig hilsen
Elvia AS

mads westby

Mads Westby
Studentressurs
Avdeling Rettigheter

mads.westby@elvia.no

Vedlegg:

- Kartutsnitt



Norconsult as v/Berit Bjørnsen
berit.bjornsen@norconsult.com

08.11.2021

Innspill til oppstart av planarbeid for Teleplanbyen øst og vest

Vi viser til varsel mottatt på Altinn. Frist for innspill er 08.11.2021.

Innspillet er på vegne av hjemmelshaver for Oksenøyveien 3, Fornebu Næringseiendom ANS ved Bjørn Kise, e-post: bhk@svw.no, Tlf: 957 68 650

Innspillet er utformet av Hille Melbye Arkitekter ved Kari Stamnes
e-post: kari.stamnes@hmark.no, Tlf: 918 41 201

Vi har følgende innspill til planarbeidet:

PLANAVGRENSNING



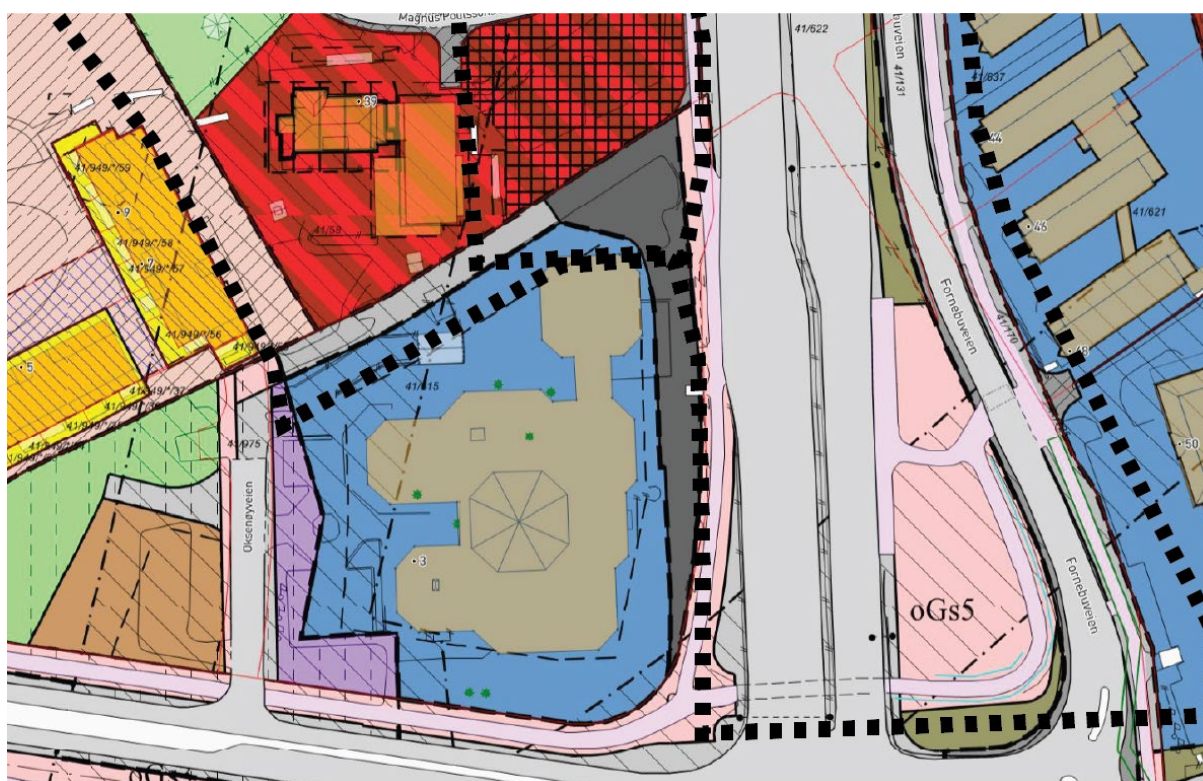
Varslingskart Teleplanbyen vest.



Varslingskart Teleplanbyen øst med eiendomsgrense omtrentlig påtegnet av oss.

Planavgrensningen er lagt langt inne på eiendommen Oksenøyveien 3, gnr 41/bnr 615. Deler av denne eiendommen vil følgelig bli regulert til ny bebyggelse og gatetun. Dette motsetter vi oss sterkt, da eiendommen i dag er regulert til kontor og trafikkformål og området benyttes til parkeringskjeller under terreng og parkering på terreng. Dette vil være situasjonen i uoverskuelig fremtid.

Alle endringer og søknadspliktige arbeider som eier ville måtte ønske å gjøre i dette området, etter at en slik reguleringsplan er vedtatt, vil være avhengig av dispensasjon.



Gjeldende reguleringsplan med Teleplans forslag til planavgrensning omtrentlig påtegnet av oss.



Illustrasjonsplan Teleplanbyen med eiendomsgrensen omtrentlig påtegnet av oss. Inntegnede eksisterende trær ligger feil i illustrasjonen. Trærne er plassert på eksisterende parkeringsplass. I virkeligheten er trærne langs grensen mot barnehagen. Vi ber om at denne illustrasjonen viser det som faktisk kan opparbeides av Teleplan og at planavgrensningen forholder seg til dette.



Illustrasjon fra VPOR Oksenøyveien nord som viser hvordan gatetunet mellom Teleplanbyen og Oksenøyveien 3 kan opparbeides i dagens situasjon og i uoverskuelig fremtid. Avgrensningen tilsvarer det som er parkeringskjelleren til Norwegian.

Vi 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/hvis Teleplanbyen realiseres.

Hvis Oksenøyveien 3 skal utvikles i fremtiden, krever dette en omregulering. Resterende del gatetunet i VPOR vil bli regulert i denne planen, hvis dette fremdeles er aktuelt.

UTEOPPHOLDSAREALER



Illustrasjon fra Teleplan som viser uteoppholdsarealer for Teleplanbyen. Uteoppholdsarealer i gatetunet er vist med sjøgrønn. Vi har markert med gult det som er på vår eiendom. Eiendomsgrensen er omtrentlig påtegnet av oss.

Illustrasjonen viser at Teleplan bruker vår eiendom til uteoppholdsarealer for sin fremtidige boligbebyggelse. Vi ber Teleplan ta dette arealet ut av sitt arealregnskap for uteoppholdsarealer.

NY BEBYGGELSE PÅ VÅR EIENDOM

Teleplan regulerer ny bebyggelse på vår eiendom uten å ta kontakt for dialog om dette. Dette har vi gjort Teleplan oppmerksom på i et par møter som vi har initiert, uten at Teleplan har vist nevneverdig interesse for denne problemstillingen.

ILLUSTRASJONER

Vi anmoder også om at vår eiendomsgrense påtegnes alle illustrasjoner slik at eiendomsforholdet fremkommer i planmaterialet og at ingen illustrasjoner viser noen form for opparbeidelse på vår parkeringsplass/parkeringskjeller. Illustrasjonene i planmaterialet skal være realistiske og vise det som faktisk kan opparbeides.

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

HILLE MELBYE ARKITEKTER AS

Kari Stamnes
Sivilarkitekt

Kopi: Bærum kommune

FORNEBO VEL

ANNO 1902 *Lagåsen*

Lysaker 6. november 2021.

Uttalelse om oppstart av reguleringsplanarbeid Detaljregulering Teleplanbyen Øst og Teleplanbyen Vest

Fornebo vel omfatter området Lagåsen, som ligger innenfor triangelet E18 – Snarøyveien og Lysakerfjorden. Vi har tidligere uttalt oss om reguleringen av Teleplanbyen, men registrerer at ingenting av det vi har framholdt er tatt til følge i de nye planene. Snarere tvert imot.

Planområdet grenser i øst mot områderegulering Lagåsen, som er et vernet boligområde og et av kommunens større prioriterte kulturmiljøer. Området inngår også i regionale bevaringsplaner ettersom det anses å ha kulturminner av høy regional og nasjonal verdi.

Lagåsen er nå under sterkt press fra massiv utbygging på Fornebo og byutvikling på Lysaker. For at Lagåsen skal kunne opprettholde sin karakter i henhold til lokale og regionale planer, vil det derfor være svært viktig at den delen av planområdet som grenser mot Lagåsen, er tilpasset dette vernede boligområdet og at det settes begrensninger på byggevolum og ikke minst høyder på bebyggelsen som vender mot vårt område.

Mens det tidligere i planprosessen (Forslag til planprogram for Oksenøyveien nord og Fornebuveien 35 (Teleplanbyen), datert 19.09.2019) har vært understreket at det skal tas spesielt hensyn til det vernede området på Lagåsen, registrerer vi at dette ikke blir videreført i de nåværende planene. Det mener vi er alvorlig og svært uheldig. Vi legger ved en uttalelse fra et av vellets medlemmer, Sverre Andresen, som dokumenterer dette tydelig. Han viser til hvordan naboskapet til kulturvernområdet Lagåsen tidligere, både i den nevnte planen, men også i andre dokumenter, er tillagt avgjørende vekt. Han siterer blant annet Akershus Fylkeskommune som har uttalt følgende:

«Det bør legges vekt på en god tilpassing til de verneverdige kulturminnene og- miljøene, i plassering, høyde og utforming, og at ny bebyggelse trappes ned mot disse. AFK vil legge stor vekt på den visuelle virkningen fortetting, og eventuelt økte høyder, vil ha for Lagåsenområdet.»

I det tidlige forslaget fra 2019 omtales Lagåsen spesielt 17 ganger, for det meste som et område det skal tas hensyn til. Som bevaringsverdig, som kulturminne, kulturmiljø, vernet osv. I det forslaget som er aktuelt nå, nevnes Lagåsen 4 ganger, og da aldri som noe av det ovenstående, bare som «småskala boligbebyggelse». At området er vernet nevnes ikke. Dette gjenspeiles i at den nåværende prosjektmodellen viser høye bygninger mot Lagåsen, de høyeste på over 10 etasjer. Dette strider mot tidligere forslag, noe vi vil presisere nærmere.

I forslaget datert 1. oktober 2021 sies det at «Området ligger mellom Fornebu, representert med store byutviklingsområder, og Lagåsen, representert med småskala boligbebyggelse». Det gis

inntrykk av at Teleplanområdet planlegges som en slags mellomløsning. Det er slett ikke tilfelle. Forslaget til nytt Teleplanområde er et massivt utbyggingsprosjekt, med omfattende utnyttingsgrad, store bygningsvolumer og høye hus.

Fornebo vel registrerer at det er planlagt to svært høye bygninger tett inntil det vernet Lagåsenområdet. En boligblokk på 10 etasjer er tegnet omtrent midt på strekket av Fornebuveien, vis avis Fornebuveien 38 – 40. Dette er alt for høyt, og representerer ikke noen nedtrapping mot Lagåsen. Det vil dessuten kunne være med på å legitimere at Fornebuveien 38 – 40, når de vil realisere sine planer om nybygg, også får bygge altfor høyt.

I det nordøstre hjørnet av området planlegges det et ti-etasjers kontorbygg. Dette er tegnet inn rett over veien for verneområdet, ca. 40 meter fra nærmeste bolighus, og mindre enn 80 meter fra en av de gamle villaene, Skogsvingen 13, som er tegnet av arkitektene Arneberg og Poulsson. Hvis vi legger til grunn en brutto etasjehøyde for kontorbygget på 3,5 meter, vil bygget rage ca. 24 meter høyere enn der denne villaen ligger. De to ti-etasjers bygningene vil i tillegg bli synlig fra hele den østlige delen av Lagåsen, og for alltid ødelegge virkningen av det gamle kulturlandskapet. Dette er så brutalt at det er vanskelig å finne ord.

I tillegg er det foreslått massive bygningskropper med 6 etasjer opp fra Fornebuveien, noe som ikke er å trappe ned mot verneområdet. Vi ber også om at det tas hensyn til siktlinjen vestover fra Lilløyveien. Opprinnelig gikk Lilløyveien videre rett fram, til Lilleøya ytterst på Fornebos vestsider, og er et viktig historisk spor i landskapet. Denne siktlinjen bør ikke forstyrres ytterligere, og bygningsmassen må reduseres kraftig der. Dersom det skal bygges i høyden, bør de høyere bygningene konsentreres som støyskjerm mot E-18, men lengre vest enn det som er foreslått.

Vi har merket oss det Sverre Andresen (vedlegg, side 2, 3. siste avsnitt) påpeker. Nemlig at forslagsstiller i møte med kommunen har framsatt dårlig skjulte trusler om å trekke økonomisk støtte til Fornebubanen dersom de ikke oppnår maksimal utnyttelse. Vi er enige med Andresen i at slikt ikke hører hjemme som en del av saksbehandlingen i en regulerings sak.

Det er en positiv side ved planene som bør nevnes. En del av bygningene er tegnet med skråtak, noe vi mener vil kunne fungere bra. De planlagte saltakene er riktignok tenkt asymmetriske, vi ser ingen grunn til at takflatene ikke skal være like på begge sider.

Vi vil også be om at det tas hensyn til planlegging av ny sykkeltrasé i forbindelse med denne detaljreguleringen. Vi viser i den forbindelse til en befaring 22.april 2021 med deltakere fra Vegvesenet, Bærum kommune, NAF Avd. Asker og Bærum og Fornebo Vel. Nåværende løsning med å benytte Fornebuveien har vist seg å være både svært trafikkfarlig og til ulempe for våre beboere, som har blindveien Fornebuveien som eneste adkomst. Vi ber derfor om at detaljreguleringen av området tar med seg behov for å flytte ekspress-sykkeltraséen bort fra lokalveiene. Den må legges på utsiden av forretningsbyggene Fornebuveien 1 til 11.

Vennlig hilsen Fornebo vel
v/Ingar Arneberg, styreleder.

Uttalelse til oppstart av reguleringsplanarbeid

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn en uttalelse til arbeidet med reguleringsplanen. Alle uttalelser blir sendt til forslagsstiller/plankonsulent, og er med og danner grunnlag for planforslaget som senere skal behandles av kommunen.

Uttalelsen gjelder

Navn på reguleringsplan:	Detaljregulering for Teleplanbyen Vest, Fornebuveien 35 m.fl.
Planident:	2021001
Kommune:	Bærum

Forslagsstiller er

Navn:	Teleplan Eiendom AS
Organisasjonsnummer:	998424097

Plankonsulent er

Navn:	NORCONSULT AS v/Berit Bjørnsen
Organisasjonsnummer:	962392687
Kontaktperson:	Berit Bjørnsen

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid er mottatt av

Navn:	ARNSTEIN BOLIGSAMEIE
Telefonnummer:	93240307
E-post:	arnsteinstyre@gmail.com

Du kan skrive din uttalelse til reguleringsplanarbeidet i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på 'Oversikt - skjema og vedlegg' øverst til venstre.

Dette skjemaet kan kun sendes inn én gang. Påbegynt skjema lagres automatisk.

Vi gjør oppmerksom på at uttalelsene kan bli offentliggjort som en del av den kommunale saksbehandlingen.

Til Berit Bjørnsen, Norconsult
Kopi til Bærum kommune v/Planutvalget

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid av 12. oktober 2021
Vedr Detaljregulering for Teleplanbyen Vest, Fornebuveien 35 m.fl.
Teleplanbyen vest og Teleplanbyen øst – ArkivsakID hhv 19/24996 og 21/4949

Arnstein og Eilif boligsameier (tidligere omtalt som Arneberg Hage) ligger i Arnstein Arnebergs vei 1-17. Sameiene grenser til området som kalles Teleplanbyen Vest. Dette gjelder i særdeleshet Arnstein Arnebergs vei 15 og 17 som ligger helt inn til gang-/sykkelveien som går inn fra Arnstein Arnebergs vei vis-à-vis Kilenveien.

Denne veien ønsker Bærum kommune (ifølge utbygger) å gjøre om til bilvei. Dette reagerer vi sterkt på! Vi er svært overrasket over at kommunen vil gjøre om en etablert gang- og sykkelvei om til en bilvei. Veien brukes flittig av syklister og fotgjengere til og fra Lysaker og videre. Vi forstår det også slik at utbygger i utgangspunktet ønsket en annen adkomst.

Vi kan ikke forstå at det ikke er mulig å få til en løsning med tilgang til nye boligområder fra den etablerte Magnus Poulssons vei. Denne adkomsten benyttes i dag av bl a Villa Helle. Slik vi forstår det blir Teleplanbyen Vest etablert først og det er planlagt start om et par år. Utbyggingen av Teleplanbyen Øst ligger, etter det vi forstår, lenger frem i tid med utvidelse av lokket. Det kan, etter det vi forstår, ikke være nødvendig å endre adkomst til nye boliger eller til Villa Helle så lenge det fortsatt skal være en adkomst fra Magnus Poulssons vei i fremtiden. Hvorfor skal denne veien stoppes på østsiden av boligområdet Teleplanbyen Vest?

I blokken som grenser til denne gang- og sykkelveien har mange sine soverom vendt denne veien. I dag er dette et rolig område og utsikten fra vinduene er hovedsakelig til trær. Det sier seg selv at det blir en drastisk endring av bokvalitet for dem som bor i denne blokken. Det vil dessuten bli mindre trivelig for dem som skal bo i nye boliger med en bilvei rett foran seg. Et annet viktig poeng med innkjøring fra Arnstein Arnebergs vei er betydelig mer trafikk. Det er i dag fire boligsameier som hovedsakelig kjører inn til sine boliger fra denne veien; Arnstein, Eilif, Kilenkollen og Kilåsen (de to siste benytter også Kilenveien). I tillegg har vi bedrifter ved E18 som kjører denne veien. Med ny av- og påkjørsel fra E18 til Oksenøyveien lenger vest blir det trolig enda mer trafikk på og via Kilenveien hvis det blir innkjøring til nye boliger fra Arnstein Arnebergs vei.

Når en stor del av trafikken til mange av de planlagte 800 boligene skal kjørre inn i Arnstein Arnebergs vei vil dette medføre en voldsom belastning på vår nærmiljø. Dette er allerede en utfordring all den tide Arnstein og Eilif boligsameier allerede i dag har bilveier både i sør (Oksenøyveien) og vest (Arnstein Arnebergs vei). Om kommunen gjør om gang- og sykkelveien får vi bilvei også i nord.

Når det gjelder selve utbyggingen reagerer vi på høyden på blokkene nord for oss. Etter hva vi forstår vil disse bli 6-7 etasjer. All den tid nærmeste blokk kun er på fire etasjer, mener vi dette er for høyt. Det blir massivt for de nærmeste blokkene å ha såpass mange og høye bygninger så nære. Mot våre blokker bør det ikke tillates så høye bygninger. De planlagte grøntarealene ligger i gårdsrom ifølge tegningene, det betyr tette husvegger mot oss. På forlengelsen av Teleplanlokket vil store høyblokker gi et ruvende inntrykk og ødelegge lokalmiljøet siden de bygges fra et allerede høyt nivå. Høye blokker på toppen av lokket vil ta sol fra flere av leilighetene i Arnstein og Eilif boligsameier.

Utbyggingen av Teleplanbyen med 800 nye boliger vil innebære omfattende klimetrykk på eksisterende område. Vi er imidlertid glade for at noen av de etablerte eldre villaene blir beholdt sammen med de grønne områdene. Dette området (på østsiden av Arnstein og Eilif boligsameier) omtales som en «park», noe det vel knapt kan kalles – så sant man ikke har tenkt å utvide denne inn i Teleplanbyen? Det ser ikke helt slik ut på tegningene, men dette kan kanskje utbygger se nærmere på?

Vi ønsker oss også en bedre sammenbinding av Fornebu og Lysaker, spesielt den delen av Lysaker som ligger på den andre siden av E18. Vi ble tidligere forespeilet en gang- og sykkelbro fra Teleplan-området. Denne ser ikke ut til å være med i de fremlagte planene.

Det må sørges for at det ikke blir en naturlig gjennomgang gjennom vårt private hageområde når folk skal til og fra bussholdeplassen ved Fornebuveien eller T-banestasjonen rett sør for oss. Det legges opp til flere gangveier, men man sparer noen meter ved å gå igjennom våre sameier. Per i dag har vi stor gjennomgang fra Kilåsen og Kilenkollen boligsameier. Vi ønsker helst ikke å måtte sette opp fysiske hindringer for å redusere dette.

Vi håper utbygger og Bærum kommune tar våre innspill til seg og ser på andre løsninger for adkomst til nye boliger i Teleplanbyen Vest! Dette er svært viktig for trivselen for våre beboere,

og i særdeleshet for dem som bor i Arnstein Arnebergs vei 15-17. Vi tror dessuten at de nærmeste boligblokkene til dagens gang- og sykkelvei vil bli enklere å selge hvis de slipper en bilvei foran seg!

Lysaker, 7. november 2021

Signert av

PAAL LUDVIK JØRGENSEN på vegne av ARNSTEIN BOLIGSAMEIE 07.11.2021

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

07.11.2021 18:37:51 AR453952251

07.11.2021 18:37:51 AR453952251

Eirin Lund

From: Thomas Carlsen <carlsenthomas@outlook.com>
Sent: 8. november 2021 22:53
To: Berit Bjørnsen
Cc: elinenetland@leva-urbandesign.no; eline@leva-urbandesign.no; hl@dyrvik.no
Subject: Merknad Teleplanbyen
Attachments: Innspill - fra OK til WOW.pdf; Pump Oasis16_LR.pdf; The Light Seesaw.pdf; Pulse Info Sheet_FNL.pdf

Takk for god dialog på medvirkningsmøte 31. oktober.

Ettertiden vil takke dagens beslutningstagere for at de ga Teleplanbyen et arkitektonisk uttrykk fra aller øverste hylle. For kommunestyret må bredden i illustrasjonene fortone seg som rene julaften. Samtidig oppfordrer vi Dyrvik Arkitekter og SLA til å doble satsingen på spennende, variert og fargerik arkitektur. Nøkkelkvaliteter- og egenskaper i visjonen må tas på alvor. Dystopiske Fornebuporten med sine celler og fengselsgårder, trenger forbilder.

Finn inspirasjon i vedlagt fil, mtp. vannlek, lek og tjenester.

Fra slum til idyll.

Vennlig hilsen
Hege Gåsdal og Thomas Carlsen
John Strandruds vei 15

Eirin Lund

From: Sverre Andresen <saco@online.no>
Sent: 3. november 2021 12:02
To: post@baerum.kommune.no; Berit Bjørnsen
Cc: ingar arneberg
Subject: Teleplanbyen

Undertegnede har fulgt Teleplansaken godt og jeg deltok også i Nabolab om Teleplanbyen som ble avholdt søndag 31. oktober.

I Nabolabben sist søndag forespurte jeg representanten for det ansvarlige arkitektfirmaet om høyder og ble forklart at det var gunstig for prosjektet i sin helhet slik prosjektet nå ble presentert. Da virker det ikke som Forslagsstiller har tatt hensyn til Lagåsen.

Illustrasjonsmaterialet og prosjektmodellen viser høye bygninger mot Lagåsdalen, den høyeste over 10 etasjer oppå det nye lokket, vendt mot Lagåsen. I denne forbindelsen henviser jeg til følgende dokumenter/kommentarer:

1. I Forslag til Planprogram for Oksenøyveien Nord og Fornebuveien 25 (Teleplanbyen) dater 9. september 2019 står det:
 - a. På side 4 under 1.2 Formål og hensikt med Planarbeidet, blant annet, «ny bymessig bebyggelse som hensyntar kulturmiljø både i planområdet og på Lagåsen»
 - b. På side 14 under Områdets Rolle, blant annet, «Forbindelsen mellom områdene er en smal korridor hvor utviklingspotensialet begrenses av bl. A. E18 og Lagåsen (kulturminneområde)».
 - c. På side 39 under Volumoppbygning, blant annet, «Konsekvenser for de bevaringsverdige villaene og kulturmiljøer Lagåsen skal utredes i alle detaljreguleringer».
 - d. På side 51 under Temaer som skal konsekvensutredes, blant annet, «Kulturminner og kulturmiljø»
 - e. På side 51 under Temaer som skal belyses i planbeskrivelse, blant annet, «Kulturminner og kulturmiljø»
 - f. På side 53 under Utrednings omfang, blant annet, «Fjernvirkning fra tiltaket skal illustreres fra følgende punkter: Fra Lagåsen», etc.
 - g. På side 54 under 5.6 Kulturminner og Kulturmiljø», blant annet, alt som står skrevet under «Begrunnelse for utredning», herunder at bebyggelsen på Lagåsen er registrert som kulturmiljø og ligger delvis i direkte tilknytning til planområdet.
 - h. På side 54 under Utredningens omfang, blant annet, «Konsekvensene for kulturminner og kulturmiljø som følge av planforslaget skal vurderes og sammenliknes mot dagens situasjon inkludert gjeldende reguleringsplaner»
 - i. På side 58 under Kulturminner og kulturmiljø står det «Kulturminner og kulturmiljø er eget utredningstema. Planforslaget vil inneholde sammendrag av kulturminnerapporten»
2. I Rådmannens kommentarer til merknader ved høringen fra 12. september 2019 fremheves:
 - a. Merknadene fra Akershus Fylkeskommune under «Nyere tids kulturminner» under pkt. 6 står det «Det bør legges vekt på en god tilpassing til de verneverdige kulturminnene og- miljøene, i plassering, høyde og utforming, og at ny bebyggelse trappes ned mot disse. AFK vil legge stor vekt på den visuelle virkningen fortetting, og eventuelt økte høyder, vil ha for Lagåsenområdet. Rådmannen utsvare dette med, blant annet, «Det skal gis innspill til plangrep og volumoppbygging med snitt og visualisering for å vurdere virkningen mot Lagåsen».
3. I referatdokument fra Bærum Kommune fra møtet i Planutvalget 19. september 2019 står det på side 3 under «B. Ved detaljregulering for de enkelte felt» under pkt. 2, blant annet, «Byggehøyder innenfor området. «Viktige momenter er tilpassing til kulturmiljøet på Lagåsen».
4. I brev datert 16. februar 2021 fra Bærum Kommune til Teleplan Eiendom AS AS oversendes «Referat fra Oppstartsmøte – detaljregulering av Fornebuveien 35 mfl», står det , blant annet:

- a. På side 3 under Konklusjon fra Fagforum 08.02.21 står det «Høyder: Presiserer at høydene skal variere mellom 4 og 8 etasjer, med maks. 4 etasjer mot kulturminner og en gjennomsnittlig etasjehøyde på 5 etasjer».
 - b. På side 4 under Kulturvern står det, blant annet,: «Kulturvern minner om nærheten til villaområdet Lagåsen og anmoder om at høyder og arkitektur tar hensyn til dette forholdet»
5. I uttalelse fra Kulturvern i Bærum Kommune datert 23. april 2021 står det; blant annet; « Kulturvern er opptatt av fjernvirkningen fra Lagåsen, et villastrøk regulert til hensynsone bevaring i planID 1997006. Det er en illustrasjon som viser prosjektet fra dette området. Kulturvern anser ikke at dette viser at planlagte høyder ivaretar hensynet til Lagåsen i tilstrekkelig grad. Kulturvern ber om at dette gis oppmerksomhet i det videre arbeidet».

Undertegnede kan ikke se at det illustrasjons- og modellarbeidet som ble fremvist i Nabolabben søndag 31. oktober 2021 ivaretar hensynene som må ivaretas og som fremkommer i de siterte dokumentene ovenfor, spesielt når det gjelder prosjektets høyder mot kulturminneområdet Lagåsen.

Det forbauser også veldig at det i Møtereferat 25. juni 2021 fra Bærum Kommune for Fornebuveien 31-35 datert 28. juni 2021 står, på side 2 under pkt. 5, Tilbakemelding/diskusjon – Forslagstiller «Hvis redusert utnyttelse er ikke prosjektet regningsvarende/realiserbart og kan ikke da heller yte bidrag til Fornebuområdet». Dette virker som en direkte kommersiell trussel rettet mot Bærum Kommune som undertegnede regner med kommunen har notert seg. Det kan ikke være slik at noe som fremstår som en kommersiell trussel fra Forslagstiller rettet mot kommunen, kan trumfe miljøhensyn som er gjennomgangstema i de sitater jeg refererer til ovenfor hva gjelder å ta hensyn til kulturminner generelt og til kulturminneområdet Lagåsen spesielt.

For øvrig synes jeg tiltaket, på generell basis, er godt sett i sammenheng med Lysakerbyen og den øvrige utviklingen av Fornebuområdet. Det er derfor å håpe at kommunen kan hjelpe Forslagstiller til 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. Illustrasjons-og modellarbeidet som ble fremvist i Nabolabben sist søndag viser at Forslagstiller hittil ikke har tatt slike hensyn.

Som det fremgår fra adressefeltet er denne mailen kopiert til Ingar Arneberg, styreleder i Fornebu Vel, hvor undertegnede er medlem.

Med vennlig hilsen
Sverre Andresen
Skogsvingen 10
1366 Lysaker
Tel. 90 05 60 20

Eirin Lund

From: Thomas Carlsen <carlsenthomas@outlook.com>
Sent: 8. november 2021 22:53
To: Berit Bjørnsen
Cc: elinenetland@leva-urbandesign.no; eline@leva-urbandesign.no; hl@dyrvik.no
Subject: Merknad Teleplanbyen
Attachments: Innspill - fra OK til WOW.pdf; Pump Oasis16_LR.pdf; The Light Seesaw.pdf; Pulse Info Sheet_FNL.pdf

Takk for god dialog på medvirkningsmøte 31. oktober.

Ettertiden vil takke dagens beslutningstagere for at de ga Teleplanbyen et arkitektonisk uttrykk fra aller øverste hylle. For kommunestyret må bredden i illustrasjonene fortone seg som rene julaften. Samtidig oppfordrer vi Dyrvik Arkitekter og SLA til å doble satsingen på spennende, variert og fargerik arkitektur. Nøkkelkvaliteter- og egenskaper i visjonen må tas på alvor. Dystopiske Fornebuporten med sine celler og fengselsgårder, trenger forbilder.

Finn inspirasjon i vedlagt fil, mtp. vannlek, lek og tjenester.

Fra slum til idyll.

Vennlig hilsen
Hege Gåsdal og Thomas Carlsen
John Strandruds vei 15

Eirin Lund

From: Anette Rudshaug <anette.rudshaug@baerum.kommune.no>
Sent: 9. november 2021 10:22
To: Berit Bjørnsen
Subject: VS: Høringsuttalelse Oksenøyveien Nord og Fornebuveien 35 mfl. (Teleplanbyen)

Hei
Jeg mottok denne direkte og sender til deg i tilfelle dere ikke har mottatt den.

Hilsen

Anette Rudshaug
Regulering
92 86 28 85

Fra: Hilde Johansen <hsf.johansen@gmail.com>
Sendt: mandag 8. november 2021 20:50
Til: Anette Rudshaug <anette.rudshaug@baerum.kommune.no>
Emne: Høringsuttalelse Oksenøyveien Nord og Fornebuveien 35 mfl. (Teleplanbyen)

Høringsuttalelse Oksenøyveien [Nord og Fornebuveien 35](#) mfl. (Teleplanbyen)

Teleplanbyen slik den fremstår på plantegninger samt informasjon gitt på informasjonsmøtet 31.10.2021, vil inneholde for mange bygninger i forhold til det området som skal bebygges.

Det ble opplyst at det her er snakk om 800 leiligheter samt ca. 1000 arbeidsplasser.

Hvordan har man da tenk at eksisterende veiforbindelser/sykkelstier skal takle dette?

Fornebuveien er i dag til tider overbelastet når det gjelder biler, sykler og gående. Tenker da spesielt på [Fornebuveien 1-20](#) som er en «blindvei» uten gjennomkjøring og i utgangspunktet kun er for boligene. Ut ifra det plankartene viser skal det i tillegg til dagens belastning, føre hoved sykkelstien som kommer fra Høvikområdet inn i denne blindveien som i utgangspunktet er en veldig smal vei.

Det må opparbeides en sykkelsti som går utenom denne veien, da el-sykler, sparkesykler osv. bør få en egen trasé.

Ønsker i tillegg å minne om rådyrbestanden vi har på Lagåsen, blir den hensyntatt i denne massive utbyggingen.

I tillegg ser vi at det er tenkt oppført kontorbygg ved nedkjøringen til [Fornebuveien 11-13](#), som er av en slik høyde at noe av småhusbebyggelsen ikke vil få ettermiddags- og kveldssol inn på eiendommene.

Regner med at det her gjøres nøye beregninger med tanke på skygge/lysforhold.

Vennlig hilsen

Hilde F. Johansen

Tlf. 97573512