

Bærum Kommune
Planavdelingen
Pb. 700
1304 Sandvika

Oslo 08.02.2019

Deres ref.: 18/21133

Bemerkning til planforslag endret reguleringsplan for Tjernsmyrområdet

Vi viser til varsel om offentlig ettersyn av reguleringsplaner for Tjernsmyrområdet – del av lokalveinett – områderegulering. Kristin Jarmund Arkitekter representerer Arcanum Eiendom som er grunneier av Magnus Poulssons v. 7, 11 og Arnstein Arnebergs v. 29 og 31 (gnr. 41 / bnr. 218, 219, 667 og 161). Eiendommene ligger langs østgående avkjøringsrampe fra Fornebukrysset, og berøres av endringene i planen.

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

Arcanum Eiendom har som grunneier følgende innspill til reguleringsplanen:

- Avgrensning av «Bestemmelsesområde – anlegg og riggområde» må justeres for å ta hensyn til planlagt utvikling av Arcanums tomter.
- Flytting av sykkelvei til sørsiden av E18 må ikke hindre at ny byggegrense på Arcanums eiendommer kan plasseres i tråd med prinsippene som tidligere er presentert for Statens Vegvesen i møte den 10.12.18.
- Pga. omfanget av det samlede veianlegget bør Fornebukrysset være et område med særlig høye ambisjoner mht. utforming, materialbruk, beplantning, og vern av opprinnelig topografi.

Arcanum støtter for øvrig merknadene til hovedgrepet rundt flytting av sykkelvei slik de fremkommer i uttalelsen fra Teleplan Eiendom. Arcanum er særlig kritisk til foreslått løsning for Fornebuveien, da denne reduserer lengden på den planlagte næringsskjermen og dermed medfører dårligere støyskjerming og et betydelig redusert boligpotensial for området som helhet.

Avgrensning av anlegg- og riggområde

Arcanums fire eiendommer inngår i et større byutviklingsområde som strekker seg fra Fornebukrysset i nord til Oksenøyveien i sør. Utbygging av dette området – «Teleplanbyen» - vil gå forut for, og dels samtidig med utbygging av ny E-18. For eiendommene som inngår i Teleplanbyen er det derfor viktigere at planarbeidet for E-18 tar hensyn til disse utviklingsplanene, enn at det tas hensyn til eksisterende situasjon på eiendommene.

Arcanums fire eiendommer er i dag bebygget med tre småhus og ett større kontorbygg. Samtlige bygg er tenkt revet for å gjøre plass til et nytt kontorbygg på

eiendommen. Av de eksisterende byggene har småhusene i dag lav verdi, og Arcanum er åpen for at opprettholdelse av vei- og VA-tilknytning til disse eiendommene ikke behøver være et premiss for videre anleggsplanlegging i E-18-prosjektet.

Arcanums planlagte kontorbygg skal fungere som støyskjerm for bakenforliggende boliger. Det er derfor viktig for boligutviklingen i Teleplanbyen at det legges til rette for at prosjektet kan realiseres i tidlig fase. Ønsket fremdrift innebærer at kontorbygget kan ferdigstilles så tidlig som 2024-2025, dvs. før anleggsarbeidene for Fornebukrysset starter opp.

Anleggs- og riggområdene slik de er foreslått i reguleringsplanen, vil være til hinder for en slik gjennomføring, og medføre en betydelig utsettelse av Arcanums prosjekt. Det ble derfor den 05.02.19 gjennomført et felles møte for å diskutere mulige tilpasninger mellom prosjektene.

Basert på konklusjonene i dette møtet har Arcanum følgende innspill til avgrensning av riggsonene:

- Bestemmelsesgrense for anlegg-/riggområde generelt begrenses til maksimalt 5,0 m fra kant regulert sykkelvei langs E18, og inntil 11,0 m fra kant regulert kjøreveg langs avkjøringsrampen inn mot Teleplan-lokket.
- Mulighet for anleggsvei sikres ved at det avsettes en inntil 10,0 m bred korridor mellom ÅF-byggets fasade og Arcanums eiendom.
- Eventuelt supplerende riggareal for hensetting av utstyr m.m. legges til planlagt nytt gateareal, jf. illustrasjon i vedlegg 2. I bestemmelsene bør det angis at plassering av supplerende riggområde kan justeres ift. status på omkringliggende prosjekter og faktisk plassering og utforming av gatearealet.

Se ellers vedlagte illustrasjoner og møtereferat (vedlegg 1-2).

Byggegrense og plassering av bygg på Arcanums eiendommer

Arcanums eiendommer utgjør et relativt smalt felt ut mot E-18, og plassering av byggegrensene er derfor avgjørende for hvilket utviklingspotensial som ligger på eiendommen.

Det har vært gjennomført en konstruktiv dialog med Statens Vegvesen om utforming av byggegrenser, og er gjennom møte den 10.12.18 oppnådd aksept for at det videre arbeidet med utvikling av Arcanums eiendommer kan basere seg på en stedstilpasset byggegrense mot E-18, som tar utgangspunkt i eksisterende fasadeliv på nabobygget i sør, og som ivaretar frisiktkravene inn til Teleplanlokket i nord. Et forslag til slik byggegrense ligger som vedlegg 3.

Arcanum er opptatt av at foreslått ny plassering av sykkelveien ikke hindrer at et nybygg kan plasseres i tråd en slik byggegrense. Dette innebærer at bygget vil ha en minsteavstand til kant regulert sykkelvei på 5,0 m, og en minsteavstand til kant regulert kjøreveg på drøyt 11,0 m. Temaet ble drøftet i møte med Statens Vegvesen den 05.02.19, hvor det ble konkludert med at en slik plassering er teknisk gjennomførbar.

Arcanum er opptatt av å ha forutsigbarhet for det videre prosjekteringsarbeidet, og ønsker derfor at dette nedfelles som et premiss så tidlig som mulig. Arcanum er innforstått med at bygging i nærføring med sykkelveien kan gi premisser for bl.a. fundamentering, terrengopparbeidelse langs sørsiden av bygget, m.m. Etter vårt syn er dette forhold som kan ivaretas og sikres gjennom detaljreguleringsprosessen for Arcanums eiendommer, som er tenkt startet opp i løpet av 2019.

Utforming av kryssområdet

Fornebukrysset er et viktig knutepunkt i Oslo-regionen, og svært viktig som portalen inn til Fornebulandet. Planlagt utvikling av veisystemet innebærer at krysset i fremtiden vil være preget av store veianlegg, støttemurer, og flere større brukonstruksjoner.

Ny løsning for sykkelveien innebærer at det adderes nye elementer til et allerede omfattende og komplisert kryssområde. Både av hensyn til totalopplevelsen av krysset, og av hensyn til opplevelsen for brukerne av sykkelveien, mener vi det er nødvendig med ekstra høye ambisjoner for kvaliteten i utforming og materialbruk av disse elementene. Totaliteten i det fremtidige kryssområdet taler for at man bør vurdere tiltak som går ut over dette basisnivået i designmanualen, i form av høyere kvalitet på brukonstruksjoner, utsmykning av støttemurer mv. Som en del av dette er Arcanum også opptatt av at det legges til rette for bevaring av mest mulig av opprinnelig topografi og vegetasjon, og er således positive til at «kollen» mellom dagens avkjøringsrampe og E-18 er søkt bevart.

Videre prosess

Arcanum har satt pris på dialogen og samarbeidet med Statens Vegvesen så langt, både hva gjelder plassering av byggegrenser, samt dialogen om å lage en omforent løsning for riggarealer som ivaretar begge parters interesser og behov. Da planforslaget har stor innvirkning på Arcanums prosjekt, ber vi om å bli involvert i det videre arbeidet, særlig hva gjelder avgrensning av riggområdene langs Arcanums eiendommer. Det er sentralt både for Arcanums prosjekt og for Teleplanbyen-prosjektet som helhet at det kan etableres løsninger for riggareal, anleggstilkomst m.v.,

som gjør at utbyggingen av Fornebukrysset og utbyggingen av Arcanums eiendommer kan skje mest mulig uavhengig av hverandre.

Med vennlig hilsen



M.arch. / saksbeh.

Vedlegg:

1. Referat fra møte den 05.02.19.
2. Forslag til plassering av anleggsvei og riggsoner.
3. Forslag til plassering av byggegrense (utdrag fra møteunderlag 10.12.18).

K

J

— A