



# FORNEBUVEIEN 42-48

ENDRING AV REGULERINGSPLAN

**DYRVIK  
ARKITEKTER**



**anthon eiendom**

## Hvorfor pendlerhotell i Fornebuveien 42-48

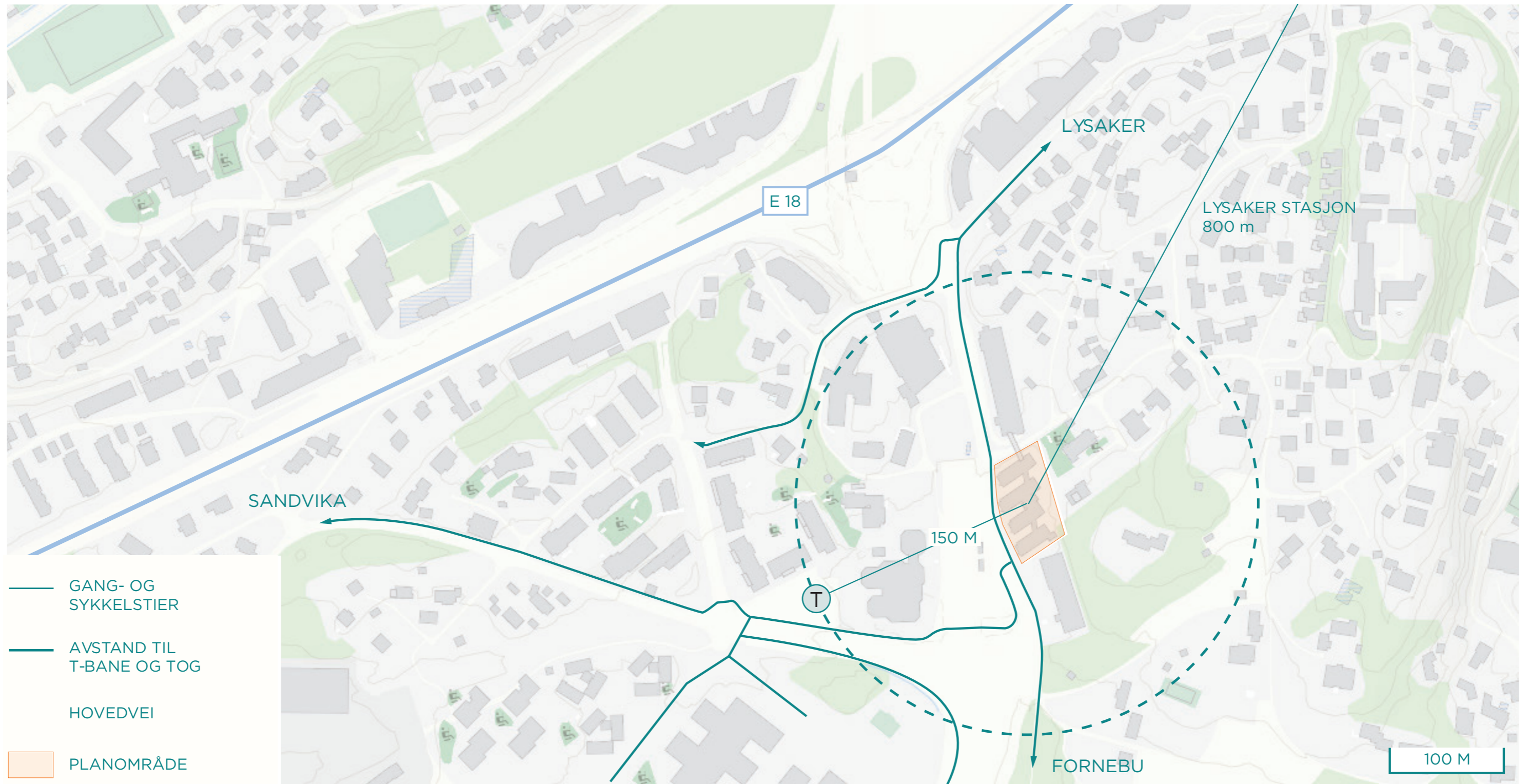
- I kommuneplanens arealdel er planområdet definert som formål nåværende nærings-virksomhet. Formålet *næringsbebyggelse* har underformål *kontor og hotell/overnatting*.
- Planprogrammet for Oksenøyveien nord og Fornebuveien 35 (Teleplanbyen) 2019 har angitt arealbruk næring, kontor, hotell innenfor Teleplanbyen. Temakartet i planprogrammet viser planområdet som tett flerfunksjonell by, med hovedvekt av næring og kontor. Formålet *næringsbebyggelse* med underformål *kontor og hotell/overnatting* er i tråd med planprogrammets intensjoner.
- Pendlerhotell ligger innenfor kommuneplanens formål *næringsbebyggelse*. Beliggenheten er meget gunstig i forhold til knutepunkt for kollektivtrafikk og hovedaksene til og fra Oslo.
- Eksisterende bygninger egner seg meget godt for ombruk til pendlerhotell.
- Det er stor etterspørsel etter gode pendlerhotell i markedet.
- Vil bli et godt overnattingstilbud til pendlere tilknyttet bedrifter og bygge og anleggsvirksomhet på Fornebu. Vil også kunne ta opp volum fra de midlertidige boligriggene på Fornebu når disse fases ut (Oksenøyveien 43).
- Det er inngått 15 års leieavtale med 4 Service AS om drift av pendlerhotellet.
- Det er begrenset marked for utleie av kontorlokaler på Fornebu. Pendlerhotellet vil skape grunnlag for lønnsom virksomhet i et kontorbygg som i dag ikke er bærekraftig.



# FORNEBUVEIEN 42-48 | OMRÅDET

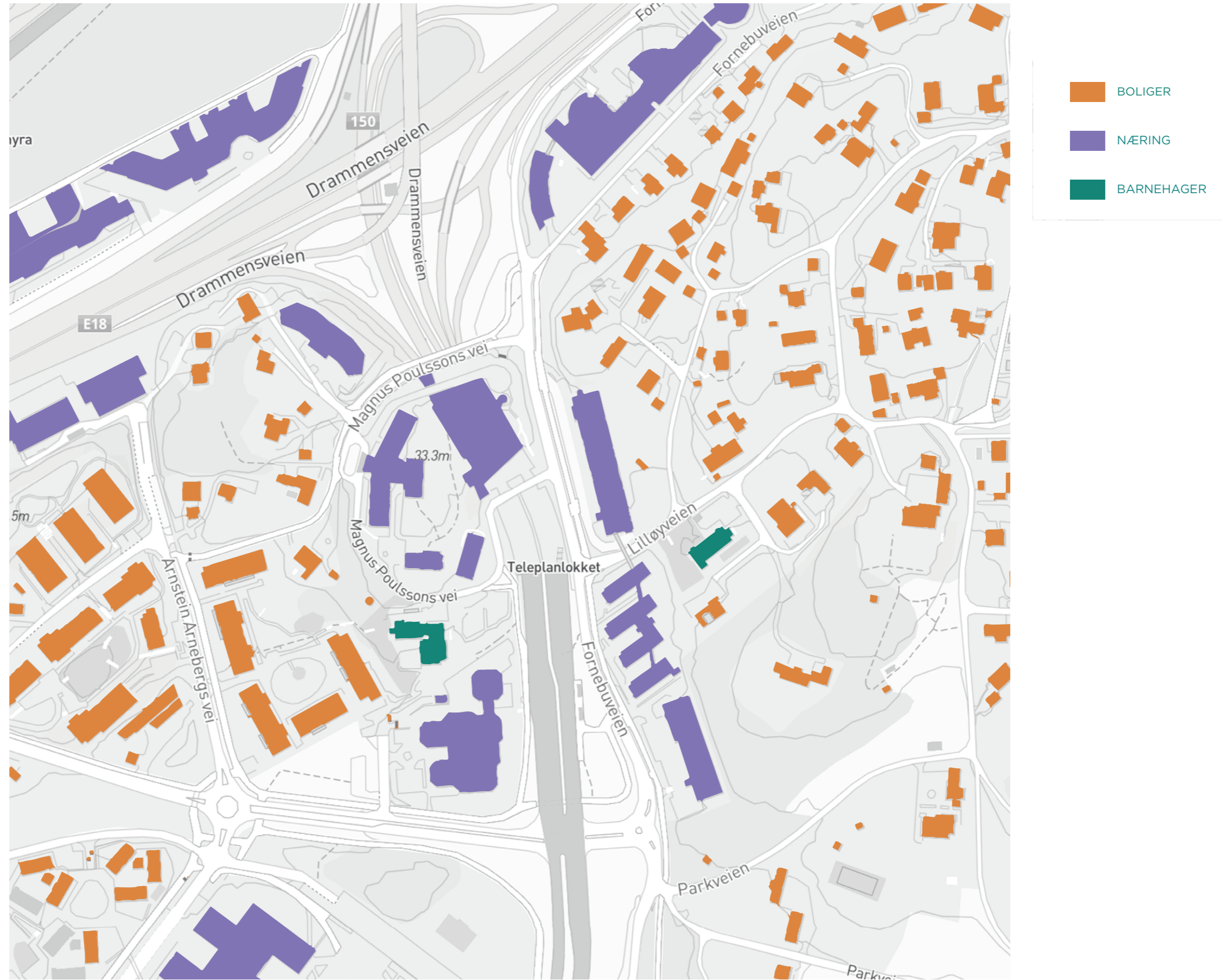








# FORNEBUVEIEN 42-48 | STEDSANALYSE / AREALBRUK





## Anthon Eiendom og konsept for pendlerhotell

- Startet utvikling av konsept for pendlerhotell i 2006.
- Vi så et stort marked for å tilby gode, ordnede boforhold til bedrifter som har arbeidspendlere.
- Startet med utvikling av 200 pendlerhybler på Lahaugmoen, og har nå totalt 750. Nybygg (Lahaugmoen) er planlagt/programmert i samråd med LO og flere særforbund, for å sikre gode forhold.
- Vi har hatt samarbeid i flere år med 4Service AS, profesjonell operatør av pendlerhyblene, med et tilvalg av ulike servicetilbud for beboerne (kantine, sengetøyskift, renhold mm.).
- Vi opplever økende behov i markedet for å videreutvikle pendlerkonseptet.

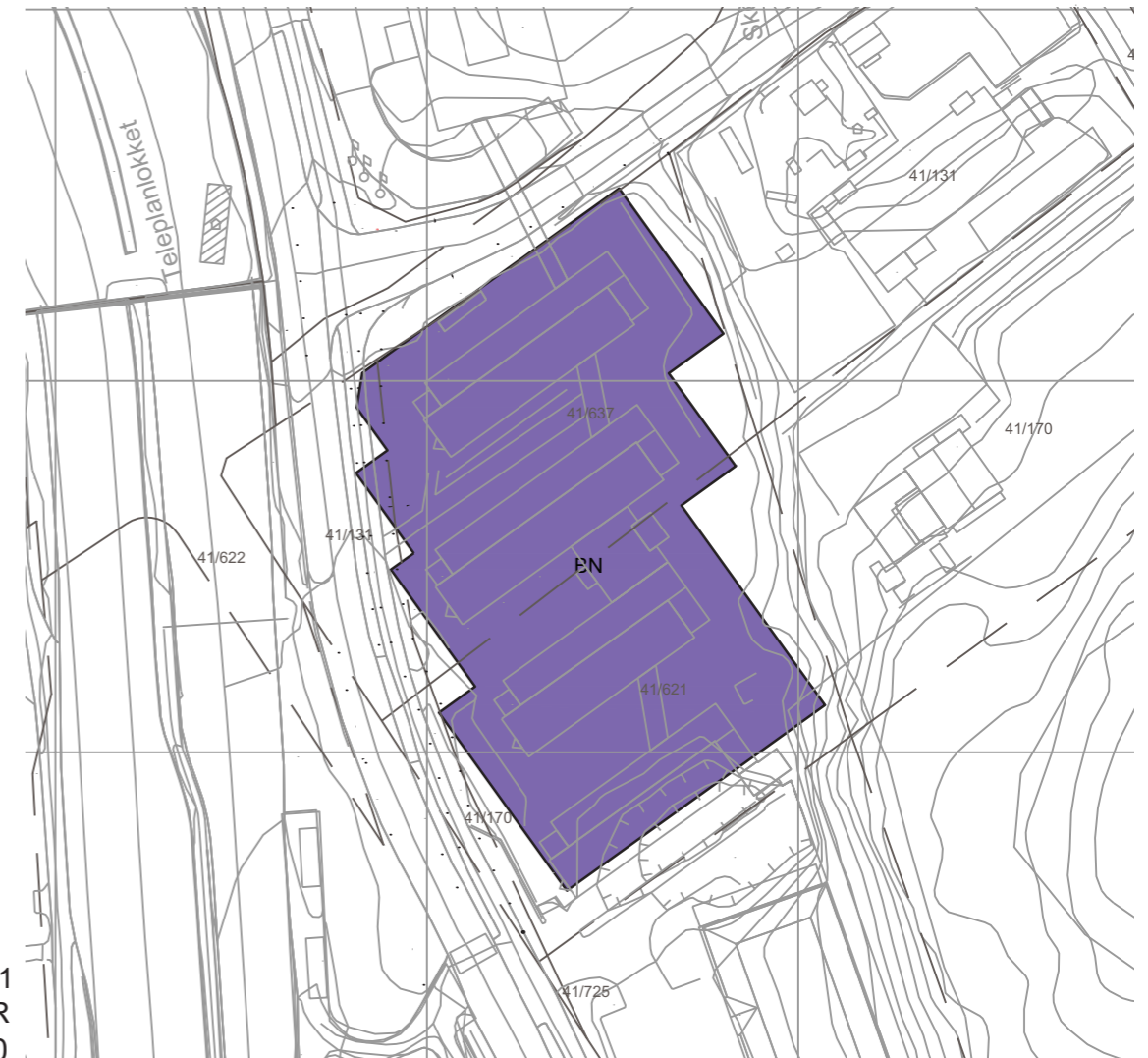


# FORNEBUVEIEN 42-48 | PLANKART 1:500



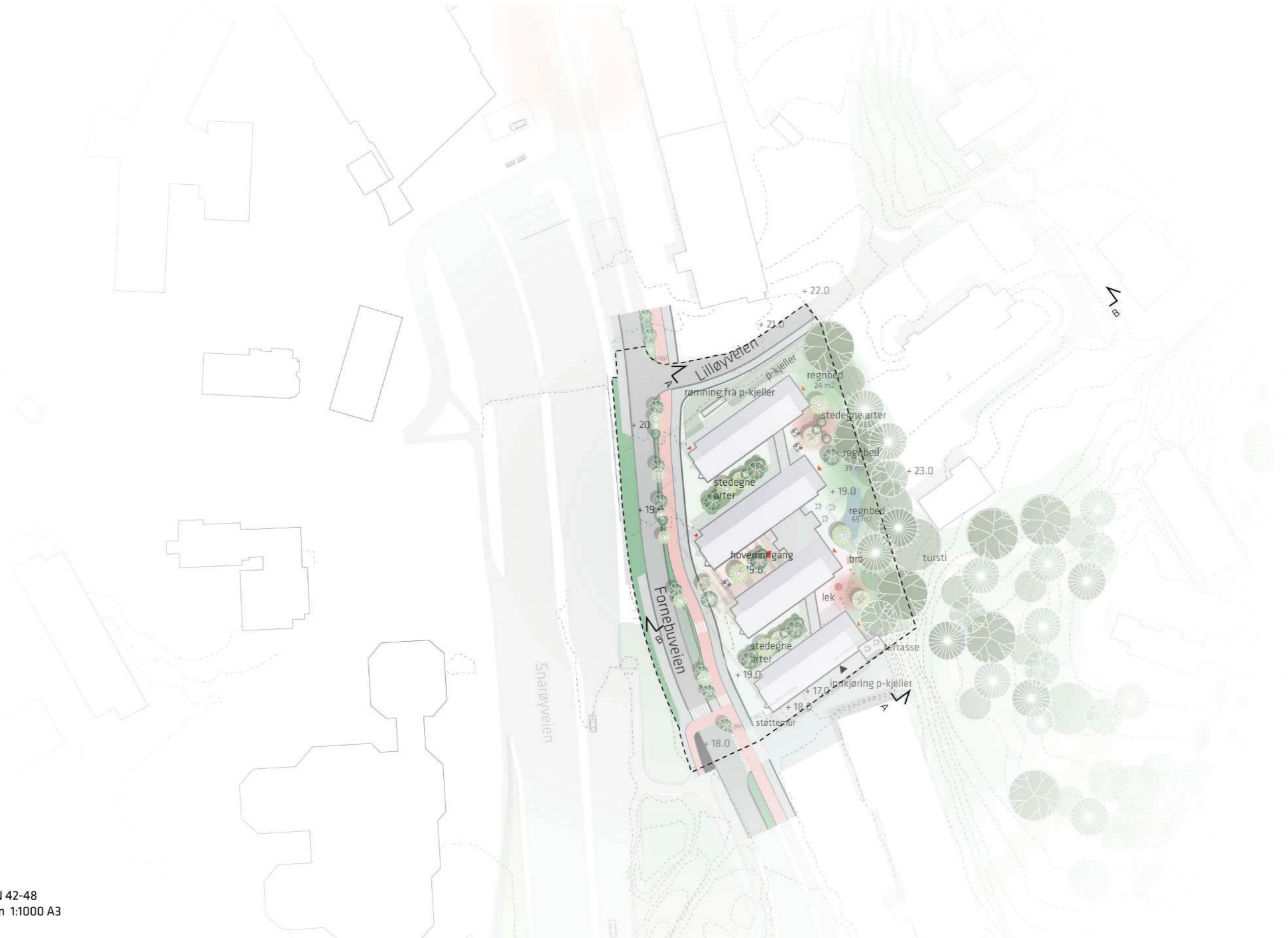
Tegnforklaring	
<b>Reguleringsplan PBL 2008</b>	
<b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>	
BN	Næringsbebyggelse
<b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	
SKV	Kjøreveg
SF	Fortau
SS	Sykkelanlegg
SVT	Annen veggrunn - tekniske anlegg
SVG	Annen veggrunn - grøntareal
<b>§12-7 - Bestemmelseområder</b>	
	Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
<b>Linjesymbol</b>	
	Planens begrensning
	Formålgrense
	Bestemmelsegrense
<b>Punktsymboler</b>	
	Avkjørsel - både inn og utkjøring

VERTIKALNIVÅ 1  
P-KJELLER  
1:1000





# FORNEBUVEIEN 42-48 | SITUASJONSPLAN

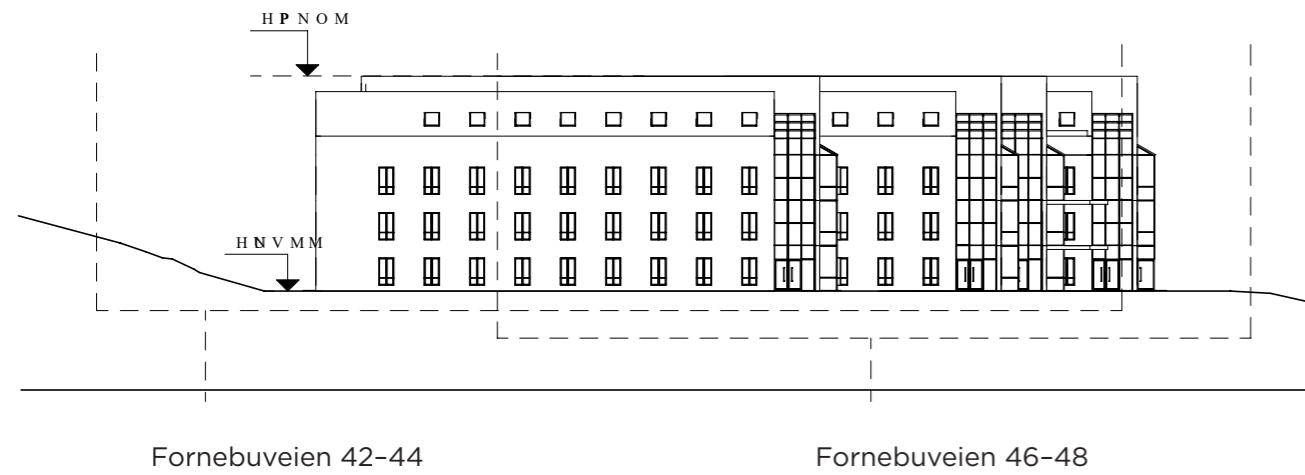


FORNEBUVEIEN 42-48  
Illustrasjonsplan 1:1000 A3

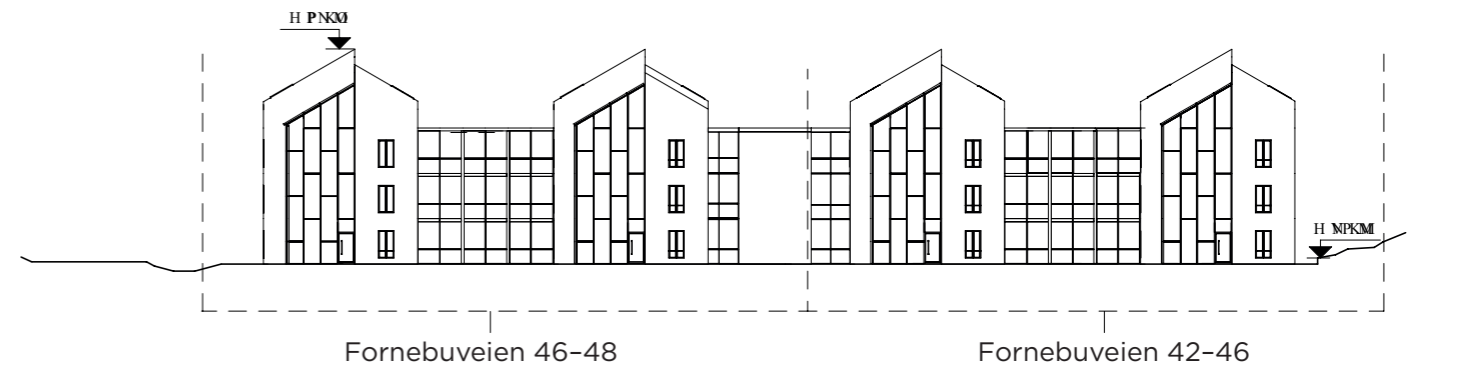


# FORNEBUVEIEN 42-48 | FASADER 1:500

FASADE NORD-VEST



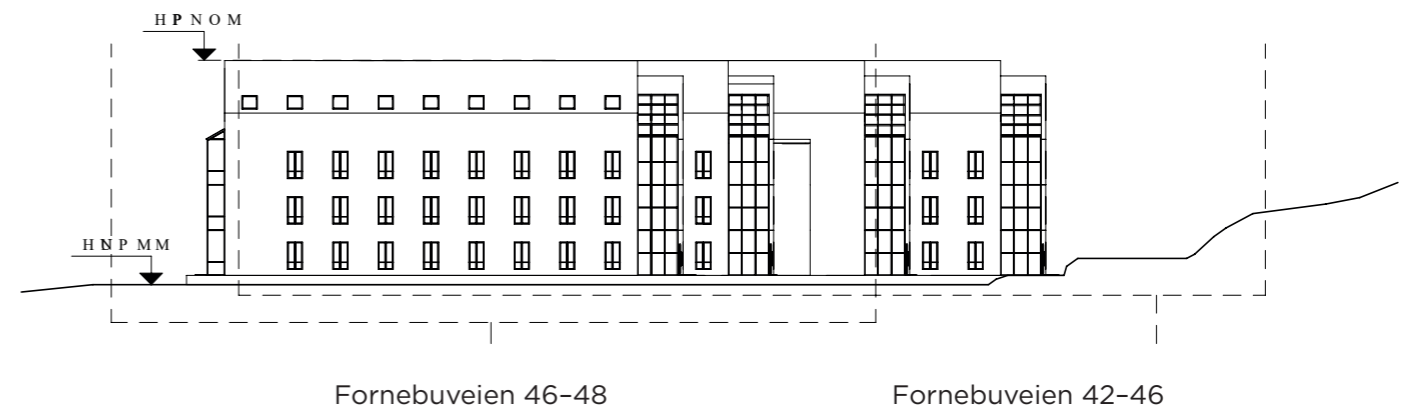
FASADE NORD-ØST



FASADE SØR-VEST



FASADE SØR-ØST









## Forskjeller mellom pendlerhotell og ordinært hotell

Pendlerhotell retter seg inn mot B2B kunder (business to business).

Typiske kunder:

Forretningsreisende

Konsulenter

Administrativt personell.

Entreprenører

Håndverksbedrifter

Kundene bor der i tilknytning til arbeidsoppdrag i perioder de må jobbe borte fra hjemmet.

Beboerne har mulighet å lage egen mat på rommet (minikjøkken og har eget bad).

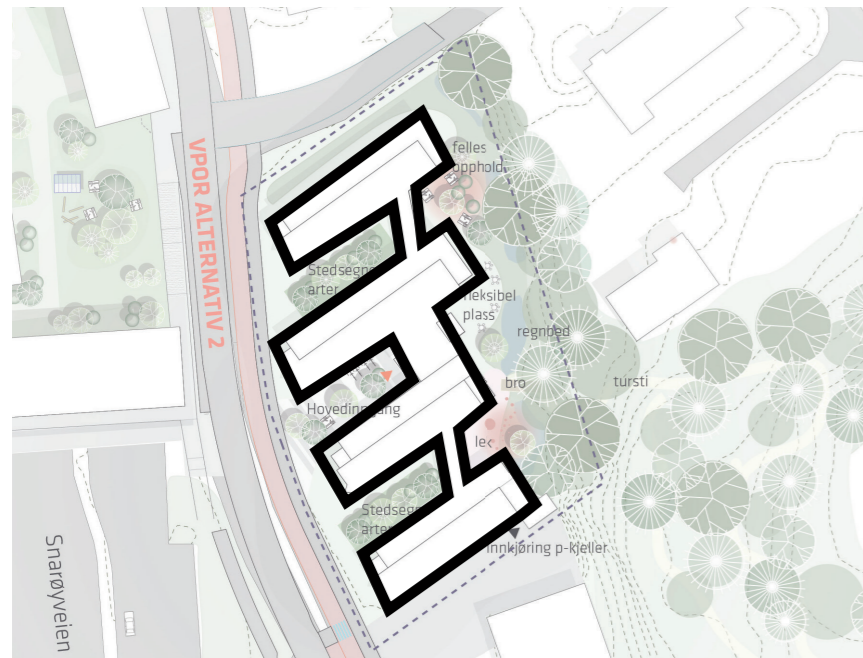
Kundene leier hotellrommet for en lengre tidsperiode enn en ordinær hotellgjest.

Det er ikke tillatt med registrert boligadresse for enkelt personer. Det er kun bedrifter som inngår leieavtaler.

## Hvorfor opprettholde kontorformål i tillegg til hotell

- Gir fleksibilitet til å ha kontorløsninger i kombinasjon med-/i tilknytning til pendlerhotell (f.eks. prosjektkontorer, kontorhotell).
- Vil kunne forsterke pendlerhotellets attraktivitet i markedet. Gir robusthet til konvertering ved fremtidige markedsmessige endringer.

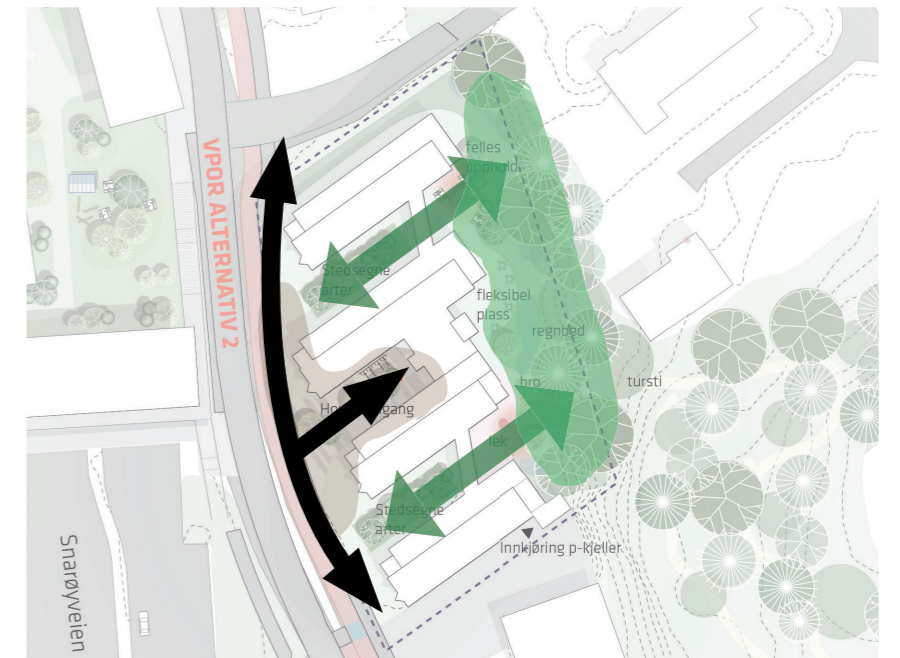




BEHOLDE BYGGETS KARAKTER



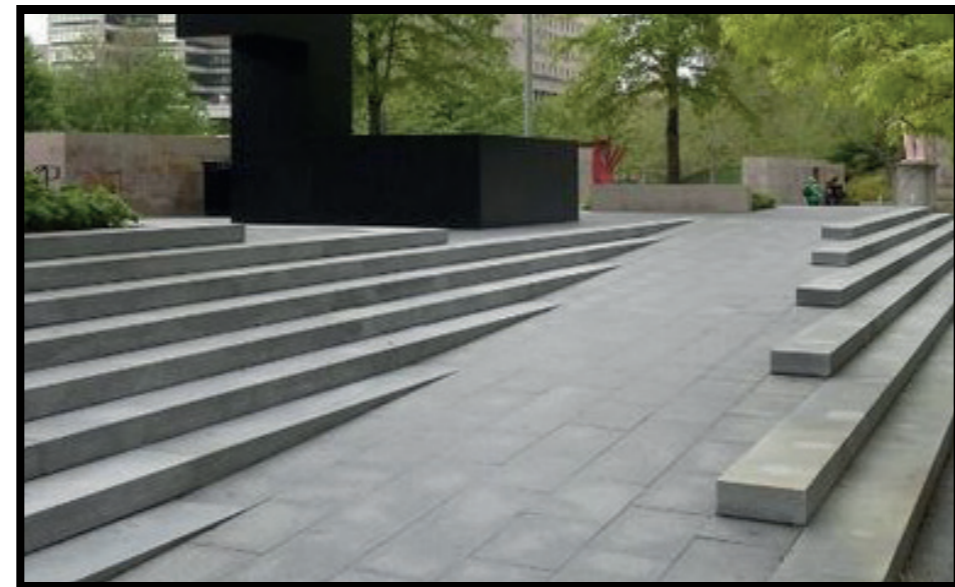
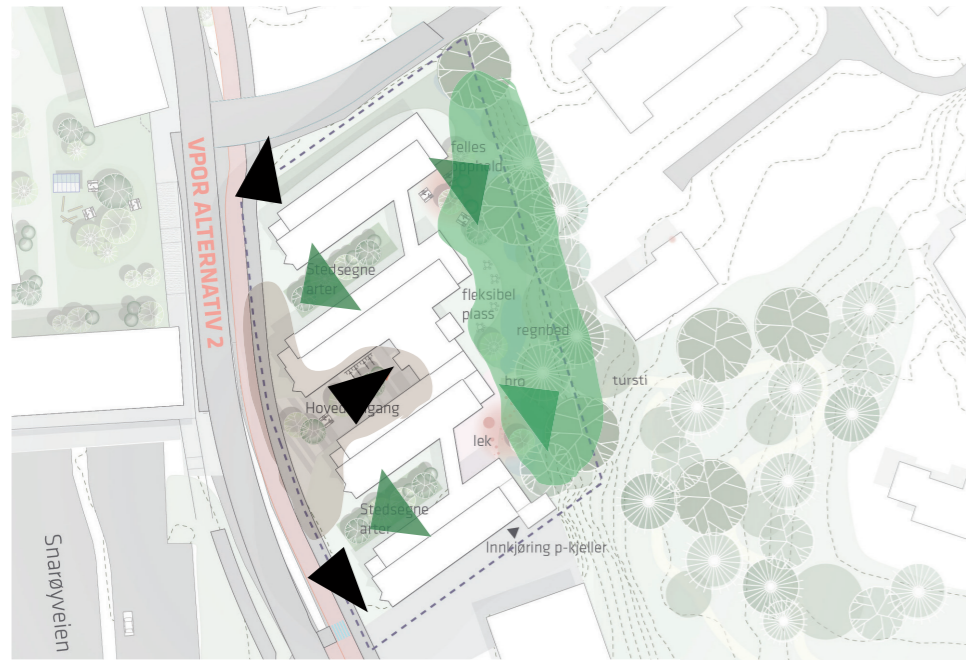
STYRKE GRØNNE ROM



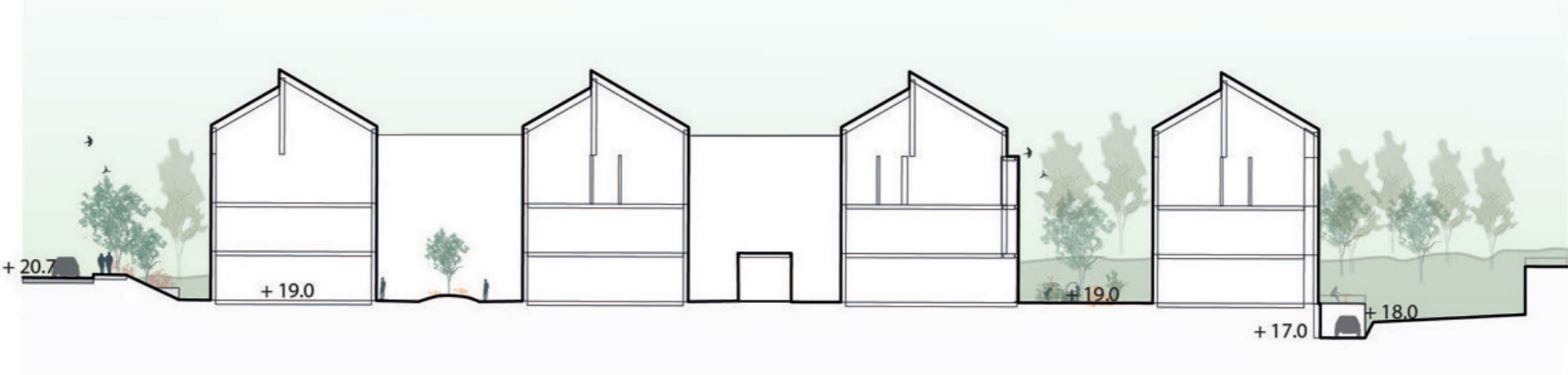
ETABLERE URBAN FORPLASS



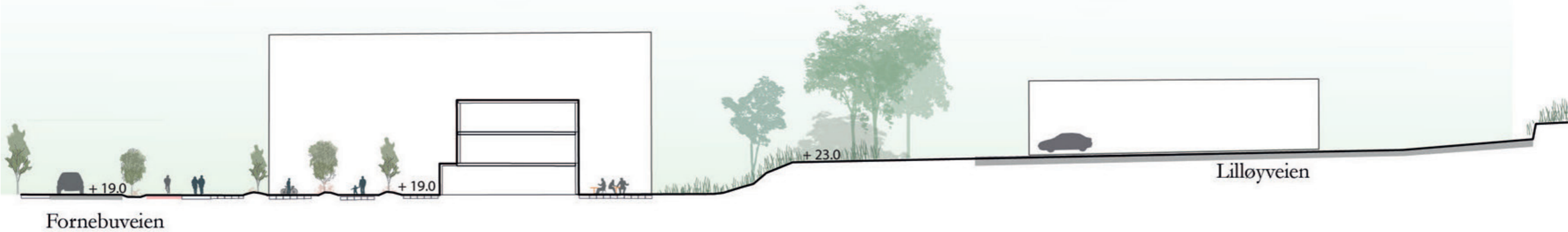
# FORNEBUVEIEN 42-48 | UTEOMRÅDET MOT VEST







LENGDESNITT



TVERRSNITT