

Bærum kommune

Deres referanse ArkivsakID: 16/18857 Tittel: Fornebuveien 35 - Lysaker - detaljregulering

Lysaker 6.3.2017

Vi takker for invitasjonen til grunneiermøte den 21. mars 2017.

Vi ønsker med dette å gi våre innspill til saken så langt i forkant av møtet. Det er en del punkter som gjelder detaljer i mulighetsstudien som er sendt inn av Teleplan og de er presentert i avsnittet på neste side.

Angående vår eiendom – Arnstein Arnebergs vei 23, 1366 Lysaker G.nr./B.nr. 41/567

1. Vi ville gjerne beholdt parsellen der vår eiendom ligger som et område for enebolig, men dersom resten av parsellen skal reguleres vil vi også ha vår eiendom regulert.
2. Som følge av fortetning er det essensielt at vår eiendom reguleres som et selvstendig prosjekt for å sikre muligheten for at vi også kan bygge på vår tomt med utnyttelsesgrad som for resten av området.
3. Mulighetsstudien fra Teleplan lar seg ikke gjennomføre slik som den er skissert da den også inkluderer vår eiendom. I skissen på neste side er vår eiendom lagt oppå tilsvarende utsnitt med bygg fra mulighetsstudien. Planen kommer i konflikt med vår tomt, felles snuplass, felles adkomst og felles garasje. Felles garasje og rettigheten til snuplass er tinglyst.
4. Vår eiendom inneholder unike kvaliteter for bolig:
 - a. Tomten er skjermet fra støy.
 - b. Har luftforurensning tilsvarende gul sone i motsetning til mesteparten av parsellen som er i rød sone.
 - c. Direkte adkomst fra Arnstein Arnebergs vei.
 - d. Tomten åpner seg mot vest og sørvest med god avstand til eksisterende blokkbebyggelse i Kilåsen, Arneberg hage og Kilenkollen.

Konklusjon: Vi ønsker at vår eiendom reguleres separat med tilsvarende utnyttelsesgrad som resten av området.



Figur 1 Kartutsnitt overlagt skisse fra mulighetsstudie. Konflikt mellom vår eiendom med klausulert areal og foreslått bebyggelse i mulighetsstudie.

Vurdering av mulighetsstudie fra Teleplan

Mulighetsstudien og anmodning om forhåndskonferanse er sendt inn uten at vi er informert om saken. Vi oppdaget det på egenhånd ved søk på kommunens sider.

1. I 2014 ble det avholdt et oppstartsmøte for deler av samme område. Det ble bl.a. uttalt fra Bærum kommune at fra Bærum kommune at: «Alle grunneierne må være innforstått med planforslaget for at Regulering vil kunne gi positiv anbefaling til den politiske behandlingen.» Ref.: 14/21334-14/181241/SYH Dato: 18.09.2014 Referat fra oppstartsmøte - Arnstein Arnebergs vei 21 – Magnus Poulssons vei 25 og 27.
Regulering av vår egen tomt med en selvstendig plan med tilsvarende utnyttelsesgrad i prosent som resten av området som vil gi bygging uavhengig av omkringliggende eiendommer. Dette kan lede frem til en plan vi er innforstått med.
2. Høyhus – som vist på side 47 – på 24 etasjer (s 53) eller ca 70 meter høyt bryter voldsomt med omgivelsene. Et kontorbygg med utsikt rett inn i boligblokkene vil sannsynligvis være sjenerende for privatliv. Det er ikke vist høyhus i eksemplene på gode bymiljøer på side 15.
>Vi ber om at kommunen ikke gir tillatelse til bygging av noe høyhus.
3. Støy (s36 - s 37) – sammenhengende bygg hjelper men når det kommer til høyde, over noen få etasjer hjelper det ikke mer mot støy, ref. støyskjermer. Dette bør ikke brukes som argument for høyere bygg. Det er verdt å merke seg at opplevd støynivå har økt etter at

Kilåsen ble bygget. Antagelig som følge av refleksjoner fra fasadene til nye bygg. >Vi ber om at kommunen vurderer høydene på kontorer nær boligene slik at disse ikke blir for store samt vurderer beregninger av reflektert støy fra nye fasader mot E18.

4. Det er viktig å ta hensyn til avstand til nabogrense. – følg veileder og ikke kun 4 meter. Det skal være mer ved høyere hus, opptil halve bolighøyden iht Bærum Kommune sin veileder. >Vi ber om at dette tas hensyn til gjennom planarbeidet.
5. Vi ønsker også gjøre oppmerksom på at bygget på naboeiendommen, Arnstein Arneberg vei 21, bør vurderes med hensyn på verneverdi før eventuell rivning. F.eks. så ble opprinnelig bebyggelse i Kilenveien 7, 9 og 13 revet til tross for anbefalinger om i det minste å utføre en kartlegging av boliger på forhånd. Fra Akershus Fylkeskommune dato 27.4.2012, deres referanse 2012/6445-3/38255/2012 EMNE L12: «Fylkesrådmannen ser det derfor som svært uheldig at det planlegges rivning av interessant boligbebyggelse fra denne tidsepoken, før den planlagte kartlegging av boligarkitekturen fra 1900-tallets første halvdel er gjennomført.» Arnstein Arnebergs vei 21 bør kartlegges med hensyn til verneverdighet da dette er en villa fra omtrent samme tid som de bevarte villaene i området. >Er dette vurdert av kommunen?
6. Magnus Poulssons vei blir kalt «sykkelgate» på side 49. Det er illustrert en 5 meter bred trase med avskygninger av biler og tydlige sykler foran. >Vi ber om at det kreves separat sykkelvei og bilvei med bredde for møtende trafikk.

Med vennlig hilsen

Covadonga Castello Pascual & Geir Eivind Jonsrud

Arnstein Arnebergs vei 23, 1366 Lysaker