

Høringsnotat

Vedr planprogram for Oksenøyveien nord og Fornebuveien 35 – sak 17/1190

Vi viser til *Varsel om planoppstart til berørte parter, myndigheter og velforeninger – Oksenøyveien nord og Fornebuveien 35*, datert 28. august og 28. september 2018, ref. 17/1190 – 18/186494/CVIR. Nedenfor følger kommentarer og innspill fra Eilif og Arnstein boligsameier i Arnstein Arnebergs vei 1-17, 1366 Lysaker.

Innledning

Kommunen ber i planprogrammet om innspill som kan *"danne grunnlag for endelig vurdering av den såkalte trekanttomten ved Oksenøyveien"* (Oksenøyveien 3, gnr. 41, bnr. 976). Eilif og Arnstein boligsameier konsentrerer sitt høringsnotat hovedsakelig om denne tomten.

Da Fornebu Næringseiendom 1 kjøpte trekanttomten i 2012 var utbyggingen av Arneberg hage godt i gang. Trinn én ble ferdigstilt i 2012 og trinn to ble ferdigstilt i 2013. Området var regulert til grøntområde, noe som lå til grunn for valgene som ble gjort for byggingen av Arneberg hage (at de viktigste boarealene for blokk 5 i sin helhet vender mot trekanttomten). Beboere kjøpte leiligheter med dette som bakteppe (de aller fleste før tomten ble lagt ut for salg).

Den *daværende* reguleringen var imidlertid ikke avgjørende for de valgene som ble gjort. Det som var bestemmende var den helt *uforbeholdne* bekreftelse fra kommunen om at tomten *ville forbli* et grøntareal. På forespørsel fikk Skanska følgende e-post fra Bærum kommune (november 2012): *"... Mao er ikke eiendommen tenkt utbygd verken til bolig, næring eller andre utbyggingsformål. Den skal være ubebygd og framstå som et grøntareal dvs friområde."*

Nettopp dette utsagnet dannet grunnlaget for de berettigede forventningene utbygger og kjøper fikk om trekanttomten og derigjennom påvirket en rekke valg av både økonomisk og trivselsmessig verdi for spesielt Eilif boligsameie. Kommunenes utsagn om trekanttomten er utvilsomt uforenlig med forslaget om å bruke samme tomt til å bygge et stort næringsbygg. Å åpne opp for slik bebyggelse, uansett utforming, strider imot de forventningene kommunen har skapt om tomtens fremtidige bruk.

Det er Arnstein og Eilif boligsameiers klare oppfatning at en utbygging tilsvarende det som er presentert i ulike planinitiativer utvilsomt vil forringe bokvaliteten til et stort antall familier i våre boligsameier, spesielt Eilif boligsameie, som ligger nærmest tomten. Et stort antall leiligheter vil få et inntil fem etasjers næringsbygg kloss på balkonger og uteområder, uansett utforming av bygget. Det vil blokkere utsyn og lys inn i leilighetene. Det bemerkes spesielt at de fleste leilighetene som vender mot trekanttomten ikke er gjennomgående. Bo- og livskvaliteten vil uten tvil forringes betraktelig.

Eilif og Arnstein boligsameier har helt fra første planinitiativ kom fra SH Arkitekter på vegne av Fornebu Næringseiendom 1 (les Norwegian) i oktober 2014 kommet med kommentarer og innspill til forslag om omregulering og utbygging av denne tomten, som er den eneste grønne lungen som er igjen på nordsiden av Oksenøyveien i dag. Vi viser i

denne sammenheng til arkivsakene 15/90302, 16/54629 og 17/1190 til SH Arkitekter og til kommunen i 2014, 2016 og 2018 samt møtet med Planutvalget 22. mars 2018.

Kommentarer til planprogrammet

Side 27/28 - Landskap:

Det skrives at "... grøntområdet i tilknytning til Oksenøyveien og framtidig metrostasjon er lite tilrettelagt for aktivitet. I forbindelse med planarbeid for Oksenøyveien 3 har det kommet fram innspill fra både naboene v/Eilif boligsameie og Lysaker idrettsbarnehage om at grøntområdet brukes både av barnehagen og beboerne i boligområdet".

Kommentar: Området har vært flittig brukt av barnehagen og av beboere, spesielt hundeeiere. Lek med ball om sommeren, skigåing for de minste om vinteren. Per i dag (oktober 2018) er området mindre tilgjengelig da det er anlagt en brakkeby og en lang kloakkledning i området ifm Norwegians rehabilitering av sitt kontorbygg.

I planprogrammet (s. 28) står "... Samtidig er det positivt om noe av den eksisterende vegetasjonen kan forsøkes beholdt ved utbygging".

Kommentar: På tomten står det i dag noen flotte trær (blodbøk eller blodlønn) som burde ivaretas. Det avgjørende her må være at en utbygging vil fjerne tomtens karakter av en grønn lunge, selv om noe av den eksisterende vegetasjonen kan ivaretas i prosessen. En næringsbebyggelse av tomten, uansett utforming, er ikke forenlig med tomtens nåværende funksjon som den eneste grønne lungen på nordsiden av Oksenøyveien. Det kan også nevnes at vi i sommermånedene fra tid til annen har observert rødlistet flaggermus på tomten.

Side 45 – Intensjon og føringer:

Det står at den foreslåtte grønnstrukturen har tre hovedelementer, hvorav den ene er "Snarveier og grønne forbindelser som supplerer bygatenettet".

Kommentar: Med tanke på at planprogrammet legger opp til at både Arnstein Arnebergs vei og Oksenøyveien skal få bygatepreg er trekanttomten et svært viktig element i denne sammenheng.

I kommunens føringer skriver man også i kulepunkt nummer fem: "***Park sør for Arnebergs hage (Oksenøyveien 3) for å sikre en direkte gangforbindelse fra den urbane aksene mot Arnstein Arnebergs vei og bokvalitet i Arneberg hage***".

Med denne føringen legger vi til grunn at kommunen har forstått hvor viktig dette er for beboerne i Arnstein og Eilif boligsameier.

Side 63 – Bebyggelse på Oksenøyveien 3 – trekanttomten:

I planprogrammet skrives det at forslaget om bebyggelse på tomten "står i strid med gjeldende kommuneplan, samtidig som det følger opp overordnede kommunale og regionale mål om en tett og urban utnyttelse ved metrostasjonen". På side 66 er også "overordnede føringer om økt arealtetthet i nærheten av knutepunkt" omtalt.

Kommentar: Det kommunale og regionale målet mener vi allerede er mer enn oppfylt tatt i betraktning den storstilte utbyggingen av områdene rundt trekanttomten (og den kommende metrostasjonen) de siste årene. Arena stasjon skal plasseres i Akerkvartalet med tusenvis av kontorplasser, flere butikker, restauranter og med eksisterende og planlagte boliger (Fornebuporten). Stasjonen vil ligge rett utenfor Telenor Arena, og i tillegg kommer Eilif og Arnstein

boligsameier, sameiene Kilåsen og Kilenkollen samt barnehagen på nordsiden av Oksenøyveien. Dernest Norwegians bygg i dag ("Diamanten"), Quality Hotel Expo, Radisson Blu Park Hotel samt alle de andre kontorbyggene langs Snarøyveien. Tar vi med planene om nye boliger og næringsbygg ifm planene for Fornebuveien 35 (Teleplan) bør det være liten tvil om at en tett og urban utnyttelse ved metrostasjonen er og blir utnyttet til det fulle uten at trekanttomten blir omregulert og bebygget med et næringsbygg.

På side 64 står det: *"I forbindelse med arbeid med planprogrammet, har grunneierne av trekanttomta kommet med et revidert innspill for utvikling av arealet. I innspillet er det forsøkt å tilpasse en næringsbebyggelse på tomten slik at den imøtekommer merknadene fra naboer i nord (Arneberg hage) som primært gikk på utsyn, lys og støy. ..."*

Kommentar: De reviderte planene til Norwegian legger opp til noe større avstand mellom deler av våre blokker og sitt kontorbygg. Norwegians justeringer endrer likevel ingenting for vår del. Ethvert bygg på trekanttomten vil være svært ødeleggende for våre sameier. Det er stor forskjell på å se rett inn i et kontorbygg og å ha vid utsikt mot grønne områder, trær og busker slik vi har i dag. Om dette blir endret ifm opp-/nedgang fra/til metrostasjonen, vil vi ikke miste utsyn, lys og sol. I dag har vi sol hele året, også noen timer i vinterhalvåret. Solkartene til Norwegian indikerer at vi får klart mindre sol, den er *helt borte i vintermånedene*.

I denne sammenheng minner vi om at kommunen tidligere har stoppet utbyggere fra å bygge slik at naboer har mistet sol og utsyn:

- Utbyggeren Profier ønsket i utgangspunktet at punkthusene i Fornebuporten skulle bygges ut med 12 etasjer. Etter protester fra Skanska bestemte kommunen at høyden måtte reduseres med tre etasjer slik at de berørte boligene ikke skulle miste solen.
- Skanskas boligprosjekt på Gjønnnes måtte redusere to etasjer slik at omkringliggende boliger ikke skulle miste utsyn og naturlig lys. Disse kravene ble stilt, selv om avstand mellom bolig og tiltak var vesentlig større enn i vår sak. Videre var det ved Gjønnnes 30 meter mellom byggegrense til eksisterende boliger. Anvendt på vår sak vil tilsvarende tilpasninger innebære at det ikke er grunnlag for utvikling av eiendommen.

På side 65 står det *"at en næringsbebyggelse på trekanttomten vil kunne fungere som en støydemper mot bakenforliggende bebyggelse".*

Kommentar: Dette stusser vi over, da vi ikke opplever støy fra Akerkvartalet. Støyen fra Oksenøyveien i dag oppfattes ikke som plagsom. Støy som til tider kan være noe sjenerende, er den som kommer fra E18. Vi er derfor glade for at planprogrammet foreslår støydempende næringsbygg langs E18.

Et bygg kloss opp til våre boliger vil derimot medføre mer støy og lysforurensning for beboerne enn det vi opplever fra i dag. Det blir mer biltrafikk inn og ut av bygg, støy fra ventilasjons- og aircondition-anlegg, lys fra kontorvinduer osv. Et kontorbygg med plass til over 800 personer (Norwegians anslag) og underjordisk parkeringsplass vil uten tvil medføre mange flere biler på Oksenøyveien og de omkringliggende veiene, noe om er i strid med kommunens mål om færre biler i området. Argumentet om at næringsbebyggelse på noen måte vil dempe støy har ingen grobunn i fakta og avvises som irrelevant.

På side 66 står det at "Kommunen er i utgangspunktet negative til at trekanttomta benyttes til næringsbebyggelse. Tomten har en viktig funksjon som grøntareal og kan, dersom den programmeres riktig, gi et verdifullt tilskudd som ny park i området."

Kommentar: Dette er et svært viktig argument for bevaring av tomten. Særtrekket ved Fornebu er nettopp at man så langt har klart å beholde en balanse mellom utbygging og grøntareal. Noen av landets største konsern ligger her, men likevel er det ikke blitt "et Manhattan" – til nå. Når det legges opp til en betydelig økning av boliger og næringsbygg på Fornebulandet er det ekstra viktig at kommunen streber etter å beholde dette særpreget. Overalt på Fornebulandet er det store og vide områder med plener, trær og vannspeil rundt både boligblokker og næringsbygg. I vårt område er det bygget tett i tett og alle grøntområder, bortsett fra den lille trekanttomten på under tre mål, er borte ("eplehagen" til Arnstein og Eilif boligsameier er en *privat* hage).

I planprogrammet skriver kommunen følgende: "... Samtidig satser Bærum kommune på en langsiktig, klimaklok vekst- og byutviklingsstrategi med vekt på både **grønne og urbane kvaliteter** med gode møteplasser, kultur og lokalsamfunn som gir muligheter for deltakelse og opplevelser". Det står også "... Samtidig bør hensynet til **gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer.**"

Å bevare Trekanttomtens karakter av å være en grønn lunge vil sikre at denne delen av Fornebu fortsetter å leve opp til disse målsettingene.

En omregulering av trekanttomten for å kunne sette opp et stort næringsbygg er, etter vår mening, ikke i tråd med kommunens føringer.

Vi viser i denne sammenheng også til Kommuneplanen 2015-2035 der man i kapittel 2.5.2 Plan for blågrønn struktur skriver at "... Det skal sikres nok arealer til rekreasjonsformål, idrett og friluftsliv. Tilgang til grøntområder og natur i nærmiljøet skal prioriteres.... ... Med økende befolkning blir det mer press/slitasje på eksisterende parker, friområder, badeplasser, utfartsparkeringer og marka. Økt utbygging gir økt utbyggingspress på friområder og grønne lunger i byggesonene..."

Nok kontorplasser – plass til alle

Det er i dag tusenvis av ledige kontorlokaler i våre områder. Samtidig legger planprogrammet opp til ytterligere utbygging av næringsvirksomhet langs aksene fra Lysakerbyen og utover langs Snarøyveien. Med andre ord; det er allerede i dag god plass til Norwegian og det burde også være plass til et evt nytt kontorbygg et annet sted enn på den lille tomten foran oss.

Vi kjøpte våre leiligheter under en uforbeholden forsikring om at trekanttomten skulle forbli et grøntareal. Denne reguleringen var og fortsetter å være i samsvar med kommunenes overordnede mål for Fornebu. Om denne tomten nå omreguleres til å omfatte et stort kontorbygg vil det innebære at kommunen handler i strid med de berettigede forventningene den selv skapte om tomtens fremtidige bruk, noe vi er redd vil materialisere seg i både økonomisk tap og en betydelig forringelse av bokvalitet for våre sameier.

Vi setter vår lit til at våre politikere vil treffe riktige valg i samsvar med kommunenes egne løfter og overordnede planprogram, som gjennomgående fremhever målsettingen om å bevare grønne lunger og rekreasjonsområder i tettbygde områder. Svært mange menneskers hverdag vil påvirkes negativt dersom kommunen åpner opp for næringsbebyggelse på trekanttomten utover opp-/nedgang fra/til metrostasjonen.

For mange vil det bety en betydelig og varig forringelse av bokvalitet og trivsel. Hensynet til alle disse menneskene må ikke gå på bekostning av et evt kontorbygg som like gjerne kan plasseres et annet sted.

På den bakgrunn, ber vi Bærum kommune og våre folkevalgte innstendig om å la oss beholde tomten, utover den delen som går med til oppgang fra metrostasjonen, som friområde.

Med vennlig hilsen

Eilif boligsameie

Erik Hagby (sign)

Arnstein boligsameie

Paal Ludvik Jørgensen (sign)