

Bærum kommune
Kjell Seberg og Annette Rudshaug
post@bærum.kommune.no

Deres ref.:
19/24996

Vår ref.:
5164184/2021-03-03_Kommentar til oppstart.docx

Dato:
2021-03-03

► Tilbakemelding til referat fra oppstartsmøte for Teleplanbyen vest

Vi takker for oppstartsmøtet for Teleplanbyen vest og henviser til referat fra oppstartsmøtet, datert den 16.02.2021.

Det som ikke er referatført, men kritisk for realiseringen av plangrepet, er at planavdelingen legger nye rammer for utnyttelse og høyder til grunn for det videre planarbeidet. Dette kom fullstendig overraskende på Teleplan Eiendom, som har jobbet i 6 år, tidvis i tett samarbeid med planavdelingen, for å planlegge en krevende urban transformasjon.

Føringer og politiske vedtak de siste 6 år

I 2015 anmodet Bærum kommune om en fremtidig stedsutvikling av Teleplans tomteområder i tråd med kommunens arealstrategi for området Lysaker-Fornebu – en bytransformasjon av området rundt den fremtidige metrostasjonen med høy tetthet og blandet formål, levende byrom, en «5-minuttersby» med urbane kvaliteter, samt være et bindeledd i bystrukturen mellom Lysaker og Fornebu.

Denne anmodningen svarte Teleplan Eiendom ut med å gjennomføre en **mulighetsstudie**, som vi i 2016 ble anmodet av planutvalget å spille inn som forslag ved rulleringen av kommuneplanen. I nåværende **kommuneplan** ble forslaget fra mulighetsstudien vedtatt å legges til grunn for videre utvikling av området, med presiseringer til det innsendte forslaget om at

- «Tettheten bør økes.»
- «Forslaget virker noe romslig i forhold til uteoppholdsarealer.»
- «Anbefalt byggehøyde: 5- 8 etasjer»
- «Enkeltstående høyhus kan godtas.»

Etter vedtatt kommuneplan utarbeidet Bærum kommune et utvidet **planprogram** som ble fastsatt av planutvalget i 2019. Konkrete føringer herfra for volumoppbygging er: Tett utbygging med variasjon i høyder, som hovedregel 5-8 etasjer, prinsipper for utnyttelse/tetthet som nedfelt i KDP3 for Fornebu, områdetype «Byen», skulle videreføres, og at kun en mindre andel av bebyggelse kan være 7- 8 etasjer:

- «Formål med planarbeidet er å sikre en bymessig utvikling i området med høy tetthet og urbane kvaliteter, samt å legge til rette for at det i neste fase kan fremmes flere detaljreguleringsplaner, som viderefører visjonen om en bymessig utvikling.»
- «Tett utbygging med variasjon i høyder, som hovedregel 5-8 etasjer»
- «Når det gjelder utforming og typologi så anbefaler Rådmannen at prinsipper nedfelt i KDP3 for Fornebu, områdetype «Byen», videreføres i dette planprogrammet.»

Teleplan Eiendom har i tråd med premisene i planprogrammet i 2019 inngått avtale med Akershus fylkeskommune (nå Viken) om **grunneierbidrag for finansiering av Fornebubanen**. Fra sentrale myndigheters side har det vært en forutsetning at Fornebubanen utløser en merutnyttelse, og at denne merutnyttelsen har tjent som begrunnelse for delfinansiering av banen. Viken fylkeskommune har lagt de samme prinsippene for merutnyttelse til grunn for avtalen, som for grunneiere innenfor KDP3.

Dette er ikke en «privat avtale på eget initiativ» men en avtale i tråd med de spesifikke premisene fra planprogrammet:

«Det forventes grunneierbidrag til Fornebubanen. Finansiering av bane i Akershus forutsetter at det blir inngått betingede avtaler om grunneierbidrag. Noe forenklet er det avtaler mellom Akershus fylkeskommune og utbyggere om at såfremt Bærum kommune vedtar fremtidige reguleringsplaner som gir et økt utbyggingsvolum utover gjeldende rammer, så vil utbyggerne betale et banebidrag Akershus fylkeskommune regnet ut pr. kvadratmeter ekstra gulvareal, etter nærmere avtaler.

Med dette som utgangspunkt har Akershus fylkeskommune fått på plass avtaler om bidrag for alle de sentrale grunneierne på Fornebu. Fylkeskommunen har/er i ferd med å få fremforhandlet tilsvarende avtaler for utbyggerer i Teleplanområdet.

Rådmannen mener at for Teleplanbyen vil realisering av en bane til Fornebu både være en forutsetning for økt utbygging og samtidig er økt utbygging en klar forutsetning for å realisere Fornebubanen finansielt.

Rådmannen vil derfor signalisere at det i kommende reguleringsplaner vil bli skrevet inn rekkefølgebestemmelser knyttet til at utbygging ikke kan skje før Fornebubanen er sikret finansielt. På lik linje med utbygginger innenfor kommunedelplan for Fornebu, vil avtaler inngått med Akershus Fylkeskommune som sikrer grunneierbidrag til bane, være avgjørende for å kunne igangsette større reguleringsarbeider.»

Bærum kommune leder selv arbeidet med **VPOR og VPKL** som grunnlag for kostnadsfordeling og avtaleforhandlinger som skal sikre gjennomføring av plangrepet. Arbeidet med VPOR/VPKL tar utgangspunkt i en bytransformasjon iht til prinsipper fra planprogrammet. Utbyggingsvolum bør stå i forhold til kostnader som pålegges grunneierne for opparbeidelse av det offentlige rom.

Innsendt skisseprosjekt til oppstartsmøte

Teleplan Eiendom har sendt inn et skisseprosjekt for Teleplanbyen Vest der vi mener vi har fulgt de ovennevnte føringer og politiske vedtak når det gjelder utvikling av området:

- Planprinsipper fra planprogram om en bytransformasjon med høy utnyttelse og urbane kvaliteter.
- Føringer fra planprogram om en tett utbygging med variasjon i høyder som hovedregel 5-8 etasjer, med gjennomsnitt på 6,8 etasjer gesimshøyde.
- Minste antall boliger som forutsetning for etablering av «5-minuttersbyen» med ca. 500 boliger
- Føringer fra KDP 3 for Fornebu:
 - o Områdeutnyttelse på 163% BRA (KDP3 områdetype «Byen»: inntil 240%)
 - o Uteoppholdsarealkrav tilpasset en urban utvikling (premiss fra KDP3 områdetype «Byen»)
 - o Parkeringskrav som er tilpasset en urban utvikling (premiss fra KDP3 – områdetype «Byen»)
- Et nybyggingsvolum på 41 100 kvm BRA som gir den nødvendige økonomiske bærekraften for å kunne oppfylle krav om finansiering av
 - o Grunneierbidrag i forbindelse med etablering av et helt nytt nettverk av offentlig tilgjengelige urbane forbindelser og møteplasser (iht. VPOR/VPKL)
 - o Grunneierbidrag til en allment tilgjengelig park
 - o Banebidrag iht. avtalen med Viken fylkeskommune

Nye føringer i oppstartsmøte

Planavdelingen avviker nå fra disse føringer med mål om lavere byggehøyder, mindre utbyggingsvolum, større krav til uteoppholdsareal, endrete solkrav og økt krav til parkering. Når det i referatet fra oppstartsmøte opplyses at byggehøyder skal være 4-8 etasjer, med gjennomsnittshøyde på maks 5 etasjer, og at ingen av prinsippene for KDP3 Fornebu, områdetype «Byen», skal anvendes, oppfatter vi at dette er helt nye og endrete føringer.

Vi oppfatter ikke at dette er i tråd med ambisjonene i kommunens arealstrategi, kommuneplanens arealdel eller planprogrammet.

Vi tillater oss derfor å spørre om dette gjenspeiler en holdningsendring i planavdelingen, om ikke lenger å oppfatte Teleplanbyen som et viktig bytransformasjonsprosjekt, for å støtte opp under en klimaklok utvikling i kollektivknutepunkt, og å være i tråd med arealstrategi og utpekte vekstområder i kommunen.

Vi savner også hvilke vurderinger som ligger til grunn for at planavdelingen nå avviker i så stor grad fra tidligere føringer og politiske vedtak.

Konsekvenser av nye føringer

Dette vil ha store konsekvenser for utnyttelsen, antall boliger og dermed bymessigheten i området og bryter fullstendig med de overordnede premisser som ligger til grunn for at Fornebubanen ble vedtatt bygget. Dette vil også ha konsekvenser for finansiering av tiltak gjennom grunneieravtaler og kvaliteten på utforming av det offentlige tilgjengelige byrommet, de offentlig tilgjengelige forbindelsene og oppholdsrom, samt parkarealet.

En utbygging i tråd med de nye føringer planavdelingen har gitt på oppstartsmøte gir et utbyggingsvolum på 27 500 kvm BRA som tilsvarer en utnyttelse på ca 110% BRA for Teleplanbyen vest og er ca 14 000 kvm BRA mindre enn skisseprosjektet viser.

En slik utnyttelse tilsvarer utnyttelsen i de tilliggende områdene, som er bygget ut de siste 10-12 årene som forstadsbebyggelse. Slike boligprosjekter er seg selv nok, benytter seg av allerede eksisterende infrastruktur og behøver ikke å opparbeide merverdi for tilliggende nabolag (jfr VPOR). I Teleplanbyen skal det derimot gjennomføres en urban transformasjon med den kompleksitet og de kostnader dette innebærer.

En slik utnyttelse gir heller ingen merutnyttelse å kalkulere banebidrag på, slik avtalen om finansiering av Fornebubanen legger til grunn og forutsetter.

De nye føringene vil kunne gi rundt 340 boliger, som er under kritisk grense for etablering av et lokalt handelstilbud i området, noe som igjen er en forutsetning for å kunne etablere «5-minuttersbyen». Færre boliger i området vil dermed være kritisk for gjennomføring av plangrepet iht. planprogrammet.

Mindre kvm utbyggingspotensial har også konsekvenser for bidrag boligene kan gi til opparbeidelse av nye offentlige uterom og andre kvaliteter i tråd med VPOR/VPKL.

Avslutning

I oppstartsmøte ble det opplyst om muligheten til å få forslaget behandlet som en prinsipp sak etter pbl. §12-8,2. ledd i tilfelle Teleplan Eiendom er uenig i føringene gitt fra planavdelingen i oppstartsmøte.

Teleplan er ikke enige i at det skal foreligge behov for å prøve allerede vedtatte rammer på nytt. Teleplan ber ikke om nye eller utvidete rammer for reguleringen, men ønsker kun at handlingsrommet som allerede er politisk vedtatt i kommuneplanen og fastsatt i planprogrammet skal legges til grunn.

Vi mener det foreligge en godkjenning for en tett og urban transformasjon gjennom planprogramvedtaket, avtaler og prosess med sentrale myndigheter samt en 6 år lang planprosess hvor vi i det innsendte skisseprosjektet har fulgt de rammer som er vedtatt.

Dersom rammene presentert i oppstartsmøte skal legges til grunn for utvikling av Teleplanbyen betyr dette at bytranformasjonsgrepet ikke lenger fremstår som gjennomførbart. De nye føringene fra planavdelingen angående byggehøyder og utbyggingsvolum vil kunne føre til konflikt med sentrale prinsipper etter Plan- og bygningsloven §3-1, om at planleggingen skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger som tilsier at utbygging skal kunne gjennomføres. Teleplan Eiendom, og andre aktører, har gjennomført til dels betydelige utrednings- og planleggingsoppgaver basert på føringene i planprogrammet, og skal ikke, jfr PBL §3-1, oppleve at kostnader og tidsbruk i denne forbindelse viser seg å være bortkastet.

Vi anmoder planavdelingen å revurdere de nye føringene opplyst i oppstartsmøtet, og legge føringene fra planprogrammet og prinsippene nedfelt i KDP3 Fornebu, områdetype «Byen», til grunn for det videre planarbeidet, som beskrevet ovenfor.

Avslutningsvis ber vi også om at følgende suppleres i referatet:

- Stabburet skal flyttes, men ikke nødvendigvis i planområdet.
- Vi forstå at planavdelingen ønsker at biladkomst til parkering for boligene i Teleplanbyen Vest skal flyttes i sin helhet til adkomst fra vest. Vi skal se nærmere på dette, men forbeholder oss å utrede konsekvensene, før vi kan akseptere dette som en føring.
- Sambruk av uteareal til boliger og uteareal til barnehagen i parken og den urbane aksene må kunne vurderes der det er naturlig og egnet for det.
- Teleplan Eiendom kan varsle oppstart av planarbeidet for Teleplanbyen Vest og Teleplanbyen Øst uavhengig av hverandre.
- KU utarbeides samlet for Teleplanbyen vest og Teleplanbyen Øst med eget kapittel om hver sin plan
- Tilbakemelding om digital planvarsling aksepteres som fullverdig varsling.

Med vennlig hilsen

Norconsult AS på vegne av Teleplan Eiendom

Berit Bjørnsen