

Bærum kommune
Tjenestedsted regulering, v/Kjell Seberg
Byprosjekter v/Johan Steffensen
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Teleplan Holding AS
Fornebuveien 35
Postboks 69
1324 Lysaker

Telefon: +47 67 12 70 00
Telefaks: +47 67 12 72 70
Webseite: www.teleplan.no

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato: 24.03.21

Vi viser til tidligere korrespondanse og samtaler vedrørende oppstart av detaljregulering for Teleplanbyen, og den siste tids dialog med Byprosjekter for å avklare videre gjennomføring av VPOR arbeidet for «Oksenøyveien nord».

Vi forstår det slik at kommunen mener VPOR arbeidet bør fortsettes fordi det er en forventning og et ønske om at planområdet skal gjennomgå en bytransformasjon iht planprogrammet.

Samtidig er kommunen kjent med at Teleplan er uenig i for hva som er kommunisert fra kommunens side, når det gjelder føringer som skal gjelde for detaljreguleringsarbeidet, fordi vi mener det ikke er i overensstemmelse med inngåtte avtaler og det etablerte grunnlaget for detaljreguleringsprosessen, og derfor er i strid med den forutsigbarhet vi mener å kunne forvente.

Det er avgjørende for Teleplan å ha forutsigbarhet i en videre prosess med VPOR og detaljregulering, og ber om tilbakemelding på om nedenstående forståelse samsvarer med kommunens syn.

For den videre prosess for detaljreguleringen og VPOR oppfatter vi nå at følgende rammer skal legges til grunn:

1. Det innsendte planinitiativet legges til grunn for videre bearbeiding i dialog mellom forslagsstiller og regulering.
2. Det skal søkes å oppnå en utnyttelse i tråd med «KDP3 Byen» jfr saksfremlegget/ oversendelsesbrevet fra Rådmannen til Planutvalget til sluttbehandlingen og vedtaket om fastsettelse av planprogrammet. I henhold til Rådmannens innstilling skulle Teleplanbyen ikke bare ha en «KDP3 Byen»-typologi, men det ble tilføyd at vårt område skal utformes i tråd med «KDP3 Byen» generelt – dvs også når det gjelder utnyttelsesgrad. Dette er i tråd med
 - i. premissene som ligger i avtalen om Teleplans bidrag til Fornebubanen, samt
 - ii. Bærum kommunes forpliktelser i «Byvekstavtalen» med Staten, der det bl.a. heter: «Bærum kommune og Oslo kommune forplikter seg til å arbeide for en høy arealutnyttelse langs Fornebubanen. Bærum kommune skal legge til grunn utnyttelsen som er angitt i kommunedelplan 3 Fornebu...»
3. Kravene til MUA og parkeringsdekning skal være i tråd med «KDP3 Byen», i samsvar med vedtaksteksten ved fastsettelse av Planprogrammet, og Bærum kommunes forpliktelser i «Byvekstavtalen».

For vår del forsikrer vi at vi gjennom planarbeidet og senere utbygging skal arbeide videre med høye ambisjoner for – eksempelvis – arkitektur og materialbruk. Det innsendte skisseprosjektet skal selvsagt bearbeides videre. De arkitektoniske og

kvalitetsmessige sidene av prosjektet skal tydeliggjøres for at nødvendige volumer og høyder kan realiseres.

Teleplan er avhengig av å ha oversikt over alle føringer, herunder politiske, av betydning for vårt planområde. Planprogrammet ble til gjennom en grundig og god prosess gjennom flere år, og Teleplan har bidratt betydelig og konstruktivt, også etter at planprogrammet ble vedtatt, i utviklingen av hele planprogramområdet.

Det følger av plan- og bygningsloven § 17-2 at før kommunen kan starte forhandlinger om utbyggingsavtaler, må kommunestyret ha fattet et formelt vedtak som angir kommunens forutsetninger for inngåelse av utbyggingsavtaler. Vedtaket blir omtalt som forutsigbarhetsvedtak. Hensikten med vedtaket er å skape økt forutsigbarhet for utbyggere og grunneiere for hvilke forutsetninger som vil stilles til utbygging i de ulike delene av kommunen. Kommunestyret i Bærum har fattet forutsigbarhetsvedtak, på så vel kommuneplannivå som på VPOR nivå, som Teleplans områder faller inn under.

Teleplan forventer den forutsigbarhet som følger av plan og bygningslovens system og god forvaltningspraksis, vedtatte føringer fra kommuneplan og planprogram, samt oppfølging av kommunale forpliktelser som eksempelvis ligger i Byvekstavtalen. Vi fastholder fremdeles at forutsigbarheten fra de siste 6 års arbeid med planene for området må opprettholdes.

Teleplan og kommunen har en omforent fremdriftsplan med et felles mål om

- godkjent VPOR den 30.06.21 og
- vedtatt detaljregulering innen 30.06.2022.

Kommunen og Teleplan har gjensidig målsetting om å møte denne kritiske fremdriften. Uten fortløpende avklaringer og felles prosess fram mot innsendelsen av planforslaget ser vi at det vil vanskeliggjøre å holde disse tidsfrister.

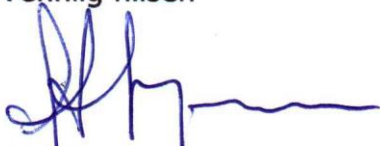
I tidligere møter har kommunen fremhevet behovet for tett og løpende dialog mellom forslagsstiller og kommunen, både når det gjelder VPOR-arbeidet og arbeidet med detaljreguleringen, for å makte å møte de stramme fristene.

Dette bør iverksettes snarest.

Fra Teleplans side er det umiddelbare behovet å avklare premisser for videre bearbeiding av det innsendte planinitiativet, og etter hvert også for planinitiativet for Teleplanbyen Øst, samt vurdere om forestående prosesser har konsekvenser for gjeldende fremdriftsplaner og ressursomfang for VPOR/detaljreguleringsarbeidet.

Vi imøteser et snarlig svar, og er også umiddelbart rede til å stille til møte for ikke å forsinke prosessen med VPOR og detaljregulering.

Vennlig hilsen



Jørn Longem

Daglig leder, Teleplan Holding AS

