

## Uttalelse - Reguleringsplan - Plan 2021001 - Teleplanbyen Vest - Fornebuveien 35 mfl - Detaljregulering - Bærum kommune

Vi viser til brev fra NORCONSULT AS av 13.10.2021.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en tett og bymessig utvikling i nedslagsfeltet til en ny T-banestasjon og i tråd med vedtatt planprogram for Oksenøyveien nord. Utviklingen skal bidra til å styrke sammenhengen i den overordnede bystrukturen og tilrettelegge for å leve mer miljø- og klimavennlig. Viktige problemstillinger vil være miljøbelastninger fra hovedveisystemet, integrering av kulturminneverdier og å sikre gode bomiljø- og bykvaliteter.

Planens endelige avgrensning vil bli avklart som en del av planarbeidet.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesveg og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkeskommunen har følgende merknader til varselet:

### Planprosessen

Fylkeskommunen er opptatt av å kunne komme med gode innspill til plansaker så tidlig som mulig i planprosessen. I den sammenheng er det viktig at oversendte saker er godt opplyst.

#### *Medvirkning*

Plan- og bygningsloven legger vekt på medvirkning. Spesielt gjelder det grupper som ofte faller utenfor planprosessen. Fylkeskommunen oppfordrer kommunen til å ta et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. For å sikre reell medvirkning er det viktig at disse gruppene blir involvert tidligst mulig i planprosessen.

#### *Regionalt planforum*

Regionalt planforum utgjør en arena for drøfting av planer under arbeid. I plansaker der interesser som er viktig for flere regionale instanser blir berørt, bør planene meldes opp i regionalt planforum for drøfting. Det er særlig viktig at dette gjøres tidlig i planarbeidet.

#### **PLAN Avdeling for kommunale planer**

**Postadresse:** Postboks 220, 1702 SARPSBORG  
**Besøksadresse:** Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO  
**Telefon:** 32 30 00 00

**E-post:** [post@viken.no](mailto:post@viken.no)  
**Internett:** [www.viken.no](http://www.viken.no)  
**Org.nr.:** 921693230

### *Samordnet areal- og transportplanlegging*

Et av hovedmålene i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP) er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

Den regionale planen innehar strategier for å nå målene. I overordnet strategi for regional areal- og transportstruktur er styrking av regionale byer spesielt, og bybåndet generelt, vektlagt. Bybåndet er det sammenhengende bebygde byområdet mellom Oslo, Lillestrøm, Ski og Asker. De regionale byene og bybåndet skal ta en høy andel av veksten i befolkning og arbeidsplasser.

Viken fylkeskommune støtter opp om planens intensjon om å legge til rette for en tett og bymessig utvikling i nedslagsfeltet til en ny T-banestasjon.

Fylkeskommunen anbefaler at det etableres trygge og effektive ferdselsforbindelser for gående og syklende før utbyggingen er ferdigstilt. Vi ber også om at tilgjengeligheten for gående og syklende ivaretas gjennom hele bygge- og anleggsfasen.

### *Masseforvaltning*

Planforslaget vil kunne innebære omdisponering eller flytting av masser. Regional plan for masseforvaltning i Akershus inneholder retningslinjer som skal bidra til en mer langsiktig og helhetlig masseforvaltning. Vi forutsetter at retningslinjene for håndtering av masser legges til grunn for virksomheten. Den regionale planen ligger på Viken fylkeskommunes hjemmesider: [regional-plan-for-masseforvaltning-i-akershus.pdf](https://www.viken.no/regionale-plan-for-masseforvaltning-i-akershus.pdf) (viken.no)

### *Naturfare*

Arealplanlegging som tar hensyn til flom- og skredfare er det viktigste virkemidlet for å forebygge tap og skader fra disse naturfarene, i dagens og et fremtidig klima. Kommunen har et generelt ansvar for å ivareta befolkningens sikkerhet og trygghet. Plan- og bygningsloven pålegger kommunen å forebygge risiko gjennom sin rolle som kommunal planmyndighet. NVEs retningslinjer "[Flaum- og skredfare i arealplanar](#)" beskriver hvordan dette bør gjøres. Kommunene har ansvaret for at farene er kartlagt, vurdert og tatt tilstrekkelig hensyn til når planer vedtas.

### **Kulturvern**

Fylkeskommunen uttalte seg til planprogram for Oksenøyveien nord i brev datert 09.11.18.

Selv om området skal transformeres til en mer urban karakter, er bevaring og videreføring av dagens kvaliteter et viktig tema. I vedtatt planprogram er det redegjort for kulturminnene, og et av formålene i planene er bl.a. å ta vare på de tre eldre villaene i området – Villa Helle, Bjelle og Inabo, som i gjeldende reguleringsplan er regulert til spesialområde bevaring. Øvrige kulturminner omtales ikke her, for nærmere redegjørelse vises det til planprogrammet. Villaene, som er tegnet av Arnstein Arneberg og Espen Poulsson, lå tidligere i en mer naturlig sammenheng med det eldre boligområdet på Lagåsen, men på grunn av utvidelse av Snarøyveien og ny bebyggelse, fremstår de som adskilt fra Lagåsens kulturmiljø i dag. De er desto mer viktig å bevare, slik at området historie synliggjøres også i området vest for

Snarøyveien, noe som kan bidra til å bygge stedsidentitet. Det forutsettes at villaene vernestatus videreføres i den nye planen. Områdets grøntstruktur og terreng må videre sikres. Det er et bra mål å inkludere villaene i en fremtidig park. Her bør det settes av godt med rom og grøntareal rundt bygningene. Vi anbefaler at eksisterende trær og vegetasjon av betydning for kulturmiljøet og landskapet inkluderes i den fremtidige parken.

Det er videre viktig at den nye bebyggelsen plasseres i god avstand til de bevaringsverdige bygningene og trappes ned i høyder. Vi anbefaler en dempet material- og fargebruk på grunn av den eksponerte beliggenheten og nærheten til kulturmiljøer, både innenfor og utenfor planområdet, og av hensyn til landskapsvirkningen. Videre vil vi anmode om at de bevaringsverdige villaene fremstår godt synlig i det nye boligområdet, med åpne siktlinjer, også mot den planlagte gaten i øst.

Den eksisterende lave kontorbebyggelsen med saltak i nærheten av villaene (oppført i 1985, Teleplan) er godt tilpasset de verneverdige bygningene når det gjelder plassering, volum, materialbruk, farge og utforming. Dette fremstår som solide bygg, men gjenbruk er etter det vi kjenner til ikke vurdert i planarbeidet så langt.

Da planområdet er lokalisert på en kolle høyt i landskapet (og på lokk over Snarøyveien, jf. planarbeid for Teleplanbyen øst), vil ny bebyggelse bli svært eksponert i omgivelsene. Fylkeskommunen vil legge stor vekt på hvordan forslag til ny bebyggelse vil virke inn på opplevelsen av omkringliggende kulturminner, kulturmiljøer og landskap. Vi er spesielt bekymret for at ny bebyggelse for de to planområdene samlet (Teleplanbyen øst og vest) vil fremstå massiv og med høye volum, særlig mot det kulturhistorisk viktige og sårbare Lagåsenområdet. For å sikre hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og landskap forutsetter vi at planleggingen av området gjøres i tråd med overordnede føringer i planprogrammet, samt følgende bestemmelser i kommuneplanens arealdel:

#### § 7 Arkitektur

- *§ 7.1 Reguleringsplanlegging og bygge- og anleggstiltak skal tilføre nye kvaliteter og/ eller opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området.*
- *§ 7.3 Bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at tiltaket har god arkitektonisk kvalitet i seg selv og i forhold til bygde og naturlige omgivelser*

#### § 8 Kulturminner og kulturmiljøer

- *§ 8.1 Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes/søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.*

#### § 9 Landskapstrekk og landemerker

- *§ 9.3 Nye tiltak skal underordnes viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng.*
- *§ 9.4 Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering kreves det en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpassning ivaretas.*

Det er viktig at de direkte og indirekte visuelle virkningene for kulturminner, kulturmiljøer og landskap blir grundig utredet i forbindelse med konsekvensutredningen. **Om fylkeskommunen vurderer at planforslaget ved offentlig ettersyn er i strid med hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og landskap vil fylkeskommunen vurdere å fremme innsigelse.**

## Samferdsel

### Plangrense

Planområdet ligger vest for Snarøyveien og avgrenses i øst mot Snarøyveien og eksisterende veikulvert. Den østre delen av planområdet nær Snarøyveien overlapper plangrensen til Teleplanbyen øst som det også er varslet oppstart av detaljreguleringsplan.

For å sikre nok areal til en eventuell framtidig bygging av ny veikulvert og vedlikehold av eksisterende kulvert, må plangrensen justeres slik at den samsvarer med plangrensen som er vist for Teleplanbyen øst.

### Sikringssone

Østre del av planområdet ligger inntil eksisterende kulvert.

For å sikre at det pågående planarbeidet og at framtidig utbyggingsprosjekt ikke vil påvirke eksisterende veikulvert over Snarøyveien negativt, må det innarbeides bestemmelse om «Sikringssoner for tunneler og veikulvert,» med følgende tekst:

*Det forutsettes en sikringssone på 10 m over og til hver side av ytterkant veikulvert. Utsprengning/utgraving/bygging på eiendommer i mindre avstand enn 10 m fra ytterkant vegg og tak på veikulvert er ikke tillatt uten samtykke fra veimyndigheten.*

### Byggeplan

Vi viser til vår tilbakemelding til teknisk plan i brev datert 01.12.20, hvor vi vurderte «tegningene som tilstrekkelig grunnlag for detaljreguleringsplanen. En optimalisering av foreslåtte løsninger i tegningene må gjøres i byggeplan.» På bakgrunn av dette foreslår vi at de i bestemmelsene innarbeides en paragraf om byggeplanen, som følger:

*Byggeplan for nytt lokk skal godkjennes av vegmyndigheten som er Viken fylkeskommune. Lokket skal prosjekteres iht. Statens vegvesens håndbok N400 Bruprosjektering.*

**Dersom bestemmelsene om sikringssone og byggeplan ikke innarbeides i planen, må det påregnes at Viken fylkeskommune kommer til å ha innsigelse til planforslaget ved offentlig ettersyn av planen.**

Vennlig hilsen

Per Albert Kierulf  
avdelingsleder

Mads Jørgen Lindahl

Kopi til:

Bærum kommune

Statsforvalteren i Oslo og Viken