

Formannskapet
Bærum Kommune
1304 Sandvika

Our date
2019.03.07

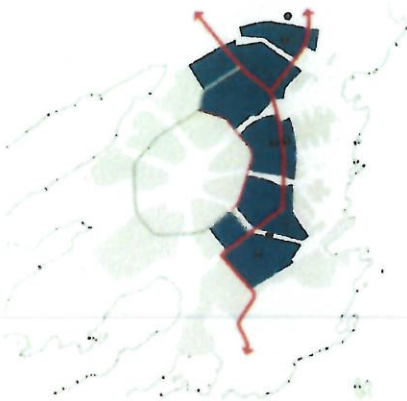
Our reference
Morten Dean
Dunham

KOMMUNEDELPLAN 3 FORNEBU – ENDRINGER ØNSKET FOR SNARØYVEIEN 30

Telenor Eiendom har vært delaktig i arbeidet med ny kommunedelplan for Fornebu i over tre år. Noen av innspillene som er fremmet underveis er nå inkludert i planforslaget. Snarøyveien 30 er med sin beliggenhet rett på fremtidig Tårnet stasjon en viktig eiendom på Fornebu, både historisk men ikke minst for veien videre. Dagens bebyggelse nærmer seg 20 år.

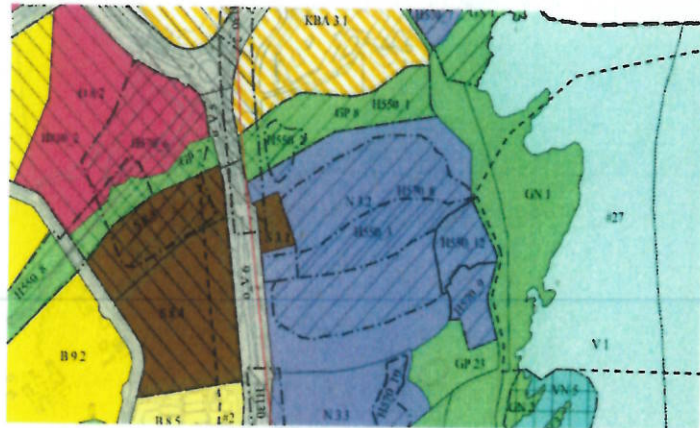
I løpet av denne tiden er det høstet en rekke erfaringer av hva som fungerer, og hva som ikke fungerer. En viktig erkjennelse er at dagens hovedkontorbebyggelse fremstår introvert og lite inviterende for mennesker som ikke har sin arbeidsplass på adressen. En ny t-bane til Fornebu skaper et nytt moment i området. En videreutvikling av Snarøyveien 30 er avgjørende for å nå sentrale ambisjoner i KDP3. Det er viktig at KDP3 gir nødvendig handlingsrom slik at Snarøyveien 30 kan transformeres fra en introvert satellitt til å bli en grønn bydel godt integrert med øvrige områder på Fornebu. Om Snarøyveien 30 og området rundt Tårnet stasjon skal kunne nå sitt fulle potensiale, er følgende endringer i forslag til KDP3 nødvendig:

- Mer bebyggelse med gatefasader langs Snarøyveiens østside.
- Snarøyveien 30 må inngå i areal for sentrumsformål rundt Tårnet stasjon.
- Bevaringsbestemmelsen for anlegget (H570_8) bør utgå.
- Bevaringsbestemmelsen for torget (H550_3) bør utgå, eller revideres.



Område A «Byen».

Utsnitt av kart fra Planbeskrivelse s.42 "Byen"
Vedlegg til journalpost 18/245800



Utsnitt av plankart dok.nr. 4231093 06.12.2018

Bebyggelse langs Snarøyveien

Et sentralt grep i KDP3 er en transformasjon av Snarøyveien fra veganlegg til byggate. Dette er en ambisjon vi støtter fullt ut. Men en byggate defineres primært av gatesnittet fra fasade til fasade. Snarøyveien 30 har over 350 m kontaktflate langs Snarøyveien. Dette tilsvarer 4-5 vanlige bykvartaler i Oslo. Skal Snarøyveien bli en byggate er det viktig at KDP3 muliggjør økt andel bebyggelse også på østsiden av Snarøyveien som kan danne gatefasader. Vi ser for øvrig at det er en forskjell i planbeskrivelsen og angitt kart som omtaler ambisjonene for «byen» på side 42/43, sammenlignet med plankartet. Det er derfor formålstjenlig at det sees nærmere på dette.

Sentrumsformål også øst for Tårnet stasjon.

KDP3 deler inn utbyggingsområdene på Fornebu i «Landet», «Parken» og «Byen» hvorav sistnevnte omfatter områdene langs planlagt t-banelinje. Et godt byområde kjennetegnes ved funksjonsblanding som tiltrekker seg ulike mennesker og aktiviteter. Telenor er åpne for å bidra til å tilrettelegge for kultur, undervisning, idrett, boliger, servering og handel, i tillegg til den eksisterende næringsbebyggelsen på eiendommen. Areal for sentrumsformål ved Tårnet stasjon i KDP3 bør justeres slik at også Snarøyveien 30 inngår. Nåværende forslag til KDP3 har kun avsatt et mindre felt til sentrumsformål på dagens besøksparkering i vest. Øvrig bebyggelse begrenses til kontorformål, mulig undervisning og i mindre utstrekning bevertning (§ 34.1 / N 3.2). En økt funksjonsblanding er ikke i konflikt med ønsket om å sikre kontorformål i næringsbeltet. Det er snarere en garanti for at området vil kunne være en attraktiv kontorlokalisering også i fremtiden. Derfor bør arealet for sentrumsformål utvides.

Hensynssone bevaring H570_8 utgår

KDP3 har foreslått en hensynssone for bevaring av kulturmiljø (§ 44.8 / H570_8) for eksisterende bebyggelse på Snarøyveien 30. Hensikten med bestemmelse er «å bevare bygningsstruktur, torget og byggets plassering i park». Dette er i direkte motstrid til øvrige ambisjoner for Fornebu. Vi ønsker at Snarøyveien 30 skal være en integrert del av Fornebu. Sentrale virkemidler her er funksjoner, bruk, bebyggelse og forbindelser. Bevaringsbestemmelsen skaper for mye uforutsigbarhet rundt handlingsrommet for å få til nettopp dette og må derfor strykes. KDP3 inkluderer en rekke bestemmelser for Flytårnet bypark (§ 37.6 / GP8). Opplevelsen av Snarøyveien 30 og dens møte med parken må heller ha GP8 som utgangspunkt, og H570_8 kan utgå.

Hensynssone bevaring H550_3 utgår

Torget mellom bebyggelsen i Snarøyveien 30 foreslås regulert med en hensynssone (§ 43.3 / H550_3) som skal sikre at området «ivaretas som et åpent byrom». Videre stiller KDP3 bestemmelser om at «Bygninger og offentlige rom skal tilpasses i skala, høyde og tetthet slik at omgivelsene blir gode å oppholde seg i for mennesker» (§ 8.1). I disse to bestemmelsene ligger det en åpenbar konflikt. Torget fremstår i dag overdimensjonert og folketomt. En sammenligning viser at torget er like langt som Torgallmenningen i Bergen eller avstanden fra Universitetsplassen i Oslo til balkongen på slottet. Funksjonen torg på Snarøyveien 30 vil videreføres, men det er viktig å sikre et handlingsrom som gir mulighet til en omforming som også kan gjøre torget grønnere, og mer levende og attraktivt å oppholde seg på. Foreslåtte bevaringsbestemmelse oppleves ikke å gi dette nødvendige handlingsrommet og må derfor utgå.

Oppsummering

Snarøyveien 30 er en sentral eiendom på Fornebu, både historisk men også i videreutviklingen av fremtidens Fornebu. Gjennomgangen av ønskede endringer i KDP3 viser at planforslaget kan forbedres for å nå viktige ambisjoner for Fornebu i området ved Tårnet stasjon. Vi ser det som svært viktig at KDP3 gir de nødvendige rammene for videreutvikling av Snarøyveien 30, slik at denne prosessen kan koordineres godt med etablering av ny t-bane. Målet er at Snarøyveien 30 skal transformeres fra et introvert og grått kontorbygg til en grønn og levende bydel som er bedre knyttet til og integrert med øvrige områder på Fornebu.

Vennlig hilsen



Morten Dean Dunham
Administrerende direktør
Telenor Eiendom

Kopi: Planutvalget i Bærum Kommune