

Fornebulandet Vel
V/Styreleder Sigmund Olav Lie
Bjørnenga 2A
1364 Fornebu

06.09.20

Bærum kommune,
postboks 700,
1304 Sandvika
post@baerum.kommune.no

Merknader til: «Nansenløkka, Fornebu felt B9.4 og planID 2018001»

Vi i Fornebulandet Vel jobber for bo og oppvekstmiljøene til beboerne på Fornebu og uttaler oss på vegne av våre 2225 medlemmer (husstander).

Vi er derfor opptatt at det vises spesielle hensyn til nærmiljøet og at prosjektet styrker de lokale kvalitetene på Fornebu. Videre er det viktig at prosjektet hensyntar alle vedtak fattet i KDP3, at Fornebu skal være et nullutslippsområde innen 2027, og nullvisjonen for trafikksikkerhetsarbeidet i Bærum kommune.

Etter å ha fulgt plansaken i saksinnsyn er det gledelig å se at forslaget ser ut til å være justert i tråd med bestemmelsene i KDP3, men vi anmoder både forslagsstiller og kommunen redegjør tydelig for eventuelle avvik i reguleringsbestemmelsene mot KDP3 vedtakene når saken skal til politisk behandling.

Nansenløkka er det første området som ligger i den noe mer urbane delen av «parken». I tillegg ligger området tett inntil sosial infrastruktur og etablert handelsområde. Dette er attraktive kvaliteter for familier og det er således viktig at dette feltet oppfyller intensjonene i den endrede planrammen i KDP3.

Vedtak KDP3 (vi har uthevet sentralt område):

«Det er viktig å ivareta fleksibilitet i boligstørrelser og mulighet for boligkarriere for Fornebu. Det vil si flere boliger på minst 110-125 m2 enn det planen legger opp til.

Vedtatt politikk for rimelige boliger skal også ligge til grunn, med de endringer som følger av bestemmelsene i KDP3.

Det legges til rette for at alle samfunnslag skal kunne bo på Fornebu.

På bakgrunn av planlegging langt frem i tid og usikkerhet knyttet til den demografiske utvikling, er det vanskelig å fastsette antall boliger.

Det er viktig med en hensiktsmessig fordeling av gjennomsnittlig boligstørrelse mellom de ulike områdene «landet», «parken» og «byen», men at snittstørrelsen blir minimum 100 m2 BRA for hele planområdet.

Boligmassen skal ha stor variasjon i størrelse og funksjonalitet og tilrettelegge for en livslang boligkarriere på Fornebu og en mest mulig variert miks av innbyggere. Det skal legges spesiell vekt på at inngangsterskelen til boligmarkedet på Fornebu skal være overkommelig for de fleste.»

Forslagsstiller og kommunen må redegjøre for hvorvidt det er foretatt endringer i planene, dvs flere boliger på minst 110-125 m2, etter at KDP3 vedtaket ble fattet.

Vi ser av planforslaget at forslagsstiller legger opp til en variert boligsammensetning, men at det er få boliger på minst 110-125 m². Det angis at 5 roms er i størrelsesorden 100-125m² og 4 roms i størrelsesorden 80-95. Det er dermed vanskelig å vurdere om de oppfyller planrammen eller ikke og dette ber vi at blir ytterligere redegjort for hvorfor størrelsene i disse kategoriene ikke er økt til f.eks 80-110 og 110-125.

Dersom forslagsstiller redegjør tilfredsstillende for tenkte boligstørrelser og således oppfyller intensjonen i KDP3 er det viktig at kommunen påser at dette praktiseres ved senere innsending av rammesøknader m.v siden forslag til reguleringsbestemmelsen kun presiserer at det skal være varierte boligstørrelser innenfor området.

Vi ber både forslagstiller og kommunen redegjøre for hvordan man skal sikre at planrammen i KDP3 om store boliger skal oppfylles når det ikke er gitt føringer i reguleringsbestemmelsene.

Det ble og fattet et sentralt politisk vedtak som vi forutsetter utbygger dokumenterer og kommunen kontrollerer; *«Det skal sikres stor grad av medvirkning og reell innflytelse fra naboskap og alle andre berørte parter og interesser. Dette skal skje gjennom bruk av verksteder og arbeidsgrupper der de ulike parter skal søke å komme til enighet om de beste løsninger innenfor rammen. Nasjonale retningslinjer og råd med krav til avstander mellom bygg, solforhold, himmelretninger, uteoppholdsareal osv. skal være førende. i byområdene rundt barnehager/skole osv. må byen tilpasses barna, slik at den gir trygge uteområder.»*

Vi har på flere prosjekter på Fornebu erfart at uteområdene tillegges for lite fokus både fra utbygger og kommunen sin side som hhv planlegger og godkjenner. Dette har resultert i unødige nabolagsdiskusjoner og lekeområder som er lite egnet for bruk av den tiltenkte målgruppen. På dette prosjektet må det sørges for brukerinvolvering når det kommer til utforming av uteområder herunder lekeplasser. Videre må det sikres at det er gjennomført en uavhengig tredjepartskontroll av lekeplasser før det gis ferdigattest på områdene.

Vi er for øvrig positivt innstilt til at det bygges noen næringsarealer i dette feltet under visse forutsetninger:

- Maksimalt areal som tillates er begrenset, f.eks 500 m² BRA
- Areal med næringsvirksomhet reduserer boligareal tilsvarende slik at total m² BRA for feltet er i samsvar med KDP3 og antall etasjer holdes uendret. Areal kan «flyttes» fra f.eks tilstøtende felt 9.3.
- Arealene er av variert og begrenset størrelse f.eks maksimalt 250 m² BRA pr areal
- Plassering skal være på hjørner ut mot Forneburingen og kun i 1.etg (kvartal 1,4 og 6)

Oppsummert ønsker vi at følgende redegjøres for/endres:

- Er leilighetsfordeling endret etter den politiske behandlingen av KDP3 og hvordan vil bokkvaliteten bli i en 5-roms på kun 100m²?
- Hvordan sikres det at planrammens intensjon om flere store enheter blir gjennomført når forslag til reguleringsbestemmelsene ikke inneholder krav til større enheter?
- Hvordan dokumenteres det at alle nasjonale retningslinjer er fulgt?
- Vil det legges til rette for næringsvirksomhet i dette feltet og i tilfelle på hvilke premisser?
- Vi ber om at følgende reguleringsbestemmelser endres:
 - o §1.2 – endres til «etablering av ulike møteplasser og egnete steder for opphold og lek»
 - o Ny §2.7 – «Ved planlegging og opparbeidelse av uteområdet herunder lekeplasser skal det legges vekt på løsninger som sikrer at arealene er egnet til bruk av ulike aldersgrupper. Dette skal sikres gjennom medvirkning hvor naboskap og alle andre berørte parter og interesser har reell innflytelse på utformingen av uteområdene.»
 - o §29.5 – legges til «og tredjepartskontroll av lekeplassene skal være utført»

Fornebulandet Vel ønsker å ha tett dialog med både forslagsstiller og kommune og stiller gjerne i møter m.v for å diskutere prosjektet nærmere.

Med vennlig hilsen

Styret i Fornebulandet Vel