



FELLES PLANPROGRAM MED BYPLANGREP FOR SANDVIKA SJØFRONT OG NYTT LOKALVEISYSTEM, PLAN-ID 202119

INNSPILL VED OFFENTLIG HØRING AV PLANPROGRAM

Deres ref: -

Thon-gruppen har betydelige eierinteresser innenfor planområdet, med eksisterende bygningsmasse og eiendommer som skal utvikles videre. Blant disse er Sandvika storsenter, som er et av landets største kjøpesentre.

GENERELT

Veiløsningene som er anbefalt har meget betydelige konsekvenser for eiendommer som er avsatt til blant annet sentrumsformål i kommuneplanen.

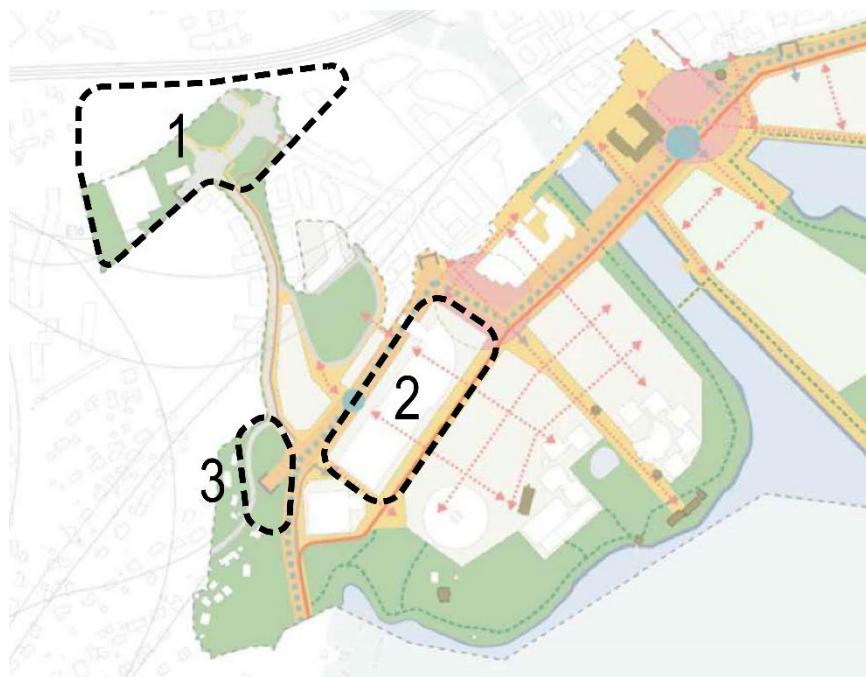
Thon-gruppen forutsetter at det gjennomføres forhandlinger som fører til adekvat erstatning for de arealer vi mister i denne prosessen.

Vi minner også om at vi gjennom en årrekke har tatt ulike og tydelige initiativ til utvikling av alle de berørte eiendommene (også i samarbeid med andre grunneiere), selv om vi formelt sett ikke har klart å etablere den nødvendige dialogen og prosessen med planmyndigheten.

Formuleringen i planprogrammet om at det ikke er pågående planarbeid for eiendommene er derfor ikke helt presis.

DE ULIKE OMRÅDENE OG SPESIELLE HENSYN

Flere av områdene som inngår i planen er komplekse i utgangspunktet, og det er også knyttet spesielle utfordringer til dem som må vurderes nærmere i arbeidet med både planprogram og selve planen. Nedenfor følger en oversikt over de mest sentrale eiendommene og områdene, med våre kommentarer knyttet til dem.



Områdene som er omtalt nærmere nedenfor

1. JONGSÅSVEIEN 4-6 / KVARTAL «M» / SANDVIKA STORSENTER NORD

Dette er et meget sammensatt og utfordrende område med tanke på byutvikling. Fra nordsiden av Sandvika storsenter til Jongsåsen er det mange veier og adkomster som griper tett inn i hverandre, over flere nivåer. Videre er det hensyn til anlegg i grunnen, som berører både kvartal «M» og Jongsåsveien 4-6.

Kvartal «M» skal realiseres der E16 tidligere kom ut i dagen, og der det fortsatt skal være mulig med serviceadkomst ned til tunnelsystemet. På grunn av mye støy fra både vei og jernbane er Kvartal «M» trolig best egnet til næring, men det er også mulig med boligformål dersom man kan få til hensiktsmessige grep for bebyggelsen. Området er satt av til sentrumsformål i kommuneplanen.

For **Jongsåsveien 4-6** har byggeområdet visse begrensninger i sørlig del, på grunn av krav til sikkerhetsavstander til ny E16-tunnel som ligger svært grunt i området. Vi har tidligere vurdert ulike konsepter for utvikling her, med vekt på boliger og næring under lokk.

Området er satt av til sentrumsformål og offentlig tjenesteyting i kommuneplanen.

Sandvika storsenter vil bestå slik det er, uten strukturelle endringer.

Samtidig vil det være mye å hente på å få til utvikling og aktivisering på nordsiden, for å skape bymessig sammenheng fra Claude Monets allé mot kvartal «M», Jongsåsveien 4-6 og Industriveien. Det vil også være meget interessant å se på nybygg i dette området med formål som supplerer dagens storsenter, med vekt på tjenesteyting.

Utfordringen blir å få til gode vei- og adkomstløsninger, som ivaretar hensyn til god trafikkflyt, varelevering og gode gang- og sykkelforbindelser.

Området er satt av til sentrumsformål i kommuneplanen.

Planprogrammet:

Prinsippplanen i planprogrammet antyder en dramatisk endring av potensialet for utvikling i området, og også store konsekvenser for eksisterende trafikkkløsnings. Det er vist et bredt felt med grønnstruktur på tvers i området, som vil legge beslag på betydelige deler av eiendommer som er satt av til sentrumsformål.

I møte med kommunen og Statens vegvesen 7. juni ble det fra kommunens side opplyst at byplangrepet er tegnet noe «misvisende» og at det her kan tenkes mer utvikling enn det planen viser.

Vi ber derfor om at prinsippplanen som ligger til grunn for planprogrammet revideres slik at planarbeidet ikke skjer på basis av mulig misvisende informasjon/grunnlag.

Veiløsningen som er vist i prinsippplanen baserer seg en variant til løsning der adkomst til E16 skjer fra rundkjøringen i Jongsåsveien med nye ramper ned til E16-tunnelen. Rundkjøringen er vist med justert plassering, og det er også beskrevet at det kan være aktuelt å flytte den enda lengre nordover.

Denne løsningen mener vi er problematisk fordi den i praksis ødelegger for muligheten av å skape god, bymessig utvikling i området og fordi den tilsynelatende ikke viser hvordan trafikk fra parkeringsanlegget på Sandvika storsenter skal ivaretas i fremtiden. I dag er dette løst med en egen arm i rundkjøringen i Jongsåsveien samt eget felt inn i tunnelen.

Tall fra Thon viser at det i 2021 var 785.000 biler som kjørte ut fra senterets parkeringsanlegg via dette veisystemet, som for øvrig er bekostet av Thon.

For å sikre god flyt er det i tillegg gjort avtale med Bærum kommune om supplerende trafikkregulerende tiltak i desember måned, for å sikre god trafikkavvikling i høysesongen.

Det er med andre ord et betydelig veisystem koplet til storsenteret som det må tas hensyn til og som må videreføres i en eller annen form i ny veiløsning og plan for området.

Vi kan ikke se at denne problemstillingen er fanget opp i planprogrammet, og ber derfor om at det inkluderes i planprogrammet og utredes nøye i saken.

Videre vurderinger knyttet til valg av løsning for tilknytning til E16 (sjøsiden eller Jongsåsveien) må basere seg på faktisk kompleksitetsnivå uavhengig av alternativ og hvilke arealer som vil bli beslaglagt.

2. SANDVIKA STORSENTER SØR / INFORAMA

InfoRama inngår som del av Sandvika storsenter, knyttet sammen med bro over Sandviksveien. Det er meget viktig å merke seg at varelevering til denne delen av senteret avhenger av å kunne kjøre rundt hele bygget, grunnet manglende snumulighet for varebiler som betjener vareleveringen på sørøstsiden av bygget. På nordsiden av bygget er det også varelevering, der varebiler kan svinge rundt nedkjøringsrampen til parkeringsanlegget. Store deler av utearealet rundt bygget er dermed avsatt til nødvendig kjøring for personbiler og varebiler, og det er følgelig begrensede muligheter for etablering av gode og bilfrie byrom direkte på utsiden av senteret.



Illustrasjon som viser dagens kjøremønster og mulig fremtidig løsning med snumulighet på sørøstsiden.

De fremtidige løsningene for veisystem og byrom rundt bygningsanlegget vil i stor grad påvirke mulighetene for å kunne skape en bedre, bymessig tilpasning av senteret med sine omgivelser. Tidligere planer for Sandviksveien har vist forslag med et tverrsnitt som er omfattende og plasskrevende.

Vi mener at Sandviksveien må få et begrenset tverrsnitt for å gi muligheter til hensiktsmessig utvikling på begge sider av veien og også skape et fungerende byrom der Sandviksveien får preg av bygate.

Løsningen av veianlegget på sør- og østsiden av senteret blir viktig for eventuelt å kunne unngå at varebiler må kjøre rundt bygget i fremtiden.

Prinsippplanen viser tanker om en bystruktur på sørsiden av senteret, og ingen gjennomgående veier. Dette vil danne et godt grunnlag for omfattende byutvikling, som vi er positive til.

Vi minner likevel om at senteret har en egen varelevering på sjøsiden, som skal opprettholdes.

Det blir da viktig å legge til rette for adkomst fra sør/sørvest og at det etableres en snuplass. Nivået på vareleveringen er omtrent på nivå med dagens terreng, så her må man vurdere hvordan areal til varelevering og bymessig utvikling kan kombineres og løses på en god måte.

Som for nordsiden av Sandvika storsenter vil det være interessant å se på mulige utvidelser og/eller påbygg med formål som supplerer forretningsvirksomheten, med vekt på tjenesteyting. Dette vil kunne bidra til å styrke bylivet i den nye bystrukturen. Samtidig forutsettes det at det ikke skal gjøres strukturelle endringer av dagens bygningskompleks og funksjonelle sammenhenger.

3. SANDVIKSVEIEN 187

Vi har lenge arbeidet for en utvikling av eiendommen innenfor rammen av sentrumsformål (boliger og forretning).
Et tunnelutløp og en femte arm på rundkjøringen i Sandviksveien vil i praksis umuliggjøre enhver form for utvikling av eiendommen.

Vi imøteser videre muligheter for involvering og medvirkning.

Vennlig hilsen
HILLE MELBYE ARKITEKTER AS

Trygve Lund

Kopi: Olav Thon-gruppen v/ Jarle Brunsell