

Kristin Jarmund
—Arkitekter

Prosjekt:
Arcanum
Teleplanbyen

Tittel:
Vedlegg -
Byggegrense mot
E18

Dato:
10. oktober 2018

K

J

—A

Innholdsfortegnelse

Dagens situasjon	
Dagens situasjon på tomten	3
Konsekvens av 20 meters byggegrense	4
Alternative byggegrenser	
15 meter byggegrense	6
Optimalisert byggegrense	8
Vurdering av utviklingsscenarier	
Mulige scenarier for arealbehov	10
Illustrasjoner av utvidelsesmuligheter	11-12
Illustrasjoner av prosjektet	13-14

Dagens situasjon



Over
Fjellskjæringen og særlig tunnelmunningen inn mot Teleplan-lokket definerer friskt og veikapasitet inn til Fornebu.

T.v.
ÅF-bygget (Arnstein Arnebergs vei 28 - AAV28) er definerende for tilgjengelig sideareal langs veien. Avkjøringsfeltene mot Fornebu og Granfosstunnelen starter allerede langs dette bygget, og ytterligere utvidelse av avkjøringsfelt vil derfor være begrenset av tilgjengelig bredde i snittet ved AAV28.

Under
Dagens situasjon i plan. Teleplan-lokket og AAV28 gir klare begrensninger for hva slags veifunksjoner det er plass til. Dagens bygg har konstruksjoner betydelig nærmere veien enn ønskede byggegrenser.



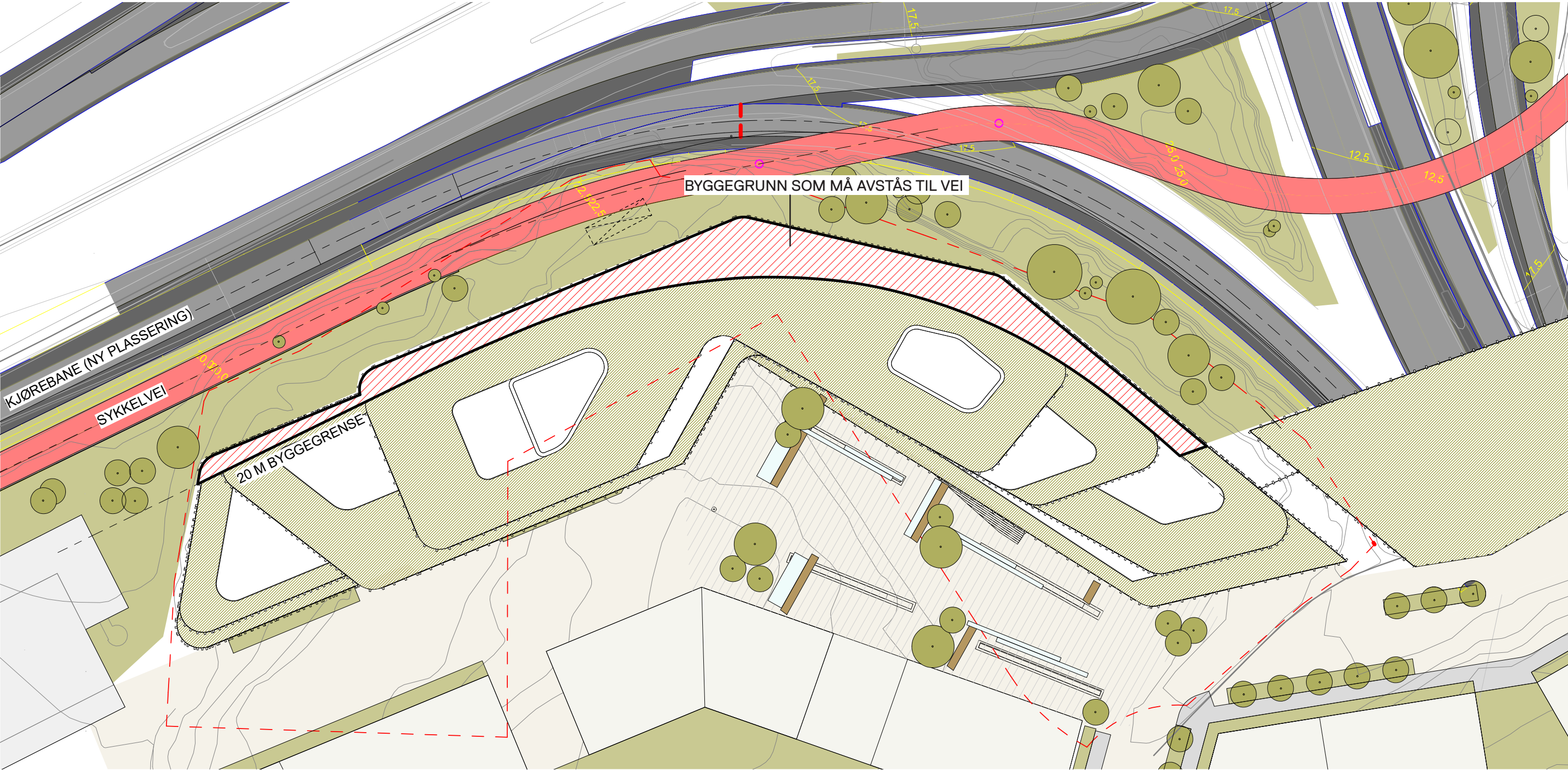
Konsekvens av 20 m grense

Skissen viser konsekvensen av en 20 m byggegrense og en kjørebane plassert i tråd med yttergrense av dagens regulering.

Med 20 m byggegrense blir utbyggingsmulighetene innenfor byplangrepet betydelig redusert.

Konsekvensen er at eiendommen ikke kan bygges ut i tråd med byplangrepet.

Under: Prosjektet vist med konsekvensene av å etterleve en 20 m byggegrense. Skala 1:500.



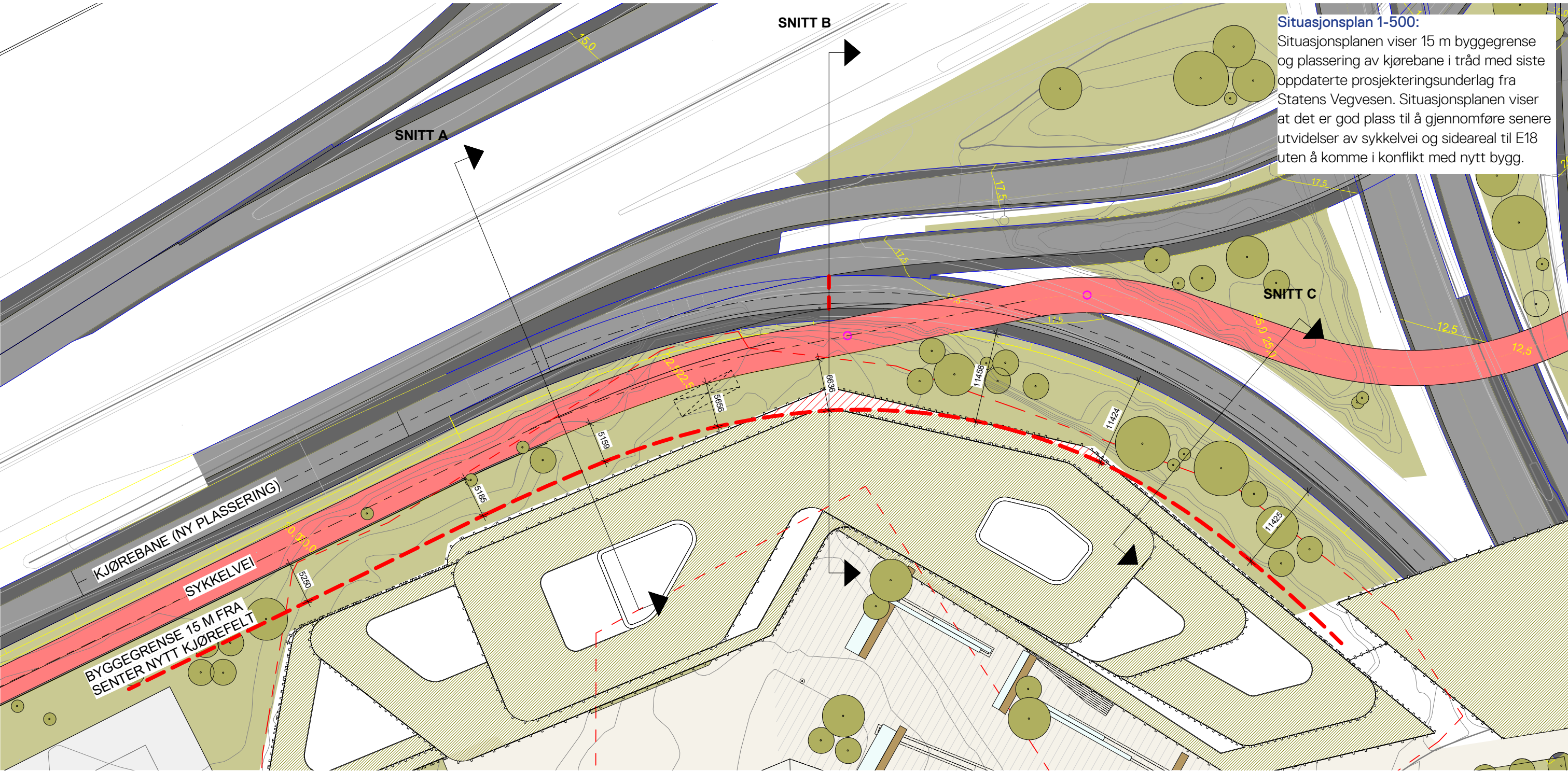
Alternativer for ny byggegrense:

- 15 meter byggegrense
- Optimalisert byggegrense

15 m byggegrense

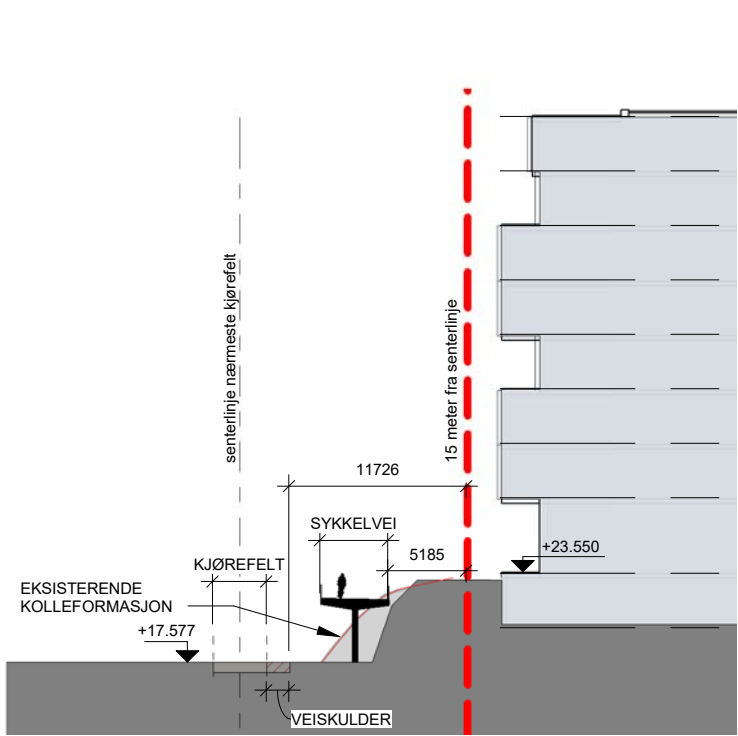
- 15 m byggegrense gir god plass for de funksjonene som er ønsket langs veien i dag
- Arcanums prosjekt taper areal, men mindre enn ved 20 m grense
- Teoretiske siktlinjer rundt hjørnet er ca. 95 m. En betraktelig forbedring fra i dag
- Grensen gir handlingsrom både for Vegvesenets interesser og for utvikling av Arcanums eiendommer

Under: Prosjektet vist med 15 m byggegrense og ny løsning for E18 og sykkelvei.
Skala 1:500.

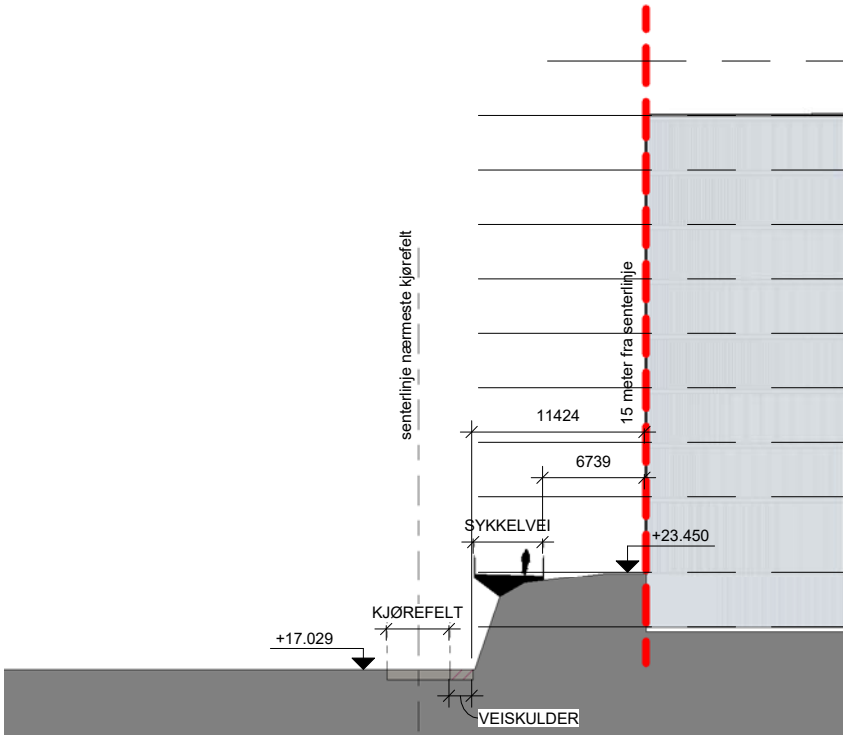


Snitt 1:500

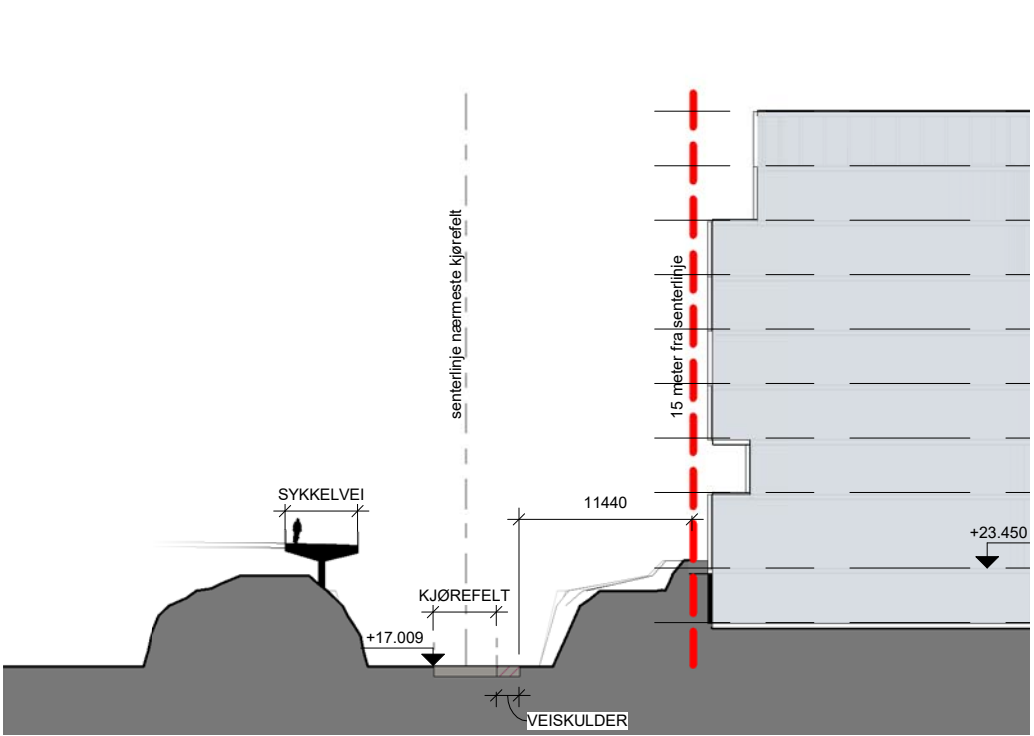
15 m byggegrense



SNITT A-A:
Snitt langs hovedstrekk av E18. Med 15 m byggegrense er det nesten 12 m fra ytterkant veiskulder til byggegrense, og drøyt 5 m sideareal mellom sykkelvei og byggegrense. Klaringen fra ytterkant kjørefelt er mer enn 13 m.



SNITT B-B:
Snitt langs smaleste punkt. Selv på det smaleste punktet gir 15 m byggegrense nesten 11,5 m avstand fra ytterkant veiskulder til fasadelivet. Sykkelveien har god plass, med neste 7 m sideareal inn til fasadelivet. Byggegrensen gjør at bygget på dette punktet må bygges smalere enn forutsatt, men tilgjengelig bredde for bygget er fortsatt tilstrekkelig til å få et gjennomførbart prosjekt.

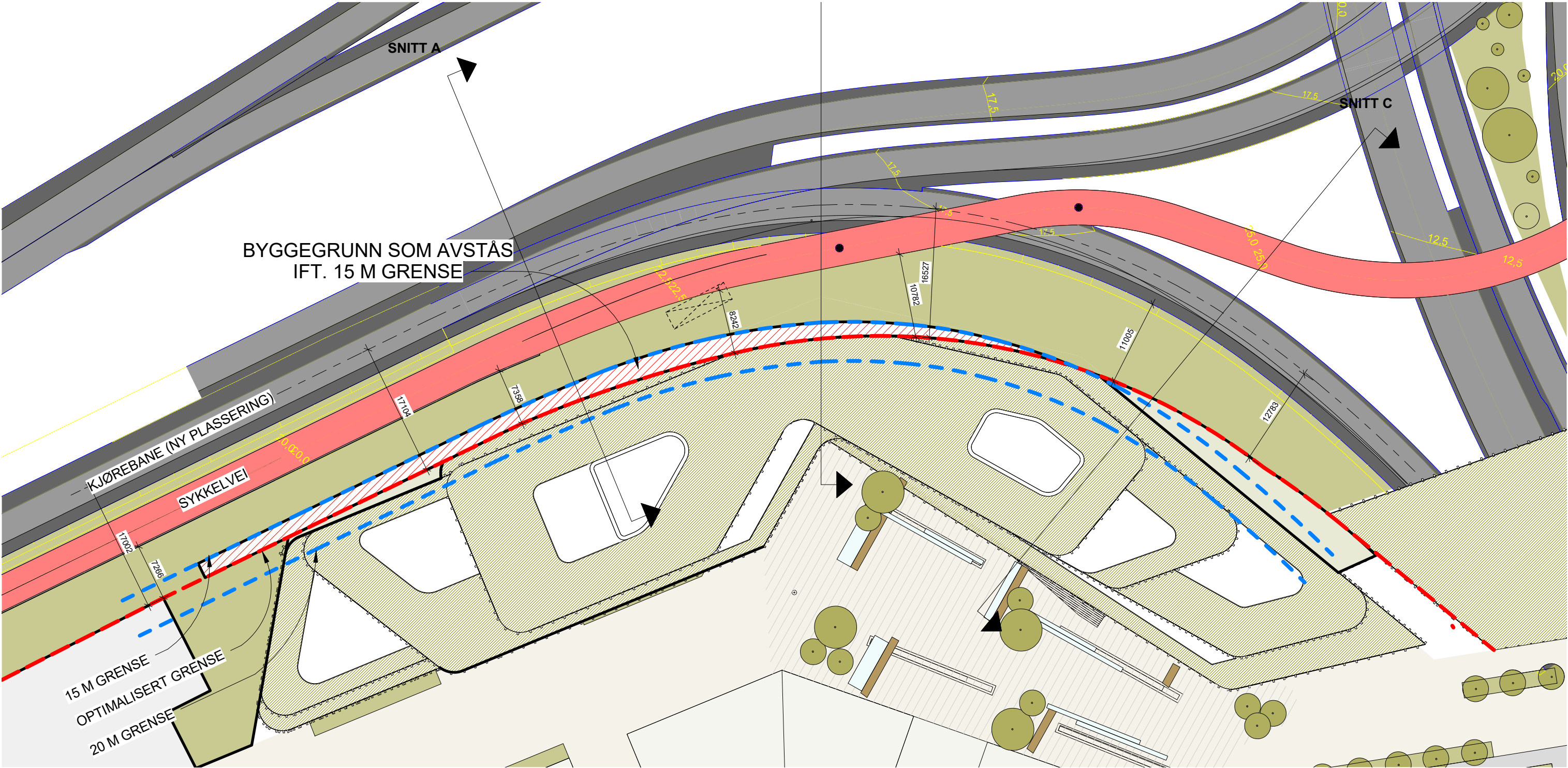


SNITT C-C:
Snitt før tunnelmunning Teleplanlokket. Sykkelveien skifter side og gjør at hele korridoren på 11,5 m mellom ytterkant veiskulder og byggegrense er tilgjengelig for veien. Tunnelsnittet under Teleplanlokket begrenser hvor mye sideareal som vil være aktuelt å utnytte.

Optimalisert byggegrense

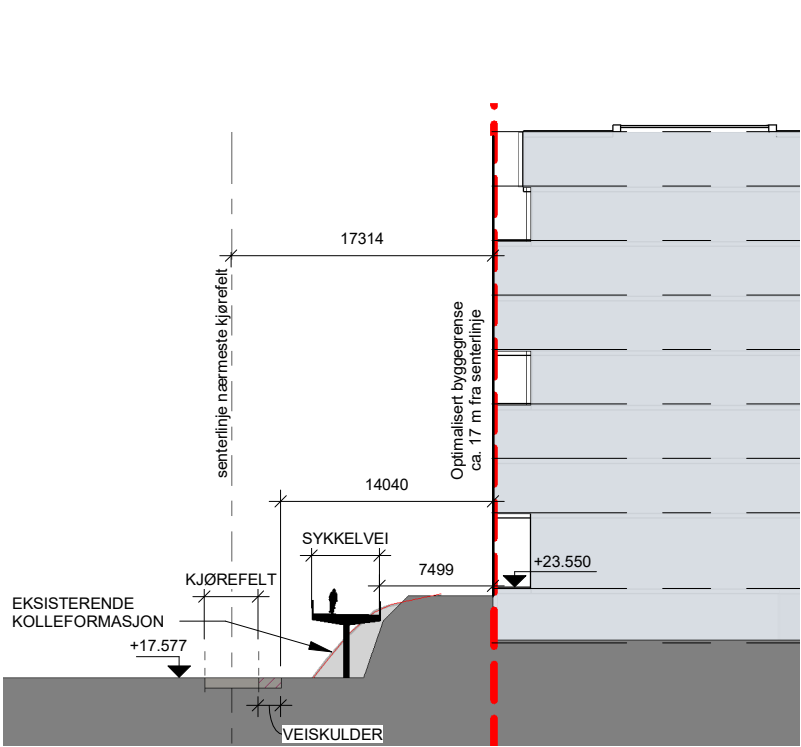
- En optimalisering av byggegrensen kan oppnås ved å la byggegrensen tilnærme seg fasadelivet for eksisterende bygninger i vest og tunnelmunningen i øst.
- Løsningen gir mer areal til vei der det er størst handlingsrom for utvidelse og endring av E18, samtidig som en bevarer tilstrekkelig areal på Arcanums tomt til at eiendommen er byggbar.
- Minsteavstanden til ytterkant sykkelvei økes fra ca. 7,3 m ved AF-bygget til ca. 8,3 m ved start av kurven.
- Et samarbeid om en optimalisert linjeføring kan gi en vinn-vinn situasjon for begge parter.

Under: Sammenligning av 15- og 20 m byggegrense med en optimalisert grense på ca. 17-18 m.
Skala 1:500.

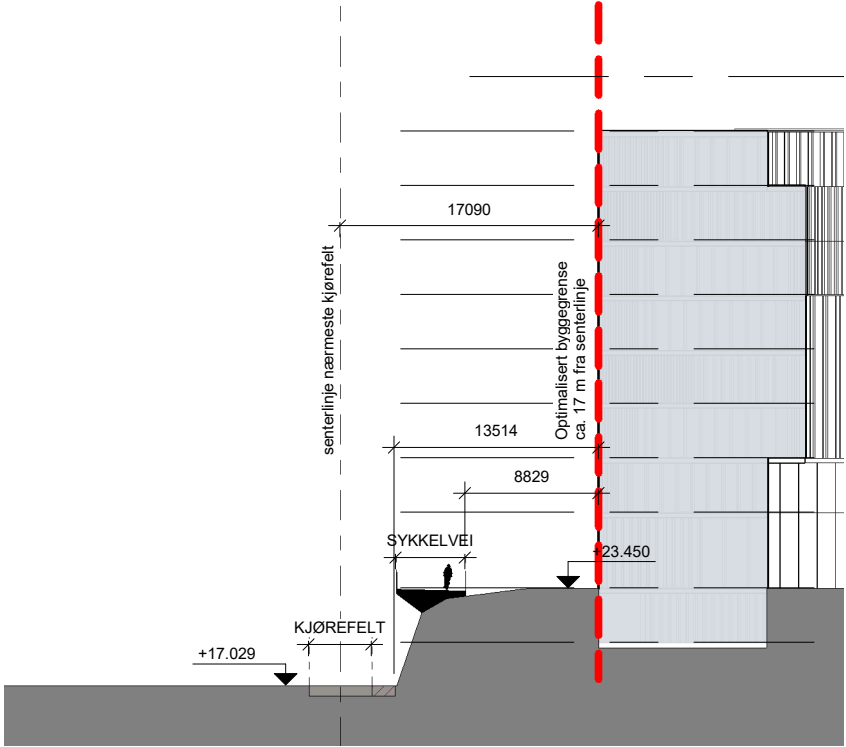


Snitt 1:500

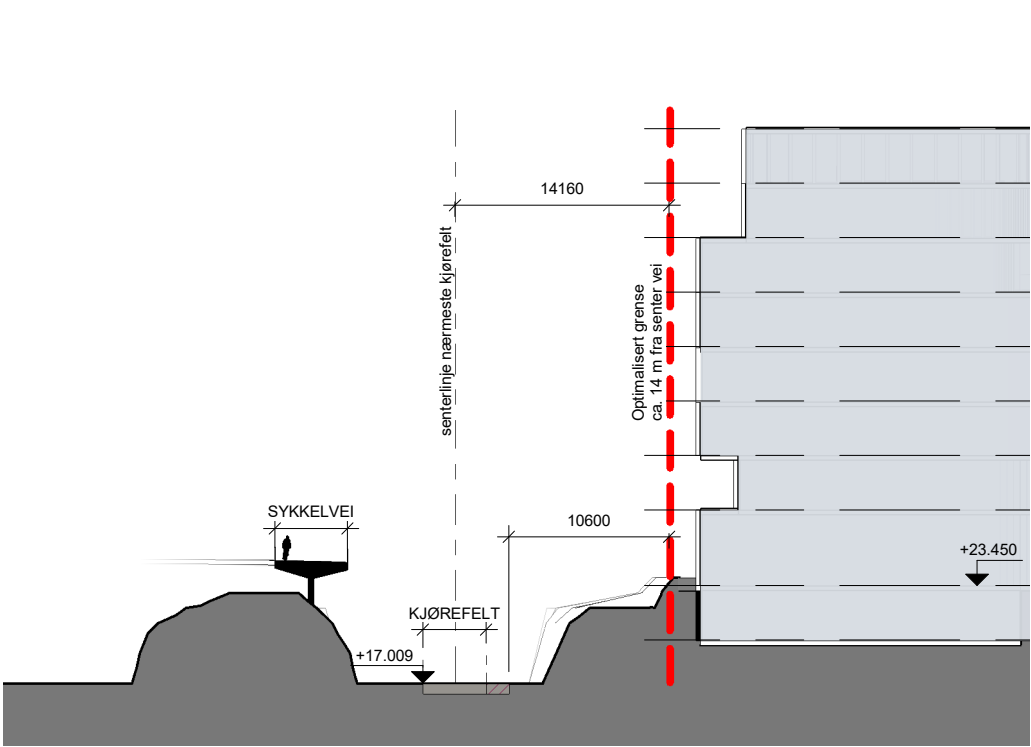
Optimalisert byggegrense



SNITT A-A:
Snitt langs hovedstrekk av E18. Bygget plasseres med samme fasadeliv som eksisterende bebyggelse, men trekkes gradvis vekk fra veien mot kurven i øst. Sidearealet økes gravis fra ca. 7,3 m ved AF-bygget mot ca. 8,0 m ved start av kurven. Minsteavstanden til senter kjørebane er omkring 17 - 17,5 m.



SNITT B-B:
Snitt langs smaleste punkt. Snittet viser hvordan avtrappingen av bygget gir mer areal på de mest kritiske punktene, uten at dette går ut over muligheten for å realisere et rasjonelt bygg på tomten.



SNITT C-C:
Snitt før tunnelmunning Teleplanlokket. Tunnelmunningen setter en absolutt grense for hvordan veisystemet kan utvides inn mot Arcanums eiendom. Byggeavstanden foreslås derfor gradvis redusert inn mot lokket, da behovet for sideareal og utvidelsesmulighet ikke er like stort her som langs hovedstrekningen av E18.

Scenarier for utvidelse av vei

1. Generell utvidelse av veikapasitet

- Ikke mulig pga. breddebegrensningen som gis av Lysakerlokket, Teleplanlokket, og den nye Strand-tunnelen
- Ikke ønskelig ut fra overordnet politikk (nullvekst).

2. Endring i fordeling av kjørefelt, ekstra avkjøringsfelt mot enten Ring III Granfosstunnelen eller mot Teleplanlokket/Fornebu

- Tilstrekkelig areal for dette både innenfor 15 m byggegrense og optimalisert byggegrense.
- Plassering av Arnstein Arnebergs vei 28-30 gir flere begrensninger enn byggegrense langs Arcanums eiendom.

3. Utvidet sykkelvei eller separat gangvei langs sykkelvei

- 15 m grense gir generelt en korridor på ca. 13 m fra kant kjørefelt til byggets fasade. Bredere enn mange bygater
- Tilsvarende avstand langs Arnstein Arnebergs vei 28 er ca. 10 m
- Samlet tilgjengelig sideareal for utvidelse vil være 5-8 m. Tilstrekkelig til både å utvide sykkelvei og etablere fortau.

4. Behov for bedre siktlinjer inn mot Teleplanlokket

- Både 15 m byggegrense og optimalisert byggegrense gir teoretisk mulighet for å etablere siktlinjer på 90-110 m rundt kurven
- 20 m byggegrense gir kun små forbedringer i lengde på siktlinjer (opp til ca. 120 m)
- Til sammenligning er dagens siktlinjer ca. 70-80 m.

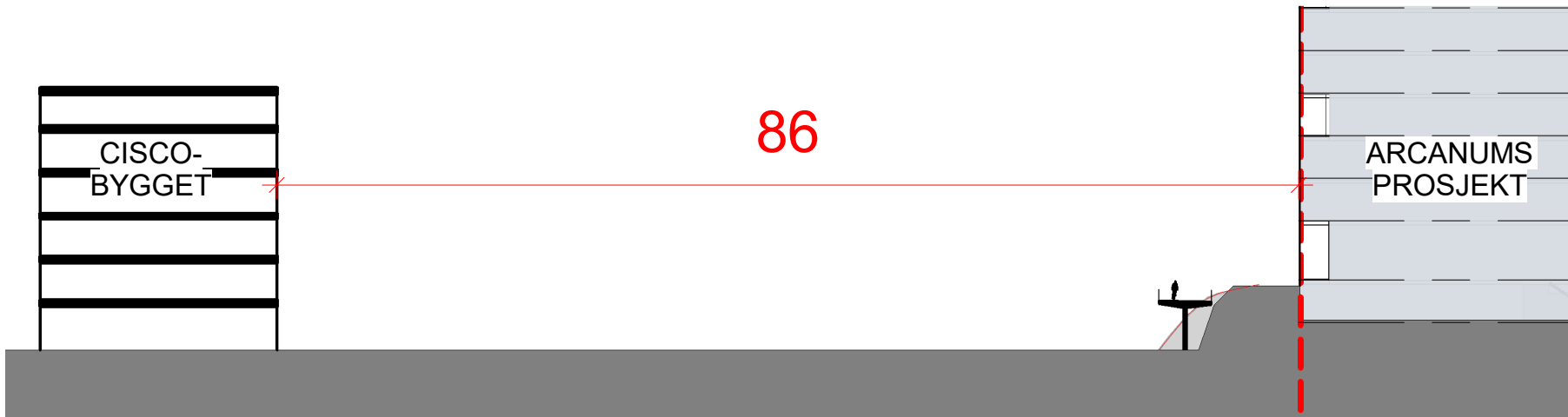
Scenarier for utvidelse av vei

Skissen viser en teoretisk opptegning av hvor langt veisnittet kan forskyves sørover uten å rive Auroragården og AF-bygget.

Skissen viser tydelig at det med en optimalisert byggegrense på ca. 16-17 m ikke vil være Arcanums prosjekt som vil sette begrensningen for videre utvidelse og utvikling av E18,

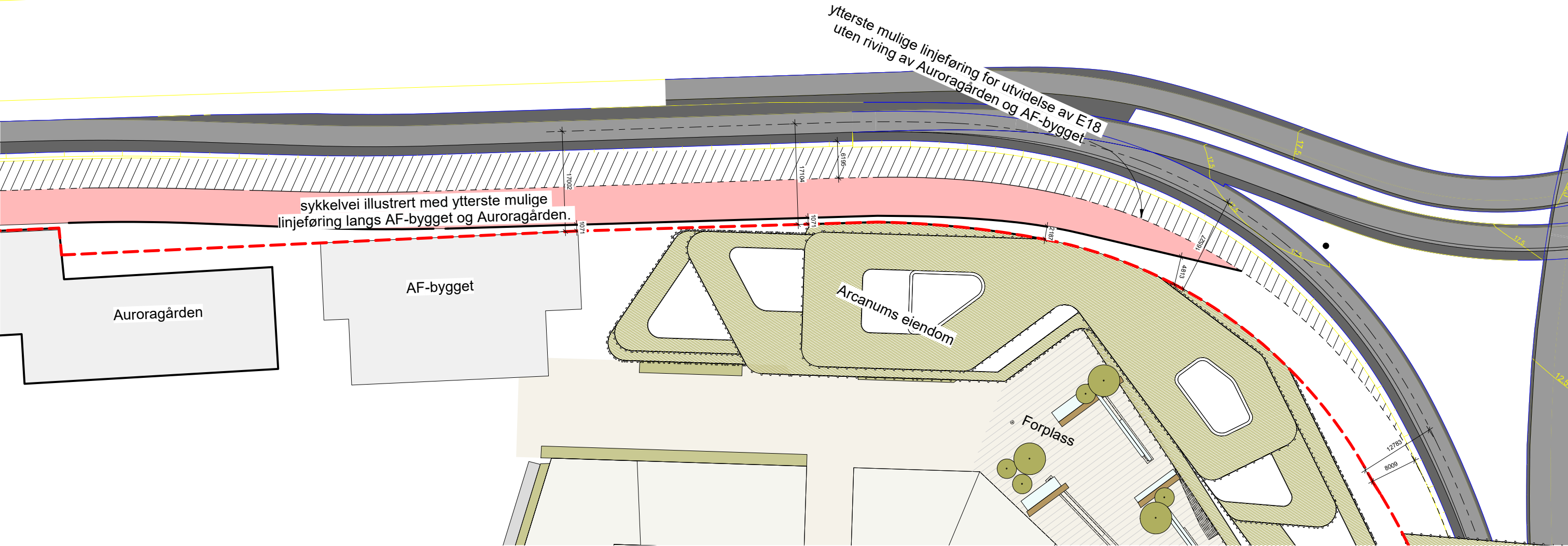
men plasseringen av eksisterende bygninger mot vest.

Den totale tilgjengelige bredden mellom foreslått byggegrense på Arcanums tomt og Cisco-bygget på motstående side vil være mer enn 80 m. Til sammenligning er totalbredden langs Auroragården bare 60 m.



Over: Totalbredden ved Arcanums eiendom vil bli over 80 m med vårt forslag til byggegrense. Ved Auroragården er totalbredden bare ca. 60 m.

Under: Skissen viser dagens veigeometri parallellforskjøvet slik at sykkelveien ligger med en minsteavstand på bare 1 m fra fasadeliv på Auroragården. Det er lite realistisk at det vil oppstå behov for å endre veibredden kun langs Arcanums eiendommer, og skissen viser derfor hvilket handlingsrom som reelt eksisterer for veiutvidelse dersom en ikke river Auroragården og AF-bygget. Med vårt forslag til byggegrense vil et nytt bygg på Arcanums eiendom ikke påvirke dette handlingsrommet. Skala 1:500

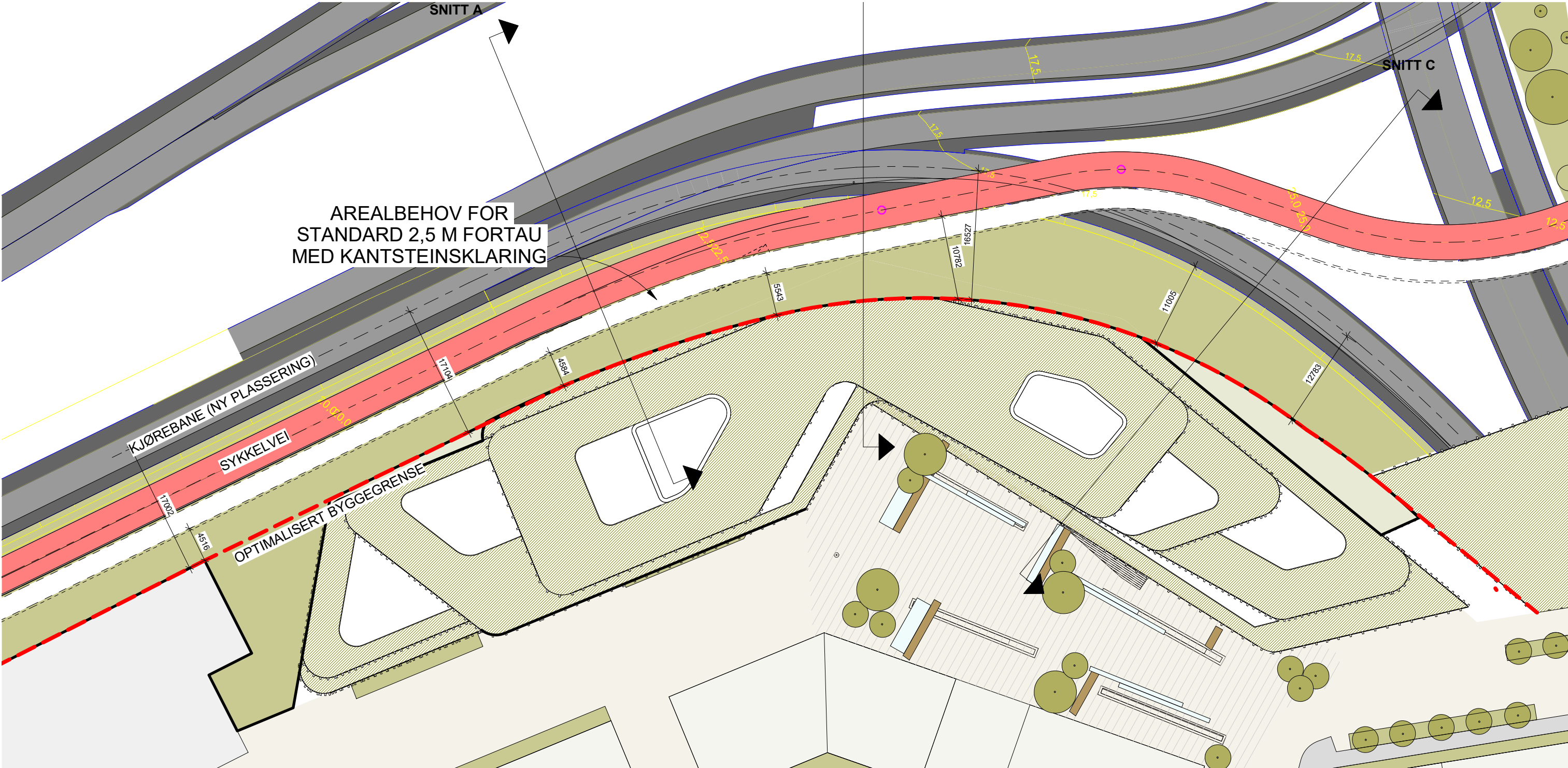


Scenarier for utvidelse av vei

Skissen viser at det er god plass for eventuell utvidelse av sykkelveien. Et standard fortau med kansteinsklaring

mot sykkelvei har god plass, og det er fortsatt 4-5 m tilgjengelig for nødvendige skjæringer og snøopplag.

Under: Sykkelvei vist utvidet med 2,5 m gangfelt. 25 cm kantsteinsklaring mot sykkelvei og ytterfelt. Resterende sideareal på 4,5-6 m kan benyttes til skjæringer og snøopplag. Skala 1:500.







Kristin Jarmund
—Arkitekter

K

J

—A