

Forslag til reguleringsplan for Fornebuveien 37 m.fl., Teleplanbyen vest (med konsekvensutredning)

PlanID: 2021001

Forslagsstiller: Teleplan Eiendom AS

Fagkyndig plankonsulent: Norconsult AS

Dato: 03. februar 2023



Sammendrag

Utløsende for planene om transformasjon til et tett og urbant område er investeringene i ny T-bane til Fornebu med stasjon innenfor planprogrammets avgrensning. Lokale, regionale og nasjonale myndigheter har derfor en forventning om en konsentrert utbygging, slik at baneinvesteringene blir optimalt utnyttet samtidig som områder utenfor banens nedslagsområde blir skjermet for slik tett utbygging.

I tråd med de overordnede regionale og kommunale føringer vil Teleplan Eiendom utvikle bystruktur i et viktig koblingspunkt mellom Fornebu og Lysaker og samtidig skape et nytt nabolag med høy kvalitet i omgivelsene. Planforslagene, som samlet har en områdeutnyttelse på rundt 185 %, vil bygge opp under et levedyktig nærsenter som vil gi beboerne muligheten for et kortreist hverdagsliv. Teleplanbyen er dermed et viktig byplangrep som bidrar til en langsiktig, klimaklok vekst- og byutviklingsstrategi med vekt på både grønne og urbane kvaliteter med gode møteplasser, som gir muligheter for deltakelse og opplevelser.

Planforslagene er utviklet i tråd med de prinsipielle føringer gitt av Planprogram for Oksenøyveien nord og Fornebuveien 35 (Teleplanbyen), vedtatt 19.09.2019 og gjeldende VPOR /VPKL for Oksenøyveien nord, som skal sikre en helhetlig utvikling i nedslagsfelt av ny t-banestasjon. Teleplanbyen er del av denne utviklingen og defineres av tre delområder, som reguleres hver for seg. Teleplanbyen vest og Teleplanbyen øst med Teleplan Eiendom som forslagsstiller og Magnus Poulssons vei 7m.fl.) med Arcanum Eiendom som forslagstiller.

Teleplanbyen øst og vest vil til sammen romme ca. 670 boliger og 900 - 1200 arbeidsplasser, men utvikles over et lengre tidsrom på minst 15 år. Ca. 430 boliger og lokaler for ca. 500 arbeidsplasser vil kunne stå ferdig når Fornebuporten t-banestasjon settes i drift rundt 2028/29. Utbygging av boliger i Teleplanbyen øst er avhengig av at Vestre Lenke er ferdigstilt og satt i drift rundt 2029, fordi den planlagte byutvikling krever at eksisterende kulvert over Snarøyveien (Teleplanlokket) erstattes og utvides.

Forslagsstiller har undertegnet avtale om bidrag til Fornebubanen, skal bekoste nytt veilokk og er i forhandlinger om utbyggingsavtale med Bærum kommune for å kunne realisere prosjektet.

Teleplanbyens sentrale plangrep er etablering av en urban akse som del av bystrengen mellom Lysaker og Fornebu, og som innpasser ny Fornebuporten t-banestasjonen som et naturlig målpunkt i ferdselsnettet. Hovedattraksjonene i området er et nabolagstorg på det nye veilokket der den urbane akse krysser Snarøyveien. Nabolagstorget skal bli en naturlig møteplass for beboerne i planområdet og i tilliggende områder, og en sentral park som gjøres offentlig tilgjengelig for allmenheten til lek og rekreasjon. Utbyggingskonseptet bygger videre på de eksisterende kvalitetene i området med de bevaringsverdige villaene sentralt i parken, det grønne preget med mange trær og den varierte topografien. Samtidig vil transformasjonen til et kompakt og urbant område endre området vesentlig i forhold til i dag. Utbyggingskonsept som er konkretisert gjennom illustrasjonsprosjektet er derfor utformet med særlig hensyn på hvordan eksisterende kulturmiljø kan innpasses i en ny urban kontekst, hvordan tilliggende områder best mulig kan knyttes opp mot herlighetsverdiene som skapes i planområdet og hvordan volumoppbygging, variasjon av takform og fasader kan bidra til å integrere planområdet på en god måte i dagens kontekst.

Miljøpåvirkningen fra E18 håndteres med næringsbebyggelse som vil skjerme både boliger og byrom for støy og luftforurensning. Sammen med utbyggingskonseptet som legger opp til kvartalsbebyggelse med store grønne gårdsrom og gode kantsoner mellom bebyggelse, by- og gårdsrom vil området utvikles med høy bokvalitet og opplevelsesverdi, som stimulerer til godt naboskap.

Forslagsstillers planbeskrivelse

Innhold

1	Bakgrunn	5
1.1	Kontekst – planområdet i Osloregionen	6
1.2	Hensikten med planen	7
1.3	Sakens historie	8
1.4	Saksgang hittil	11
2	Planstatus og rammebetingelser	12
2.1	Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser / statlige planretningslinjer/-bestemmelser og byveksttalen	13
2.2	Regionale planer/regionale planbestemmelser	14
2.3	Kommuneplan/kommunedelplan/strategier	14
2.4	Gjeldende regulering (0-alternativet)	17
2.5	Pågående planarbeid	21
2.6	Aktuelle politiske vedtak	22
2.7	Øvrige rammebetingelser – sentrale avtaler og dokumenter som ligger til grunn for utarbeidelse av planforslaget	23
3	Beskrivelse av planområdet	27
3.1	Beliggenhet, størrelse og bruk	27
3.2	Omkringliggende områder / strøkets karakter	28
3.3	Eiendomsforhold	29
3.4	Trafikkforhold	29
3.5	Støyforhold og luftkvalitet	31
3.6	Lokalklima	32
3.7	Landskap, natur- og rekreasjonsverdier i området	32
3.8	Grunnforhold	34
3.9	Bebyggelse og estetikk	34
3.10	Kulturminner og kulturmiljø	35
3.11	Teknisk infrastruktur	36
3.12	Sosial infrastruktur	36
4	Beskrivelse av planforslaget	38
4.1	Planforslagets hovedidé og hovedgrep	38
4.2	Planavgrensning	44
4.3	Arealformål	45
4.4	Arealoversikt	50
4.5	Antall boliger, leilighetsfordeling og antall arbeidsplasser	50
4.6	Utnyttelse	52
4.7	Bebyggelsens plassering, utforming og høyde	53
4.8	Estetisk redegjørelse	56
4.9	Boligmiljø/bokvalitet	61
4.10	Bevaringsverdier	62
4.11	Sol-/skyggeforhold	65
4.12	Utearealer	66
4.13	Kantsoner - møte mellom bebyggelse og byrom	71
4.14	Mobilitet	72
4.15	Universell utforming	78
4.16	Grønnstruktur	79
4.17	Klimatilpasning	81

4.18	Tekniske planer	84
4.19	Støyskjerming	89
4.20	Luftkvalitet	91
4.21	Miljøprogram / miljøambisjon i prosjektet	91
4.22	Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring	93
4.23	Prosjektøkonomi	95
4.24	Rekkefølgebestemmelser	96
4.25	Arkeologiske registreringer	96
4.26	Sosial bærekraft – folkehelse og felleskap	96
5	Virkninger av planforslaget	98
5.1	Risiko- og sårbarhetsanalyse (KU)	101
5.2	Barn og unge	101
5.3	Grønnstruktur/friluftsliv	102
5.4	Naturmangfold	102
5.5	Stedets karakter og visuelle kvaliteter	102
5.6	Landskap (visuelle konsekvenser)	103
5.7	Universell tilgjengelighet	106
5.8	Kulturminner og kulturmiljø	106
5.9	Skole-, barnehage og institusjonsbehov	107
5.10	Transportbehov	107
5.11	Trafikksikkerhet	109
5.12	Konsekvenser i anleggsperioden	109
5.13	Teknisk infrastruktur (vann og avløp)	110
5.14	Klima- og energiløsninger	110
5.15	Forurensning	111
5.16	Sol-/skyggeforhold	111
5.17	Støy og luftkvalitet	111
5.18	Eksisterende bygninger	116
5.19	Konsekvenser for næringsinteresser	116
5.20	Grunnervervsbehov	116
5.21	Interessemotsetninger	117
6	Medvirkning/forhåndsuttalelser/innspill til planarbeidet	118
6.1	Aktiv medvirkning i prosessen	118
6.2	Formell medvirkningsprosess – merknader ved oppstart	120
7	Vedlegg	131

1 Bakgrunn

Teleplanbyen skal utvikles til et tett og urbant byområde tilrettelagt for bolig, næring og publikumsrettede funksjoner. Dette området har endrede forutsetninger for utvikling som følge av store infrastrukturprosjekter med ny T-bane til Fornebu og Vestre lenke fra Fornebu til E18. Teleplanbyen ligger tett på både Lysaker og planlagt ny t-banestasjon langs Fornebubanen, og området skal bidra til å skape sammenheng mellom Lysaker og Fornebulandet. Det skal skapes gode forbindelser for gående og syklende, samtidig som det tilrettelegges for opphold.

Planen er utviklet i tråd med føringer gitt av *Planprogram for Oksenøyveien nord og Fornebuveien 35 (Teleplanbyen)*, vedtatt 19.09.2019. Planprogrammet fremhever planområdets strategiske beliggenhet som koblingspunkt mellom Lysaker og Fornebu.

I tillegg tilsier både regionale og kommunale føringer en bymessig utvikling i området, både for å utnytte banekapasitet og bidra til en større helhet i bygningsstrukturen. Endring av området fra et spredt bebygd nærings- og boligområde til et tett og urbant område ble allerede behandlet i forrige kommuneplanprosess, med grunnlag i mulighetsstudien for områdeutvikling Teleplan, som vurderer potensialet for en bymessig utvikling. Den nylig vedtatte langsiktige arealstrategien for Bærum kommune (vedtatt juni 2021) underbygger dette og fremhever Lysaker/Fornebu som et prioritert vekstområde.

Med bakgrunn i at formål ikke er endelig avklart gjennom kommuneplanen er det vurdert at tiltaket utløser behov for konsekvensutredning som en del av detaljplanarbeidet. I planprogrammet er det definert følgende tema som skal konsekvensutredes:

- Trafikale konsekvenser
- Støyforurensning
- Luftforurensning
- Landskap (visuelle konsekvenser)
- Kulturminner og kulturmiljø
- Klima og energiløsninger
- Konsekvenser i anleggsperioden
- Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er tre delområder som definerer Teleplanbyen, og som reguleres hver for seg. Teleplanbyen vest og Teleplanbyen øst med Teleplan Eiendom som forslagsstiller og Magnus Poulssons vei 7 m.fl. med Arcanum Eiendom som forslagstiller. Heretter omtalt som Arcanum. Teleplanbyen vest og Arcanum er første byggetrinn og kan ferdigstilles før Fornebubanen og Vestre lenke er satt i drift. Teleplanbyen øst er avhengig av at Vestre lenke er etablert, rundt 2029.

Illustrasjonsprosjektet er utarbeidet samlet for Teleplanbyen vest og øst for å ivareta helheten i prosjektet. Konsekvensutredningene er også utarbeidet felles for Teleplanbyen vest og øst. Med utgangspunkt i dette er helheten i prosjektet beskrevet for flere temaer også i planbeskrivelsene for de to planene. I tillegg gir de separate planforslagene også en inngående beskrivelse av hva som er relevant for hvert enkelt planområde.



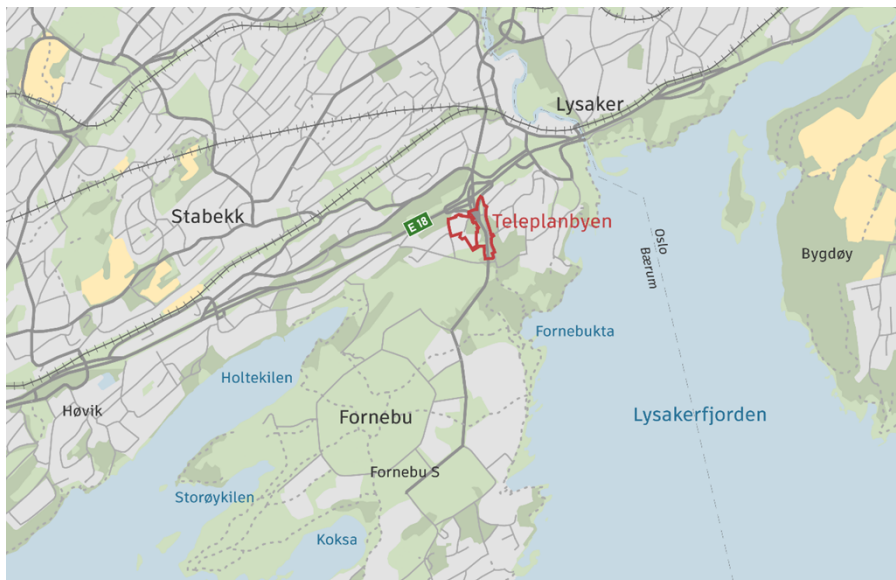
Figur 1-1: Planområdene for Teleplanbyen.

1.1 Kontekst – planområdet i Osloregionen

Planområdet er lokalisert mellom Lysaker, Fornebu og Stabekk, i krysningspunktet mellom to viktige næringskorridorer i Bærum/Oslo (fra Fornebu til Lysaker og langs E18) med mange arbeidsplasser og bedrifter av internasjonal betydning. Teleplanbyen ligger også i umiddelbar nærhet til Fornebuporten, som er et av de tre definerte byområdene på Fornebu. Området er samtidig inngangsporten til Fornebus attraktive rekreasjonsområder og del av hovedforbindelsene for syklende mellom Oslo by og Fornebu.

Planområdet ligger i nær tilknytning til store viktige offentlige rekreasjonsområder, både i Fornebubukta (ca. 600 meter) og Holtekilen (ca. 900 meter). I tillegg gjør hovedsykkelforbindelsen gjennom området det attraktivt å komme seg til de øvrige større rekreasjonsområdene på Fornebu som Storøykilen og Koksa (begge ca. 2000 meter).

Plasseringen ved E18 og nærheten til Lysaker kollektivknutepunkt (ca. 800 meter) gjør at planområdet har særdeles god tilgjengelighet både lokalt og regionalt, men også nasjonalt og internasjonalt gjennom koblinger til veinett, tognett og flytoget. I tillegg er området en del av nedslagsfeltet for ny t-banelinje til Fornebu, med Fornebuporten stasjon innenfor planprogramområdet. Noe som gir ytterligere god tilgjengelighet.



Figur 1-2: Planområdet sett i en større kontekst.

Med bakgrunn i regionalplanen og kommunens arealstrategi er området et prioritert vekstområde i Bærum, med mål om høy utnyttelse og utvikling av en helhetlig bystruktur.

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å sikre en bymessig utvikling i området, med høy tetthet og urbane kvaliteter som legger til rette for å ta bærekraftige valg i hverdagen. Et mål for *bymessig utvikling* er å oppnå ønskede kvaliteter for å bo, arbeide, bruke, ferdes i og besøke området. Det handler også om å oppnå et åpent, tilgjengelig byområde med tydelige offentlige arealer og økt byliv. Helhet og sammenheng mellom enkelttomter, nabolag, byområder og byen, samt fleksibilitet i arealbruk av bygninger og byområder, gir det fysiske og funksjonelle rammene for et byområde som virker.

Planen skal sammen med detaljregulering for Fornebuveien 31 m.fl (Teleplanbyen øst) sikre:

- en arealeffektiv utvikling i banekorridorens nedslagsfelt
- en transformasjon fra næring og parkering til blandet arealbruk med boliger, arbeidsplasser og publikumsrettede funksjoner (bl.a. handel, tjenesteyting og bevertning)
- sammenheng i bebyggelses- og ferdselsstrukturen og etablering av en ny urban akse, over nytt veioverbygg, som bindeledd mellom Lysaker og Fornebu med prioritering for gående
- konsentrasjon av varehandel, service- og kulturtilbud langs den urbane akse for å sikre levende byrom
- bebyggelse som tydelig avgrenser byrommet og ivaretar byrommets funksjon som møteplass, oppholdssted og forbindelse
- bebyggelse som støyskjerm mot hovedveisystemet som hensyntar øvrig bebyggelse og omgivelsene
- et sentralt grøntområde
- bevaring av Villa Bjelle, Villa Helle og Villa Inabo
- ny bymessig bebyggelse som hensyntar kulturmiljø både i planområdet og på Lagåsen

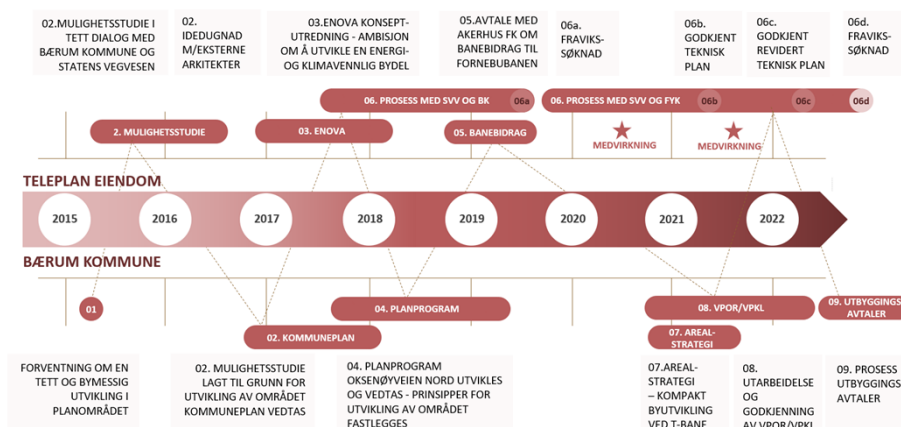
Planforslaget for Teleplanbyen vest skal legge til rette for et attraktivt boligområde med fellesfunksjoner, der designmessige og estetiske kvaliteter sammen med attraktive oppholdsarealer skal bidra til gode bokvalitet i området. Grønn mobilitet er et hovedpremiss for utformingen på grunn av umiddelbar nærhet til T-bane.

1.3 Sakens historie

Det ligger en omfattende planprosess bak intensjonen og rammene for en tett og urban utvikling i området. Teleplan har sitt hovedkontor i området, eier de sentrale tomtene i planområdet og har vært pådriver for gjennomføring av planprosessen, som ble iverksatt på initiativ av Bærum kommune.

Teleplan Eiendom har nå jobbet i 7 år for en bytransformasjon i tråd med kommunens føringer. En tett og urban utvikling av Teleplanbyen er vesentlig for å oppfylle målsetningen iht. arealstrategien, samtidig som det gir den nødvendige gjennomføringsevnen for å initiere og realisere den nødvendige transformasjonen i området. Dette har Teleplan Eiendom oppfattet er ønsket politikk i Bærum og et viktig bidrag til en bærekraftig utvikling i kommunen, i tråd med regionale forpliktelser.

Tidslinjen under viser viktige førende prosesser og beslutninger for planprosessen og saken. I de følgende underpunkt utdypes disse milepælene:



01. Endrete premisser for utvikling av eiendommen

I april 2015 introduserte planavdelingen i Bærum kommune forventinger om en tett og bymessig utvikling i planområdet til Teleplan Eiendom med bakgrunn i:

- planlegging av ny t-banelinje for Fornebubanen og planlegging av E18- Vestkorridoren,
- ny regional plan med klare forventinger om høy tetthet i stasjonens nedslagsfelt
- en endring til en bymessig utvikling på Fornebu
- utvikling av Lysakerbyen

02. Fra mulighetsstudie til forankring i kommuneplan

Teleplan Eiendom svarte på anmodningen fra Bærum kommune med å gjennomføre en mulighetsstudie. Mulighetsstudien ble utarbeidet i 2015 i tett dialog med Bærum kommune og Statens vegvesen. I perioden oktober – desember 2016 gjennomføre Teleplan Eiendom en idedugnad med eksterne arkitektkontorer (danske COBE og norske A-LAB) med hensikt å

kvalitetssikre det foreslåtte plangrepet fra mulighetsstudiet. Plangrepet fikk bred tilslutning både i administrasjonen og hos politikerne og ble i forbindelse med prosess om ny kommuneplan i 2017 lagt til grunn for den videre utvikling av området, med presiseringer til det innsendte forslaget om at:

- «*Boligandelen kan med fordel økes*»
- «*Tettheten burde økes*»
- «*Forslaget virker noe romslig i forhold til uteoppholdsarealer*»
- «*Anbefalt byggehøyde: 5- 8 etasjer*»
- «*Enkeltstående høyhus kan godtas*»

03. Enova konseptutredning, med ambisjon om å utvikle en energi- og klimavennlig bydel

Konseptutredningen for energi og miljø utarbeides i 2017/2018 av Asplan Viak med økonomisk støtte fra ENOVA, for å sikre ambisjonen om at Teleplanbyen kan bli en energi- og klimavennlig bydel

04. Planprogram for Oksenøyveien nord og Fornebuveien 35 (Teleplanbyen)

I 2017 starter Bærum kommune opp arbeidet med å videreutvikle plangrepet fra mulighetsstudien i samarbeid med Teleplan Eiendom. I september 2019 ble prinsipper for utvikling av området vedtatt gjennom planprogram for Oksenøyveien nord. Bærum kommune og Teleplan Eiendom har sluttet seg til en felles visjon for utvikling av området:

Aktører som har interesser i planområdet, står samlet i utvikling av en attraktiv og miljøvennlig bydel som bidrar til å løse regionale utfordringer og en klimariktig utvikling. Planområdet skal transformeres til:

- *En urban bydel med unike kvaliteter for både arbeidsplasser og boliger, et område med særpreg og egen identitet. - Et attraktivt område for bosatte, næringsliv og tilreisende.*
- *«5 - minutters byen» - der de viktigste gjøremålene i hverdagen kan utføres til fots – en viktig forutsetning for en klimaklok utvikling.*
- *En urban bystruktur som ivaretar funksjonen som bindeledd mellom Lysaker og Fornebu- Et viktig byplangrep for Bærum kommune*

Planprogrammet definerer de bærende elementer for utvikling av området og gir sentrale føringer for videre planprosess:

- Det forventes grunneierbidrag til Fornebubanen. Avtaler inngått med Akershus fylkeskommunen som sikrer grunneierbidrag til bane er avgjørende for å kunne igangsette større reguleringsarbeider
- Det å oppfylle krav fra Statens Vegvesen om konstruksjon av veioverbygg for å sikre utvikling av bystruktur på veiløkk er en viktig forutsetning for planarbeidet
- Veiledende planer for det offentlige rom (VPOR)/ og veiledende plan for kabler og ledninger (VPKL) skal utarbeides som grunnlag for å avklare forhold omkring utbygging, grunneierbidrag, eieforhold, overtagelse og drift av områder som blir del av det offentlige rom- og grønnstruktur. Dette skal legges til grunn for det videre planarbeidet.

05. Avtale om banebidrag

I 2019 inngår Teleplan Eiendom (TPE) en avtale med Akershus fylkeskommunen om banebidrag som forplikter TPE til et økonomisk bidrag til utbygging av Fornebubanen.

06. Omfattende prosess med Statens vegvesen og fylkeskommunen

Utvikling av Teleplanbyen tett opp til E18, Fornebukrysset, Snarøyveien og veiløkket over Snarøyveien krever en samordning med Statens vegvesen og fylkeskommunen. Siden 2017 har Teleplan hatt tett dialog med Statens vegvesen både om pågående planarbeid og om krav og rammer for å realisere den ønskede utviklingen iht. planprogrammet.

I en første fase har Teleplan Eiendom sammen med planavdelingen i Bærum kommune avklart rammer for etablering av Teleplanbyen, som senere ble nedfelt i planprogrammet. Dette gjelder særlig næringsbebyggelsen mot E18 og lokkforlengelsen mot nord. Veidirektoratet har godkjent kommunens søknad om fravik fra avstandsregelen for veikryss i september 2019, som er en viktig forutsetning for etablering av den støyskjermende bebyggelsen i nord.

I 2019 iverksetter Teleplan Eiendom utarbeidelse av teknisk plan for veilokk som skal følge reguleringssaken. Konstruksjonsprinsippene ble godkjent av Statens vegvesen og fylkeskommunen i januar 2021 og forutsetter at eksisterende veioverbygg erstattes med et nytt veilokk. Det er utbygger som skal bekoste nytt veioverbygg.

I juni 2019 blir detaljregulering Tjernsmyrområdet - del av lokalveinett - endring av reguleringsplan for E18 Lysaker - Ramstadsletta m.fl. vedtatt. Planen forutsetter at hovedsykkelvei flyttes til sørsiden av E18 og dermed vil krysse planområdet til Teleplanbyen. Omlegging av hovedsykkelvei langs E18 er ikke hensyntatt i planprogram for Oksenøyveien nord som blir vedtatt i september 2019 og er ikke samordnet med byutviklingen i området. Rådmannen anbefaler i forbindelse med planprosessen til Tjernsmyrplanen at tiltakshaveren bak Teleplanbyen skal se på muligheten til å tilpasse hovedsykkelveien inn i planene for Teleplanbyen. Teleplan Eiendom har over lengre tid vært i dialog med SVV v/prosjektet E18 Vestkorridoren knyttet til løsninger. Bærum kommune har vært delaktig i prosessen. SVV har nå akseptert løsningen med forbehold om søknad om fravik i forbindelse med grensesnitt mellom sykkelbro og privat bygg godkjennes av Veidirektoratet.

07. VPOR/VPKL

Oppstart av arbeidet med VPOR/VPKL etter vedtatt planprogram ble utsatt flere ganger pga lite kapasitet i Bærum kommune. I møtet mellom kommunen, Teleplan Eiendom og Arcanum den 17.09.2020 om videre framdrift for planarbeidene ber kommunen at grunneierne organiserer gjennomføring av VPOR arbeide i tett samarbeid med kommunen. Ettersom BK ønsker en avtalepart tar Teleplan Eiendom, som den største grunneieren i området, ansvaret for å organisere og forskuttere dette arbeidet. Bærum kommune leder det faglige arbeidet. VPKL for området utarbeides på kontrakt fra BK og gjennomføres parallelt med VPOR arbeidet. Begge planer blir administrativt godkjent i slutten av februar 2022.

08. Arealstrategi i Bærum kommune

Den nylig vedtatte langsiktige arealstrategien for Bærum kommune (vedtatt juni 2021) fremhever en kompakt byutvikling i nedslagsfelt av de nye t-banestasjoner på Fornebubanen og forankrer gjennomføringen av plangrepet ytterlig i kommunens strategidokumenter.

1.4 Saksgang hittil

- 2015-04 Møte mellom Bærum kommune og Teleplan Eiendom om etablering av nytt kontorbygg for Teleplan. Bærum kommune oppfordrer i stedet Teleplan Eiendom til å tenke annerledes om utvikling av sine områder, i form av bytransformasjon av hele Teleplans eiendomsområde.
- 2015 – 2016 Mulighetsstudie utarbeides og foreslått plangrep oversendes Bærum kommune som innspill til kommuneplanarbeidet. Plangrepet fra mulighetsstudie legges til grunn for ny kommuneplan.
- 2017-02 Oppstart arbeidet med planprogram for Oksenøyveien nord
- 2017-03 Oppstartsmøte detaljregulering Teleplanbyen
- 2017 Detaljregulering utsettes av Bærum kommune i påvente av vedtatt planprogram
- 2018-03 Enovareport Konseptutredning Teleplanbyen
- 2019-06 Teleplan Eiendom inngår avtale med Akershus fylkeskommunen om banebidrag
- 2019-09 Fravik om avstand fra veikryss ble godkjent i Veidirektoratet
- 2019-09 Planprogram for Oksenøyveien nord vedtas
- 2019-11 Avklaringsmøte for videre planprosess med grunneiere innfor Oksenøyveien nord. Planarbeid med VPOR/VPKL utsettes på ubestemt tid fordi kommunen ikke har kapasitet
- 2019-11 Nytt planinitiativ sendes inn for Teleplanbyen vest. Oppstartsmøtene utsettes i påvente av VPOR/VPKL
- 2020-04 Nytt planinitiativ sendes inn for Teleplanbyen øst. Oppstartsmøtene utsettes i påvente av VPOR/VPKL
- 2020-12 Planarbeid med VPOR startes opp
- 2020-12 Nytt planinitiativ sendes inn for Teleplanbyen vest
- 2021-01 Godkjenning av teknisk plan for nytt Teleplanlokk
- 2021-02-Oppstartsmøte for Teleplanbyen vest
- 2021-03 Nytt planinitiativ sendes inn for Teleplanbyen øst
- 2021-05 Oppstartsmøte for Teleplanbyen øst
- 2021-10 Revidert skisseprosjekt oversendes for Teleplanbyen vest og Teleplanbyen øst
- 2021-10 Oppstart av planarbeid varsles både for Teleplanbyen vest og Teleplanbyen øst
- 2022-02 Administrativ godkjenning av VPOR/VPKL
- 2022-06 Godkjenning av revidert teknisk plan for nytt Teleplanlokk
- 2022-11 Behandling i planutvalg – send tilbake for videre bearbeiding

2 Planstatus og rammebetingelser

Transformasjon av området til Teleplanbyen er et viktig strategisk grep for gjennomføring av Bærum kommunes langsiktige arealstrategi, støttet av regionale så vel som nasjonale forpliktelser og føringer.

«I byområdene skal klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange.» (Byvekstavtalen).

Avtalepartene har bl.a. forpliktet seg til å legge til rette for høy arealutnyttelse i prioriterte Vekstområder, spesielt langs det banebaserte kollektivsystemet. Stasjonsnære områder skal følges opp i regulering med høy arealutnyttelse.

Konsentrasjon av utbygging ved ny t-banestasjon.

Utløsende for planene om transformasjon fra et spredt nærings- og boligområde til et tett og urbant område er investeringene i ny t-banestasjon og samfunnets forventning om en konsentrert utbygging, slik at disse investeringer blir optimalt utnyttet og områder utenfor vekstområdene blir skjermet for utbygging.

Klimavennlig byutvikling og grønn mobilitet

Klimavennlig byutvikling er å styrke sammenhengen i bystrukturen og bygge bærekraftige steder der daglige behov kan dekkes innenfor gangavstand. Teleplanbyen vil utvikle bystruktur i et viktig koblingspunkt mellom Fornebu og Lysaker og samtidig skape et nytt nabolag med høy kvalitet i omgivelsene som bidrar til å fremme gange og sykkel som foretrukket transportmiddel.

Funksjonsblanding av næring, tjenesteyting og tilfredsstillende med boliger er en viktig faktor for å fremme ønsket byliv og bymessige kvaliteter som bygger opp under levedyktige nærsentra og muligheten for et kortreist hverdagsliv.

De nasjonale, regionale og kommunale mål for utviklingen av planområdet gir føringer om at det skal legges til rette for en bærekraftig og klimavennlig utvikling som støtter opp under investeringene i infrastruktur. Dette innebærer fortetting og urbanisering av planområdet, styrking av en helhetlig bystruktur deriblant styrking av sammenheng mellom Lysaker og Fornebu. Andel trafikanter som benytter miljøvennlig transport skal øke, og utviklingen skal støtte opp under mål om nullvekst i biltrafikken. Samtidig satser Bærum kommune på en langsiktig, klimaklok vekst- og byutviklingsstrategi med vekt på både grønne og urbane kvaliteter med gode møteplasser, kultur og lokalsamfunn som gir muligheter for deltakelse og opplevelser.

De følgende underpunkter beskriver kort føringene gjennom en generell beskrivelse og med relevans for Teleplanbyen. Der det er spesielle føringer som omfatter planområdet for Teleplanbyen vest er dette trukket frem.

2.1 Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser / statlige planretningslinjer/-bestemmelser og byvekstavtalen

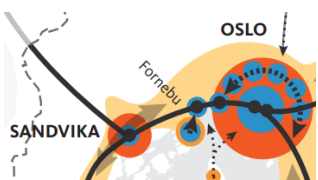
Planforslaget bygger opp under statlige og rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser og følger opp byvekstavtalen ved at det sikres en transformasjon til et byområde med en høy arealutnyttelse i nedslagsfeltet til ny t-banestasjon på Fornebuporten. Utbygging og transport samordnes for å begrense transportbehovet, og det sikres grønne arealer for opphold.

STATLIGE RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER/ BESTEMMELSER /	GENERELL BESKRIVELSE	RELEVANS FOR TELEPLANBYEN
Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023	Forventningene skal gjøre planleggingen enklere og sikre at nasjonale interesser blir ivaretatt. Forventningene skal bidra til å fremme bærekraftig areal- og samfunnsutvikling og attraktive, klimavennlige by- og tettstedsområder. Forventningen peker på at fylkeskommunene og kommunene legger FNs bærekraftsmål til grunn for samfunns- og arealplanleggingen.	Teleplanbyen bidrar til forventninger om styrket knutepunktutvikling av hensyn til arealeffektivitet, reduserte klimagassutslipp og byspredning. Legger til rette for vekst og utvikling i kompakte og klart avgrensede byområder og bidra til utvikling av levedyktige by- og tettstedsentre og lokalsamfunn og styrke knutepunktene på kollektivaksene.
Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	Fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling.	Teleplanbyen bidrar til at utbyggingsmønster og transportsystem samordnes for å oppnå effektive løsninger, slik at transportbehovet kan begrenses. Ved kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon.
Byvekstavtale mellom Oslo, Bærum, Skedsmo, Oppegård, Akershus og Staten 2019-2029	Byvekstavtalens overordnede mål er nullvekstmålet, og fremgangsmåten som foreslås for å nå målet er å forbedre fremkommelighet, særlig for bærekraftige transportformer. Det skal prioriteres å utvikle et sammenhengende nett for gående og syklende med gode forbindelser til kollektivnettet.	Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå effektive løsninger, slik at transportbehovet kan begrenses. I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. Bærum kommune signerte byvekstavtalen 26.06.19.
Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning	Offentlig sektor skal bidra til omlegging til miljøvennlig energi og reduksjon av klimautslipp gjennom planlegging og myndighetsutøvelse	Høyere tetthet i bebyggelse gir mindre energibruk enn mange små bygninger. Sammenheng mellom klima- og energiplanlegging, samordnet bolig, areal og transportplanlegging.
Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	Fremme og styrke barn og unges interesser i planlegging slik at deres oppvekstmiljø gjøres trygt og utvikles i samsvar med deres behov. a. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. b. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene: - er store nok og egner seg for lek og opphold - gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider	Det er gjennomført medvirkning tilpasset barn som en del av prosjektet. Planen sikrer trafiksikre oppholds- og grøntarealer som kan brukes av barn og unge, egnet for lek og opphold for ulike aldersgrupper. Det er både sikret opparbeidede lekearealer for de minste i lekeplasser, og samtidig offentlige tilgjengelige områder egnet for lek i park og på torg. Planforslaget opparbeider også nye forbindelser for myke trafikanter som gjør det lettere for barn og unge å bevege seg i området.
Nasjonal transportplan 2022-2033 (NTP)	Et effektivt, miljøvennlig og trygt transportsystem i 2050 er det overordnede og langsiktige målet for transportsektoren. En samordnet areal- og transportplanlegging	Planen bidrar til effektiv arealbruk gjennom utvikling av bolig- og næringsfunksjoner i nedslagsfeltet til T-banenettet og i nær tilknytning til det

	skal sikre effektiv arealbruk og bygge opp om miljøvennlige transportformer. Dette, sammen med nullvekstmålet i byene, vil bidra til å få ned utslippene. Nasjonal transportplan 2022–2033 skal bygge opp under ambisjonen om å halvere utslippene fra transportsektoren innen 2030 og bidra til oppfyllelse av Norges klima- og miljømål.	regionale kollektivknutepunktet Lysaker.
--	---	--

2.2 Regionale planer/regionale planbestemmelser

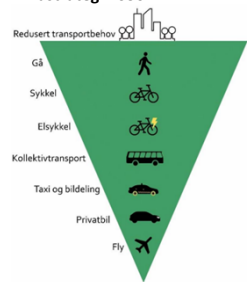
Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus gir overordnede føringer for plangrepet for Teleplanbyen. Planområdet ligger sentralt i bybåndet der det skal tilrettelegges for konsentrert vekst som både bygger opp under investeringer i infrastrukturen og styrker sammenhengen i bystrukturen.

REGIONALE PLANER/REGIONALE PLANBESTEMMELSER	GENERELL BESKRIVELSE	RELEVANS FOR TELEPLANBYEN
Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (Vedtatt desember 2015) 	Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus peker ut en felles retning for areal- og transportutviklingen i regionen. Planen er en felles strategisk plattform for Oslo kommune, Akershus fylkeskommune, kommunene i Akershus og staten for hvordan areal og transport kan samordnes bedre i regionen.	Planområdet ligger sentralt i bybåndet hvor det skal legges opp til mer konsentrert vekst og mer effektiv kollektivtransport. Store investeringer i transport skal følges opp med konsentrert byutvikling. Fornebubanen vil medføre store investeringer og det er derfor viktig at arealbruken ved de nye stasjoner støtter opp under denne investeringen. Innenfor bybåndet skal det legges til rette for en helhetlig bystruktur som preges av tett boligbebyggelse og lokale sentre.

2.3 Kommuneplan/kommunedelplan/strategier

Kommunenes planer og vedtak danner viktige rammer for utvikling av plangrepet for Teleplanbyen på lokalt nivå. Planområdet er utpekt til viktig utviklingsområde på overordnet nivå i kommunen, i den langsiktige arealstrategien og i kommuneplanens arealdel. I tillegg fremhever de lokale planene for Fornebu og Lysakerområdet føringer om en bymessig utvikling av området.

I Bærum kommunes langsiktige arealstrategi vedtatt juni 2021, pekes strekket Lysaker/Fornebu ut som et prioritert vekstområde der det forutsettes at utbygging i hovedsak skjer gjennom *fortetting, transformasjon og mer effektiv bruk av arealer* i byggesonen. Arealstrategien bygger videre på Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, og legger til grunn at 90 prosent av nærings- og boligbygging skal skje i kollektivknutepunkter og prioriterte vekstområder. I tillegg fremhever arealdelen av kommuneplanen Lysaker/Fornebu som fremtidig vekstretning og gir forutsetninger som muliggjør en *bymessig og konsentrert utvikling*. I Sykkelstrategien har Fornebuveien en svært viktig rolle som hovedforbindelse for sykkel mellom Lysaker/Oslo og Fornebu.

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN/ STRATEGIER	GENERELL BESKRIVELSE	RELEVANS FOR TELEPLANBYEN VEST
Kommuneplanens samfunnsdel med langsiktig arealstrategi 2021-2040 	Bærum kommunes langsiktige arealstrategi er en del av kommuneplanen og er bindeleddet mellom samfunnsdelen og arealdelen. Den angir hovedprinsipper for kommunens langsiktige arealbruk og gir føringer for kommuneplanens arealdel.	Planområdet ligger i strekket Lysaker/Fornebu og er markert som prioriterte vekstområder sammen med Høvik og Bekkestua samt Sandvika som regionby. Disse områdene for forfetting markerer hovedutbyggingsretningen for prioritert vekst. Her forutsettes det at utbygging i hovedsak skjer gjennom forfetting, transformasjon og mer effektiv bruk av arealer i byggesonen.
Kommuneplanens arealdel 2017-2035 (under revisjon) 	Byvekstavtalens overordnede mål er nullvekstmålet, og fremgangsmåten som foreslås for å nå målet er å forbedre fremkommelighet, særlig for bærekraftige transportformer. Det skal prioriteres å utvikle et sammenhengende nett for gående og syklende med gode forbindelser til kollektivnettet.	Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå effektive løsninger, slik at transportbehovet kan begrenses. I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, forfetting og transformasjon.
KDP 3 Kommunedelplan 3 Fornebu, vedtatt 27.03.2019 	KDP 3 legger til rette for økt utnyttelse og en bymessig utvikling av Fornebu. Eksisterende grønnstruktur skal videreføres og styrkes og det skal legges til rette for etablering av en sammenhengende bystruktur med et tett nettverk av attraktive gater og byrom og en økt konsentrasjon av bebyggelse i nedslagsfeltet til ny t-bane. KDP 3 legger føringer for etablering av et bybånd langs Fornebu-banen med økt utnyttelse og en bymessig utforming. en områdeutnyttelse inntil 240% BRA, en gjennomsnittshøyde på 7 etasjer og uteoppholdsarealkrav tilpasset en urban utvikling.	De tre t-banestasjonene Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu sør forventes å få en viktig rolle i framtidig bystruktur med tre sentrumsområder med ulike identiteter ved disse. Rundt stasjonene skal det planlegges for høyest tetthet og størst grad av urbanitet. Området langs t-banen defineres som «byen». Planområdet er del av nedslagsfeltet til Fornebuporten stasjon og dermed en naturlig del av bybåndet. Kartet i kommunedelplanen inkluderer planområdet og viser hvordan sammenhenger skapes gjennom nye byrom og forbindelser. Den urbane aksene blir på kartet pekt ut som viktig byrom som skal inngå i framtidens urbane nettverk.
Klimastrategi 2030 	Klimastrategien setter opp en rekke mål for utvikling i kommunen. Klimastrategien har tre hovedmål, fem satsingsområder og nitten delmål, samt åtte styrende prinsipper for utviklingen av et klimaklokt Bærumssamfunn. Hovedmålene er blant annet å redusere klimagassutslipp med 65% innen 2030, samt å etablere Fornebu som et nullutslippsområde innen 2027. Satsningsområdene går ut på å snu transporthierarkiet, oppnå klimaklokk ressursbruk, redusere fossile utslipp, etablere fremtidsrettede bygg og gjøre Fornebu til teknologisk spydspiss.	Nullutslippsområde fordrer at arealplanleggingen må sikre gode stedskvaliteter og stimulere til bærekraftig adferd, samtidig som nye transportmønstre og smarte mobilitetssystemer fremmes. Planområdet sikrer blandet arealbruk for å gjøre det enklere for innbyggere å ha en kortreist hverdag med nærhet til funksjoner og aktiviteter de bruker ofte. I tillegg legges det opp til utvikling av fremtidsrettede bygg og boliger.

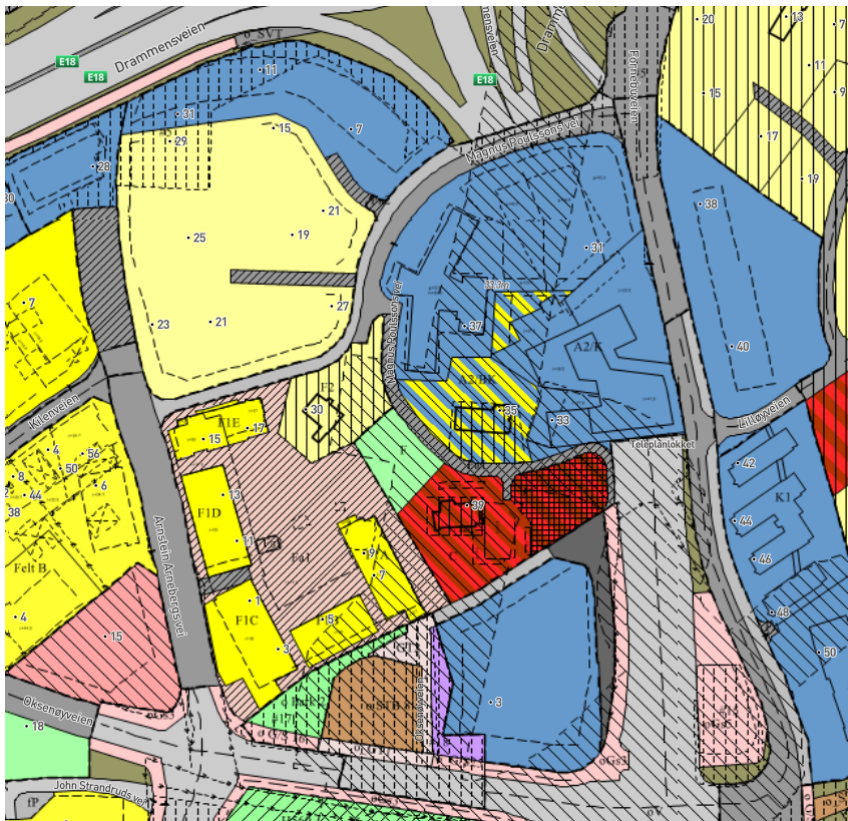
Sykelstrategi med revidert hovedsykkelveinett (22.06.2011) og forslag til sykkelstrategi med plan for sykkelveinettet 2018- 2030 (pågående) 	Hovedmål med sykkelstrategien er å gjøre det attraktivt å sykle for alle i Bærum, slik at flest mulig motiveres til å velge sykkel som transportmiddel. Dette skal blant annet gjøres gjennom et sammenhengende nettverk av sykkelforbindelser. For å rekruttere flere syklister må det tilrettelegges for andre grupper enn de som allerede sykler, og sykkelløsninger må både oppleves som trygge og ha god fremkommelighet. Det foreslås at det for hovedsykkelveinettet anlegges sykkelinfrastruktur basert på løsningene sykkelgate, sykkelvei med fortau eller brede (gjærne opphøyde) sykkelfelt.	Fornebuveien er del av vedtatt hovedsykkelveinett og inngår også i utkast til revidert forslag. Fornebuveien har en svært viktig rolle for sykkel som hovedforbindelse mellom Lysaker/Oslo og Fornebu. Gjennom planarbeidet med revisjon av sykkelveinettet foreslås det at også Oksenøyveien skal inngå som del av hovedsykkelveinettet. Det er kun Teleplanbyen øst som inneholder en del av hovedsykkelveinettet.
Områderegulering for E18 Lysaker - Ramstadsletta (godkjent i Kommunal- og moderniseringsdepartementet 08.09.2017)	Ny E18 skal først og fremst, i tråd med klimaforliket, være et miljøtiltak med hovedvekt på helhetlige buss- og sykkeltraseer som skal møte dagens og morgendagens befolkningsvekst. Som følge av de virkemidlene det legges opp til, anslås det at biltrafikken vil gå ned. Ny E18 skal, i tillegg til bedre buss- og sykkelveier, bidra til bedre lokalmiljø, legge til rette for byutvikling samt bedre vilkår for næringstransport.	Utviklingsområdet Oksenøyveien Nord/Teleplanbyen er et av de første byområdene som fortettes og transformeres i kjølvannet av ny E18 plan. Tiltaket innebærer en Vestre lenke på Fornebu mellom Telenor Arena og Oksenøyveien, dvs. en ny hovedadkomst til Fornebu fra vest.
Lysakerbyen – Veiledende plan for offentlig rom (VPOR) (06.02.2019/19.06.2019)  	VPOR Lysakerbyen er en retningsgivende plan for offentlige rom som gir et felles overordnet grunnlag for å utvikle området som by, lokalsenter og knutepunkt. Formål med planen er å utvikle en sammenhengende og bymessig struktur for offentlige rom. De myke trafikanters interesser er premissgivende for videre utvikling av området. FSK-080/05 - 01.06.2005 Vedtak: Rapporten "Oksenøyveien nord, samlet planmessig vurdering", dokument 84974 med retningslinjer for utvikling av planområdet, legges til grunn for reguleringsplaner innenfor planområdet.	Teleplanbyen er kun en liten del av VPOR for Lysakerbyen. Førre for planområdet er at det skal etableres en bystreng fra Lysaker til planområdet som videreføres via urban akse i Teleplanbyen fram til ny t-banestasjon. Dette for å sikre at det utvikles gode sammenhengende byrom. Retningslinjer for utvikling av området før planprogram Oksenøyveien nord og Fornebuveien 35 (Teleplanbyen) blir vedtatt.

Kommunedelplan 3 Fornebu gir særlige viktige føringer for utviklingen av området. Den legger føringer for etablering av et bybånd langs Fornebubanen med økt utnyttelse og en bymessig utforming. Halvparten av nedslagsfeltet til Fornebuporten stasjon ligger imidlertid utenfor planavgrensningen til KDP 3 og planområdet reguleres derfor av generelle bestemmelser gitt i gjeldende kommuneplan. Samtidig henviser planprogrammet for Oksenøyveien nord og

Fornebuveien 35 til KDP3: «når det gjelder typologi videreføres prinsipper fra KDP3 for Fornebu, områdekarakter «Byen», som føringer i planprogrammet»

2.4 Gjeldende regulering (0-alternativet)

Teleplan-området er i dag regulert til flere ulike formål. Hovedsakelig kontor, boligbebyggelse, offentlige formål, park og annet fellesareal. Det er også regulert til samferdselsformål og hensynssone for Fornebubanen som er planlagt under planområdet.

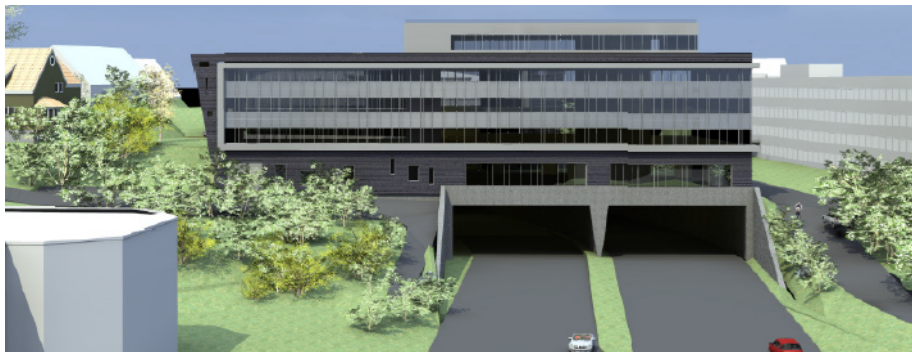


Figur 2-1: Gjeldende regulering Teleplanbyen.

Det er ikke alle reguleringsplanene som er realisert i sin helhet, så regulert løsning skiller seg fra faktisk situasjon i noen områder. Spesielt på det eksisterende Teleplanlokket er det i gjeldende regulering mulig å bygge mer. Plangrepet i vedtatt reguleringsplan/ bebyggelsesplan (planid: 2009018) har til hensikt å legge til rette for fortetting av eksisterende næringsområde, i tråd med datidens planpremisser. Gjeldende planer gir et utbyggingsvolum på ca. 25 000 m² til næring, hvorav 20 000 m² av disse er på lokket. Det er lagt vekt på biltilgjengelighet til bygget, og utnyttning av utbyggingspotensial på tomten. Den gang var det ikke like stor oppmerksomhet i å skape sammenheng og helhet i bystruktur/ferdselsstruktur som i dag, og eksisterende forbindelse over lokket brytes derfor, og erstattes med en gangsti av privat karakter. Den visuelle og fysiske

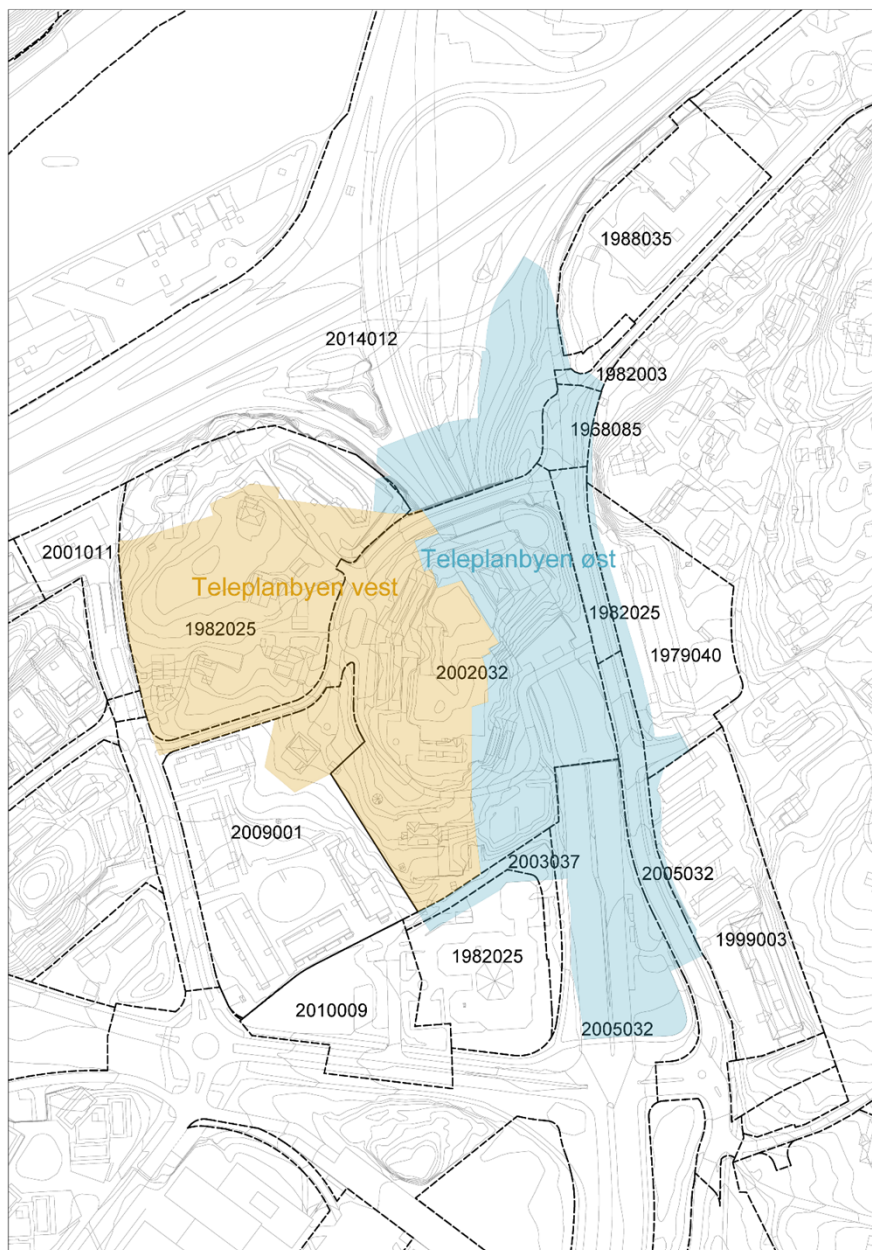
sammenhengen mellom Lagåsen og området med de bevaringsverdige villaene blir brutt, og tilgjengeligheten til barnehagen fra Fornebuveien/Lagåsen blir svekket.

Bebyggelsen på lokk er regulert til kontorformål med maks gesimshøyde på 41,9 meter.



Figur 2-2: Illustrasjon fra vedtatt bebyggelsesplan mot sør.

Området er dekket av flere reguleringsplaner. I Figur 2-3 vises en oversikt, og på de neste sidene følger en tabell med en kort beskrivelse av hver enkelt plan.

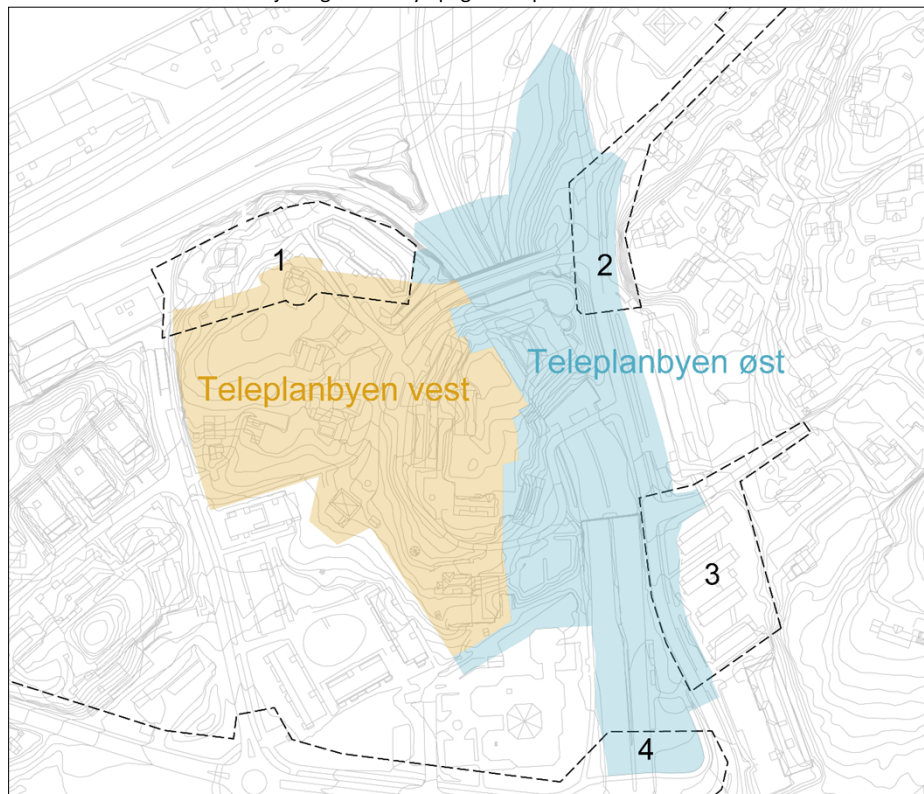


Figur 2-3: Oversikt over reguleringsplanene i området.

Regulering	Plankart	Regulering	Plankart
2010009 - FORNEBU - LYSAKER METROTRASÉ (Områdereg.17.06.15) Under bakken reguleres trasé for sporvei/forstadsbane. Nordre adkomst til ny metrostasjon Fornebuporten ligger i planområdet.		2001011 – ARNSTEIN ARNEBERGS VEI 28 04.06.2003 Regulert til kontor, annen veggrunn og innkjørsel.	
2009018 – MAGNUS POULSSONS VEIL – FELT A2 Planen utfyller 2002032, og regulerer ny kontorbebyggelse for felt A2.		1988035 – FORNEBUVEIEN 7a, 7b, 9, 11 OG 13 09.12.1988 Kontor, parkering, og felles adkomst	
2009001- MAGNUS POULSSONS VEI - FELT B (19.08.2010) Regulert til frittliggende småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, samt annet fellesareal		1982025 - E18/SNARØYVEIENS NYE OG GML TRASE, (11.09.1984) Regulert til boliger og kontor. Og friområde. Trafikkområde som omfatter nordre del av Fornebuveien.	
2005032 – FORNEBU, OMRÅDE 1.2 OG 1.3, MED OMLAGT BANE (21.06.2006) Området som er berørt av vår plan er regulert til trafikkområder.		1982003 - DRAMMENSV./FR NANSENSV. området mellom (26.06.1984) Deler av Fornebuveien er en del av denne eldre reguleringen	
2002032- MAGNUS POULSSONS VEI MED OMGIVELSER (25.04.2007) Regulert til blokkbebyggelse og kontor, samt park og offentlig formål. Plan regulerer inn bevaring av bygning /omgivelser Villa Helle.		1968085 - LYSAKERKRYSET m/omgivelser (13.11.1978) Deler av Fornebuveien er en del av denne eldre reguleringen	

2.5 Pågående planarbeid

Området er i stor transformasjon og det er mye pågående planarbeid.



Figur 2-4: Igangsatte planer i området.

Planer under arbeid	Nr. i kart	Beskrivelse
2021002 – MAGNUS POULSSONS VEI 7 M.FL.	1	Detaljregulering til næring. Oppstart i februar 2021, komplett planforslag levert 29.10.2021. Plan i prosess. Grunneierne har dialog og er enige om ny makeskiftelinje.
2017026 – LYSAKER KNUTEPUNKT MED NY BUSSTERMINAL	2	Områderegulering. Planlegging igangsatt. Skal ivareta blant annet hovedsykkelvei og bystreng fra Lysaker og ut til Fornebu.
2021007 – FORNEBUVEIEN 42 - 48	3	Detaljregulering bruksendring. Oppstart i mars 2021, komplett planforslag levert 16.12.2021. Plan i prosess.
2019021 – FORNEBU - FORNEBUPORTEN	4	Detaljregulering som faller inn under krav til felles planlegging for området. Planprogram med overordnede byplangrep (sammenhengende bybånd langs Fornebubanen) legger føringer for utviklingen. Planlegging igangsatt.

2.6 Aktuelle politiske vedtak

Prop. 38 S (2019-2020), Innst. 393 S (2019-2020) - Utbygging og finansiering av E18 Lysaker-Ramstadsletta i Akershus

SVV skal i Vestkorridoren bygge hovedsykkelvei langs E18 gjennom Bærum og inn i Oslo. Hovedsykkelveien skal ha høy standard og være en viktig bidragsyter for å nå samfunns mål om økt sykkelandel og bidra inn i byvekstavtalen. Planen for hovedsykkelveien forbi Teleplanlokket er å bygge en sykkelbro over Fornebukrysset, og samtidig flytte Fornebuveien mot vest slik at sykkeltraseen kan krysse Fornebuveien planskilt. Flytting av Fornebuveien forutsetter at to ramper i Fornebukrysset legges om.

Statens vegvesen har satt krav til at detaljreguleringen for Teleplanbyen øst skal tilpasses denne løsningen (regulert løsning som ligger i revidert plan for ny E18), selv om det ikke er bevilget midler til omlegging av rampene (Stortingsvedtak 2020).

Barnehagebehovsplan 2013-2022

Utbygging av Teleplanområdet er ikke lagt til grunn i Barnehagebehovsplanens grunnlagsmateriale, og en fremtidig utbygging av boliger i Teleplanbyen vil utløse økt behov for barnehageplasser. Det har blitt gjort en vurdering på hvor disse barnehageplassene skal plasseres. Det er i brev datert 27.05.2021 fra Læringsverkstedet Prosjektutvikling AS avklart at økt barnehagekapasitet legges utenfor planområdet.

Forutsigbarhetsvedtak

Det er vedtatt at det skal inngås utbyggingsavtaler i planområdet for finansiering av VPOR/VPKL tiltakene i området etter følgende prinsipper:

- Aller grunneiere må bidra
- Bidraget skal være forholdsmessig og nødvendig i forhold til den planlagte utbygging. Rekkefølgekrav skal hensynta forholdsmessigheten.
- Mulighet for bidrag gjennom kontantbidrag, avståelse av grunn og rettigheter og/eller opparbeidelse av de offentlige arealer (realiteter)

Vedtak i planutvalg i forbindelse med behandling av planforslag (17.11.2022)

Plansaken ble behandlet i planutvalgsmøte den 17.11.2022 og send tilbake for videre bearbeiding med vedtak, som gir føringer blant annet om volumoppbygging, utnyttelse og formgivning:

- bebyggelsen skal være mellom 3 og 8 etasjer
- nytt forslag skal være 80% av det innsendte forslaget. Dette kan økes til 85% med gode formgivning og gode løsninger, herunder piloter på bolig.
- det oppfordres til å bruke saltak i tråd med forslaget fra tiltakshaver
- det skal etableres flere åpninger i bebyggelsen mot Lagåsen

Vedtaket åpner for lavere parkeringskrav, enn gjeldende kommuneplan tilsier.

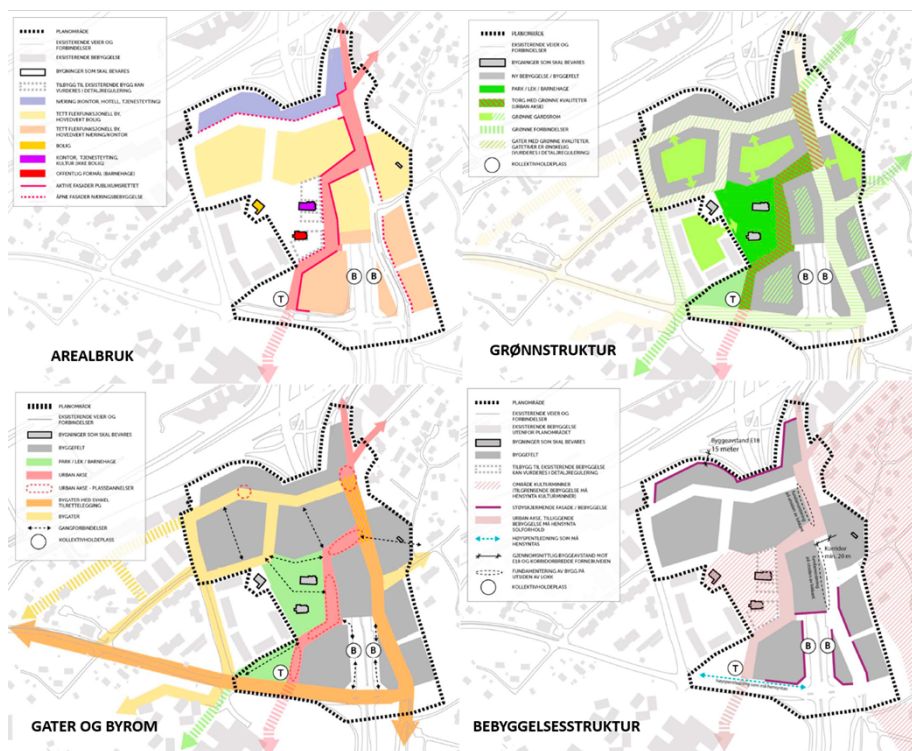
2.7 Øvrige rammebetingelser – sentrale avtaler og dokumenter som ligger til grunn for utarbeidelse av planforslaget

Viktig rammebetingelse for utvikling av Teleplanbyen er avtale om banebidrag. Sentrale dokumenter som skal legges til grunn er planprogram, VPOR og VPKL for Oksenøyveien nord.

Avtale om banebidrag:

Viken fylkeskommune og Oslo kommune skal etablere Fornebubanen som del av transportsystemet for Oslo og Akershus. Iht. byvekstavtalen skal prosjektet være et spleiselag mellom Staten, fylkeskommune og Oslo kommune gjennom Oslopakke 3, og grunneierne. Grunneierbidraget er forutsatt innhentet fra grunneierne, som vil oppnå økt utnyttelse av sine eiendommer som følge at Fornebubanen etableres. Teleplan Eiendom inngikk avtale med fylkeskommunen i 2019 med bakgrunn i planprogram for Oksenøyveien nord og en forventet merutnyttelse med tanke på gjeldende regulering og arealutnyttelse. Avtalen utløp 30 juni 2022. Teleplan Eiendom har reforhandlet og utvidet avtalen.

Planprogram for Oksenøyveien nord og Fornebuveien 35 (Teleplanbyen)



Figur 2-5: Diagrammer fra planprogram.

Planprogrammet for Oksenøyveien nord er et utvidet planprogram som både gir prinsipielle føringer for en helhetlig utforming av området og inneholder et utredningsprogram, som grunnlag for planarbeidet. Viktige tema for planarbeidet er arealbruk, grønnstruktur, gater og byrom samt bebyggelsesstruktur og prinsipper for volumoppbygging. Disse er beskrevet med egne temakart og kapitler som fremhever intensjoner og føringer for planarbeidet.

Formål med planprogrammet er å sikre en bymessig utvikling i området med høy tetthet og urbane kvaliteter, samt å legge til rette for at det i neste fase kan fremmes flere detaljplaner som viderefører visjonen om en bymessig utvikling. Planene skal sikre:

- en arealeffektiv utvikling i banekorridorens nedslagsfelt
- en transformasjon fra næring til blandet arealbruk med bolig, arbeidsplasser og publikumsrettede funksjoner
- sammenheng i bebyggelses- og ferdselsstrukturen, samt etablering av en ny urban akse, som bindeledd mellom Lysaker og Fornebu med prioritering for gående
- konsentrasjon av varehandel og servicetilbud langs den urbane aksens
- bebyggelse som tydelig avgrenser byrommet og ivaretar byrommets funksjon som møteplass, oppholdssted og forbindelse
- bebyggelse som støyskjerm mot hovedveisystemet
- ivaretagelse av de tre bevaringsverdige villaene i området

Planprogrammet stiller omfattende krav til kvaliteter som skal innarbeides ved videre utvikling av prosjektet.

Arealbruk:

- Det skal legges til rette for en tett og flerfunksjonell by
- Omfang av boligbebyggelse skal gi tilfredsstillende kundegrunnlag for lokal handel og publikumsrettede funksjoner
- De historiske kvalitetene i området skal videreføres
- Publikumsrettede aktivitet skal konsentreres langs den urbane aksens og henvender seg til lokalmiljøet.

Grønnstruktur:

- Det skal utvikles en grønnstruktur i en urban kontekst.
- Det skal etableres et sentralt, offentlig tilgjengelig park- og lekeområde
- Etablering av en urban akse med gode oppholdskvaliteter, tilpasset et mangfold av brukergrupper.
- Etablering av attraktive, sammenhengende og solfylte utearealer for boliger
- Snarvei for gående fra Lagåsen til den urbane aksens
- Gatetrær der det er mulig

Gater og byrom:

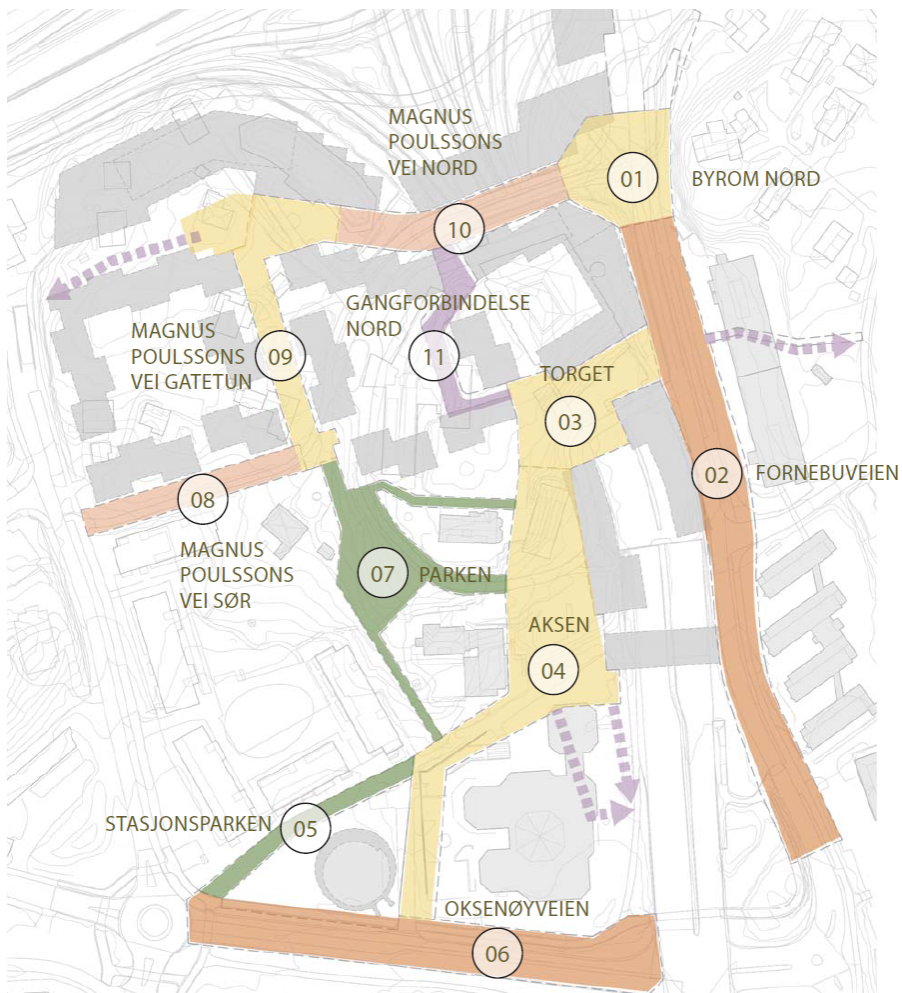
- Sammenhengende nettverk av bygater og forbindelser, som er tilgjengelig for alle og som fremmer mobiliteten for gående og syklende, gjennom å gjøre det lettere trygges og triveligere å ferdes i og gjennom området.
- Sterke og attraktive forbindelser skal styrke stedsidentiteten.
- Det skal tilrettelegges for kjøremønstre som bidrar til å begrense uønsket bilkjøring
- Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden til parkeringsanlegg for bil.

Bebyggelsesstruktur og prinsipp for volumoppbygging:

- Området skal transformeres til et byområde med høy tetthet, gode oppholdskvaliteter og en urban bygningsstruktur
- Bebyggelse skal definere det offentlige rom, gater og landskapsrom
- Næringsbebyggelse langs støykilder skal være oppdelt i flere bygningsvolum, men opptre som en sammenhengende støyskjerm
- Byggeavstand fra E18 skal være ca. 15 m målt fra senter i nærmeste felt
- Nye lokk sør og nord for eksisterende lokk skal etableres, som en forutsetning for etablering av bystrukturen
- Høyder skal varieres for å hensynta:
 - o Gode solforhold i offentlige byrom og felles utearealer
 - o Behov for variasjon og stimuli for å ivareta den menneskelige dimensjonen i byrommet
 - o Behov for støyskjerming
 - o Omkringliggende bebyggelse og landskap.
- Tett utbygging med variasjon i høyde, som hovedregel 5 – 8 etasjer. Intensjonen er at kun en mindre andel av bebyggelse kan være 7-8 etasjer.
- Fasader og volumer skal deles opp
 - o Prinsipielt skal det bygges høyest mot støykilder for å skjerme den tilbaketrukkede bebyggelse for støy
 - o Prinsipielt skal det bygges lavest mot kulturmiljøer for å hensynta bevaringsverdig bebyggelse

Veiledende plan for det offentlige rom og veiledende plan for kabler og ledninger (VPOR og VPKL)

Planområdet ligger hovedsakelig innenfor avgrensning til VPOR og VPKL for Oksenøyveien nord som ble administrativt godkjent i slutten av februar 2022 og er et felles grunnlag for alle aktører i området som skal utvikle eiendommene sine og inngå utbyggingsavtale med Bærum kommune. VPOR avgrenser byrommene som inngår i en felles plan for opparbeidelse av det offentlige tilgjengelige rom og beskriver prinsipper for utforming av de enkelte byrom. Det defineres kvaliteten for opparbeidelse av de enkelte byrom som sammen med den veiledende plan for kabler og ledninger gir oversikt over de samlede kostander for opparbeidelse av infrastruktur og byrom. Området er delt inn i 11 delområder og det er utarbeidet en tiltaksliste for hvert område som definerer kategori, standard og program og gi overordnede føringer i forhold til materialbruk og vegetasjon.



Figur 2-6: Delområder som er beskrevet og kostnadsberegnet i VPOR Oksenøyveien nord (side 41).

3 Beskrivelse av planområdet

Deler av det følgende kapittelet er utarbeidet samlet for Teleplanbyen vest og øst. Men for temaer der informasjonen er spesielt knyttet til et av planområdene er dette tydelig beskrevet.

3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk

Planområdet ligger i Bærum kommune, sør for E18, ved dagens avkjøring til Fornebu. Planområdet er lokalisert mellom Lysaker og Fornebu, tett opp til hovedveisystemet med avkjøringsramper til/fra E18. Planområdene for Teleplanbyen vest er ca. 26 900 m², og består i dag av eneboliger, bevaringsverdige villaer, næringsbebyggelse og en barnehage, med tilhørende uteområder. Planområdet vises på Figur 3-1.



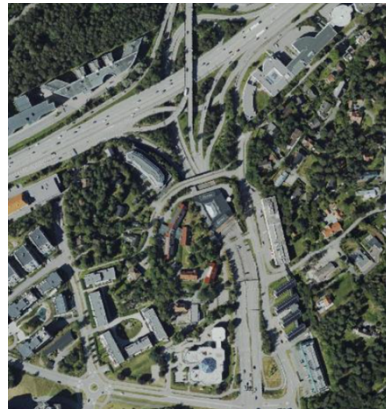
Figur 3-1: Eksisterende situasjon (bilde hentet fra google). Planområdet vist med oransje.

3.2 Omkringliggende områder / strøkets karakter

Landskapet i området er preget av store infrastruktureltiltak, noe som har forandret landskapet fra sin originale form. Så sent som i 1986 ble Fornebukrysset og Snarøyveien etablert med store konsekvenser for Teleplans eiendommer og omgivelser. Landskapet ble vesentlig endret, da Fornebukrysset og Snarøyveien ble etablert. Teleplan tok initiativet til etablering av et veilokk, både for å motvirke de negative konsekvensene av veiutbyggingen og for å sikre utvidelsesmuligheter til egen virksomhet i området.



Figur 3-3: Planområdet i 1984, før Fornebukrysset ble etablert. Bilde hentet fra finn.no.



Figur 3-2: Området slik det ser ut i dag, omkranset av store veiltak.

I den senere tid har det foregått en del transformasjon i tiliggende områder. Fra eneboliger til boligblokker i området vest for planområdet, og transformasjon fra flyplass til kontorbebyggelse og boligblokker i sør (sør for Oksenøyveien). Her finner man også en dagligvarebutikk og noe publikumsrettet aktivitet i tilknytning til Akerkvartalet (Fornebuporten).

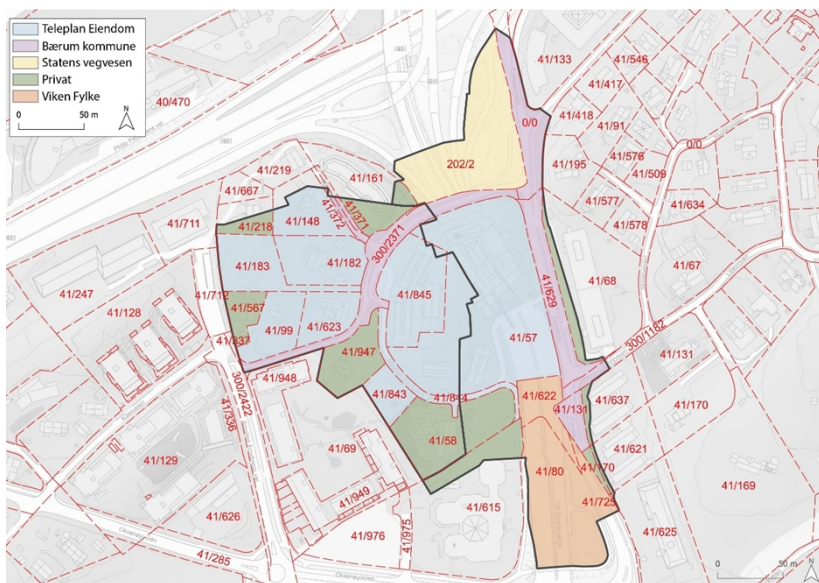
Bebyggelsen i Teleplanbyen er sammensatt, og består av ulike typer næringsbygg i øst og eldre villabebyggelse i vest. Sentralt i planområdet for Teleplanbyen vest er det tre bevaringsverdige villaer. Planområdet er preget av grønne kvaliteter i form av hager og grønne arealer tilhørende villabebyggelsen i området.

Den eneste publikumsrettede virksomheten i området er barnehagen sør i planområdet som i dag har rundt 100 barn.

I øst preger Lagåsen landskapet, et kulturmiljø regulert til spesialområde for bevaring.

3.3 Eiendomsforhold

Eiendomsstrukturen i området er noe blandet mellom offentlige og private aktører. Teleplan Eiendom eier store deler av planområdet (blått). Ellers er det hovedsakelig andre private aktører som eier resten av området (grønt). Veiene i området eies av Bærum kommune, Statens vegvesen og Viken fylkeskommune.



Figur 3-4: Dagens eiendomsforhold på området (hele Teleplanbyen). Avgrensningen mellom vest og øst er markert med mørk linje.

3.4 Trafikkforhold

Området rundt planområdet er i stor grad preget av infrastruktur, med E18 med tilhørende ramper, Fornebuveien, Snarøyveien og Arnstein Arnebergs vei. I tillegg er det internt veisystem på område.

3.4.1 Forhold for myke trafikanter

Ferdsselsstrukturen internt i området mangler sammenheng og har dårlig lesbarhet. Det er vanskelig å orientere seg i området. Det finnes enkelte snarveier for gående, men de er vanskelige å finne hvis man ikke er kjent i området.

Hovedsykkelforbindelsen til Fornebu går langs Fornebuveien. Innenfor planområdet (vest) er det kun tilrettelagt med felles gang- og sykkelvei. Sør for planområdet er det bygget sykkelvei som kobler seg på Fornebuveien.

3.4.2 Kollektivtrafikk

Lysaker stasjon, Norges nest største jernbanestasjon og et av Norges største knutepunkter for buss, ligger ca. 800 m fra planområdet. Selv om avstanden til stasjonen er kort, er lesbarheten til dagens gang-/sykkelforbindelse fra Lysaker utilfredsstillende. Området har god kollektivbetjening med bussholdeplass i Lilløyveien ved Snarøyveien. Det er også en bussholdeplass langs E18 i vest Adkomst til bussholdeplassen og ventarealene ved Snarøyveien oppleves i dag som lite attraktive.

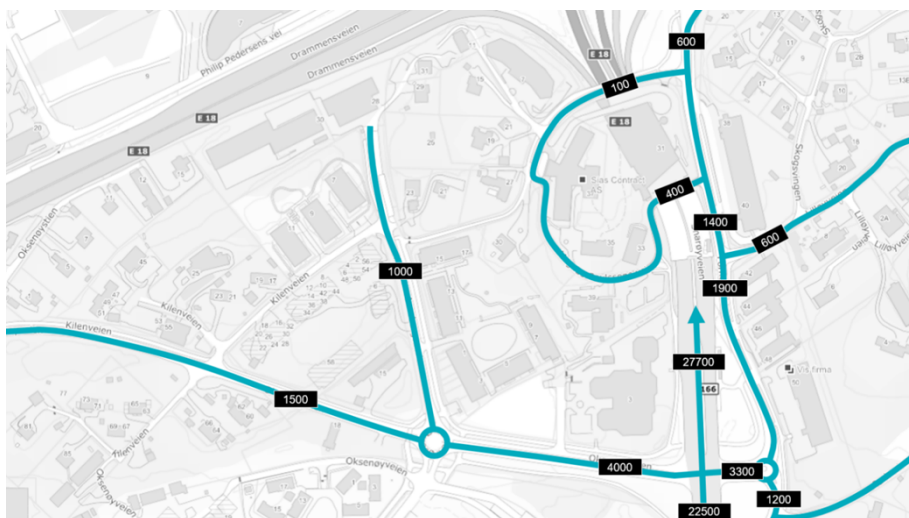
3.4.3 Biltrafikk

Planområdets beliggenhet ved hovedveisystem gir svært god tilgjengelighet for motorisert trafikk. Biltrafikken har kun en kjørbart adkomst til planområdet via Fornebuveien. Fornebuveien er en blindgate, som et tilknyttet Snarøyveien i et kryss.

Trafikkmengder

Figur 3-5 viser biltrafikkmengden i 2017 på veinettet i og rundt Teleplanbyen iht. registreringer utført av Proxll og Norconsult, samt tall fra nasjonal vegdatabank (NVDB). Den mest trafikkerte veien er Snarøyveien, men 27 700 i ÅDT gjennom kulvertene. Det er relativt lav ÅDT på veiene innenfor Teleplanbyen.

Beregninger tilsier at Teleplanbyen genererer en biltrafikkmengde på rundt 500 kjøretøy/døgn via Fornebuveien. Biltrafikken som kjører til/fra planområdet via Arnstein Arnebergs vei er så lav at den "forsvinner" i avrundingen.



Figur 3-5: ÅDT 2017 på omkringliggende veinett. (Kilde: Trafikktellinger utført 31. oktober og 15. november 2017). ÅDT for Arnstein Arnebergs vei og Oksenøyveien (vest for rundkjøringen) er hentet fra NVDB.

Parkeringsplasser

Teleplanbyen totalt (Teleplanbyen vest og øst) inneholder 434 bilparkeringsplasser; 8 med adkomst fra Arnstein Arnebergs vei og 426 med adkomst fra Fornebuveien. 290 av disse hører til Teleplanbygget, hvorav 212 er lokalisert i selve bygget og 78 på bakkeplan på utsiden (ved sørlig del av Magnus Poulssons vei).

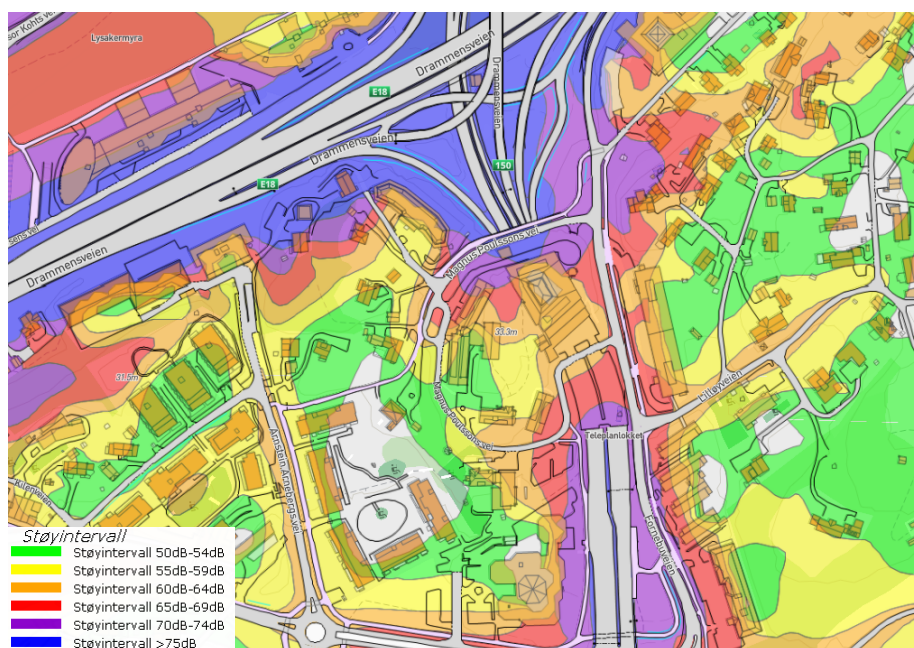
3.5 Støyforhold og luftkvalitet

3.5.1 Støyforhold

Planområdet ligger tett opptil hovedveisystemet, så området i dag er utsatt for støy. Den største støykilden er E18. Planområdet er i kommuneplanen vist som del av et avviksområde for støy. Det betyr at for støyutsatte sentrumsområder og kollektivknutepunkt anses hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging som viktigere enn de overordnede støykravene. Dette gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse i disse områdene.

I avviksområdet kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jf T-1442. Alle boenheter skal ha en stille side, minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruk skal ha vindu mot stille side, og minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes.

Et viktig prinsipp for arbeidet med planforslaget har derfor vært å etablere støyskjermende bebyggelse mot E18, for å kunne tilfredsstille krav til støy i planområdet.



Figur 3-6: Kart som viser støy fra veianlegg i området over døgnet. Hentet fra kommunekart for Bærum.

3.5.2 Luftkvalitet

Det nordvestlige hjørnet av planområdet, hvor det planlegges for luftfølsom bebyggelse, ligger i gul luftforurensningssone basert på grenseverdier i T-1520. Gul luftforurensningssone er en vurderingssone, hvor det bør legges vekt på plangrep for å oppnå god luftkvalitet spesielt på uteområder.

Videre overskrides grenseverdien for årsmiddel for PM10 i forurensningsforskriften i hele planområdet. Dette er en generell belastning over hele området. Det er ingen overskridelser av grenseverdier i forurensningsforskriften for NO2.

3.6 Lokalklima

Planområdet ligger i et småkupert område med et høydedrag i nord. Grunnforholdene preges av fjell og dermed svært redusert infiltrasjonskapasitet. NVE sin kartdatabase viser ingen aktsomhetsområder for flom. Det går delvis noen sekundære flomveier gjennom området og det finnes noen få mulige områder for vannansamling.

Området som utgjør Teleplanbyen vest består av næringsarealer, eneboliger og villaer, barnehage, parkeringsplasser og en god andel grønne flater sett opp mot totalt areal for området. Området har hovedsakelig avrenning mot vest og sør-vest.

De mest fremherskende vindretningene i området er fra nordøst og sørvest.

Det er gode solforhold på området i dag. Planområdet ligger i en sørvendt helning, og det er lite bebyggelse som skjærmer.

3.7 Landskap, natur- og rekreasjonsverdier i området

3.7.1 Landskap

Planområdet ligger på en kolle og delvis på lokk over Snarøyveien. Store infrastruktureltak slik som tidligere flyplass og veiutbygging i området har forandret landskapet vesentlig. Likevel fremstår planområdet fremdeles som et småkupert høydedrag med markerte terrengforskjeller, i kontrast til resten av Fornebu som ikke har de store terrengforskjellene.

Landskapet er klassifisert som kystslettelandskap med spesifisert middels eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse (økologiskegrunnkart.artsdatabanken.no). Områdene for denne typen landskap hører til den mer kupert delen av kystsletta med vekslende terreng. Dette gir mange og varierte siktlinjer, landskapsrom og eksponeringsvinkler. Berggrunnen karakteriseres av vekselvis skifer og knollekalk som gir frodig jordsmonn og gode vekstforhold på stedet. Vegetasjonen består av blandingsskog og løvskog, i tillegg til lavere vegetasjonsarealer av bunn- og mellomsjikt.

I øst ligger Lagåsen, en større kolle med slakere helning mot Teleplan og brattere mot fjorden i øst. Vest for Teleplan ligger også en lavere kolle. Det ser ut til at Teleplan og høyden vest for Teleplan var en del av et samlet høydedrag tidligere, men infrastruktur og utbyggingsprosjekter har separert dem. Det har skjedd en habitatfragmentering der det har blitt laget barrierer mellom et tidligere sammenhengende habitat. Slik fragmentering påvirker både biologisk mangfold og enkelte arter eller utbredelse av artene.

3.7.2 Rekreasjonsverdier

Innenfor planområdet ligger det et lite regulert friområde vest for barnehagen, men tett vegetasjon (trær). Dette disponeres i dag av barnehagen som del av barnehagens uteareal. Utover dette er resten av planområdet i all hovedsak bolig- og næringsbebyggelse med tilhørende uteområder. Det er ikke opparbeidet områder for rekreasjon til bruk av offentligheten.

3.7.3 Naturverdier i området

Naturtyper

Det er ikke registrert naturtypelokaliteter innenfor planområdet fra før. Under befaringen ble det registrert en ny lokalitet, kalt Arnstein Arnebergs vei 25 (Figur 3.7 og 3.8). Det ble ikke funnet trær i området som oppfyller kriteriene til naturtypen store, gamle trær. Lokaliteten ved Arnstein Arnebergs vei 25 består av en tidligere bebygd tomt med en liten rest av kalkfuruskog. Det ble ikke funnet noen spesielle indikatorarter ut over noe prikkperikum og piggstarr, men derimot mange fremmede arter: Gravmyrt (svært høy risiko, SE), gullregn (SE), dielsmispel (SE), sibirbergknapp (SE), filterarve (SE), rødhyll (SE), krypfredløs (SE), hjertebergblom (høy risiko, HI), mahonie (potensielt høy risiko, PH) og kaprifol (lav risiko, LO). Det er kastet en del søppel i lokaliteten. Tross dette har den en viss verdi som restbiotop, og gis derfor lokalt viktig verdi. Det kan ikke utelukkes at det finnes ask og alm (begge sterkt truet, EN) i lokaliteten, men det dreier seg i så fall om yngre småplanter. Større trær av disse artene ble ikke observert i lokaliteten.

Rødlistearter

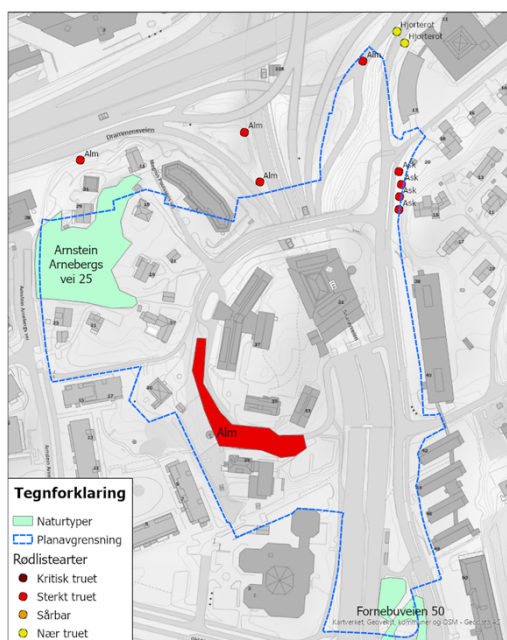
Innenfor planområdet finnes rødlisteartene alm (EN). Utenfor planområdet er det registrert funn av ask (EN) stautstarr (EN), knottblom (EN), myrteig (sårbar, VU), dronningstarr (nær truet, NT), oslosildre (NT), tuestarr (NT), kjevlestarr (NT), kildegras (NT), hjorterot (NT) og enghavre (NT). Flertallet av disse artene er fuktkrevende arter knyttet til en tidligere kalkmyr (Tjernesmyra), som nå er bygd ned. Oslosildre, hjorterot og enghavre antas å finnes i nærområdet fremdeles, men ikke innenfor arealene som påvirkes av tiltaket.

Fremmede arter

I Artskart ligger det registreringer av en rekke fremmede arter i områdene rundt planområdet, særlig er det mange funn av kanadagullris (SE), russekål (SE) og vinterkarse (SE). Under befaringen ble det i tillegg funnet en rekke andre fremmede arter, noe som er forventet i påvirkede områder i og rundt Oslo. Konsentrasjonen av fremmede arter er særlig høy i og rundt lokaliteten Arnstein Arnebergs vei 25, men man finner de også i andre deler av planområdet.



Figur 3-8: Lokaliteten Arnstein Arnebergs vei 25 består av kalkfuruskog uten spesielle indikatorarter, men med svært mange svartelistearter.



Figur 3-7: Temakart som viser kartlagte naturtyper og arter, og planavgrensning for planene Teleplanbyen vest og øst.

3.8 Grunnforhold

Planområdet ligger på en fjellrygg. Ingeniørgeolog har gjort vurderinger og karakteriserer området som en stor bergkalle. Avstand til fjell varierer stort. Fra fjell i dagen til ca. 12 meter dybde. Tilgjengelig kartgrunnlag fra NGU viser at bergarter innenfor planområdet består av knollekalk, kalkstein og ulike typer skifer. Løsmassene innenfor planområdet består av forvittringsmateriale og marin strandavsetning. NGU sitt kartverk klassifiserer området som lite egnet for infiltrasjon. Denne klassifiseringen stemmer overens med tidligere utførte grunnundersøkelser.

Det er tidligere utført grunnundersøkelser ved Arnebergs Hage og fremtidig t-banestasjon for Fornebubanen, sørvest for planområdet. Dybde til fjell i dette området varierer mellom 0-12 meter. I dette området er det også kartlagt sensitiv kvikkleire. Boringene nærmest plangrensen viser imidlertid tynt løsmassedecke over berg, og på østsiden av Arnstein Arnebergs vei 7-9 er det berg i dagen. Det er gjort funn av kvikkleire nord for planområdet.

3.9 Bebyggelse og estetikk

Bebyggelsen i planområdet er sammensatt, og består av ulike typer næringsbygg i øst og eldre villabebyggelse mot vest. Sentralt i området er det tre bevaringsverdige villaer. Mens planområdet i øst er preget av harde flater til infrastruktur og parkering, er planområdet i vest i større grad preget av grønne kvaliteter i form av hager og grønne arealer tilhørende villabebyggelsen i området.

Den eneste publikumsrettede virksomheten i planområdet er barnehagen i sør. I den senere tid har det foregått en del transformasjon i tiliggende områder. Fra eneboliger til boligblokker i området vest for planområdet ved Oksenøya, og transformasjon fra flyplass til kontorbebyggelse og boligblokker i sør (sør for Oksenøyveien). Her finner man også en stor dagligvarebutikk og publikumsrettet aktivitet i tilknytning til Akerkvartalet (Fornebuporten). I øst preger kulturmiljøet Lagåsen landskapet, som er et intakt bygningsmiljø som er regulert til spesialområde for bevaring.

3.10 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Området er nedbygd og opparbeidet og Viken fylkeskommune har vurdert at potensialet for å gjøre funn av automatisk fredete kulturminner anses som lavt. Det stilles ikke krav om arkeologisk registrering, men Fylkeskommunen minner om meldeplikt i henhold til kulturminneloven.

Flere av bygningene innenfor planområdet er registrert som kulturminner i kommunens kulturminnedatabase. Langs Magnus Poulssons vei er det tre SEFRAK-registrerte villaer som er regulert til bevaring (Villa Helle, Villa Bjelle og Villa Inabo). Alle de tre villaene ligger innenfor planområdet. I tillegg ligger det et SEFRAK-registrert stabbur i Magnus Poulssons vei 19. Opprinnelig bygget på 1700-tallet i Hallingdal. Bygget er flyttet flere ganger før det ble flyttet til området i 1967. Stabburet er i dag registrert som bolig og bærer preg av ombygging og har bl.a. sokkel og tak som ikke er originalt.



Figur 3-9: Bilder av Villa Helle, Villa Bjelle og Villa Inabo.

Eneboligen i Magnus Poulssons vei 15 er registrert i Bærum kommunes bygningsregister over bygg bygget i perioden 1920-1940, og beskrevet som en typisk «folkefunkisbygning» fra mellomkrigstiden, med et autentisk preg. Vinduer og takrekker er fra nyere tid. Eneboligen har stor hage og ligger i ytterkant av planområdet uten direkte tilknytning til andre bygninger med bevaringsverdi.

Øst for planområdet ligger boligområdet Lagåsen som i Bærum kommune kartdatabase er registrert som større prioritert kulturmiljø som noen særskilte kulturmiljø/bygningsmiljø er markert. Lagåsen var tidligere et skogkledd område som ble utparsellert i perioden 1890-1910 og er et område med lav tetthet, mye vegetasjon og store terrengforskjeller. Lagåsen vokste frem uten regulering og består i dag av eldre verneverdige eiendommer med karakteristiske villaer. Arkitektene Magnus Poulsson og Arnstein Arneberg har tegnet en stor del av boligene på Lagåsen. Miljøet inneholder en stor mengde SEFRAK-registrerte bygninger og har beholdt sin opprinnelige struktur med store hager og 1900-talls villa-arkitektur.

3.11 Teknisk infrastruktur

Dagens anlegg består av VA-ledninger og -kummer, strømkabler (både høyspent og lavspent), fjernvarme, fjernkjøling og telekabler.

3.11.1 Vann og avløpsanlegg

VA-anlegget er å betrakte som et anlegg av mindre størrelse med dimensjoner mellom 110-160 mm for spill- og overvannsledninger. Vannledninger har dimensjon 150 mm og 300 mm.

Dagens VA-anlegg er i stor grad etablert mellom 1975-1985 i forbindelse med utvikling av næringsområdet. Dette anlegget er plassert i dagens adkomstveier. Private ledninger ligger enkelte steder i grøntområde.

Hovedledninger for vann og spillvann ligger i Oksenøyveien, Arnstein Arnebergs vei, Magnus Poulssons vei, under Snarøyveien sør for kulvert og Fornebuveien. Det er kun vannledningen i Magnus Poulssons vei som ligger innenfor planområdet. Vannledninger i Fornebuveien er hovedforsyningen til Fornebu.

3.11.2 Høyspent og fjernvarme

Eksisterende anlegg tilhørende Elvia. Fornebu transformatorstasjon ligger i dag rett utenfor planområdet i sørvest (mellom Arnstein Arnebergs vei og Oksenøyveien). Det er et utbygd fordelingsnett (11kV) i Oksenøyveien, Fornebuveien og i Magnus Poulssons vei med flere nettstasjoner. Det er kun anlegget i Magnus Poulssons vei som ligger innenfor planområdet.

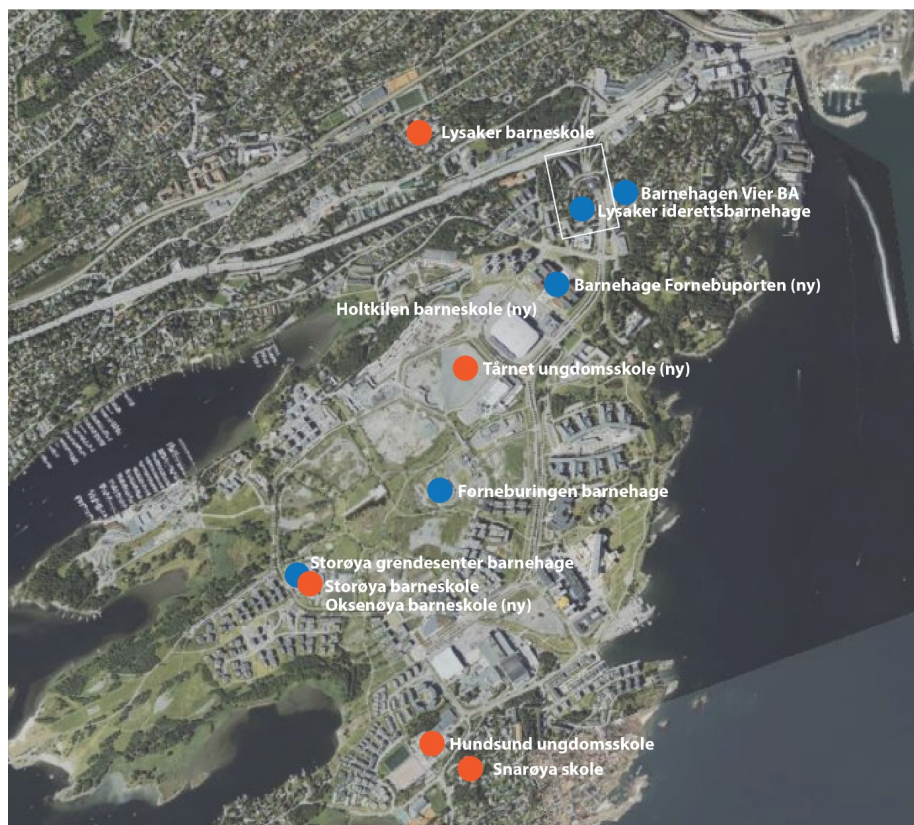
Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Oslofjord varme har i dag fjernkjøling og fjernvarme i området. Hovedanlegget ligger i Arnstein Arnebergs vei og Oksenøyveien (utenfor planområdet). Innenfor planområdet forsyner Oslofjord varme i dag Fornebuveien 39 (barnehagen), Magnus Poulssons vei 7 (Arcanum). Det ligger fjernvarmeanlegg i deler av Magnus Poulssons vei (den vestre delen).

3.12 Sosial infrastruktur

Det er per i dag lokalisert en barnehage i planområdet (Lysaker Idrettsbarnehage) med ca. 100 barn. I tillegg er det lokalisert en barnehage på Lagåsen like øst for planområdet med 54 barn (Barnehagen Vier BA). I henhold til barnehagebehovsanalysen skal det også oppføres en ny privat barnehage til 120 barn rett sør for planområdet ved Fornebuporten. Denne er planlagt ferdigstilt i 2023.

Det ligger ingen skoler innenfor planområdet. Teleplanbyen ligger i dag innenfor skolekretsen til Storøya barneskole som ligger ca. 2 km fra planområdet. Det er planlagt å utvide kapasiteten på denne skolen. I tillegg er det planlagt at nye Oksenøya barneskole skal stå klar i 2022 i tillegg til nye Tårnet ungdomsskole i 2027. Holtekilen barneskole planlegges ferdigstilt i 2028/2029. Planområdet har også nærhet til Lysaker barneskole som vurderes utvidet.

På ungdomsskolenivå ligger planområdet i dag innenfor skolekretsen til Hundsund ungdomsskole som er lokalisert sørøst for Storøya barneskole. Det er gjennomført en volumstudie i 2015 som viser at det er mulig å doble kapasiteten ved skolen. I henhold til skolebehovsanalysen vil det etableres ny ungdomsskole i Østre Bærum, men lokalisering er foreløpig ikke bestemt.



Figur 3-10: Eksisterende skoler og barnehager i området, og planlagte nye skoler. Planområdet er markert med en hvit firkant.

4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Planforslagets hovedidé og hovedgrep

4.1.1 Plangrep for Teleplanbyen

Teleplanbyen vest er ett av tre delområder som sammen utgjør Teleplanbyen (se kapittel 1). Totalt sett skal disse prosjektene følge opp visjonen fra Bærum kommune om å utvikle:

- En urban bydel med særpreg og egen identitet
- En «5-minutters by» som inspirerer til å leve miljø- og klimavennlig
- En urban bystruktur som fungerer som bindeledd mellom Lysaker og Fornebu

Planforslag samsvarer med planprogrammets føringer (se også kap. 2.7), kommunale krav og forventinger og er iht. VPOR/VPKL for Oksenøyveien nord. Hovedgrepet for Teleplanbyen er å tilrettelegge for en urban utbygging ved ny Fornebuporten t-banestasjon med en overordnet bystruktur som skaper sammenheng og gjør utviklingen attraktiv, gå-vennlig og tilgjengelig for allmenheten.



Figur 4-1 Fremtidig situasjon ved full utbygging i henhold til planforslaget.

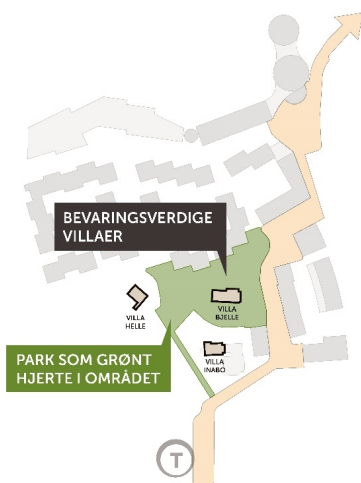
Det er 5 hovedelementer i planen som definerer plangrepet:

- Utbygging av Fornebubanen med stasjonsopp ganger
- En urban akse
- Parken med den bevaringsverdige bebyggelsen
- Et sammenhengende bygatenett og en urban utbyggingsstruktur (kvartalsstruktur)
- Støyskjermende bebyggelse mot E18 og Snarøyveien



Urban akse - Viktig bindeledd i bystrukturen

Teleplanbyen har en strategisk beliggenhet ved ny metrostasjon på Fornebubanen og mellom Fornebu og Lysaker. En urban akse gjennom området er ryggraden i utviklingen. Den introduserer en ny logikk i området og knytter t-bane- stasjonen på en naturlig måte til ferdselsnettet. Publikumsrettede funksjoner konsentreres langs den urbane aksen, med et nabolagstorg som lokal møteplass i nabolaget, både for utviklingsområdet og for de tiliggende områder.



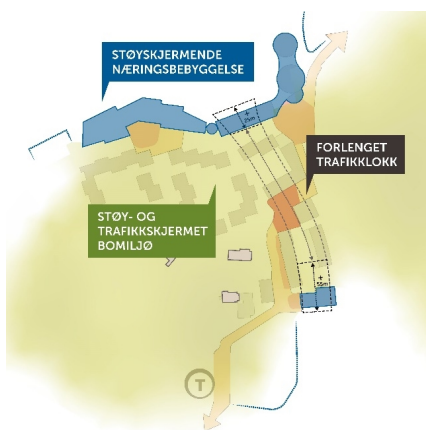
Parken, det grønne hjertet, med de

bevaringsverdige villaene Kulturmiljøet gjøres tilgjengelig for allmennheten. Rundt de bevaringsverdige villaene, etableres en park. Både for å ivareta kulturmiljøet og for å etablere attraktive rekreasjons- og lekearealer i umiddelbar nærhet av boligene.



Tett og urbant -Sammenhengende utbyggingsstruktur med et tett nettverk av forbindelser

Boligbebyggelsen er organisert i åpne kvartaler rundt parken og langs den urbane akse som definerer byrommene og muliggjør gode interne forbindelser og visuell kontakt mellom de ulike typer byrom. Gårdsrom gir sammenhengende uteoppholdsarealer som viderefører det grønne preget fra parken sentralt i området. Volumoppbygging gir en variert opplevelse av den tette bystrukturen.



Støyskjermende bebyggelse

Nytt og forlenget lokk over Snarøyveien muliggjør en sammenhengende bebyggelsesstruktur og er en forutsetning for etablering av næringsbebyggelse som skjærer for støy fra de store veianleggene. Forlengelse av lokk og støyskjermende bebyggelse er en viktig forutsetning for oppholdskvaliteter i det offentlige rom, bokvalitet og dermed også en urban utvikling.

Til sammen tilrettelegger disse strukturene og fysiske kvalitetene for et nytt byområde med urbanitet, by- og bokvaliteter.

4.1.2 Hensikt med Teleplanbyen vest

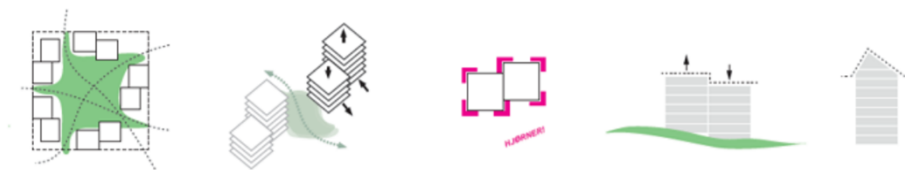
Planforslag for Teleplanbyen vest skal sikre:

- en arealeffektiv utvikling i banekorridorens nedslagsfelt
- en transformasjon fra næring til bolig
- sammenheng i bebyggelses- og ferdselsstrukturen
- bebyggelse som tydelig avgrenser byrommet og ivaretar byrommets funksjon som møteplass, oppholdssted og forbindelse
- utearealer og møteplasser skal ha variert utforming tilpasset forskjellige aldersgrupper og årstider
- bebyggelse som støyskjerm mot hovedveisystemet som hensyntar øvrig bebyggelse og omgivelsene
- et sentralt grøntområde
- bevaring av Villa Bjelle, Villa Helle og Villa Inabo
- ny bymessig bebyggelse som hensyntar kulturmiljø både i planområdet og på Lagåsen

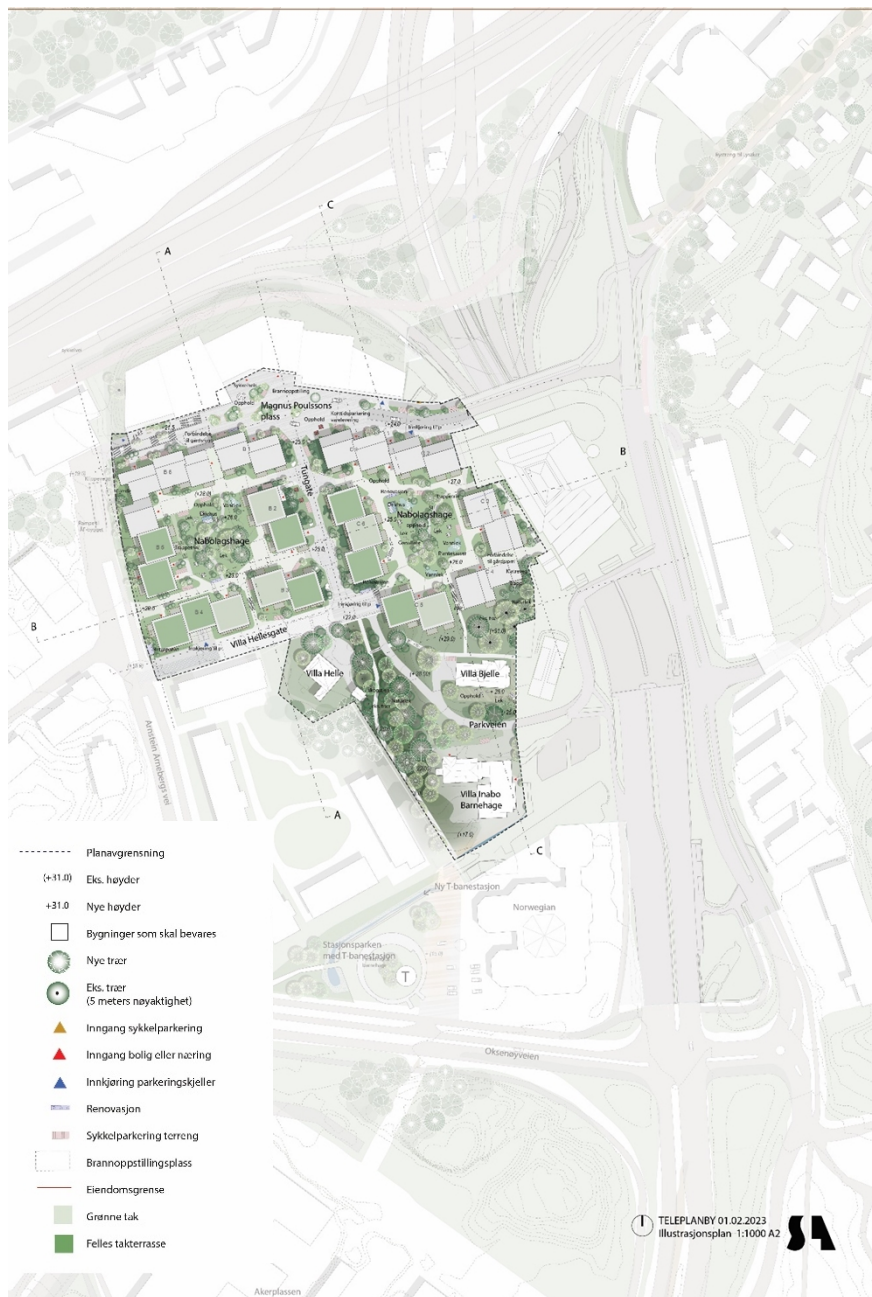
4.1.3 Plangrep for Teleplanbyen vest

Konseptet for bebyggelsen tar utgangspunkt i beliggenheten mellom områder bestående av store strukturer på Lysaker, langs E18 og på Fornebu. Hovedgrepet er en forlengelse av bybåndet langs Fornebubanen fra Fornebu til næringskorridoren langs E18, samtidig som de nye strukturer ivareta sammenhenger mellom boliger på Lagåsen og de tilliggende områder. Målet med grepet er å, gjennom arkitekturen, materialbruken og volumoppbygging, knytte de svært varierte omkringliggende områder tettere sammen.

Utbyggingskonseptet bygger videre på de eksisterende kvalitetene i området med de bevaringsverdige villaene, det grønne preget og den varierte topografien. Hovedgrepet for bebyggelsen i planområdet er en åpen kvartalsstruktur som definerer nye byrom, skjærer for støy, og tilrettelegger for et tett nettverk av forbindelser og varierte møteplasser både for beboerne og tilliggende områder. Bygningstypologien utvikles som punkthus satt sammen i rekker, for å sikre tilpasning til terrenget, mulighet for bevaring av landskapstrekk og variasjon i volumoppbyggingen. Bebyggelsen gis varierte takformer og høyder for å tilpasse seg bebyggelsen rundt. Den høyeste bebyggelsen legges mot nord for å sikre best mulige solforhold, og for å skjærme resten av området for støy.



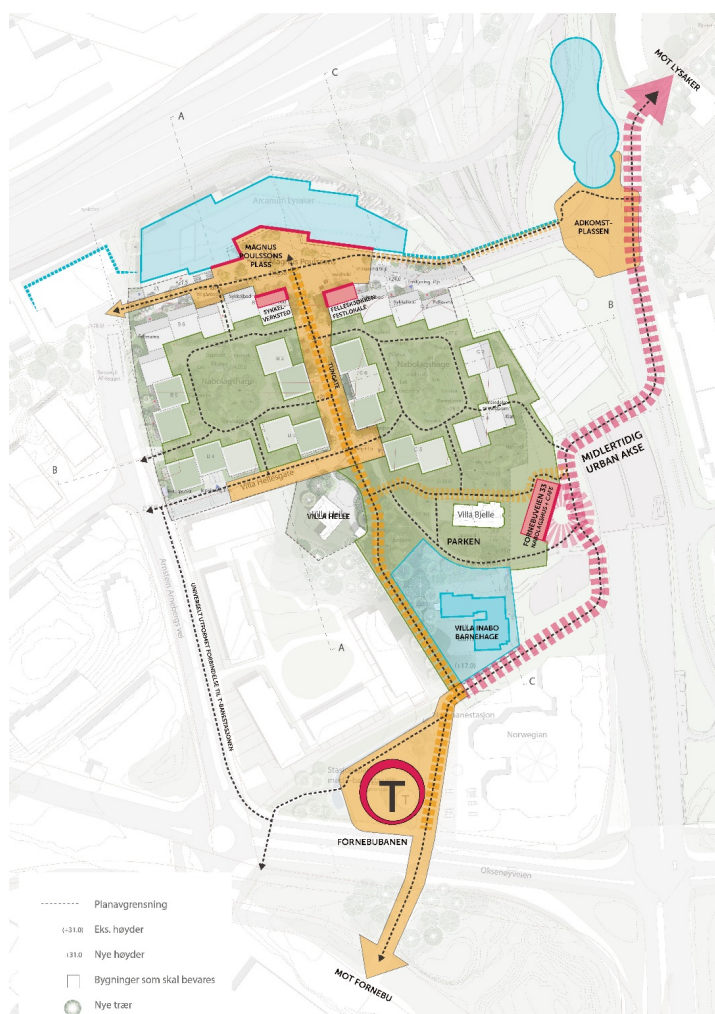
Figur 4-2 Hovedgrepe i utformingen.



Figur 4-3: Illustrasjonsplan som viser planområdet for Teleplanbyen vest.

To nye boligkvartaler tilrettelegger for ca. 420 boenheter med fellesarealer. Det etableres en allment tilgjengelig sentral park som omslutter de verneverdige villaene i området (Villa Helle, Villa Bjelle og Villa Inabo). Eksisterende barnehagefunksjon i Villa Inabo videreføres. Flere nye forbindelser knytter Teleplanbyen vest opp til tiliggende områder og ny t-banestasjon. Det etableres nye urbane rom og møteplasser med Magnus Poulssons plass i nord, Tungaten mellom boligkvartalene, gangaksen til t-banestasjonen, aktiviteter og oppholdsfunksjoner i parken, som støtter opp under et godt nabolag. Planområdet er i all hovedsak bilfritt.

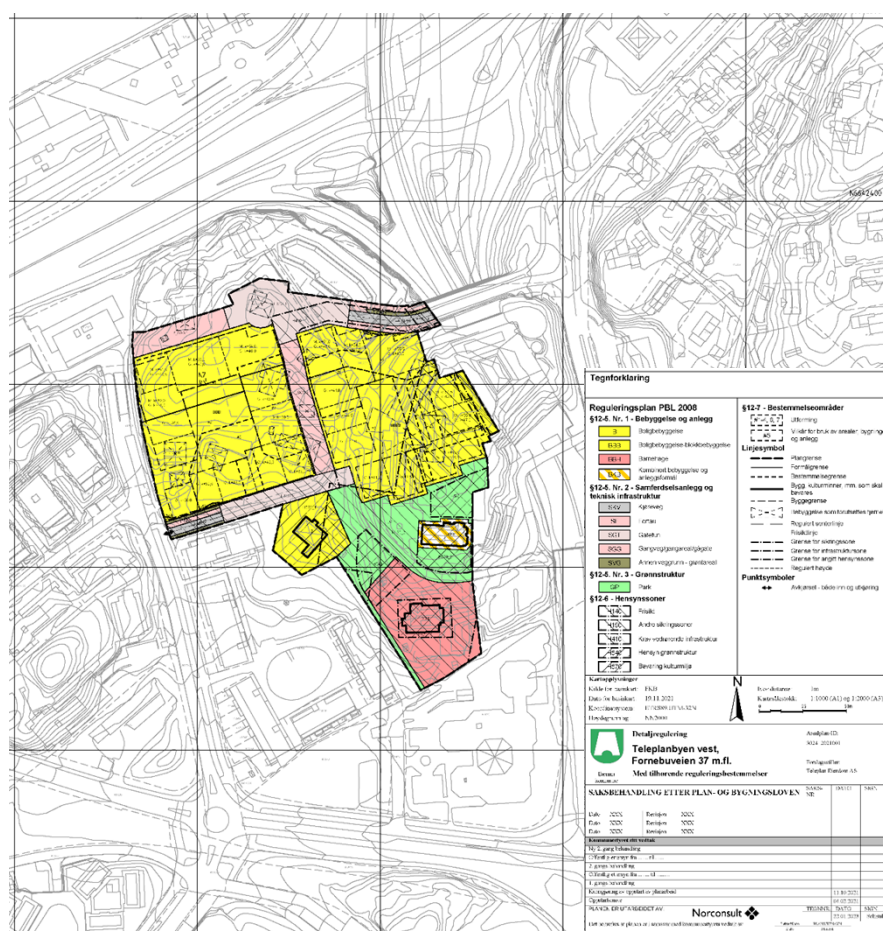
I tiden fram til Teleplanbyen øst, urban akse og nabolagstorg er etablert legges det til rette for en midlertidig urban akse og etablering av nabolagsfunksjoner, som for eksempel en cafe, i deler av bebyggelsen Fornebuveien 33.



Figur 4-4: Illustrasjon som viser området før utbygging av bebyggelse over Teleplanlokket

4.2 Planavgrensning

Teleplanbyen vest er ett av tre delområder som sammen utgjør Teleplanbyen (se kapittel 1). I nord grenser planen til detaljregulering for Arcanum (Magnus Poulssons vei 7 m.fl.), og i øst til detaljregulering for Teleplanbyen øst. I vest avgrenses planområdet av Arnstein Arnebergs vei og boligprosjektet Arnebergs hage, og i sør av gangstien mellom barnehagen og Oksenøyveien 3 (Diamanten).



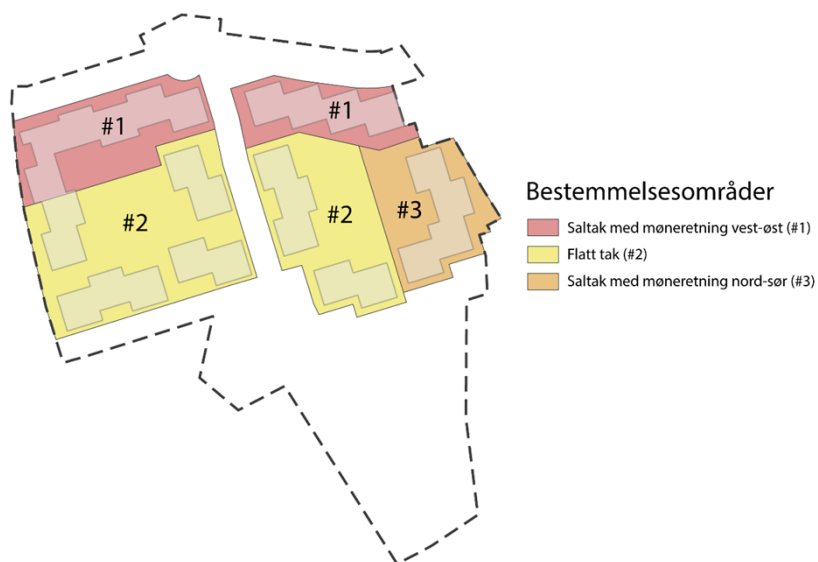
Figur 4-5: Plankart for planområdet Teleplanbyen vest.

4.3 Arealformål

Planforslaget reguleres til bebyggelsesformål, samferdselsformål og grønnstruktur.

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5-1)	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BBB)	Formålet sikrer arealer for boligbebyggelse (blokkbebyggelse) med fellesfunksjoner og uteoppholdsarealer.
Boligbebyggelse (B)	Formålet sikrer videreføringen av eksisterende bruk av Villa Helle.
Barnehage (BBH)	Formålet sikrer areal til eksisterende barnehage med tilhørende uteareal.
Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (BKB)	Formålet sikrer arealer til Villa Bjelle. Det tillates kontor, tjenesteyting, bevertning, kultur og fellesfunksjoner for boliger
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5-2)	
Kjøreveg (SKV)	Formålet sikrer kjørevei for bil.
Fortau (SF)	Formålet sikrer arealer til fortau, til ferdsel av myke trafikanter.
Gatetun (SGT)	Formålet sikrer areal til atkomst for p-kjeller, varelevering, brann/redning, renovasjon, syketransport, flyttetransport, vedlikehold og snømåking. I tillegg sikres arealer for overvannshåndtering, opphold og grønt.
Gangveg/gangareal/gågate (SGG)	Formålet sikrer areal til ferdsel for gående (og syklende på de gåendes premisser). Arealet tillater også varelevering, brannoppstilling, og uteoppholdsareal.
Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT)	Formålet sikrer arealer til snøopplag og annen infrastruktur som skilting etc.
Annen veggrunn – grøntareal (SVG)	Formålet sikrer arealer til grønne felter knyttet til infrastruktur. De grønne feltene kan enten benyttes til grøfter, voller eller til areal for beplantning.
Grønnstruktur (§ 12-5-3)	
Park (GP)	Formålet sikrer arealer til utarbeidelse av parkmessige arealer.
Hensynssoner (§12-6)	
H190 Andre sikringssoner	Hensynssonen H190_1 sikrer avstand til eksisterende veioverbygg. H190_2 sikrer 18 meters sikringssone knyttet til metrotunnel.
H410 Krav vedrørende infrastruktur	Hensynssonen sikrer områder og tilgjengelighet for infrastruktur under bakken
H570 Bevaring kulturmiljø	Hensynssonen sikrer vern av tre villaer; Villa Helle, Villa Inabo og Villa Bjelle.
H540 Hensyn grønnstruktur	Hensynssonen sikrer store trær i området gjennom anleggsperioden.
Bestemmelsesområder (§12-7)	
# Utforming (#1 - #4 og #6, #7)	Området sikrer ønsket takform (#1-#3), universelt utformet trasé (#4), åpning i fasade (#6) og passasje gjennom bygningskropp (#7).
# Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#5)	Området tillater etablering av kjellere som stikker utenfor bygningslivet (#5).

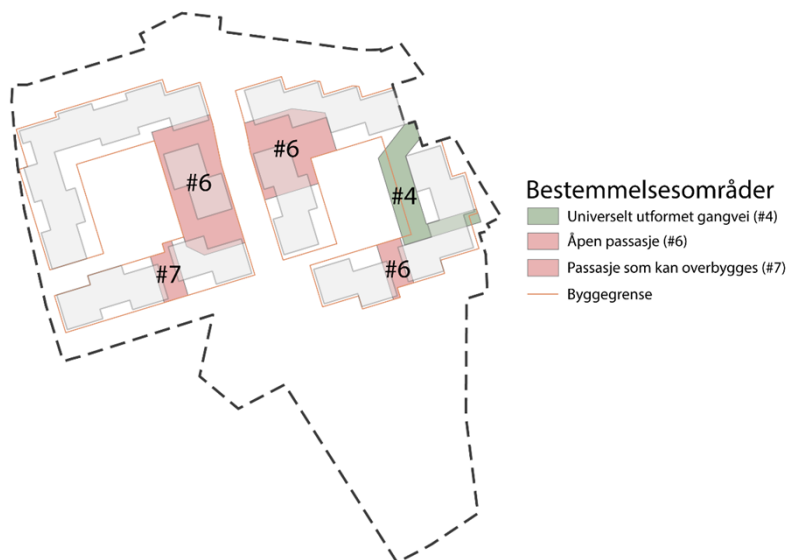
Bestemmelsesområde #1, #2 og #3 regulerer takform.



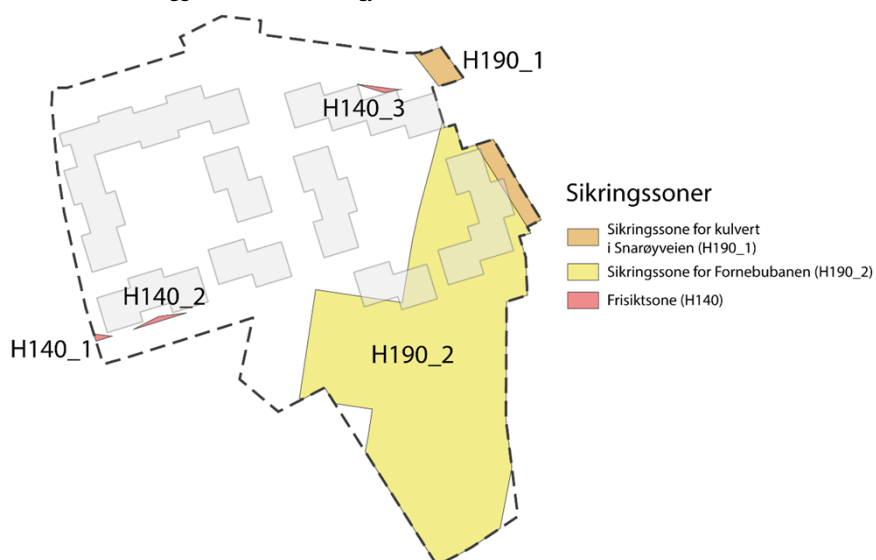
#5 regulerer arealer der det tillates å etablere kjellere i felt BBB1. For felt BBB2 tillates det etablering av kjeller under hele formålet.



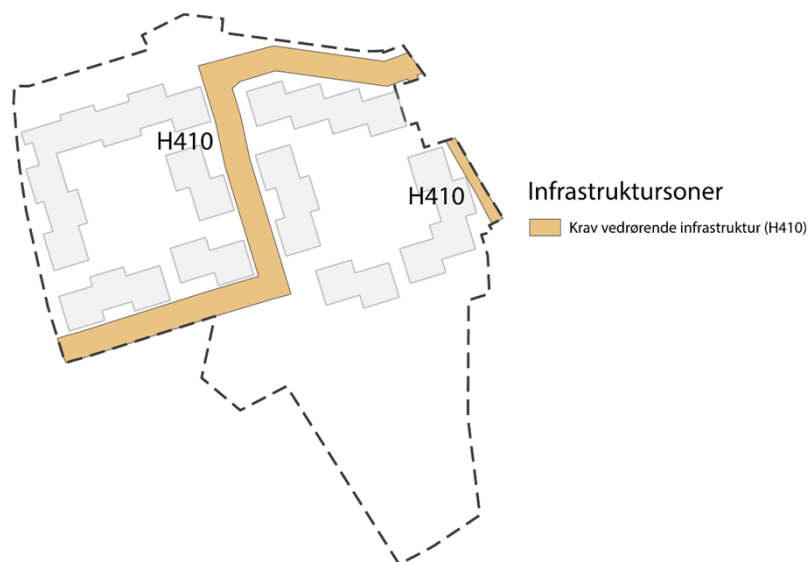
Bestemmelsesområde #4 sikrer areal til universelt utformet forbindelse gjennom boligkvartalet iht. føringer fra VPOR. Bestemmelsesområde #6 og #7 sikrer passasjer for gjennomgang. Byggegrensene er også vist i illustrasjonen under.



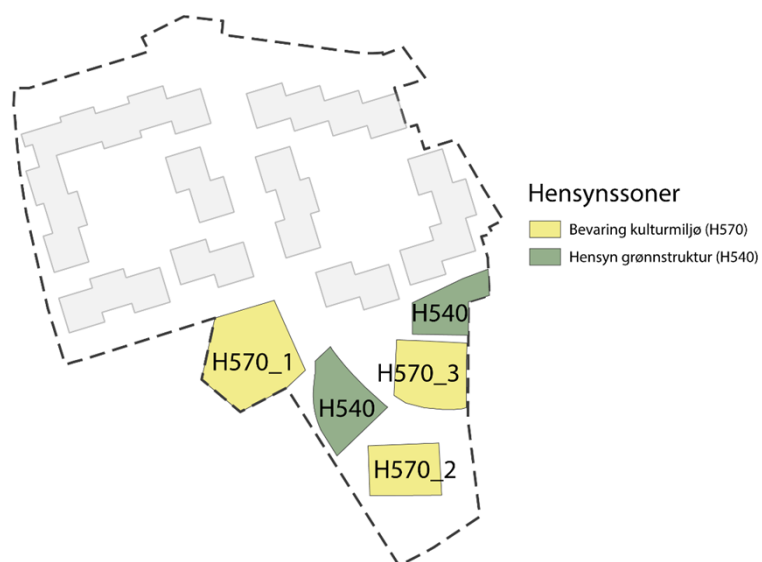
H190_1 er sikringssone knyttet til eksisterende veikulvert og H190_2 er sikringssone knyttet til ny metrotunnel. I tillegg sikres frisiktsoner gjennom H140.



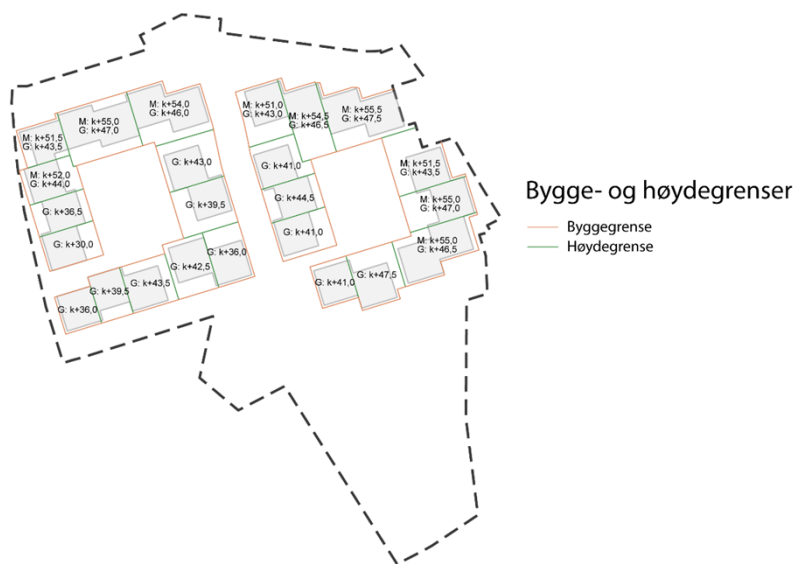
H410 er hensynssone for infrastruktur og skal sikre arealer til plassering av og tilgang til tekniske anlegg under bakken.



H570 er hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Sonen sikrer vern av de tre villaene Villa Helle (H570_1), Villa Inabo (H570_2) og Villa Bjelle (H570_3). Hensynssone H540 sikrer trær og landskapsformasjon i anleggsfasen.



For å sikre byggenes plassering er det lagt inn byggegrenser i planen. Byggehøyden er sikret gjennom maksimumskrav til gesims- og mønehøyde, og det skilles på arealene med en høydegrense.



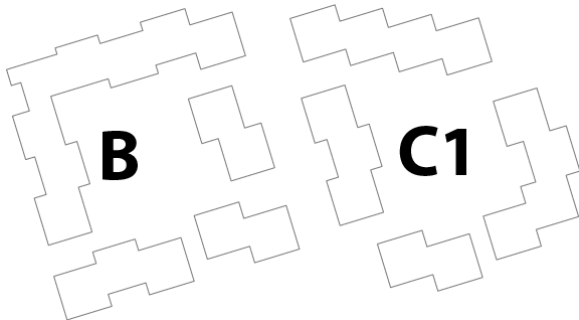
4.4 Arealoversikt

Planområdets totale størrelse er: 26 862 m².

FORMÅL	AREAL (m ²)
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse (B)	1 264
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BBB)	14 545
Barnehage (BBH)	2 652
Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)	452
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg (SKV)	257
Fortau (SF)	441
Gatetun (SGT)	2 189
Gangveg/gangareal/gågate (SGG)	1 441
Annen veggrunn – grøntareal (SVG)	166
Grønnstruktur	
Park (GP)	3 316

4.5 Antall boliger, leilighetsfordeling og antall arbeidsplasser

Det er i hovedsak planlagt for boligbebyggelse i Teleplanbyen vest. Planforslaget sikrer også noen arbeidsplasser tilknyttet barnehagen.



Figur 4-6: Bebyggelsesfeltene som er en del av Teleplanbyen vest, med benevnelse som vist i illustrasjonsprosjektet.

4.5.1 Boligantall

Utgangspunktet for planarbeidet har vært et gjennomsnitt på 80 m² BRA pr leilighet. Det tilsier et antall på ca. 230 boliger i vest. Dette er brukt som beregningstall for dimensjonering av utearealer, parkeringsdekning og som premiss i konsekvensutredningene. Antall viste boliger er et foreløpig antall basert på illustrasjonsprosjekt, og det må tas høyde for justeringer i den videre prosjekteringen. Antall boliger legger grunnlaget for en høy demografisk tetthet – noe som er med på å sikre kundegrunnlaget for det nye nærsenteret, samtidig som det ivaretar overordnede føringer om boligutvikling i prioriterte vekstområder.

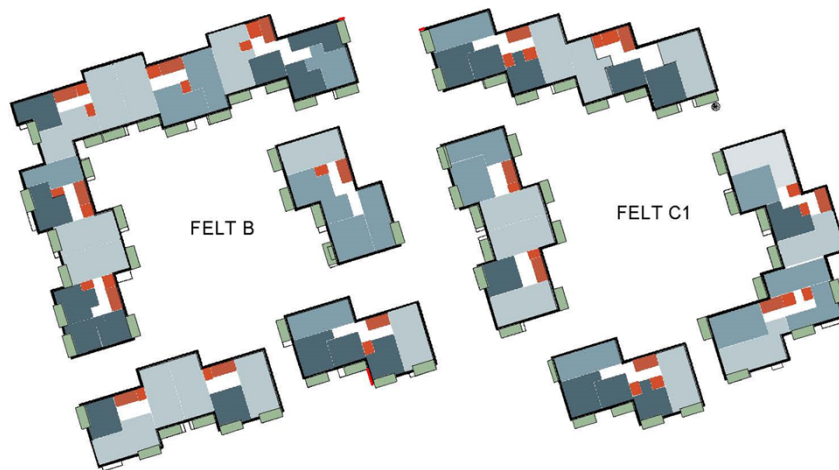
4.5.2 Leilighetsfordeling

Intensjonen er en variert leilighetssammensetning i området. På grunn av bygningstypologi (med kvartalsstruktur og skråtak) og støykrav er det enkelt å etablere større leiligheter i området. For å sikre ønsket variasjon er det i bestemmelsene satt krav til at minimum 20 % av leilighetene skal være under 50 m². Bygningsstrukturen er fleksibel, og det kan etableres flere 2-roms enn illustrert.

Figur 4-7 viser en typisk plan for leilighetsfordeling i illustrasjonsprosjektet. Den viser en variasjon i boliger, med både ensidig, tosidig og tresidig leiligheter som varierer i størrelse. Bokollektiv foreslås som en alternativ typologi, noe som også vil bidra til variasjon. Med bokollektiv menes mindre private enheter med felles kjøkken og stue.

I tilknytning til leilighetene er det satt krav om minimum 300 m² fellesareal totalt for planområdet. Fellesarealene kan benyttes til felles funksjoner som kjøkken, festlokaler eller sykkelverksted, som viktige møteplasser i naboskapet.

Det er i kommuneplanen satt krav om at det ikke kan etableres ensidige leiligheter vendt mot nord eller øst. I planforslagets bestemmelser er dette presisert slik at det ikke kan etableres ensidige leiligheter mot nord og nordøst. Grunnen til at dette kravet er justert, er fordi leiligheter som vender mot indre gårdsrom (retning nordvest) vil få gode kvaliteter.



Figur 4-7: Typisk leilighetsfordeling vist i illustrasjonsprosjektet.

4.5.3 Arbeidsplasser

Planforslaget inneholder bolig som hovedformål, men det tillates at inntil 200 m² av total utnyttelse benyttes til næring. Handel tillates ikke.. Næringsarealene skal ligge i første etasje, rettet mot Magnus Poulssons vei.

Arbeidsplassene knyttet til eksisterende barnehage på området videreføres.

4.6 Utnyttelse

Grad av utnyttelse beregnes som bruksareal (BRA). Samlet grad av utnytting skal ikke overstige $BRA = 35\,000\text{ m}^2$ ny bebyggelse, hvorav minimum 300 m^2 skal være fellesfunksjoner for boligene. I tillegg kommer de bevaringsverdige villaene og eksisterende tilbygg til Villa Inabo. Utnyttelse per felt:

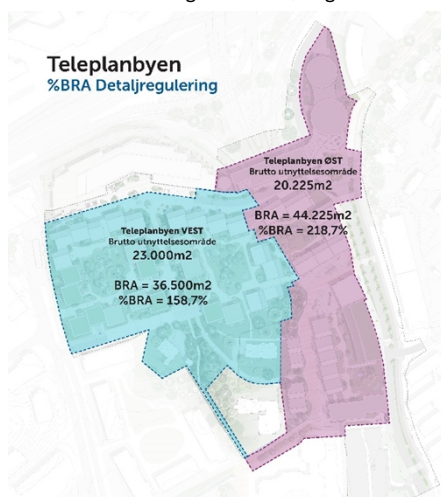
FELT	AREAL (BRA)
B (BBB1)	$17\,500\text{ m}^2$
C1 (BBB2)	$17\,500\text{ m}^2$

Innenfor angitt utnyttelse kan det tillates mindre justeringer mellom feltene på inntil 300 m^2 .

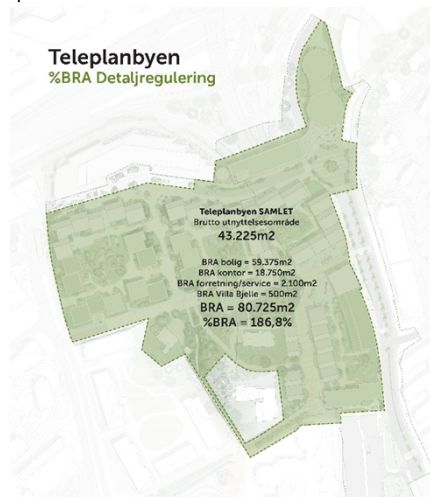
Følgende arealer regnes ikke med i BRA:

- Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningens bruksareal.
- Nettstasjoner og overdekket sykkelparkering kommer i tillegg til maksimal grad av utnytting, med unntak av eventuell plassering i 1. etasje i bebyggelsen.
- Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA. Parkeringsareal under og delvis under terreng, skal ikke medregnes i BRA.
- Drivhus
- Støykonstruksjoner

Områdeutnyttelse er ikke regulert, men vurdert i forhold til et naturlig grensesnitt med tilliggende områder. Områdeutnyttelse for Teleplanbyen vest ligger på rundt 160 % BRA. Områdeutnyttelsen for Teleplanbyen øst og vest til sammen ligger på rundt 185 % BRA. Tilsvarende føringer som KDP 3 for Fornebu legger opp til en utnyttelse på 240 % BRA, for transformasjonsområder med områdekarakter «Byen» i nedslagsfelt til t-banestasjoner. Planforslag følger dermed opp forventninger om en høy utnyttelse ved t-banestasjoner, men med tydelig lavere tetthet enn den som tillates i nedslagsfelt til de øvrige t-banestasjoner på Fornebu.



Figur 4-9: Områdeutnyttelse Teleplanbyen vest.

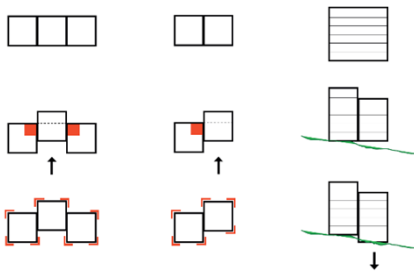


Figur 4-8: Områdeutnyttelse Teleplanbyen totalt.

4.7 Bebyggelsens plassering, utforming og høyde

4.7.1 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen danner to kvartaler med større gårdsrom som skråner mot sør og vest. Typologien for boligbebyggelsen er punkthus, som danner sammensatte volumer i klynger på 2 og 3 hus. Punkthusene tilpasses terrengforskjellene i området. Bebyggelsen definerer byrommene og gårdsrommene. De store gårdsrommene har gode solforhold og er skjermet for støy. Åpninger i kvartalsstrukturen gir siktakser til parken og tilliggende byrom, samt sikrer forbindelser gjennom området.



Figur 4-10 Prinsipp for plassering av bebyggelse til gate og landskap

4.7.2 Bygningers utforming – volumoppbygging, høyder og takform

Planprogrammets prinsipper for volumoppbygging er ivaretatt i plangrepet gjennom:

- sammenhengende støyskjermende bebyggelse mot nord
- variasjon i fasader gjennom materialitet, innganger og brudd i fasadeliv
- variasjon i byggehøyder i hele plangrepet – gjennom tilpasning av terreng, variasjon i antall etasjer og takform

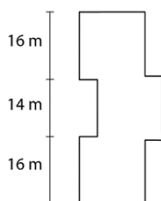


Figur 4-11: Bebyggelsens volum, høyde og takform.

Sammenhengende støyskjermende bebyggelse

Den høyeste bebyggelsen har saltak som vender mot støy og gir skjermede uteplasser på tak og i gårdsrommene innenfor.

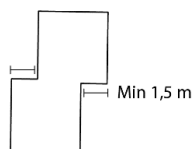
Variasjon i fasader



Variasjon i volumoppbygging og fasadelengde sikres gjennom bygningstypologien punkthus, som forskyves i forhold til hverandre. Det tillates en fasadelengde på punkthusene maksimum 17 meter. Dette er sikret i bestemmelsene.

Forskyvninger vertikalt og horisontalt gir tilpasning til terreng og mange hjørner som gir gode kvaliteter til den enkelte boligen. Dette grepet bidrar til en naturlig variasjon i

volumoppbygging og en visuell nedskalering av volumer. I de sammensatte volumene med to- og tre-punkt-bebyggelse etableres det sprang. Det er i bestemmelsene sikret at sprangene skal være minimum 1,5 meter dype.



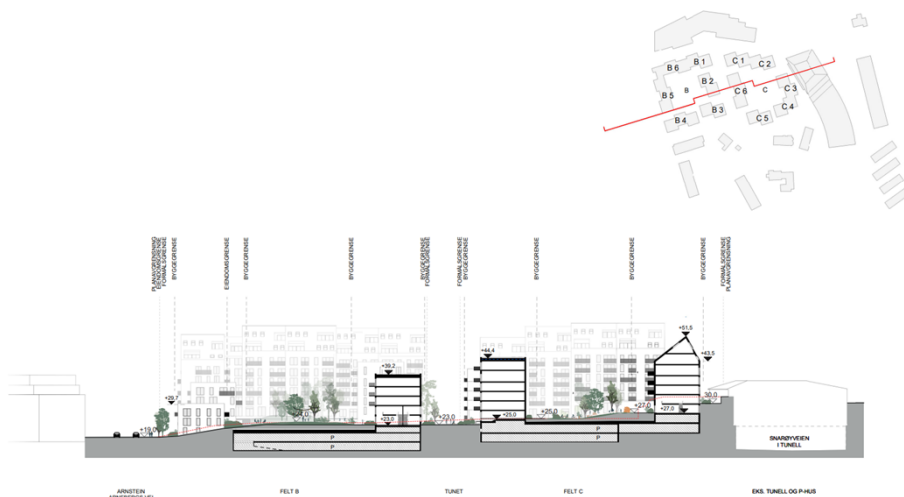
Planbestemmelsene og plankartet sikrer hovedgrepet med en variert volumoppbygging og nedtrapping mot sør og vest. Byggegrensene i plankartet sikrer bebyggelsens plassering opp mot gårdsrom og byrom, men gir rom for variasjoner og tilpasninger. Sprang og maks. fasadelengde uten variasjon sikres i bestemmelsene.

Mellom volumene er det åpninger eller gløtt, som gir sikt mot tilliggende byrom og områder, og som sikrer forbindelser mellom bebyggelsen. Disse åpningene er sikret i plankartet gjennom byggegrenser og bestemmelsesgrenser. I felt B sikres totalt 4 åpninger; en åpning mot vest er sikret med byggegrense, to fulle åpninger i kvartalsstrukturen mot øst og én passasje mot syd som kan overbygges, I felt C1 sikres det fire åpninger, en åpning mot vest er sikret med byggegrense, to fulle åpninger i kvartalsstrukturen, én mot sør og én mot vest. Det sikres også én universelt utformet passasje mot sørøst som kan overbygges.

Variasjon i byggehøyder og takform

Planforslaget følger planprogrammets føringer for volumoppbygging med en «*tett utbygging med variasjon i høyder, som hovedregel 5-8 etasjer*» og med avtrappinger av høyder mot sør og vest. Høydevariasjon bidrar til å sikre nok lys og luft, samt skape en variert silhuett. Antall etasjer i plangrepet varierer fra 3- 8 etasjer, med opptil 8 etasjer under saltak.





Figur 4-13: Snitt gjennom begge kvartalene i Teleplanbyen vest.

4.8 Estetisk redegjørelse



Figur 4-14: Eksempel på bruk av farger og materialer innenfor planområdet.



4.8.1 Arkitektonisk utforming

Arkitekturen som omkranser de offentlig tilgjengelige byrommene og gatene gir, gjennom bebyggelsens plassering, volum og takform, en rekke varierte estetiske uttrykk og arkitektonisk særpreg med tydelig identitet.

Taklandskapet gir en myk silhuett i møte med de tilstøtende områdene, med en blanding av saltak og flate tak. Det legges opp til to hovedprinsipper for høyder og takformer i plangrepet:

- Prinsipp 1: Saltak med variasjon i takform mot nord og øst
- Prinsipp 2: Flate tak med felles takterrasser og grønne tak mot park i sør

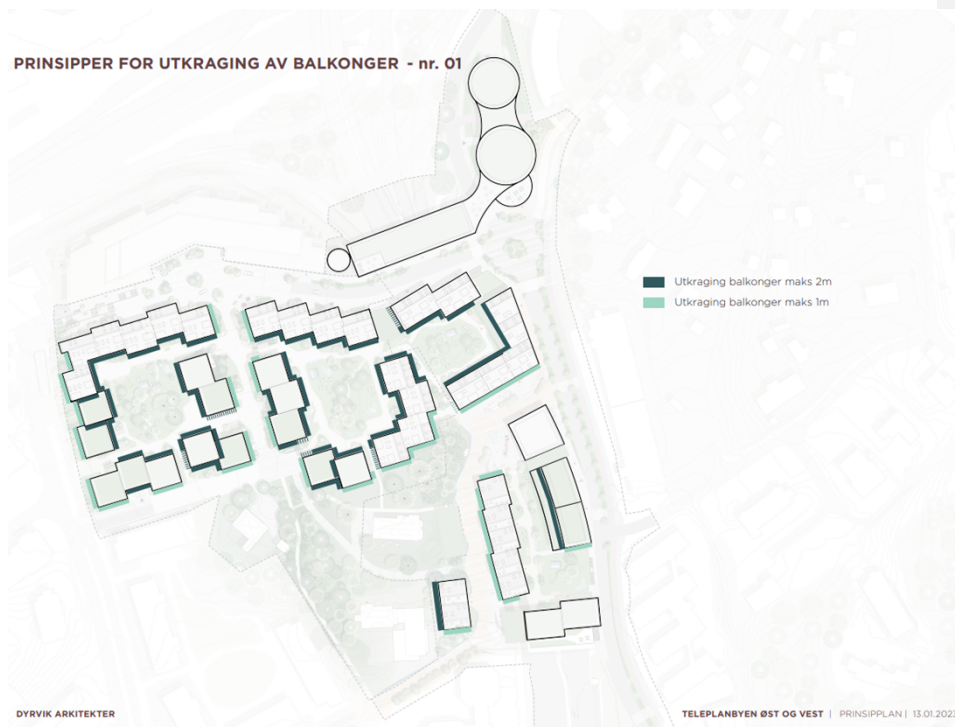
Prinsipp 1: Punkthusene har en saltaksform med variasjon i gesims- og mønehøyder. De største høydene er lagt mot nord og øst, og fungerer som en støyskjermende bebyggelse for utearealene i gårdsrommene. Taket skjærer mot støy fra nord og øst og gir mulighet for gode skjermede uteplasser mot syd. Takformen refererer tilbake til omgivelsene og de omkringliggende villaer. Boligene i de øverste etasjene gir andre kvaliteter og boligtyper som gir området en naturlig variasjon i type leiligheter. Det legges opp til en bratt takvinkel som gir karakteristiske takformer og romslige og gode boliger. Dette gir også gode forhold for solceller.

Prinsipp 2: Punkthusene med flate tak etableres med felles takterrasser og grønne tak. I bestemmelsene er det sikret at 1/3 av de flate takene skal være grønne, resten kan benyttes til takterrasser. I dette prinsippet varierer høydene fra 4 til 7 etasjer.

Bygningsstrukturen med åpne kvartaler gir et tydelig byromshiraki, utformes til å framstå urbant i de offentlige byrom og mer naturnært i gårdsrom og park. Åpninger i kvartalsstrukturen skape visuelle og fysiske forbindelser på tvers av parken og de grønne gårdsrom. Bebyggelsen plassering mot parken tar hensyn til eksisterende trær og kolleformasjonen som skaper overgang mellom eksisterende og ny bebyggelse.

Bygningstypologien med punkthus satt sammen i rekker gir ikke bare en god terrengtilpassning, men også en naturlig variasjon i volumoppbygging, som er vesentlig for opplevelseskvaliteten i de nye byrommene. Gater og landskap møter de første etasjene, noe som legger til rette for varierte fasader, boligtyper og fellesarealer. Typologien punkthus gir i tillegg flere hjørner i prosjektet, noe som gir attraktive leiligheter med gode lysinnslipp.

Ambisjonen om høy kvalitet i arkitekturen kommer til uttrykk gjennom krav til utforming av fasader, krav til valg av materialer og et fargekonsept med referanser i det tilliggende bevaringsområdet på Lagåsen. Balkonger utformes som en helhetlig og integrert del av arkitekturen. Mot det offentlige rom og parken utformes de som delvis inntrukne balkonger for å sikre byrommets offentlige karakter. Variasjon i volumoppbygging gir sprang som både gir variasjon i fasaden og en naturlig skjerming mellom balkonger i tilgrensende leiligheter. Utforming som kvartaler gir gode avstander mellom uteplasser og ovenforliggende leiligheter. I tillegg sikres det at direkte avstand til balkong eller vindu i oppholdsrom i naboblokk ikke skal være mindre enn 15 meter. Balkonger ved siden av hverandre i samme blokk skal ha skjerming som del av fasadearkitekturen.



Figur 4-16: Prinsipper for utkraging av balkonger



Figur 4-17: Utkraging av balkonger med 1m mot

Arnstein Arnebergs vei og 2 meter mot gårdsrom



Figur 4-18: Generelle prinsipper for balkongskjerm

4.8.2 Fasader

Fasadene i de nederste etasjene mot de offentlig tilgjengelige byrom har en særskilt prioritet med hensyn på grad av detaljering og materialkvalitet. I bestemmelsene er det sikret at fasadene som forholder seg til basen av bygget og bakkeplanet skal ha en detaljeringsgrad med relieff-virkning, mønster, vindusflater eller farge som forholder seg til de offentlige rommene, og knytter bygg og byrom sammen. Det legges særlig vekt på at disse relasjonene utformes med særlig omtanke for å ivareta menneskelig skala og gode, trygge opplevelser av byrommet. Det legges i all hovedsak opp til høye førsteetasjer mot nord på minimum 4 meter med åpenhet og store vindusflater mot offentlig tilgjengelige rom.

4.8.3 Materialer og farger

Det er lagt vekt på å skape bebyggelse med gode arkitektoniske kvaliteter, ved bruk av forskjellige materialer og farger. Materialer som tegl og tre har tydelig forankring på tomten, og plangrepet legger føringer for å kunne utnytte dette i størst mulig grad. I henhold til bestemmelsene skal det i størst mulig grad brukes naturlige og miljøvennlige materialer, som tegl, tre eller andre materialer som har lang levetid. Ombruk av materialer og utforming etter sirkulærøkonomiske prinsipper skal vurderes.

Som en del av områdekarakteren er det ønskelig å benytte farger i boligarkitekturen. Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele, men med variasjon mellom hvert kvartal.



Figur 4-19 Illustrasjonene viser mulige materialer og fargepallett.

4.9 Boligmiljø/bokvalitet

Kvartalsstrukturen gir skjermede gårdsrom som beboerne har utsikt til, samtidig som strukturen gir gode rammer for sosialt felleskap og gode naboskap, med klar definerte rom for de enkelte kvartalene. Kvartalene ligger ved siden av den sentrale parken, varierte byrom og forbindelser som tilrettelegge for ulike typer rekreasjonsarealer, møteplasser og aktiviteter i direkte tilknytning til boligene.



Figur 4-20 Illustrasjonene viser et av to gårdsrom

Nærsenteret i Teleplanbyen øst vil gi en nærhet til tjenester og tilbud, slik at dagligdagse behov kan løses i gangavstand, noe som er praktisk og samtidig gir mange muligheter for uformelle møter gjennom dagen. Barnehagen i Teleplanbyen vest ligger kun et steinkast unna boligene og siden planområdet er tilnærmet bilfritt gir det gode og trygge forbindelser mellom boligene og barnehagen. I tillegg er det kun 5 minutters gangavstand til ny t-banestasjon og bussholdeplassen langs Snarøyveien.

Bevaring av villaene, opprettholdelse av deler av landskapet og vegetasjon sentralt i området vil gi området og boligene nærhet til natur. Bygningstypologien punkthus gir god tilpasning til terreng som en forutsetning for gode møter mellom boliger, gårdsrom og byrom. Punkthusene gir godt med dagslys til boligene, da det girt mange hjørneboliger med to og tre fasader som optimaliserer kvaliteter som lys og utsyn. Boligene i de øverste etasjene, som ligger i saltaket, har andre tilleggskvaliteter som utsikt og skjermede uteplasser. Punkthusene har en fleksibel struktur som legger til rette for en god leilighetsmiks.

Det legges det opp til en variasjon i leilighetsstørrelser. Alle leiligheter skal ha tilgang til et privat uteoppholdsareal, enten via balkong, markterrasse eller privat takterrasse. I tillegg til fellesarealer planlegges det for felles lokaler i hvert kvartal, samt småskala tjenestetilbud som henvender seg til nabolaget. Det er gitt en ekstra høyde i første etasjene mot nord ved Magnus Poulssons vei, både for å ivareta byrommet og for å kunne tilpasse større innvendige høyder ved arealer som har andre funksjoner enn som bolig.

I forbindelse med realisering av tiltaket skal det gjennomføres en boligpilot med hensikt å belyse sosiale boformer.[31] Hovedmålet er å utforske boligkonsepter med større vekt på mer sosialt felleskap, hvor man vil dele mer og leve klima og miljøvennlig. Ved å tilrettelegge for fellesskapsboliger kan boligprosjektet nå en målgruppe som vil bidra til gode nabolag, liv og aktivitet i området.

Sosiale boformer har fokus på rause og gode fellesområder som skaper samhold og tette naboskap. Typologiene kan utfordre enkelte krav til boliger som finnes i teknisk forskrift og til bestemmelsene i planforslaget. Videre prosess vil det legges opp til samarbeid mellom det offentlige og boligbyggerne, og med bred involvering, medvirkning og rådgivning fra fagpersoner og fremtidige beboere. Typologien kan utfordre prinsippene for bokvalitet som er førende i bestemmelsene, dette gjelder eksempelvis private balkonger, separate soverom og leiligheter mot nord(øst). Boligpiloten kan også utfordre regelverk blant annet om hvor mange leiligheter som skal være universelt utformet. Dette gjelder særskilt studioleiligheter med mindre areal til å klare kravene på. Det må vurderes i videre prosess fram til rammesøknad om summen av kvalitetene er viktigere enn enkeltfaktorer. Minst 400 m² av BRA for boligbebyggelsen skal utvikles i tråd med boligpiloten.

4.10 Bevaringsverdier

I planarbeidet er det lagt stor vekt på å forstå kulturmiljøet som en ressurs for byutvikling av et område som skal utvikles med særpreg og egen identitet. Derfor har det tidlig vært fokus i planarbeidet på hvordan kulturmiljøet kan ivaretas på en best mulig måte med de endrede rammebetingelsene. Det er to kulturmiljøer i områder som har spilt en særlig viktig rolle for utviklingen av planforslaget; de bevaringsverdige villaene sentralt i planområdet og kulturmiljøet på Lagåsen. KU for naturmiljø er gjennomført for Teleplanbyen vest og øst samlet, så illustrasjoner i dette kapittelet vil omfatte begge planene.

Forholdet til de sentralt plasserte bevaringsverdige villaene

De tre villaene som i kommunens kulturminnedatabase er registrert som kulturminner (Villa Helle, Villa Bjelle og Villa Inabo) vil i planforslaget beholdes som i dag. Bebyggelsen er i planen regulert til hensynssone for bevaring kulturmiljø, noe som er en videreføring av eksisterende regulering.

Det etableres en offentlig tilgjengelig park sentralt i området, basert på eksisterende grønnstruktur rundt villaene, som et sentralt grep for å ivareta opplevelsen av det historiske bygningsmiljøet. Eksisterende landskap og store deler av dagens vegetasjon rundt villaene skal videreføres for å sikre

dagens grønne preg samtidig som kontakten mellom villaene opprettholdes. Et viktig premiss for utforming av planforslaget er at de tre villaene skal være synlige og ha god visuell kontakt med tilstøtende områder - med åpne siktlinjer fra øst, vest og sør.



En del av utearealet til eiendommen Villa Helle innlemmes som en del av parken for å få etablert gangvei til t-banestasjonen og kjørbare gangvei gjennom parken. Endringen vil ikke påvirke kulturmiljøet. Adkomst til Villa Helle justeres noe, og ny adkomst sikres fra Villa Helles gate.

Plassering av ny bebyggelse tett på Villa Bjelle og Villa Helle, er valgt med hensyn til de bevaringsverdige villaene, terrenget og vegetasjonen. Kulleformasjonen ved Villa Bjelle bevares og større vegetasjon beholdes for å videreføre opplevelsen av frittliggende bebyggelse i et grønt landskap, samtidig som den større vegetasjonen blir en overgangssone mellom eldre og ny bebyggelse. Kontakten mellom villaene opprettholdes og ny bebyggelse plasseres nord for småhusbebyggelsen. Den nye blokkbebyggelsen bygges som åpne kvartaler. Det bidrar til flere tverrforbindelser gjennom hele planområdet, og sikrer tverrgående siktlinjer til villabebyggelsen fra flere steder innenfor planområdet.

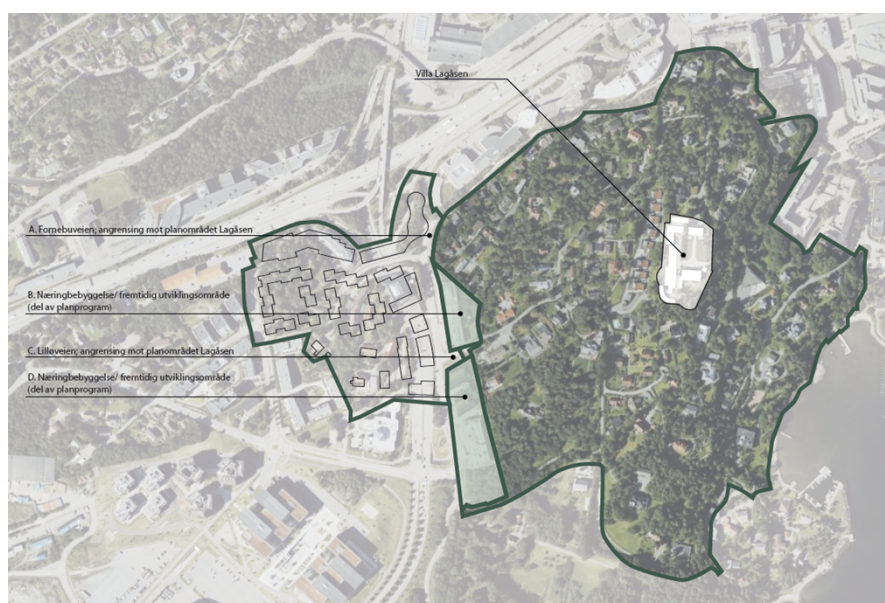


Figur 4-21: Illustrasjon bevaringsverdig bebyggelse i parken.

Forholdet til kulturmiljøet på Lagåsen

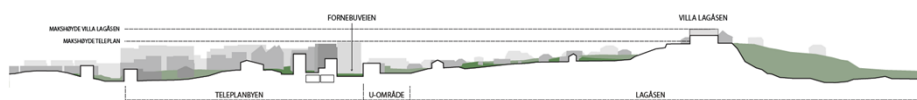
Planområdet ligger tett opptil det bevaringsverdige kulturmiljøet Lagåsen i øst, men griper ikke inn i området fysisk. Det er de visuelle konsekvensene sett fra Lagåsen som vil være de tydeligste, og da er det i all hovedsak høyden på den nye bebyggelsen som er utfordringen.

Basert på KU-rapport «Landskap og visuelle virkninger av Teleplanbyen» kommer det frem at graden av påvirkning varierer fra ulike ståsteder i området. I mange områder vil påvirkningen begrenses av topografi og vegetasjon. Påvirkningen vil være størst for de eiendommene som ligger nærmest planområdet og særlig i den nordlige delen av Lagåsen i nedre del av Skogsvingen, men også fra nedre del av Lilløyveien og på østsiden av Skogsvingen.



Figur 4-22: Planforslagets påvirkning på Lagåsen. Her er buffersonen mellom Lagåsen og Teleplanbyen vist.

Det er i planforslaget gjort tilpasninger av høyder, takform, fasade og materialer for å innpasse ny og tilpasse seg eksisterende bebyggelse. Ca. halvparten av den nye bebyggelsen etableres med saltak. Denne formen refererer tilbake til den omkringliggende bebyggelsen, særlig på Lagåsen. Variasjon i høyder og form skaper en dynamisk mykere og mer variert silhuett for omgivelsene. Det er lagt vekt på å skape bebyggelse med gode arkitektoniske kvaliteter; ved bruk av forskjellige materialer og farger. Fasadematerialer som tegl og tre med balkonger i stål finnes i områdetets nabobebyggelse, samt farger som har forankring fra området. Dette kan være farger brukt i den eldre bebyggelsen på Lagåsen, eller fargene som finnes i lokalt i landskapet.

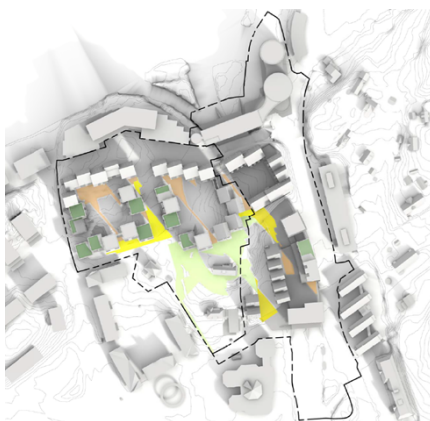


Figur 4-23: Snitt som viser Teleplanbyens forhold til Lagåsen.

4.11 Sol-/skyggeforhold

Det er gjennomført sol-/skyggeanalyser for å verifisere at planforslaget oppfyller krav til solfylte uteoppholdsarealer. I henhold til krav i kommuneplanen skal minimum 30 % av felles uteoppholdsareal ha direkte sollys minst 5 timer ved vårjevndøgn (21. mars). Under følger sol-/skyggeforhold for et utvalg av tider den 21. mars. Diagrammet viser hele Teleplanbyen samlet.

Planforslaget tilfredsstiller retningslinjer for uteoppholdsareal i kommuneplanens arealdel.



Figur 4-25: Solforhold 21. mars kl. 10.00.



Figur 4-24: Solforhold 21. mars kl. 12.00.



Figur 4-27: Solforhold 21. mars kl. 15.00.



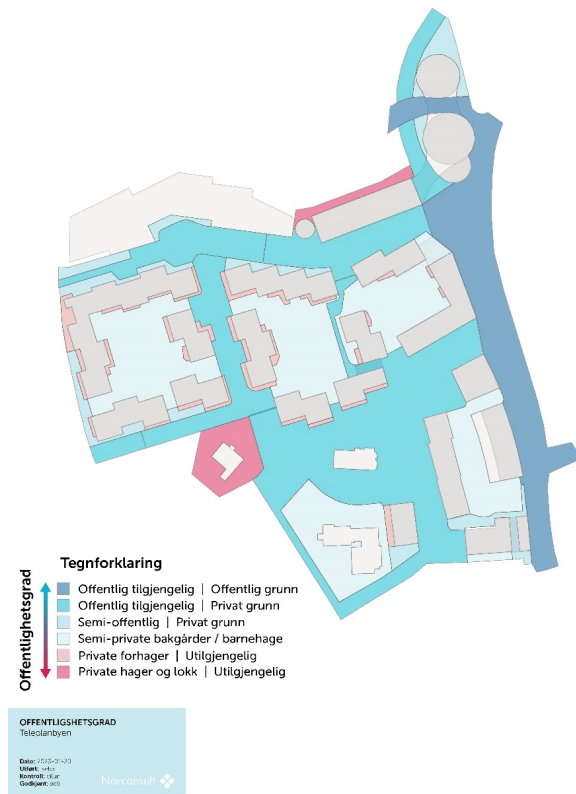
Figur 4-26: Solforhold 21. mars kl. 17.00.

4.12 Utearealer

Plangrepet sikrer sammenhengende, attraktive og allment tilgjengelige utearealer; byrom, forbindelser og rekreasjonsområder. Byrom utvikles med attraktive og universelle møteplasser og oppholdsområder som tilrettelegger for byliv i tråd med føringer fra VPOR.

Områdene i plangrepet kan deles inn i ulike kategorier med tanke på grad av offentlig/privat karakter og funksjonalitet. I de følgende underkapitlene beskrives plangrepet i relasjon til ulike typer utearealer med følgende overskrifter:

- Offentlig tilgjengelige utearealer- byrom og gater
- Halvoffentlige utearealer - gårdsrom og takflater
- Private utearealer – markterrasser, takterrasser og balkonger
- Minste uteoppholdsareal (MUA)
- Uteareal for lek og opphold
- Uteareal for barnehagen



Figur 4-28: Utearealer i tilknytning til Teleplanbyen.

Planbestemmelsene sikrer at det skal utarbeides en utomhusplan for hvert felt og inntilliggende vei/gate/park som skal godkjennes som en del av rammetillatelsen.

4.12.1 Halvoffentlige områder (gårdsrom og takterrasser)

De *halvoffentlige* områdene består av områder som er privat eid, men som har en avgrenset tilgjengelighet for offentligheten – enten tidsavgrenset knyttet opp til barnehagens bruk eller i sin karakter som et mer kollektivt område for nabolaget. Disse områdene består av planforslagets gårdsrom, barnehagens uteareal og takflater for fellesskapet.

Gårdsrom

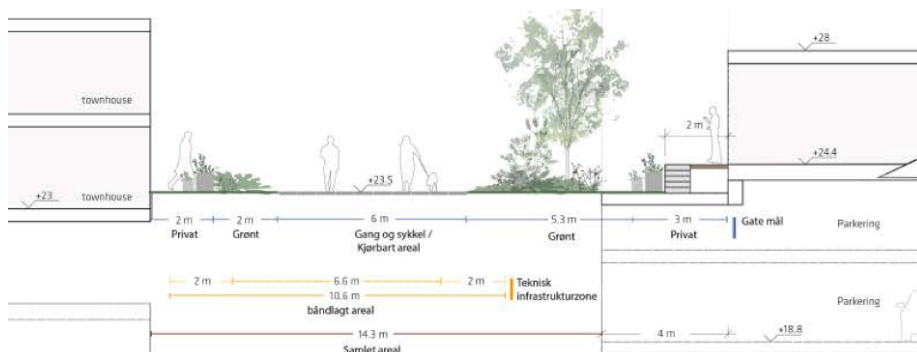
Ved å videreføre topografien blir det en helning på gårdsrommene som gir gode lys- og solforhold. Komposisjonen med åpninger i kvartalsstrukturen gir en oppløst karakter mot parken slik at parken kan flyte inn i gårdsrommene. De fleste som ferdes i gårdsrommene vil ha en tilhørighet til stedet, som gir en mulighet for beboerne til å ta eierskap til stedet og utvikle fellesskap.

Tak som uterom

På noen av takflatene etableres det felles takterrasser for boligområdene. De som ferdes her har en tilhørighet og nøkkel til arealene, og områdene fremstår derfor som halvoffentlige, da flere beboere deler arealene. Utenfor terrassene på hovedtakene skal det legges store sammenhengende grønne tak.

4.12.2 Offentlig tilgjengelige utearealer - byrom og gater

I planområdet legges det opp til et sammenhengende nettverk av bygater og forbindelser. De offentlig tilgjengelige utearealene består av områder som både er offentlig og privat eid, men som har en tilgjengelighet for offentligheten gjennom hele døgnet. Disse utearealene består av bygatene, gatetunene, gågater, parkområdet og noen forbindelser gjennom boligkvartalene.



Figur 4-29: Snitt som viser eksempel på gatetun mellom bebyggelsen.

4.12.3 Private utearealer (markterrasser, takterrasser og balkonger)

Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer, med unntak av bofellesskapene. Private utearealer er enten balkonger, privat takterrasser eller markterrasser. Terrengtilpassningen sikrer at de fleste markterrasser har trinnfri overgang til gårdsrom. Der det er en høyde mellom første etasje og bakkeplan, for eksempel i Tungaten og Villa Hellesgate, er det lagt til rette for trapp ned på terreng.

Balkonger

Balkongene er med på å sikre gode, solrike uteplasser for enkeltboligen, samtidig som grad av offentlighet i byrom ivaretas. Utforming og utkraging av balkonger sikres i bestemmelser og plankart.



Figur 4-30 Private og felles utearealer som vender mot Tungate

Markterrasser og forhager

På bakkeplan inne i gårdsrommene etableres det private markterrasser og forhager for boligene. Det tilstrebes en god terrengtilpassning der bygningens førsteetasje møter bakken.



Figur 4-31 Markterrasser mot gårdsrom

4.12.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Planforslaget er i tråd med retningslinjer i kommuneplanens arealdel for boliger innenfor sentrumsformål og avvikssoner for støy og tilfredsstiller krav til minst uteoppholdsareal med minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80 % skal være fellesareal og minimum 30 % av felles uteoppholdsareal skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

Tilgang til uteoppholdsarealet er også vurdert for utbyggingsetapper og kravene vil kunne oppfylles i alle etapper (se vedlegg [29]).

I tillegg til uteoppholdsarealer innenfor plangrensen har planområdet gangavstand til offentlig regulerte park- og friområder i Fornebukta og på Fornebu, noe som supplerer og gir variasjon i lett tilgjengelige rekreasjons- og lekearealer for beboerne.



Figur 4-32 Arealer benyttet i beregningen av MUA.

Uteoppholdsarealer regnes med grunnlag i gårdsrom, park, byrom, forbindelser og kantsoner samt felles takterrasse, uavhengig av eiendomsgrenser innenfor plangrensen. Arealer som ikke inngår i regnskapet for felles uteoppholdsarealer er: private kantsoner, kjørbart veiareal, sykkelparkering, renovasjonspunkter, arealer som både er brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød støysone og uteoppholdsareal til barnehagen. Arealer beslaglagt av brannbils oppstillingsplass teller kun 50 % ved MUA-beregning.

Privat uteareal på balkong, markterrasse og takterrasse uten tak over er medregnet i MUA.

4.12.5 Uteareal for lek og opphold, for alle aldersgrupper

Planforslaget legger opp til en variasjon i utearealer for lek og opphold, både i gårdsrom, offentlig tilgjengelige byrom og i parken. Det er satt krav om minimum 10 m² per 100 m² BRA til lek og opphold. Disse arealene skal være tilpasset alle aldersgrupper.

Retningslinjer i kommuneplanen tilsier at 10 m² per boenhet skal avsettes til lek. Dette er i planforslag konkretisert til at 10 m² per 100 m² bolig skal avsettes til lek og opphold. Dette for å bedre kunne legge til rette for aktivitet og opphold for alle aldersgrupper og for å sikre en variasjon i utforming av uteoppholdsarealer.

Lekearealene skal ha en solrik plassering, som er skjermet for forurensning og trafikkfare. De skal opparbeides for å bli gode sosiale møteplasser for alle aldersgrupper og utformes for å gi variasjon i aktivitetstilbudet og slik at de kan brukes til alle årstider.

Installasjoner for lek opparbeides hovedsakelig i gårdsrom og i parken, samt at det tillates også installasjoner for lek i Tungaten. I tråd med VPOR skal det legges til rette for naturlek i parken, som hensyntar dagens terreng og vegetasjon.



Figur 4-33 Naturbasert strøkslek i park og nærmiljø

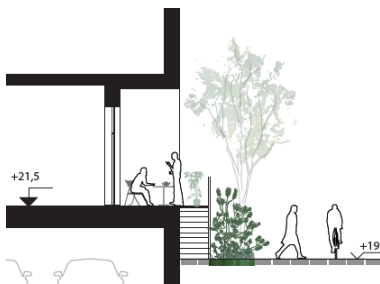
4.12.6 Uteareal for barnehagen

Barnehagen videreføres i planforslaget som den er etablert i dag, med en justering i plankartet. Planen regulerer barnehage med en utearealstørrelse tilpasset 90 barn. Det settes et utearealkrav på 24 m² pr barn, noe som tilsier et areal på 2160 m². I tillegg kan barnehagen benytte parken som uteareal. Barnehagens uteområde skal etter stengetid være tilgjengelig som lekeareal for boligene og allmennheten. Utearealet til barnehagen ligger i kupert terreng, med gode grønne kvaliteter.

4.13 Kantsoner - møte mellom bebyggelse og byrom

I illustrasjonsprosjektet er det jobbet mye for å skape gode overgangssoner. I planens bestemmelser er det skrevet at kantsonene skal være gode overganger mellom bebyggelse og byrom. Det er også krav om at utomhusplanen skal vise nytt og eksisterende terreng med overgang til tiliggende områder, trapper og eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde. Utforming av kantsoner skal vises i utomhusplanen. Under vises noen eksempler på kantsoner fra illustrasjonsprosjektet.

Mot Magnus Poulssons vei er det sikret ekstra høyde i første etasjen mot veien (krav om min. 4 meter). Fellesarealer og småskala tjenestetilbud henvender seg til byrommet i nord.



Figur 4-34: Eksempel på kantsone i illustrasjonsprosjektet: hevet terrasse inntrukket

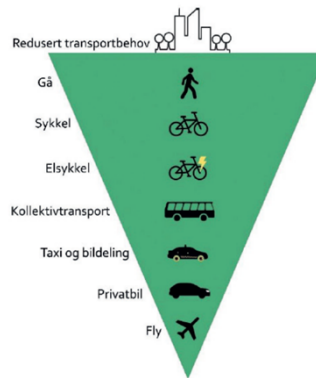


Figur 4-27: Eksempel på kantsone i illustrasjonsprosjektet: hevet terrasse utkraget.

4.14 Mobilitet

Det overordnede mobilitetskonseptet for planområdet er definert gjennom VPOR for Oksenøyveien nord. Planforslaget følger opp løsningen derfra. Det innebærer blant annet at planområdet i all hovedsak er bilfritt, og det finnes ingen muligheter for gjennomkjøring gjennom Teleplanbyen vest og øst.

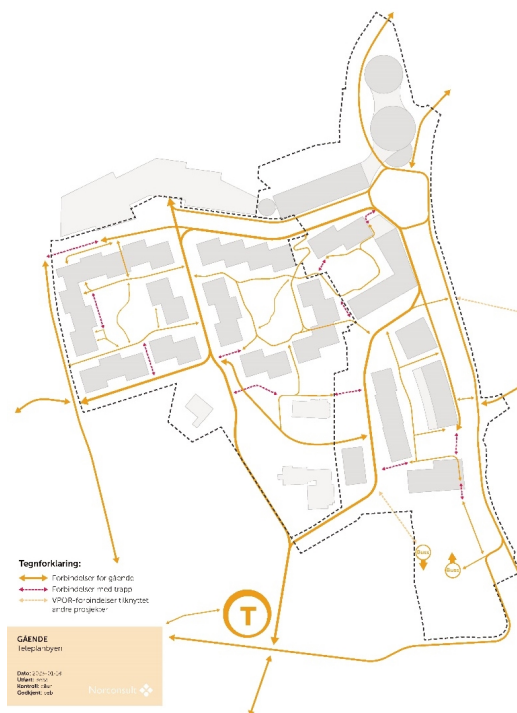
Det finnes to innkjøringspunkter til området (Teleplanbyen) med bil og det er fra Magnus Poulssons vei (del av eksisterende og ny veitrasé) og via Arnstein Arnebergs vei og inn Villa Helles gate (tidligere gang- og sykkelvei). Disse innkjørslene leder inn til parkeringskjellerne. Ellers legges det opp til et finmasket nett for gående og syklende, der flere av traseene er universelt utformet. Videre følger en beskrivelse av tilretteleggingen for de ulike trafikantgruppene.



4.14.1 Gående

Gående gis en tydelig prioritering innenfor området gjennom et finmasket nett av forbindelser både i offentlige rom, i felles gatetun og gjennom private gårdsrom.

Figur 4-35 viser gangforbindelsene gjennom området. Det legges opp til et hierarki av ulike typer gangforbindelser. Gater, gatetun, gågater og gangveier/stier. Til tross for høydeforskjeller tilbys det gode universelt utformede forbindelser gjennom området i tråd med VPOR for Oksenøyveien nord.



Figur 4-35: Illustrasjon av gangmønsteret i hele Teleplanbyen.

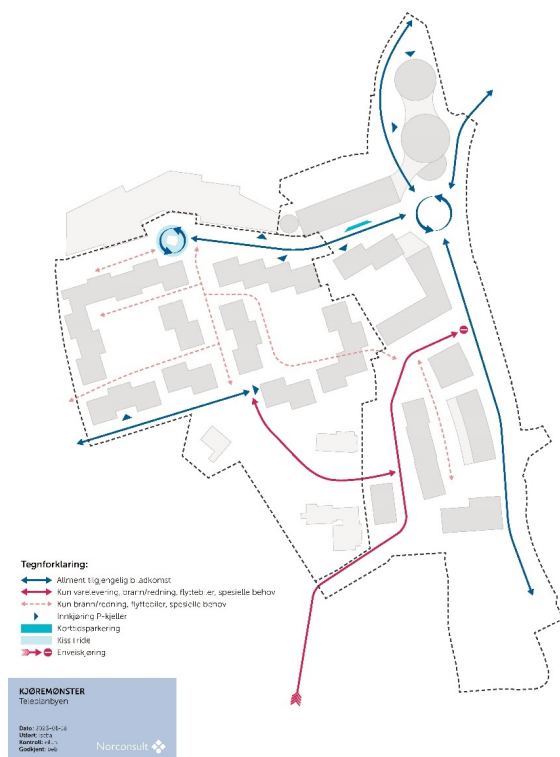
4.14.3 Kjøremønster

Planforslaget legger opp til en løsning der det ikke er gjennomkjøring for bil. De allment tilgjengelige kjørbare forbindelsene er vist med blått i Figur 4-37.

Del av Magnus Poulssons vei og Villa Helles gate ligger innenfor planområdet, og reguleres til felles formål. Gatene er viktige byrom og utforming av gaten skal bidra til oppholdskvalitet og til å begrense biltrafikken. Gatetunsløsninger gir gode oppholdskvaliteter og benyttes der ÅDT er under 600.

Magnus Poulssons vei etableres som en toveis gate med fortau på begge sider fram til innkjøring til parkeringsanlegg til næringsbebyggelsen (Arcanum) nord for planområdet. Herfra utformes Magnus Poulssons vei som gatetun. Den ender i et plassrom (Magnus Poulssons plass) og snuplass for motoriserte kjøretøy. Villa Helles gate utformes som bygate med ensidig fortau fram til innkjøring til parkering til felt BBB1. Herfra utformes Villa Helles gate som gatetun. Målpunkt for bilene er parkeringskjeller. En vendehammer ivareta snumulighet for bil i enden av gaten.

Tilgjengeligheten for varelevering, utrykning, flyttebiler eller andre spesielle behov sikres i Tungaten og kjørbar gangvei gjennom parken. I tillegg er brannbiler sikret tilgjengelighet inn i boligkvartalene.



Figur 4-37: Kjørbare gater i Teleplanbyen.

4.14.4 Parkering og bilbruk

Forslag til detaljregulering for Teleplanbyen ble behandlet i planutvalget i Bærum kommune den 27.10.2022. I vedtaket anbefaler planutvalget å redusere parkeringskravene for bolig i forhold til retningslinjer i gjeldende kommuneplan og utfordre utbyggerne til å etablere en pilot på fremtidsrettet/grønn mobilitet.

Det er to piloter som skal gjennomføres i forbindelse med realisering av Teleplanbyen. Pilotene er som helhet lagt ved plansaken (Piloter fremtidens/grønn mobilitet, 2023-01-16). Pilotene skal:

- bidra til økt bruk av bærekraftig mobilitet og redusert behov for egen privatbil i Teleplanbyen.
- bidra til økt kunnskap som vil være relevant for senere utbyggingsetapper og andre utbyggingsprosjekter

Pilot 1: bildeling

Skal gjennomføres

- Etablere lukket bilpool i parkeringskjeller ved realisering av Teleplanbyen vest. Dette skaper både forutsigbarhet til beboerne og muligheten å evaluere tilbudet.
- Videreutvikle bilpoolen til halvåpen eller åpen bilpool ved realisering av Teleplanbyen øst.

Vurderes gjennomført

- Ulike insentiver for økt bruk av bildeling, eksempelvis presentasjoner, demonstrasjoner og eventuelle rabatter på ordningen i samarbeid med bildelingsaktør.

Pilot 2: varesentral i parkeringskjeller

Skal gjennomføres

- Etablere selvbetjent varesentral for beboerne i Teleplanbyen sentralt i parkeringskjeller. Det skal være mulig å både hente og returnere varer. Varesentralen skal være aktørnøytral, ha strøm og kjølemuligheter.

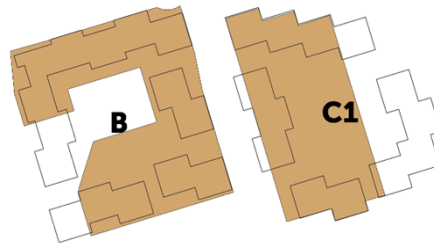
Vurderes gjennomført

- Ulike insentiver for økt bruk av varesentralen blant beboerne. Eksempelvis presentasjoner, demonstrasjoner og eventuelle rabatter på ordningen i samarbeid med leverandører.

I vedtak fra planutvalget har det blitt gitt føringer for parkeringsplasser for bolig. Maks 0,7 plasser per 100 m² BRA. Dersom det tilrettelegges for bildelingsordninger, kan parkeringsdekningen reduseres med inntil 50 %. Plassene til bildelingsordningen inkluderes i kravet til antall bilparkeringsplasser. Parkeringskrav for næring og forretning følger retningslinjene fra gjeldende kommuneplan. Parkeringskrav til barnehagen er maks 1 plass per 100 m² BRA. Dette skal sikre parkeringsplasser for beboere og besøkende.

I henhold til parkeringskravene skal det etableres 243 parkeringsplasser for bil tilknyttet boligene. Dersom det etableres en bildelingsordning, blir dette tallet minimum 121. Det er mest hensiktsmessig å etablere en bildelingsordning som er felles for hele Teleplanbyen, og ikke knyttet til hver enkelt plan. Bildelingsordningen etableres sannsynligvis som en del av første byggetrinn i vest, og utvides når plan for Teleplanbyen øst realiseres.

Planforslaget legger opp til parkering i parkeringskjellere under bebyggelsen (adkomst til disse er vist i Figur 4-38 Parkering i planforslaget.). Totalt legges det opp til to parkeringsanlegg innenfor planområdet. Parkeringskjellerne er for felt B vist i plankartet med et bestemmelsesområde. I felt C1 kan parkeringskjeller bygges under hele formålet. Adkomst til parkeringskjeller skjer fra Arnstein Arnebergs vei via Villa Helles gate og fra Magnus Poulssons vei. Hensikten med denne løsningen er at bilene så raskt som mulig kommer seg ned i parkeringskjellere, for å ikke trekke biltrafikken inn i området.



Figur 4-38 Parkering i planforslaget.

Trafikkbelastningen fordeles på to adkomst, fra vest og øst, for å sikre lave trafikk tall på internveier. Dette vil gjøre det mulig å opprette gatetun i Villa Helles gate (i tråd med VPOR) og ikke påvirke tiliggende boligområder negativt.

Det etableres ingen egne parkeringer ved barnehagen eller Villa Bjelle. De kan imidlertid få avsatt parkeringsplasser i parkeringskjellerne, både i planområdet for vest og for øst. Frem til Teleplanbyen øst er realisert vil barnehagen benytte sin eksisterende parkering. Minimum 5 % av parkeringsplassene som anlegges skal være for forslytningshemmede. Kommuneplanen har retningslinjer om at 10 % av parkeringsplassene skal avsettes til besøksparkering. I Planforslaget er det gitt krav om at minst 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til besøksparkering, med bakgrunn i den sentrale beliggenheten til ny t-banestasjon.

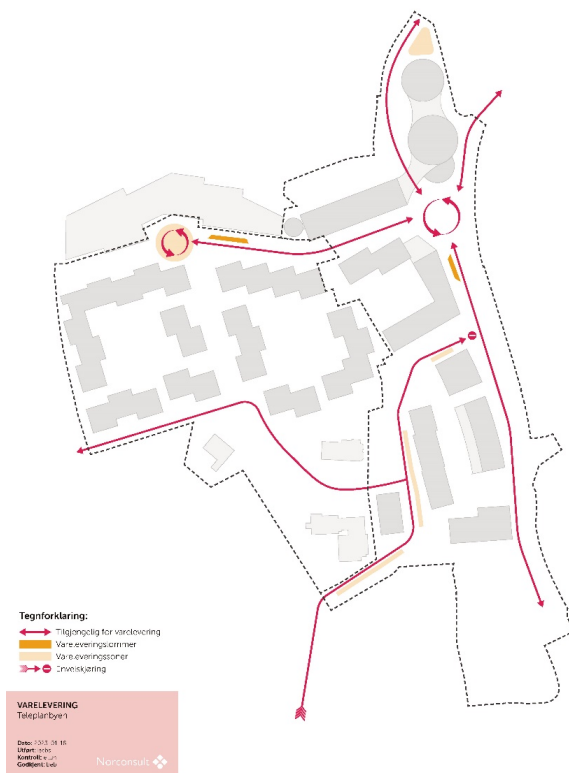
4.14.5 Varelevering / bylogistikk

I Bærum kommunes veinormal er det beskrevet at enhver bedrift i utgangspunktet skal avsette plass til varelevering på egen grunn tilpasset virksomhetens behov. Varelevering skal gjennomføres uten å være til hinder eller fare for andre trafikanter. Flere virksomheter kan benytte seg av samme vareleveringsplass dersom den brukes til ulike tider.

Planforslaget tilrettelegger for varelevering hovedsakelig gjennom vareleveringslommer i gatene og på bedriftenes egen eiendom. I Magnus Poulssons vei etableres det en felles vareleveringslomme ved Arcanum. Fordi det ikke lenger er mulig å kjøre gjennom området, må det tilrettelegges for snumuligheter. Forslaget legger opp til en snumulighet for store kjøretøy på Adkomsttorget (Teleplanbyen øst) og i Magnus Poulssons vei. Magnus Poulssons plass utformes som gatetun/torg og skal gi mulighet for at også større kjøretøy som lastebiler vil kunne snu. Se Figur 4-39 for en oversikt over vareleveringslommer, adkomst og snumuligheter.

Mindre leveranser med budbil, hjemmesykepleier ol. Håndteres hovedsakelig fra Magnus Poulssons vei. Både langs gaten og i snuarealet utenfor Arcanum.

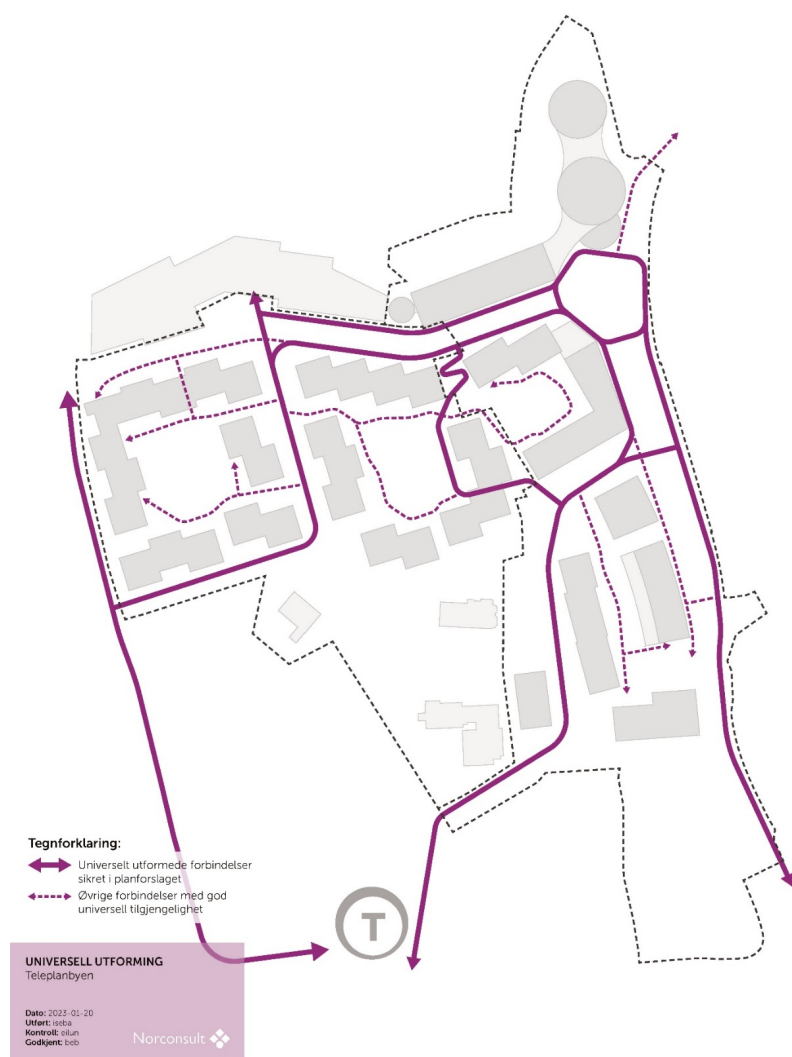
I tillegg etableres det en selvbetjent varesentral for beboerne i parkeringskjeller som skal bidra til mindre trafikk knyttet til varelevering og handleturer. Hjemmesykepleiere kan parkere på gjesteparkeringsplasser i parkeringskjellerne.



Figur 4-39 Vareleveringssystemet i Teleplanbyen.

4.15 Universell utforming

Topografien innenfor planområdet er krevende i forhold til å sikre universell utforming. Det er allikevel hensyntatt med at den urbane akse utformes universelt. I tillegg er det en forbindelse mellom Nabolagstorget og Magnus Poulssons vei som er en universelt utformet forbindelse gjennom boligkvarteret. Det er sikret gjennom bestemmelsesområde at denne koblingen skal utformes universelt.

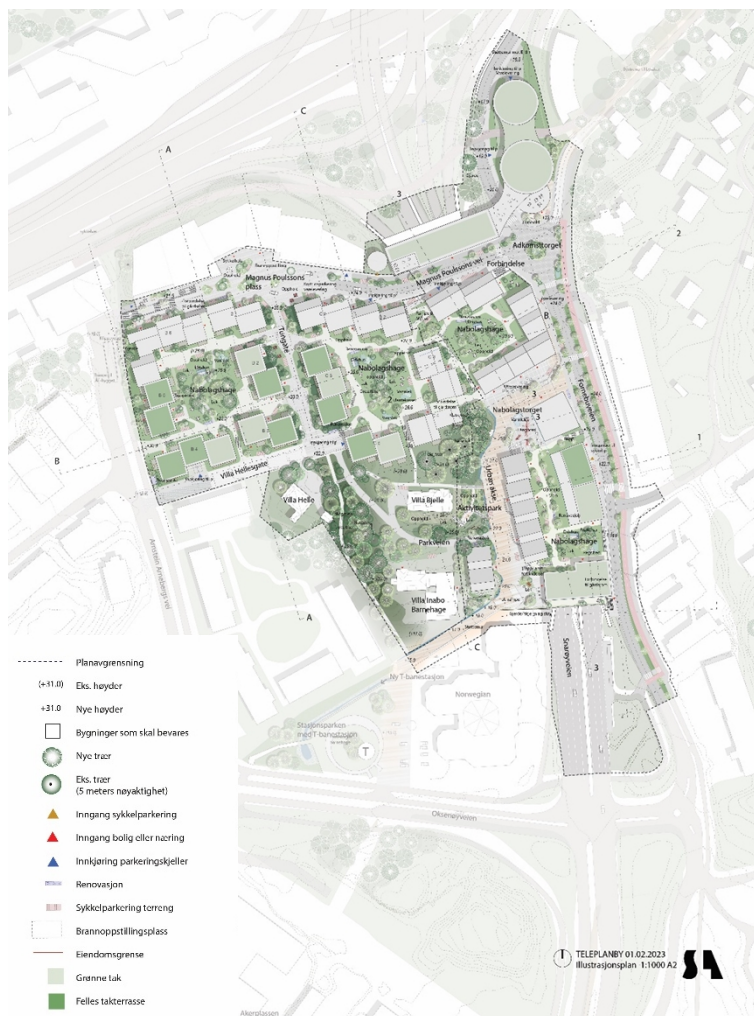


Figur 4-40 Oversikt over universelt utformede traseer.

4.16 Grønnstruktur

Grønnstrukturen er en viktig del av utviklingen i planområdet. Intensjonen for planområdet er å utvikle en grønnstruktur i en urban kontekst. En viktig del av planforslaget er å skape grønne lunger som en integrert del av den urbane bebyggelsen. Planbestemmelsene sikrer at uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året. Den foreslåtte grønnstrukturen har følgende hovedelementer:

- Grønne gårdsrom som er allment tilgjengelige
- Bevaring av eksisterende grønnstruktur og etablering av en offentlig tilgjengelig park sentralt i området
- Etablering av grønne elementer som en del av gater, snarveier og torg



Figur 4-41: Illustrasjonsplan for begge planområdene.

Gårdsrommene er tenkt opparbeidet med et frodig, attraktivt og grønt preg. Her vil det være områder for både lek, opphold og aktivitet, der terrenget, sammen med belegning og beplantning vil benyttes for å soneinndele området.

Parken med det tilhørende kulturmiljøet gjøres tilgjengelig for allmenheten. En liten del av parkområdet var tidligere regulert til offentlig park. I planforslaget reguleres dette arealet til park med felles eierstruktur. Parken vil imidlertid være offentlig tilgjengelig. Parken vil opparbeides slik at beboere og besøkende i området opplever tett kontakt med naturen og har en umiddelbar nærhet til grønne kvaliteter. Så langt det lar seg gjøre ønsker man å bevare større trær. Det er i planens kart og bestemmelser lagt inn to hensynssone som har til hensikt å sikre trær og kolleformasjonen under anleggsperioden. Parken er også viktig med tanke på klimatilpasning og fordrøyning av overvann. Nye forbindelser og stiforløp bidrar til å tilgjengeliggjøre og koble parken opp mot sine omgivelser. Her skal man kunne gå på oppdagelsesferd i det grønne og parken skal bli et naturlig destinasjon og grønn lunge i den ny bydelen.

Gaterommene vil opparbeides med beplantning, men det vil ikke være mulig å etablere gatetrær på grunn av restriksjoner i forbindelse med infrastruktursonen.

4.16.1 Vegetasjon

Planbestemmelsene sikrer at vegetasjonen som opparbeides skal benytte stedegne arter og vegetasjon som bidrar til det biologiske mangfoldet og opplevelseskvaliteten til området. Det skal tilrettelegges for høy diversitet i plantevalg, med nyttevekster og plantearter som tiltrekker seg pollinerende insekter. Stedegne, kalkrike masser skal vurderes for gjenbruk innenfor området. Dette skal ikke bidra til å spre fremmede arter. Det skal sikres tilstrekkelige jorddybder, tilpasset vegetasjonstype, på takterrasser, over garasjeanlegg og kulverttak. Trær skal ha et vekstjordlag på minimum 80 cm i en utstrekning på minimum 10 m² per tre. Det sikres at takterrasse/takhage skal ha variert vegetasjon med ulike høyder og uttrykk.

4.16.2 Blågrønn faktor

Det er utregnet blågrønn faktor for planlagt utvikling av Teleplanbyen (øst og vest). Beregningene er basert på metodikken utarbeidet av Fremtidens byer. Blågrønn faktor (BGF) er et kvantitativt verktøy der man bruker poengsetting av ulike blågrønne kvaliteter til å fremme at slike kvaliteter ivaretas og fremmes i fremtidens byutvikling. Metodikken er utarbeidet for planer/prosjekter på byggesaksnivå. På byggesaksstadiet er prosjektene mer detaljert enn i reguleringsfasen, og det er lettere å beregne en mer nøyaktig blågrønn faktor. I eksempelsamlingen til Fremtidens byer ligger typiske verdier for BGF høyere for prosjekter på byggesaksnivå, og lavere for prosjekter i reguleringsfasen.

Ettersom prosjektet er i reguleringsfasen eksisterer det ikke tilstrekkelig detaljert informasjon for å kunne fastsette en endelig BGF, og det har vært nødvendig å gjøre en del antagelser for å i det heletatt kunne gjøre beregningen.

De foreløpige vurderingene og beregningene for Teleplanbyen viser en BGF på 0,58 i planområdet, ut ifra den gitte informasjonen på dette stadiet. Normtall for total BGF for tett by i Oslo kommune ligger på 0,7. Ettersom beregningen mangler en del informasjon er det rimelig å forvente at det vil være mulig å oppnå en høyere BGF når detaljeringsnivået i prosjektet økes. For å kunne beregne en mer nøyaktig BGF, vil elementer av betydning for et økt detaljeringsnivå inkludere at det defineres areal for stauder og bunndekkere, økt jorddybde på grønne tak, flere og større trær og åpne vannspeil.

4.16.3 Naturmangfold

Planforslag legger til rette for utbygging, men den sikrer også eksisterende grønne områder gjennom regulering som park. Intensjonen er at alle infrastrukturinngrep og etablering av anlegg for lek og opphold skal foregå skånsomt i med tanke på eksisterende vegetasjon og terreng, og at vegetasjonen videreutvikles til å bidra til det biologiske mangfold.

Planforslaget vurderes å medføre middels negativ påvirkning på naturmangfoldet, som tilsier et behov for skadereduserende tiltak. Planforslaget vil føre til at lokaliteten i Arnstein Arnebergs vei 25 forsvinner, da dette området inngår i utbyggingsområdet for boliger. Lokaliteten er vurdert til å ha relativt lav verdi, men man bør likevel vurdere om man kan inkludere områder i planen der man lar partier med kalkstein og skifer stå urørt i dagen, og la disse revegetere seg naturlig. På denne måten vil det på sikt kunne dannes nye livsmiljøer som minner om de truede naturtypene man finner rester av i nærområdet på Fornebulandet.

Det er registrert forekomster av den sterkt truede arten alm innenfor planområdet. I hovedsak dreier dette seg om yngre trær, men det finnes et litt større almetrær i området ved Magnus Poulssons vei 39. Det treet berøres ikke av utbygging.

Innenfor lokaliteten Arnstein Arnebergs vei 25 er det funnet en rekke fremmede arter. Forskrift om fremmede organismer § 18 angir bestemmelser som medfører at en tiltakshaver ikke skal spre fremmede arter ut av tiltaksområdet. Dersom man ser at tiltaket medfører flytting av infiserte masser, må man sette opp en plan for behandling av disse. En slik plan bør inkludere en grundigere kartlegging av fremmede arter i området basert på endelige tekniske planer.

Som avbøtende tiltak er det i bestemmelsene sikret at stedegne, kalkrike masser skal vurderes for gjenbruk innenfor området, under forutsetning at det ikke bidra til å spre fremmede arter. Et annet tiltak er at det sikres etablering av grønne tak på noen av bygningene i tiltaksområdet. For at dette skal være positivt for naturmangfoldet kan disse legge til rette for etablering av enten slåtteeeng eller vegetasjon lik den man finner på åpen grunnlent kalkmark. Det er også sikret at det skal gjennomføres tiltak for å fjerne og hindre spredning av fremmede arter. Svartelistede arter skal ikke benyttes. Ved nyplanting skal det benyttes stedstilpassede, ikke allergene arter, som tiltrekker seg pollinerende insekter.

4.17 Klimatilpasning

Planforslagets blågrønne struktur, beskrevet i foregående kapitler, er et viktig element som har særlig verdi for biologisk mangfold, opplevelse, overvannshåndtering og klimatilpasning. Mye av den eksisterende vegetasjonen beholdes, og etablering av ny natur i gaterommet skape flere levesteder, og dermed også økt naturmangfold på lang sikt.

4.17.1 Overvann og flom



*Klimatilpassede byrom med
åpen overvannshåndtering*

Håndtering av overvann innenfor planområdet skal følge Bærum kommune sin tretrinnsstrategi med tillegg av trinn 0 - planlegging.

0. Planlegge. utfordringer og løsninger identifiseres og det avsettes arealer.
1. Mindre regn. Fange opp, rense og infiltrere.
2. Stort regn. Forsinke og fordrøye.
3. Ekstremt regn. Lede overvann i trygge flomveier.

Formålet er å håndtere overvann på en bærekraftig måte. Både ved å benytte overvannet som en ressurs, men også forhindre skade på bygninger, infrastruktur og unngå negativ påvirkning på resipienter. Disse prinsippene sikrer god klimatilpasning.

I illustrasjonsprosjektet er dette illustrert gjennom bruk av sandfangsluk og enkelte lokale forsenkninger langs adkomstveier, gater og torg. Dette for å håndtere vann ved større nedbørfellinger. Grunnforholdene i kombinasjon med fremtidige parkeringskjellere medfører reduserte muligheter for infiltrasjonsløsninger. Det må dermed fokuseres på løsninger som fanger opp, forsinker og fordrøyer overvann. Regnbed, vadi og grønne tak er eksempler på gode overvannsløsninger. Ny og eksisterende beplantning skal spille aktiv rolle i fordrøyningen av overvann.

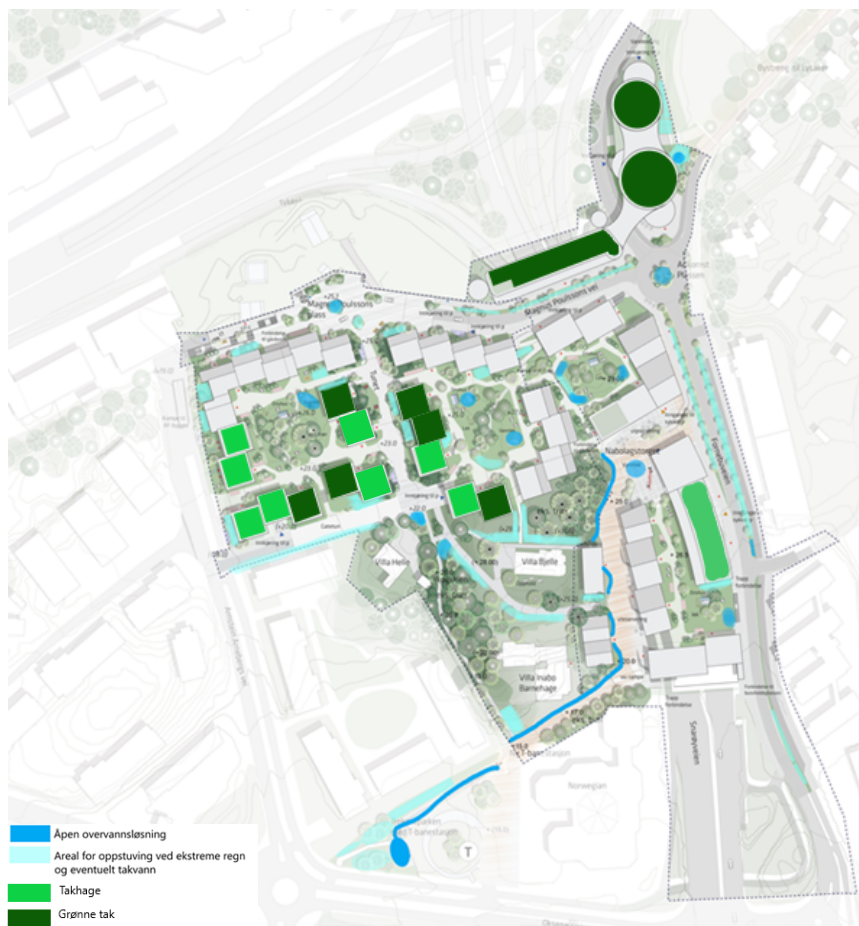


Figur 4-42: Regnbed og beplantning fra Deichmannsgate, kilde Asplan Viak.

Det sikres grønne tak for å redusere areal for overvannshåndtering på bakkeplan.

Nye hovedledninger for overvann etableres i området, og skal håndtere fordrøyd overvann fra fellesarealer, utbyggingsfelter, adkomstveier og internveier som ikke kan ledes åpent videre mot Holtekilen eller Fornebubukta.

I forbindelse med VPKL er det gjort beregninger av avrenningsmengder for hele området Oksenøyveien nord, med spesielt hensyn til t-bane-stasjonen. Påslippsmengde til offentlige overvannsledninger er fastsatt, og er beskrevet i vedlagt notat om teknisk infrastruktur [18]. Planbestemmelsene sikrer at overflater i uteoppholdsarealer i størst mulig grad skal være permeable for å sikre god overvannshåndtering.



Figur 4-43: Forslag til plassering av overvannsløsninger. Endelig størrelser må detaljprosjekteres.

4.17.2 Mikroklima

Bebyggelsen er organisert i oppbrutte storkvartaler som gir skjermede gårdsrom. Trær og vegetasjon i parken og byrom vil bidra til å sikre et godt mikroklima.

4.18 Tekniske planer

Februar 2022 ble veiledende plan for kabler og ledninger (VPKL) for Oksenøyveien nord og Teleplanbyen godkjent i Bærum kommune. Denne planen legger føringer for hvordan den tekniske infrastrukturen innenfor planområdet skal utformes. VPKL er unntatt offentligheten og er derfor ikke vedlagt denne planen. Den tekniske infrastrukturen er beskrevet for Teleplanbyen som helhet.

Hovedtrekket i VPKL'en er at det settes av tilstrekkelig arealer til å kunne dekke fremtidig behov for teknisk infrastruktur under bakken. Det er vist trasé for anbefalt infrastrukturesone. Som en følge av utbyggingen i planen må deler av dagens tekniske infrastruktur fjernes og nytt anlegg må etableres. Det er i plankartet markert en infrastrukturesone på 10,6 meter, som bestemmelsesområde, iht føringer fra VPKL.

- Vann- og avløpsanlegg
- Overvannsledninger
- Fellestrasé for kabelanlegg (EKOM og høyspent)
- Fjernvarmeanlegg (deler av traseen)
- Avfallssug



Figur 4-44: Infrastrukturesone som sikrer fremkomsten av teknisk infrastruktur.

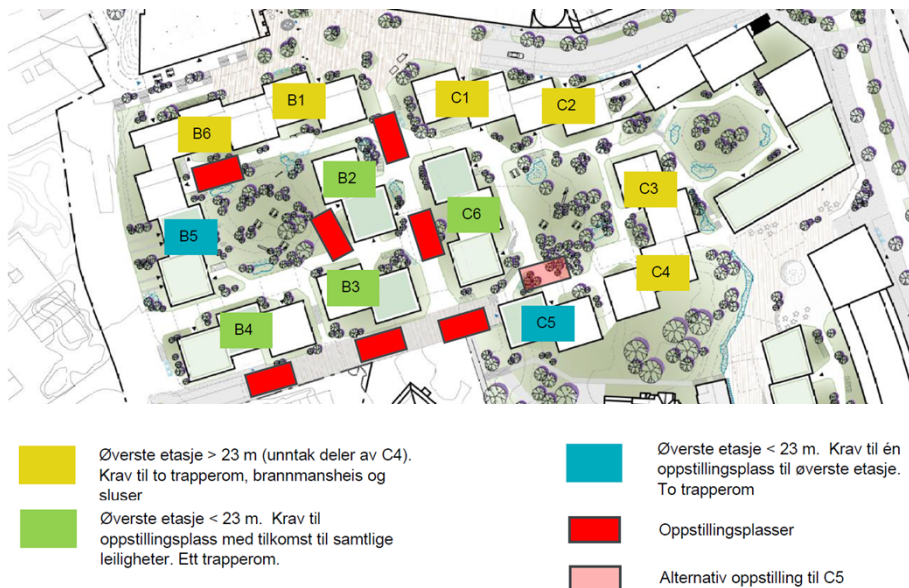
4.18.1 Vann- og avløpsanlegg

Nytt anlegg må etableres som følge av utbyggingen. Det nye anlegget sikrer tilstrekkelig kapasitet for håndtering av spillvann og vannforsyning inkludert brannvannsdekning. Nytt ledningsanlegg følger vist infrastruktursone, og legges i hovedsak under adkomstveier og internveier. I tillegg til ledningene i infrastruktursonen er det planlagt en vannledning mellom Nabolagstorget og Magnus Poulssons vei som sikrer ringledning for brannvann. I planforslaget er den foreslått lagt langs kulvertvegg istedenfor i gårdsrommet til felt C1. Dette gir en mer direkte og effektiv føring av VA-anlegget enn det som er vist i VPKL. Ledningen vil kobles opp mot infrastruktursone og ny vannledning i urban akse og vil dermed først blir aktuelt når ny veikulvert er opparbeidet. Hensynssone for infrastruktur kommer dermed ikke i konflikt med sikringssonen for eksisterende veikulvert.

4.18.2 Brannvannsdekning og brannoppstilling

Avstandskrav satt av Asker og Bærum Brann og Redning (ABBR) og Bærum kommune sin VA-etat (BK) er lagt til grunn ved plassering av brannvannsuttak. Se vedlagt notat om brannvannsdekning for utfyllende informasjon [19].

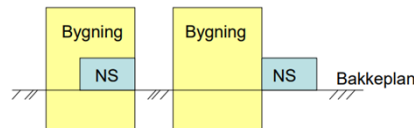
Brannvesenet skal ha kjørbart atkomst frem til hovedinngang uavhengig av om det tilrettelegges for rømning via brannvesenets høydemateriell eller ikke. Brannvesenet skal også ha kjørbart atkomst til alternative angrepsveier, der det er behov for slike. Adkomstveier og internveier frem til bygg dimensjoneres for brannbiler. Figur 4-45 viser en skissering av rømningskonseptet for Teleplanbyen Vest, samt oppstillingsplasser for brannbil. Se vedlagt notat om tilrettelegging for brannvesen og krav til rømningsveier [25].



Figur 4-45: Skissering over rømningskonsept og cirka plassering av oppstillingsplasser for høyderedskap.

høyspent. Eksakt effektbehov for området er ikke definert, da endelig løsning for energiløsning ikke er detaljert i denne fasen. Det er imidlertid gjort vurderinger knyttet til antatt behov (nettstasjoner og kabelanlegg) slik at det er sikret tilstrekkelig areal i planen. Basert på foreløpige anslag for effektbehovet, vil det være nødvendig å etablere 3 nettstasjoner for Teleplan vest. Høyspentkabler vil trekkes fra infrastruktursonen til de ulike nettstasjonene, men plassering av nødvendige trekkekummer må detaljeres i en senere fase.

Nettstasjonene kan etableres frittstående eller som en del av bygg. Det betyr enten som et rom i et bygg eller som et eget tilbygg (se Figur 4-47). Størrelsen på rommet må være minimum 16 kvm og ingen vegg må være kortere enn fire meter. Fri høyde på rommet må være minimum 2,8 meter. Rommet må ligge i første etasje, og det kan ikke ligge boliger inntil rommet, dette inkluderer også etasjen over.



Figur 4-47: Utforming av nettstasjoner som del av bygg.

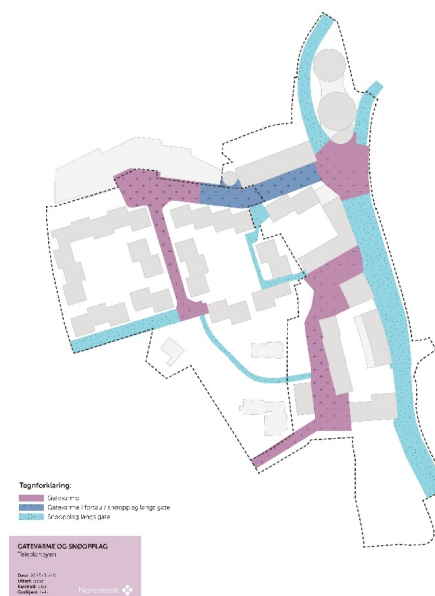
4.18.5 Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for Oslofjord Varme. Tilknytning av fjernvarme og -kjøling vil være gunstig for å benytte energikilder som medfører lavere kostnader og redundans mtp. forsyning og eventuelle svingninger i energipriser for ulike løsninger. Plassering av dette anlegget samlokaliseres med annen teknisk infrastruktur. Hvert utbyggingsfelt skal som hovedprinsipp tilknyttes fjernvarmeanlegg. Fjernvarmen tilknyttes eksisterende fjernvarmenett ved Oksenøyveien og Magnus Poulssons vei.

4.18.6 Gateoppvarming og snøopplag

Det tilrettelegges for snøopplag og gateoppvarming i henhold til VPOR for området. Figur 4-48 viser hvilke gater det etableres gatevarme i, og hvilke gater det tilrettelegges for snøopplag. For gater der det etableres snøopplag settes det av 1,5 meter som en del av fortauet eller annen veggrunn.

Gatevarmen henter sin forsyning fra fjernvarmenettet. Lokale gatevarmsentraler kan lokaliseres i teknisk rom i den nye bebyggelsen.



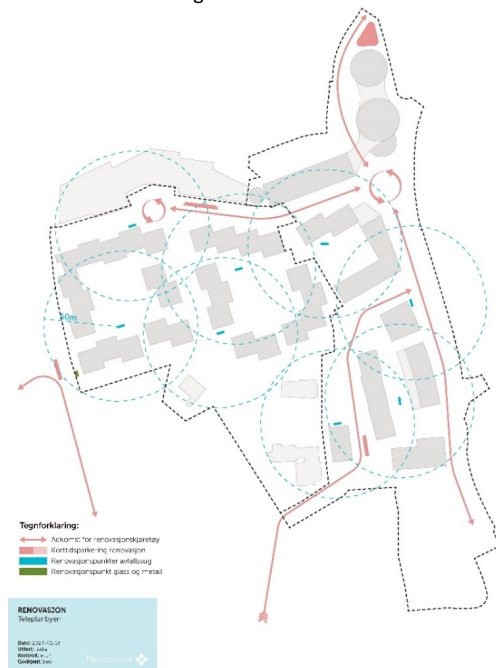
Figur 4-48 Illustrasjon av hvilke gater det skal etableres gatevarme og snøopplag i.

4.18.7 Renovasjon

Bærum kommune har i dag avfallssug-anlegg på store deler av Fornebulandet, og det planlegges for en ny sentral. Ny renovasjonsforskrift for Fornebu legger til grunn at det skal etableres avfallssug i planområdet. Forskriften er ikke politisk vedtatt ennå, men føringer fra VPKL tilsier avfallssug for boliger i Oksenøyveien nord og planforslaget forholder seg til dette. Blir ikke ny forskrift vedtatt i kommunen må det legges til rette for nedgravde løsninger. Det er foreløpig ikke innarbeidet i planforslaget.

Planforslaget legger opp til en løsning der all boligbebyggelse kobles til avfallssug, og der også noen mindre bedrifter og tjenesteyting kan kobles på. Boliger og forretninger kan da benytte seg av de samme nedkastpunktene, men med egne nøkler og innkastluker eller en lignende løsning. Det viktigste vil være å få koblet på bedrifter knyttet til den urbane akse, for å redusere behovet for renovasjonsbiler på området. Resterende næringsbebyggelse tilrettelegges med ordinær renovasjonsløsning der avfall blir hentet med bil. Tilgangen for renovasjonsbil samsvarer med løsning for varelevering på området.

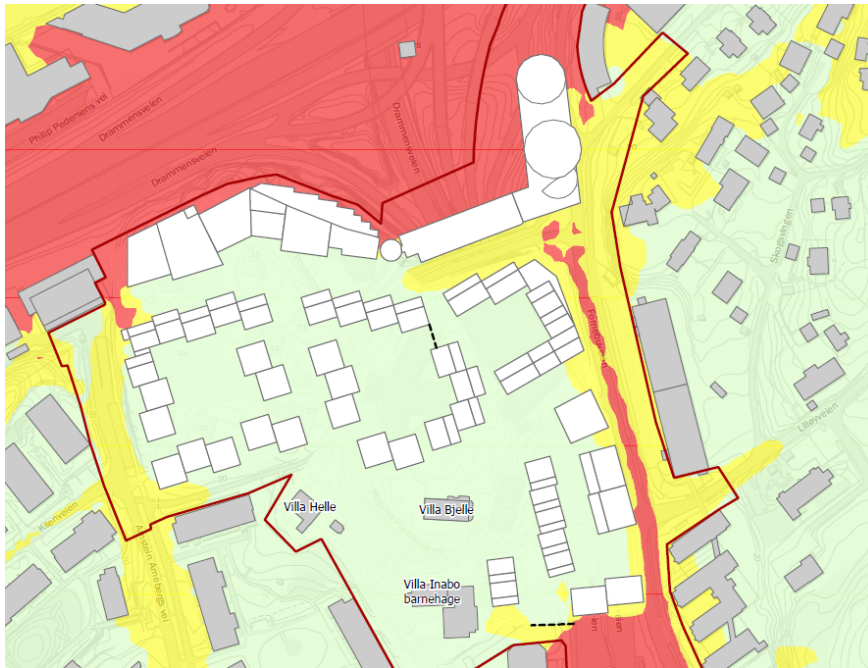
Avfallssugene dekker plast, papp, matavfall og restavfall. I tillegg til dette forutsettes det et returpunkt for glass og metallemballasje. Basert på bygningsutforming og krav til maksimal gangavstand på 50 meter fra utgangsdør til innkastpunkt er det anslått å være behov for seks innkastpunkt for bolig ved full utbygging (vest og øst). Bærum kommune har som målsetning at det skal være ett returpunkt for glass/metallemballasje for hver 800 bolig. Det betyr at det for Teleplanbyen som helhet må etableres ett punkt. Det vanlige er å benytte containere (typisk 2,4 x 4/5 m) som tømmes med kranbil. Disse plasseres på bakke på sentrale steder. Dette sikres innenfor arealer avsatt til bolig.



Figur 4-49 Illustrasjon over renovasjonspunkter og biltilkomst.

4.19 Støyskjerming

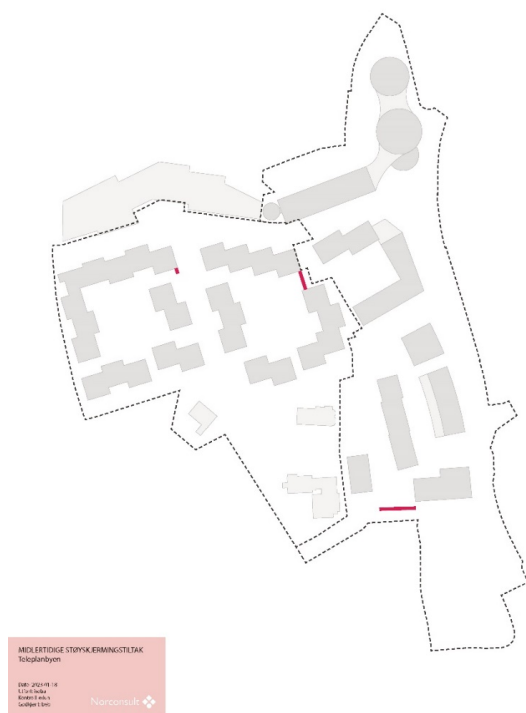
Ved full realisering av både Teleplan Vest, Teleplan Øst og Arcanum, oppnås i all hovedsak svært gode støyforhold for boligene i Teleplanbyen. De fleste boenheter oppnår naturlig stille side også i de beregnede mellommetappene. Punkthusene har en fleksibilitet i utforming av planløsninger, slik at planløsningene kan tilpasses avhengig av situasjonen. Maks andel av 10% dempede fasade vil kunne oppfylles i alle utbyggingsetapper.



Figur 4-50 Støynivå Lden beregnet i høyde 1,5m over nytt terreng i en ferdig utbygd situasjon med Teleplanbyen vest, Teleplanbyen øst og Arcanum.

For å oppnå gode støyforhold i mellommetappene er det lagt til rette for to skjermingstiltak i Teleplanbyen vest:

- Det tillates oppsatt en støyskjerm, opp til gesims, mellom bygningene på hver side av åpning gjennom kvartalet i nordøstre hjørne av felt BBB2 for å hindre støy inn i gårdsrommet. Det må sikres en passasje med frihøyde på minimum 4 m.
- Det tillates å etablere en støyvinge ved nordøstre gavl, opp til gesims, i felt BBB1, for å hindre støyrefleks på fasade mot bakgård.



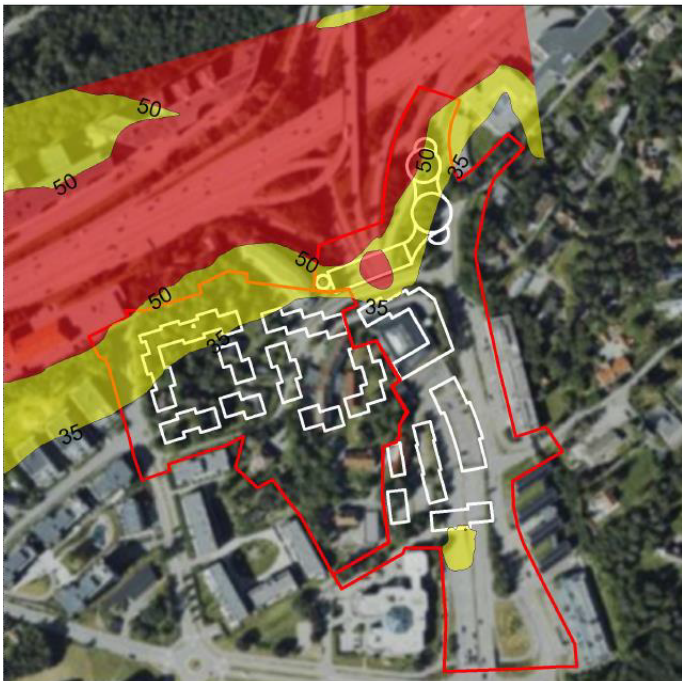
Figur 4-51 Plassering av støyskjermer.



Figur 4-52 Eksempel på utforming av støyskjermer i felt C1

4.20 Luftkvalitet

Luftforurensningen i området er i hovedsak knyttet til trafikken på E18. Konsentrasjonen reduseres med avstanden til kilden, slik at de sørlige delene av planområdet blir mindre påvirket av luftforurensning fra E18 sammenlignet med de nordre delene. De viktigste grepene i utviklingen av Teleplanbyen i forhold til luftkvalitet er derfor utforming av boligbebyggelse som lukkede kvartaler og etableringen av næringskjermen i nord. Tilfredsstillende forhold for luftkvalitet oppnås også ved etappevis utbygging.



Figur 4-53: Luftsonekart PM10 i henhold til retningslinje T-1520.

4.21 Miljøprogram / miljøambisjon i prosjektet

4.21.1 Miljøambisjoner i plangrepet

Innsatsen for et klimaklokt Bærum skal gjøre kommunen til et sted der det er lett å bo, arbeide og leve på en klima- og miljøvennlig måte. «Bærumsamfunnet er klima- og miljøklokt» er et hovedmål i kommuneplanens samfunnsdel. Det tar utgangspunkt i kommunens visjon «Sammen skaper vi fremtiden» og arbeidet med FNs bærekraftsmål – spesielt mål 11, 12, 13 og 17.

Snu transporthierarkiet er et av fem prioriterte satsingsområder i Bærum kommune. Med forventet befolkningsvekst vil antall reiser i byområdene øke. For å hindre at veksten i persontransport skjer med bil og bidrar til økt forurensning, støy og dårligere fremkommelighet, er det forankret i norsk klimapolitikk at flere skal gå, sykle og benytte kollektivtransport.

Plangrepet oppfyller mål om en tett og urban utvikling ved Fornebuporten t-banestasjoner til tross for det begrensede handlingsrommet for en kompakt byutvikling i området. Dette bidrar til at investeringer i ny baneinfrastruktur blir optimalt utnyttet, at flere kan bo tettere ved effektive kollektive transportløsninger og at områder utenfor vekstområdene blir skjermet for utbygging.

Teleplan Eiendom vil utvikle bystruktur i et viktig koblingspunkt mellom Fornebu og Lysaker og samtidig skape et nytt nabolag med høy kvalitet i omgivelsene, som bidrar til å fremme gange og sykkel som foretrukket transportmiddel. Funksjonsblanding og tilfredsstillende antall med boliger vil bygge opp under et levedyktig nærsenter som gir beboerne muligheten for et kortreist hverdagsliv. Teleplanbyen er dermed et viktig byplangrep for Bærum kommune, som bidrar til en langsiktig, klimaklok vekst- og byutviklingsstrategi med vekt på både grønne og urbane kvaliteter med gode møteplasser, kultur og lokalsamfunn og som gir muligheter for deltakelse og opplevelser. Teleplanbyen vil gjøre det enklere for beboerne og nabolagene å velge en kortreist hverdag, og er et viktig bidrag for å snu transporthierarkiet med å redusere transportbehov og prioritere gående og syklende.

I forbindelse med realisering av prosjektet skal det i tillegg gjennomføres to pilot innen framtidsrettet/grønn mobilitet med mål om økt bruk av bærekraftig mobilitet og redusert behov for egen privatbil i Teleplanbyen samt økt kunnskap som vil være relevant også for senere utbyggingsprosjekter. Dette er beskrevet i kapittel 4.14 mobilitet og i vedlagt notat om grønn mobilitet [30].

4.21.2 Miljøambisjon for boligbebyggelsen i Teleplanbyen

Fremtidsrettede boliger og bygg er et av fem prioriterte satsingsområder i Bærum kommune. Bygg og boliger skal være energieffektive og energibruken skal reduseres. Målene skal blant annet nås ved å: «Etterspørre at klima- og miljøkrav i nye byggeprosjekter er helhetlig vurdert og vektet i et livsløpsperspektiv» (klimastrategi, side 12).

Forslagsstiller ønsker å utvikle Teleplanbyen til en energi- og klimavennlig bydel og tiltaket har ambisjoner om å oppnå BREEAM-NOR sertifisering for å sikre fremtidsrettede løsninger. Følgende ambisjonsnivåer legges til grunn:

- Næringsbebyggelsen skal ha miljøklassifisering etter BREEAM-NOR med mål om å oppnå «Excellent»
- Boligbebyggelsen innenfor planområdet skal ha miljøklassifisering etter BREEAM-NOR med mål om å oppnå «Very good»

I forbindelse med miljøsertifisering har prosjektet som ambisjon å få innovasjonspoeng i henhold til BREEAM-NOR.

Klima og miljømål iht. til miljøprogram skal følges opp gjennom BREEAM-NOR sertifisering. Det vil bli utstedt to sertifikat; ett etter endt detaljprosjektering og ett etter gjennomført produksjon. Status for tiltak blir fortløpende oppdatert gjennom oppdatert preanalyse.

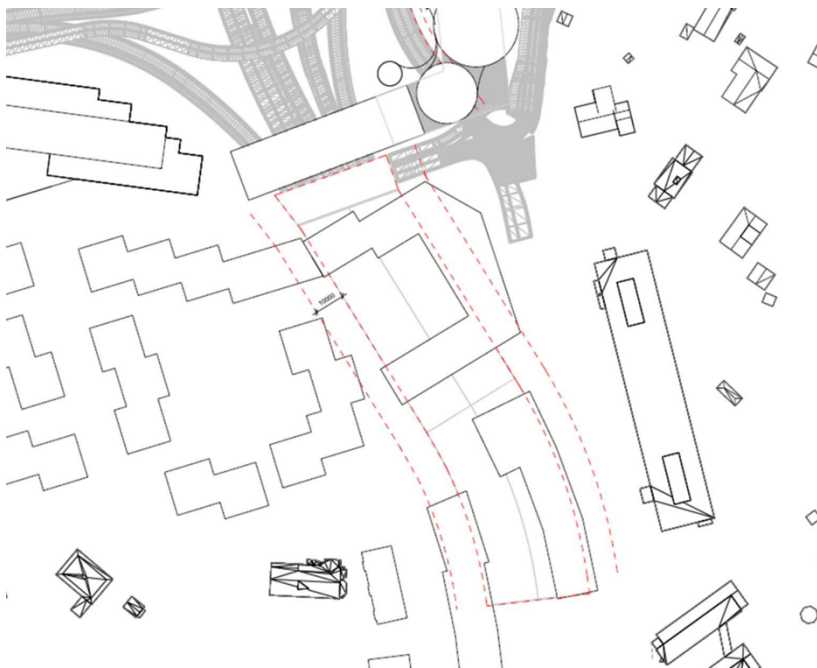
4.22 Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring

4.22.1 Forutsetninger

En forutsetning for gjennomføringen av planforslaget er at mesteparten av eksisterende bebyggelse må rives. Bebyggelsen som er forutsatt revet er vist i plankartet. Dette inkluderer også riving av eksisterende kjellere, da de kommer i konflikt med nytt terreng. Dette gjelder tilbygg delvis under bakken mellom Villa Bjelle og Fornebuveien 33 og kjeller under eksisterende næringsbebyggelse og tilfluktsrom i felt C1. For å fjerne tilfluktsrommet må det søkes til Siviltforsvaret.

Rundt eksisterende kulvert (Teleplanlokket) ligger det en sikringssone på 10 meter avstand på yttervegg av veikulvert. Denne sikringssonen innebærer at utsprengning/utgraving/bygging på eiendommer i mindre avstand enn 10 m fra ytterkant vegg og tak på veikulvert ikke er tillatt uten samtykke fra veimyndigheten.

Som vist i Figur 4-54 ligger deler av bygningsmassen i felt C1 innenfor sikringssonen på 10 meter. Teleplanbyen vest skal bygges ut før eksisterende kulvert rives, og det må derfor utføres arbeider innenfor sikkerhetssonen til eksisterende kulvert. På det minste er avstanden mellom ny bebyggelse i Teleplanbyen vest og eksisterende kulvert ca. 8 m. Dette medfører behov for arbeider nærmere enn 8 m fra kulvert, da det må graves/sprenges utenfor omriset av veggene. Det må opprettes dialog med veimyndighet (Viken fylkeskommune) for å få utført dette arbeidet. Dette er beskrevet ytterligere i Teknisk plan for Teleplanlokket som er lagt ved planforslaget [33].



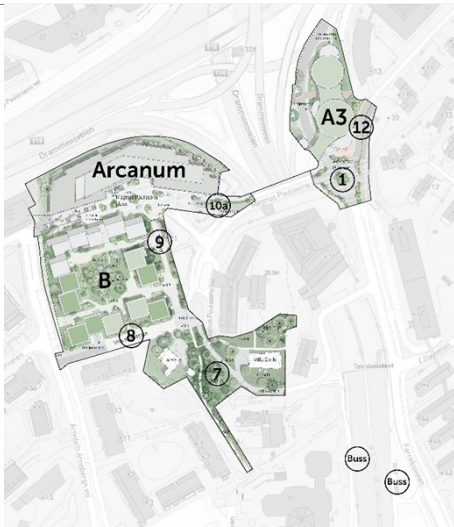
Figur 4-54: Kulvert og sikringssone på 10 meter vist med stiplet rød linje.

4.22.2 Gjennomføring

Teleplanbyen vest og øst vil utvikles over et lengre tidsrom på minst 15 år. Ca. 430 boliger og lokaler for ca. 500 arbeidsplasser vil kunne stå ferdig når Fornebuporten t-banestasjon settes i drift rundt 2028/29. Utbygging av boliger i Teleplanbyen øst er avhengig av at Vestre Lenke er ferdigstilt og satt i drift rundt 2029, fordi den planlagte byutvikling krever at eksisterende kulvert over Snarøyveien (Teleplanlokket) erstattes og utvides. De første utbyggingsetappene befinner seg i Teleplanbyen vest. Nummereringen i illustrasjonene nedenfor viser delområdene omtalt i VPOR.

UTBYGGINGSETAPPER FOR TELEPLANBYEN

BESKRIVELSE



ETAPPE 1: 2024-26

Teleplanbyen vest vil utbygges felt for felt. Hvorvidt utbyggingen begynner med Felt B eller C1 er ikke endelig avklart, og det er mulig å begynne med enten Felt B eller C1. Illustrasjonen til venstre viser en utbygging som begynner med boligkvartalet Felt B. Dette omfatter utbygging av Villa Helles gate, deler av Magnus Poulssons vei. Parkområdet i Teleplanbyen vest etableres samtidig med første byggetrinn. Næringsbebyggelse til Arcanum reguleres samtidig med Teleplanbyen men med en annen forslagsstiller. Grensesnittet mellom planene er omforent mellom grunneierne og de kan utvikles uavhengig av hverandre. Etappen omfatter etablering av ca. 220 boliger.

Samtidig med at Teleplanbyen vest bygges vil også næringsbebyggelse i Felt A3 (Teleplanbyen øst) etableres. Teleplan har hovedkontoret sitt i planområdet og ønsker å bli værene. Ved en transformasjon av eksisterende næringslokaler til boliger må det samtidig tilrettelegges for nye lokaler til Teleplan. Opparbeidelsen av kontorbebyggelsen i Felt A3 vil omfatte ca. 500 arbeidsplasser. Arbeidsplassene knyttet til næringsbebyggelse Arcanum kommer i tillegg.

Felt A3 er en del av Teleplanbyen øst. For å sikre adkomst til område A3 må Adkomstplassen opparbeides som en del av denne fasen, sammen med forlengelsen av Fornebuveien og ombygging av enkelte ramper i E18 Fornebukrysset.



ETAPPE 2: 2027-29

Neste etappe i utbyggingen er en fullføring av Teleplanbyen vest med utbygging av Felt C1. Etappen omfatter ca. 215 boliger.

Det forventes av Fornebubanen settes i drift i løpet av denne etappen, med etablering av t-banestasjon like sør for Teleplanbyen ved Oksenøyveien.

Det planlegges videre for en midlertidig opparbeidelse av en gangforbindelse langs traséen for den fremtidige urbane aksen, for å sikre en god og lesbar adkomst til t-banestasjonen.

Utbyggingen av Teleplanbyen slik det er planlagt, kan gjennomføres uten større konsekvenser for eksisterende beboere og bedrifter. Dette forutsetter at riktige avbøtende tiltak utføres iht. trafikkavvikling, støy- og støvutfordringer. Trafikksikkerheten for myke trafikanter bør kunne opprettholdes med riktig avvikling og sikring ved overganger og kryssninger med anleggstrafikk iht. utbyggingsetappenes forskjellige utfordringer. Den etappevise utbyggingen opprettholder gang- og sykkelforbindelser i og gjennom planområdet i hele utbyggingsperioden, samt adkomstveier for boliger, kontorer og anleggstrafikk. Varelevering og annen spesialtransport har også adkomst til alle ferdigstilte adresser gjennom hele utbyggingsperioden.

4.23 Prosjektøkonomi

Kostnadene som utviklingen av Teleplanbyen skal bære er uvanlig store. Forutsetning for utviklingen så langt er at utbygger vil være tiltakshaver for utbygging av nytt veilokk (Teleplanbyen øst), banebidrag og kostnader til VPOR/VPKL. Utbyggingsvolum og salgbart areal må derfor ses i lys av de store investeringskostnadene for å etablere infrastruktur. En tett og bymessig utnyttelse, som planforslaget viser, er en forutsetning for realisering av byplangrepet i tråd med Bærum kommunes visjon for utvikling av området.

4.24 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene er angitt i planens bestemmelser. Det er stilt krav om rekkefølgebestemmelser til søknad om rammetillatelse, før de kan gis igangsettingstillatelse og før bebyggelsen kan tas i bruk.

Det er i bestemmelsene sikret at før ny bebyggelse innenfor planområdet etableres skal skole- og barnehagekapasitet være sikret. Før ny bebyggelse etableres må også Fornebubanen være etablert eller sikret. Det er også lagt inn rekkefølgekrav knyttet til VPOR tiltak.

4.25 Arkeologiske registreringer

Det stilles ikke krav til arkeologiske registreringer.

4.26 Sosial bærekraft – folkehelse og felleskap

Kompakt byutvikling legger gode forutsetninger for folkehelse og sosial bærekraft når det legges til rette for gode sosiale fellesskaper i nærmiljøene. Mens *naboskapet* ofte styrkes av avskjermede fellesareal i gårdsrom og de tilstøtende gatetunene, så fordrer *nabolaget* nærmøteplasser som er åpne for alle, som torg og møteplasser, parker, grøntstrukturer og løkker.

For plangrepet i Teleplanbyen vest settes det rammer som legger forutsetninger til rette for fellesskap i både boligkompleks, nabolag og bydel gjennom en rekke uteoppholdsareal i gårdsrommene, i nærmiljøparken og i de offentlige rommene. Uteoppholdsarealene i naboskapet gir mulighet for trygg lek, utfoldelse og rekreasjon. Dette etableres som skjermede areal opparbeidet for lek og aktivitet for de minste. Fellesarealer som innbyr til bruk, og som inneholder påskudd til å snakke samme og interagere (sitteplasser, fellesgrill og lekeområder), stimulerer til gode naboskap.

I tillegg legges det til rette for en rekke fellesfunksjoner inne i bygningene, i form av sykkelverksteder, felleskjøkken og festlokaler – møtesteder egnet for sosiale møter som barnebursdager. Innendørs fellesareal er viktige oppholdsareal i naboskapet som gir forutsetninger og muligheter for å møtes. Disse kan ha en stor positiv effekt med tanke på det sosiale livet i bebyggelsen og bli et naturlig sted å møtes for beboerne. Når disse arealene plasseres i direkte tilknytning til felles utearealer bidrar de også til å forlenge utesesongene, og gi en mer fleksibel og økt bruk av utearealet.



Figur 4-55: Fellesfunksjoner i bygning-gate relasjonen

I forbindelse med tiltaket vil det gjennomføres en boligpilot (se også kap. 4.9) som vil belyse sosiale boligformer. Hovedmålet med dette er å sikre en variert befolkningssammensetning, ved å prøve ut konsepter beregnet på målgrupper som ikke finner det de leter etter i dagens boligmarked. Sosiale boformer passer for beboere som har et ønske om fellesskap i hverdagen. Det er behov for medvirkningsprosess for å utforme bofellesskapet til riktig beboergruppe. Det er viktig at det settes av tid for modning av konseptet med bofellesskap. Hvilken boform som velges vil avhenge av den videre

medvirkningen med beboere. Erfaring fra bofelleskapet kan brukes for videre etablering av alternative boformer, i andre boligprosjekter.



Figur 4-56 eksempel på allrom, fra Vindmølleparken i Stavanger.

Bofellesskap kan være attraktivt av økonomiske årsaker, av sosiale årsaker eller fordi man ønsker en klimavennlig livsstil. Dette kan være boliger som er spesielt rettet mot de som trenger gode sosialt nettverk rundt seg, men samtidig ikke har mulighet til å kjøpe seg en bolig. Disse boligene kan koble seg eie til leie eller andre kjøpsordninger.

5 Virkninger av planforslaget

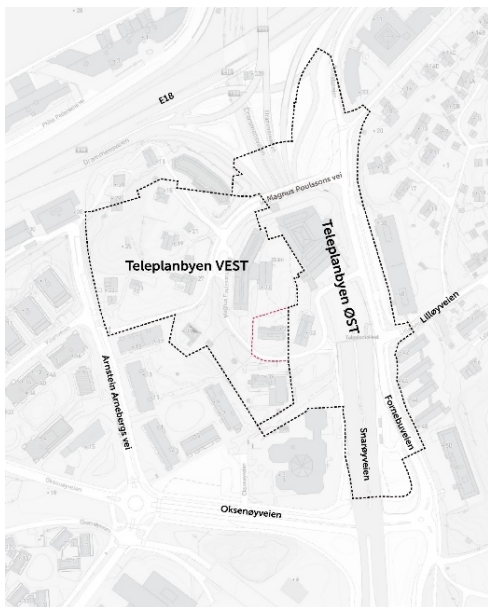
Følgende tema er, i henhold til planprogrammet konsekvensutredet:

- Trafikale konsekvenser
- Støyforurensning
- Luftforurensning
- Landskap (visuelle konsekvenser)
- Kulturminner og kulturmiljø
- Klima og energiløsninger
- Konsekvenser i anleggsperioden
- Risiko- og sårbarhetsanalyse

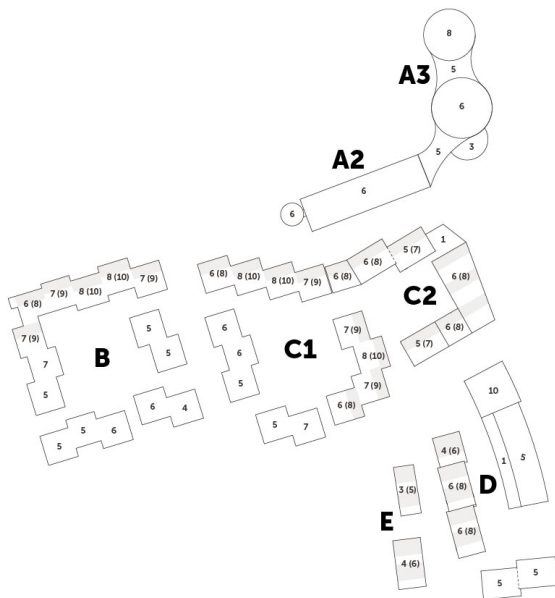
Konsekvensanalysene er gjennomført for hele prosjektet som helhet, og konsekvensene i dette kapittelet er beskrevet med det som utgangspunkt.

Videre følger en oppsummering av disse konsekvensutredningene, samt en beskrivelse av andre virkninger av planforslaget i henhold til temaene i kommunens mal for planbeskrivelse. Videre beskrivelse av virkninger følger oppsettet i kommunens mal. Det er en liten negativ konsekvens knyttet til tema landskap og kulturminner. Konsekvensene total sett er innenfor det som må kunne forventes i forhold til en stor og kompleks transformasjon.

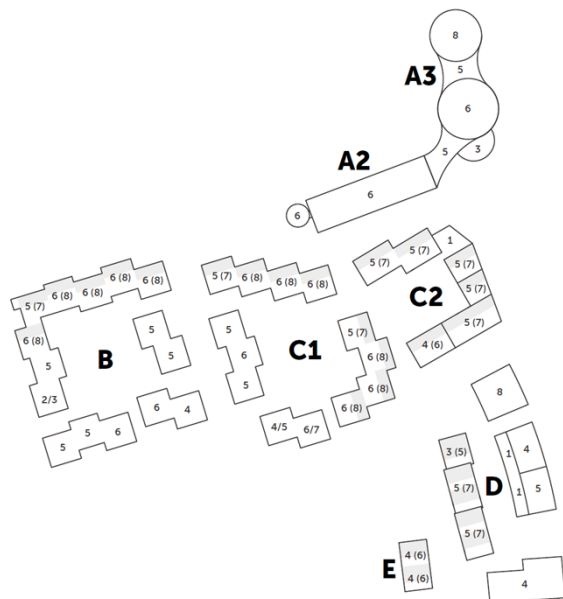
Konsekvensanalysene ble ferdigstilt før sommeren 2022. I etterkant av dette er det gjort endringer i prosjektet, som vist i Figur 5-2 og Figur 5-3 hvor omfang og høyder er redusert. Etasjeantallet er redusert med mellom 0-2 etasjer, og ett av byggene på felt E er tatt ut. Dette vil påvirke konsekvensene av planforslaget i positiv retning. Både KU Støyforurensning og KU Landskap (visuelle konsekvenser) er oppdatert, mens de resterende konsekvensanalysene foreligger i sin originale form. I tillegg er det gjort en justering av plangrensen mellom Teleplanbyen vest og Teleplanbyen øst. Villa Bjelle er nå en del av planforslag for Teleplanbyen vest, og ikke øst.



Figur 5-1 Endring av plangrense.



Figur 5-2 Etasjeantall og fotavtrykk ved innsendt planforslag per 30.06.2022.



Figur 5-3 Etasjeantall og fotavtrykk etter justering av planforslaget.

TEMA	KONSEKVENNS
Trafikale konsekvenser	Fortetting og transformasjon vil bidra til å styrke passasjergrunnlaget til Fornebuporten stasjon. Plangrepet bygger opp under intensjon om å påvirke innbyggere til mindre bilbruk. Tilleggstrafikk knyttet til utbyggingen utgjør en svært liten del av trafikken på hovedveinettet og vil ikke forverre kapasitet på dagens hovedveinett. Trafikkøkningen i planområdet er relativ lav og tiltak i planområdet vil ha en positiv virkning på trafiksikkerheten.
Støyforurensning	Ved full realisering av både Teleplanbyen vest, Teleplanbyen øst og Arcanum, oppnås i all hovedsak svært gode støyforhold for boligene i Teleplanbyen. Plangrepet med en gjennomgående støyskjermende bebyggelse langs E18 og en lukket kvartalsstruktur skjærer både boligområder og uteområder for støy. Der planforslaget grenser til tiliggende områder oppstår det «støyhull» som blant annet påvirker støysituasjonen i området og som må håndteres gjennom utforming av tiltak i fasaden og gode planløsninger. Under 10 % av leiligheter må derfor løses med dempet fasade, det gjelder alle etappene av utbyggingen. Realiseringen av planforslaget medfører ingen særlige støyulempere for eksisterende støyfølsom nabobebyggelse.
Luftforurensning	Det oppnås god luftkvalitet i området og området er egnet for bebyggelse følsom for luftforurensning. Deler av området langs E18 ligger i gul luftforurensningssone. Plangrepet med en lukket kvartalsstruktur skjærer både boligområder og uteområder for luftforurensning. Det legges også opp til grønne gårdsrom og parkområde som vil kunne ha noe positiv innvirkning på luftkvaliteten i området. I tillegg vil næringsbebyggelsen langs E18 skjerme området, noe som har positiv innvirkning på luftkvaliteten i området.
Landskap (visuelle konsekvenser)	Transformasjonen vil forandre opplevelsen av området vesentlig. En høyere og mer kompakt bebyggelse vil i utgangspunktet gi negative visuelle virkninger i form av større kontrast til eksisterende omgivelser og redusert utsyn fra tilgrensende områder. Generelt vil den nye bebyggelsen bli godt synlig fra de nærmeste ståstedene, som Fornebuveien, Fornebuporten, Snarøyveien, E18 og nedre deler av Lagåsen. Tiltaket vil medføre både positive og negative visuelle nærvirkninger. Mens tap av eksisterende grønnstruktur og redusert utsyn på den ene siden vil bidra til forringelse av eksisterende landskapskvaliteter, vil etablering av ny grønnstruktur og grønne sammenhenger i landskapet, samt god arkitektonisk utforming bidra til å tilføre landskapet nye kvaliteter. Mye av bebyggelsen innenfor kulturmiljøet på Lagåsen er helt eller delvis skjermet av vegetasjon og lokal topografi, og vil i liten grad bli berørt av fjernvirkninger. På lengere avstand vurderes den visuelle fjernvirkningen som svært begrenset.
Kulturminner og kulturmiljø	Det er to delområder som har verneverdier i området: 3 bevaringsverdige villaer og kulturmiljø Lagåsen. Konsekvensene for kulturarv knytter seg i hovedsak til skala, høyde og utforming av skissert bebyggelse samt synlighet og nærføring til verneverdig bebyggelse. For begge områder vurderes virkningene til noe forringet. <i>I etterkant av foreliggende konsekvensutredning ble det gjort endringer i prosjektet og bebyggelsen, som er mest problematisk i forhold til nærføring til Villa Bjelle utgår. I tillegg er det laget flere åpninger i bebyggelsen mot Lagåsen. Bebyggelsen har i sin helhet blitt lavere. Dette påvirker konsekvensene positivt, men dette er ikke nærmere vurdert i konsekvensutredning.</i>
Klima og energiløsninger	Teleplan Eiendom ønsker å utvikle Teleplanbyen til en energi og klimavennlig bydel med sterkt redusert bilbruk og tilnærmet utslippsfri energiforsyning. Ved å øke energiambisjonen slik at det for boliger oppnås Energimerke A, og for kontorbygg nær nullenergibygg (nZEB) iht. FutureBuilt definisjonen. Behovet kan for

	levert energi reduseres med ca. 25 % til 6,3 GWh/år. Dette kan oppnås ved å benytte energigjenvinning fra gråvann fra boligene og installasjon av ca. 4700 m² solceller på egnede tak- og evt. fasadearealer. For alternativet med økt energiambisjon, dvs. inkludert energigjenvinning fra gråvann kan klimagassutslipp fra energibruk for Teleplanbyen reduseres med ca. 30 % fra 580 tonn CO₂e per år til ca. 400 tonn CO₂e per år. Det overordnede byplangrepet bidrar til å redusere klimagassutslipp fra transport. Det regnes som realistisk at klimagassutslipp fra transport kan reduseres med 40-50 % sammenlignet med gjennomsnittlig utslipp per person i Bærum.
Konsekvenser i anleggsperioden	Utbyggingen av Teleplanbyen slik det er planlagt, kan gjennomføres uten større konsekvenser for eksisterende beboere og bedrifter. Dette forutsetter at riktige avbøtende tiltak utføres iht. trafikkavvikling, støy og støvutfordringer. Trafikksikkerheten for myke trafikanter bør kunne opprettholdes med riktig avvikling og sikring ved overganger og kryssninger med anleggstrafikk iht. byggefasenes forskjellige utfordringer.
Risiko- og sårbarhetsanalyse	Planområdet fremstår generelt som lite til moderat sårbart.

5.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (KU)

Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite til moderat sårbart.

Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen fremsto som relevante. Følgende farer har blitt utredet:

- Grunnforhold
- Ekstremnedbør/overvann
- Transport av farlig gods
- Trafikkforhold
- Tilsiktede hendelser

Av disse fremsto planområdet som moderat sårbart for transport av farlig gods, og det ble derfor utført risikoanalyse av denne faren. Analysen viste akseptabel risiko – gul sone der risikoreduserende tiltak må vurderes. Det er imidlertid ingen risikoreduserende tiltak som vurderes å være aktuelle basert på en kost/nytte-vurdering, utover å ha en god beredskap hos nødetatene. Det er allikevel, gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering, identifisert tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i dette planområdet. Dette er gjengitt i sin helhet i vedlagt ROS-analyse [9][8].

5.2 Barn og unge

Barneheten i planområdet videreføres.

Planforslaget legger i større grad til rette for barn og unge enn i dag. Opparbeidelse til park, grønne gårdsrom og gatetun vil øke andel lekearealer i området både for yngre og eldre barn. De vil være lett tilgjengelig og godt beskyttet fra biltrafikken.

Planforslaget bidrar positivt til tilgjengeligheten i og gjennom området. Det legges opp til flere gjennomgående gangveier/stier/snarveier der det ikke er tillatt med bilkjøring, og som gir mange uformelle forbindelser mellom boligene.

Under anleggsperioden kan det bli behov for å lede interne gang- og sykkelreiser via Fornebuveien. Det er flere muligheter for gående å ta seg frem på en trygg måte i anleggsperioden. I noen faser må det tilrettelegges med anvisninger for gående, blant annet til foreldre som skal levere i barnehagen.

5.3 Grønnstruktur/friluftsliv

Planforslaget viderefører føringer fra planprogram om grønnstruktur og bidrar til en økning av grønne oppholdsarealer som er tilgjengelig for allmennheten og vil legge til rette for bolignære rekreasjonsområder.

5.4 Naturmangfold

Forholdet til naturmangfoldloven §§ 8-12 og øvrig lovverk

Naturmangfoldloven §§ 8-12 gir regler for offentlige beslutninger som kan berøre naturmangfoldet. Området er befart i vekstsesongen, og det anses derfor som at kravet til kunnskapsgrunnlag etter § 8 er oppfylt. Før var-prinsippet etter § 9 har dermed ikke spilt noen stor rolle i vurderingene, men det er lagt til grunn for at den artsfattige lokaliteten Arnstein Arnebergs vei 25 ble utfigurert som naturtype.

Ifølge § 10 skal man vurdere den samlede belastningen av et tiltak. Lokaliteten Arnstein Arnebergs vei består av kalk- og lågurtfuruskog, som er rødlistet som en sårbar naturtype (VU). Imidlertid er lokaliteten såpass degradert og liten at den vurderte planen ikke kan sies å utgjøre et betydelig bidrag til den samlede belastningen på naturtypen kalk- og lågurtfuruskog. Det skal også påpekes at tiltaket utgjør et bidrag til bit for bit-nedbyggingen som foregår, og som Fornebulandet har vært særlig utsatt for etter at flyplassen ble lagt ned.

Når det gjelder ask og alm, er påvirkning på disse en komplisert problemstilling. Artene er oppført på rødlista som sterkt truet, men har samtidig store bestander og god rekruttering i kjerneområdene. Innenfor planområdet er det i hovedsak yngre trær som går tapt, og det vurderes at dette ikke medfører et betydelig bidrag til den samlede belastningen på artene.

Det tas utgangspunkt i at §§ 11 og 12 legges til grunn for en eventuell anleggsgjennomføring. Tiltaket berører ikke naturvernområder, utvalgte naturtyper, eller prioriterte og fredede arter.

Skadereduserende tiltak

Detaljreguleringsplanen for Teleplanbyen vurderes å medføre middels negativ påvirkning på naturmangfoldet, som tilsier et behov for skadereduserende tiltak. Tiltak som skal være med å fremme biologisk mangfold i området er grønne tak og gjenbruk av stedegne, kalkrike masser. For at dette skal være positivt for naturmangfoldet må grønne tak legge til rette for etablering av enten slåtteeng eller vegetasjon lik den man finner på åpen grunnlendt kalkmark. Et prøveprosjekt med etablering av et slikt grønt tak er gjennomført på taket av Fornebu senter litt sør for planområdet. For å kompensere for tapet ask og alm, bør disse artene inngå i planteplanen for tiltaket.

5.5 Stedets karakter og visuelle kvaliteter

Planforslaget bygger videre på de eksisterende kvalitetene i området med de bevaringsverdige villaene, det grønne preget og den varierte topografien. Transformasjonen vil tilføye nye urbane kvaliteter til området og vil sammen med dagens kvaliteter danne en ny stedsidentitet. Prosjektet har en høy ambisjon for kvalitet i arkitekturen, som vil skape nye visuelle kvaliteter.

5.6 Landskap (visuelle konsekvenser)

Ny bebyggelse vil endre nær- og fjernvirkningen og danne en ny silhuett mot Lagåsen og E18. Under følger en oppsummerende beskrivelse av planforslagets nærvirkninger og fjernvirkninger. For en komplett utredning se konsekvensutredning for Landskap – visuelle konsekvenser [16].

5.6.1 Nærvirkninger

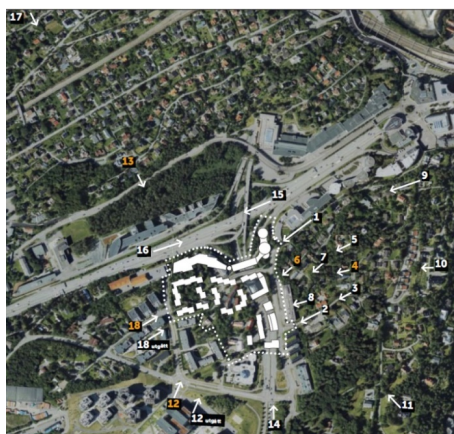
Teleplan skal transformeres til et tett og urbant område, som skal bli en del av bybåndet langs ny Forneubane, og den nye bebyggelsen skal styrke sammenhengen i bystrukturen. Transformasjonen vil forandre opplevelsen av området vesentlig og i større grad enn gjeldende regulering. En høyere og mer kompakt bebyggelse vil bli mere synlig og få konsekvenser i form av større kontrast til eksisterende omgivelser og redusert utsyn til omgivelsene fra tiliggende områder.

Hager i tilknytning til dagens bebyggelse, som er en viktig del av dagens grønnstruktur, vil gå tapt. Samtidig vil vegetasjonsarealer sentralt i området bevares og tilgjengeliggjøres som park, og det skal skapes nye grønne uterom, som kobles visuelt sammen gjennom stier og forbindelser. Volumoppbygging og variasjon i bygningshøyder skaper fysiske og visuelle sammenhenger. Oppdeling av fasader, bruk av farger og materialer som er lokalt forankret vil kunne dempe virkningen av kontrast til eksisterende omgivelser.

Etablering av ny grønnstruktur og grønne sammenhenger i landskapet, samt god arkitektonisk utforming vil også kunne bidra til å tilføre området nye kvaliteter. Tiltaket slik det er vist i illustrasjonsprosjektet vil medføre endringer som vil kunne oppfattes som både positive og negative visuelle nærvirkninger. Mens tap av eksisterende grønnstrukturer og redusert utsyn på den ene siden vil bidra til forringelse av eksisterende landskapskvaliteter, vil etablering av ny grønnstruktur og grønne sammenhenger i landskapet, samt god arkitektonisk utforming bidra til å tilføre landskapet og stedet nye kvaliteter.

5.6.2 Fjernvirkninger

Det er gjort en vurdering av tiltakets visuelle fjernvirkninger sett fra 18 ulike ståsteder, i varierende avstand fra planområdet. Generelt vil den nye bebyggelsen bli godt synlig fra de nærmeste ståstedene, som Fornebuveien, Fornebuporten, Snarøyveien, E18 og nedre deler av Lagåsen. Bebyggelsen i planforslaget og illustrasjonsprosjektet er høyere og har større utstrekning enn bebyggelsen i gjeldende regulering. Den vil derfor i større grad dominere over eksisterende bebyggelse i volum og skala, og vil redusere utsyn til omkringliggende landskap i større grad.



Figur 5-4 Ståsteder i konsekvensutredning

Samtidig ligger området nært opp til tung infrastruktur og større næringsbygg, og ny bebyggelse vil i liten grad stå i kontrast til denne type landskapselementer. Variasjon i volumoppbygging og takform gir en varierende silhuett som sammen med fasadeutforming, materialvalg og fargekonsept vil bidra til å tilpasse utbyggingsvolumet til omgivelsene. Mye av bebyggelsen innenfor kulturmiljøet på Lagåsen er helt eller delvis skjermet av vegetasjon og lokal topografi, og vil i liten grad bli berørt av fjernvirkninger. På lengere avstand vurderes den visuelle fjernvirkningen som svært begrenset.

Nedenfor vises et utvalg av analysebilder, som er oppdatert i forhold til revidert prosjekt. For de øvrige ståsteder henvises til rapporten.



Figur 5-5 Ståsted 6 Skogsvingen 15 (fra øst).



Figur 5-6 Ståsted 4 Fridtjof Nansens vei Skogsvingen 15 (fra øst).



Figur 5-7 Ståsted 4 Fornebuporten (fra sør).



Figur 5-8 Ståsted 18 Kilenveien (fra vest).

5.7 Universell tilgjengelighet

En viktig del av planforslaget har vært å sikre universelt utformede traseer gjennom planområdet. Planforslaget følger opp VPOR, og sikrer de samme traseene som er anbefalt der. Det er lite tilrettelegging for kryssing av området i dag så planforslaget bedrer situasjonen også med tanke på universell tilgjengelighet.

5.8 Kulturminner og kulturmiljø

Det er to delområder som har verneverdier i området. Tre villaer i Magnus Poulssons vei som er regulert til bevaring hver for seg og har middels verdi, og Lagåsen som er et viktig kulturmiljø regulert til spesialområdet bevaring, som har stor verdi. Tiltaket vil påvirke noe negativt for begge delområdene. Konsekvensene for kulturarv knytter seg i hovedsak til skala, høyde og utforming av skissert bebyggelse samt synlighet og nærføring til verneverdig bebyggelse. Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Eiendommen er nedbygd og opparbeidet.

3 bevaringsverdige villaer

De tre villaene er et viktig miljøskapende og identitetsskapende element i området og utgjør sammen et viktig kulturmiljø. Det opprinnelige særpreg med villabebyggelse og tilhørende hager som vi ser rester av i området i dag, endres. Grepene med å etablere en park rundt de tre villaene som er vurdert til å ha høy verneverdi ivaretar noe av særpregene, selv om området bygges ut og transformeres til en mer urban bebyggelse med bymessige kvaliteter. Dette grønne området blir dermed byparken, med villaer i, som innrammes av bybebyggelse.

Den nye bebyggelsen er tenkt plassert rundt dagens kolle og de bevaringsverdige villaene. Det er lagt vekt på å sikre tverrgående siktlinjer slik at den gamle bebyggelsen og parken kan oppleves fra flere steder når området ellers transformeres. Gangforbindelser gjennom og rundt parken vil gi økt tilgang til området.

Den nye urbane kvartalsstrukturen har ingen historisk forankring i området og bryter derfor med det historiske villaområdet. Delområdet blir påvirket ved at skissert bebyggelse skiller seg vesensforskjellig fra øvrig bebyggelse i byggehøyde og volum. Tiltaket har stor grad av nærføring til de bevaringsverdige villaene innad i planområdet, særlig for villa Bjelle og villa Helle er denne nærføringen merkbar. Samlet sett er den nye bebyggelsen i planområdet svært eksponert og jo tettere på de bevaringsverdige villaene bebyggelsen kommer jo mer reduseres opplevelsesverdien til kulturmiljøet. Gjeldende regulering legger ikke opp til offentlig tilkomst i den grad som i nytt planforslag og den urbane aksene og ivaretagelse av siktlinjer vil gjøre villaene noe mer synlig enn i gjeldende regulering.

Foruten et mindre inngrep i del av hagen til Villa Helle medfører tiltaket ingen direkte fysiske inngrep i kulturmiljøet. Illustrasjonsprosjektet har vektlagt så lite inngrep som mulig i eksisterende terreng som binder sammen de bevaringsverdige villaene, bevaring av sentrale siktlinjer og avstand mellom ny bebyggelse og Villa Bjelle i nord. Den visuelle kontakten mellom den bevaringsverdige bebyggelsen innad i planområdet endres ikke og slik sett bevares deler av områdets historie og dets stedsidentitet.

Virkingen for de tre bevaringsverdige villaene som helhet vurderes til noe forringet.

Med unntak av de tre bevaringsverdige villaene, fjernes resten av bebyggelsen på området. Dette er i tråd med planprogram for Oksenøyveien nord. Det SEFRAK-registrerte stabburet som ligger i Magnus

Poulssons vei 19 skal flyttes fra området. Magnus Poulssons vei 15, som er registrert i kommunens bygningsregister over bygg bygget i perioden 1920-1940 er forutsatt revet.

Lagåsen

Lagåsen er et bevaringsverdig kulturmiljø. Typologien skiller seg ut fra bylandskapet med lav tetthet, mye vegetasjon og store terrengforskjeller. Store deler av Lagåsen er bevart, men tilgrensende områder har gjennomgått store endringer, spesielt gjennom utbygging av E18/ Snarøyveien og næringskorridoren langs hovedveisystemet. Planområdet grenser til det bevaringsverdige kulturminnemiljøet Lagåsen i øst, men griper ikke inn i delområdet fysisk.

Graden av påvirkning varierer fra ulike ståsteder i området. Påvirkningen vil være størst for de eiendommene som ligger nærmest planområdet, særlig i den nordlige delen av Lagåsen i nedre del av Skogsvingen. Sammenlignet med gjeldende regulering vil ikke nytt planforslag ha særlig større grad av nærføring eller økt barriereeffekt og visuell påvirkning til dette området av Lagåsen.

Ny bebyggelse er eksponert i landskapet, men påvirker ikke lesbarheten av sammenhengene innad i delområdet Lagåsen. Den største endringen vil derfor være knyttet til endring av sikt og silhuett.

Fysiske sammenhenger blir i liten grad påvirket og forståelsen av det historiske kulturmiljøet blir ikke forringet til tross for delområdets høye verdi. Det gjøres ingen direkte inngrep i delområdet. For en mindre del av området vil skissert bebyggelse (planforslaget) være mer synlig og virke dominerende. Virkningen vurderes til noe forringet.

5.9 Skole-, barnehage og institusjonsbehov

Utbygging av Teleplanområdet er ikke lagt til grunn i Barnehagebehovsplanens grunnlagsmateriale, men en fremtidig utbygging av boliger i Teleplanbyen vil utløse økt behov for barnehageplasser. Det har blitt gjort en vurdering på hvor disse barnehageplassene skal plasseres. Det er i brev datert 27.05.2021 fra Læringsverkstedet Prosjektutvikling AS avklart at økt barnehagekapasitet som følge av utbyggingen legges utenfor planområdet.

Foreliggende skolebehovsplan inneholder ikke økt behov i tilknytning til planområdet. Iht. kommuneplanen ligger området i den prioriterte vekstsonen til kommunen og rullering av skolebehovsplanen vil etter hvert fange opp alle relevante vekstområder, deriblant planområdet. Se Figur 3-10 i kapittel 3.12 for en oversikt over eksisterende og planlagte nye skoler. Det er gode koblinger mellom planområdet og de aktuelle skolene, så barn og unge er sikret trygge skoleveier. Planforslaget vil også bygge opp under å sikre gode forbindelser i området.

5.10 Transportbehov

Den sentrale beliggenheten av Teleplanbyen gjør at mye ligger til rette for at innbyggere i liten grad vil ha behov for å benytte bil i hverdagen. Fortetting og transformasjon i Teleplanbyen-området vil bidra til å styrke passasjergrunnlaget til Fornebuporten stasjon.

Det tilrettelegges for utendørs og innendørs sykkelparkering og innendørs bilparkering iht. retningslinjer for parkering i kommuneplanen. Hvor mange bilparkeringsplasser som etableres, har påvirkning på bilbruken. Det er gjort flere avbøtende tiltak med hensikt å legge best mulig til rette for at de som bor i området skal reise kollektivt, gå eller sykle:

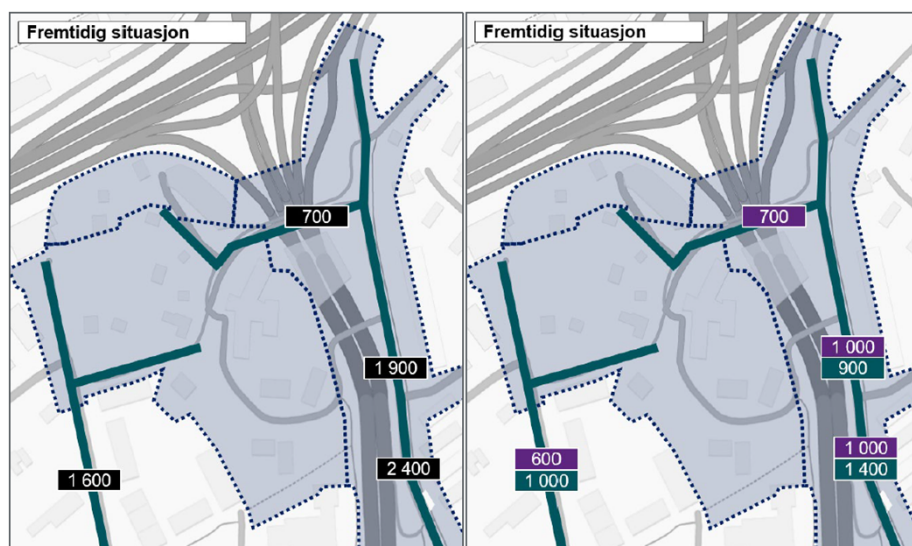
- Det planlegges etablert et lokalt tilbud innen handel og tjenesteyting som vil bidra til at beboerne kan utføre daglige gjøremål i eget nærområde.
- Det etableres bilpool på en andel av parkeringsplassene.

- Mange boliger har ikke direkte adkomst til p-kjeller. I Teleplanbyen øst er parkeringstilbud til kontorer og boliger lokalisert i tilknytning til kontorer nord i området. Avstand mellom bolig og p-plass bidrar til å redusere bilens konkurransefortrinn sammenlignet med andre transportformer.
- Det legges generelt stor vekt på utvikling av sammenhengende byrom og høy kvalitet i offentlige rom, slik at de oppleves som attraktive for gående og syklende.

Det er anslått at planforslaget vil generere 900 bilturer, 570 kollektivturer, 120 sykkelturner og 610 gåturer på døgnbasis. Tilleggsstrafikk knyttet til utbyggingen utgjør en svært liten del av trafikken på hovedveinettet og vil ikke forverre kapasitet på hovedveinett. Det er gjennomført vurderinger av kapasiteten i krysset Snarøyveien x Oksenøyveien x Fornebuveien som inkluderer trafikken til/fra Arcanum, Teleplanbyen øst og Teleplanbyen vest. Beregningene viser at kapasiteten ikke forverres sammenlignet med dagens situasjon.

Ferdig utbygd situasjon som inkluderer Teleplanbyen vest, Teleplanbyen øst og Arcanum, vil medføre noe trafikkøkning på lokalveinettet:

- Arnstein Arnebergs vei får en økning på omtrent 600 kjøretøy per døgn fra både dagens situasjon og referansealternativet.
- Fornebuveien får en økning på omtrent 500 kjøretøy per døgn fra dagens situasjon og 200 kjøretøy per døgn fra referansealternativet.
- Magnus Poulssons vei får en økning på ca. 200 ÅDT i nordøst sammenlignet med referansealternativet. Både referansealternativet og planforslaget samler trafikken til ett kryss istedenfor to.



Figur 5-3: Til venstre: Anslått ÅDT på omkringliggende veinett i fremtidig situasjon. Til høyre: Trafikk generert i de tre planområdene (lilla tall) er separert fra øvrig trafikk (blågrønne tall). ÅDT er avrundet til nærmeste 100.

5.11 Trafikksikkerhet

Trafikkøkning vil generelt alltid påvirke trafikksikkerhet i negativ retning, men økningen som genereres av utbyggingen er relativt lav og fordeles på to adkomstveier Arnstein Arnebergs vei og Fornebuveien.

Lav trafikkmengde gir lavere risiko for ulykker sammenlignet med mer trafikkerte gater. Videre er det 30-sone i Fornebuveien og Arnstein Arnebergs vei. Lav fartsgrense bidrar også til lav risiko for ulykker. I planforslaget er det flere tiltak som forventes å påvirke trafikksikkerhet i positiv retning:

- I planforslaget er det lagt vekt på å utforme gater og byrom på gående sine premisser. Det etableres blant annet et finmasket nettverk av forbindelser for gående, fortau på steder hvor det ikke er fortau i dag, og gatetun uten gjennomkjøring. Gjennomkjøringsforbud i bolig-gater/atkomstveger ved hjelp av trafikkskilt, brutt envegsregulering eller fysisk stengning er tiltak som man erfaringsvis vet bidrar positivt knyttet til trafikksikkerhet
- Parkering er samlet til få lokaliseringer, med få avkjørsler. Dette vurderes å ha positiv effekt på trafikksikkerhet da det gir en oversiktlig og lesbar situasjon

5.12 Konsekvenser i anleggsperioden

Utbyggingen av Teleplanbyen slik det er planlagt, kan gjennomføres uten større konsekvenser for eksisterende beboere og bedrifter. Dette forutsetter at riktige avbøtende tiltak utføres iht. trafikkavvikling, støy og støvutfordringer. Trafikksikkerheten for myke trafikanter bør kunne opprettholdes med riktig avvikling og sikring ved overganger og kryssninger med anleggstrafikk iht. byggefasenes forskjellige utfordringer. Se kapittel 4.22 for en oversikt over gjennomføringsplanen.

Gående og syklende:

I perioder må det vurderes om syklistene internt i planområdet midlertidig skal ledes via Fornebuveien. Det er flere muligheter for gående å ta seg frem på en trygg måte i anleggsperioden. I noen faser må det tilrettelegges med anvisninger for gående, blant annet til foreldre som skal levere i barnehagen.

Trafikkavvikling for bil og kollektiv i anleggsperioden:

Trafikken til og fra anleggsområdet vil kun utgjøre en liten andel av trafikken på Snarøyveien, og det vil derfor kun bli mindre endringer for trafikkavvikling og fremkommelighet sammenlignet med dagens situasjon. I krysningspunkter mellom gang og sykkelvei og anleggstrafikk, må sikkerhet for gående og syklistene ha ekstra fokus, og det må vurderes hvilke tiltak som er tilstrekkelige for å unngå ulykker.

Støy- og luftforurensning:

Resultatene fra støyanalysene viser at nærliggende støyfølsom bebyggelse vil kunne få støy over anbefalte grenseverdier i deler av anleggsperioden.

To barnehager vil kunne få overskridelser av grenseverdiene i løpet av anleggsperioden. Dette må følges opp videre med de aktuelle barnehagene, og det anbefales at arbeidstider for anleggsarbeidet legges utenom hviletiden for barnehagebarna. Midlertidig skjerming for barnehagene bør vurderes nærmere. Bruk av støvsvake anleggsmaskiner bør til enhver tid tilstrebes, og tilpasninger i tidsrom for gjennomføring av særlig støyende anleggsarbeider bør vurderes.

Det vil være nødvendig med tiltak for å minimere støvflukt til omgivelsene. Det vil være mulig å redusere omfanget og konsekvensen av anleggsarbeidet ved gjennomføring av avbøtende tiltak for støvspreddning. Dette utføres ved behov og spesielt på tørre og vindfulle dager.

5.13 Teknisk infrastruktur (vann og avløp)

Som en følge av utbyggingen i planen må store deler av dagens tekniske infrastruktur fjernes og nytt anlegg må etableres. De nye anleggene etableres under bakken i gater, gatetun, torg og plasser, og planforslaget sikrer at det settes av nok areal til et nytt anlegg. Planforslaget legger opp til samme løsning som vist i VPKL for området, med unntak av en mindre justering av trasé for VA-anlegg.

5.14 Klima- og energiløsninger

Teleplan Eiendom ønsker å utvikle Teleplanbyen til en energi og klimavennlig bydel med sterkt redusert bilbruk og tilnærmet utslippsfri energiforsyning.

Teleplanbyen ligger innenfor konsesjonsområdet til Oslofjord varme. Det anbefales å benytte fjernvarme og fjernkjøling til oppdekning av varme- og kjølebehovet. Begrunnelsen for valg av fjernvarme er tilknytningsplikt iht. PBL §27-5 og veldig god miljøytelse for fjernvarme i området.

Elektrisitetsbehovet dekkes via Elvia sitt strømmnett samt lokal elektrisitetsproduksjon ved hjelp av solceller. I utgangspunktet er det god kapasitet i strømmettet.

Med en energiambisjon gitt i lovpålagte minstekrav anslås netto energibehovet for Teleplanbyen, dvs. Teleplanbyen øst og Teleplanbyen vest, til ca. 8,6 GWh/år. Av dette er ca. 4 GWh/år elektrisitet, 4,2 GWh/år varme og 0,4 GWh/år kjøling.

Ved å øke energiambisjonen slik at det for boliger oppnås Energimerke A og for kontorbygg nær nullenergibygg (nZEB) iht. FutureBuilt definisjonen, kan behovet for levert energi reduseres med ca. 25 % til 6,3 GWh/år.

Dette kan oppnås ved å benytte energigjenvinning fra gråvann fra boligene og installasjon av ca. 4700 m² solceller på egnede tak- og evt. fasadearealer. Anslått produksjon av solstrøm vil være ca. 770 000 kWh per år.

Elektrisk effektbehov for Teleplanbyen øst og vest er anslått til ca. 4,6 MW.

Av dette er 2,2 MW for Teleplanbyen vest og 2,4 MW for Teleplanbyen øst. Lademulighet for el-biler medfører at elektrisk effektbehov øker med 0,85 MW.

For fjernvarme og fjernkjøling er effektbehovet anslått til hhv. 2,9 MW og ca. 0,6 MW.

For Teleplanbyen vest og øst vil det kun i liten grad være mulighet for utveksling av energi innenfor planområdet. Hovedårsaken er at det i stor grad er bygg innenfor samme bygningskategori med lignende forbruksprofil. Det som kan realiseres er utveksling og deling av produsert solstrøm og energigjenvinning fra kjøling av kontorarealer via fjernvarmenettet.

For alternativet med økt energiambisjon, dvs. inkludert energigjenvinning fra gråvann, lokal produksjon av solstrøm og nZEB for kontorbygg, kan klimagassutslipp fra energibruk for Teleplanbyen reduseres med ca. 30 % fra 580 tonn CO₂e per år til ca. 400 tonn CO₂e per år.

Med referanseverdier for klimagassutslipp knyttet til oppføring av bygg blir utslippet for Teleplanbyen øst og vest på ca. 39 000 tonn CO₂e. Regnet med en teknisk levetid på 60 år, tilsvarer dette et årlig utslipp på ca. 650 tonn CO₂e.

Ved bruk av materialer med lavt klimagassutslipp kan klimagassutslippene reduseres med ca. 16 000 tonn til ca. 23 000 tonn CO₂e. Klimagassutslipp knyttet til oppføring av bygg vil i dette tilfelle bli på ca. 380 tonn CO₂e per år.

Et overordnet byplangrep som sikrer kort avstand til kollektivtransport og viktige daglige gjøremål, samt tiltak som tilrettelegging for bruk av sykkel, etablering av bildeleordning, vil bidra til å redusere klimagassutslipp fra transport. Det regnes som realistisk at klimagassutslipp fra transport kan reduseres med 40-50 % sammenlignet med gjennomsnittlig utslipp per person i Bærum.

5.15 Forurensning

Det er ikke registrert grunnforurensning på eiendommene i planområdet i Miljødirektoratets database, men det er gjort registreringer av lettere forurensning. På bakgrunn av en innledende kartlegging er det konkludert med at det er mistanke om lettere forurensning i grunnen innenfor planområdet (Fornebuveien 39). Iht. forurensningsforskriften kap. 2 må det gjennomføres nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydning av eventuell forurensning. Dersom undersøkelsene avdekker forurensning over normverdi eller tilstandsklasse 1, må det utarbeides tiltaksplan for forurenset grunn som skal godkjennes av kommunen, før terrenginngrep kan gjøres.

Videre kartlegging trenger ikke være utført før vedtak av reguleringsplan, men må være utført og godkjent av kommunen innen igangsettingstillatelse kan gis.

Gjenværende forurensning på området må tilfredsstille krav ved gitt arealbruk. Forurenset masse som ikke skal eller kan disponeres på eiendommen, skal leveres til godkjent deponi eller behandlingsanlegg med tillatelse etter forurensningsloven.

5.16 Sol-/skyggeforhold

Planforslaget oppfyller kravene satt i kommuneplanen og har nok solbelyst uteoppholdsareal. Nabobebyggelse med boliger ligger slik plassert at denne nye bebyggelsen ikke vil kaste skygger av betydning på den.

5.17 Støy og luftkvalitet

5.17.1 Støy

Det er gjennomført støyberegninger for fem utbyggingsetapper, frem til hele Teleplanbyen er realisert. To etapper er vurdert med og uten næringsbebyggelsen til Arcanum.

Generelt om retningslinjer som ligger til grunn for utredningen

Klima- og miljødepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging», T-1442, legges til grunn ved arealplanlegging. Gjeldende kommuneplanbestemmelser i Bærum kommune viser spesifikt til 2012-utgaven av støyretningslinje T-1442. Retningslinjen kom i revidert utgave i 2016, og i utgangspunktet var 2016-utgaven lagt til grunn i tidligfasevurderingene av Teleplanbyen, siden det ikke var noen forskjeller mellom de to utgavene som ville være av praktisk betydning for prosjektet. Planprogrammet beskriver at støyutredninger for planområdet skal utføres etter T-1442:2016 med tilhørende veileder M-128.

Imidlertid kom det enda en ny utgave av retningslinje T-1442 i juni i 2021. I denne nyeste utgaven har det kommet inn en del presiseringer knyttet til tolkningen av begrepet 'stille side'. Der man i henhold til tidligere utgaver av retningslinjen (T-1442:2012 og T-1442:2016) har kunnet oppnå stille side ved å støyskjerme og eventuelt glasse inn private uteplasser og balkonger, er det i 2021-utgaven presisert at skjerming på eller ved fasade ikke gir stille side, men en 'dempet fasade'. Med den nye utgaven av retningslinjen er begrepet 'stille side' presisert å betegne fasader som er naturlig stille, altså *uten* skjermingstiltak på eller ved fasade.

Prosjektet Teleplanbyen startet opp i 2015, lenge før presiseringen om "stille side" ble introdusert i 2021, og det vil dermed være krevende å oppnå dette for alle boenheter. Samtidig anses det som viktig å legge siste versjon av retningslinjen til grunn, for å kunne ivareta støvsituasjonen på best mulig måte. Det vil derfor tilstrebes å tilfredsstillende T-1442/2021 i dette prosjektet.

Planforslag vil både oppfylle krav i forhold til T-1442/2021 og gjeldende kommuneplan.

Plangrep:

Ved full realisering av både Teleplan Vest, Teleplan Øst og Arcanum, oppnås i all hovedsak svært gode støvforhold for boligene i Teleplanbyen. De fleste boenheter oppnår naturlig stille side også i de beregnede mellomstapene. Det er planlagt to hovedskjermingstiltak i prosjektet, som introduseres i forbindelse med etappe 2 og etappe 5. Dette er en delvis gjenbygging av felt C1 mot nordøst (etappe 2) og en skjerming mot støy fra Snarøyveien inn i søndre del av den urbane aksen (etappe 5).

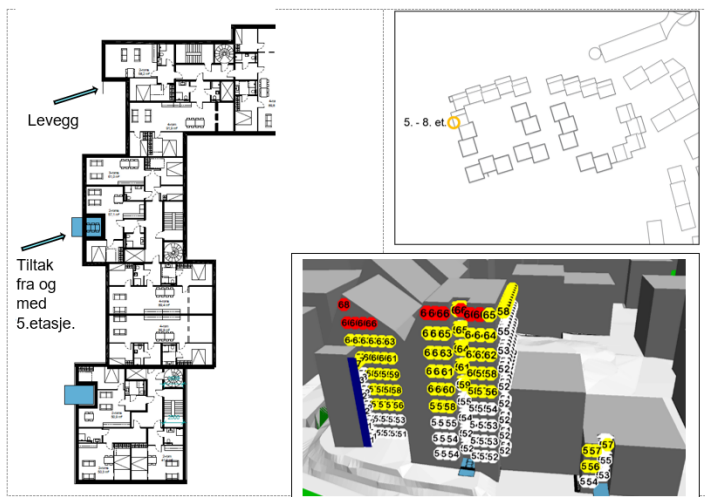
Kvalitetskriteriene i T-1442/2021 om stille side/dempet fasade, tilfredsstillende støynivå på uteplass og tilfredsstillende innendørs støynivå vurderes å være ivarettatt i alle utbyggingsetapper som er vurdert. Andelen leiligheter pr etappe som må løses med dempet fasade som erstatning for stille side er begrenset og ligger under 10%.

Etappe 1: 11 leiligheter av 219 (ca. 5%)

Etappe 2: 26 leiligheter av 434 (ca. 6%)

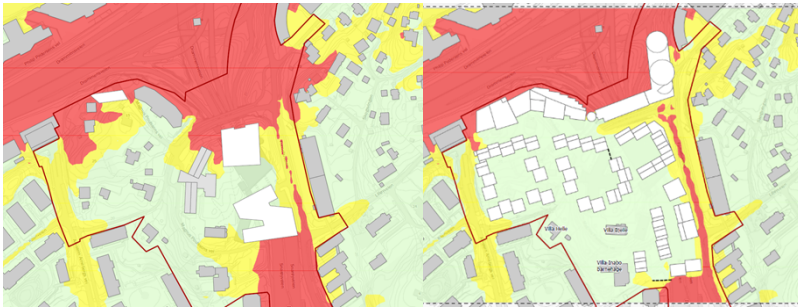
Opptellingene gjelder leiligheter som må løses med dempet fasade som erstatning for stille side. Det kan komme til noen flere leiligheter i tilfeller der det blir behov for å etablere en dempet fasade i tillegg til en naturlig stille side for å sikre at et tilstrekkelig antall rom til støvfølsom bruk får luftemulighet mot en stille side/dempet fasade. Antallet forventes begrenset.

Leilighetene som blir påvirket permanent ligger hovedsakelig mot Arnstein Arnebergs vei, der tiltaket ikke kan påvirke den generelle støvsituasjonen. .



Figur 5-9 Noen balkonger mot Arnstein Arnebergs vei krever skjermingstiltak for å oppnå tilfredsstillende støynivå på privat uteplass

Støy fra omkringliggende veier stanses av bebyggelsen nærmest vei, og det oppnås tilfredsstillende støynivåer på bakkeplan ($L_{den} \leq 55$ dB) i de indre gårds- og byrommene (høyde 1,5 m over terreng)



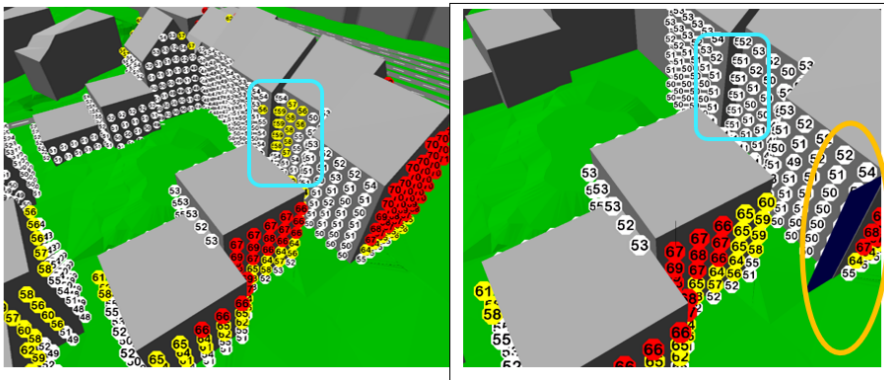
Figur 5-10 Støynivå L_{den} beregnet i høyde 1,5m for referansesituasjon og ferdig utbygt situasjon

Støyskjermingstiltak:

Det er planlagt to skjermingstiltak i prosjektet, som introduseres i forbindelse med etappe 2 og etappe 5. Dette er en delvis gjenbygging av felt C1 mot nordøst (etappe 2) og en skjerming mot støy fra Snarøyveien inn i søndre del av den urbane aksen (etappe 5).

I tillegg er det tatt høyder for etablering av en støyvinge sørover ut fra gavlveggen nordøst på felt B, med utstrekning ca. 5,5 m, høyde helt opp til gesims for å forhindre refleksjon av støy via bygningskropp i en evt. midlertidig situasjon uten næringsbebyggelsen til Arcanum.

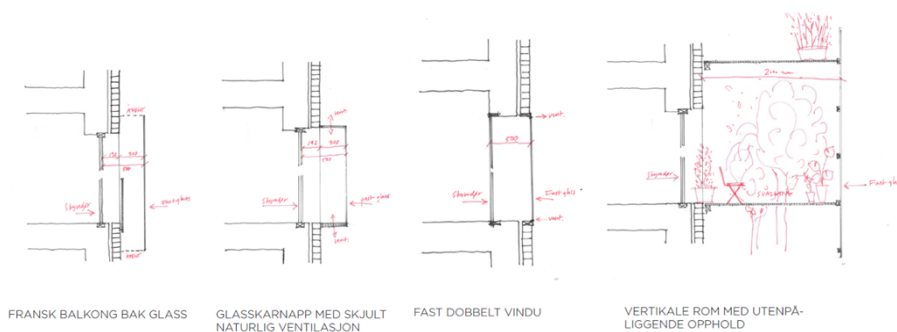
Commented [IV1]: Skriv noe om at det er mulig å oppfylle de tre kvalitetskriterier fra T-1442:2021 og også kommuneplan i ferdig utbygget situasjon. Ved hjelp av tiltak også i de midlertidige etappene.



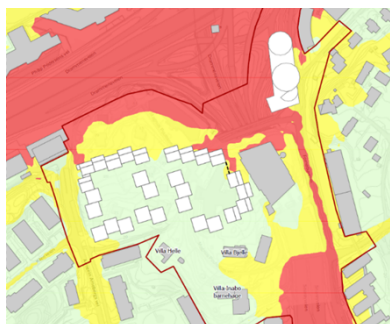
Figur 5-11 Situasjonen på fasade før og etter etableringen av støyvinge ved nordøstre gavlvegg i felt B.

Behov for tiltak med bakgrunn i utbyggingsrekkefølge:

Dersom utbygging innenfor planområdet skjer før oppføring av støyskjermende bygg i Magnus Poulssons vei 7 m.fl. vil fasader mot E18 bygges med dobbel fasadekonstruksjon som sikrer støynivå utenfor vindu lik eller lavere enn 70db. Planløsninger vil da tilpasses støysituasjonen.



Figur 5-12 Prinsippskisser for håndtering av støy på fasade.

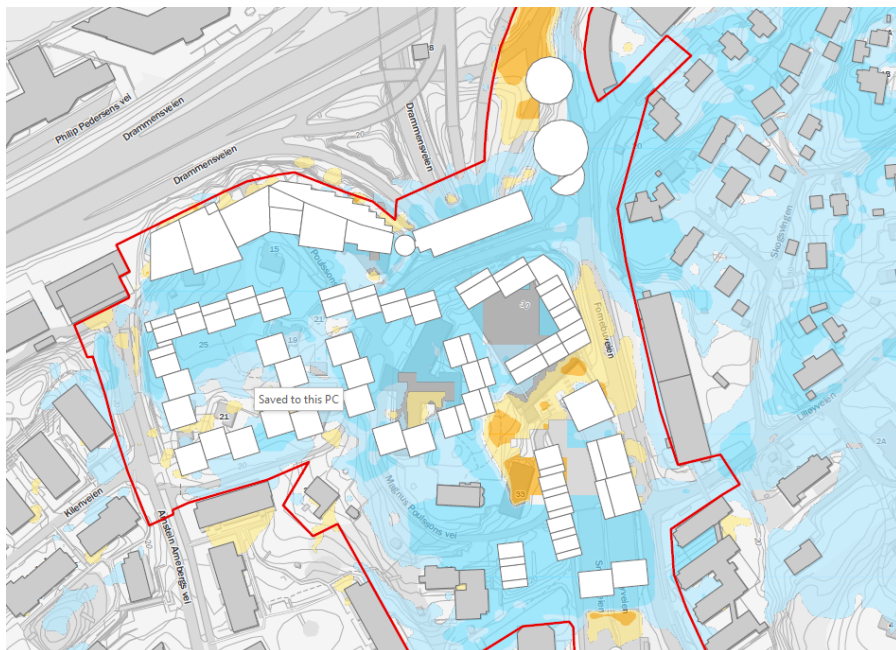


Figur 5-13 Støynivå Lden beregnet i høyde 1,5m over nytt terreng for Teleplanbyen vest uten Teleplanbyen øst og uten Arcanum.

Påvirkning på eksisterende bebyggelse:

Utbyggingen av Teleplanbyen Vest, Teleplanbyen Øst, samt etablering av Arcanum medfører begrenset økning i biltrafikk i nærområdet, sammenlignet med referansesituasjonen. Siden planområdene ligger tett på sterkt trafikkerte veier som E18 og Snarøyveien, bidrar ikke trafikkøkningen som utbyggingen medfører til å øke det totale støybildet i særlig grad. Kun langs Arnstein Arnebergs vei, Arnebergs Hage, observeres en noe større utstrekning av gul støysone etter utbygging, men fasadenivåene forblir uendret eller marginalt endret.

Utbygging av planområdene, og da spesielt med næringsbebyggelsen på Arcanum-tomta og nord på Teleplanbyen Øst har tvert imot en støyskjermende effekt for eksisterende støyfølsom bebyggelse. Både på Lagåsen og innerst i Arnstein Arnebergs vei /Kilenveien vil utbygging av Teleplanbyen Øst gi redusert støy på utearealer og fasade i eksisterende barnehage innenfor planområdet.



Figur 5-14 Differanseplot som viser endringer i støysituasjonen i området. Ferdig utbygget situasjon sammenlignet med referansesituasjonen.

5.17.2 Luftkvalitet

Det er for planforslaget for Teleplanbyen vest og øst, utført modellering og utarbeidet luftsonekart som viser konsentrasjonene av svevestøv og NO_2 i forhold til kravene i retningslinjen T-1520 og forurensningsforskriften kap. 7. Modelleringene og tilhørende vurderinger viser at Teleplanbyen vest er egnet for bebyggelse følsom for luftforurensning, basert på grenseverdier i T-1520.

Figur 4-53 viser rød og gul luftforurensningssone iht. T-1520. Deler av planområdet for Teleplanbyen vest ligger innenfor gul luftforurensningssone. Det er ikke noe støvfølsom bebyggelse i rød luftforurensningssone. Deler av boligbebyggelsen i Teleplanbyen vest ligger i gul luftforurensningssone. Gul luftforurensningssone er en vurderingssone, hvor det bør legges vekt på plangrep for å oppnå god luftkvalitet spesielt på uteområder. Planforslaget legger til rette for dette gjennom skjerming for luftforurensning fra E18, gjennom en lukket kvartalsstruktur som skjermer både boligområder og uteområder. Det legges også opp til grønne gårdsrom og parkområde som vil kunne ha noe positiv innvirkning på luftkvaliteten i området.

Grenseverdien for årsmiddel for PM_{10} i forurensningsforskriften overskrides i planområdet og omkringliggende områder. Det er imidlertid grenseverdiene gitt i T-1520 som legges til grunn for langsiktig arealplanlegging.

Det er ingen overskridelser av grenseverdier i forurensningsforskriften for NO_2 .

Beregningsmodellen brukt for å beregne luftkvaliteten (AERMOD), tar ikke høyde for skjermingseffekten som bygninger og støyskjermer kan ha. Effekten på luftkvaliteten dersom næringsbygget Arcanum realiseres før Teleplanbyen er derfor ikke inkludert i modelleringen.

I forbindelse med reguleringsplanarbeidet for Arcanum er det utført luftkvalitetsberegninger med en annen beregningsmodell. Resultatene fra denne beregningen viser at Arcanum-bygget vil skjerme Teleplanbyen vest slik at grenseverdien i T-1520 overholdes (Multiconsult AS, 2021).

Bygningene innenfor planområdet vil kunne skjerme utearealene fra forurensning fra E18, i en midlertidig situasjon til Arcanum-bygget vil bli realisert. Dette innebærer at luftkvaliteten kan være noe bedre på utearealene sør for bygningene, enn resultatene fra modelleringen viser. I tillegg vil uteområdene beplantes med busker og trær, noe som vil ha positiv innvirkning på luftkvaliteten.

Støy- og luftforurensning har som regel sammenfallende utfordringer og løsninger. I dette tilfellet vil sammenhengende, høy bebyggelse mot hovedstøykildene ha gunstig effekt både mot støy og mot støy innenfor planområdene.

Trafikkøkningen som følge av planforslaget vil kun påvirke trafikken på internveiene. Tiltaket medfører en så lav trafikkøkning at planforslaget i seg selv ikke vil ha vesentlig negativ påvirkning på luftkvaliteten i planområdet. Luftkvaliteten basert på planforslaget vil være tilnærmet lik luftkvaliteten for referansealternativet.

Anleggsarbeider og anleggstrafikk vil lokalt være en belastning for nærmiljøet. Det må forventes lokale støvplager som følge av anleggsarbeidet. Det vil være nødvendig med avbøtende tiltak for å minimalisere støvflukt til omgivelsene.

5.18 Eksisterende bygninger

For å realisere planforslaget i sin helhet er det nødvendig å rive eksisterende bygningsmasse, med unntak av de bevaringsverdige villaene.

5.19 Konsekvenser for næringsinteresser

Teleplan er en Bærumsbedrift med internasjonalt profil, som har holdt til i området siden 1964. Gjeldende regulering i planområdet til Teleplanbyen øst legger opp til nye og moderne kontorlokaler for Teleplan, som de er avhengige av. Planprosessen med utvikling av et urban område istedenfor et næringsområde har utsatt etablering av de nye kontorlokaler med mange år. Planforslaget for Teleplanbyen vest forutsetter i tillegg at kontorlokaler rives. Derfor er det viktig at ny kontorbebyggelse (foreslått i Teleplanbyen øst) kan etableres tidlig for at Teleplan kan fortsette sin virksomhet i området.

Teleplanbyen vest og Teleplan øst til sammen skal bygge opp under et levedyktig nærsenter som vil gi beboerne muligheten for et kortreist hverdagsliv. For å skape en robust plan, som bidrar til arealer til publikumsrettet aktivitet langs den urbane akse og som er attraktive for leietagere og lønnsomme for gårdeier også i et langsiktig perspektiv, er det viktig å sikre en høy andel boliger i utviklingen. Muligheter for fortetting og transformasjon i lokalområdet er begrenset til planområdet for Oksenøyveien nord og det er derfor avgjørende at utviklingen av disse områder sikrer et høyt antall boliger. Omfanget av nye boliger som er foreslått for Teleplanbyen vest og Teleplanbyen øst er viktig for å sikre det nødvendige lokale markedet for handels- og servicefunksjoner som igjen er grunnlag for 5-minuttersbyen og forutsetning for byliv.

5.20 Grunnervsbehov

Planforslaget legger opp til en ny strukturering av området som påvirker eiendomsgrenser i området. Forslaget har lagt VPOR for Oksenøyveien nord til grunn, som er administrativ godkjent i kommunen. Gjennom forhandling om utbyggingsavtale vil en ny eiendomsstruktur fremforhandles.

I tillegg til kommunale eiendommer i Teleplanbyen vest er det to private grunneiere som ligger helt eller delvis innenfor området.

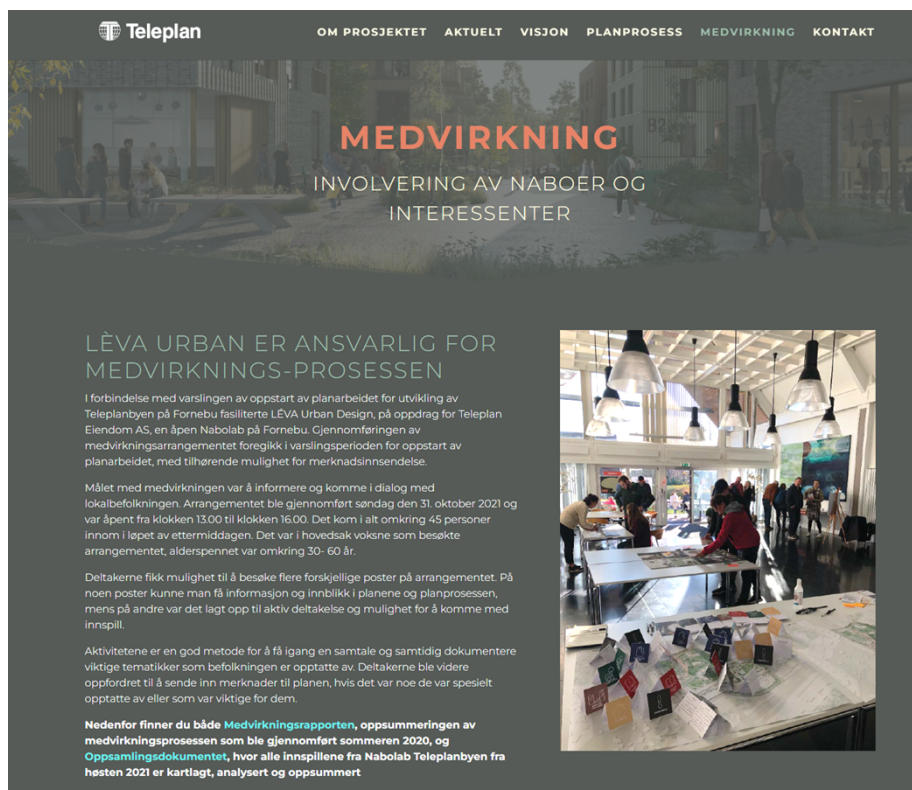
Arcanum Eiendom sine eiendommer ligger delvis innenfor planområdet til Teleplanbyen vest. Arcanum og Teleplan Eiendom er omforent om planforslaget som nå legges fram. Arnstein Arnebergs vei 23 inngår i sin helhet i planforslaget for Teleplanbyen vest og Teleplan Eiendom er i dialog med grunneierne.

5.21 Interesse motsetninger

De overordnede føringer for en urban transformasjon gir grunnlag for en vesentlig endring av planområdet i forhold til dagens situasjon, noe som kan oppleves som utfordrende. Plansaken er kompleks og de ulike interesser er forsøkt ivarettatt og balansert gjennom planarbeidet.

6 Medvirkning/forhåndsuttalelser/innspill til planarbeidet

Planforslaget har hatt en omfattende medvirkningsprosess i utviklingsfasen. Det har blitt gjennomført formell medvirkningsprosess i hht pbl. § 5-1, en aktiv medvirkning gjennom dialog med lokalbefolkningen samt en rekke koordinerende møter med offentlige og private aktører. De følgende underkapitlene beskriver kort medvirkningen rettet mot lokalbefolkningen og barn og unge. I tillegg er det opprettet en nettside (www.teleplanbyen.no) for å gjøre informasjon om prosjektet, planprosessen og muligheter for medvirkning lett tilgjengelig.



Teleplan OM PROSJEKTET AKTUELT VISJON PLANPROSESS MEDVIRKNING KONTAKT

MEDVIRKNING

INVOLVERING AV NABOER OG INTERESSENER

LÈVA URBAN ER ANSVARLIG FOR MEDVIRKNINGS-PROSESSEN

I forbindelse med varslingen av oppstart av planarbeidet for utvikling av Teleplanbyen på Fornebu fasiliterte LÈVA Urban Design, på oppdrag for Teleplan Eiendom AS, en åpen Nabolab på Fornebu. Gjennomføringen av medvirkningsarrangementet foregikk i varslingsperioden for oppstart av planarbeidet, med tilhørende mulighet for merknadsinnsendelse.

Målet med medvirkningen var å informere og komme i dialog med lokalbefolkningen. Arrangementet ble gjennomført søndag den 31. oktober 2021 og var åpent fra klokken 13.00 til klokken 16.00. Det kom i alt omkring 45 personer innom i løpet av ettermiddagen. Det var i hovedsak voksne som besøkte arrangementet, aldersspennet var omkring 30- 60 år.

Deltakerne fikk mulighet til å besøke flere forskjellige poster på arrangementet. På noen poster kunne man få informasjon og innblikk i planene og planprosessen, mens på andre var det lagt opp til aktiv deltakelse og mulighet for å komme med innspill.

Aktivitetene er en god metode for å få igang en samtale og samtidig dokumentere viktige temaer som befolkningen er opptatt av. Deltakerne ble videre oppfordret til å sende inn merknader til planen, hvis det var noe de var spesielt opptatte av eller som var viktige for dem.

Nedenfor finner du både [Medvirkningsrapporten](#), oppsummeringen av medvirkningsprosessen som ble gjennomført sommeren 2020, og [Oppsamlingsdokumentet](#), hvor alle innspillene fra Nabolab Teleplanbyen fra høsten 2021 er kartlagt, analysert og oppsummert

6.1 Aktiv medvirkning i prosessen

Leva Urban design har hatt ansvaret for å sikre en god prosess og dialog med lokalbefolkningen. Det har vært gjennomført tre runder med medvirkning:

- 2020-05 Digital informasjon og medvirkning.
- 2020-06 Medvirkningsaktiviteter med barnehager
- 2021-10 Åpent informasjonsmøte og medvirkningsarrangement i planområdet

I vår/sommer 2020 ble det gjennomført et innsiktsarbeid i lokalområdet via en digital spørreundersøkelse. Det ble også gjennomført et medvirkningsarbeid med barn ved barnehager i

nærmiljøet. På høsten 2021 ble det gjennomført et åpent informasjonsmøte og medvirkningsarrangement i planområdet.

Hovedfunnene er at det er en positiv respons på nye byfunksjoner i området. Samtidig er det registrert en generell skepsis mot byggehøydene og hvordan dette vil påvirke sol- og skyggeforhold for eksisterende naboer. Det er større positivitet til høy bebyggelse mot E18, men bekymring om høyder mot Lagåsen, hvor det er spesielt viktig med en bevissthet i utformingen av bebyggelsen. Et lokalt servicetilbud, møteplasser og rekreasjonsarealer er etterspurt. Gode separate sykkeltraseer er viktig, for å sikre trygg trafikk i området som i dag oppleves som farlig, i noen områder hvor syklende deler veiareal med gående. (For mer informasjon ser også vedlagt oppsamlingsdokument om medvirkning [8].

På bakgrunn av medvirkningsarbeidet utført med barn ved barnehager i nærmiljøet har det kommet fram følgende anbefaling for utforming av området: Det er viktig for barna at både de harde flatene og de grønne områdene uformes slik at de kan brukes til opphold og lek. Gode forbindelser og snarveier er viktig for å legge til rette for godt naboskap mellom barn. Det er etterspurt blågrønne løsninger og en arkitektur som er kompleks og gir en variasjon av opplevelser.

- Barna i området ønsker mer utfordrende terreng. Det anbefales å legge til rette for mer utfordrende lek enn tradisjonelle lekeplasser, for eksempel ved å utnytte terrengforskjeller i området.
- La vannet renne i byrommene
- Tilrettelegg for naboskap mellom barn
- Gro en miniskog i parken
- Bruk de harde flatene
- Still krav om kompleks arkitektur
- Samarbeid om bedre rastemuligheter på tur

Medvirkningsprosessene har påvirket arbeidet med illustrasjonsprosjektet og planforslaget på flere måter:

Forbindelser og koblinger

- Det ble jobbet mere med snarveier i området, som komplementerer det tette nettverk av forbindelser som ligger til grunn for plangrepet.

Byrom og programmering

- Større oppmerksomhet på volumoppbygging og byromsopplevelse i Fornebuveien. Spesielt hensyn til møte mellom Lilleøyveien, Fornebuveien og planområdet.

Arkitektur

- Stor oppmerksomhet på utforming av kantsonen, utforming av første etasjen, variasjon i volumoppbygging og i utforming av fasaden for å dempe høydevirkning og fokusere på kvaliteter og variasjon i en kompakt bystruktur.

Grønt

- Forstå terrengforskjeller i den sentrale parken som en kvalitet og bevare mest mulig av eksisterende terreng og vegetasjon sentralt i området. Inngrep for å legge til rette for lek og opphold skal derfor være mest mulig skånsomt.

6.2 Formell medvirkningsprosess – merknader ved oppstart

Oppstart av reguleringsplan for Detaljregulering for Teleplanbyen vest, PlanId 2021001 ble kunngjort 11.10.2021 i Budstikka og Aftenposten, på prosjektets egen hjemmeside www.teleplanbyen.no og på Bærum kommunes nettsider. Ved varsel om oppstart kom det 19 uttalelser, fra nasjonale, regionale og lokale myndigheter, fra selskaper, velforeninger og private aktører i området.

Oversikt over uttalelser ved varsel om oppstart:

1. Statsforvalteren
2. Viken fylkeskommune
3. Statens vegvesen
4. NVE
5. Oslo kommune, Fornebubanen
6. Sporveien
7. Elvia
8. Fornebo vel
9. Arnstein Boligsameie
10. Fornebu Næringseiendom ANS v/Hille Melbye arkitekter AS
11. Covadonga Castello Pascual & Geir Eivind Jonsrud
12. Hege Gåsdaal og Thomas Carlsen
13. Andreas Næss Holme
14. Frode Baldersheim
15. Valeriya A. Vyalkova
16. Kristin B. Mønslund
17. Sverre Andresen
18. Hilde F. Johansen
19. Kari Helen Solstad
20. Bjørn Hansen

I tabellen på de neste sidene gis det et overblikk over merknader med oppstart, forslagsstillers kommentar og hvordan disse er ivarettatt i plan. Innspillene presenteres i sin helhet i vedlegg [7].

INTERESSENT	INNSPILL (OPPSUMMERT)	FORSLAGSSTILLERS KOMMENTAR OG IVARETAKELSE I PLAN
Statsforvalteren	Helhet: Statsforvalteren ber om at reguleringsplanene for Teleplanbyen øst og vest ses i sammenheng. Støy: For ny støyømfintlig bebyggelse med uteoppholdsarealer må støyhensyn ivaretas i tråd med kravene i retningslinjen støy i arealplanlegging T-1442/2021. Det må også vurderes om tiltaket vil kunne medføre støybelastning over anbefalte grenseverdier for eksisterende boliger i nærområdet ut fra forventet trafikkøkning. Luftkvalitet: Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520-2012 må legges til grunn for vurdering av luftforurensning i videre planarbeid.	Helheten: Forslagsstiller er enig i at helheten i utvikling av Teleplanbyen er grunnleggende viktig og planforslaget blir derfor presentert og vurdert som helhet, både i planforslag for Teleplanbyen vest og øst. Det arbeides parallelt med begge planer for å sikre sammenheng. Hovedgrepet for planen blir beskrevet i begge planbeskrivelsene. Støy og luftkvalitet: Vurdering av støy og luftkvalitet er konsekvensutredet som en del av planarbeidet. Ved full realisering av både Teleplan vest, Teleplan øst og Arcanum, oppnås i all hovedsak svært gode støyforhold for boligene i Teleplanbyen. Plangrepet med en gjennomgående støyskjermende bebyggelse langs E18 og en lukket kvartalsstruktur skjermer både boligområder og uteområder for støy. Prosjektet Teleplanbyen startet opp i 2015, lenge før nye retningslinjer for behandling av støy kom med presiseringen om "stille side", og det er derfor krevende å oppnå dette for alle boenheter. Der planforslaget grenser til tiliggende områder oppstår det «støyhull» som påvirker støysituasjonen og som må håndteres gjennom utforming av tiltak i fasaden og gode planløsninger. Opptil 10 % av leiligheter må derfor løses med dempet fasade. Realiseringen av planforslaget medfører ingen særlige støyulempes for eksisterende støyfølsom nabobebyggelse. Tvert imot vil planforslaget stedvis redusere støyulempes for eksisterende støyfølsom nabobebyggelse. Det oppnås god luftkvalitet i området og området er egnet for bebyggelse følsom for luftforurensning. Deler av området langs E18 ligger i gul luftforurensningssone. Plangrepet med en lukket kvartalsstruktur skjermer både boligområder og uteområder for luftforurensning. Det legges også opp til grønne gårdsrom og parkområde som vil kunne ha noe positiv innvirkning på luftkvaliteten i området. I tillegg vil næringsbebyggelsen langs E18 skjerme området, noe som har positiv innvirkning på luftkvaliteten i området.
Viken fylkeskommune	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 og oppfordrer kommunen til å melde inn saken opp i regionalt planforum. Samordnet areal- og transportplanlegging: Med bakgrunn i overordnet strategi for regional areal- og transportstruktur støtter Viken	Planprosessen: I tillegg til den formelle medvirkningsprosessen har forslagsstiller engasjert LEVA Urban Design for å ivareta aktiv medvirkning i plansaken. Medvirkningsarrangementene er dokumentert i rapporter som følger plansaken. Som en del av medvirkningen har det blant annet blitt holdt åpen dag og gjennomført medvirkning spesielt rettet mot barn (ref kap 6.1). Samordnet areal- og transportplanlegging

fylkeskommune 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. De ber også om at tilgjengeligheten for gående og syklende ivaretas gjennom hele bygge- og anleggsfasen. Masseforvaltning: Fylkeskommunen forutsetter at retningslinjene for håndtering av masser fra regional plan for masseforvaltning i Akershus legges til grunn. Naturfare: Fylkeskommunen henviser til NVEs retningslinjer for flaum- og skredfare i arealplaner. Kulturvern: Fylkeskommunen henviser til sin uttalelse 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. - Det forutsettes at vernestatusen fra de tre villaene sentralt i området videreføres. - Områdets grønnsstruktur og terreng skal sikres - Det er viktig at den nye bebyggelsen plasseres i god avstand til de bevaringsverdige bygningene og trappes ned i høyder - Fylkeskommunen anbefaler en dempet material- og fargebruk på grunn av den eksponerte beliggenheten og nærheten til kulturmiljøet. - Fylkeskommunen anmoder at synligheten av villaene i det nye boligområdet sikres med åpne siktlinjer, også mot den planlagte gaten mot øst. - Fylkeskommunen vil legge stor vekt på hvordan forslag til ny bebyggelse vil virke inn på opplevelsen av omkringliggende kulturminner, kulturmiljøer og landskap og er spesielt bekymret for at ny bebyggelse for de to planområder samlet vil fremstå massiv, særlig mot det kulturhistorisk viktige Lagåsenområdet Fylkeskommunen viser til de overordnede føringer fra vedtatt planprogrammet og bestemmelser i kommuneplans arealdel som omhandler særpreg og arkitektonisk kvalitet, hensyn til kulturminnemiljøet, landskapstrekk og terreng. Det er viktig at de direkte og indirekte visuelle virkningene for kulturminner, kulturmiljøer og landskap blir grundig utredet i forbindelse med konsekvensutredningen. Samferdsel:	Høy arealutnyttelse ved stasjonen er et premiss for utviklingen langs Fornebubanen. En tett og bymessig utvikling er avgjørende for en klimariktig utviklingsstrategi og lagt til grunn for planarbeidet helt siden 2015. Forslagsstillers ambisjon er både å legge til rette for den ønskede tettheten ved stasjonen og samtidig ivareta urbane kvaliteter som legger til rette for god stedsutvikling, høy bokvalitet og et liv uten bil. Et av de grunnleggende prinsipper for transformasjonen av området er å etablere et tett nettverk av forbindelser, spesielt med fokus på tilgjengelighet for gående og oppholdskvaliteten i det offentlige rom. VPOR for Oksenøyveien nord ligger til grunn for den videre bearbeiding av ferdselsnettet i området. For vurdering av tilgjengeligheten for gående og syklende i bygge- og anleggsfasen henvises til KU tema konsekvenser i anleggsperioden. Masseforvaltning: Det stilles krav om massehåndteringsplan i bestemmelsene. Forslagsstiller vil vektlegge å kunne bidra med overskuddsmasser fra Teleplanbyen til opparbeidelse av Friluftspå på Fornebu. Naturfare: se kommentarer til merknader fra NVE. Kulturvern: Hensyn til kulturvern er en svært viktig del av planarbeidet og er utredet gjennom KU tema kulturminner og kulturmiljø. Utredningen tar utgangspunkt i etablering av Teleplanbyen som helhet. I planarbeidet er det lagt stor vekt på å forstå kulturmiljøet som en ressurs for utvikling av området med særpreg og egen identitet. I tråd med de regionale føringer om en tett og urban utvikling ved ny Fornebubane har fokuset i planarbeidet vært hvordan kulturmiljøet kan ivaretas på en best mulig måte med de endrede rammebetingelser. Samferdsel: Bestemmelser om sikringssone, byggeplan og rekkefølge er innarbeidet i henholdsvis Teleplanbyen vest og Teleplanbyen øst. - Bestemmelse om sikringssone rundt eksisterende veikulvert er tatt inn i bestemmelsene til Teleplanbyen vest. Bebyggelsen kommer imidlertid i konflikt med denne sikringssonen ved ett punkt, der bebyggelsen vil ligge ca. 8 meter fra yttervegg kulvert. Teknisk plan for Teleplanlokket beskriver denne situasjonen og hvordan eksisterende kulvert kan sikres i det berørte området. De konkrete avbøtende tiltak som skal beskytte eksisterende konstruksjon må detaljeres senere i prosjekt.
--	---

	Det er satt følgende krav til planarbeidet: - For å sikre at det pågående planarbeidet og framtidig utbyggingsprosjekt ikke vil påvirke veikulvert over Snarøyveien negativt, må det innarbeides bestemmelse om «Sikringssoner for tunneler og veikulvert» - Teknisk plan er godkjent fra Viken fylkeskommune og SVV på reguleringsplannivå. I tillegg skal det settes krav i reguleringsplanen om at «Byggeplan for nytt lokk skal godkjennes av vegmyndigheten som er Viken fylkeskommune. Lokket skal prosjekteres iht. Statens vegvesens håndbok N400 Bruprojektering» - Bygging av nytt lokk kan ikke skje før Vestre Lenke er ferdigstilt og tatt i bruk. <i>Følgende rekkefølgebestemmelse skal innarbeides: «Før eksisterende veikulvert kan rives for bygging av ny kulvert over Snarøyveien må Vestre Lenke være ferdigstilt og tatt i bruk.»</i>	- Bestemmelsene om godkjenning av byggeplan og rekkefølgekrav om at Vestre Lenke skal være ferdigstilt og tatt i bruk før eksisterende veikulvert kan rives er tatt inn i bestemmelsene til Teleplanbyen øst.
Statens vegvesen	Statens vegvesen setter krav om: - At reguleringsplanen må tilpasse seg til revidert plan for ny E18 inkludert ny hovedsykkelveg. - Rekkefølgebestemmelser i forbindelse med bygging av nytt Teleplanlokk før første etappe av ny E18 er tatt i bruk. - SVV gjør oppmerksom på at nødvendig kapasitet på Snarøyveien som omkjøringsvei for ny E18 og kollektivtrafikken må ivaretas både i byggeperioden og i driftsfasen.	- Krav om tilpasning av byutviklingen til regulert løsning for hovedsykkelvei langs E18 tas til følge. (Teleplanbyen øst) - Krav om rekkefølgebestemmelse i forbindelse med Vestre Lenke tas til følge. (Teleplanbyen øst) - Kapasiteten på veisystemet som omkjøringsvei og kollektivtrase vil opprettholdes i en ferdig utbygd situasjon. For nærmere vurdering av byggeperioden henvises det til kap. 4.8 Anleggsgjennomføring i Teknisk plan for Teleplanlokket (Teleplanbyen øst).
NVE	Reguleringsplaner må ivareta nasjonale og vesentlige regionale interesser knyttet til: - sikkerhet mot flom, erosjon, skred og overvann - allmenne interesser i vassdrag og grunnvann - anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft - Sikkerhet mot kvikkleireskred - Allmenne interesser i vassdrag og grunnvann.	Sikkerhet mot flom og skred er ivaretatt. For vurdering av sikkerhet mot kvikkleireskred henvises til vedlagt notat om områdestabilitetsvurdering. For vurdering av sikkerhet mot flom henvises til vedlagt notat om overvann og flom. Planområdet ligger ikke innenfor nedbørsfeltet til et verna vassdrag. Tilfredsstillende framføring av elektrisk kraft lar seg løse.
Oslo kommune, Fornebubanen	Fornebubanen etat minner om følgende forhold som må ivaretas i reguleringsplanarbeidet av Teleplanbyen øst og vest: - Hensynssone til tunnel jf. jernbaneloven § 10. Dette medfører ikke et byggeforbud, men innebærer at Fornebubanen og/eller Sporveien må gi tillatelse til bygging nært tunnelen, som går under det meste av deres område. - Nye tiltak må dessuten ta hensyn til rømningsvei og røksjakt fra tunnel. Plassering av disse er vist i reguleringsplanen for Fornebubanen.	- Planforslaget for Teleplanbyen vest kommer ikke i konflikt med 30- meters sonen jf. jernbaneloven. - Forslagsstiller henviser til tidligere dialog med Fornebubanen om mulig konflikt med 18-meterssonen rundt bypasstunnelen. (dette gjelder Teleplanbyen øst). - Det er VPOR for Oksenøyveien som gir prinsipielle føringer for overvannshåndtering og er lagt til grunn for planforslaget. I samarbeid med VPOR har forslagsstilleren sett nærmere på om mere av overvannet kan ledes til Fornebuveien

	- For å få beregnet nedslagsfelt og avrenning forbi T-banestoppet Fornebuporten, området på «trekanttomta», må Teleplanbyen vest sørge for fordrøyning på eget område. Det er viktig for driften av t-banen at det ikke renner vann ned i stasjonen. De viser til VPOR for Oksenøyveien nord. - Ny fjernkjølingsledning til Fornebuporten stasjon legges inn i Oksenøyveien ved adkomstveien til Diamanten (område GT2 i regulering for Fornebuporten)(gamle Norwegian-bygget) ved siden av fjernvarme som går videre opp til barnehagen. Dersom det ikke innmeldes behov til Oslofjord Varme, vil fjernkjøling kun legges til t-banestasjonen, uten kapasitet for fremtidig behov i Teleplanområdet.	istedenfor trekanttomten. Dette prinsippet er lagt til grunn for planforslaget. - Oslofjord varme er ansvarlig for fremføring av fjernvarme og fjernkjøling med tilfredsstillende kapasitet til planområdet. Forslagsstiller går ut fra at prinsipielle hensyn til framføring av fjernvarme og kjøling er hensyntatt i tråd med VPKL til Bærum kommune.
Sporveien	Sporveien har foreløpig ingen kommentarer.	Ingen kommentar.
Elvia	Elvia har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere.	Utbygging av området vil utløse behov for nye og omlegging av eksisterende kabler, ledninger og nettstasjoner. Det er utarbeidet en veiledende plan for kabler og ledninger i området som sikrer framføring av kabler og ledninger. Den er lagt til grunn for planarbeidet. I forbindelse med planarbeidet er det gjennomført effektberegninger og det er anslått at det er behov for tre nettstasjoner innenfor planområdet for Teleplanbyen vest. Nettstasjoner ivaretas i en midlertidig situasjon, men må erstattes med nye nettstasjoner ved utbygging av området. Nettstasjonen vil legges som en integrert del av bebyggelse eller frittstående. Det settes krav gjennom bestemmelser at energiforsyning skal være etablert eller sikret før rammetillatelsen gis.
Fornebo vel	Fornebo vel har tidligere uttalt seg om reguleringen av Teleplanbyen, men mener at ingenting av det de har framholdt er tatt til følge i planarbeidet. - Tilpasning til det vernede boligområdet - Ta hensyn til det vernede området på Lagåsen - Byggehøyder strider mot tidligere forslag (særlig 10 etasjers bolig- og næringsbygg i nordøst) - Høydemessig nedtrapping mot Lagåsen - Ta hensyn til siktlinje og historisk spor vestover fra Lilleøyveien - Positivt med skråtak, men ønsker at disse skal være symmetriske - Flytting av sykkelvei på utsiden av forretningsbyggene Fornebuveien 1 til 11	Transformasjon til et tett og urban område følger opp nasjonale, regionale og kommunale føringer om konsentrert utbygging ved ny t-banestasjon. En slik transformasjonen vil medføre en større forandring. Målet med planarbeidet er å sikre en tett og urban utvikling samtidig med at kulturmiljøet ivaretas på en best mulig måte med de endrede rammebetingelsene. Kulturmiljøene har i stor grad styrt utforming av planforslaget: - De tre villaene sentralt i området reguleres til bevaring. Etablering av en offentlig tilgjengelig park sentralt i området er et viktig grep for å ivareta opplevelsen av det historiske bygningsmiljøet, samtidig som de bevaringsverdige villaene gjøres synlig for allmenheten i bybildet. - Det er lagt stor vekt på å kunne bevare så mye av dagens terreng som mulig og det er utviklet en utbyggingsstruktur som kan tilpasser seg terrenget.

		- Plasseringen av ny bebyggelse hensyntar de bevaringsverdige villaene, terreng og vegetasjon i umiddelbar nærhet av villaene. - Synlighet av villaene i Teleplanbyen har vært en viktig premisse for utforming av planforslaget med åpne siktlinjer fra øst, vest og sør. - Det jobbes både med en variasjon av materialbruk og et fargekonsept som bygger videre på fargepaletten man finner på Lagåsen. - Variasjon i bygningsvolumer og høyder er bevisst brukt for å skape siktakser og utsyn i en tett bygningsstruktur. Utstrakt bruk av saltak er gjort for å skape en variert silhuett. Det legges stor vekt på detaljering og variasjon for å sikre en variert opplevelse og gode oppholdskvaliteter i området. - Volumoppbygging med spesielt hensyn til møtet mellom Lilleøyveien og planforslaget. For nærmere beskrivelse av prinsipper som er lagt til grunn for å ivareta kulturmiljøet: se planbeskrivelsen, konsekvensutredningene og illustrasjonsprosjektet Forslagsstiller er enig med Fornebo vel om at ekspress-sykeltraseen bør legges på utsiden av forretningsbyggene Fornebuveien 1 til 11. Men forslagsstiller har gjennom planprosessen fått føringer fra Statens vegvesen om å tilpasse byutviklingen til regulert situasjon iht. reguleringsplan for E18.
Arnstein Boligsameie	<u>Trafikk</u> Boligsameiet stiller seg negativt til Bærum kommunes ønske om å gjøre gang- og sykkelveien som går inn fra Arnstein Arnebergs vei til bilvei. De er også bekymret for økt trafikk som følge av planforslaget. <u>Bebyggelse</u> Boligsameiet reagerer på høyden på bebyggelsen, og at bebyggelsen vil komme veldig tett på egne blokker. <u>Grøntområder</u> Boligsameiet er imidlertid glade for at noen av de etablerte eldre villaene beholdes sammen med de grønne områdene. De stiller imidlertid spørsmål til om grøntområdet kan kalles en park, med mindre det er tenkt å utvide parken inn i Teleplanbyen. <u>Forbindelser</u> Boligsameiet ønsker bedre kobling mellom Fornebu og Lysaker, spesielt den delen av Lysaker som ligger på nordsiden av E18. Det må sørges for at det ikke blir gjennomgang gjennom boligsameiet. Det legges opp til flere gangveier, men man sparer noen meter ved å gå gjennom sameiene. Per i dag er det stor	<u>Trafikk</u> Det blir ingen gjennomkjøring gjennom planområdet. I tillegg legges det opp til lav parkeringsdekning. Dette gir relativt lave trafikkmengder som er godt forenlig med boligfunksjonen i området. I planforslag er det anbefalt å fordele biltrafikken på adkomster både fra Magnus Paulsons vei og Arnstein Arnebergs vei for å skjerme tiliggende boligområder i vest så godt som mulig for trafikkøkning. Arnstein Arnebergs vei får en økning på omtrent 600 kjøretøy per døgn i en ferdig utbygd situasjon. Arnstein Arnebergs vei/Villa Helles gate (dagens gang-/sykkelvei) er foreslått som felles adkomstvei og vil kun lede inn til parkeringskjellerne. Den vil utformes som gatetun og være del av et allment ferdselsnett for gående og syklende som i dag. <u>Bebyggelse</u> Bebyggelsen er utformet slik at den er høyest mot E18 i nord og trappes ned mot sør. Dette mener vi er positivt både i forhold til støyproblematikken, solforhold, kulturminner og tiliggende boligområder. Det er vektlagt stor variasjon og tilpasning til terreng. Antall etasjer i plangrepet varierer fra 3- 8 etasjer, hvorav ca. halvparten av bebyggelsen etableres med saltak. Utstrakt bruk av saltak i

	gjennomgang fra Kilåsen og Kilenkollen boligsameier.	området og variert volumoppbygging er et viktig grep for å redusere høydevirkningen av utbyggingsvolumet både i forhold til nær- og fjernvirkning. Variasjon i høyde og oppdeling av fasader er et viktig grep for å oppnå gode kvaliteter i en kompakt bystruktur. Grøntområder De grønne arealene utvides ikke sammenlignet med i dag, men mer av arealet gjøres allment tilgjengelig og det vil legges til rette for opphold og lek. Forbindelser Intensjonen med plangrepet er å styrke sammenhengen i bystrukturen spesielt mot Lysaker. I tillegg til bygatenettet legges det til rette for snarveier gjennom boligkvarterene i øst-vest regning. Sykkelbroen som tidligere var planlagt over E18 til områdene på Lysaker nord for E18 er ikke lenger aktuell. Statens vegvesen har gjennom omreguleringen av E18 (Tjensmyrplanen) bestemt at hovedsykkelveien langs E18 skal ligge sør for E18 og at sykkelbroen mot nord utgår. Planforslaget hensyntar gangtrafikken fra t-banestasjon til planområdet og næringsbebyggelse i nord gjennom en ny gangsti gjennom parken. Dette for å skjerme Arneberg Boligsameie for gangtrafikk gjennom kvartalet.
Fornebu Næringseiendom ANS v/Hille Melbye arkitekter AS	Fornebu Næringseiendom henviser til varslingsgrensen som er lagt inne på eiendom til Oksenøyveien 3 og som berører næringseiendom, parkeringskjeller under terreng og parkering på terreng. Fornebu Næringseiendom påpeker at eksisterende situasjon vil være vedvarende i uoverskuelig framtid og ber om at planavgrensningen til Teleplanbyen øst og vest endres slik at den sammenfaller med avgrensning av eksisterende parkeringskjeller i Oksenøyveien 3 og det som faktisk er mulig å opparbeide når Teleplanbyen realiseres. Det påpekes at en del av den urbane aksene ligger innenfor eiendomsgrensen til Fornebu Næringseiendom og at de ser for seg at resterende del av gatetunet vil bli regulert i en framtidig plansak knyttet til Oksenøyveien 3. Grunneier påpeker at det er foreslått bebyggelse på deres eiendom uten at dette er omforent med Fornebu Næringseiendom. Det ønskes at eiendomsgrenser påtegnes i alle illustrasjoner. For øvrig er Fornebu Næringseiendom positive til at det igangsettes planarbeid og til det viste illustrasjonsprosjektet.	Eiendom har skiftet grunneier i løpet av prosessen, men spørsmålene er også relevante for ny grunneier. I store trekk er det VPOR for Oksenøyveien nord som styrer de offentlige tilgjengelige arealer og dermed grensesnittet mellom eiendommene. Planforslaget er i tråd med føringer fra VPOR. Planforslaget inkluderer det nordvestre hjørne av eiendommen til Oksenøyveien 3. Det er ikke planlagt bebyggelse her, men deler av den urbane aksene ligger på eiendommen samt deler av en støyskjerm som skjermer for støy fra Snarøyveien. Overlapp til naboeiendommen forutsetter samarbeid mellom grunneierne. Forslagsstiller har vært i dialog med tidligere grunneier, både i prosessen med planprogram og under VPOR prosessen. og ønsker også å gå i dialog med nåværende grunneier.

Covadonga Castello Pascual & Geir Eivind Jonsrud	Pascual og Jonsrud er ikke omforent om planen, men er i dialog med forslagsstiller. Dersom de ikke kommer til enighet med Teleplan om et omforent planforslag, planlegger de å utarbeide et eget planforslag for eiendommen Arnstein Arnebergs vei 23.	Ingen kommentar.
Hege Gåsdaal og Thomas Carlsen	Gåsdaal og Carlsen er positive til planforslaget og mener Teleplanbyen får et arkitektonisk uttrykk fra øverste hylle. Samtidig oppfordrer de Dyrvik Arkitekter og SLA til å satse på spennende, variert og fargerik arkitektur. De har også lagt ved flere vedlegg med inspirasjon. mtp. vannlek, lek og tjenester.	Det er lagt vekt på å skape bebyggelse med gode arkitektoniske kvaliteter, ved bruk av forskjellige materialer og farger. Materialer som tegl og tre har tydelig forankring på tomten, og plangrepet legger føringer for å kunne utnytte dette i størst mulig grad. I henhold til bestemmelsene skal det i størst mulig grad brukes naturlige og miljøvennlige materialer, som tegl, tre eller andre materialer som har lang levetid. Ombruk av materialer og utforming etter sirkulærøkonomiske prinsipper skal vurderes. Som en del av områdekarakteren er det ønskelig å benytte farger i boligarkitekturen. Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele, men med variasjon mellom hvert kvartal.
Andreas Næss Holme	<u>Bebyggelse</u> Holme mener høydene i planforslaget er for høye. Å bygge boliger opp mot 8 etasjer vil være et alvorlig inngripen i nærområdet. Det vil også være til stor sjenanse for naboer og andre brukere av området. Høyden på bebyggelsen vil også bryte med arkitekturen på omkringliggende bebyggelse. Han håper at høyde på blokkene tar hensyn til solforhold til omkringliggende bebyggelse, slik at det bevares mest mulig dagslys på formiddagen. <u>Grøntareal</u> Slik planen foreligger nå ramponeres et stort gröntareal som fungerer som bosted for en rekke dyrearter. Arter som rådyr, ekorn, pinnsvin og en mengde fuglearter hyppig observert i området. For å redusere alvorlige skader på det uvurderlige biologiske mangfoldet i området, kan det i større grad bevares skog og annen vegetasjon. Det foreslås følgelig å bevare eller plante trær og busker i mye større skala enn det som er tiltenkt per dags dato.	<u>Bebyggelse</u> Området ligger i prioritert utbyggingsområde og skal bygges ut tett og urbant iht. nasjonale, regionale og kommunale føringer om konsentrert utbygging ved ny t-banestasjon. En slik transformasjon vil medføre en stor forandring. Målet med planarbeidet er å sikre en tett og urban utvikling samtidig med at området tilføres nye urbane kvaliteter. Bebyggelsen er utformet slik at den er høyest mot E18 i nord og trappes ned mot sør. Dette mener vi er positivt både i forhold til solforhold, og tilliggende boligområder. Det er vektlagt stor variasjon i volumoppbygging og tilpasning til terreng. Antall etasjer i plangrepet varierer fra 3- 8 etasjer, der saltak inneholdende 2 bolig-etasjer er inkludert. Variasjon i høyde og oppdeling av fasader er et viktig grep for å oppnå gode kvaliteter i den kompakte bystruktur. Det er i planforslaget jobbet mye med utforming av første etasjene og kantsonen mellom ny bebyggelse og byrom for å sikre god kvalitet i de nye byrommene og i møte med tilliggende områder. Transformasjonen vil forandre opplevelsen av området og en høyere og mer kompakt bebyggelse vil i utgangspunktet kunne oppleves negativt fordi det medfører en større kontrast til eksisterende omgivelser og redusert utsyn fra tilgrensende områder. Samtidig vil etablering av ny bystruktur, publikumsrettede aktiviteter samt god arkitektonisk utforming bidra til å tilføre området nye kvaliteter. De visuelle konsekvenser er utredet og det henvises til Konsekvensutredning- Landskap og visuelle konsekvenser. Det vil fremdeles være gode solforhold for tilgrensende boligbebyggelse både på formiddagen og om kvelden.

		<u>Grøntareal</u> Planforslaget vurderes å medføre middels negativ påvirkning på naturmangfoldet, som tilsier et lite behov for skadereduserende tiltak. For nærmere informasjon ser vedlagt notat «vurdering av virkninger på naturmangfoldet» Grønnstrukturen er en viktig del av utviklingen i planområdet. Intensjonen for planområdet er å utvikle en grønnstruktur i en urban kontekst. Den foreslåtte grønnstrukturen har følgende hovedelementer: - Bevaring av eksisterende grønnstruktur og etablering av en offentlig tilgjengelig park sentralt i området - Grønne gårdsrom som er allment tilgjengelige - Etablering av grønne elementer som en del av gater, snarveier og torg Det er satt krav til at stedegne, kalkrike masser skal gjenbrukes innenfor området. Vegetasjon skal opparbeides med formål å styrke naturmangfoldet. Det skal tilrettelegges for høy diversitet i plantevalg, med nyttevekster og plantearter som tiltrekker seg pollinerende insekter. En variert staudebeplantning med ulike høyde og frodighet vil bidra til å skape nye steder og atmosfærer. Rolige lommer for fredelig opphold skal leve parallelt med soner for aktivitet, lek og fysisk utfoldelse.
Frode Baldersheim	Baldersheim stiller seg negativ til at trafikken i Arnstein Arnebergs vei vil øke betydelig grunnet innkjøring til parkering under bebyggelsen. Høyest økning vil det være i øvre del av veien opp mot krysset ved Kilenveien. I nedre del av Arnstein Arnebergs vei er det fortau på begge sider av veien i dag, det bør opparbeides fortau på begge sider av veien hele veien opp til kryssning av Kilenveien.	Det foreslåtte fortauet er utenfor planområdet og vil ikke bli tatt opp til vurdering. For øvrig se svar til Arnstein Boligsameie
Valeriya A. Vyalkova	Vyalkova mener foreslåtte høyder på blokkene som er tenkt bygget langs Arnstein Arnebergs vei er alt for høye slik det er planlagt nå. Blokkene skal bygges på et eksisterende høydedrag, og det å bygge blokker på opp mot 8 etasjer vil være en alvorlig inngripen i nærområdet, samt være til stor sjenanse for naboer og andre brukere av området. Høyden på bebyggelsen vil også bryte med arkitekturen på omkringliggende bebyggelse. Hun foreslår derfor at høyden på bebyggelsen blir betydelig redusert. Vyalkova håper at høyde på blokkene tar hensyn til solforhold til omkringliggende bebyggelse, slik at det bevares mest mulig dagslys på formiddagen.	Se svar til Arnstein Boligsameie og Andreas Næss Holme.
Kristin B. Mønsland	Mønsland ønsker bedre kobling mellom Fornebu og Lysaker, spesielt den delen av Lysaker som ligger på nordsiden av E18.	Utløsende for planene om transformasjon til et tett og urban området er investeringene i ny T-bane til Fornebu med stasjon i umiddelbar

	Mønsland mener at å etablere 800 boliger i dette området innebærer alt for høy tetthet på et begrenset område. Hun stiller seg negativ til en slik utbygging. Hun påpeker belastningen denne utbyggingen vil påføre Arnstein Arnebergs vei og miljøet generelt. Det er allerede problemer for beboere i området å komme seg inn og ut av området. Mønsland ber om at trafikk til parkeringshus skjer fra Fornebuveien, der det ikke er boliger. Mønsland er redd for at høydene på blokkene vil ødelegge miljøet i Arnebergs Hage. Hun ønsker at bebyggelsen ikke må bli høy eller for tett på allerede eksisterende bebyggelse i Arnebergs Hage. Alt av grøntareal vil ligge inne i gårdsrommene, så bebyggelsen vil komme tett på eksisterende bebyggelse. Mønsland mener de store høyblokkene vil gi et veldig ruvende inntrykk og ødelegge lokalmiljøet, siden de bygges på et allerede høyt nivå (kolle). Høye blokker på toppen av lokket vil ta sol fra flere av leilighetene i Arnebergs hage. Mønsland ønsker også at det etableres et kulturbygg, gjerne med bibliotek i området.	nærhet av planområdet. Lokale, regionale og nasjonale myndigheter har på denne bakgrunn en forventning om en konsentrert utbygging, slik at disse baneinvesteringene blir optimalt utnyttet samtidig som områder utenfor banens nedslagsområde blir skjermet for slik tett utbygging. Planforslaget skal i tillegg bygge opp under et nytt og levedyktig nærsenter som vil gi beboerne muligheten for et kortreist hverdagsliv. Dette forutsetter et lokalt marked og derfor et tilfredsstillende antall boliger. Planforslagene for Teleplanbyen øst og vest innebærer 670 boliger med en gjennomsnittsstørrelse på 80 m². For øvrig se svar til Arnstein Boligsameie og Andreas Næss Holme.
Sverre Andresen	Andresen stiller seg negativ til planforslaget. Han mener det ikke er tatt hensyn til Lagåsen. Illustrasjonsmaterialet og prosjektmodellen viser høye bygninger mot Lagåsen, den høyeste over 10 etasjer oppå det nye lokket, vendt mot Lagåsen. Han viser så til ulike uttalelser som sier at planforslaget skal forholde seg til det bevaringsverdige Lagåsen. Andresen mener på generell basis at tiltaket er godt sett i sammenheng med Lysakerbyen og den øvrige utviklingen av Fornebuområdet. Han håper kommunen kan hjelpe forslagstiller med å få realisert et prosjekt som hensyntar, på en ansvarlig måte, de miljø- og kulturkommentarer som er sitert ovenfor. Spesielt hva gjelder høyder mot kulturminneområdet Lagåsen.	Se svar til Fornebo vel
Hilde F. Johansen		Alle uttalelsene var knyttet til planområdet for Teleplanbyen øst. Se derfor planbeskrivelsen for Teleplanbyen øst for oppsummering av uttalelsen og tilsvar.
Kari Helen Solstad	Solstad er svært kritisk til planforslaget. Innspillene dreier seg om: - Ny blokkbebyggelse vil skygge for beboere i Eilif Boligsameie. Blokkene bygges på grunn som allerede ligger flere meter over gatenivå. - Innkjøring til ny bebyggelse via Arnstein Arnebergs vei vil bli problematisk på grunn av økt belastning. Solstad lurer på hvorfor ikke innkjøringen kan skje fra Magnus Poulssons vei.	Bussholdeplass Lilløyveien opprettholdes. Norwegian- bygningen (Oksenøyveien 3) ligger utenfor planområdet, men planforslaget vil bidra til gode adkomstforhold for bygget (se også illustrasjonsplanen). For øvrig henvises det til svar til Arnstein Boligsameie m Andreas Næss Holme og Kristin B. Mønsland.

	- Oksenøyveien er også smal, hva vil skje med all trafikken derfra og inn i Arnstein Arnebergs vei. - Ønsker ikke økt befolkningsvekst i nabolaget. - Ønsker ikke gjennomgang i Arnebergs hage. Solstad spør også hvordan veien inn til Norwegian vil bli, og hva som vil skje med bussholdeplassen i Lilløyveien.	
Bjørn Hansen	Stiller seg negativ til økt kjøring i Arnstein Arnebergs vei som følge av planforslaget. Han er spesielt bekymret for hvordan man skal få hindret kjøring i Kilenveien. Hansen foreslår å stenge Kilenveien for gjennomkjøring, eller gjøre gata om til et gatetun med planting av trær, montering av lekeapparater og benker. Trafikken bør ledes ned Arnstein Arnebergs vei som planlagt. Teleplan-området ligger i dag vesentlig høyere i terrenget enn Kilenåsen og Arneberg Boligsameie, og Hansen påpeker at han ønsker dette blir tatt hensyn til slik at de laveste blokkene (5 etg.) blir bygd mot disse sameiene.	Det foreslåtte gatetun ligger utenfor planområdet og vil ikke bli tatt opp til vurdering. For øvrig se svar til Arnstein Boligsameie og Andreas Næss Holme.

7 Vedlegg

- [1] Plankart
- [2] Planbestemmelser
- [3] Illustrasjonsplan Teleplanbyen (A3)
- [4] Illustrasjonsprosjekt
- [5] Kunngjøringsmateriale
- [6] Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene
- [7] Uttalelser varsel om oppstart
- [8] Medvirkning: Drop in nabolag oppsamlingsrapport
- [9] ROS-analyse

- [10] Kulturminner og kulturmiljø (KU)
- [11] Trafikale konsekvenser (KU)
- [12] Støyforurensning (KU)
- [13] Luftforurensning (KU)
- [14] Energiutredning (KU)
- [15] Konsekvenser i anleggsperioden (KU)
- [16] Landskap og visuelle konsekvenser (KU)

- [17] Veitegninger – teknisk grunnlag
- [18] Teknisk infrastruktur
- [19] Brannvannsdekning, med tegning
- [20] Overvannshåndtering og flom
- [21] System for avfallsinnsamling

- [22] Grunnforhold
- [23] Områdestabilitetsvurdering
- [24] Vurdering av virkninger på naturmangfoldet
- [25] Brannsikring
- [26] Handel og publikumsrettet aktivitet
- [27] Beregning av blågrønn faktor
- [28] Innledende kartlegging av forurenset grunn
- [29] Uteareal regnskap
- [30] Piloter fremtidens/grønn mobilitet
- [31] Boligpilot
- [32] Miljøprogram

- [33] Teknisk plan - Teleplanlokket