

TELEPLAN EIENDOM AS

KONSEKVENsutREDNING - LANDSKAP OG VISUELLE KONSEKVENSER

Detaljregulering Teleplanbyen vest og Teleplanbyen øst



Oppdrag: Detaljregulering Teleplanbyen vest og Teleplanbyen Øst

Oppdragsnr: 5164184

OPPDRAAGSGIVER: Teleplan Eiendom AS
OPPDRAAGSGIVERES KONTAKTPERSON: Jørn Longem
RÅDGIVER: Norconsult AS, Vestfjordgaten 4, NO-1338 Sandvika
OPPDRAAGSLEDER: Berit Bjørnsen
FAGANSVARLIG: Sigrid Urnes
ANDRE NØKKELPERSONER: Elin Riise

VERSJON	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET	FAGKONTROLLERT	GODKJENT
01	21.02.2021		Siurn	Eilun	
02	13.05.2022	Utkast	Siurn	ELRII	
03	25.05.2022	Utkast til godkjenning Teleplan	Slurn	ELRII	BEB
04	16.06.2022	Til bruk	Slurn	ELRII	BEB
05	19.01.2023	Oppdatert etter justert planforslag	SIUrn	ELRII	BEB

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som en del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte enn formålet tilsier.

INNHold

s. 4	Sammendrag
s. 6	Bakgrunn for planarbeidet
s. 6	Planområdet
s. 7	Dagens situasjon
s. 8	Metode
s. 10	Nærvirkningsanalyse
s.14	Fjernvirkningsanalyse

SAMMENDRAG

På oppdrag fra Teleplan Eiendom AS har Norconsult AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for området Teleplanbyen mellom Lysaker og Fornebu. Teleplan Eiendom, som er største grunneier i området, har i dialog med Bærum kommune foretatt et plangrep som legger til rette for en tett og urban utvikling med et sammenhengende bygatenett i området som skal betjenes av ny T-banesatsjon. Dette vil endre og påvirke eksisterende landskapsbilde, og landskap og visuelle konsekvenser inngår derfor som utredningstema for detaljregulering av Teleplanbyen.

Det er tre delområder som definerer Teleplanbyen og som reguleres hver for seg. Teleplanbyen Vest og Teleplanbyen Øst, med Teleplan Eiendom som forslagsstiller og Arcanum (Magnus Poulssonsvei 7), med Arcanum Eiendom som forslagstiller. Foreliggende rapport gir en vurdering av landskapsmessige/visuelle konsekvenser av Teleplanbyen Vest og Øst, herunder en vurdering av visuelle nær- og fjernvirkninger som den nye bebyggelsen vil skape, og hvordan de landskapsmessige endringene påvirker omkringliggende områder. Sammenlikningsgrunnlaget er gjeldende regulering.

Nærvirkninger:

Teleplanbyen skal transformeres til et tett og urbant område, som skal bli en del av bybåndet langs ny Fornebubane, 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 mer synlig og få konsekvenser i form av større kontrast til eksisterende omgivelser og redusert utsyn til omgivelsene fra tilgrensende 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 illustrasjonsplan og 3D-modell 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 nye kvaliteter.

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 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 redusere utsyn til omkringliggende landskap i større grad. 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.



BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Planprogrammet for Oksenøyveien nord og Fornebuveien 35 (Teleplanbyen) ble vedtatt 19.09.2019. Planprogrammet gir prinsipielle føringer for utarbeidelsen av detaljreguleringer i området. Teleplan har delt sitt område i to detaljreguleringer, Teleplanbyen Vest og Teleplanbyen Øst, som sammen med de øvrige planforslag i Oksenøyveien nord har til hensikt å skape en god, helhetlig utvikling i området.

Det skal legges til rette for en tett og bymessig utvikling i området rundt ny Fornebuporten T-banestasjon, i tråd med føringer fra regionale myndigheter, samt overordnede føringer og planer i Bærum kommune. Utviklingen skal bidra til å styrke sammenhengen i den overordnede bystrukturen og legge til rette for at de som bor og arbeider i området kan få en mer bærekraftig livsstil, blant annet gjennom tiltak som stimulerer til redusert bilbruk. Denne målsettingen er nedfelt i planprogrammet, som gir prinsipielle føringer for utvikling av området knyttet til bl.a. grønnstruktur, offentlige rom, bebyggelsesstruktur, funksjoner og volumoppbygging.

Planprogrammet inneholder også utredningsprogram for detaljregulering av Teleplanbyen. (Bærum Kommune, 2019, Planprogram for Oksenøyveien nord og Fornebuveien 35 (Teleplanbyen), kapittel 5). Landskap og visuelle konsekvenser inngår som utredningstema i planprogram for Oksenøyveien nord og skal derfor konsekvensutredes. Foreliggende rapport «landskap og visuelle konsekvenser» er utarbeidet i tråd med krav i utredningsprogrammet:

Utrednings omfang

Det skal gis en kortfattet beskrivelse av de ulike tilgrensende områdene i forhold til terrengform, bebyggelsesstruktur og utforming. Virkningen av en ferdig utbygd situasjon i planområdet skal beskrives på grunnlag av snitt, 3D-volummodeller og visualisering av volumoppbygging fra representative steder i omgivelsene. Både nærvirkning og fjernvirkning skal vurderes. Konsekvenser vurderes i forhold til gjeldende regulering.

Utredning av de visuelle konsekvensene skal også gi innspill til volumoppbygging av tiltaket underveis i

prosessen med detaljering av prosjektet. De visuelle konsekvensene for kulturminner og kulturmiljø vurderes under punkt 5.6 Kulturminner og kulturmiljø.

Fjernvirkning:

- Fjernvirkning fra tiltaket skal illustreres fra følgende punkter:
- Fra Lagåsen
- Fra E18 (fra øst og vest)
- Fra Fornebuveien (som går parallelt med E18 – framtidig sentrumsstreng fra Lysaker)
- Fra eneboligområdet nord for Prof. Koths vei
- Fra Fornebu

Nærvirkning:

Nye bygninger og byrom skal sikres høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen. Det skal redegjøres for hvordan dette er tenkt ivarettatt i planen. Det skal utarbeides volumstudier for å avklare prinsipper for volumoppbygging og høyder.

PLANOMRÅDET

Planområdet ligger i Bærum kommune, sør for E18, ved dagens avkjøring til Fornebu. Det er kort avstand både til Fornebu og Lysaker. Tre delområder definerer Teleplanbyen, og reguleres hver for seg: Teleplanbyen Vest, Teleplanbyen Øst og Arcanum (Magnus Poulssons vei 7), se figur 1. Konsekvensutredningen for landskap og visuelle konsekvenser er utarbeidet for Teleplanbyen Vest og Øst.



Figur 1

DAGENS SITUASJON

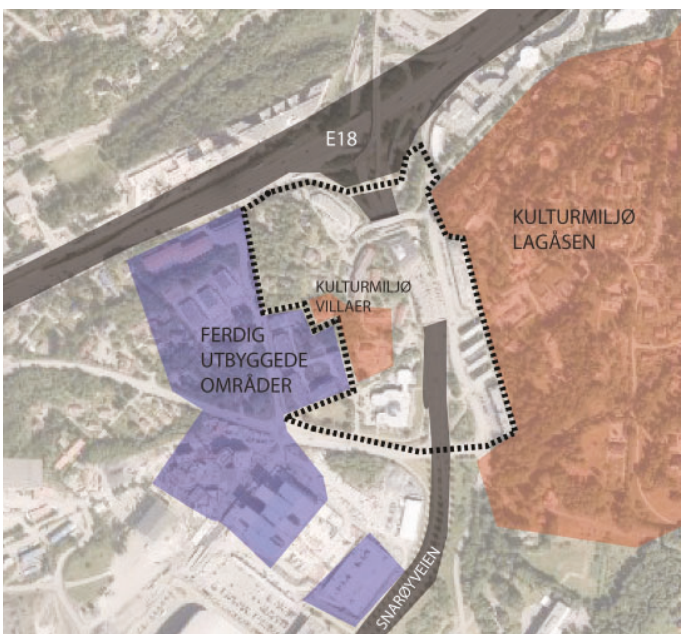
Planområdet er lokalisert mellom Lysaker og Fornebu, tett opp til hovedveisystemet, med avkjøringsramper til/fra E18. Utredningsområdet ligger i krysningspunktet mellom Lysaker, Fornebu og Stabekk, og i nærhet til Lysaker stasjon. Selve planområdet består av en blanding av ulike typer næringsbebyggelse, blokk- og eldre villabebyggelse, barnehage med tilhørende uteområder, samt tilhørende infrastruktur. Området ligger delvis på en kolle og delvis på lokk over Snarøyveien. Store infrastrukturtiltak, slik som tidligere Fornebu lufthavn og omfattende veiutbygging, har forandret landskapet vesentlig. Likevel fremstår planområdet fremdeles som et småkupert høydedrag med markerte terrengforskjeller, i kontrast til hoveddelen av Fornebu lengre sør, som ikke har de store terrengforskjellene.

Landskapet er i henhold til NiN landskap klassifisert som middels eksponert, ytre slakt til småkupert kystslettelandskap med tettbebyggelse (økologiskegrunnkart.artsdatabanken.no). Denne typen landskap hører til den mer kupert delen av kystsletta, noe som gir mange og varierte siktlinjer, landskapsrom og eksponeringsvinkler. Berggrunnen karakteriseres av vekselvis skifer og knollekalk som gir frodig jordsmonn og gode vekstforhold. Vegetasjonen består av blandingsskog og løvskog, i tillegg til lavere vegetasjonsarealer av bunn- og mellomsjikt.

Figur 3 viser de karakteristiske landskapsformene i planområdet, med to høyder/koller, der den ene er mer markant enn den andre. I øst ligger Lagåsen, som en stor kolle med slakere helning mot Teleplanbyen, og brattere mot fjorden i øst. Vest for Teleplanbyen ligger også en lav kolle. Det ser ut til at Teleplanbyen og høyden vest for denne tidligere var en del av et samlet høydedrag, men infrastruktur og utbyggingsprosjekter har splittet det opp.

Bebyggelsen i planområdet er sammensatt, og består av ulike typer næringsbygg i øst, og eldre villabebyggelse i vest. Sentralt i området finnes 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 andre grønne arealer i tilknytning til villabebyggelsen. Infrastrukturen internt i området mangler sammenhenger og er uoversiktlig, og området fremstår derfor noe ustrukturert og fragmentert.

I tilgrensende områder har det i den senere tid foregått en del fortetting og endringer i arealbruk. Typisk har eneboliger blitt erstattet med boligblokker i området vest for planområdet, og i sør har det skjedd en transformasjon fra lufthavn til kontorbebyggelse og boligblokker (sør for Oksenøyveien). Her finner man også en dagligvarebutikk og noe publikumsrettet aktivitet i tilknytning til Akerkvartalet (Fornebuporten). I øst preger Lagåsen landskapet som et intakt bygningsmiljø. Kulturmiljøet er regulert til spesialområde for bevaring.



Figur 2. Tilgrensende områder med nyere boligblokker i vest, E18 i nord og kulturmiljø Lagåsen i øst

METODE

En transformasjon fra spredt bebyggelse til en tett bystruktur vil gi visuelle virkninger både i nærområdet og i omkringliggende områder. I rapporten gis først en vurdering tiltakets virkning sett fra nærområdet, såkalt «nærvirkningsanalyse». Derneft vurderes tiltakets virkning sett fra områder som ligger på litt avstand; Lagåsen, E18 i vestgående og østgående retning, Fornebuveien, Utsiktsveien, eneboligområdet nord for Professor Kohts vei og Fornebu/ Fornebuporten. Vurdering av virkninger for disse områdene inngår i «fjernvirkningsanalysen».

Nærvirkning:

I planprogrammet er det lagt vekt på at nye bygninger og byrom skal sikres høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen. Det er i denne rapporten formidlet hvordan dette er tenkt ivarettatt i planen, og i hvilken utstrekning og på hvilke måter dette forventes å få betydning med tanke på visuelle nærvirkninger. Det er også vurdert hvordan eksisterende, tilgrensende boligbebyggelse vil påvirkes, sammenliknet med gjeldende regulering.

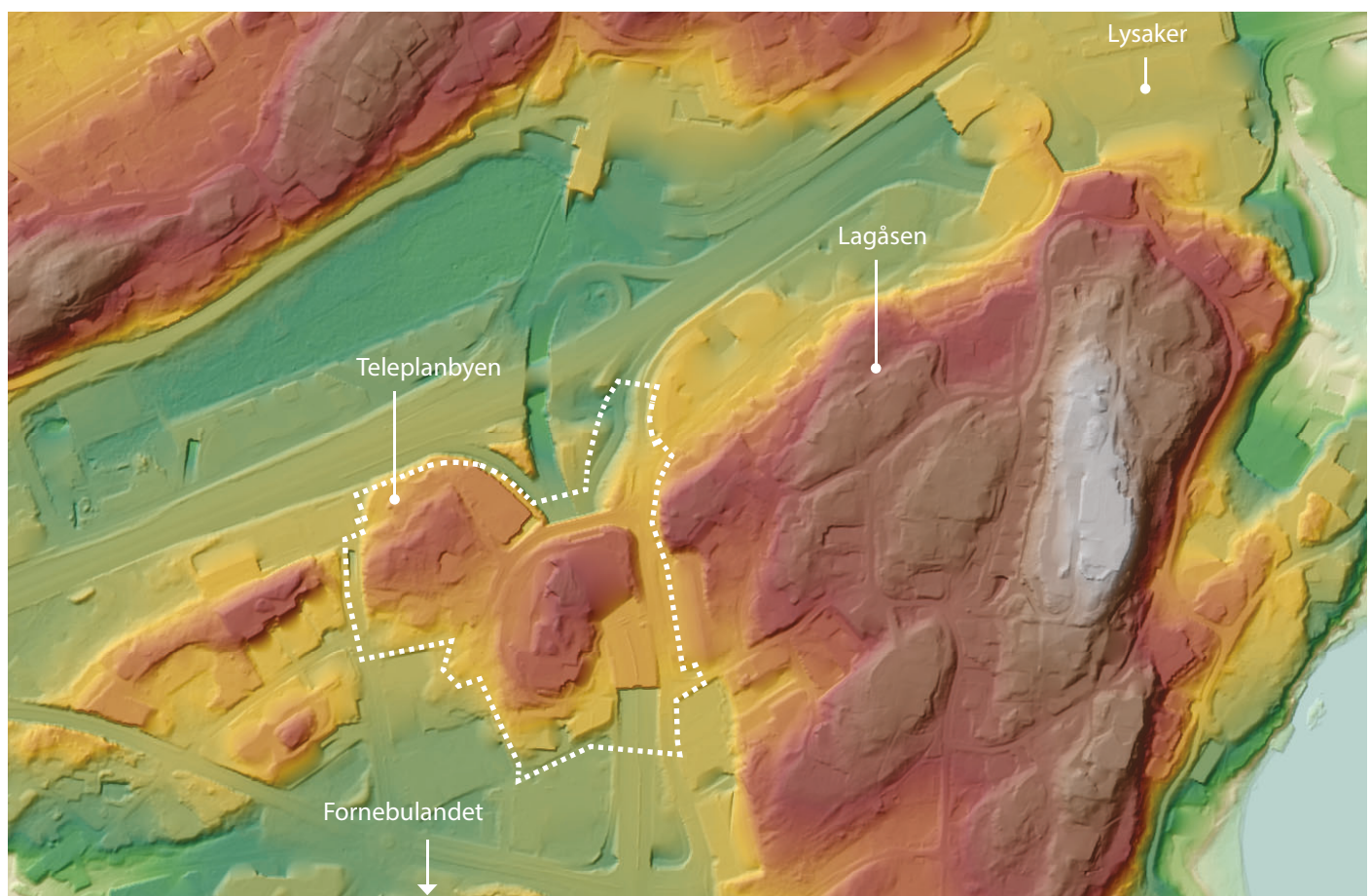
Fjernvirkning:

Tiltakets fjernvirkninger er vurdert i forhold til dets eksponering mot omkringliggende områder, gjennom en ståstedsanalyse. Her vurderes blant annet om og hvordan tiltaket skaper en visuell endring, sammenliknet med gjeldende regulering, sett fra representative landskapsrom og bygningsmiljøer, om tiltaket bryter med viktige siktlinjer, og i hvilket omfang tiltaket reduserer utsyn eller eventuelt oppleves som en visuell barriere.

Vurderingskriterier:

Vurderingene av visuelle nær- og fjernvirkninger baserer seg på kriterier fra anerkjent metodikk (Miljødirektoratets veilder M1941):

1. Skala og dimensjoner (visuell dominans), dvs. hvorvidt tiltaket virker dominerende som resultat av bygningsvolumer og -høyder, samt avstand fra ståstedet
2. Arealbeslag og fysiske endringer, herunder inngrep i grønnstruktur.
3. Utforming og lokalisering, dvs. hvorvidt tiltaket bryter med romlige og funksjonelle sammenhenger i landskapet



Figur 3

4. Arkitektonisk utforming, dvs. hvorvidt tiltaket fremstår om en arkitektonisk helhet, og hvilke kvaliteter arkitekturen har

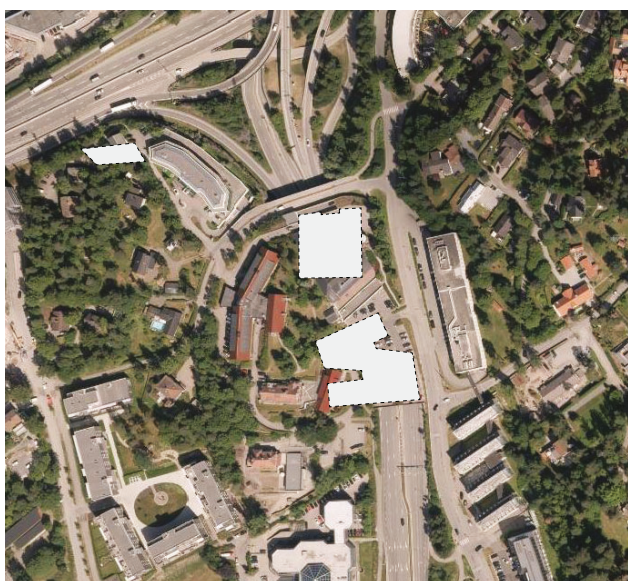
Konsekvensene av illustrasjonsprosjektet er vurdert opp mot gjeldende regulering for området. I vest er gjeldende regulering er veldig lik dagens situasjon. I øst tilrettelegger planen for utvidelse av næringsvirksomhet med et utbyggingsvolum på ca. 20 000 m² over hele loddets lengde. Gjeldende regulering omfatter altså næringsbebyggelse i store enkeltstående volumer og ikke en bytransformasjon. Den regulerte næringsbebyggelsen har lavere bygningshøyder enn den foreslåtte bebyggelsen. Den regulerte bebyggelsen er illustrert i figur 4.

Vurderingene av visuelle virkninger er gjort på bakgrunn av ulike kartdata, befarings på ståsteder, kombinert med innsynsmodell. Illustrasjonene fra ståstedene er hentet fra Norconsults innsynsmodell. Disse illustrasjonene viser eksakte høyder fra de ulike ståstedene, men ettersom modellen ikke inneholder ytterligere informasjon om fasadeutforming, vegetasjon, veier, gjerder, murer og andre forhold av betydning, er ståstedene sammenliknet med fotografier tatt ved befarings. På fotografiene fra ståstedene er illustrasjonsprosjektet skissert inn. Dette er forsøkt skissert inn så nøyaktig som mulig, men det er en utfordring å få modell og fotografi til å samsvare helt. Fotografiene med skisseringen må dermed forstås som en skissemessig fremstilling for å

illustrere situasjonen, fremfor en realistisk og målbar fremstilling av fremtidig situasjon.

Transformasjon av Teleplanbyen til et tett og urbant område er et viktig grep for å gjennomføre kommunens arealstrategi, og er forankret i nasjonale og regionale mål om kompakt byutvikling ved knutepunkter. Området skal bli del av bybåndet langs ny Fornebubanen, og styrke sammenhengen i bystrukturen. Transformasjonen vil forandre opplevelsen av området vesentlig, og noen av endringene vil være av negativ karakter. I denne utredningen søker man samtidig å se de visuelle konsekvensene i lys av de nye rammene for utviklingen av området. Intensjonen er at volumoppbygging, arkitektur, materialbruk og utforming av offentlige rom også skal tilføre nye visuelle kvaliteter til området.

Det presiseres også at det underveis i prosessen med videreutvikling av utbyggingsområdet er gitt landskapsfaglige vurderinger av hvordan negative visuelle virkninger kan reduseres, og hvordan arkitekturen best mulig kan tilpasses eksisterende omgivelser.



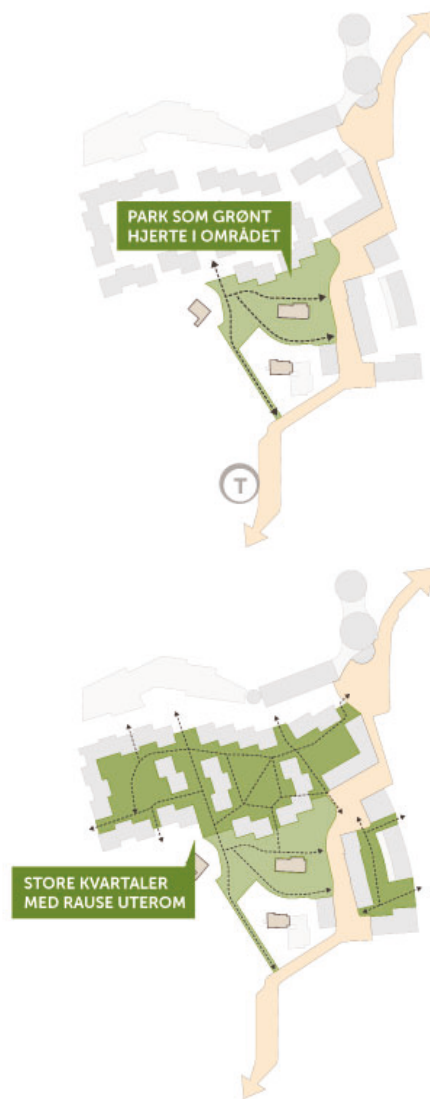
Figur 4. Bygningsvolumer gjeldende regulering.

NÆRVIRKNINGSANALYSE



Arealbeslag og fysiske endringer

For 50-60 års siden var Teleplanområdet hovedsakelig preget av småhusbebyggelse og større sammenhengende åkere og vegetasjonskledte arealer. Disse arealene har gjennom årene blitt betydelig redusert i forbindelse med utbygging av E18 og tilhørende trafikksystemer, samt boligkomplekser og næringsbygg, og er per i dag nokså små og fragmenterte. Ny utvikling i Teleplanbyen vil redusere de grønne arealene ytterligere, og i større grad en gjeldende regulering, som følge av at bygningsmassen øker. For eksempel vil boligkvartalene nordvest i området medføre nedbygging av vegetasjonskledte arealer. Samtidig vil arealer med rik vegetasjon bevares som del av et sentralt parkdrag (grønnfargede områder i figuren på forrige side). I dette området er det per i dag regulert inn et stort, eksisterende kontorbygg, som skal suppleres med et kontorbygg av tilsvarende størrelse, samt et nytt kontorbygg på parkeringsplassen på lokket. I motsetning til illustrasjonsprosjektet innbefatter ikke denne reguleringen grøntområder av betydning. I illustrasjonsprosjektet skal det også skapes nye grønne uterom, og gjenværende og nyetablerte grøntområder innenfor planområdet skal kobles sammen gjennom et nettverk av stier og forbindelser (figur 5), og på denne måten sikre gode visuelle sammenhenger.



Figur 5

Virkninger for tilgrensende bebyggelse

Gjeldende regulering er knapt synlig fra vest/ sør vest. Foreslått utbygging vil bli synlig fra boligområdene i vest og sørvest, som istedenfor utsikt til grønnstrukturer og lavere bebyggelse vil få utsikt til urbane områder. De fleste boliger ligger imidlertid i en viss avstand til den nye bebyggelsen, som også trapper seg ned mot sørvest. Nærmeste tilgrensende boligbebyggelse, særlig nord i Arnstein Arnebergs vei, vil i størst grad bli påvirket, og sett herfra vil de nye høye bygningene stå i kontrast til dagens grønnstruktur, og kan virke dominerende. Siden de høyeste bygningene skal plasseres i nord, påvirkes solforholdene i liten grad. Den nye bebyggelsen vil ikke virke like dominerende sett fra boligområdene som grenser til den østre delen av planområdet. Næringsområdet i sør er allerede et tett utbygget område hvor utsikt til omgivelsene er underordnet eller fraværende. Gode arkitektoniske grep kan i alle tilfeller bidra til å redusere visuell dominans og barrierevirkninger sett fra boligbebyggelsen, og dette beskrives nærmere i avsnittet nedenfor.

Estetisk og arkitektonisk utforming av bygninger og byrom.

Sammenliknet med gjeldende regulering vil en høyere og mer kompakt bebyggelse i utgangspunktet gi redusert utsyn, og enkelte steder noe mer skygge. Illustrasjonsprosjektet har imidlertid et mål om å ivareta og utvikle uterommene kvaliteter og sikre høy arkitektonisk kvalitet i utforming av bygninger. Det redegjøres i det følgende for grepene som er gjort for å oppnå prosjektets målsettinger.

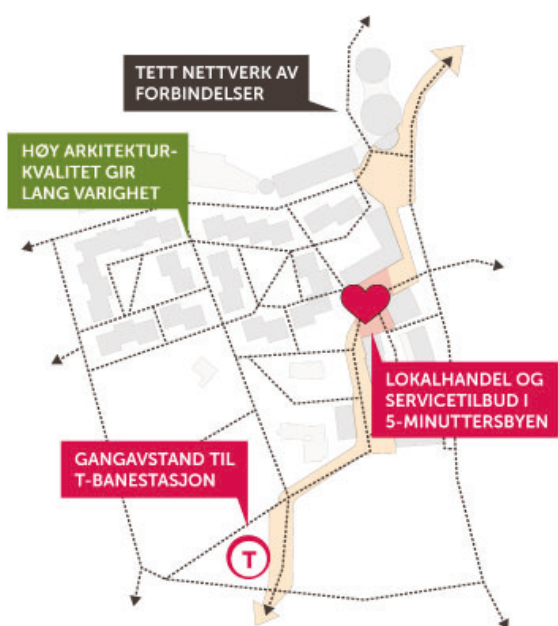
Det er utarbeidet volumstudier for å avklare prinsipper for volumoppbygging og høyder. Illustrasjonsprosjektet har forsøkt å ta hensyn til at bebyggelsen har en kobling med parken, den urbane aksen og bebyggelsen på søndre del av lokket gjennom en variasjon i høyder og oppdeling av fasader. Resultatet har blitt mer lys inn i uterom og på fasader, helhetlig volumoppbygging fra sør til nord mot E18 og økt åpning mellom Lagåsen, parken og Teleplan Vest. Soltilgang har stor betydning for uterommene kvaliteter, og illustrasjonsprosjektet har en utforming som skal sikre tilstrekkelig solkrav på 30% av felles uteoppholdsareal med minst 5 timer ved jevndøgn.

Prosjektet legger opp til etablering av uterom med både naturpreget og bymessig karakter. Det gir en variasjon i både funksjon og visuelt inntrykk. Langs den urbane aksen legges det opp til god kontakt mellom det urbane og det grønne (figur 5), og for uterommene som ikke ligger tett opp til den urbane aksen er det lagt opp til et nettverk av forbindelser som kobler de ulike uterommene sammen (figur 7). Dette vurderes som positivt for den visuelle opplevelsen av nærmiljøet.

Bygningsmaterialer og farger på fasader vil å ha en innvirkning på uterommene og deres kvalitet, og Illustrasjonsprosjektet tilstreber derfor farge- og materialvalg som har en forankring i området, blant annet fra den eldre bebyggelsen på Lagåsen og farger som finnes lokalt i landskapet (figur 8). Materialer er hovedsakelig tegl og tre, og fargene går over i jordfarger fra grønt til rødt. Farger og materialer som er lokalt forankret i området vil dempe virkningen av kontrast til eksisterende omgivelser.



Figur 6



Figur 7



Figur 8

Oppsummering

Tiltaket slik det er vist i illustrasjonsplan og 3D-modell vil medføre både positive og negative visuelle nærvirkninger. Mens tap av eksisterende grønnstrukturer og visuelle barrierevirkninger 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.

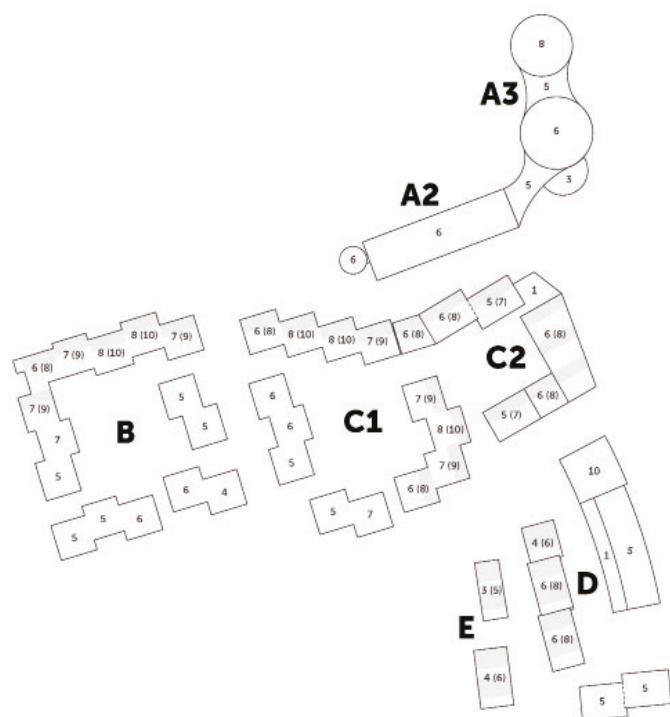
FJERNVIRKNINGSANALYSE/ STÅSTEDSANALYSE

I det følgende gis en vurdering av utbyggingens visuelle fjernvirkninger sett fra ulike ståsteder.

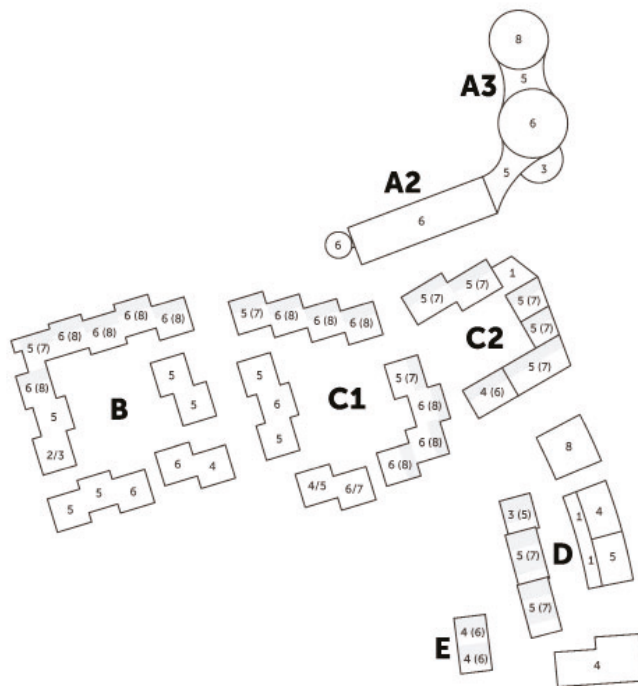
Konsekvensutredningen ble ferdigstilt i forbindelsen med innsending av planforslag 30. juni 2022. Plansaken ble behandlet i planutvalgsmøte den 17.11.2022 og sendt tilbake for videre bearbeiding med vedtak, som gir føringer blant annet om volumoppbygging og utnyttelse:

- 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

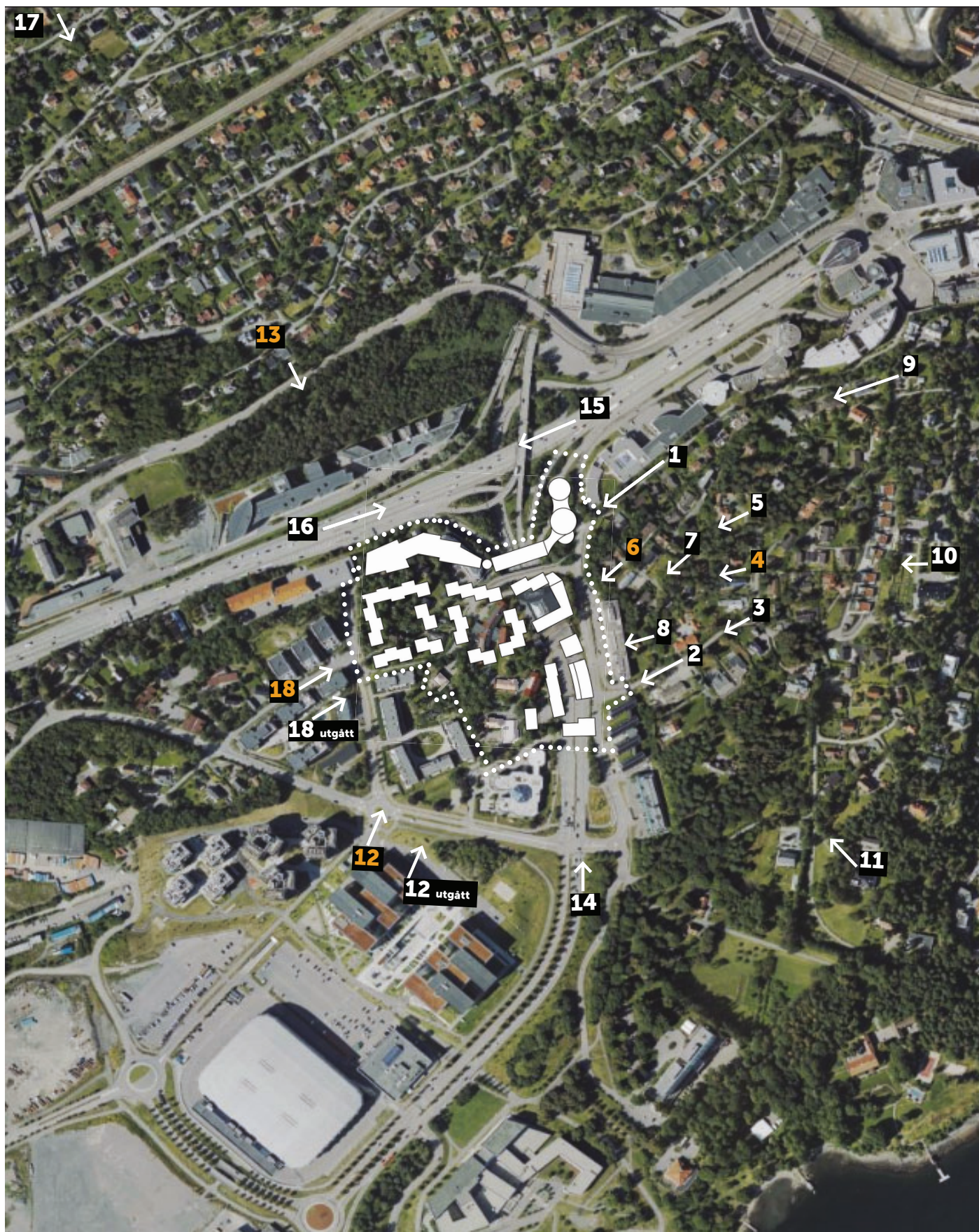
Føringer fra planutvalget er innarbeidet. Figur 9 og 10 viser endringer i fotavtrykk og høyder. Etasjeantallet er redusert med mellom 0-2 etasjer. Bebyggelsen mellom urban akse og Villa Bjelle utgår. Dette påvirke konsekvensene av planforslaget stort sett i positiv retning. I samråd med planavdeling blir det valgt ut 5 representative ståsteder, som blir oppdatert iht. revidert planforslag. Oppdaterte ståsteder iht. justert planforslag markert gul i kartet på neste side.



Figur 9



Figur 10



0 250 meter

Koordinatsystem: ETRS89/UTM sone 33N

STÅSTED 1 FORNEBUVEIEN



Merknad; Vurderingene er ikke oppdatert etter justeringene i planforslaget, siden de visuelle virkningene ble vurdert som begrensede allerede før bygningshøydene ble justert.



Fornebuveien er hovedadkomsten til Fornebu fra Lysaker for syklist og fotgjenger. Ståstedet befinner seg 100 m fra ny bebyggelse, slik den er vist i illustrasjonsprosjektet. I dag møter Fornebuveien Magnus Poulssons vei i et utflytende kryss preget av mye restarealer, og landskapsrommet her vurderes ikke å ha høy estetisk verdi. I gjeldende regulering er det planlagt et nytt bygg som er vesentlig mindre enn bebyggelsen i illustrasjonsprosjektet, og som ikke bryter med siktlinjen fra veien. I illustrasjonsprosjektet vil romfølelsen i krysset og siktlinjen fra gang- og sykkelveien fra Lysaker brytes, med ny bebyggelse som dominerer i volum og skala over eksisterende boligbebyggelse på sørsiden av Fornebuveien. På nordsiden av Fornebuveien er det i dag en skjerm av næringsbebyggelse mot E18, og tiltaket vil ikke dominere vesentlig over denne. Ny næringsbebyggelse skal harmonere med eksisterende næringsbebyggelse når det gjelder arkitektonisk uttrykk, noe som vil dempe de visuelle virkningene sett fra den lavere boligbebyggelsen på sørsiden.

Tiltaket medfører mer inngrep i eksisterende vegetasjon sammenliknet med bebyggelsen i gjeldende regulering, ettersom vegetasjonsarealene mot E18 og det øvrige veisystemet blir erstattet med bebyggelse. Eksisterende vegetasjon myker i noen grad opp harde infrastrukturflater, men vurderes ikke å ha høy landskapsmessig verdi. Illustrasjonsprosjektet legger for øvrig opp til en ny vegetasjonsøy i en rundkjøring som kan være med på å dempe den visuelle virkningen av tiltaket, dersom trærne får mulighet til å vokse seg store.

Oppsummering:

Illustrasjonsprosjektet vil sammenliknet med gjeldende regulering dominere i skala og volum over eksisterende boligbebyggelse sett fra ståstedet, og bryter i noen grad med siktlinjer. De visuelle fjernvirkningene har et visst omfang, men vil dempes av bl.a. god arkitektonisk utforming.

Avbøtende tiltak:

Den eksisterende vegetasjonen langs Fornebuveien vil kunne gi en skjermende effekt. Ved å bevare denne vegetasjonen vil negative virkninger av tiltaket kunne reduseres.

Ståsted fra modell med gjeldende regulering (referansealternativet)

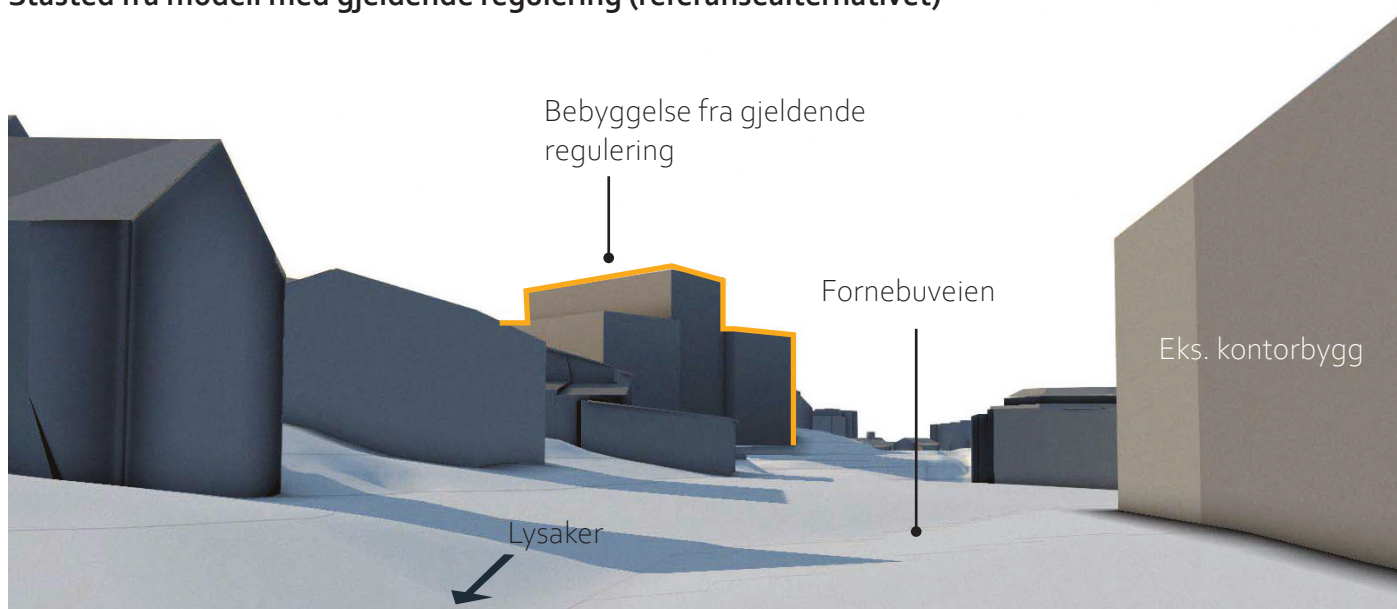
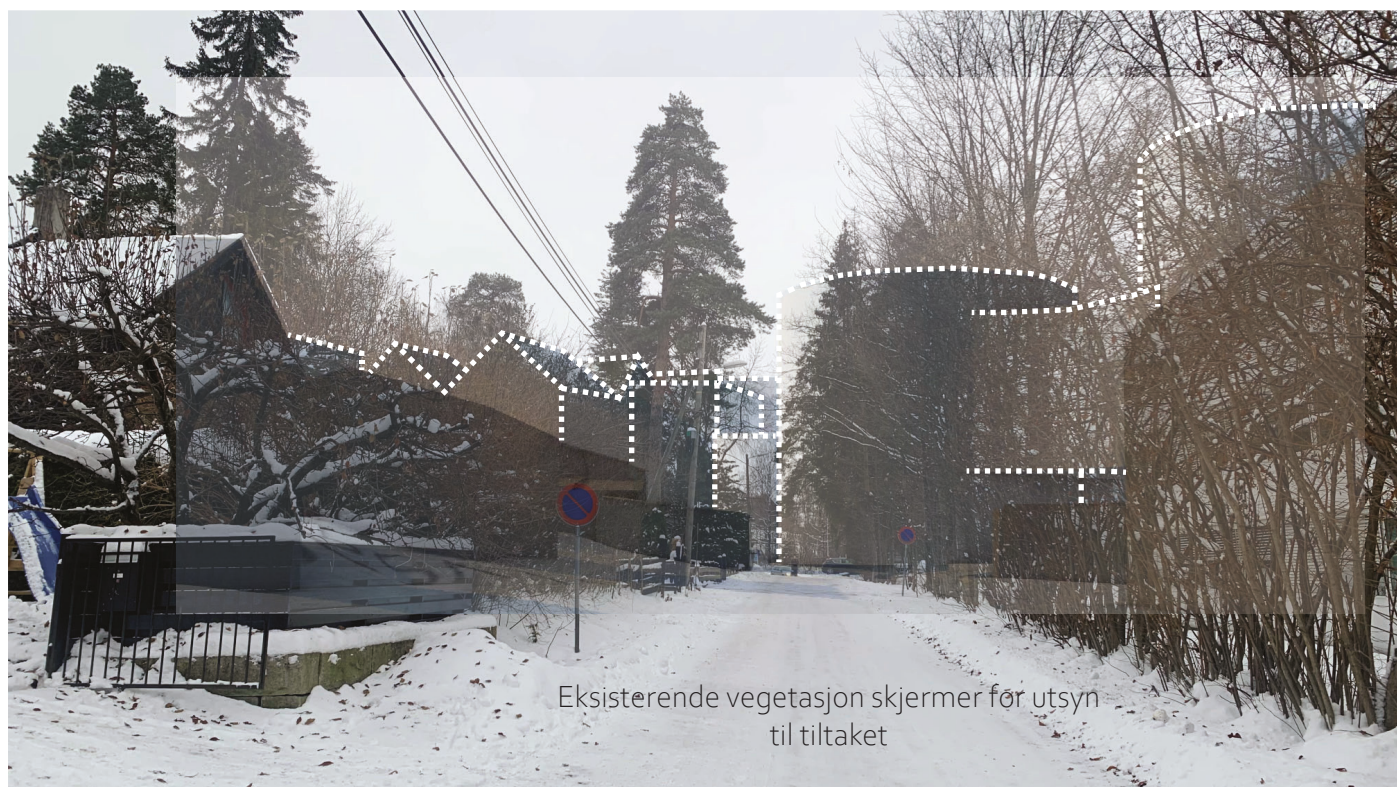
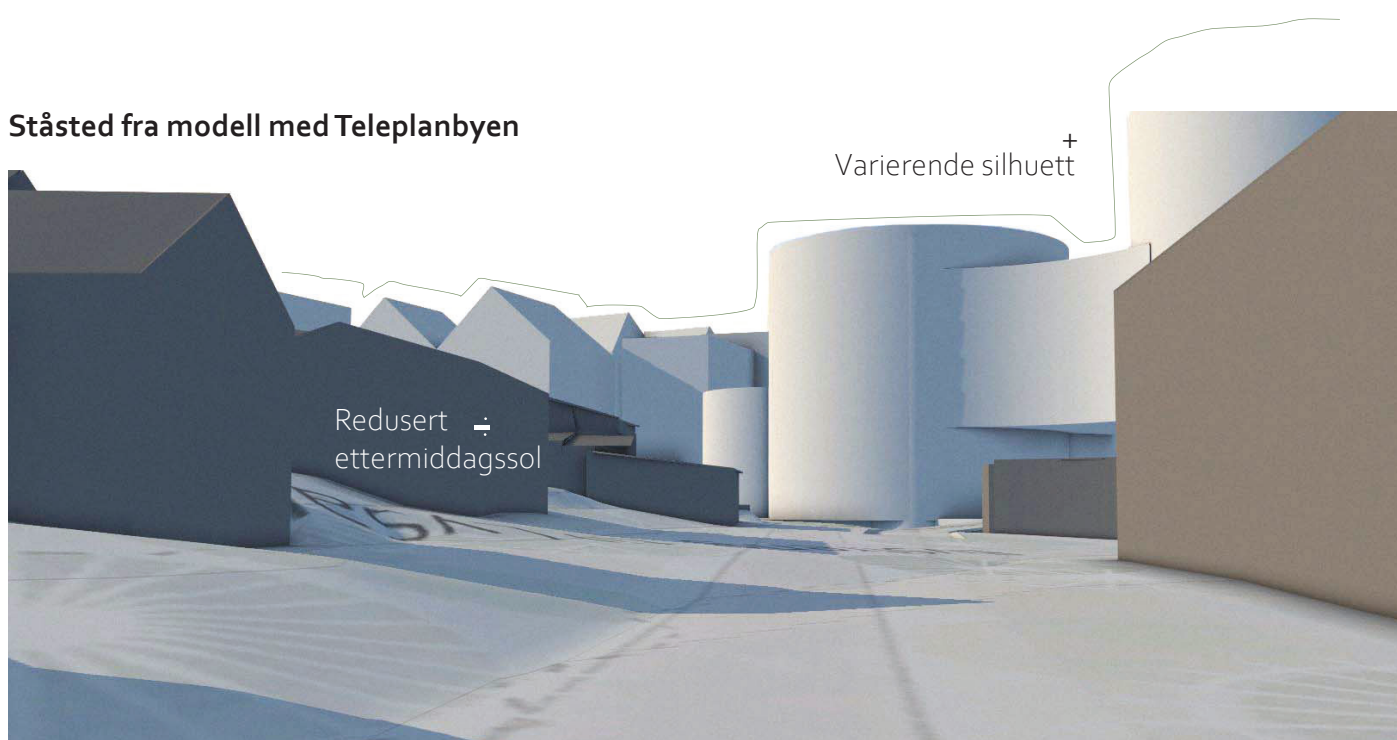


Foto fra ståsted med skissert situasjon (Illustrasjonsprosjekt / planforslag)



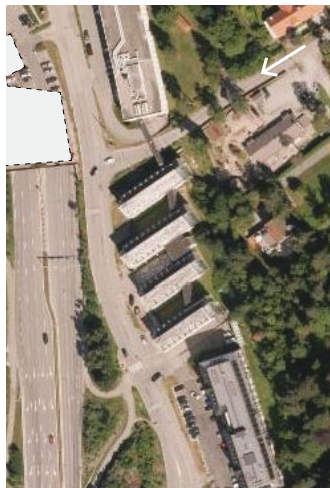
Ståsted fra modell med Teleplanbyen



STÅSTED 2 BARNEHAGEN VIER



Merknad; Vurderingene er ikke oppdatert etter justeringene i planforslaget, siden de visuelle virkningene ble vurdert som begrensede allerede før bygningshøydene ble justert.



Barnehaugen Vier ligger ved Lilløyveien ca. 90 m fra den nye bebyggelsen, slik den er vist i illustrasjonsprosjektet. Barnehaugen ligger høyere i terrenget enn Fornebuveien og har en siktlinje mot Teleplanbyen som i dag er delvis brutt av en gangbro med glassfasader mellom eksisterende næringsbygg og et større bygningskompleks. Utsynssektoren vender mot Snarøyveien og boligbebyggelsen på Oksenøya. I gjeldende regulering er det planlagt et bygg som er betydelig mindre enn bebyggelsen i illustrasjonsprosjektet, og som vil være lite synlig fra ståstedet. Bebyggelsen i illustrasjonsprosjektet vil bryte nåværende siktlinje fra Lilløyveien mot Snarøyveien og dominere betydelig i skala og volum sammenliknet med bebyggelsen i gjeldende regulering. Dette gir et mindre åpent landskapsrom, med mindre utsyn til omgivelsene. Den nye bebyggelsen vurderes imidlertid ikke å fremstå som et fremmedelement i landskapet, siden området i dag hovedsakelig består av kompakt næringsbebyggelse. Bebyggelsen planlegges også med ulike høyder og kombinasjon av saltak og flate tak, samt gløtt i fasaden. Dette gir en varierende silhuett, og bryter opp barrierevirkningen.

Oppsummering:

Illustrasjonsprosjektet vil dominere noe i skala og volum sett fra ståstedet, sammenliknet med gjeldende regulering. Gode arkitektoniske grep bidrar imidlertid til å dempe de visuelle fjernvirkningene.

Ståsted fra modell med gjeldende regulering (referansealternativet)

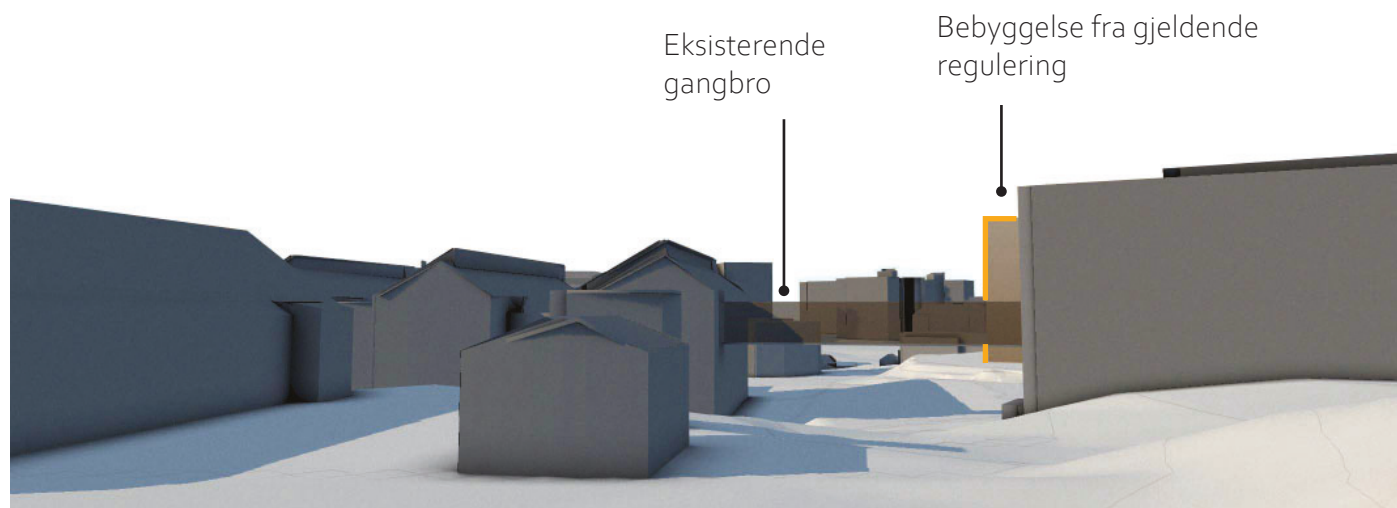
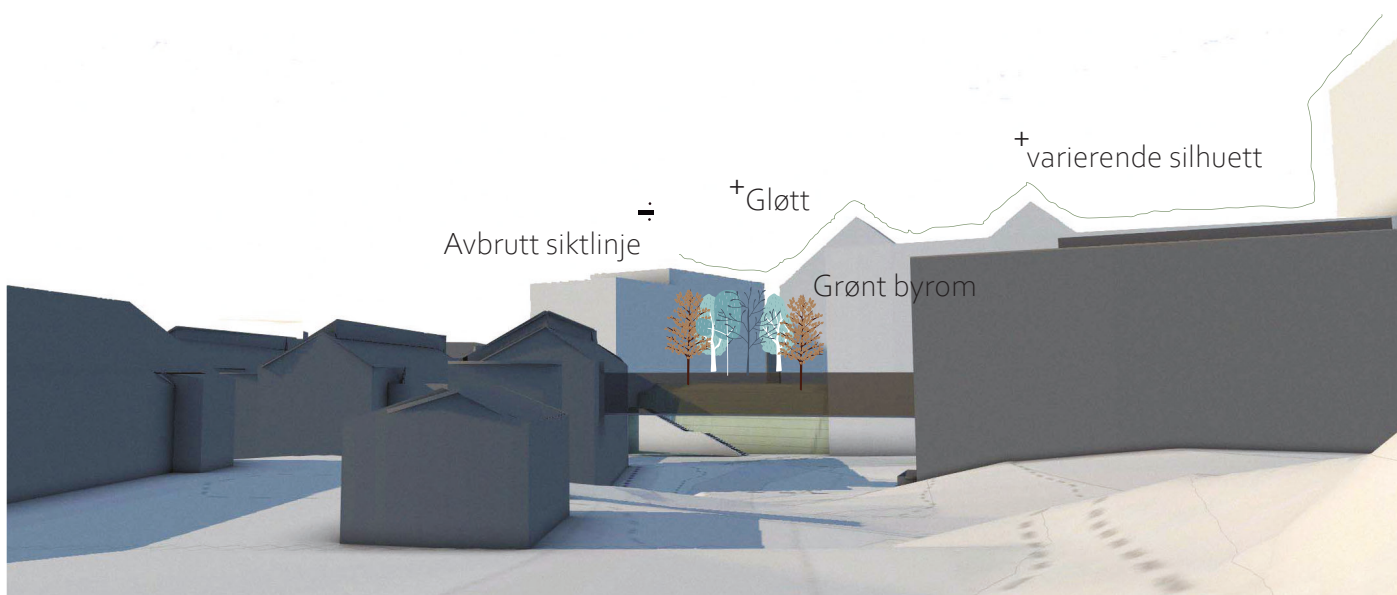


Foto fra ståsted med skissert situasjon (Illustrasjonsprosjekt / planforslag)



Ståsted fra modell med Teleplanbyen



STÅSTED 3 LILLØYVEIEN X FRIDTJOF NANSENS VEI



Merknad; Vurderingene er ikke oppdatert etter justeringene i planforslaget, siden de visuelle virkningene ble vurdert som begrensede allerede før bygningshøydene ble justert.



Ståstedet i krysset mellom Fridtjof Nansens vei og Lilløyveien ligger ca. 200 m fra bebyggelsen i illustrasjonsprosjektet og i overkant av 10 m høyere enn dagens lokk over Snarøyveien. Ståstedet befinner seg innenfor kulturmiljøet Lagåsen, som er regulert til spesialområde for bevaring. Vegetasjon og eksisterende næringsbygg langs Fornebuveien hindrer innsyn til Teleplan sett fra dette ståstedet. Uten vegetasjonen ville bebyggelsen i illustrasjonsprosjektet ha vært mer dominerende enn bebyggelsen i gjeldende regulering, men ståstedet befinner seg innenfor et spesialområde for bevaring og eksisterende grønne arealer er en integrert del av kulturmiljøet, som forventes opprettholdt. Avstand og arkitektoniske grep i form av varierende silhuett med ulike høyder og taktyper demper i alle tilfeller de visuelle fjernvirkningene.

Oppsummering:

Eksisterende vegetasjon og næringsbygg skjærer for innsyn til Teleplanbyen i dag. Ståstedet befinner seg innenfor et spesialområde for bevaring og eksisterende vegetasjon er en integrert del av kulturmiljøet, som forventes opprettholdt.

Ståsted fra modell med gjeldende regulering (referansealternativet)

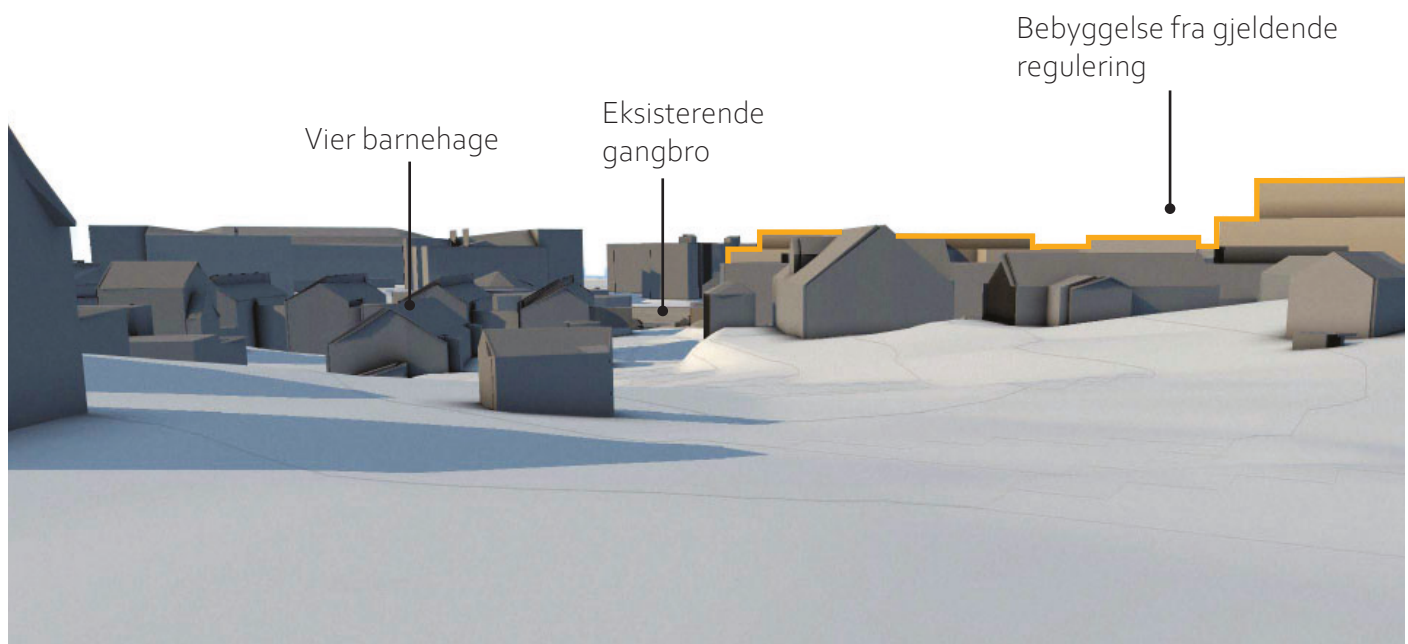


Foto fra ståsted med skissert situasjon (Illustrasjonsprosjekt / planforslag)



Ståsted fra modell med Teleplanbyen



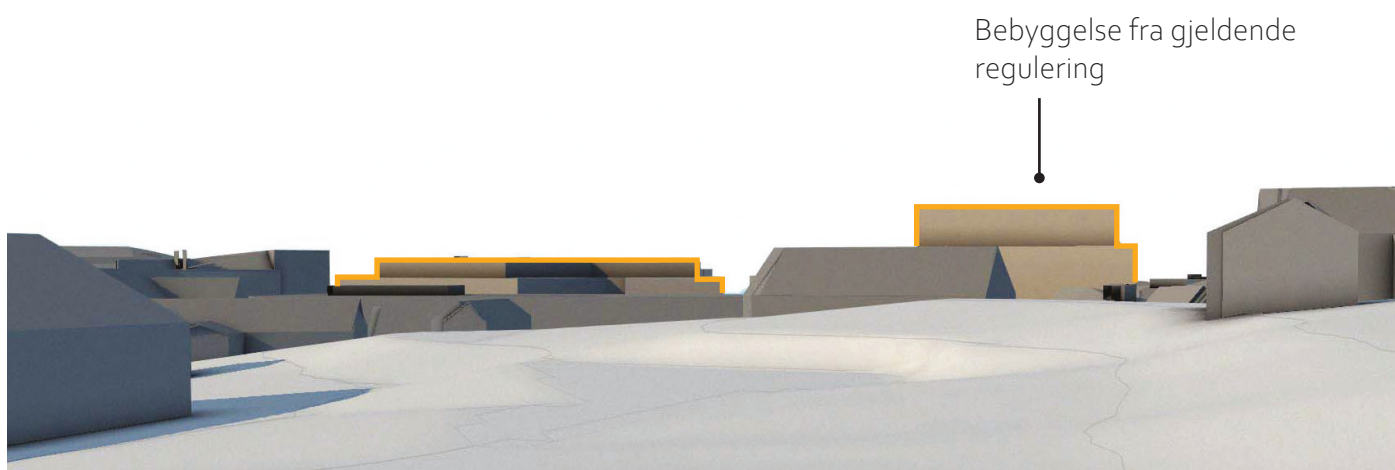
STÅSTED 4 FRIDTJOF NANSENS VEI - Utdatert



De visuelle virkningene vil være tilsvarende de som er beskrevet under ståsted 3, da ståsted 4 befinner seg like i nærheten.



Ståsted fra modell med gjeldende regulering (referansealternativet)

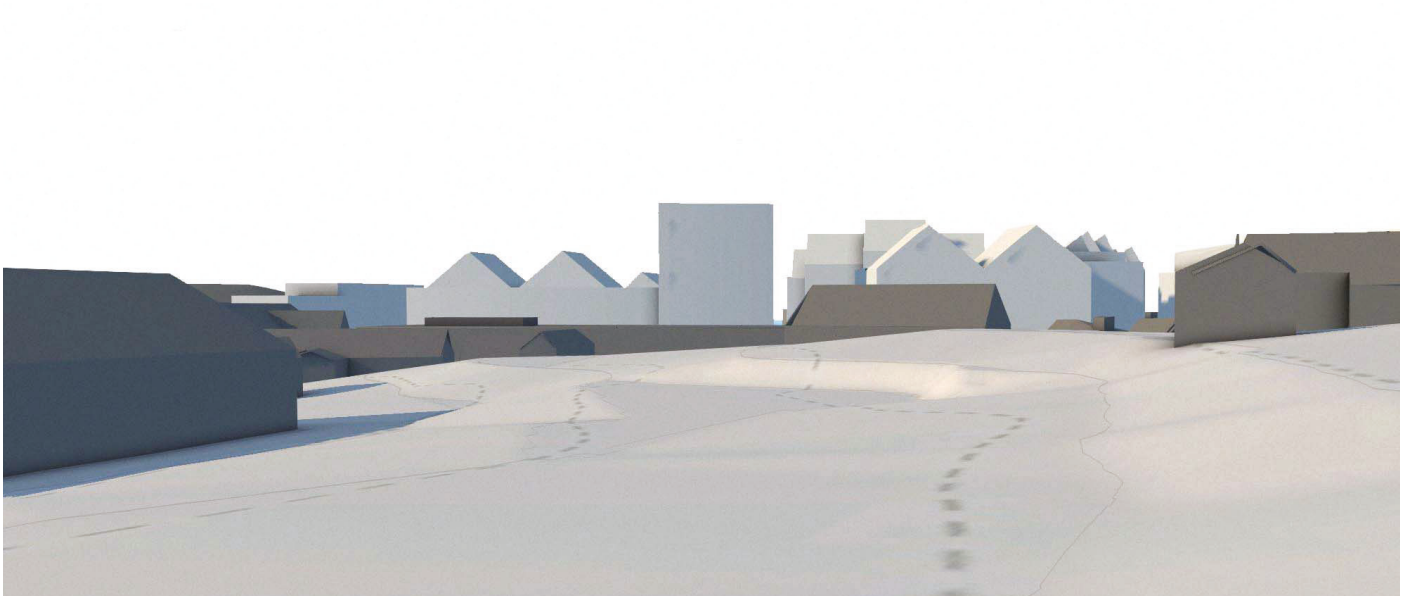


Bebyggelse fra gjeldende
regulering

Foto fra ståsted med skissert situasjon (Illustrasjonsprosjekt / planforslag)



Ståsted fra modell med Teleplanbyen



STÅSTED 4 FRIDTJOF NANSENS VEI - oppdatert iht. siste justering i planforslaget



I justert planforslag har høydene blitt noe lavere og silhuetten noe endret. De visuelle virkningene vurderes likevel å være tilsvarende de som er beskrevet under ståsted 3.



Ståsted fra modell med gjeldende regulering (referansealternativet)

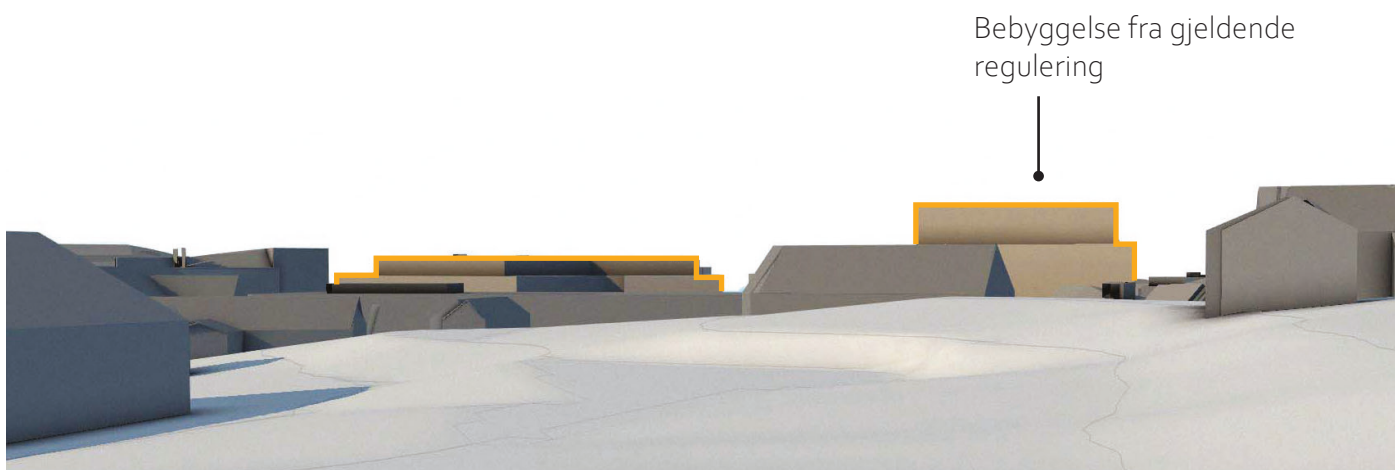
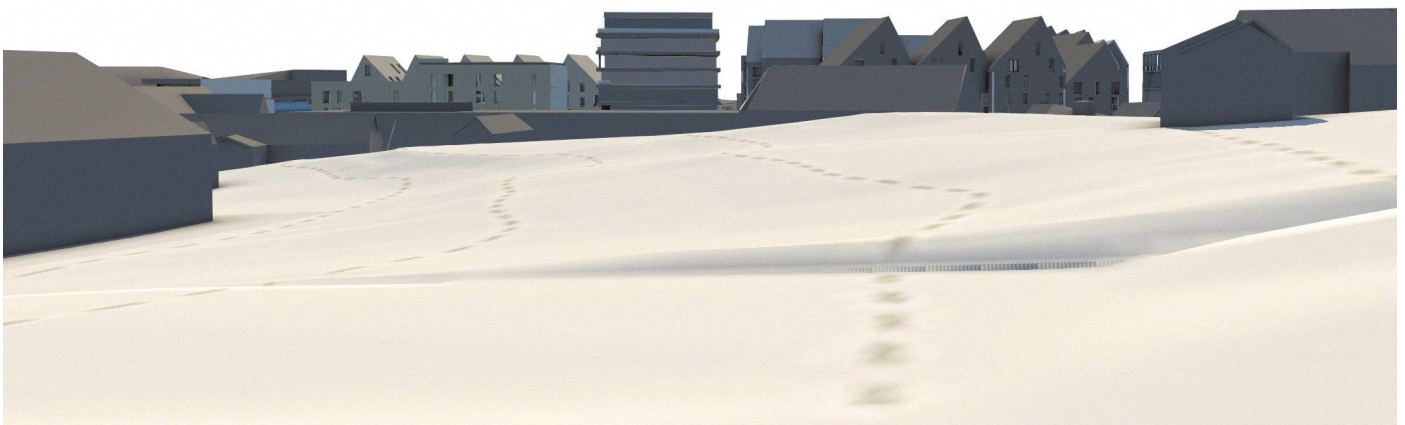


Foto fra ståsted med skissert situasjon (Illustrasjonsprosjekt / planforslag)



Ståsted fra modell med Teleplanbyen



STÅSTED 5 ØVRE DEL AV SKOGSVINGEN



Merknad; Vurderingene er ikke oppdatert etter justeringene i planforslaget, siden de visuelle virkningene ble vurdert som begrensede allerede før bygningshøydene ble justert.



Øvre del av Skogsvingen er en del av kulturmiljøet på Lagåsen, og boligen i Fridtjof Nansens vei 11b er SEFRAK-registrert. Området ligger på en kolle over Fornebuveien og Magnus Poulssons vei, og i en luftlinje på 180 m fra ståstedet til ny bebyggelse i planområdet. De private eiendommene har vid utsikt mot Teleplanbyen, men mye og tett vegetasjon hindrer alt innsyn til Teleplanbyen i dag. Dersom vegetasjonen ikke hadde skjermet for innsyn ville bebyggelsen i illustrasjonsprosjektet, som har større utstrekning nordover, vært vesentlig mer synlig fra f.eks. den SEFRAK-registrerte boligen, enn det ene bygget som er regulert inn i gjeldende plan. Ståstedet befinner imidlertid seg innenfor et spesialområde for bevaring og eksisterende grønne arealer er en integrert del av kulturmiljøet, som forventes opprettholdt. Avstand og arkitektoniske grep i form av varierende silhuett med ulike høyder og taktyper demper de visuelle fjernvirkningene.

Oppsummering:

Eksisterende vegetasjon skjermer for innsyn til Teleplanbyen i dag. Ståstedet befinner seg innenfor et spesialområde for bevaring og eksisterende vegetasjon er en integrert del av kulturmiljøet, som forventes opprettholdt.

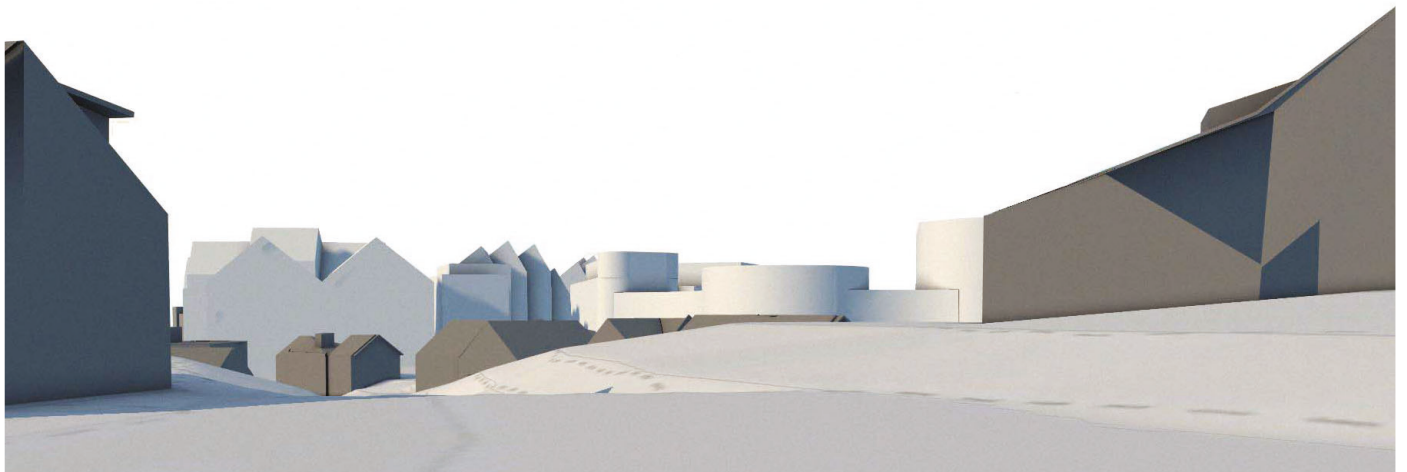
Ståsted fra modell med gjeldende regulering (referansealternativet)



Foto fra ståsted med skissert situasjon (Illustrasjonsprosjekt / planforslag)



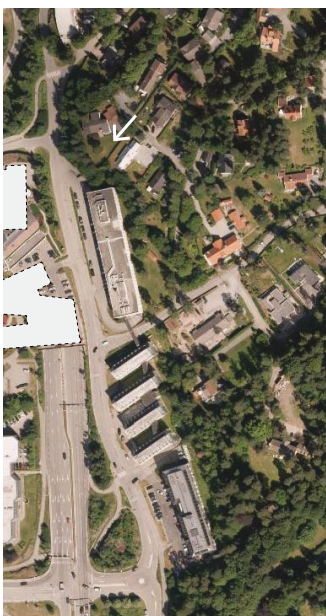
Ståsted fra modell med Teleplanbyen



STÅSTED 6 SKOGSVINGEN 15 - Utdatert



Nedre del av Skogsvingen og omkringliggende eiendommer er en del av kulturmiljøet på Lagåsen, og ligger på en høyde over Fornebuveien og Magnus Poulssons vei, svært nært Teleplanbyen i luftlinje. De private eiendommene i dette området har mer utsyn mot Teleplanbyen enn mot gaten. Bygningsmiljøet har et SEFRAK registrert bygg, Skogsvingen 13.



Bebyggelsen i både gjeldene plan og i illustrasjonsprosjektet vil dominere over eksisterende bebyggelse omkring ståstedet i volum og skala. Begge tiltakene vil oppleves som en visuell barriere og vil også redusere tilgangen på ettermiddag- og kveldssol. Bebyggelsen i gjeldende regulering har mindre utstrekning enn bebyggelsen i illustrasjonsprosjektet, og spesielt har gjeldende regulering lavere bebyggelse i sør. Bebyggelsen i illustrasjonsprosjektet vil dermed redusere utsynet ytterligere, og på grunn av større utstrekning nordover også medføre større inngrep i eksisterende vegetasjon, som forventes å være synlig fra eiendommene i området.

Eksisterende vegetasjonsbuffer mellom eiendommene omkring Skogsvingen og Teleplanbyen demper imidlertid de visuelle virkningene av den nye bebyggelsen. Ståstedet befinner seg innenfor et spesialområde for bevaring og eksisterende grønne arealer er en integrert del av kulturmiljøet, som forventes opprettholdt. Varierende silhuett med ulike høyder og taktyper, samt gløtt i fasaden vil også redusere den visuelle barrierewirkningen i noen grad.

Oppsummering:

Boligbebyggelsen omkring ståstedet kommer tett inntil Teleplanbyen. Både gjeldende regulering og illustrasjonsprosjektet vil derfor være tydelig dominerende i volum og skala og redusere dagens utsyn til omgivelsene, men illustrasjonsprosjektet i noe større grad enn gjeldene regulering. Skjermende vegetasjon og arkitektonisk utforming vil samtidig dempe de visuelle virkningene.

Ståsted fra modell med gjeldende regulering (referansealternativet)

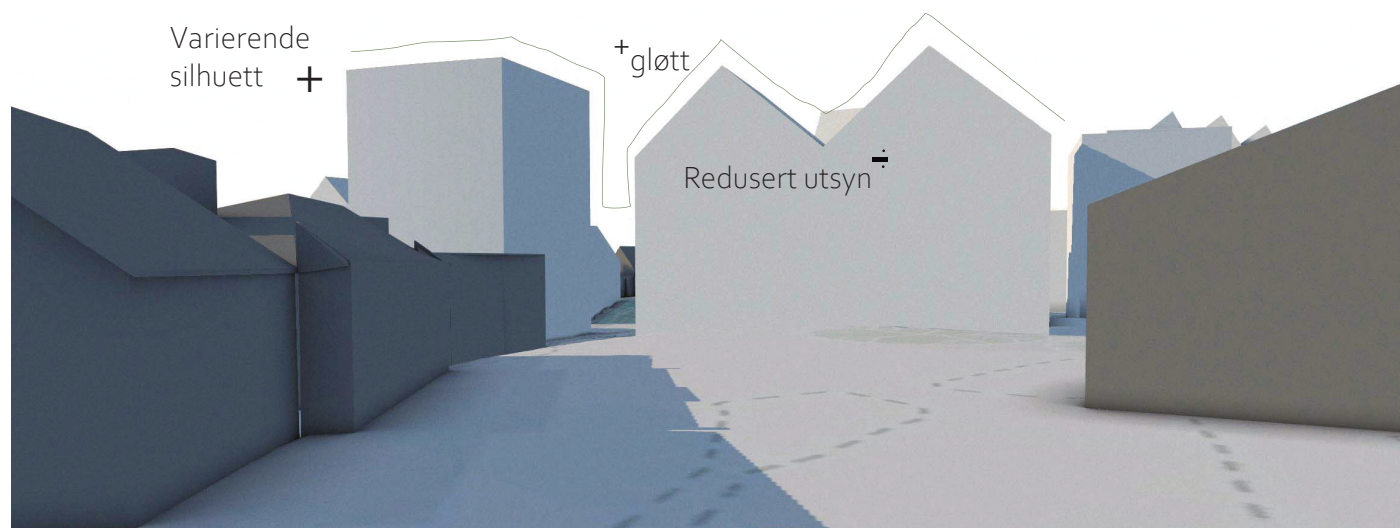
Bebyggelse fra gjeldende regulering



Foto fra ståsted med skissert situasjon (Illustrasjonsprosjekt / planforslag)



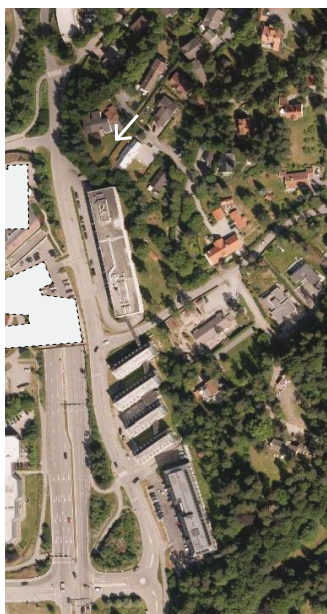
Ståsted fra modell med Teleplanbyen



STÅSTED 6 SKOGSVINGEN 15 - oppdatert iht. siste justering i planforslaget



Nedre del av Skogsvingen og omkringliggende eiendommer er en del av kulturmiljøet på Lagåsen, og ligger på en høyde over Fornebuveien og Magnus Poulssons vei, svært nært Teleplanbyen i luftlinje. De private eiendommene i dette området har mer utsyn mot Teleplanbyen enn mot gaten. Bygningsmiljøet har et SEFRAK registrert bygg, Skogsvingen 13.



Bebyggelsen i både gjeldene plan og i illustrasjonsprosjektet vil dominere over eksisterende bebyggelse omkring ståstedet i volum og skala. Begge tiltakene vil oppleves som en visuell barriere og vil også redusere tilgangen på ettermiddag- og kveldssol. Bebyggelsen i gjeldende regulering har mindre utstrekning enn bebyggelsen i illustrasjonsprosjektet, og spesielt har gjeldende regulering lavere bebyggelse i sør. Bebyggelsen i illustrasjonsprosjektet vil dermed redusere utsynet ytterligere.

Eksisterende vegetasjonsbuffer mellom eiendommene omkring Skogsvingen og Teleplanbyen demper imidlertid de visuelle virkningene av den nye bebyggelsen. Ståstedet befinner seg innenfor et spesialområde for bevaring og eksisterende grønne arealer er en integrert del av kulturmiljøet, som forventes opprettholdt. Varierende silhuett med ulike høyder og taktyper, samt gløtt i fasaden vil også redusere den visuelle barrierevirkningen i noen grad.

Oppsummering:

Boligbebyggelsen omkring ståstedet kommer tett inntil Teleplanbyen. Både gjeldende regulering og det oppdaterte illustrasjonsprosjektet med lavere høyder vil derfor være tydelig dominerende i volum og skala og redusere dagens utsyn til omgivelsene, men illustrasjonsprosjektet i noe større grad enn gjeldene regulering. Skjermende vegetasjon og arkitektonisk utforming vil samtidig dempe de visuelle virkningene.

Ståsted fra modell med gjeldende regulering (referansealternativet)

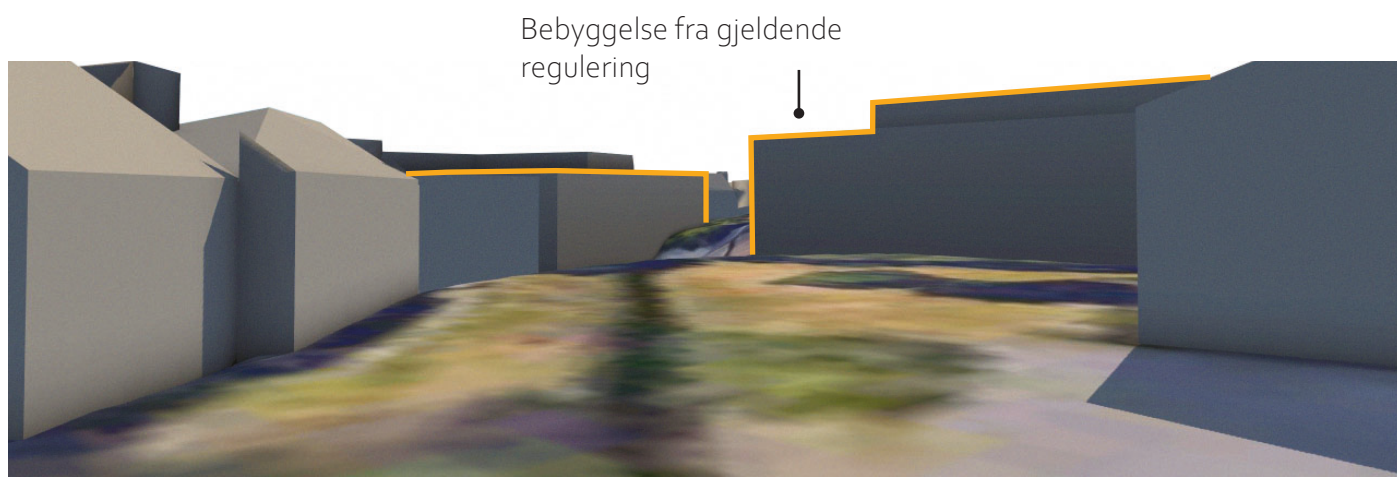
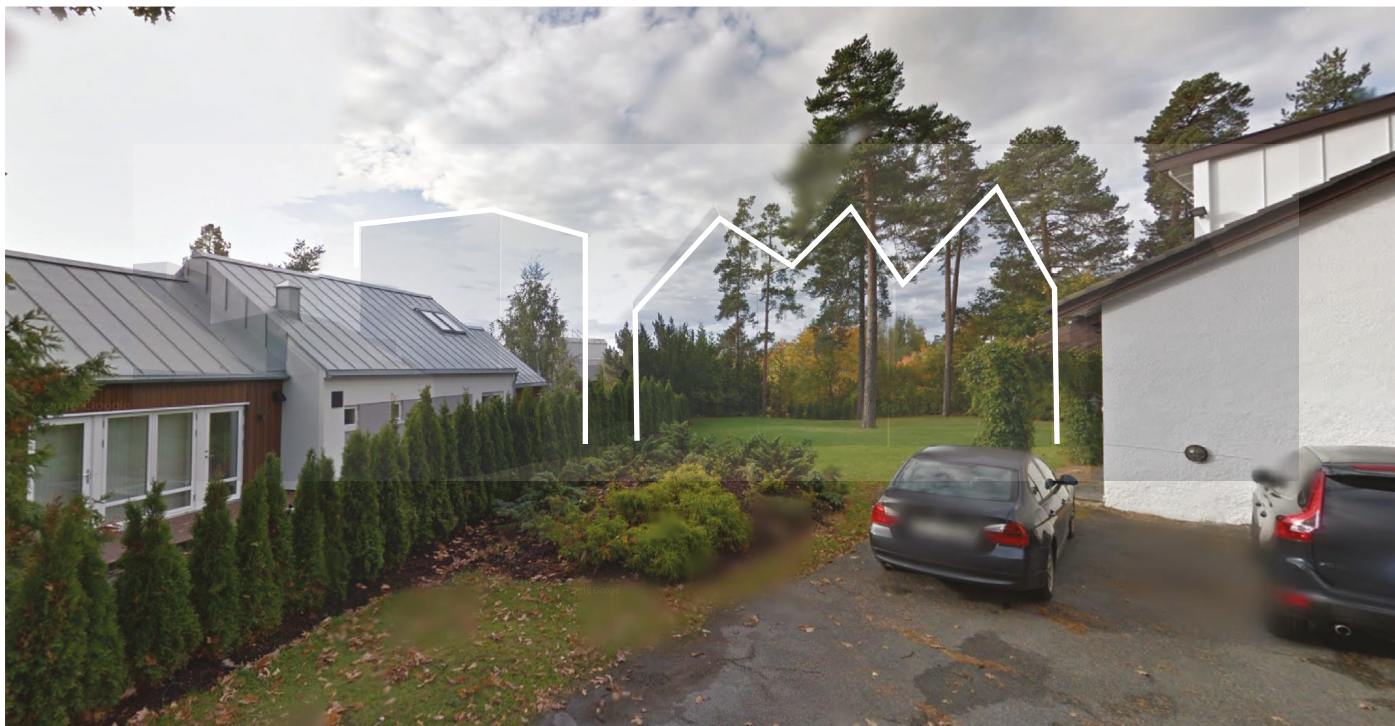
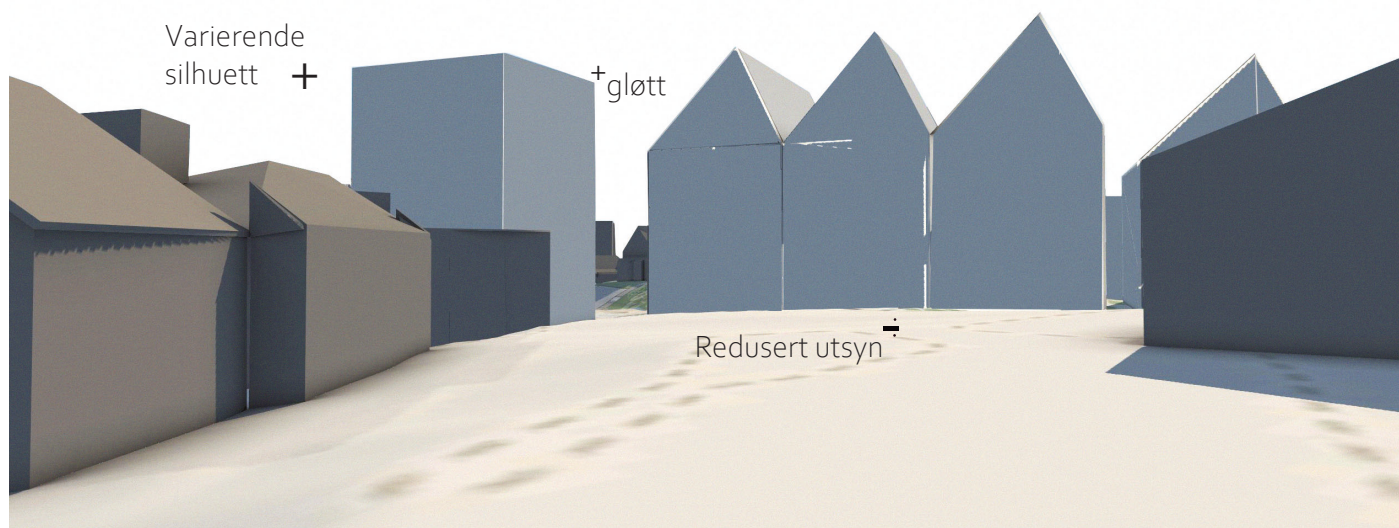


Foto fra ståsted med skissert situasjon (Illustrasjonsprosjekt / planforslag)



Ståsted fra modell med Teleplanbyen



STÅSTED 7 SKOGSVINGEN 17 og 19



Merknad; Vurderingene er ikke oppdatert etter justeringene i planforslaget, siden de visuelle virkningene ble vurdert som begrensede allerede før bygningshøydene ble justert.



Ståstedet er gaten mellom Skogsvingen 17 og 19, som ligger innenfor kulturmiljøet på Lagåsen. Disse eiendommene ligger svært nær Teleplanbyen og betydelig lavere enn ståsted 6 / Skogsvingen 15. I dag har eiendommene utsyn mot eksisterende næringsbygg, og visuell kontakt med Teleplanbyen mellom byggene. Både regulert bebyggelse i gjeldende plan og bebyggelsen i illustrasjonsprosjektet vil blokkere utsikten mot Teleplanbyen, men vil ikke i stor grad dominere i volum og skala, ettersom den hovedsakelig blir liggende bak eksisterende næringsbygg. Sammenliknet med gjeldende regulering vil illustrasjonsprosjektet gi mer og høyere bebyggelse i sør.

Oppsummering

Illustrasjonsprosjektet vil sammenliknet med gjeldende regulering blokkere mer for utsyn mot Teleplanbyen, men vil ikke i stor grad dominere i skala og volum, og bryter heller ikke med viktige siktlinjer i landskapsrom av høy verdi. De visuelle fjernvirkningene vurderes som begrensede.

Ståsted fra modell med gjeldende regulering (referansealternativet)

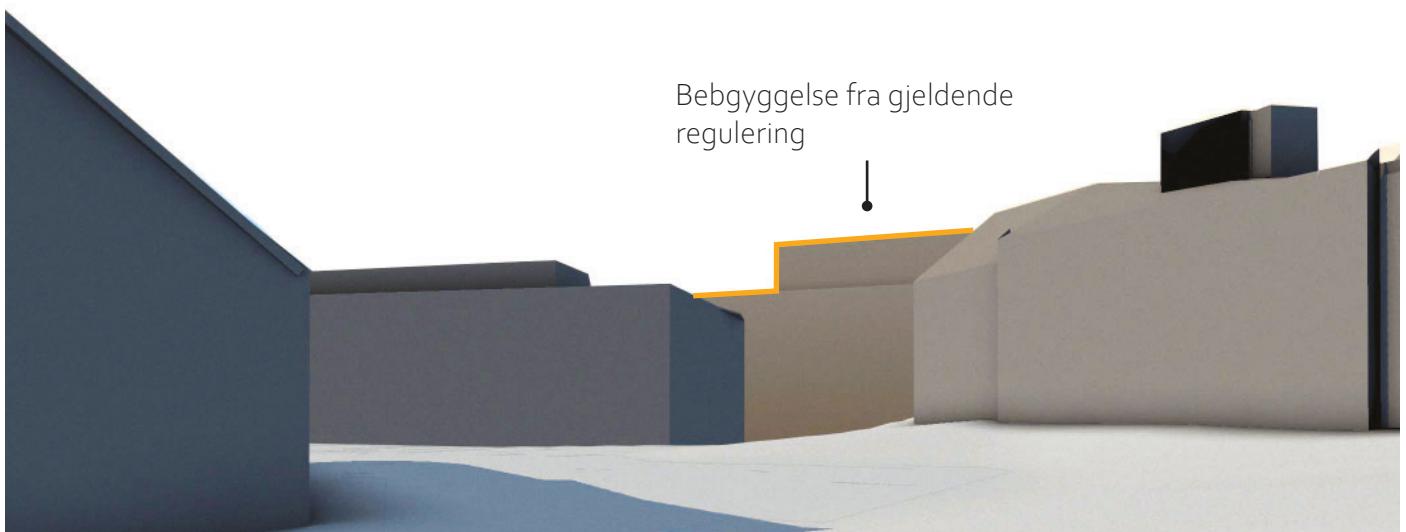
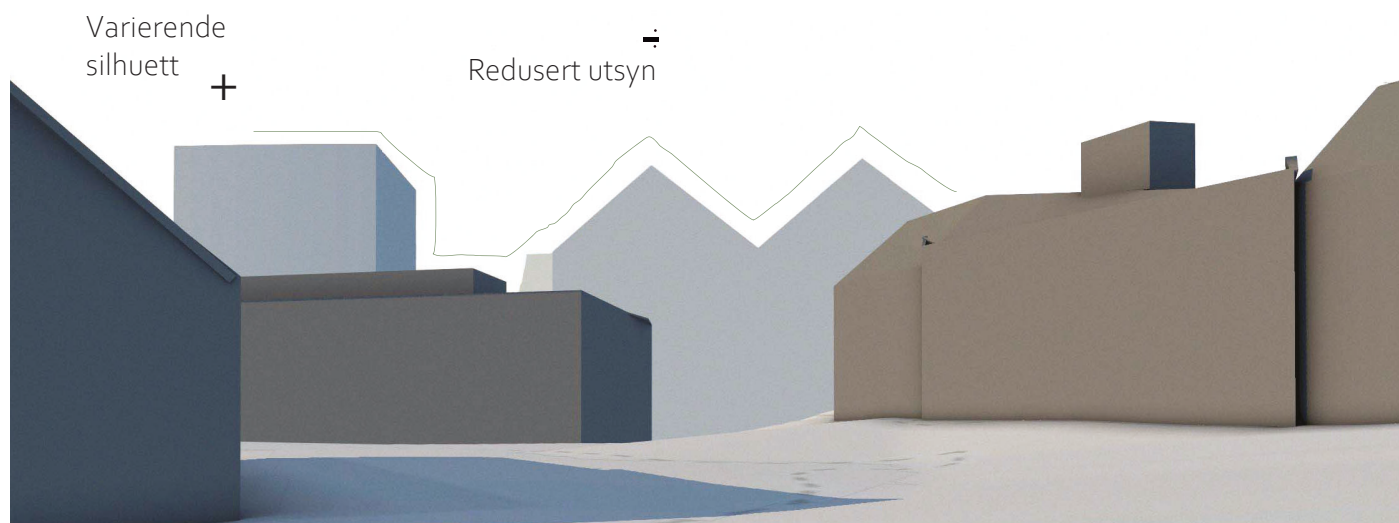


Foto fra ståsted med skissert situasjon (Illustrasjonsprosjekt / planforslag)



Ståsted fra modell med Teleplanbyen



STÅSTED 8 INNKJØRSEL TIL SKOGSVINGEN 18 og 20



Merknad; Vurderingene er ikke oppdatert etter justeringene i planforslaget, siden de visuelle virkningene ble vurdert som begrensede allerede før bygningshøydene ble justert.



Nedre del av Skogsvingen ligger skjermet bak eksisterende næringsbygg som i dag oppleves som en visuell barriere. Boligene i Skogsvingen 18 og 20 er SEKFRAK-registrerte, og ligger noe høyere enn gatenivå.

Bebyggelsen i illustrasjonsprosjektet ligger nært ståstedet og vil bli mer synlig herfra enn bebyggelsen i gjeldende regulering. Blant annet vil den visuelle barrieren forsterkes noe sett fra det SEFRAK-registrerte bygningsmiljøet. Bebyggelsen vil imidlertid ikke oppleves som fremmed eller svært dominerende i volum og skala, ettersom den blir liggende bak store, eksisterende næringsbygg. En vegetasjonsbuffer langs gaten reduserer også de visuelle virkningene. Ståstedet befinner seg innenfor et spesialområde for bevaring og eksisterende grønne arealer er en integrert del av kulturmiljøet, som forventes opprettholdt.

Oppsummering

Illustrasjonsprosjektet vil bli synlig fra ståstedet, men vil ikke virke svært dominerende i volum og skala., siden den blir liggende bak eksisterende næringsbygg. Eksisterende vegetasjon vil også ha en skjermende effekt. De visuelle fjernvirkningene vurderes som begrensede.

Ståsted fra modell med gjeldende regulering (referansealternativet)

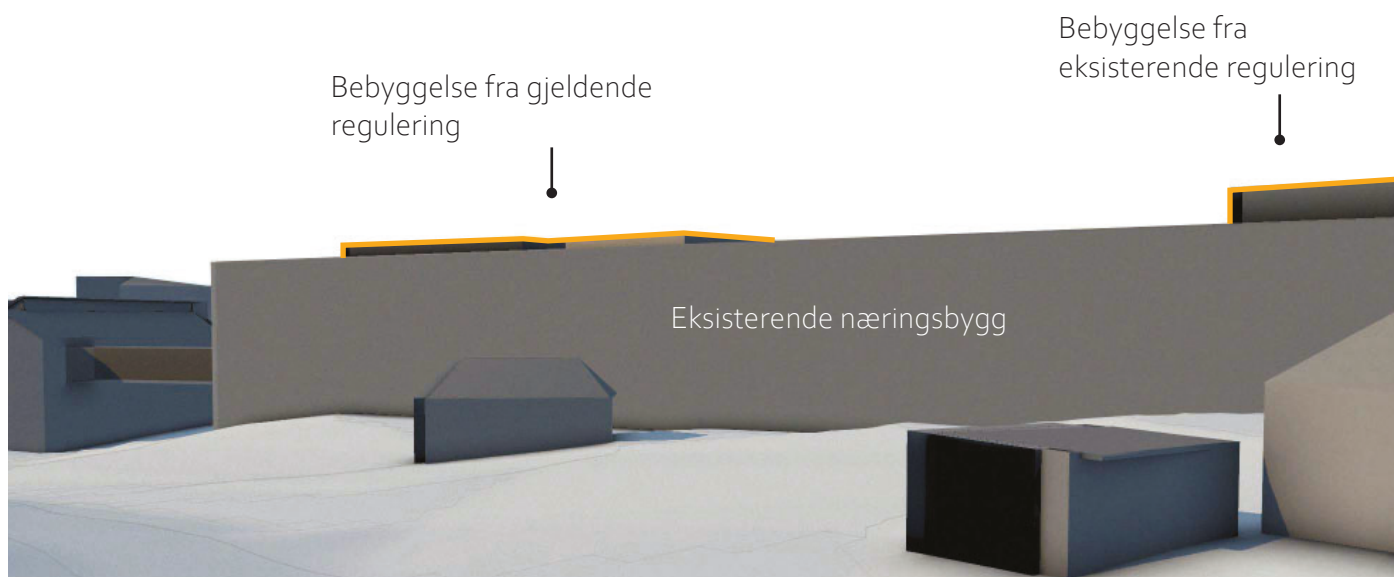
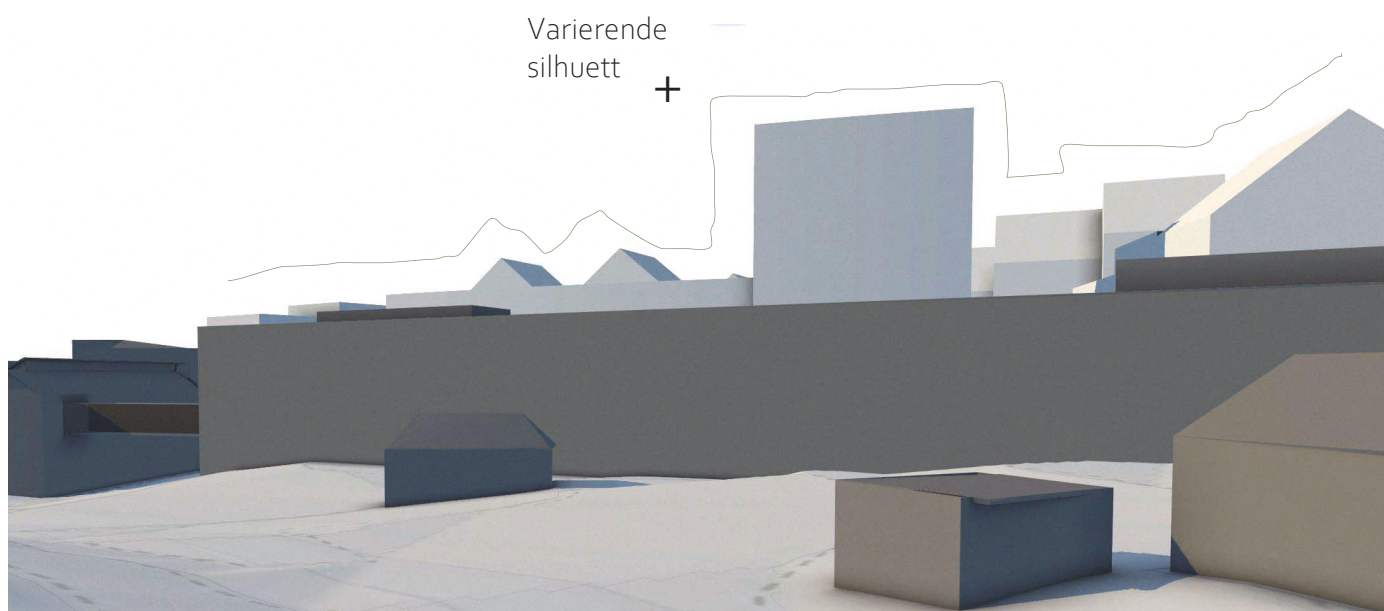


Foto fra ståsted med skissert situasjon (Illustrasjonsprosjekt / planforslag)



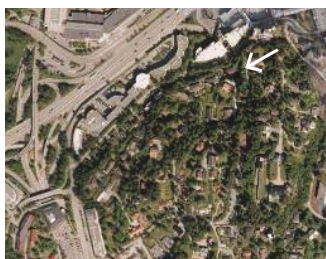
Ståsted fra modell med Teleplanbyen



STÅSTED 9 FRIDTJOF NANSENS VEI, ÅSRYGG LANGS FORNEBUVEIEN



Merknad; Vurderingene er ikke oppdatert etter justeringene i planforslaget, siden de visuelle virkningene ble vurdert som begrensede allerede før bygningshøydene ble justert.



Ståstedet ligger mellom to SEFRAK-registrerte bygningsmiljøer og har siktlinje mot Teleplanbyen. Sammenliknet med gjeldende regulering vil bebyggelsen i illustrasjonsprosjektet bli noe mer synlig fra dette området. Bebyggelsen er høyere mot E18 enn bak Lagåsen, og dette demper fjernvirkningen. På grunn av lang avstand til Teleplanbyen på omkring 450m vil ikke bebyggelsen dominere i volum eller skala sett fra dette ståstedet, og dermed heller ikke gi visuelle virkninger av betydning sett fra det SEFRAK-registrerte bygningsmiljøet. Frodig vegetasjon mellom ståstedet og Teleplanbyen har også en tydelig skjermende effekt.

Oppsummering

Som følge av lang avstand og skjermende vegetasjon vil bebyggelsen i illustrasjonsprosjektet vil være svært lite synlig fra ståstedet.

Ståsted fra modell med gjeldende regulering (referansealternativet)

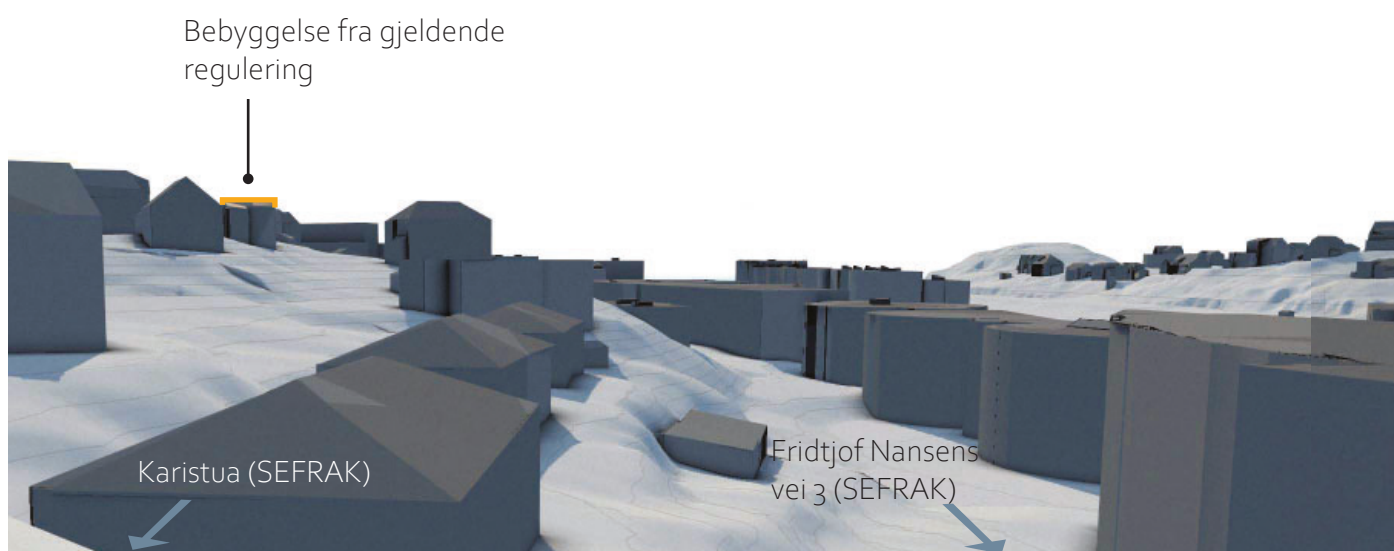
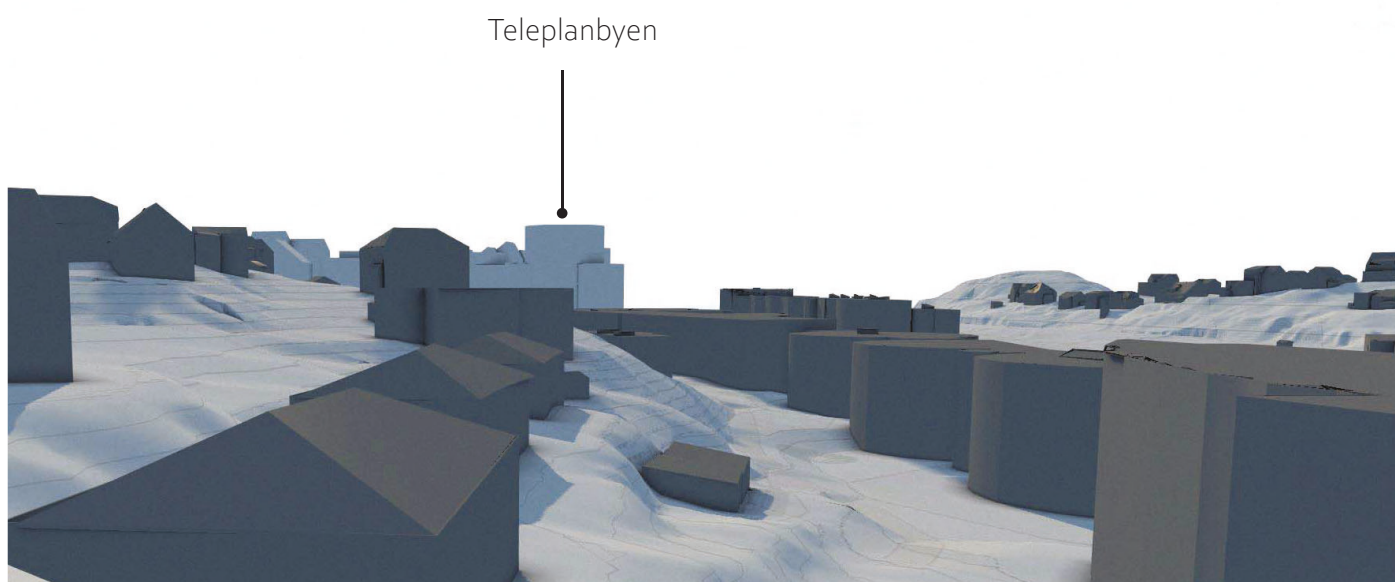


Foto fra ståsted med skissert situasjon (Illustrasjonsprosjekt / planforslag)

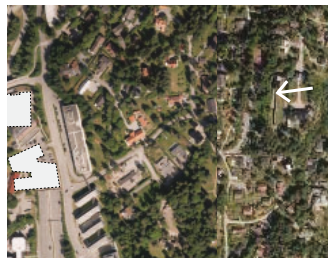


Ståsted fra modell med Teleplanbyen





Merknad; Vurderingene er ikke oppdatert etter justeringene i planforslaget, siden de visuelle virkningene ble vurdert som begrensede allerede før bygningshøydene ble justert.



Toppen av Fjellveien er det høyeste punktet på Lagåsen og ligger på kote +57. Området har god panoramisk utsikt over Fornebu, Oksenøya og Lysaker. Området har flere SEFRAX-registrerte bygg, og er en del av kulturmiljøet Lagåsen. Den nye bebyggelsen i illustrasjonsprosjektet vil ligge lavere enn eiendommene i dette området, og avstanden i luftlinje er på ca. 400m. På grunn av lang avstand i både luftlinje og høyde oppleves ikke den nye bebyggelsen som dominerende i volum og skala sett fra dette ståstedet, sammenliknet med bebyggelsen i gjeldende regulering, til tross for at utstrekningen av bebyggelsen i illustrasjonsprosjektet er langt større. Tiltaket bryter heller ikke viktige landskapsmessige sammenhenger i området.

Oppsummering:

Tiltaket dominerer ikke i skala eller volum sett fra dette ståstedet, på grunn av lang avstand i lengde og høyde. De visuelle fjernvirkningene vurderes som svært begrensede.

Ståsted fra modell med gjeldende regulering (referansealternativet)

Bebyggelse fra gjeldende regulering

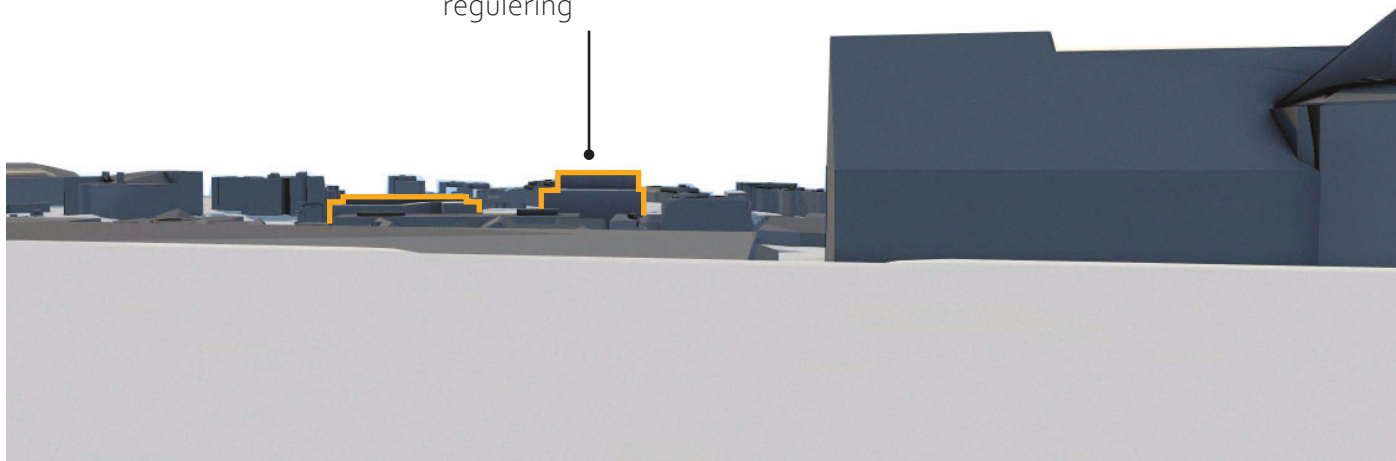
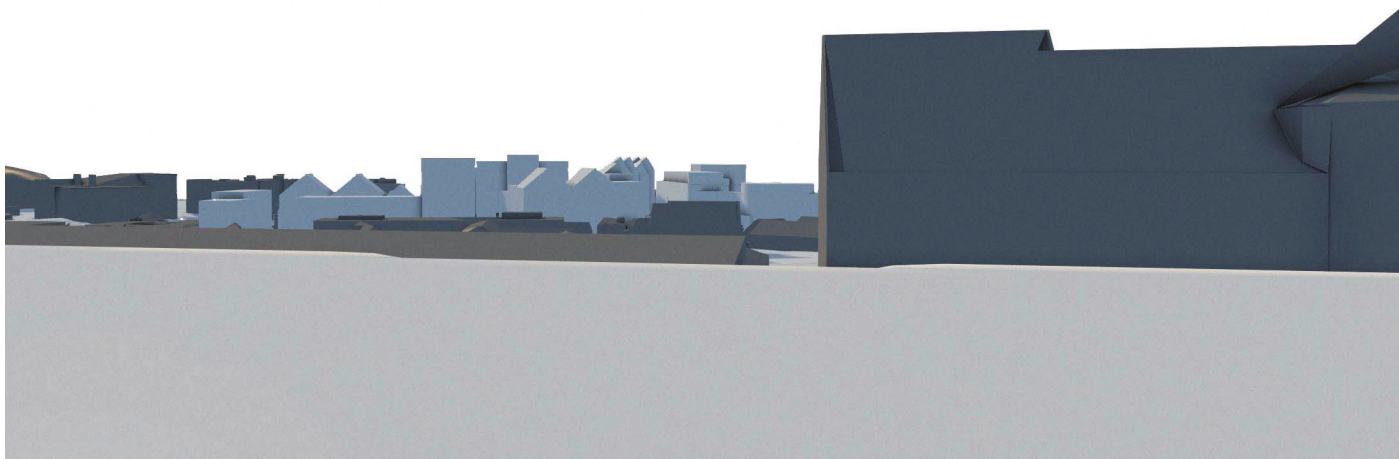


Foto fra ståsted med skissert situasjon (Illustrasjonsprosjekt / planforslag)



Ståsted fra modell med Teleplanbyen



STÅSTED 11 FRIDTJOF NANSENS INSTITUTT



Merknad; Vurderingene er ikke oppdatert etter justeringene i planforslaget, siden de visuelle virkningene ble vurdert som begrensede allerede før bygningshøydene ble justert.



Fridtjof Nansens vei 17A er Fridtjof Nansens gamle bolig og drives i dag som et institutt for samfunnsfaglig og internasjonalt orientert forskning på temaer knyttet til miljø, ressursforvaltning og energi. Bygget er omkranset av en park og selve eiendommen er hovedsakelig sørvendt. I luftlinje er det omtrent 350m til Teleplanbyen. Eksisterende bebyggelse og vegetasjon (Steinsskogen), samt lokal topografi hindrer imidlertid utsyn mot Teleplanbyen fra dette området i dag, og den nye bebyggelsen vil med andre ord ikke gi noen visuelle fjernvirkninger i dette området.

Oppsummering:

Den nye bebyggelsen i Teleplanbyen vil ikke være synlig fra ståstedet.

Ståsted fra modell med gjeldende regulering (referansealternativet)

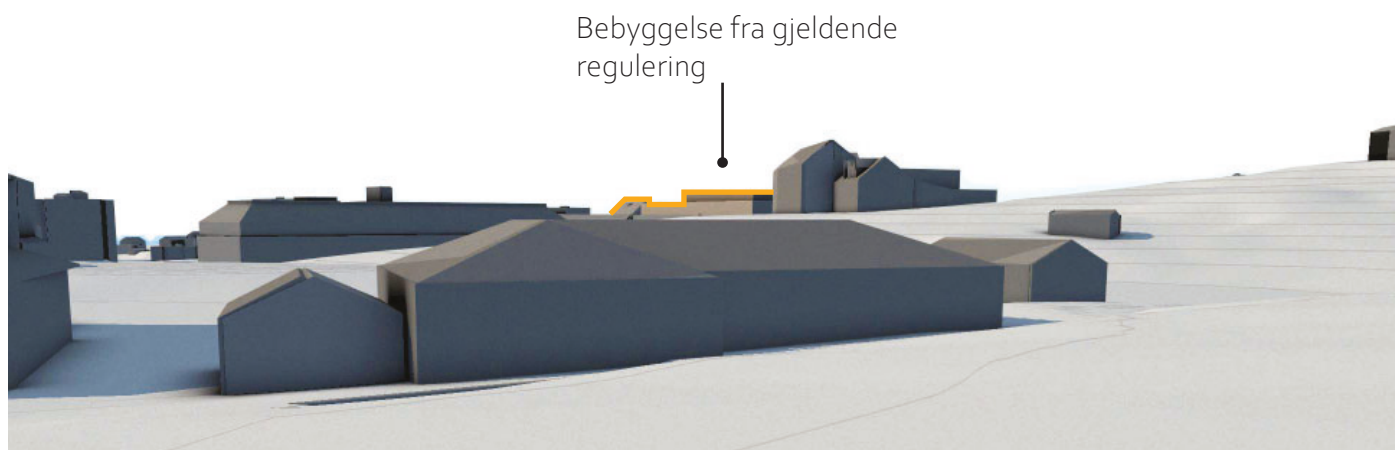
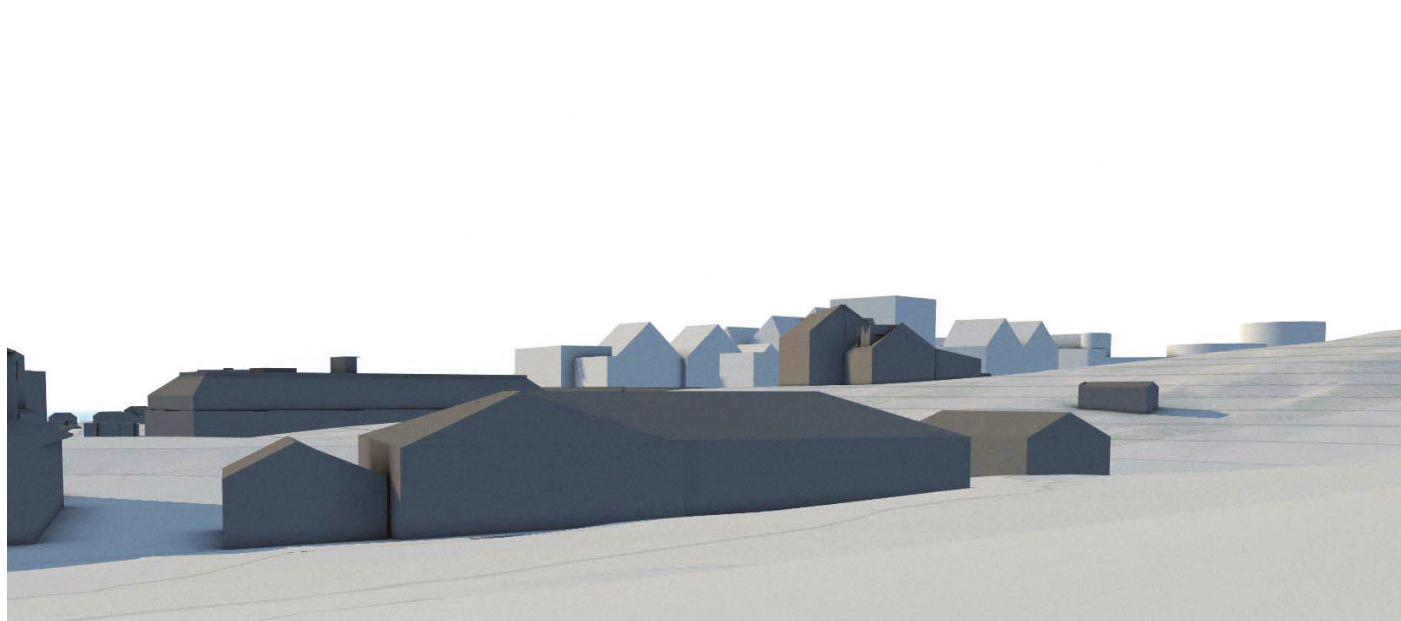


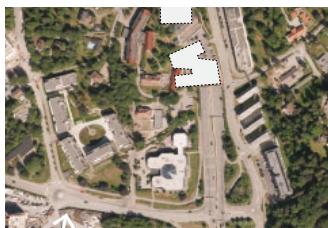
Foto fra ståsted med skissert situasjon (Illustrasjonsprosjekt / planforslag)



Ståsted fra modell med Teleplanbyen



STÅSTED 12 FORNEBUPORTEN - utdatert



Fornebuporten ligger svært nær planlagt ny bebyggelse og området har i dag en luftig og åpen utsikt mot Teleplanbyen. Sammenliknet med regulert bebyggelse vil bebyggelsen i illustrasjonsprosjektet bli fra synlig flere steder. Den vil imidlertid hovedsakelig bli liggende i bakkant av eksisterende bebyggelse, og vil i mindre grad enn regulert bebyggelse fremstå kompakt og massiv. Videre vil varierende bygningshøyder og takkonstruksjoner kunne dempe de visuelle virkningene noe. Grøntområdet i bakkant av ny bebyggelse skal bevares og utsynet mot vegetasjonen vil også bidra til å dempe virkningene.

Oppsummering

Bebyggelsen i illustrasjonsprosjektet vil bli synlig fra ståstedet, men i mindre grad enn gjeldende regulering dominere i skala og volum ettersom den ligger bak eksisterende bebyggelse av samme karakter og ikke fremstår like kompakt og dominerende som regulert bebyggelse. Arkitektonisk utforming og ivaretagelse av eksisterende grøntområde reduserer negative virkninger. De visuelle fjernvirkningene vurderes alt i alt som begrensede

Ståsted fra modell med gjeldende regulering (referansealternativet)

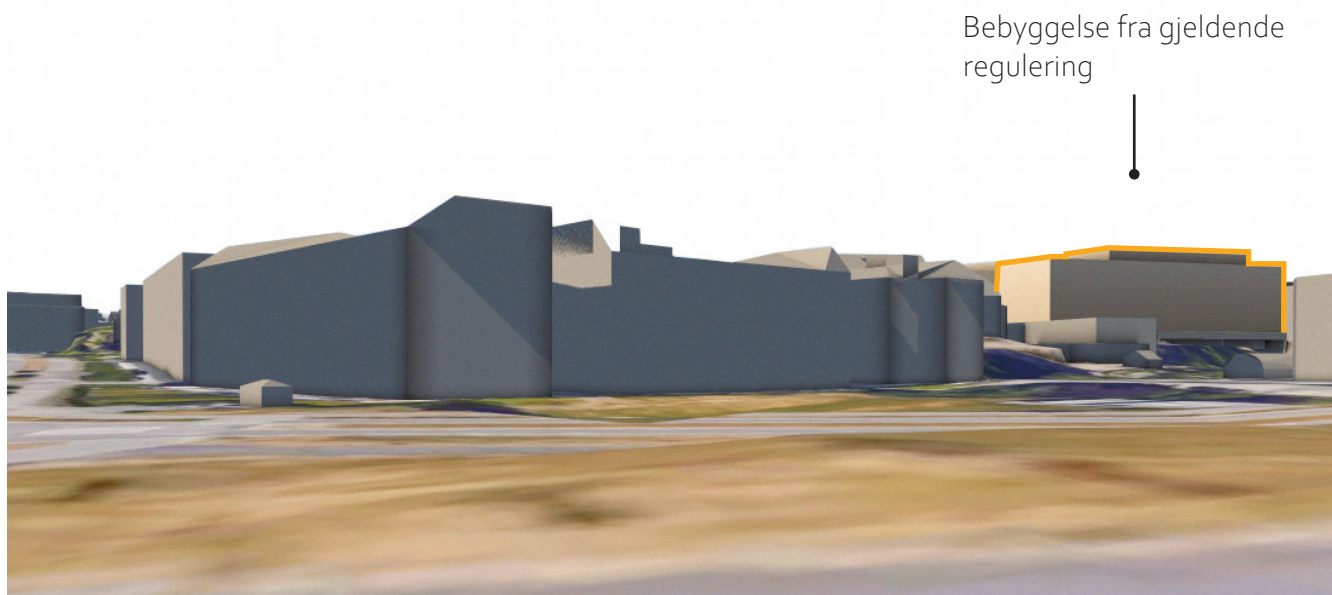
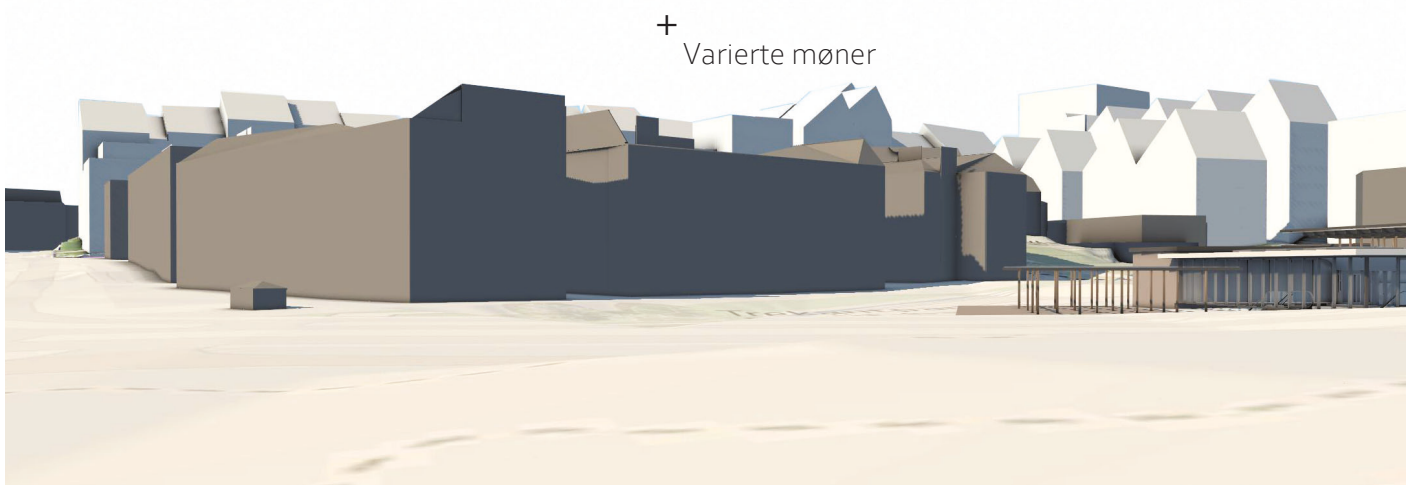


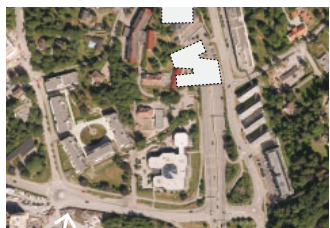
Foto fra ståsted med skissert situasjon (Illustrasjonsprosjekt / planforslag)



Ståsted fra modell med Teleplanbyen



STÅSTED 12 FORNEBUPORTEN - **Nytt ståsted**



Fornebuporten ligger svært nær planlagt ny bebyggelse og området har i dag en luftig og åpen utsikt mot Teleplanbyen. Sammenliknet med regulert bebyggelse vil bebyggelsen i illustrasjonsprosjektet vil bli fra synlig flere steder. Den vil imidlertid bli liggende i bakkant av eksisterende bebyggelse, og vil i mindre grad enn regulert bebyggelse dominere i volum og skala, ettersom den ikke fremstår like kompakt og massiv. Videre vil varierende bygningshøyder og takkonstruksjoner kunne dempe de visuelle virkningene noe. Grøntområdet i bakkant av ny bebyggelse skal bevares og utsynet mot vegetasjonen vil også bidra til å dempe virkningene.

Oppsummering

Bebyggelsen i illustrasjonsprosjektet vil bli synlig fra ståstedet, men i mindre grad enn gjeldende regulering dominere i skala og volum ettersom den ligger bak eksisterende bebyggelse av samme karakter og ikke fremstår like kompakt og dominerende som regulert bebyggelse. Arkitektonisk utforming og ivaretagelse av eksisterende grøntområde reduserer negative virkninger. De visuelle fjernvirkningene vurderes alt i alt som begrensede

Ståsted fra modell med gjeldende regulering (referansealternativet)

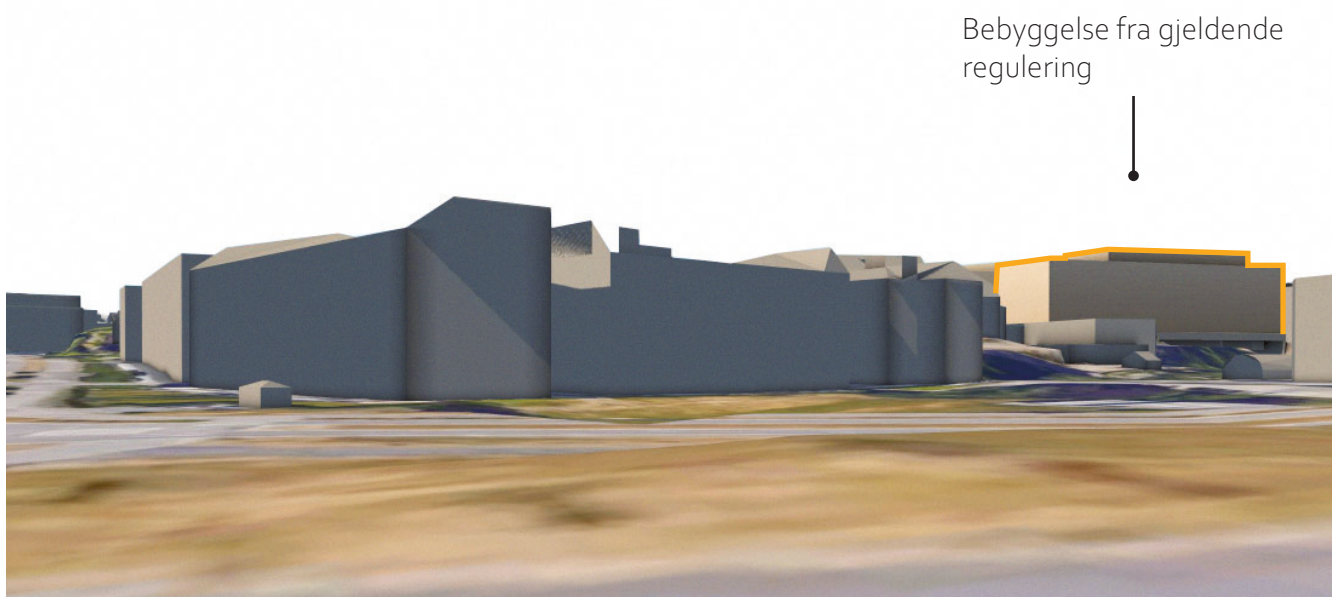
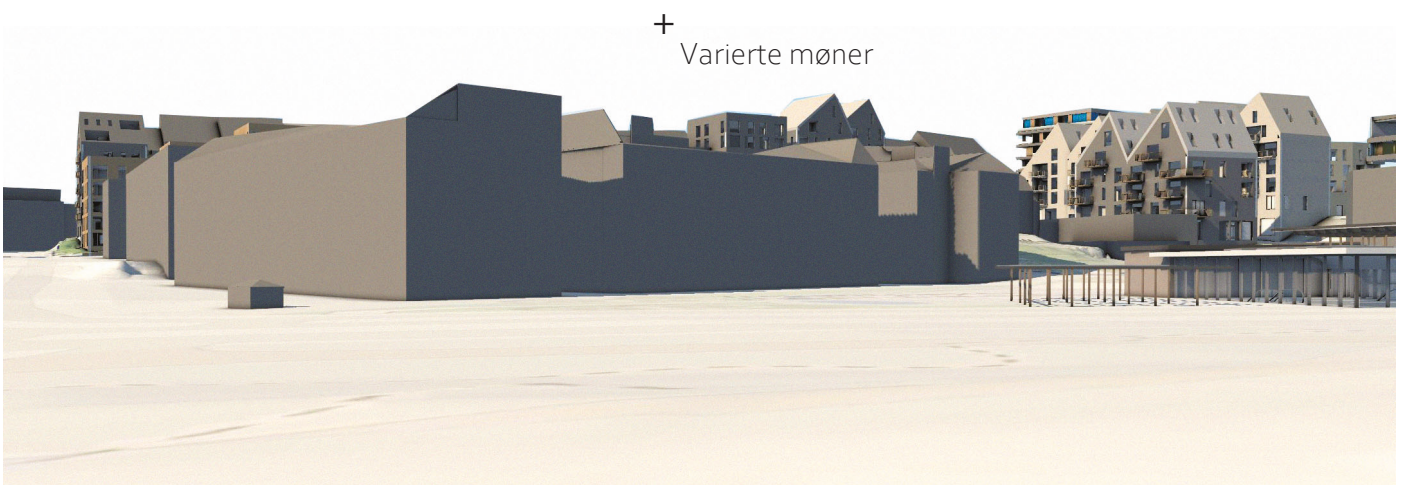


Foto fra ståsted med skissert situasjon (Illustrasjonsprosjekt / planforslag)



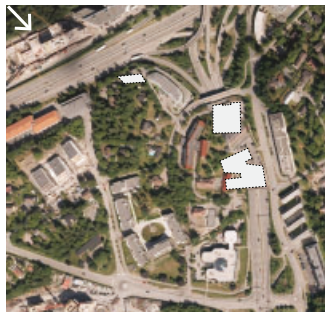
Ståsted fra modell med Teleplanbyen



STÅSTED 13 ENEBOLIGOMRÅDET NORD FOR PROF. KOTHS VEI - **utdatert**



Fagerhøy terrasse, på motsatt side av E18, har utsyn mot Teleplanbyen, og ligger i en avstand på omtrent 250 m. Mellom Fagerhøy terrasse 13 og 15 er utsynet delvis blir brutt av en støyskjerm. Sammenliknet med gjeldende regulering vil bebyggelsen i illustrasjonsprosjektet bli mer synlig fra boligområdet. Bebyggelsen vil imidlertid ikke oppleves som et fremmedelement, eller i stor grad dominere i skala og volum, ettersom den befinner seg bak eksisterende næringsbebyggelse av samme karakter, samt i god avstand fra ståstedet.



Oppsummering

Illustrasjonsprosjektet vil sammenliknet med gjeldende regulering bli mer synlig fra ståstedet. men i mindre grad dominere i skala og volum ettersom den ligger bak eksisterende bebyggelse av samme karakter. De visuelle fjernvirkningene vurderes som svært begrensede.

Ståsted fra modell med gjeldende regulering (referansealternativet)

Bebyggelse fra gjeldende regulering

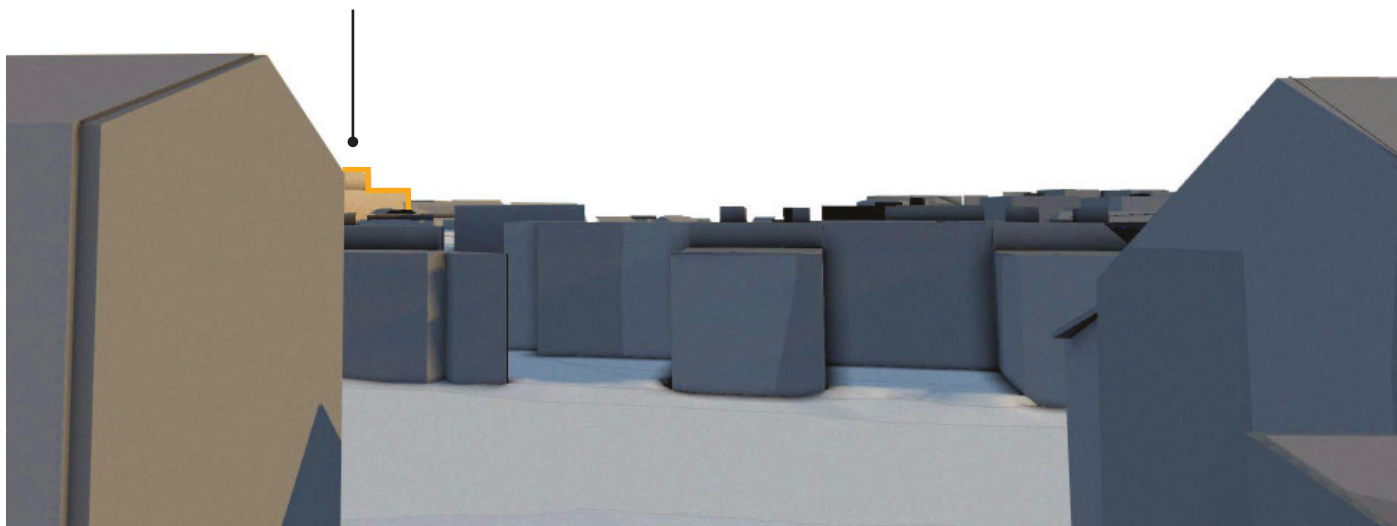
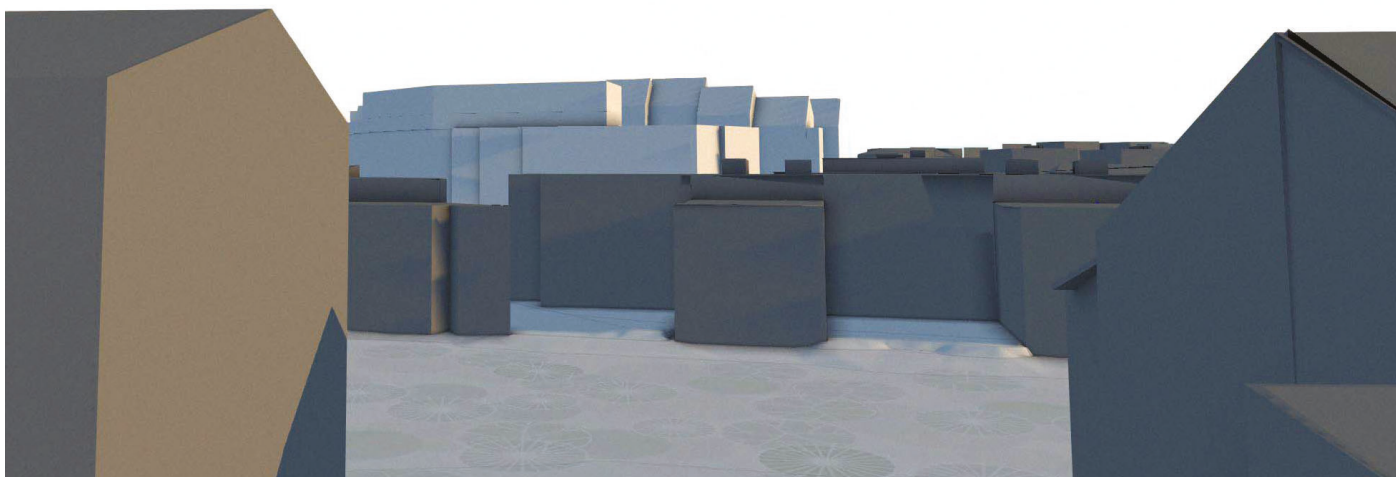


Foto fra ståsted med skissert situasjon (illustrasjonsprosjekt / planforslag)



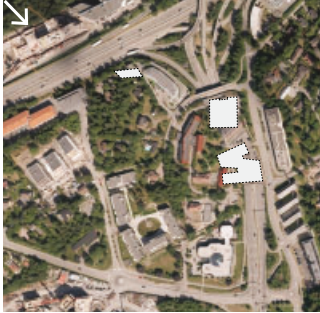
Ståsted fra modell med Teleplanbyen



STÅSTED 13 ENEBOLIGOMRÅDET NORD FOR PROF. KOTHS VEI - oppdatert iht. siste justering i planforslaget



Fagerhøy terrasse ligger på motsatt side av E18, ca. 250 m fra planområdet. Fra ståstedet er det utsyn mot Teleplanbyen, men mellom Fagerhøy terrasse 13 og 15 blir utsynet delvis brutt av en støyskerm. Sammenliknet med gjeldende regulering vil bebyggelsen i illustrasjonsprosjektet bli mer synlig fra boligområdet. Bebyggelsen vil imidlertid ikke oppleves som et fremmedelement, eller i stor grad dominere i skala og volum, ettersom den befinner seg bak eksisterende næringsbebyggelse av samme karakter, samt i god avstand fra ståstedet.



Oppsummering

Det oppdaterte illustrasjonsprosjektet med lavere høyder vil sammenliknet med gjeldende regulering fremdeles bli mer synlig fra ståstedet, men i mindre grad dominere i skala og volum ettersom den ligger bak eksisterende bebyggelse av samme karakter. De visuelle fjernvirkningene vurderes som svært begrensede.

Ståsted fra modell med gjeldende regulering (referansealternativet)

Bebyggelse fra gjeldende regulering

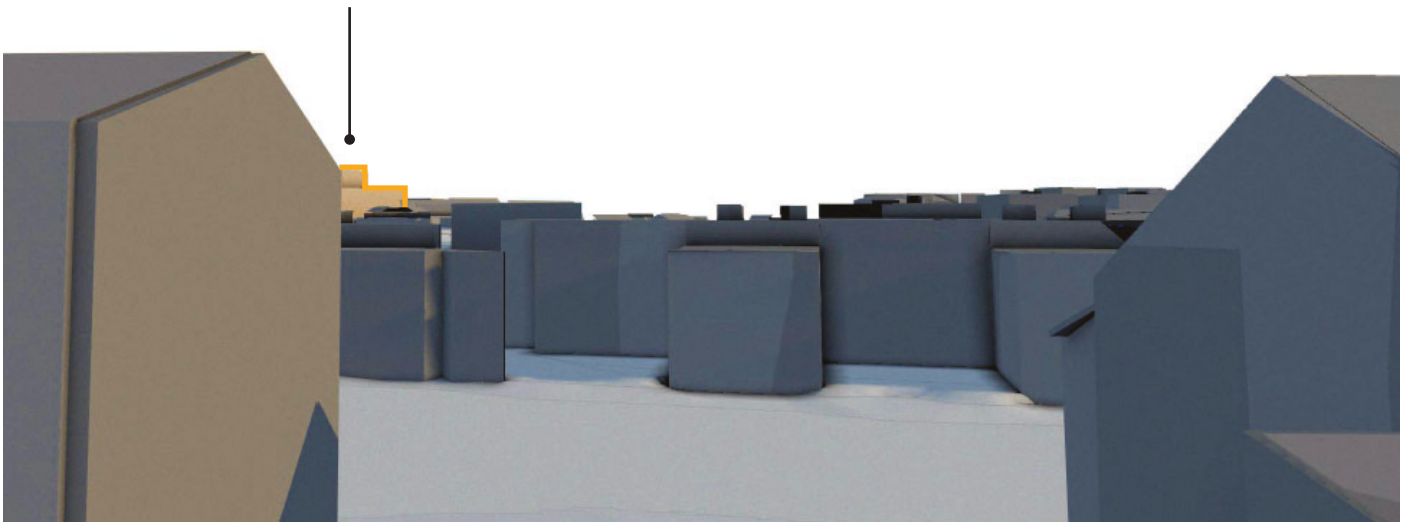
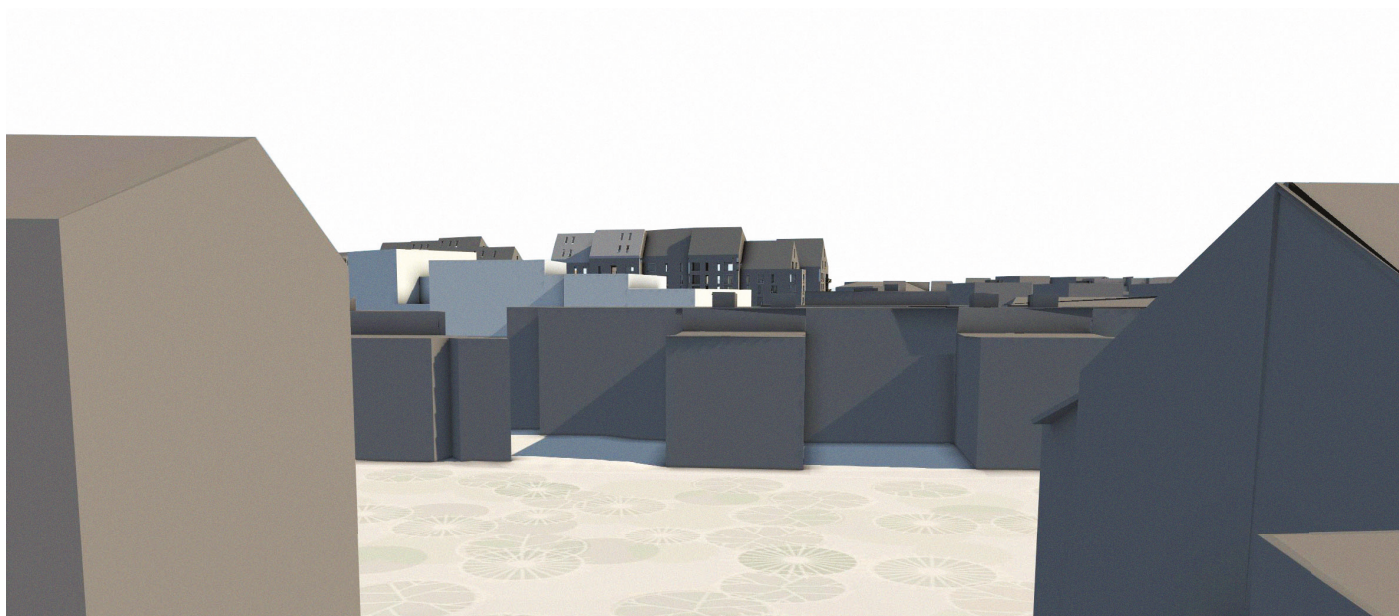


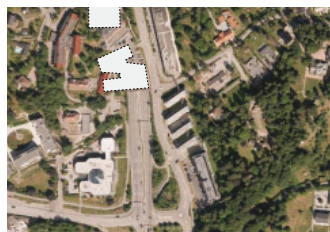
Foto fra ståsted med skissert situasjon (illustrasjonsprosjekt / planforslag)



Ståsted fra modell med Teleplanbyen



STÅSTED 14 SNARØYVEIEN MOT LYSAKER



Merknad; Vurderingene er ikke oppdatert etter justeringene i planforslaget, siden de visuelle virkningene ble vurdert som begrensede allerede før bygningshøydene ble justert.

Fra Snarøyveien er det direkte utsyn mot Teleplanbyen i kjørende retning mot Lysaker, og i dag ender Snarøyveien i et lokk med lav bebyggelse over. Illustrasjonsprosjektet legger opp til en utvidelse av lokket slik at bebyggelsen kommer nærmere og blir høyere og mer synlig fra Snarøyveien enn den planlagte bebyggelsen i gjeldende regulering. Bebyggelsen i illustrasjonsprosjektet har også betydelig større utstrekning enn bebyggelsen i gjeldende regulering, og vil begrense utsikten mot omgivelsene. Den nye bebyggelsen vil i noen grad dominere over eksisterende bebyggelse i volum og skala, men tung infrastruktur og omkringliggende næringsbygg gjør at den i liten grad vil fremstå som et fremmedelement i landskapet. Ny næringsbebyggelse skal videre harmonere med eksisterende næringsbebyggelse når det gjelder arkitektonisk uttrykk.

Oppsummering

Den nye bebyggelsen vil dominere noe i volum og skala over eksisterende næringsbebyggelse, men vil i liten grad stå i kontrast til denne, som følge av tilpasset arkitektonisk utforming.

Ståsted fra modell med gjeldende regulering (referansealternativet)

Bebyggelse fra gjeldende regulering

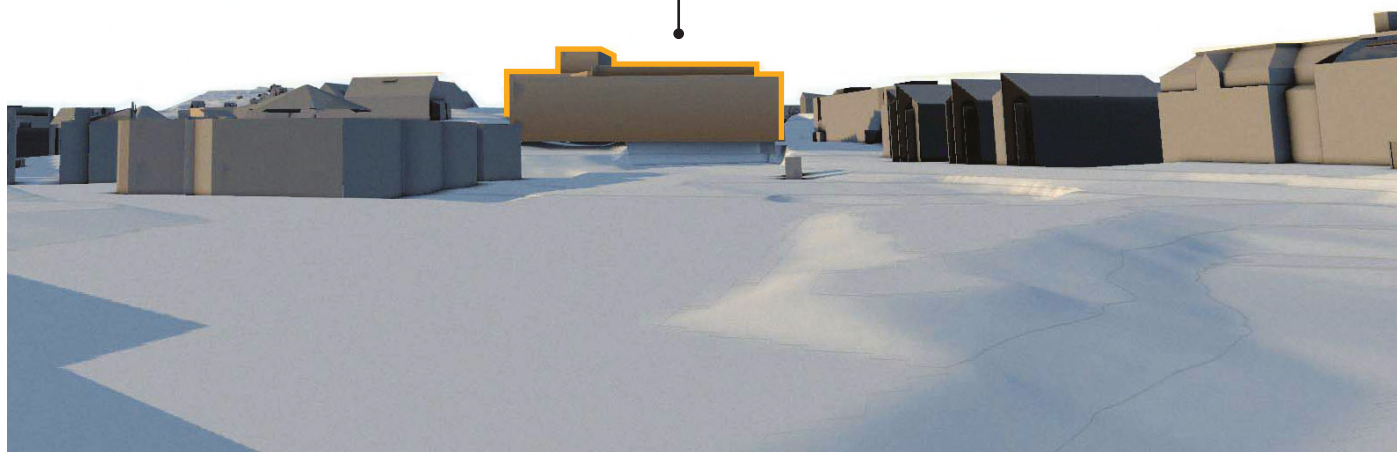
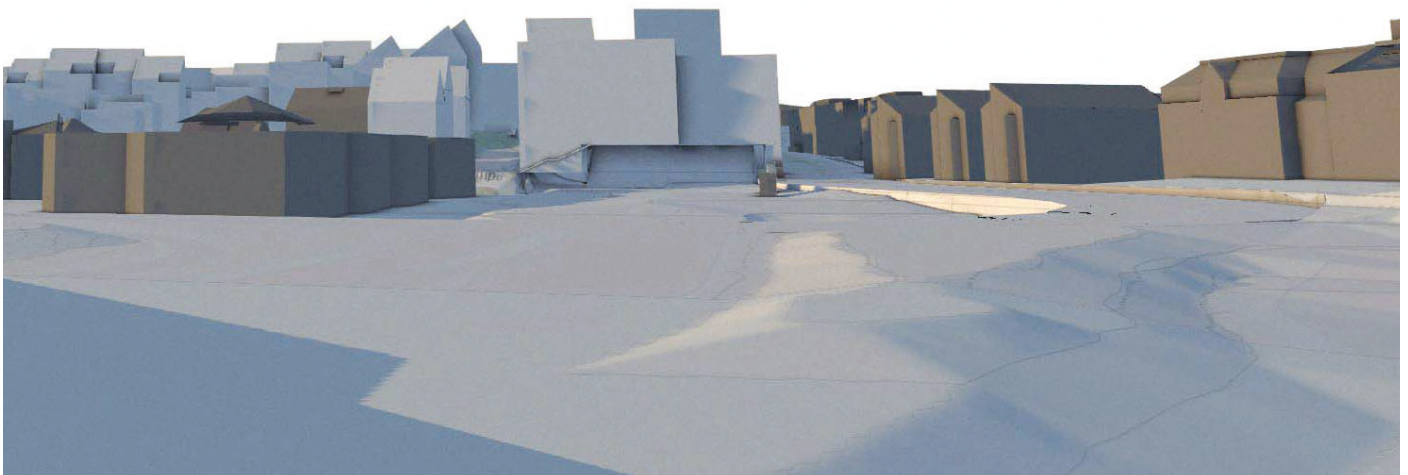


Foto fra ståsted med skissert situasjon (Illustrasjonsprosjekt / planforslag)



Ståsted fra modell med Teleplanbyen

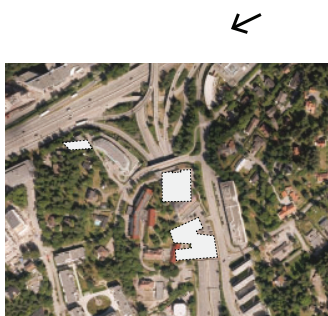
Oppdelte volumer +



STÅSTED 15 E18 VESTGÅENDE RETNING



Merknad; Vurderingene er ikke oppdatert etter justeringene i planforslaget, siden de visuelle virkningene ble vurdert som begrensede allerede før bygningshøydene ble justert.



Ståstedet ved E18 vestgående retning har bred utsikt mot planområdet, som ligger tett opptil E18 østgående felt/avkjøringen til Fornebu. Den nye bebyggelsen vil i større grad enn gjeldende regulering dominere over eksisterende bebyggelse i volum og skala, men vil i liten grad vil fremstå som et fremmedelement i landskapet, som i dag er preget av større næringsbygg. Ny næringsbebyggelse skal harmonere med eksisterende næringsbebyggelse når det gjelder arkitektonisk uttrykk, og Teleplanbyen vil også kunne være et positivt landskapselement, som markerer inngangen til det nye byområdet på Fornebu.

Oppsummering

Den nye bebyggelsen vil dominere noe i volum og skala over eksisterende næringsbebyggelse, men vil i liten grad stå i kontrast til denne, som følge av tilpasset arkitektonisk utforming. Tiltaket gir visuelle fjernvirkninger, men endringen i landskapsbildet kan også være av positiv art, i form av tydelig markering av innkjøringen til Fornebu.

Ståsted fra modell med gjeldende regulering (referansealternativet)

Bebyggelse fra gjeldende regulering

Eksisterende bro er utelatt fra modell



Foto fra ståsted med eksisterende situasjon



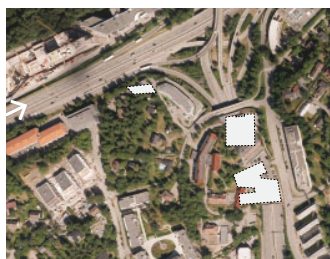
Ståsted fra modell med Teleplanbyen



STÅSTED 16 E18 ØSTGÅENDE RETNING



Merknad; Vurderingene er ikke oppdatert etter justeringene i planforslaget, siden de visuelle virkningene ble vurdert som begrensede allerede før bygningshøydene ble justert.



Sett fra ståstedet E18 østgående retning vil den nye bebyggelsen dominere utsikten i mindre grad enn sett fra E18 vestgående retning, og bryter ingen naturlige siktlinjer. Bygningsmassen vil markere innkjøringen til Fornebu, og kan utgjøre et positivt landskapselement.

Oppsummering

De visuelle fjernvirkningene vurderes som svært begrensede. Markering av innkjøringen til Fornebu kan være et positivt innslag.

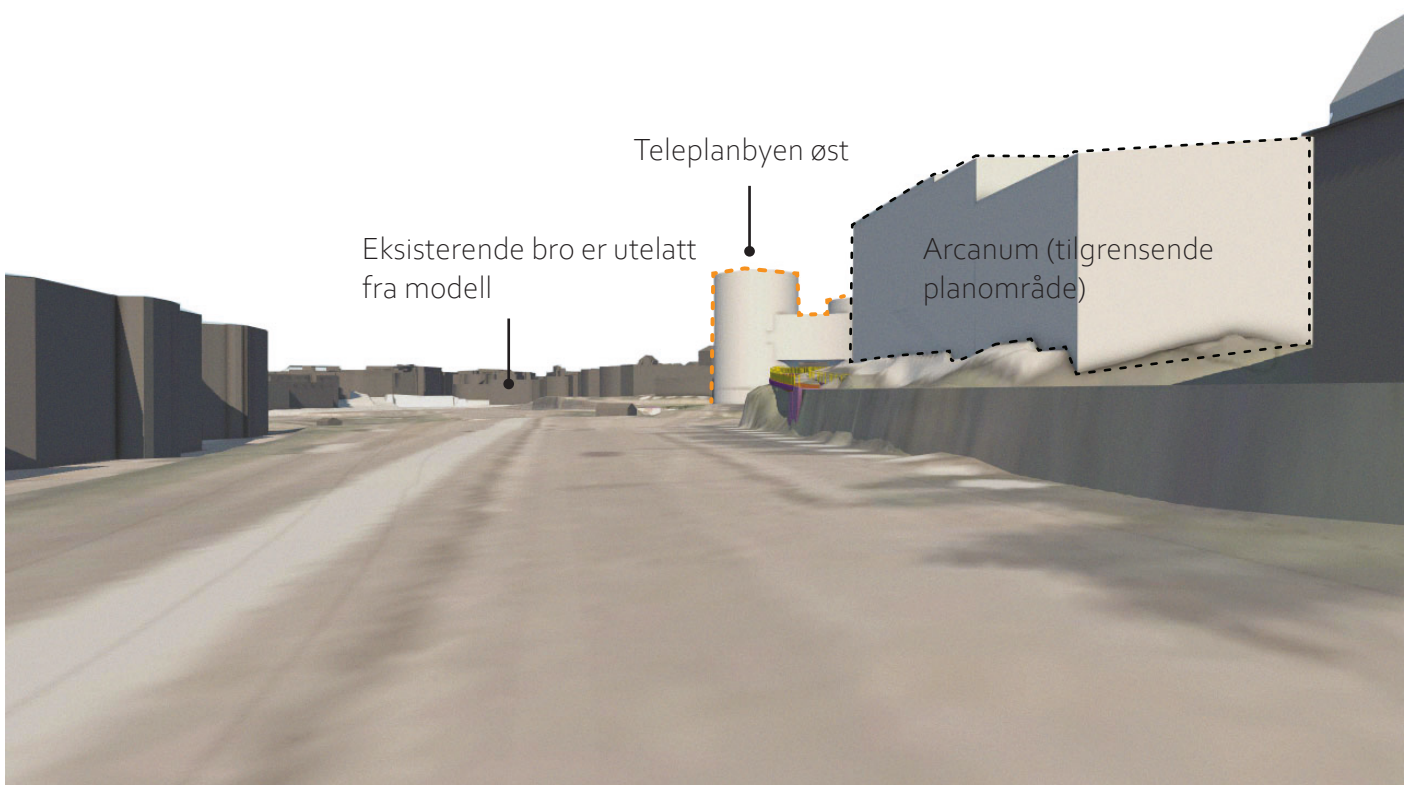
Ståsted fra modell med gjeldende regulering (referansealternativet)



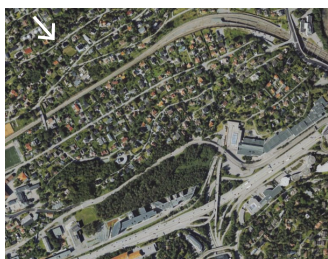
Foto fra ståsted med eksisterende situasjon



Ståsted fra modell med Teleplanbyen



STÅSTED 17 UTSIKTSVEIEN 1.



Merknad; Vurderingene er ikke oppdatert etter justeringene i planforslaget, siden de visuelle virkningene ble vurdert som begrensede allerede før bygningshøydene ble justert.

Utsiktsveien ligger på nordsiden av E18, nesten 700m i luftlinje fra Teleplanbyen, og har panoramautsikt over Fornebulandet og fjorden. Området er dominert av lav boligbebyggelse og rik vegetasjon. Teleplanbyen vil være synlig fra ståstedet, ettersom den ligger sentralt i naturlig utsynsregning. Det er imidlertid svært lang avstand mellom ståstedet (Utsiktsveien 1) og Teleplanbyen, og den nye bebyggelsen vil ikke begrense utsikten mot fjorden, eller i stor grad endre landskapsbildet sett fra boligområdet.

Oppsummering

Det er lang avstand mellom Teleplanbyen og ståstedet, og tiltaket vil i liten grad endre landskapsbildet sett fra boligområdet.

Ståsted fra modell med gjeldende regulering (referansealternativet)

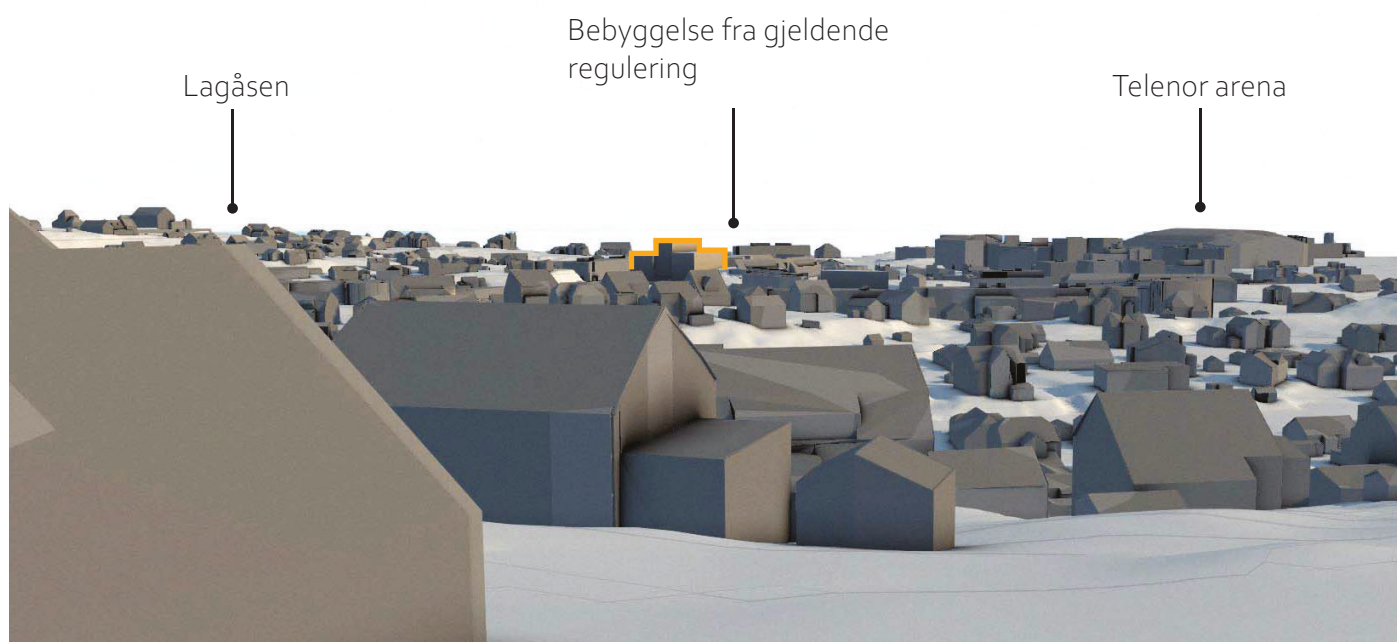
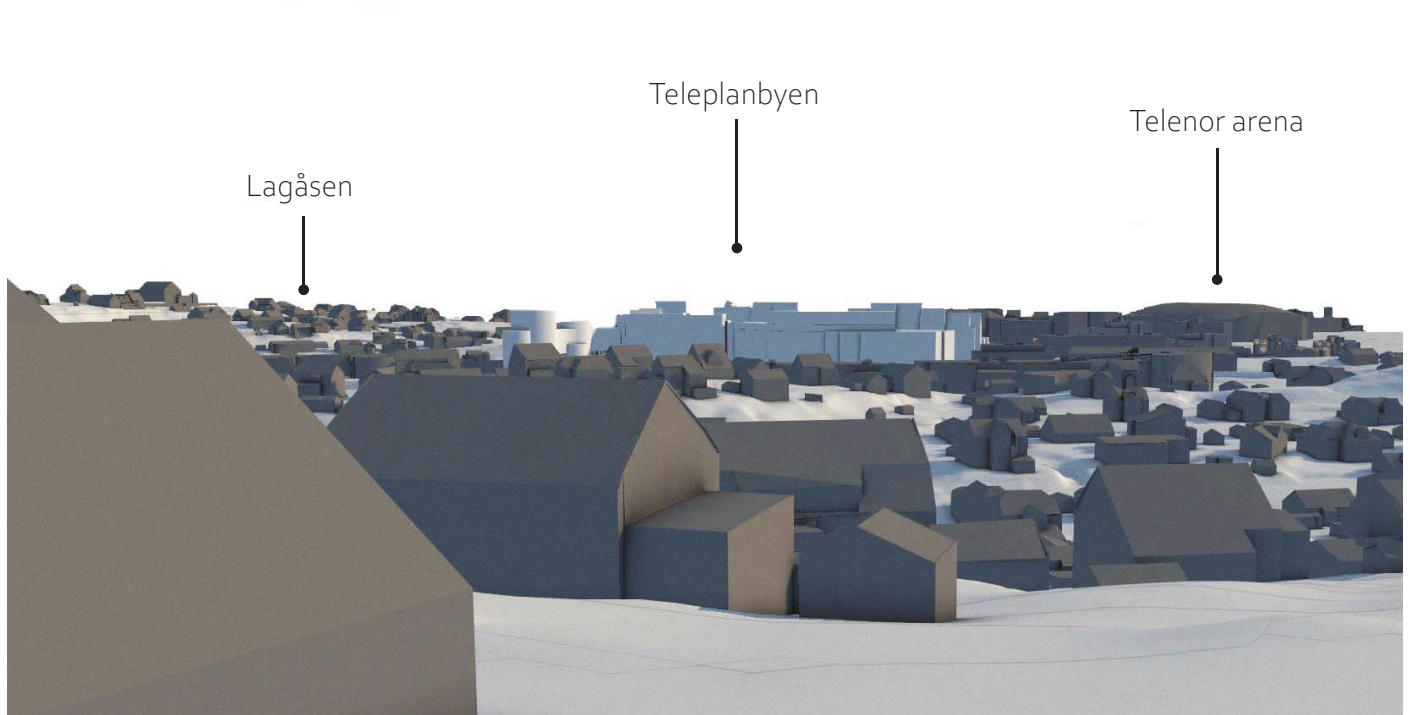


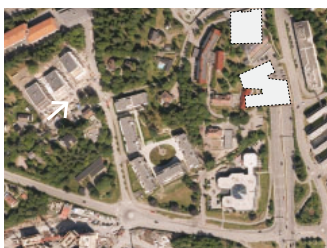
Foto fra ståsted med skissert situasjon (Illustrasjonsprosjekt / planforslag)



Ståsted fra modell med Teleplanbyen



STÅSTED 18 VEST FOR PLANOMRÅDET - **utdatert**



Kilenveien ligger nær Teleplanbyen og har direkte utsyn mot planlagt bebyggelse. Bebyggelsen i illustrasjonsprosjektet har større utstrekning og blir mer synlig enn regulert bebyggelse. Den nye bebyggelsen vil imidlertid være tilnærmet lik eksisterende omkringliggende boligbebyggelse og dermed ikke virke dominerende i volum og skala. Kilenveien har i dag utsyn mot en vegetasjonsbrem, og vil miste utsynet mot grønne områder når det etableres ny bygningsmasse i forkant. Den arkitektoniske utformingen med ulike bygningshøyder og taktyper vil samtidig gi en variert silhuett, med avtrapping av volumer mot sør og vest. Dette demper negative visuelle virkninger i noen grad.

Oppsummering

Ny bebyggelse vil forringe den eksisterende grønne utsikten fra Kilenveien. Den arkitektoniske utformingen vil imidlertid dempe negative visuelle virkninger ettersom den harmonerer med eksisterende omkringliggende boligbebyggelse.

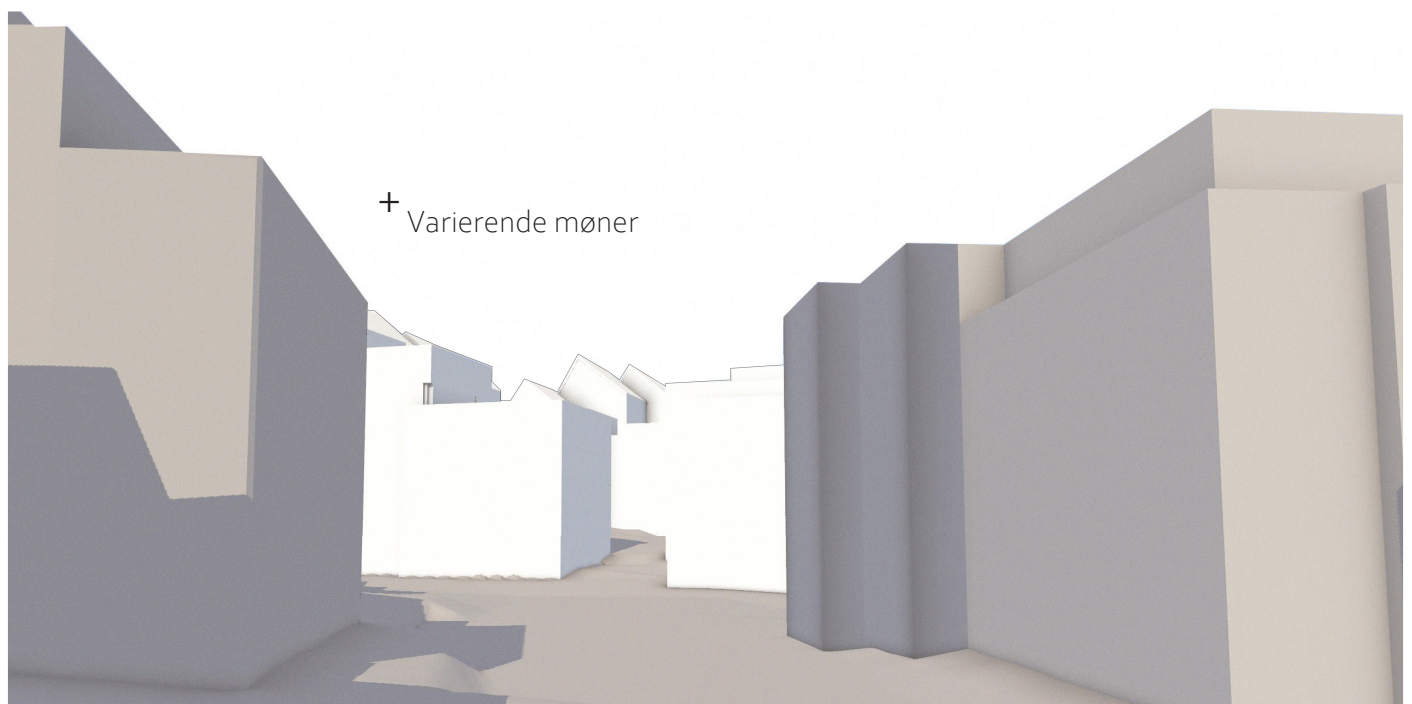
Ståsted fra modell med gjeldende regulering (referansealternativet)



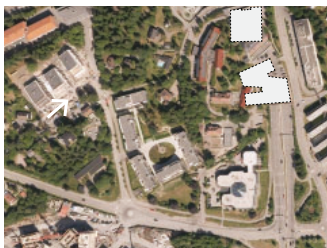
Foto fra ståsted med skissert situasjon (Illustrasjonsprosjekt / planforslag)



Ståsted fra modell med Teleplanbyen



STÅSTED 18 VEST FOR PLANOMRÅDET - **Nytt ståsted**



Forslag til justert formulering:

Kilenveien ligger nær Teleplanbyen og har direkte utsyn mot planlagt bebyggelse. Bebyggelsen i illustrasjonsprosjektet har større utstrekning og blir mer synlig enn regulert bebyggelse. Den nye bebyggelsen vil imidlertid være tilnærmet lik eksisterende omkringliggende boligbebyggelse og dermed ikke virke dominerende i volum og skala. Kilenveien har i dag utsyn mot en vegetasjonsbrem, og vil miste utsynet mot grønne områder når det etableres ny bygningsmasse i forkant. Den arkitektoniske utformingen med ulike bygningshøyder og taktyper vil samtidig gi en variert silhuett, med avtrapping av volumer mot sør og vest. Dette demper negative visuelle virkninger i noen grad.

Oppsummering

Ny bebyggelse vil forringe den eksisterende grønne utsikten fra Kilenveien. Den arkitektoniske utformingen vil imidlertid dempe negative visuelle virkninger ettersom den harmonerer med eksisterende omkringliggende boligbebyggelse.

Ståsted fra modell med gjeldende regulering (referansealternativet)



Foto fra ståsted med skissert situasjon (Illustrasjonsprosjekt / planforslag)



Ståsted fra modell med Teleplanbyen

