

Kristin Jarmund
—Arkitekter

ARCANUM EIENDOM AS



MAGNUS POULSSONS VEI 7 - PLANSAK

PRESENTASJON TIL MØTE I PLANUTVALGET, BÆRUM KOMMUNE, 27.01.2022

INNLEDNING

Vår vurdering er at planforslaget er i tråd med planprogrammets ambisjoner og føringer

- Planprogram vedtatt 19. september 2019.
- Oppstartsmøte detaljregulering 12. februar 2021.
- Innsendelse planforslag 24. september 2021
- 1.gangs politisk behandling 10. februar 2022
- Endelig politisk behandling juni 2022 er ambisjonen.

Kommunens tilbakemelding:

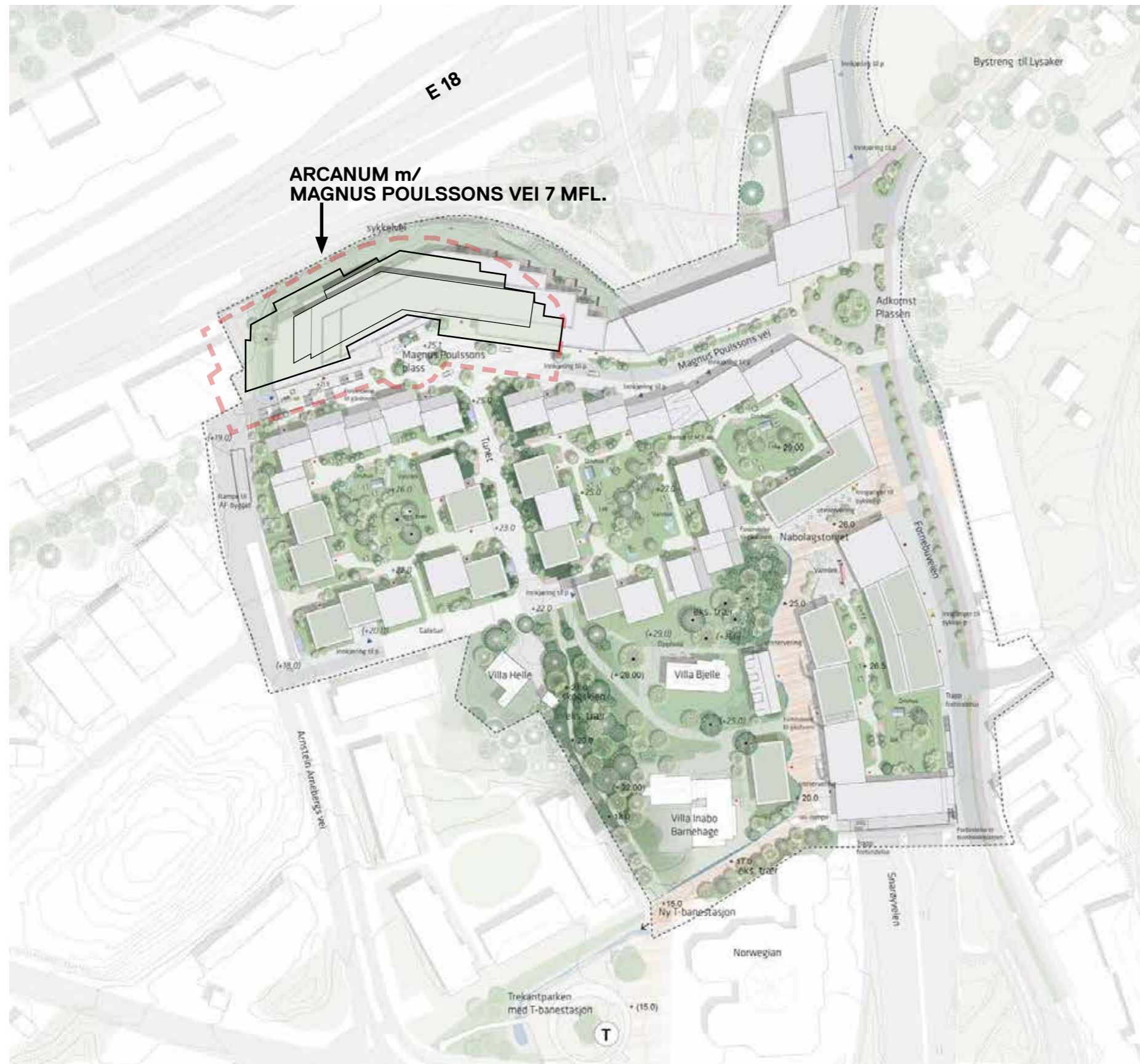
”Vi gjør oppmerksom på at planforslaget vil bli fremmet for politisk behandling med anmodning om at prosjektet må nedskaleres og utformes i tråd med planprogrammet og gitte føringer i oppstartsmøte, før det kan anbefales og legges ut på høring”.



I mottatte tilbakemeldinger fra oppstartsmøte 12.02.2020, mener Bærum Kommune Regulering at prosjektet avviker fra planprogrammets føringer mht. bygningsutforming og volum, ved at bebyggelsen generelt oppfattes som for høy og dominerende. I tillegg dreier det seg om følgende konkrete forhold:

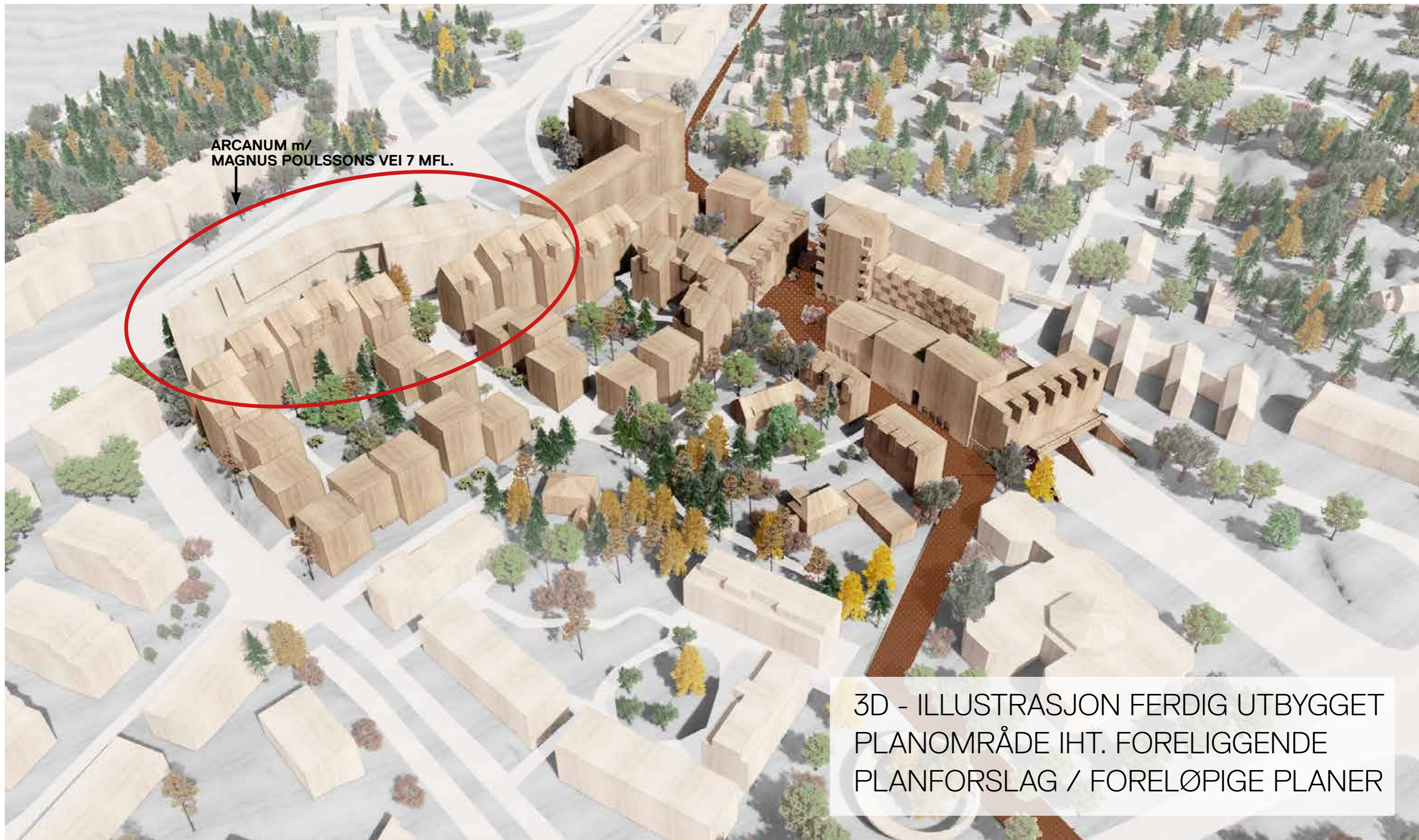
- Høyden på bygget må være lavere enn fremtidig bakenforliggende boligbebyggelse.
- Størrelsen skal ikke konkurrere med Lagåsens høyde.
- Bygningsmassen må deles ytterligere opp, i overenstemmelse med planprogrammet.
- Bygget bør i større grad fremstå som et flerbrukerbygg med større variasjon i uttrykk og flere innganger.

PLANOMRÅDETS PLASSERING SAMMEN MED DET ØVRIGE TELEPLANOMRÅDET



ILLUSTRASJON FERDIG UTBYGGET
PLANOMRÅDE IHT. FORELIGGENDE
PLANFORSLAG / FORELØPIGE PLANER

ILLUSTRASJON - DYRVIK ARKITEKTER - 11.10.21



ILLUSTRASJON - DYRVIK ARKITEKTER - 11.10.21

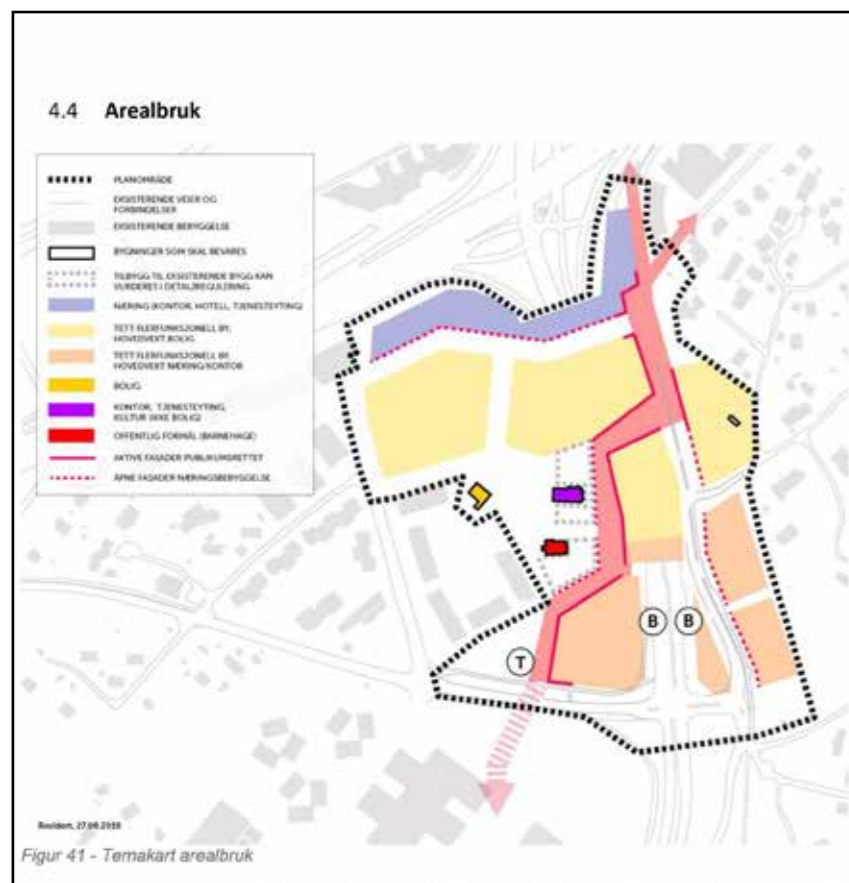
Kristin Jarmund
—Arkitekter

Prosjekt:
Magnus Poulssons v. 7 m.fl.
Arcanum Eiendom AS

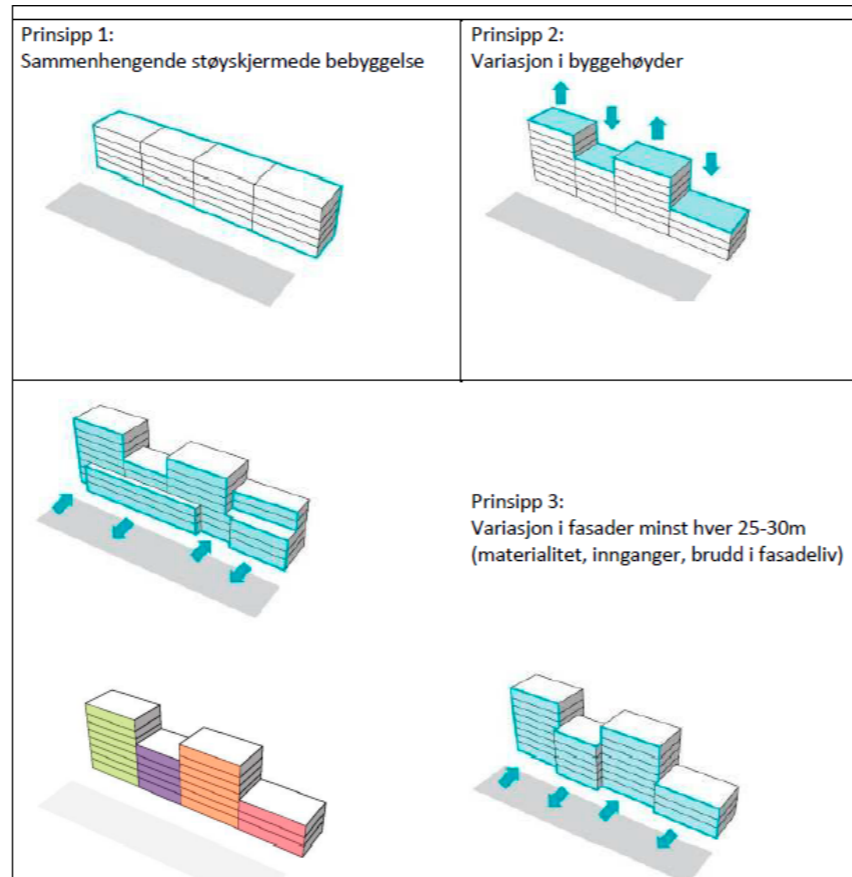
PRESENTASJON TIL MØTE PLANUTVALGET, BÆRUM KOMMUNE
27.01.2022

Side:
5

FRA PLANPROGRAMMET:



OVERORDNET AREALBRUK



PRINSIPPER VOLUMOPPBYGGING BEBYGGELSE

FRA KOMMUNEPLAN:

- Bymessig og konsentrert utvikling, spesielt utbygging i kollektivknutepunkter og sentre skal være arealeffektiv og konsentrert.

FRA PLANPROGRAMMET :

(utdrag, vesentlige punkter)

- Planen skal sikre en bebyggelse som effektiv støyskjerm mot hovedveisystemet, og muliggjøre etablering av boliger bak denne.
- Det skal legges til rette for konsentrert byvekst og en urban bygningsstruktur.
- Høyder: gj.snitt på 5 etasjer, med variasjon mellom 5 og 8. Mindre andel av bebyggelsen i 7-8 etasjer.
- Fasader / volumer skal gis variasjon ved en viss underdeling.
- Næringsbebyggelse mot bygater skal ha åpne fasader i 1. etasje.



Støyskjermende bebyggelse for funksjonsblanding
Næringsbebyggelse skal fungere som en effektiv støyskjerm mot hovedveisystemet (E18 og Snarøyveien) og muliggjør etablering av nok boliger. Dette sikrer kundegrnlag for handel og et balansert forhold mellom bosatte og ansatte i området.

Bebyggelsen skal forholde seg både til bysiden og til E18. Utformingen skal hensynta både det framtidige bymiljøet samt tilliggende landskap og nærings- og boligområder.

PRINSIPP STØYSKJERMENDE BEBYGGELSE



4.9 Utearealer

Det planlegges ikke for boligformål innenfor planområdet. Det vil etableres et større adkomsttorg i tilknytning til næringsbygget – Magnus Poulssons plass, som vil bli et supplement og bindeledd til den øvrige byromsstrukturen som planlegges i tilstøtende områder igjennom VPOR for Øksenøya nord.

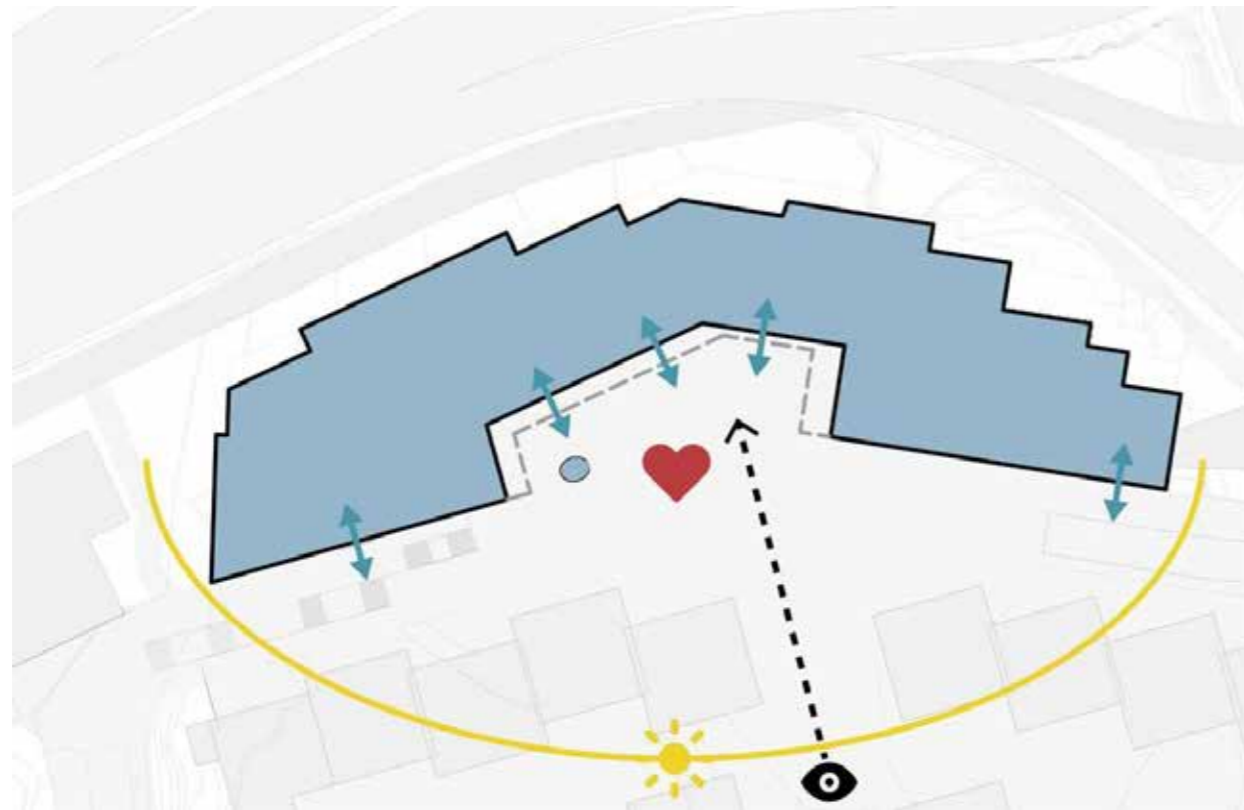
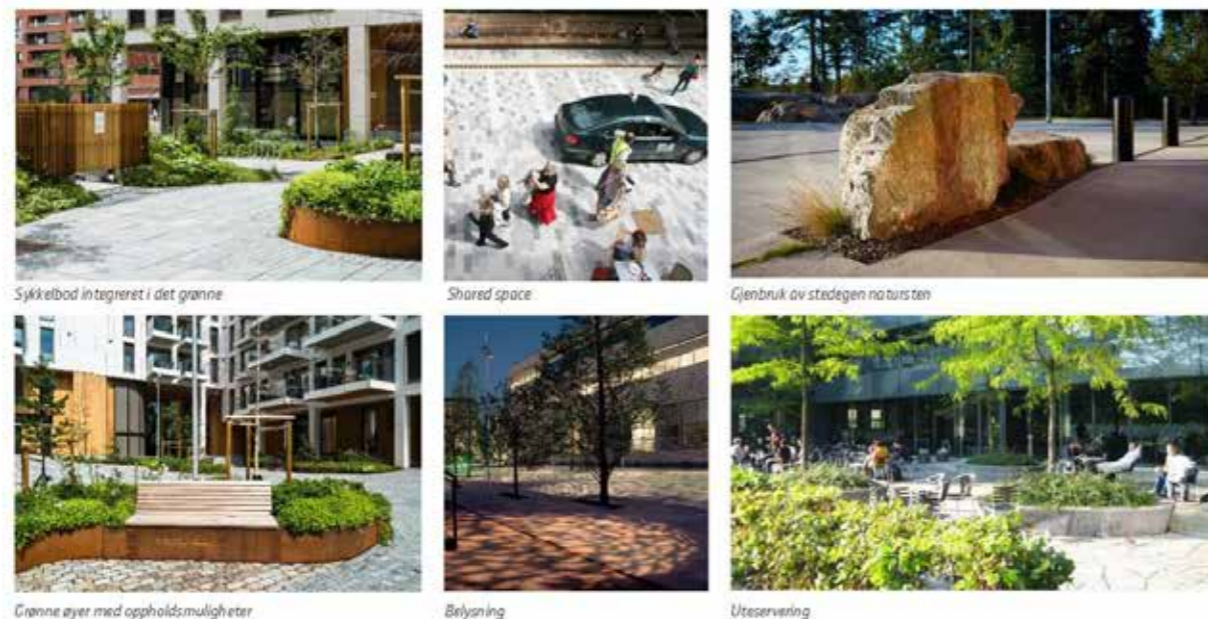


Diagram som viser det nye nabolagstorget med forbindelser og innganger



Referansebilder – kvaliteter på Magnus Poulssons plass

UTEAREALER / LANDSKAPSBEHANDLING

- Etablering av større adkomsttorg - Magnus Poulssons plass; - Sambruksareal / nabolagstorg. Myke trafikanter prioritert.
- Supplement / bindeledd til øvrige byromsstruktur som planlegges på tilstøtende områder igjennom VPOR.
- Opparbeides med bl.a. trær, beplantingssoner, tilrettelegging for opphold, sykkel-parkering o.a.
- Magnus Poulssons vei's fortsettelse mot vest tilrettelegges kun for myke trafikkante, med trapper, terrasseringer, også tilrettelagt for opphold.
- Takflater med stort omfang grønne takflater for fordrøyning/overvannshåndtering.

ARKITEKTUR OG UTFORMING



FASADE SYD



FASADE NORD

- Gode arkitektoniske kvaliteter; tidsmessig og moderne, samtidig uttrykke tidløshet.
- Klar egenidentitet, ifht. boligbebyggelsen, samtidig ikke for dominerende og monumentalt.
- Tydelig volum- og fasadeinndeling med veksling mellom tettere og åpnere partier.
- Fasadematerialer med høy kvalitet; tegl. innslag av glass/metall/tre.
- Sprang/forsetninger skaper sammen med ulike vinkler mellom hovedvolumene variasjon (Reg.best.: krav til fasadesprang/relieffmotiv for minimum hver 30m; iht. planprogram).
- 1. etasje åpen og inviterende; spesielt mot den sentrale Magnus Poulssons plass.



3D-ILLUSTRASJON FRA MAGNUS POULSSONS PLASS



MOT MAGNUS POULSSONS Plass fra ØST



MOT MAGNUS POULSSONS Plass syd og "TUNET"



MOT MAGNUS POULSSONS Plass fra VEST

FASADE SYD



INNSENDT PLANFORSLAG -7 ETG. - M/PLANLAGT TILSLUTTENDE BEBYGGELSE (IKKE UTBRETTET FASADE)



TIL OPPSTARTSMØTE - 8 ETG. (UTBRETTET FASADE)

HØYDER

- Ambisjoner i foreliggende planer om byutvikling og urbansiering tilsier bebyggelse med en viss størrelse og format!
- Bebyggelse på 5-7 etg. (fra Magnus Poulssons plass) er iht. høydebegrensningene i planprogrammet (5-8 etasjer).
- Bebyggelsen må ha tilstrekkelig høyde for å være en effektiv støy-(og forurensnings-) skjerm. Optimalt sett høyere enn bakenforliggende bebyggelse (kfr. støy-/luftdiagram s 14).
- Bebyggelsen bør derfor tilhøre den "mindre andel av bebyggelsen som kan være i 7-8 etasjer" (iht. planprogrammet).

FASADE NORD



INNSENDT PLANFORSLAG -7 ETG. - M/BAKENFORLIGGENDE
PLANLAGT BEBYGGELSE (IKKE UTBRETTET FASADE)



TIL OPPSTARTSMØTE - 8 ETG. (UTBRETTET FASADE)

HØYDER, forts.

- BK/Planavdelingen vil at Arcanums bygg skal være lavere enn planlagt nabobebyggelse mot syd på Teleplanbyen Vest (i oppstartsmøte, ikke forankret i planprogrammet).

I forhold til foreløpige planer for nabobebyggelsen oppfyller Arcanums bygg dette kravet.

Kravet oppleves som mindre relevant: Det er ikke forankret i planprogrammet, og går på tvers av intensjonen om randbebyggelsen som støyskjerm.

- Bebyggelsen er lavere enn Lagåsen (kfr. ill.s.15).
- Bebyggelsen er allerede redusert med én etasje i etterkant av materiale innsendt til oppstartsmøte (etter signaler fra Bærum kommune).

4.18 Luftkvalitet

Det er gjort beregninger av konsentrasjon av svevestøv (PM10) og nitrogen dioksid (NO2) for planområdet.

Beregningene viser at planalternativet for Magnus Poulssons vei 7 / Arcanum vil gi en positiv innvirkning på luftkvaliteten for planområdene Teleplanbyen Vest og Teleplanbyen Øst.



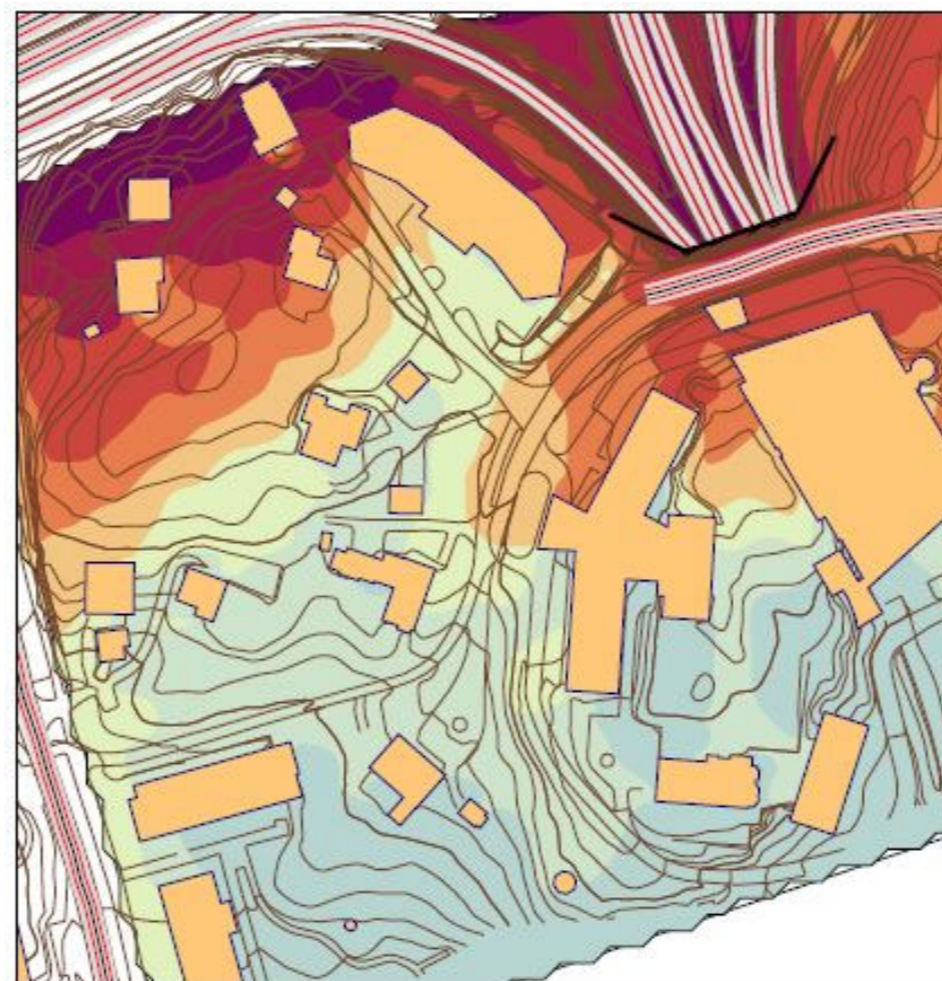
Luftsoneskart – dagens situasjon – NO2

Luftsoneskart – ny situasjon – NO2.

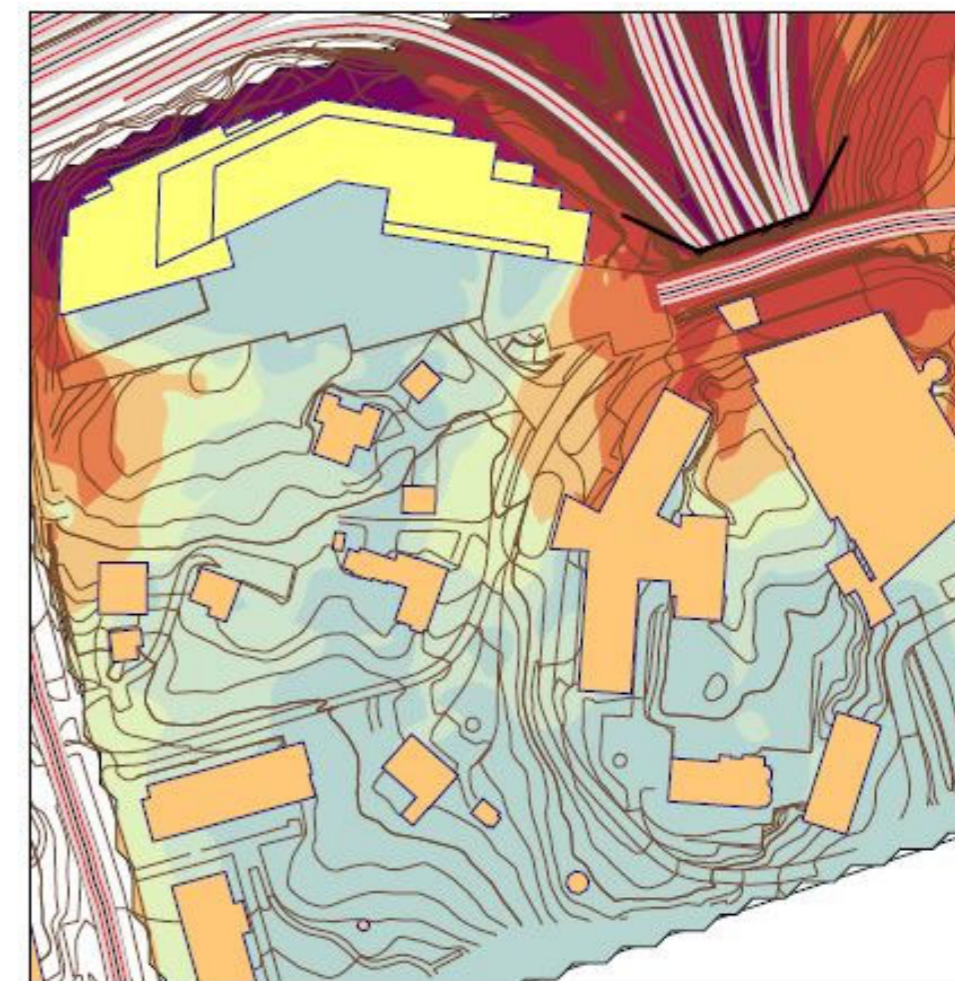
BEBYGGELSEN PÅ MPV7 SOM STØY- OG FORURENSNINGSSKJERM

4.17 Støyskjerming

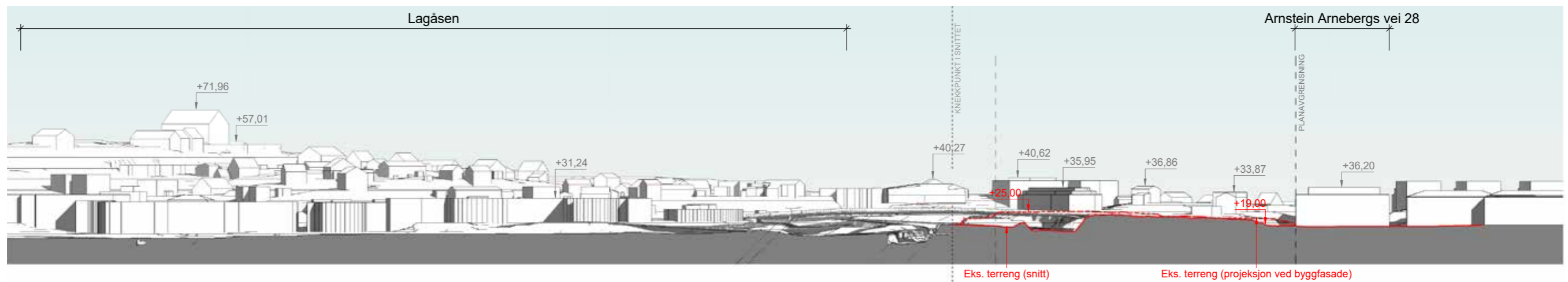
Beregningene viser at planforslaget for Magnus Poulssons vei 7/ Arcanum vil gi en positiv innvirkning på støysituasjonen på Teleplanbyen Vest og Teleplanbyen Øst, ettersom næringsbebyggelsen skjærer den bakenforliggende planlagte boligbebyggelsen godt. Det er ikke krav til utendørs støynivå fra vegtrafikk for det planlagte næringsbygget.



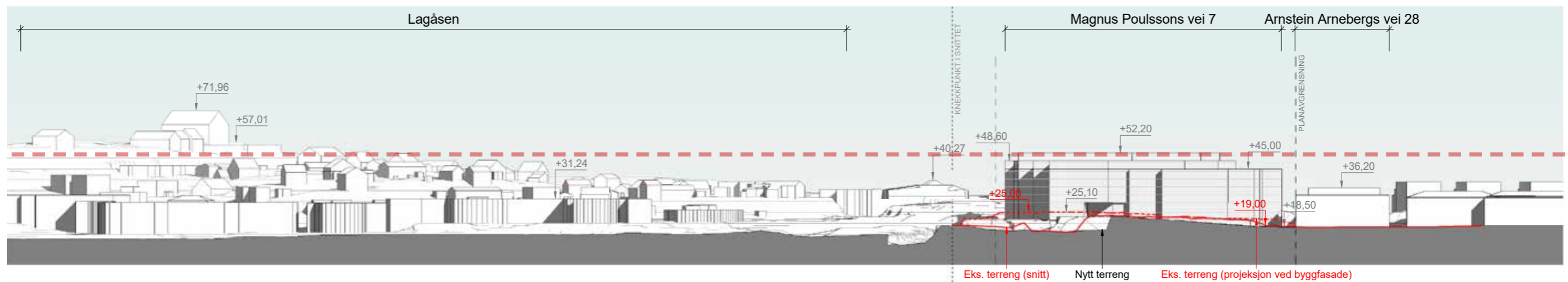
Støysonekart – dagens situasjon



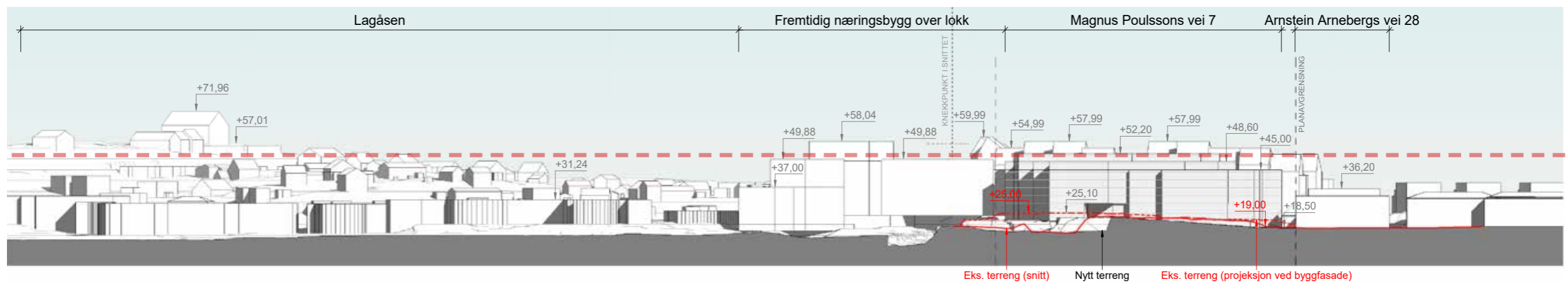
Støysonekart – ny situasjon



ALTERNATIV 0, med eksisterende byggelse



ALTERNATIV 1, med Arcanum, uten ny bebyggelse Teleplan



ALTERNATIV 2, med full utbvaaina Arcanum oa Teleplanbven

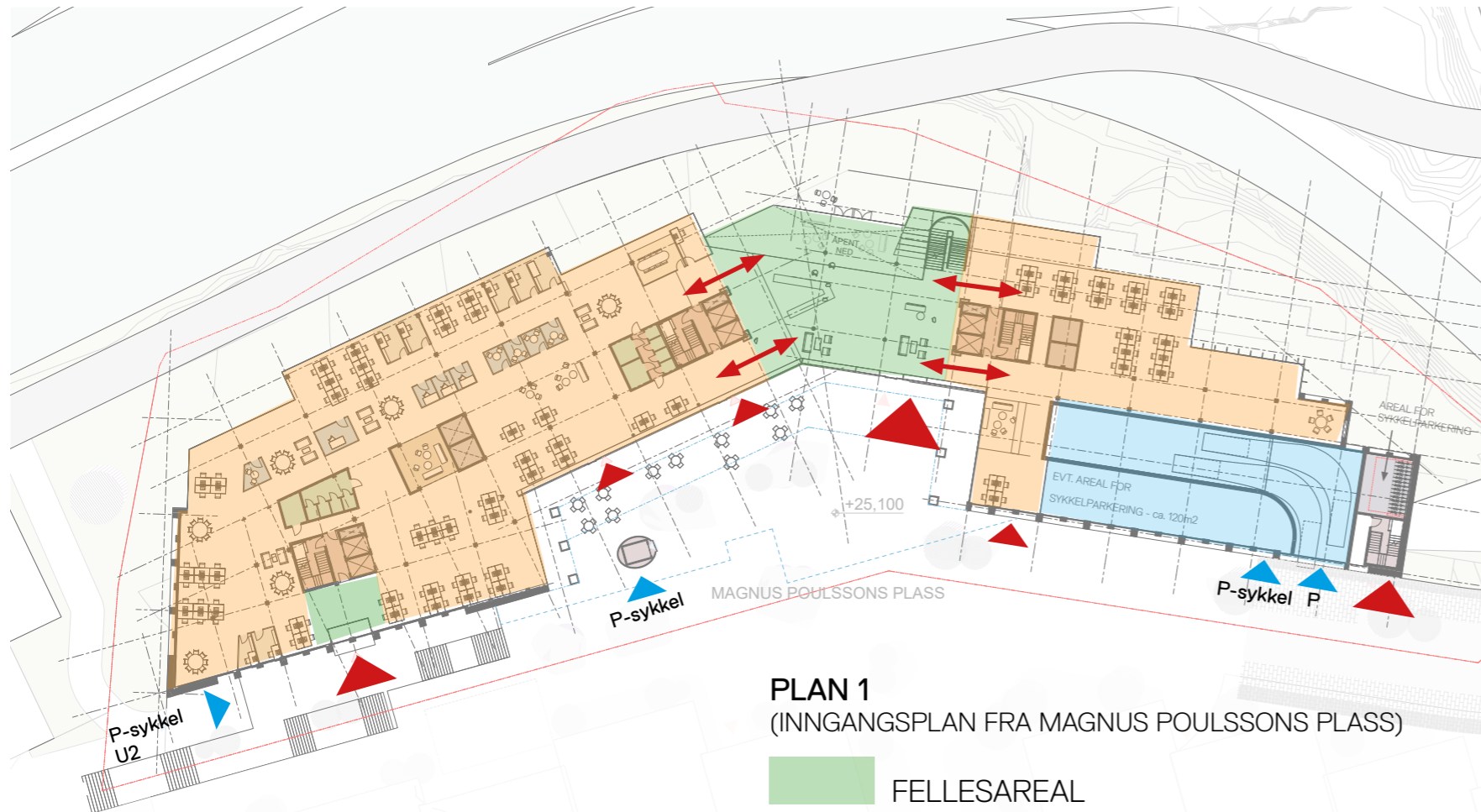
BEBYGGELSEN PÅ MPV7 I FORHOLD TIL LAGÅSEN (NB. LAGÅSEN ER VIST UTEN TRÆR/VEGETASJON, OG VIL DERFOR FREMTRE HØYERE I VIRKELIGHETEN)

FLERBRUKERBYGGG vs ENBRUKERBYGGG

- Robust og fleksibel bygningsmasse som skal kunne fungere både som et énbruker- og flerbrukerbygg.
- Flere innganger mot syd / Magnus Poulssons plass (minimum 3 iht forslag til reguleringsbestemmelser).
- Allikevel planlagt med én, tydelig definert hovedinngang mot Magnus Poulssons plass.

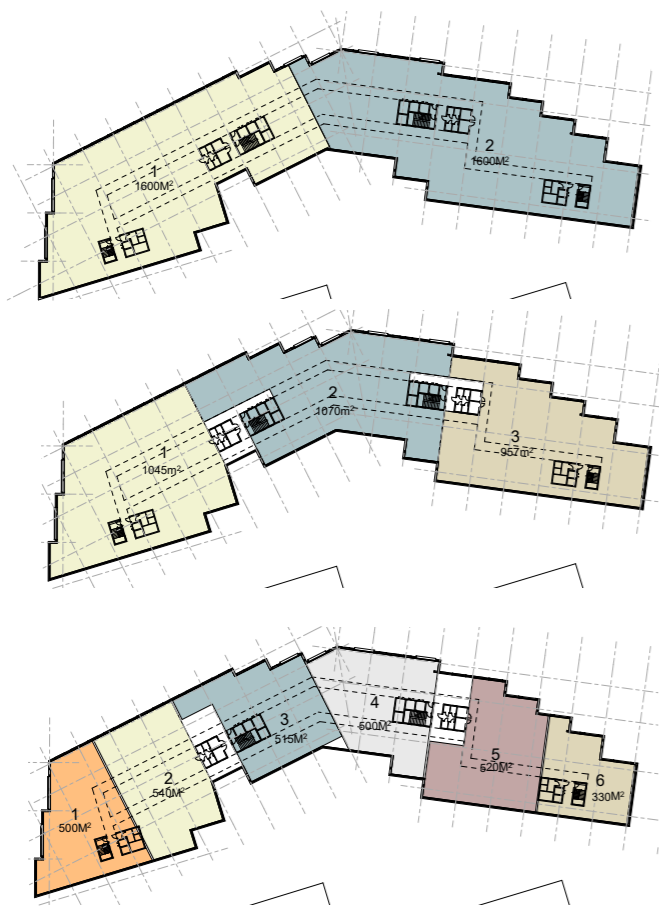
Ikke i motsetning til et evt. flerbrukerbygg: De fleste slike har **én** definert hovedinngang til et felles mottaksområde tilknyttet fellesarealer og -funksjoner, for videre fordeling til det enkelte leieforhold.

Dette gir også tydelighet rundt adkomstforhold for både arbeidstakere og besøkende.



PLAN 1
(INNGANGSPLAN FRA MAGNUS POULSSONS PLASS)

- FELLESAREAL
- LEIETAKERAREAL
- INNKJØRING P-KJELLER / SYKKEL-P



EKSEMPEL PÅ 2, 3 OG 6 BRUKERE INNPASSET
PÅ TYPISK KONTORETASJEPLAN



AVSLUTNING

Det innsendte planforslaget mener vi gir gode rammer for utviklingen av et godt og fremtidsrettet næringsbygg på denne eiendommen.

Kontorbygget vil - sammen med den øvrige planlagte randbebyggelsen på Teleplanområdet over lokket videre østover - utgjøre en viktig markering og velkomst for hele Teleplan - og det videre Fornebuområdet.

Vi vurderer det derfor som vesentlig at denne bebyggelsen både har en viss størrelse/volum, og selvfølgelig gode arkitektoniske kvaliteter.

Prosjektet slik det er illustrert i plansaken må ellers betraktes som et "foreløpig eksempel" på en løsning innenfor planforslagets rammer, og vil i videre prosess og prosjektering bearbeides og utvikles videre i tråd med dette.