

Oppstartsmøte - bestilling

Innsendt	22.12.2020 16:37:40
ReferanseID	BK298-2568910
Innledende opplysninger	
Opplysninger om planområdet	
Adresse Fornebuveien 35, 1366 Lysaker	
Gårdsnummer 41	
Bruksnummer 57	
Omfatter planområdet flere eiendommer? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Oppgi hvilke eiendommer som inngår i dette planområdet	
Gårdsnummer	Bruksnummer
41	845
41	58
41	99
41	183
41	623
41	843
41	148
41	218
41	567
41	372
41	371

41	947
41	615
41	182
300	2371
41	844
41	169
41	161
41	337

Bakgrunn for og formål med planen:

Bakgrunn og formål med planen er å realisere Teleplanbyen i henhold til planprogram for Oksenøyveien nord og Fornebuveien 35 (Teleplanbyen), vedtatt den 19.09.2019. Det er tidligere bedt om oppstartsmøte(r) i november 2019 i henhold til planprogrammet, og dette planinitiativet er et resultat av dialog mellom forslagsstiller og kommunen.

Det skal legges til rette for en bymessig utvikling i Teleplanbyen i tråd med føringer fra regionale myndigheter, samt overordnede føringer og planer i Bærum kommune. Planområdet ligger innenfor kommunens vekstgrense og spiller en nøkkelrolle for å styrke sammenhengen mellom Lysaker og Fornebu; to store og viktige byutviklingsområder i Bærum kommune.

Planarbeidet skal følge opp visjonen fra Bærum kommune om å utvikle:

- En urban bydel med unike kvaliteter for både arbeidsplasser og boliger
- En 5-minutters by som inspirerer til å leve miljø- og klimavennlig
- En urban bystruktur som fungerer som bindeledd mellom Lysaker og Fornebu

Realisering av byplangrepet er et viktig tiltak for en klimaklok utvikling som inspirerer og tilrettelegger for å leve miljø- og klimavennlig.

Planinitiativet omfatter Teleplanbyen Vest. Samme tiltakshaver vil oversende planinitiativ for Teleplanbyen øst snarest. Det avventes prinsippavklaring fra Viken fylkeskommune for bebyggelse over lokk. Slik prinsippavklaring kan gi grunnlag for felles behandling av Vest og Øst.

Magnus Poulssons vei 39 (Lysaker Idrettsbarnehagen) ligger innenfor planområdet.

I henhold til planprogrammet skal Arnstein Arnebergs vei 23, som eies av en annen grunneier, reguleres som del av helheten i detaljregulering for Teleplanbyen vest. Forslagsstiller er i dialog med grunneieren, som ennå ikke har kommet med sitt innspill.

Spørsmål som ønskes avklart:

- Planprogram ble vedtatt i september 2019 og inneholder utredningsprogram for tema som skal konsekvensutredes og utredningsbehov for hva som skal belyses i planbeskrivelsen. Er det behov for utredning eller dokumentasjon utover det som er nedfelt i utredningsprogrammet?

- Med tanke på et felles ønske om framdrift, med mål om godkjenning av reguleringsplan sommer 2022, er det viktig å legge opp til god og tett kommunikasjon mellom kommunen og forslagsstiller for å sikre framdrift i planarbeid og saksbehandling. Kan vi sammen med kommunen utarbeide en felles plan for dialog og framdrift med jevnlige møter mellom forslagsstiller og kommunen?

- Støybildet er komplekst og utfordrende. I den forbindelse ønsker vi et møte med kommunen raskt etter oppstartsmøte for å sikre en omforent forståelse av forutsetninger for vurdering av støy og utfordringene i planområdet, samt en vurdering av tiltak for å sikre at de oppfyller kommunens krav.

- I forbindelse med volumoppbygging henviser planprogrammet til prinsipper fra KDP 3 for Fornebu med områdekarakter byen som føring. Forslagsstiller viderefører prinsipper fra KDP 3 for Fornebu, områdekarakter byen, både i forhold til utnyttelse/utbyggingsvolum og uteoppholdsarealene.

- Hvilket handlingsrom er det på parkeringskrav til bolig?

Ansvarlige	
Opplysninger om forslagsstiller	
Organisasjonsnummer 929 274 644	
Organisasjonsnavn TELEPLAN EIENDOM A2 AS	
Adresse c/o Basale AS Postboks 5666 Torgarden	
Postnummer/-sted 7484 TRONDHEIM	
Telefon 45401756	e-post jal@teleplan.no
Kontaktperson Jørn A. Longem	
Opplysninger om plankonsulent	
Organisasjonsnummer 962 392 687	
Organisasjonsnavn NORCONSULT AS	
Adresse Postboks 626	
Postnummer/-sted 1303 SANDVIKA	
Telefon 45401756	e-post berit.bjornsen@norconsult.com
Kontaktperson Berit Bjørnsen	

Planstatus og rammebetingelser
Hvordan følger planinitiativet opp kommunens arealstrategi, kommuneplan og øvrige overordnede planer og retningslinjer og pågående planarbeid? Planarbeidet er nødvendig for å sikre sammenhengen i den overordnede bystrukturen på strekningen

Lysaker-Fornebu, følge opp mål om en bymessig utvikling i nedslagsfeltet for ny metrostasjonen og sikre utvikling av en klimavennlig 5- minutters by. Endringsforslaget er dermed i tråd med nasjonale forventninger, regionale føringer og kommunens arealstrategi, kommuneplanen, VPOR Lysakerbyen og planprogram for Oksenøyveien nord.

Som en konsekvens av videreutviklingen av planen foreslås det mindre endringer fra føringer i planprogram. Dette redegjøres for i vedlegg: Plangrep for Teleplanbyen vest og Arcanum.

Jeg bekrefter at jeg er kjent med gjeldende reguleringsplaner for området.

Er området utsatt for flom, ras eller usikre grunnforhold?

Ja

Nei

Eventuell kommentar:

Berører forslaget viktig natur?

Ja

Nei

Eventuell kommentar:

Er området utsatt for støy eller annen forurensning?

Ja

Nei

Eventuell kommentar:

Berører forslaget kjente kulturminner/kulturmiljø?

Ja

Nei

Eventuell kommentar:

Utløser planinitiativet krav om konsekvensutredning og hvordan vil kravene i tilfelle bli ivaretatt?

Ja

Nei

Eventuell kommentar:

Planprogram med utredningsprogram er vedtatt

Er det behov for utbyggingsavtale?

Ja

Nei

Eventuell kommentar:

Vurderer forslagsstiller parallell behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad?

Ja

Nei

Stedsanalyse og forslagens hovedgrep

Enkel stedsanalyse:

For stedsanalyse henvises til Planprogram for Oksenøyveien nord datert den 09.09.2019, saksnummer 17/1190 4420386, kapittel 3 Beskrivelse av planområdet

Hvordan er forslaget tenkt løst? Beskriv eller illustrer utbyggingens virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.

Boligområdet:

For løsningsforslaget henvises til foreløpig illustrasjonsprosjekt bolig, datert den 18.12.2020 som følger som vedlegg. Prosjektet vil bearbeides videre som grunnlag for detaljregulering.

Sentralt for utviklingen av boligmiljøet står stedsidentitet, grønn mobilitet og bærekraftig planlegging. Arkitektonisk innovasjon og kvalitet, samt høy bokvalitet er ambisjoner i prosjektet.

Området ligger mellom Fornebu, representert med store byutviklingsområder, og Lagåsen, representert med småskala boligbebyggelse. Konseptet for prosjektet er at de to områdekarakterene møtes i boligkvartalene i Teleplanbyen vest. Det skapes en karakteristisk arkitektur i overgangen mellom småskala på Lagåsen og storskala på Fornebu.

Stedsidentiteten for boligområdet er arkitekturen, den frodige vegetasjonen, variert topografi og eneboligene i parken som bevares. Bynatur i boligområdet styrker stedlig identitet.

Topografien deler planområdet opp i flere delområder med landskap som består av skråninger, koller og skogsområder. Grepet med den sentrale parken og bevaring av de tre villaene er viktig for stedsidentitet til Teleplanbyen. Det er en ambisjon å trekke kvalitetene som finnes i parken inn i boligkvartalene.

Bygningstypologien er punkthus som er satt sammen i 2 og 3 grupper. Dette gir god fleksibilitet i leilighetsmiksen.

Punkthusene er satt sammen rundt to gårdsrom. De mindre enhetene er lettere å tilpasse topografien og gir muligheter for å bevare mer av landskapet. De gir også muligheten til en komposisjon med åpninger som gir en oppløst karakter mot parken slik at kan parken flyte inn i gårdsrommene. Det er en ambisjon å bevare utvalgt eksisterende vegetasjon i planområdet.

Ved å bevare høyder og vegetasjon i deler av gårdsrommene blir det en helning på gårdsrommene som gir gode lys og solforhold.

Sammensetningen av punkthusene gir mer fasade, det er viktig for å løse støyutsatte boenheter.

Miljøambisjonene i prosjektet står sentralt;

De blågrønne kvalitetene skal ivaretas så langt det er mulig og det legges til rette for lokal overvannshåndtering på landskap og tak og utstrakt bruk av grønne tak.

Det tilrettelegges for fellesløsninger/møteplasser som takterrasser, sykkelverksted, fellesrom/forsamlingslokaler og gjestehybler for å styrke sosial bærekraft.

Satsing på grønn mobilitet er det viktigste grepet for å redusere utslipp, herunder god sykkelparkering, redusert bilparkering og delesykkel- og bil.

Det er lagt opp til et finmasket bevegelsesnett for gående og syklende på kryss og tvers av planområdet.

Forbindelsene er varierte, både i utforming og med tanke på varierte omgivelser. Det er viktig at førsteetasjene forholder seg til disse gangforbindelsene, med en bevissthet om at det skal være interessant å gå her. Dette er spesielt viktig for den urbane aksene slik at den opplevde tiden det tar å gå mellom Fornebu og Lysaker reduseres.

Planforslaget legger opp til en løsning der det ikke er gjennomkjøring for bil. På den måten skjermes boligene for støy. Dette er viktig fordi det er flere store støykilder rundt planområdet (E18 og Snarøyveien).

Barnehagen:

Det er planlagt å utvide den eksisterende barnehagen i området. Eksisterende tilbygg utvides med utgangspunkt i eksisterende bærekonstruksjon, slik at bygget vil henvende seg til den planlagte urbane aksene for å bygge opp under en bymessig utvikling og bidra til aktivitet og byliv i områdets sentrale byrom. Det legges opp til sambruk mellom barnehagen og parkareal. Det planlegges for at deler av tilbygget kan benyttes av lokalmiljøet om kvelden.

Tilbygget vil utformes med spesielt hensyn til Villa Inabo som er regulert til spesialområdet bevaring. For nærmere informasjon se vedlagt notat: Teleplanbyen Vest – Barnehagen/Villa Inabo

Fakta om planinitiativ

Planområdet totalt:

29000

Arealbruk (reguleringsformål)

Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse, barnehage (offentlig eller privat tjenesteyting), blanding bolig/kontor (Villa Bjelle)

Samferdsel og teknisk infrastruktur: Gatetun, gangveg/gangareal/gågate

Grønnstruktur: Park

Hensynssone (bevaring kulturmiljø)

Bestemmelsesområder (anlegg- og riggområde)

Det er boliger som er den dominerende arealbruken i området.

Uteoppholdsareal (gjelder skoler, barnehager, sykehjem og boliger)

Iht planprogram videreføres prinsipper fra KDP3 for Fornebu, områdekarakter byen. MUA-krav for område Teleplan Vest iht. KDP 3 områdekarakter byen :

MUA per 100 m² BRA boligareal: 30 m²

Hvorav felles MUA: 80%

Hvorav andel på bakkeplan: 70% MUA

Regnskap ettersendes.

Utnyttelse/utbyggingsvolum

Iht planprogram videreføres prinsipper fra KDP3 for Fornebu, områdekarakter byen.

Teleplanbyen vest, med følgende forslag til utbyggingsvolum:

BRA bolig: fra 43 000 til 45 000 kvm

Villa Helle, Villa Bjelle og Villa Inabo bevares og videreføres.

Tilbygget til barnehagen (Villa Inabo) utvides til et større tilbygg. Utvidelsen er på ca. 1.250 kvm BRA

Byggehøyde

Gesimshøyde: 5-8 etasjer. En del av bebyggelse er foreslått med skråtak. Det er en del terreng i området så byggehøyde vil variere med terrenget. Det henvises til foreløpig illustrasjonsprosjektet for nærmere opplysninger om byggehøyder. Høydene vil bli regulert med enten kotehøyder til gesims eller meter over ferdig planert terreng.

Antall boenheter/arbeidsplasser

ca. 470 til 500 boliger, ca. 50 arbeidsplasser

Endringer i trafikkbildet

Realisering av byplangrepet er et viktig tiltak for å tilrettelegge for myke trafikanter både knyttet til den overordnede bystrukturen og de lokale forholdene. Et sammenhengende nettverk av forbindelser gir god tilgjengelighet og oppholdskvalitet for gående og syklende. Den nye T-banestasjonen sør for området integreres som naturlig målpunkt i framtidens ferdselsstruktur for gående.

Nærsenterfunksjoner langs den urbane akse gir korte avstander til mange av de daglige gjøremål og legger til rette for et hverdagsliv uten bil.

Det vil bli enklere, triveligere og tryggere å ferdes gjennom området og/eller oppholde seg i området. Dette vil styrke bylivet i tråd med mål om en urban utvikling.

Det skal legges opp til lav parkeringsdekning for bil og parkeringskapasiteten i Teleplanbyen vil ikke øke nevneverdig i forhold til dagens situasjon. Flere parkeringsplasser vil være tilknyttet boliger, samtidig som mange arbeidsreiser vil foregå kollektivt istedenfor med bil. Dette vil medføre kun en moderat økning av biltrafikk, og påvirkning av veinettet utenfor planområdet vil derfor være begrenset.

Parkering

Tilrettelegging for sykkel er en viktig del av mobilitetsstrategien. Det legges til rette for 3 sykkelparkeringsplasser per 100 kvm BRA bolig, som fordeles i omtrent like deler i første etasje av bebyggelsen, i kjeller og på terreng.

Det er foreløpig lagt opp til ca. 1260 sykkelparkeringsplasser i Telplanbyen vest.

Bilparkering løses i parkeringskjeller. Det legges til rette for bilpoolordning.

I dagens situasjon er det rundt 60 parkeringsplasser på bakkeplan. Illustrasjonsprosjektet viser foreløpig 275 p-plasser i parkeringskjeller inkludert bilpoolordning. Dette tilsvarer en dekning på 0,61 – 0,64 plasser per 100 kvm bolig og ligger litt under kravet tilsvarende områdekarakter Byen i KDP3 for Fornebu. I den videre prosessen vil endelig p-krav bli vurdert.

Oppgi avstand til nærmeste bussholdeplass?

100

Oppgi avstand til nærmeste t-banestasjon?

100

Oppgi avstand til nærmeste jernbanestasjon?

800

Skal eksisterende bebyggelse rives?

Ja

Nei

Eventuell kommentar:

De tre bevaringsverdige villaene Magnus Poulssons vei 30, 35 og 39 bevares. Stabbur (Magnus Poulssons vei 21) forutsettes flyttet. Resterende eksisterende bebyggelse forutsettes revet og vil bli regulert bort med kryss over.

Medvirkning

Beskriv opplegg og metoder for medvirkning:

For å sikre en god dialog med lokalbefolkningen og for å ivareta barn- og unges interesser ble det gjennomført en medvirkningsprosess vår/sommer 2020. En digital spørreundersøkelse ble sendt ut til beboere og arbeidende i området, samt at det ble gjennomført medvirkningsaktiviteter med barn på to sentrale barnehager i området. Resultatene fra undersøkelsen er del av kunnskapsgrunnlaget som ligger til grunn for utarbeidelse av illustrasjonsprosjektet.

For rapporten med anbefalinger basert på medvirkning henvises til vedlegget: Medvirkning vår/sommer 2020 – Teleplanbyen.

Det er planlagt å følge opp dialogen med befolkningen i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet. I tillegg legges det opp til et åpent informasjonsmøte i høringsperioden. Behov for dialogmøter vurderes underveis i prosessen.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart?

Viken fylkeskommune, Fylkesmannen i Viken, Hafslund Nett AS, Telenor Kabelnett, NVE, Asker og Bærum Brannvesen Ruter AS, Oslo kommune Fornebu, Fornebo Vel, Fornebulandet Vel, Statens Vegvesen region øst, Syklistenes Landsforening, Funksjonshemmedes Råd, Bærum Næringsråd, Bærum Natur- og Friluftsråd. Grunneiere, festere, naboer og gjenboere.

Deltakere
Opplysninger om deltakere i møtet 1
Firma Teleplan Eiendom
Navn Jørn Longem
E-post jal@teleplan.no
Telefon 93067112
Opplysninger om deltakere i møtet 2
Firma Norconsult
Navn Berit Bjørnsen
E-post berit.bjornsen@norconsult.com
Telefon 45401756
Opplysninger om deltakere i møtet 3
Firma Probiz
Navn Christian Jøys
E-post christian@probiz.as
Telefon 45485200
Opplysninger om deltakere i møtet 4
Firma Dyrvik Arkitekter
Navn Eli Grønn
E-post eg@dyrvik.no
Telefon 41542767
Vedlegg
Vedlegg
Forslag til avgrensning av planområdet
Skisse til plankart
Skisser av planlagt bebyggelse
Illustrasjoner

Vedlegg
Trafikknotat
Notat: Plangrep for Teleplanbyen Vest og Arcanum
Dokumentasjon medvirkning
Notat barnehage/Villa Inabo