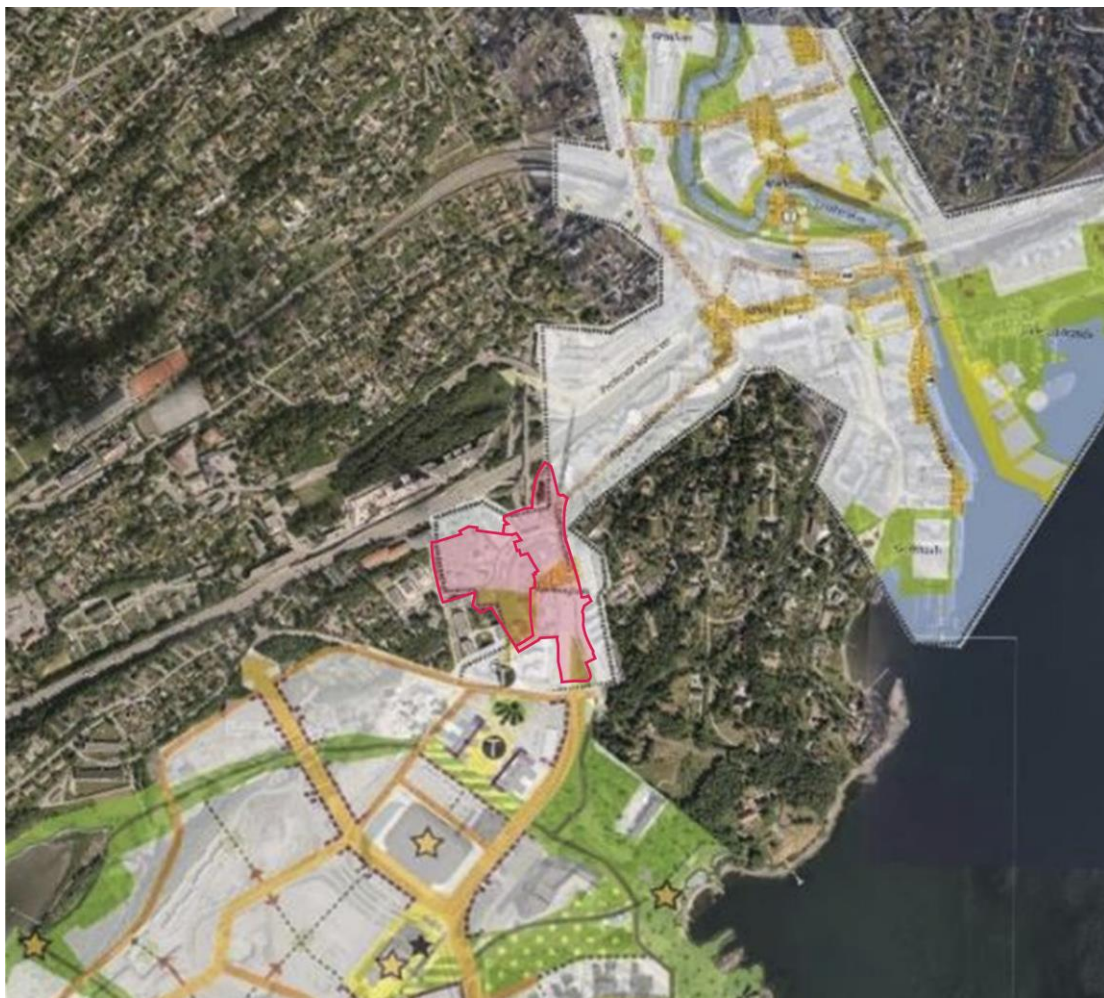


# TELEPLANBYEN

Planforslag for Teleplanbyen vest og Teleplanbyen øst

Bak forslagene står Teleplan Eiendom og Fredensborg Bolig 15.03.23





▲ VPOR Lysakerbyen og KDP3 Fornebu

## Visjon

- **Urban bydel med unike kvaliteter** for både arbeidsplasser og boliger, et område med særpreg og egen identitet. - Et attraktivt området for bosatte, næringsliv og tilreisende.
- **«5 minutters by»** - de viktigste gjøremålene i hverdagen kan utføres til fots – en viktig forutsetning for en klimaklok utvikling.
- **Bindeledd i bystrukturen mellom Lysaker og Fornebu** – et viktig byplangrep for Bærum kommune

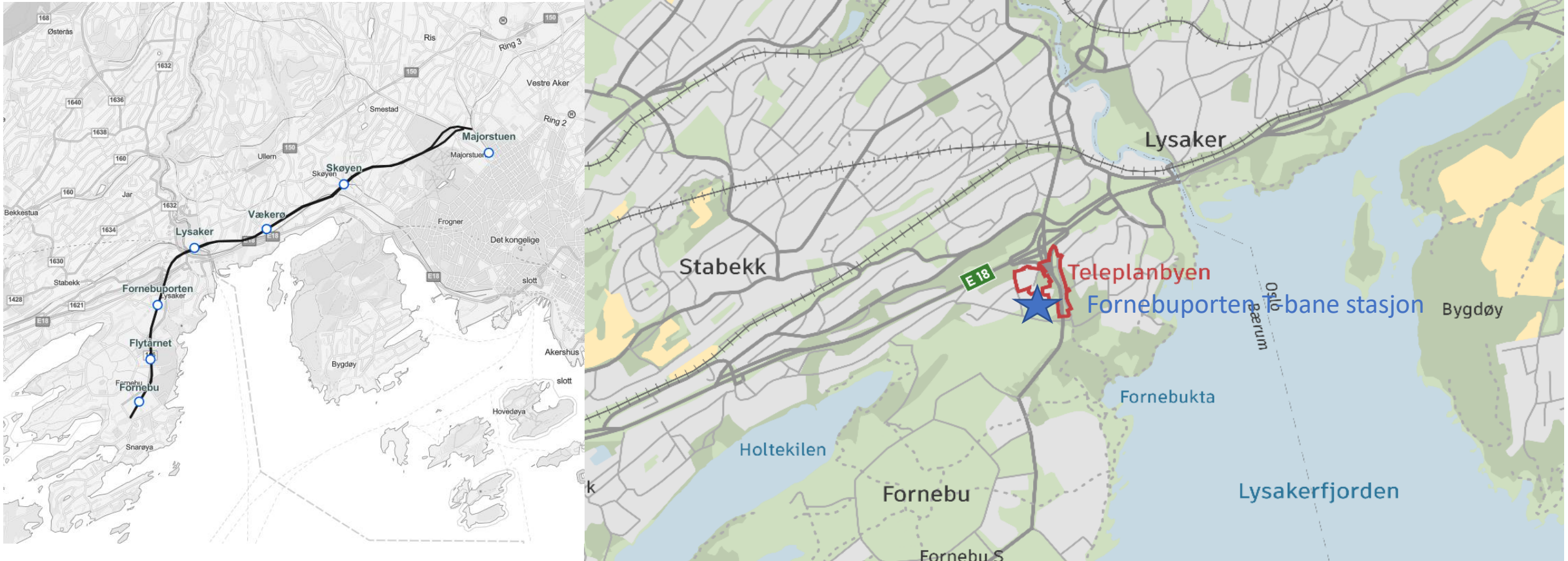


- Boliger
- Arbeidsplasser
- Park
- Byliv og rekreasjon
- Møteplasser
- Metro / Fornebubanen
- Bussholdeplass
- Hovedsykkelveier
- Handel, service og bevertning
- Barnehage

▲ Felles visjon for utviklingen av området

# Høy arealutnyttelse rundt T-banestasjon

Tilrettelegging for en tett og urban transformasjon i nedslagsfelt til ny T-banestasjon



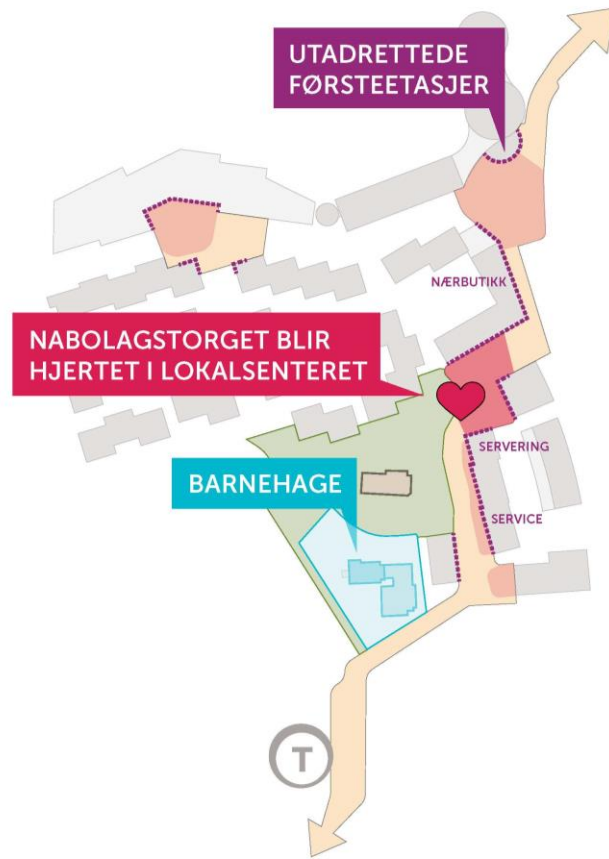
Den nye T-banen skal blant annet bidra til å:

- sørge for en effektiv og god kommunikasjonsløsning for beboere i hele Osloregionen
- redusere belastningen på overflatenettet i Oslo og Bærum
- redusere fremtidig trafikkvekst
- legge til rette for en bærekraftig og fremtidsrettet byutvikling langs traséen

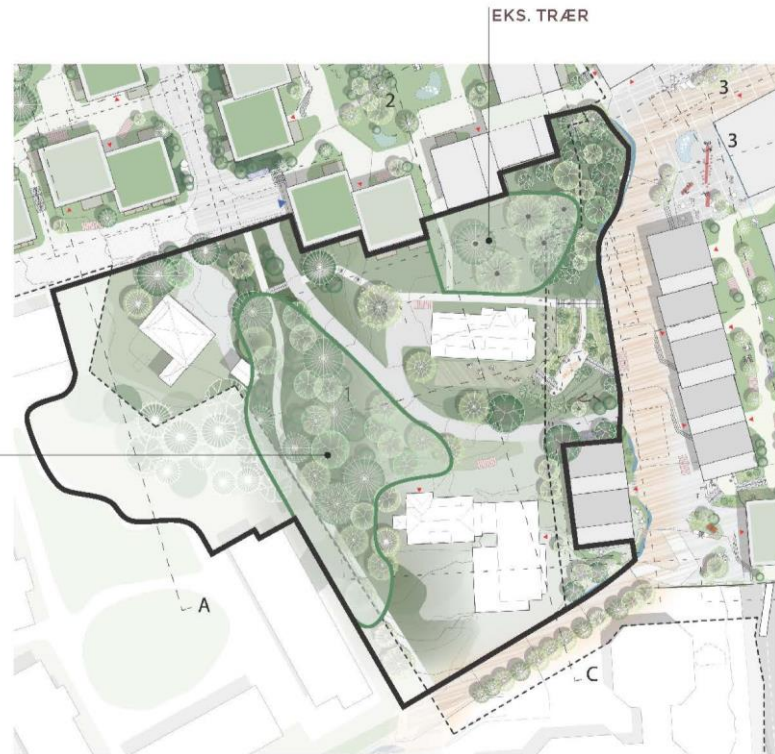
## Hovedgrep - Nye sammenhenger i bystrukturen



## Hovedgrep – 5 minutters by med nærsenter for nabolaget



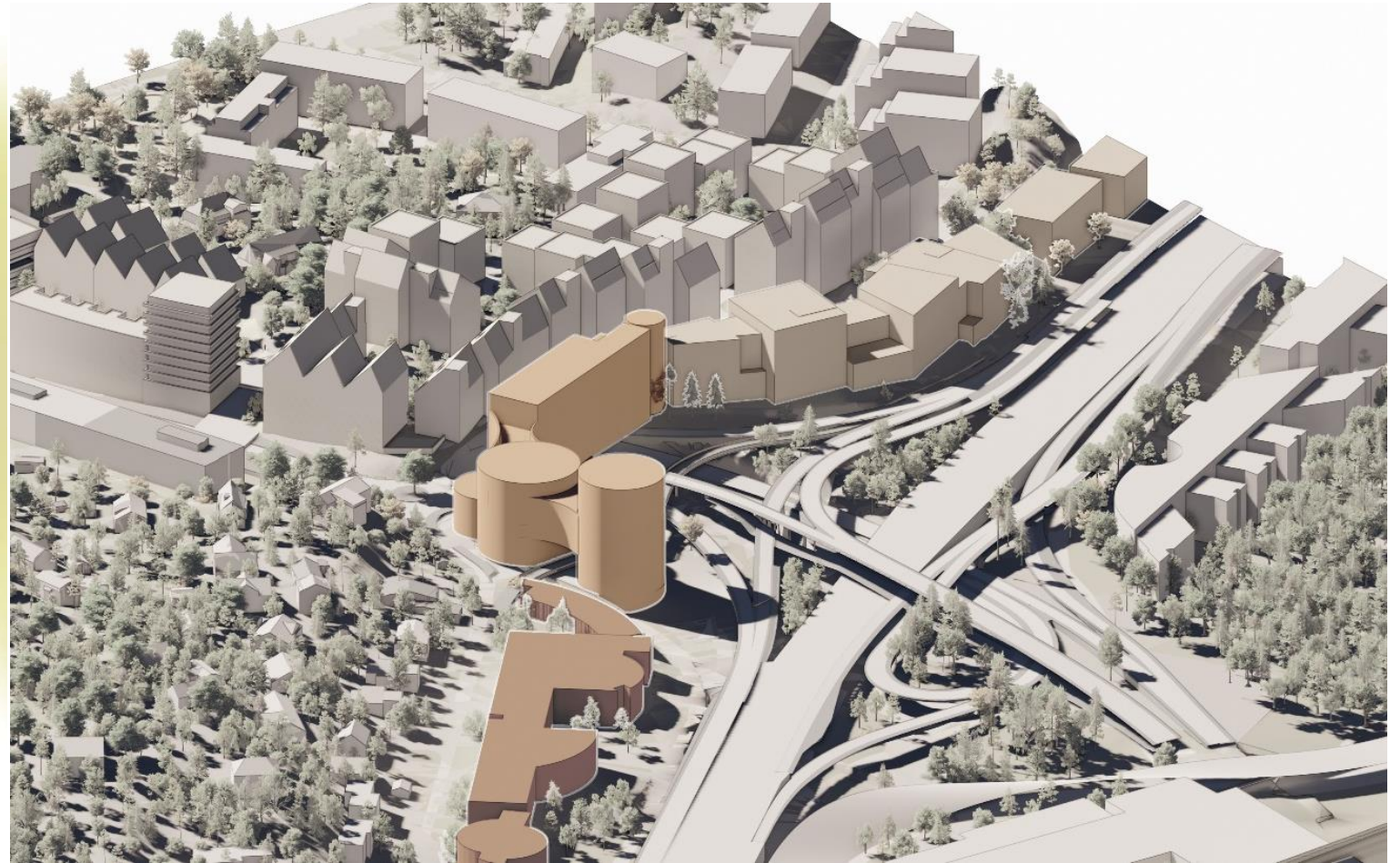
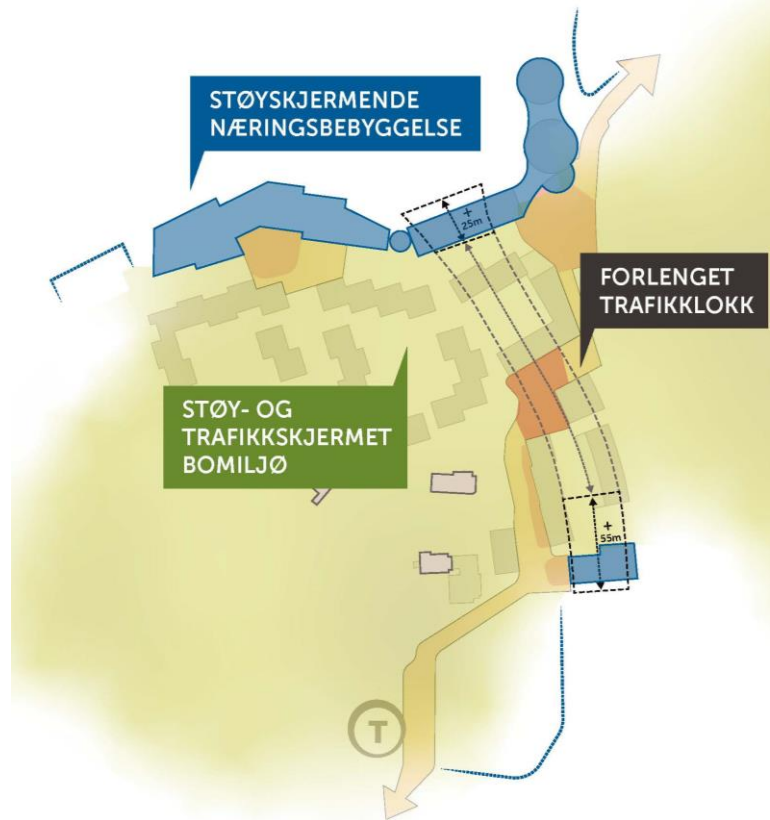
## Hovedgrep – park rundt de bevaringsverdige villaene



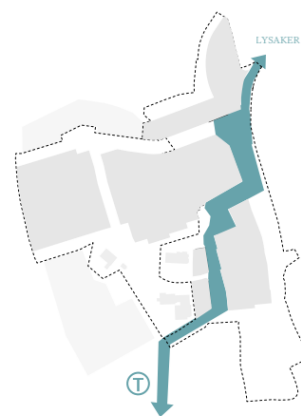
04. PARKENS AVGRENSING TAR UTGANGSPUNKT I EKSISTERENDE SITUASJON-  
TRÆR BEVARER



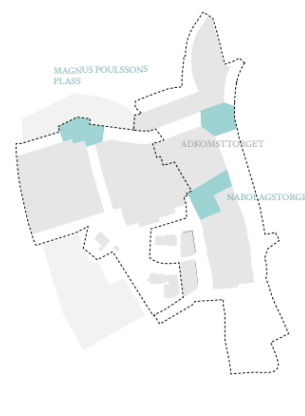
## Hovedgrep – Næringsbebyggelse og forlengelse av veilokk skjerm for støy



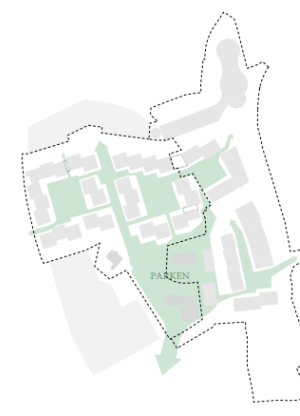
# Hovedgrep – Kvartalsstruktur med nye urbane kvaliteter



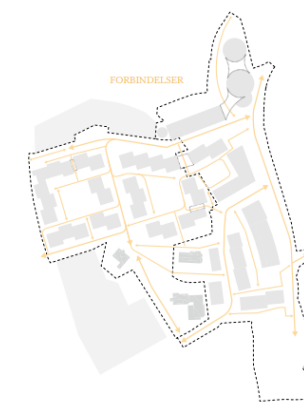
Urbanaksen som den bærende byromsekvens som bidrar til å koble Lysaker og Fornebu bedre sammen



Sentrale byrom skaper gode møteplasser hvor hverdagslivet gis plass til å kunne utfolde seg



Parken sentralt i planområdet tilfører naturkvaliteter til området som trekkes inn i tiliggende gårdsrom og styrker grøntstrukturen, nabolskapet og skaper trygge forbindelser for barn og unge



Byrom, park og gårdsrom bindes sammen av nye forbindelser og gater som utformes på de myke trafikantenes premisser



# Formål og program i Teleplanbyen

## Nøkkeltall Teleplanbyen vest og øst:

Rundt 670 boliger

900 - 1200 arbeidsplasser

90 - 110 barn i barnehage

500 m<sup>2</sup> felles innendørsarealer for boligene

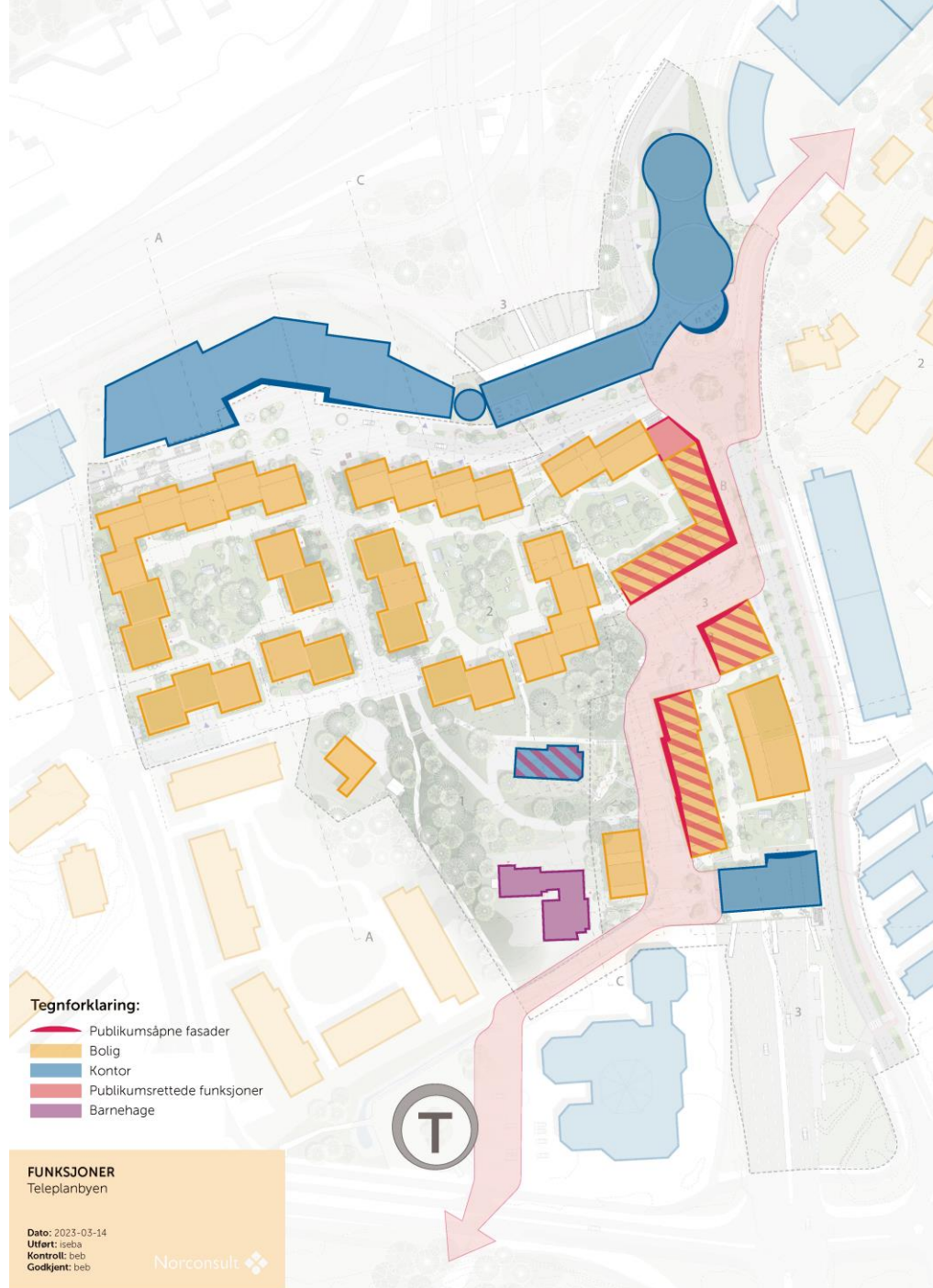
400 m<sup>2</sup> boligpilot

2 100 m<sup>2</sup> utadrettet virksomhet

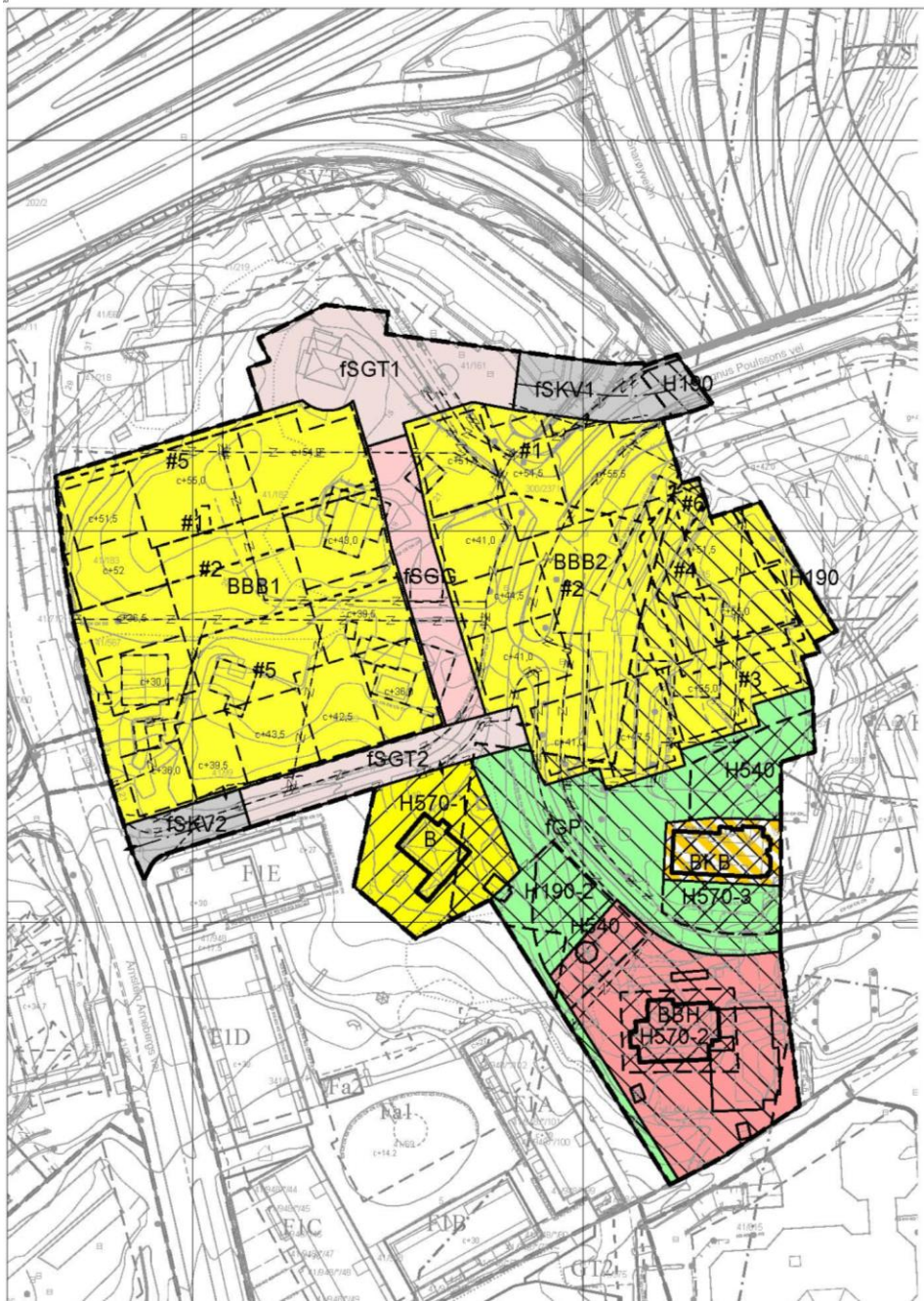
4 123 m<sup>2</sup> offentlig tilgjengelig park

## Nøkkeltall Arcanum

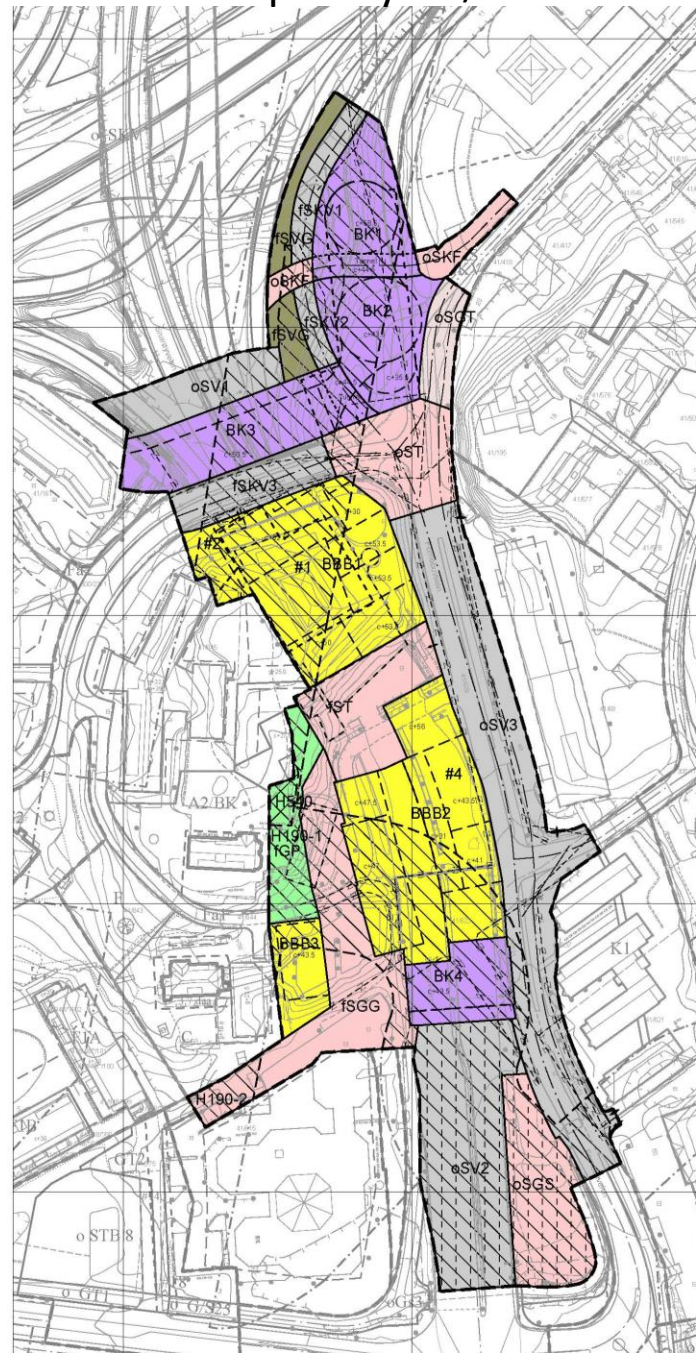
700 – 1 100 arbeidsplasser



# Plankart Teleplanbyen vest



# Plankart Teleplanbyen øst



## TEGNFORKLARING

### AREALFORMÅL BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)

- BBB1-3 Blokkbebyggelse
- BK1-4 Kontor

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

- fSKV1-3 Veg, felles
- oSV1-3 Veg, offentlig
- fST Torg, felles
- oST Torg, offentlig
- oSGT Gatetun offentlig
- oSKF Gang/sykkelveg, offentlig
- oSGS Gang/sykkelveg, offentlig
- fSGG Gangveg/gangareal/gågate, felles
- fSVG Annen veggrunn - grøntareal, felles

### GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3)

- fGP Park, felles

### HENSYNSSONER SIKRINGS-, STØY- OG FARESONE (§ 11-8 a)

#### SIKRINGSSONER

- H190 Andre sikringssoner, Fornebu-banen
- H540 Hensyn grønnstruktur

#### BESTEMMELSESONRADE (§ 12-7)

- #2, #4 Utforming
- #1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger

#### Kartopplysninger

Koordinatsystem: UTM sone 32Euref99  
 Høydegrunnlag: NNQ2000

Kart- og plandata oppbevares i Bærum kommune

Forslagstiller: TELEPLAN EIENDOM AS

### ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

#### LINJESYMBOL M.V.

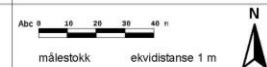
- RpGrense
- RpFormålGrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense

#### RpJuridiskLinje 1218

- Elendomsgrænse som oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som fjernet
- Regulert senterlinje
- Friskiltlinje
- Tunnel

#### RpJuridiskPunkt 1219

- Avkjørsel
- c\* = maks kotehøde



### Detaljregulering

Fornebuveien 31 m.fl.

PLANID  
**2021016**  
 DOKUMENTNR  
**6202097**

KUNNGJØRING OM OPPSTART AV PLANARBEID 11.10.2021

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	PLANKART DOKUMENTNR	BESTEMMELSER DOKUMENTNR	ILLUSTRASJON DOKUMENTNR	DATE
1. gangs behandling	6202097	6209370		
Offentlig ettersyn fra .....				
2. gangs behandling				

#### KOMMUNESTYRETS VEDTAK

Oppdatert dok. etter Kommunestyrets vedtak

#### KUNNGJØRING OM VEDTATT PLAN

REVIDERT 07.02.2023

SAKSBEHANDLER: Claudia C. Gheorghie

**BÆRUM KOMMUNE**  
 Regulering

## By- og boligkvalitet

- Tydelig definerte byrom, med gode kantsoner, gir trygge og hyggelige byrom
- Klar hierarki i det offentlige rom
- Variert arkitektur
- Høy første etasje
- Tilgjengelighet for alle
- Store, lune gårdsrom
- Varierte møteplasser og rekreasjonsarealer i umiddelbar nærhet av boligen
- Gode forbindelser til og fra tilliggende områder som gir gode forutsetninger for et godt forankret nabolag
- Nærserveret gir nærhet til tjenester og tilbud
- Tett nett av forbindelser, mange snarveier
- Kort vei til t-banen
- Bilfrie og trygge forbindelser
- Variert boligtilbud
- Felles arealer innendørs
- Småskala næringsvirksomhet tilknyttet boligområdet
- Materialkonsept med naturlige materialer, som har lang levetid
- Fargekonsept med lokal forankring



# Illustrasjonsplan Teleplanbyen vest og Teleplanbyen øst



- Planavgrensning
- (+31.0) Eks. høyder
- +31.0 Nye høyder
- Bygninger som skal bevares

## Prosess og medvirkning



- 2020-05 Digital informasjon og medvirkning.
- 2020-06 Medvirkningsaktiviteter med barnehager
- 2021-10 Åpent informasjonsmøte og medvirkningsarrangement i planområdet
- 2023-03 Offentlig høring

[www.teleplanbyen.no](http://www.teleplanbyen.no)

### 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 Lilløyveien, 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.

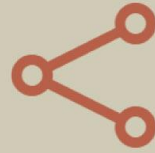
## Bærekraft - byplangrep

### Gode rammer for redusert transportbehov og et kortreist hverdagsliv:

- Kompakt byutvikling ved ny T-banestasjon
- Bystruktur, som utvikles i et viktig koblingspunkt mellom Fornebu og Lysaker
- Etablering av nærsenter, møteplasser og rekreasjonsområder

### Gode rammer for gode sosiale felleskap for både nabolag og naboskap:

- Kvartalsstruktur med skjermede fellesarealer
- Varierte og godt definerte oppholdsrom og møteplasser med offentlig karakter
- Bolignære rekreasjonsarealer
- Mange gangforbindelser og snarveier



#### 5-MINUTTERSBYEN

De viktigste gjøremålene i hverdagen kan utføres til fots – en viktig forutsetning for en klimaklok utvikling



#### BINDELEDD I BYSTRUKTUREN

Området med den urbane aksen skal binde sammen Lysaker og Fornebu – et viktig byplangrep for Bærum



#### ARBEIDSPLASSER BOLIGER OG MØTEPLASSER

Et område med særpreg og identitet – et attraktivt område for beboere, næringsliv og tilreisende



#### ALT DU TRENGER FOR ET VARIERT OG BEHAGELIG LIV

Boliger, arbeidsplasser, park, byliv og rekreasjon, møteplasser, Fornebubanen, bussholdeplass, hovedsykkelveier, handel, service og bevertning, barnehage

# Bærekraft - prosjekt

## Miljøambisjon for prosjektet:

- 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»

**Mobilitetspilot** innen framtidsrettet/grønn mobilitet med mål om økt bruk av bærekraftig mobilitet og redusert behov for egen privatbil:

- Bildeling – fra lukket til åpen bilpool
- Vare sentral i parkeringskjeller

**Boligpilot** for å belyse bo konsepter beregnet på målgrupper som ikke finner det de leter etter i dagens boligmarked og som har et ønske om felleskap i hverdagen.

Sikret fellesarealer i hvert kvartal som sosiale møteplasser for nabolagene.



Gateplan

PLAN 05 - 07



## EKSEMPEL PÅ ET BOFELLESKAP FOR UNGE

- Privat bolig har eget bad, seng og oppholdsareal
- Arbeidsbord på rommet
- Felles kjøkken og spise plass, ca 40-45 kvm
- Felles TV-stue, ca 20-25 kvm
- Korridor som muliggjør direkte inngang til private boligene utenom fellesarealer
- Mulighet til å stenge av korridor foran rom

## FORDELER MED Å BO SAMMEN:

- Sosial integrering
- Økt livskvalitet
- Bra for psykisk helse
- Unngå ensomhet
- Ulike generasjoner kan utfylle hverandres behov
- Samarbeid om oppgaver, f.eks barnevakt
- Bruker mindre energi og belaster miljøet mindre med for eksempel sambruk av ulike installasjoner



Foto fra Tietgenkollegiet, Lundgaard og Tranberg

## BOFELLESKAP FOR FAMILIER

Plan 5, 6 og 7 kan f.eks planlegges for bofellesskap for familier. Her kan størrelsen på leilighetene variere etter ulike behov og sammensetninger. Fellesarealene får ulike soner for kjøkken, spise plass, tv-stue, lekekrok og lekserom.

Bofellesskap for familier får små private balkonger og tilgang til felles takterrasse/gårdstom. Bofellesskapet kan og egne seg for ensomme voksne eller par som ønsker å bo sammen i kollektiv.

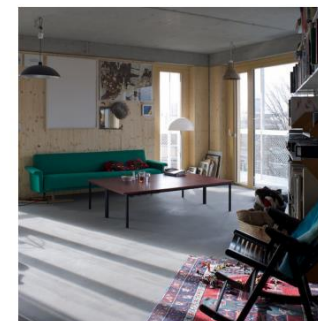


Foto fra R50, Berlin i Tyskland



# Fasader, farger og materialitet



Materialer og fargepalett



- Det foreslås å utarbeide et fargekonsept, med lokal forankring, med f.eks farger brukt i den eldre bebyggelsen på Lagåsen og i omkringliggende natur.
- Det er ambisjoner om å bruke miljøvennlige og robust materialer i byggene, hovedsakelig tegl og treverk. Ombruk av noen byggematerialer vurderes.
- Boligkvartalene skal ha varierende farge og materialbruk.



Principssnitt med fargestudier



David Chipperfield



Duggan Morris Architects



ODA, Buenos Aires



Ukjent



Vejen Rådhus, Pluskontoret arkitekter



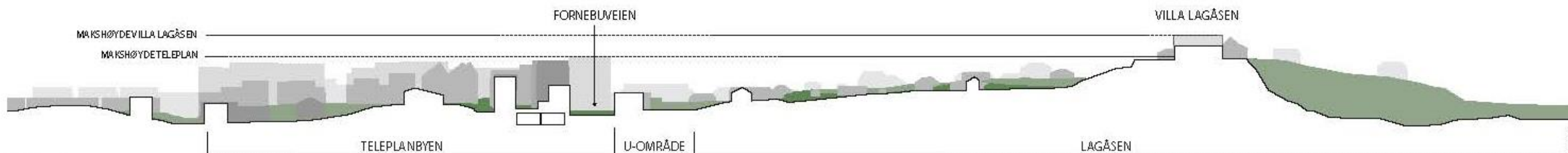
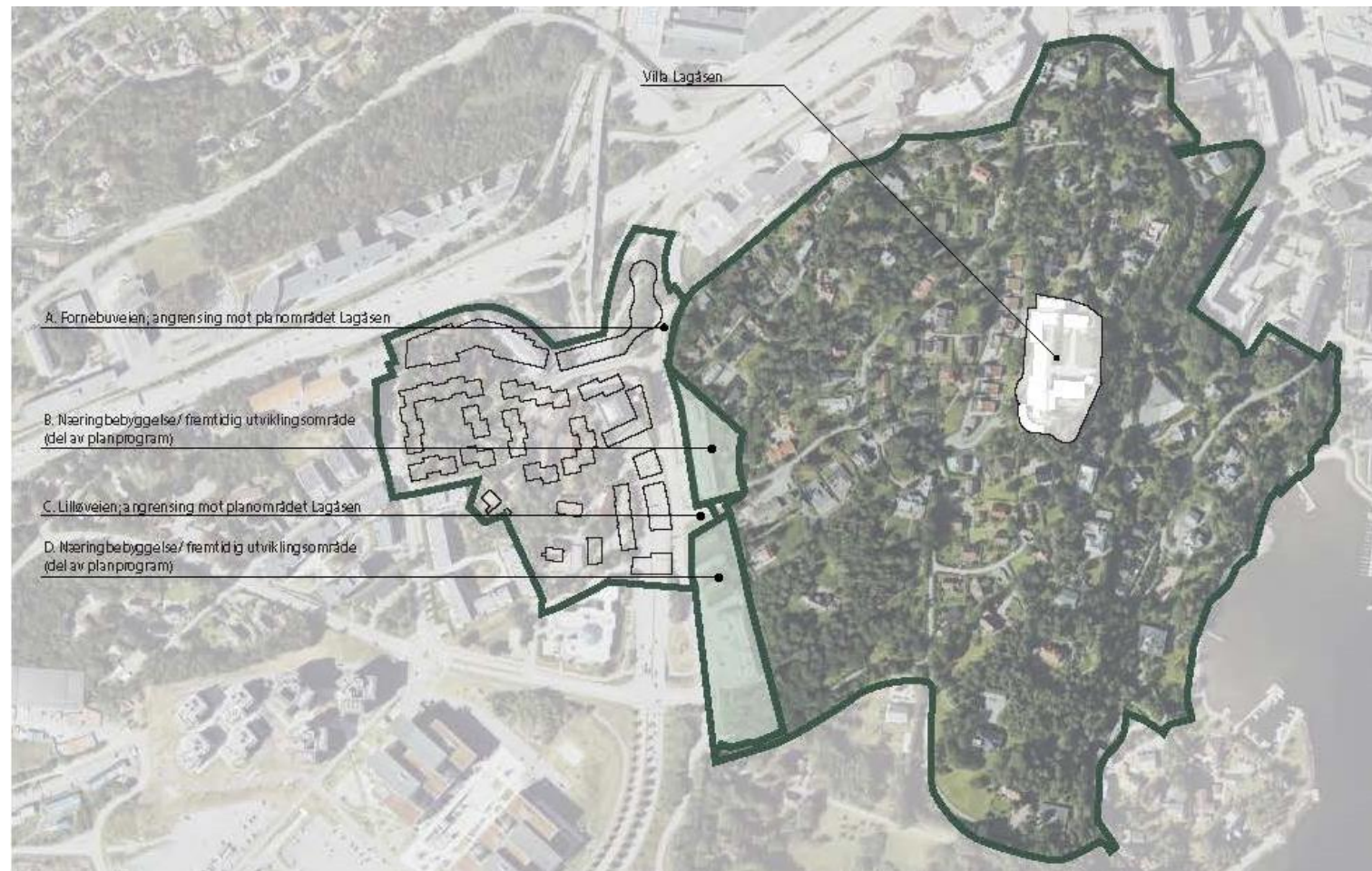
Vignæs Kosberg



# Kulturminner

## Teleplanbyen i møte med Lagåsen:

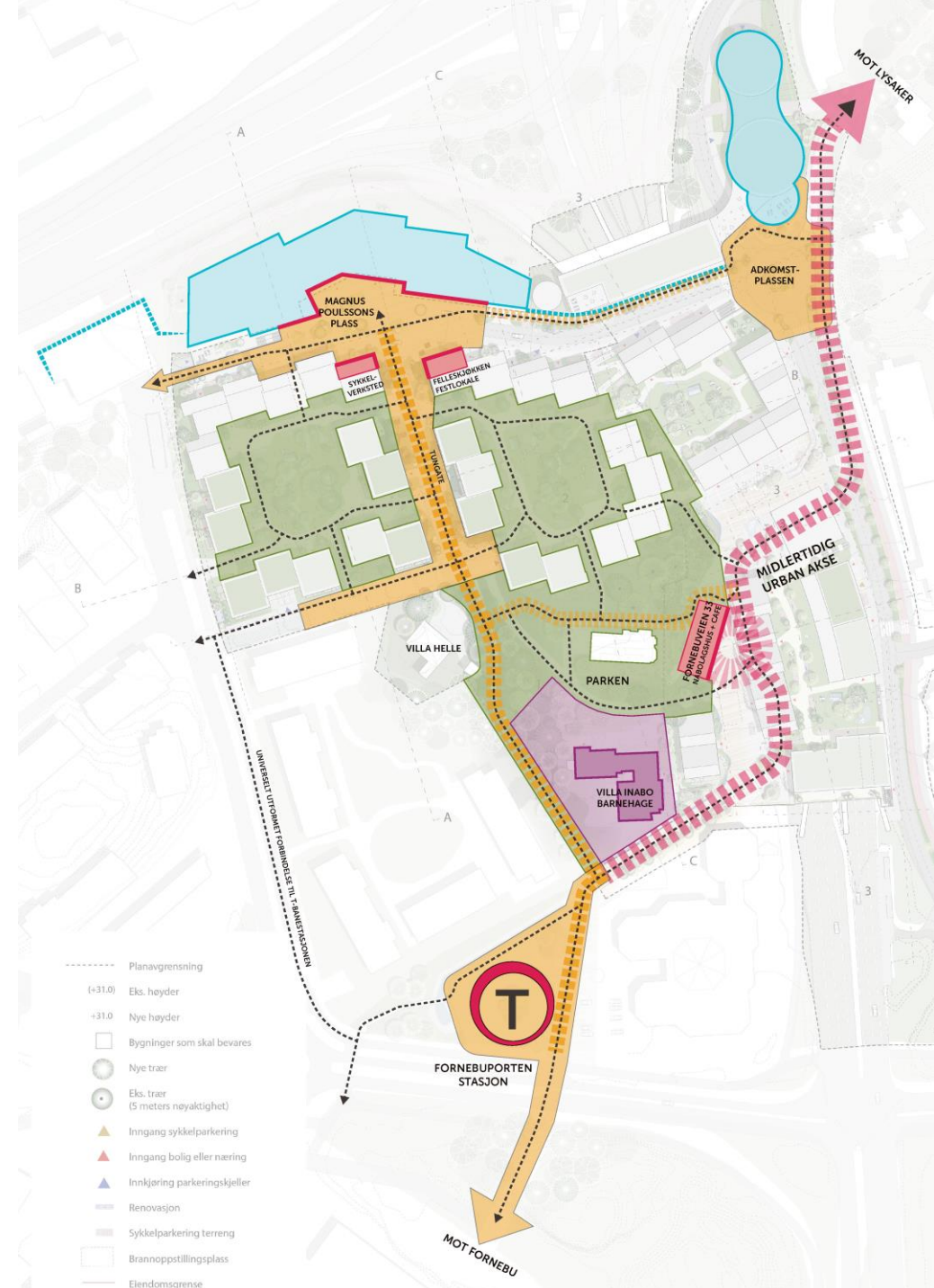
- Direkte møte mellom planområdet og Lagåsen forekommer to steder ( A og C)
- Næringsbebyggelse i Fornebuveien utgjør en mellomzone i områdene B og D
- Den visuelle opplevelsen av Teleplanbyen fra Lagåsen er begrenset fra de fleste steder grunnet topografi og vegetasjon.
- Øverste taksilhuett er lavere enn Villa Lagåsen ( se snitt ) I tillegg vil man få en perspektivisk ( forminskende ) virkning i synsfeltet fra Villa Lagåsen over Teleplan



# Teleplanbyen vest i midlertidig situasjon uten Teleplanbyen øst



TELEPLANBY 01.02.2023  
Illustrasjonsplan 1:1000 A2



- Planavgrensning
- (+31.0) Eks. høyder
- +31.0 Nye høyder
- Bygninger som skal bevares
- Nye trær
- Eks. trær (5 meters nøyaktighet)
- ▲ Inngang sykkelparkering
- ▲ Inngang bolig eller næring
- ▲ Innkjøring parkeringskjeller
- Renovasjon
- Sykkelparkering terreng
- Brannoppstillingsplass
- Eiendomsgrense

----- Planavgrensning

# TELEPLANBYEN VEST



# Illustrasjonsplan – Teleplanbyen vest



----- Planavgrensning

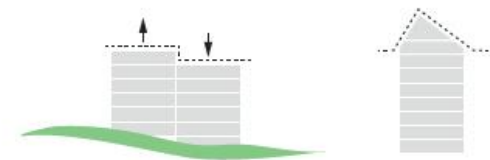
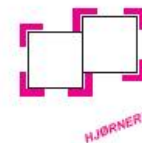
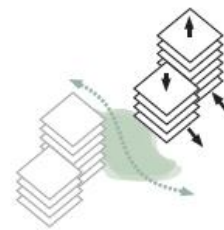
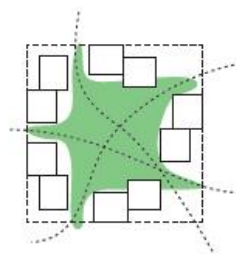
TELEPLANBY 01.02.2023  
Illustrasjonsplan 1:1000 A2



## Plangrep – Teleplanbyen vest



- Åpne kvartaler rundt to gårdsrom
- Typologi: Punkthus
- Variasjon i volumoppbygging
- Bevaring av landskapstrekk
- Tilpasset terrenget
- Skreddersøm mot byrommet
- Variert takform og høyder, forskyvninger i plan
- Flere hjørner, som gir gode bokvaliteter



KONSEPTET: ÅPNE GÅRDSROM – KOBLING TIL PARK / MINDRE VOLUMER / FLERE HJØRNER – GODE LEILIGHETER / TILPASNING TIL TERRENG / VARIERT TAKFORM



VILLA BJELLE OG PARKEN SOM STYRKE OG KVALITET TAS VIDERE I PROSJEKTET



GRØNNE GÅRDSROM MED NATURLIGE KOLLER

Sett fra Arnstein  
Arnebergsvei



Sett østover Magnus  
Poulssons vei



Store indre gårdsrom







Store åpne gårdsrom



# TELEPLANBYEN ØST

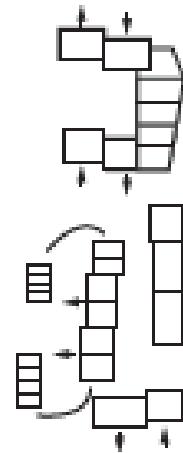
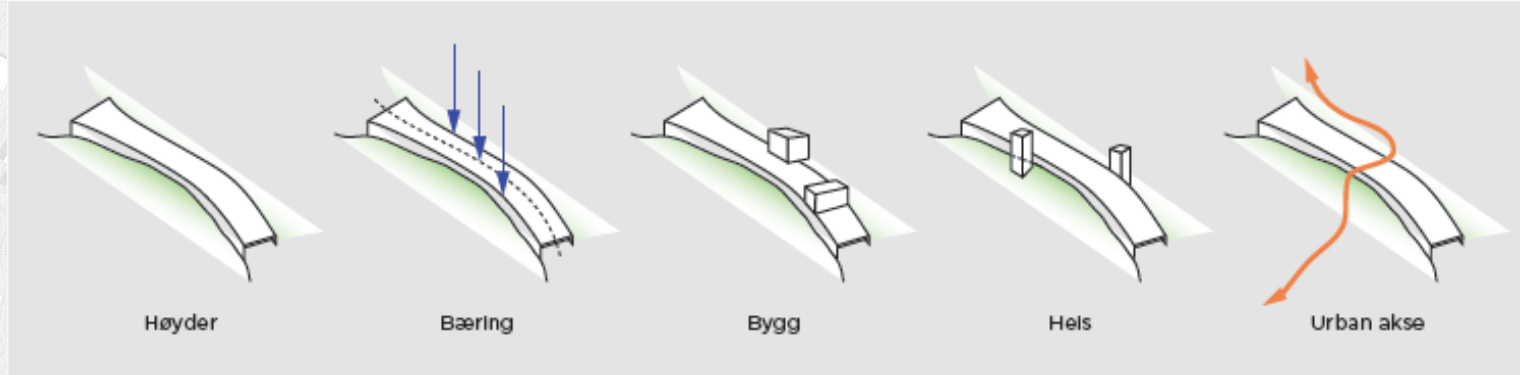


# Illustrasjonsplan øst og vest

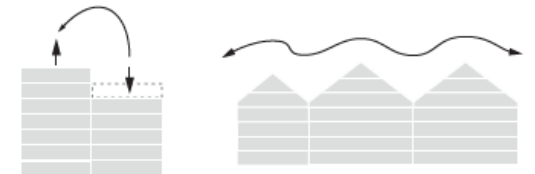


# Plangrep - Teleplanbyen øst

Føringer for bebyggelse på lokk



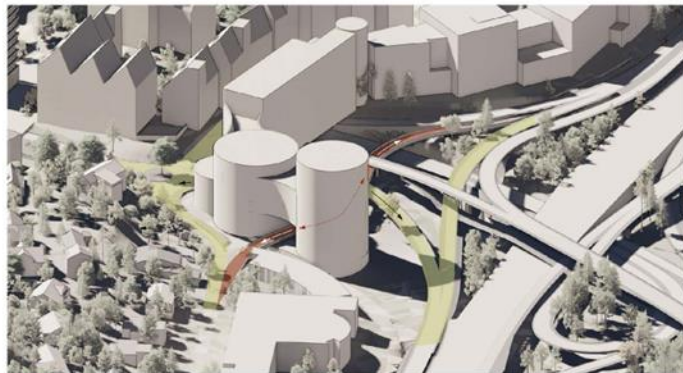
- Veilokk legger sterke føringer for utformingen
- Oppfylle krav til konstruksjon, samtidig med etablering av en sammenhengende bystruktur
- Plassering og utforming av bebyggelsen som bygger opp under den urbane aksen både i form og funksjon
- Forskyvninger og åpninger i plan
- Variert takform og høyder
- Parkeringen flyttet til næringstomten





# Kontorbygget – grep/konsept

- Bebyggelsen som henvender seg mot E18 tar inspirasjon fra historien og viderefører arkitektoniske grep med buede fasader.
- Hvit fasadestruktur som tar opp farge skalaen fra tilgrensende kontorbebyggelse langs E-18 mot Lysaker
- Det høyeste bygget ligger mot nord og E18. Bygget markerer innkjøringen til Fornebu og øvrig kontorbygg får lavere høyder i møte med Lagåsen
- Kontorbygget tilpasset regulert Fornebuvei/ hoved sykkelvei
- Kontorbygget spenner over nytt lokk og tilpasser seg konstruktive føringer
- Sammenhengende sokkel/ kjeller bygg til parkering under ny veg- og sykkelstruktur.
- Støyskjermende effekt for boligområdene i Teleplanbyen og for Lagåsen
- Nærhet til kollektiv trafikk og lokal handel (Urban akse)



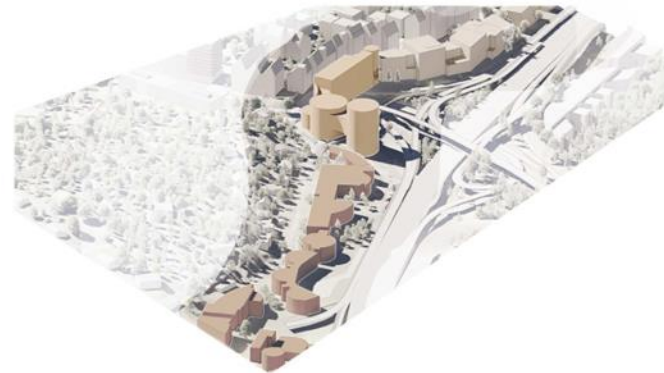
*Bygget tilpasser seg og forholder seg til kurvede veibanen og sykkelbroen som føres igjennom området*



*Kontorbygget sett fra sykkelbro*



LOKAL FORANKRING I FORM – BYGG FRA 1930



BÅND LANGS E18 - SIRKLER



NYTT KONTORBYGG TOLKER HISTORIEN

# Teleplanbyen øst - kontorbygget



# Teleplan øst og vest - helhetlig plangrep







## Visjon

- **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 by»** - de viktigste gjøremålene i hverdagen kan utføres til fots – en viktig forutsetning for en klimaklok utvikling.
- **Bindeledd i bystrukturen mellom Lysaker og Fornebu** – et viktig byplangrep for Bærum kommune