



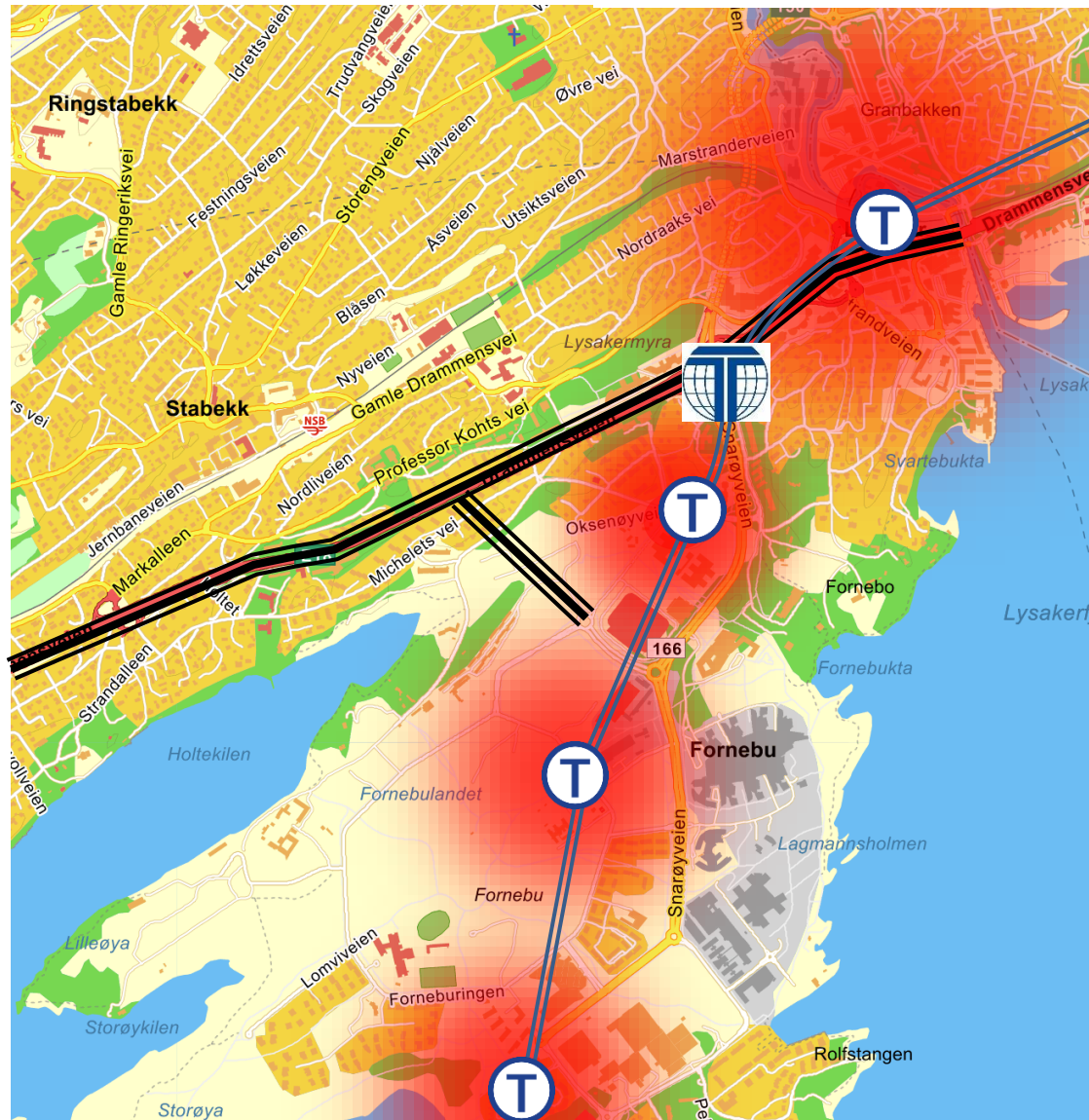
Teleplanbyen

Presentasjon
for
Planutvalget

28 januar 2021

Jørn Longem, Teleplan
Sverre Landmark, Teleplan/Probiz
Christian Joys, Probiz
Berit Bjørnsen, Norconsult
Eli Grønn, Dyrvik Arkitekter

Fremtidig stedsutvikling



10 april 2015: Møte med Bærum kommune og Statens vegvesen

- Oppdraget
 - Bygge opp under de betydelige **infrastrukturinvesteringene**
 - Klimaklok utvikling rundt et sentralt **kollektivknutepunkt**
 - **Binde sammen** byutviklingen på Lysaker og Fornebu
- Målene
 - Urban utvikling - **bytransformasjon**
 - **Blandet formål** – bolig, næring, service/handel
 - Høy grad av **fortetning**
 - **Fylle «tomrommet»** mellom Lysaker og Fornebu – forenkle og mentalt forkorte avstanden

Vi gjorde Bærum kommunes visjon til vår:

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

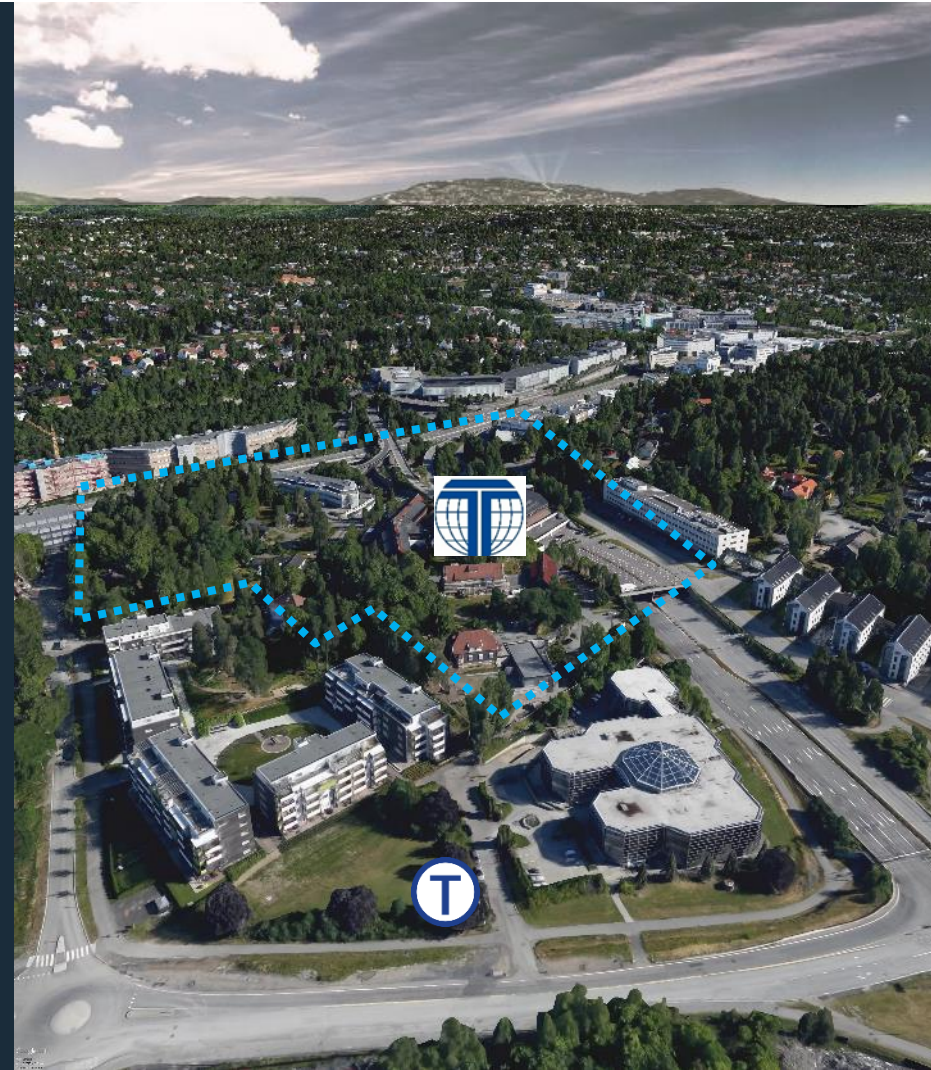


- Boliger
- Arbeidsplasser
- Park
- Byliv og rekreasjon
- Møteplasser
- Metro / Fornebubanen
- Bussholdeplass
- Hovedsykkelveier
- Handel, service og bevertning
- Barnehage

Mai – Des 2015: Teleplans Mulighetsstudie

De bærende elementene

- **Urban akse**
Bindeledd mellom byutviklingen på Fornebu og Lysaker
- **Støyskjerming**
Mot E18 og Snarøyveien
- **Park**
«Grønt hjerte» med kulturbygg og park
- **Bymessighet**
Bygulv og kvartalsstruktur



Mai – Des 2015: Teleplans Mulighetsstudie

De bærende elementene

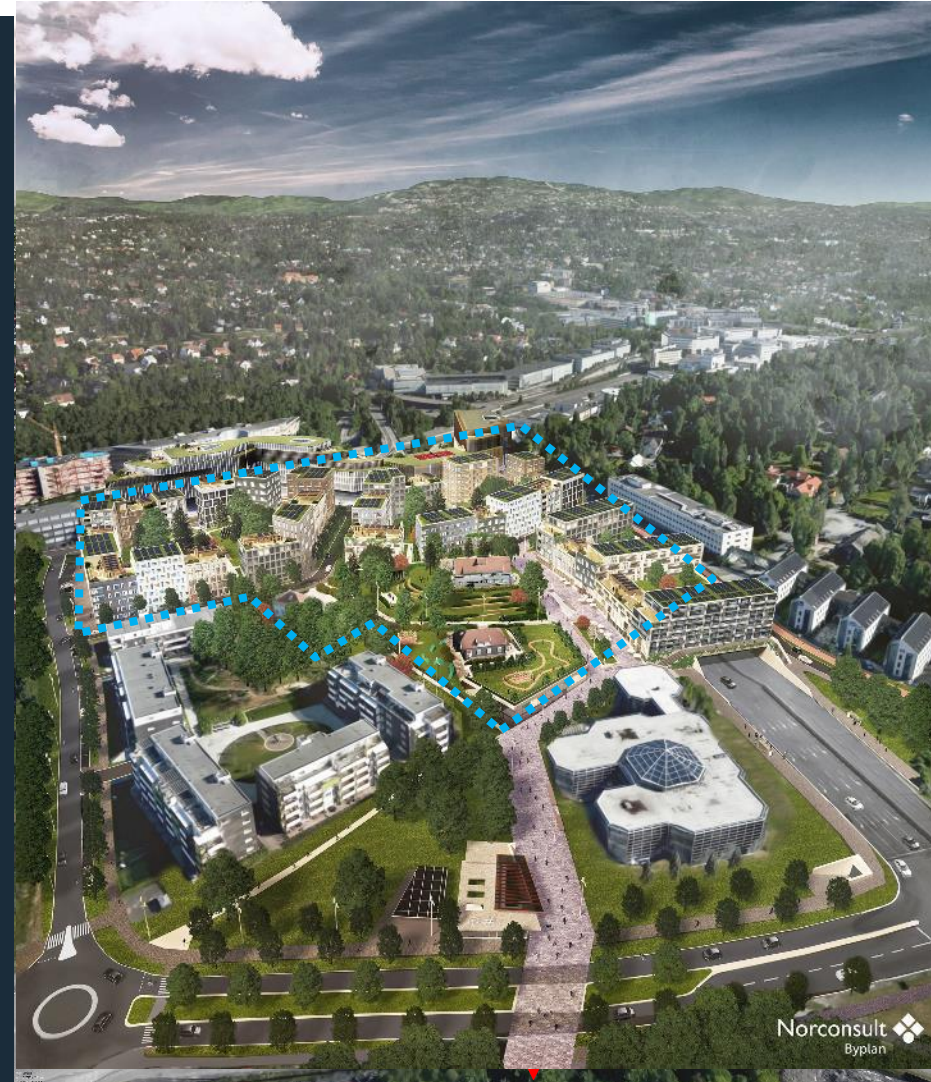
- **Urban akse**
Bindeledd mellom byutviklingen på Fornebu og Lysaker
- **Støyskjerming**
Mot E18 og Snarøyveien
- **Park**
«Grønt hjerte» med kulturbygg og park
- **Bymessighet**
Bygulv og kvartalsstruktur



Mai – Des 2015: Teleplans Mulighetsstudie

De bærende elementene

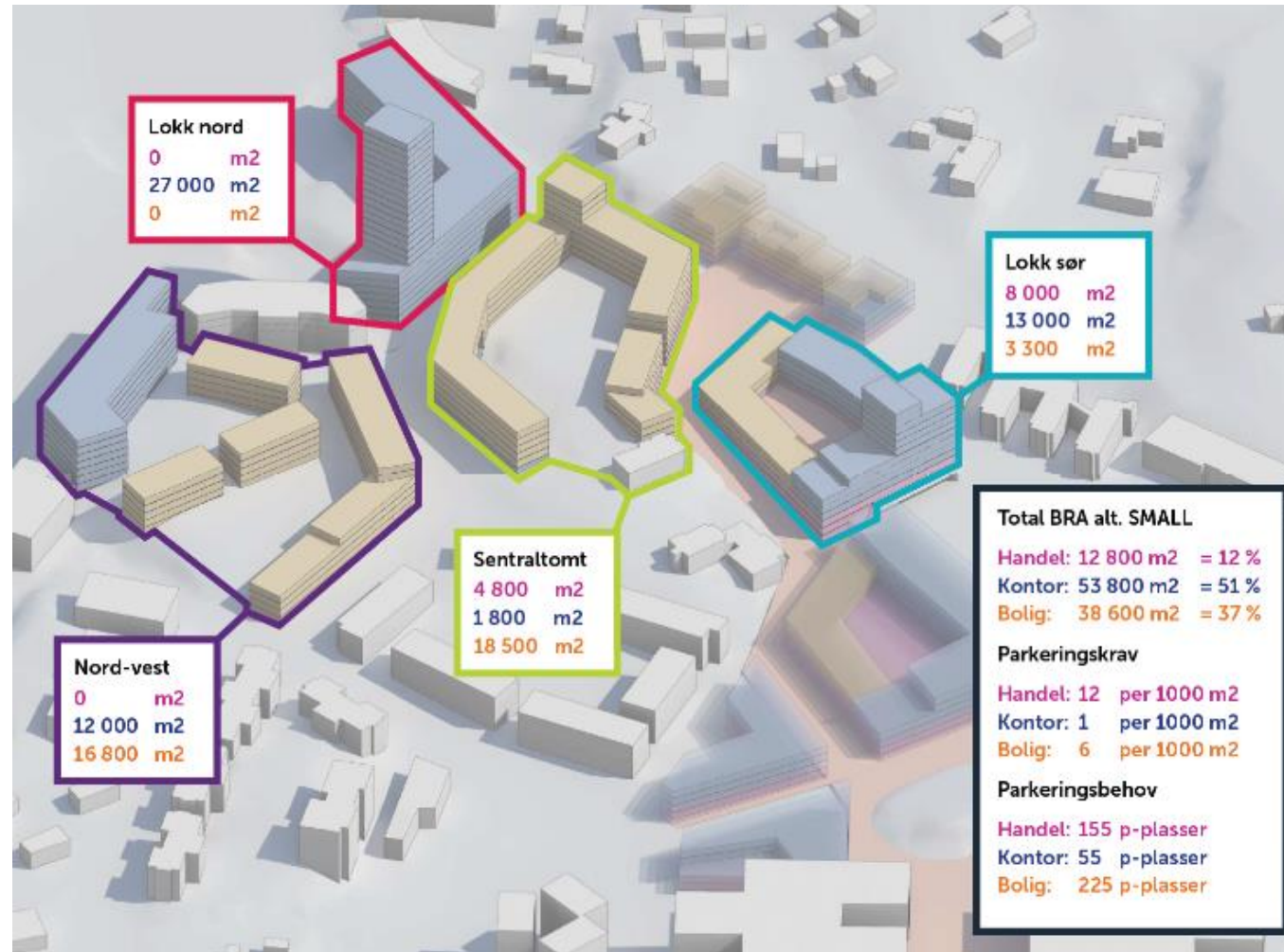
- **Urban akse**
Bindeledd mellom byutviklingen på Fornebu og Lysaker
- **Støyskjerming**
Mot E18 og Snarøyveien
- **Park**
«Grønt hjerte» med kulturbygg og park
- **Bymessighet**
Bygulv og kvartalsstruktur



Mai – Des 2015: Teleplans Mulighetsstudie

De bærende elementene


- Urban akse
Bindeledd mellom byutviklingen på Fornebu og Lysaker
- Støyskjerming
Mot E18 og Snarøyveien
- Park
«Grønt hjerte» med kulturbygg og park
- Bymessighet
Bygulv og kvartalsstruktur



Revisjon av kommuneplanens arealdel 2016

Tilbakemeldinger på innspill

- Riktig grep til riktig tid på riktig plass
- Øk tettheten
- Høyere andel boliger
- Mindre handel
- Generelt opp til 8 etasjer
- Enkeltstående høyhus
- Romslige uteoppholdsarealer. For mye?

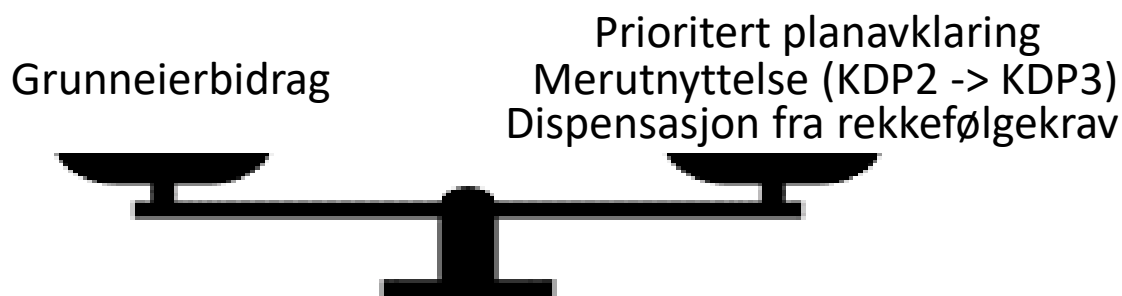
<p>11. TELEPLAN/LYSAKER</p> <p>Beskrivelse: Området ligger sentralt mellom Fornebu og Lysaker (E18 og Øk-senoyveien). Det ligger nært til den kommende Arenastasjon på Fornebusubanen. En urban transformasjon i området vil kunne koble Lysaker og Fornebu bedre sammen. Området er godt utrustet med nærings- og bolig. Det meste av arealene bygges ble bygget på 90-tallet. Deler har et rimelig lavt antall etg. Deler av området er ombygd fra småhusbebyggelse til boligblokk og andre under opparbeidelse. Gjenværende området ønskes transformert.</p>	<p>Antall dekar: Området utgjør ca 50 dekar.</p> <p>Avstand til fremtidig stasjon: ca 250 meter</p>	
<p>Manglende typologi i skolekretsens: Området ligger innenfor skolekrets Storøya. Området mangler blant annet, store sammenhengende boligblokker fra 3etg ml 0%, bygde boenh 1,5%, store sammenhengende boligblokker fra 3etg ml 0%, Rekkelhus/atrium/kjedeteneb, 4%, tomannsbolig ca 4%.</p>	<p>Verdier (kulturvern, naturvern, terreng, støy osv): Innenfor området finnes det et registrert kulturmiljø, tre vernede bygninger og ett registrert kulturmiljø. Det finnes ikke noen registrerte naturverdier som skal ivaretas innenfor området. Området ligger i skrånende terreng mot sørøst. Kulturmiljøet bør gis rom og utvikles som en helhet. Mot nord ligger området til E18. Dette medfører en del støy.</p>	<p>Høyde: Området bør utvikles med høyere tetthet og en større urbanitet. Høydestudien som er gjort på Teleplan viser til høyder fra 3 til 24 etasjer. Variasjonen i høydene skyldes blant annet lysforhold i offentlige rom og de grønne bakgårdene. Forslaget virker noe romslig i forhold til uteoppholdsarealer. Byggehøyden i forhold til boligområdene er lagt til 4-5 etg. Tettheten burde økes og det burde settes krav til arkitektkonkurranse ved regulering. Boligandelen kan med fordel økes noe. Handelsdelen bør senkes.</p> <p>Anbefalt boligtypologi: Blandet formål</p> <p>Anbefalt byggehøyde: 5 til 8 etg</p> <p>Spesielle forhold: Byggehøyder tilpasses kulturmiljø og solforhold. Enkelt stående høyhus kan godtas.</p>

Veien videre – stein på stein



Våren 2019: Bidrag til Fornebubanen

- Underskrev avtale med Fornebubanen i 2019
- Samme bidrag som OBOS og de andre innenfor KDP3 området
- Like prinsipper :



- Resultatet ble at Teleplan Eiendom inngikk bidragsavtale som eneste grunneier utenfor KDP3
 - TPE skal bidra med 100 MNOK
 - Vedtatt regulering innen 30 juni 2022
 - Dispensasjonsgrunnlag fra rekkefølgekrav
 - Merutnyttelse i tråd med «Byen» feltene i KDP3

Utviklingsplan



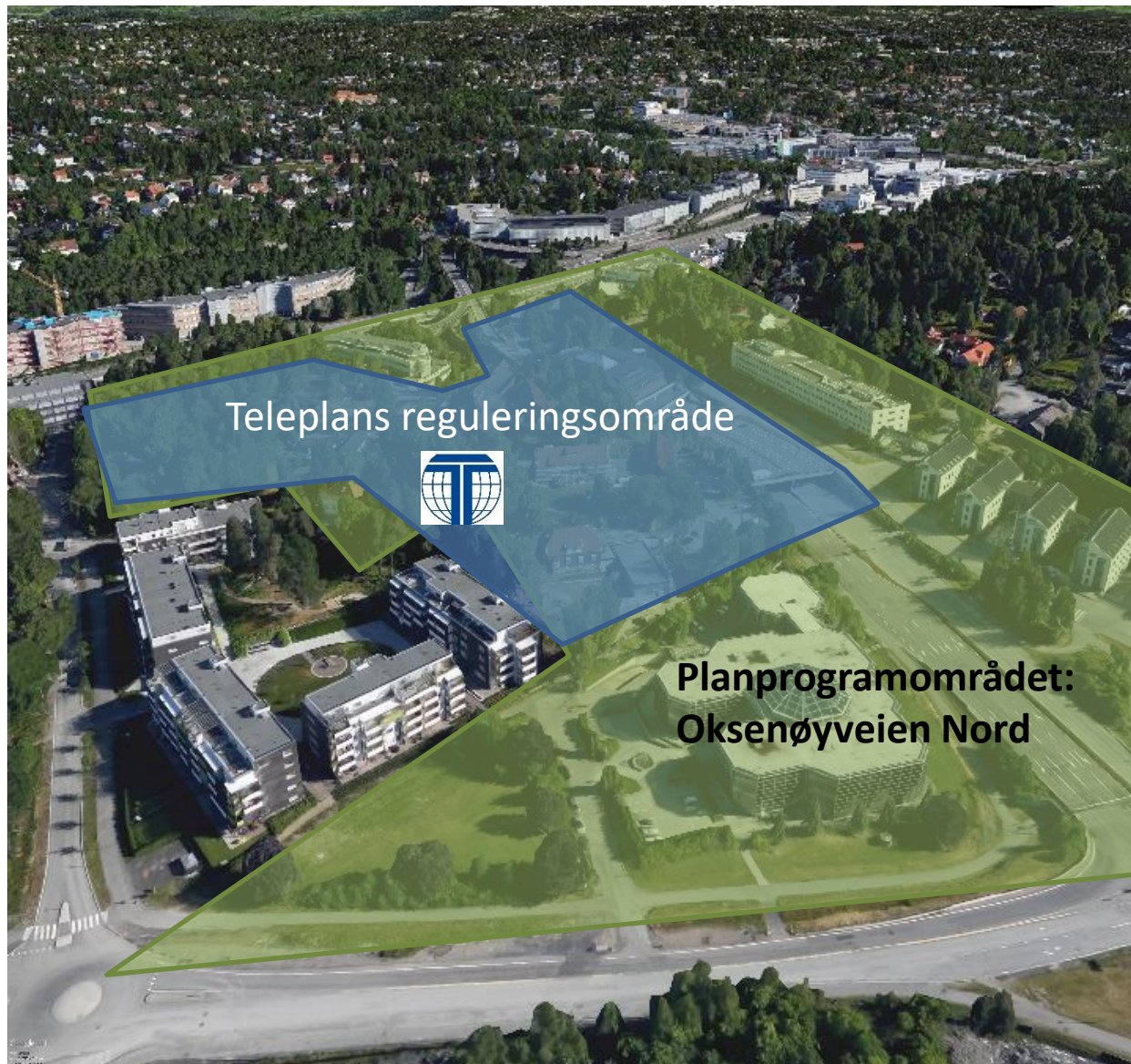
**Fornebubanen er en
forutsetning for utbygging
-
Utbygging er en forutsetning
for Fornebubanen**

- Utbyggingsvolum Teleplanbyen
 - ~700 boliger
 - ~1500 arbeidsplasser
- Utbyggingstakt Teleplanbyen
 - Drøyt halvparten av boligene fra 2024 -> dvs delvis ferdig til Fornebubanen
 - Resten av boligene og næringsarealene etter Vestre Lenke (2028?)

Oppsummering

- Offentlig initiativ
- Privat oppfølging
 - Lagt stein på stein i snart 6 år
 - Fokus på kvaliteter -> her skal vi fortette å bo
- Nå er vi på oppløpssiden med stram tidsplan

Planområdet

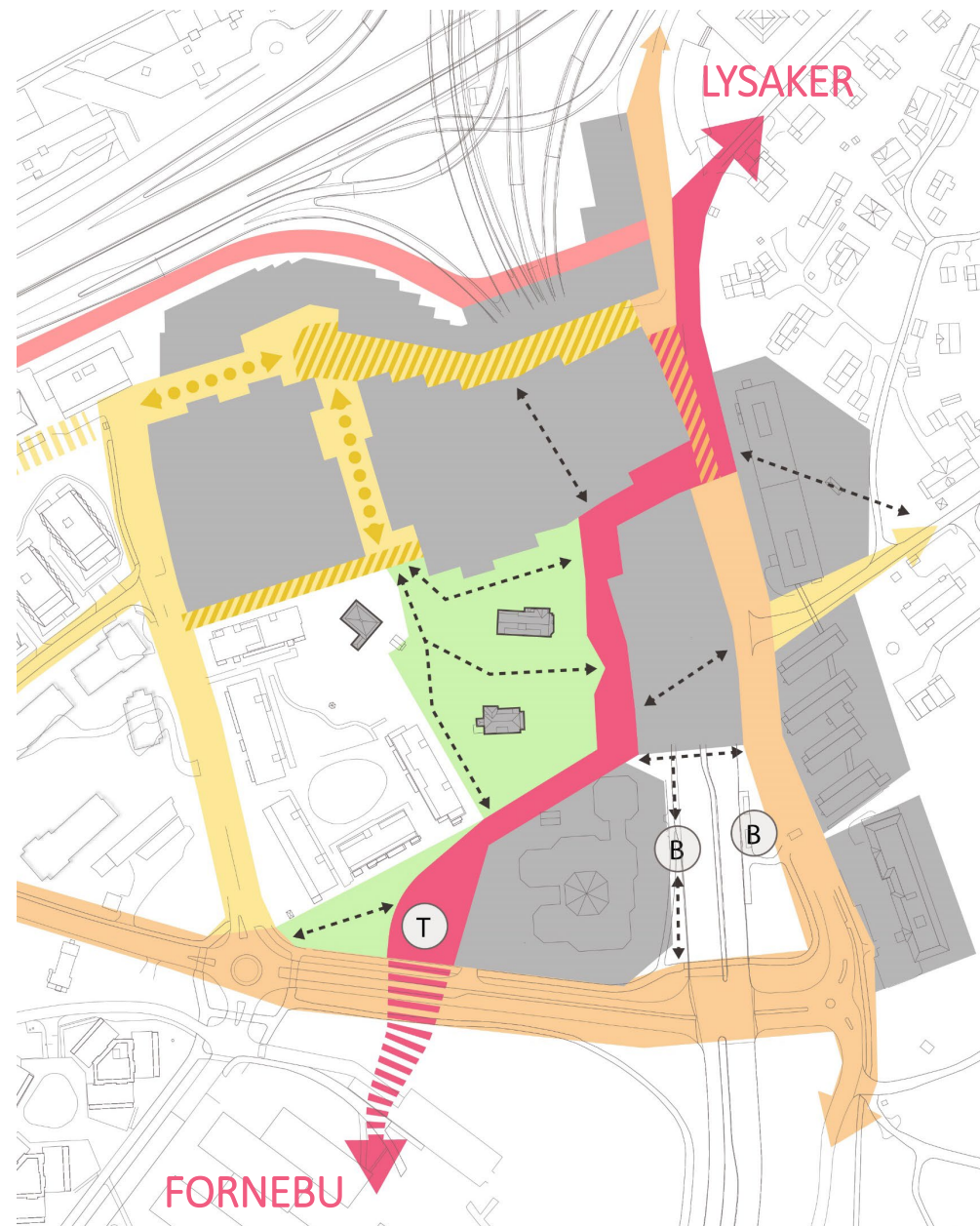


TELEPLANBYEN

MANGLENDE LENKE

MELLOM FORNEBU OG LYSAKER





FORBINDE

FORNEBU OG LYSAKER

BYSTRUKTUR

SAMMENHENG

FORBINDELSER OG FLYT

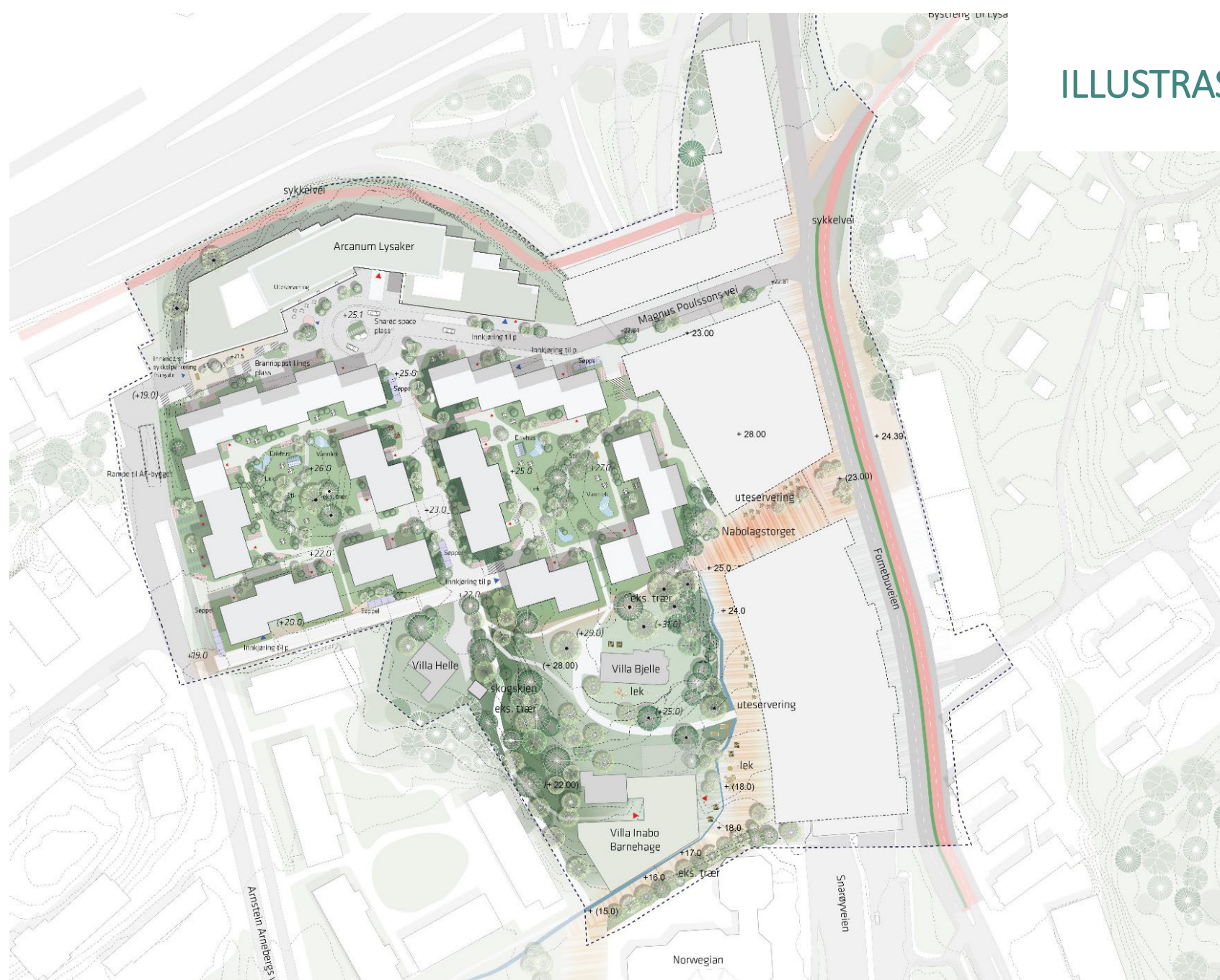
GRØNN MOBILITET

MØTEPlassER

VARIERTE & GODE UTEROM

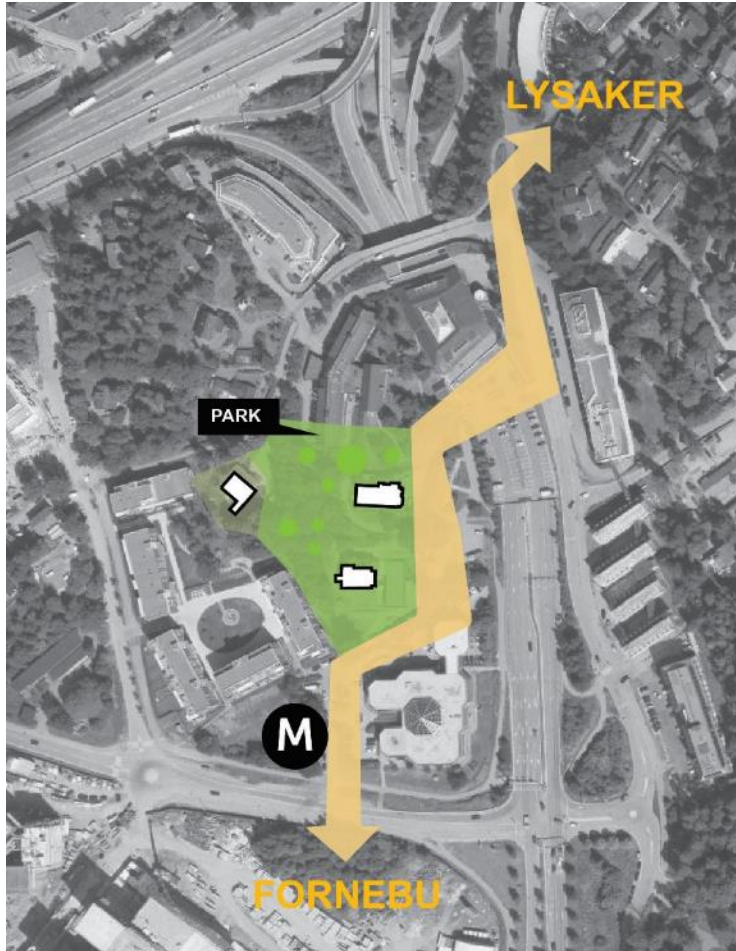
= KLIMAKLOK UTVIKLING!

ILLUSTRASJONSPROSJEKTET



PARKEN

SAMSPILL - BYNATUR



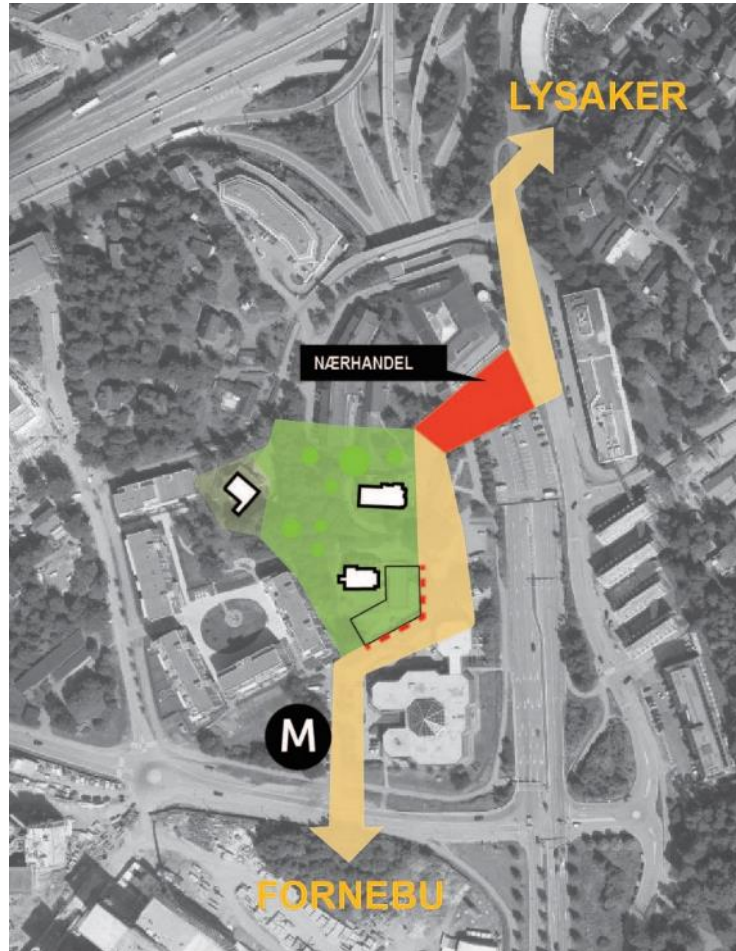
BEVARING

VIKTIG SOM HISTORIEFORTELLING OG IDENTITET



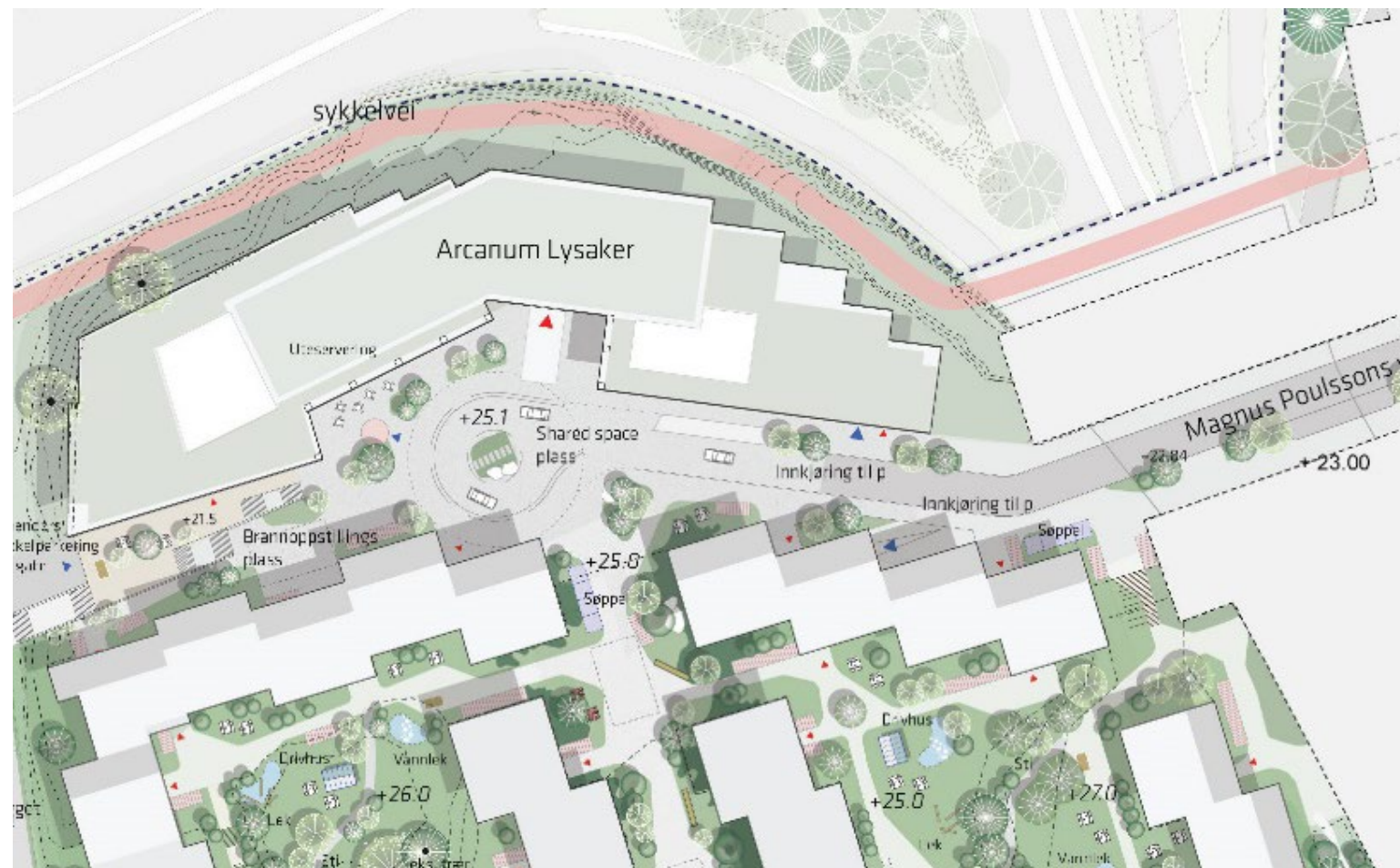
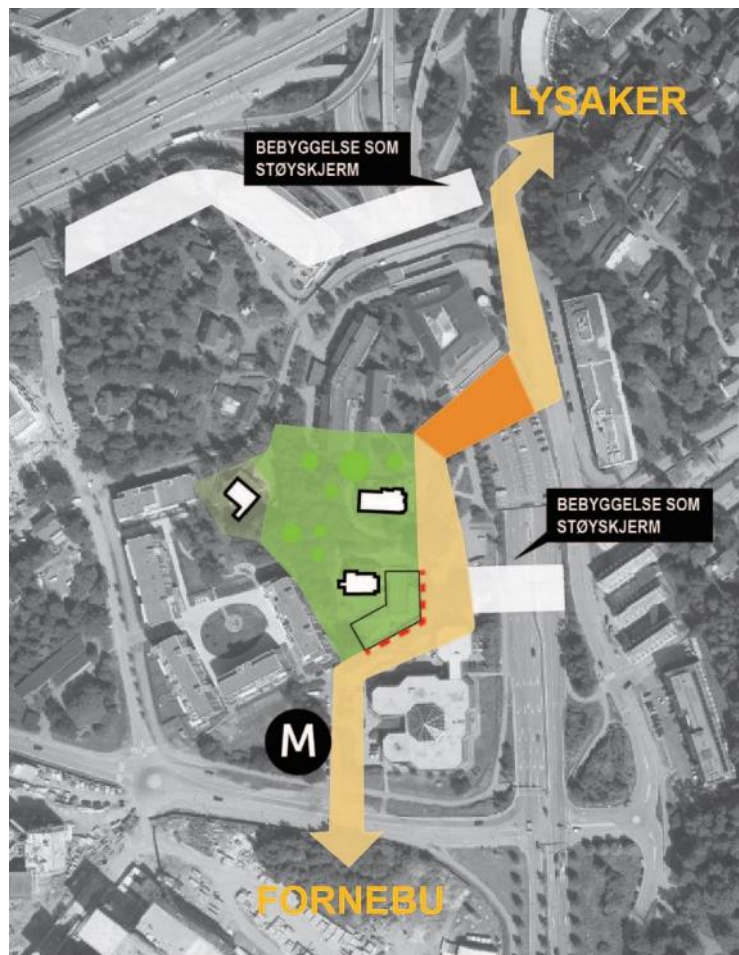
PUBLIKUMSRETTET VIRKSOMHET

BYLIV, MØTE MED GATEPLAN, UTADRETTEDE FASADER



SKJERMING MOT STØY

NÆRINGSBEBYGGELSE MOT STØYKILDER





SAMSPILL MELLOM BY OG NATUR

TA VARE PÅ TERRENG

VEGETASJON OG BEVARINGSVERDIGE BYGG

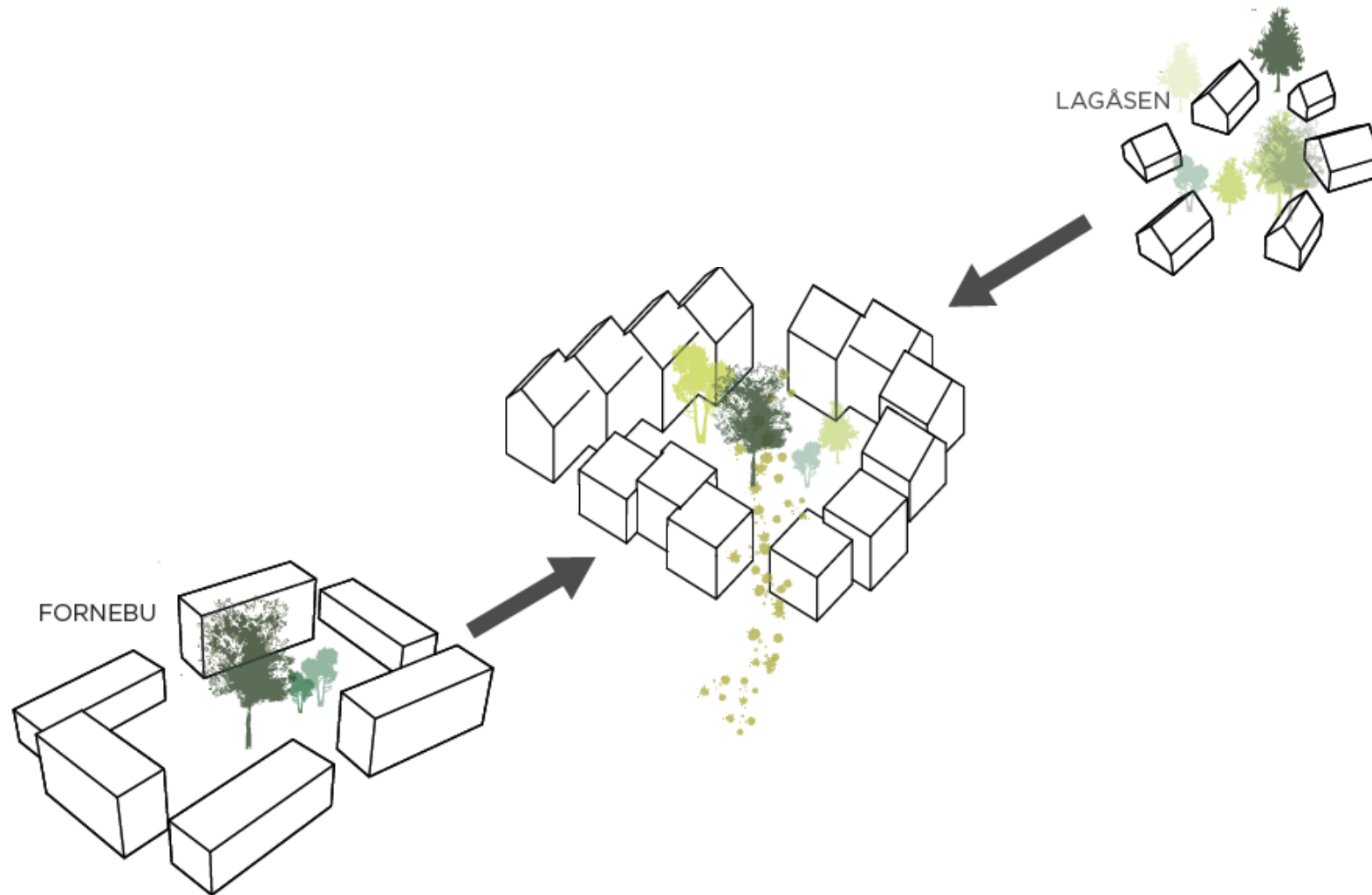


MØTE MED OMGIVELSENE

HELHETLIG UTFORMING

ESTETISK OPPLEVELSE

SAMMENHENG



MILJØ MED EGENART

HØY KVALITET

HELHETLIG UTFORMING

ESTETISK OPPLEVELSE

BÆREKRAFTIG UTBYGGING

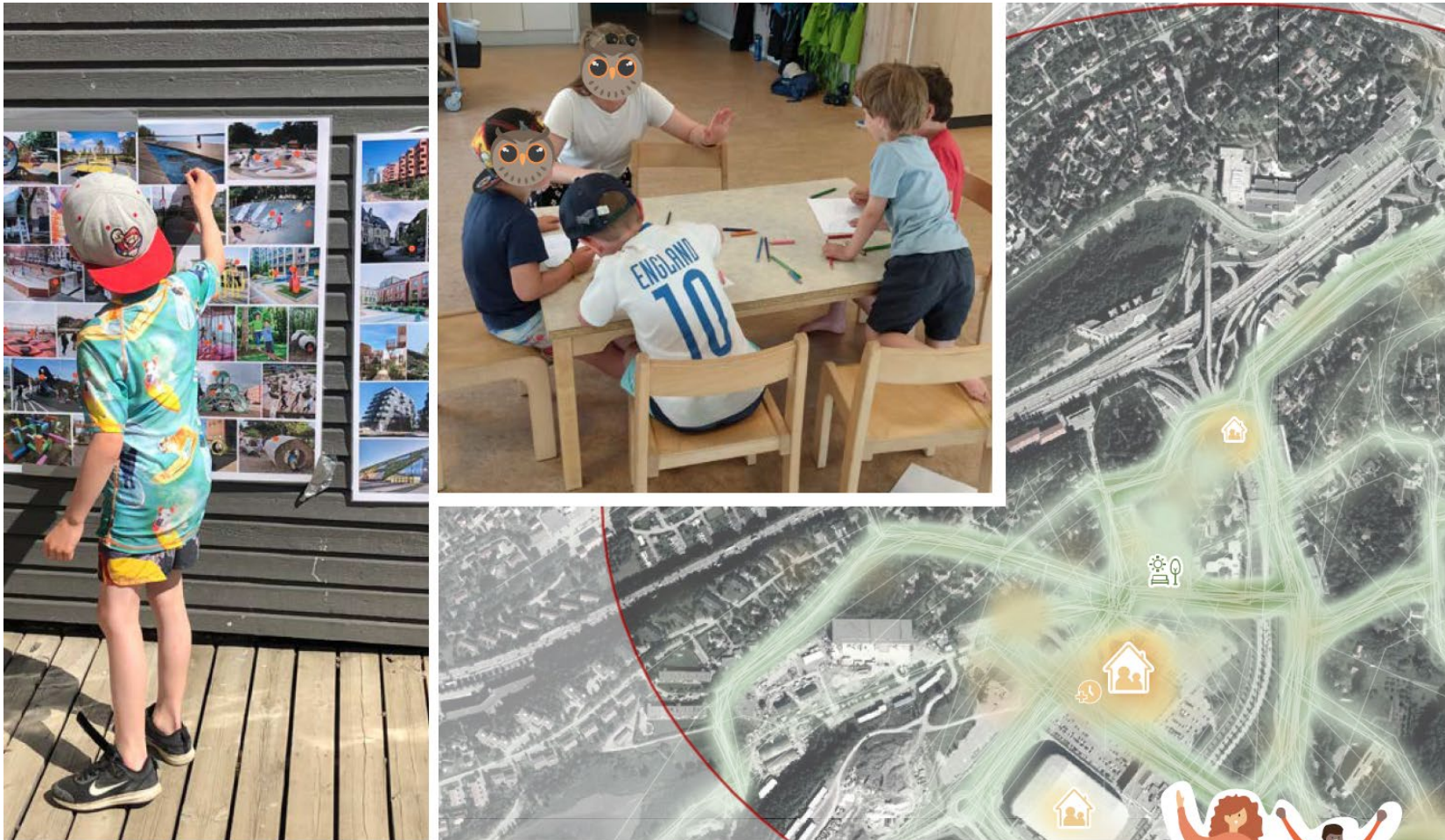


MEDVIRKNING

NABOER

ANDRE BERØRTE

BARN & UNGE

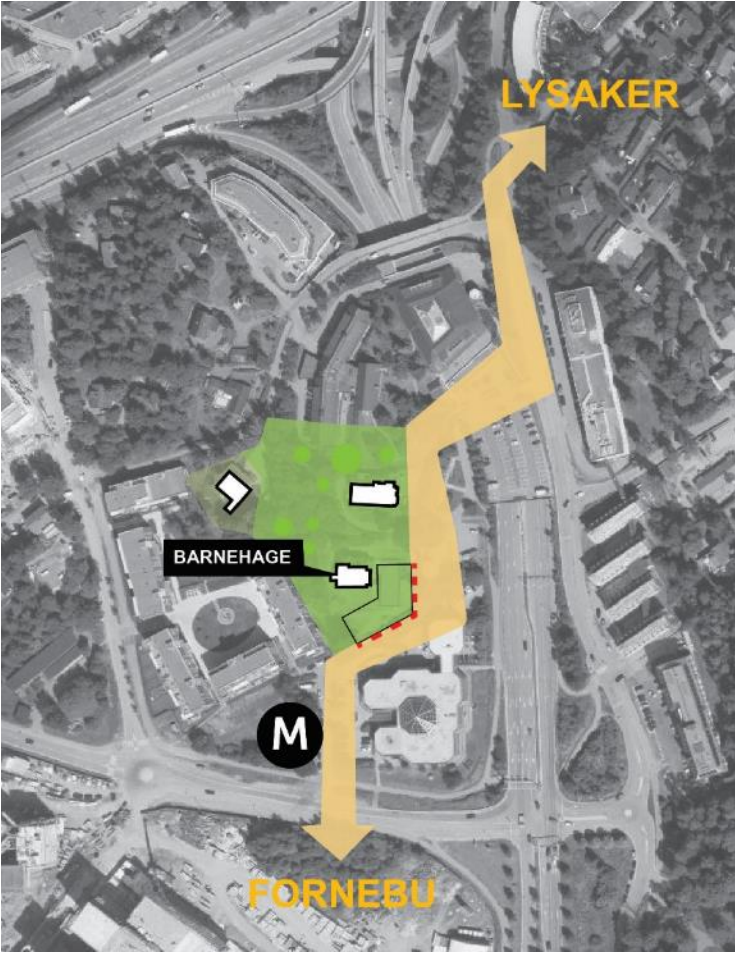


Medvirkning vår/sommer 2020 - Teleplanbyen



Utarbeidet av LÉVA Urban Design,
på oppdrag for Teleplan AS.







TELEPLANBYEN

