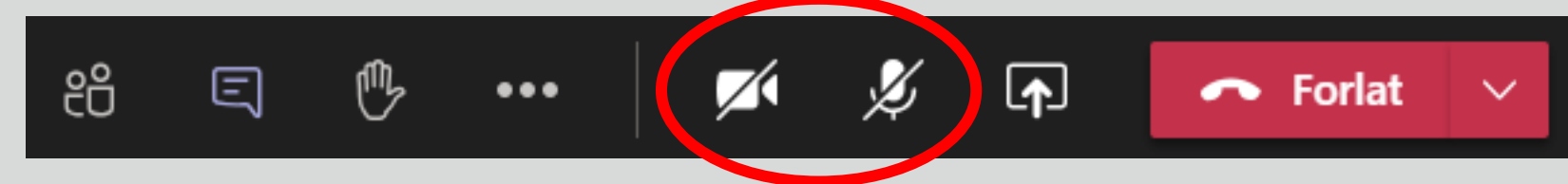


Velkommen til digitalt informasjonsmøte

Møtet vil starte kl. 18.00
Vennligst slå av kamera og lyd:



Magnus Poulssons vei 7

Høring og offentlig ettersyn av
detaljreguleringsplan

Informasjonsmøte 06.12.2022.

Sammen skaper vi fremtiden

MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

Hvem er vi ?

- ▶ Arcanum: Mille Windfeldt, Lars Windfeldt
- ▶ Bærum kommune: Kjell Seberg, Claudia Gheorghe

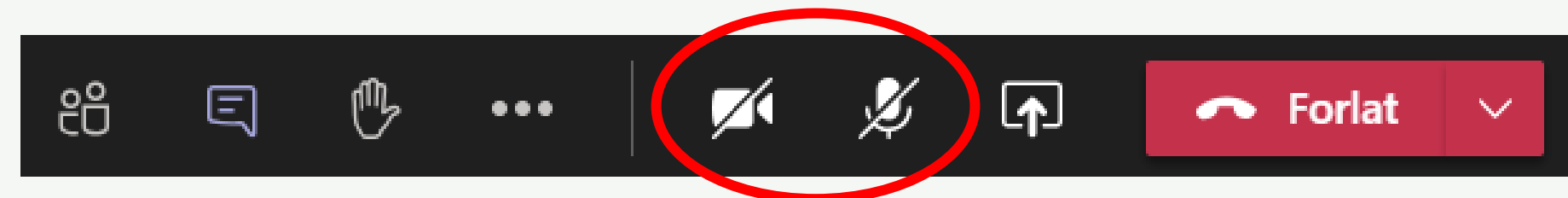
Agenda

- ▶ Informasjon om overordnede rammer, planprosess og vedtak
v/ Claudia Gheorghe, Regulering
- ▶ Presentasjon av planforslaget
v/ Lars Windfeldt, Arcanum
- ▶ Spørsmål

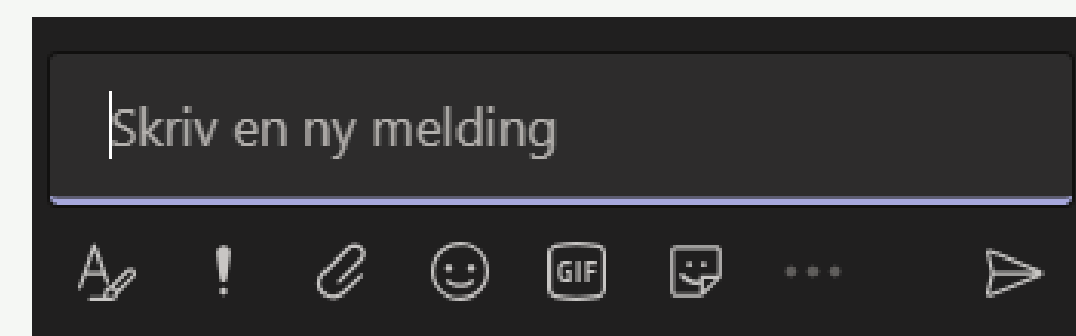
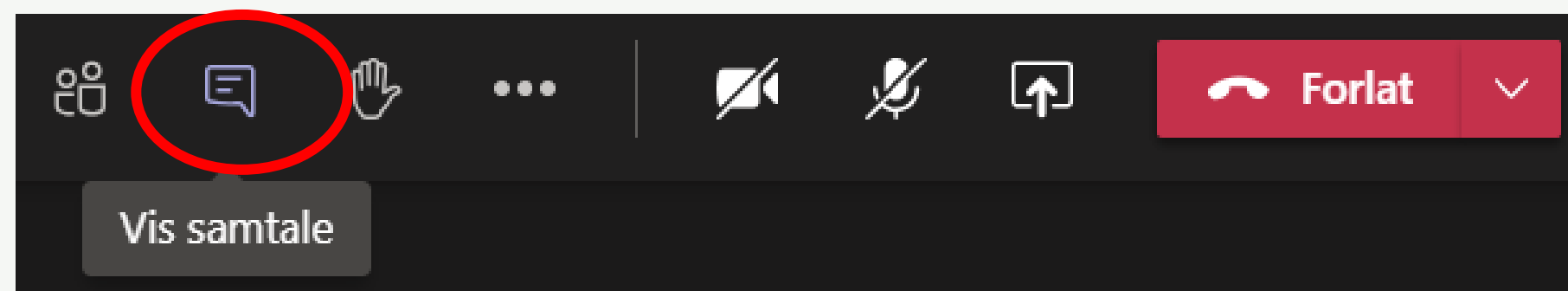
'Kjøreregler' for digitalt møte:

- ▶ Det er ingen opptak av møtet og det skrives ikke referat.
- ▶ Presentasjonene vil legges ut på kommunens hjemmeside.

- ▶ Standardinnstilling gjester:



- ▶ Spørsmål skrives inn i chatten:



Rammer for utvikling av området:

Overordnede rammer:

- ▶ Lovverk, retningslinjer mm

Kommunale rammer:

- ▶ Kommuneplanens arealdel
- ▶ Kommuneplanens bestemmelser
- ▶ Veileder

Rammer for området

- ▶ Planprogram for Oksenøyveien nord
- ▶ VPOR (Veiledende Plan for Offentlige Rom)

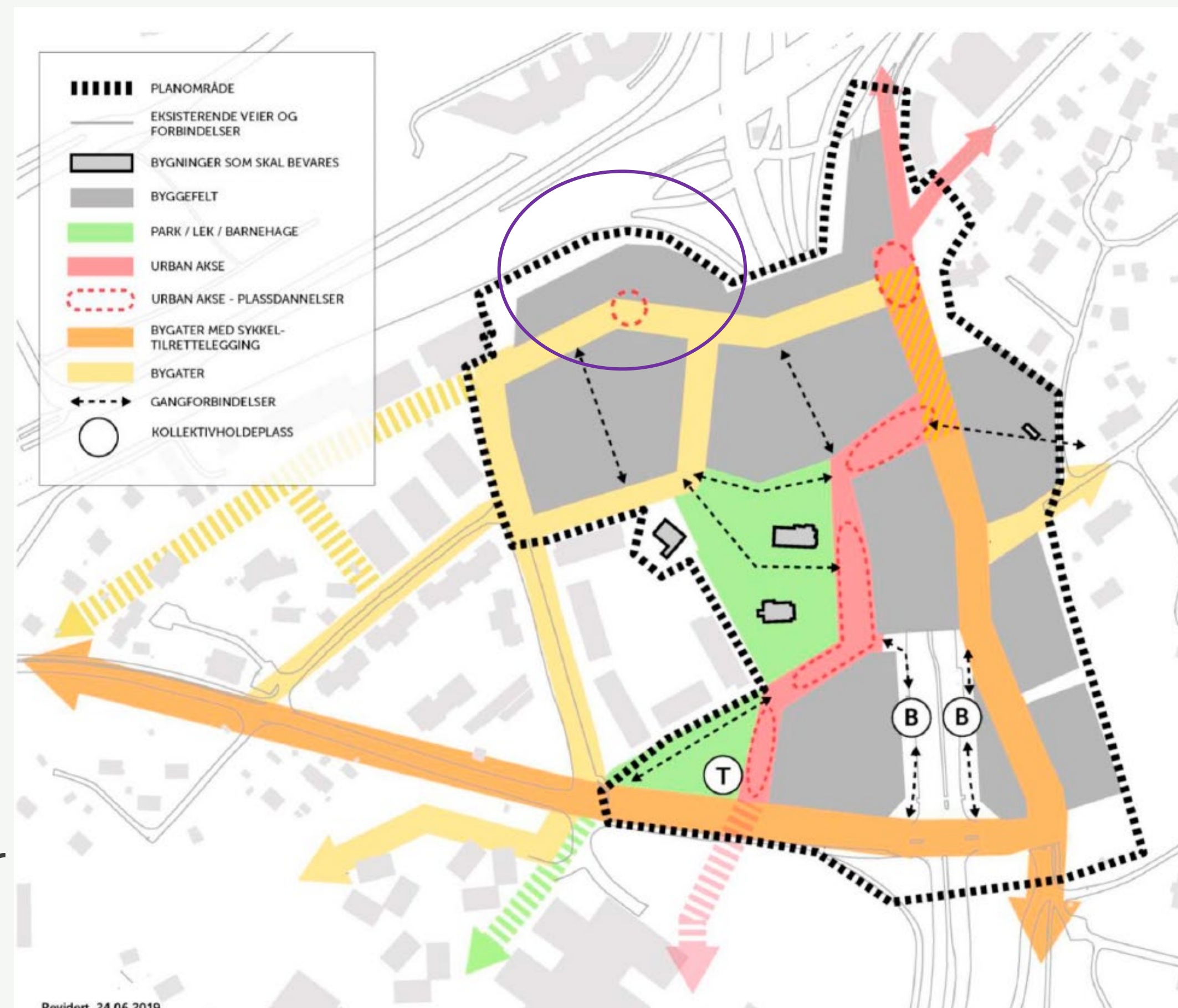
Planprogram Oksenøyveien nord

Formål

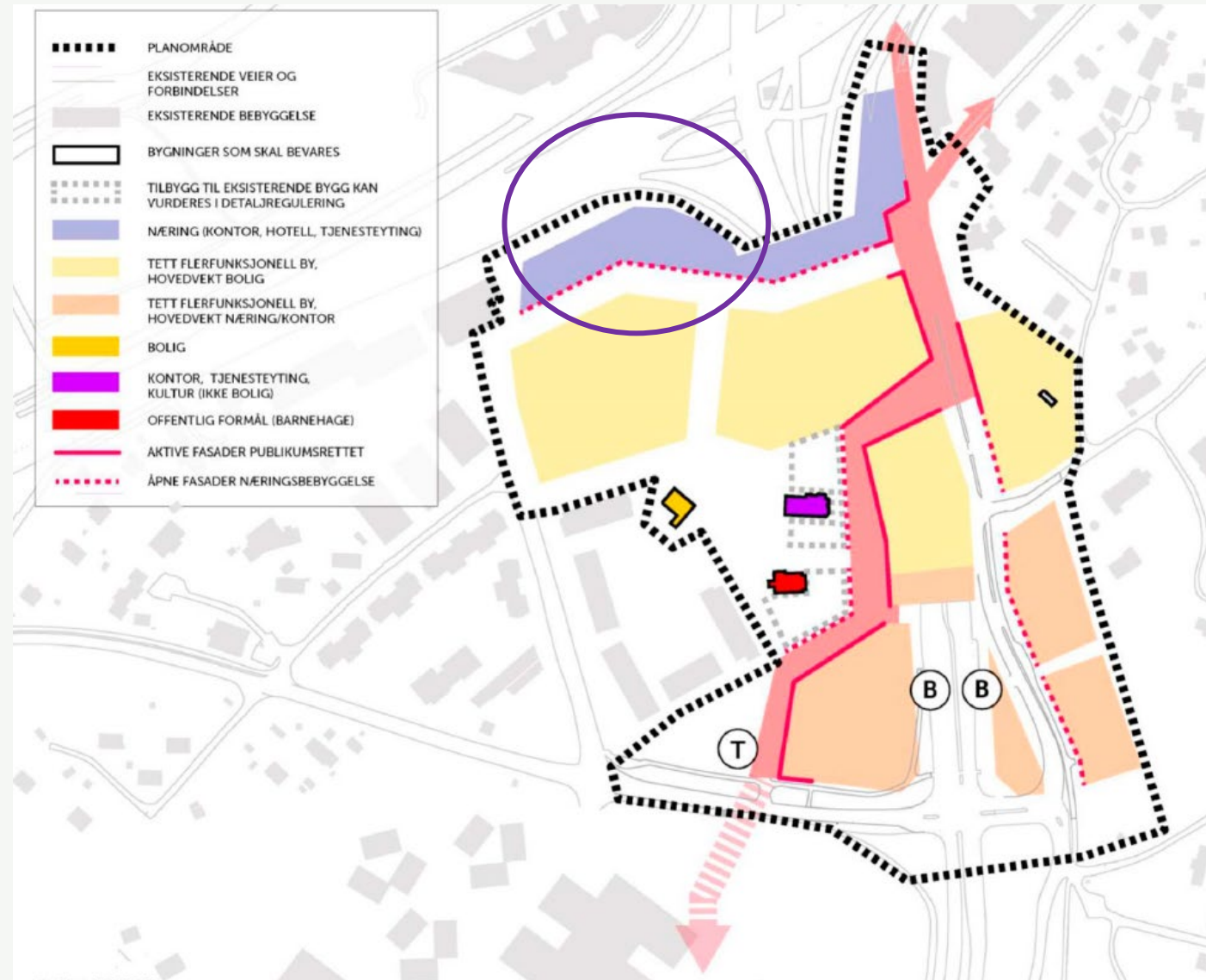
- Bymessig utvikling
- Høy tetthet
- Urbane kvaliteter

Planen skal sikre

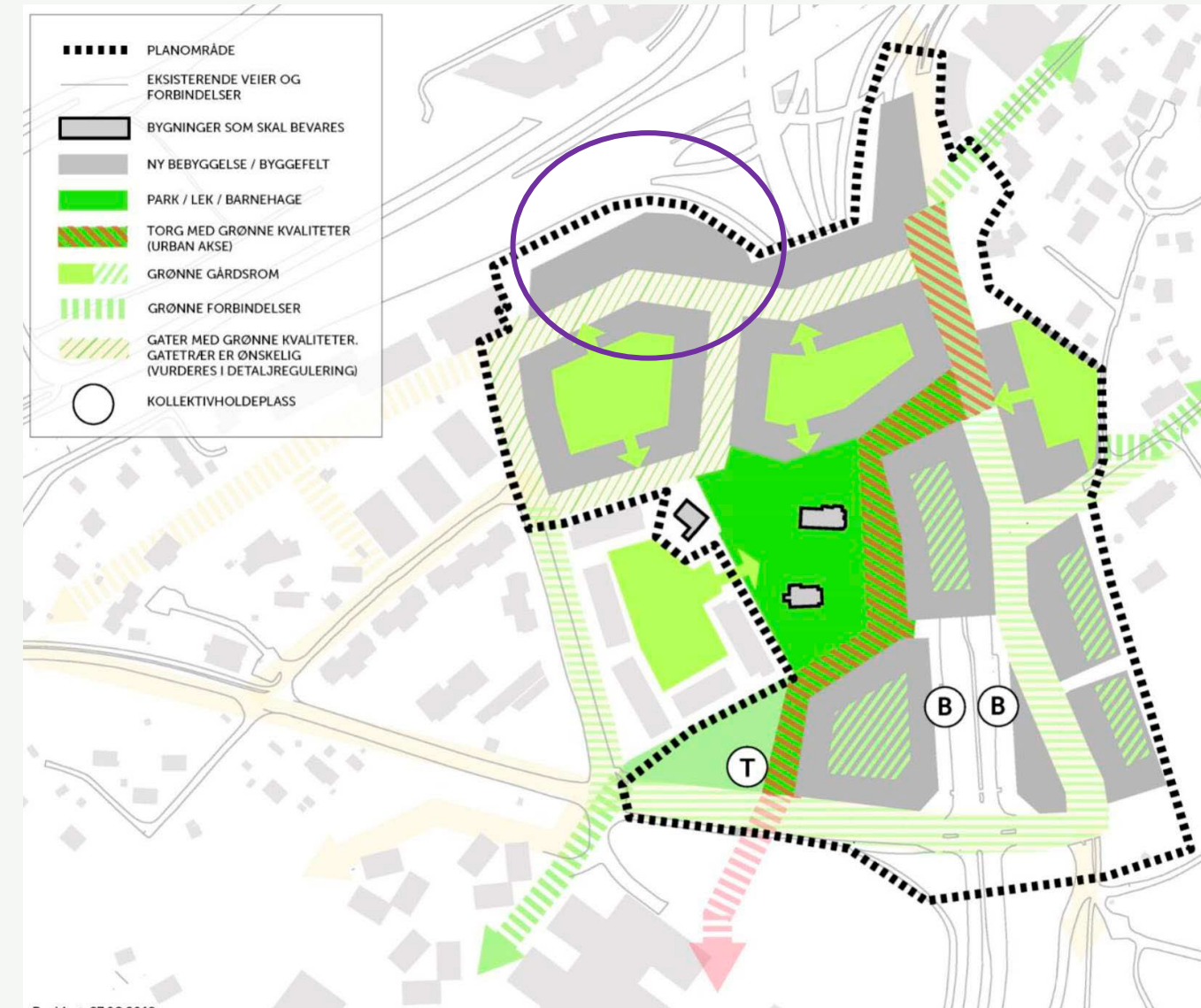
- arealeffektiv utnytting
- blandet arealbruk
- urban akse, prioritert gående
- varehandel, service, kultur langs urban akse
- bebyggelse avgrenser byrommet og ivaretar møteplasser, oppholdssteder og forbindelser
- bebyggelse som støyskjerm mot hovedveier
- tre bevaringsverdige villaer



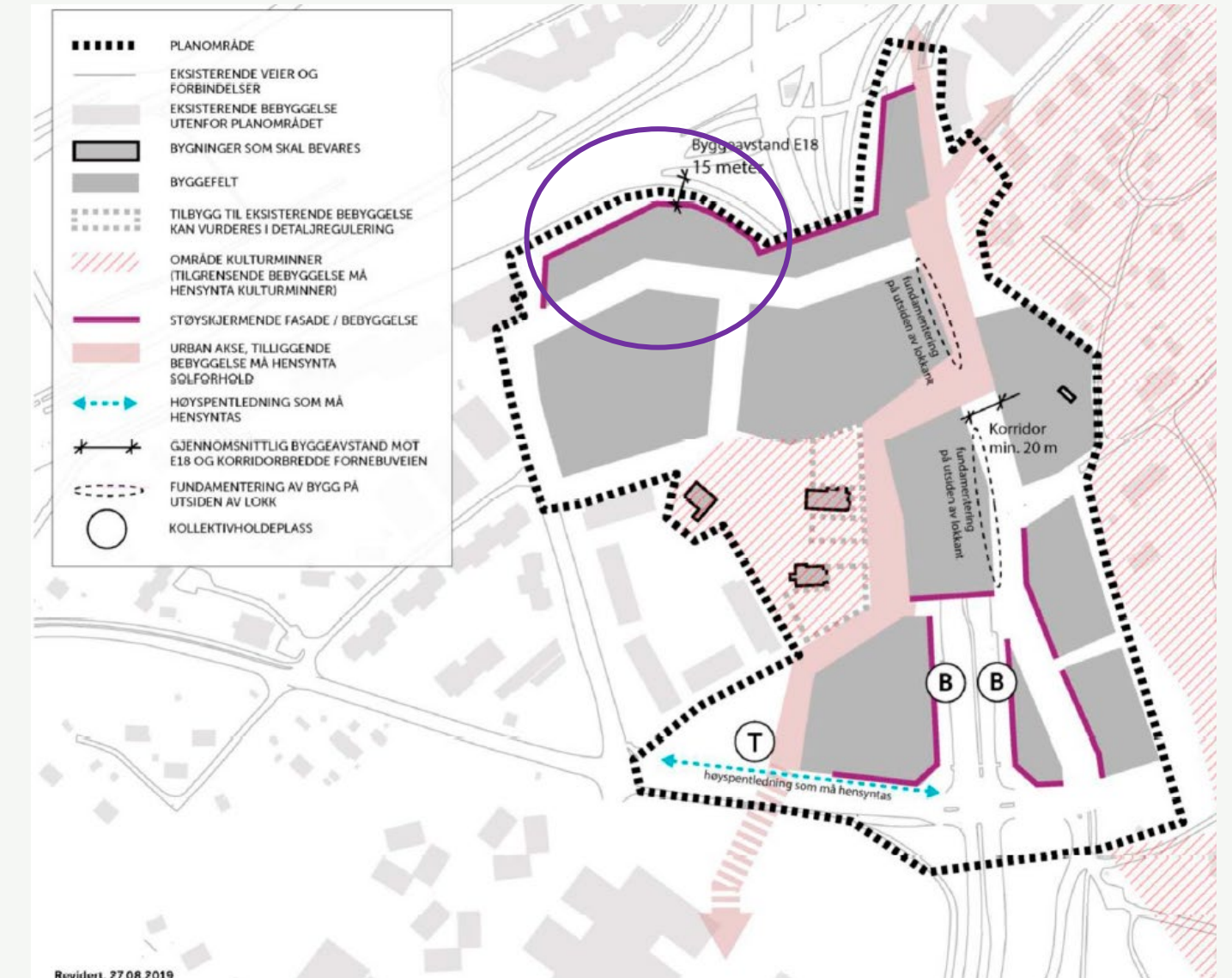
Planprogram Oksenøyveien nord



Temakart arealbruk



Temakart grønnstruktur



Temakart bebyggelsesstruktur og volumoppbygging

VPOR for Oksenøyveien nord

6.10 DELOMRÅDE 10 MAGNUS POULSSONS VEI

Navn: Magnus Poulssons vei nord
Areal: 1400m²
Standard: Gate/gatetun, normal standard.
Utstrekning: Delområde omfatter Magnus Poulssons vei, nord. Den skal bygges om til adkomstveg til næring samt boliger



4. PRINSIPPER FOR UTFORMING

Funksjon/dimensjoneringsgrunnlag:

- Fartsgrense sone 30 km/t
- Adkomstveg næring
- Trafikkmengde (ÅDT) = 500 kjøretøy/døgn
- Fortau 3 meter nordside
- Total kjørebanebredde 5,5 meter
- Møbleringssone 2 meter
- Fortau 4 meter sørside
- Vedlikeholdsareal på 1 meter på nordsiden og 1,5 meter på sørsiden av veien. På sørsiden er det tenkt at vedlikeholdsarealet inngår i fortausbredden, slik at det på vinterstid brukes av fortausbredden på 4 meter til snøopplag. Det vil gi et smalere fortau på vinteren, men fremdeles 2,5 meter fri bredde. På nordsiden er det tenkt tilsvarende, 0,5 meter tas av fortauet og den resterende 0,5 meteren er utenfor fortauet. Møbleringssonen vil på denne siden også kunne benyttes til snøopplag

Designprogram/Kvaliteter:

- Utformes som gate som går over i et gatetun. Det er tre avkjøringer til parkeringskjellere langs gaten
- Etter siste avkjørsel kan gaten utformes som sambruksareal/gatetun hvor kjørebane rampes opp til samme høyde som fortau
- Det er skissert en snumulighet foran Arcanum som kan benyttes til droppsoner samt snumulighet for varelevering
- Fordi møbleringssonen kun har en bredde på 2 meter, er den kun bred nok til å brukes til gateparkering. Varelevering krever 2,5 meter
- Varelevering til Arcanum må skje på arealet for gatetun

Gate:

- H
- A
- B
- g
- H

Grøn over:

- H
- st
- O
- R
- fe
- T

Mobl:

- N
- b
- G

VPOR er en veiledende og prinsipiell plan, og innehar derfor en grov detaljeringsgrad. Det er mange forhold som VPOR ikke tar stilling til eller har oversikt over. VPOR benyttes som planverktøy tidlig i fasen for utvikling av større områder. Det pågår ulike private planinitiativ innen området, og det er en avveining hvor detaljert VPOR planen skal gå i detaljeringen av formdesign. VPOR Oksenøyveien nord har i stor grad hatt fokus på gjennomførbarhet av plangrepet. Høyder, samt den kvalitet som er mulig å oppnå for de offentlige rommene, har vært helt essensielt for å synliggjøre konsekvenser av plangrepet. I tillegg til ideskisser benyttet i løsningsutviklingen, har det derfor vært nødvendig å tegne opp relativt detaljerte snitt, både for å forstå eksisterende og ny topografi, samt å ta avveininger knyttet til arealbruk i planen. Kampen om arealer i byutviklingsområder er alltid en sentral problemstilling, og det vil gi store utslag i kvalitet for byrommene om ikke detaljeringen allerede på tidlig planstadiet hensyntar tekniske og planmessige elementer som vil påvirke arealfordelingen i uterommene i endelig anlegg.

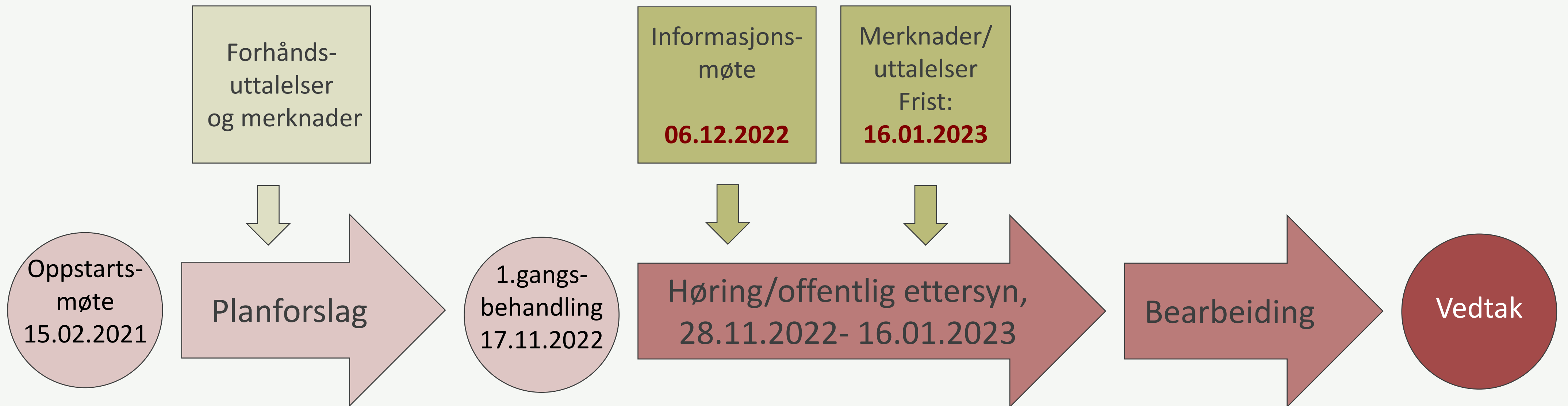
Landskapsplanen viser de offentlige tilgjengelige rom som skal etableres i Oksenøyveien nord. Alle gater, torg og parker skal være allment tilgjengelige og ha en offentlig karakter. En rekke av gårdsrommene vil også være tilgjengelige, men vil utformes med en mer intim og privat karakter. Disse indre gårdsrommene er ikke del av VPOR, men inngår i de ulike utbyggingsplanene.

Uterommene i VPOR er sortert i ulike kategorier; park, bygate, gate, forbindelse og byrom. De offentlige tilgjengelige rommene vil også ha ulik grad av standard. Kapittel 6 Beskrivelse av delområder, vil gå gjennom hvert delområde som er definert i plankartet, og definere uterommens kategori, standard og omfang.

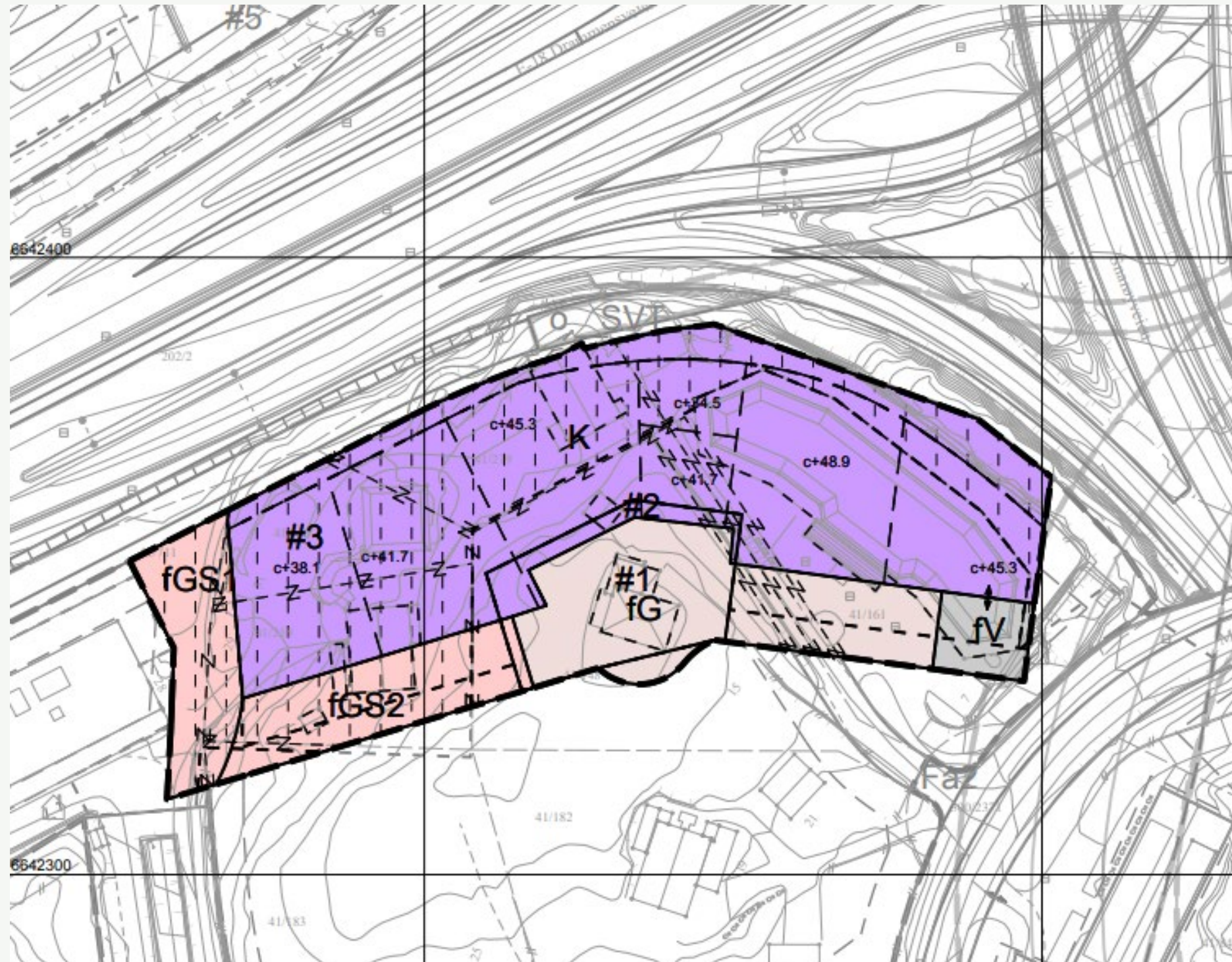
Dette kapitlet omhandler noen generelle prinsipper for utforming.



Planprosess:



Plankart og bestemmelser til 1. gangsbehandling - juridiske dokumenter



BÆRUM KOMMUNE
REGULERING



Reguleringsplan for Magnus Poulssons vei 7 m.fl. - detaljregulering

Reguleringsbestemmelser

detaljregulering

PlanID: 2021002

Saksnummer: 19/19276

Dokument: 5692114

Planens hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for
- oppføring av næringsbygg med tilhørende byrom.
- § 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:
- ny bebyggelse og byrom med høy arkitektonisk kvalitet
 - utadrettede funksjoner som kan skape liv på gateplan
 - miljømessig gode løsninger
 - gode gang- / sykkelveiforbindelser med særlig vekt på forbindelsen til hovedsykkelvei langs E18.
 - god tilpasning til tilstøtende kulturmiljø på Lagåsen.
 - at bebyggelsen skjermer boligområdene i Fornebuveien 31 og 35 mot støy og luftforurensning fra E 18.

Planutvalgets vedtak 17.11.2022 – 066/22:

- ▶ *Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Magnus Poulssons vei 7 m.fl., Plan ID 2021002, alternativ 1, som vist på plankart, dokument 5715091 og i bestemmelser, dokument 56921114, fremmes, jf. plan- og bygningsloven § 12-11. Reguleringsplanen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jfr. plan- og bygningsloven §12-10 med følgende tillegg:*
 - ▶ *Alternativ 2 legges også ut på høring.*

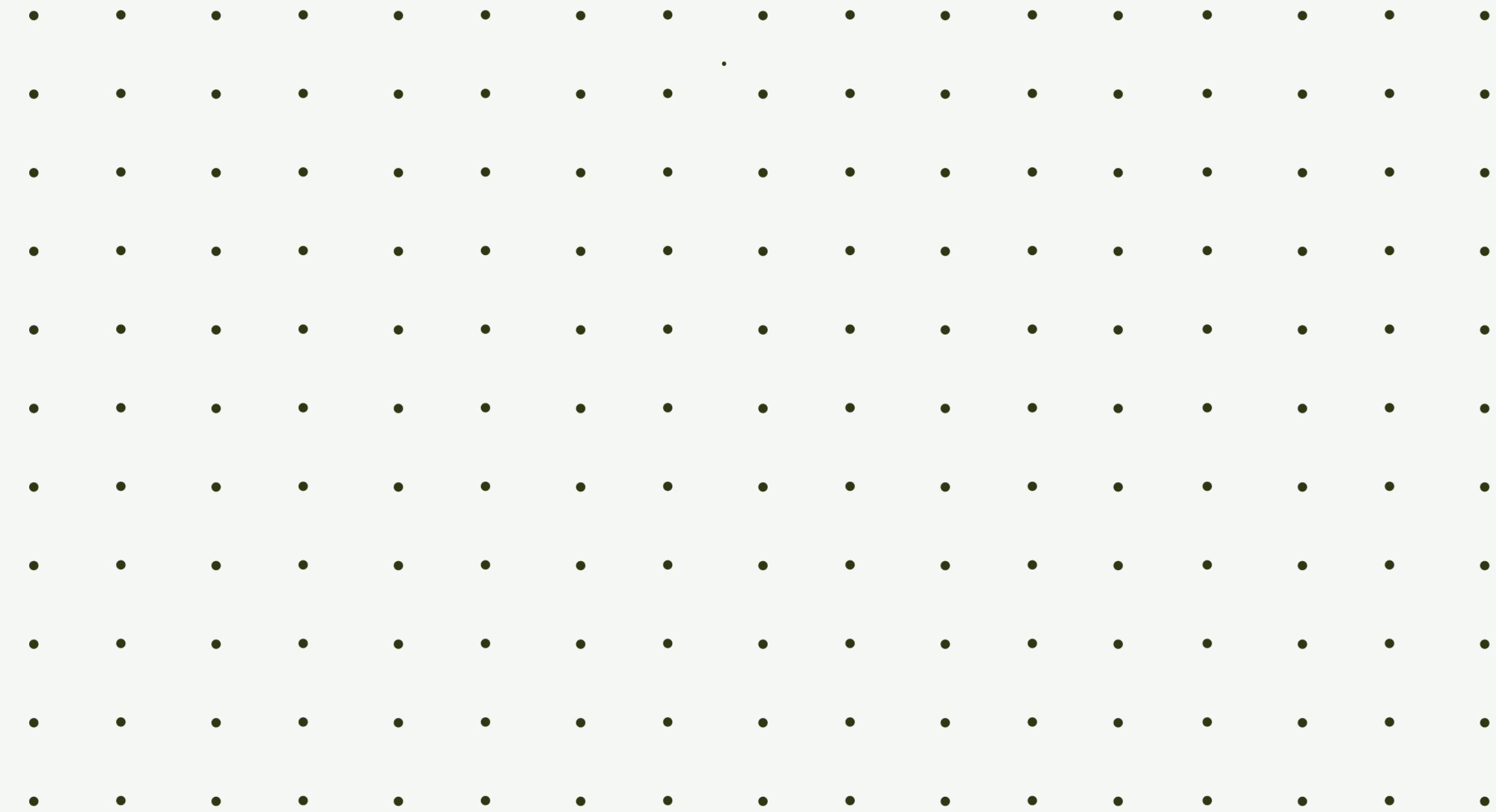
Når og hvor kan jeg sende uttalelse?

- ▶ Merknader/ uttalelser sendes til post@baerum.kommune.no eller til Bærum kommune, plan- og bygningstjenesten, postboks 700, 1304 Sandvika
- ▶ Skriv **Magnus Poulssons vei 7 m.fl., plan ID 2021002** i tittelen
- ▶ **Frist 16. januar 2023**
- ▶ Ved spørsmål ta kontakt med:
- ▶ Gro Magnesen, gro.magnesen@baerum.kommune.no, 67 50 52 89

Spørsmål ?



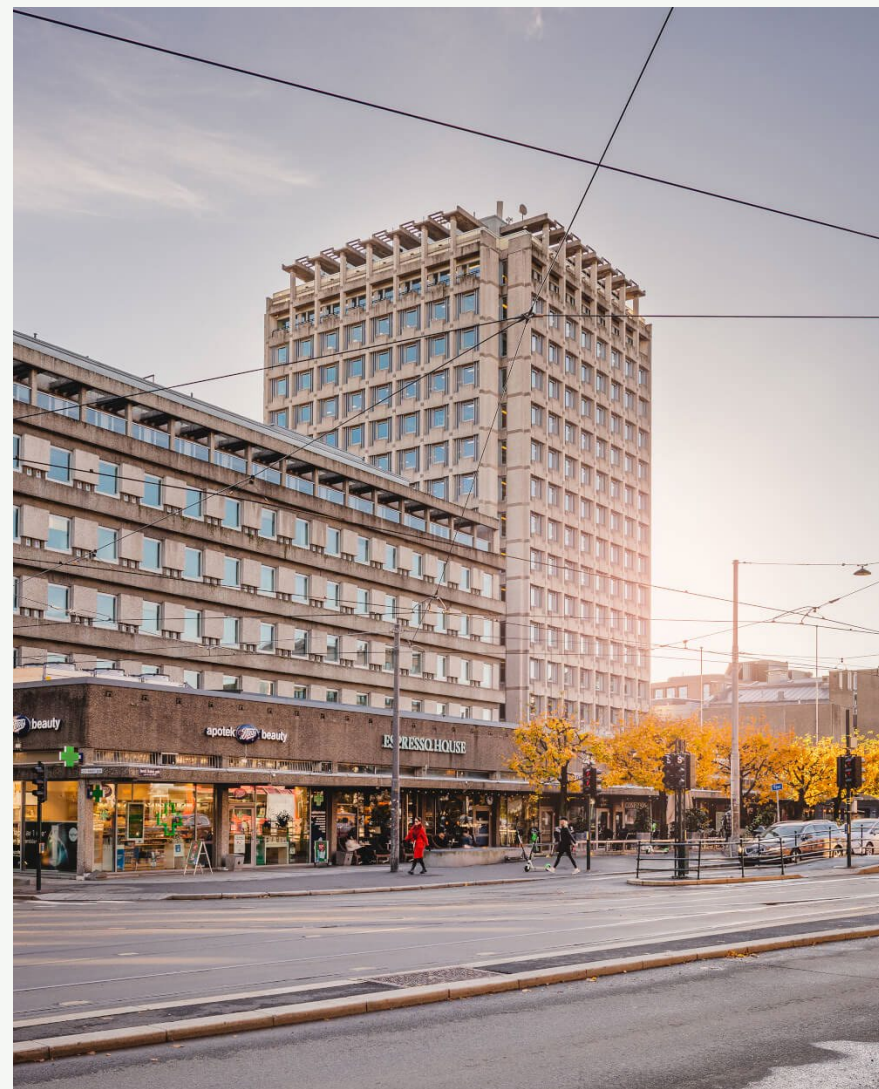
ARCANUM → EIENDOM



Magnus Poulsson vei 7 m.fl.
Informasjonsmøte
06.12.2022



Arcanum Eiendom AS



Indekshuset
Henrik Ibsens gate 100
Oslo CBD



Ski Næringspark



Forsvaret Overkommando
Huseby



Sørkedalsveien 150
Oslo



Oslo Business Park
Økern/Linderud



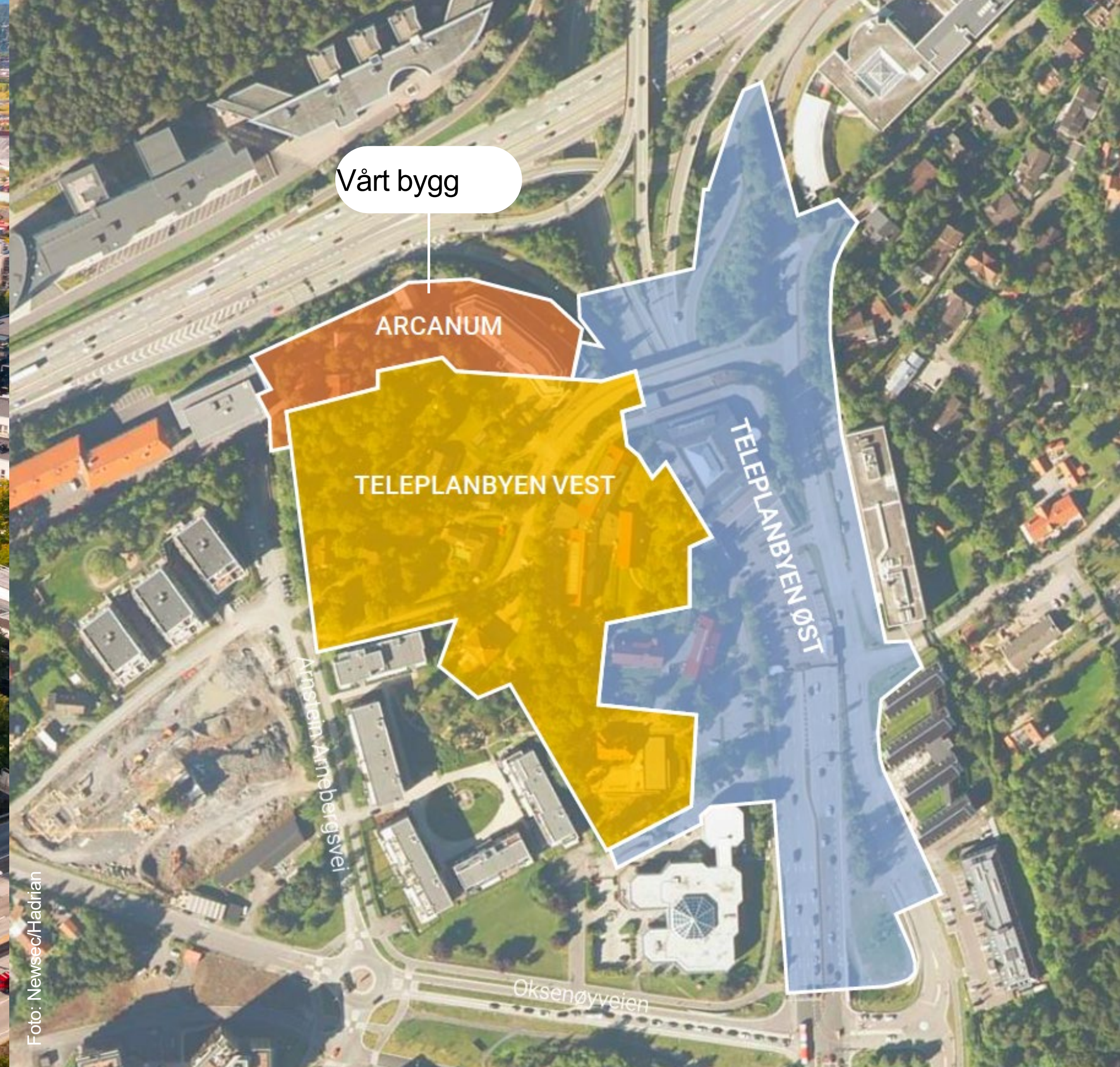
Court Adlers gate 33
Oslo CBD



Smalvollveien 65
Alnabru



Magnus Poulssons vei 7 m.fl.



Vårt bygg

ARCANUM

TELEPLANBYEN VEST

TELEPLANBYEN ØST

Arstein Ambergvei

Oksenøyveien

Foto: Newsec/Hadrian

Foto: Newsec/Hadrian

↑ Hvit skyggeboks viser det foreslåtte nye fotavtrykket til planforslaget

↑ Planprogram for Teleplanbyen. Magnus Poulssons vei 7 m.fl. i nord.

BÆRUM KOMMUNE



Planforslag MPV 7 m.fl.

- Planforslaget omfatter to planalternativ, begge er ute til høring.
- Planalternativ 2 er én etasje høyere for deler av bebyggelsen.

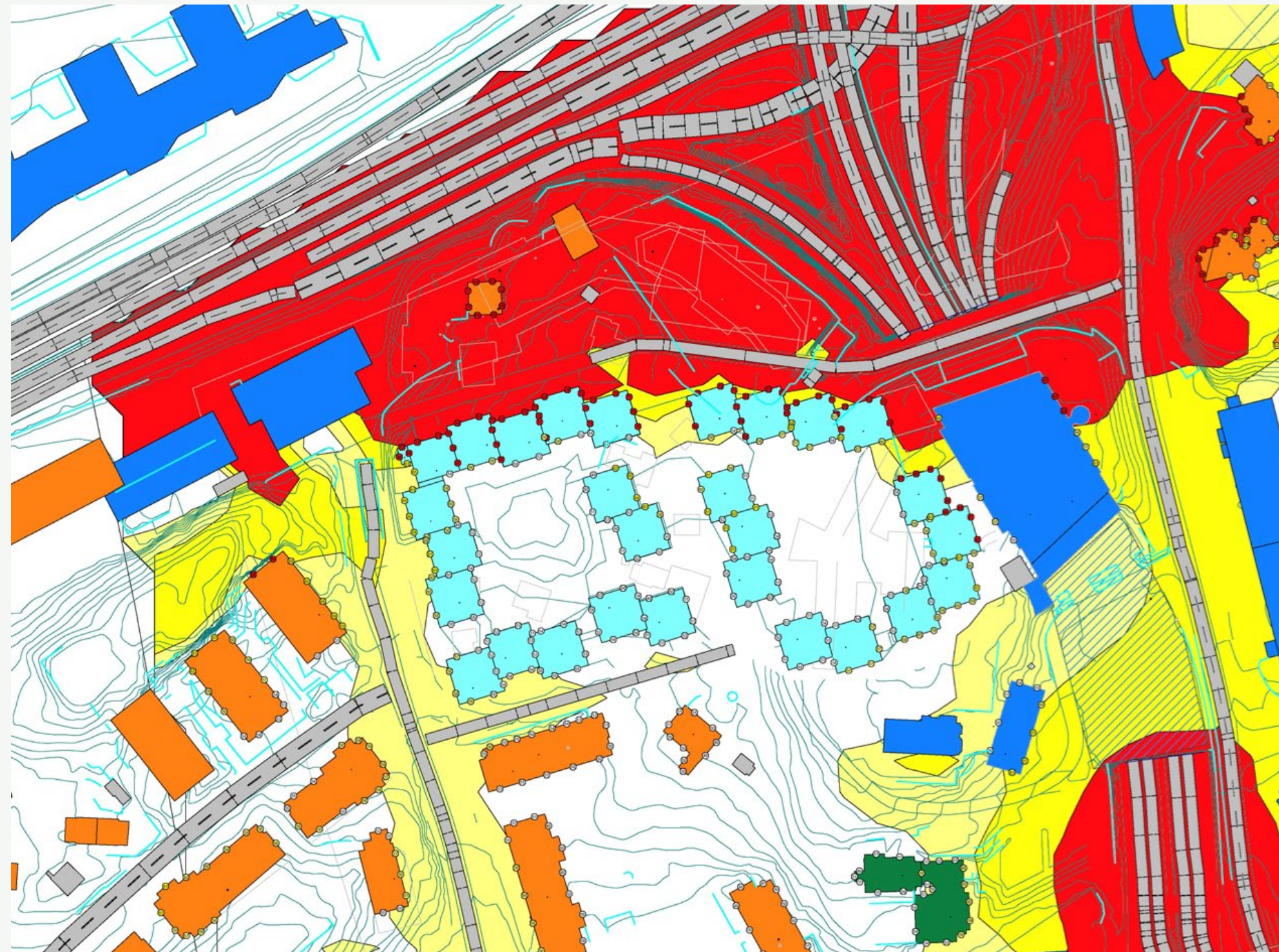
	Planalternativ 1	Planalternativ 2
Antall etasjer	Maks 6 etasjer*	Er én etasje høyere for deler av bebyggelsen; opp til maks 7.etasjer*.
Planlagt Utnyttelse	Maks. BRA = 17.900 m2.	Maks. BRA = 19.700 m2.
Arbeidsplasser	Ca. 700 – 900	Ca. 900 – 1100

* Etasjeangivelsene er ifht. sydsiden mot Magnus Poulssons



MPV 7 m.fl. som Støyskjerm

- Ferdig utbygget vil Magnus Poulssons vei 7.mfl. fungere som en støy- og luftforurensningsskjerm for bakenforliggende boligbebyggelse.



↑ Støysonekart – dagens situasjon

- Beregningene viser at planforslaget for MPV7 m.fl.vil gi en positiv innvirkning på støysituasjonen på Teleplanbyen Vest og Teleplanbyen Øst.



↑ Støysonekart – ny situasjon*

*(Prinsipielle planvignetter- fotavtrykk iht. tidligere innsendt planforslag som er ikke endelig prosjekt pr. mars 2022)

→ Oversiktsperspektiv fra nord – Planalternativ 1



↑ Planalternativ 1. Perspektiv sett fra nord, kjørende mot Sandvika på E18.

→ Oversiktsperspektiv fra nord – Planalternativ 2



↑ Planalternativ 2. Perspektiv sett fra nord, kjørende mot Sandvika på E18.

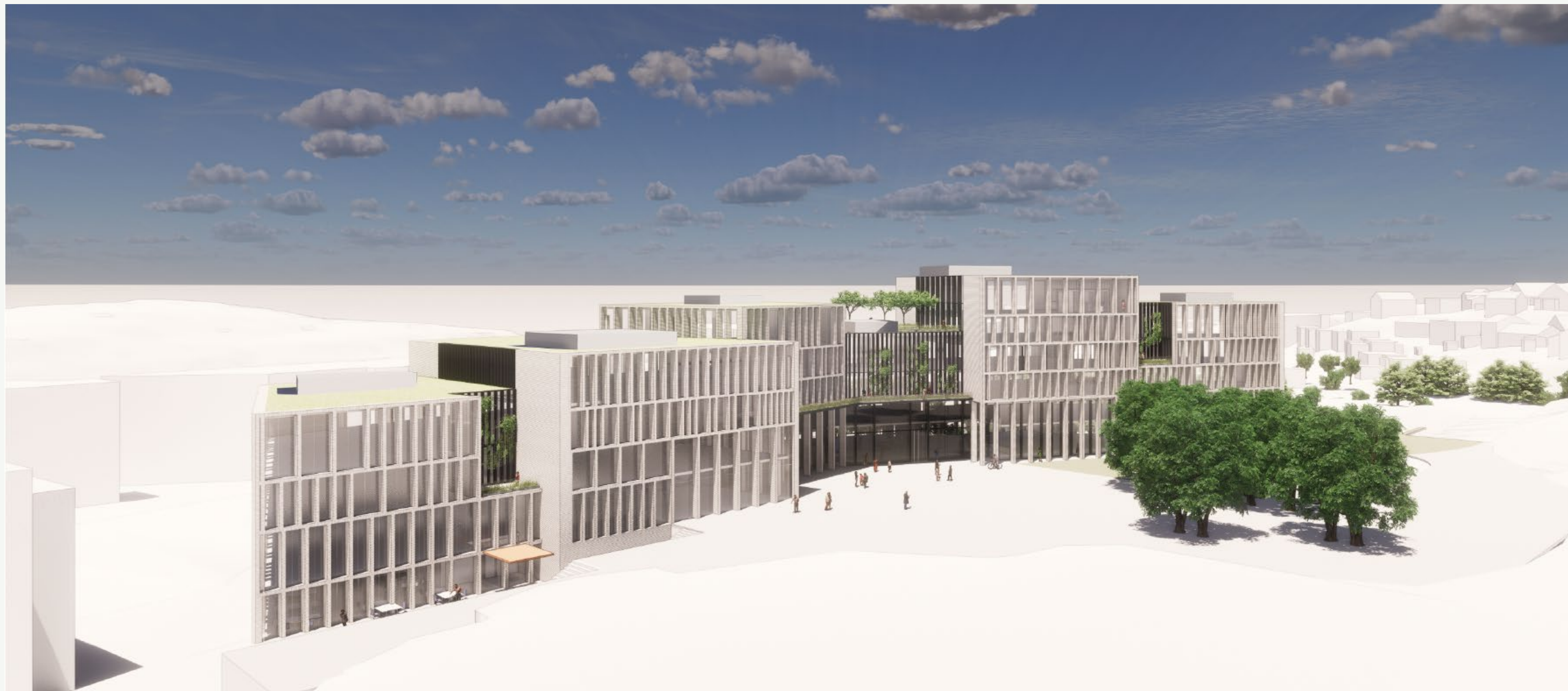


Stiplet strek viser omfang av Planalternativ 2



Næringsbygget sett fra nordøst og E-18, avkjøringen mot Fornebu. Bygget følger kurven til avkjøringsrampen.
Det er ulike sprang i fasaden for å opp bryte volumet.

→ Oversiktsperspektiv fra nord – Planalternativ 1



↑ Planalternativ 1. Næringsbygget sett fra sydvest. Magnus Poulssons Plass danner nabolagstorget foran hovedinngangen til bygget.

→ Oversiktsperspektiv fra nord – Planalternativ 2



Planalternativ 2. Næringsbygget sett fra sydvest. Magnus Poulssons Plass danner nabolagstorget foran hovedinngangen til bygget.



Magnus Poulssons Plass

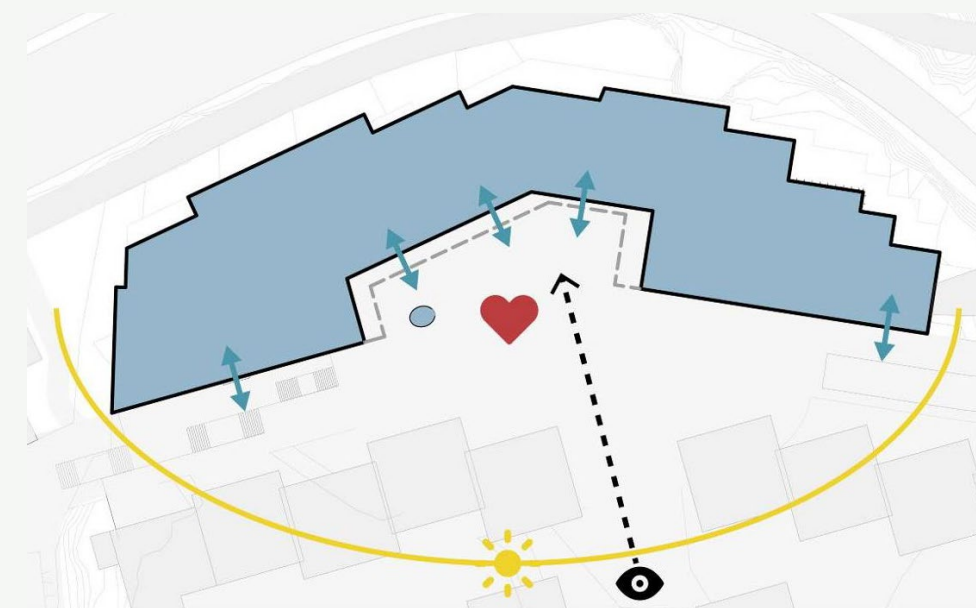


Næringsbygget sett mot syd, inngangspartiet uten beplantning, utemøbler, snuplass mm, og foreløpig 1-etg på kontorbygget.

Stiplet strek viser omgang for Planalternativ 2

Magnus Poulssons Plass

- Magnus Poulssons plass reguleres til gatetun – og vil være et sambruksareal der myke trafikanter er prioritert.
- Plassen skal tilrettelegge for oppholdsmuligheter og sambruk mellom beboere i TPBV og brukere av kontorbygget.
- 1. etg i bygget mot plassen vil ha omfang av handel og publikumsrettet aktivitet.
- Arkitekturen og planer for inngangsparti og fellesarealer skal gjøre bygget levende – med full transparens mellom ute og inne.
- Luftige loggiaer og store glasspartier inviterer inn i bygget, for både brukere og besøkende.



↑ Grønne øyer, med oppholdsmuligheter



↑ Sykkelpod, integrert i grøntområde



↑ Uteservering



↑ Næringsbygget sett mot sydøst, nærbilde av inngangspartiet og foreløpig 1-etg på kontorbygget.



↑ Utsnitt av landskapsplan.

Bærekraftig bygg



- Byggherre skal eie bygget langsiktig, og ønsker å investere i et fremtidsrettet, bærekraftig og høykvalitets kontorbygg.
- Byggherre har høyere miljøambisjoner for kontorbygget.
- Sikter mot å oppnå BREEAM-Nor «Excellent» (v.1.2).
- Plassering av solceller på grønne tak.
- Intensjonen for planområdet er å utvikle en grøntstruktur i en urban kontekst.
- Min. 12 meter mellom næringsbygg og første rekke TPBV bebyggelse i nord.
- Påkobling og direkte ankomst for sykkel fra Ekspess sykkelvei fra E16.

Takk for møte !

Du kan følge med i saken på kommunens nettsider:
www.baerum.kommune.no/