

ARCANUM → EIENDOM

Magnus Poulsson vei 7 m.fl.

1.gangs behandling Bærum Kommune

27.10.2022



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.

Viktige poenger

1. Stort kontorbygg på Lysaker – vesentlig endret siden forrige kontakt i februar

- Henvender seg til kontorkonklyngen på Lysaker og er egnet som hovedkontor for 1-2 større bedrifter/institusjoner
- Støy- og forurensningsskjerm for bakenforliggende boligutnyttelse

2. Lysaker som knutepunkt

- Et friskmeldt kontormarked på Lysaker – fra >20% ledighet til mer normale +/- 5%
- Lysakers stadig sterkere posisjon som helt sentralt kollektivknutepunkt
- Fornebubanen
- Planlagt byggestart i 2024 – trolig sekvensielt i forkant av boligutviklingen

3. Kontorbygget vil gi betydelige bidrag til:

- Frivilling banebidrag Fornebubanen – rundt NOK 20 mill.
- VEPOR/infrastrukturbidrag Teleplanbyen – rundt NOK 50-60 mill.

4. Vi mener prosjektet tåler den noe høyere utnyttelsen i vårt Alternativ 2

- 1 ekstra etasje på 3 av de midterste bygningskroppene
- 3,6 meter høyere enn Alternativ 1
- 1.900 m² større kontorareal

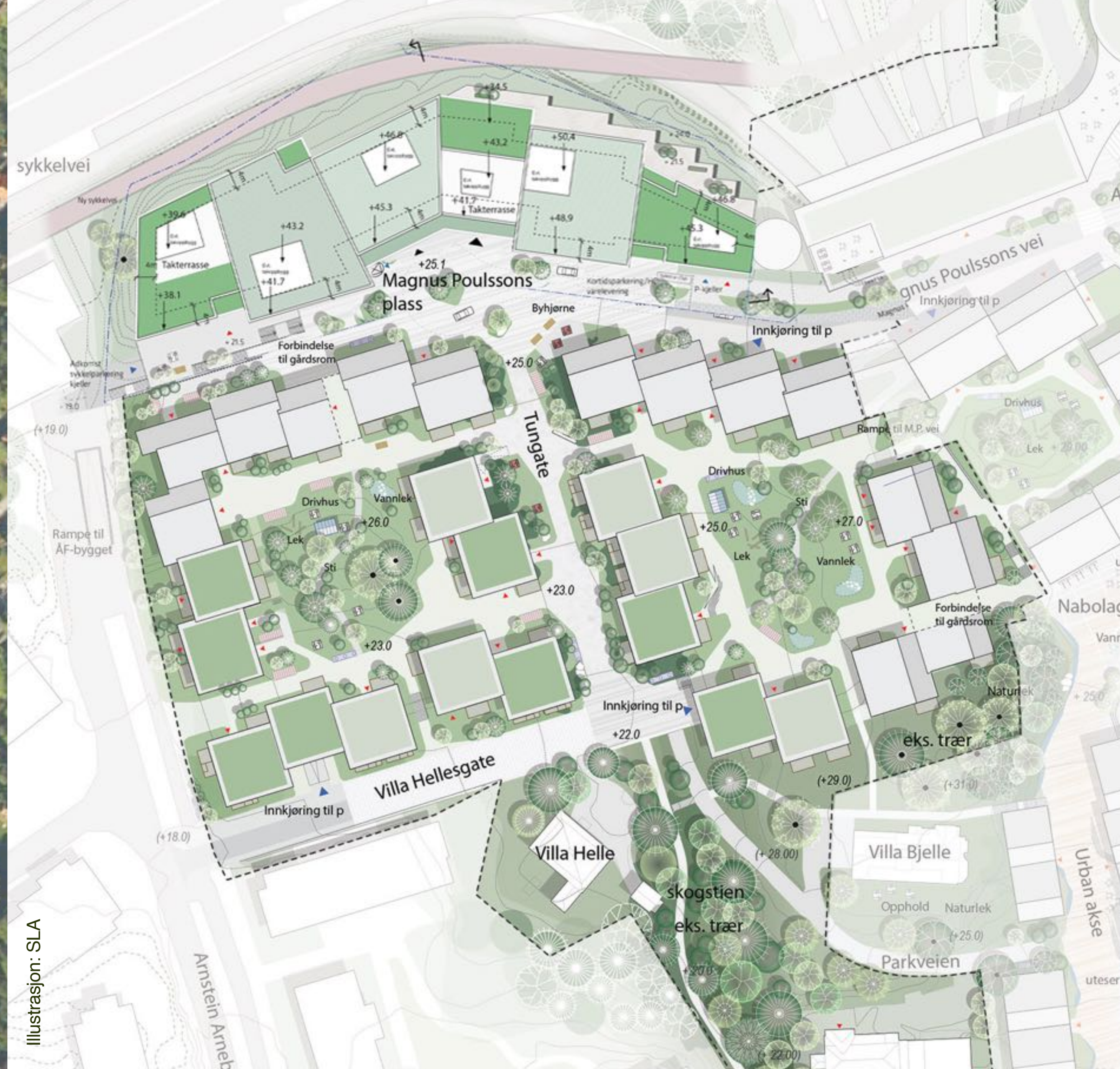


Foto: Newsec/Hadrian

Illustrasjon: SLA



Planprogram for Teleplanbyen. Arcanum i nord, kan politisk behandles og bygges ut uavhengig av både Teleplanbyen Vest og Øst.



Illustrasjon ferdig utbygget planområde iht. foreliggende planforslag / foreløpige planer

Plankart

Ekspress sykkelvei

Planens begrensning

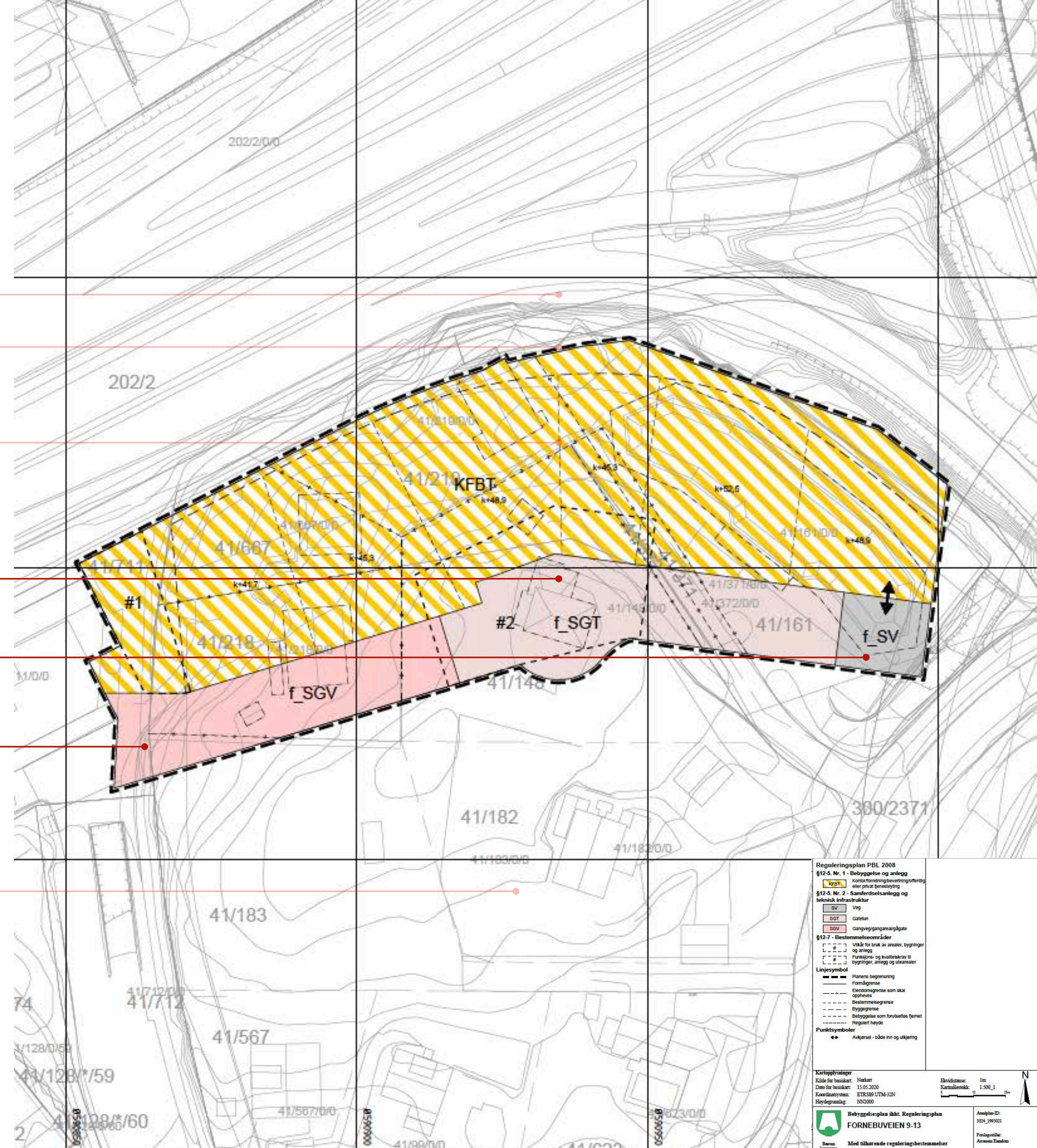
Kontor/forretning/beverning,
offentlig eller privat
tjenesteyting

Gatetun
Magnus Poulssons Plass

Veg

Gangveg/gangareal/gående

Teleplanbyen Vest



Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§12-7 - Bestemmelsesområder

Linjetyper

Punktsymboler

Planforslag

Planforslaget fremmes i *to* alternativer;

- Planalternativ 1
- Planalternativ 2

| | 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 |

- Forslagstiller ønsker at begge planalternativer legges ut på høring.

* Etasjeangivelsene er ifht. sydsiden mot Magnus Poulssons vei/plass.



→ Oversiktsperspektiv fra nord

Planalternativ 1



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 bryte volumet.

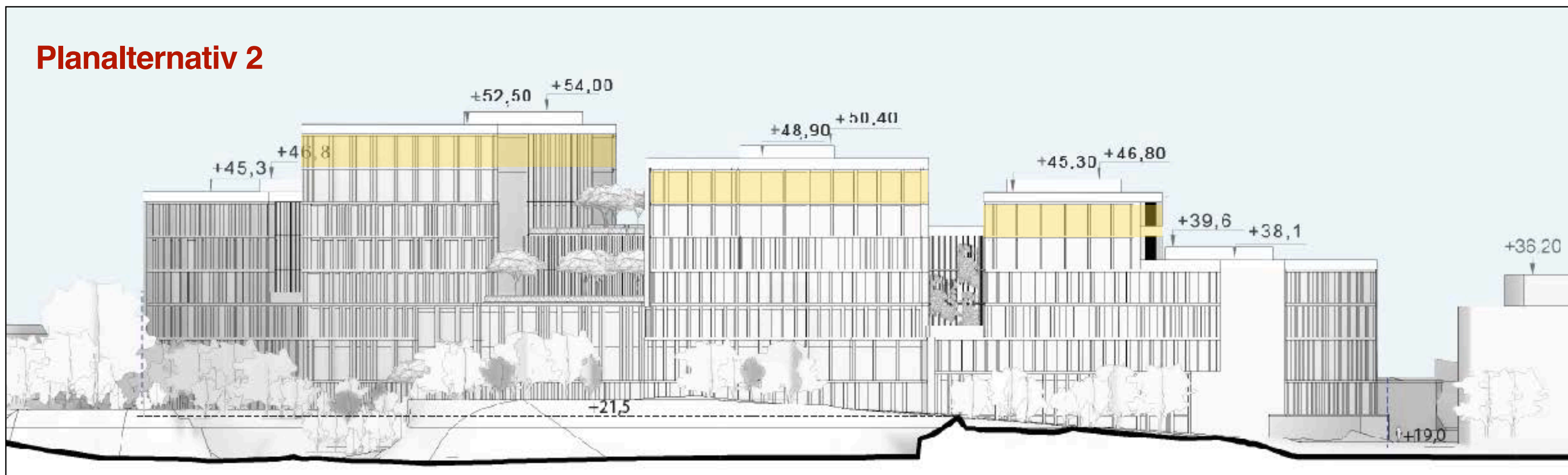
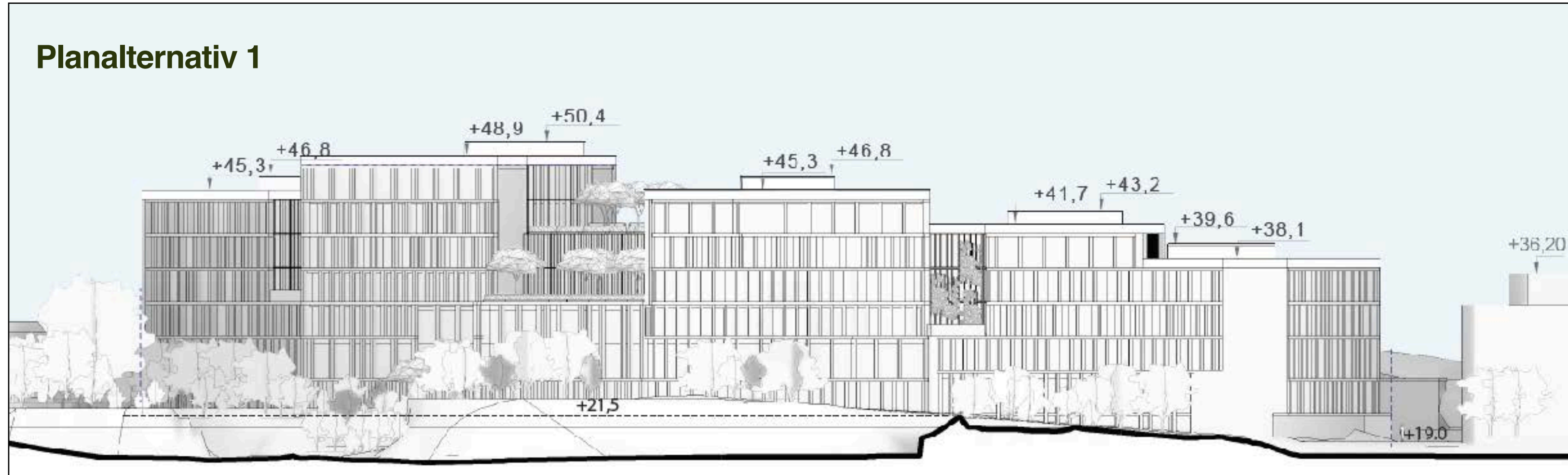


Stiplet strek viser omfang av Planalternativ 2



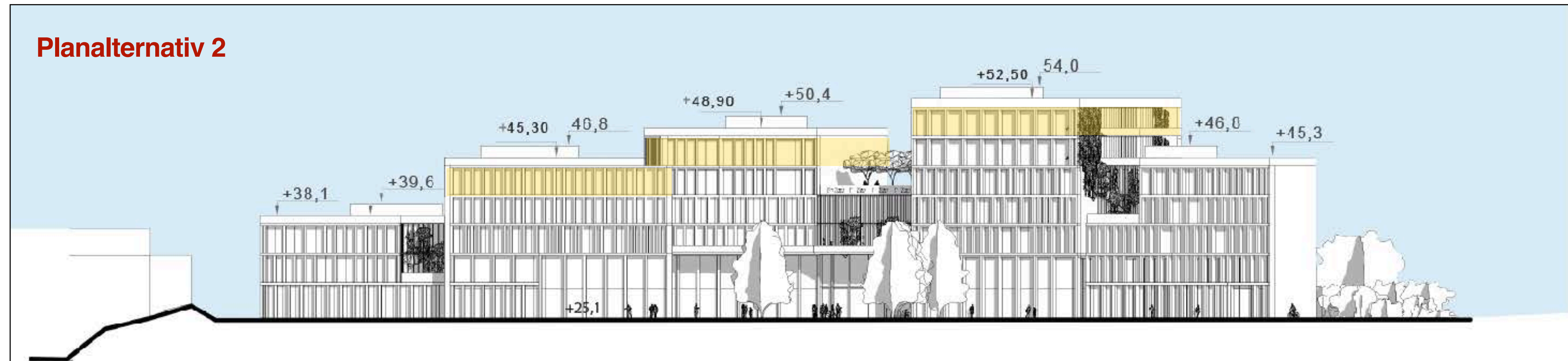
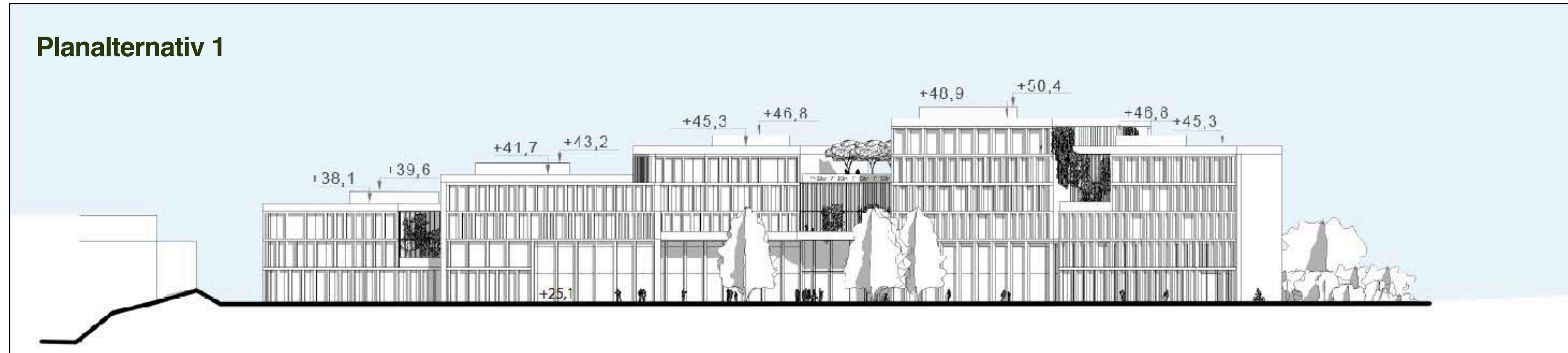
Næringsbygget sett fra nord og E-18.

→ Fasadeillustrasjoner: Fasade Nord



Fasade Nord – 3,6 m høydeforskjell mellom Planalternativ 1 og Planalternativ 2

→ Fasadeillustrasjoner: Fasade Syd



Fasade Syd – 3,6 m høydeforskjell mellom Planalternativ 1 og Planalternativ 2

→ Oversiktsperspektiv fra sydvest

Planalternativ 1



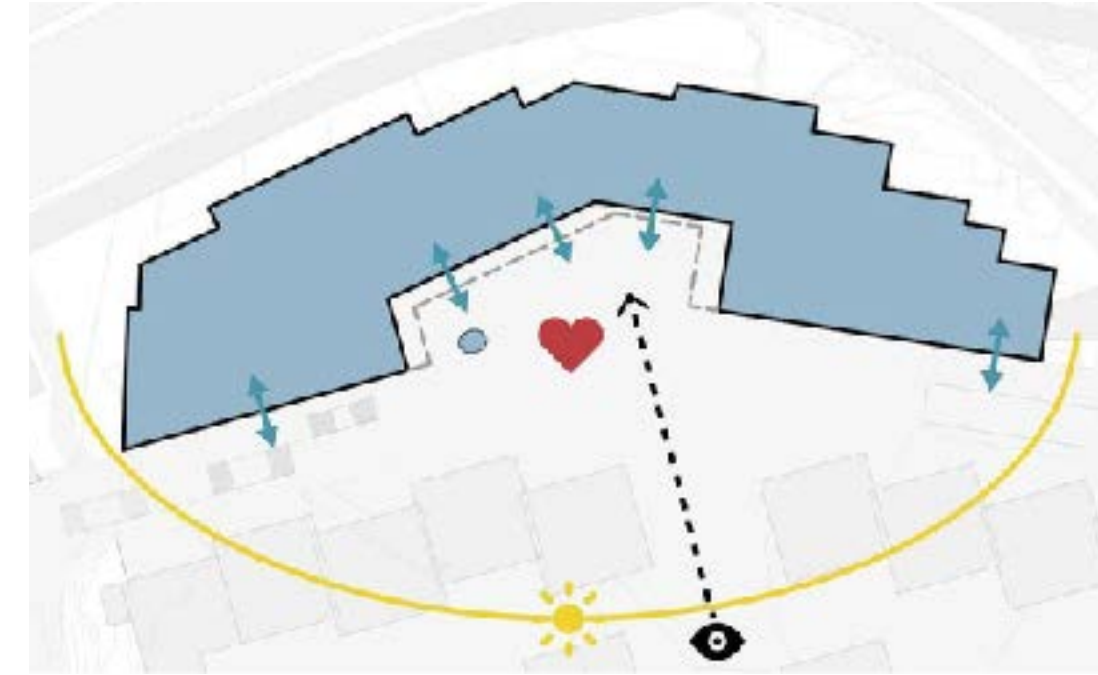
Planalternativ 2



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

Magnus Poulssons Plass

- Magnus Poulssons plass reguleres til gatetun – et sambruksareal der myke trafikanter er prioritert.
- Plassen vil bli et bindeledd til den øvrige byromsstrukturen som planlegges i tilstøtende områder igjennom VPOR for Øksenøya nord.
- Byggets arkitektur inviterer til full transparens mellom ute og inne, med dobbelthøyde, luftige loggiaer og store glasspartier som inviterer inn.
- Første etg. i kontorbygget skal virke åpen for brukere og besøkende, med omfang av handel og publikumsrettet aktivitet.



↑ Grønne øyer, med oppholdsmuligheter



↑ Sykkelpod, integrert i grøntområde



↑ Uteservering



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



↑ Landskapsplan.

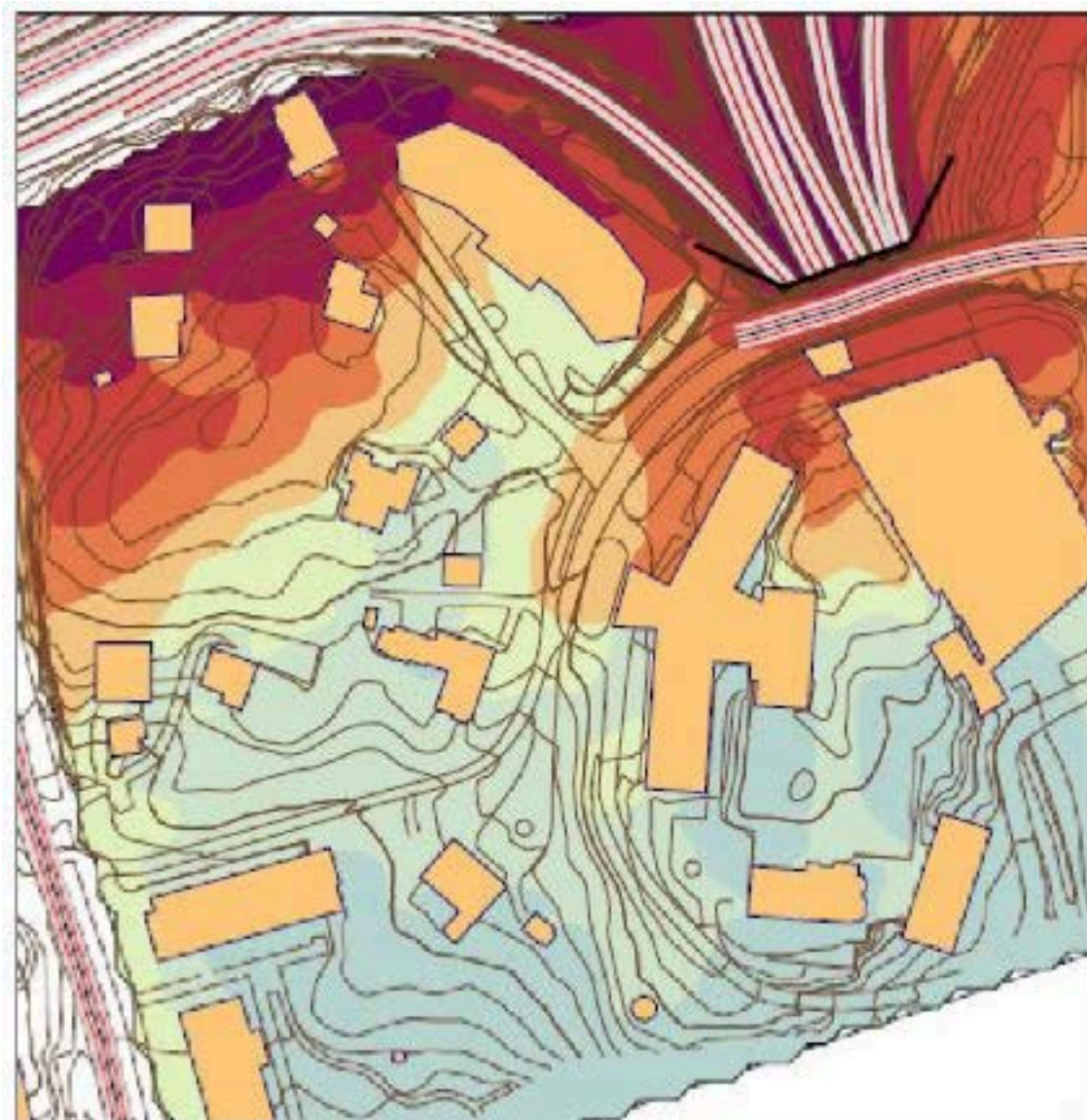


Næringsbygget sett mot syd, inngangspartiet uten beplantning, utemøbler, snuplass mm, og foreløpig 1-etg på kontorbygget.

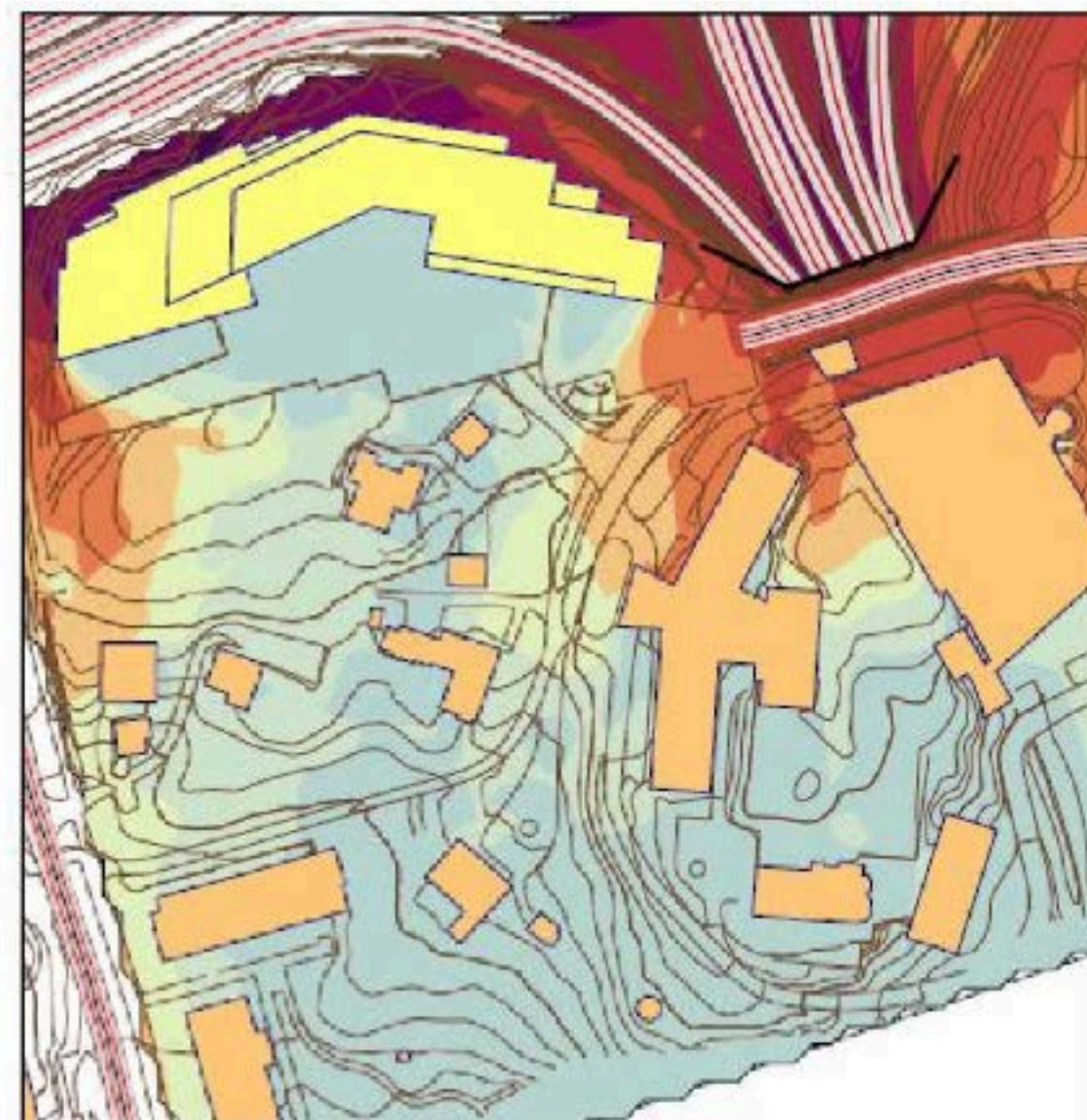
Stiplet strek viser omgang for Planalternativ 2

MPV 7 m.fl. som Støyskjerm

- Magnus Poulssons vei 7.ml. når ferdig utbygget, vil fungere som en støyskjerm for bakenforliggende boligbebyggelse.
- Beregningene viser at planforslaget for MPV7 m.fl.vil gi en positiv innvirkning på støysituasjonen på Teleplanbyen Vest og Teleplanbyen Øst.
- Det er ikke krav til utendørs støynivå fra vegtrafikk for det planlagte næringsbygget.



↑ Støysonekart – dagens situasjon



↑ Støysonekart – ny situasjon*

*(Prinsipielle planvignetter- fotavtrykk iht. tidligere innsendt planforslag som avviker noe fra prosjekt pr. mars 2022)



| Tegnforklaring | Støynivå | Teleplanbyen |
|---------------------|----------|-------------------------|
| vert. Area Source | > 55 dB | Utbygging Teleplan Vest |
| Road | > 60 dB | Utbygging Teleplan Øst |
| Railway | > 65 dB | Utbygging Teleplan Øst |
| Building | | |
| Barrier | | |
| Ground Absorption | | |
| Contour Line | | |
| Receiver | | |
| Building Evaluation | | |
| Calculation Area | | |



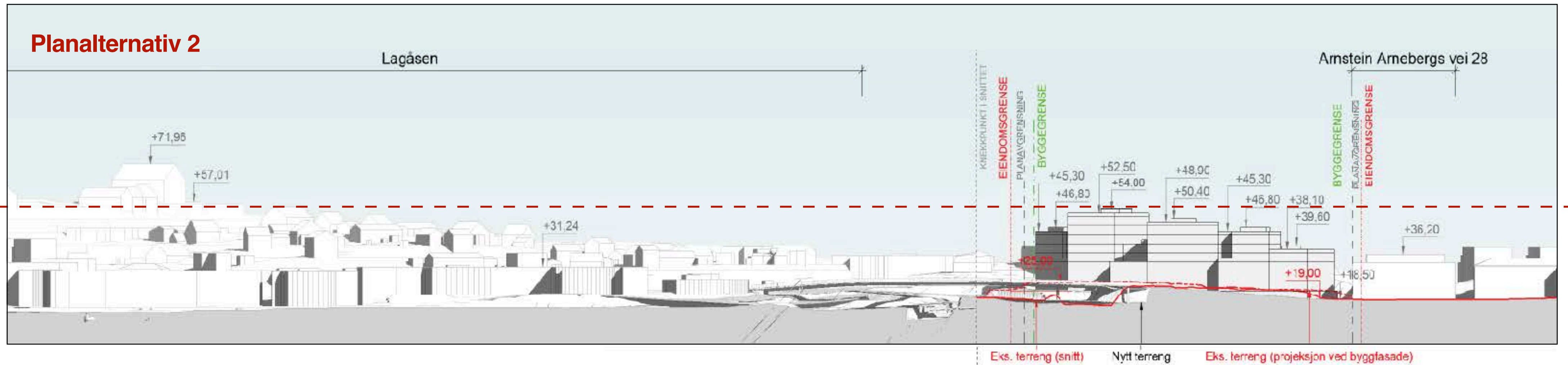
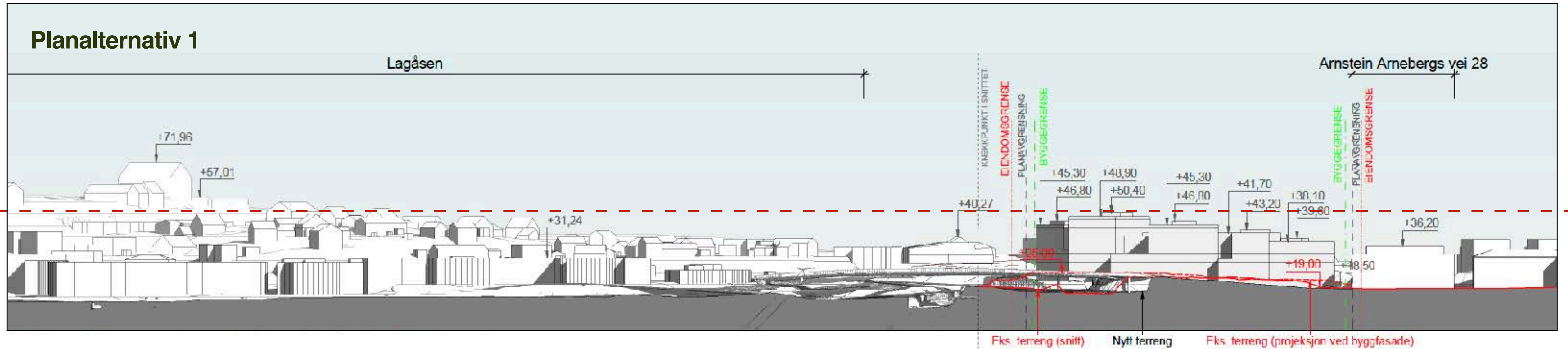
↑ Visualisering støyforhold mot E18 ved full utbygging. Merk, endelig høyde og volum for Arcanums kontorbygg har stor betydning for støyforholdene på Teleplan. Illustrasjon: Norconsult



↑ Visualisering av nordvente boligfasader med utbygging av kun Teleplan Vest, før etablering av Arcanum. Illustrasjon: Norconsult



→ Snitt: Terrengsnitt 1– 1:2000



Planalternativ 1 og 2 vist med Arcanum, uten bebyggelse Teleplan V/Ø

NB: Lagåsen er vist uten trær/vegetasjon, og vil fremtre høyere enn i virkeligheten.

→ Fjernvirkningsstudier; Standpunkt 6, fra Utsiktsveien nr. 6 på Malurtåsen



Illustrasjonen viser næringsbygget sett fra Utsiktsveien på Malurtåsen, uten ny bebyggelse Teleplan. **Planalternativ 2, de midtre bygningsvolumen har 3,60 m økt bygningshøyde, i forhold til Planalternativ 1.**





- Alle takflater er i prinsippet planlagt som grønne tak i kombinasjon med plassering av solceller.
- Prosjektet er BREEM-registret med prosjekt-ID BNNY-574P hos Grønn Byggallianse.
- Sikter mot å oppnå BREEAM-Nor «Excellent» (v.1.2), eller tilsvarende «Very Good» (v.3.0)
- Arcanum Eiendom har som medlem av Grønn Byggallianse tilsluttet seg strakstiltak 1.0, og vil bruke disse som underlag for konkrete tiltak for prosjektet MPV7 m.fl.

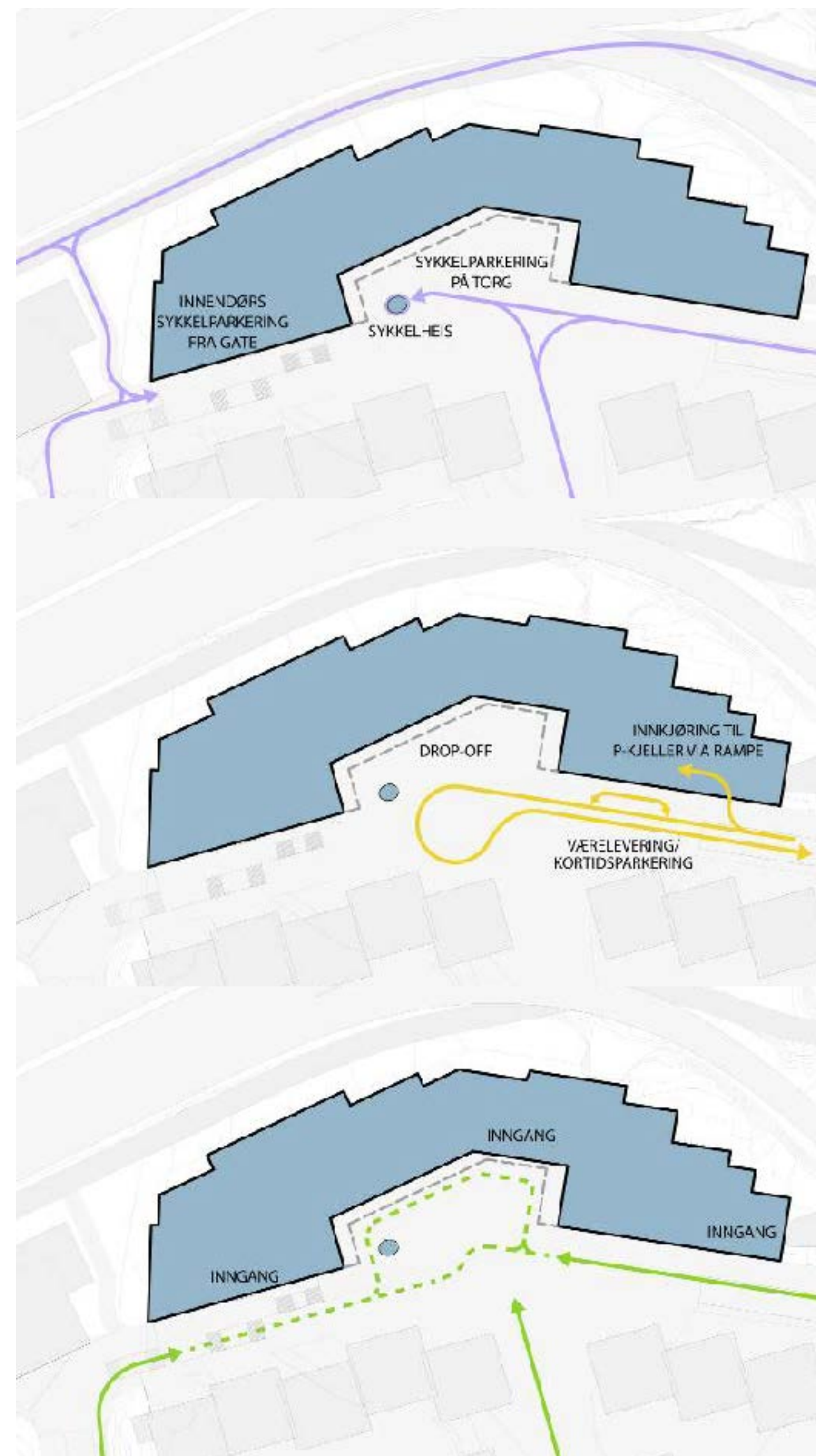
↑ Utsnitt av forslagstillers landskapsplan.

Sykkel- og biladkomst

- Bilparkering anlegges i felles anlegg under terreng. Parkeringsplasser tilrettelegges med eget ladepunkt for elbil, minimum 5% av p-plassene skal være for forflytningshemmede.
- 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være på gateplan, under tak og med direkte adkomst fra felt oG. Det skal avsettes et innvendig areal øst i bygget på samme plan på inntil 120 m2.
- Påkobling sykkelvei fra E18. Det skal tilknyttes en egen, direkte ankomst for sykkel fra byggest vestfasade.

| Formål | Antall bilplasser per 100 m2 BRA | Antall sykkelplasser per 100 m2 BRA | MPV7 |
|------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-----------|
| Kontor | Maks. 0,25 p-plass | Min. 1 p-plass | Ca.60 |
| Forretning/ tjenesteyting | Maks. 1 p-plass | Min. 1 p-plass | Ca.180-90 |

BRA i denne tabellen beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.



← Sykkeladkomst til bygget ivaretas fra Magnus Poulssons vei/plass og fra Arnstein Arnebergs vei til plan U2.*

← Diagram som viser trafikkmønster for bil, varelevering, taxi mm., samt eksempler på mulig oppstillingsplass for brannbil.*

← Diagram som viser trafikkmønster for sykkel og gange.*

*(Prinsipielle planvignetter- fotavtrykk iht. tidligere innsendt planforslag som avviker noe fra prosjekt pr. mars 2022)

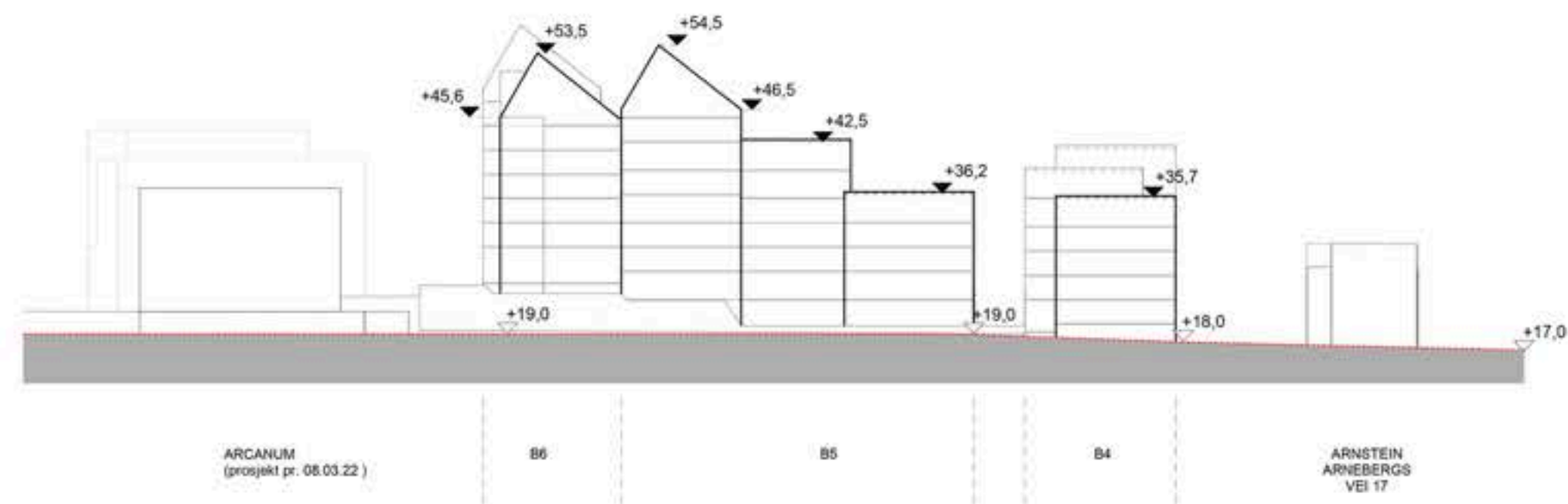


↑ Næringsbygget sett fra nord (E-18)



↑ Næringsbygget sett fra sydøst.

FASADE SYD



FASADE VEST

46 DYRVIK ARKITEKTER | SLA



Kilde: Dyrvik Arkitekter, Teleplanbyen, REFNR: 21/4949 - 19/24996 /CGH 4.



Standpunkt, Arnstein Arneberg vei, mot sydvest siden av Magnus Poulssons vei 7 m.fl. Arcanum bygget.