



BÆRUM
KOMMUNE

Bybåndssamarbeidet - arbeidsgruppen Planstatus Sandvika

21.01.2021

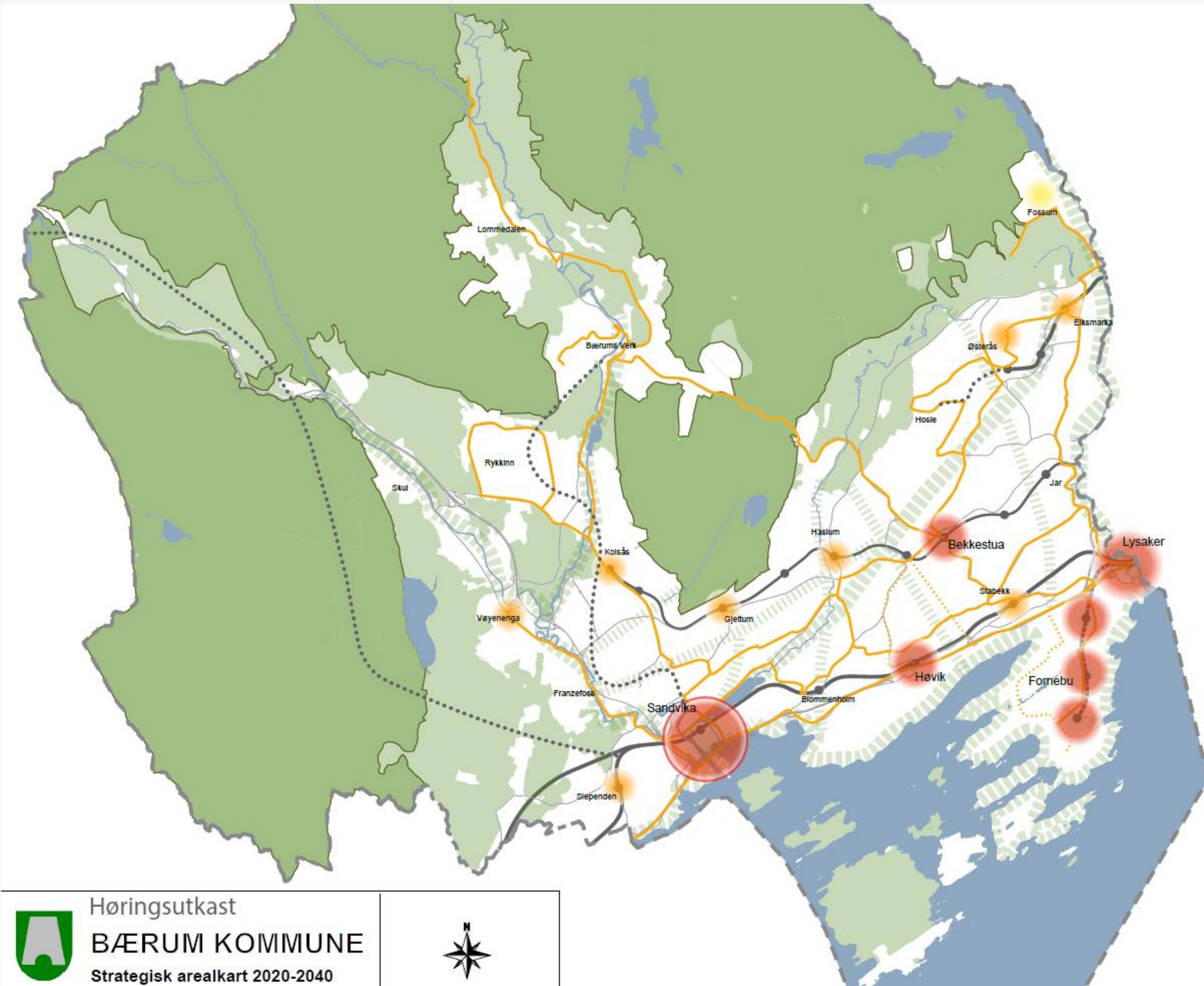
Terje Hansen, tjenesteleder Områdeutvikling

Sammen skaper vi fremtiden

MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

Kommuneplanens samfunnsdel + arealstrategi

Forslag til høringsutkast



Prioriterte vekstområder:

KP2020-40

Sandvika (regionby)

Fornebu

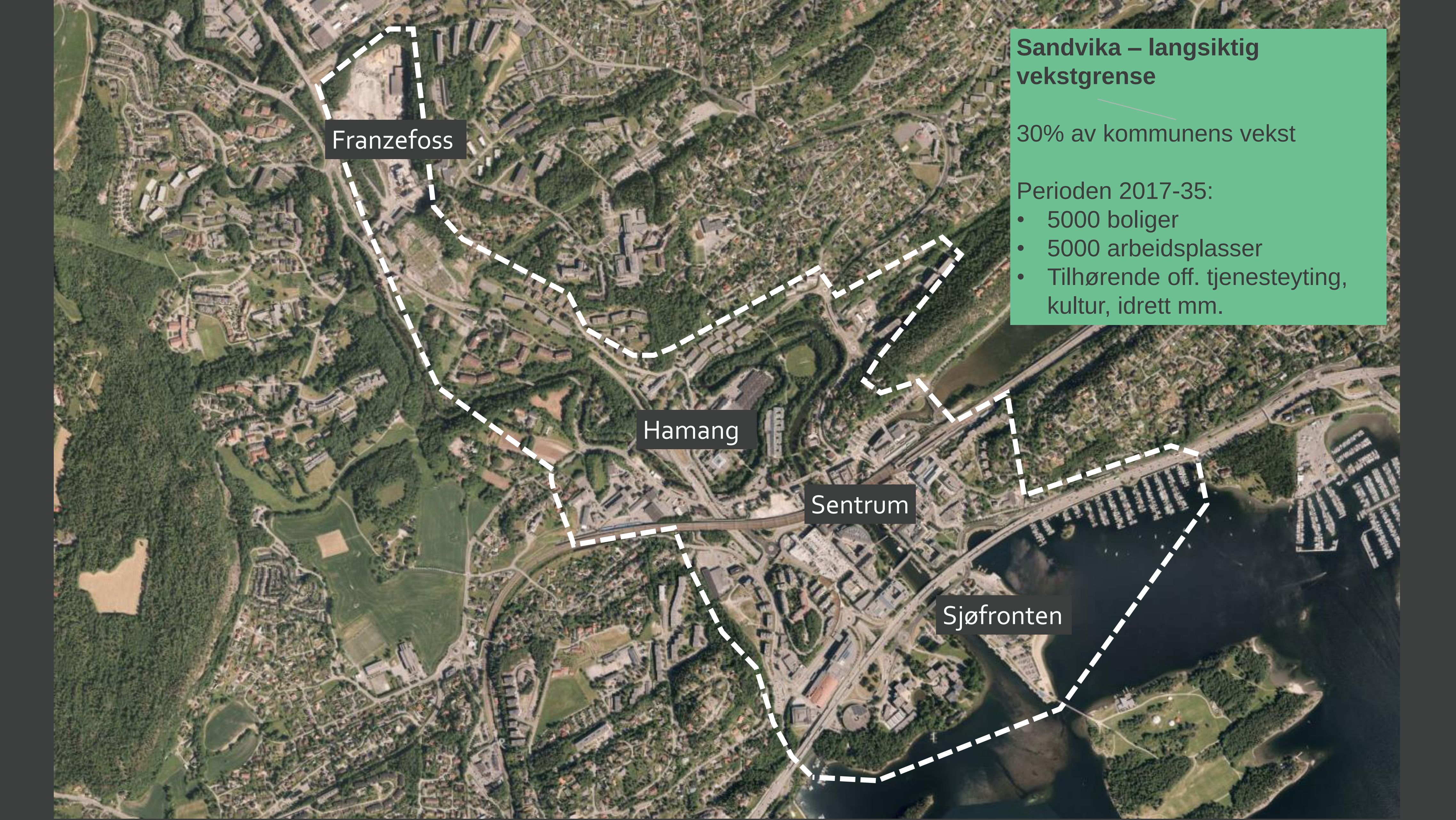
Bekkestua

Høvik

Fossum (etter 2030)



Utvalgte sentre/stasjoner ved banetraseer + høyfrekvent buss

An aerial photograph of Sandvika, Norway, showing a dashed white line that outlines a long-term growth boundary. The map is divided into several districts, each labeled with a white text box: Franzefoss in the northwest, Hamang in the center, Sentrum in the southeast, and Sjøfronten along the waterfront. A green text box in the top right corner provides additional context about the growth boundary and future projections.

Sandvika – langsiktig vekstgrense

30% av kommunens vekst

Perioden 2017-35:

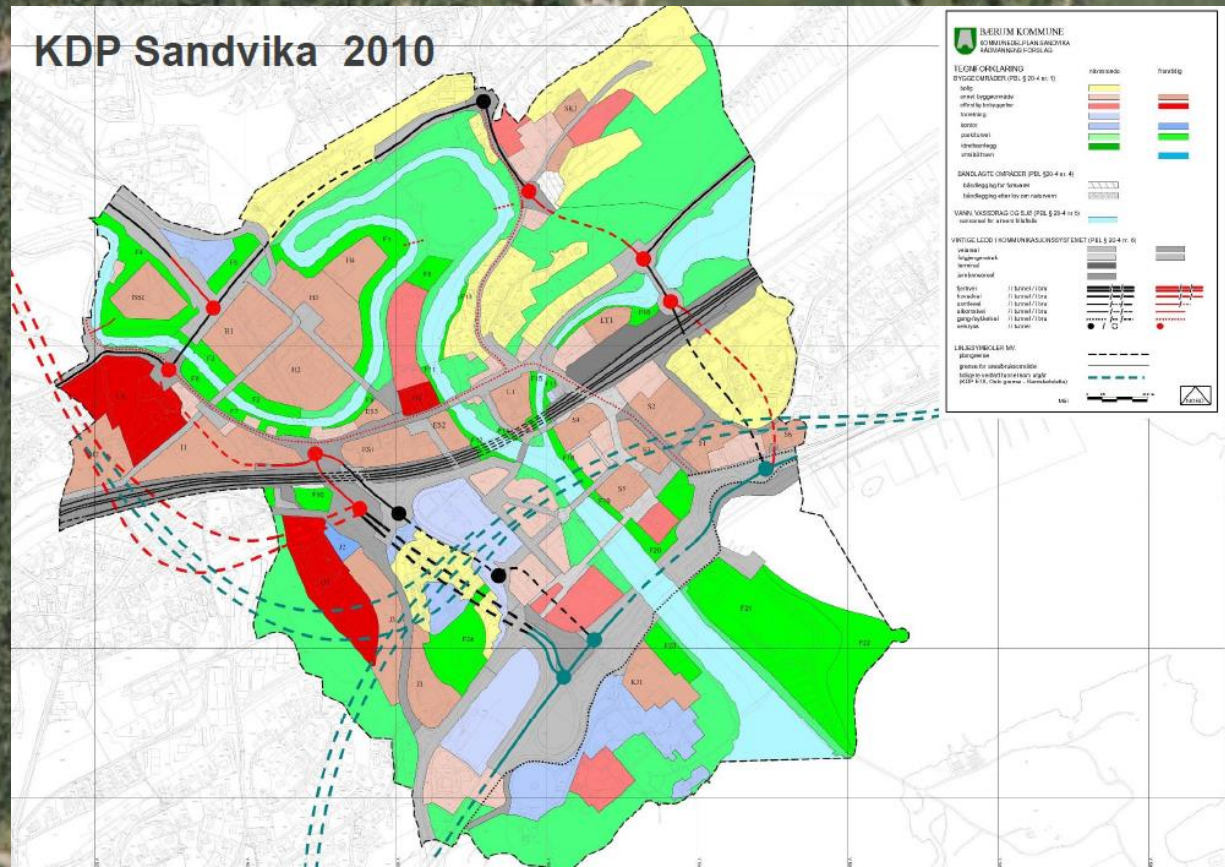
- 5000 boliger
- 5000 arbeidsplasser
- Tilhørende off. tjenesteyting, kultur, idrett mm.

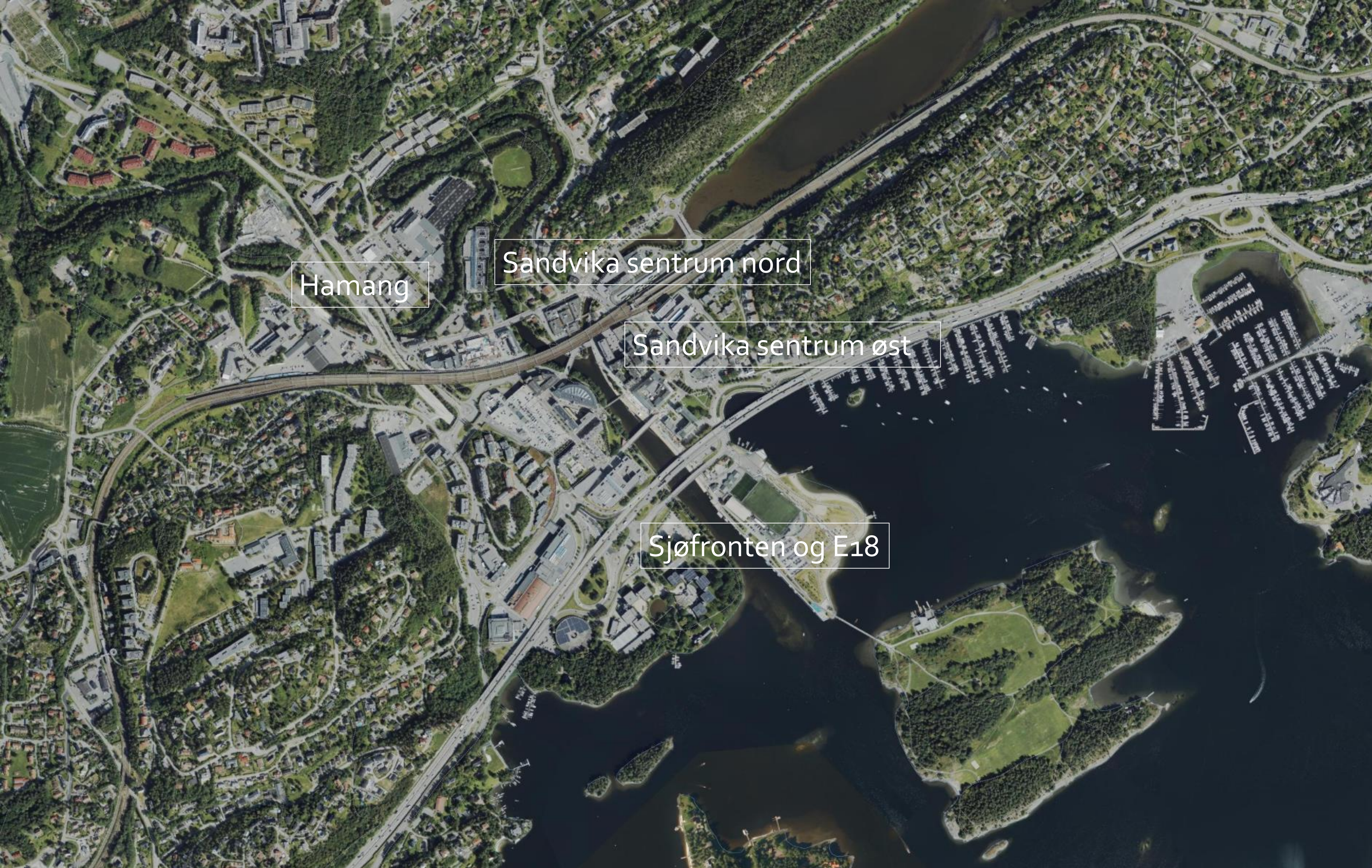
Sandvika – status planlegging

Reguleringsplan vedtatt

Planprosess igangsatt

Planprosess under avklaring





Planstatus

Sandvika sentrum
øst

Sandvika sentrum
nord

Hamang

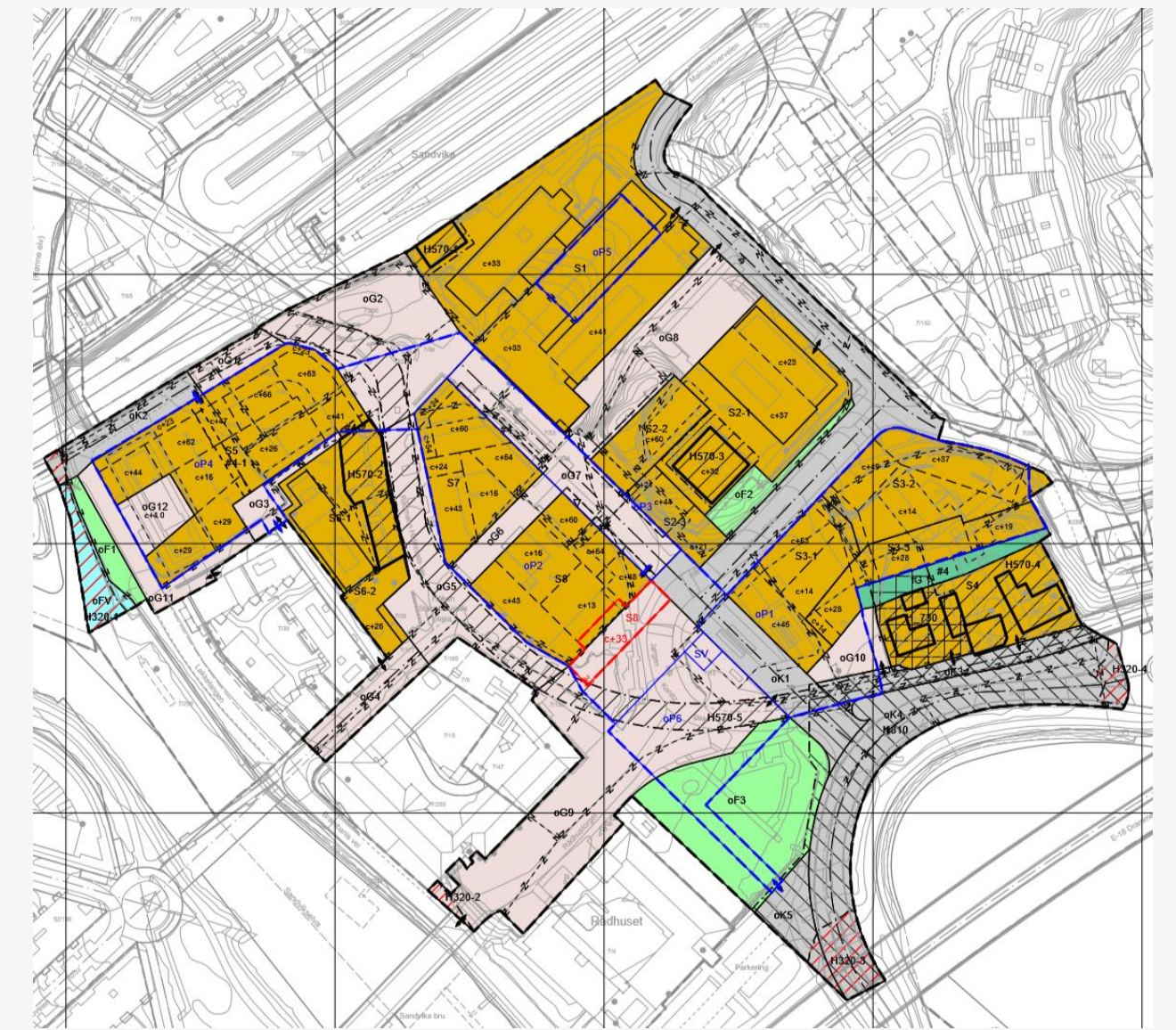
Sjøfronten og E18

Sandvika sentrum øst – transformasjon

Gjennomføring av områderegulering fra 2017

35 000 m² rives – 100 000 m² ny bebyggelse oppføres

Sentrumsformål – bolig, kontor, forretning





Jørgen Kanitz gate sett fra Otto Sverdrups plass

Alle illustrasjoner: LPO arkitekter AS



Nye «Helgerudgården» sett fra jernbanestasjonen



Håkon Stenstadvolds plass sett fra Kinoveien



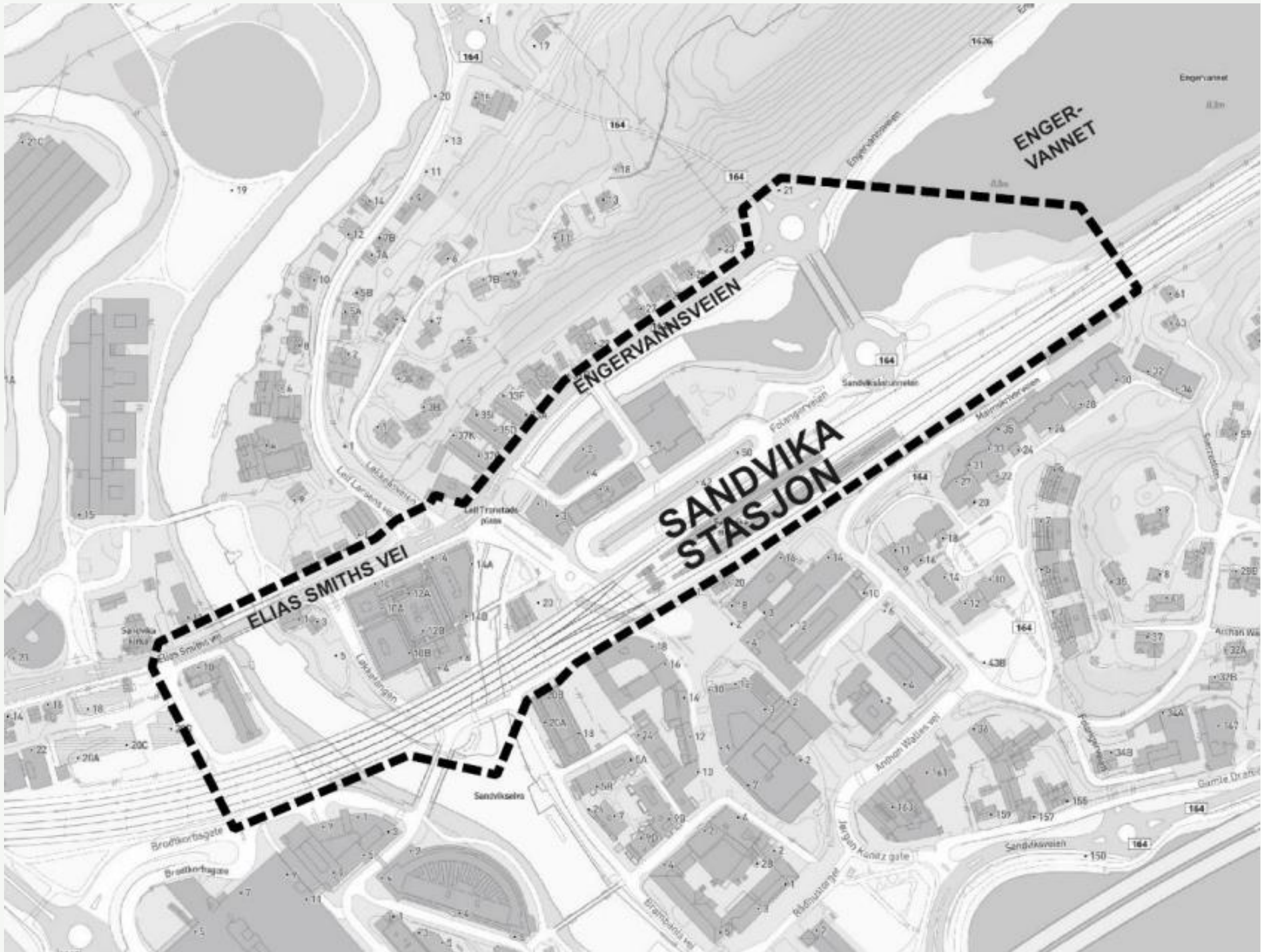
Nye «Kredittkassegården» sett fra Rådhusparken

Sandvika sentrum nord / Sandvika kollektivknutepunkt

Planprogram med byplangrep



Tomt for Vikens administrasjonsbygg

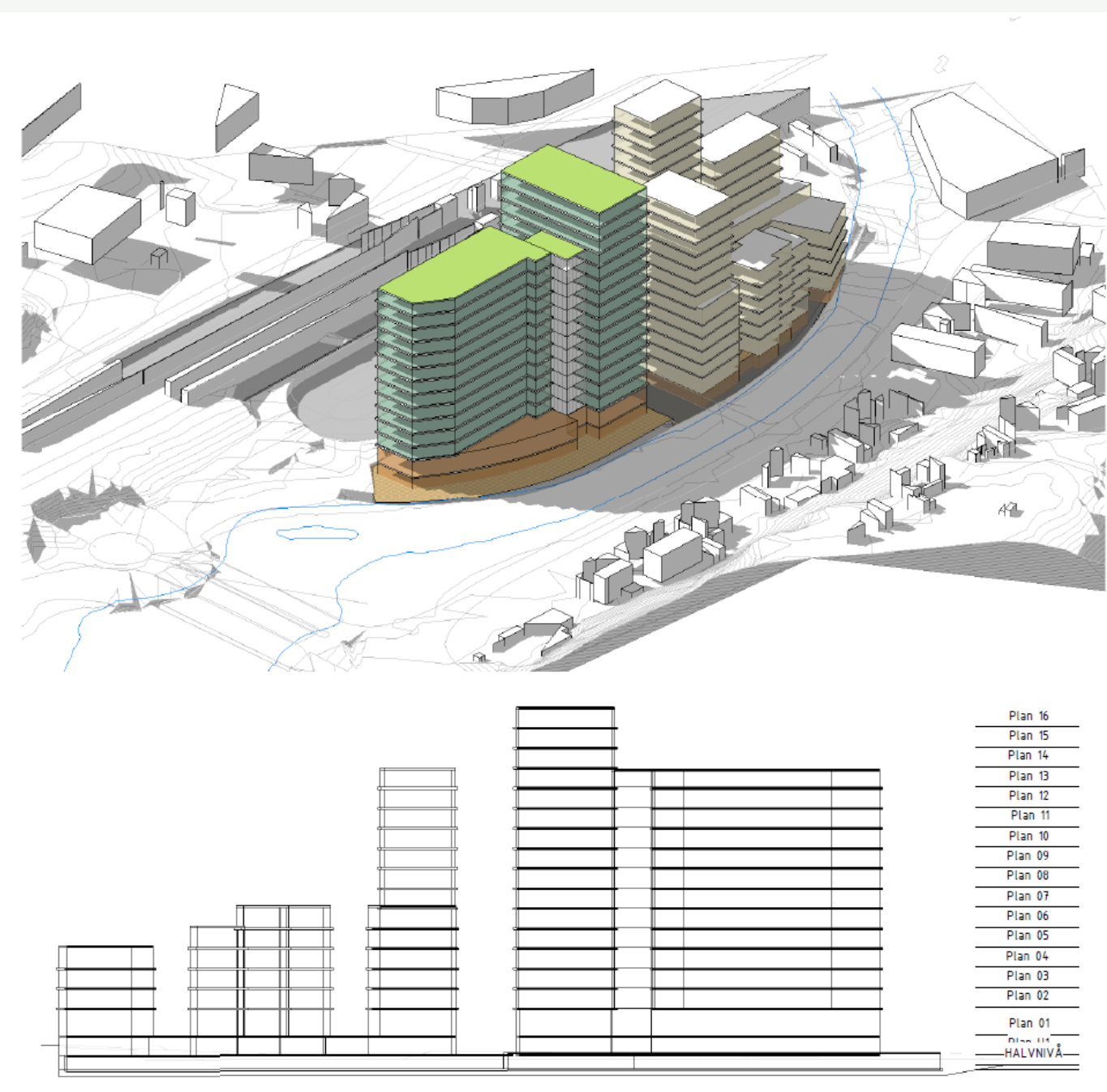


Hensikt

- ▶ Tilrettelegge for kommende detaljregulering av Vikens hovedkontor i Sandvika
- ▶ Avklare rammer for videre utvikling (byplangrep) av Sandvika kollektivknutepunkt og byområdet Sandvika nord
- ▶ Planprogrammet er 2-delt – utredningsprogram for Viken og byplangrep for Sandvika nord

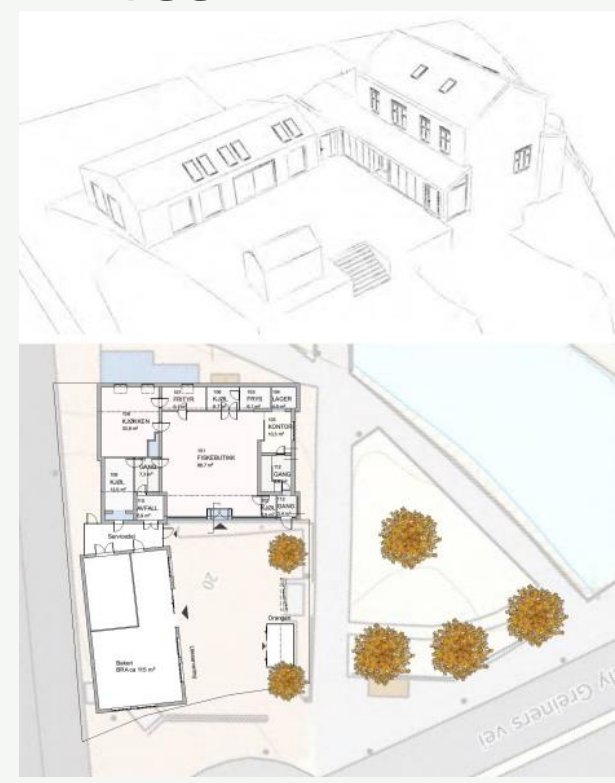
Byplangrepet avklarer

- ▶ Struktur for offentlige rom (torg og møteplasser)
- ▶ Blågrønn struktur
- ▶ Viktigste gang- og sykkelforbindelser
- ▶ Prinsipper for utvikling av kollektivterminalen
- ▶ Føringer for plassering, utforming og høyder for ny bebyggelse



Leif Tronstads plass 1-6
Kombinert bolig/kontor/service
Maks høyde 16 etasjer

Willy Greiners vei 22
Tilbygg til dagens bygg
(fiskebutikken)



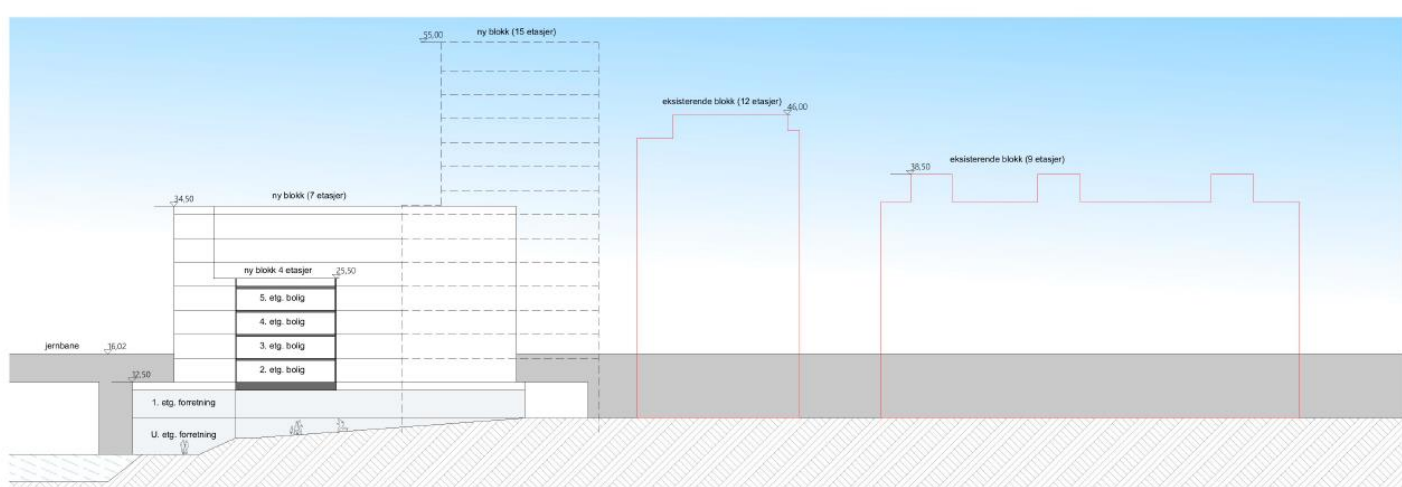
Leif Tronstads plass 7 (Viken)
Kontor, 25 000m²
Maks høyde 16 etasjer



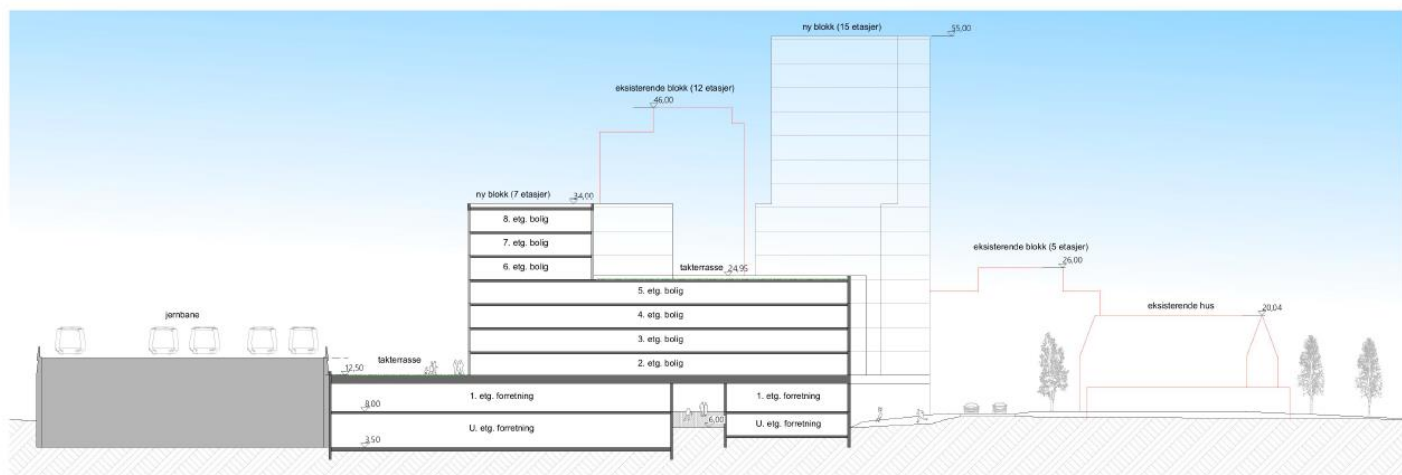
Oversikt fra nordvest



LØKKETANGEN 2-14 - 06.02.2020



snitt S-01



snitt S-02

Løkketangen
Kombinert
kontor/handel/service
Maks høyde: 18 etasjer

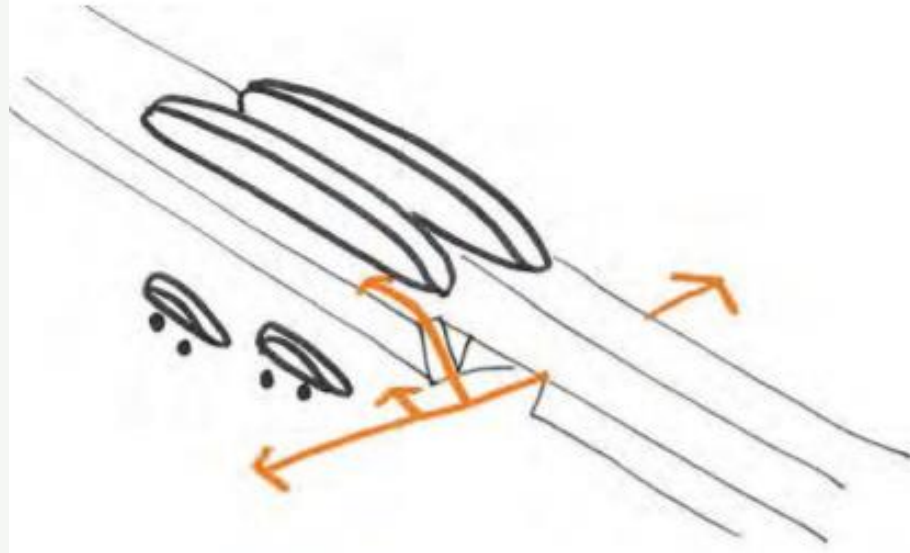
Elias Smiths vei 10
Kombinert bolig/handel
Maks høyde 15 etasjer



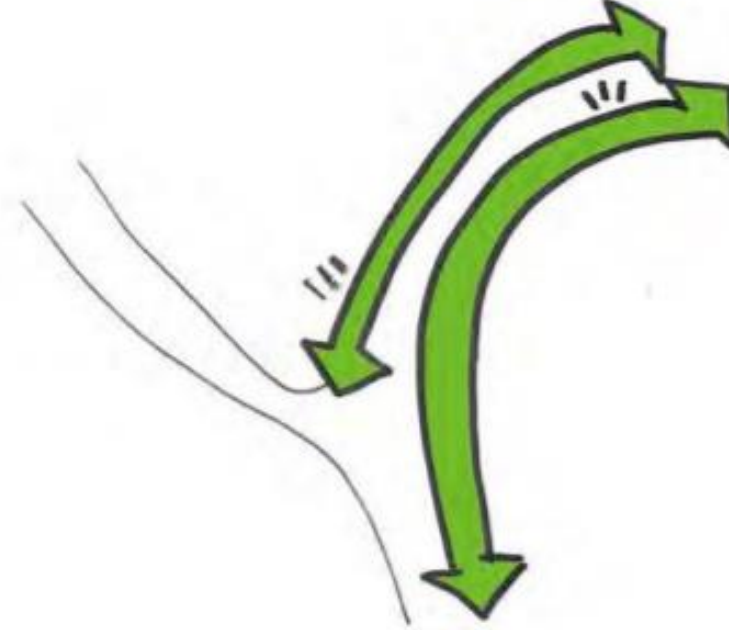
ILLUSTRASJON
Gateperspektiv sett fra Sanvikselva



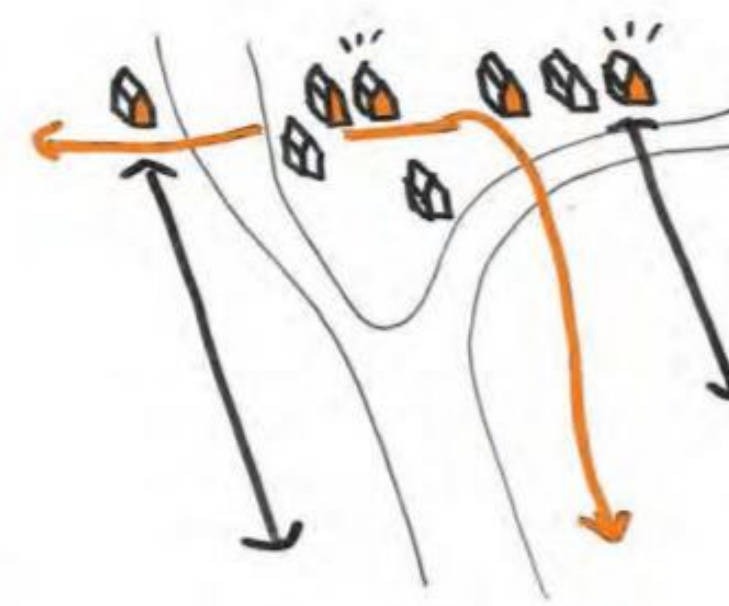
Elementer i byplan- grepet



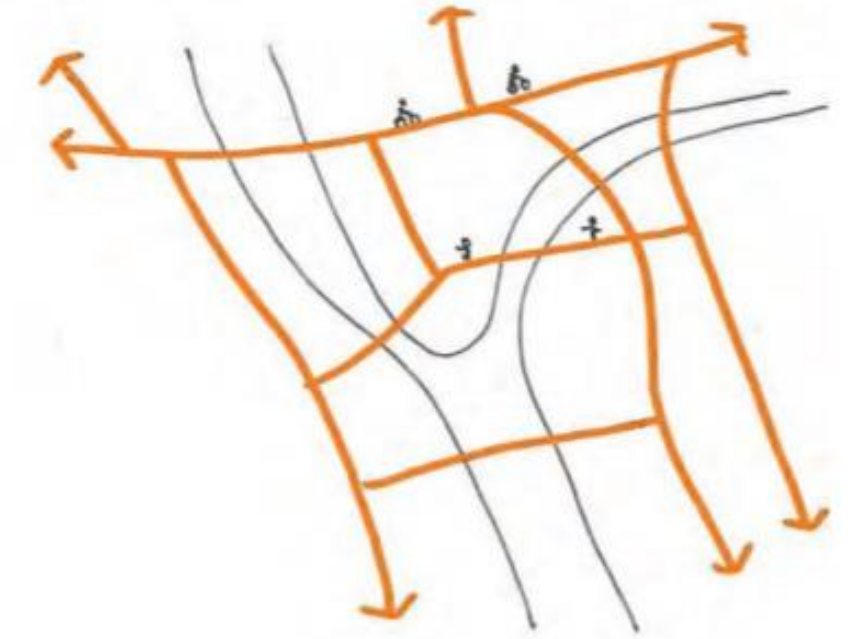
1. Optimalisere knutepunktet



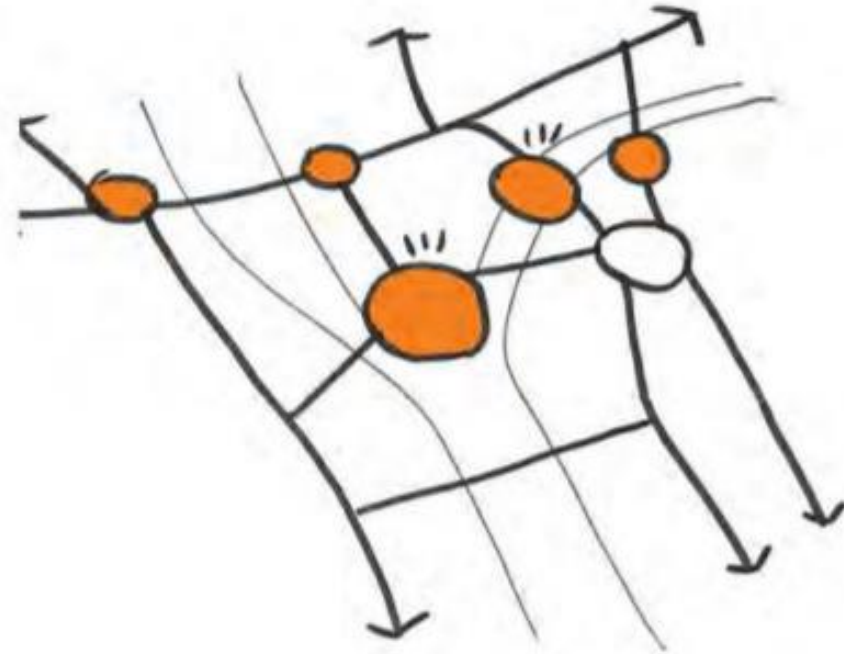
2. Rønne elv - livsnerven
- Forbedre natur- og
rekreasjonsverdien av elva



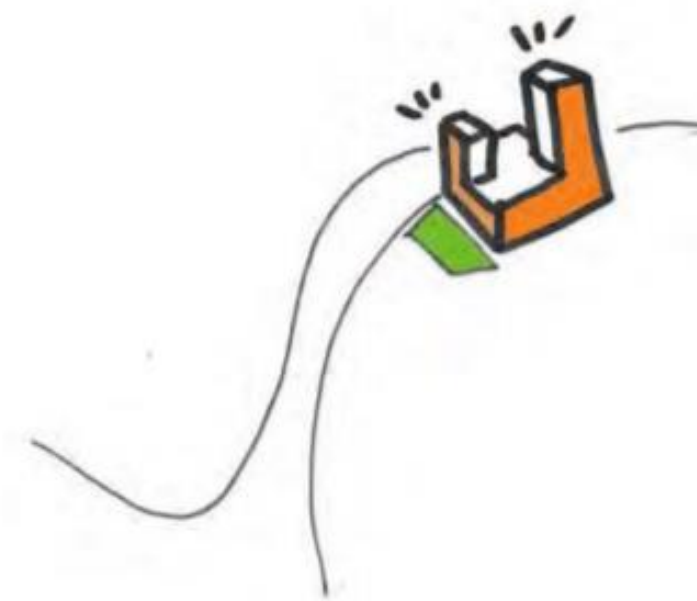
3. Integrere kulturmiljøet



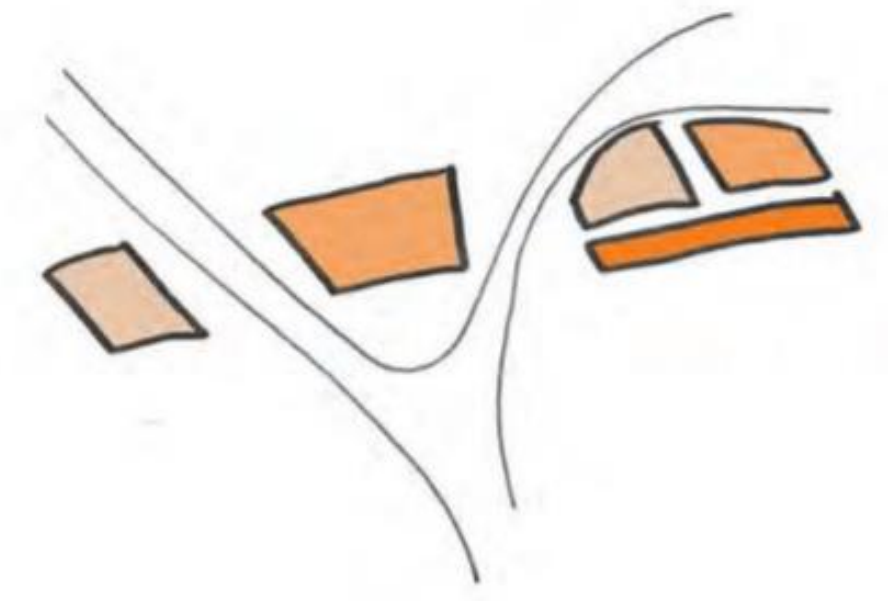
4. Gi gatene tilbake til folk
- Attraktivt gatenett for
gående og syklende



5. Skape steder for opphold
- For sosial interaksjon, aktivitet,

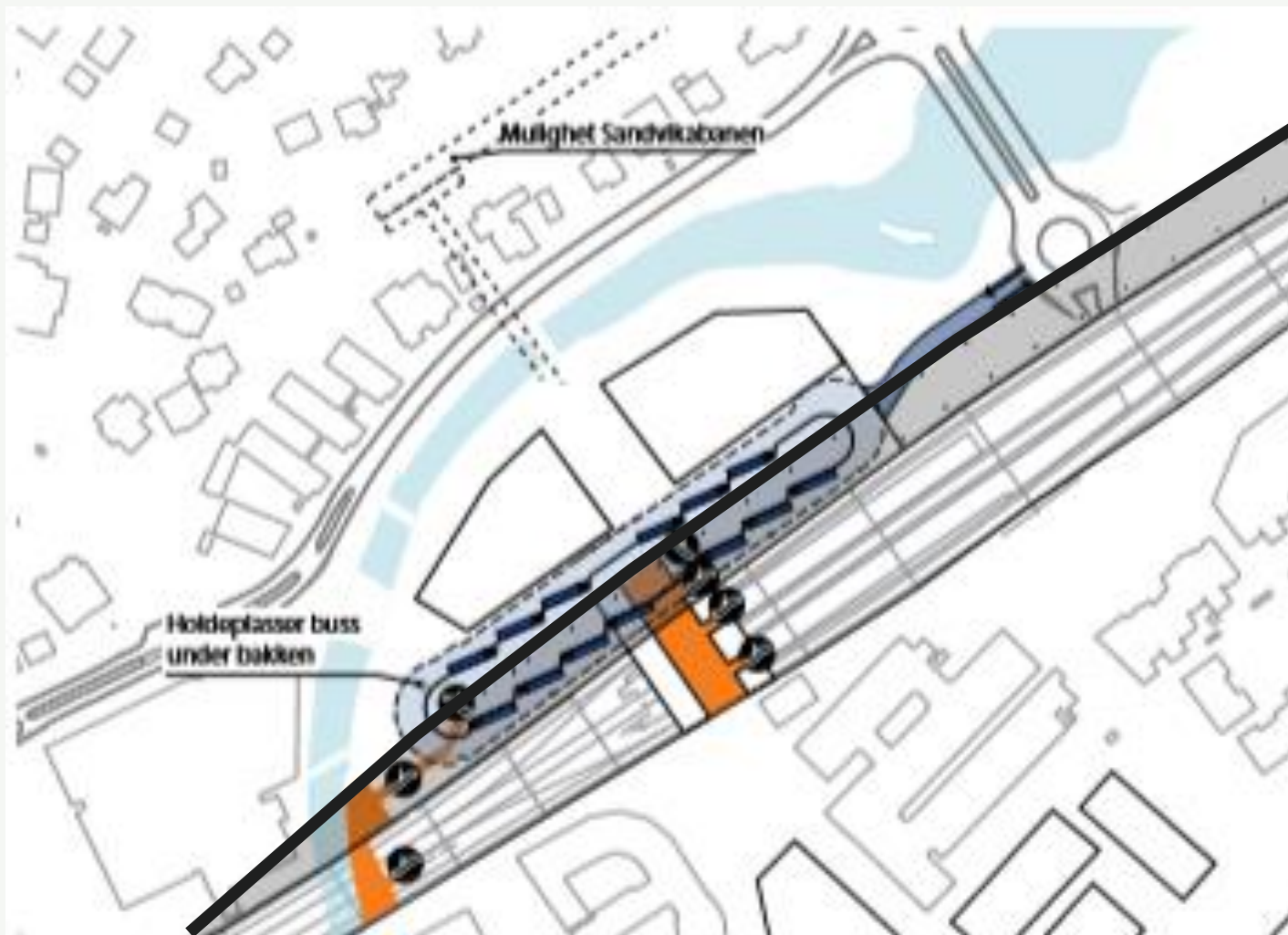


6. Skape attraktive forutsetninger
for målpunkter/utvikling



7. Trinnvis utvikling

Alternativer for lokalisering av bussterminal



ALTERNATIV A

- Kollektivterminalen i ombygd P-kjeller
- Adkomst fra øst - lite tomkjøring
- Kapasitet 12 plasser
- Taxi/kiss&ride: På bakkeplan nord-øst for spor
- Mulig adkomst til bussterminal fra under brua ved Rønne elv



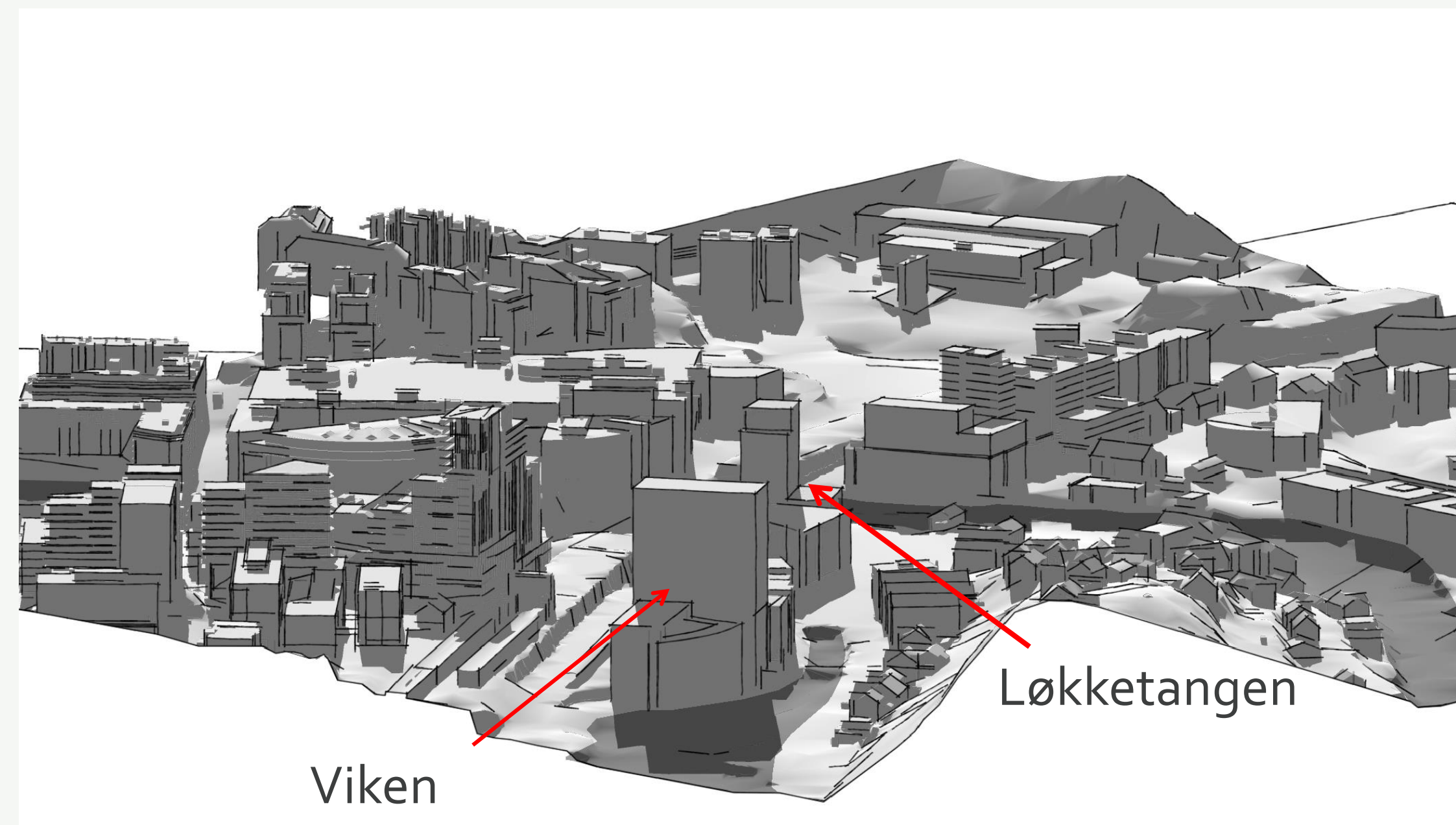
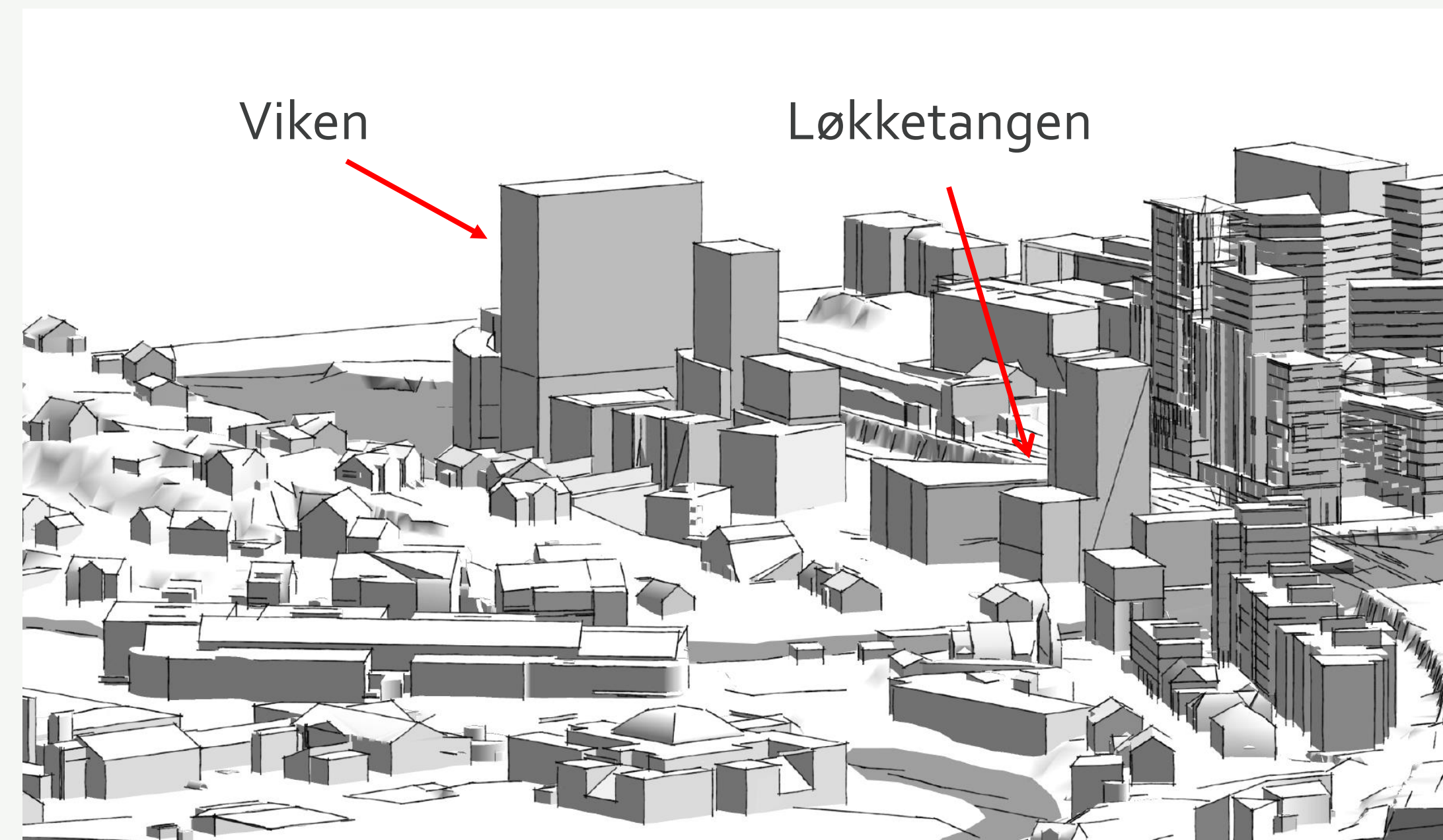
ALTERNATIV B

- Kollektivterminalen i berg sør for jernbanen
- Adkomst fra øst - lite tomkjøring
- Kapasitet: Fleksibel
- Taxi/kiss&ride: På terminalen og nord for spor
- God adkomst til sentrale deler av Sandvika



ALTERNATIV C

- Kollektivterminalen i dagen, nord for jernbanen
- Adkomst fra øst - lite tomkjøring
- Mulige ladeplasser ved Engervannet
- Kapasitet 9 plasser + ved Engervannet
- Taxi/kiss&ride: Under bakken under terminal



Høyder - forslag til rammer

- En mindre del av bebyggelsen kan ha maksimal angitt byggehøyde
- Generell gesimslinje mot gater og byrom på 5 etasjer
- Krav om variasjon i høyder og volumoppbygging

Maksimale høyder

- Leif Tronstads plass 7 (Viken) – kote +65
- Leif Tronstads plass 1-6 – kote +55
- Løkketangen – kote +55
- Elias Smiths vei 10 – kote +35 ved evt. transformasjon

Byplangrepet oppsummert

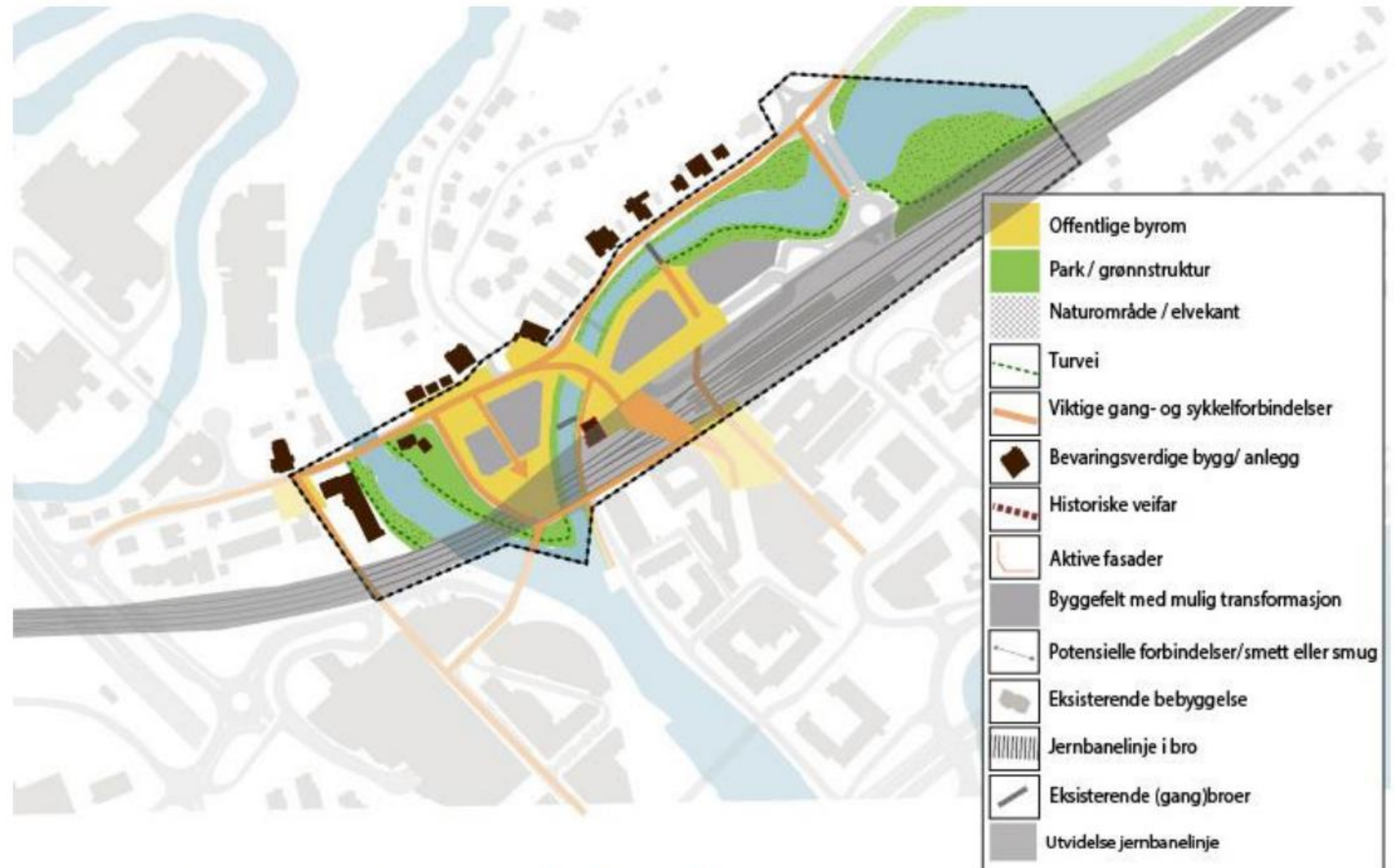
Bussterminal i to faser –
dagens og kjeller

Styrke Rønne elv som
blågrønn struktur og
rekreasjonsområde

Nye offentlige rom for ferdsel
og opphold

Prioritere fotgjengere og
syklister

Høy utnyttning samtidig som
bystrukturen gis plass



Kartet viser byplangrep med sporutvidelse for Jernbanen.

Planprosess

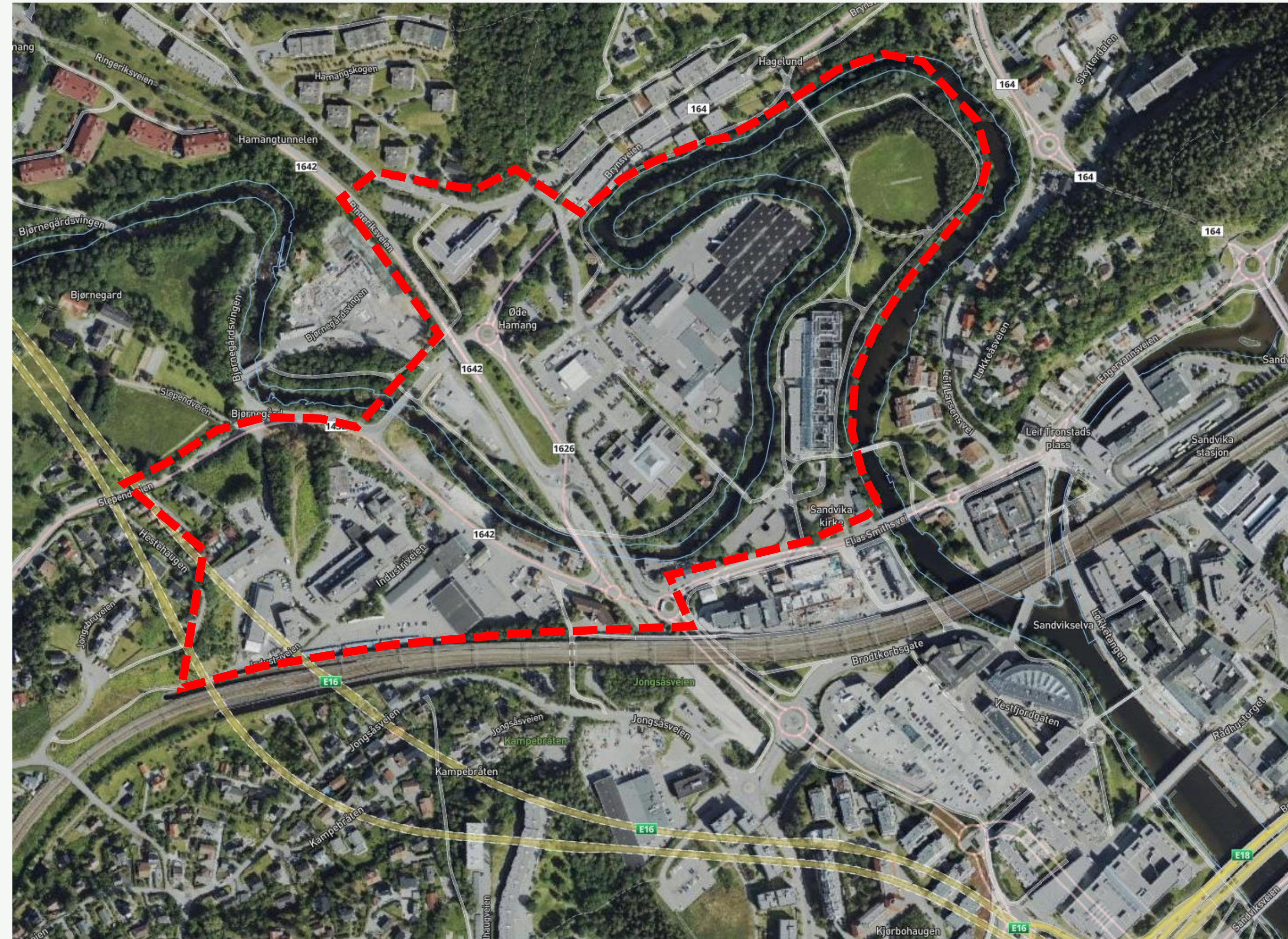
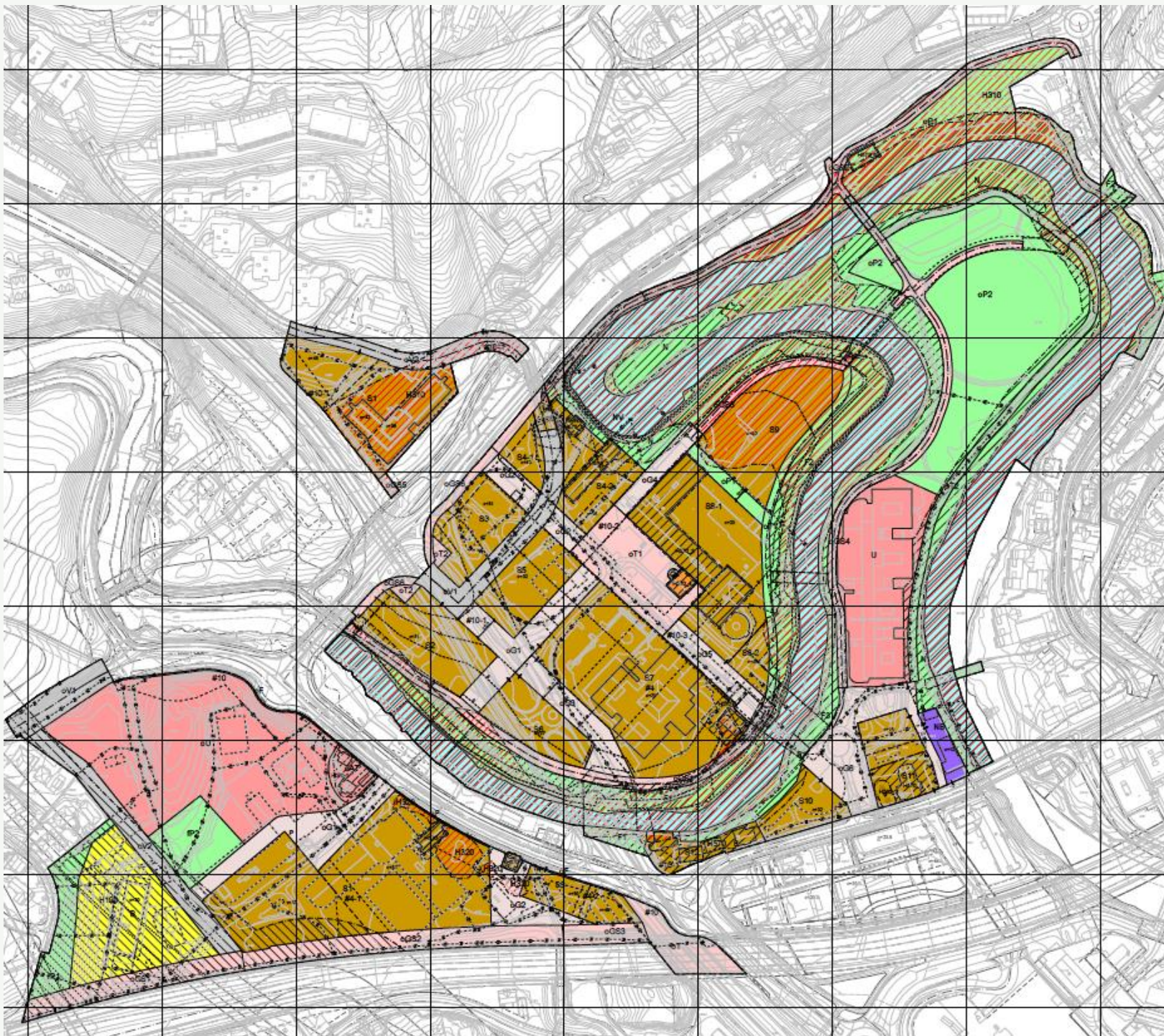


Hamang - områderegulering

Ca. 300 dekar

Transformasjon fra arealkrevende næring og motorvei til
«flerfunksjonelt byområde»

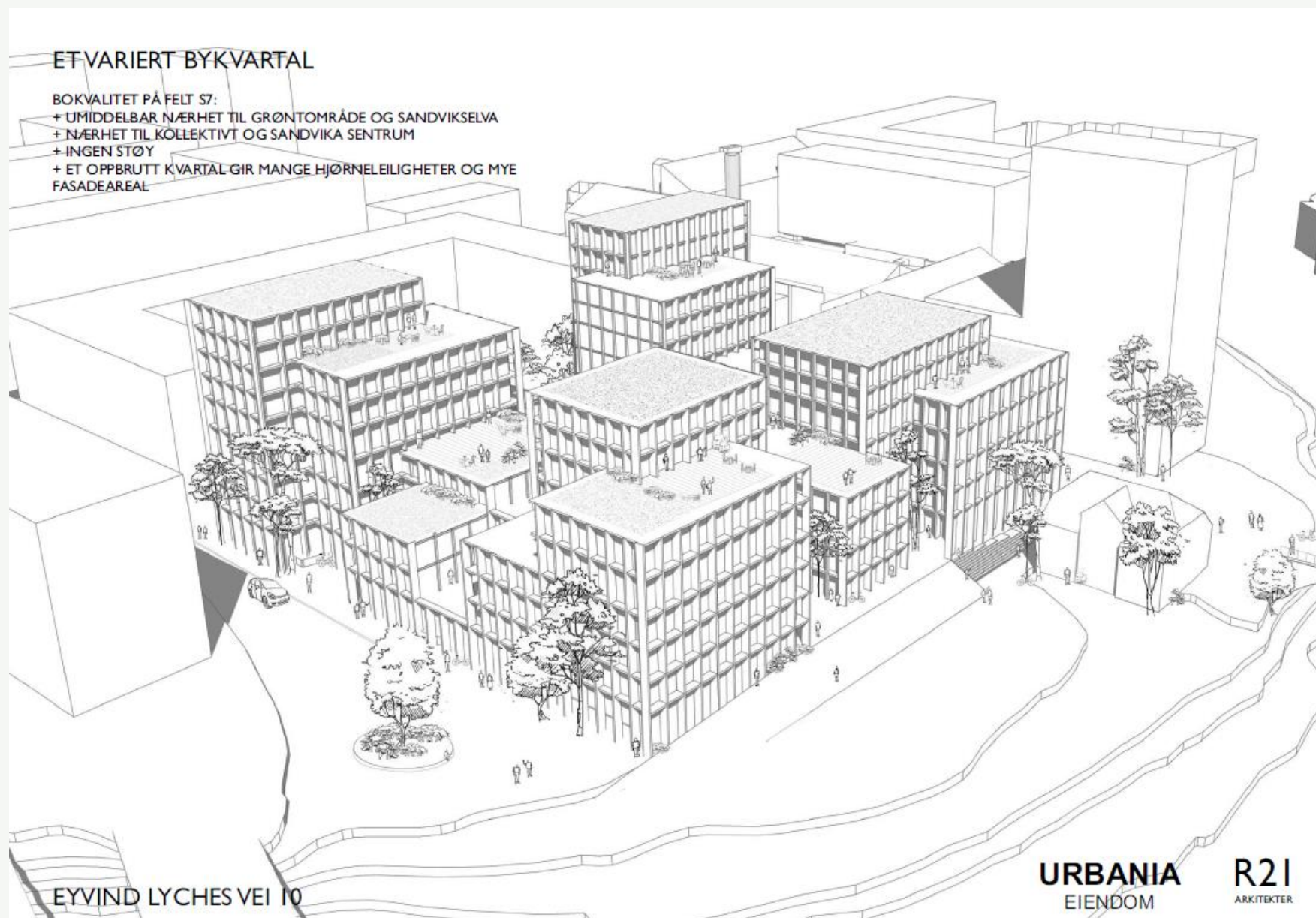
Plan i kommunal regi





E16 er nå lagt i tunnel under Sandvika
Nye lokalgater (veier) er under etablering

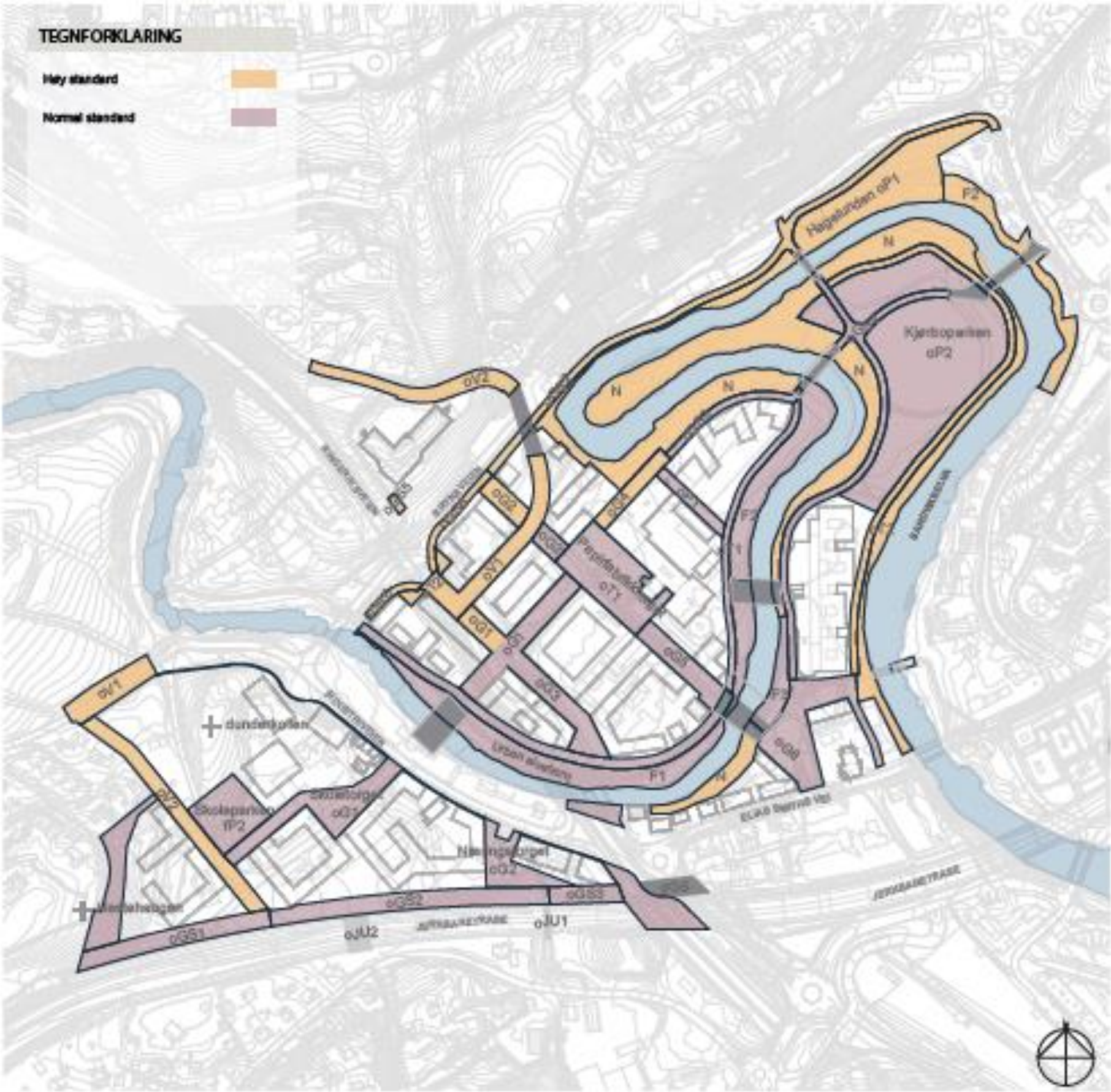




Kommunen har dialogmøter med grunneiere/utbyggere – disse utvikler skisseprosjekter ut fra rammer i utkast til områderegulering

4.4 Tiltaksplan

Planen viser inndeling i høy og normal standard for delområder i VPOR.



oT1 - Torget ved Papirfabrikken
Torg Hamang

Areal: 4182 m2
Standard: Høy
Funksjon: Torget i hjertet av bydelen med soner for opphold, lek, fleksibel torgaktivitet, kunst. Del av to viktig akser, med to hovedsykkeltraseer over torget
Materialbruk: Belegg, vannrenner, kanter, møblering av høy kvalitet som tilpasses torget og papirfabrikken spesielt. Gjenbruksmaterialer kan vurderes. Store trær og vegetasjon i flere sjikt.
Status: Nytt torg

Kvaliteter:

- Stort torg med mulighet for fleksibel bruk og flere aktivitetssoner
- Knutepunkt i to akser
- Historisk innramming med Papirfabrikken i øst, mulig også i nord (Stallen)
- Pipa utgjør et identitetsskapende landemerke
- Viktig transportåre for gående og syklende (to hovedsykkeltraseer over torg)
- Aktive fasader i 1. etasje.

Utforming:

- Høy kvalitet i alle elementer, med tilknytning til Papirfabrikken, enten i materialbruk eller utforming.
- Visuell sammenheng med de øvrige torg i aksen.
- Sambruksareal for transport i ytterkant
- Lek/kunstinnstallasjon som relateres til elva og industrien i området.
- Trær og opphøyde plantefelt/sittekanter skaper mindre rom.
- Fleksibel sone for aktivisering i tilknytning til bebyggelse (aktive fasader).



Plansnittet viser hvordan torget kan gis ulike soner med transportåre i vest og nord, og møbleringfelt med trær skaper et fleksibelt torgareal inn mot Papirfabrikken. Linjer fra tilgrensende gatetun kan trekkes med inn over torget og knyttes opp mot Papirfabrikkens fasade.

31

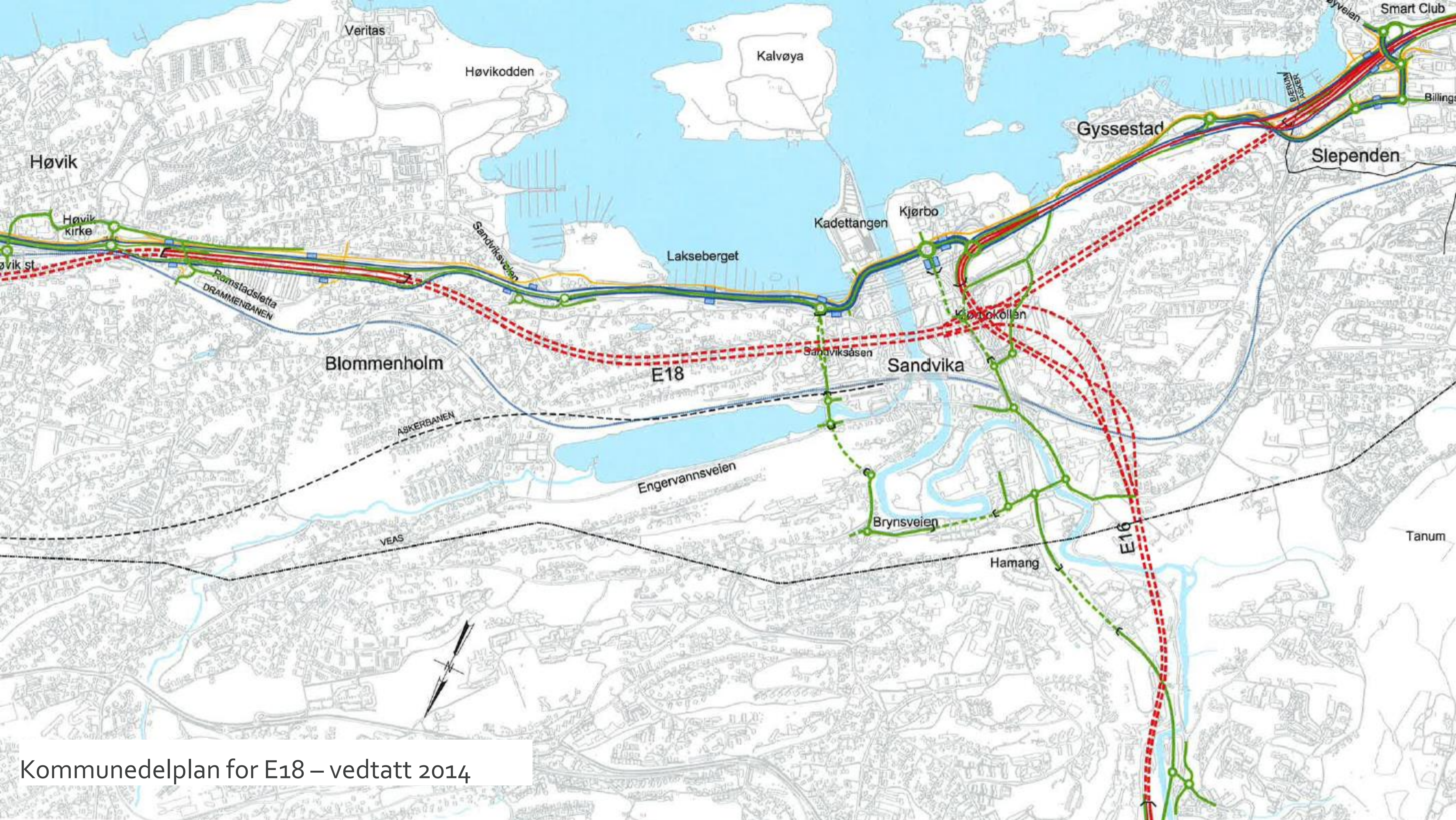
Hovedutfordring

Antatt stort gap mellom utbyggingsbidrag fra utbyggere og samlede utbyggingskostnader



Sandvika sjøfront og ny E18





Kommunedelplan for E18 – vedtatt 2014

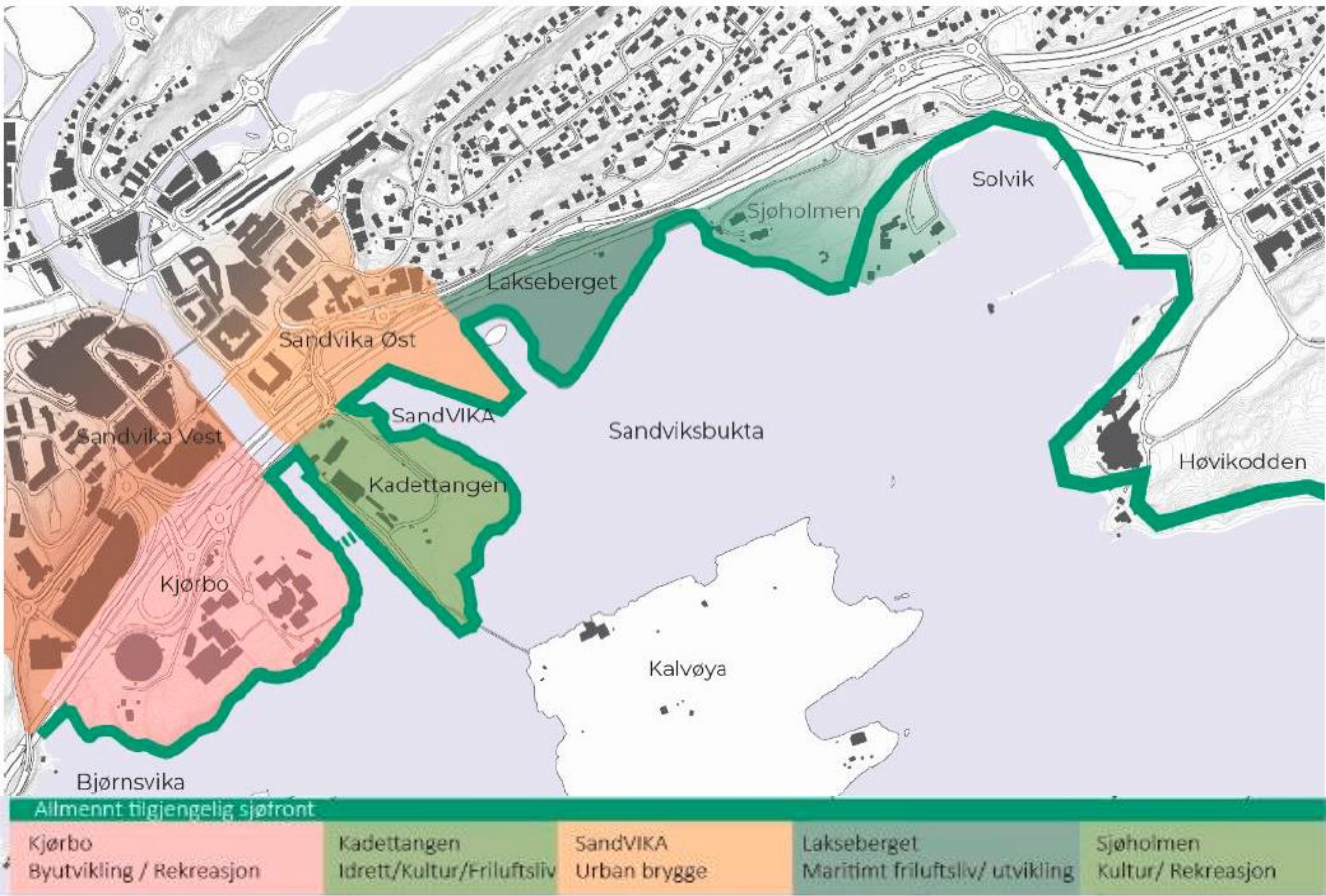
- Parallelloppdrag i regi av kommunen (2018)
- 3 tverrfaglige team (Norconsult, Rodeo, LPO)
- Tverrfaglig ekspertpanel
- Sluttrapport med anbefalinger



MASTERPLAN



Prinsippkart – delområder i sjøfronten



Felles prinsipper for hele sjøfronten

Føringer for delområder



Delområde Sandviksbukta

- Byutviklingen i Sandvika øst utvikles med vekt på en allmenning/offentlig byrom som henvender seg ned mot Sandviksbukta
- Fjordtorg innerst i Sandviksbukta
- Utforming av fjordtorg må hensynta Malmskrivergården - historisk sjøkontakt mellom Malmskrivergården og sjøen må fortelles på en annen måte

Utfordring:

- Utforming og bruk av et romlig og funksjonelt fjordtorg krever strategier for å redusere biltrafikk i Sandvika, hvordan et fjordtorg kan kombineres med lokalvei med mye trafikk og utfyllingen i sjøen



Videre prosess



Statens vegvesen

Norconsult

► E18 Vestkorridoren, Parsell 2 Ramstadsletta – Slependen (Nesbru)

[Informasjon om prosjektet](#)



Statens vegvesen skal lage reguleringsplan for ny E18
Ramstadsletta – Slependen
Vedtak i 2023

Bærum kommune har foreslått et samarbeid med
SVRØ om felles planprogram med byplangrep – som
grunnlag for regulering av vei (E18 + tilhørende
lokalveier) og regulering av tilstøtende byområder

Forslaget er til vurdering i SVRØ

LPO / Grindaker



Takk for oppmerksomheten