

OMRÅDEFORUM HELSFYR



- INNSPILL TIL HØRINGSUTKAST REVISJON KOMMUNEPLANENS AREALDEL
RUNDEBORDSKONFERANSE 23.11.2023



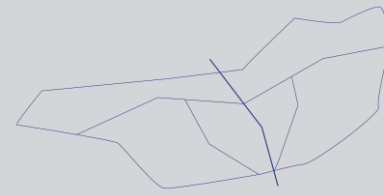


AGENDA



1. HELSFYR OMRÅDEFORUM
2. HELSFYR I DAG
3. INNSPILL TIL KPA

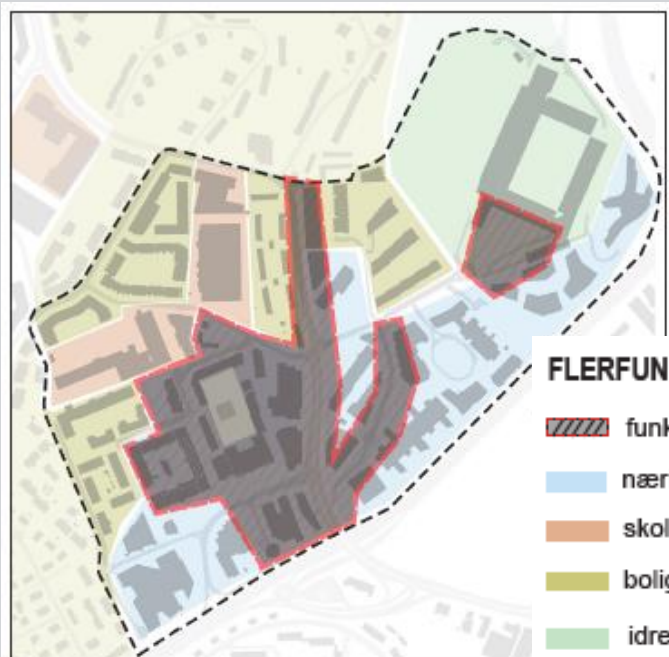


HELSEFYR OMRÅDEFORUM








- Helsfyr er i endring og har potensiale til å bli et godt sted å bo, arbeide og besøke
- Stor grad nylig vedtatte og pågående reguleringer
- Utarbeider bygulvskart for samlet visjon og mål
- Viktig at kommuneplanens arealdel legger tilrette

-  Vedtatt reg., ikke påstartet bygging
-  Under regulering



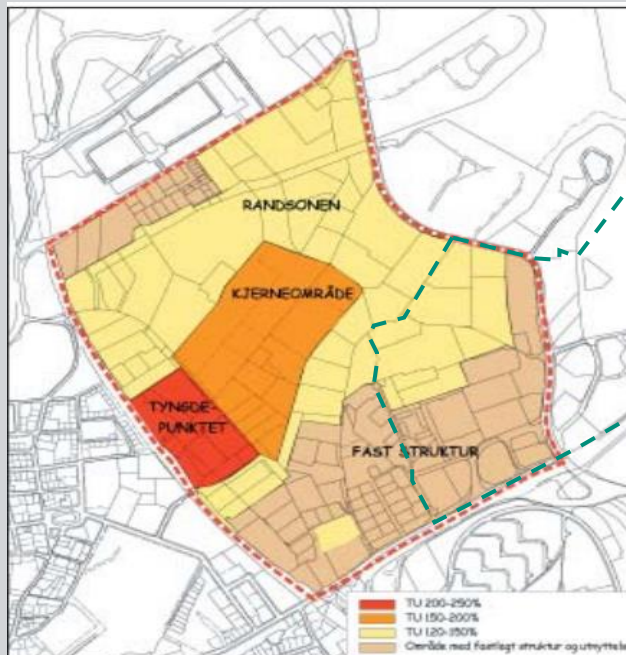
FLERFUNKSJONELL BY I FREMTIDEN

-  funksjonsblanding: bolig, kontor, forretning, handel, servering
-  næring, kontor, tjenester, service
-  skole- og aktivitetsanelgg
-  boligområde
-  idrett- og kulturarena



HELSEFYR I DAG

- Barrierer - mangler gode forbindelser for myke trafikkkanter
- Komplisert og uoversiktlig trafikksituasjon.
- Etablert med høyde, avtrappende fra E6
- Behov for urbanisering og formålsmiks
 - ingen aktivitet utenfor arbeidstid
- Helsefyr blir omtalt som «randsone Ensjø»



Fra «Randsonen av Ensjø» til «Byport øst»



De viktigste kollektivknutepunktene eller byttepunktene i tillegg til Oslo S er byport vest Lysaker som ligger i Bærum kommune, og byport øst ved **Helsefyr/Bryn** som legger opp til å terminere regionale busser. De reisende flyttes over på mer effektive, skinnegående reisemidler.

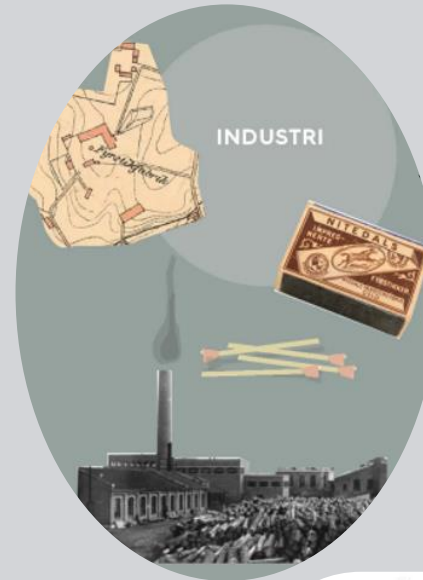
Fra planbeskrivelse på høring

HELSEFYR SIN EGEN IDENTITET

- Utvikling fra bilby til kompakt by
- Synliggjøre industrihistorien
- Attraktiv by gjennom hele døgnet
- Frigjøre seg fra Ensjø og Bryn
- Riktig næring på riktig plass

Får å få til dette må

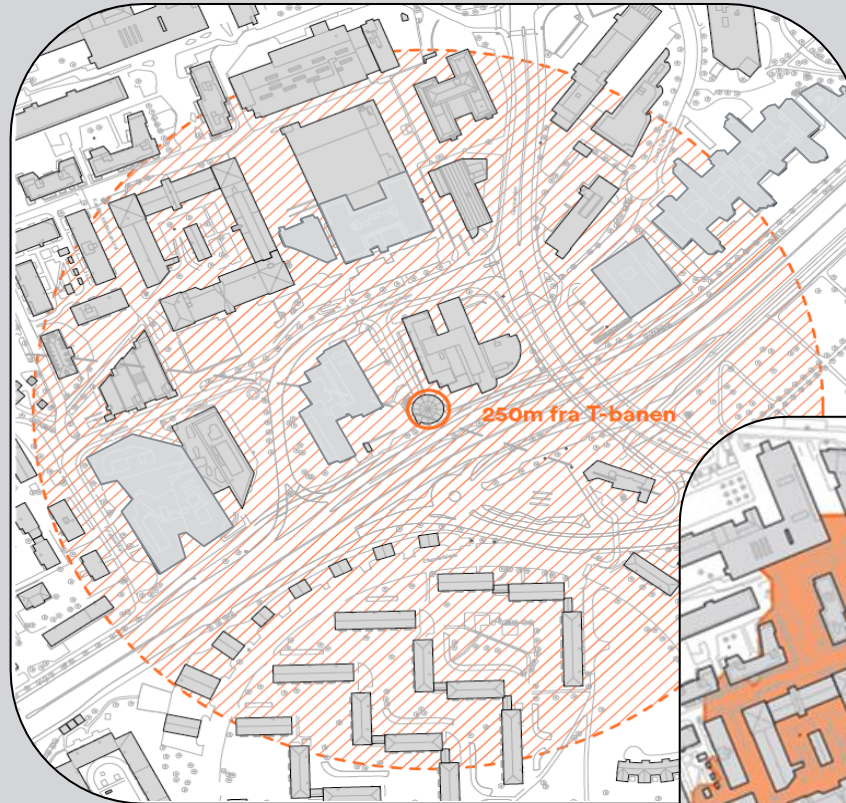
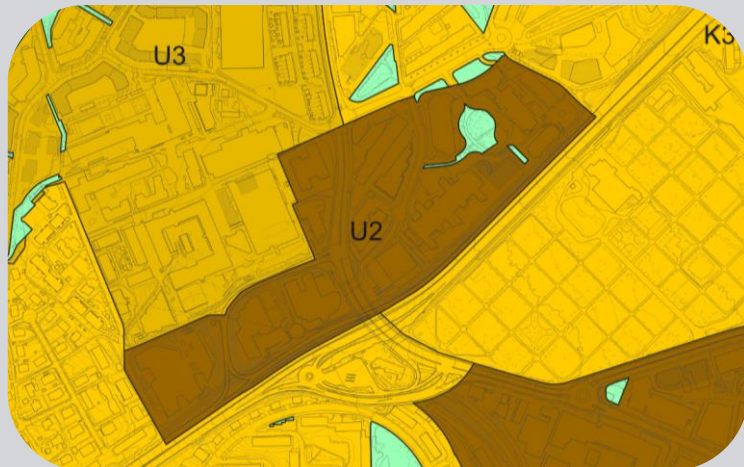
KPA bidra til at Helsefyr sees som en egen destinasjon med en egen identitet og åpne for nødvendig fleksibilitet i utviklingen



HELSEFYR U2 – HVOR ER SENTRUM?



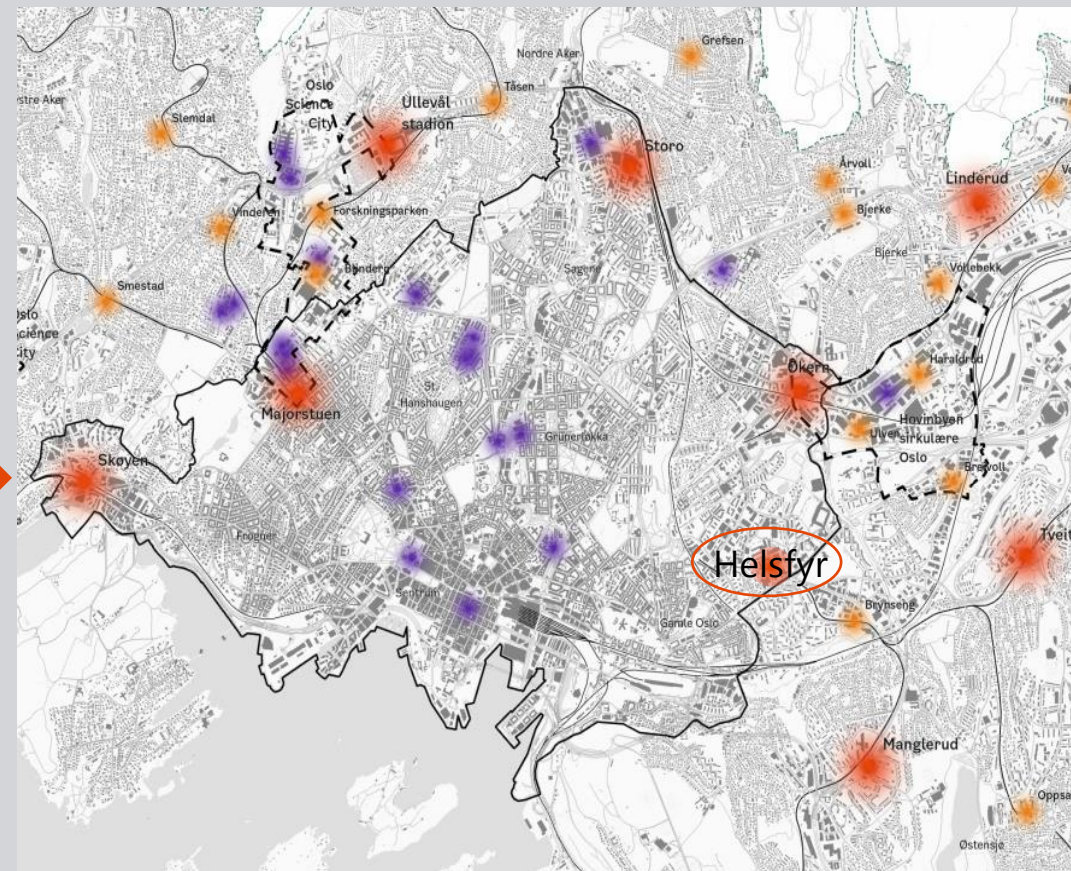
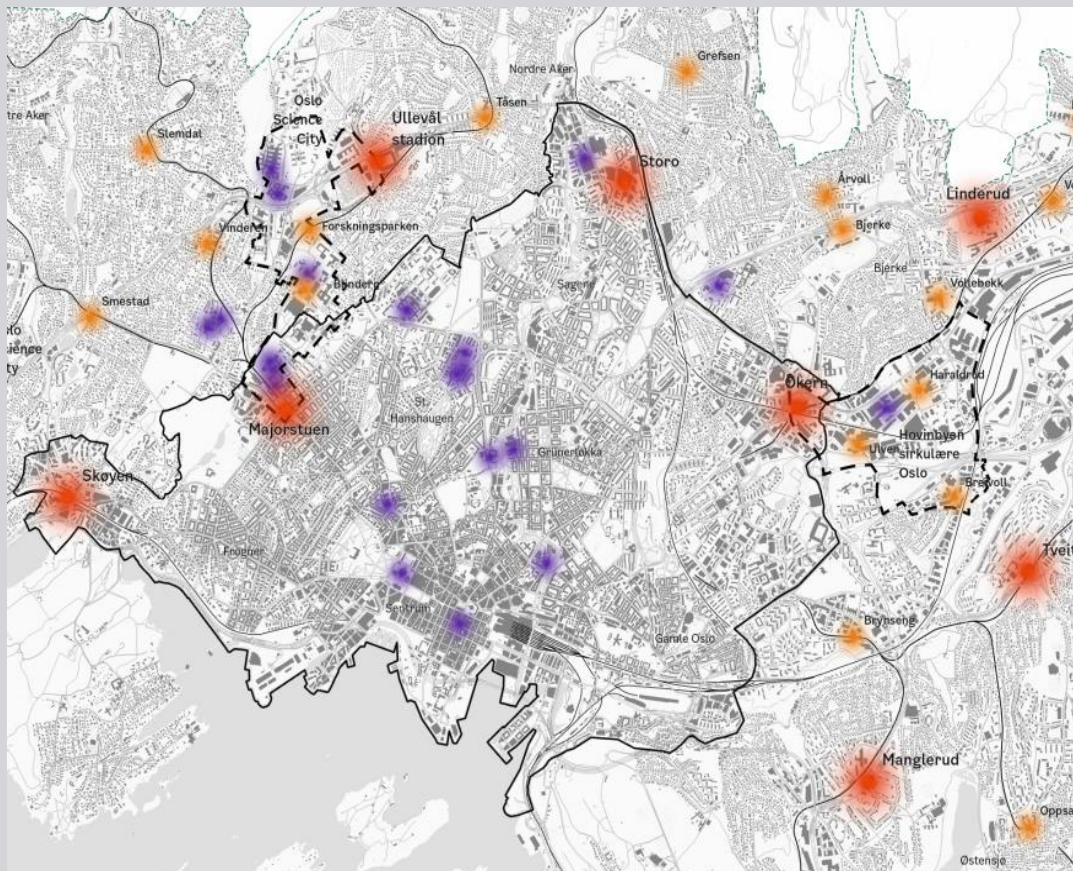
- U2 sin utstrekning må sees i sammenheng med retning for byutviklingen av den kompakte by
- Sentrale arealer for sentrumsfunksjoner på Helsefyr strekker seg også mot KDP 17 torget og Fyrstikktorget








HELSEFYR PÅ KARTET



Temakart T2 Handel og næringsliv



-  Områdesentrum
-  Nabolagsentrum
-  Sone for fremtidig tett by
-  Innovasjonsdistrikter
-  Campusområder

HELSEFYR – HØYDER OG UTNYTTELSE



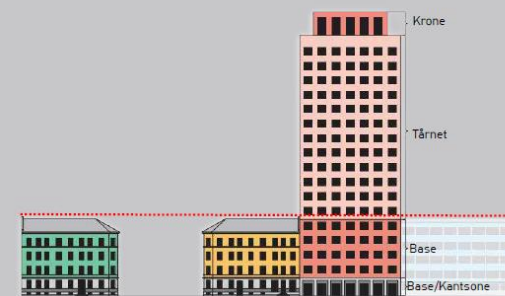
- U2 områdene er forskjellige i dag og vil være forskjellige i fremtiden
- Helsefyrt er etablert med en typisk høyde for næringslameller +/- 42m
- Helsefyrt passer således ikke inn under høydebegrensninger gitt i forlaget
- Må være rom i feltutnyttelse for å kunne bidra til transformasjon
- Feltutnyttelse for bolig bør vurderes høyere for boligutvikling som del av sentrumsutvikling

Oppsummering av føringer for områdekategoriene

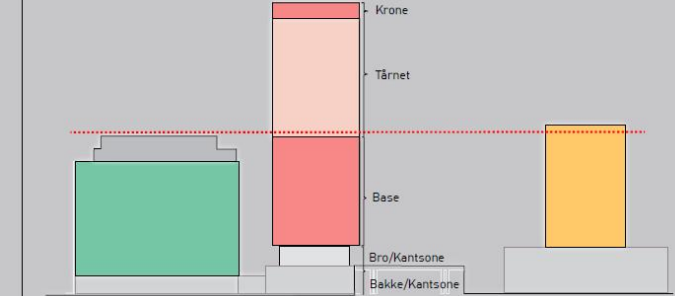
	Boligandel (%)	Område-utnyttelse (%-OU)	Feltutnyttelse bolig ¹ (%-BRA)	Feltutnyttelse næring ² (%-BTA)	Høyde (m)	Høyde, unntak ³ (m)
U1	-	-	-	-	- ⁴	125
U2	min. 50	maks. 125	200	600	22/28 ⁵	42 (70 ⁵)
U3	min. 70	maks. 100	200	600	22	42
U4	maks. 50	maks. 100	200	600	22	42
U5	maks. 30	maks. 150	200	600	22	42 (70 ⁶)
U6	maks. 10	maks. 80/100 ⁶	200	-	22	42

5. Mulig høyde som kan vurderes innenfor en radius på 250 meter fra holdeplass for skinnegående transport. Gjelder Bryn vest, Ensjo torg, Helsefyrt, Lysaker, Majorstuen, Nydalen, Skøyen, Storo og Økern sentrum.

PROPORSJONER



ILLUSTRASJON HENTET FRA NY HØYHUSSTRATEGI



HØYHUS TILPASSET TIL OMGIVELSENE PÅ HELSEFYRT IHT. HØYHUSSTRATEGIENS PRINSIPPER