

Fredensborg Bolig

Etablert i 2017

7 500 boliger under utvikling, salg og oppføring

Oslo, Akershus og Trondheimsregionen.

27 Ansatte

Visjon: NORGES LEDENDE BOLIGUTVIKLER

Samfunns- og miljøansvar

100 Leie til Eie i 11 prosjekter

Fair play bygg

Utomhus veileder

Treplanting

Breaam

Grønn byggallianse 10 -strakstiltak

Kunder

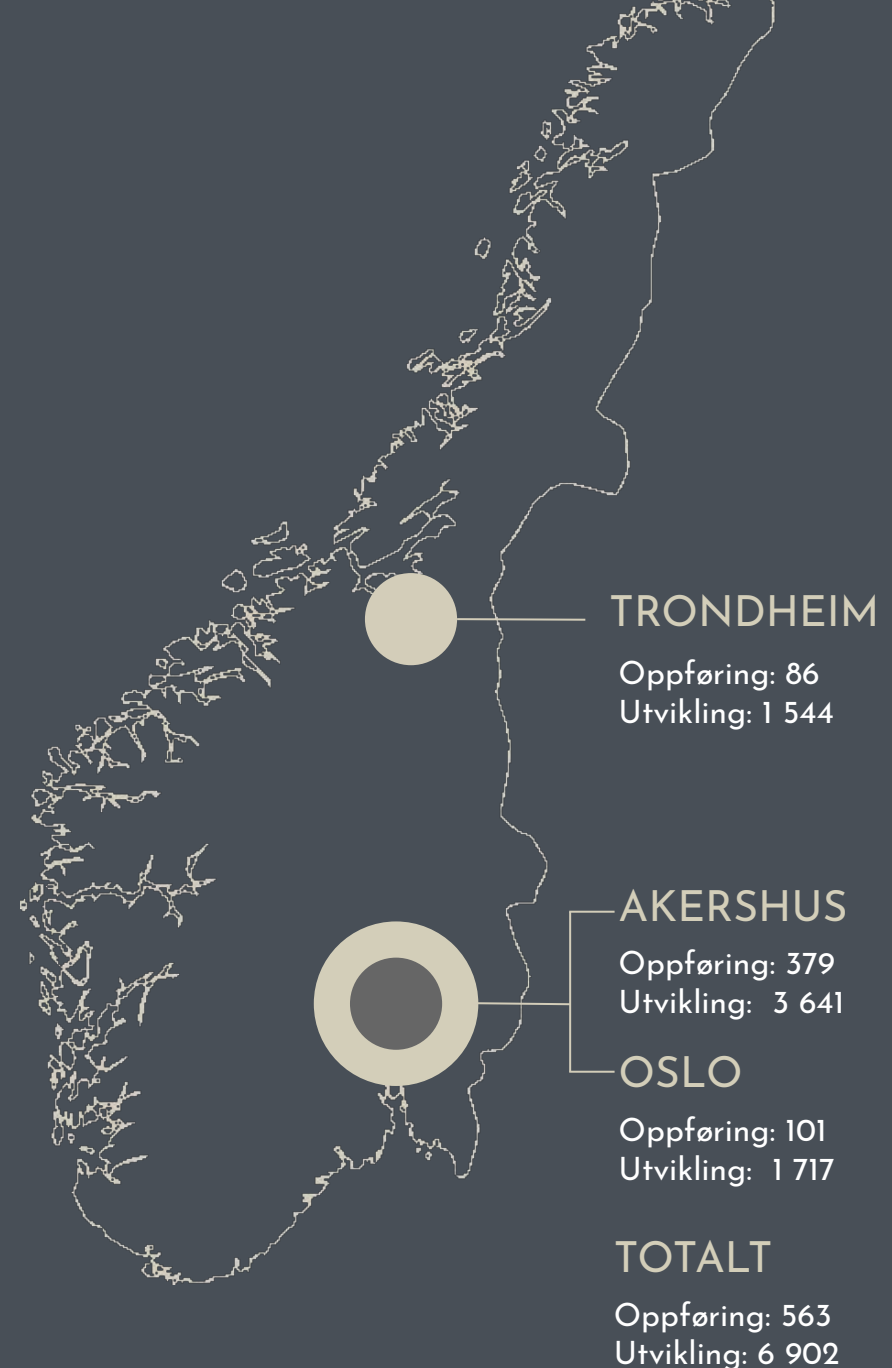
Teknologi

Effektivitet

Lønnsom

Volum

Konkurrenter kopierer oss



R21 Arkitekter på Snaret 34

- Skape varierte og lettstelte leiligheter til kjøpere som ønsker å flytte til noe enklere
- Skape et prosjekt med høye materielle og arkitektoniske kvaliteter
- Positivt med en ikke en typisk boligblokk arkitekt

R21



SNARET 34 EIKSMARKA

FRA TELESENTRAL TIL
GODE BOLIGER



R21 arkitekter for Fredensborg bolig

Stedet



Snaret 34

Et nytt boligprosjekt av Fredensborg Bolig og R2I arkitekter.



Dagens situasjon

Snaret 34 ligger i et skjæringspunkt mellom Eiksmarka senter og t-banen på en side og småhusområdet Konglefaret på den andre. Eksisterende bebyggelse i Snaret 34 er en telesentral fra 1950-tallet. Bygningsmassen har en rekke utfordringer. Teknologisk utvikling har gjort at bygningen har mistet sin funksjon og hensikt. Grunnet introvert aktivitet gir telesentralen lite tilbake til omgivelsene. Det er naturlig at stedet får nytt liv og ny bruk. Tomten er satt av til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

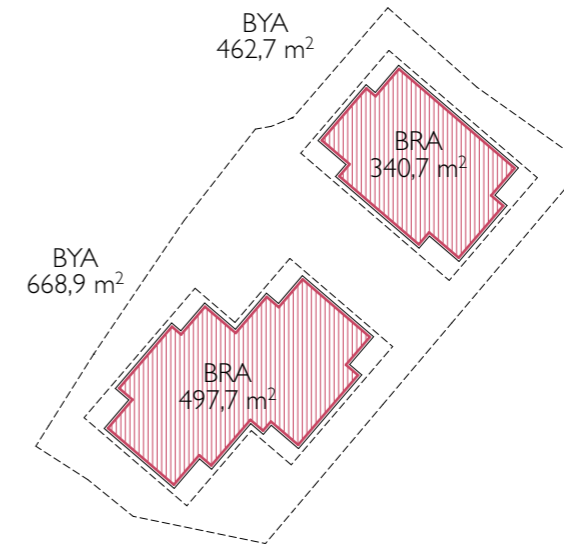
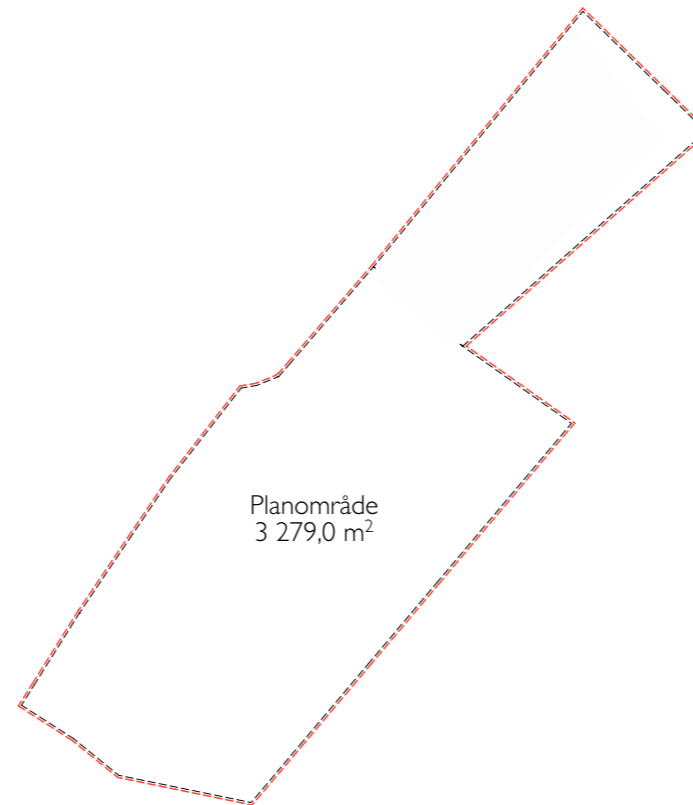
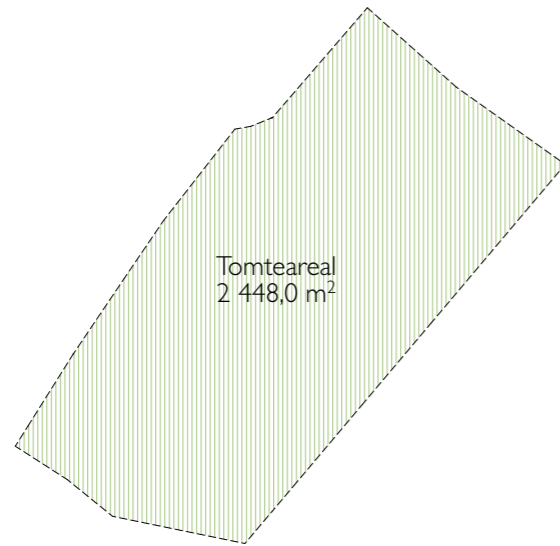


Fremtidig bebyggelse

Prosjektet inneholder 39 nye leiligheter med god bokvalitet og har høye arkitektoniske ambisjoner. Plasseringen rett ved Eiksmarka stasjon er i tråd med føringene i kommuneplanen om fortetting i stasjonsnære områder. Gjennom å konsentrere ny bebyggelse til eksisterende områder kan infrastruktur som kollektivtrafik, barnehage, skole og handel benyttes mer effektivt. I tillegg unngår man å bygge på jomfrulig grunn som matjord eller grøntområder.

Prosjektet innebærer en stedsreparasjon. Skalaen trappes ned og prosjektet meglar mellom Eiksmarka senter og småhusbebyggelsen. Bygningene tilpasser seg området volum- og materialmessig.

Utnyttelse



Tomteareal

Netto tomt: 2 448,0m²

Planområde

Det er naturlig å regulere deler av Sporveiens tomt i nordøst till innkjørsel og renovasjonsløsning.

Planområde: 3 279,0m²










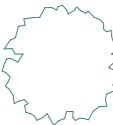
Bebyggelse

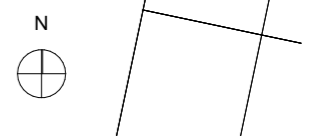
BYA Hus A: 462,7m²
 BYA Hus B: 668,9m²
 Sum BYA: 1 131,6m²

BRA Hus A: 340,7m²
 BRA Hus B: 497,7m²
 BRA i 4. etasjer: 3 353,6m²

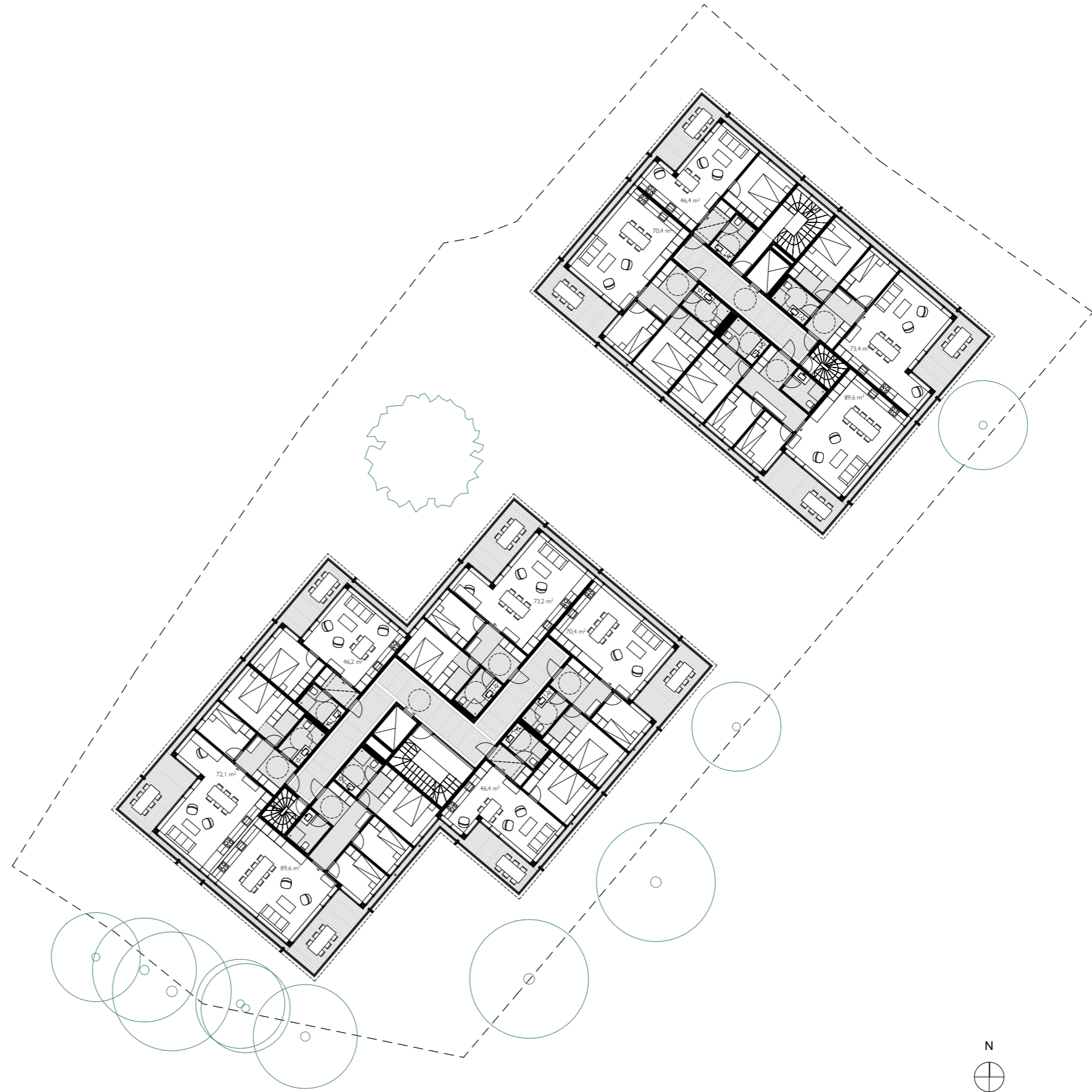
Utnyttelse %BRA: (av tomteareal) **137%**

Plan I. Etasje

-  Støykjern
-  BTA nybygg
-  Privat terrasse
-  Uteoppholdsareal
-  Lekareal
-  MFUA
-  Beplanting
-  Vei
-  Eks. trær
-  Nye trær

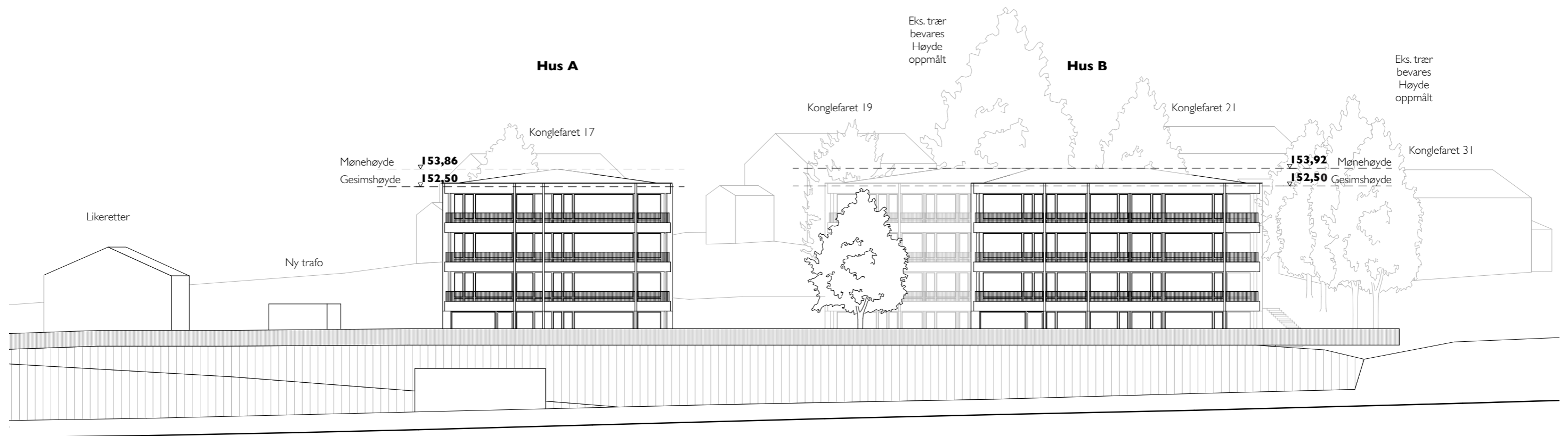


Plan 2-4. Etasje



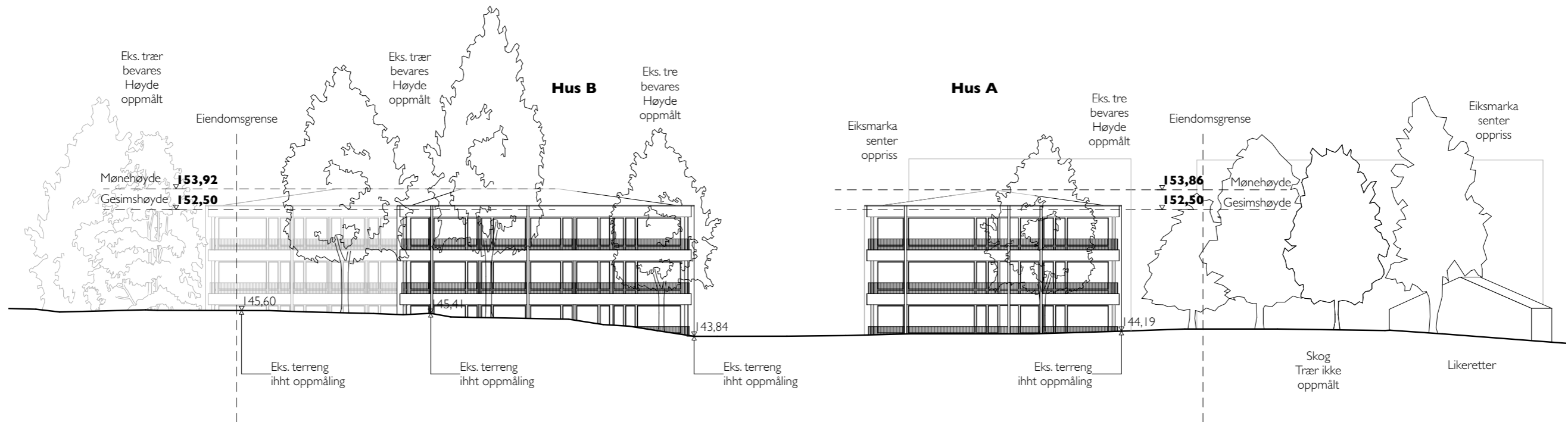
Oppriss - Tomtegrense vest

Grunnet høydeforskjellen beholder naboeiendommene gode solforhold. Avstandet mellom bygningskroppene sikrer luft og lengre utsikt for bakenforliggende naboer. Dette er ikke tilfelle i eksisterende situasjon. Høydeforskjellen til Konglefarene bak gjør at prosjektet ikke virker ruvende i terrenget. Opprisset viser et valmet tak som kobler seg til småhusbebyggelsen samtidig som det skjuler tekniske installasjoner. Dersom hensiktsmessig kan det enkelt endres til et flatt tak.

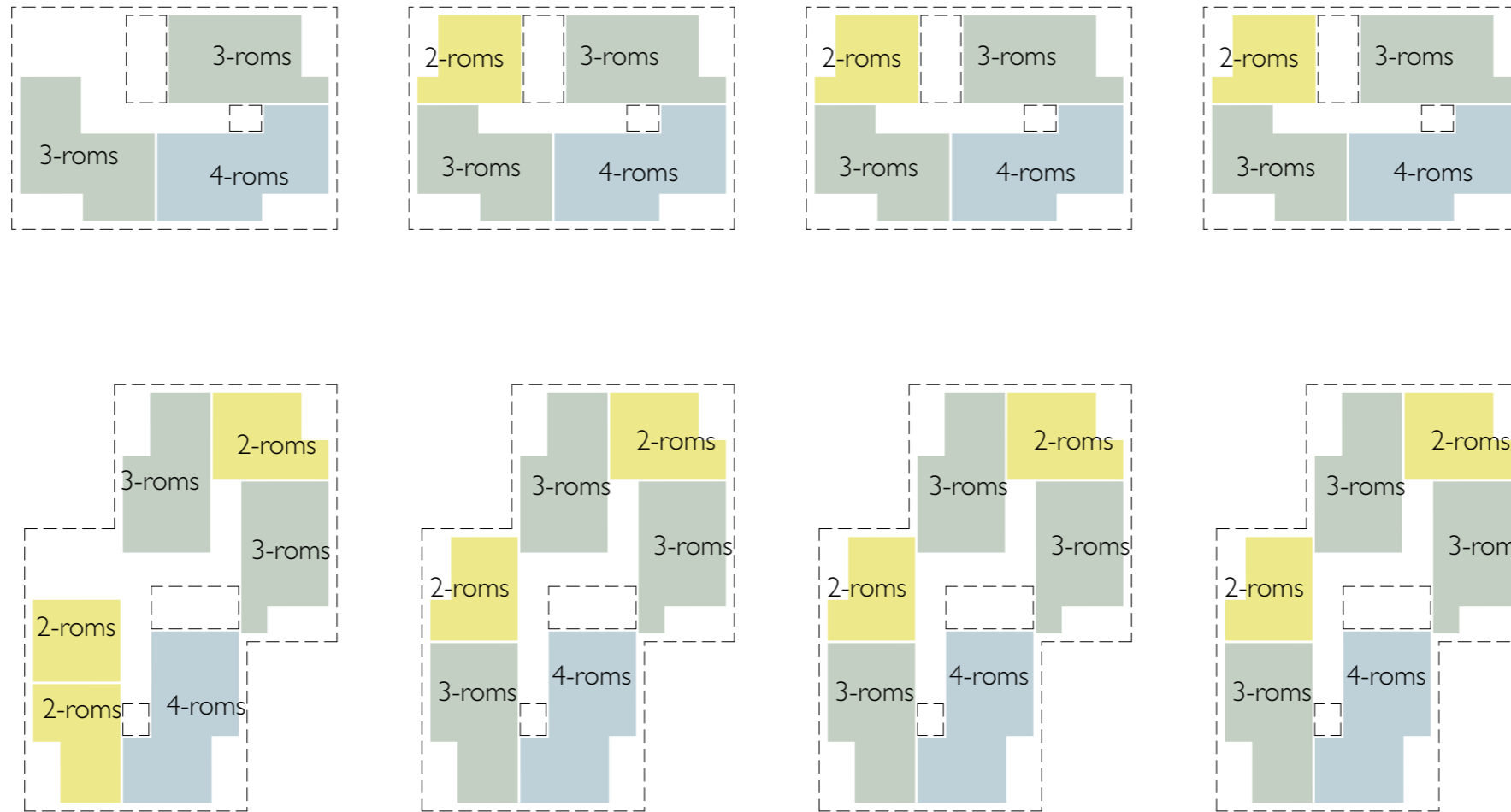


Oppriss - Tomtegrense øst

Ny bebyggelse oppleves som 2-3. etasjer fra Konglefareet.
Grunnet høydeforskjellen beholder naboeiendommene gode solforhold.
Det er god avstand, ca. 20-30 meter, til bakenforliggende bebyggelse.
Eksisterende vegetasjon bevares og skjermer for sjenerende innsyn.
Avstandet mellom bygningskroppene sikrer lengre utsikt for bakenforliggende naboer. Dette er ikke tilfelle i eksisterende situasjon.
Opprisset viser et valmet tak som kobler seg til småhusbebyggelsen samtidig som det skjuler tekniske installasjoner. Dersom hensiktsmessig kan det enkelt endres til et flatt tak.



Leiligheter



Leilighetsstørrelser

| | |
|---------|---------------------|
| 2-roms: | 42-52m ² |
| 3-roms: | 69-73m ² |
| 4-roms: | 90m ² |

Antall og fordeling

| | |
|---------|--------------|
| 2-roms: | 12stk |
| 3-roms: | 19stk |
| 4-roms: | 8stk |
| Sum: | 39stk |
| 2-roms: | 31% |
| 3-roms: | 49% |
| 4-roms: | 20% |

BRA-s og BNF

| | |
|------------------|-----------------------|
| BRA.s: | 2 672,6m ² |
| BRA: | 3 353,6m ² |
| BTA: | 3 628,0m ² |
| BNF: (BRA-s/BTA) | 73,7% |



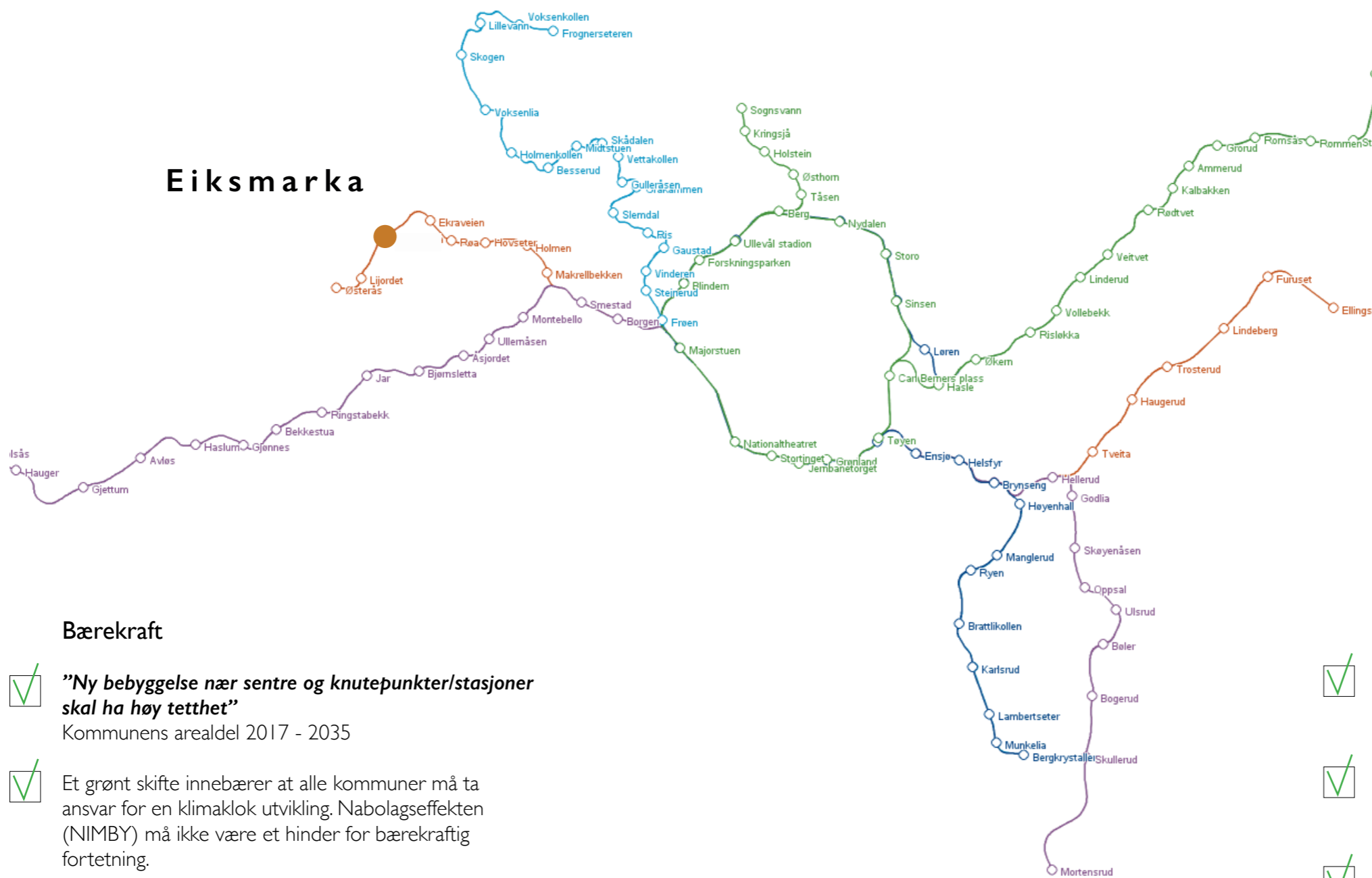
Prosjektet får gode solfylte uteområder med tilfredsstillende støyforhold grunnet høydeforskjellen ned til t-banen. Leiligheter gir en mer variert befolkningssammensetning, og gir i større grad mulighet for eldre og enslige å bosette seg eller bli boende i området. Samtidig frigjør det småhus i området for barnefamilier.



Plasseringen rett ved Eiksmarka stasjon er i tråd med føringene i kommuneplanen om fortetting i stasjonsnære områder. Gjennom å konsentrere ny bebyggelse til eksisterende områder kan infrastruktur som kollektivtrafik, barnehage, skole og handel benyttes mer effektivt. I tillegg unngår man å bygge på jomfrulig grunn som matjord eller grøntområder.

- I. SAMFUNNSØKONOMISK OG KLIMAKLOKT
 - sentralt plasserte boenheter gir reduserte transportutfordringer

Eiksmarka



Bærekraft

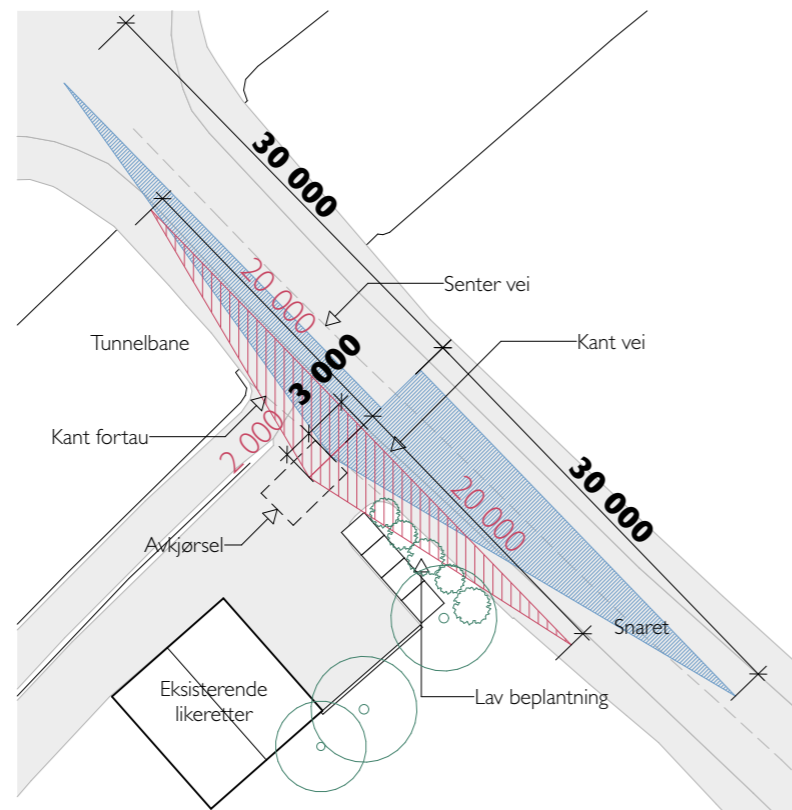
- ✓ **”Ny bebyggelse nær sentre og knutepunkter/stasjoner skal ha høy tetthet”**
Kommunens arealdel 2017 - 2035
- ✓ Et grønt skifte innebærer at alle kommuner må ta ansvar for en klimaklok utvikling. Nabolagseffekten (NIMBY) må ikke være et hinder for bærekraftig fortetting.
- ✓ Lav utnyttelse ved siden av stasjonen vil gi prosjektet en forkortet levetid. Sentrale og stasjonsnære områder vil oppleve et økende press på fortetting. Bygninger med lang levetid er klimaklokt.
- ✓ For at Eiksmarka skal kunne beholde sine landlige kvaliteter må det bygges konsentrert hvor det allerede er bebyggt. Da benyttes eksisterende infrastruktur bedre samtidig som man unngår å bygge ned grønne lommer eller matjord.

Transport

- ✓ Fortetting i stasjonsnære områder gir redusert bilbruk gjennom kortere avstand til skole, fritidsaktiviteter og senter/handel.
- ✓ Korte avstander til skole, barnehage og lokalsenter gir mindre trykk på kollektivtransporten.
- ✓ Redusert bilbruk gir tryggere veier mtp. skolevei og myke trafikanter.
- ✓ Prosjektet dekker et minimumsbehov av parkeringsplasser. Det tilrettelegges for god sykkelparkering og raus sykkeloppbevaring.

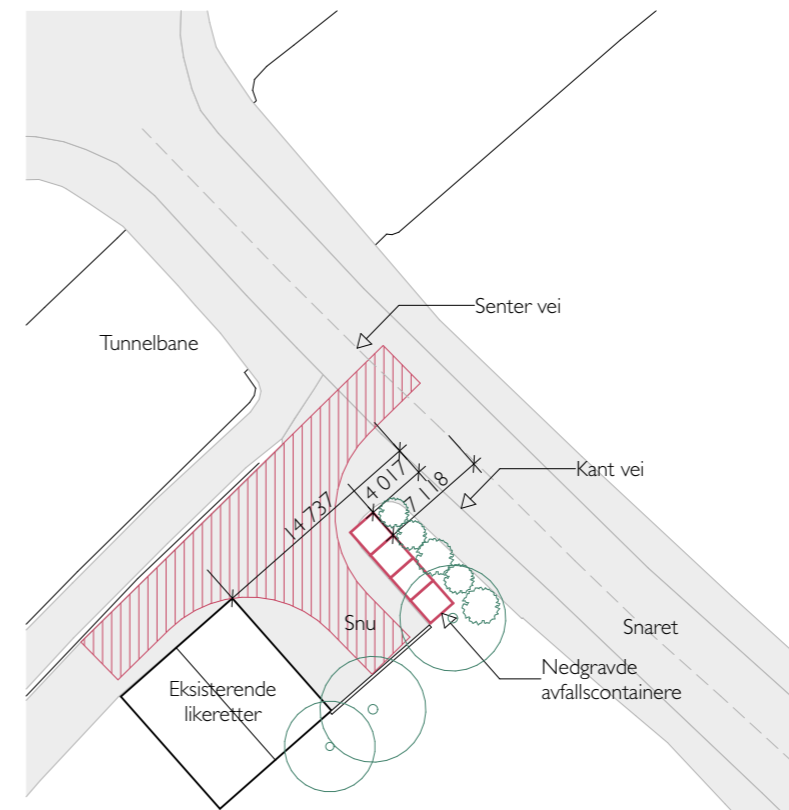
Avkjørsel og renovasjon

Bruksendring til boligformål medfører sannsynligvis en moderat trafikøkning i forhold til dagens næringsvirksomhet. Det vil bli lagt stor vekt på å sikre fortsatt trygg skolevei. Kravene til fri sikt ivaretas.



Avkjørsel

Fartsgrensen i Snaret er 40 km/h. Det gir krav til 30m fri sikt 3,0m fra kant vei. (blå) Ettersom avkjørsel krysser fortau kreves fri sikt 20m 2,0m inn fra fortauskant. (rød) Beplantning mellom fortau og avfallscontainere skal holdes lav slik at fri sikt opprettholdes. (Veinormaler Bærum kommune, rev 2015)

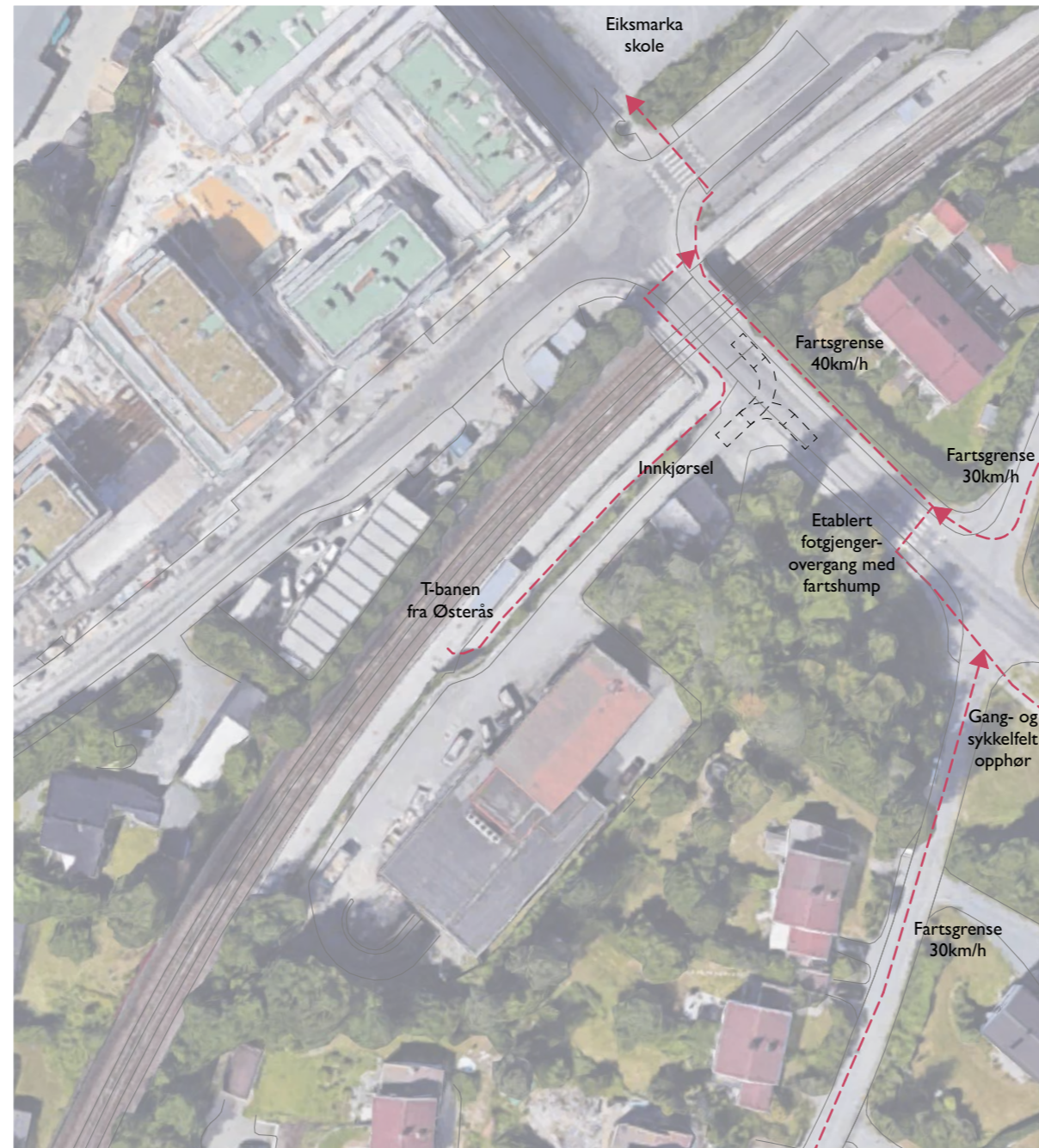


Renovasjon

Renovasjon bør løses ifm avkjørsel. Nedgravde avfallscontainere foreslås som renovasjonsløsning. Løsningen sikrer god hygiene samtidig som kun innkastene blir synlig over bakken. Innkasthusene skjermes fra fortauet med beplantning.

Trafikk og skolevei

Fartsgrensen i Snaret er 40 km/h ved innkjørselen til tomten. Dagens næringsvirksomhet genererer mye inn- og utkjørsel i arbeidstid. Det er opparbeidet fotgjengerovergang med fartshumper og fortau som sikrer trygg skolevei. Barnen som kommer sør og øst fra krysser veien før innkjørselen.





Petite Frisørene
Eiksmarka

Eiksmarka senter
Kjøpesenter

Kiwi Eiksmarka

Eiksmarka

BJELKE

**39 Enheter i rekkehus
og tomannsboliger**

Eiksmarka barnehage

Blåklokken blomst
Tina Thomeé-Haarstad
Blomsterbutikk

Eskild Abelseth

Erlend Ellingsen
Development

39 Enheter i eneboliger

Andreas Løyning

2. **FRA INDUSTRI TOMT TIL BOLIGER**
 - Innebærer ikke en nedbygging av småhusområdene

DAGENS UTNYTTELSE:

Eksisterende bebyggelse

- 1784 kvm BRA
- 78% BRA

Eksempel med rekkehus og rekkehusleiligheter:

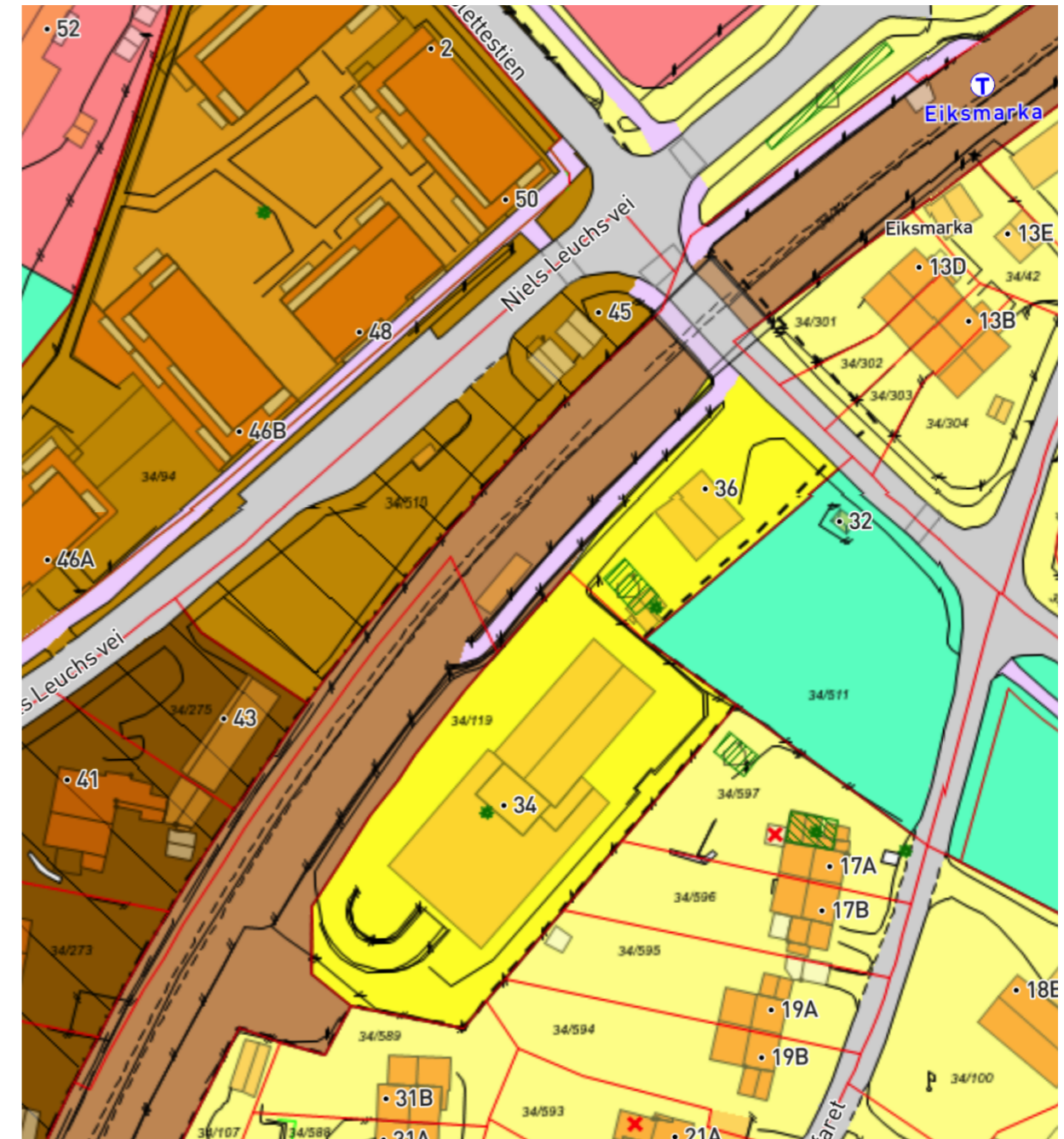
Nils Leuchs Vei 41

Planforslag innebærer 72% BRA

Ny BRA tilsvarende 1643 kvm i Snaret 34

Kommuneplanen - Arealformål

Eiendommene Snaret 34 og 36 er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommunens arealdel 2017-2035.



Eksisterende bybyggelse

Den eksisterende bebyggelsen består av driftsbygninger fra 1950-tallet sammensatt av store volumer med et industrielt preg.

Virksomheten skal legges ned og det er naturlig å se fremover.

Bygningsmassen gir lite tilbake til sine omgivelser, og det er ikke et alternativ å la bebyggelsen bli stående i dagens forfatning.

Kun gjennom transformasjon kan stedet forandres til det bedre.



Telesentralen ligger rett over t-bane stasjonen på Eiksmarka.



Telesentralen er oppført en gang på 1950-tallet. Den er preget av pragmatisk bruk over lang tid og gir lite tilbake til omgivelsene.

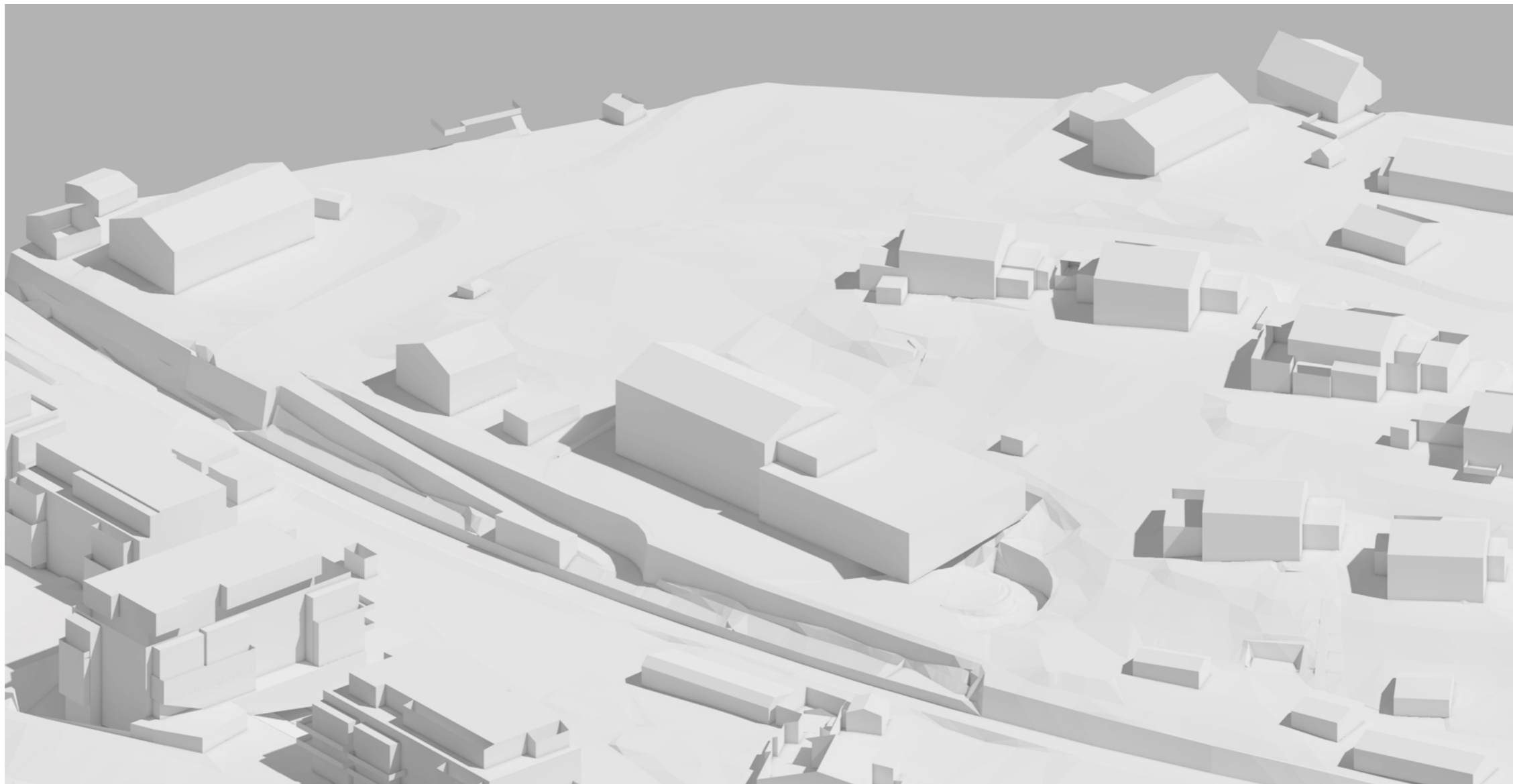


Plassen fremfor bygningen brukes idag til parkering for nettoperatører.

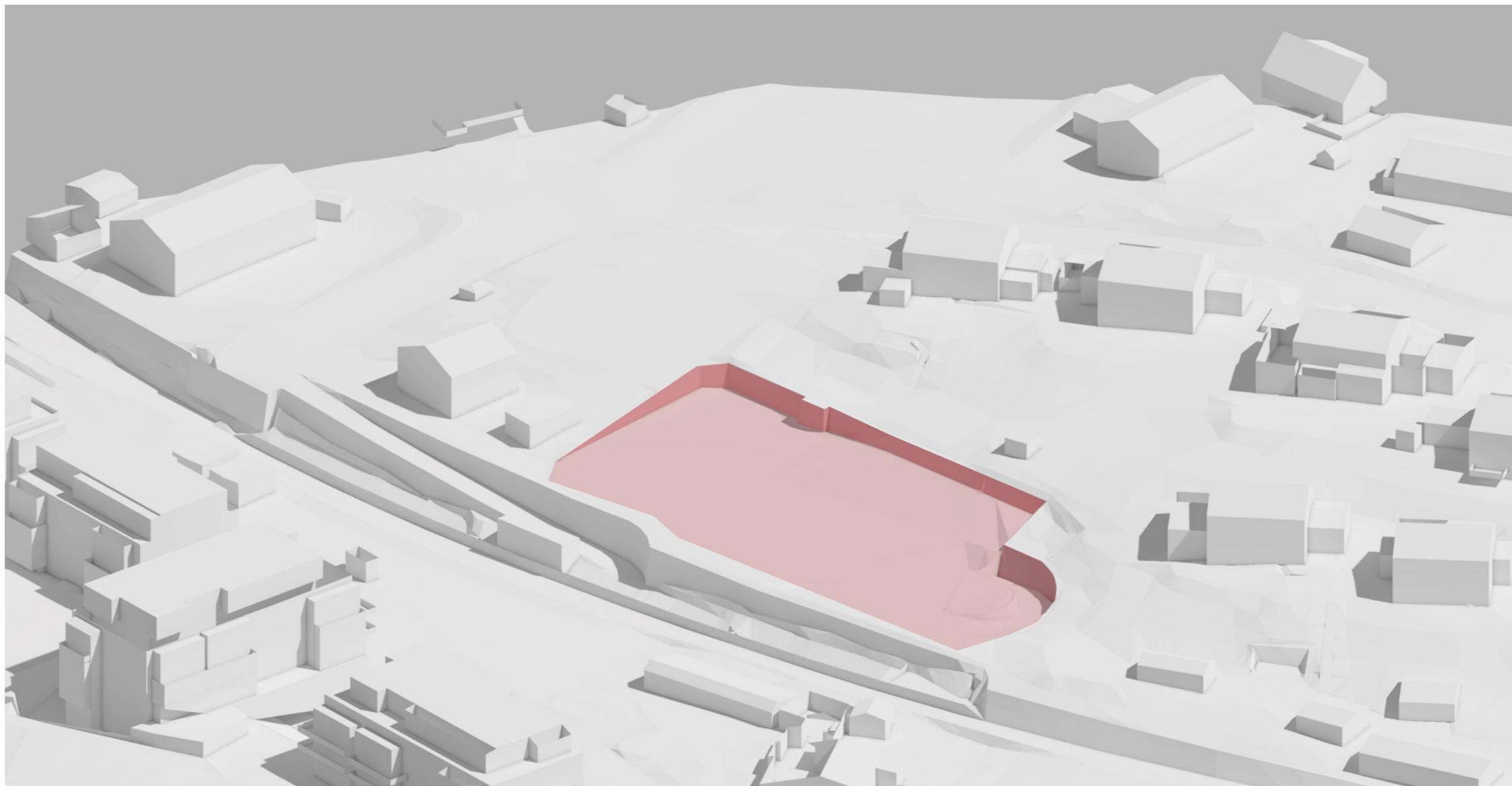


Dagens innkjørsel kantes av en likeretter og en trafostasjon. Grunnet teknologisk utvikling kan trafoen på ca. 30m² erstatte dagens virksomhet i telesentralen.

Eksisterende situasjon



Eksisterende telesentral fra 1950-tallet med tilbygg fra senere tid. Mønehøyde c+ 152,89.

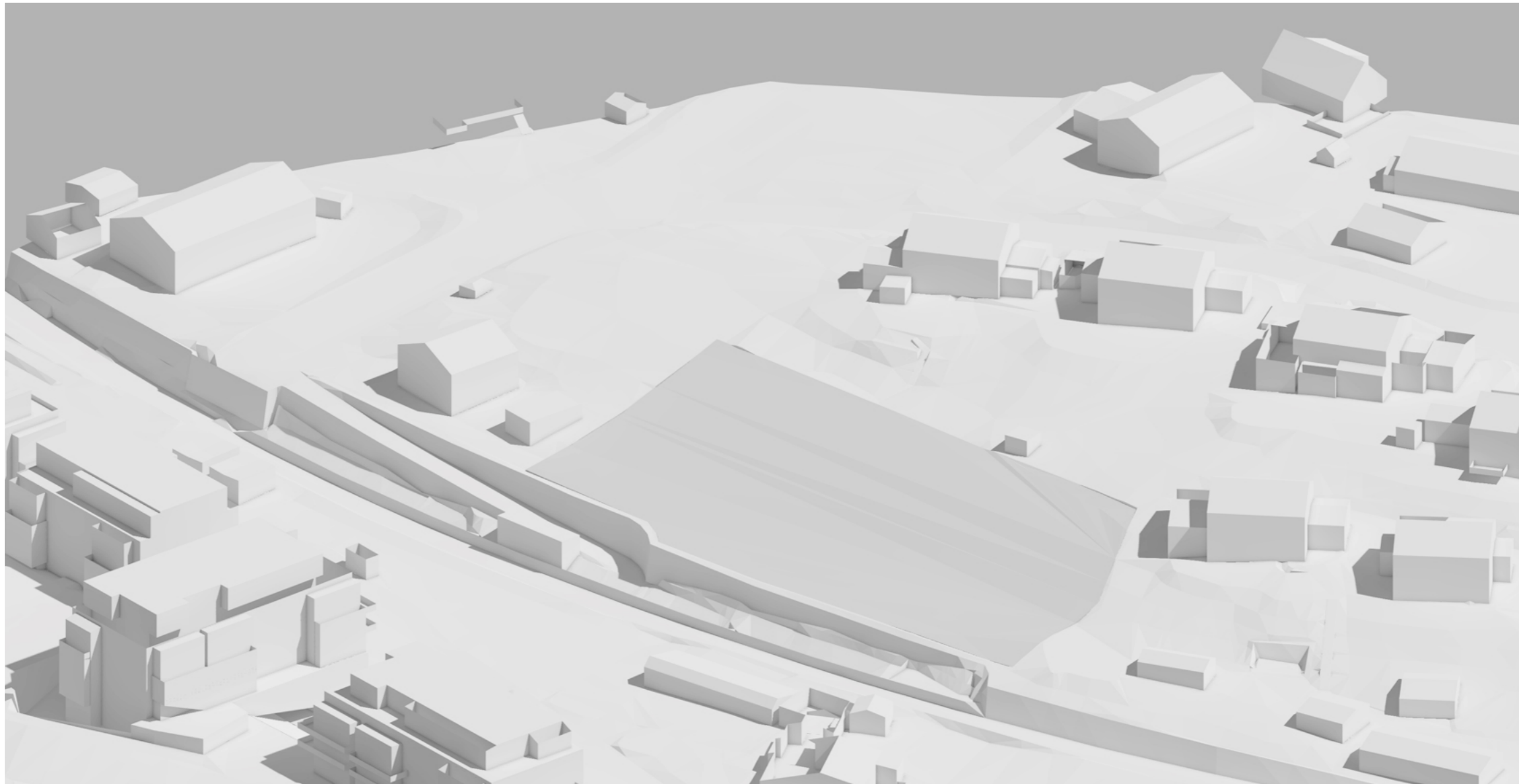


Eksisterende terreng. Naturlig terreng ble fjernet på 50-tallet i forbindelse med etablering av næringsvirksomhet.

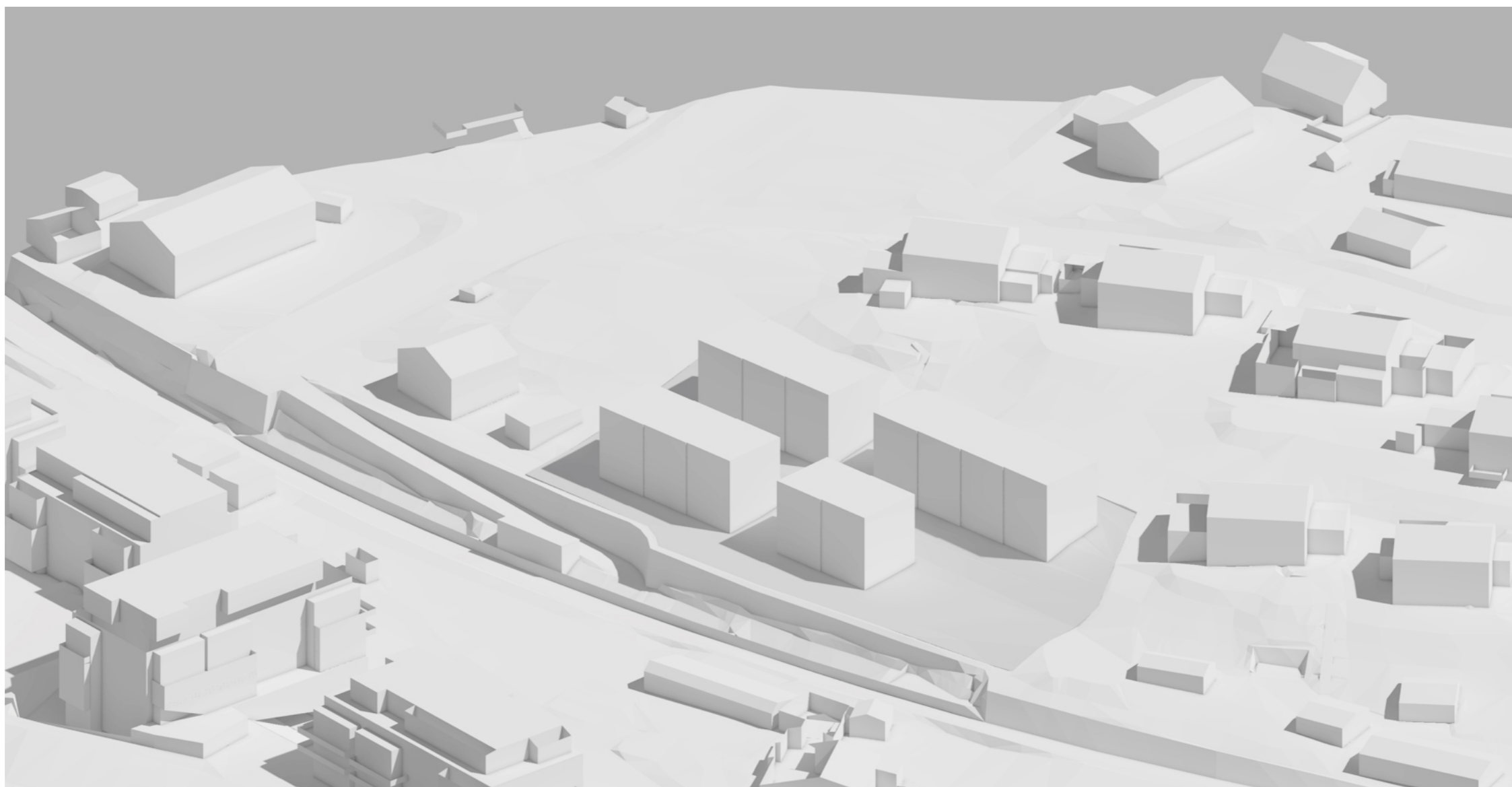
3. HØY TETTHET MEN LITE NEGATIV
PÅVIRKNING PÅ NABOER

Volumstudie Småhus

Illustrasjoner av eksisterende terreng og bebyggelse samt reetablert landskap og bygningshøyder dersom småhus vurderes. Studien viser hvordan reetablering av det naturlige landskapet og oppføring av småhus muliggjør større bygningshøyder enn prosjektert løsning.



Ved vurdering av småhus er det naturlig å reetablere det opprinnelige terrenget. Dette er også anbefalt av administrasjonen i kommunen.



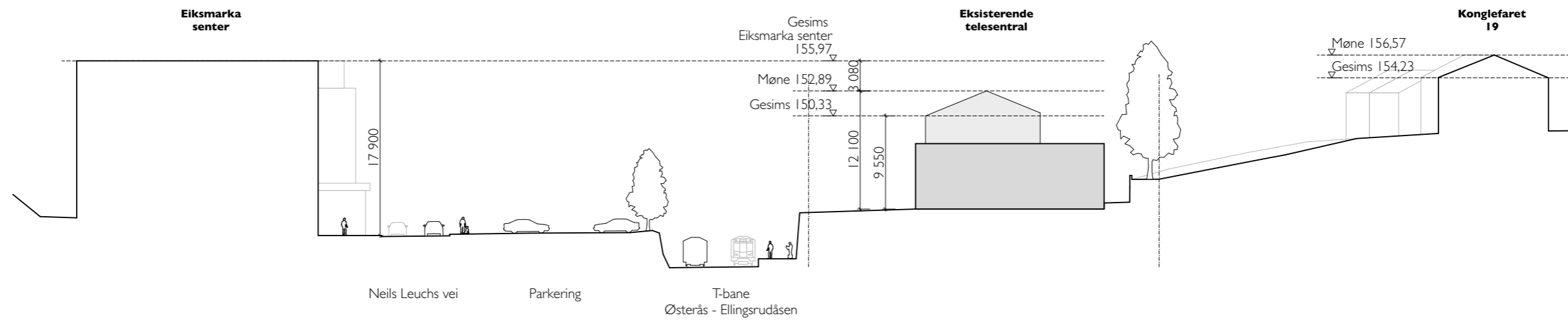
Småhus med gesimshøyde 9,0m ihht Kommunes arealdel §2.2f. Høyeste tillatte gesims i forhold til reetablert terreng c+ 152,53.

Eksisterende høyder

Eiksmarka senter: 5. etasjer: Høyde 17,60m

Konglefare: Småhusbebyggelse 2-3. etasjer: Maks høyde 9,0m

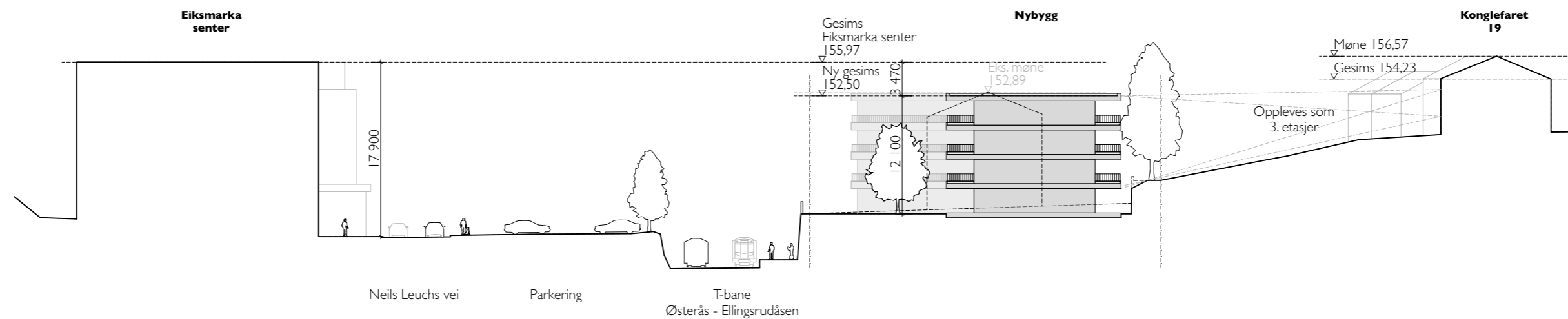
Telesentral: 2. etasjer + kjeller og loft. Høyde 12,10m. Møne: c+ 152,89.



Fremtidige høyder

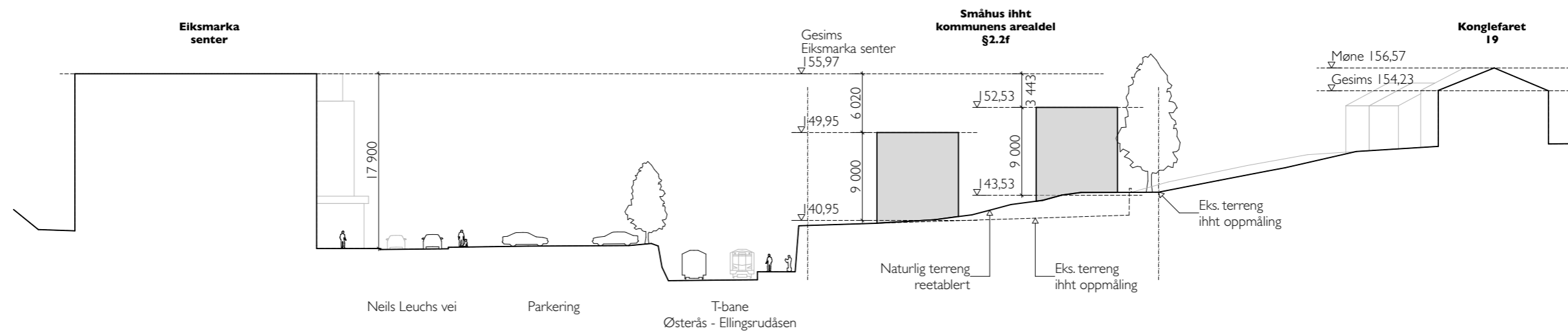
Lav blokkbebyggelse i 4. etasjer. Høyde til gesims ca. 12,00m. Gesims c+152,50. Mer enn én etasje lavere i forhold til Eiksmarka senter. Bygningene er lavere enn eksisterende telestasjon. Bebyggelsen fremstår som 4. etasjer fra Eiksmarka senter men kun 3. etasjer fra Konglefareet.

Høydestudier har vist at reetablering av naturlig terreng og småhusbebyggelse, i tråd med kommunens arealdel §2.2f, muliggjør større bygningshøyder enn prosjektert løsning.



Småhusbebyggelse

Studiet tar utgangspunkt i en reetablering av det naturlige terrenget og oppføring av småhus i tråd med kommunens arealdel §2.2f. Det medfører gesimshøyde 9,0m fra gjennomsnittlig planert terreng. Høyeste gesims c+ 152,53. Studiet viser at småhusbebyggelse muliggjør større bygningshøyder enn projusertert løsning.



Merverdi for Eiksmarka

- ✓ Prosjektet danner en overgang mellom småhusskalaen og Eiksmarka senter. Bygningsmassen tilpasser seg omgivelsene på begge sider, både i volum og materialitet.
- ✓ Prosjektet rydder opp i en uavklart situasjon, skaper stabilitet og forutsigbarhet. Det danner et bomiljø. Dagens telesentral tilfører ingenting til sine omgivelser og det nye tiltaket kan sees som en stedsreparasjon.
- ✓ Eiksmarka 34 er i dag ikke bebygget med småhusbebyggelse. Planlagt bebyggelse vil oppleves som tre etasjer fra terreng mot småhusbebyggelse, og fire etasjer mot t-bane og Eiksmarka senter.
- ✓ Ambisiøs arkitektur og klimatilpasset materialbruk og byggemåter.
- ✓ Prosjektet får gode solfylte uteområder med tilfredsstillende støyforhold grunnet høydeforskjellen ned til sporveien.
- ✓ Leiligheter gir en mer variert befolkningssammensetning, og gir i større grad mulighet for eldre og enslige å bosette seg eller bli boende i området.
- ✓ Leiligheter frigjør småhus for barnefamilier.
- ✓ Prosjektet vil hjelpe Bærum kommune i møte eldrebølgen.



Fremtidig situasjon sett fra bru over t-banen. Ambisiøs arkitektur og høy bokvalitet er med på å løfte hele området. Klimatilpasset materialbruk og byggemåter er en grunnforutsetning. Vakre bygninger med lang levetid er klimaklokt.

SNARET 34 EIKSMARKA



R21 arkitekter for Fredensborg bolig

Planinitiativ

28.06.2021

R21