



Kommunedelplan 3 Fornebu Byplangrep

Nina Koren Viksjø, avd. områdeutvikling Bærum kommune
23.4.2018

Sammen skaper vi fremtiden
MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

Kommunedelplan 3 - byplangrep

«En by er fysiske egenskaper som gir mennesket mulighet for å orientere seg, bevege seg og bruke byen»

- Kevin A. Lynch

« Den gode by har et samspill mellom form og liv, det vil si mellom rammerne og menneskets aktiviteter»

- Jan Gehl

Byplangrep:

Overordnet disposisjon, prinsipper og føringer for den bymessige utviklingen på Fornebu ;

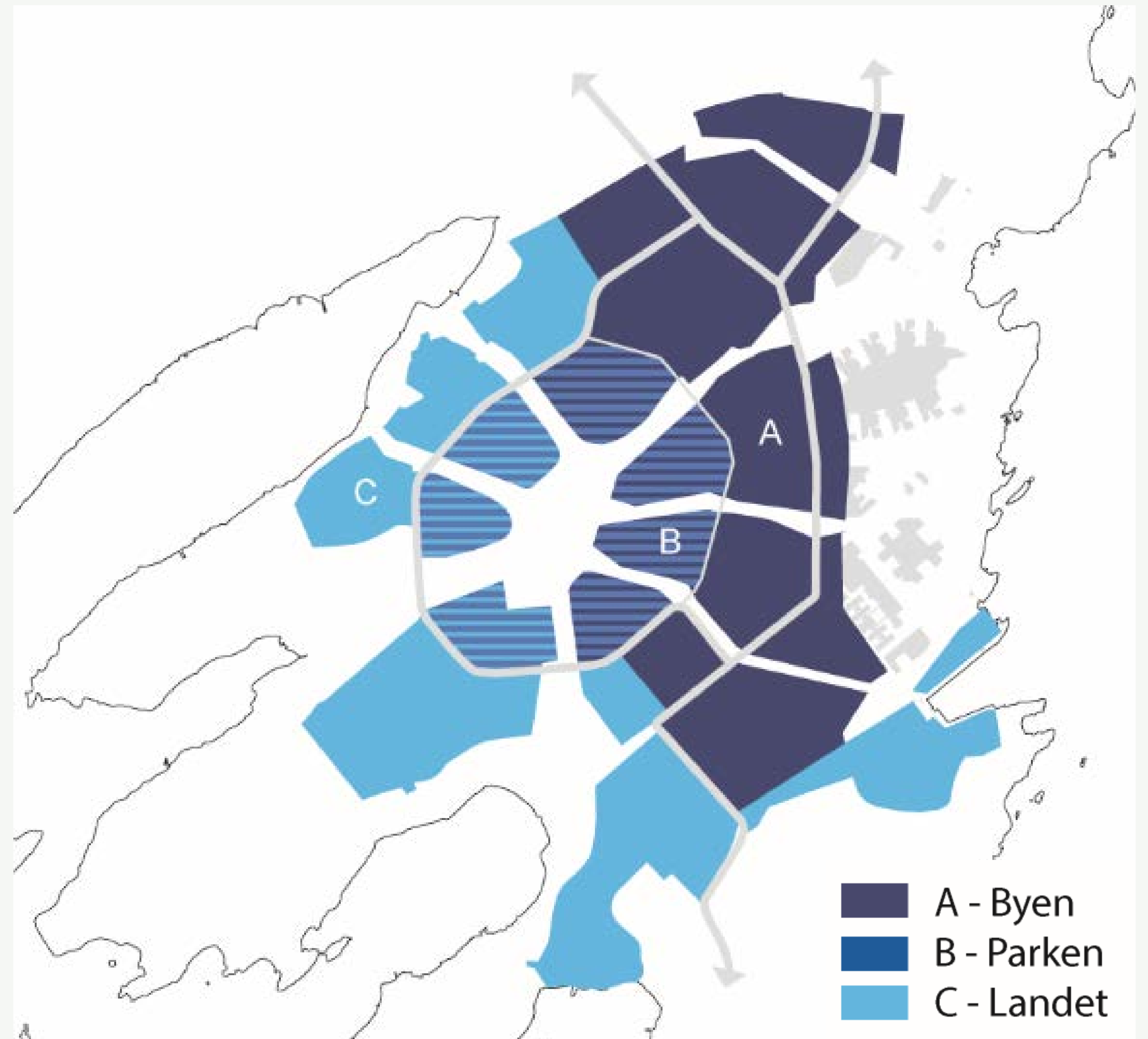
- *Arealbruk*
- *Struktur for offentlige rom*
- *Arkitektonisk formspråk og kvalitet*
- *Byggehøyder, utnyttelse, uteoppholdsareal*
- *Parker og naturområder*
- *Kulturminner*
- *Trafikksystem*
- *Miljøhensyn*
- *M.v.*

Sikres gjennom plankart,
planbestemmelser og planbeskrivelse



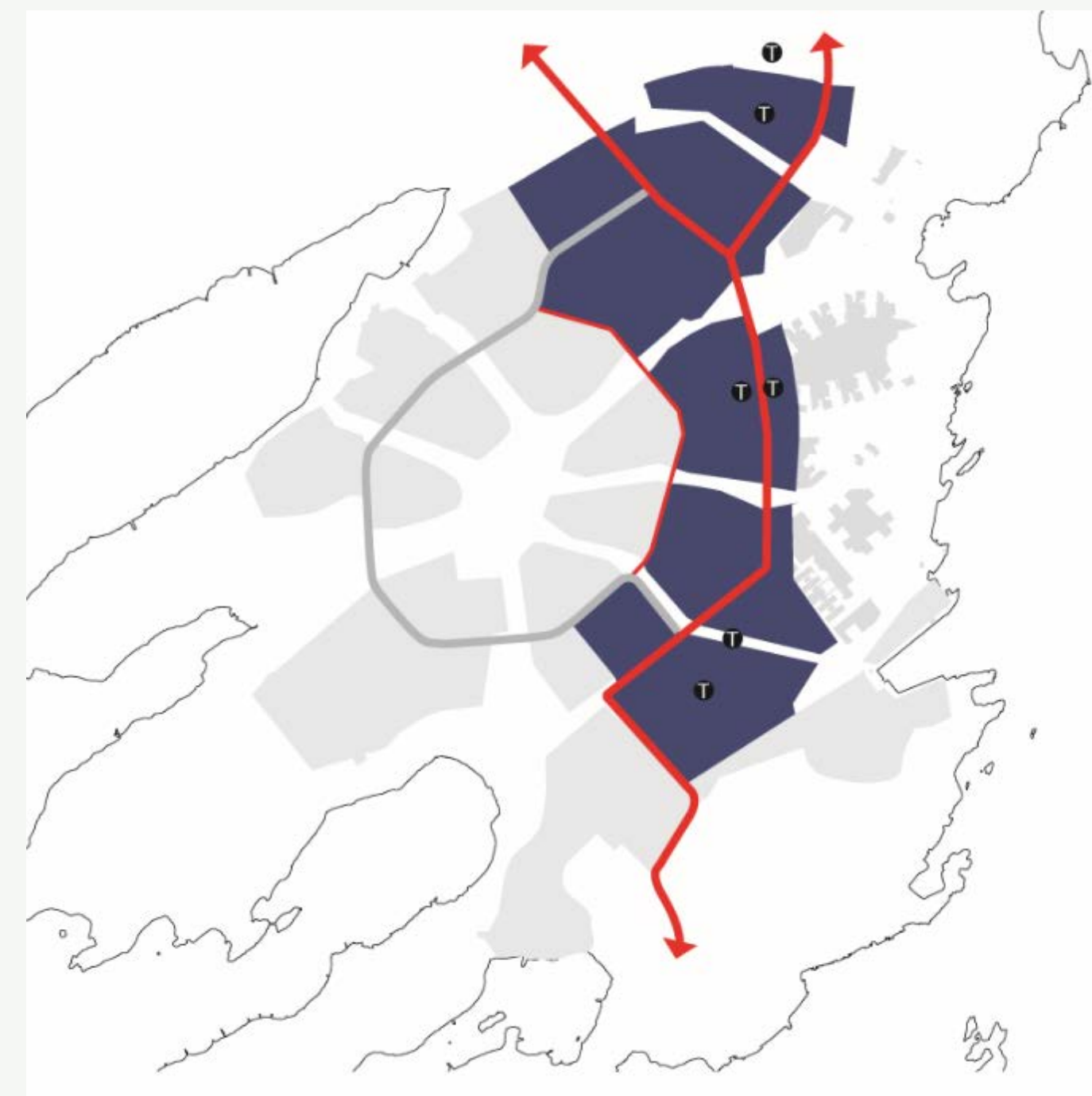
Et Fornebu – tre områder

Byen, Parken og Landet

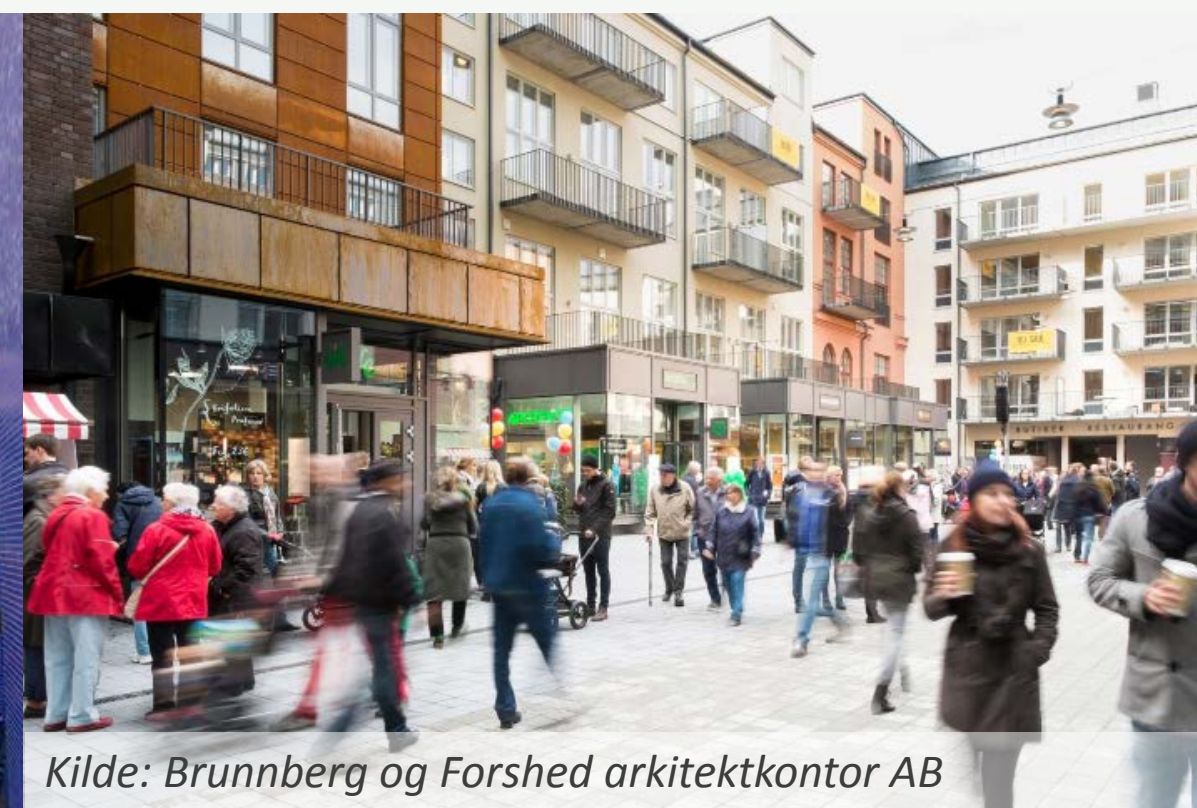


Byen

- Den tette byen langs Fornebubanen og hovedgatesystemet, 5 minutters gangavstand fra T-banen
- Størst tilbud av handel, servering, næring, kultur og aktiviteter
- Bymessig kvartalsbebyggelse, plassering inntil fortau, tydelig skille mellom offentlig og privat areal
- Grønne gater, byrom, forbindelser, tak , gårdsrom, forhager og bevarte elementer med bynatur er viktig grønnstruktur



Kilde: Kjellander Sjøberg arkitekter

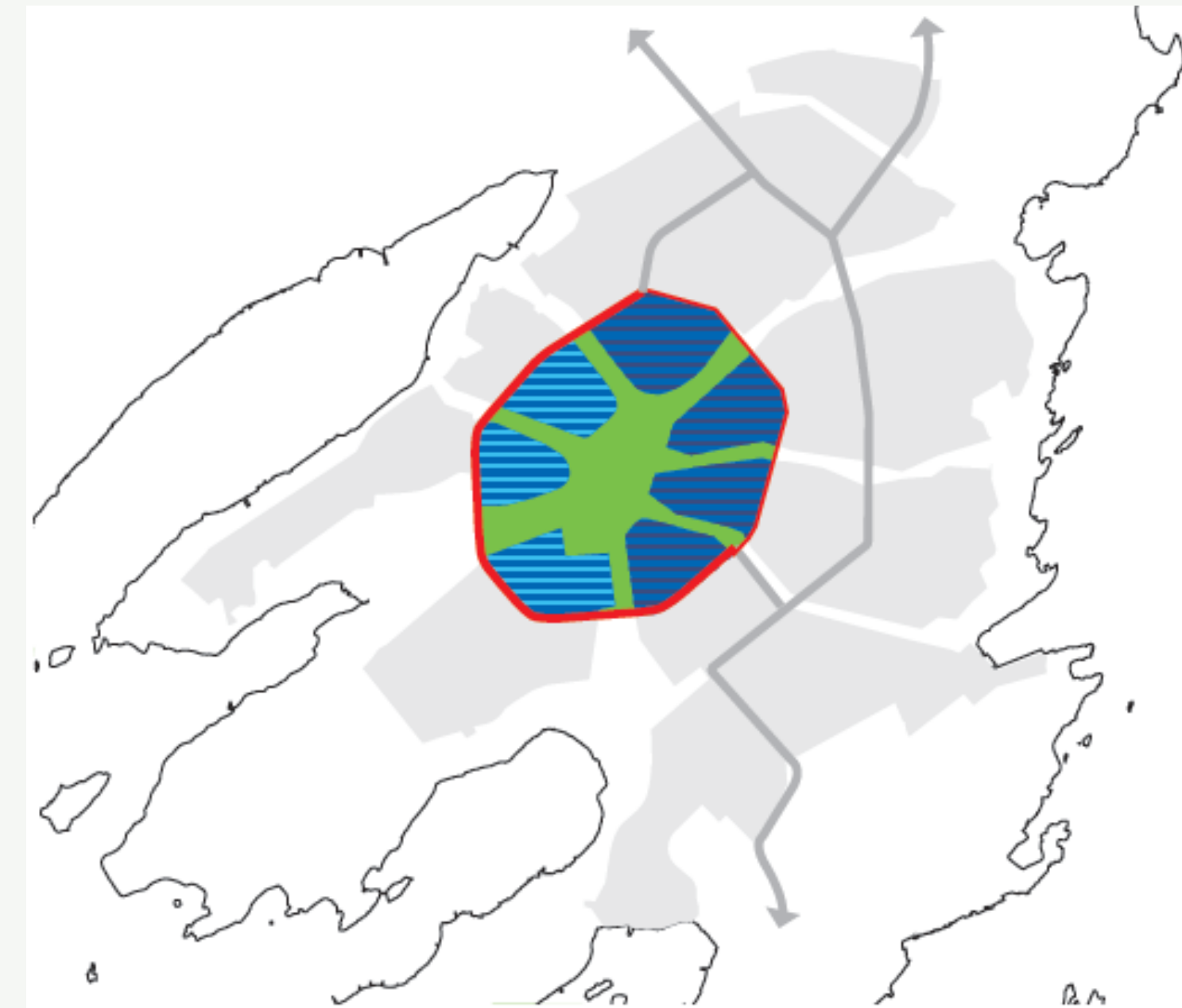


Kilde: Brunnberg og Forshed arkitektkontor AB



Parken

- Grønt boligområde med innslag av andre funksjoner
- Bebyggelsen danner veggene i Nansenparken - del av parkopplevelsen
- Bebyggelsen trappes ned mot Nansenparken
- Kvartalsstruktur, men tillates større åpenhet i fasaderekken og en løsere/mer åpen bebyggelsesstruktur enn i byen
- Gjennomsnittshøyde: Øst - 4 etasjer, vest - 3 etasjer



Kilde: Arkitema architects



Kilde: OBOS/Aarstiderne arkitekter



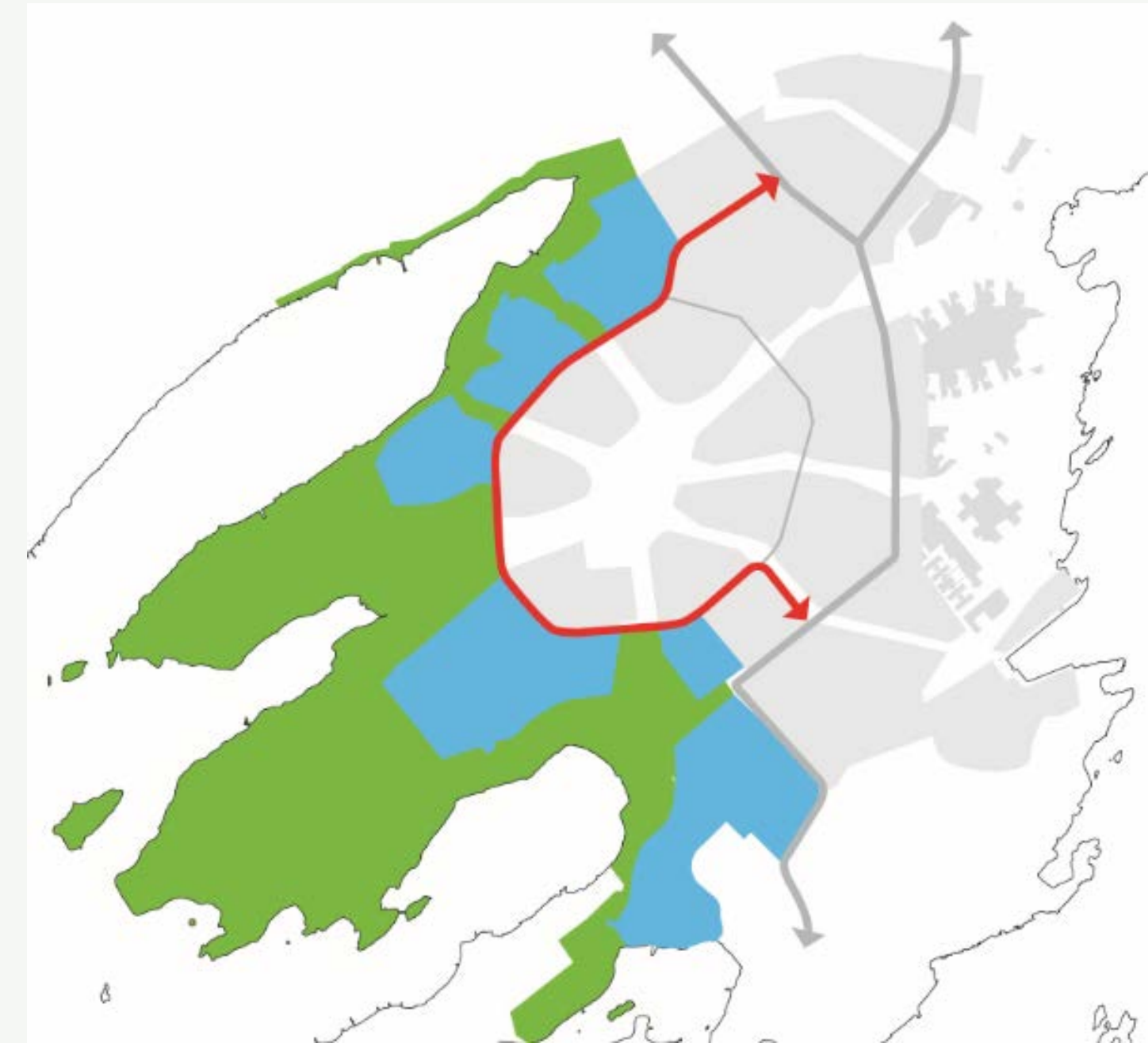
- Bebyggelsen skal ikke vende baksiden til parken
- Unngå lange fasadelengder langs parkens grenser
- Naturlige, brukbare og sømløse overganger mellom uterom og tilstøtende parkområder
- Grønne forbindelser i boligområdene som er tilgjengelige for alle på tvers av utbyggingsområdene



(Eksempel på barnehage med uteområder inn mot offentlig park, transparent gjerde)

Landet

- Rolige boligområder nær naturområdene lengst fra T-banen
- Lavblokker og konsentrert småhusbebyggelse som rekkehus, og townhouses/byvillaer i det grønne
- Begrenset utnyttelse tilpasning til eksisterende utbygde tomter med lav utnyttelse, overgang mot park- og friluftsområdene.
- Gjennomsnittshøyde: 3 etasjer



Kilde: Arkitema architects



Kilde: Beat Kämpfen arkitekter

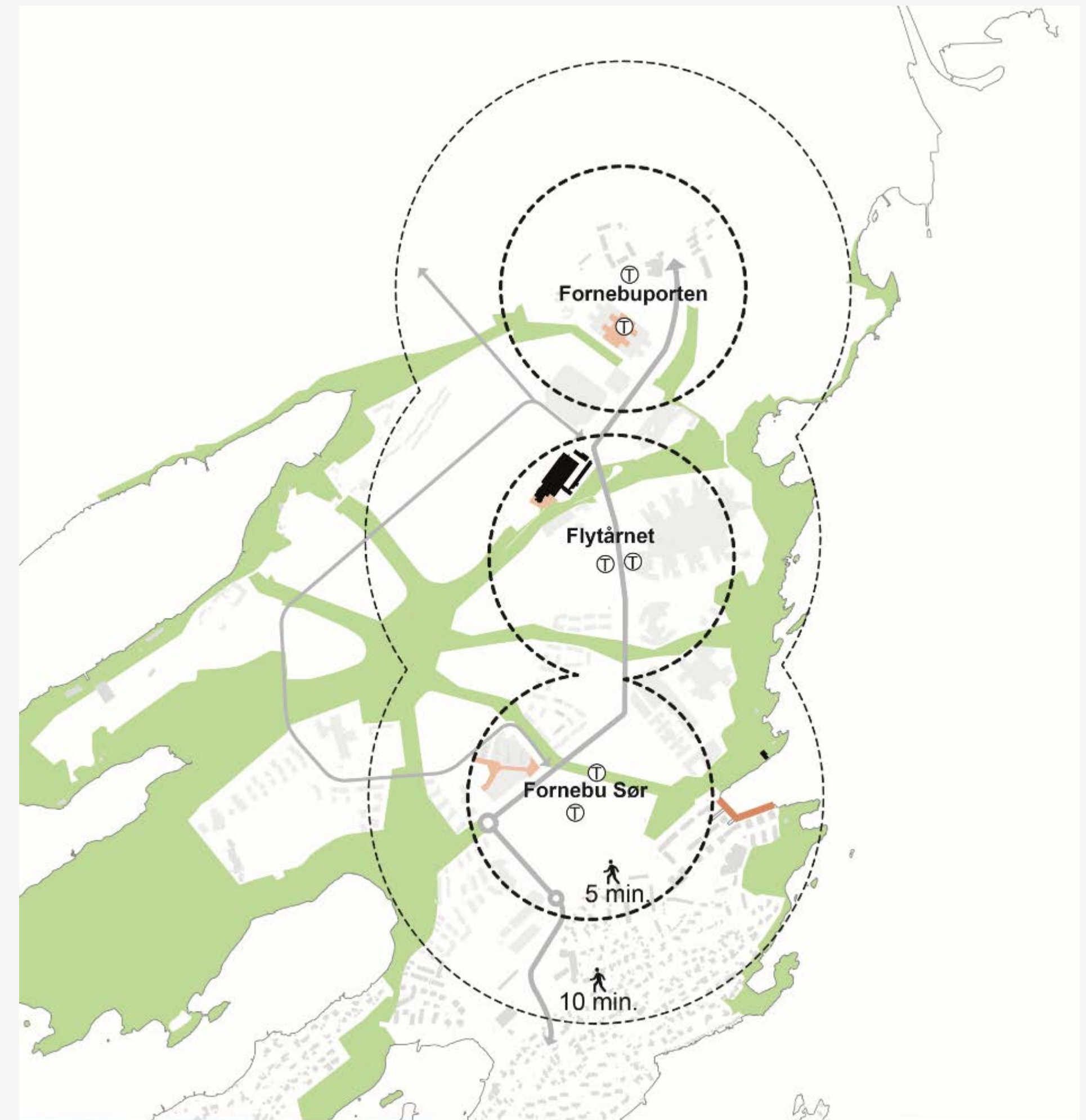


Kilde: Arkitema architects



Byen - sentrumsutvikling

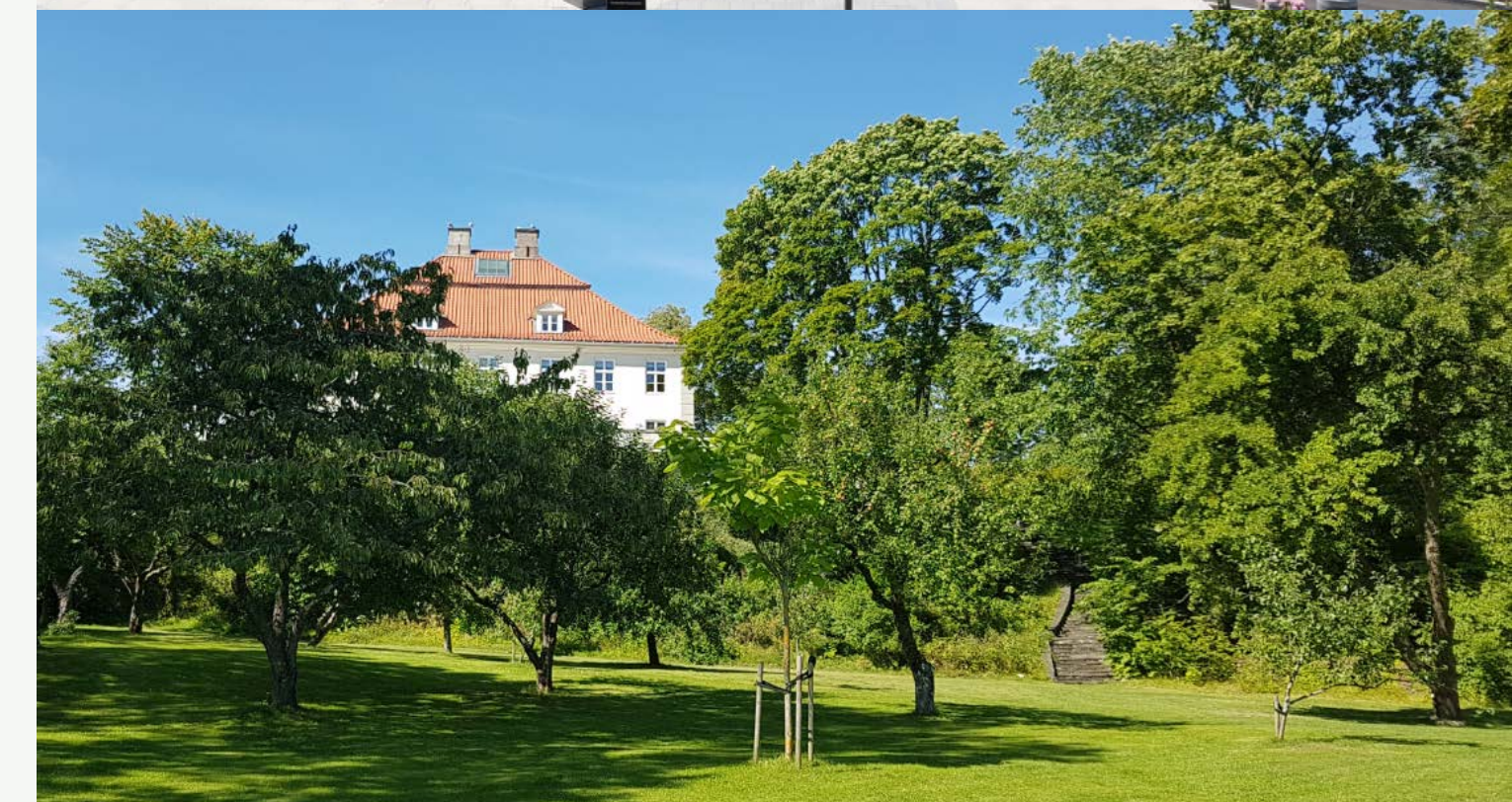
- ▶ Ikke ett sentrum, men tre sentre, - alle med hver sin identitet; **Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu sør**
- ▶ Innbyggerne skal betjene sine hverdagsfunksjoner lokalt, behov for lokalsenterfunksjon ved alle T-bane-stasjonene
- ▶ Kompakte bysentrum = forutsetning for byliv og at menneskene som bruker byen klarer å fylle byrommene

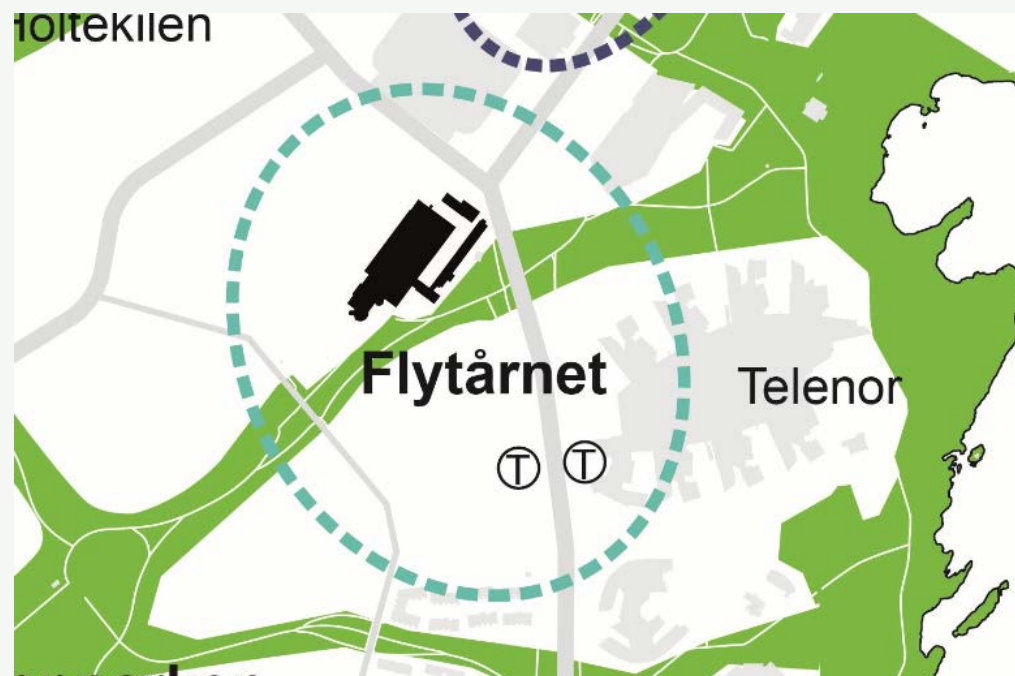




Fornebuporten

- ▶ Tyngdepunkt for næring
- ▶ Lokalsenterfunksjoner for nærmiljøet
- ▶ Sentrum ved T-banestasjonen og den nyetablerte plassen
- ▶ Skape sammenhengende og attraktive byrom og forbindelser i alle retninger
- ▶ Grønne kvaliteter: bynatur og kobling mot Fornebu gård





Flytårnet

- ▶ Lokalsenter med byfunksjoner som handel, service, bevertning, næring og bolig
- ▶ Kulturgaten og kulturmiljøet rundt Flytårnet gir stedet innhold og identitet
- ▶ Bibliotek, kunst- og kulturtilbud, utdanning m.v. – styrker senteret som målpunkt og bidrar til byliv
- ▶ Ny hovedakse/byrom mellom Flytårnet, T-banestasjonen og Telenortorget

Kilde: Asplan viak/Transborder studio

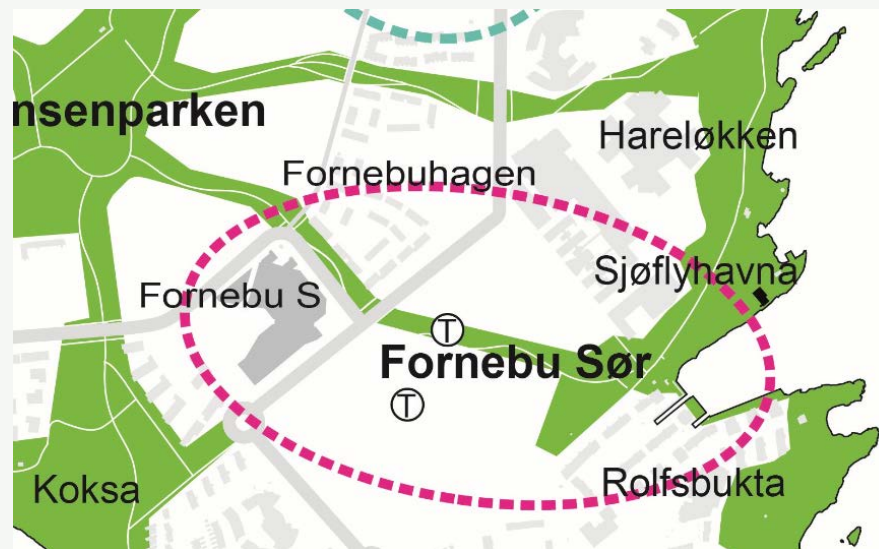


Kilde: Obos/White arkitekter





OSLO LUFTHAVN, Fornebu.



Fornebu sør

- ▶ Lokalsenter med byfunksjoner som handel, service, bevertning, næring og bolig
- ▶ Kirke/livssynsnøytralt seremonibygg
- ▶ Endestasjon for Fornebubanen og stoppested for regionale attraksjoner som Fornebu S, Storøya, Sjøflyhavna mfl.
- ▶ Grønn allmenning / byrom binder Fornebu S og Sjøflyhavna sammen
- ▶ Sjøflyhavna - regionalt målpunkt for opplevelser ved fjorden



Bymessig struktur

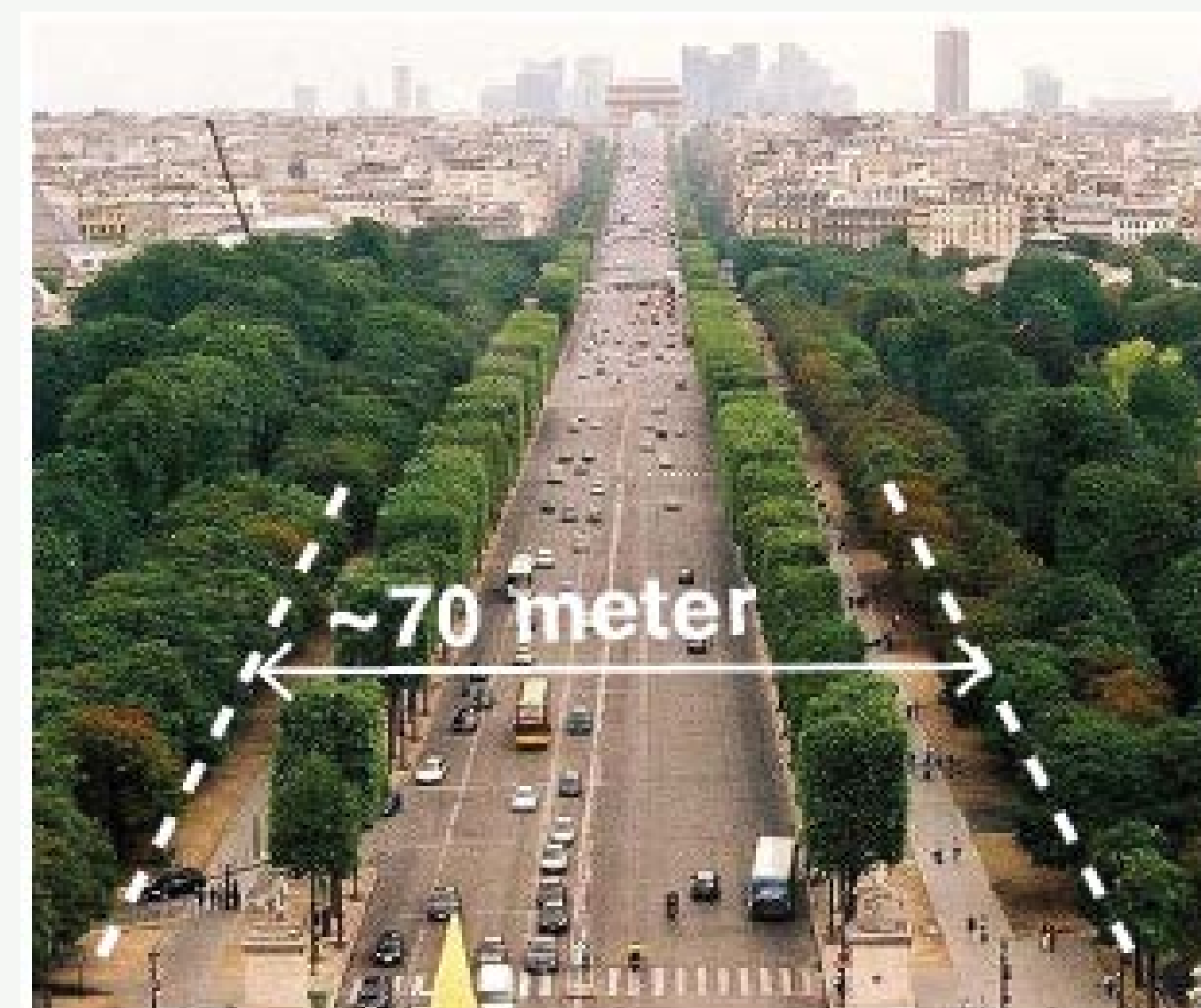
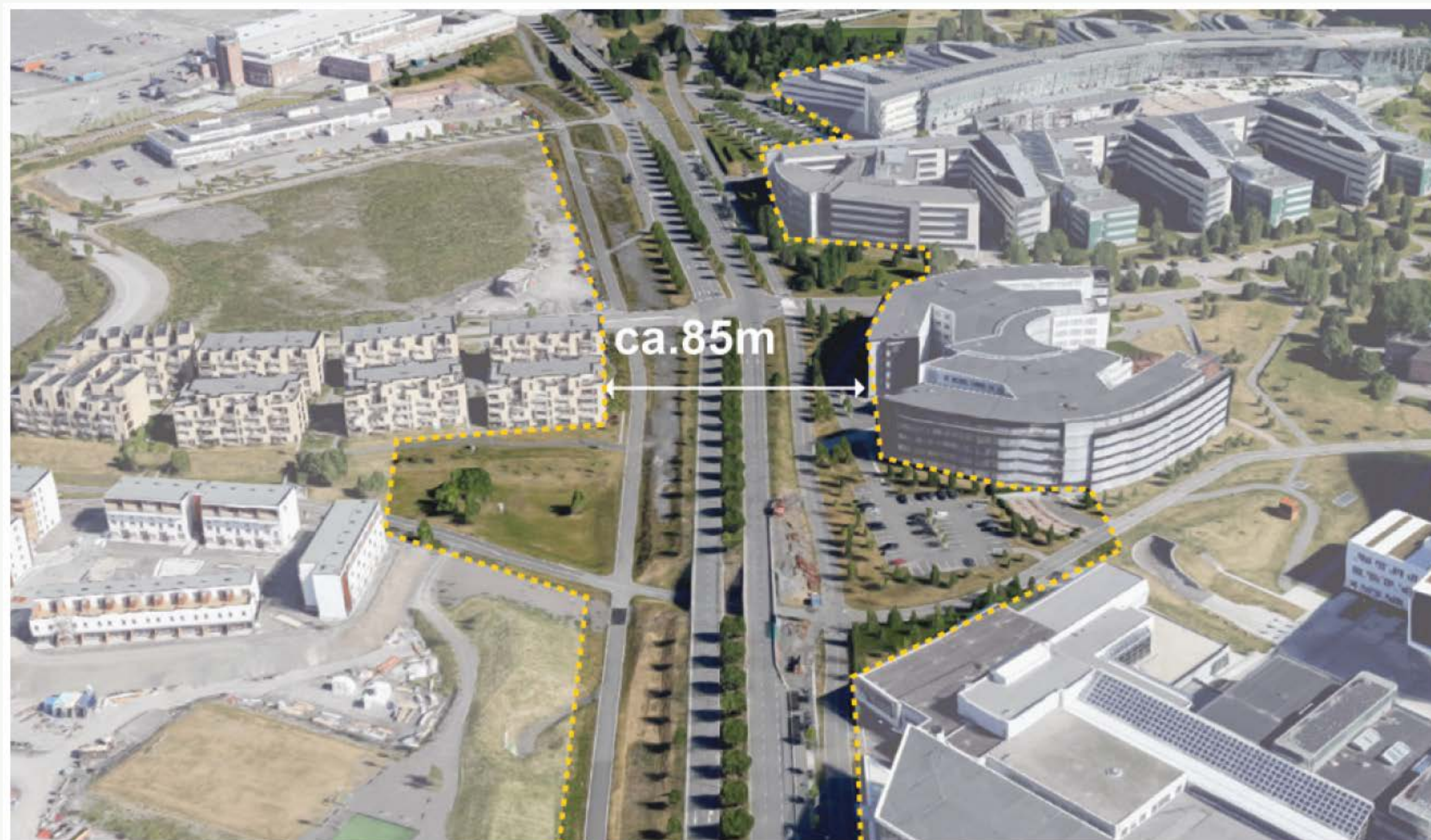
- ▶ Fornebu skal knyttes sammen til et helhetlig område
- ▶ Sammenhengende, sammenbindende og finmasket nettverk av gater, byrom, parker og forbindelser
- ▶ Bebyggelse skal definere offentlige gater og byrom
- ▶ Snarøyveien: Aktiv hovedgate for alle trafikantergrupper





*«Der husene ligger hver for seg kaller vi gaden for en vei.
Der husene sammen danner en fasade kaller vi veien for en gade.»
Piet Hein*

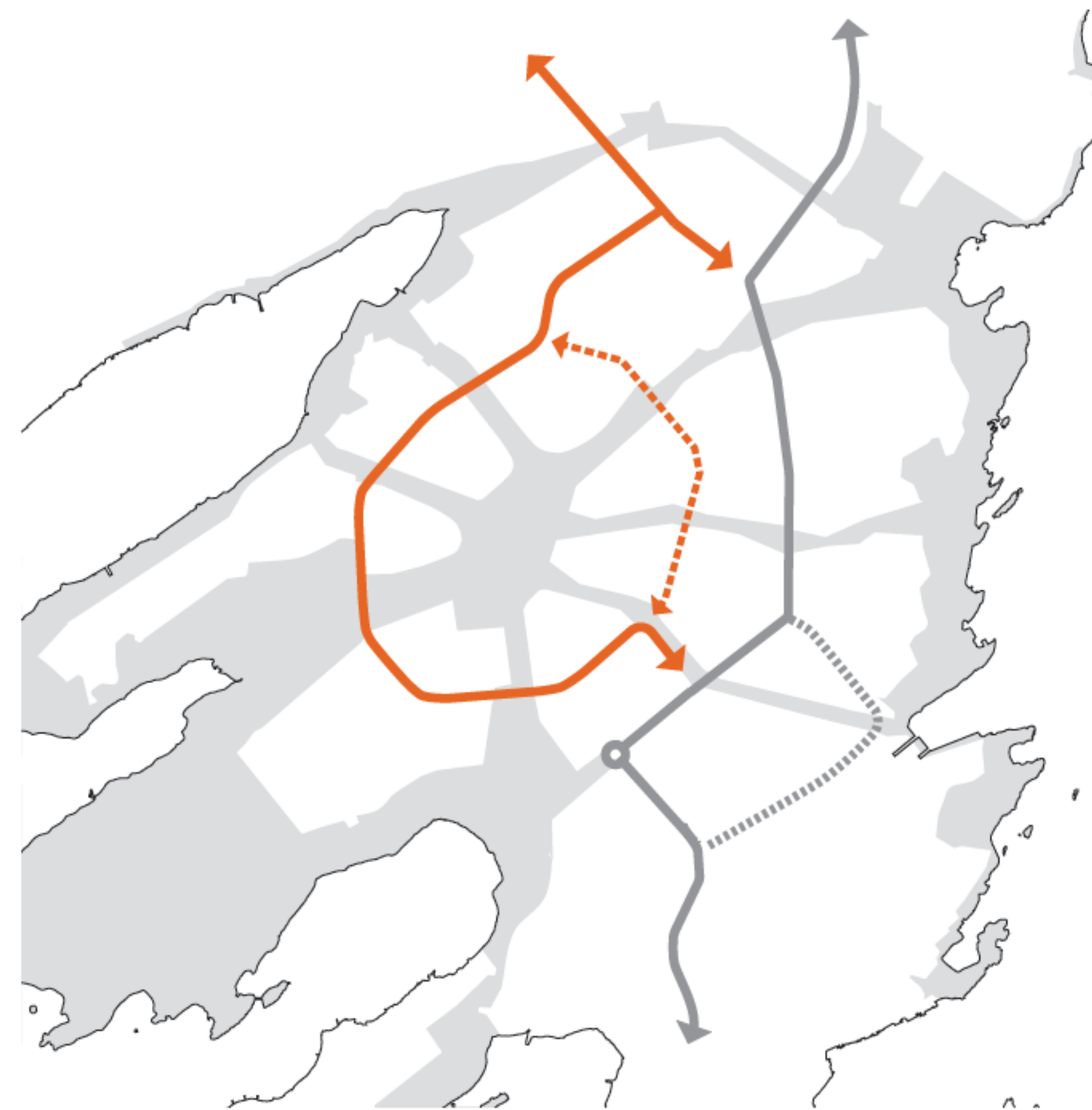
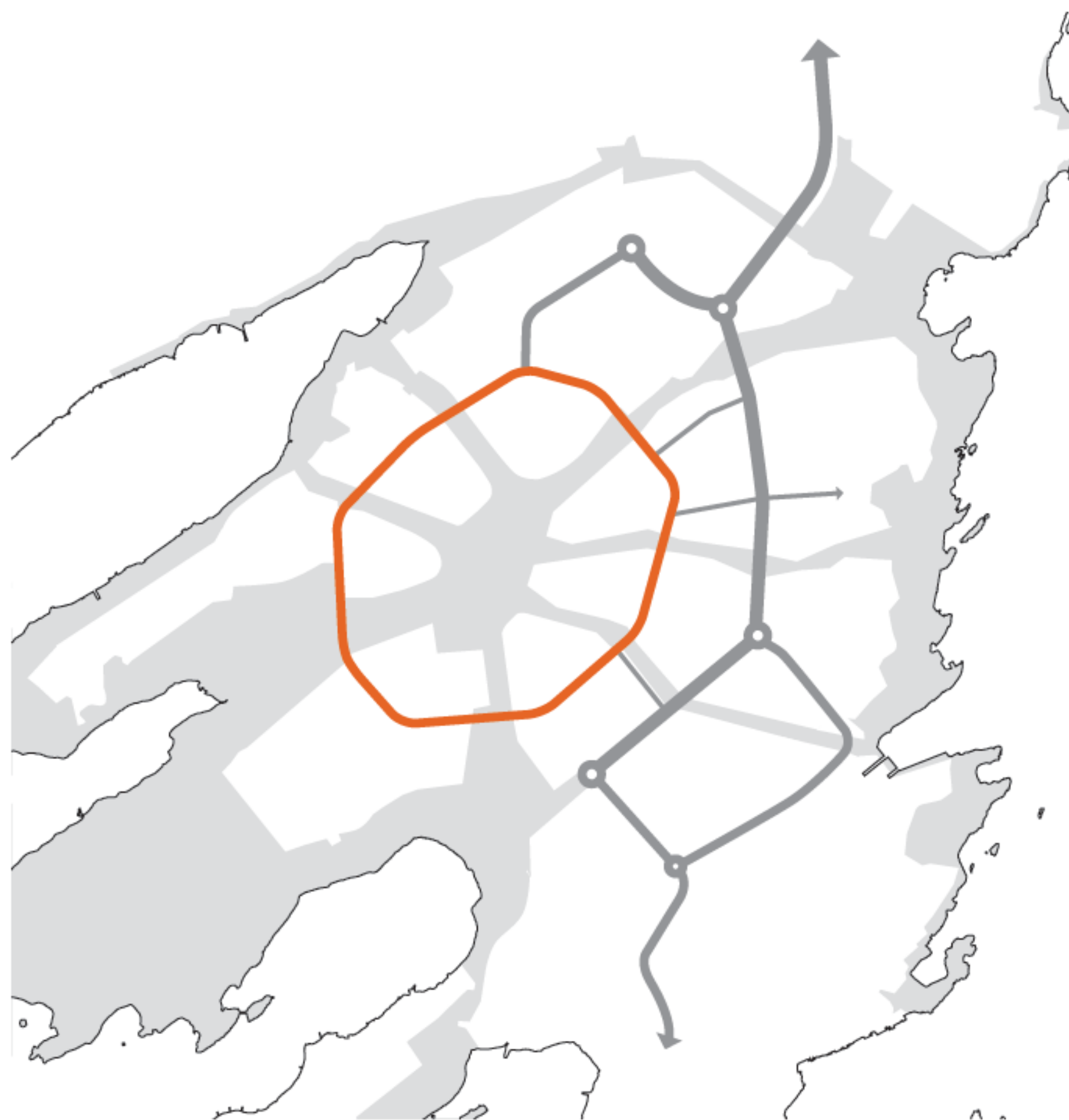




Champs Elysee, Paris



Dronning Eufemias gate, Oslo



Koble sammen Snarøyveien og Forneburingen-vest i en klar hovedstruktur

Byliv i sentrumsområdene

- ▶ Attraktive og opplevelsesrike byrom
- ▶ Bebyggelse med funksjonsblanding
- ▶ Publikumsrettede funksjoner på gateplan
- ▶ Åpen førsteetasje - henvendelse og kontakt med vinduer og inngangsparti mot offentlige gater og byrom



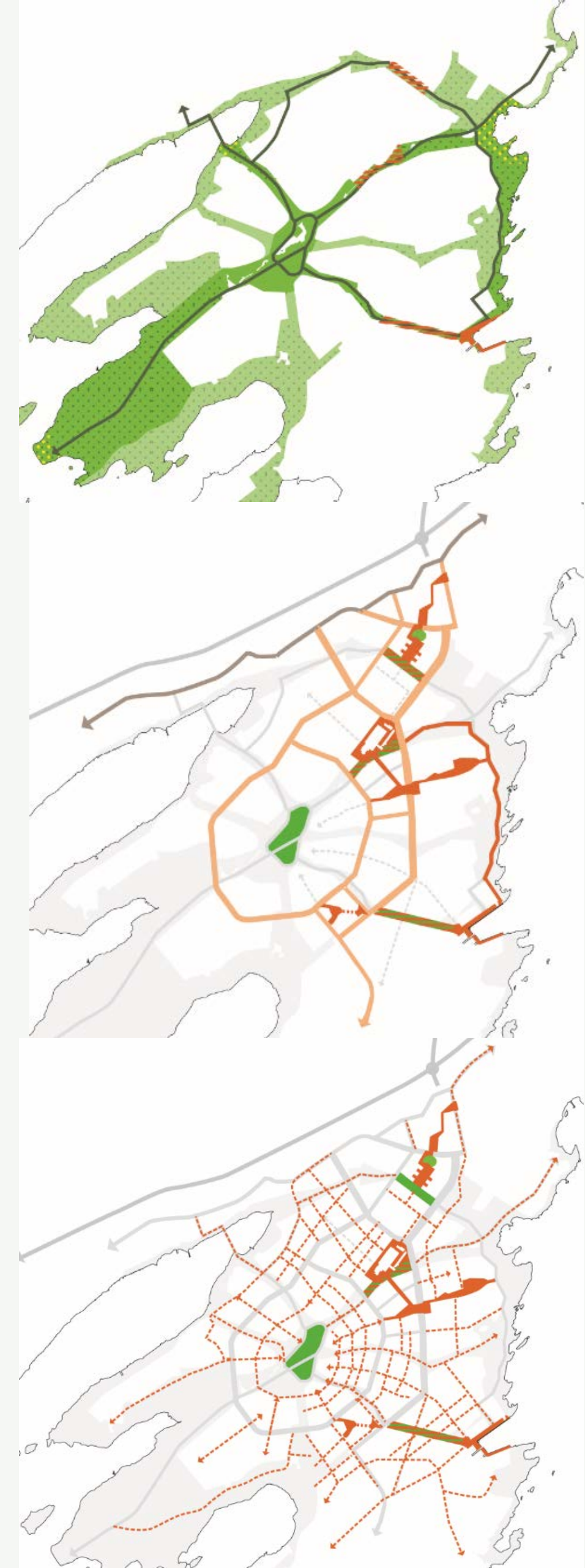


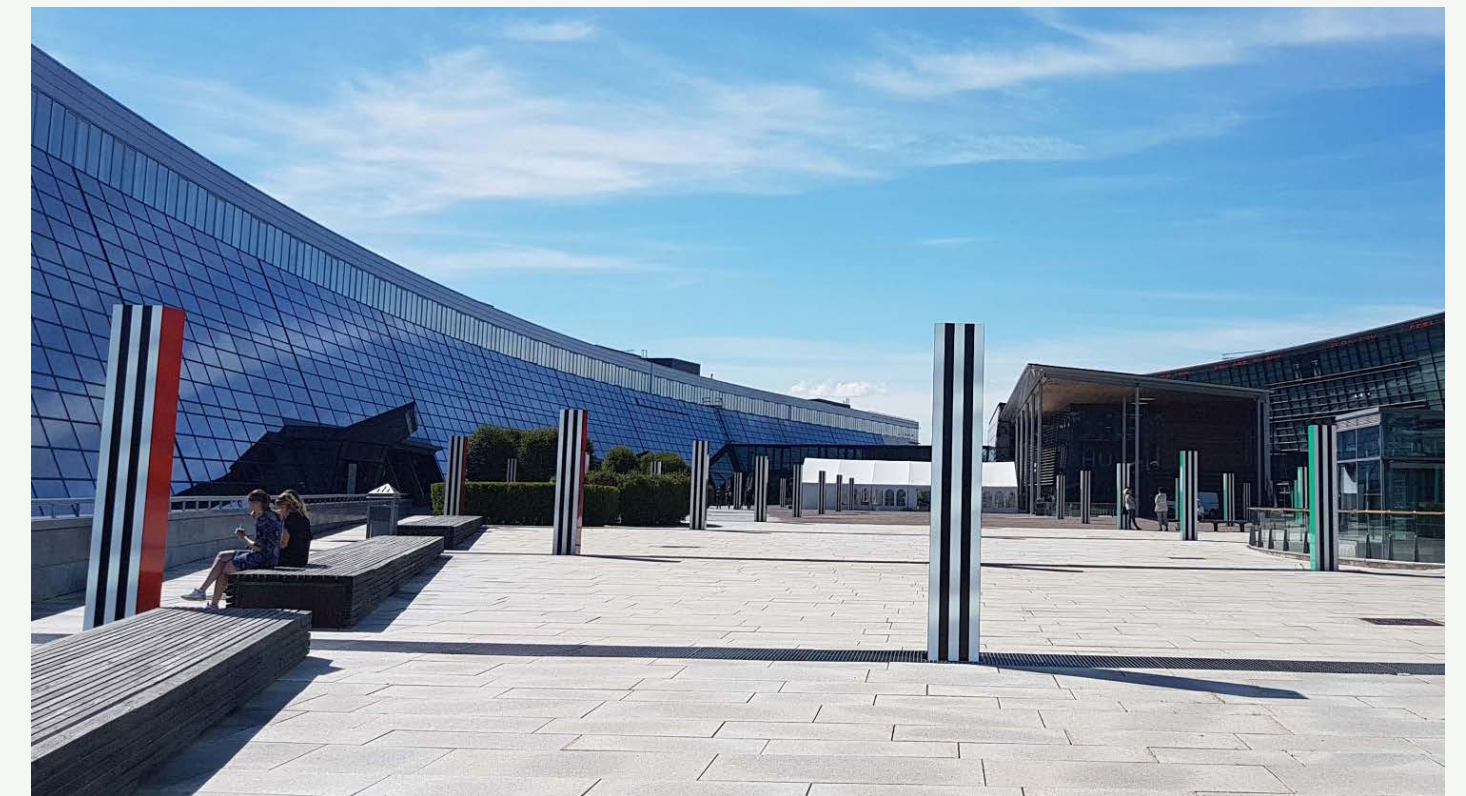
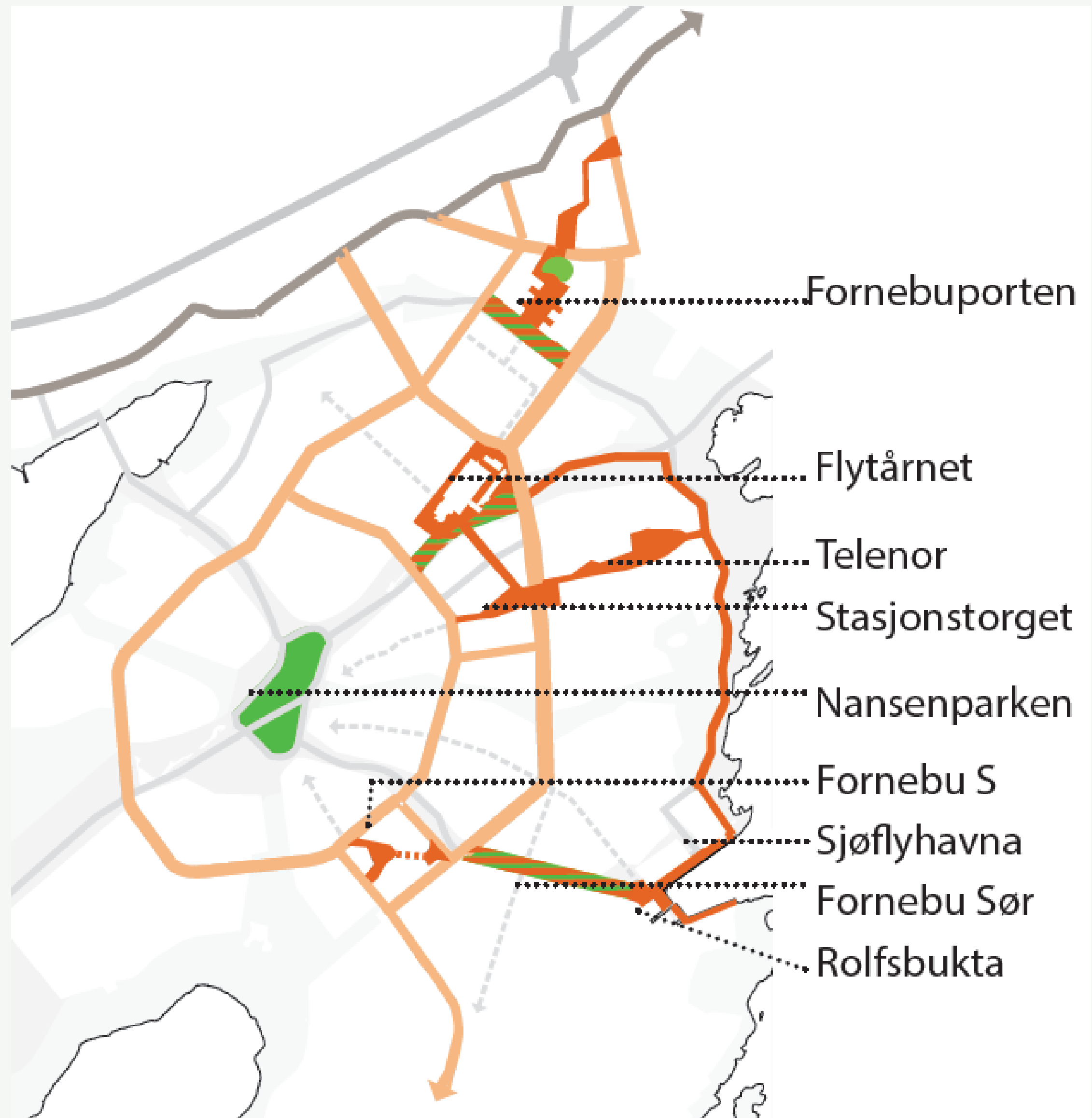
Kilde: Asplan viak/Transborder studio

Byrom og møteplasser

Tre nivåer offentlige byrom:

- ▶ **Grønnstruktur og parker**
Ryggraden for hele organiseringen av Fornebu og binder grøntområdene sammen
- ▶ **Viktigste byrom og hovedforbindelser**
Nytt urbant nettverk, som løper gjennom byområdene og kobler seg til T-banen
- ▶ **Finmasket nettverk av lokale plasser og på tvers av hele området**







Kilde: OBOS/Aarstiderne arkitekter





Gater of forbindelser	Byrom	Bymessig	Parker og naturområder	Målpunkter og landemerker
— Hovedgater	— Hovedplass	— Aktive fasader	— Naturområder	★ Målpunkt
— Lokalgater	— Allmenning	— Viktige fasader	— Primær bypark	★ Landemerke
— Bussgate	— Lokalplass	— Utviklingsområde	— Grønneparker og rom	T Atkomst t-bane
← Intern atkomst			— Gravplass	☼ Utsiktspunkt
- - - Interngate/ rute			○ Ny friluftstøya	- - - Siktlinjer
— Gang/sykkel				

Hovedgate:

Gate og hovedforbindelse med bymessig utforming, strukturerende element for bebyggelse, byrom og parkområder.

Aktive fasader:

Åpne fasader med publikumsrettet aktivitet på gateplan; handel, servering, åpne resepsjoner, idrettshall, ulike servicetilbud som sykkelverksted, kulturtilbud m.m.

Viktige fasader:

Danner sentrale vegger mot gaterom, fleksible 1. etasjer mht. senere transformasjon, andel publikumsrettet aktivitet gateplan

Interngate/rute:

Viktig offentlig tilgjengelig intern forbindelse for gående og syklende gjennom byggefeltene, danner til sammen et finmasket nett av forbindelser gjennom hele Fornebu

Hovedplass:

De viktigste plassene og byrommene på Fornebu, hovedtyngden av handel og publikumsrettet virksomhet skal som lokaliseres ved disse.

Lokalplass:

Møtested for nærmiljøet, mindre servering- og servicebedrifter tillates ved disse

Kulturminner – skaper identitet og viser tidsdybe





Landskap og blågrønn struktur

*- Bevare eksisterende
kvaliteter*



Flomfritt i Nansenparken på Fornebu



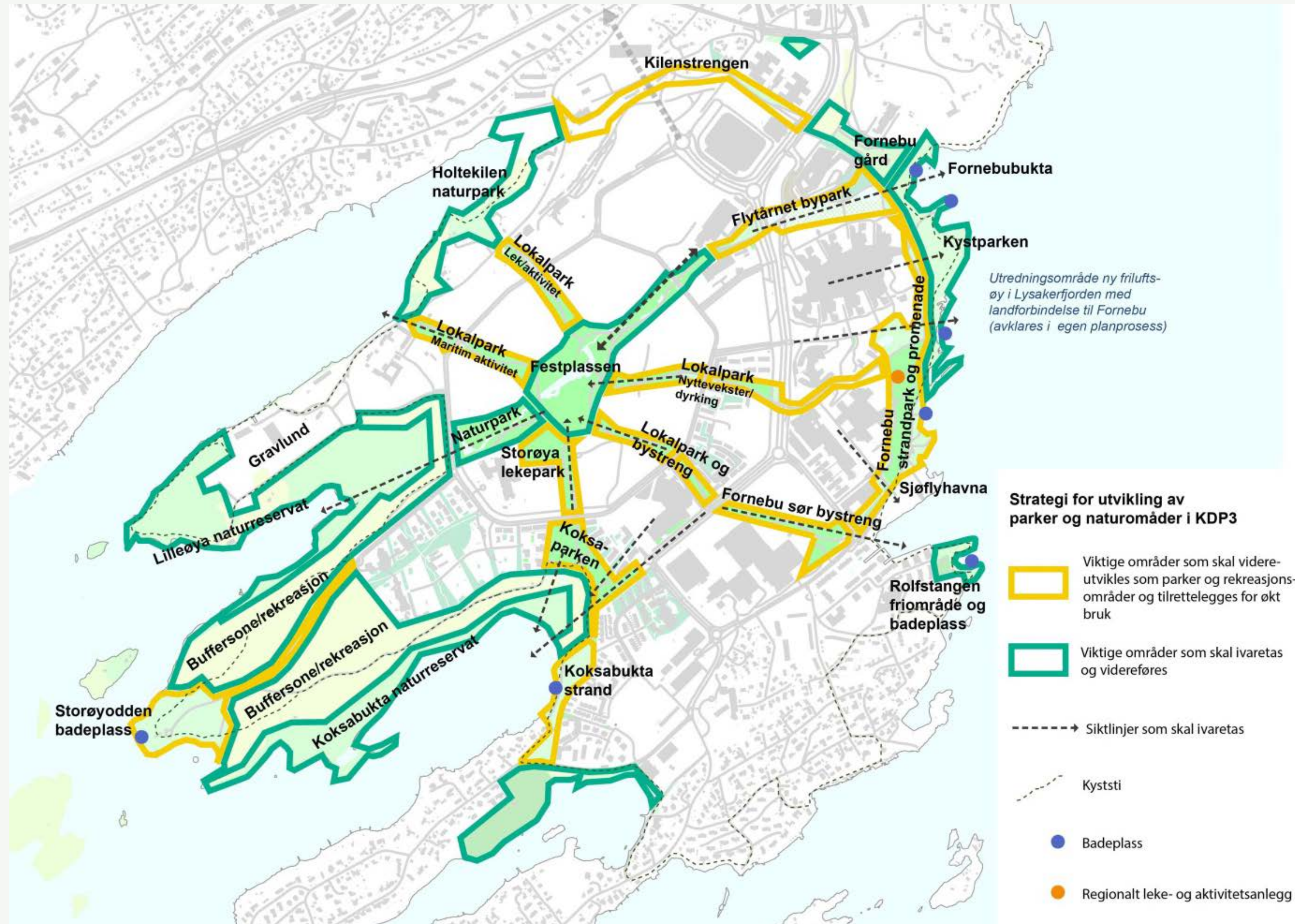
*- Tilføre nye kvaliteter
og bynatur*



Kilde: Lille Bislett, Dyrvik arkitekter

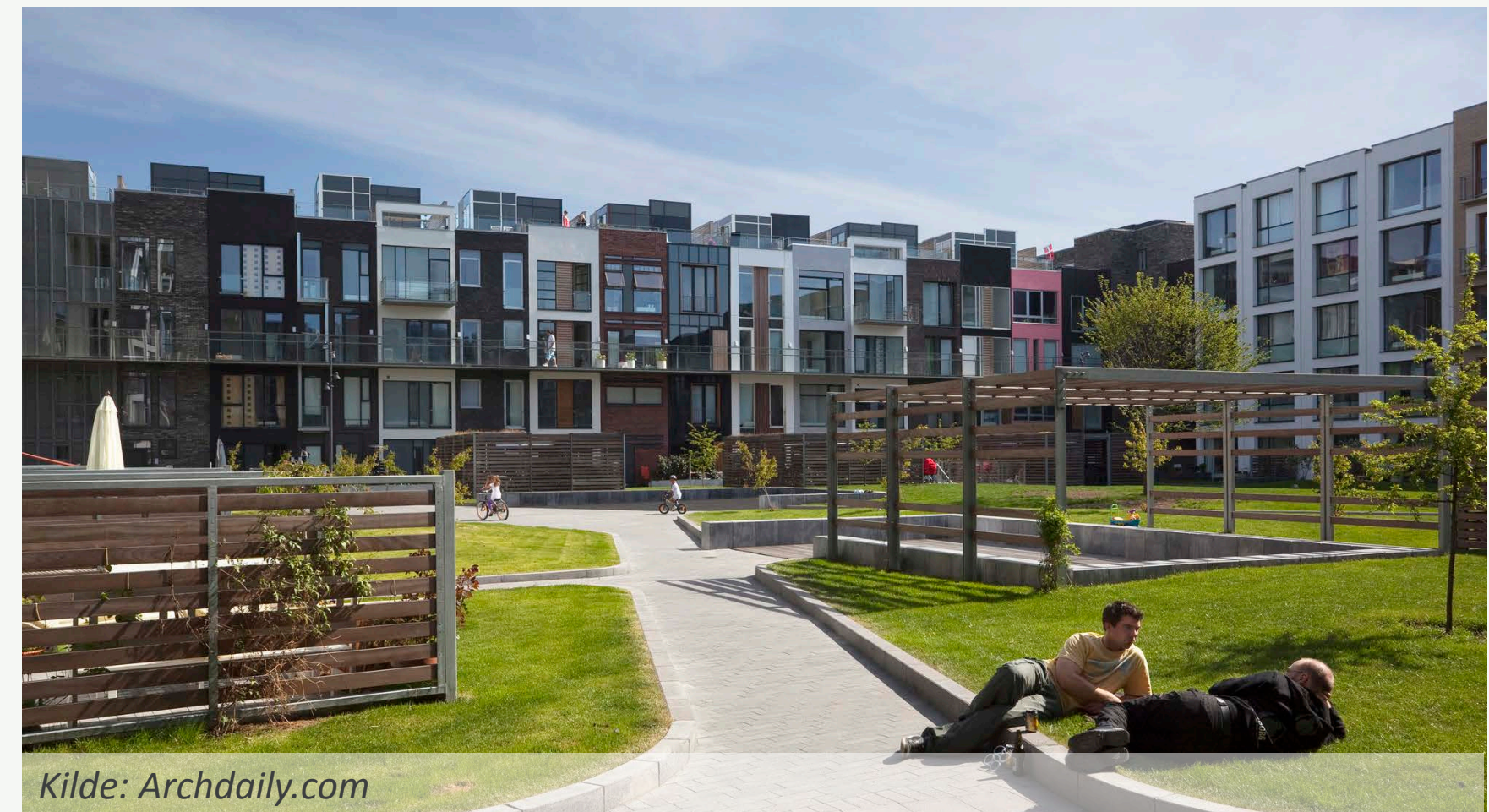


Videreutvikling av parker og naturområder

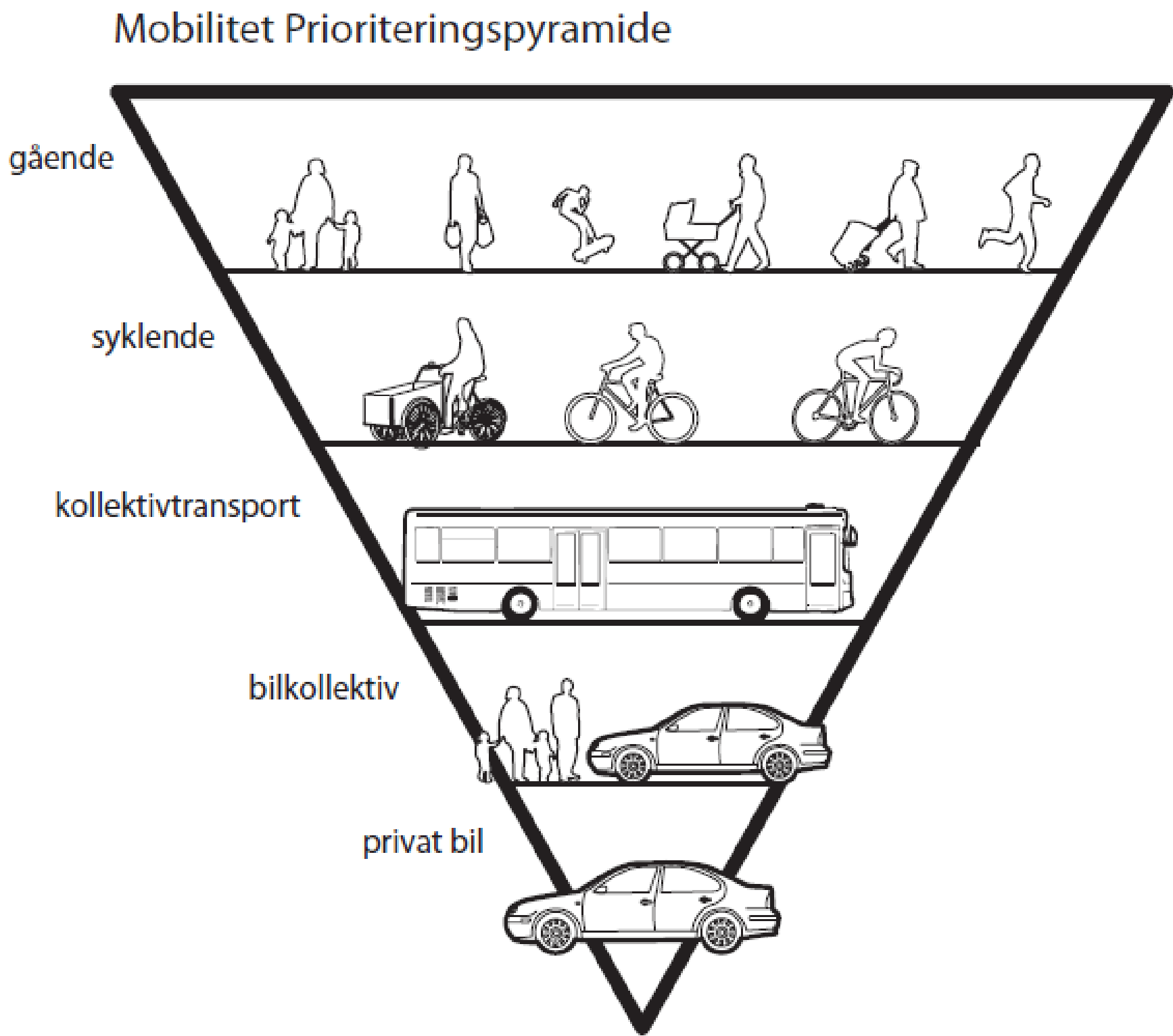


Bebyggelse

- ▶ Nåtidig formspråk og høy arkitektonisk kvalitet
- ▶ Bygninger og de offentlige rommene må tilpasses i skala, høyde og tetthet slik at omgivelsene blir gode å oppholde seg i for mennesker
- ▶ Variasjon
- ▶ Viktige detaljer som utforming av hjørner og 1.etasjer må gis spesiell oppmerksomhet



Miljøvennlig transport



Parkeringshus, serviceanlegg, sykkelverksted og lekeplass på taket, Nordhavnen København.



Næring og handel

- ▶ Nye næringsarealer skal være fleksible bygningsstrukturer som er integrert i byens kvartalsstruktur og henvende seg til offentlige gater og byrom
- ▶ Flere små og mellomstore lokaler
- ▶ Næringslivet vil trolig i årene fremover søke mer urbane beliggenheter og kvaliteter
- ▶ Eksisterende næringsbygg skal ikke kunne omgjøres til bolig og potensialet for fortetting av eksisterende næringsarealer skal ikke "brukes opp" av boliger
- ▶ Synergieffekter mellom et kunnskapsrikt teknologimiljø og utdanningsinstitusjoner



Høring og offentlig ettersyn

Høringen varer fra 14. april til 26. mai

Merknader påføres planens navn, planID **2016014** og arkivsakID **16/8446**, og sendes Bærum kommune, Områdeutvikling, Postboks 700, 1304 Sandvika, eller e-post post@baerum.kommune.no.

Henvendelser om planarbeidet kan rettes til saksbehandlere:

Nina Koren Viksjø, tlf. 67 50 43 28, e-post nina.viksjo@baerum.kommune.no

Kjersti Nilsen, tlf. 67 50 40 74, e-post kjersti.nilsen@baerum.kommune.no

Kjersti Lindheim, tlf. Tlf. 67504158, e-post kjersti.lindheim@baerum.kommune.no

