

Flytårnområdet

Planprogram med byplangrep

Planutvalget 2.juni 2022

By- og områdeutvikling

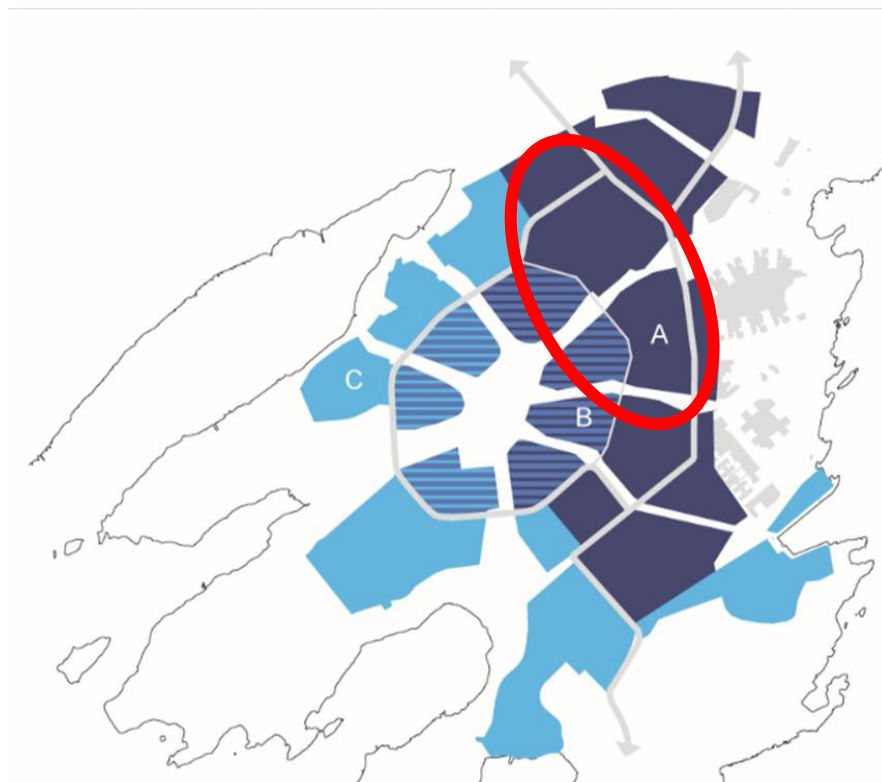


Foto: Erik Guneriussen

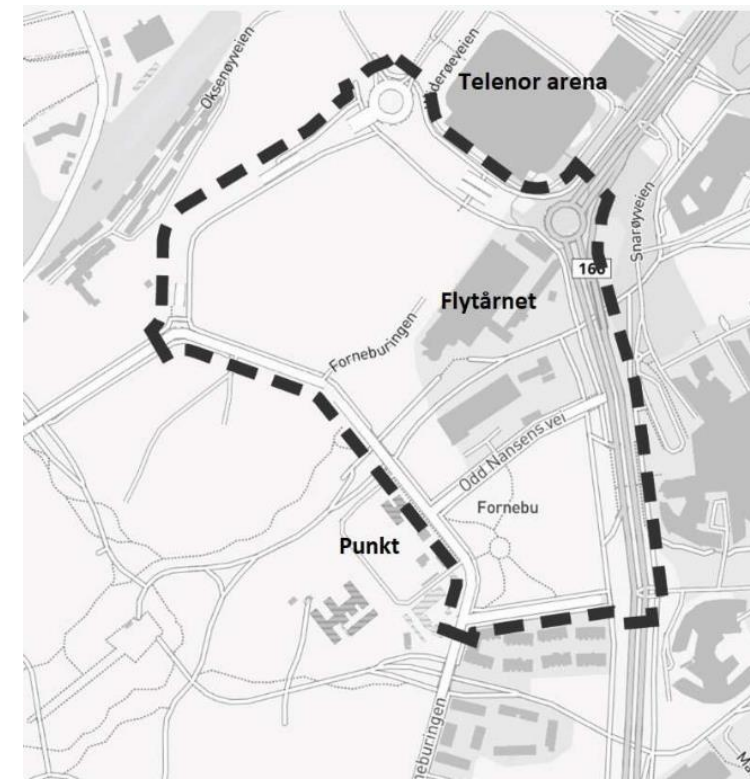
KDP3 - FLYTÅRNOMRÅDET



Et av tre sentrumsområder



Område A «Byen»



Varslet plangrense

OVERORDNEDE FØRINGER

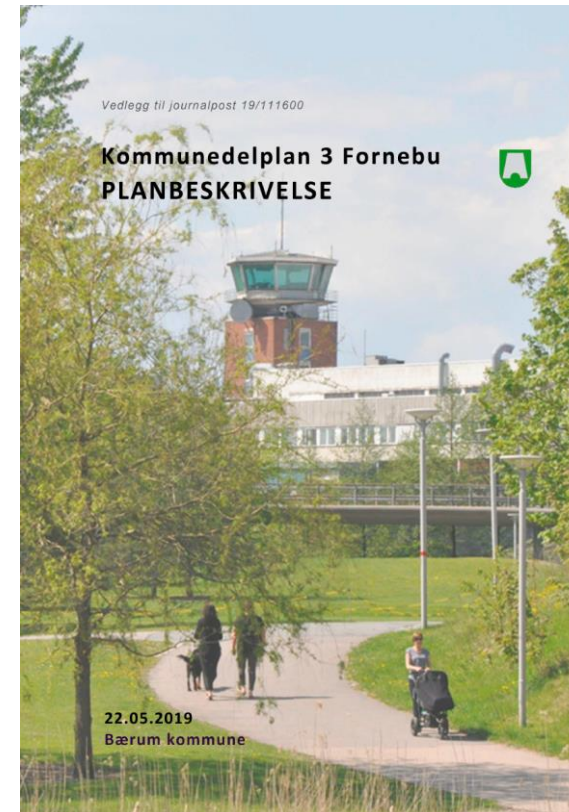
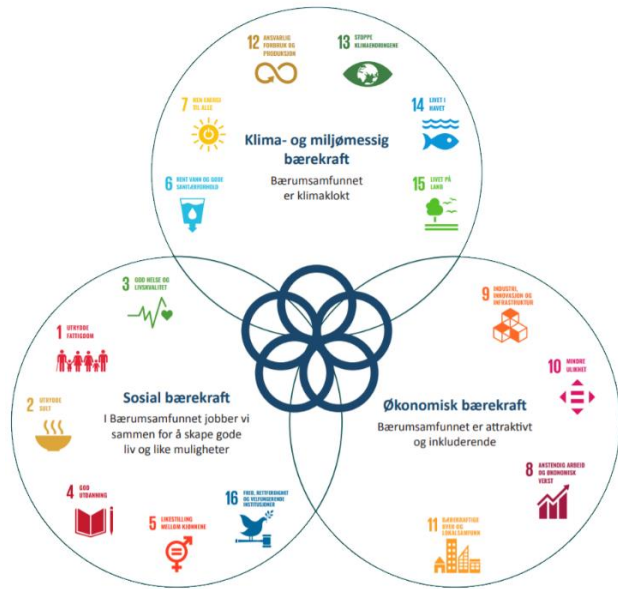
Kommuneplanens samfunnsdel

Kommunedelplan 3 (KDP3) for Fornebu

Klimastrategi 2030

Nullvekstmål

Fornebu som nullutslippsområde - pilot





PLANPROGRAM MED BYPLANGREP I KOMMUNENS PLANHIERARKI

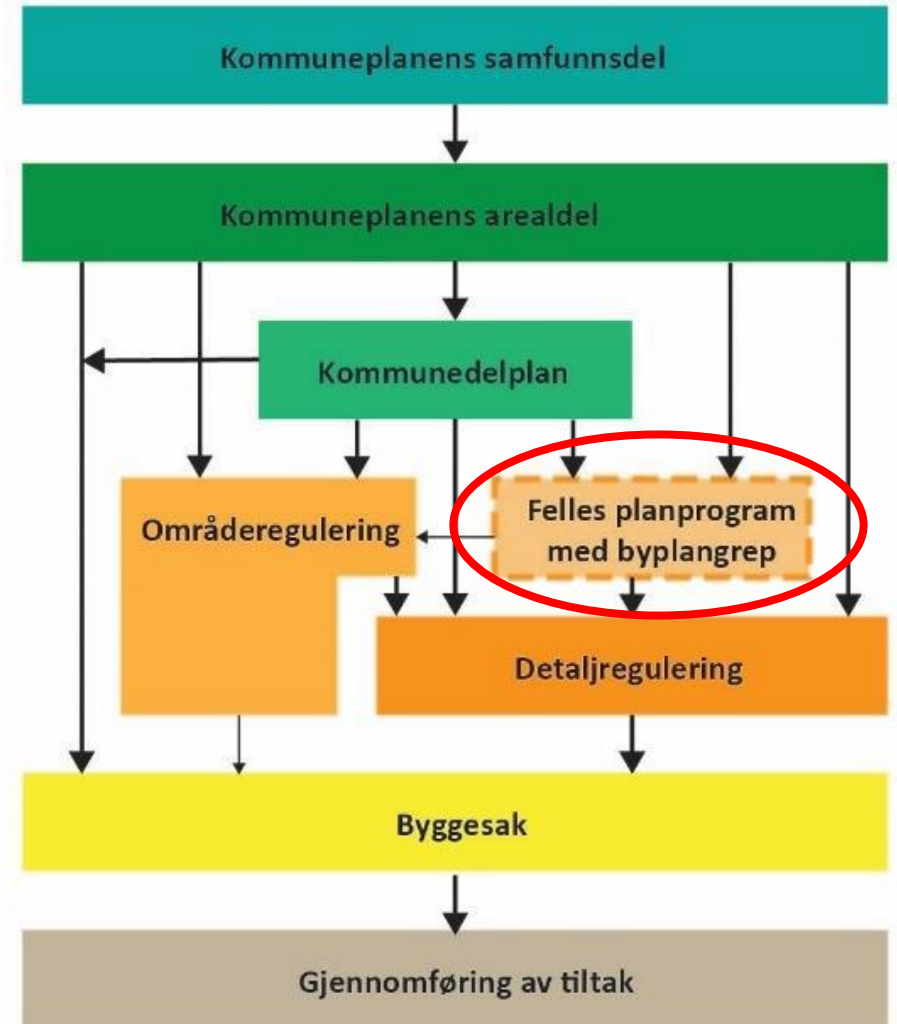
Ikke juridisk bindende bestemmelser og kart

Politisk vedtatte føringer

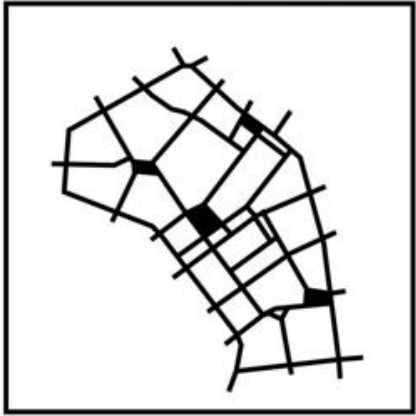
Byplangrepet sikrer helhetlig utvikling med gate-, park- og byromsstruktur

Kvalitetskrav

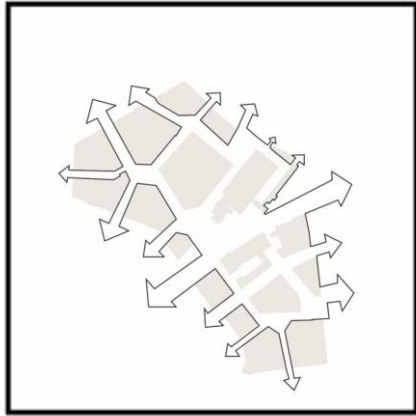
Arealplansystemet - ulike veier fra plan til gjennomføring:



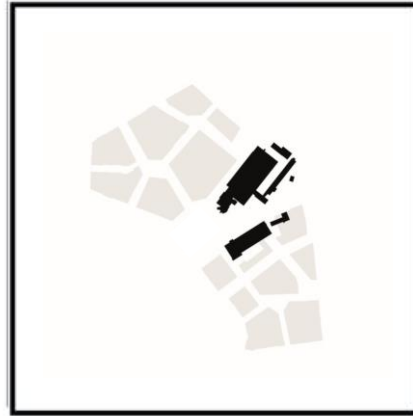
FYSISKE GREP



Finmasket nettverk



Koblinger til omgivelsene



Bevare eksisterende bebyggelse



Sammenhengende grønstruktur

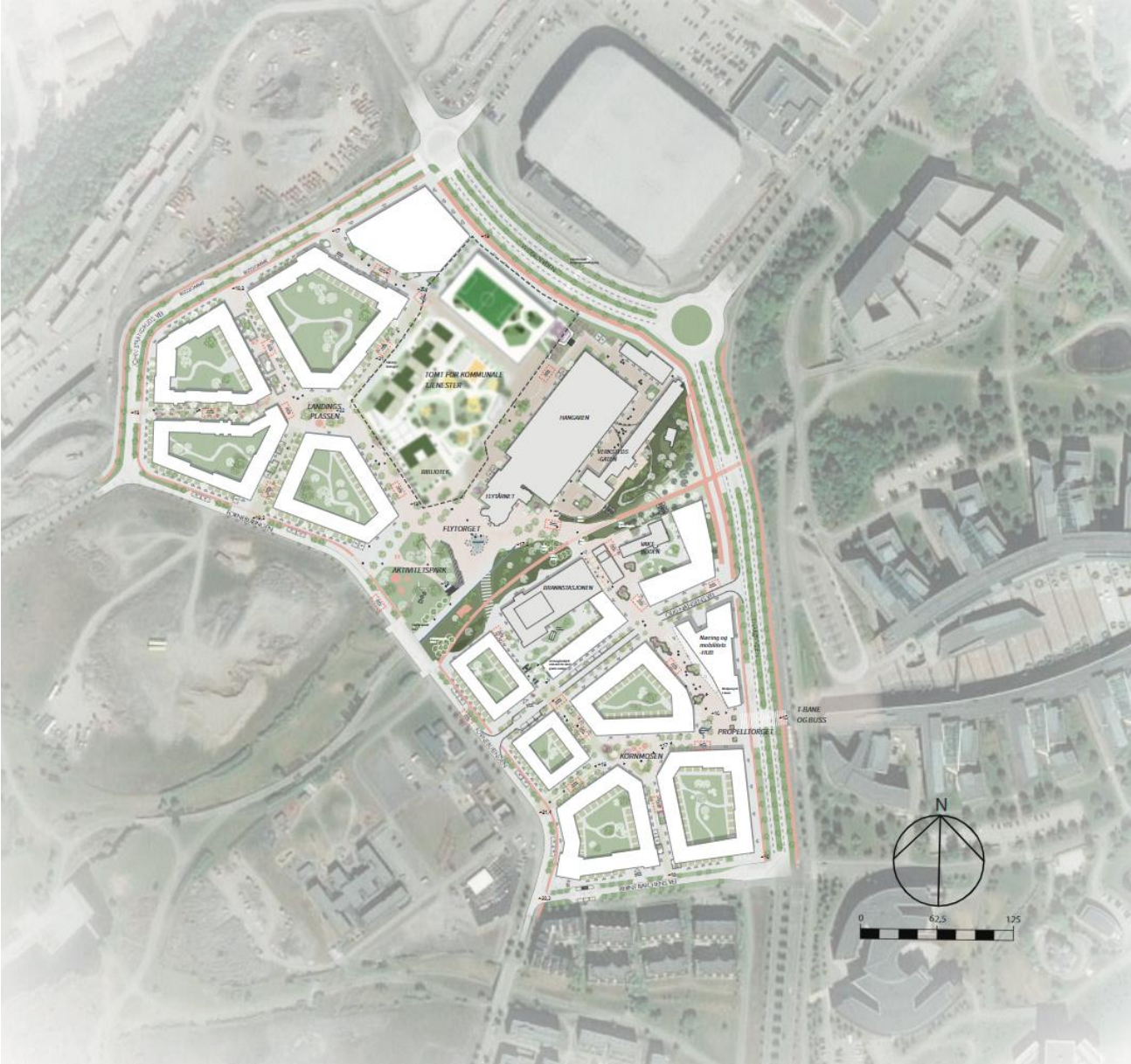
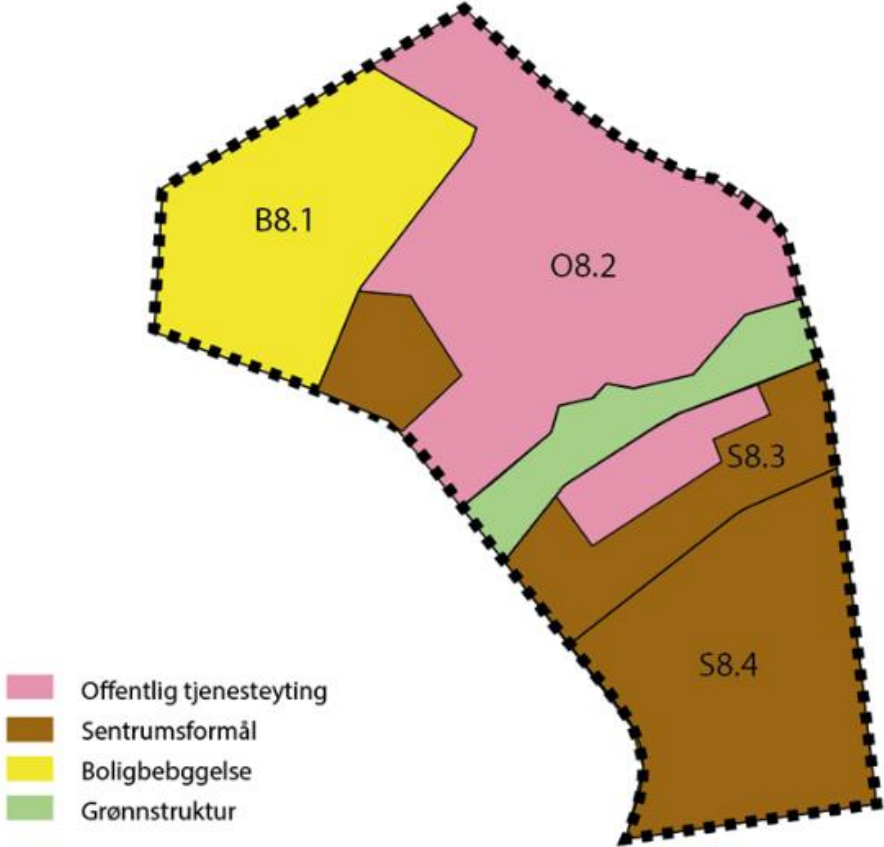


Kvartalsstruktur og typologi

BYPLANGREPET



PRINSIPPLAN FOR GATE-, PARK- OG BYROMSSTRUKTUR

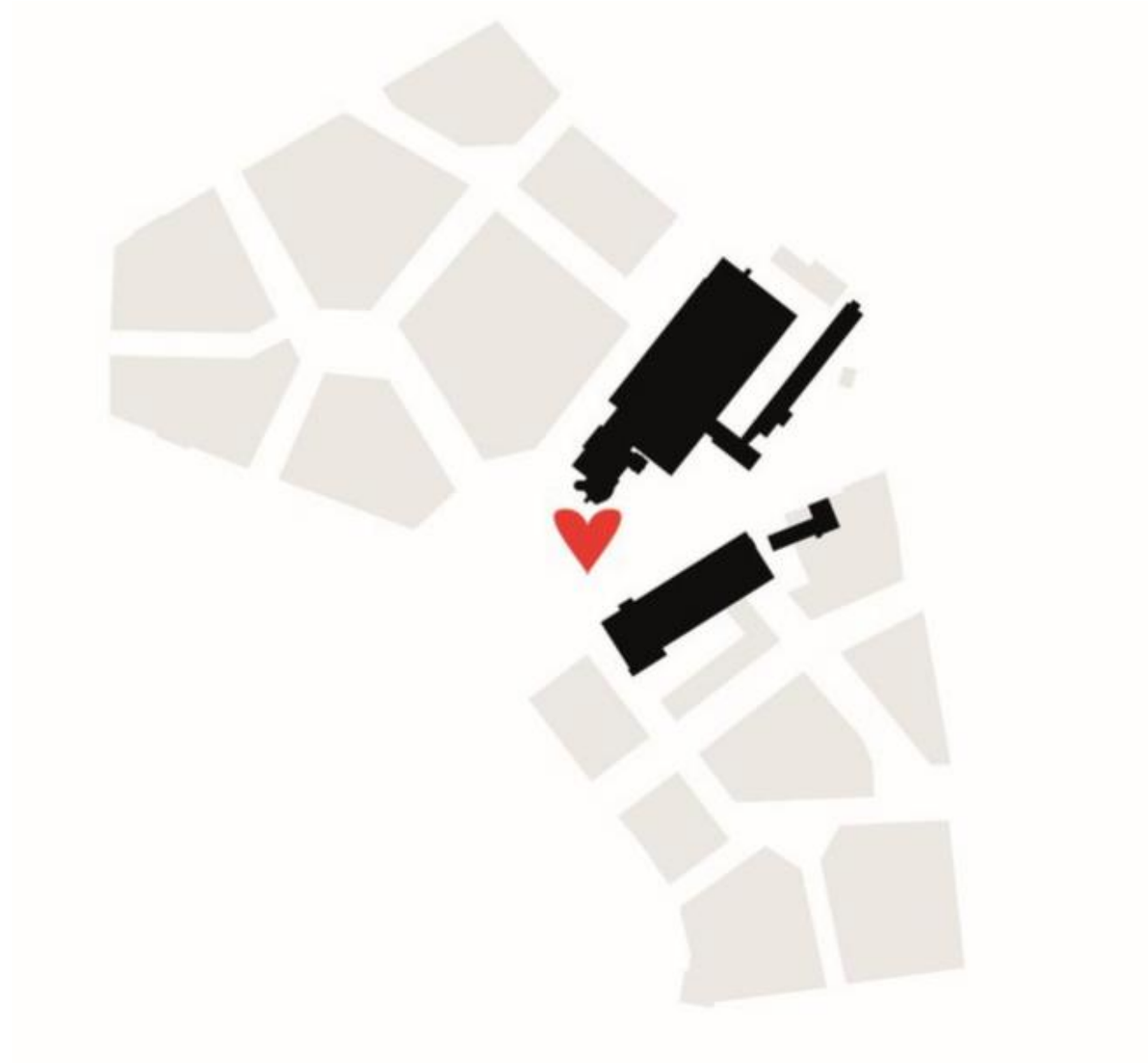


KULTURMILJØ

- Beholder eksisterende bygningsmasse
- Styrke stedet som et kultursentrum
- Stedsidentitet



Foto: Erik Guneriusen



KVARTALSSTRUKTUR

Tydlig avgrensning mellom offentlig og privat

God boligkvalitet

God bykvalitet



---- Områder avsatt til skole

■ Kvartaler

MOBILITET OG BYLOGISTIKK

Nullutslipp og nullvekstmål - redusere behovet for transport og endre reisevaner

Sykkel og gange prioriteres

Redusere og samlokalisere parkeringsplasser

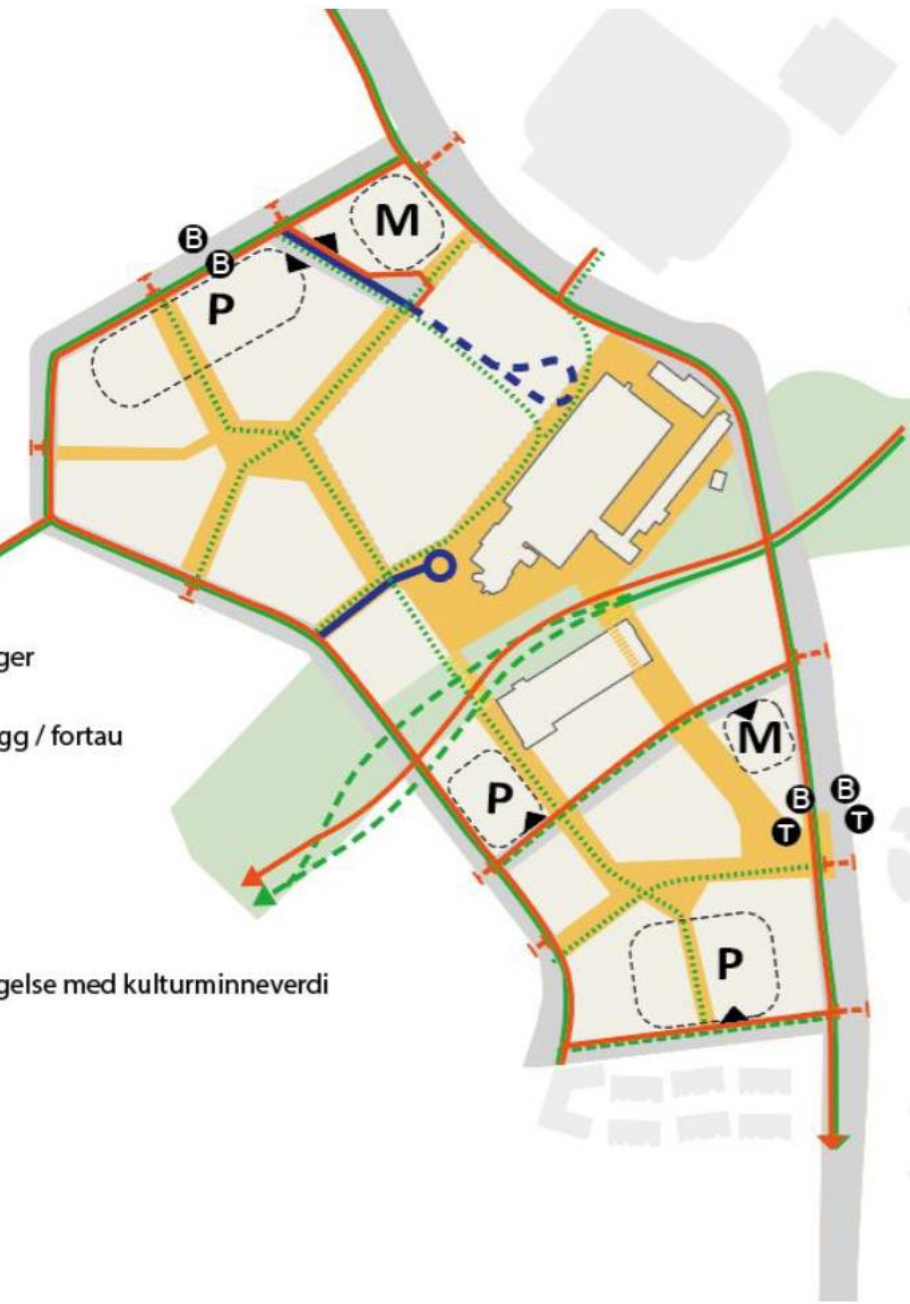
MobilitetsHUB

VareleveringsHUB



Fra Bodø – ny bydel

- ▲ Innkjørsel
- Fremtidige overganger
- Eget sykkelanlegg
- Eget fotgjengeranlegg / fortau
- Gangstrøk
- ⋯ Sykling i gågate
- - Sykkelvei i park
- Varelevering
- Eksisterende bebyggelse med kulturminneverdi
- Ⓣ T-bane
- ⓑ Buss
- Ⓜ Mobilitetshub
- Ⓟ Parkeringskjeller



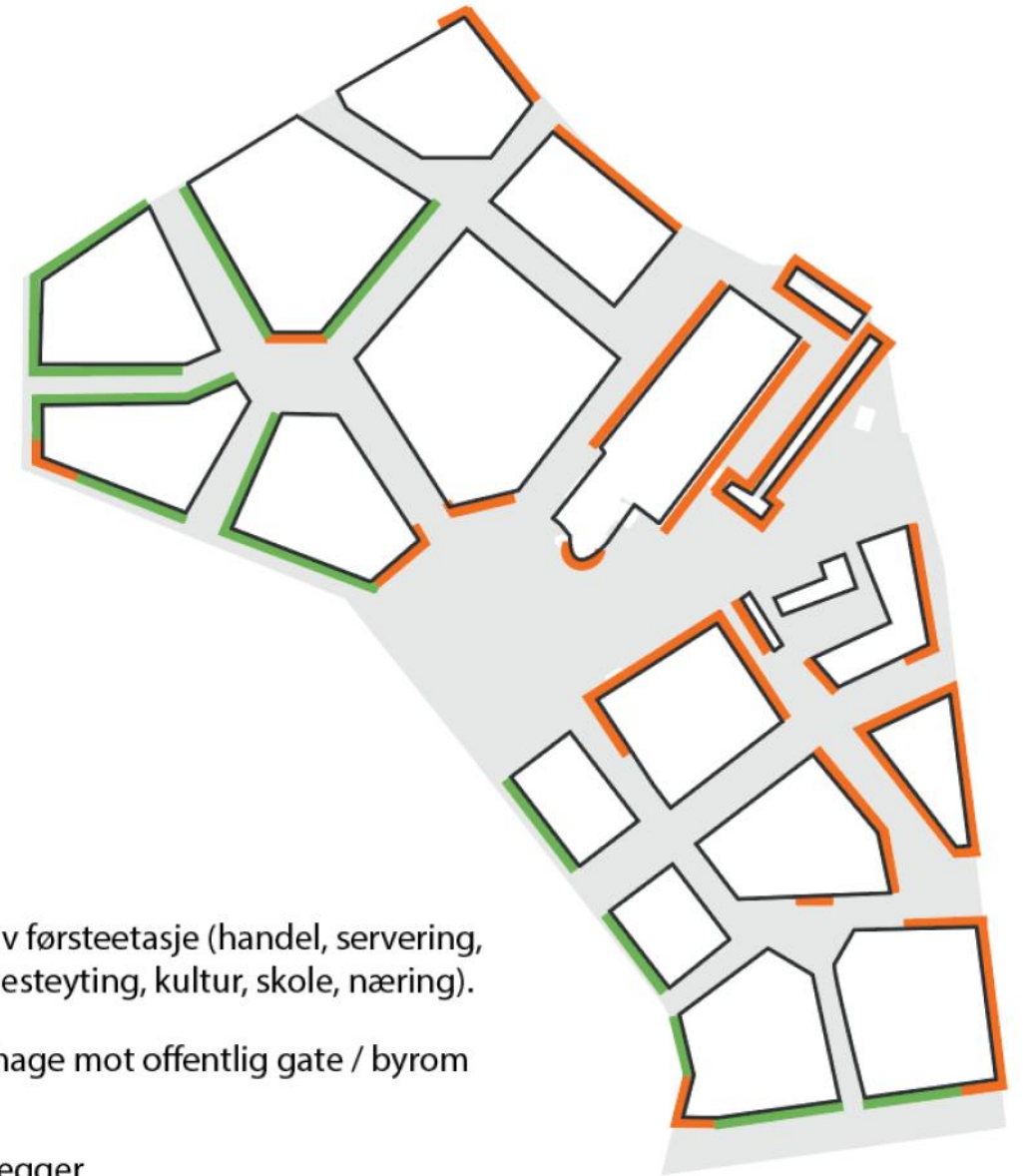
Temakart mobilitet. III. BK

Klimagassutslipp ved parkeringsalternativene (P i kjeller)

	Antall plasser totalt	Areal totalt	Klimagassutslipp, tonn CO2-ekv.		Besparelser ift. referanse, tonn CO2-ekv.	Besparelser ift. referanse, %
Referansealternativ 0,75 p-plass per 100 m2 bolig	1 200	30 000	Materialbruk	3 460	0	0
			Byggearbeider	560		
			Massetransport	200		
			Massehåndtering	860		
			Totalt	5 080		
Alternativ 1 0,5 p-plass per 100 m2 bolig	800	20 000	Materialbruk	2300	- 1 710	-35 %
			Byggearbeider	370		
			Massetransport	570		
			Massehåndtering	130		
			Totalt	3 370		
Alternativ 2 0,4 p-plass per 100 m2 bolig	600	15 000	Materialbruk	1700	- 2 570	-50 %
			Byggearbeider	280		
			Massetransport	430		
			Massehåndtering	100		
			Totalt	2 510		
Alternativ 3 0,1 p-plass per 100 m2 bolig	200	5 000	Materialbruk	580	- 4 240	-85 %
			Byggearbeider	90		
			Massetransport	140		
			Massehåndtering	30		
			Totalt	840		

KANTSONEKART

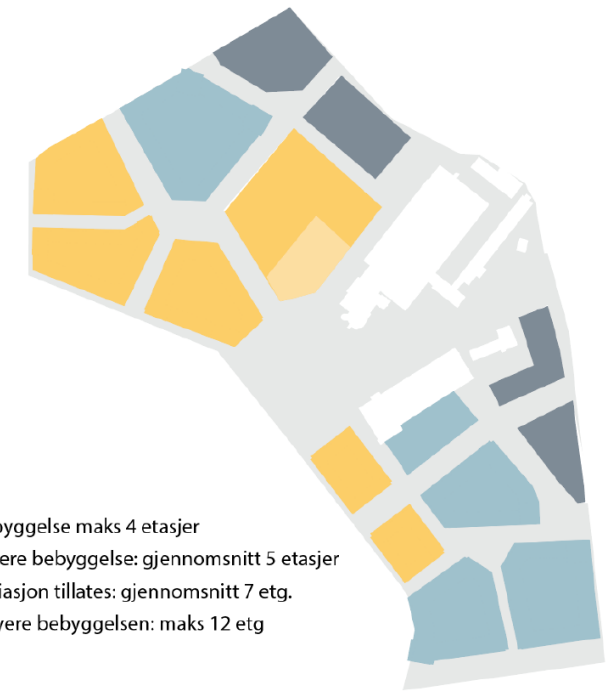
Konsentrere utadrettet funksjon
Alle fasader er viktige - innganger



- Aktiv førsteetasje (handel, servering, tjenesteyting, kultur, skole, næring).
- Forhage mot offentlig gate / byrom
- Byvegger

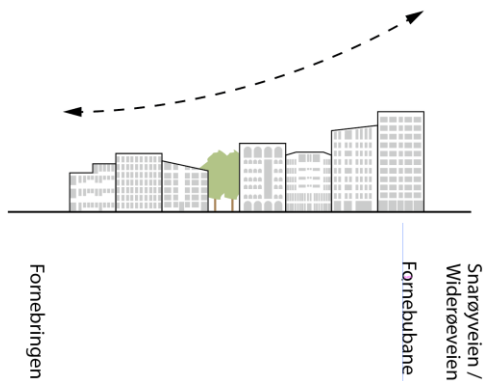
HØYDER

- Variasjon
- Gjennomsnittlig 7 +
- Maks 12
- Evt høyhus hvis høyt og slankt?



- Bebyggelse maks 4 etasjer
- Lavere bebyggelse: gjennomsnitt 5 etasjer
- Variasjon tillates: gjennomsnitt 7 etg.
- Høyere bebyggelsen: maks 12 etg

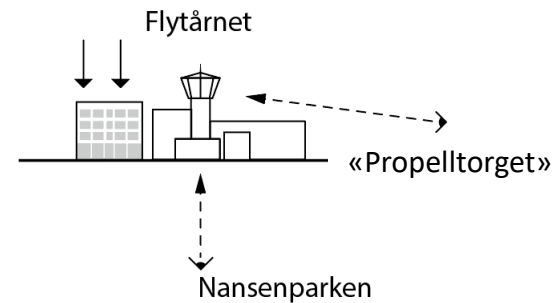
Prinsippkart for høyder. III. LPO/BK



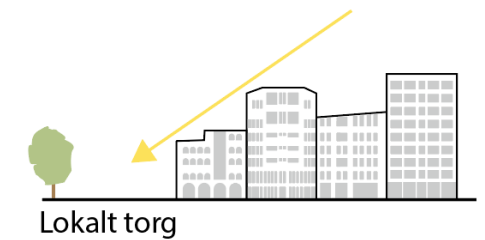
Høydeprinsipp 1



Høydeprinsipp 2



Høydeprinsipp 3



Høydeprinsipp 4

KANTSONE OG FASADETERSKEKEL



Illustrasjon menneskelig skala. Trygt og skønt, København kommune



Gate, park og byroms utforming og funksjon



Gate, park og byroms vegger og innhold i 1.etasje

FØRSTE ETASJER OG FASADETERSSEL

- Innganger til gate/byrom
- Høy inngangstetthet
- Attraktiv 1.etasje
- Forhager
- Hjørner



Kantzoner i København

VARIERT BOLIGTYPOLIGI

- Høye ambisjoner
- Fokus på variasjon og menneskelig skala
- Stabilt bomiljø med variert beboersammensetning
- Sosial bærekraft



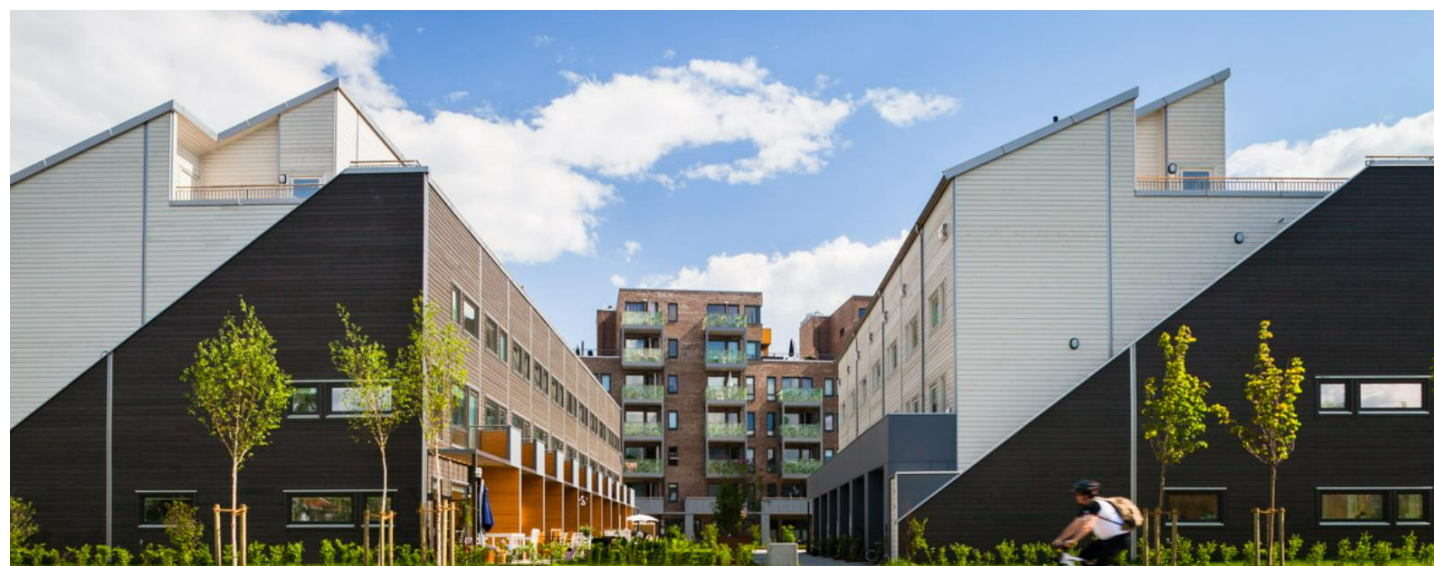
Seilduksgata Oslo Foto: Anja Standal



Vindmøllebakken. Helen & Hard



Clapham Junction London Foto: Anja Standal



Tiedemannsbyen. TAG arkitekter

OFFENTLIGE FORMÅL

Skole med uteareal

Bibliotek

Flerbrukshaller

Kultur

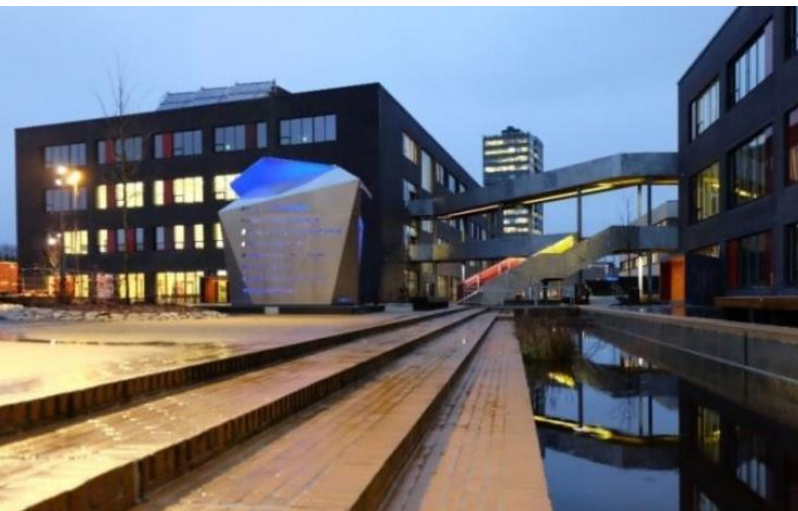
Ungdomstilbud

Helsestasjon

VGS?



Biblioteket LocHal i Nederland



Bryne videregående skole



Illustrasjoner fra **mulighetsstudie konsept**. CF Møller architects



New Islands Brygge School, Tredje natur

FUTUREBUILT *FutureBuiltprosjekt skal strekke seg lengre..*

FutureBuilt-prosjekt på områdenivå. Det utarbeides kvalitetsprogram.

Piloter/prosjekter i neste fase

Naturmangfold

Sosial bærekraft

Mobilitet

Ombruk

Prosess

Energi



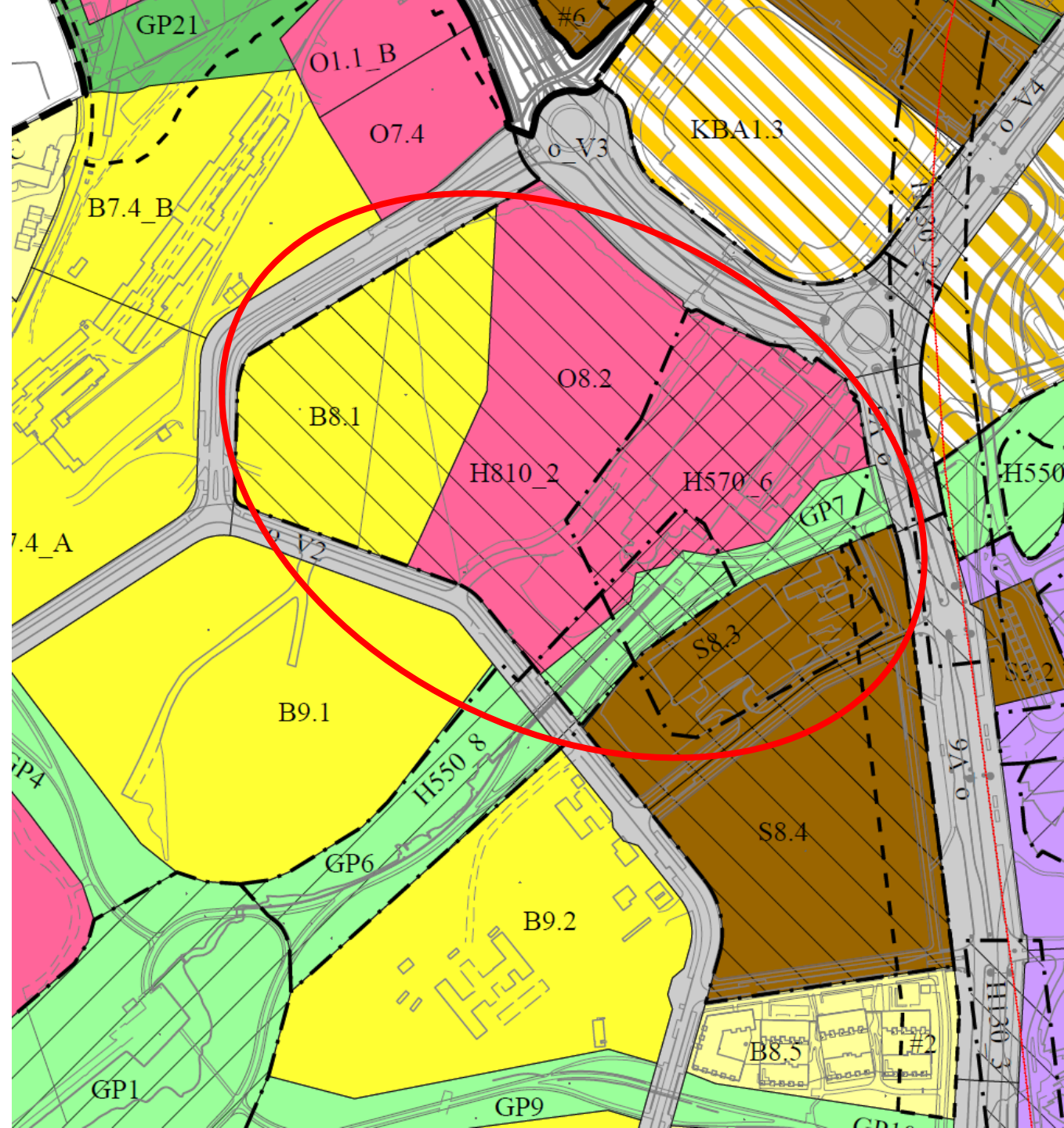
Illustrasjon på gangstrøket fra t-banestasjonen i retning Flytårnet. Illustrasjon: LPO/Grindaker

BKS ROLLE SOM GRUNNEIER

Avtale om sosial boligprofil

BKs som premissgiver for høye og tydelige ambisjoner

- Nullutslipp
- Sosial bærekraft
- Nye boligmodeller, variert boligtilbud
- Arkitektonisk kvalitet
-
-
-



OPPSUMMERING AV FLYTÅRNOMRÅDET SOM NULLUTSLIPPSOMRÅDE

- Tiltak som underbygger mer bærekraftig mobilitetsmønster – endrede reisevaner
- Fokus på stedskvaliteter, høy arkitektonisk kvalitet
- Beholde eksisterende bygningsmasse
- Energieffektive tiltak – redusere, utveksle, produsere
- Klimavennlige materialvalg
- Utslippsfri byggeplass



Nygaardsplassen. Kilde: Mad arkitekter



Åpen overvannshåndtering. Kilde: Asplan Viak



Wesselkvartalet, Asker. Kilde: BK



Kommunens arealstrategi. Kilde: BK