



BÆRUM  
KOMMUNE

# Krav til boligbyggingen Fornebu

Karen Gunleiksrud

**Sammen skaper vi fremtiden**

MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

# Prosess for å sikre kvalitet i utbyggingsområdene

- ▶ Krav om arkitektkonkurranse
- ▶ Regulering og bebyggelsesplan / detaljregulering
- ▶ Bærum kommunes veiledere
  - ▶ Bomiljøveilederen
  - ▶ Estetiske retningslinjer
  - ▶ Miljøriktig prosjektering og bygging
  - ▶ Miljøoppfølgingsprogram
  - ▶ Navnsetting
  - ▶ Belysning
  - ▶ Gang- og sykkelveier
  - ▶ Gjenbruk og resirkulering av masser
  - ▶ Vakumanlegg

# Utbyggingsavtalen av 2003

Avtale mellom BK og Fornebu Boligspare AS, Rolfsbukta AS og Fornebu Boligspare Husbank AS

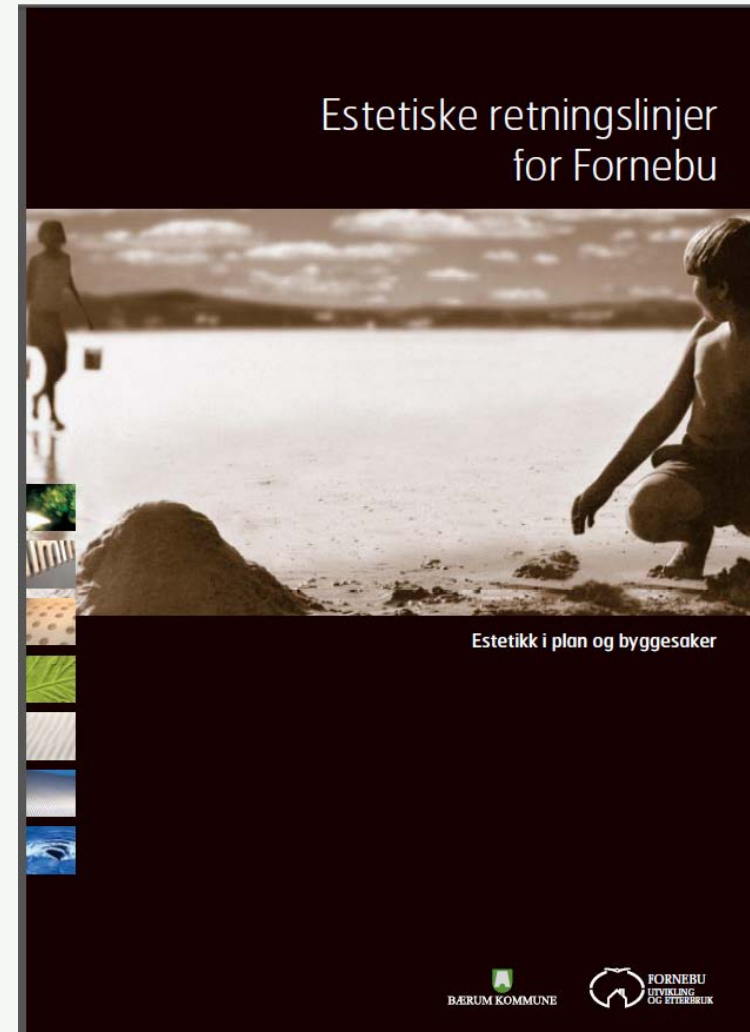
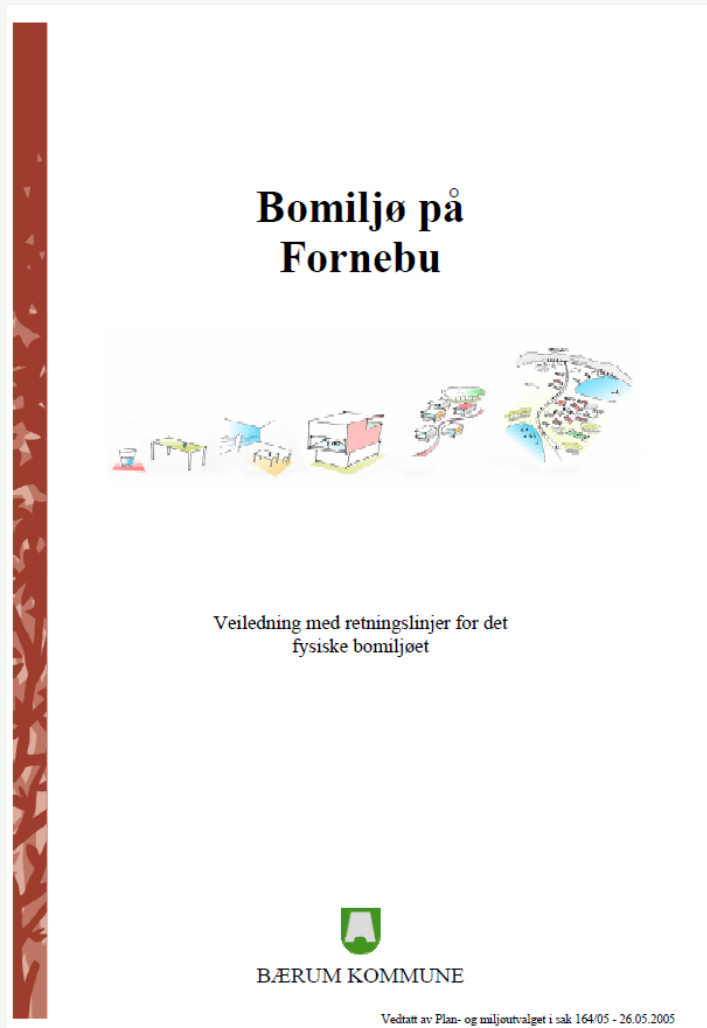
## 13. BOKVALITET OG ESTETIKK

- 13.1 Ved utbyggingen er partene forpliktet til å oppfylle Bk's krav til god bokvalitet slik det fremgår av KDP2 kap. 3.6 om boligområder og i vedtaket fra kommunestyret 16.06.99 punkt 1.7 som supplerer arealdelen med utfyllende bestemmelser.
- 13.2 For å sikre at hensynet til bokvalitet og god estetisk utforming blir ivaretatt, har Bk i samarbeid med grunneierne under utarbeidelse "Bomiljøveilederen". Denne vil sammen med Estetiske retningslinjer for Fornebu vedtatt av Bk danne premisser for grunneiernes utforming av utbyggingen av Fornebu.
- 13.3 Før regulering av områdene finner sted, skal det gjennomføres arkitektkonkurranser/alternativvurderinger fra uavhengige arkitektkontorer. Partene avtaler seg imellom hvilken form for arkitektkonkurranser/alternativvurdering som skal velges i hvert enkelt tilfelle. For å sikre bokvaliteten og god estetisk utforming av de enkelte områder på Fornebu, skal Bk konsulteres i forbindelse med utforming av program for arkitektkonkurranser/alternativvurdering og ved valg av alternativ. Dersom Bk anser at intensjonen med arkitektkonkurranser/alternativvurdering er ivaretatt på annen måte, kan Bk fravike kravet om arkitektkonkurranser/alternativvurdering.

# Kommunedelplan 2 (KDP2)

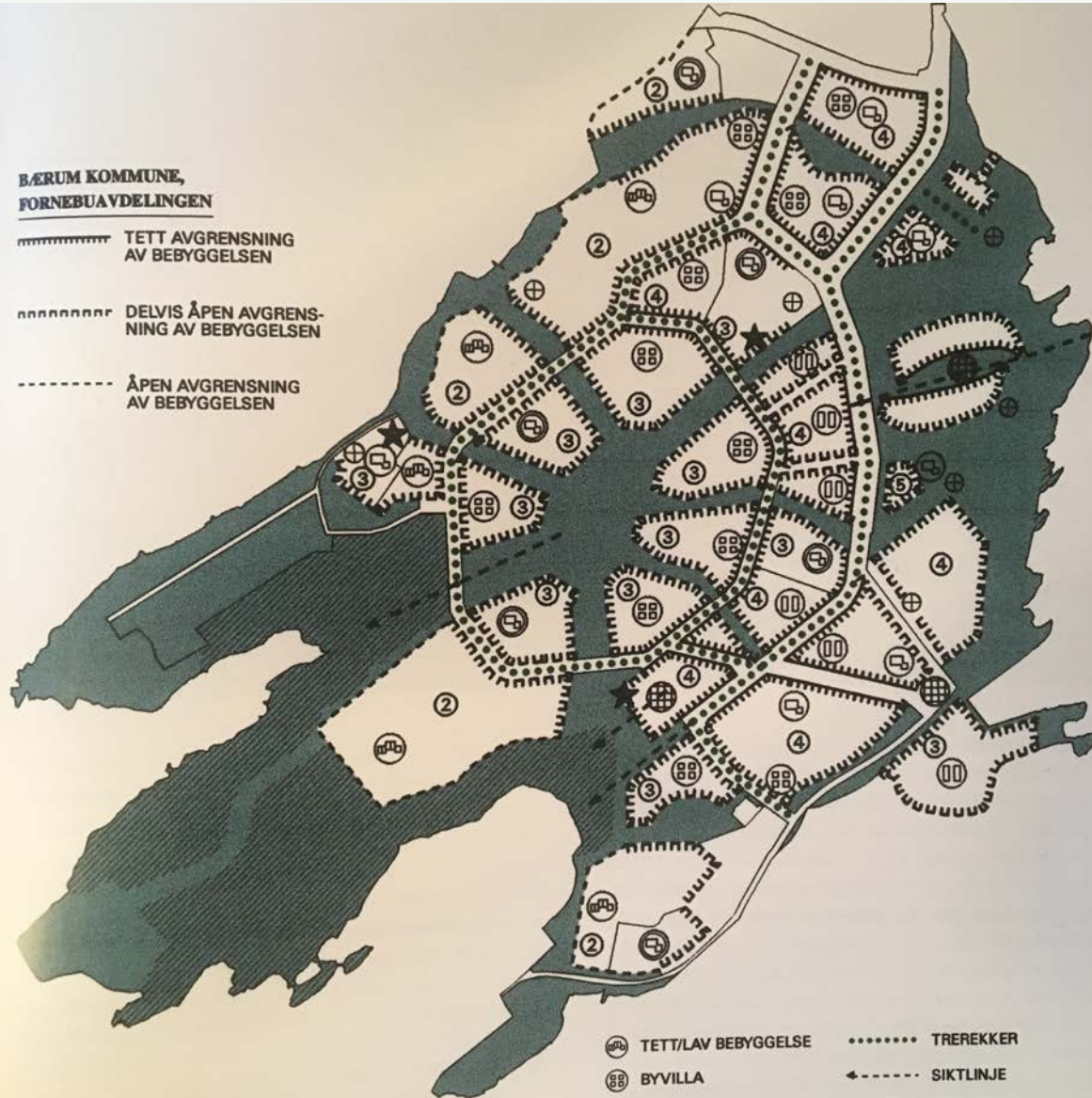
- ▶ Boligbygging og bomiljø
  - ▶ Variert boligmasse, visuell nærhet til sjøen
  - ▶ «Smågruppesamfunn», menneskelig målestokk, «mikrospeilbilde av storsamfunnet»
  - ▶ Hierarkisk oppbygning og definert bebyggelsesstruktur og uteområder
- ▶ Utforming som ivaretar overordnede hensyn til sikkerhet, trivsel/frykt og kriminalitetsårsaker














# Bomiljøveilederen og Estetiske retningslinjer



**BÆRUM KOMMUNE,  
FORNEBUAVDELINGEN**

-  TETT AVGRENSNING AV BEBYGGELSEN
-  DELVIS ÅPEN AVGRENSNING AV BEBYGGELSEN
-  ÅPEN AVGRENSNING AV BEBYGGELSEN



-  TETT/LAV BEBYGGELSE
-  BYVILLA
-  BLOKK
-  LANDEMERKE
-  NÆRINGSBYGG
-  BYGG MED SPESIELL BETYDNING
-  VIKTIG TORG
-  TREKKER
-  SIKTLINJE
-  ETASJETALL
-  KULTURMINNE
-  GRØNTSTRUKTUR
-  NATURVERNOMRÅDE/  
BUFFERSONE

*Fargeholdning for Fornebubebbyggelsen.  
En lys fargeskala med fargesterke mindre bygnings-  
deler. Alternativt kan også viktige bygg følge den far-  
gerike delen av fargekartet nedenfor.*



#### **Retningslinjer for utforming av mindre tekniske anlegg**

- Antallet tekniske småbygg skal begrenses ved plassering av denne type funksjoner i annen bygningsmasse eller ved samlokalisering med andre tilsvarende funksjoner.
- Eventuelle frittliggende tekniske småbygg skal ha en enhetlig design, alternativt skal de detaljeres og tilpasses de materialer og farger som benyttes for øvrig i utomhusanlegget eller i den omkringliggende bebyggelse. Utformingen skal gjenspeile at bygget er av teknisk karakter.
- Mindre tekniske anlegg skal plasseres i byggeområdene dersom dette er teknisk mulig.

## **RETNINGSLINJER FOR UTEAREALENES INNHOLD**

Lekeplass ved inngang/oppgang bør ha følgende innhold:

- apparatlek – huske, klatrelek, sklie
- sandlekeplass
- sitteplass med bord og benker

Nærlekeplass/Kvartal bør ha følgende innhold:

- mindre ballbane opparbeides med grus eller asfalt for håndball og basket
- ballvegg
- harde flater
- kul/benk/kant for skateboard
- sitteplass med bord og benker

Strøkslekeplass bør ha følgende innhold:

- skateboardlandskap
- fotballbane
- sykkelløype
- klatrevegg
- sitteplass med bord og benker

Sevicearealer

Det bør settes av egnede arealer til, postkasser, lager for store gjenstander som container, tilhenger, materialer o.l, frastillingsplasser for sykler, barnevogner og sportsutstyr. Egnert plass for kvist, løv og annet hageavfall.

Beplantning

Uterommene bør fungere som grøntarealer og være så godt beplantet at det preger hovedinntrykket fra vinduene i leilighetene. Det må derfor sørges for at nye trær, busker og prydvikster blir plantet, og at gress og blomster får dominere framfor harde overflater. Eksisterende trær bør bevares.

## **DOKUMENTASJON**

Byggesak:

Utomhusplan 1:500

Redegjørelse for møblering



# Erfaringer med veilederne

- ▶ Beskriver hensikten med bestemmelsene
- ▶ Godt kommunikasjonsverktøy mellom kommunen og utbygger, arkitekt m.fl.
- ▶ Har gitt økt fokus på estetikk og kvalitet
- ▶ Har gitt større grad av styring enn i kommunen for øvrig
  - ▶ Dokumentasjonskrav
  - ▶ Uteareal, skilt, tekniske rom, takoppbygg, farger mv
- ▶ Svære utbyggingsområder
- ▶ Monoton? Farger?
- ▶ Arkitektonisk utforming? Strømninger eller styrende veileder?
- ▶ Tidkrevende, men viktig.

# Arkitektkonkurranser

- ▶ Gjennomført arkitektkonkurranser (parallelloppdrag) for alle utbyggingsområder som er regulert.
- ▶ Praksis
  - ▶ BK har fått oppdragsbeskrivelse fra oppdragsgiver til gjennomlesning/uttalelse.
  - ▶ BK har fått innkomne forslag til uttalelse– skriftlig tilbakemelding.



OBOS felt 9.6  
Fra tidligere Ideutvikling  
Arcasa





# Mulighetsstudier



Koksa/KLP (område 4.3)  
Funksjonsblanding bolig/næring  
Nærhetsbyen



OBOS  
Bolig  
Fornebu allé  
Funksjonsblanding ved metrostasjon  
Kulturgaten



Aker (Fornebuporten)  
Funksjonsblanding bolig/næring  
Høyhus

# Erfaringer med arkitektkonkurranser

- ▶ Viktig for å finne gode løsninger arkitektonisk og planfaglig
- ▶ BK kun rådgiver – burde BK hatt en større rolle?
  - ▶ Man får svar på det man spør om
- ▶ For snevert med én arkitektgruppe på ett utbyggingsområde
  - ▶ .. og hva med neste utbyggingsområde?

# KDP3

- ▶ Bør stilles krav om arkitektkonkurranser (avtale)
- ▶ Detaljerte bestemmelser som erstatter (?) veilederne
  - ▶ Stor vekt på variasjon og estetikk, menneskelig skala
  - ▶ Variasjon i leilighetssammensetning
  - ▶ Krav om felles planlegging
  - ▶ Dokumentasjonskrav for byforming og arkitektonisk kvalitet
  - ▶
  - ▶