

Flytårnområdet

Planprogram med byplangrep

Presentasjon for Planutvalget 29.2.2024

By- og områdeutvikling v/Karen Gunleiksrud



Foto: Erik Guneriussen

HENSIKT

Følge opp kommunens samfunns mål

Helhetlig gate- og byromsstruktur

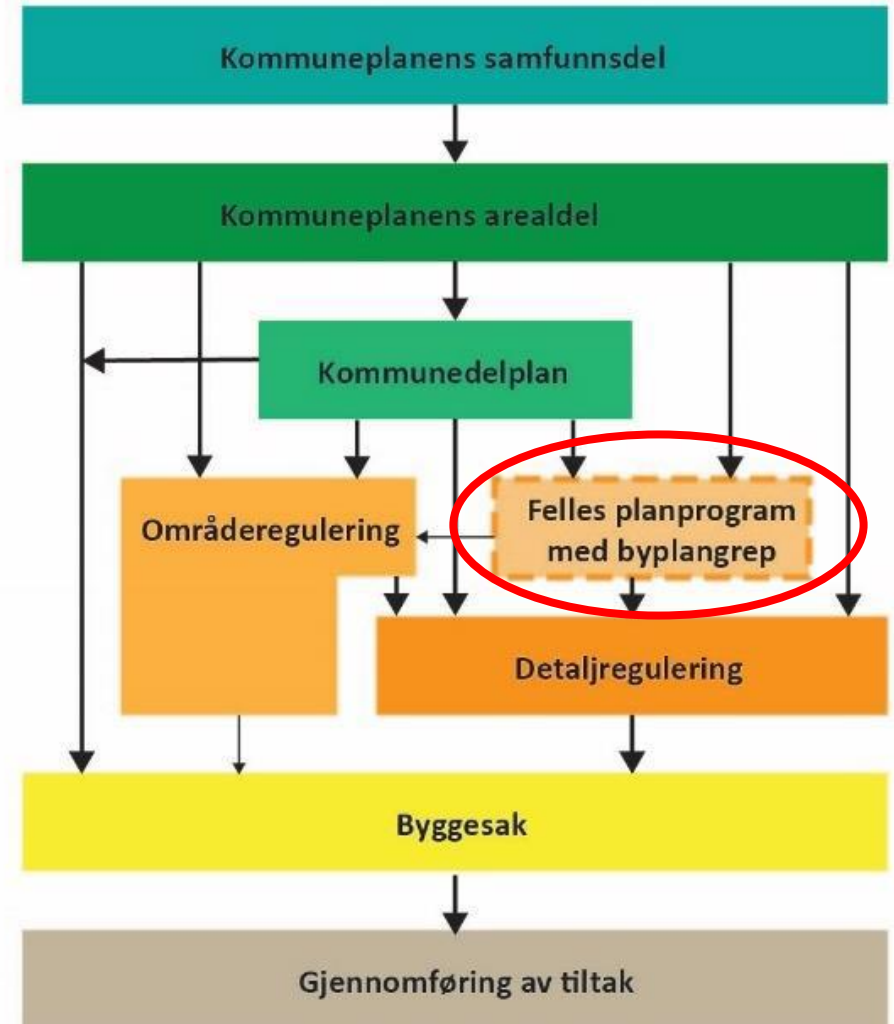
Tilrettelegge for fremtidig utvikling



PLANPROGRAM MED BYPLANGREP I KOMMUNENS PLANHIERARKI

- Byplangrepet sikrer helhetlig utvikling
- Byplangrepet skal følges opp av detaljreguleringer
- Byplangrepet gir politisk vedtatte føringer
- KDP3 har juridisk bindende bestemmelser og kart

Arealplansystemet - ulike veier fra plan til gjennomføring:





Flytårnområdet Planprogram med byplangrep

PlanID 2019006
SaksID 19/6890
JpostID 23/176043

TEMAKART

MOBILITET

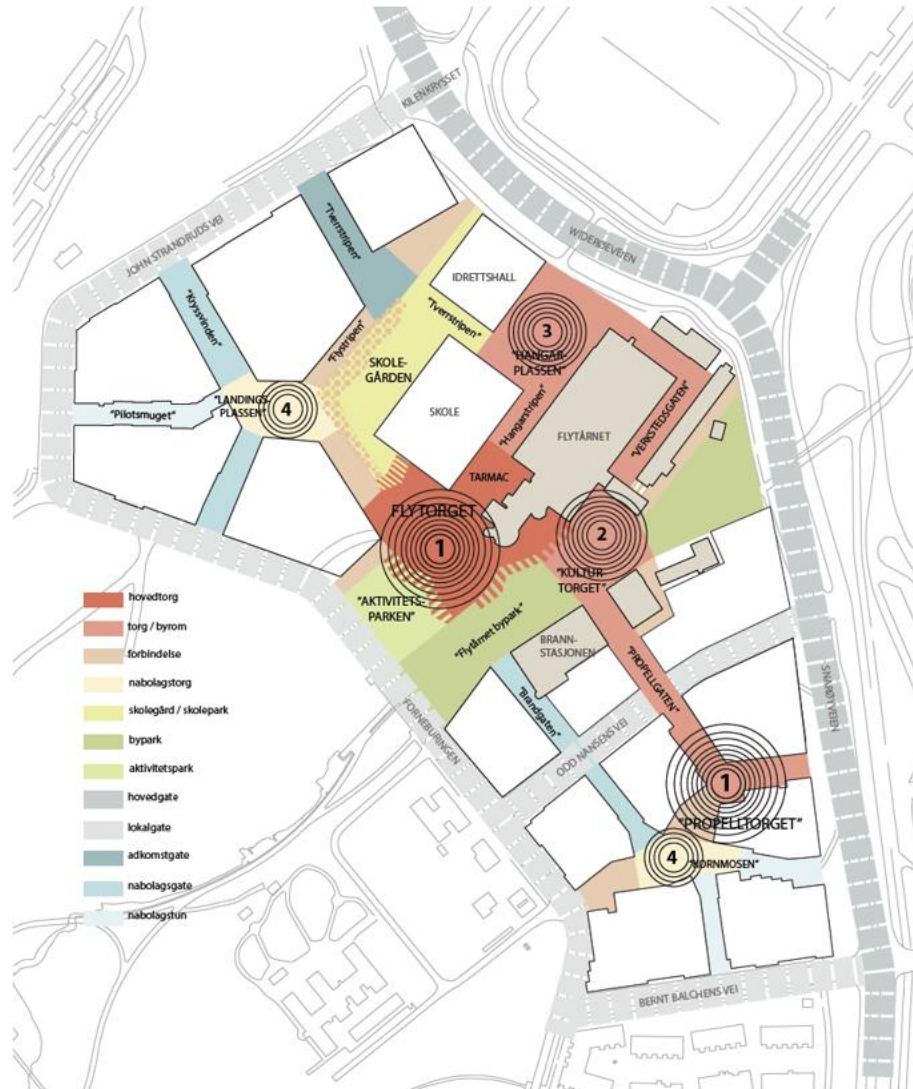
GATESNI

MEDVIRKN
PLAN

KLIMAG
BEREGN

ARKITEKTUR-
VEILEDER

EKSEMPEL FRA KAP 2.3 BYSTRUKTUR



Temakart 7 - Bystruktur. Ill: Bjørbekk & Lindheim

«Propelltorget» ved T-baneoppgangen blir et viktig sted for myke trafikanter på vei til og fra buss og bane, og en naturlig møteplass. Torget får morgensol. Torget vil programmeres med kunst som bidrar til stedsidentitet, i tillegg til vegetasjon og evt. vannelement. Fra «Propelltorget» kan man enkelt krysse over Snarøyveien.

Hovedgangstrøket, «Propellgaten», går fra «Propelltorget» til det gamle Flytårnet som

danner et fondmotiv i gaten og som bidrar til at det er lett å orientere seg. Dette gir en tydelig identitet for reisende som kommer med T-bane og buss. «Propellgaten» vil, sammen med «Propelltorget» være områdets tyngdepunkt for handel. «Propellgaten» deler brannstasjonsbygningen i to, som gir historisk karakter til gaten. «Vaktboden» vil også bidra til områdets tidsdybde og et variert romforløp med kombinasjon av nytt og gammelt.



Eksempel fra Vulkan i Oslo der historisk bebyggelse er kuttet for å gi plass til en gangforbindelse. Kilde: [GoogleEarth](#)



Eksempel fra Nygaardsplassen i Fredrikstad. Kilde: Kyrre Sundal, Mad

Føringer for videre detaljreguleringer:

- Temakart 2 Kantsoner og temakart 7 Bystruktur skal følges opp.
- Gater og byrom skal gis en bymessig utforming og programmering som gjenspeiler sentrumsfunksjon og nærhet både til det gamle Flytårnet og kollektivknutepunktet.
- Gater og byrom skal utformes på fotgjengeres premisser og det skal legges til rette for opphold og aktivitet.
- Prinsipp og bredder i gatesnitt skal legges til grunn for utforming av gater og byrom, ref. j.post 23/206619.
- Det er ikke tillatt med ordinær bilkjøring i gangstrøk.
- Det skal planlegges for hensiktsmessig bylogistikk uten at den går på bekostning av opparbeiding og programmering av byrom
- Gater og byrom skal være terrengtilpasset og eventuelle trapper og ramper integreres i landskapet på en god måte.

«Propellgaten» - hovedgangstrøket fra t-bane til flytårnbebyggelsen

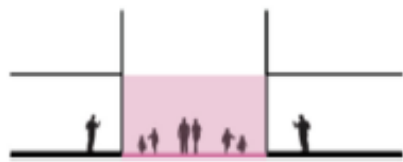


Rolle og identitet:

Hovedgangstrøket mellom Flytårnet T-banestasjon og det gamle Flytårnet. At gaten deler historisk bebyggelse i to, gir strekningen stedsidentitet og opplevelsesverdi. Her skal det være høy inngangstetthet og et mangfold av funksjoner i førsteetasje, som handel, bevertning og servicefunksjoner. Nødvendige hverdagsfunksjoner underbygger området som et nullutslippsområde og 5-min by.

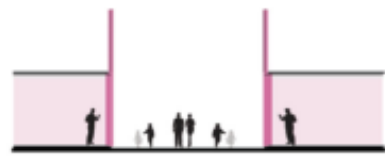
Hovedgangstrøket kan vurderes som uteareal for bolig.

Bredde ca. 20m



Gate og byrommets utforming og funksjon:

- «Propellgaten» går fra «Propelltorget» til «Kulturtorget» og deler brannstasjonsbygningen i to.
- Gaten skal ha ca. bredde på 20 m. Det aksepteres noe variasjon i bredden.
- Kryssing over Odd Nansens vei skal være hevet og utformes med gjennomgående dekke.
- Det skal være sikt til det gamle Flytårnet fra «Propelltorget».



FøGate og byrommets vegger og innhold i 1.etasje:

- Fasadeutformingen på næringsbygg skal tilpasses det tette naboskapet til boligbygg og boligens uteareal.
- Førsteetasje og kantsone skal være i tråd med *Temakart 2 – Kantsoner*



Pitt Street Mall, Sydney. Kilde: MW Architecture



Stasjonsallmenningen, Oslo. Kilde: SLA



Smalgangen, Oslo. Kilde: BK



Quincy Market, Boston. Kilde: Nick Ares/Flickr



Aker brygge. Kilde: BK



Fra prosjektet «Bergensmeieriet». Kilde: Mad arkitekter

KOMMENDE DETALJREGULERINGER



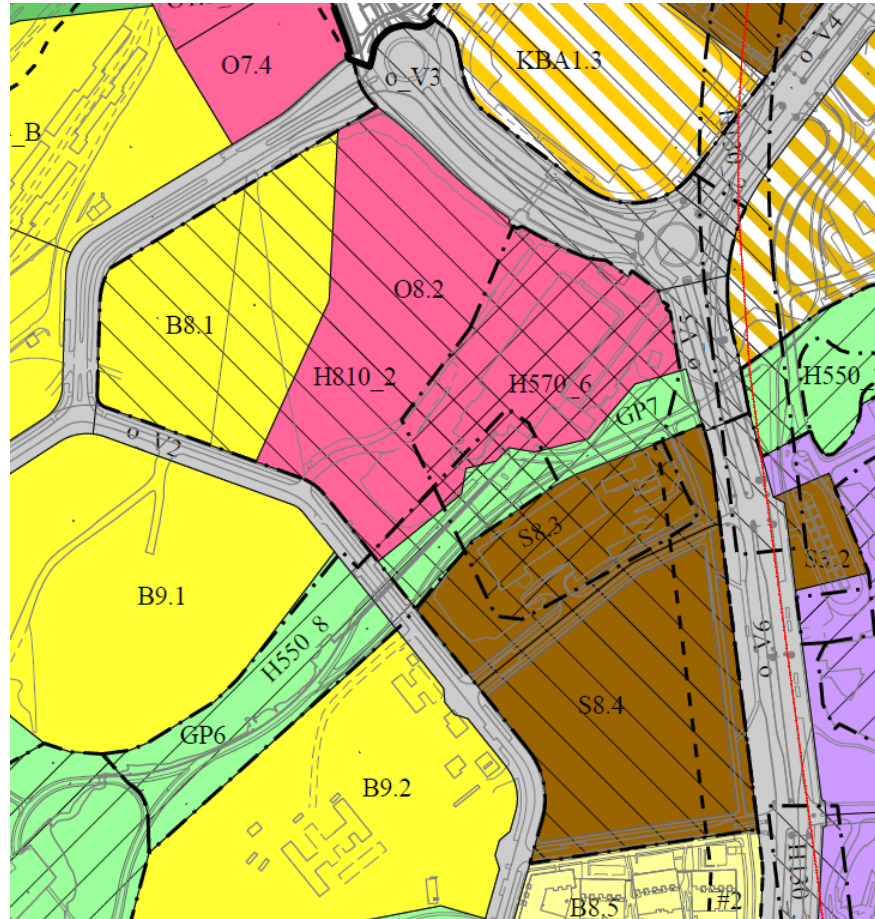
BYPLANGREP

- Hovedgate
- Lokalgate
- Gangstrøk
- Hovedgangstrøk, byrom, torg
- Park
- Aktivitetspark
- Nabolagstorg

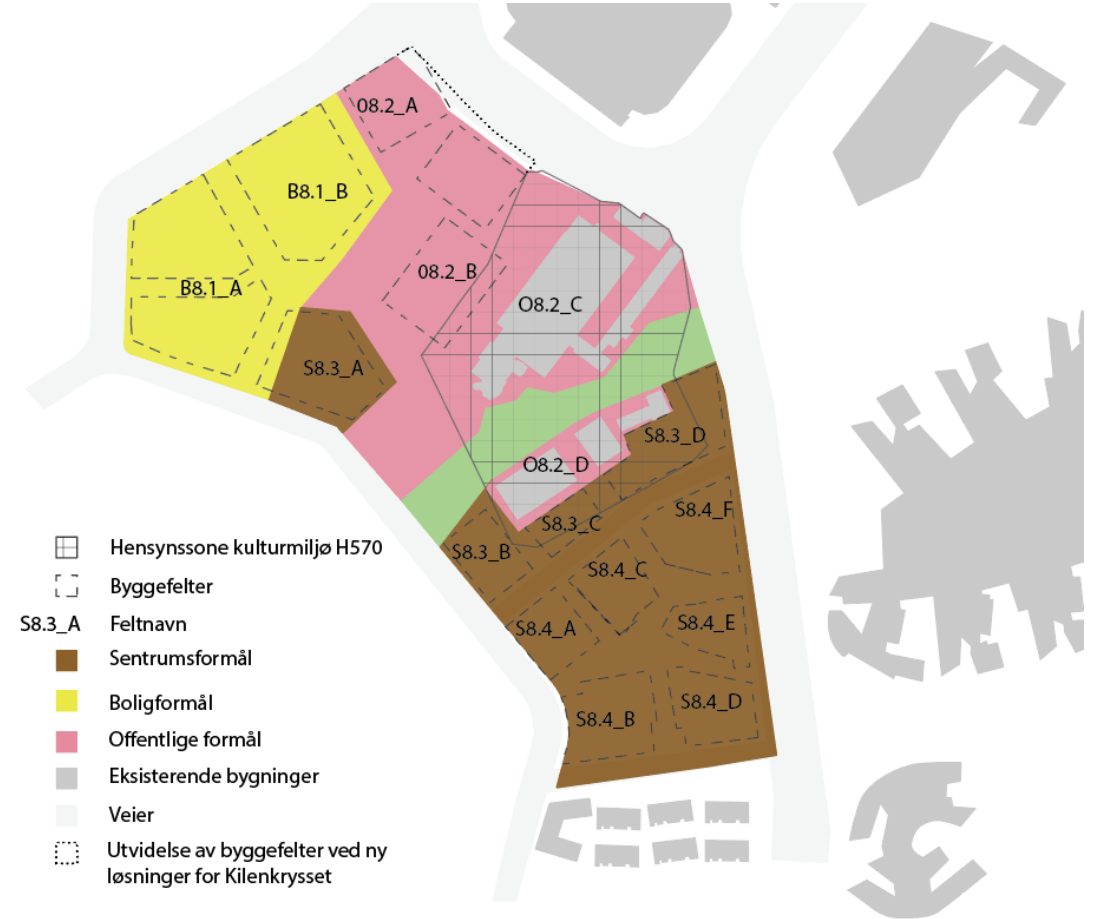
- Område for skole , bibliotek mv.
- Ny bebyggelse
- Eksisterende bebyggelse med kulturminneverdi
- T T-bane
- B Buss
- Eksisterende overgang i plan
- Fremtidig overgang i plan
- Eksisterende undergang
- Siktlinje
- Kjøretrase forbi skolegård



FORHOLDET TIL KDP3

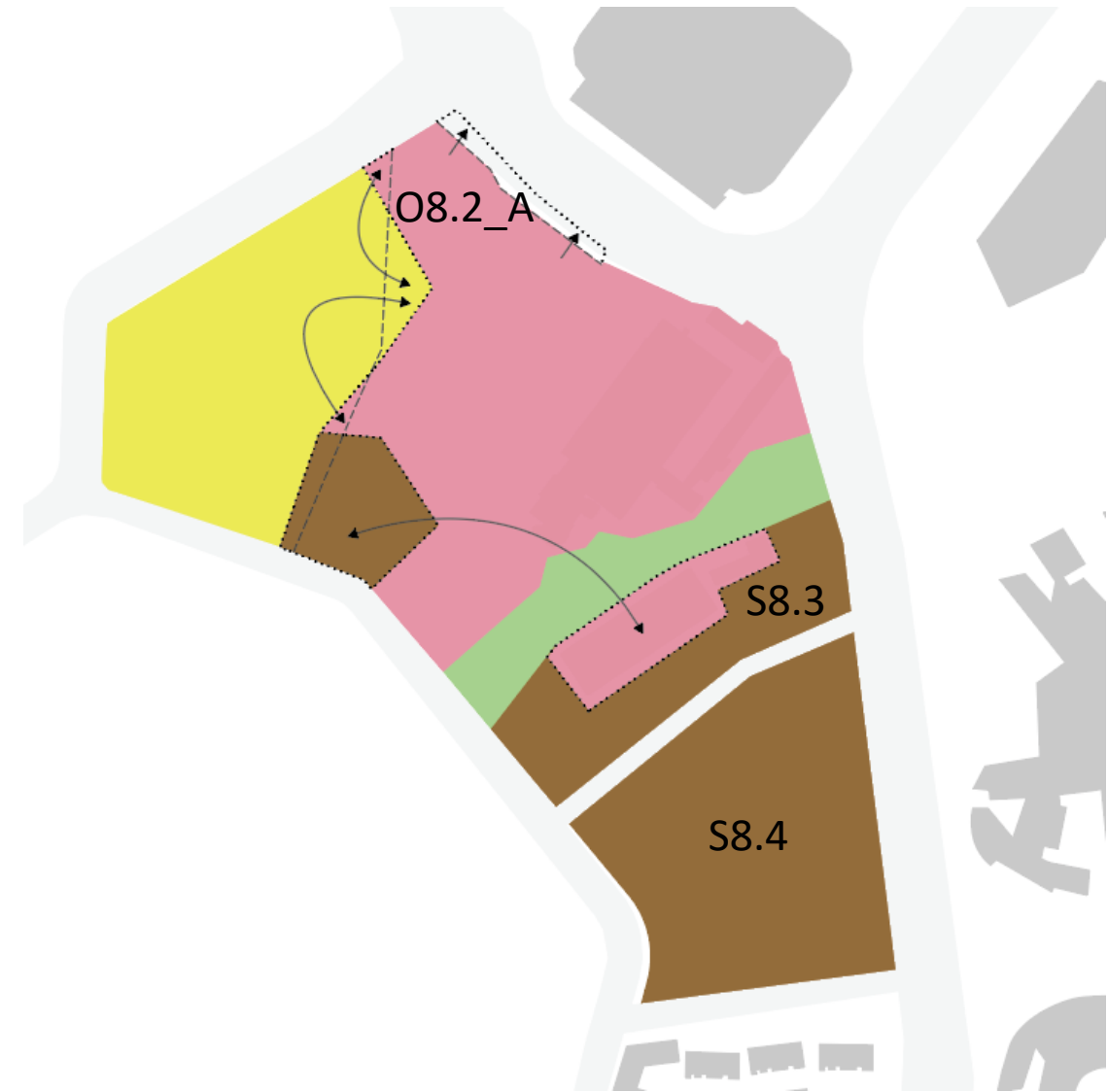


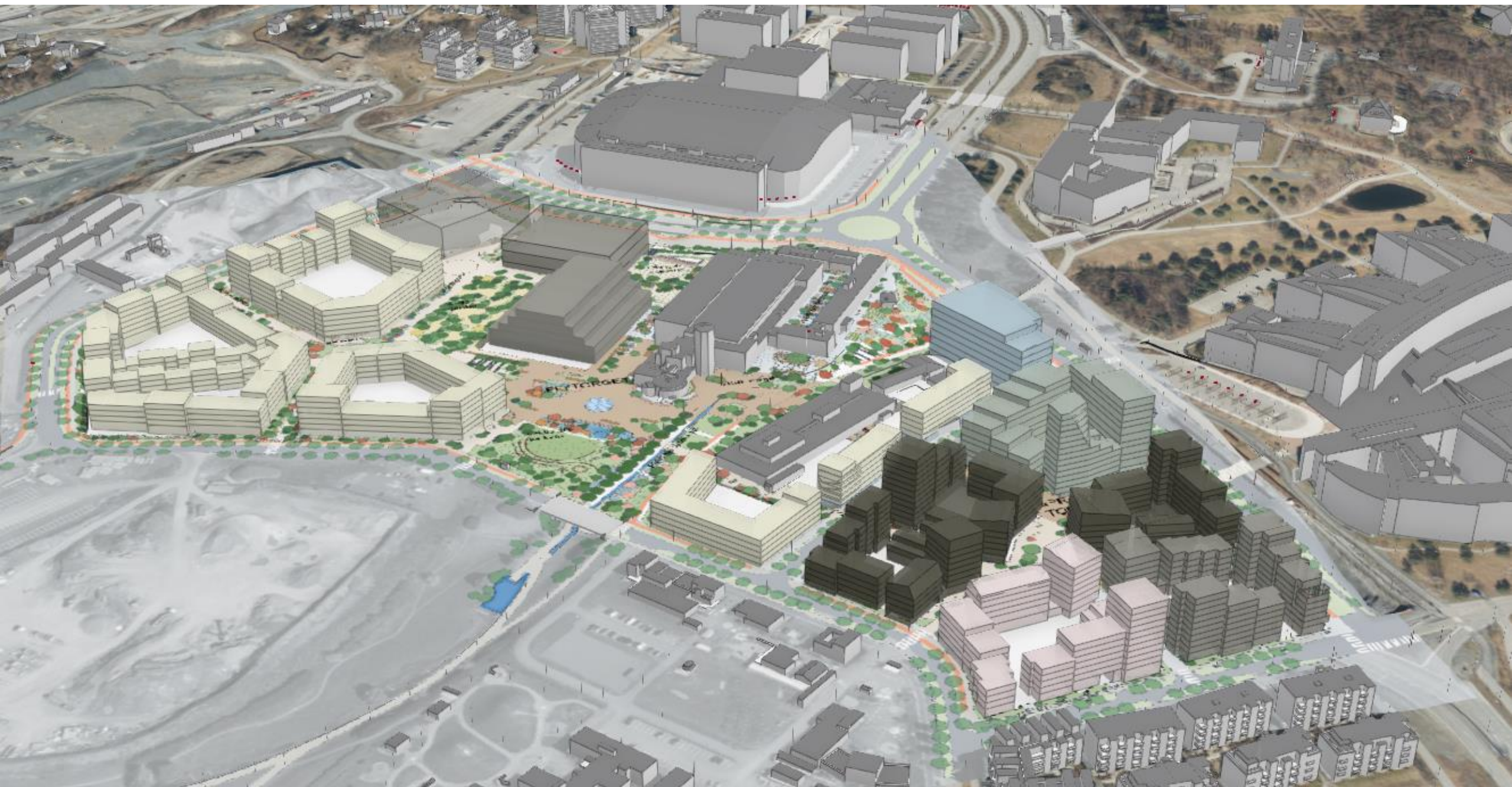
Arealplankartet i KDP3



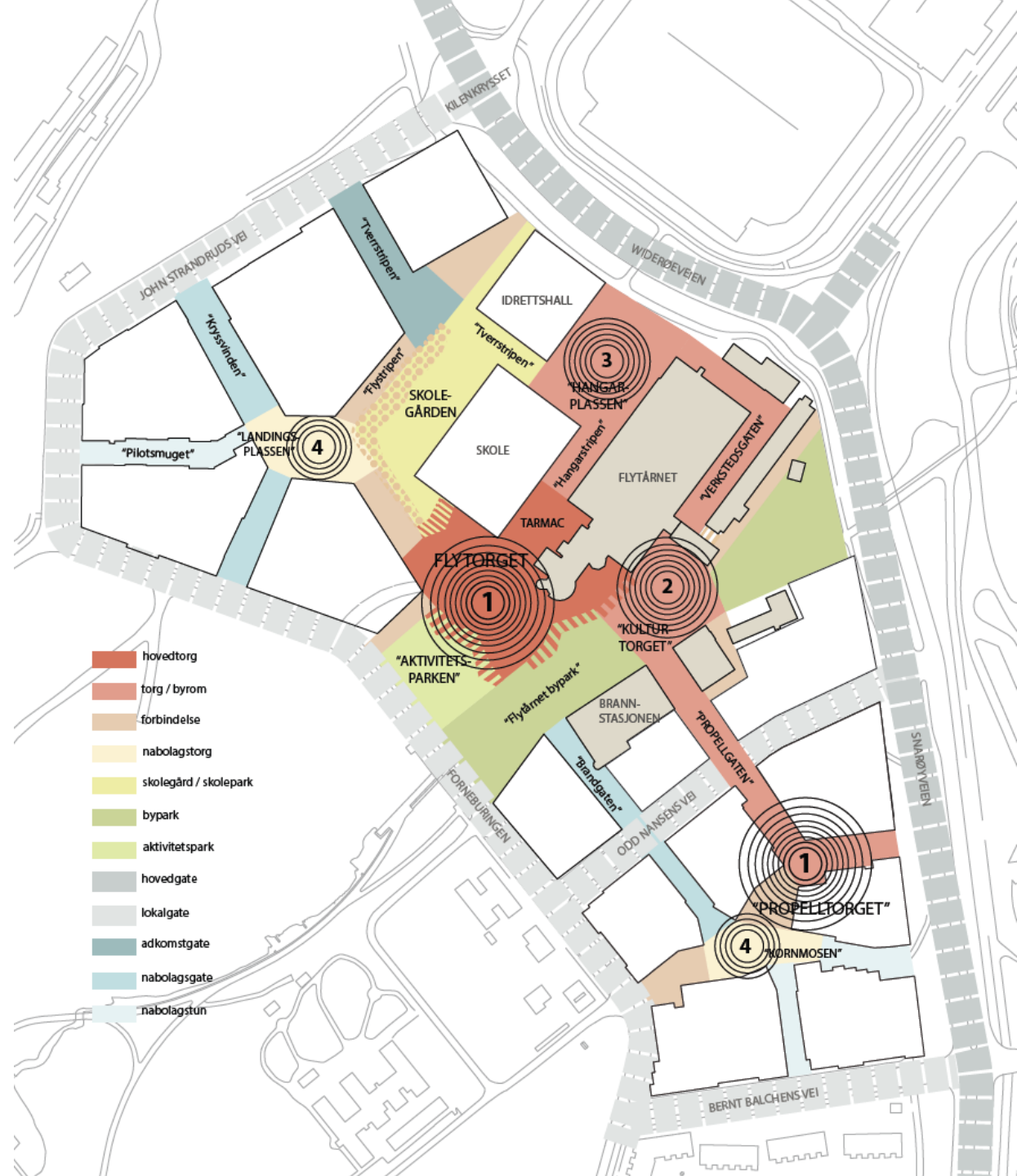
AREALBYTTE

- Mer finmasket funksjonsblanding
- God romlighet og bymessig struktur
- Bevare eksisterende bebyggelse
- Bedre forhold for utnyttelsen gitt S8.3 og S8.4
- Tilpasning til atkomst skole og O8.2_A
- Egen avtale med OBOS





GATE OG BYROM



MOBILITET

- Mobilitetshub
- Dropsone
- Logistikkjeller



BYLOGISTIKK



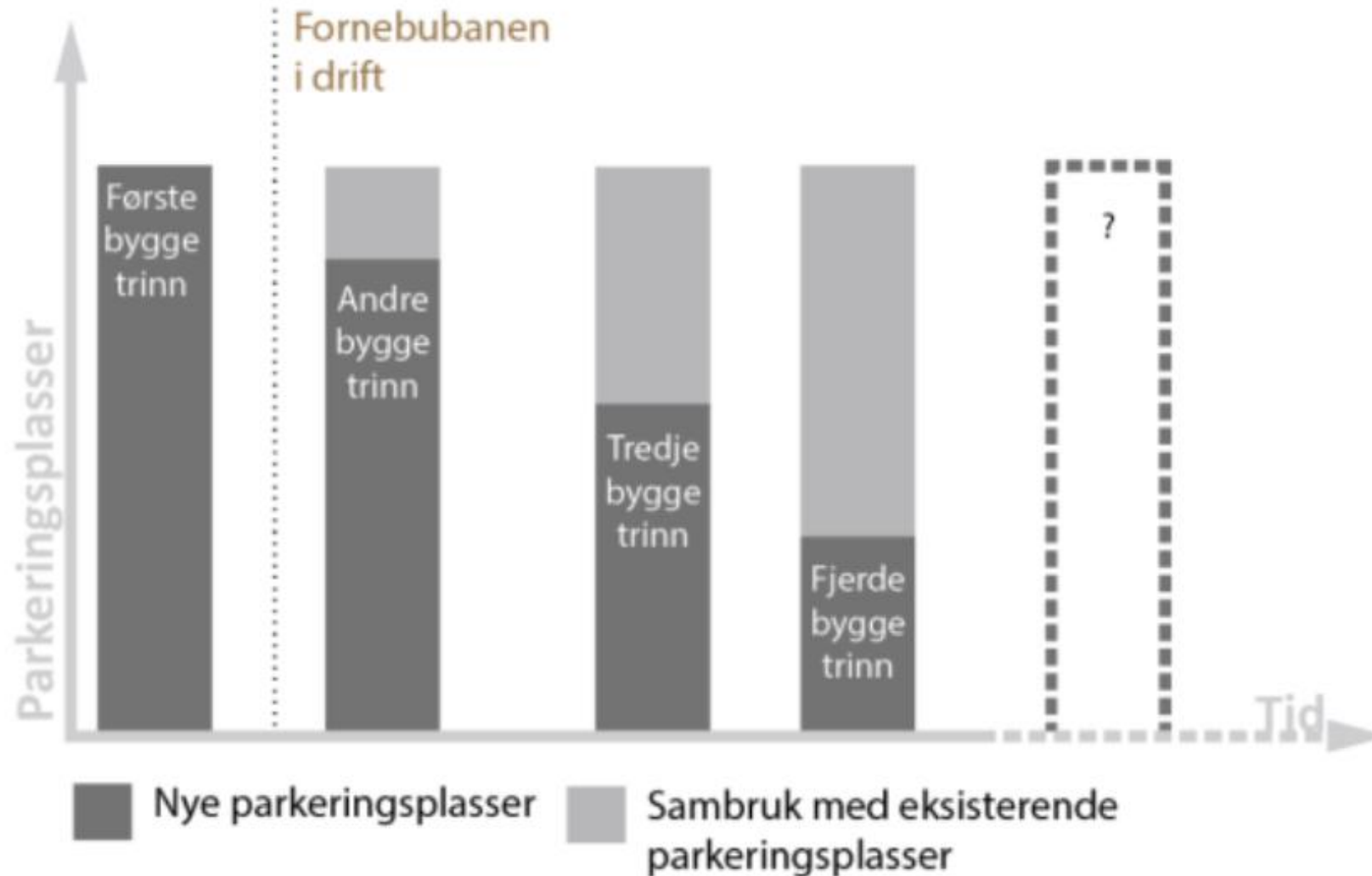
MOBILITETSPLAN

TILTAK

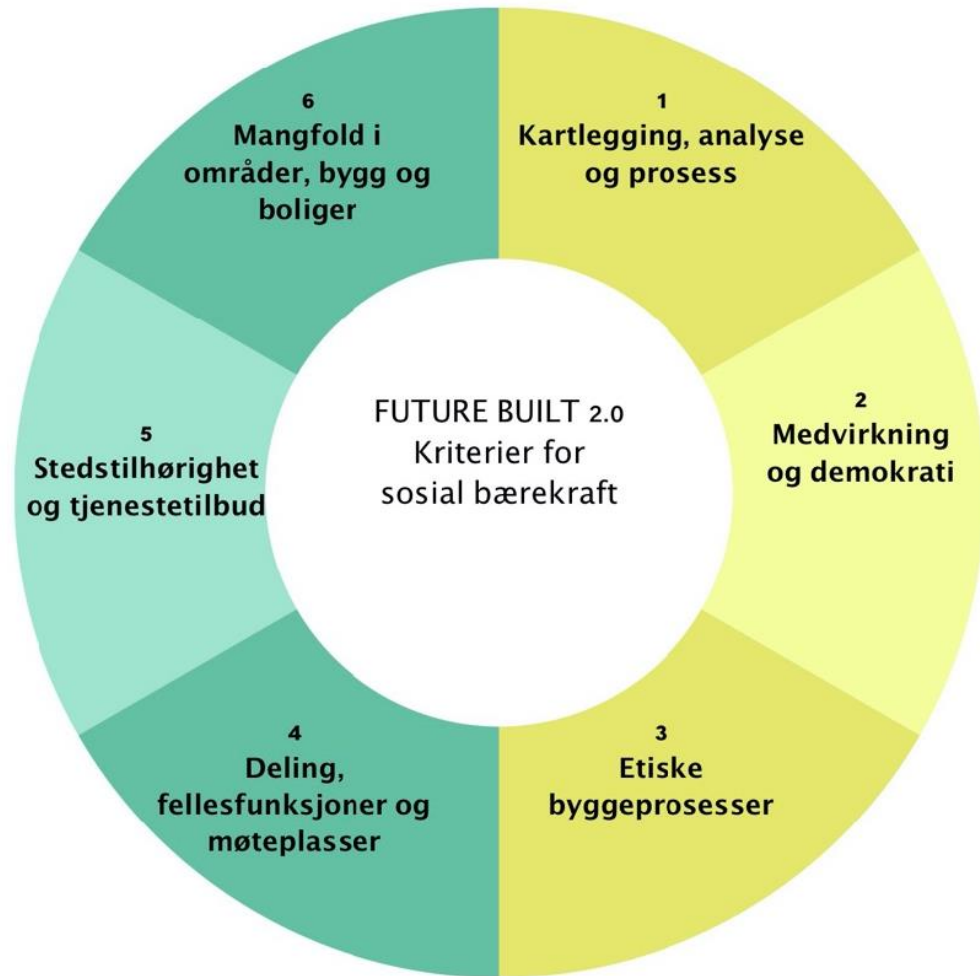
- Funksjonsblanding/høy utnyttelse
- Bymessig gate, lav hastighet
- Finmasket nettverk av forbindelser
- God kollektivbetjening
- Mobilitetshub
- Logistikkjellere
- Attraktive 1.etasjer

Alternative P-normer		Estimert bilandel for bosatte og <u>ansatte samlet</u>
Gjeldende P-norm fra KDP3 m/25% reduksjon for delebilordning	0,75	30%
Ytterligere reduksjon av p-norm	0,4	24%

STRATEGI FOR P-NORM OVER TID



VARIERT BOLIGTYPER



Felles drivhus. Kilde Vindbøllebakken, Jiri Havran



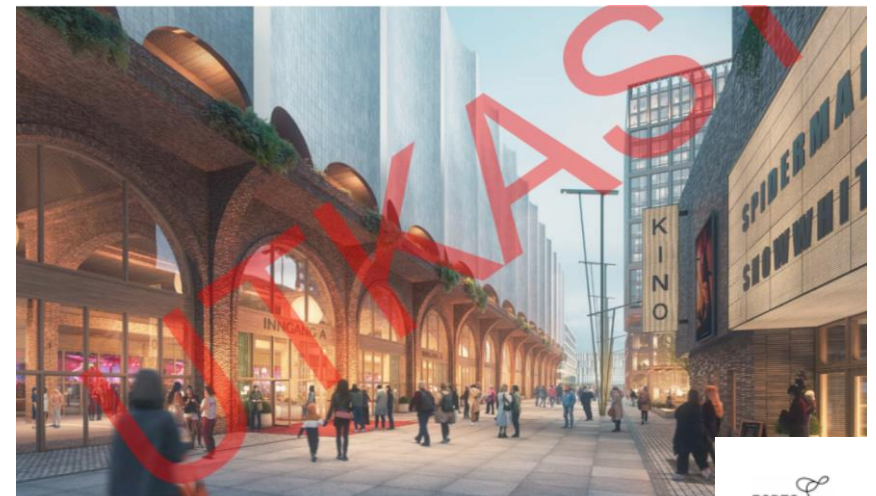
Felleslokaler. Kilde: Carpaneto Architekten + Fatkoehl Architekten + BARarchitekten

KANTSONE

- Den viktige 1.etasjen
- Mennesker opplever omgivelsene i øyehøyde
- Inngang mot gate, forhager, hjørner
- Arkitektonisk kvalitet



KILENKRYSSSET OG WIDERØEVEIEN



SNARØYVEIEN

- Bymessig løsning for alle trafikantgrupper
- Redusere opplevelse av avstand
- Bærekraftig arealbruk
- Samfunnsøkonomisk å bygge én gang



BÆRUM KOMMUNE SOM GRUNNEIER

- Høye klimaambisjoner
- Variert boligprofil
- Høy arkitektonisk kvalitet
- Sosial bærekraft
- Minimum FutureBuilt-kvalitet



Takk for meg!



Byrom til unge i Nordhavn. Kilde: Keingart Space Activators