FORNEBU BRYGGE

Prosjektbeskrivelse

Prosjektbeskrivelse

VISJON
Hensikten med Fornebu Brygge er å lage en destinasjon, et nærings- og læringsmiljø for havet og fjorden, på tvers av generasjoner, miljøer og dimensjoner, et havsenter for viten- & verdiskaping, med et langsiktig mål om å bidra til å redde verdenshavet i og fra en levende Oslofjord.

Fokus er fremtiden; de regenerative løsningene vi må utvikle de neste tiårene for å forvalte naturverdier, ivareta artsmangfold, skape sunne habitater, produsere mat på en bærekraftig måte, utvikle helgrønne energi- og transportløsninger og ivareta havets kapasitet for karbonfangst, alt sammen direkte knyttet til en klima-positiv fremtid.

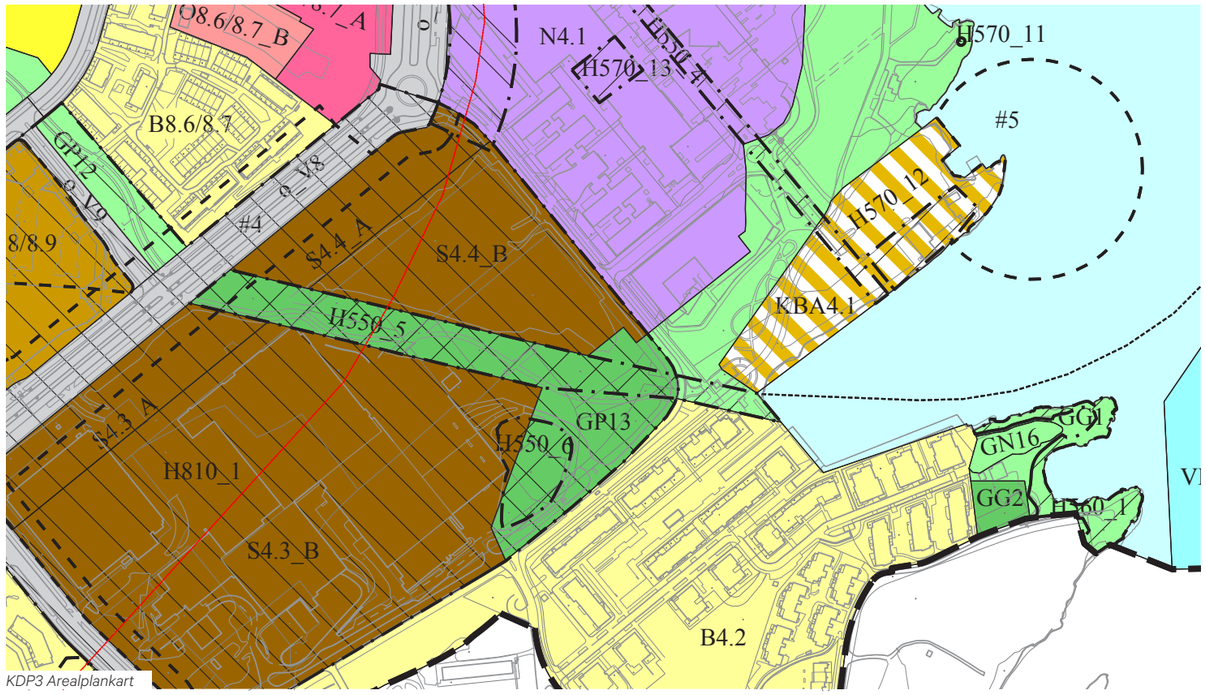
For å lykkes må vi samarbeide, dele læring, ressurser og kunnskap, på tvers av dagens siloer innen næringer, forskning, akademia, frivillighet & politikk - og vi må lage en arena som gir neste generasjon en fremtid å tro og være med på.

KDP3
Samtidig skal Fornebu Brygge utvikles i tråd med Bærum kommunes overordnede ambisjoner for Fornebu som et forbildeområde for klimaklok og innovativ byutvikling hvor gjeldende kommunedelplan KDP3 legger føringer for:

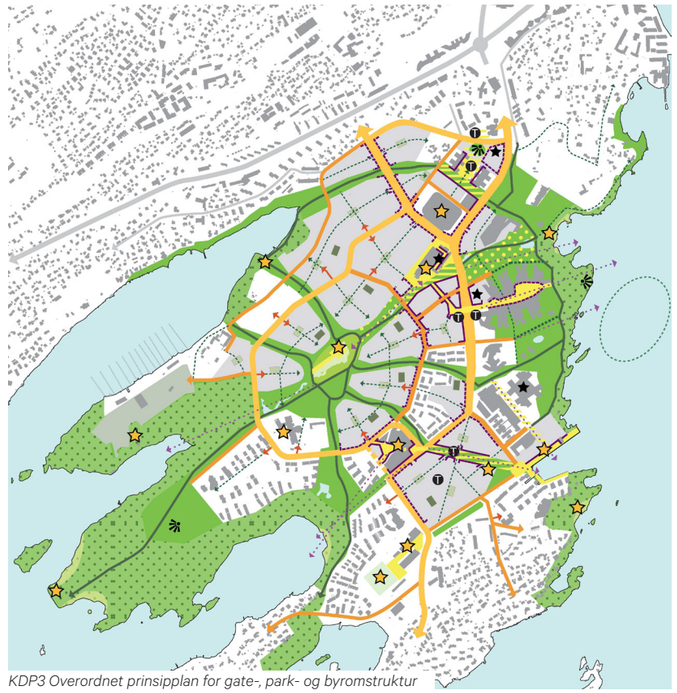
- Bærekraftig og klimaklok byutvikling med korte avstander til hverdagsfunksjoner og kollektivtransport.
- Lett orienterbar bystruktur med nettverk av offentlige forbindelser og en sammenhengende struktur av gater, byrom, parker og naturområder.
- Styrke et attraktivt næringsliv og kompetansemiljø ved å tilrettelegge for økt næringsaktivitet og variasjon i næringsbebyggelsen.
- Beskyttelse og styrking av naturmangfoldet og viktige landskapsverdier.
- Videreutvikling av parkområder med biologisk mangfold, overvannshåndtering, og for økt bruksverdi med et mangfold av opplevelser, aktiviteter, attraksjoner og gode oppholdsarealer.
- Rammebetingelser som kan bidra til at Fornebu er et nullutslippsområde i 2027, og gjør Fornebu til arena for piloter og innovasjon av bærekraftige løsninger.
- Inndeling av Fornebu i tre delområder med ulike områdekarakterer:
  - Område A «Byen»
  - Område B «Parken»
  - Område C «Landet»
- Transformasjon av veier til bymessige gater som vektlegger samspill mellom bebyggelse og gate. Utvikle gaterommet som et variert og mangfoldig byrom med blandet trafikk og prioritering av myke trafikanter.
- Bebyggelse med høy arkitektonisk kvalitet, utformet med variasjon i utrykk, høyder og bebyggelsesstruktur som bidrar til gode og opplevelsesrike omgivelser.
- Styrking av stedsidentitet og stedskarakterer gjennom bevaring og bruk av kulturminner, samt aktiv og strategisk bruk av offentlige funksjoner for å skape god byutvikling og varierte opplevelser.

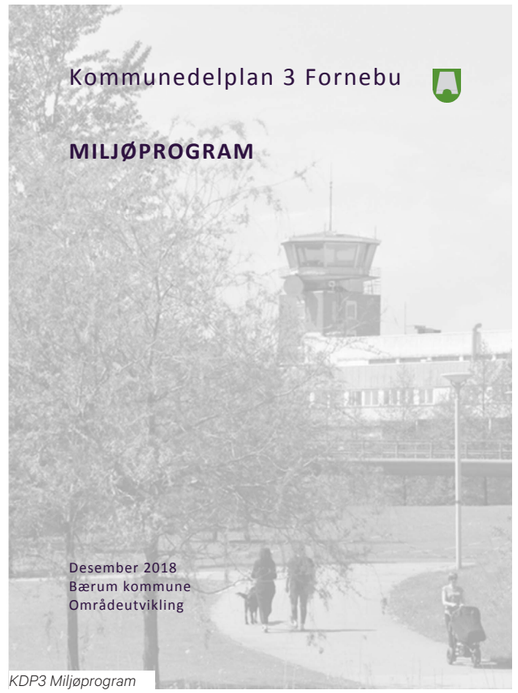
KBA4.1
Byggeområdet KBA4.1 ligger nord for Rolfsbukta og inkluderer eksisterende bygg Sjøflyhavna Kro med tilhørende Vaktbu og faller inn under områdetype C Landet. I nord ligger næringsbebyggelse som Scandic Fornebu, IT Fornebu og Equinor. I øst planlegges Fornebu Sør, områdetype A Byen, med høy tetthet og bebyggelse opptil 12-14 etasjer i en blanding av bolig, kontor og forretning. I sør ligger Rolfsbukta huseierforening, boligbebyggelse på hovedsaklig 5 etasjer.

#5
Innenfor område #5 tillates det utredet et alternativ for sjørettet attraksjon / akvarium. I tillegg til 0-alternativet er det i planforslaget utviklet to alternativer, med og uten bebyggelse i #5.



KDP3 Arealplankart


KDP3 Overordnet prinsipplan for gate-, park- og byromstruktur



KDP3 Miljøprogram

Plangrep

Fornebu Brygge er området hvor hele utviklingen av Fornebulandet definert i KDP3 møter sjøen. Fornebu Brygge ligger i forlengelsen av utvilingsområdet Fornebu Sør av områdeetypen ”BYEN” og skal utformes som et urbant møte med fjorden, med bymessige kvaliteter, et tett nett av forbindelser, gode byrom og møteplasser, en allmenn tilgjengelig og attraktiv sjøfront.

Området har en naturlig 3-deling definert av eksisterende og planlagte bebyggelsesstrukturer, siktlinjer/hensynssoner fra KDP3 og strandlinjen.

Den tetteste, høyeste og mest urbane delen ligger i forlengelsen av den planlagte byen Fornebu Sør og den eksisterende bymessige bebyggelsen langs Martin Linges vei, IT Fornebu og Scandic Fornebu.

Området rundt Sjøflyhavna ligger i forlengelsen av Parkområdet langs Lysakerfjorden og preges av store frittliggende bygninger i det åpne landskapsrommet. Bebyggelsen innad i delområdet består av lavere bygninger og større plassrom.

Bebyggelse i #5 ligger i fjorden og utformes etter prinsipper som på best mulig måte ivaretar livet i strandsonen, vannsøylen og på fjordbunnen.

Delområdene er i prosjektet navngitt henholdsvis Urban, Verft og Fjord. Delområdenes ulike karakter og egenskaper gir Fornebu Brygge en variert silhuett med en stor variasjon i skala, høyde, arkitektur, bygningstypologi og material-/fargebruk.

Urban
Urban representerer Fornebu sitt urbane møte med fjorden. Området ligger i overgangen mellom Fornebu Sør og Fornebu Brygge, og har en viktig rolle som aktivator av plassrommet mellom disse. Bebyggelsen er bymessig utformet og danner en finmasket struktur av gangforbindelser, byrom og tilgjengelig kaipromenade. Bebyggelsen varierer fra 1-9 etasjer, med den høyere bebyggelsen i bakkant mot Scandic Fornebu før den trapper seg ned mot vest (plassrommet mot Fornebu Sør og Rolfsbuktabebyggelsen), mot sør (Rolfsbukta) og mot øst (fjorden) og inneholder i hovedsak kontorarbeidsplasser med publikumsfunksjoner som handel og bevertning på bakkeplan. Urban er likt i begge utredningsalternativene.

Verft
Bebyggelsen rundt kulturminnene Sjøflyhavna og Vaktbua er lavere og danner et rolig bakteppe for de historiske bygningene Rett nord for delområdet ligger et felt med naturtypen åpen grunnlendt kalkmark. Utformingen av bebyggelsen sikrer riktig og rikelig med dagslys på forekomsten, mens adkomster til bygningmassen leder publikum utenom naturtypen slik den ikke utsettes for unødvendig slitasje. Det er også gjort funn av Ålegress innerst i Rolfsbukta og utfomingen av kaikanten hensyn tar utstrekningen av denne forekomsten.

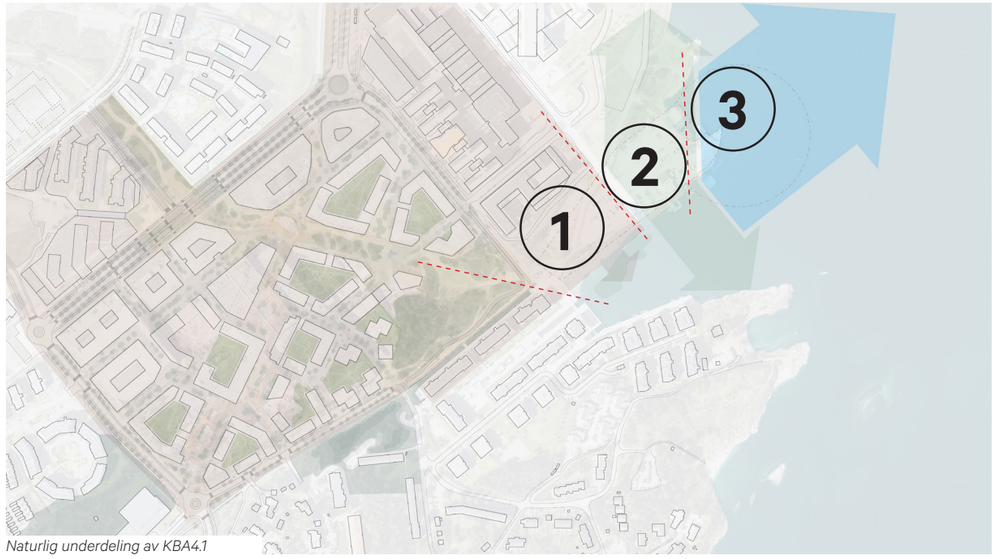
Delområdet preges av åpne plassrom, utvendig rundt Sjøflyhavna og Vaktbua, og innvendig gjennom publikumsarealet i Verftet. Bebyggelsen varierer fra 1-3 etasjer og inneholder i utredningsalternativ 1 arbeidsplasser med et Fjordarium (akvarium som fokuserer på norske fjorder) i første- og underetasjen. I utredningsalternativ 2 er bygget utviklet som en innovasjonsarena med arbeidsplasser, prototypeverksteder, konferansefasiliteter og publikumsfunksjoner.

I delområdet anlegges også en båthavn for besøkende, flytende saunaer, arbeidsbåter i Fjord og elektriske båter for utleie.

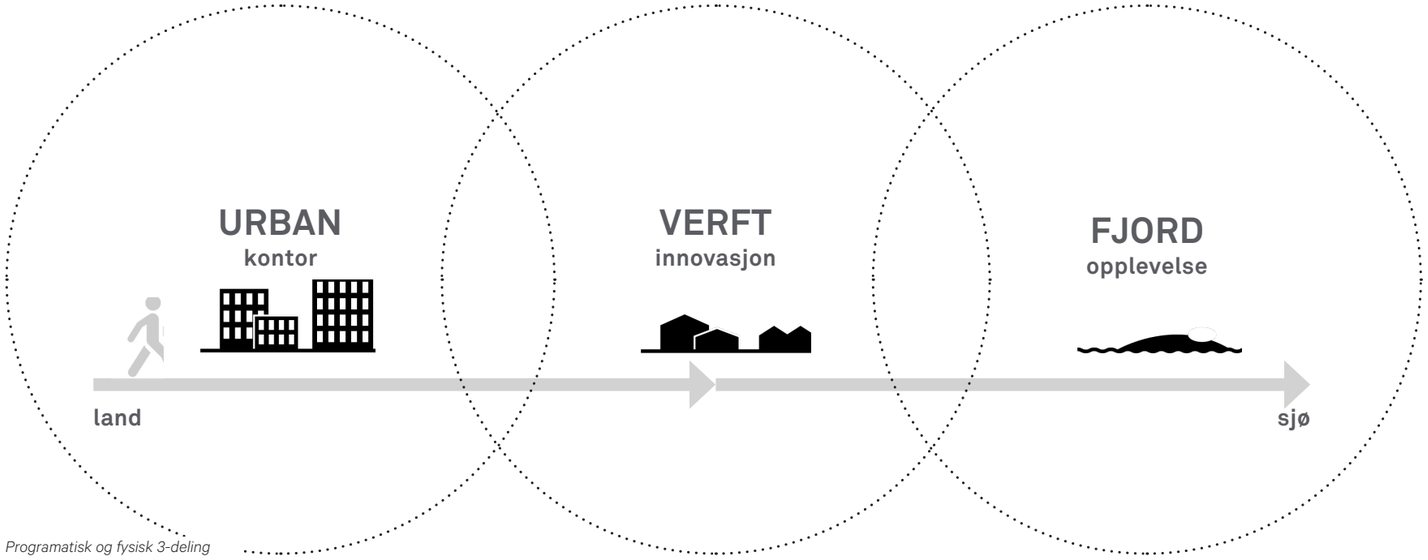
Fjord
Fjord tilhører utredningsalternativ 2 og er utviklet som et multidimensjonalt læringssenter. Dette inneholder et Fjordarium, bevertning, galleri, forskningslaboratorier, arbeidsplasser for forskere og undervisningsrom fordelt over og under vann for best mulig formidling av kunnskap om havet og opplevelse av Oslofjorden. Bygget er utformet i tett dialog med NIVA for på best mulig måte ivareta naturmangfoldet i strandsonen og under vann. Løsningen ivaretar viktige bølgeretninger, slipper ned dagslys på områder med gode vekstforhold og berører fjordbunnen så skånsomt som mulig. Utformingen muliggjør unike opplevelser tett på, i og under vann, og setter fokus på Oslofjordens utfordringer og potensielle løsninger. Bebyggelsen i Fjord er mellom 1-2 etasjer over vann og stedvis 2-3 etasjer under vann.

Bygulv & strandlinje
Fornebu Brygge tilbyr regionen og nabolaget et aktivt og rikholdig bygulv. Hovedsaklig fylt med publikumsfunksjoner som handel, bevertning, møte-/konferanse, aktivitetstilbud, lærings- og opplevelsesarenaer, samt gode uteoppholdsareal, både i skjermede byrom og sjønære soner.

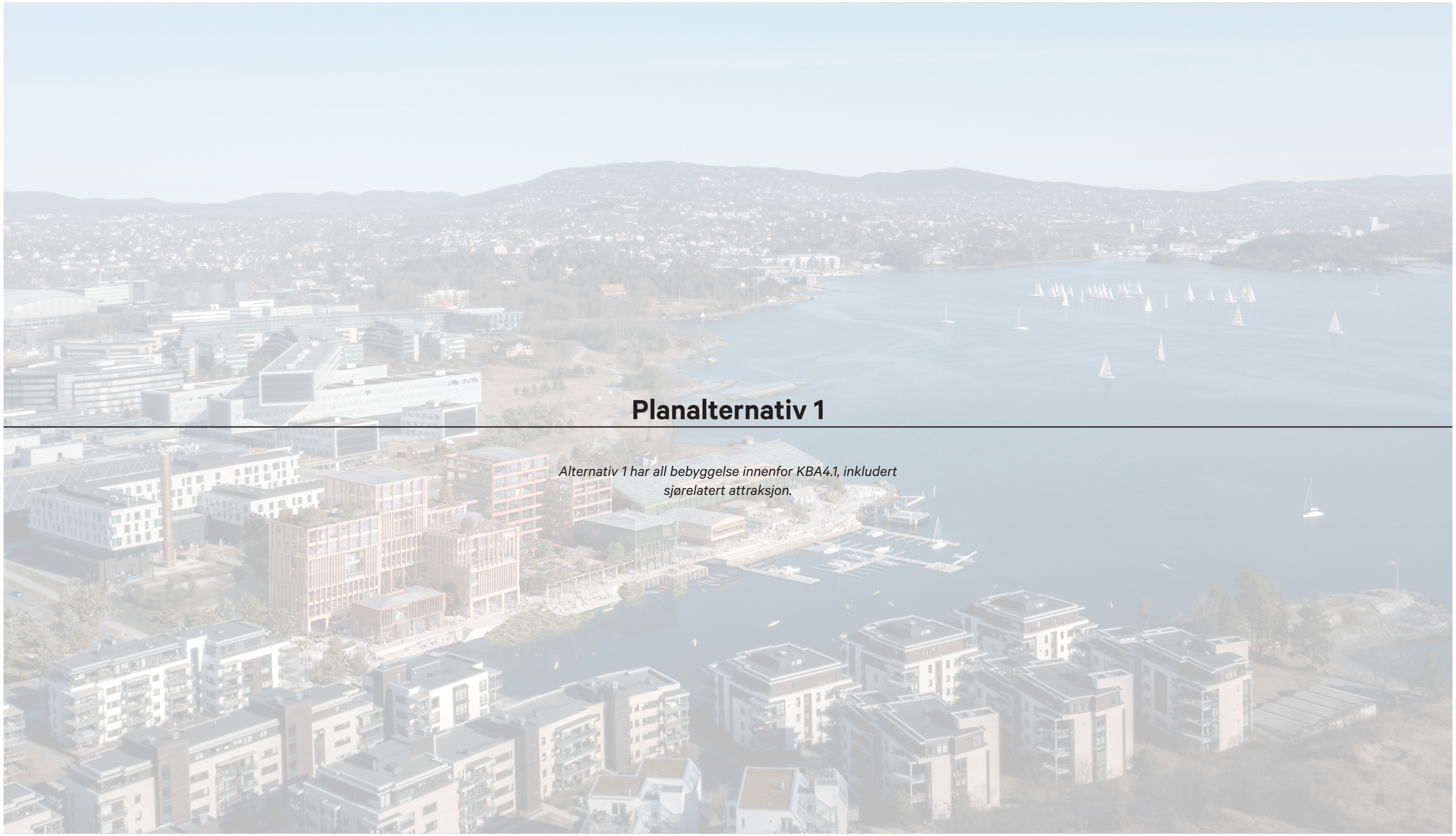
Strandlinjen er utformet med tanke på allmenn tilgjengelighet og tilbyr varierte møter og opplevelser ved og i vannkanten. Ved utbygging i #5 skapes to nye viker, strandlinjen forlenges med opptil 1000 meter og det skapes et taklandskap, en Fjordpark, på ca 8000 m² til rekreasjon og lek.



Naturlig underdeling av KBA4.1



Programatisk og fysisk 3-deling



Planalternativ 1

Alternativ 1 har all bebyggelse innenfor KBA4.1, inkludert sjørelatert attraksjon.

Plangrep

Underdeling av KBA4.1 i Urban og Verft.

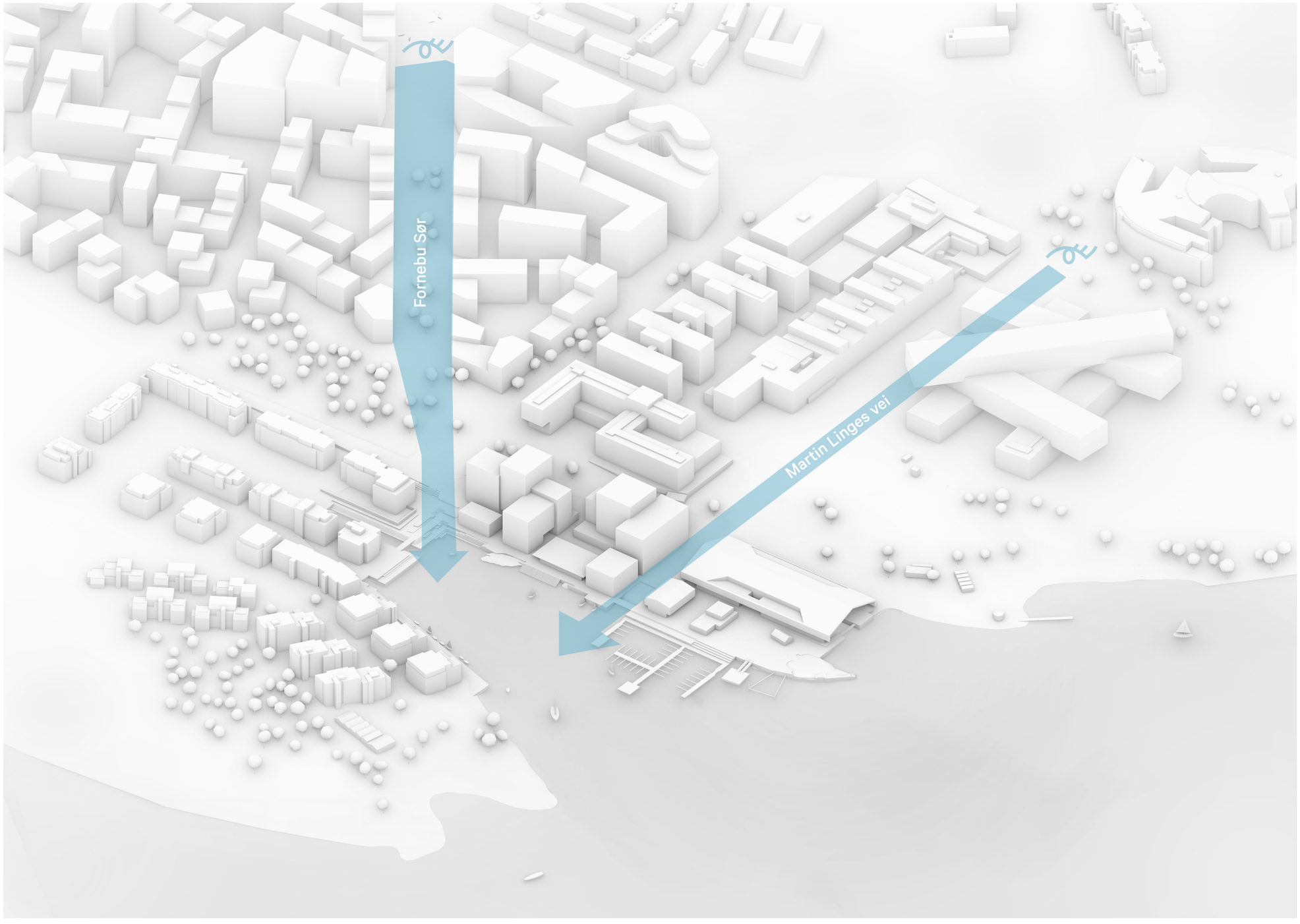
Området har en naturlig 3-deling definert av eksisterende og planlagte bebyggelsesstrukturer, siktlinjer/hensynssoner fra KDP3 og strandlinjen.

Urban er den tetteste, høyeste og mest urbane delen. Denne ligger i forlengelsen av den planlagte byen Fornebu Sør og den eksisterende bymessige bebyggelsen langs Martin Linges vei, IT Fornebu og Scandic Fornebu.

Verft er området rundt Sjøflyhavna. Denne ligger i forlengelsen av Parkområdet langs Lysakerfjorden og preges av store frittliggende bygninger i det åpne landskapsrommet. Bebyggelsen innad i delområdet består av lavere bygninger og større plassrom.

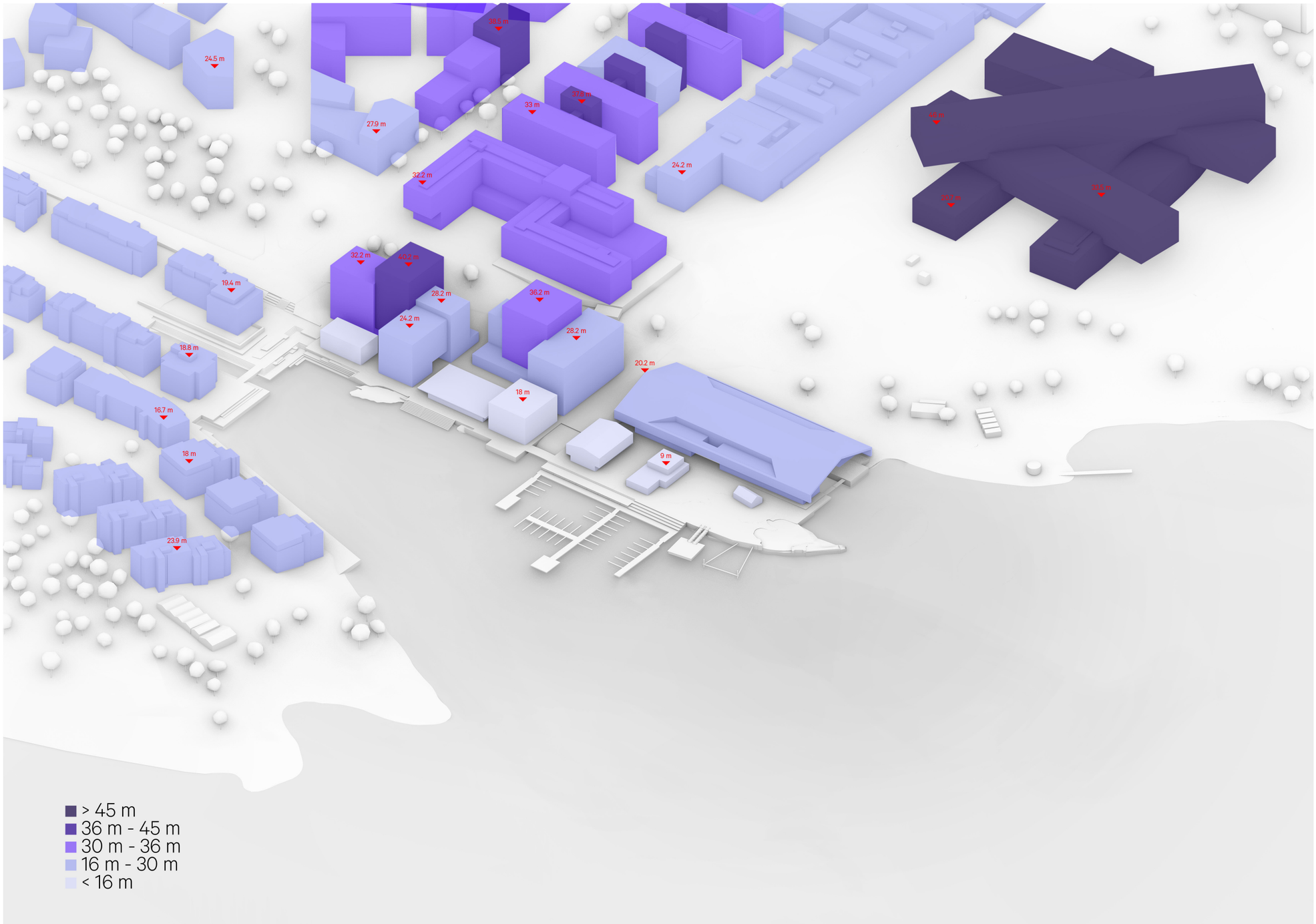
Hensynssoner

Det skal sikres visuelt åpne landskapskorridorer gjennom planområdet.



Høyder

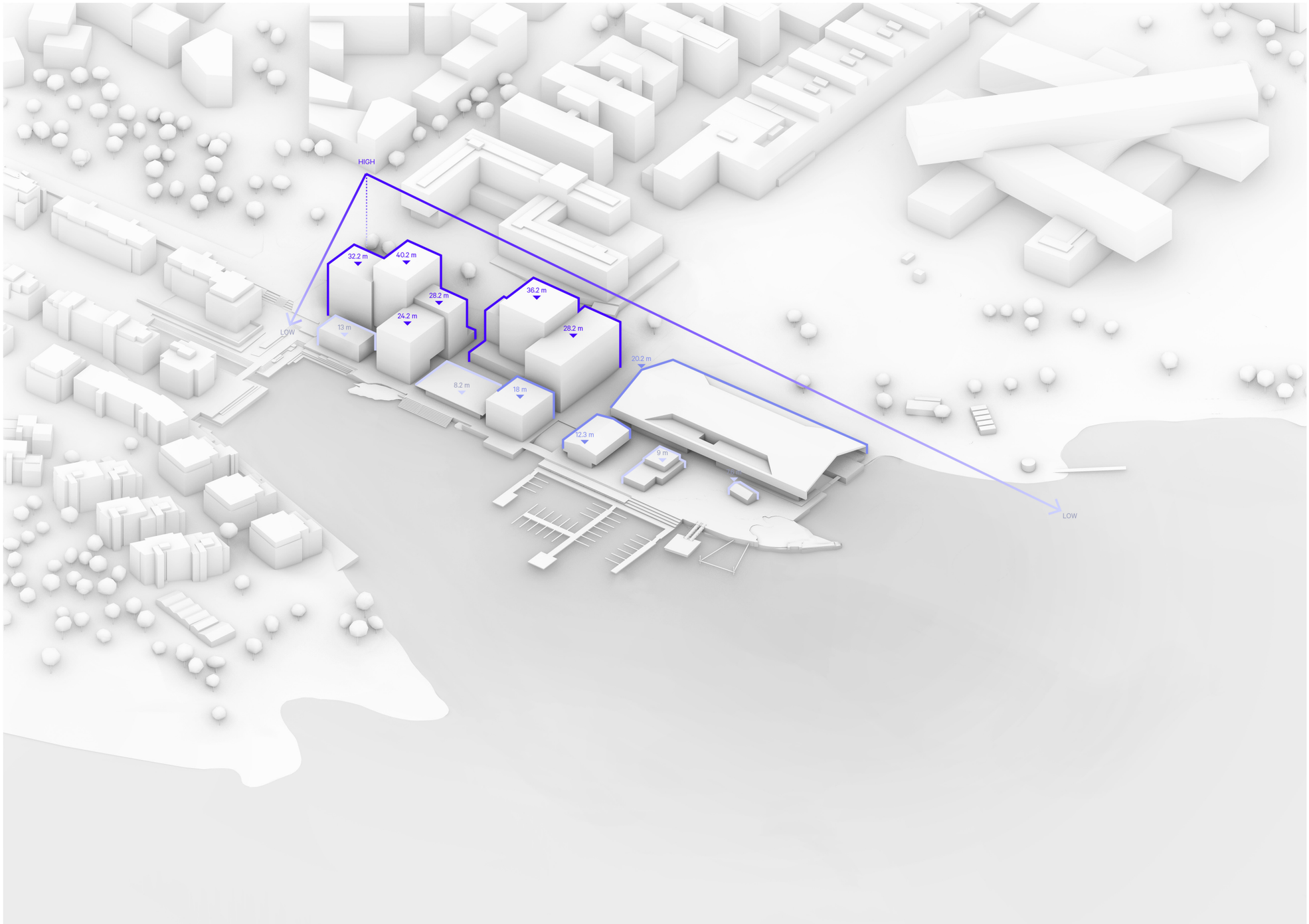
Høyder underordner seg nærliggende næringsbygg som Scandic Fornebu og IT Fornebu, med unntak av ett bygg som går 1 etasje over. Dette volumet markerer begynnelsen av Fornebu brygge.



Volumoppbygging

Volumene danner en variert silhuett med en stor variasjon i skala, høyde, arkitektur, bygningstypologi og material-/fargebruk.

Bebyggelsen varierer fra 1-9 etasjer, med den høyeste bebyggelsen i bakkant mot Scandic Fornebu før den trapper seg ned mot vest (plassrommet mot Fornebu Sør og Rolfsbuktabebyggelsen), mot sør (Rolfsbukta) og mot øst (fjorden).

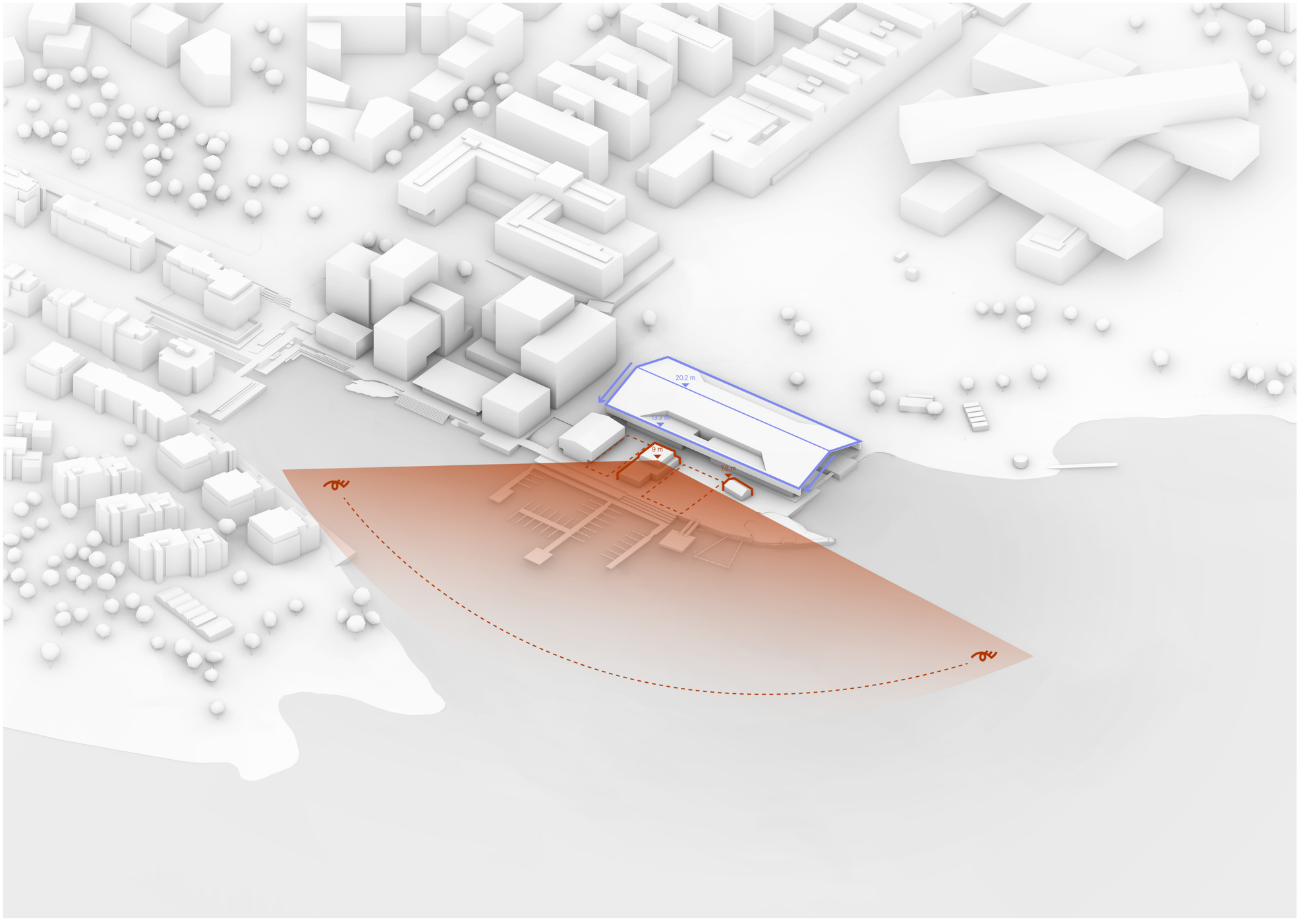


Åpen grunnlendt kalkmark

Bebyggelsen er utformet slik at forekomsten av åpen grunnlendt kalkmark ikke skyggelegges i vekstperioden og er nok solutsatt til å beholde sin tørre karakter.

Kulturminner

Åpne plasser rundt Sjøflyhavna og Vaktbua gjør at disse beholder sin synlighet fra sjøen. Lav høyde og utforming på ny bebyggelse danner et rolig bakteppe for kulturminnene.

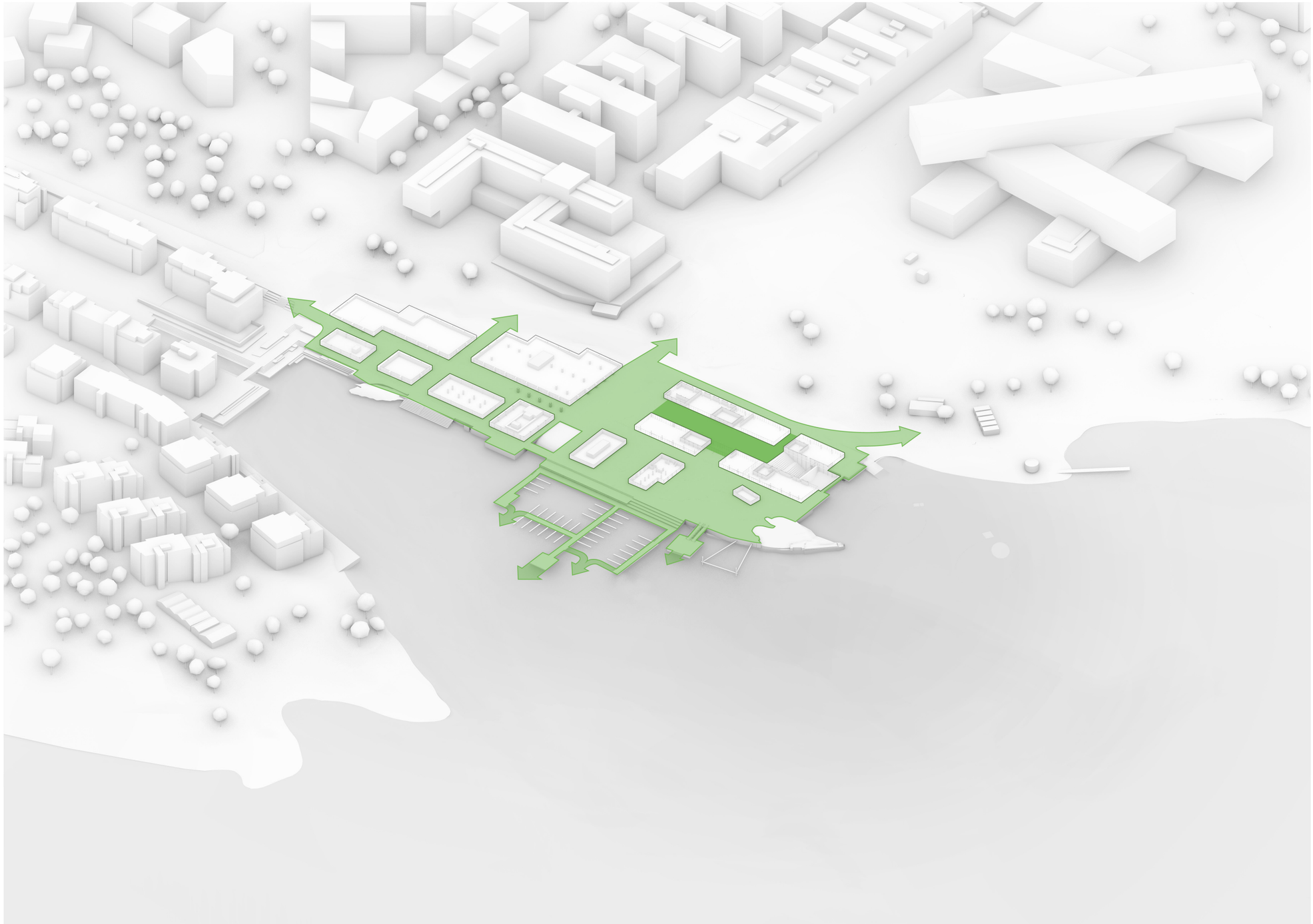


Adkomsttorg

Fornebu Brygge er bilfritt. Trafikk til og fra området håndteres på et adkomsttorg i enden av Martin Linges vei.

Gater og byrom

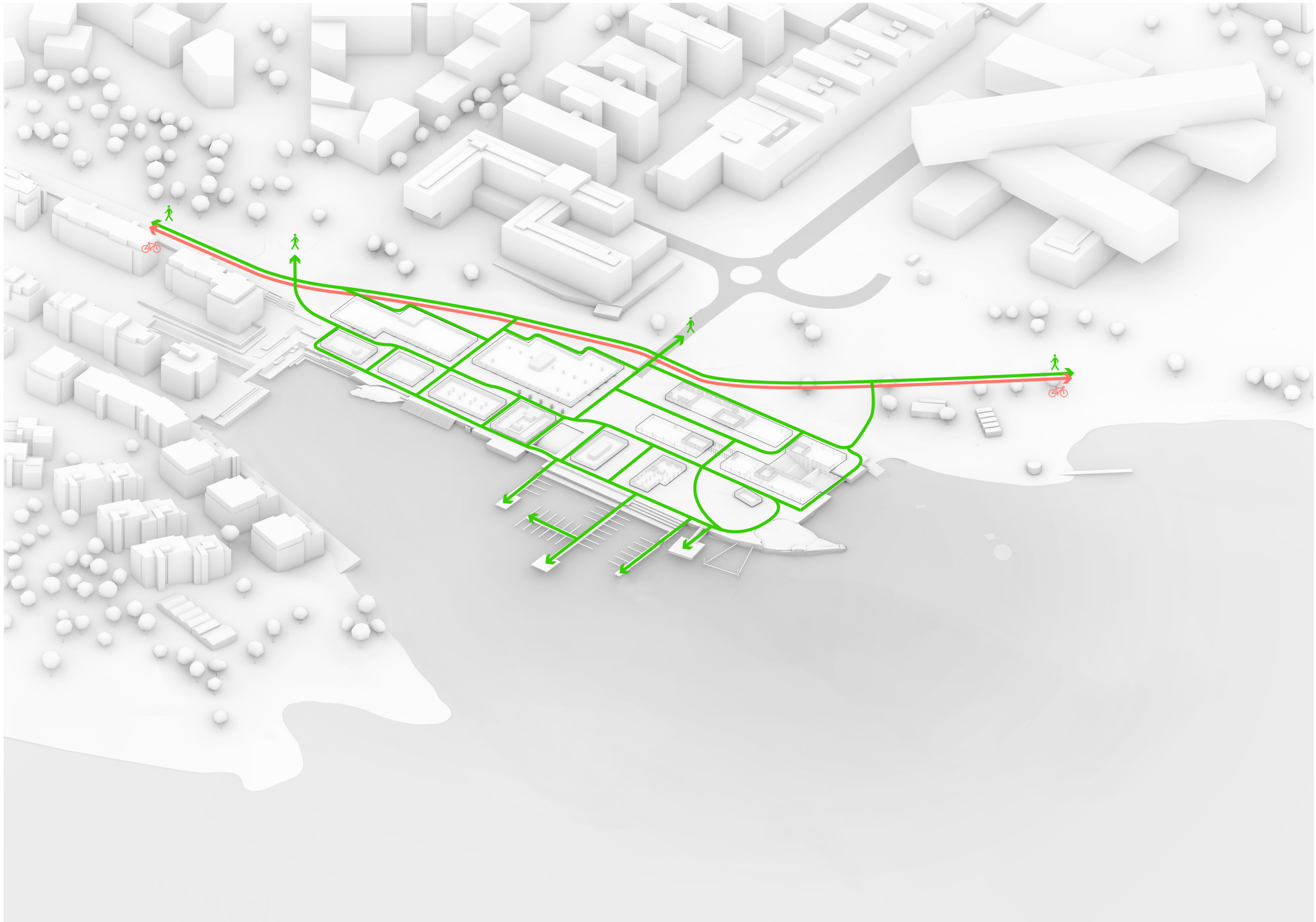
Bebyggelsen er bymessig utformet og danner en finmasket struktur av gangforbindelser, byrom og tilgjengelig kaipromenade.



Gang- og sykkelvei

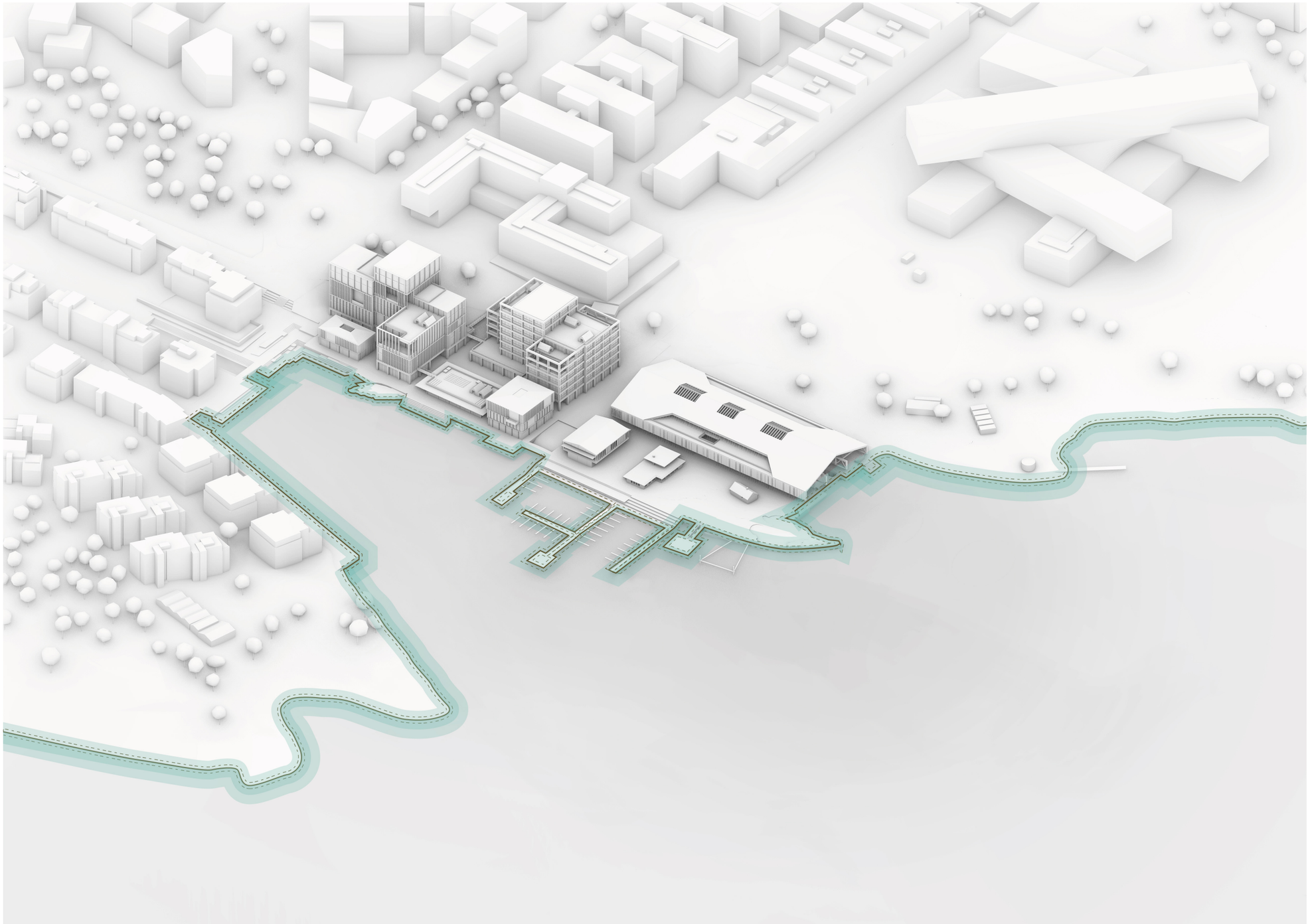
Gang- og sykkelvei gjennom Parkområdet i nord flyttes og videreføres i grøntområdet langs KBA4.1.

Fornebu Brygge legger opp til et finmasket nett av gangforbindelser som kobler seg på eksisterende infrastruktur.



Strandlinjen

Allmennheten sikres sammenhengende tilgang til strandlinjen.



Fjordaktivitet

Ny bebyggelse på land og i vann legger tilrette for mange nye aktiviteter på, i og under vann.

Sjøsportsenter

Prosjektet har sammen med Norges Seilforbund undersøkt hvilke behov de ser i fremtidens sjø- og seilsportsenter, og hvordan kunnskapsformidlingen om havet, utøverens rolle og bruksmulighetene kan skape et mer tilgjengelig tilbud som engasjerer flere, og kobles opp mot et bredere spekter av aktiviteter.

Vi har identifisert aktiviteter for Fornebu Brygge som vi mener vil ha attraksjonsverdi for publikum som både svarer til lokalsamfunnets behov, men også tiltrekker seg publikum fra områdene utover nabolaget. Deler av disse vil også være gode aktiviteter for senterets mer klassiske turistbesøk:

- Fra jolle til avanserte foilbåter
- Fra kajak til elektriske surfebrett
- Fra snorkling til fridykking
- Fra bading til aktiv svømming

Vi ser på fjorden og området rundt, på og i Verftet som et dynamisk Sjøsportsenter. Med base på gateplan i Verftet tilbys kursing, formidling og utleie av utstyr. Senteret sambruker arealer med resten av leietagerne i Verftet. Avhengig av kompleksitet og varighet forgår kursing i et av de mange møte-/konferanserommene i bygget, eller mer uformelt i Havrommet, eventareal og hjertet i Verftet, eller i Havkafeen på bryggekanten. Båter, utstyr og garderobefasiliteter finnes i kjeller lokalisert ned en trapp eller heis tett på Sjøsportsenteret.

Større og arealkrevende arrangement, som årsmøte i Norges Seilforbund, messer eller base ved internasjonale regattaer, legges til Havrommet og vil være et attraktivt supplement til områdets varierte opplevelsetilbud. For å håndtere arrangement med feks opptil 200 båter eller brett krever det plass, og vi ser for oss at friområdet rundt pumpestasjonen og lekeplassen vil kunne fungere utmerket noen helger i året til nettopp dette. Dette forutsetter at ved arrangement blir det anledning til å kjøre biler med båt/brett-tilhengere ned til pumpehuset, losse og kjøre ut av området igjen. Parkering leies/lånes i omkringliggende næringslokaler som likevel har lav belastning i helgene.

Stranden ved steinhuset kan fungere som utsettingsrampe, evt gjøres enda bedre tilrettelagt ved å anlegge noen flytebrygger, midlertidig eller permanent til glede for brukerne av stranden.

Hurtigferge

Kai for hurtigferge plassert som i dagens situasjon.

Utrykningsfartøy & lenser

Prosjektet har hatt en god dialog med Asker og Bærum brann og redning (ABBR) rundt praktiske utfordringer og logistikk med tanke på tilgang til brannbåt og containere med lenser i et framtidig aktivt bymiljø på Fornebu Brygge.

Løsningen som prosjektet og ABBR mener best løser tilgang til brygge for brannbåt, containere med lenser og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy er i området rundt eksisterende pumpestasjon nord for KBA4.1. Her vil det være mulig å plassere containerne slik at de er tilgjengelig både fra sjøen ved bruk av lenser, og fra land ved forflytning av contianerne til utslipp i andre deler av Oslofjorden. Forslaget medfører videre en etablering av en ny brygge for brannbåten på eksisternde bryggekonstruksjon nord for badehuset Villa Høvde.

Planalternativ 2

Alternativ 2 undersøker muligheten for å plassere en sjørelatert attraksjon i #5.

Plangrep

Underdeling av KBA4.1 og #5 i Urban, Verft og Fjord.

Området har en naturlig 3-deling definert av eksisterende og planlagte bebyggelsesstrukturer, siktlinjer/hensynssoner fra KDP3 og strandlinjen.

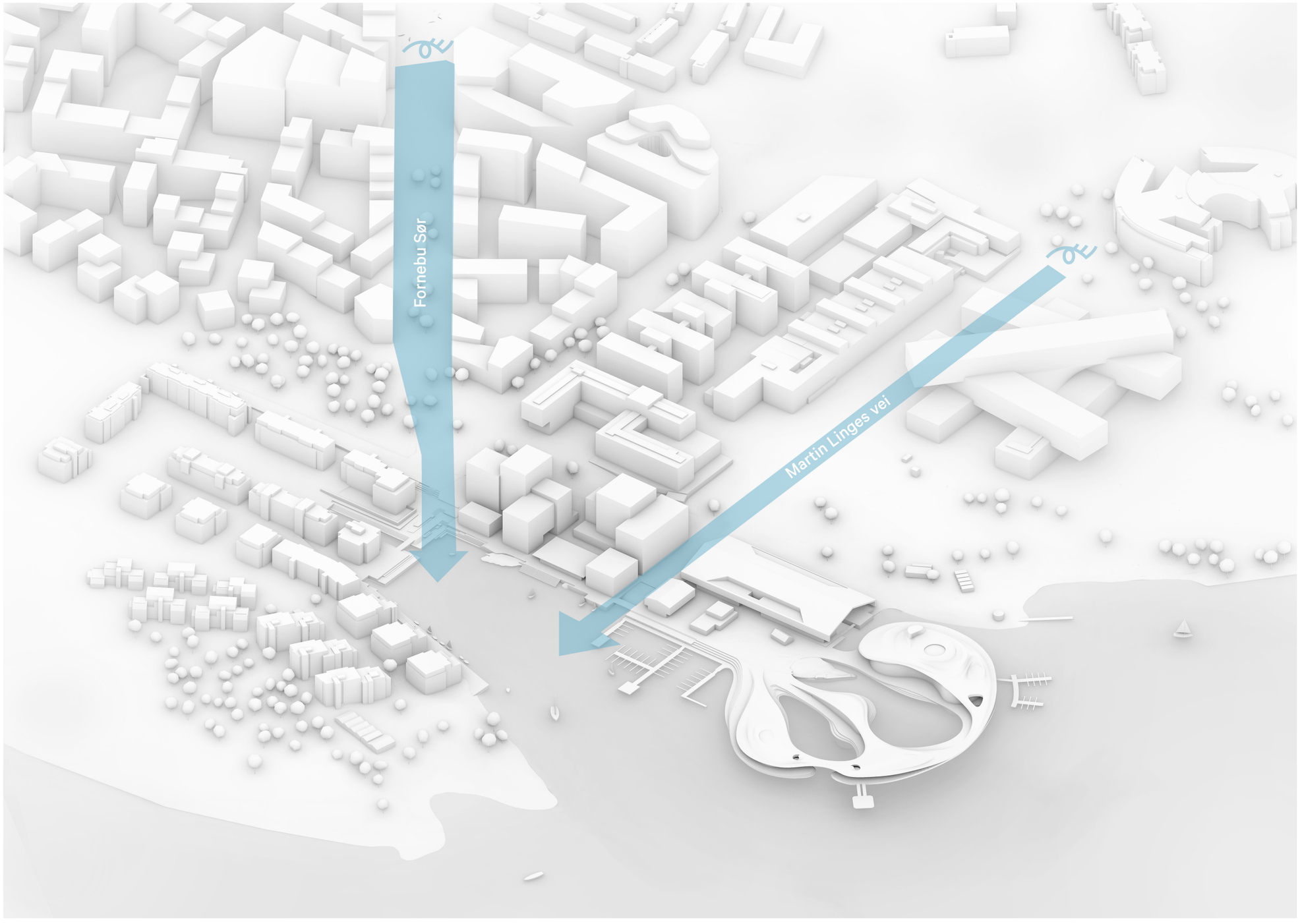
Urban er den tetteste, høyeste og mest urbane delen. Denne ligger i forlengelsen av den planlagte byen Fornebu Sør og den eksisterende bymessige bebyggelsen langs Martin Linges vei, IT Fornebu og Scandic Fornebu.

Verft er området rundt Sjøflyhavna. Denne ligger i forlengelsen av Parkområdet langs Lysakerfjorden og preges av store frittliggende bygninger i det åpne landskapsrommet. Bebyggelsen innad i delområdet består av lavere bygninger og større plassrom.

Fjord er bebyggelse i #5 ligger i fjorden og utformes etter prinsipper som på best mulig måte ivaretar livet i strandsonen, vannsøylen og på fjordbunnen.

Hensynssoner

Det skal sikres visuelt åpne landskapskorridorer gjennom planområdet.



Høyder

Høyder underordner seg nærliggende næringsbygg som Scandic Fornebu og IT Fornebu, med unntak av ett bygg som går 1 etasje over. Dette volumet markerer begynnelsen av Fornebu brygge.

Volumoppbygging

Volumene danner en variert silhuett med en stor variasjon i skala, høyde, arkitektur, bygningstypologi og material-/fargebruk.

Bebyggelsen varierer fra 1-9 etasjer, med den høyeste bebyggelsen i bakkant mot Scandic Fornebu før den trapper seg ned mot vest (plassrommet mot Fornebu Sør og Rolfsbuktabebyggelsen), mot sør (Rolfsbukta) og mot øst (fjorden).

Åpen grunnlendt kalkmark

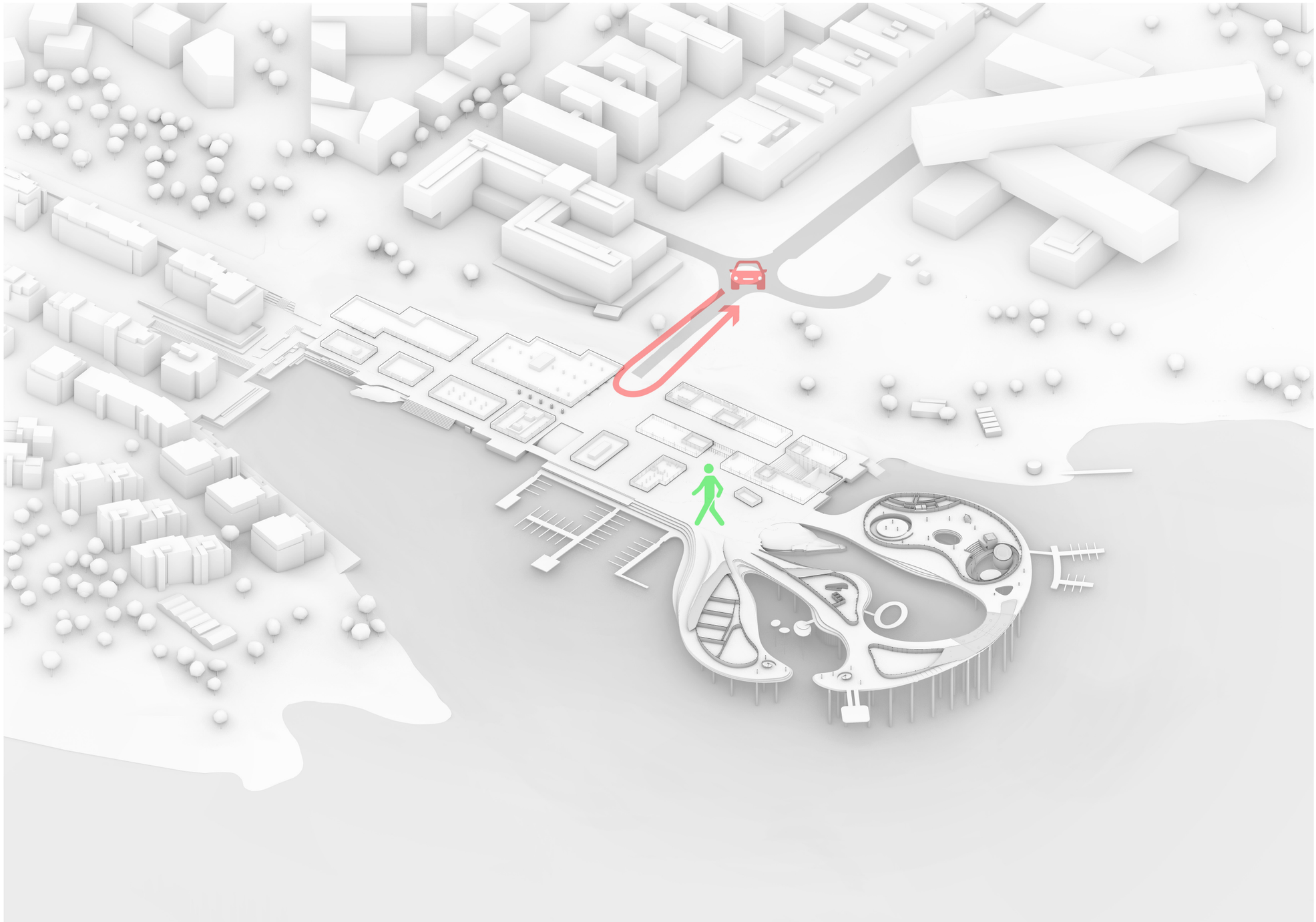
Bebyggelsen er utformet slik at forekomsten av åpen grunnlendt kalkmark ikke skyggelegges i vekstperioden og er nok solutsatt til å beholde sin tørre karakter.

Kulturminner

Bebyggelse i #5 begrenser synligheten av Sjøflyhavna og Vaktbua fra sjøen, men vil beholde sin synlighet i nærmiljøet. Lav høyde og utforming på ny bebyggelse danner et rolig bakteppe for kulturminnene.

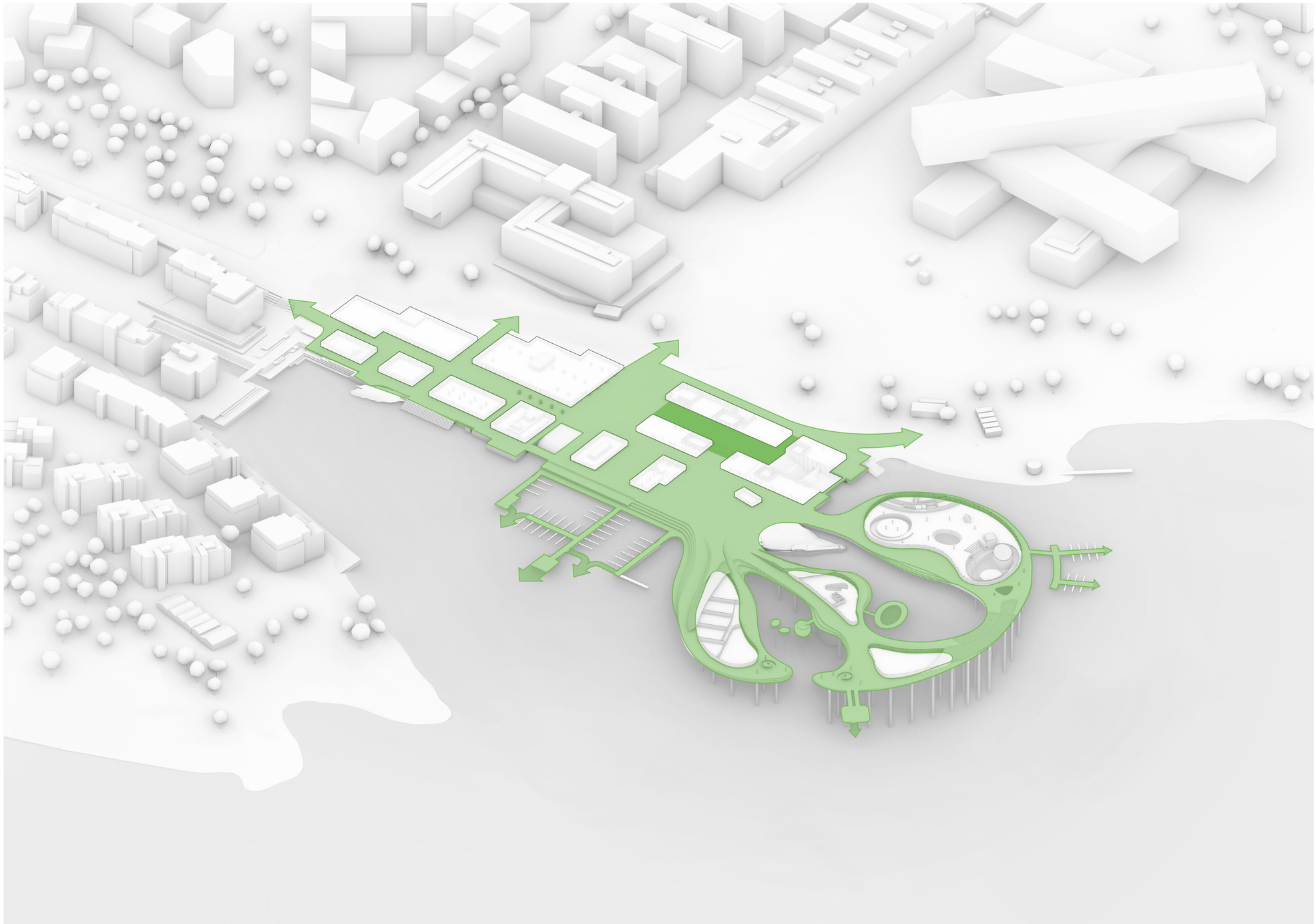
Adkomsttorg

Fornebu Brygge er bilfritt. Trafikk til og fra området håndteres på et adkomsttorg i enden av Martin Linges vei.



Gater og byrom

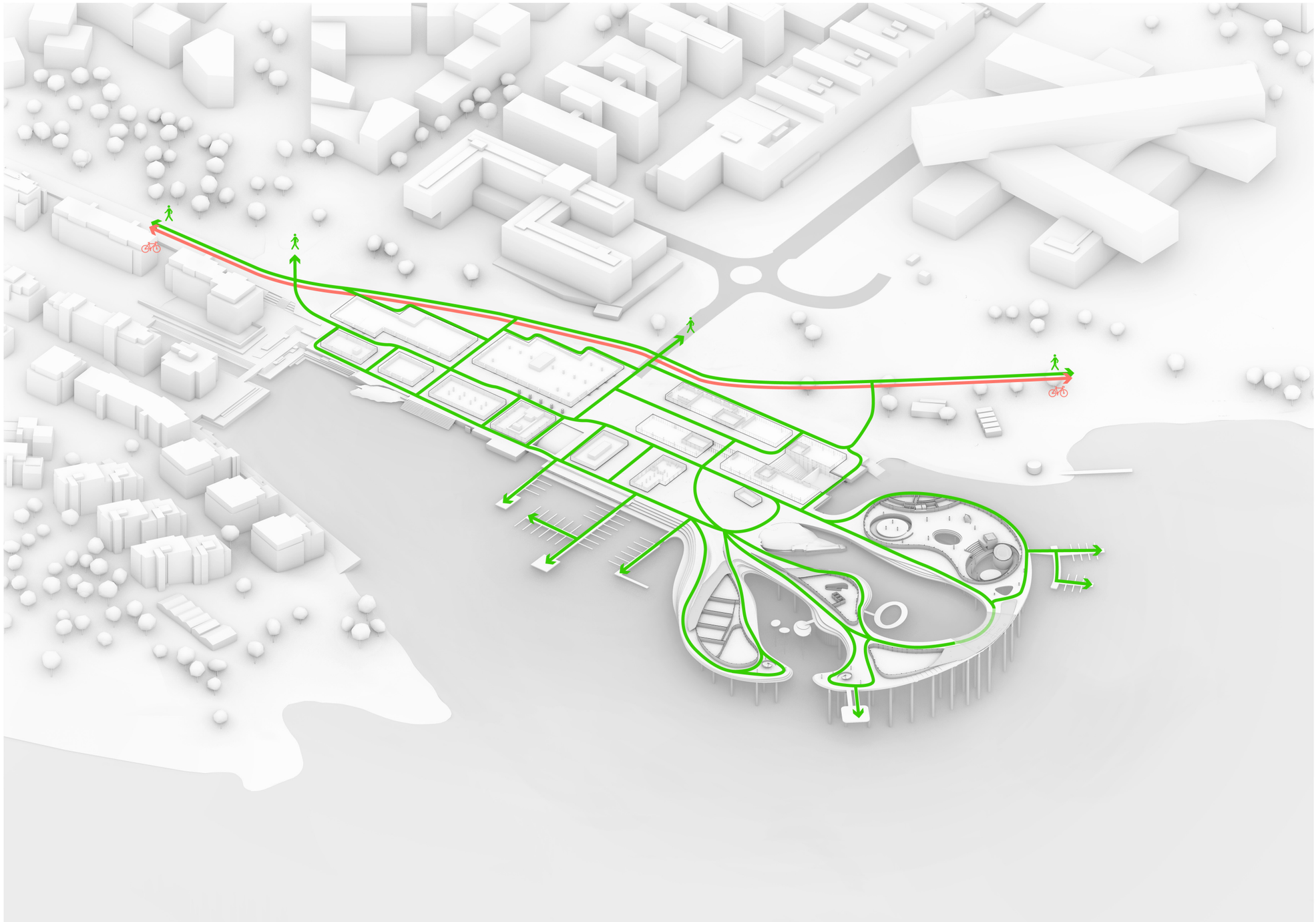
Bebyggelsen er bymessig utformet og danner en finmasket struktur av gangforbindelser, byrom og tilgjengelig kaipromenade.



Gang- og sykkelvei

Gang- og sykkelvei gjennom Parkområdet i nord flyttes og videreføres i grøntområdet langs KBA4.1.

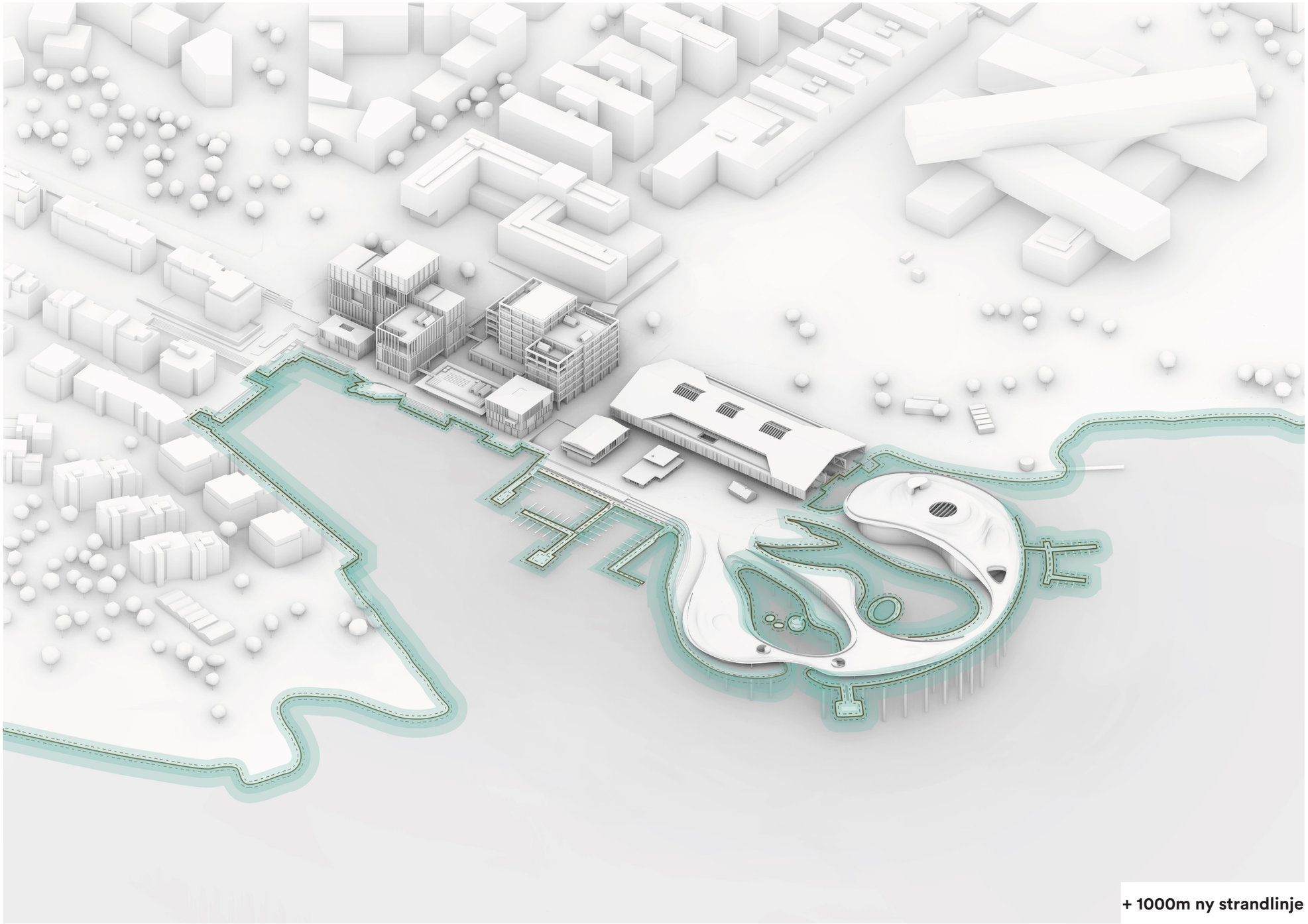
Fornebu Brygge legger opp til et finmasket nett av gangforbindelser som kobler seg på eksisterende infrastruktur.



Strandlinjen

Allmennheten sikres sammenhengende tilgang til strandlinjen.

Bebyggelsen i #5 skaper og tilgjengeliggjør 1000 meter ekstra kontinuerlig strandlinje for publikum og tilbyr nye og varierte møter med sjøen.



+ 1000m ny strandlinje

Fjordpark

Takflaten på bebyggelsen i #5 er en utvidelse av Fornebus nettverk av offentlige tilgjengelige rekreasjonsområder og skaper nye 8900m² med Fjordpark.

Fjordaktivitet

Ny bebyggelse på land og i vann legger tilrette for mange nye aktiviteter på, i og under vann.

Sjøsportsenter

Prosjektet har sammen med Norges Seilforbund undersøkt hvilke behov de ser i fremtidens sjø- og seilsportsenter, og hvordan kunnskapsformidlingen om havet, utøverens rolle og bruksmulighetene kan skape et mer tilgjengelig tilbud som engasjerer flere, og kobles opp mot et bredere spekter av aktiviteter.

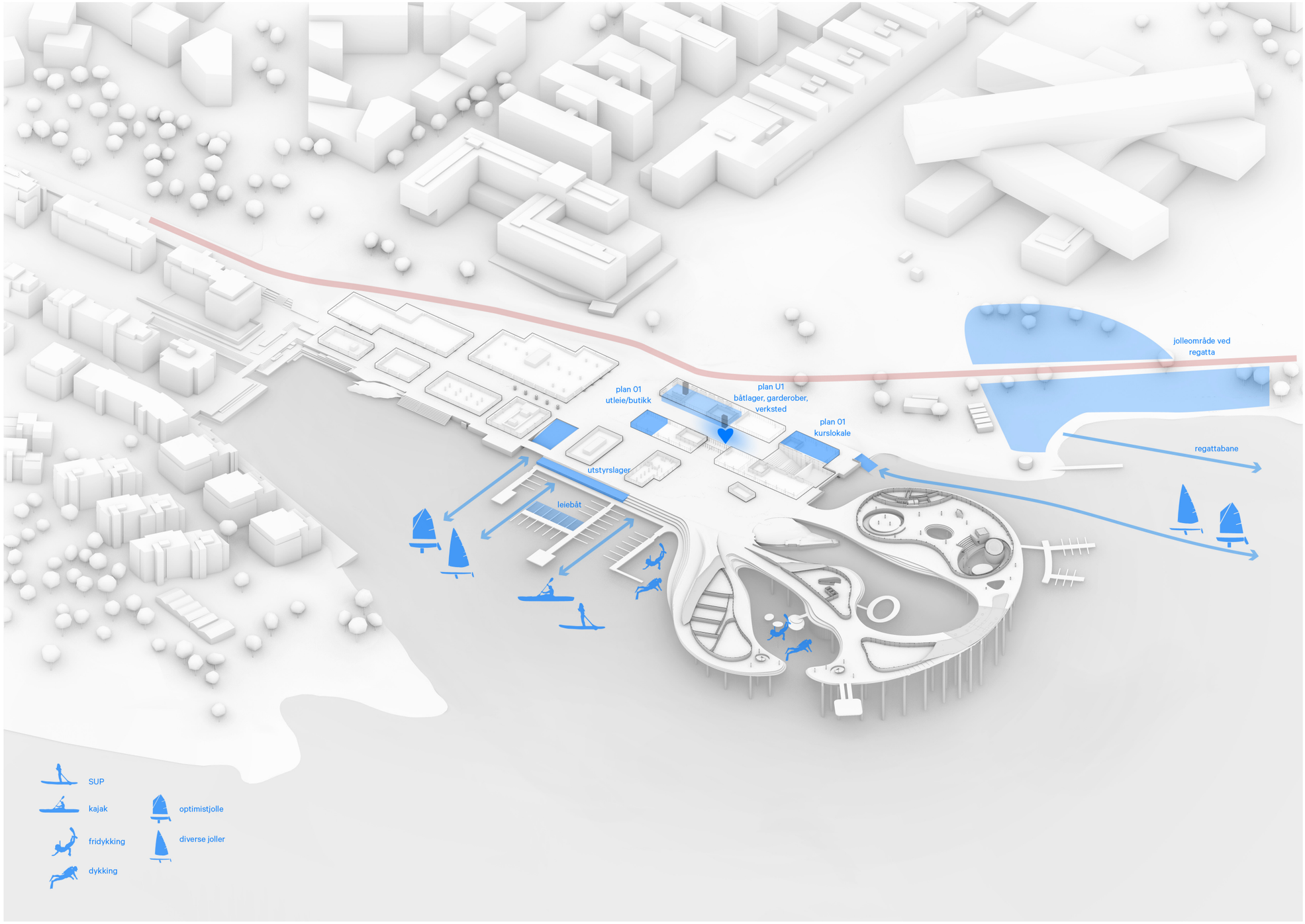
Vi har identifisert aktiviteter for Fornebu Brygge som vi mener vil ha attraksjonsverdi for publikum som både svarer til lokalsamfunnets behov, men også tiltrekker seg publikum fra områdene utover nabolaget. Deler av disse vil også være gode aktiviteter for senterets mer klassiske turistbesøk:

- Fra jolle til avanserte foilbåter
- Fra kajak til elektriske surfebrett
- Fra snorkling til fridykking
- Fra bading til aktiv svømming

Vi ser på fjorden og området rundt, på og i Verftet og Fjord som et dynamisk Sjøsportsenter. Med base på gateplan i Verftet tilbys kursing, formidling og utleie av utstyr. Senteret sambruker arealer med resten av leietagerne i Verftet. Avhengig av kompleksitet og varighet forgår kursing i et av de mange møte-/konferanserommene i bygget, eller mer uformelt i Havrommet, eventareal og hjertet i Verftet, eller på Havkafeen på bryggekanten. Båter, utstyr og garderobefasiliteter finnes i kjeller lokalisert ned en trapp eller heis tett på Sjøsportsenteret.

Større og arealkrevende arrangement, som årsmøte i Norges Seilforbund, messer eller base ved internasjonale regattaer, legges til Havrommet og vil være et attraktivt supplement til områdets varierte opplevelsetilbud. For å håndtere arrangement med feks opptil 200 båter eller brett krever det plass, og vi ser for oss at friområdet rundt pumpestasjonen og lekeplassen vil kunne fungere utmerket noen helger i året til nettopp dette. Dette forutsetter at ved arrangement blir det anledning til å kjøre biler med båt/brett-tilhengere ned til pumpehuset, losse og kjøre ut av området igjen. Parkering leies/lånes i omkringliggende næringslokaler som likevel har lav belastning i helgene.

Stranden ved steinhuset kan fungere som utsettingsrampe, evt gjøres enda bedre tilrettelagt ved å anlegge noen flytebrygger, midlertidig eller permanent til glede for brukerne av stranden.



Hurtigbåt

Ved utbygging i #5 legges hurtigbåtkai slik at båttrafikken er minst mulig i konflikt med andre umotoriserte brukere av fjorden.

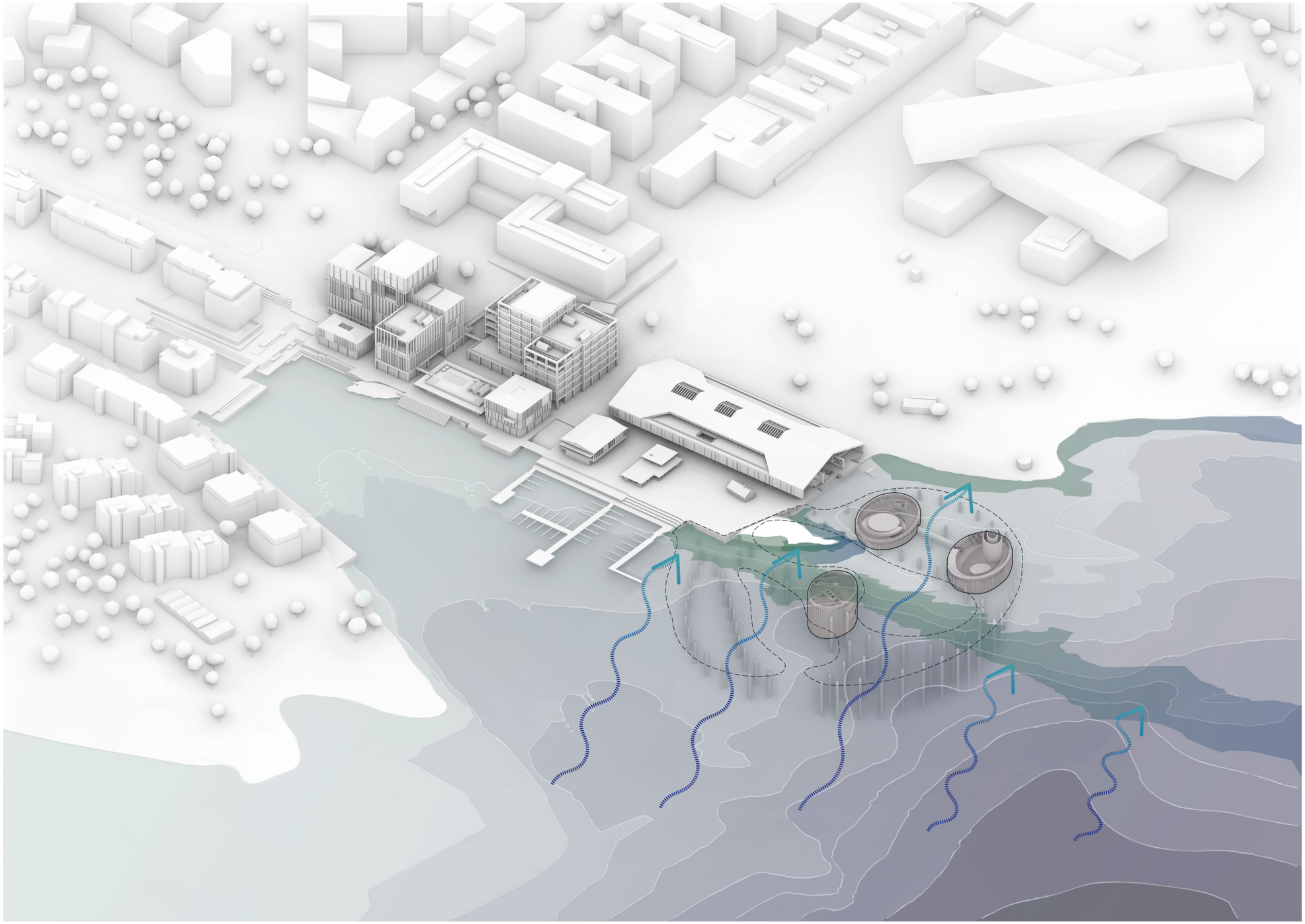
Utrykningsfartøy & lenser

Prosjektet har hatt en god dialog med Asker og Bærum brann og redning (ABBR) rundt praktiske utfordringer og logistikk med tanke på tilgang til brannbåt og containere med lenser i et framtidig aktivt bymiljø på Fornebu Brygge.

Løsningen som prosjektet og ABBR mener best løser tilgang til brygge for brannbåt, containere med lenser og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy er i området rundt eksisterende pumpestasjon nord for KBA4.1. Her vil det være mulig å plassere containerne slik at de er tilgjengelig både fra sjøen ved bruk av lenser, og fra land ved forflytning av contianerne til utslipp i andre deler av Oslofjorden. Forslaget medfører videre en etablering av en ny brygge for brannbåten på eksisternde bryggekonstruksjon nord for badehuset Villa Høvde.

Bølgeretning

Bebyggelse under vann plasseres og utformes slik at dominerende bølgeretning hindres i minst mulig grad, slik at vekstvilkår for tang og skjell i tidevannssonen påvirkes minst mulig.



Dagslys

Bebyggelse over vann utformes slik at områder med potensiale for naturlige gode vekstforhold eller iscenesetting av kunstige rev får gode dagslysforhold.