



Flytårnet stasjon

Evaluering av arkitektbidrag til
konkurransen på felt S8.4



Innhold

Flytårnet stasjon	4
Overordnede mål for konkurransen	6
Føringer for utnyttelse, bebyggelsesstruktur og gjennomføring	9
Juryens avgjørelse	10
Vinner	12
Øvrige bidrag	18

Flytårnet stasjon

OBOS Fornebu AS skal utvikle og gjennomføre byutviklingsprosjektet med arbeidstittel «Flytårnet stasjon» (felt S8.4). Prosjektet har som mål å starte detaljregulering i årsskiftet 2022/2023.

På Flytårnet stasjon skal OBOS skape et helhetlig, flerfunksjonelt, velfungerende og variert bymiljø som gir gode boliger, et variert boligtilbud og et aktivt bygulv.

Prosjektet er komplekst, og må i stor grad tilpasse seg eksterne premissgivere og ytre rammer, som forholdet til Fornebu-banen, utviklingen på naboeiendommer, eksisterende og planlagt infrastruktur og veier. Feltet har en størrelse på 35.476 m², og vil iht. KDP3 i fremtiden være et svært viktig sentrumsområde, med høy kollektivdekning langs Fornehubanen..

Kort om konkurranseoppgaven

OBOS Fornebu har gjennomført en begrenset plan- og designkonkurranse for å belyse ulike alternativer for utvikling av feltet. OBOS har høye ambisjoner for området, og ønsker å tilføre en urbanitet av høy kvalitet og bygge gode hjem for fremtidens beboere på Fornebu, samtidig som vi skal redusere klimagassutslipp.

Konkurransens formål har vært å utvikle et stedstilpasset og best mulig plangrep for feltet. Hensikten har vært å starte utviklingen av en mulig hovedplan for bebyggelse,

arkitektur, landskap og bymiljø, som skal føre fram til regulering av feltet.

På feltet skal det utvikles inntil 55.000 m² boligareal og inntil 30.000 m² til andre formål, som handel, service, tjenestefunksjoner, kultur, videregående skole og flerbrukshall.

Tomtens potensial for bolig- og byutvikling har blitt belyst av fire inviterte arkitekter: MAD, Helen & Hard, White og A-LAB.

Gjennomføring av konkurransen

Konkurransen har blitt gjennomført som en begrenset arkitektkonkurranse med fire inviterte arkitektfirmaer, bedømt av en fagkyndig jury, inkludert rådgivere. Arkitektkontorene som har deltatt i konkurransen, har blitt invitert på bakgrunn av OBOS' tidligere erfaringer, referanseprosjekter og innspill fra Bærum kommune.

Det har blitt gjennomført en grundig evaluering, av juryen i samråd med prosjektorganisasjonen ved OBOS Fornebu AS. Det har blitt avholdt tre lengre jurymøter. Det er også innhentet særskilt evaluering av bærekraftstrategi.

Oppstart av konkurransen var i april 2022. Underveis i konkurransen ble det avholdt midtveispresentasjoner med hvert enkelt arkitektkontor. Dette ble gjort i mai 2022. Fristen for innlevering var 30. juni 2022, og juryeringen startet 1. august 2022.

Vinneren av konkurransen får i oppdrag å jobbe videre med planlegging og tegning av S8.4.

Vinneren av konkurransen ble kunngjort blant deltakerne, den 30.09.22.

Jury

De innleverte forslagene er bedømt av en jury med følgende sammensetning:

Tor Evert Lindeland

Utviklingsdirektør, OBOS Fornebu AS
Juryleder

Kristine Tveitnes

Administrerende direktør,
OBOS Fornebu AS

William Bergh

Utbyggingsdirektør, OBOS Fornebu AS

Anders Skauge

Utviklingssjef, OBOS Nye Hjem AS

Adrian Finvold

Utviklingssjef, OBOS Eiendom AS

Jurysekretariatet har bestått av:

Kent Olav Nordby Jurysekretær

OBOS Nye Hjem AS /
OBOS Fornebu AS

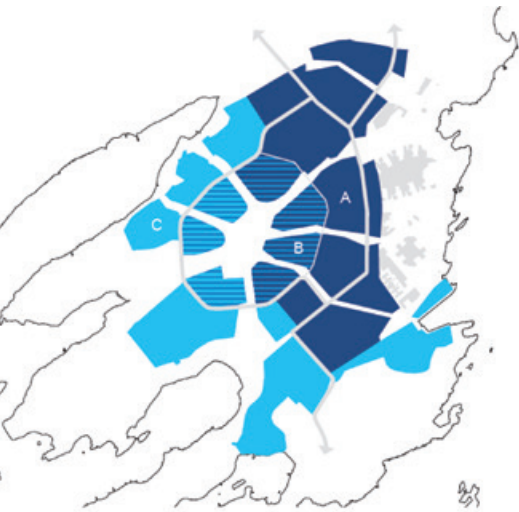
Stine Aanvik

OBOS Fornebu AS

Bærum kommune har vært invitert til å komme med innspill til utarbeidelsen av konkurranseprogrammet.

Overordnede mål for konkurransen

S8.4 skal bli et byområde med høy arkitektonisk kvalitet som fremmer et aktivt byliv og gode bomiljøer tilpasset en menneskelig skala.



- Område A «Byen»
- Område B «Parken»
- Område C «Landet»

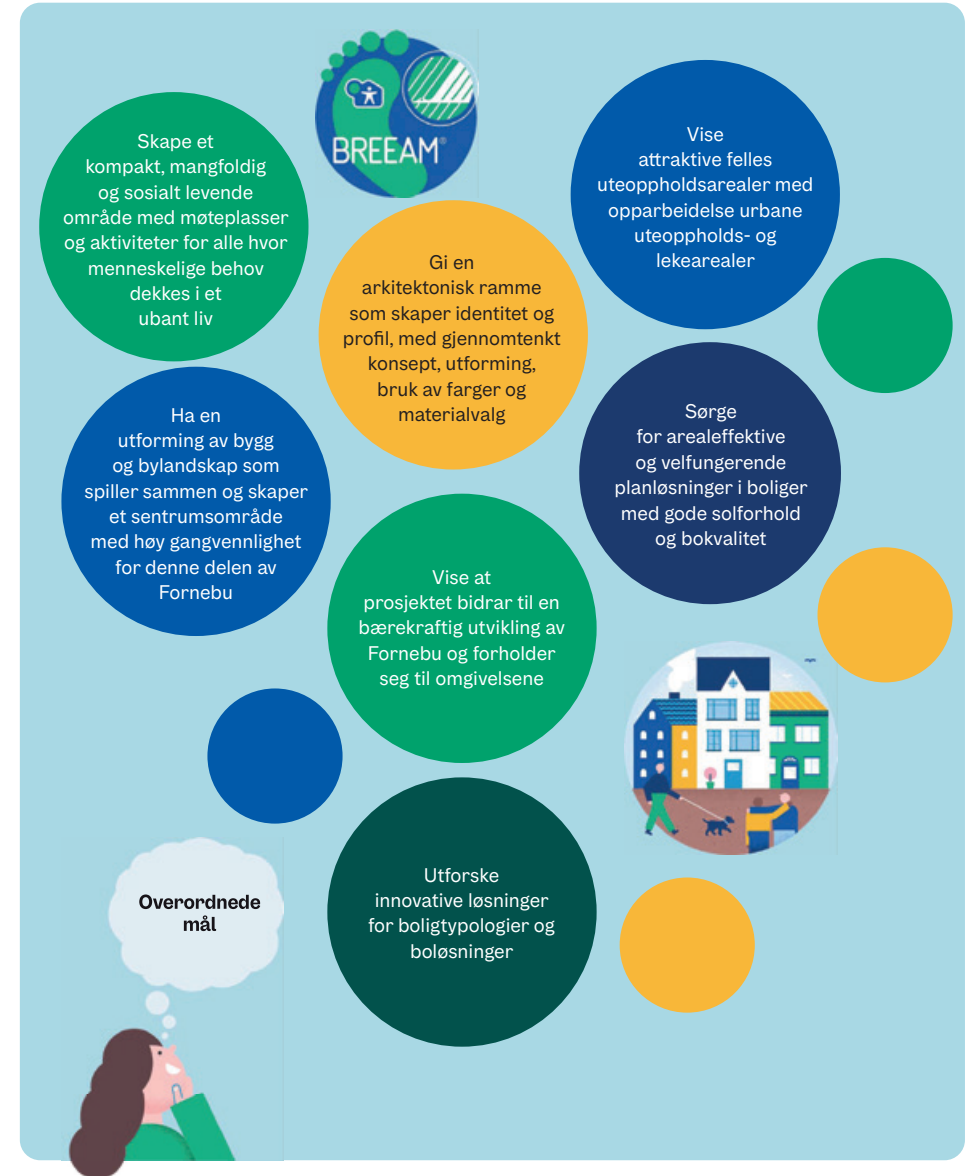
Plangrep og konsept skal begeistre og bidra positivt i bybildet. Området må derfor fremvise variasjon i høyder og volumer, farger, takform og materialer som gir inntrykk av moderne tanker i en tidløs innpakning. Det skal foreslås en konkret identitet med tiltrekningskraft til hele feltet.

Det forutsettes at det etableres rasjonelle og økonomisk gunstige boligløsninger, og at det velges miljø- og energieffektive bygningsløsninger. Førsteetasjer skal vise ekstra hensyn med tanke på hvordan det skapes variasjon og tilrettelegges for møteplasser og lokaler som er egnet for næring, bolig og andre nødvendige arealer.

Bygulvet skal regnes som en merverdi for området, og skal være tilpasset allsidig bruk og opplevelser. Prosjektets sentrale plassdannelser, sammen med gater, skal ha gode kvaliteter som medfører aktiv bruk og opphold og oppleves distinkt forskjellig fra hverandre.

Kilde: Bærum kommune

Mål og rammer



Bærekraftsmål

Klima- og miljø

- Prosjektet skal understøtte Fornebu-samfunnet og flytårnområdet sitt mål som fremtidig nullutslippsområde.
- Prosjektet har som mål å redusere klimagassutslipp totalt, fra transport, energi og materialbruk, med minimum 50 prosent iht. klimagassberegninger i OBOS.
- Alle boliger skal kunne miljøsertifiseres som minimum BREEAM NOR – Very good (V6).
- Det skal etableres et rikt og variert vegetasjonsinnslag som tilrettelegger for et størst mulig biologisk mangfold.

Sosial bærekraft

- S8.4 Flytårnet Stasjon skal i fremtiden kunne kjennetegnes som et trygt, mangfoldig, pulserende og sosialt bærekraftig område med variert bebyggelse for mennesker i alle livsfaser.
- Medvirkning og involvering av lokal-miljø, interessenter og aktører er en viktig bærebjelke for utviklingen av Fornebu, og i innleverte løsningsforslag bør det vurderes hvordan man kan adressere dette som tema i utformingen av det videre prosjektet.

Føringer for utnyttelse, bebyggelsesstruktur og gjennomføring

Følgende føringer lå til grunn for oppdraget:

- Utnyttelsesgrad: 240% BRA
- Utnyttelse: inntil 85.142 BRA
- Snitthøyde: 7 etasjer
- Formål: 65% bolig, 35% annet
- Parkering: normkravet i KDP3 på min. 1 plass per 100 m² bolig, og planprogrammets forslag om en maksnorm på 0,5 plasser per 100 m² bolig, ønskes vist.
- Boliger skal utformes iht. OBOS' kravspesifikasjon og i tråd med KDP3
- Veiledende gjennomsnittlig leilighetsstørrelse er 65-68 m²
- Det forventes mellom 700-800 boliger
- For området skal det løses et MUA-krav avsatt i KDP3 og planprogram for flytårnet

I det forestående planprogrammet for Flytårnet er bebyggelsen på felt 8.4, foreslått organisert i fem kvartaler med kombinerte formål. Anbefalingen skal følges i størst mulig grad, men kan fravikes på de punkter hvor det er formålstjenlig for løsning av oppdraget.

Det kan foreslås et "signalbygg" på inntil 15 etasjer, med gode egenskaper innenfor bærekraft og miljø.

Juryens avgjørelse

Vinner av konkurransen

OBOS Fornebu takker for innsendelsen av de innsende forslagene og arbeidet som har blitt lagt ned. Etter endt vurdering har juryen konkludert med følgende:

Vinner

Rotfeste – Helen & Hard,
Asplan Viak, SLA

Øvrige bidrag (urangert)

Flytårnene – MAD
Hjem i byen – A-LAB
VEL – White

Bedømmelse

Konkurransen har blitt vurdert på grunnlag av følgende tildelingskriterier med vekting.

Tildelingskriterier	Vekting
Oppgaveforståelse i samsvar med utbyggers visjon og målsettinger for Fornebu	15%
Arkitektonisk og planmessig hovedgrep. Tomteutnyttelse og gjennomførbarhet	25%
Rasjonalitet, arealeffektivitet, samt fleksibilitet i foreslåtte planløsninger	25%
Forslagets forutsetninger for godt byliv, mangfold i program og målgrupper	10%
Oppnåelse av miljømål og klimagassreduksjon	10%
Honorartilbud	15%

Juryens generelle tilbakemeldinger

Gjennomføringen av arkitektkonkurransen har belyst ulike alternativer for mulig utvikling av felt S8.4. Sammen med de øvrige feltene i flytårnområdet, vil dette bli et viktig fremtidig sentrumsområde. OBOS har høye ambisjoner og ønsker å skape et kompakt, trygt, urbant, mangfoldig og sosialt bærekraftig sted med møteplasser og aktiviteter for mennesker i alle livsfasene.

Sentralt for utviklingen av området står klima- og miljøhensyn, grønn mobilitet, fremkommelighet for gående og syklende, urbanitet, energieffektivitet, delingsøkonomi og attraktive uteområder. For å nå disse målene har robusthet og fleksibilitet i plangrep vært en viktig vurdering. Dette krever blant annet en godt begrunnet inndeling av kvartaler og bebyggelsesstruktur, en strategisk plassering av næring og en fleksibel programmering av førsteetasjer. Vinnerforslaget skal skape et best mulig utgangspunkt for videre prosess.

De innsendte forslagene har hver sine unike kvaliteter og styrker, og har i ulik grad besvart konkurranseprogrammets overordnede mål og kriterier. Oppgaven er svært kompleks og stiller en rekke krav. Vinnerforslaget har svart opp forutsetningene på best måte, men alle forslag vil være viktige i forståelsen av mulig utvikling av feltet.



Vinner

«Rotfeste»

Helen & Hard, SLA, Asplan Viak



Helen & Hard

Arkitekter:

Siv Helene Stangeland,
Fredrik Krogeide, Nina Sandersen

SLA Norge

Landskapsarkitekt: Franziska Meisel

Asplan Viak Norge

Bærekraftsrådgiver:

Mie Fuglesth, Oddbjørn Dahlstrøm Andvik

Juryen ser flere viktige styrker som har vært avgjørende for at dette er konkurransens beste utgangspunkt for videre prosess:

- Arkitekten har en svært grundig besvarelse av oppgaven, og fremviser nye og spennende idéer for feltet. Prosjektet har en egenart som svarer på lokale kvaliteter og videreutvikler dette til en urban situasjon på en god måte.

- Konseptet gjør et spennende grep ved å samle plassene til større romforløp, og på den måten skaper gode plassdannelser. Introduksjonen av en diagonal akse som åpner prosjektet mot fjorden, skaper spennende kvaliteter.
- Justeringen av siktaksen mot flytårnet fra T-baneoppgangen gir bedre utnyttelse av feltet, og flytårnet blir bedre fremhevet. Løsningen av nord-østre kvartal ved T-baneoppgangen ved Flytårnet stasjon, har robusthet og fleksible kvaliteter.
- Konseptet viser gjennomgående gode boligkvaliteter og en variert bolig-sammensetning som vil skape rom for ulike aldersgrupper.
- Prosjektet viser løsninger som gir god bokvalitet i en urban situasjon, og har potensial til å engasjere på tvers av kommunal administrasjon, politikere, lokalbefolkning og andre interessenter.



Rotfeste leverer et nytt og spennende grep for planområdet, samtidig som det bevarer de viktigste føringene fra overordnede planer. Prosjektet har en egenart som svarer på lokale kvaliteter og videreutvikler dette til en urban situasjon. Plangrepet, kombinert med bærekraftstrategien og bofellesskapsløsninger, gir et tydelig, fremtidsrettet konsept med høye urbane kvaliteter og viktige bokvaliteter. Det skaper begeistring.

Rotfeste tar utgangspunkt i de høye ambisjonene for bærekraft fra planprogrammet til flytårnområdet. Det overordnede byplangrepet skal gi rotfeste til disse ambisjonene, ved å fremlegge et kraftfullt

hovedgrep, organisert rundt ett langstrakt og sentralt byrom, med kvartalene sentrert rundt dette.

Helen & Hard vektlegger robust design, egen identitet, mangfoldig programmering, gode nabolag og en grønn og urban bydel. Konkurransutkastet består av fem kvartaler i en halvåpen kvartalsstruktur, hvilket gir mye lys og nye siktlinjer. Spesielt interessant er akse som åpner feltet mot sjøen og på denne måten tilfører en ny og hittil uoppdaget kvalitet ved felt S8.4. Gjennom denne kvartalsinndelingen vil en rekke boliger på feltet få utsyn til sjøen.



Bebyggelsen langs Snarøyveien skaper en støyskjerm innover i området. Bebyggelsen trappes ned mot Forneburingen slik at boligene knyttes til grøntdragene i Nansenparken. Kvartalene organiseres i et byromshierarki som differensieres etter størrelse, plassering, grad av offentlighet, bruk og utforming. I sammenheng skapes ulike sosiale soner i uterommene, fra det semiprivate gårdsrom til nabolagsgater, urbane strøk til områdets store nabolagstorg. Rotfeste presenterer også en strategi for å øke urbaniteten ved S8.4 i takt

med utbyggingen, gjennom etablering av midlertidige installasjoner og aktivisering av området, for å skape en grobunn for stedsidentitet.

Området vil utvikles med høy urbanitet og ha en nær tilknytning til T-banen. Det blir derfor viktig i videre utvikling å sikre en god utforming og definisjon mellom disse offentlige, halvoffentlige og private arealene.



Helen & Hard illustrerer effektive leilighetsbygg, og svarer på ønsket leilighetsfordeling og leilighetsstørrelser, sammen med innslag av «townhouse». Forslaget viser i tillegg innovative løsninger knyttet til alternative boformer, som kan være spennende å studere videre.

Et foreslått høyhus i tilknytning til T-baneoppgangen, skaper en identitet og en stedsmarkør for feltet, og tilfører på denne måten en kvalitet med mange boliger med gode solforhold.

Helen & Hard har engasjert Asplan Viak for å analysere potensialet for bærekraft i prosjektet. Det blir presentert en grundig beskrivelse av Co2-strategien. Konseptet har en tydelig grønn identitet, kombinert med en spennende urbanitet som gir menneskelig skala i prosjektet.

Forslaget utkåres som vinner basert på en helhetlig vurdering om en positiv utvikling av Fornebusamfunnet.

Hjem i byen



Forslaget baseres på en grundig og sterk analyse av Fornebu og flytårnområdet. Det er mange interessante elementer i analysene, og A-LAB evner å tenke nytt og utenfor de etablerte rammene. Gjennom analysene kommer A-LAB frem til noen suksesskriterier som de mener er avgjørende for utarbeidelse av konseptet for S8.4.

Plangrepet er organisert i seks kvartaler som får hver sin identitet. Høydene er varierte for bedre solforhold, utsikt og dagslys, og skal skape liv i høydeprofilen. Konseptet vektlegger også forbindelser på tvers og internt. Hvert gårdsrom får sitt frukt/bærtre som skal skape identitet til hvert kvartal og invitere beboere til å bli kjent med hverandre. Uterommene i planområdet er foreslått programmert med ulike aktivitetsnivåer, fra lavt aktivi-

A-LAB Arkitekter

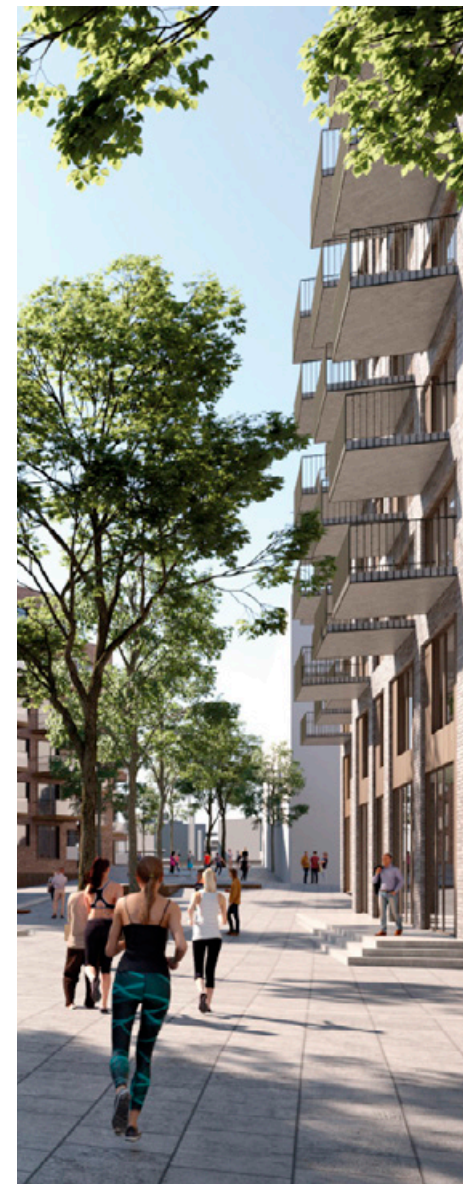
Odd Klev, Erik Olav Marstein, Astri Margareta Dalseide, Marie Monsen, Christian Nord, Irene Crowo Nielsen

tetsnivå gjennom rekreasjon på takene, til høyt aktivitetsnivå ved aksene fra T-banen til flytårnet. A-LAB viser også inspirerende referanseprosjekter for arkitektur og uterom.

Forslaget Hjem i byen presenterer et utkast til bygulvsplan, som skal bygge opp under aksene mot flytårnet, heller enn å konkurrere med flytårnområdets kulturprogram. Foreslåtte funksjoner er blant annet flerbrukshall, treningssenter, matbutikk, leilighetshotell, luftfartsmuseum og kajakkutleie. Konseptet inneholder en strategi for midlertidighet i takt med den trinnvise utbyggingen.

Prosjektet har mange vertikale sprang og avtrappinger i fasadene. Dette skaper liv i fasadene og muligheter til å gi leilighetene rikelig med lysinnslipp. Kvartalsstrukturen har åpninger som gir muligheter for bedre lysforhold i leiligheter og gårdsrom. De innvendige hjørnene i kvartalsstrukturen er løst på en god måte med plassering av trapperom.

Forslaget leverer til tross for godt potensial, ikke tilstrekkelig på overordnede mål og føringer i konkurransen.



Flytårnene

Konseptet Flytårnene er bygget opp gjennom en lukket og stram kvartalsstruktur, og introduserer en urbanitet som ikke finnes på Fornebu i dag. Prosjektet viser innledningsvis en interessant analyse. Den er basert på lignende byområder i Oslo og omegn, og danner grunnlaget for anbefalt innhold og programmering. Analysen avdekker blant annet at aldersgruppen 16-29 år er underrepresentert på Fornebu i dag, og arkitekten legger frem at denne aldersgruppen bør få et større fokus i videre utvikling.

Plangrepet skaper en bymessig situasjon med gjennomsnittshøyder på syv etasjer, som er i henhold til KDP3. Grepet evner å gi et inntrykk av god, menneskelig skala, fordi store høydevariasjoner åpner for at høydene også går ned i tre etasjer rundt nabolagstorget. Grepet er organisert i fem boligkvartaler med bygulv, samt et høyhus i nordøst. Høyhuset programmeres som hotell med mulighet for flerbruk.

Arkitekturen i prosjektet er godt bearbeidet, noe illustrasjonene og fasadekonseptet viser. Flytårnene har et gatehierarki med tilhørende fasadekonsepter som er godt tilpasset de ulike nabolagene. Kvartalsstrukturen gir rom for private gårdsrom og fellesarealer. Det er vist åpninger i kvartalene, som gir gode forbindelser internt.



Boligbebyggelsen er presentert i en rasjonell og gjentakende struktur. Tårnene gir prosjektet variasjon og liv. Den stramme kvartalsstrukturen skaper en spennende urbanitet, men gir samtidig utfordringer med etasjeplanene og kan fremstå i overkant lukket for omgivelsene.

Når det gjelder bærekraft, så har konseptet fremvist en enkel oppsummering av aktuelle strategier og tiltak, som er basert på utstrakt ombruk av materialer fra andre prosjekter.

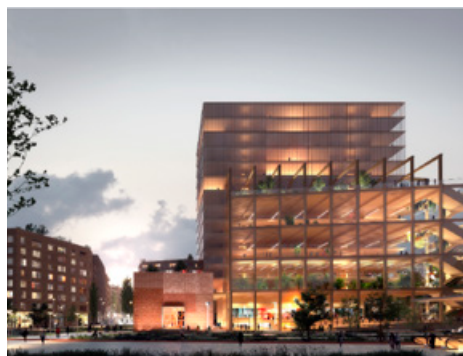
MAD Arkitekter

Kyrre Sundal, Georg Reitan, Bengt Magnus Sjøberg Carlson, Christian Stoveland Blindheim



VEL

WHITE arkitekter har levert konseptet VEL, som bygger på en visjon om at felt 8.4 kan bli en ny bydel mellom sjø og land – med nærhet til alt. Plangrepet er strukturert i fire boligkvarterer og et næringskvarter i nordøst. VEL viser et definert nabolagstorget og en allmenning som skal ha ulike karakterer. Nabolagstorget virker



noe stort, til tross for foreslått utadrettet virksomhet mot torget. WHITE vektlegger også at en levende by må programmeres tett, og at kvartalene brytes ned i enkelte bygg som lander godt vertikalt på bakkenivå.

Kvartalene er lukkede, noe som gir definerte skiller mellom private og offentlige rom. Samtidig kan dette gi utfordringer med tanke på lysforhold og hvordan leiligheter løses i innerhjørner. Kvartalenes atypiske form, som følge av kilformede gater, kan videre skape utfordringer med løsning av hjørneleiligheter. Dette er foreslått løst med alternative bokonsepter. Dette gjør imidlertid at disse arealene blir mindre fleksible og dermed utfordrende å løse som ordinære boliger med tanke på ensidighet og støy. Andelen oppleves videre som noe høy, gitt dagens marked.

VEL viser et grundig gjennomarbeidet næringsbygg i 12 etasjer, kalt VEL-tårnet. Bygget er delt opp i fire bygningsvolumer, med en arkade, hub, tårn og stasjon. Selv om de ulike volumene gir noe økt fleksibilitet, blir bygget mindre fleksibelt på grunn av dybden på bygningskroppen i tårnet, og noe ineffektivt som følge av doble etasjehøyder.

Forslaget viser en boligbebyggelse med flere gode planløsninger. Den høye andelen alternative bofellesskap med ettroms-løsninger, anses som en svakhet i konseptet.

White Arkitekter

Rasmus Jørgensen, Anna Nilsson, Rebekah Schaberg



Forslaget viser en oppsummering av aktuelle strategier og tiltak for å nå klima- og miljøambisjoner. Totalt sett har konseptet potensial til å oppfylle konkurransens klimamål, under forutsetning om at foreslåtte bygg hadde blitt bearbeidet.

Forslaget er godt gjennomarbeidet på mange punkter, og følger i stor grad overordnede føringer. Forslaget kommer til kort når det gjelder oppnådd variasjon og innovasjon for utviklingen.

