



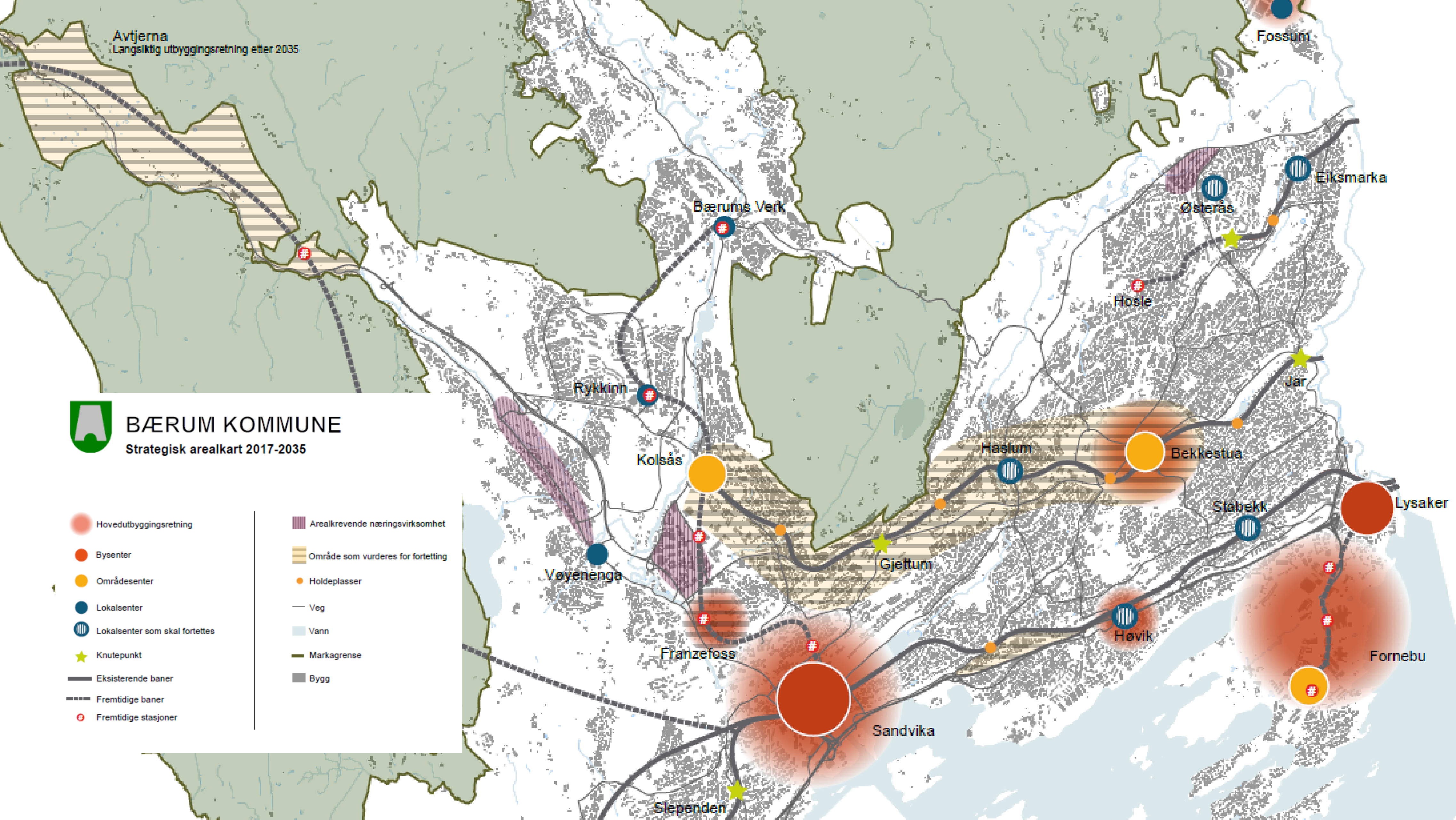
Kommuneplanens arealdel – bestemmelser om arkitektur

Terje Hansen – leder Områdeutvikling

Plan- og bygningstjenesten

Sammen skaper vi fremtiden

MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT



Avtjerna
Langsiktig utbyggingsretning etter 2035



BÆRUM KOMMUNE

Strategisk arealkart 2017-2035

- Hovedutbyggingsretning
- Bysenter
- Områdesenter
- Lokalsenter
- Lokalsenter som skal fortettes
- Knutepunkt
- Eksisterende baner
- Fremtidige baner
- Fremtidige stasjoner

- Arealkrevende næringsvirksomhet
- Område som vurderes for fortetting
- Holdeplasser
- Veg
- Vann
- Markagrense
- Bygg

Utdrag fra kommuneplanens arealstrategi

1. Kommunens skal styre boligbyggingen mot fortetting i utvalgte områder og begrense fortetting i resten av kommunen

4. ...kommuneplanen skal vise klar avgrensing mellom senterområder med høyere utnyttelse og omkringliggende bebyggelse

5. For øvrig begrense boligbyggingen i resten av kommunen. Det skal føres en restriktiv utbyggingspolitikk i områder med småhus og rekkehus for å opprettholde strøkenes karakter

10. ...Bærums særpreg med grønne landskaper og et variert boligmiljø skal bevares

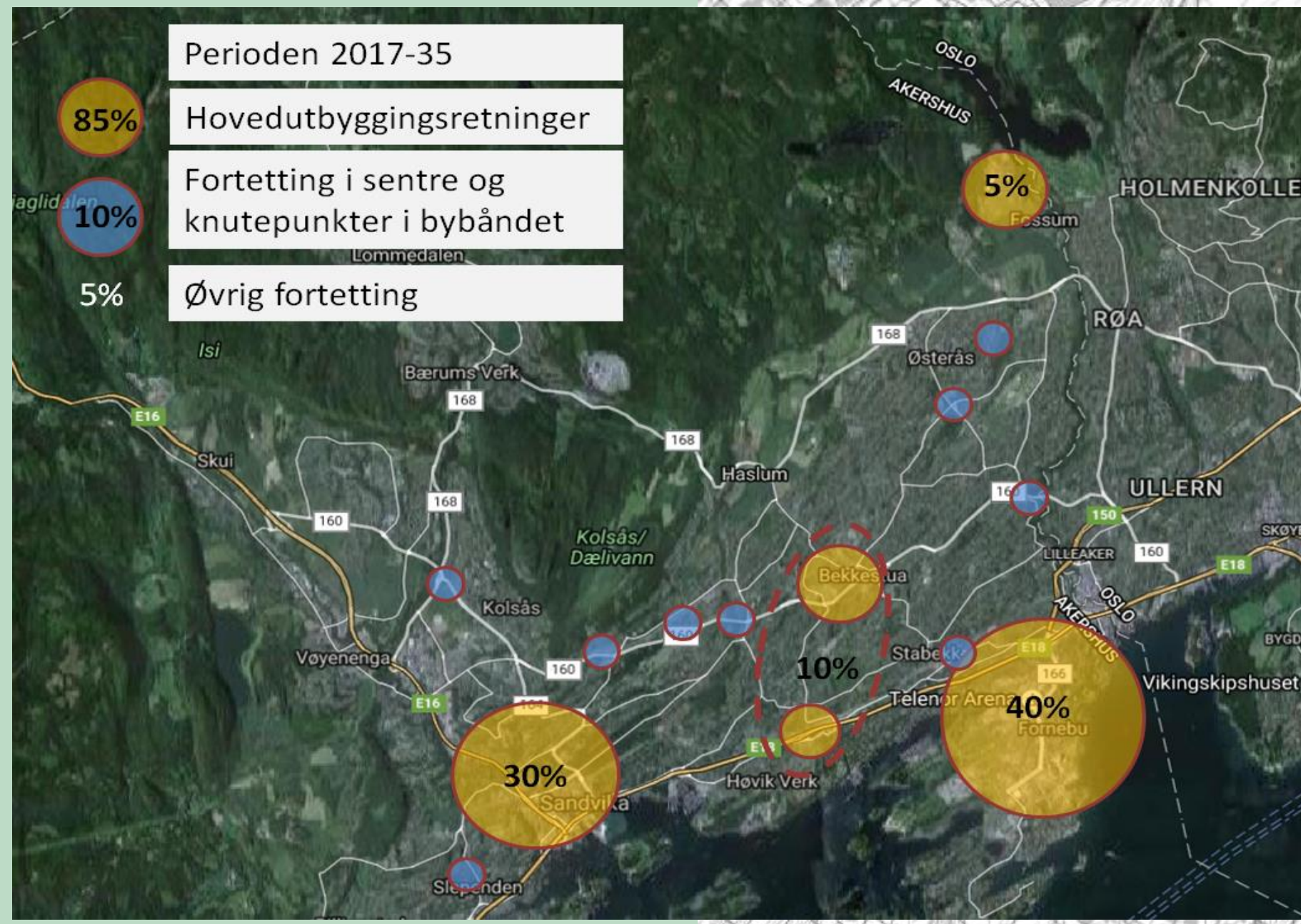
Nytt element i
kommuneplanen –
langsiktig
vekstgrense

Foreslått for
Sandvika,
Fornebu/Lysaker,
Bekkestua, Høvik og
Fossum

Bekkestua Langsiktig vekstgrense



Målestokk 1:5000 på A3



Kommuneplanens arealdel - bestemmelser

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

§ 7 Arkitektur (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7)

Gjelder generelt – alle områder



§ 7.1 Reguleringsplanlegging og byggetiltak skal tilføre nye kvaliteter og/ eller opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området.

Gjelder småhusområder



§ 7.2 Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde steds karakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.

Gjelder definerte områder



§ 7.3 Innenfor enhetlig utbygde områder skal bygge- og anleggstiltak bidra til å opprettholde områdets enhetlige karakter, ivareta stedegen vegetasjon og tilpasses strøkets byggelinjer og øvrig bebyggelse i størrelse, retning, materialvalg, form og format.

§ 7.1 Reguleringsplanlegging og byggetiltak skal tilføre nye kvaliteter og/ eller opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området.

Kommunen kan vektlegge endring og transformasjon på bekostning av dagens situasjon. Da blir det avgjørende å tilføre nye kvaliteter til området.



Eksempel: Sandvika, Otto Sverdrups plass



Sandvika,
rådhusplassen

Eksempel Stabekk

Kommunen kan vektlegge å opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i et område

5.2 Høyder og volumer

Beskrivelse

Bebyggelsen innenfor Stabekk sentrum har ulike høyder, volumer og materialbruk. Høydene varierer fra 1-2 etasjer og opp til 4 etasjer (med underetasjer). Takformene er flate tak og saltak. Materialbruken er tegl, med og uten puss, noe betong, tre i den gamle villabebyggelsen.

Analyse

Stabekk sentrum oppleves som en småby med lav bebyggelse. Bebyggelsen er maksimalt i fire etasjer. De fleste bymessige bygningene har smale bygningskropper og relativt rene takflater, og de fremstår dermed som nette bygninger. Unntak fra dette er blokkbebyggelsen fra 1990-tallet, som har brede bygningskropper og diverse arker og takutspring.

Anbefaling

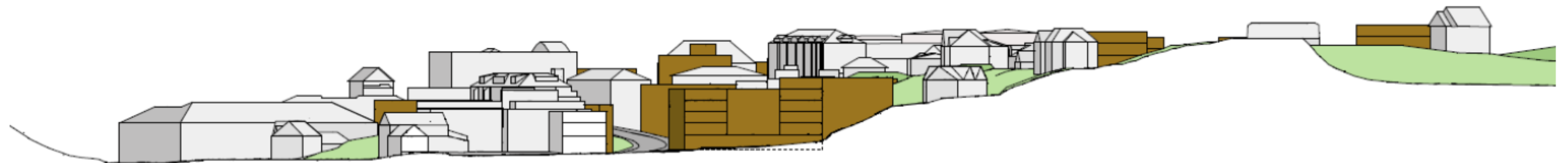
Det anbefales en videreutvikling av Stabekk med høyder som forholder seg til eksisterende høyder, og som kan karakteriseres som "småby". Dette samsvarer med Stabekks plassering etter kommuneplanens senterhierarki, der Stabekk skal fortsette å være et "lokalsenter".



Over: Stabekkkhuset er i 3 etasjer, nabobygget i tre høyere etasjer og med en inntrukket toppetasje.



Under: Stabekk kino er i to etasjer, der den nederste etasjen går inn under gatenivå i øverste del. Andenæs-gården er i fire etasjer, bygningen er tilbaketrukket fra gateliv.



Registering - enhetlige områder

Kriterier – områdene må ha en enhetlig:

1. Boligtype
2. Tomtestruktur
3. Bebyggelsesstruktur
4. Bygningsutforming

Et «område»:

Frittliggende småhus – 4 bygninger

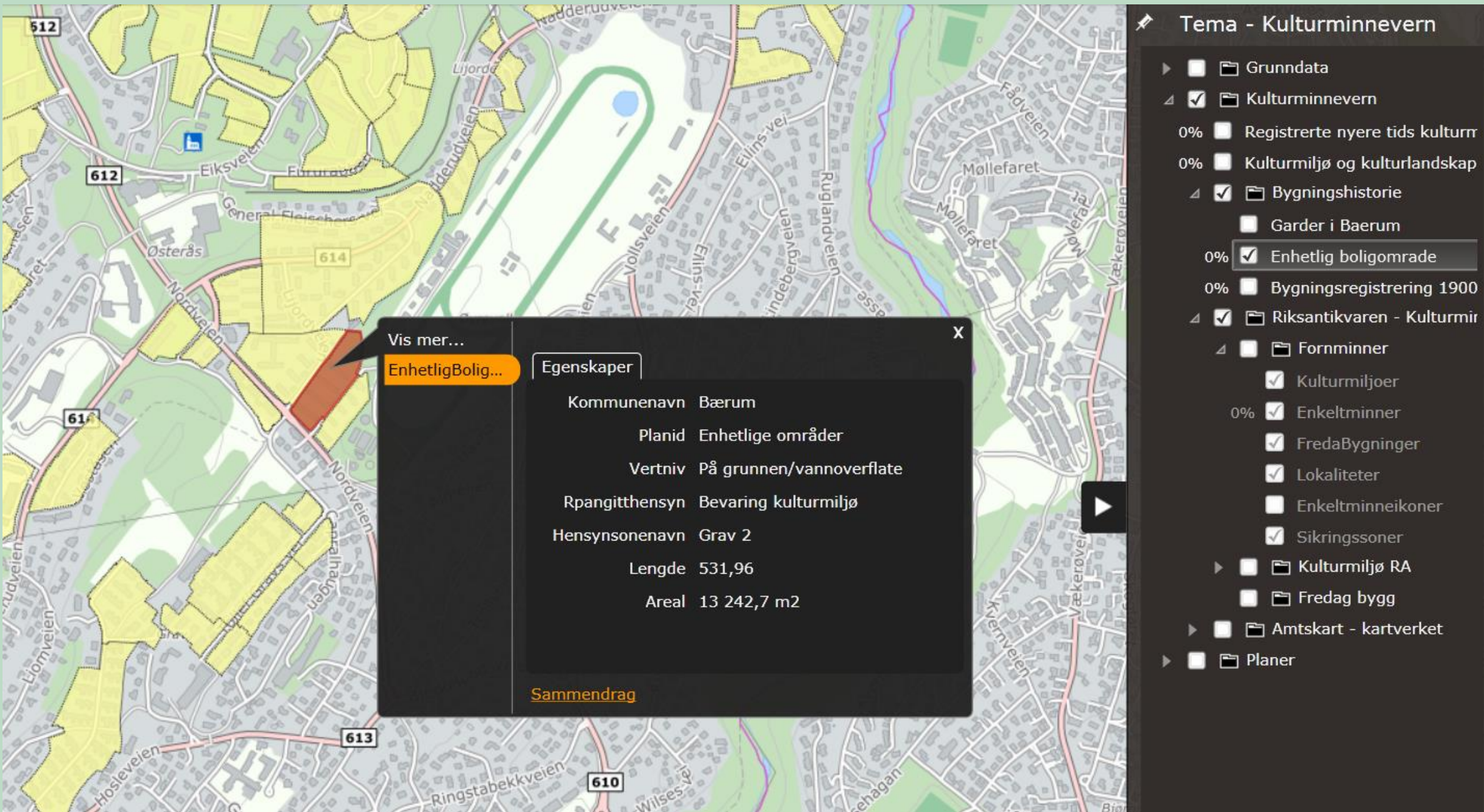
Rekkehus – 4 boenheter

Blokker – 2 bygninger



Enhetlige områder

Sammenstilling i et registreringsskjema
Kunnskapsbase for plan- og byggesaker



Grav, gård, gnr 20

Lijordveien 1-31
For Sameiet Øvrevoll-bygg

område 2

Område med 16 kjedete eneboliger Bygget 1947 Arkitekt: Einar Gundersen Regulering: Rjnr 1946053 Øvre Voll	
Boligtype	Kjedete eneboliger, 16 boenheter
Tomtestruktur	Smale, lange tomter med langside mot vei, felles atkomster. Felles uteareal med område 1.
Bebyggelsesstruktur	Fire parallelle rekker lagt vinkelrett på veien, med fire eneboliger i hver rekke.
Bygningsutforming	Toetasjes saltaksvolumer, mellombygg i en etasje med inngang og garasje. Murhus med knappe detaljer. Endringer: Svært få



Over: Kartet viser tomtestruktur og bebyggelsesstruktur. Området er relativt flatt.

Under: Utformingen er karakteristisk med rytmen av høyt hovedvolum og lavt mellombygg, understreket av ulik retning på saltakene på de forskjellige volumene.



Enhetlige boligområder i Bærum

Bærumskart
på nett

