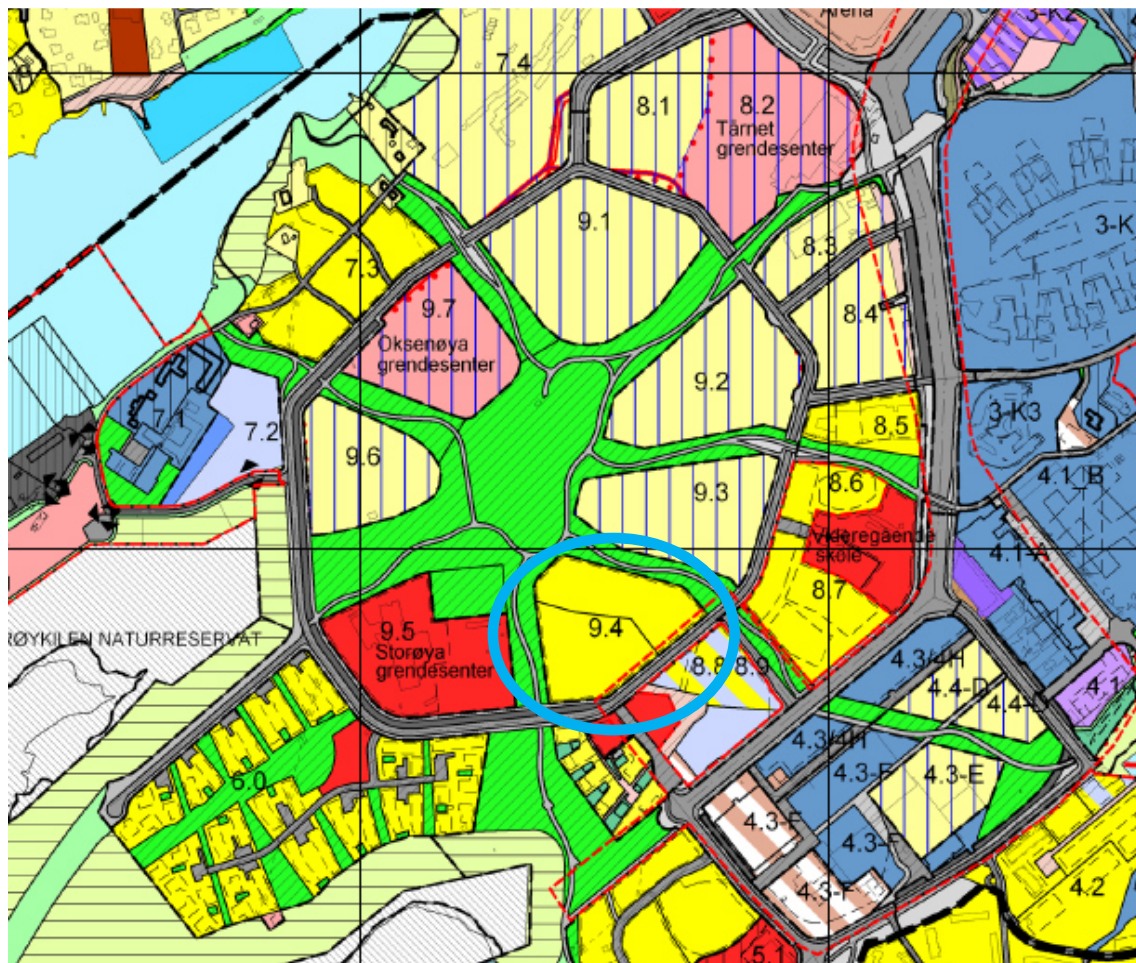


Forslag Kvalitetsprogram for Fornebu Felt 9.4

Dato:06.06.2017

Kvalitetsprogrammet er prosjektets 'programerklæring'. Her redegjøres for prosjektets målsettinger.



Prosjektinformasjon

Prosjektbeskrivelse

Prosjektets navn: Fornebu Felt 9.4

Kort beskrivelse/prosjektets funksjon(er):
Bolig, Omsorg, lettere næringsfunksjoner

Areal/ størrelse: Inntil 70 000 m², tilsvarende ca 700 boliger. Tomten er ca 37 mål.

Geografiske plassering/ adresse: Fornebu langs indre ring.

Prosjektoppstart og -sluttidspunkt:
Parallelloppdrag Q2 og Q3 i 2017
Utarbeidelse av reguleringsplan Q4 2017
Byggestart Q1/Q2 2019

Prosjektets faser/ byggetrinn:
Det skal gjennomføres en arkitektkonkurranse med påfølgende utarbeidelse av reguleringsplan. Reguleringsplanens organisering av bebyggelsen vil gi premisser for inndeling av prosjektets faser og byggetrinn.
Forbildeprosjektene naturlige inndeling, størrelse og igangsettelsestidspunkt vil først kunne fastsettes når reguleringsplanen er vedtatt. Forbildeprosjektene realiseres blant de første byggetrinnene, slik at kunnskap fra disse kan tas med videre til de neste fasene.

Roller og ansvar

Byggherre: OBOS Fornebulandet v/Fornebu Boligspar AS

Prosjektleder: Tor Evert Lindeland

Miljøansvarlig: Erichsen & Horgen,

Miljørådgiver (angi prosjektfase dersom flere miljøansvarlige): Skanska

Øvrige deltakere i prosjektorganisasjonen:

Prosjekts generelle mål

Følgendemål legges til grunn for området:

Bymiljø og arkitektur

Området skal ha høy arkitektonisk og miljømessig kvalitet og framstå som et attraktivt og robust bomiljø med stor variasjon i uttrykk og materialbruk fasader.

Det skal gjennomføres et parallelloppdrag for området 9.4. Vedevaluering vil målene som fremgår av dette dokumentet være en del av kriteriene for utvelgelse av arkitektkontor(er). Følgende generelle føringer mht. miljødrivende bymiljø og arkitektur vil legges til grunn ved evalueringen:

- Området skal framstå med en variert arkitektur og boligtypologi
- Det skal tilrettelegges for bystruktur med urbane kvaliteter og ”5-minuttersbyen”, hvor en finner alt en trenger innenfor kort avstand. Det skal etableres attraktive torg og møteplasser og søkes å inkludere butikker og kafeer, omsorgsboliger, workspaces mm i nærmiljøet
- Fellesløsninger/møteplasser som takhager, sykkelverksted, sykkelvaskeplasser, skismørerom skal etableres, andre funksjoner som vil bli vurdert er fellesrom/forsamlingslokaler og utleieleilighet.
- Området skal utvikles med stort fokus på grønn mobilitet, noe som gir sterke føringer for strukturen i planområdet.
- Det skal oppfordres til entreprenørskap og mindre reiser til arbeidsplasser utenfor området ved at det etableres kontorlandskap med tilhørende fasiliteter, hvor beboere kan leie plasser for egne firmaer.
- Det skal tilrettelegges for urbant landbruk innefor området, ved at det planlegges parselhager og veksthus. Samt at det settes av plass til birøkt.
- Lokal overvannshåndtering skal inngå som et grep i landskap og utforming av tak, og prosjektets mål skal være å ikke belaste det kommunale VA system med dette.
- Det blir utstrakt bruk av grønne tak.

Klimagassutslipp

De tiltak som er inkludert for å redusere klimagassutslipp, vil være en del av områdets tidligfase planlegning. Premissene beskrevet i dette dokumentet gjelder for området som helhet. Det vil lages egne og mer spesifikke kvalitetsprogram for prosjekter som her beskrives som forbildeprosjekter.

Utbyggingen av 9.4 vil ha et overordnede mål for reduksjon av klimagasser på 30-50% samlet.

Ca 30% av boligene som bygges på området skal utvikles med sikte på å bli tatt opp som Futurebuilt forbildeprosjekter. Generelt gjelder at bygg som defineres innefor forbildeprosjektene vil ha energibehov på nær-nullenergi (nZEB)nivå eller pluss hus og minimum 50 prosent reduksjon av klimagassutslipp totalt, fra transport, energi- og materialbruk. Forbildeprosjektene beskrives senere i dokumentet.

1. Transport

- Etablere strategi for grønn mobilitet for området, herunder parkeringsstrategi som bidrar til å gjøre gange og sykkel til det naturlige førstevalg.
- Parkeringsdekning skal være så lav som mulig i forhold til hva kommunen tillater og markedet tåler
- Det er et mål om at bilandelen av reisene ikke skal utgjøre mer enn 20% bilandel (20% tilsvarer Oslo sentrum mens 50% er gjennomsnitt for Bærum i dag)
- Det vil søkes å optimalisere området mht. mobilitet for gående, syklende og kollektivreisende.
- Området planlegges bilfritt dagen (kun nyttetransport, flytting og brannbil).
- Sykkeltilrettelegging: 2,5 sykkelparkering per bolig inkl. gjesteparkering er utgangspunktet for området. Dette vil fastsettes endelig på bakgrunn av konklusjonene i mobilitetsstrategien. FutureBuilt's kravspek for sykkelvennlige bygg skal forøvrig følges.
- Det vil bli etablert egne stativer for en sykkelpool på området, fortrinnsvis bysykkelordning.
- Det skal tilrettelegges for felles funksjoner som oppfordrer til bruk av sykkel, som sykkelvask og sykkelverksted
- Prosjektet inkluderer pool-ordning for varetraller, lastesykler eller lignende for bruk ved handel i nærområdet.

- Det vil avsettes plass til en bil-poolordning, med minimum 10 biler. Omfanget av delebiler økes i tak med etterspørselen. Disse vil plasseres lett tilgjengelig.
- Det vil tilrettelegges for at alle p-plasser skal kunne tilknyttes et smart ladesystem med laststyring.

2. Energi

- Det skal lages en energistrategi for hele området, med mål å etablere og teste ut smarte energiløsninger som tillater effektstyring, lagring og deling av energi.
- Energinivå for de boligene som ikke er forbildeprosjekter fastsettes etter at man har høstet erfaringer fra forbildeprosjektene. Det er et mål om at også disse skal være bedre enn gjeldende tekniske forskrift.
- Alle boliger tilbys som smart-klare. Dette innebærer at fastmontert utstyr som brytere, termostater, energimålere etc. leveres utstyrt med nødvendig kommunikasjonsteknologi for å kommunisere med smarthjem-løsninger som kunden selv kan installere etter ønske.
- Boliger som ikke er en del av forbildeprosjektene vil utvikles med fokus på gode energiøkonomiske løsninger. Opplæring av beboerne vil være viktig for å optimalisere energibruken.
- Gråvannsgjenvinning vil bli vurdert i noen av prosjektene.

Forbildeprosjekt 1:

- Nær-nullenergi (nZEB) nivå (40 kW-time/m^2 , ref FutureBuilt nær-nullenergi definisjon), ca 150 boliger.

Forbildeprosjekt 2:

- Plusshus-nivå (ref FutureBuilt plusshus definisjon) for minimum et sameie på ca 50 boliger.

Forbildeprosjekt 3:

- Integrere enhet for visualisering, overvåking og styring av energibruk og effektlast. Enheten har til formål å redusere energibruk og effekttopper fra stormnettet ved å gjøre brukere oppmerksomme på sitt bruk og gi dem verktøy for å påvirke det. Løsning for lokal lagring av energi vil bli vurdert implementert som del av andre forbildeprosjekter.

3. Materialbruk

- Lavkarbonbetong erstatter tradisjonell betong – alle boliger
- I forbildeprosjektene vil det søkes å oppnå store reduksjoner av klimagassutslipp fra bærende konstruksjoner. For betongkonstruksjoner vil det benyttes lavkarbonbetong. I tilfeller der det er mulig vil prosjektet inngå som pilotbygg i forskningsarbeid i betongindustrien, med mål om opptil 90 % reduksjon av CO2 utslipp fra betongen.
- Det vil bli utredet mulighetene for å etablere et forbildeprosjekt på sirkulærøkonomi/Cradle2 cradle/design for ombruk.

Forbildeprosjekt 4:

- Utbyggingen vil inkludere et prosjekt på ca 50 enheter for bruk av tre- og biomassebaserte konstruksjoner og produkter i boligbygninger over 5 etasjer eller høyere. Dette vil bli vurdert implementert sammen med de øvrige forbildeprosjektene.

Øvrige mål

- Prosjekt vil ha som mål at byggeplassen skal være fossilfri.

Forbildeegenskaper

- En stor del av boligene er svært energieffektive ved at de er enten nZEB eller plusshusnivå
- Tre-/biomassebaserte konstruksjoner i boliger i urban kontekst
- Forbilledlig tilrettelegging av grønn mobilitet
 - Etablere strategi for grønn mobilitet for området, og med mål om at bilandelen ikke skal overstige 20% av reisene.
 - Tilrettelegge for bilfritt byliv
 - Sykkelpooler
 - Bilpool
 - Utleie av traller og varesykler
- Det tilrettelegges for utstrakt delingsøkonomi ved tiltak som:
 - Kontorlandskapsplasser til leie
 - Div fellesfunksjoner vil bli etablert.
 - Sykkel og bilpool
 - Nabo app

Generelle forutsetninger

Det er en forutsetning for å oppnå ambisjonsnivået innenfor klimagassutslipp at Fornebubanen regnes som bygget i regnskapet. Uansett faktisk status ved ferdigstillelse av byggeprosjektet.

Det forutsettes at klimagassbelastning fra solcelles egen produksjon, ikke inngår i regnskapet. Dette er i tråd med FutureBUILTs regneregler for solceller som ikke direkte inngår i selve klimaskjermen.

Det forutsettes at fjernvarmeløsningen for Fornebu (basert på sjøvannsvarmepumpe) ikke slår dårligere ut i klimagassregnskapet enn en eventuell etablering av energibrønn ville gjort. Det er ønskelig å bruke fjernvarme da dette er en miljøvennlig løsning som ligger til rette på tomten.

I forbindelse med oppstart av prosjektet vil OBOS gjennomføre en markedsundersøkelse med ambisjon om få kunnskap om hvilke kvaliteter som fremtidige beboere har ønsker og behov for, og i hvilket omfang. Dette kan påvirke innholdet i miljøambisjonene.