

På vegne av Kambobukta Utvikling AS

Kambo B4

- transformere industrien, videreføre naturen

Nabomøte på Nøkkeland skole, 21.09.2023

LINK Arkitektur viser vei i det grønne skiftet



Skeppsbron, Göteborg

Vår visjon:

Vi skaper rom for bedre liv

I LINK skaper vi arkitektur som gir mennesker bedre livskvalitet.

Vår misjon:

Vår drivkraft er å skape bærekraftig samfunnsarkitektur

Med filosofien *impact architecture* viser vi vei i det grønne skiftet.

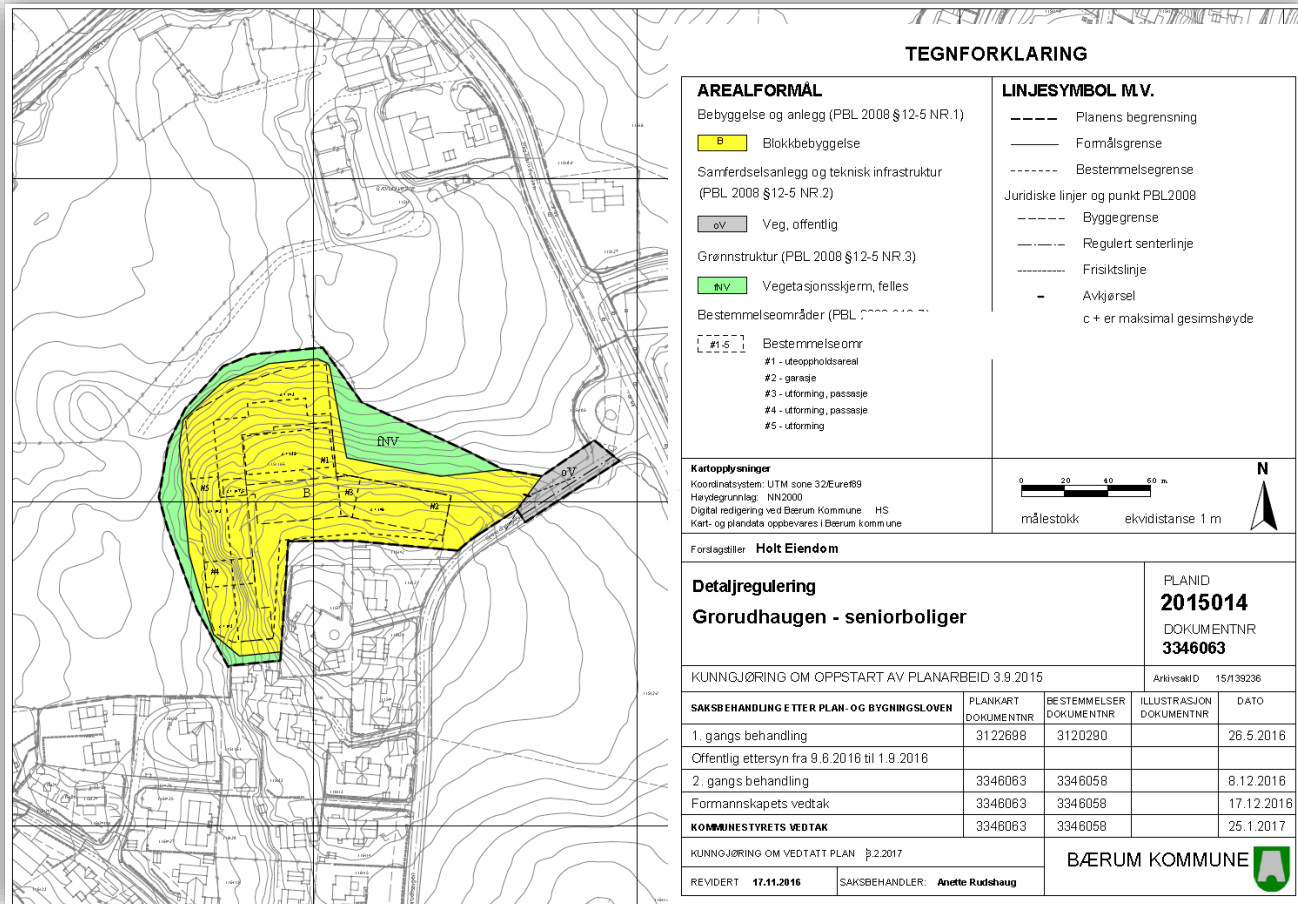


Vår visjon for *Kambo*:

**Transformere industrien,
videreføre naturen**

Vår misjon for *Kambo B4*:

**Realisere transformasjonen av et
avstengt industriområde til et
naturskjønt og allment
tilgjengelig kollektivnært
boligområde med fantastiske sol-
og utsiktsforhold**



Eksempel på plankart og bestemmelser

BÆRUM KOMMUNE

ArkivsakID: 15/139236
 JournalpostID: 2016211955
 Dokument: 3346068

I medhold av § 12-12 i Plan- og bygningloven av 27.6.2008 nr.71 har Bærum kommunestyre i møte **25.1.2017** vedtatt disse bestemmelser.

Jannike Hovland
 kommunalsjef

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR GRORUDHAUGEN SENIORBOLIGER, PLANID 2015014

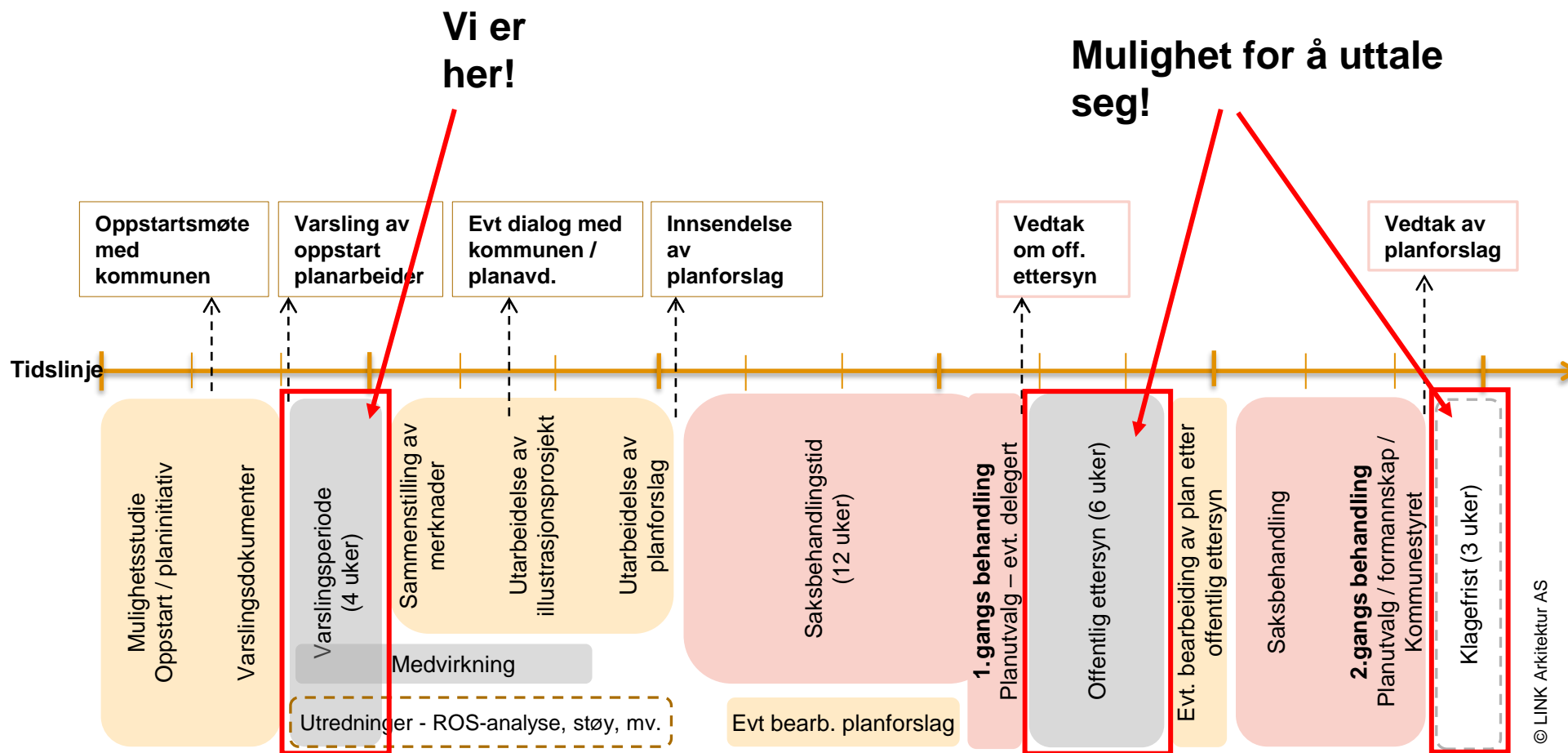
§ 1 Hensikt
 § 1.1 Planen legger til rette for boliger for eldre med noe helserelatert tjenestetting.
 § 1.2 Planen skal sikre at ny bebyggelse, inkludert renovasjonsløsning, skal tilpasses det omkringliggende kulturlandskapet i dimensjonering, formgivning, materialbruk og farge slik at ny bebyggelse på kollen blir minst mulig eksponert.

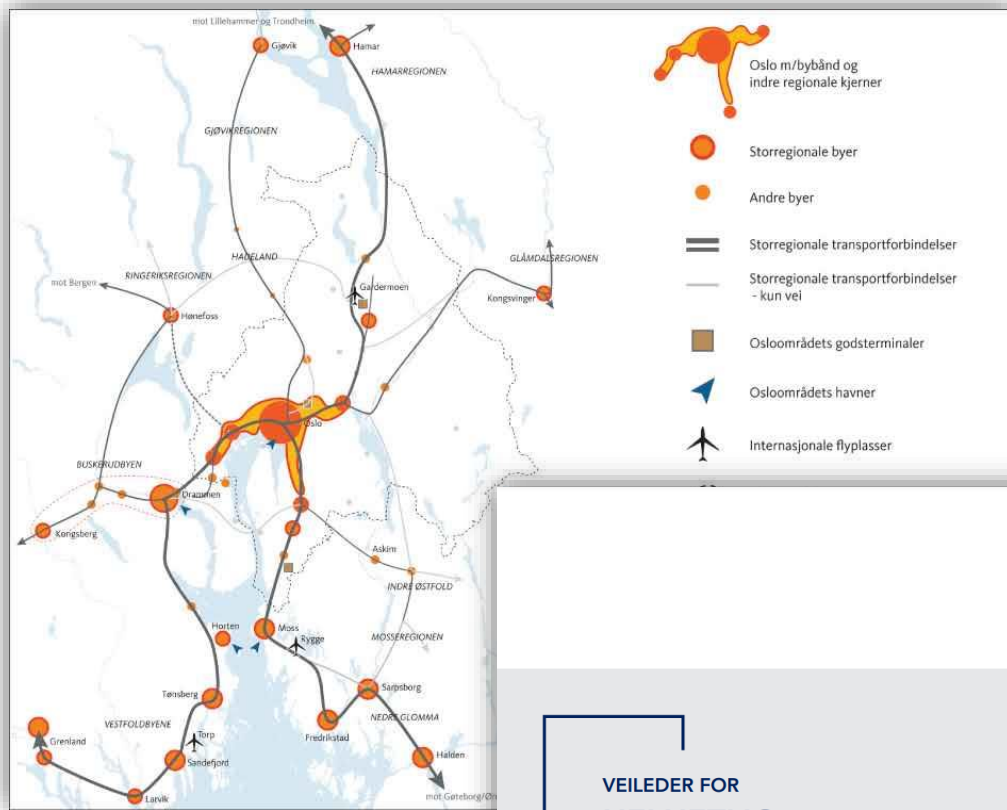
§ 2 Fellesbestemmelser
 § 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helsefremmende miljø og resurstenkning. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en miljøoppfølgingssplan som redegjør konkret for tiltakets løsning mht. energi, masseåndring, transport, avfallsåndring, materialbruk, overvann mm.
 § 2.2 Det skal ved søknad om rammetillatelse sendes inn en plan for anleggsfasen som viser plassering av riggområder med eventuelle boligbrakker, trafiksikkerhetstiltak og sikring av eksisterende terreng og vegetasjon som forutsettes bevart.
 § 2.3 Overvann skal infiltreres og fordrøyes i innenfor planområdet.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR. 1)

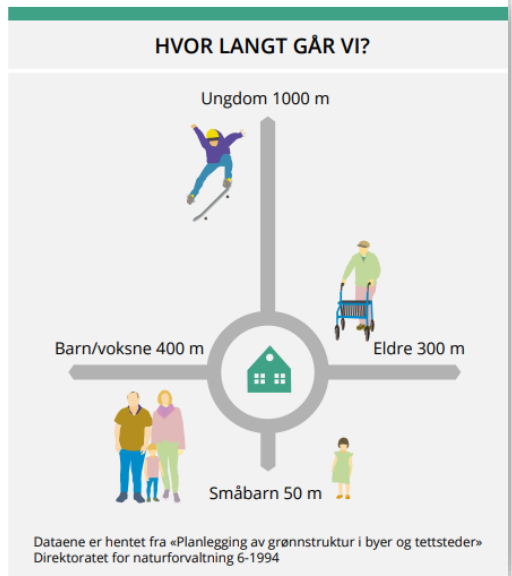
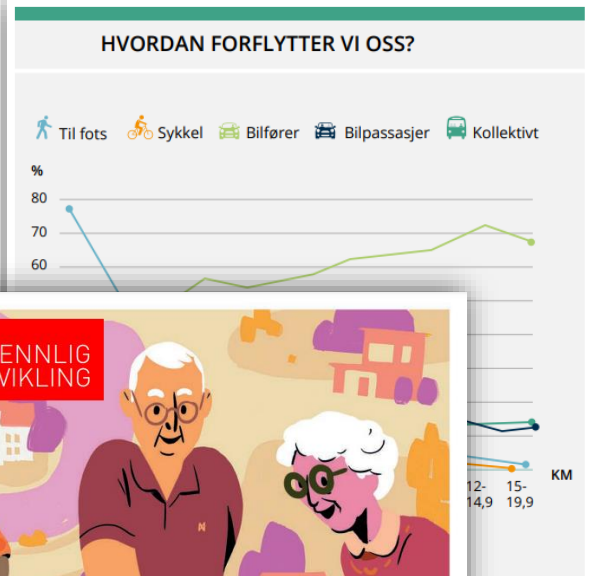
§ 3 Bolig – blokkbebyggelse, felt B
 § 3.1 Grad av utnyttning skal ikke overstige BRA =14 100 m². Det skal avsettes minimum 300 m² BRA til innvendig felles oppholdsareal. Felles oppholdsareal skal ligge i 1. etasje med fasader mot vest og mot øst (gårdsrom). Det tillates helserelatert tjenestetting, som frisør, fysioterapeut, lege, hjemmesykepleie, små kontor ol. på inntil 1400 m² BRA.
 § 3.2 Parkering, bodler, verksteder, nettstasjon og tekniske rom under terreng, og bilparkering på terreng, overbygget sykkeloppstillingsplasser og renovasjonsløsning kommer i tillegg til maks grad av utnyttning. Parkeringsplasser, renovasjonsløsninger, trapper, ramper og forstøtningsmurer tillates etablert utenfor byggegrensen. Nettstasjon og tekniske rom skal integreres i bebyggelsen under terreng.
 § 3.3 Bebyggelsen skal ha flate tak. Det tillates oppført sjakter for heis, trapp og tekniske føringer på inntil 5 % av øverste takflate med en høyde på inntil 1,5 m over regulert gesimshøyde. Takterrasser tillates ikke over øverste gesims.
 § 3.4 Fasadene skal ha en mørk farge, der tre, glass og stein/tegl skal være dominerende. Renovasjonsløsning skal være integrert i bygningsskapsmassen eller ved nedgravede avfallscontainere.
 § 3.5 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise bygningens plassering, kotehøyde ved innganger, lekeområder, bil-

En reguleringsplan er en politisk vedtatt plan over et avgrenset område, som fastsetter hvordan område kan brukes, hva som skal bygges og i hvilken rekkefølge. En reguleringsplan består av et plankart med tilhørende bestemmelser, samt en beskrivelse og evt. supplerende utredninger





Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus



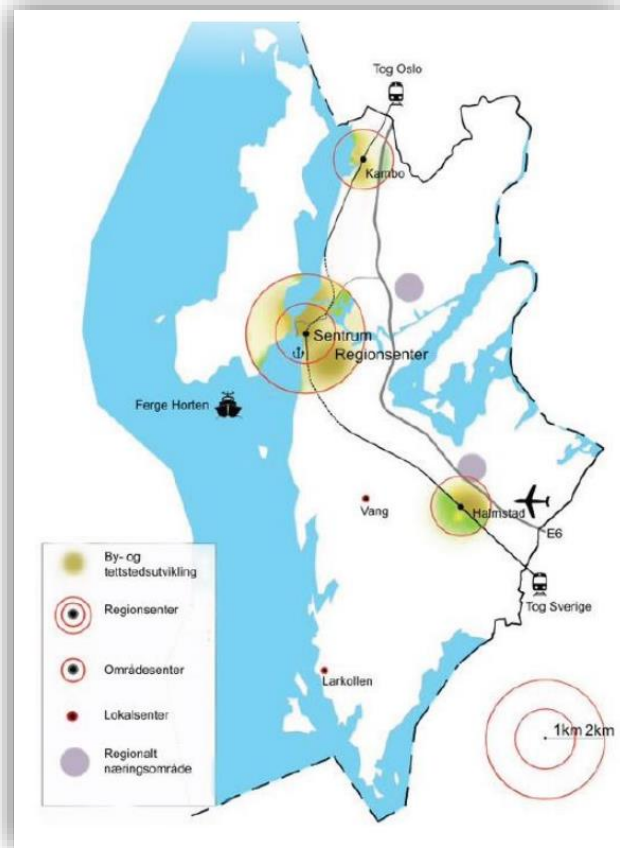
Byrom – en idehåndbok (KMD, 2016)



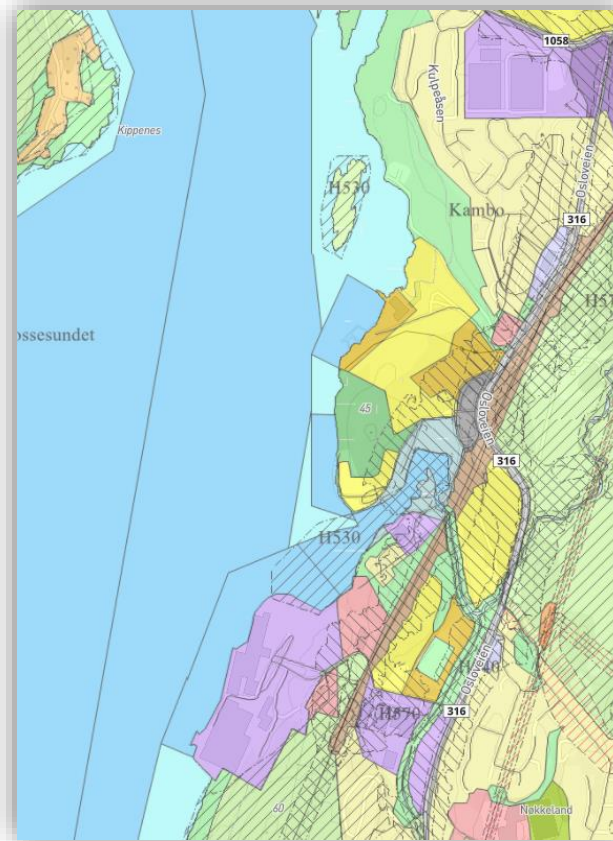
Veileder for helhetlig knutepunktutvikling (KMD, 2016)



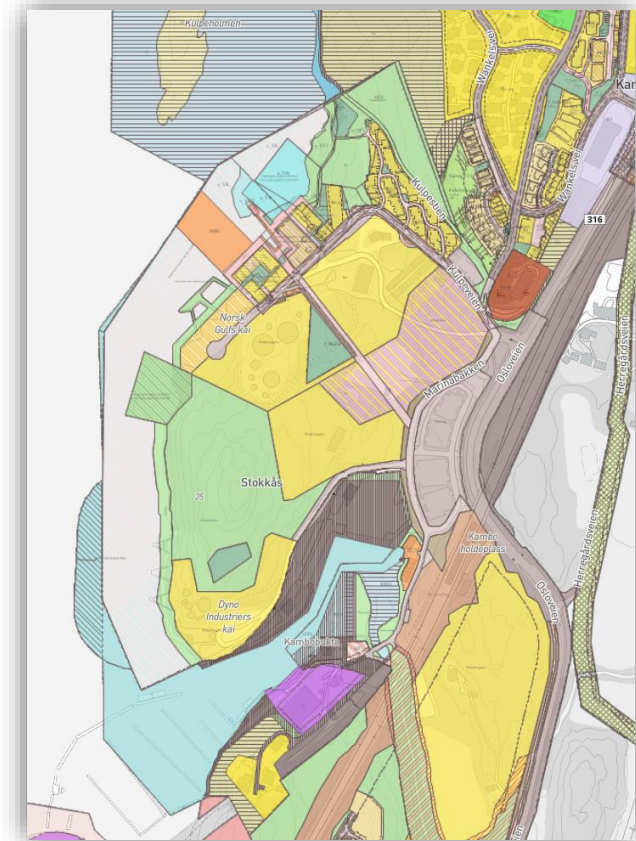
Aldersvennlig stedsutvikling (NAL, 2019)



Temakart for senterstruktur

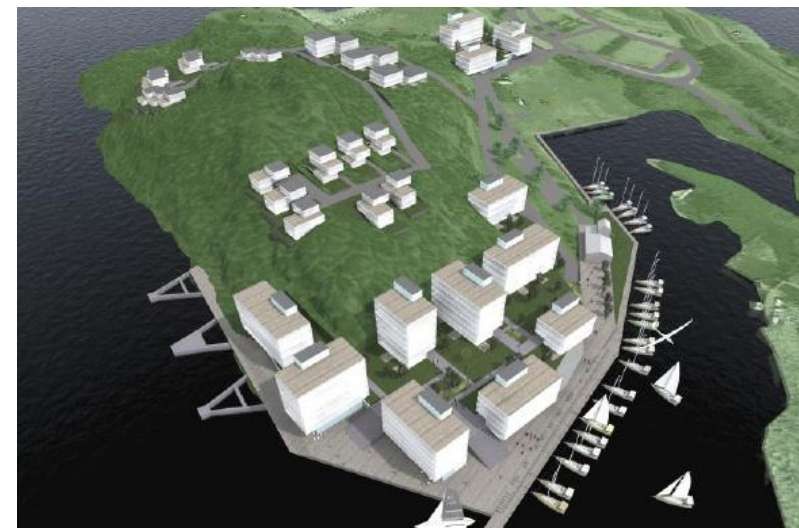


Kommuneplanens arealdel



Områdeplan for Kambo

Hovedvekten av fremtidig vekst skal foregå i område- og regionsenter. Kambo er utpekt som et områdesenter i kommuneplanen. Eksisterende infrastruktur og kollektivtilbud danner et grunnlag for smart og samfunnsøkonomisk utnyttelse



Kambo er et transformasjonsområde, som har vært regulert til utvikling siden 2016. Utviklingen vil komme befolkningen til gode, da dette betyr sanering av avstengt industri i strandsonen og tilbakeføring av friluftsområder og strandsoner til allmenheten.



Hensikten med prosjektet er å transformere gamle industriområder og bevare uberørt skog- og naturområde, samtidig som prosjektet skal åpne og tilgjengeliggjøre fjord- og kystlandskapet

Tomta i dag



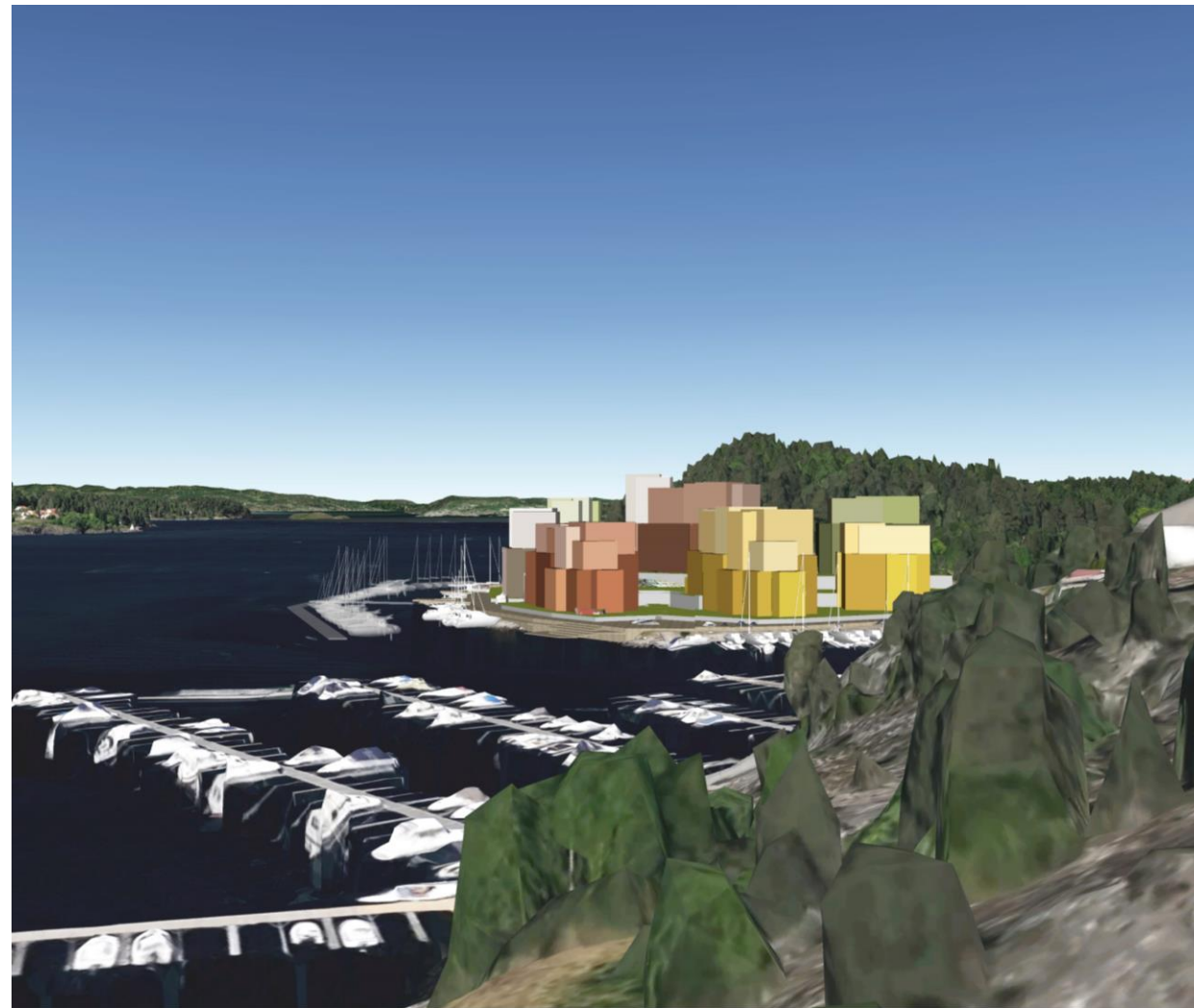
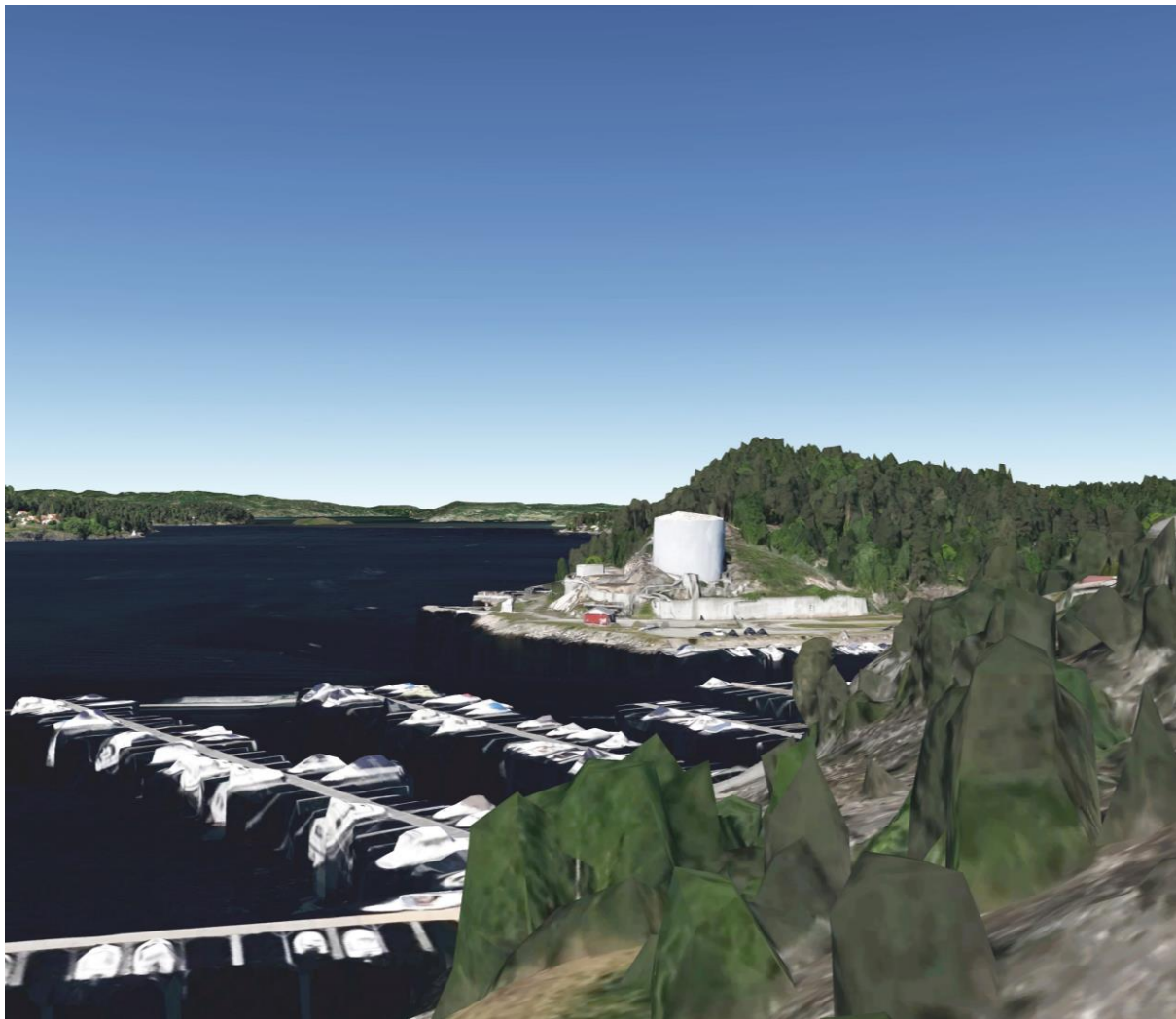
Planområdet er inngjerdet og utilgjengelig i dag, og i stor grad sprengt, planert og tilrettelagt for industrien som har vært.



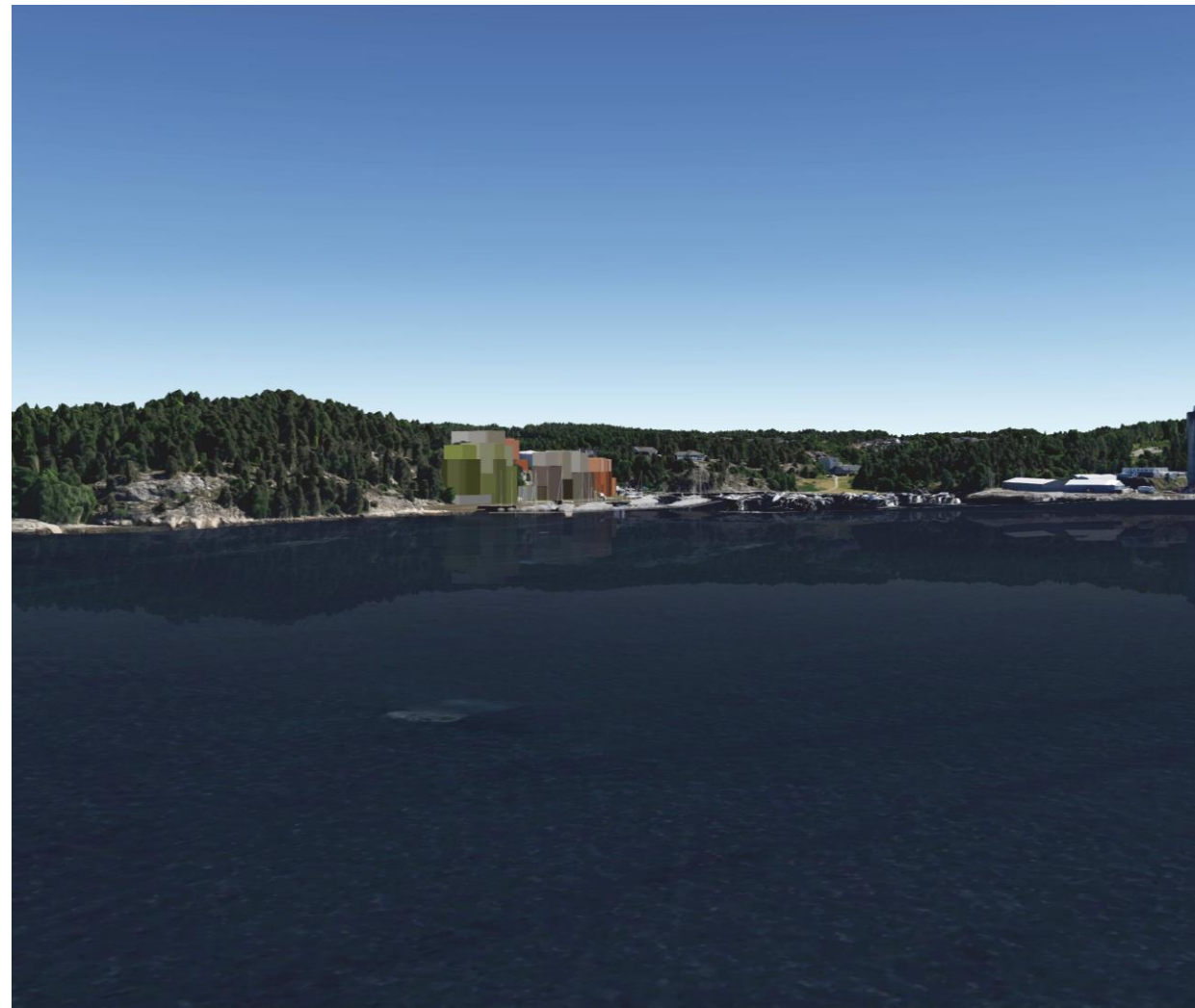
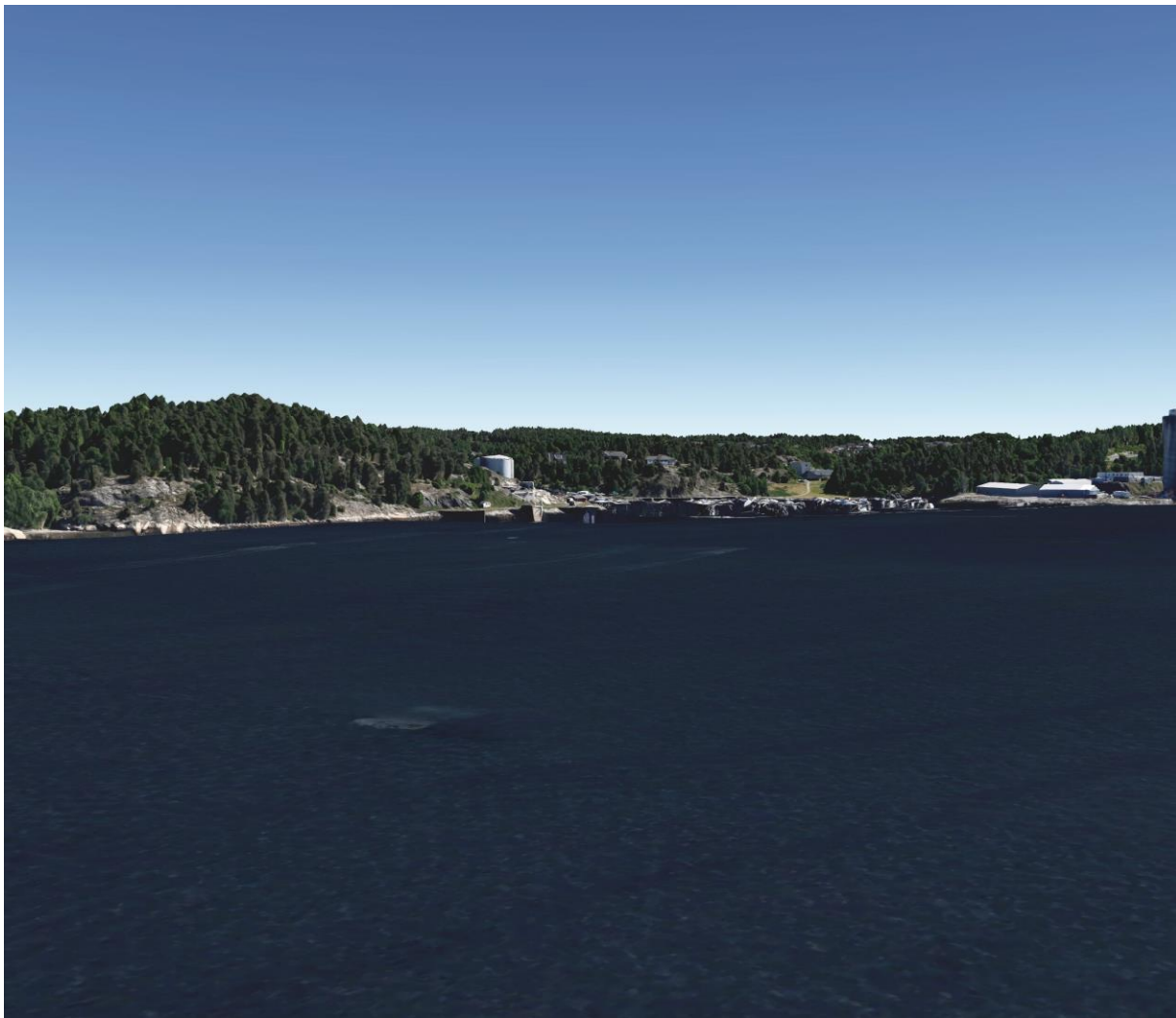
Planområdet er inngjerdet og utilgjengelig for allmennheten i dag. Planforslaget skal åpne opp og tilgjengeliggjøre Støkkåsen og omkringliggende skogs- og turområder. Registrerte naturverdier forblir uberørt.



Varsel om oppstart kunngjort i uke 37. Planavgrensningen inkluderer Marinabakken og Støkkåsen for å kunne sikre trygge og gode forbindelser. Det etableres rikelig med uteoppholds plass, i form av tun, plasser og private hager/balkonger. Det legges opp til om lag 200-240 leiligheter, i 6-8 etasjer.



B4 sett Marinabakken over Kambo Marina. Bebyggelsen underordner seg Støkkåsen, hvis silhuett forblir godt synlig bak prosjektet. Det bygges der terrenget allerede er sprengt, planert eller utfylt for å redusere terrenginngrep, og for å bevare mest mulig uberørt natur.



Silhuett av B4 sett fra Mossesundet. Bebyggelsen følger terrenget, og trappes ned mot sør.



Silhuett av B4 sett Kambo stasjon. Bebyggelsen følger terrenget, og trappes opp mot Støkkåsen. Uberørt skog langs Marinabakken forblir ubebygd, og det legges til rette for direkte forbindelse til Støkkåsen. Støkkåsens grønne preg bevares mot øst.



Foreløpig plassering av bebyggelse, med bred og allment tilgjengelig opparbeidet tursti langs vannet. Det skal også vurderes etablert en lystbåthavn.



Det etableres et allment tilgjengelig turdrag mellom bebyggelsen og sjøen. Turstien skal være allment tilgjengelig, og den skal ikke oppleves privatisert.



Det etableres oppholdssoner langs turdraget. Pirene inkorporeres som opplevelselementer.



Der bebyggelsen opphører i nord kulminerer turdraget i en «sherpatrapp» som går opp til Støkkåsen og skogområdene. «Sherpatrappen» blir en spennende etappe med fin utsikt langs den nye tursløyfen rundt Kamboneset.

An aerial architectural rendering of a waterfront development. On the left, a multi-story building with a vibrant green facade and balconies stands on a rocky, vegetated hillside. To its right, a modern wooden pier extends into the water, featuring a ramp, a small structure with a yellow door, and a boat docked. Several kayakers are visible on the water. The scene is bright and sunny, with people walking on the pier and balconies.

Takk for oppmerksomheten 😊