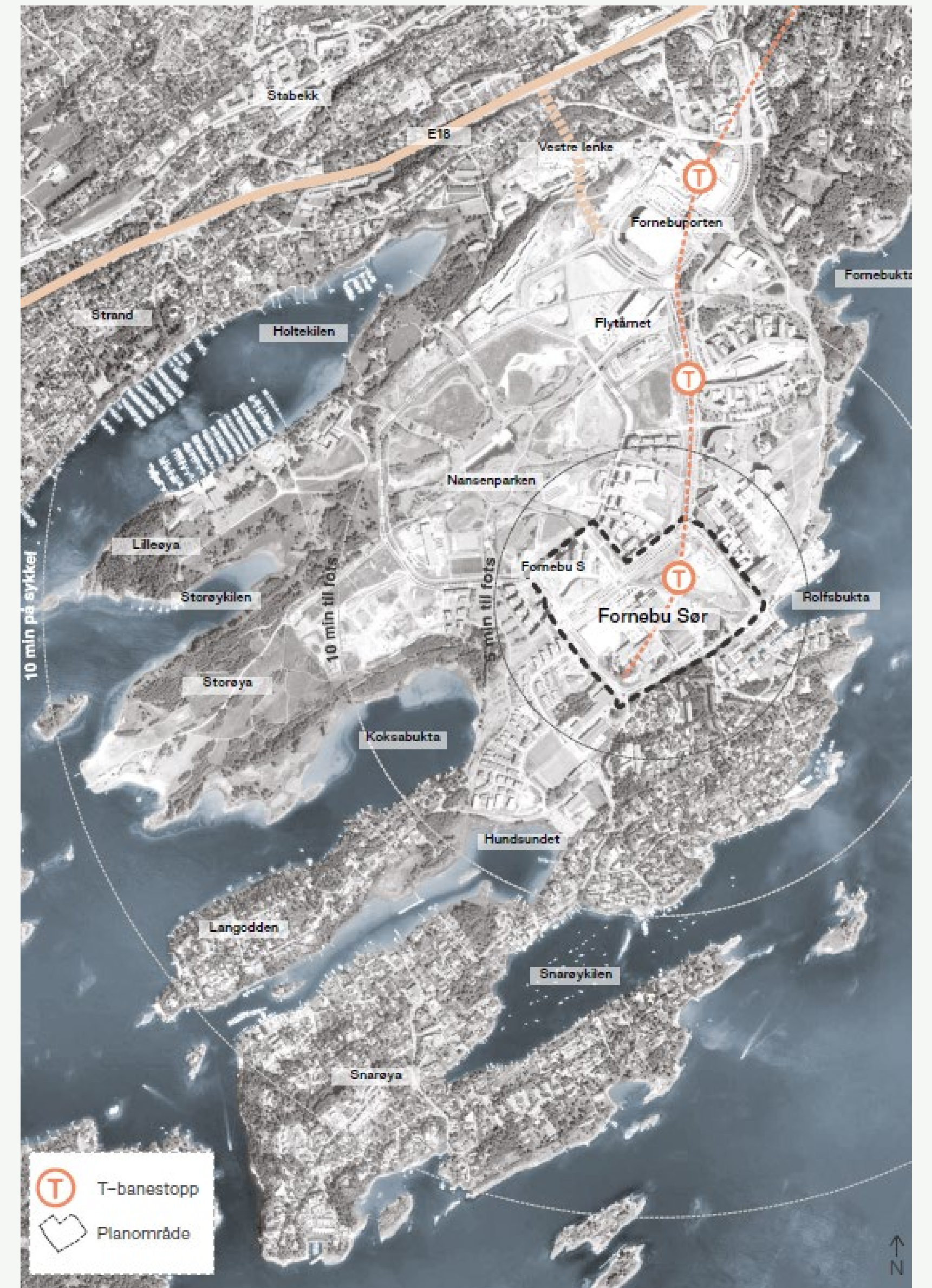


Planprogram med byplangrep Fornebu sør Høringsmøte 1.6.2023

Bærum kommune
Plan- og bygningstjenesten

lundhagem RODEO



Agenda høringsmøte 1.juni kl.18-20

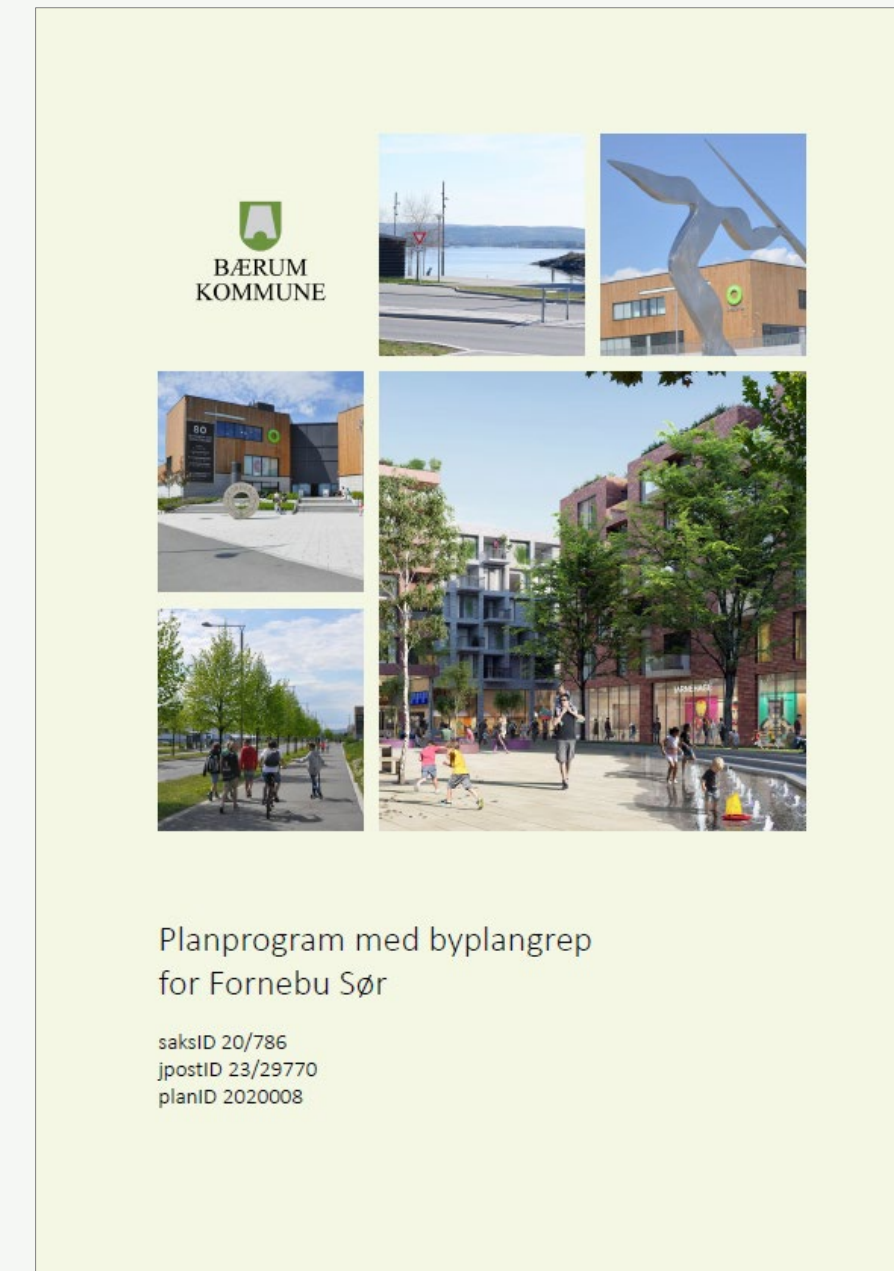
1. Rammer og forutsetninger for planleggingen
ved Terje Hansen

2. Planprogram med byplangrep Fornebu sør
ved Terje Hansen / Nina Koren Viksjø

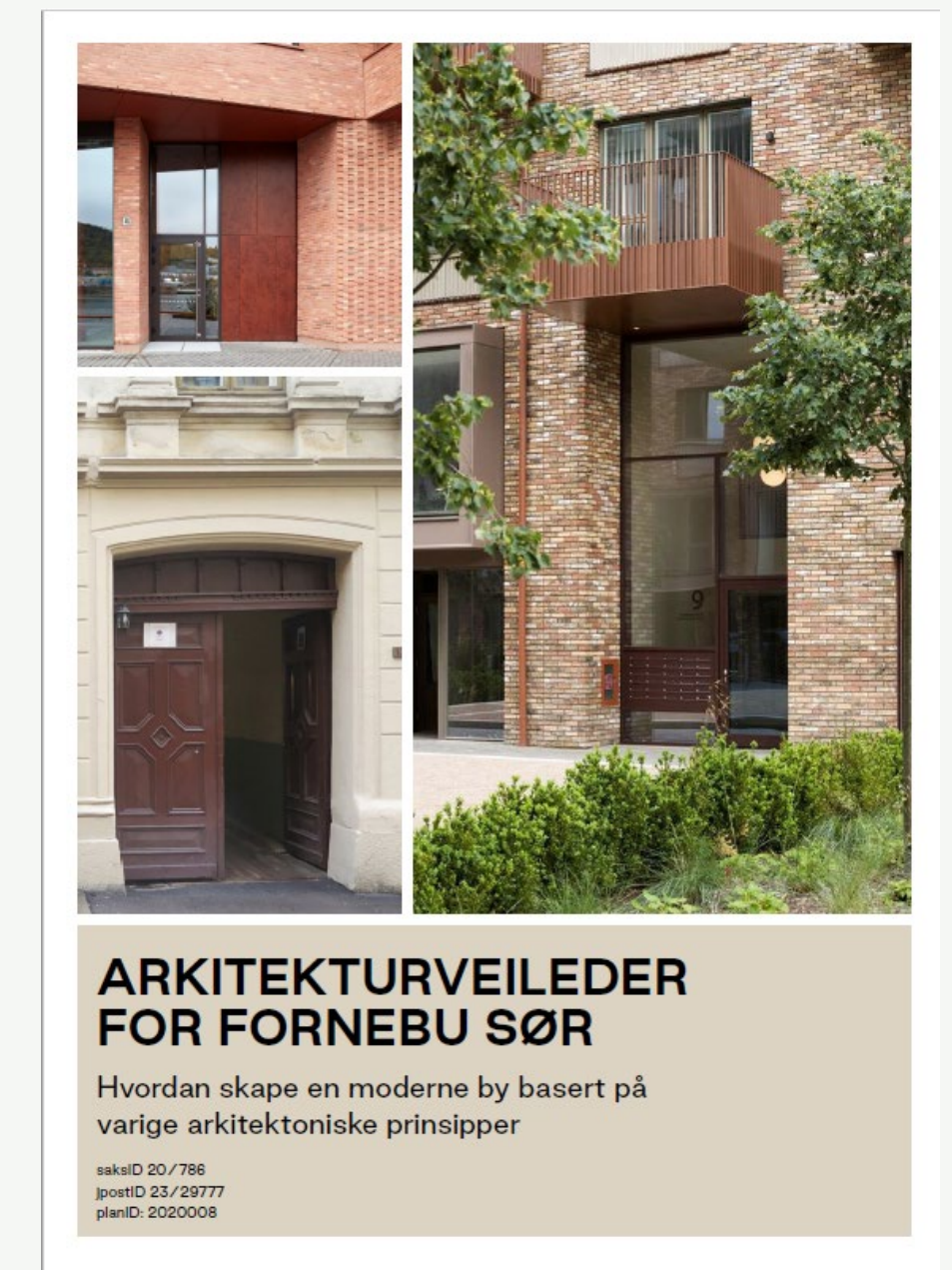
3. Forslag til byplangrep for Fornebu sør
ved Henning Sunde for Selvaag / OBOS / KLP

4. Kort om høringen
ved Terje Hansen / Nina Koren Viksjø

5. Spørsmål



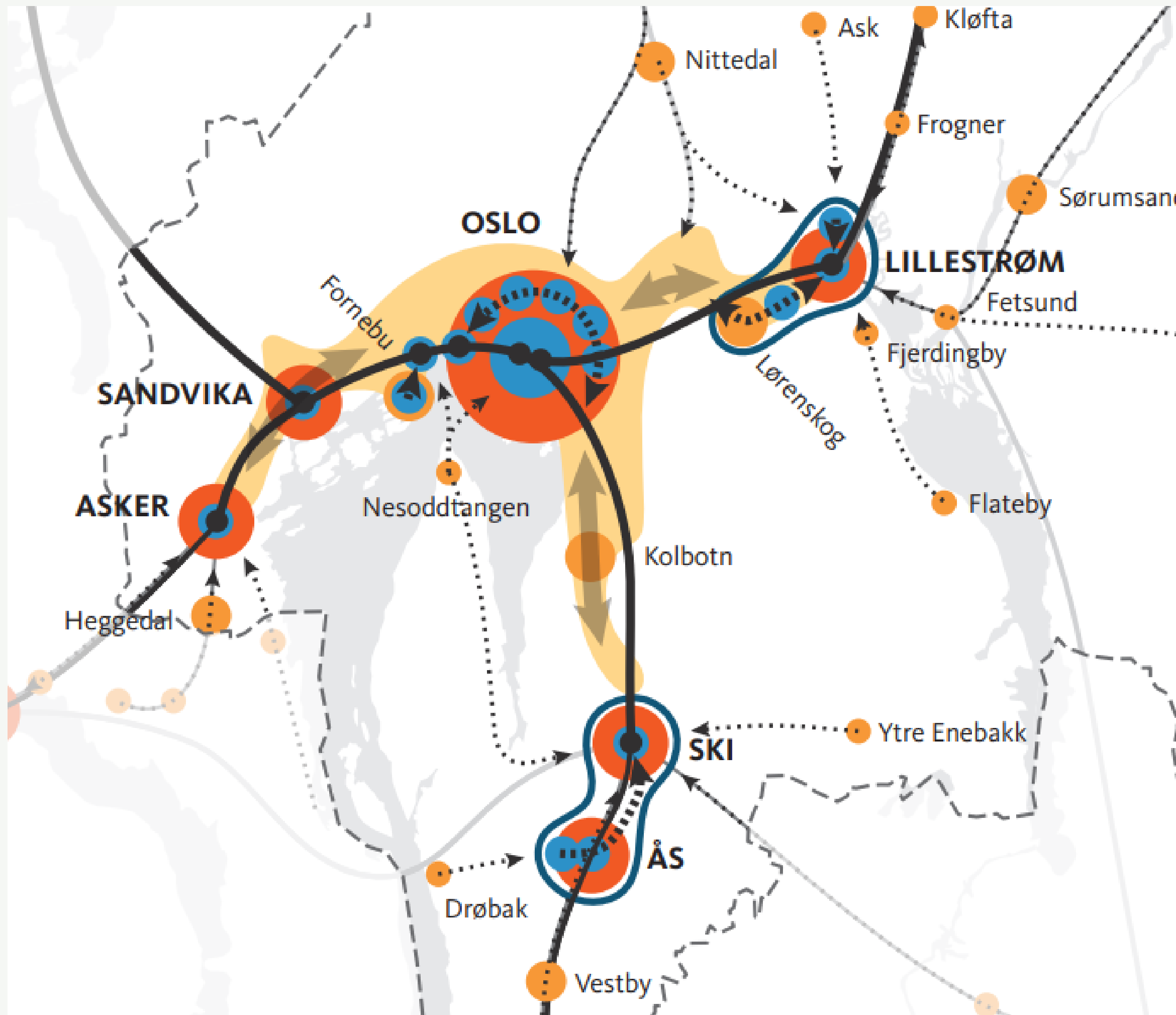
The image shows a presentation slide for the 'Planprogram med byplangrep for Fornebu Sør'. It features the Bærum Kommune logo at the top left. The main content consists of several small images: a waterfront view, a modern building facade, a street scene with trees and people, and a close-up of a building entrance. Below the images, the text reads: 'Planprogram med byplangrep for Fornebu Sør', followed by the identifiers 'sakID 20/786', 'jpostID 23/29770', and 'planID 2020008'.



The image shows a presentation slide for 'ARKITEKTURVEILEDER FOR FORNEBU SØR'. It features two photographs of modern brick buildings with large windows and balconies. Below the photos, the text reads: 'ARKITEKTURVEILEDER FOR FORNEBU SØR', followed by the subtitle 'Hvordan skape en moderne by basert på varige arkitektoniske prinsipper'. At the bottom, the identifiers 'sakID 20/786', 'jpostID 23/29777', and 'planID: 2020008' are listed.

1. Rammer og forutsetninger for planleggingen

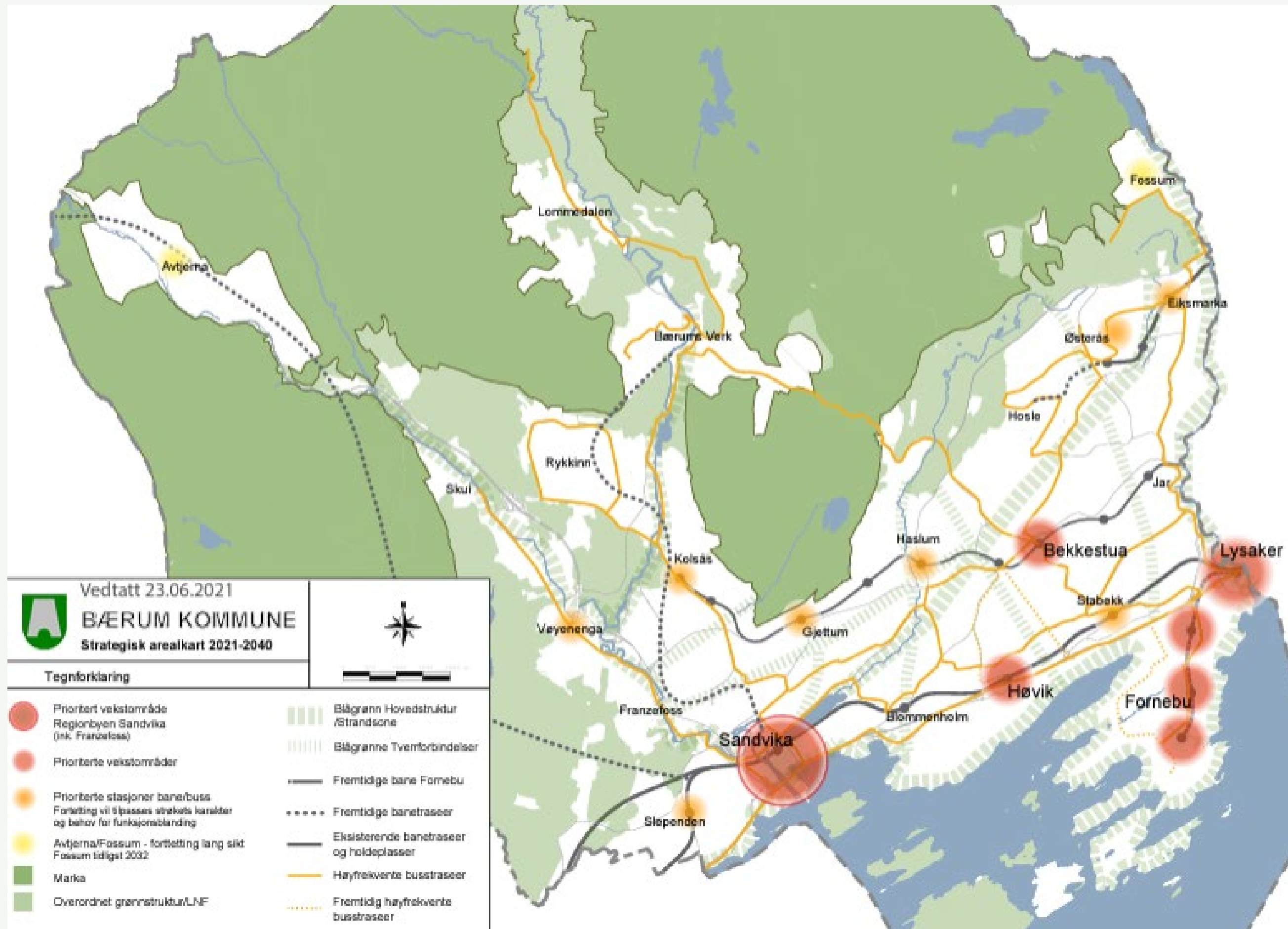
Regional plan for areal og transport



Veksten i Oslo og Akershus skal konsentreres til prioriterte vekstområder

I Bærum er dette først og fremst Sandvika, Fornebu, Lysaker, samt områder i gangavstand fra banestasjoner

Fornebu er Bærums største vekstområde

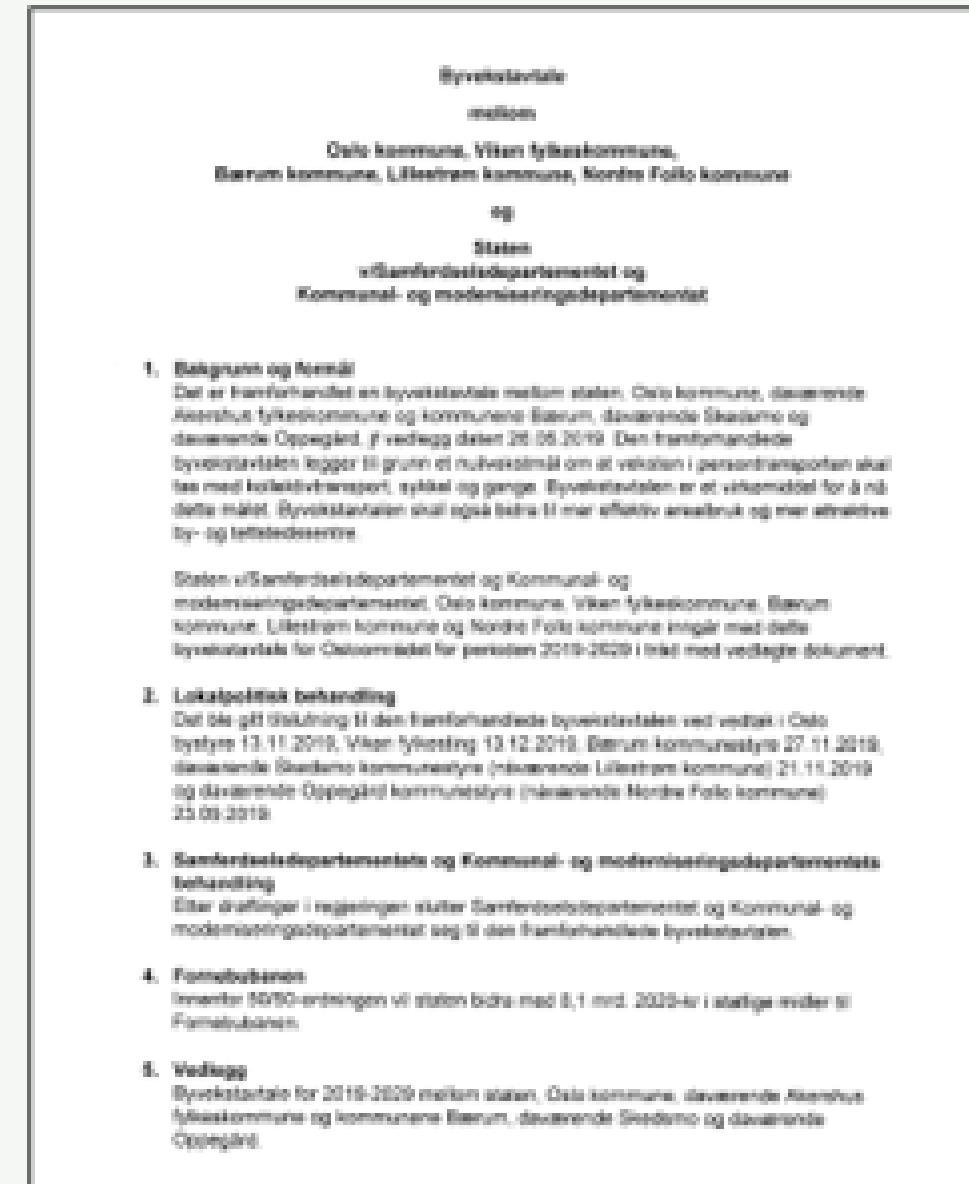


Kommuneplanen legger til grunn at om lag 40% av veksten i Bærum vil komme på Fornebu

Kommuneplanens arealstrategi

Bygge opp under Fornebubanen

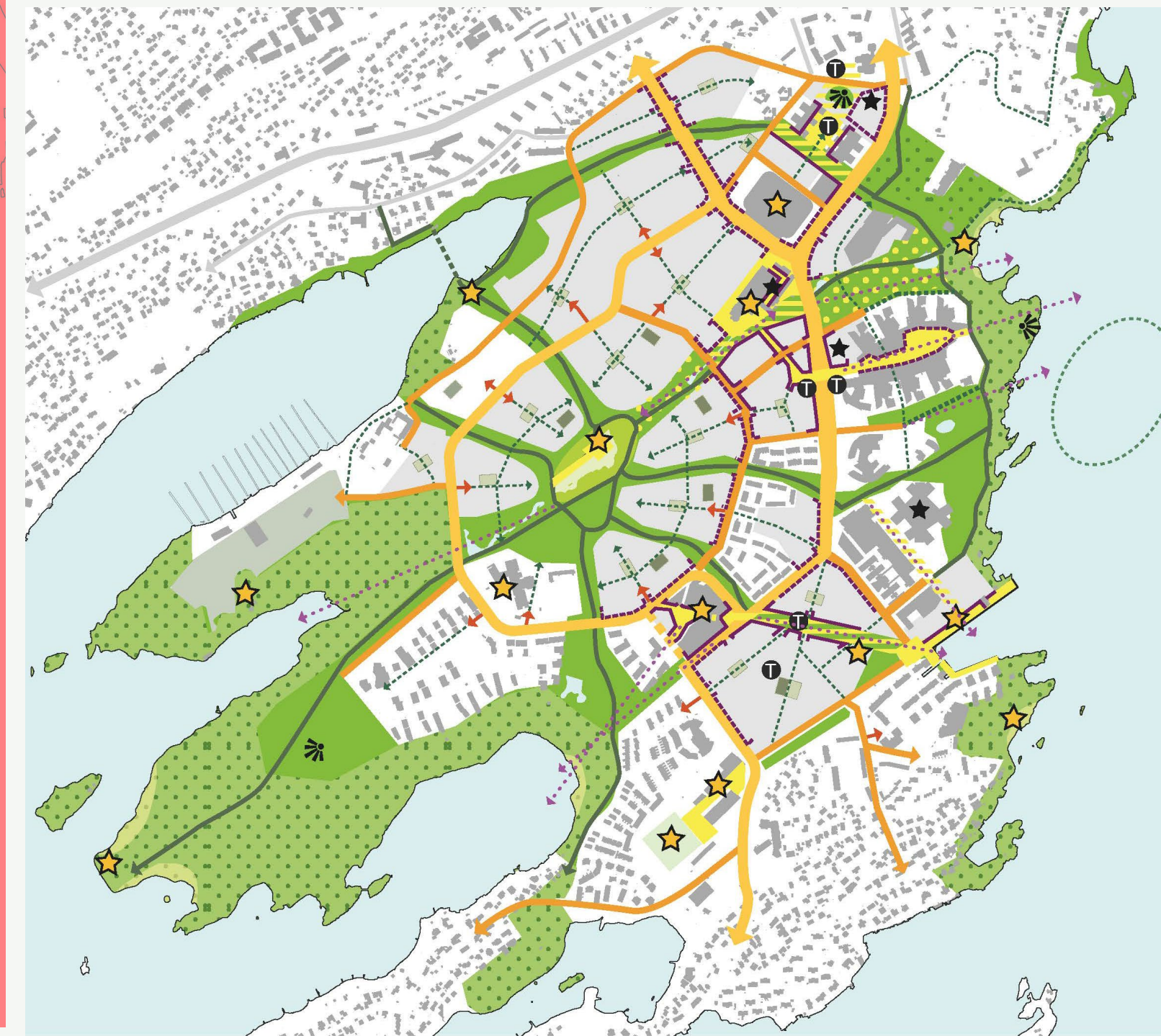
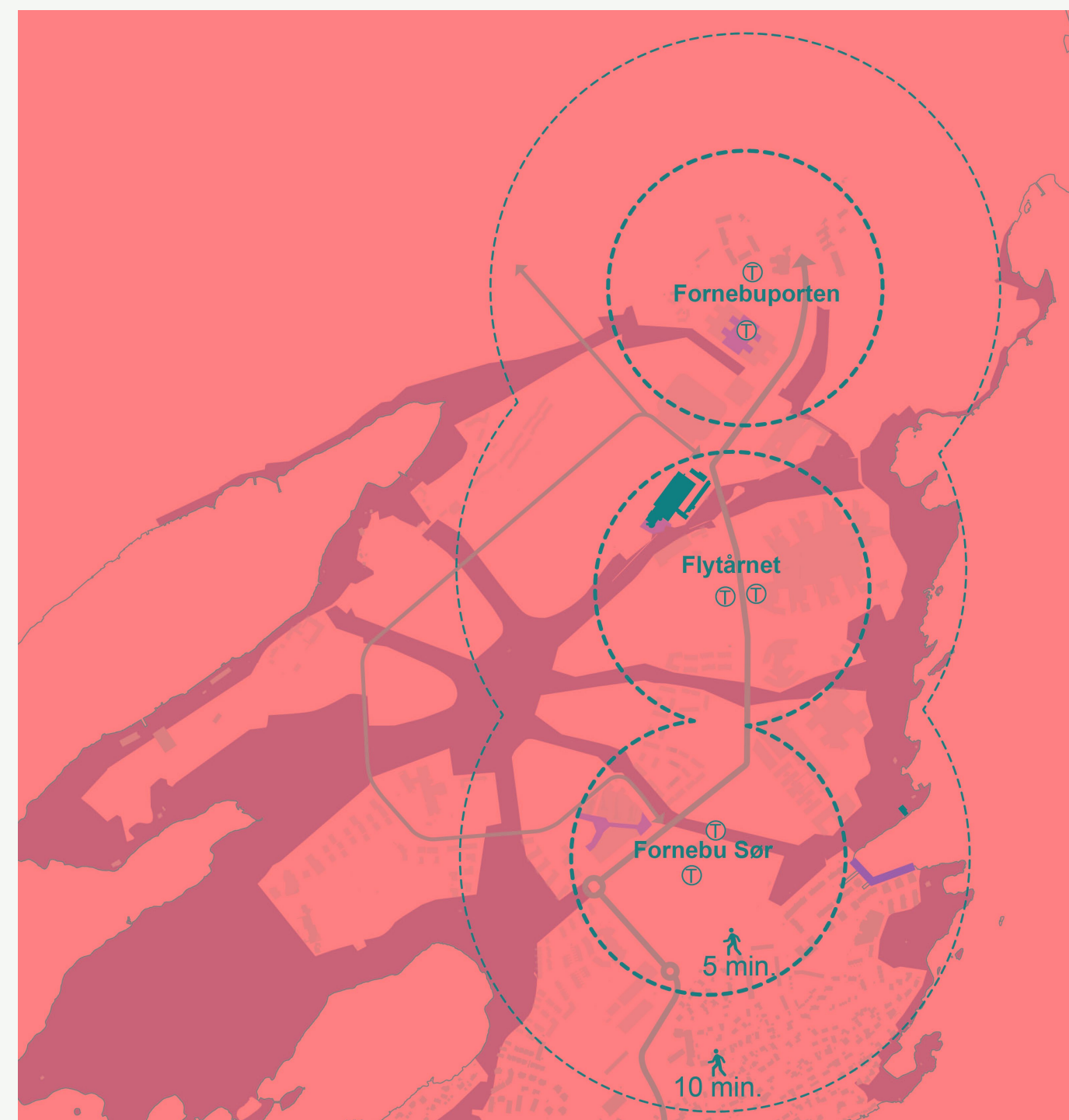
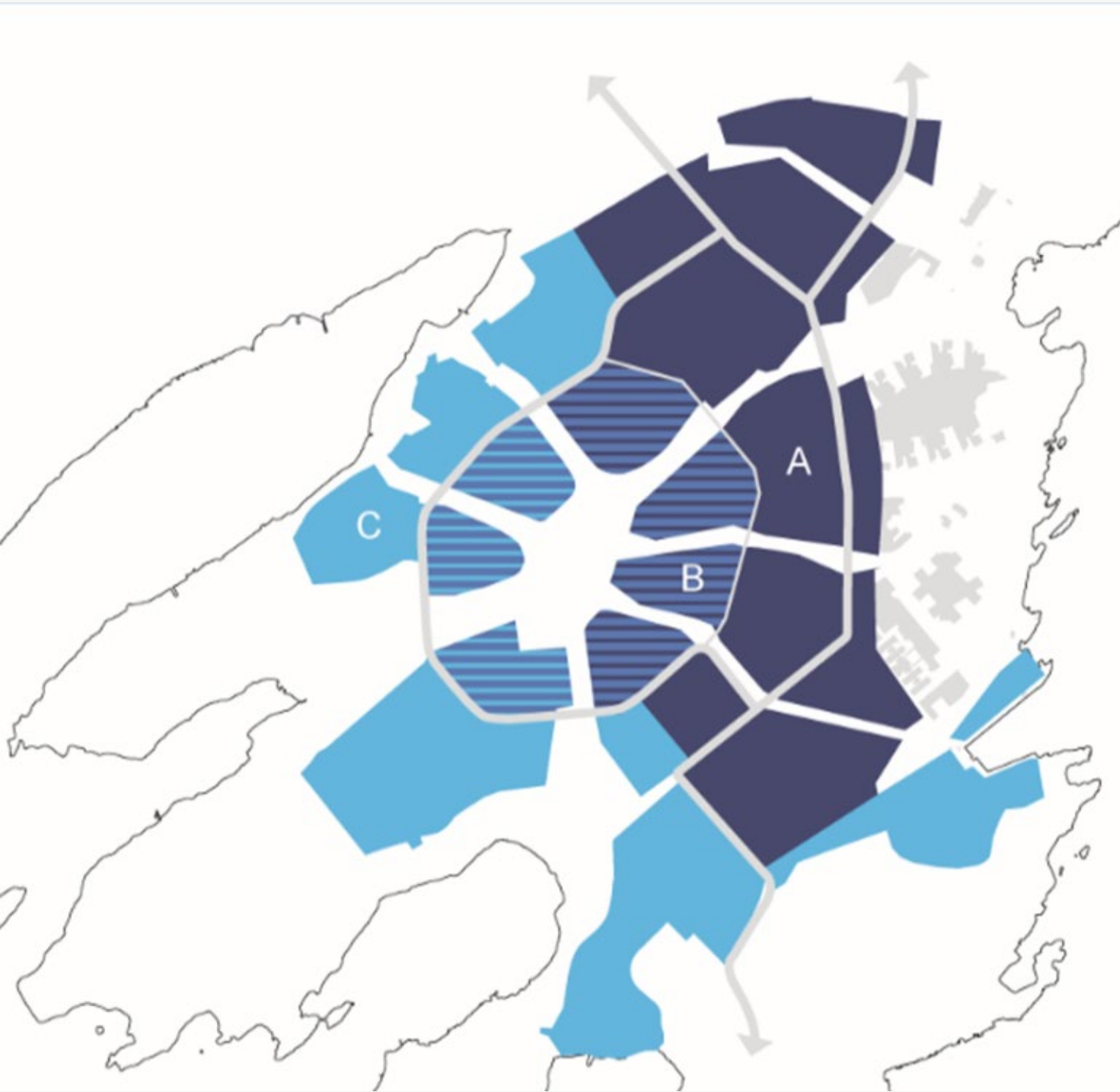
*Fornebu – Oslo sentrum
på 10min*



Byvekstavtale (2019)

- Forpliktelse om høy arealutnyttelse langs Fornebubanen
- Utnyttelsen angitt i KDP3 skal legges til grunn

Kommunedelplan 3 - Fornebu (2019)



- BYEN – 3 sentrumsområder ved de nye T-banestasjonene
- Sammenhengende bystruktur og nettverk av gater, byrom og parker
- Eksisterende parker og naturområder ivaretas

Område A – «Byen» er gitt en utnyttelse på **155-240% BRA**

Område B – «Parken» er gitt en utnyttelse på **120–160 % BRA**

Område C – «Landet» er gitt en utnyttelse på **50–131% BRA**

Eksempler på ulike grader av utnyttelse i bymessige boligområder



*Pilestredet park, Oslo.
210% BRA, 10m² MUA.
Foto: Norconsult.*



*Vindmøllebakken, Stavanger.
Under prosjektering, 185% BRA, 29m² MUA.
Foto: <http://www.kruse-smith.no/prosjekt/vindmollebakken/>*



*Røa Have, Oslo.
150% BRA, 30m² MUA.
Foto: <https://krogsveen.no/Kjoepebolig/Bolig/Leilighet/Vaekeroeveien-191-B-304218481>*

Kommunedelplan 3 for Fornebu – tabell for grad av utnyttning

Område	Felt	Maks % - BRA	Maks BRA m ² *	Andel bolig %	Andel annet % **	Høyder (etg, snitt) ***	MUA pr. 100m ²	Noter	Tomteareal m ²
A	S1.2_B			0,0	100,0	7		1	4 699
A	S1.3_A			0,0	100,0	7		2	18 568
A	B1.1	238	71 260	70,0	30,0	5	30		29 941
A	S1.3_B	160	19 168	100	0,0	5	30	2	11 980
A	KBA3.1				100,0	5			47 506
A	S3.2				100,0	7		1	3 790
C	KBA4.1				100,0	3			18 973
A	S4.3_A	240	30 574	0,0	100,0	7		4	12 739
A	S4.3_B	240	202 639	75,0	25,0	7	30		84 433
A	S4.4_A	240	25 274	0,0	100,0	7		4	10 531
A	S4.4_B	240	53 722	95,0	5,0	7	30		22 384
C	KBA7.1	50	17 133	0,0	100,0	3	50		34 265
C	B7.2	70	12 629	100,0	0,0	3	50		18 041
C	B7.4_A	131	60 332	100,0	0,0	4	50		46 079
A	B7.4_B	155	47 159	100,0	0,0	5	30		30 425
A	B8.1	180	52 754	100,0	0,0	6	30		29 308
A	S8.3	240	48 559	65,0	35,0	7	30		20 233
A	S8.4	240	85 142	65,0	35,0	7	30		35 476
B	B9.1	155	81 395	97,0	3,0	5	40		52 513
B	B9.2	160	68 058	100,0	0,0	5	40		42 536
B	B9.3	155	58 382	96,0	4,0	5	40		37 666
B	B9.4	158	59 206	100,0	0,0	5	40		37 472
B	B9.6	120	37 818	100,0	0,0	4	40		31 515
-	Ufordelt BRA bolig	-	12 613	100,0	0,0	-	-	3	-

I tabell for grad av utnyttning i KDP3 åpnes det for mer enn 200 000 m² bolig, og over 100 000 m² annet i Fornebu sør

§ 35 Grad av utnyttning (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 35.1 Utnyttelsen (maks % -BRA) angis for fremtidige byggefelt som inneholder boliger, og felt S4.3_A, S4.4_A og KBA7.1. Fordeling av andel bolig og annet (næring og sosial infrastruktur) er angitt for hvert felt. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningenes bruksareal. Gjennomsnittsstørrelse pr. bolig er satt til 100 m² BRA i beregningsgrunnlaget. Endelig tomteutnyttelse fastsettes i reguleringsplan.

Noter:

* Parkering på terreng kommer i tillegg til angitt BRA.

** Under kolonne «andel annet» er det lagt inn en andel næring og sosial infrastruktur.

*** Etasjetallene i kolonne for høyder er retningsgivende. Intensjon med gjennomsnittlig høydekrav er å sikre variasjon innad i feltene. Oppgitt BRA kan uansett høyder ikke overskrides.

Den konkrete volumoppbyggingen skal vurderes i påfølgende planprosesser.

1 - Signalbygg kan vurderes, men må avklares i egen planprosess.

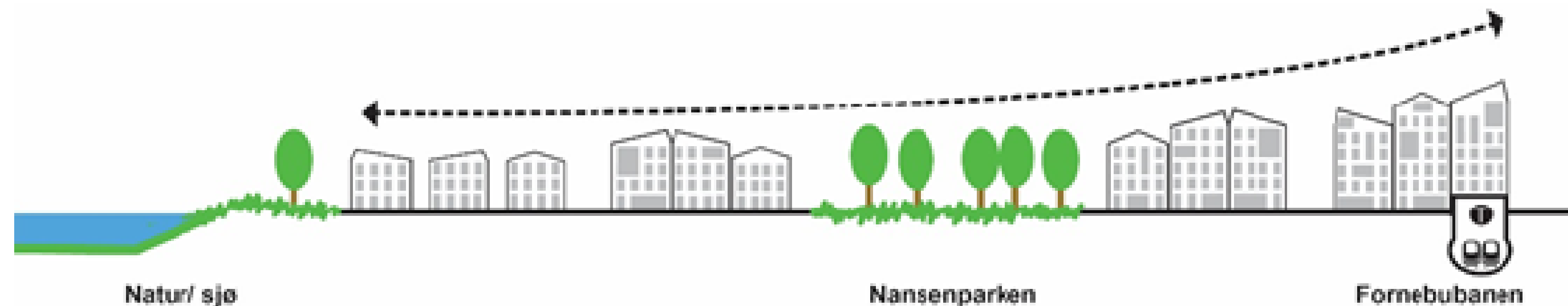
2 - Det åpnes for omfordeling mellom bolig, næring, barnehage og parkering, samt uteoppholdsarealer innenfor felt B1.1, S1.3_A og S1.3_B, men m² BRA bolig står fast.

3 - Bærum kommune har et ufordelt utbyggingsvolum (12 613 m² BRA bolig) som kan fordeles på fremtidige prosjekter som viser fremragende kvaliteter i form av særlig høye ambisjoner innen miljø, arkitektur og landskapsutforming. Utbyggingsvolumet skal fortrinnsvis fordeles innenfor område A «Byen» hhv Fornebuporten og Fornebu sør (45% knyttet til S1.3_A/S1.3_B/S4.4_B og 55% knyttet til S4.3_B).

4- Endelig utnyttning av S4.3_A og S4.4_A avklares i egen planprosess.

Veiledende gjennomsnittshøyder i KDP3:

A - «Byen»	7 etasjer
B - «Parken»	Østre del: 5 etasjer Vestre del: 4 etasjer
C – «Landet»	4 etasjer



Prinsipp for høyder. Illustrasjonen viser hvordan høydene varierer gjennom området. Det bygges høyest i vest rundt fremtidige T-banestasjoner og Snarøyveien (område A), byggehøydene avtrappes mot sørvest med lavere høyder mot Nansenparken og sjøen. Merk at etasjehøydene er veiledende. Det er ikke vist eksakte høyder i hvert felt.

Kommunedelplan 3 – prosess



2. Planprogram med byplangrep Fornebu sør



Bakgrunn og hensikt med planen

- Tilrettelegge for byutvikling i Fornebu sør i tråd med Bærum kommunes samfunns mål, klimastrategi og Kommunedelplan 3 for Fornebu (2019)
- Oppfyller § 40.1 i planbestemmelsene for KDP3 – krav om felles planlegging før detaljregulering av felt innenfor sonen H810_1 ved Fornebu sør
- Planforslaget er utarbeidet gjennom et offentlig – privat samarbeid mellom Bærum kommune og grunneierne.



Bærum kommune

Kommunen har særskilt ansvar for overordnede rammer, myndighetskontakt og innbyggermedvirkning i planprosessen



Grunneiere

Grunneierne, representert ved faglige rådgivere, vil ha hovedansvar for å utarbeide stedsanalyse, plandokument og nødvendige fagutredninger.



SELVAAG

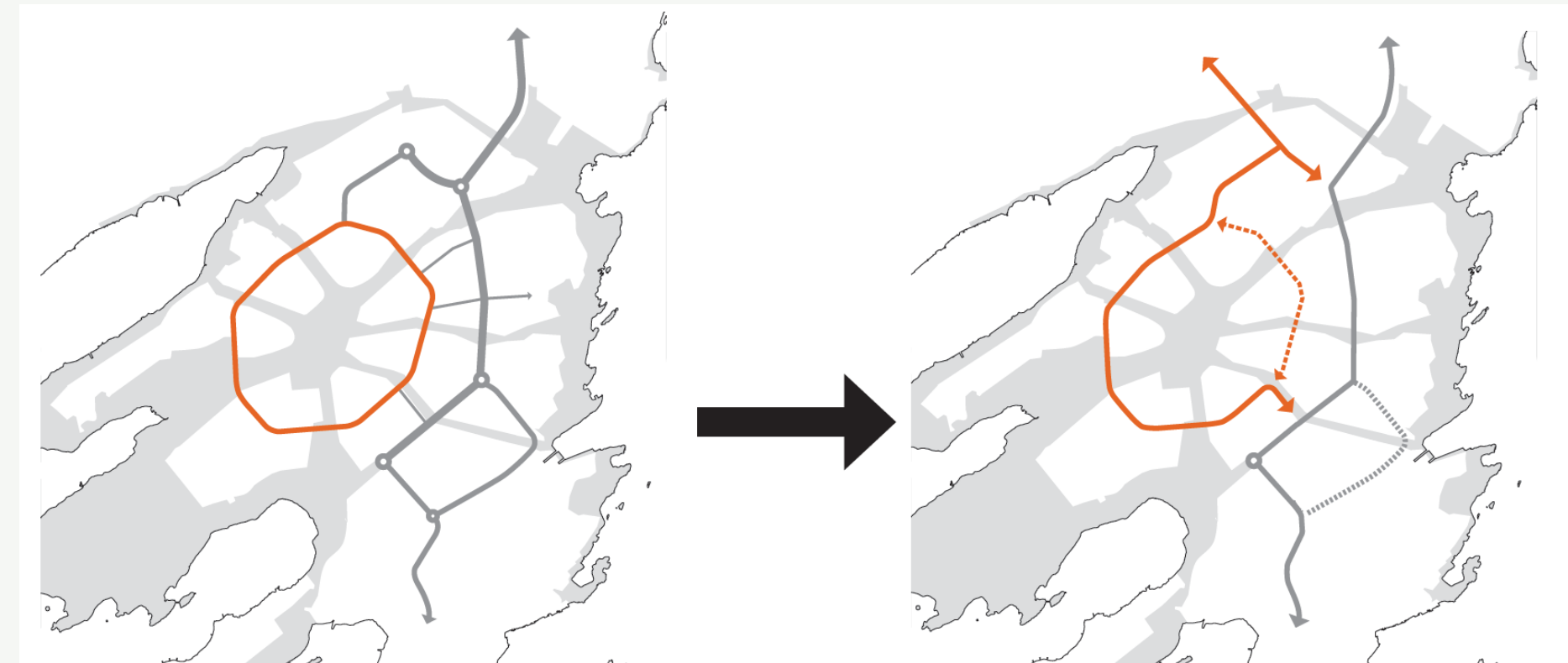
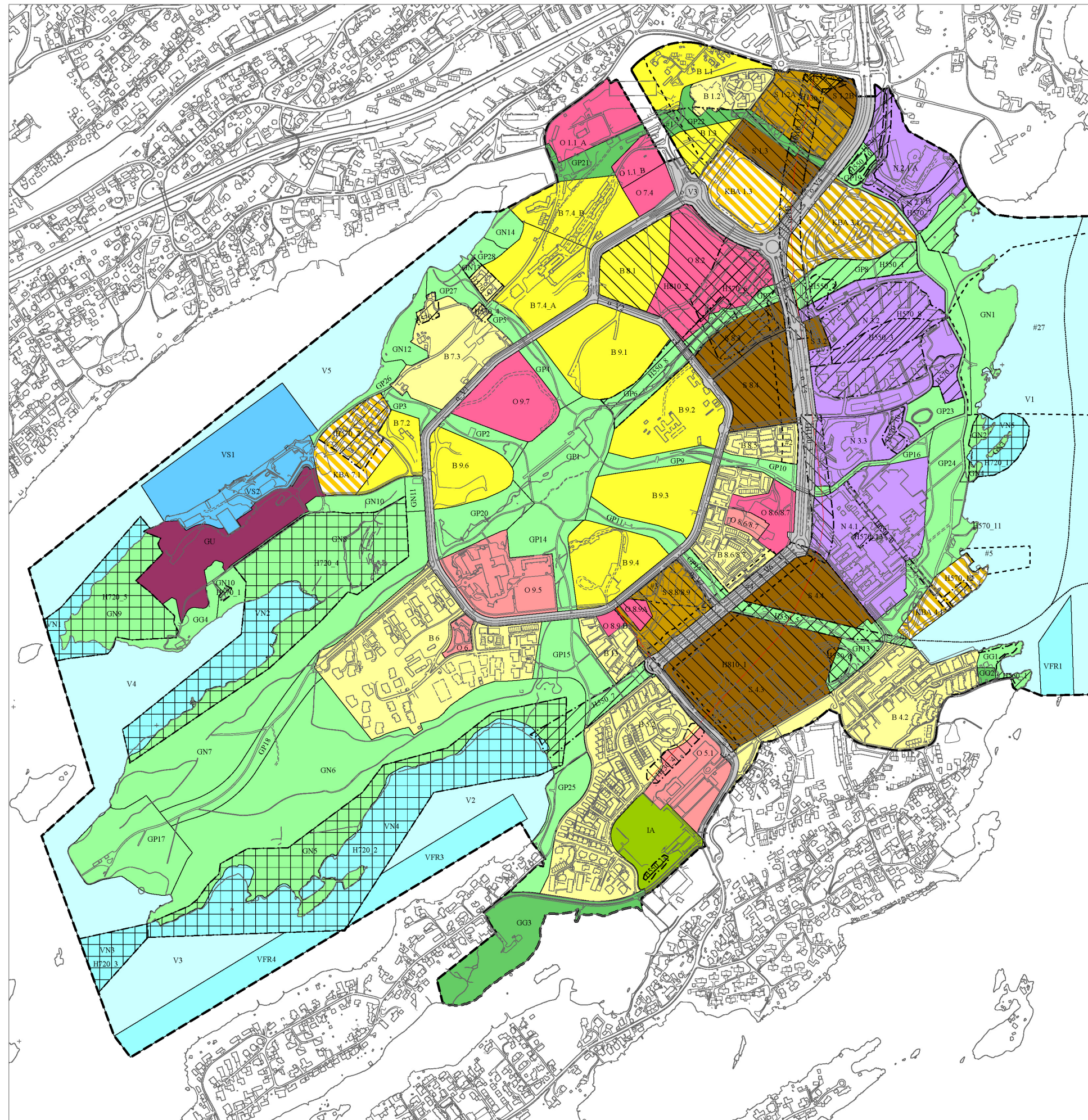
KLP

RAMBOLL

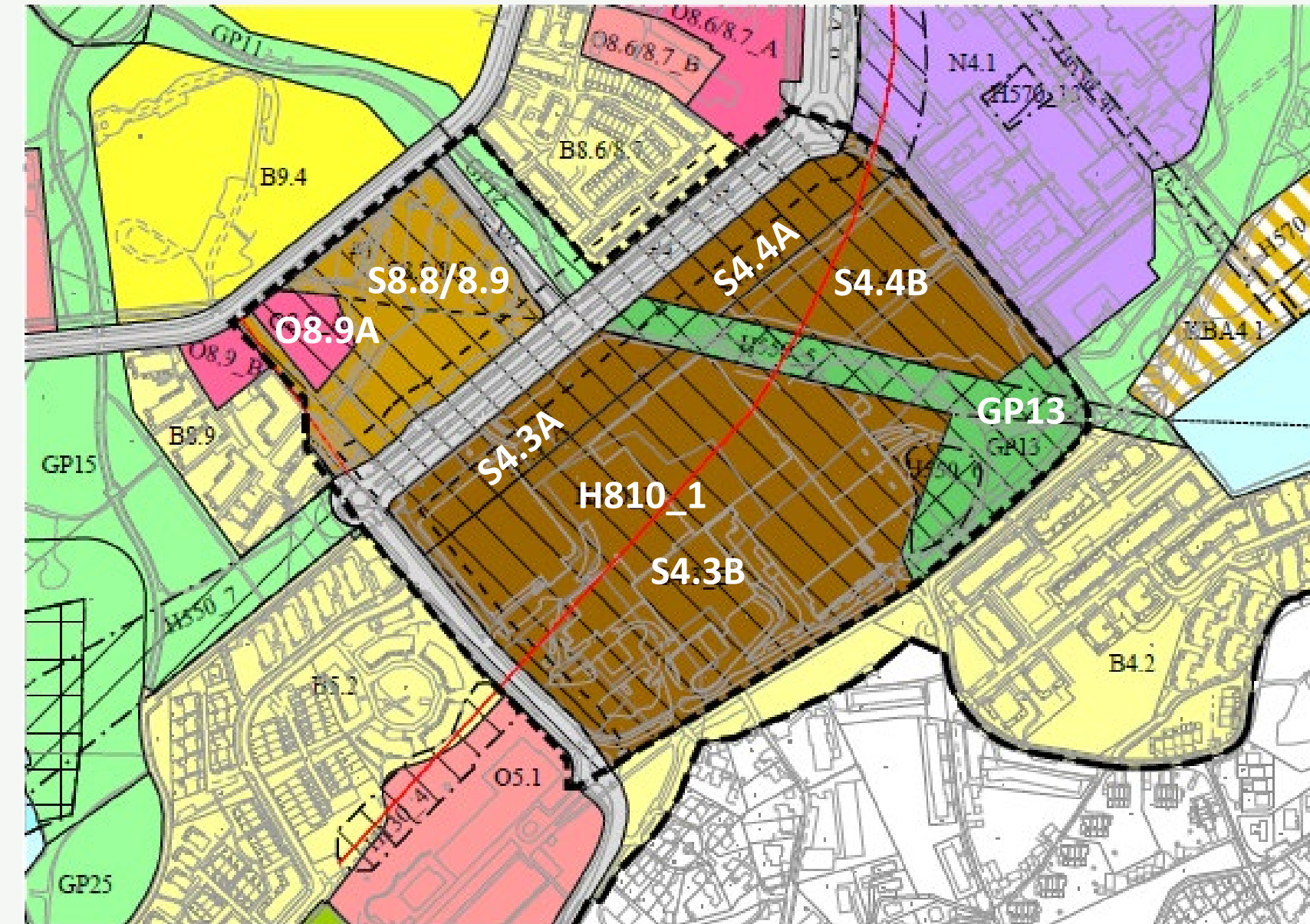
lundhagem

RODEO

Byutviklingen skal følge det helhetlige plangrepet i KDP3



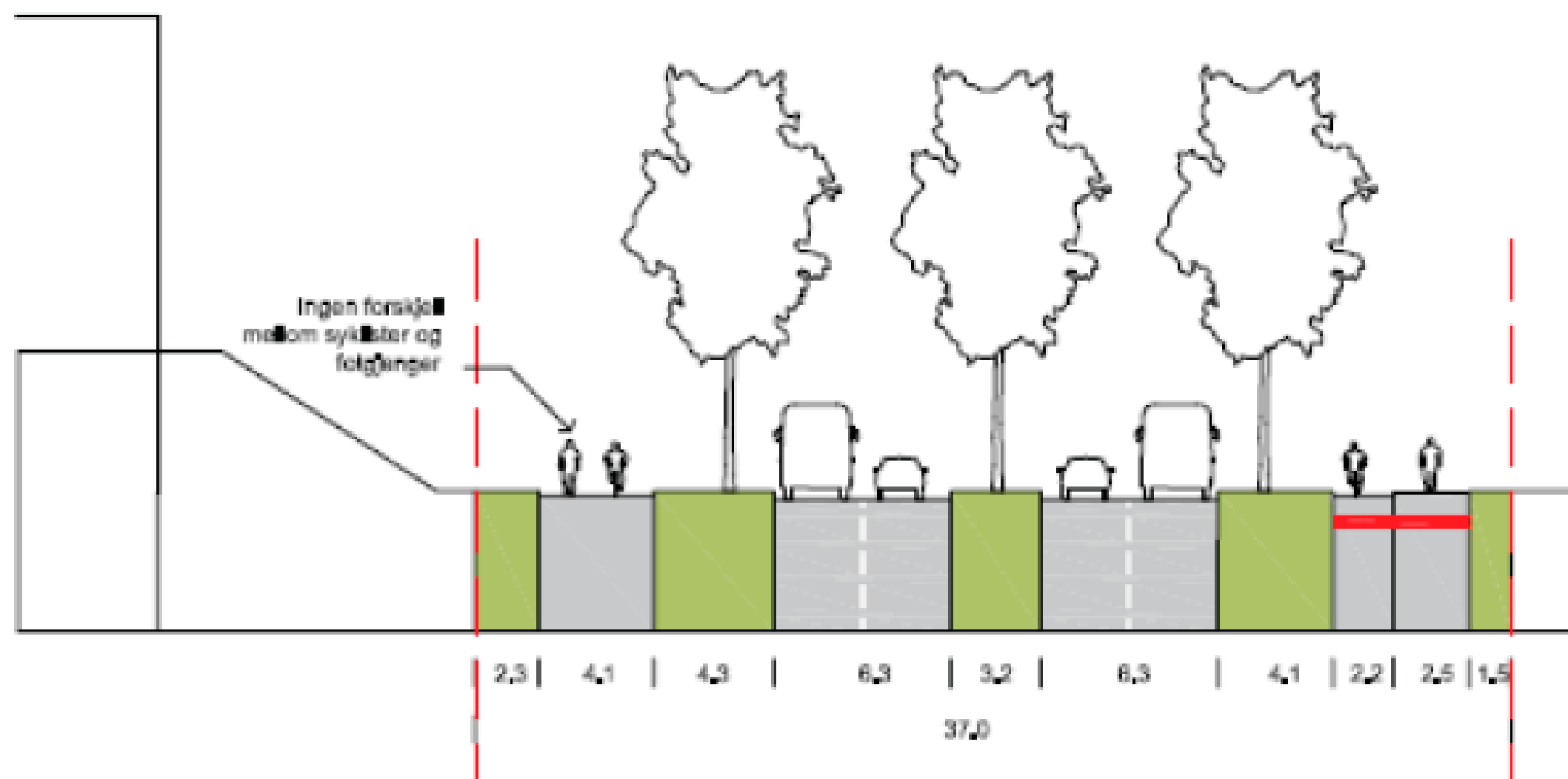
- ▶ Skal utvikles til lokalsentrum og regionalt målpunkt
- ▶ Konsentrert område for publikumsrettet aktivitet som bygger opp under de sentrale byrom
- ▶ Utvikling av kjøpesenteret Fornebu S skal bidra til at kjøpesenteret blir mer utadrettet og styrke tilliggende byrom
- ▶ Høy utnyttelse, ca. 312 000 m² og gjennomsnittlig antall etasjer 7
- ▶ Reguleringsplasser og sentral holdeplass for buss
- ▶ Snarøyveien og Rolfsbuktveien som bygater
- ▶ Flerbrukshus med kirkerom
- ▶ 240 barnehageplasser



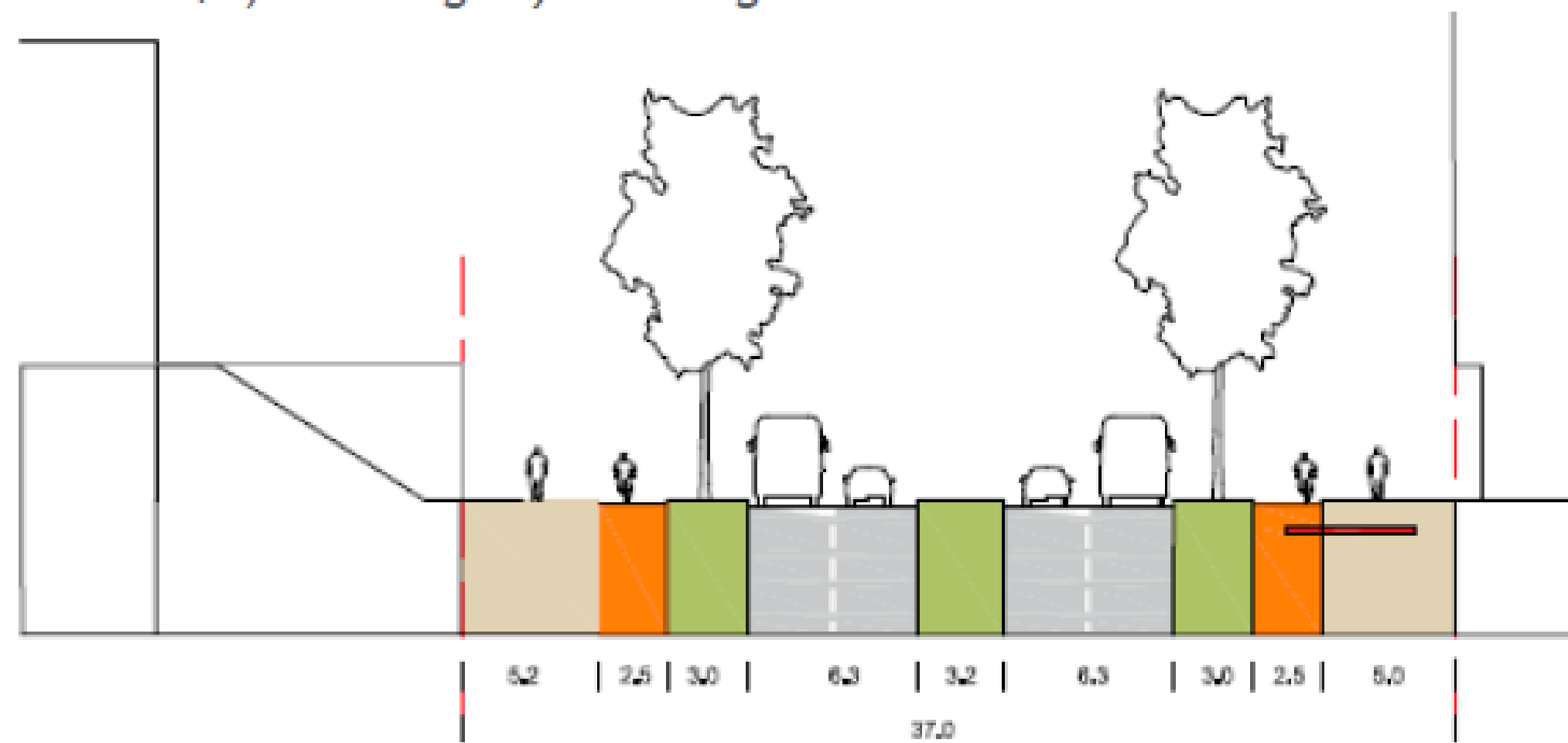
Fornebu sør – utsnitt fra arealplankartet i KDP3 og planavgrensing for Fornebu sør

Rodeo arkitekter AS





Fornebu sør, ved Hagebyen – dagens snitt



Fornebu sør, ved Hagebyen – prinsipp for transformasjon - snitt

Planområdet

218.800 m²

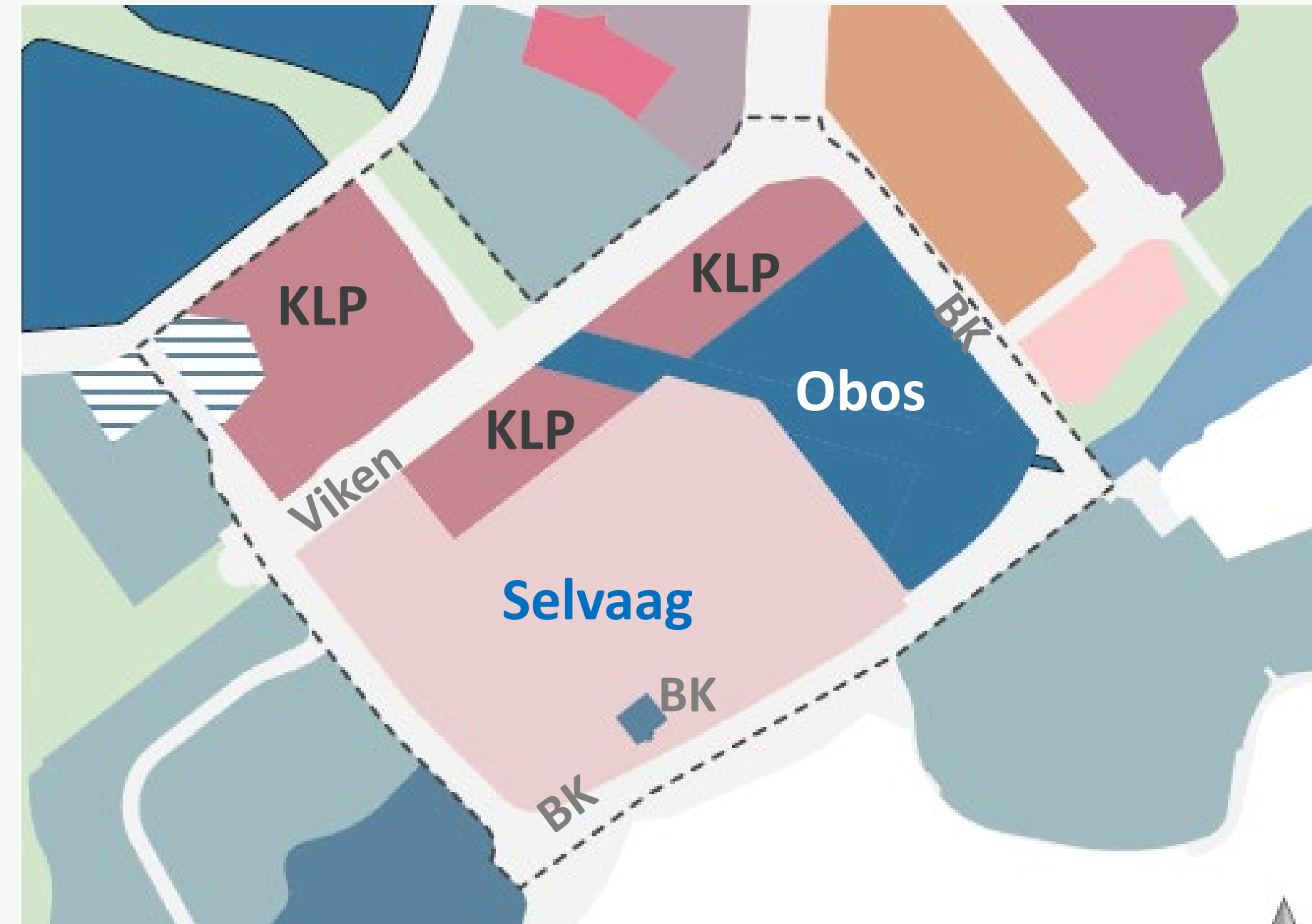
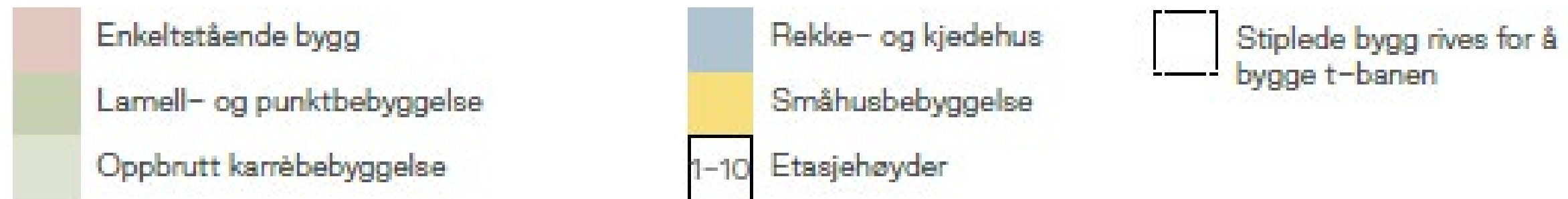




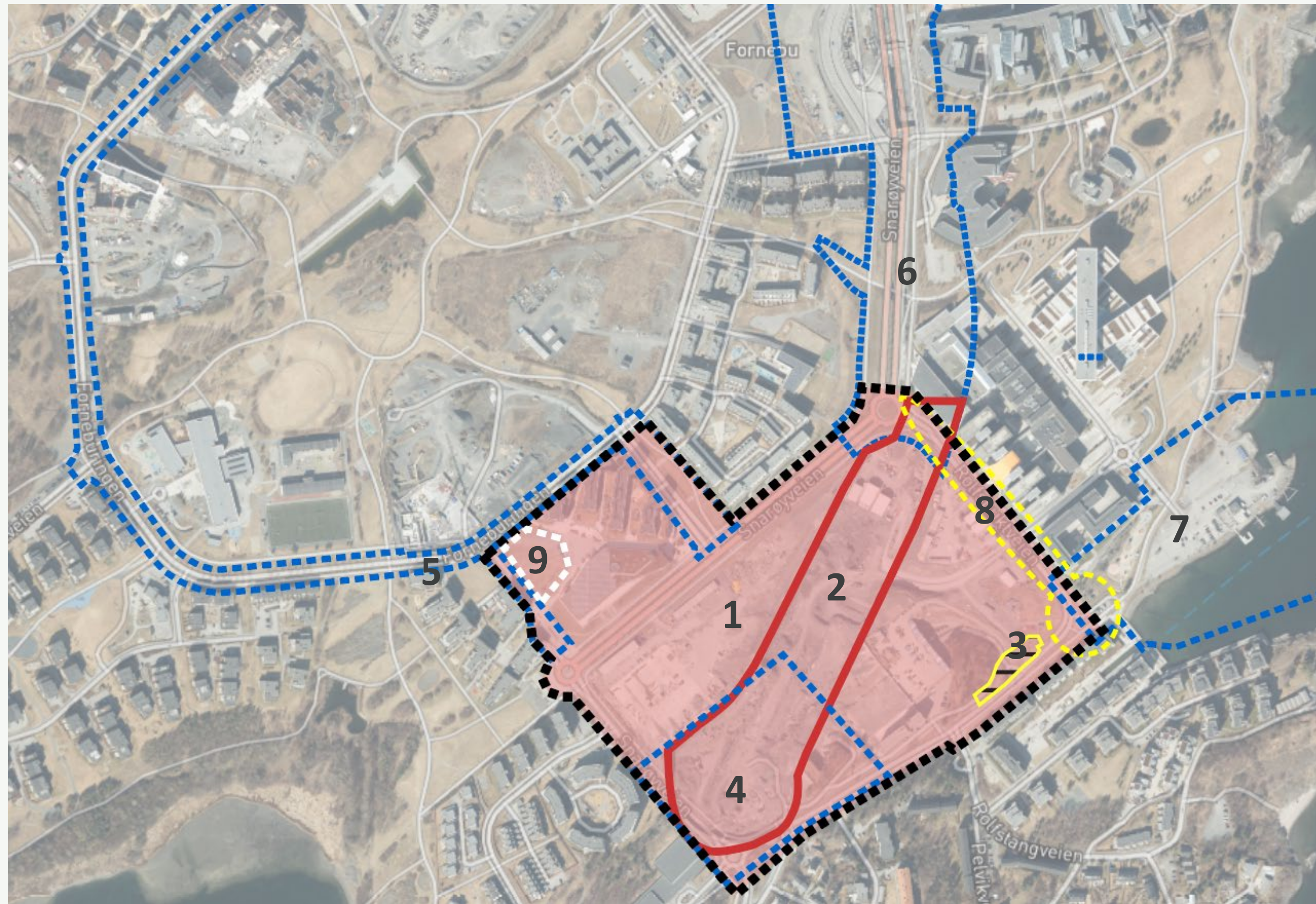
-  Kyststi
-  Strand
-  Fint utsiktspunkt
-  Strand og park
-  Bymessig møte med vannet
-  Våtmark
-  Småbåthavn og badeplass
-  Skog og våtmark



-  Natur og idrett
-  Handel og kultur
-  Sosial infrastruktur
-  T-banestopp
-  Planlagte målpunkt
-  Mindre viktige målpunkt
-  Strava heatmap: Jo tykkere og fargesterk strek, desto høyere frekvens av folk er i bevegelse



Planområde med høy kompleksitet



1. Planprogram med byplangrep, Teknisk hovedplan
2. Fornebubanen – Fornebu stasjon og base – byggesak
3. Trafo (NVE myndighet)
4. Detaljregulering Snarøyveien 75 (#11)
5. Detaljregulering Forneburingen
6. Områderegulering Snarøyveien mellom Widerøeveien og Rolfsbuktveien
7. Detaljregulering Fornebu brygge
8. Rolfsbuktveien nord-øst; knutepunkt for tekniske infrastrukturer under bakken
9. Offentlig formål

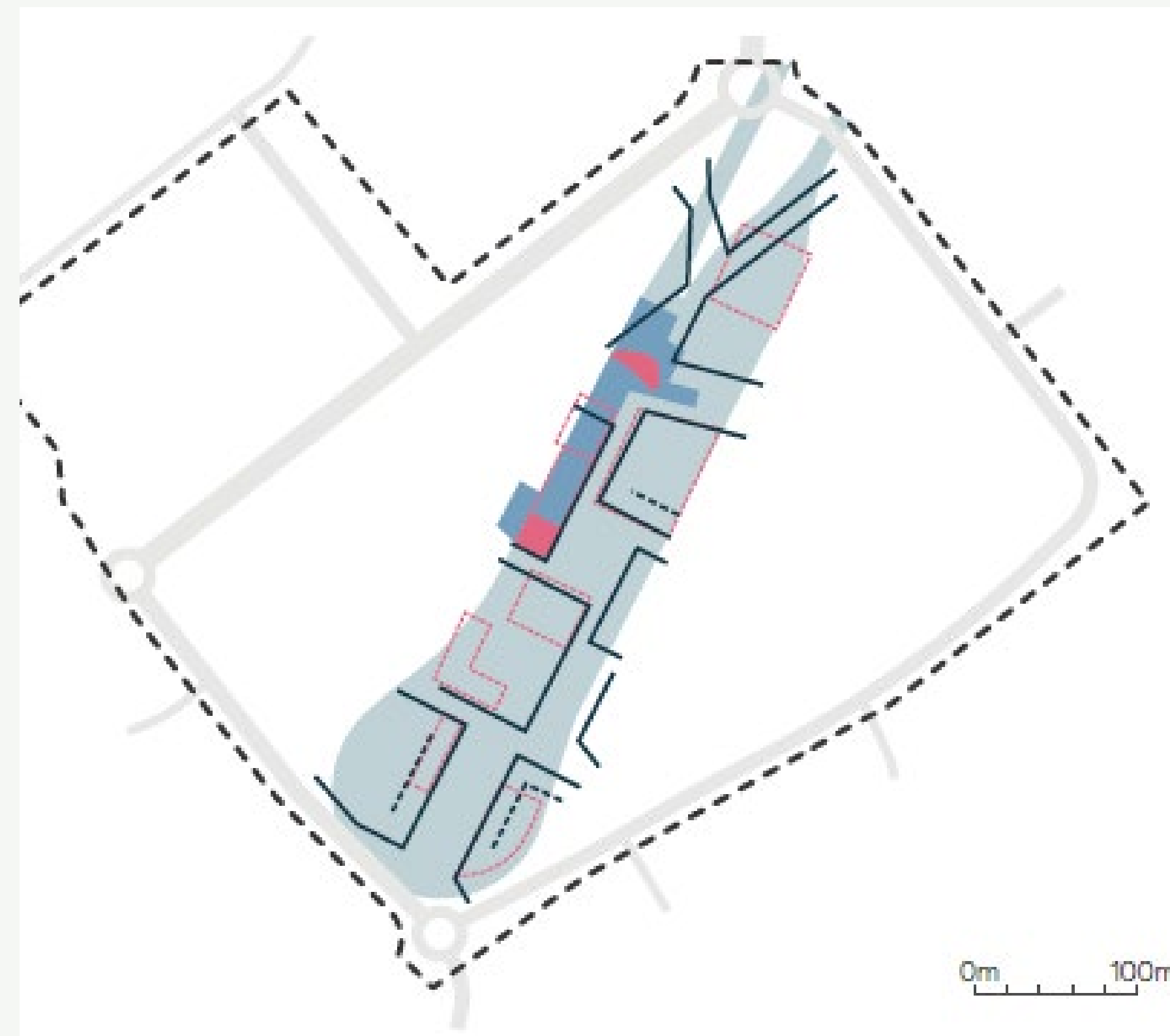
Merk – planavgrensninger kan være noe unøyaktig – kun illustrasjon

Status andre pågående planer og tiltak

Byggesak Fornebubanen	Byggesaksbehandling pågår, har ikke fått byggetillatelse enda. Grunnarbeider Fornebu for Fornebu stasjon og base er ferdigstilt.
Detaljregulering Forneburingen	Tilrettelegging for 2-veis buss på Forneburingen. Reguleringsplan høring februar-mars 2023. 2 alternativer – busstrase i Eva Nansens vei eller busstrase i Dagny Bergers vei. Viken fylkeskommune har innsigelse til busstrase Dagny Bergers vei. Pågår prosess for å løse innsigelsen og bearbeide løsninger.
Detaljregulering Snarøyveien 75 (#11)	Delområde innenfor Fornebu sør der detaljreguleringsprosess er igangsatt parallelt med planprogram Fornebu sør. Oppstartsmøte avholdt februar 2021. Plan under utvikling, har ikke vært på høring enda.
Områderegulering Snarøyveien mellom Widerøeveien og Rolfsbuktveien	Fornebubanen arbeider med å utarbeide forslag til detaljregulering for Snarøyveien forbi Flytårnet stasjon. Det søkes en bymessig løsning som gir en så permanent situasjon som mulig, selv med tilrettelegging for «dagens kapasitet» ref. kommunestyrets vedtak ved KDP3. Planoppstart varslet.
Detaljregulering Fornebu brygge	Utvikling av felt KBA4.1 i KDP3. Planprogram politisk behandlet. Plan under utvikling, har ikke vært på høring enda.
Offentlig formål kultur / kirke	Avklares i egen prosess ved BK Eiendom. I planprogram med byplangrep er felt O8.9_A avsatt til offentlige formål iht. KDP3. Prosjektet er i konseptfasen og utreder behov og interesser i tråd med KDP 3. Utreder program og forbereder videre medvirkning, samt utarbeidelse av mulighetsstudier i 2023.
Trafo	Konsesjon vedtatt, byggeplanlegging pågår. Bør være etablert innen medio 2026 pga banen.

Fornebubanen, Fornebu stasjon- og driftsbases

- Fornebubanen skal åpne medio 2029
- Stasjon og driftsbases i flere etasjer over og under bakken. Vedtak i byggesaken vil gi føringer for byplangrep og etterfølgende detaljreguleringer
- Alle konstruksjoner over bakken må statisk fungere med Fornebubanens konstruksjoner under bakken.
- Teknisk infrastruktur over og under bakken for bane og by må fungere sammen



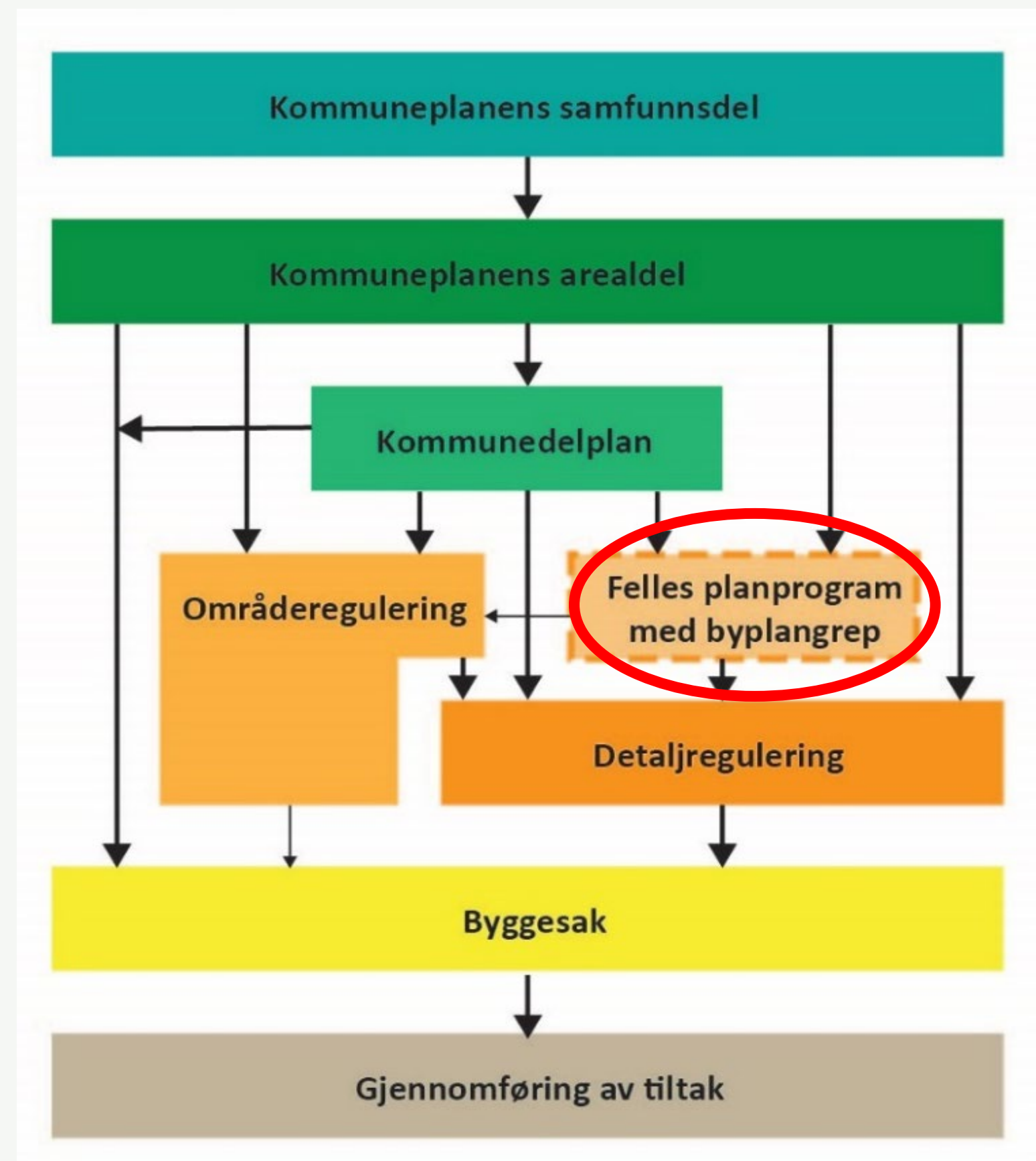
Fasadelinjer forhåndsgodkjent av Plan- og bygningstjenesten for å sikre byutvikling over banen

- I fremtiden vil bygningskroppen i all hovedsak bli liggende under bygulvet/bystrukturen, eller bli integrert i overliggende bebyggelse
- For å sikre bruk og drift av Fornebubanen i en mellomfase, opparbeides nødvendige tilkomster
- Taket over verkstedet vil ikke være offentlig tilgjengelig i mellomfasen, men være avsperrt med gjerder og porter
- Fornebubanen frigir anleggsområdet i ulike etapper



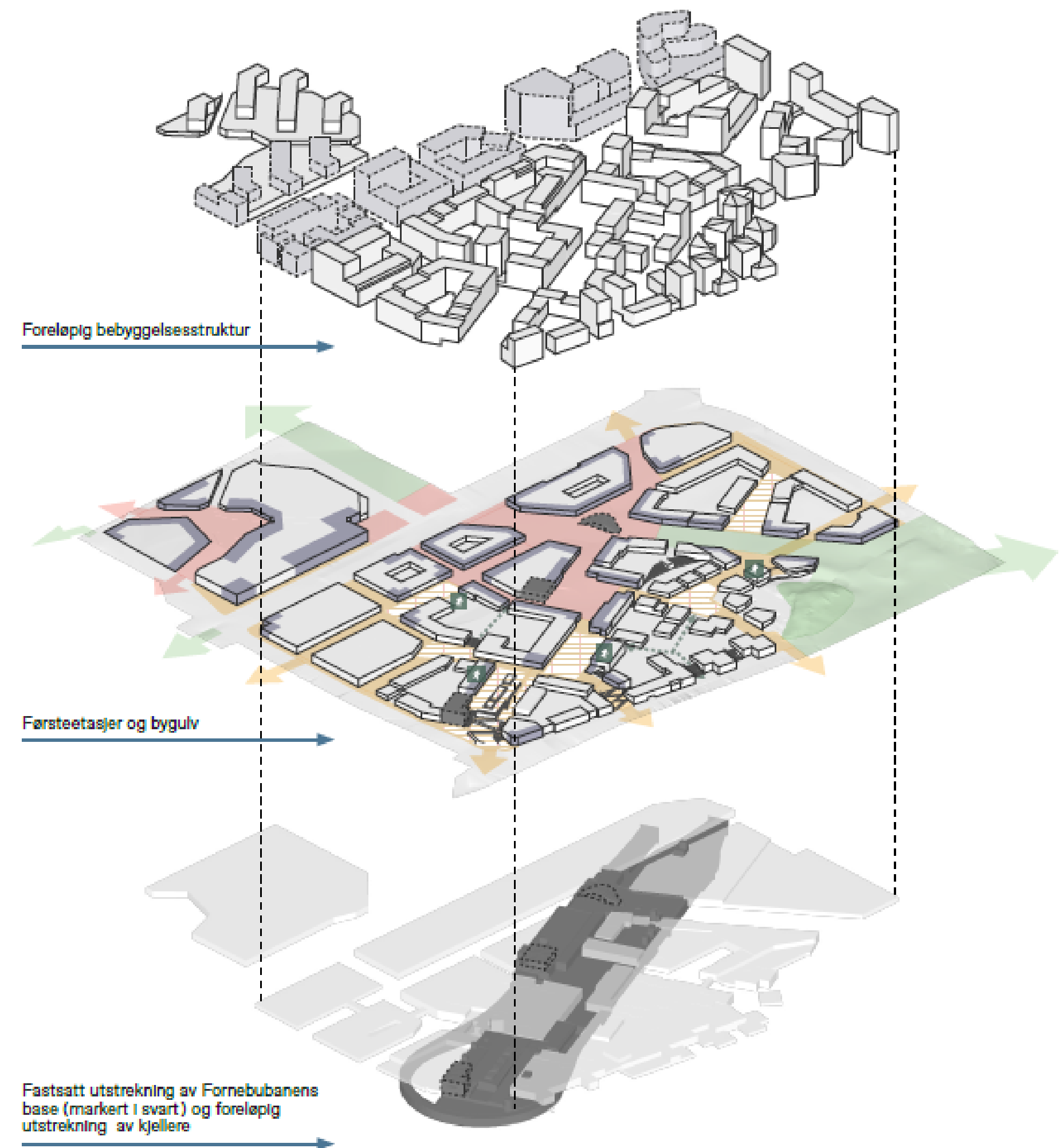
Hva er planprogram med byplangrep

- Felles plan for å sikre helheten



- Planprogram med byplangrep tilfredsstiller kravet til felles plan og utdyper KDP3
 - Følger PBLs krav til prosess og medvirkning
 - Gir politisk vedtatte føringer, ikke juridiske føringer iht PBL.
 - Gir sammen med KDP3 styring av helheten og føringer for de kommende detaljreguleringsplanene.
- Planprogrammet redegjør også for:
 - medvirkning, hovedtemaer, utredningsbehov og viktige problemstillinger og hensyn som skal tas til miljø og samfunn.
- Tar erfaringsvis kortere tid enn en områderegulering

- Byplangrepet viser en overordnet disposisjon av området - prinsipper og føringer for arealbruk, struktur for offentlige rom, overvannshåndtering, bynatur, arkitektur, byggehøyder, trafikksystem m.v.
- Byplangrepets detaljeringsnivå er tilpasset kompleksiteten i området
- Detaljert utforming av bebyggelsen for det enkelte kvartal forutsettes nærmere avklart i detaljregulering basert på egne detaljprosjekter



Illustrasjon av byplangrep i 3D. Bebyggelsen, fotavtrykk innenfor byggefelt og endelig utstrekning av kjelleren er foreløpig og vil revideres når den detaljeres i senere faser. Se tegnforklaring under Temakart 1: Byplangrep.

For bebyggelse markert med stiplet linje avklares utforming og utnyttelse i egen planprosess (detaljregulering) i tråd med KDP3.



Fornebu sør sentrumsområde Planprogram med byplangrep

saksID 20/...
jpostID
planID 20200020

Arbeidsutkast- unntatt offentlighet

Overordnede
rammer og
føringer
(Planprogram)

Byplangrep

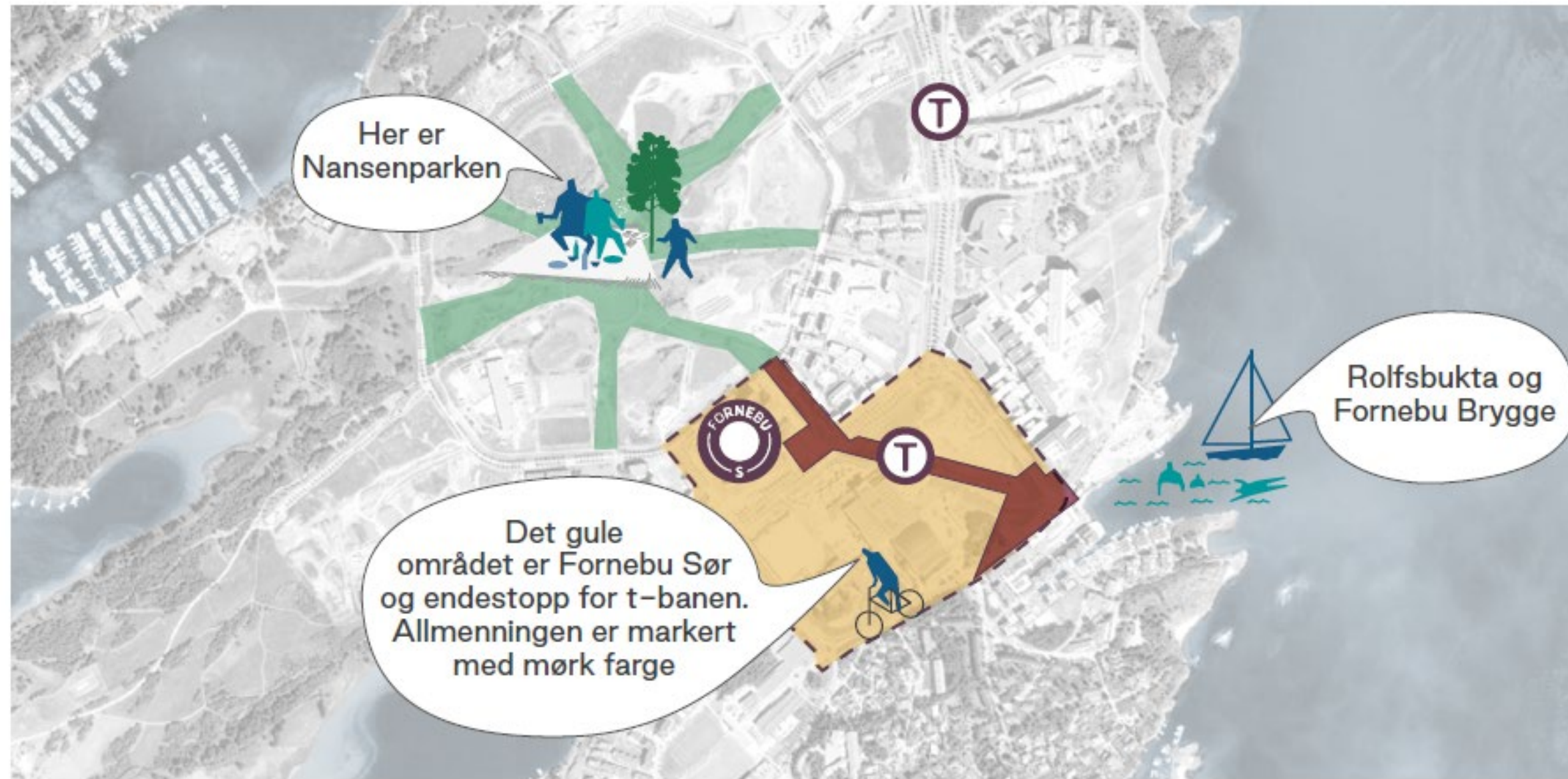
Planprogram

SAMMENDRAG

1 BAKGRUNN	6
1.1 Innledning	8
1.2 Planprosess og medvirkning	12
1.3 Overordnede føringer og pågående arbeid	16
1.4 Forholdet til KDP3	20
1.5 Fornebubanen	24
1.6 Trafo	28
1.7 Klimamål	30
1.8 Planområdet	32
2 BYPLANGREP	34
2.1 Mål for byutviklingen	36
2.2 Overordnet byplangrep	40
2.3 Grønn mobilitet	44
2.4 Landskap, bynatur og vannveier	59
2.5 Bystruktur, byrom (MUA) og kantsoner	68
2.6 Arealbruk og funksjoner	118
2.7 Næring og handel	122
2.8 Arkitektur og byform	126
2.9 Innovative pilotprosjekter – barnehage	134
2.10 Lokalklima og forurensning	138
2.11 Folkehelse, sosial bærekraft, by- og bokvalitet	142
2.12 Klima og miljø	146
2.13 Etappevis utvikling og midlertidighet	150
	152
3 PLANALTERNATIV	156
4 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN	162
5 VIDERE PROSESS	166
5.1 Fremtidige detaljreguleringer	169
5.2 Stedstilpasning av KDP3	173
5.3 Krav til videre undersøkelser	176
ORDLISTE	182



Innbygggermedvirkning – grunnlag for planforslaget



Illustrasjon hentet fra invitasjonen til medvirkningens fase 2

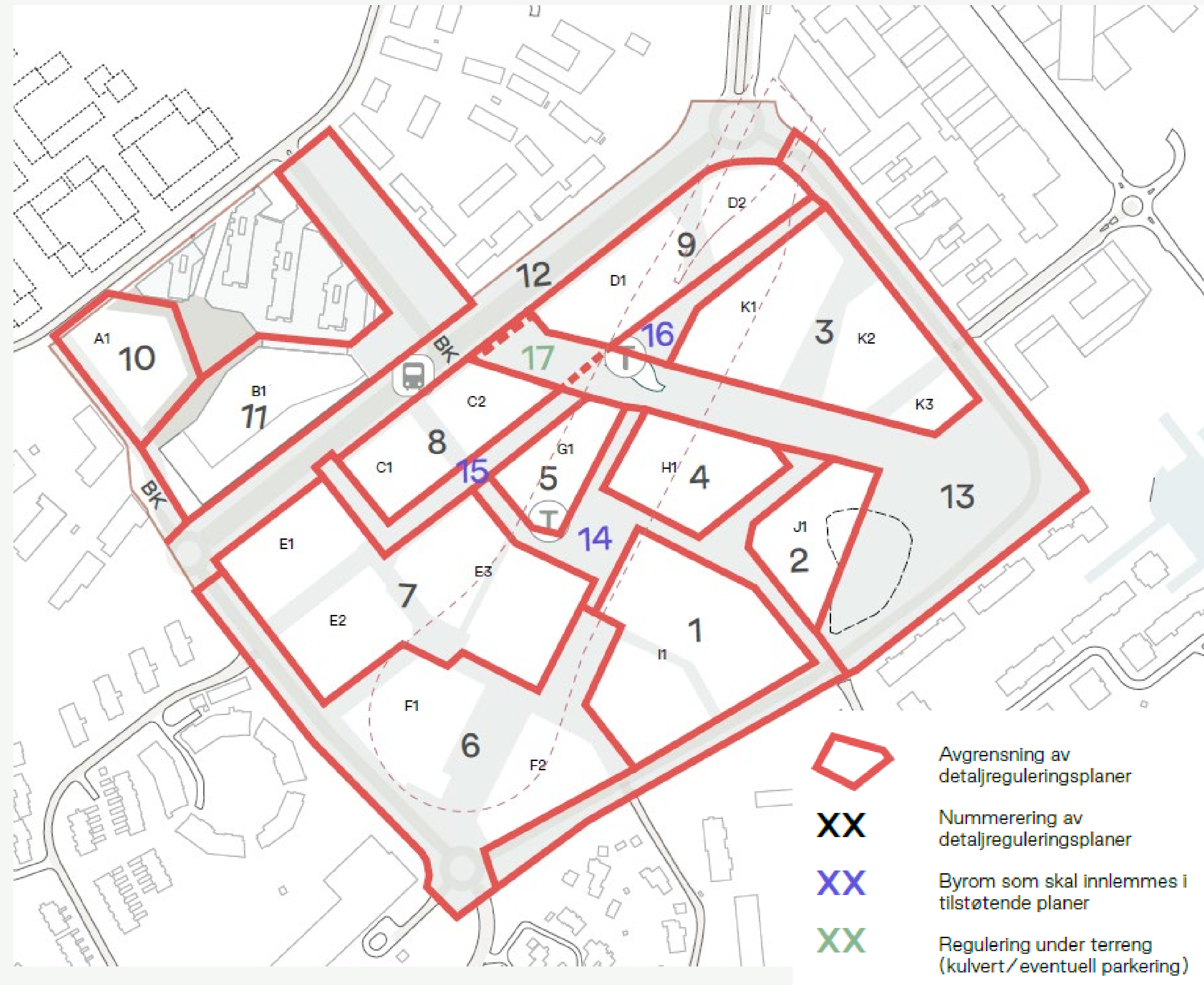


For både stedsanalysen og byrommet Allmenningen er det gjennomført en egen innbygggermedvirkning. Medvirkningsinnspill er hensyntatt i både stedsanalysen og i byplangrepet

Kommende reguleringsplaner

- Tilpasset Fornebubanens etappevis frigjøring av anleggsområdet
- Generelt prinsipp om at den første planen ut regulerer det byromsnettverket byggefeltene er avhengige av for å fungere*
- Det viktigste byrommet, «Allmenningen» reguleres samlet
- Næringsfeltene i egne planer (iht. grunneier). Endelig utnyttelse avklares i detaljregulering

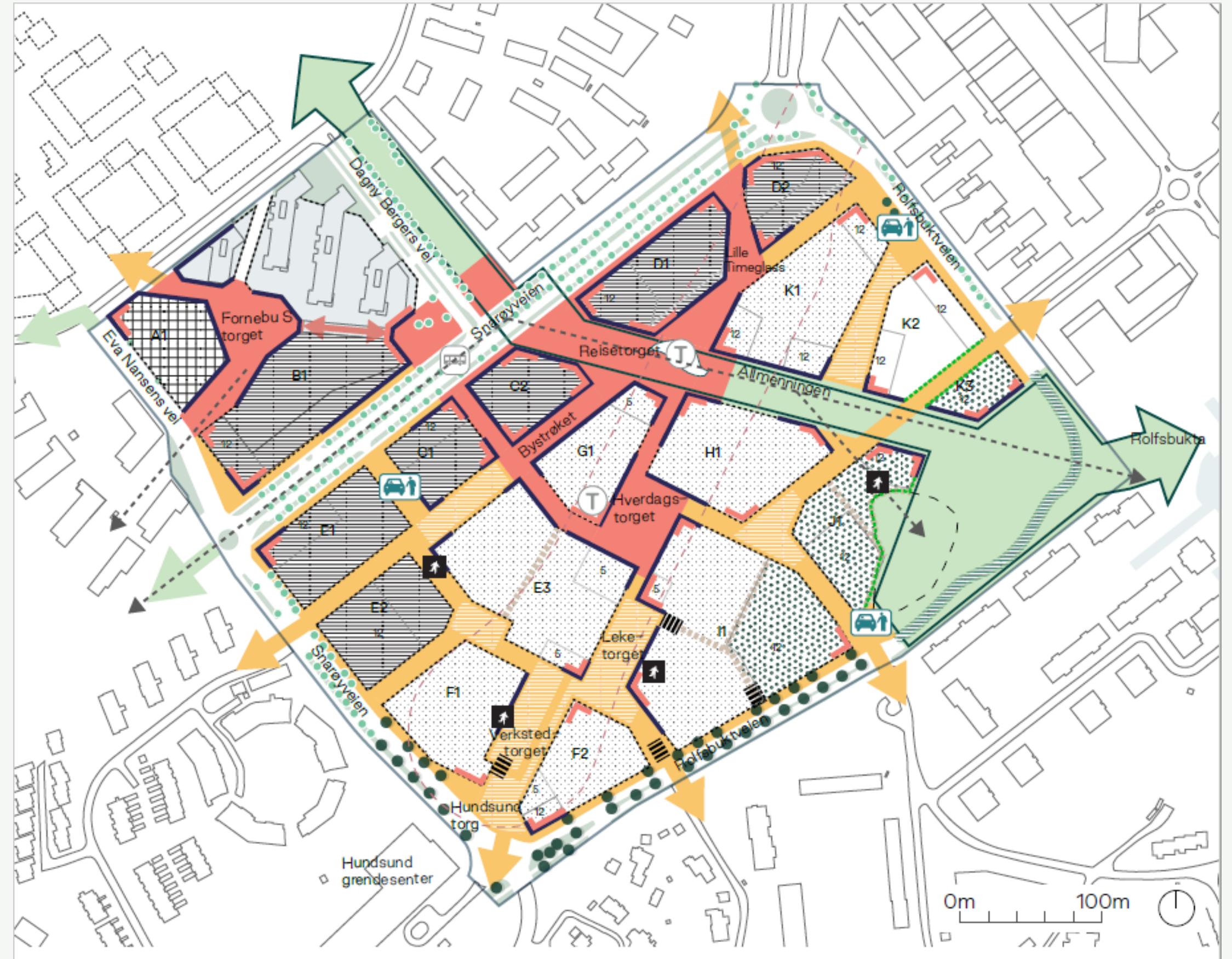
*Eksempel: første plan ut av 7, 5, 4 og 1 må regulere hele markerte byromsstruktur i 14



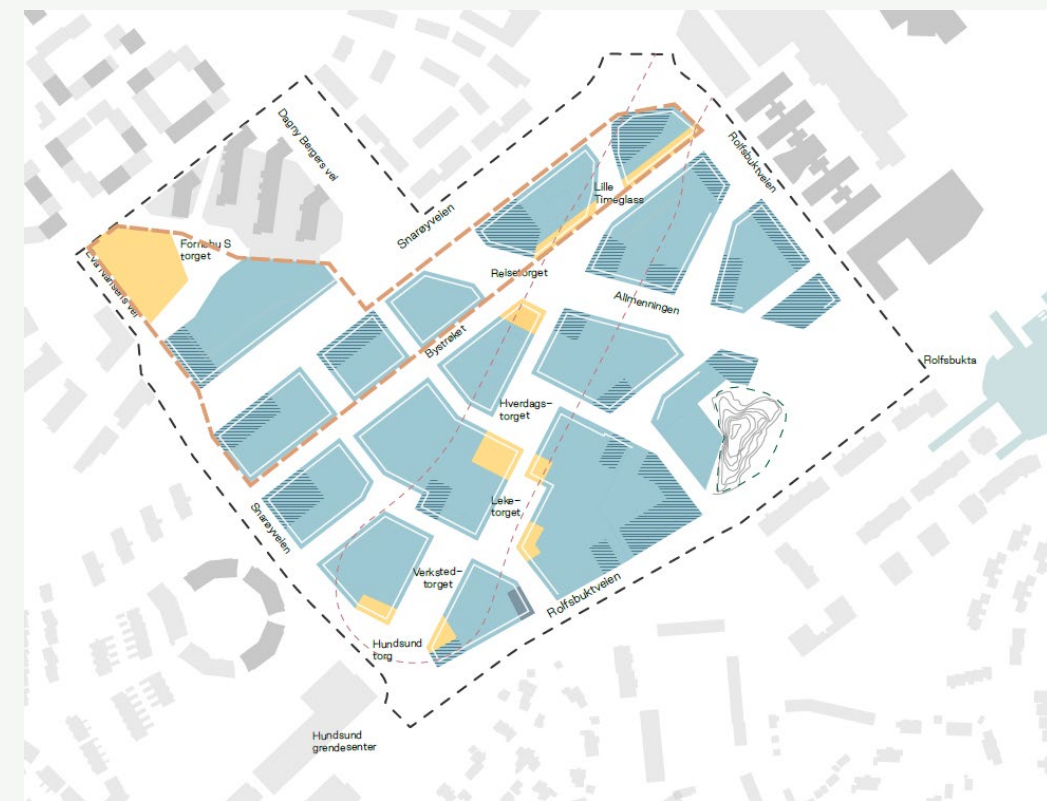
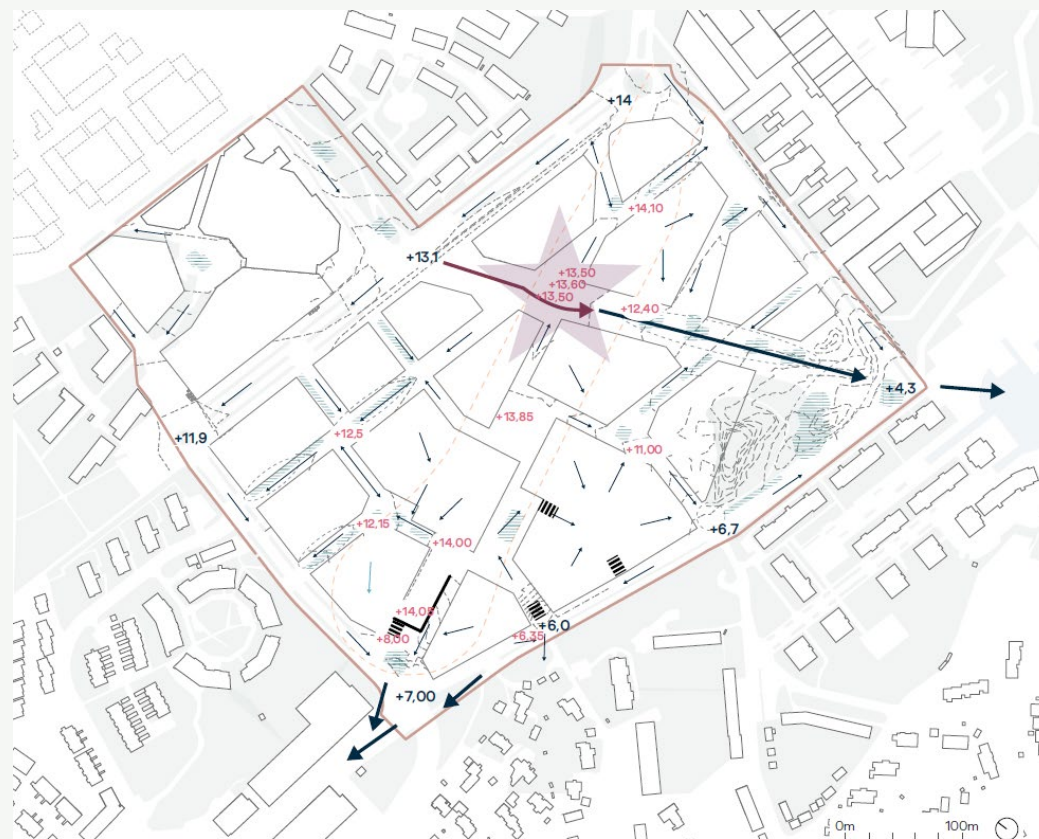
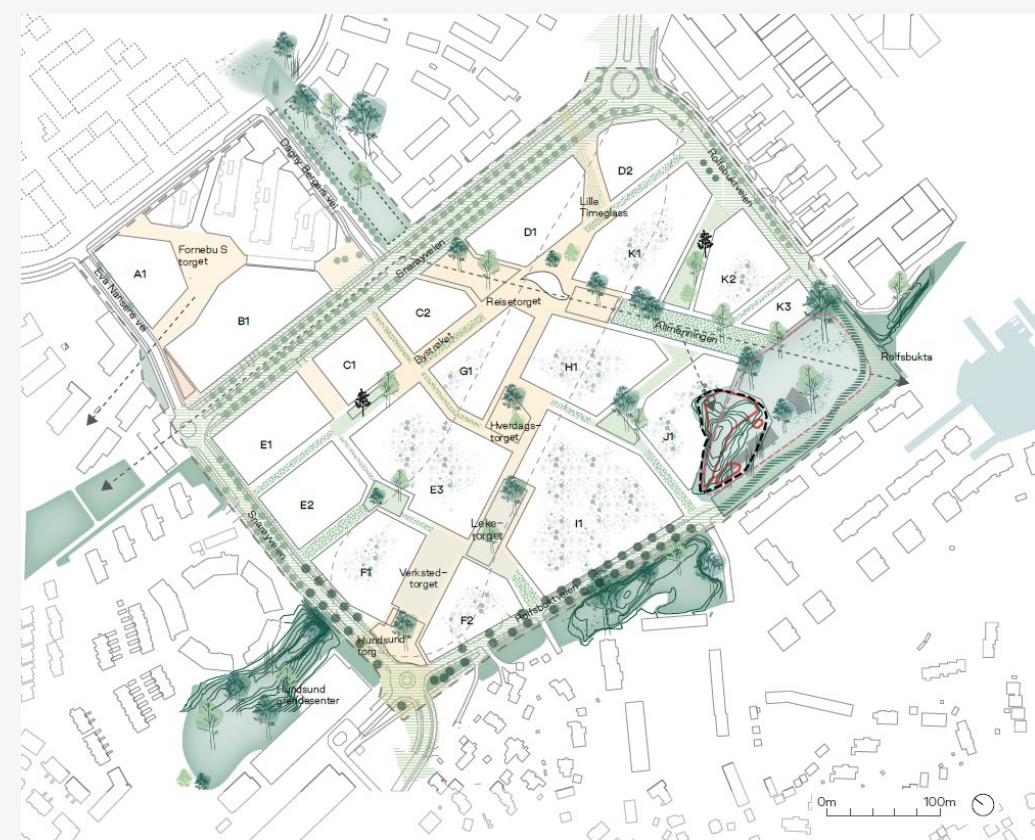
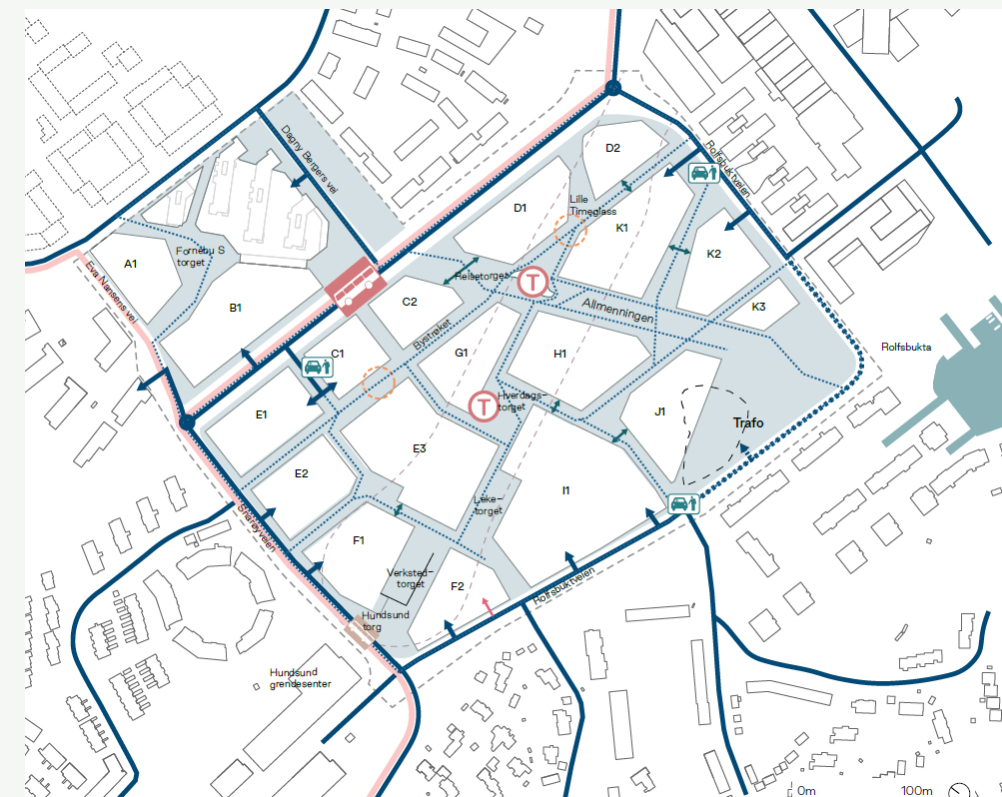
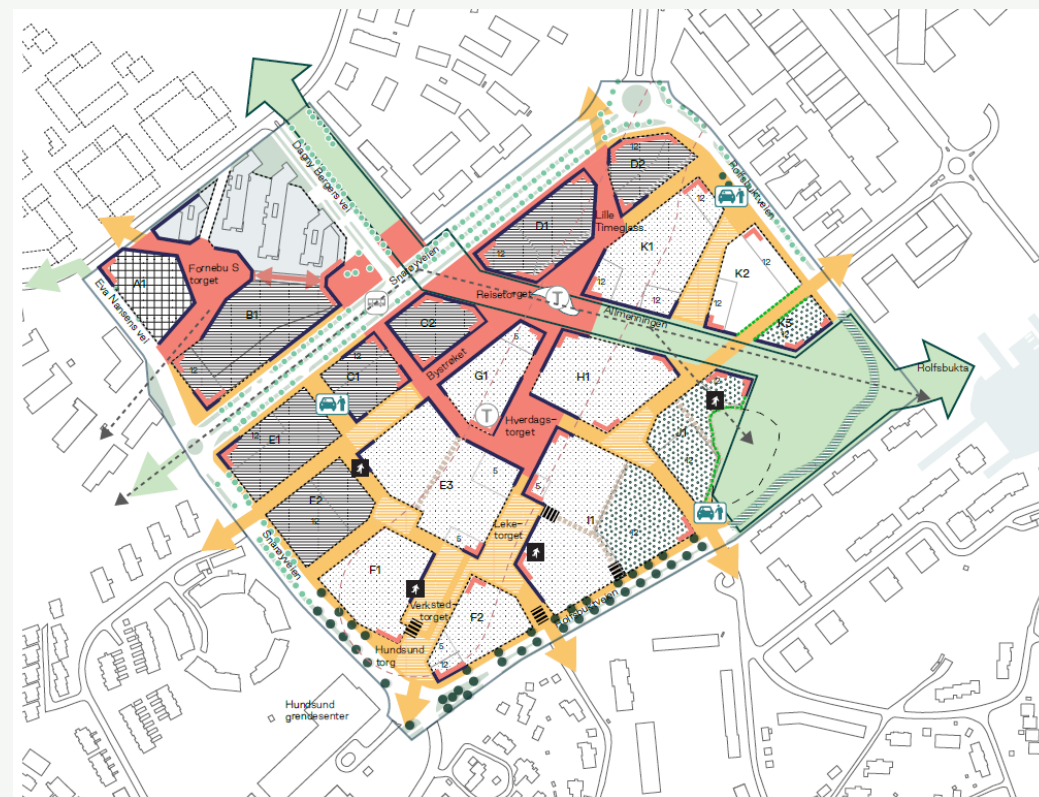
Planalternativer

Planforslaget foreslås lagt ut på høring med alternative varianter for følgende forhold:

- Tre alternativer for utforming av Rolfsbuktveien mot Rolfsbukta
- To alternativer for parkeringsdekning
 1. Parkeringsalternativ iht. KDP3: Grunnkrav KDP3 justeres til maksnorm 1 per 100 m² BRA bolig
 2. Parkeringsalternativ redusert i tråd med kommunens nullutslipps- og mobilitetsmål - maks 0,4 per 100 m² BRA Bolig og 0,25 per 100 m² BRA handel.
- To alternativer for sikring av regulering av Allmenningen;
 1. Tilstøtende reguleringsplaner ikke kan vedtas før detaljregulering 13 er vedtatt.
 2. Detaljreguleringsplan 3 og Allmenningen (13) må starte samtidig, men 3 kan vedtas før dersom 13 drar ut i tid



3. Byplangrepet ved Rodeo



4. Kort om høringen

- Frist for å sende innspill: 23. juni 2023
- Innspill sendes til Bærum kommune, postboks 700, 1304 Sandvika, eller e-post: **post@baerum.kommune.no**.
- Merk med planens navn "Planprogram med byplangrep Fornebu sør» og planID 2020008

Videre prosess



- Behandling i PU 27.4
- Høring og off. ettersyn – frist 23.6
- Medvirkningsaktiviteter
- Behandle innsendte uttalelser

- Bearbeide planforslag i lys av innsendte uttalelser og Innbyggermedvirkning

Kontaktpersoner

ARBEIDSTITTEL	ARBEIDSSTED	NAVN	E-POSTADRESSE
Tjenesteleder	Bærum kommune Områdeutvikling	Terje Hansen	terje.hansen@baerum.kommune.no
Saksbehandler	Bærum kommune Områdeutvikling	Nina Koren Viksjø	nina.viksjo@baerum.kommune.no
Saksbehandler	Bærum kommune Områdeutvikling	Håvard Blekastad	havard.blekastad@baerum.kommune.no
Konsulent for Obos, Selvaag og KLP	Rodeo Arkitekter	Kristine Viste Eriksen	ke@rodeo-arkitekter.no