

# Planprogram med byplangrep Fornebu sør Planutvalget 13.4.2023

Bærum kommune  
Plan- og bygningstjenesten

lundhagem RODEO 



# Planprogram med byplangrep Fornebu sør

## 1. Bakgrunn og rammer

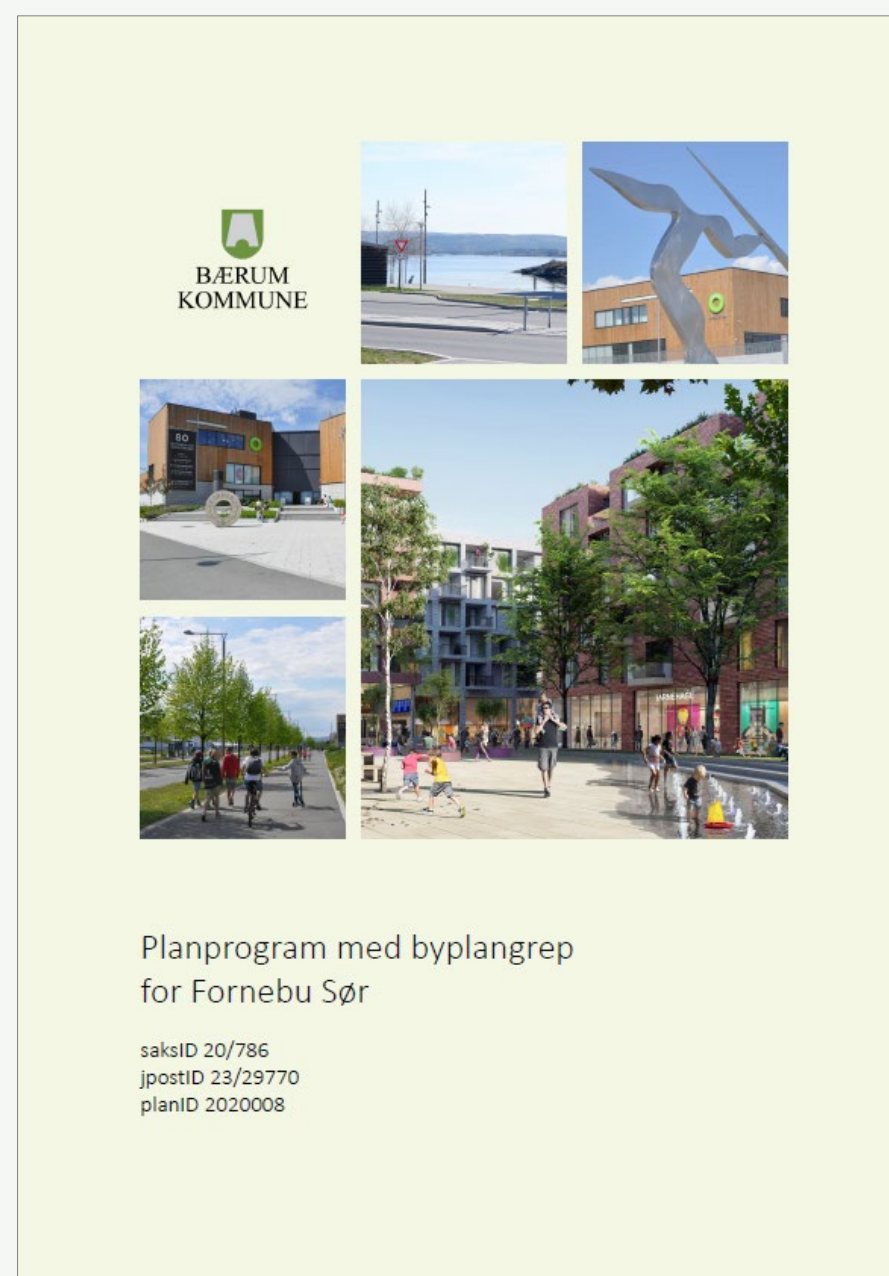
Ved Bærum kommune

## 2. Byplangrepet

Ved Rodeo arkitekter

## 3. Videre prosess

Ved Bærum kommune



# 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

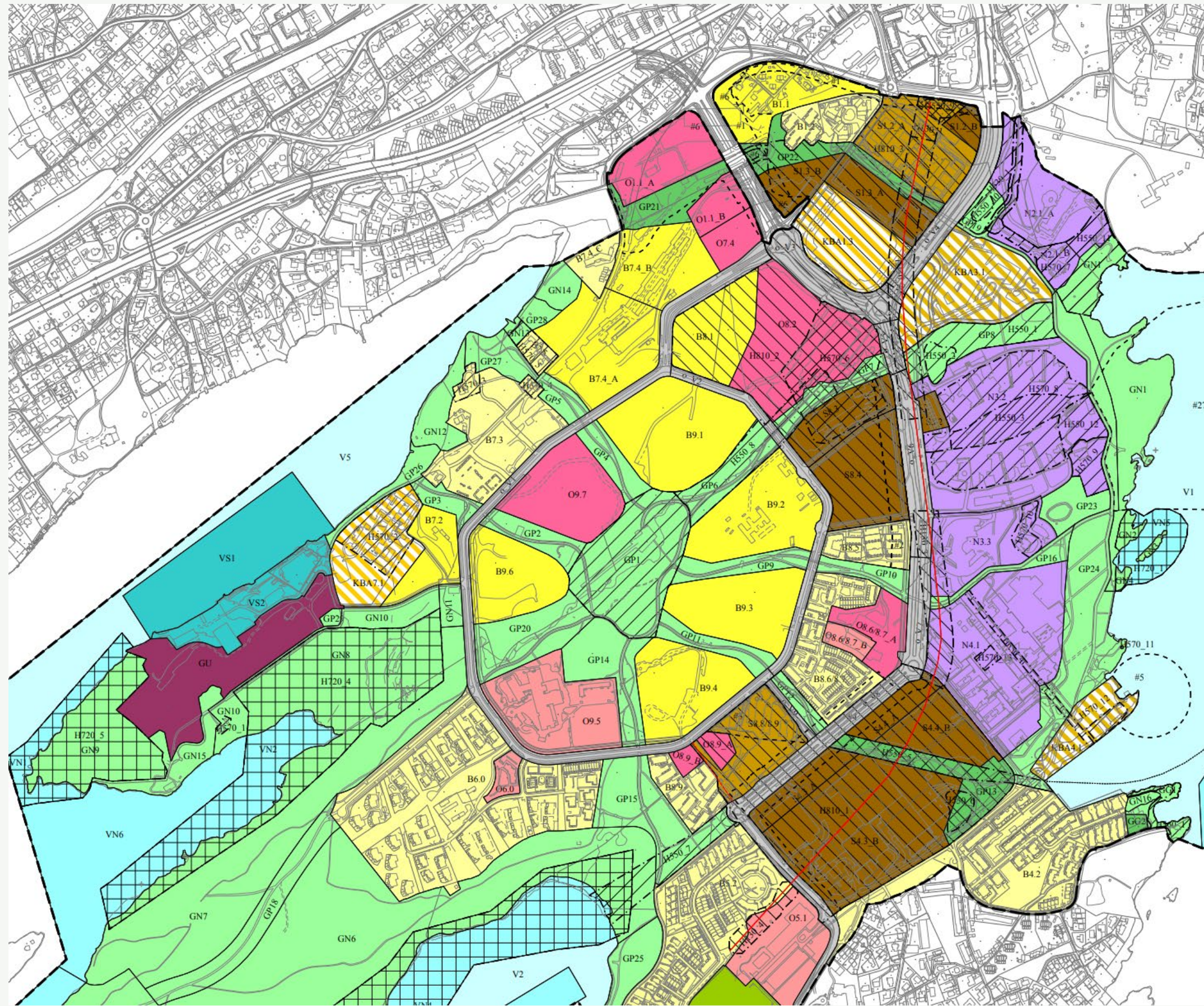
KLP

RAMBOLL

lundhagem

RODEO

# Kommunedelplan 3 Fornebu (KDP3) - Byutvikling som bygger opp under Fornebubanen



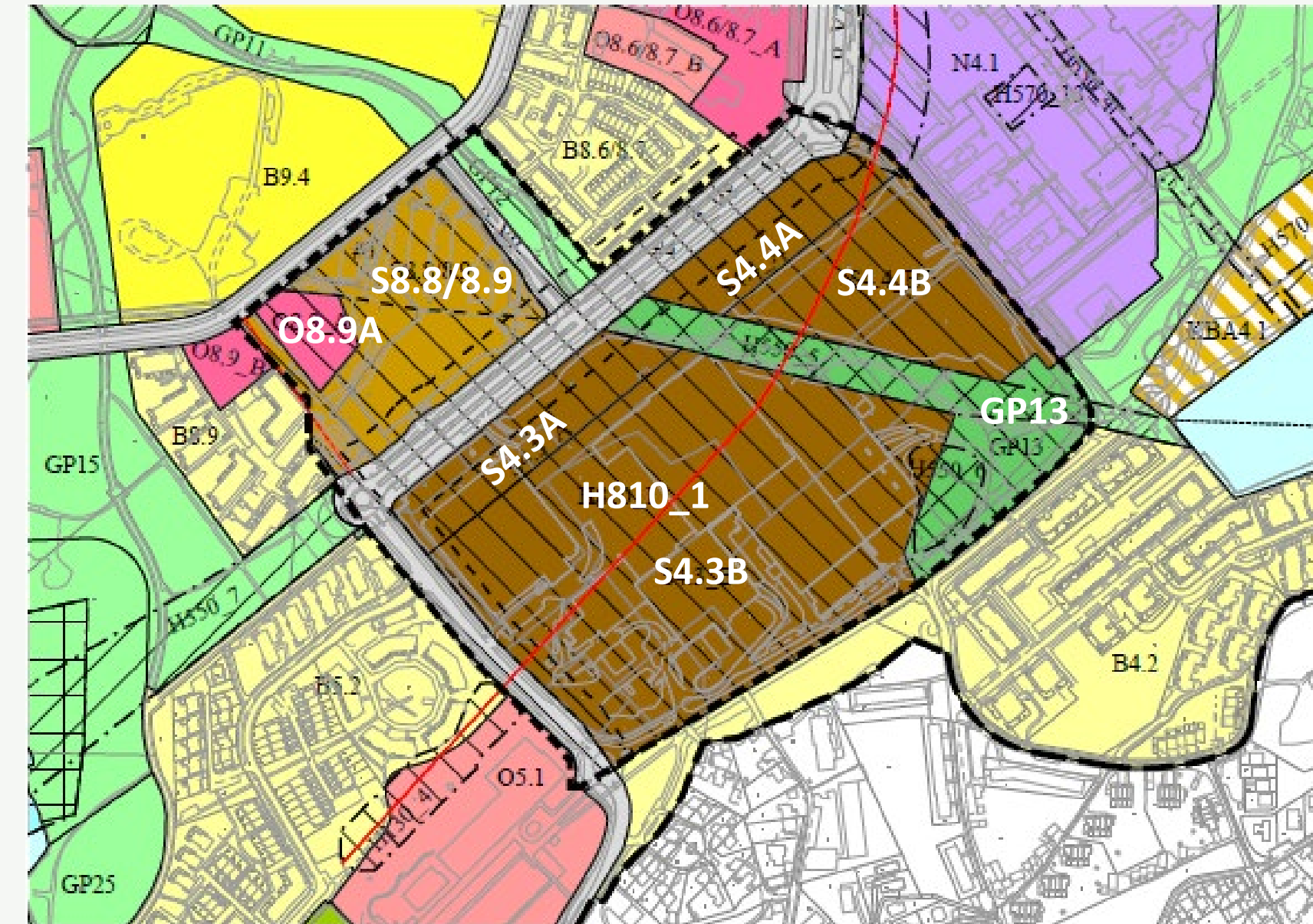
BYEN – 3 sentrumsområder ved de nye T-banestasjonene



Sammenhengende gate-, park- og byromstruktur

## Fornebu sør - føringer fra KDP3

- ▶ Krav om felles planlegging
- ▶ Lokalsentrum **og** regionalt målpunkt
- ▶ Sammenhengende gate-, park- og byromsstruktur
- ▶ Konsentrert område for publikumsrettet aktivitet som bygger opp under de sentrale byrom
- ▶ Utvikling av kjøpesenteret Fornebu S skal styrke tiliggende torg som viktige byrom og bidra til at kjøpesenteret blir mer utadrettet
- ▶ Flerbrukshus med kirkerom
- ▶ 240 barnehageplasser (private)
- ▶ Reguleringsplasser og sentral holdeplass for buss
- ▶ Høy utnyttelse, ca. 312 000 m<sup>2</sup> og gjennomsnittlig antall etasjer **7**



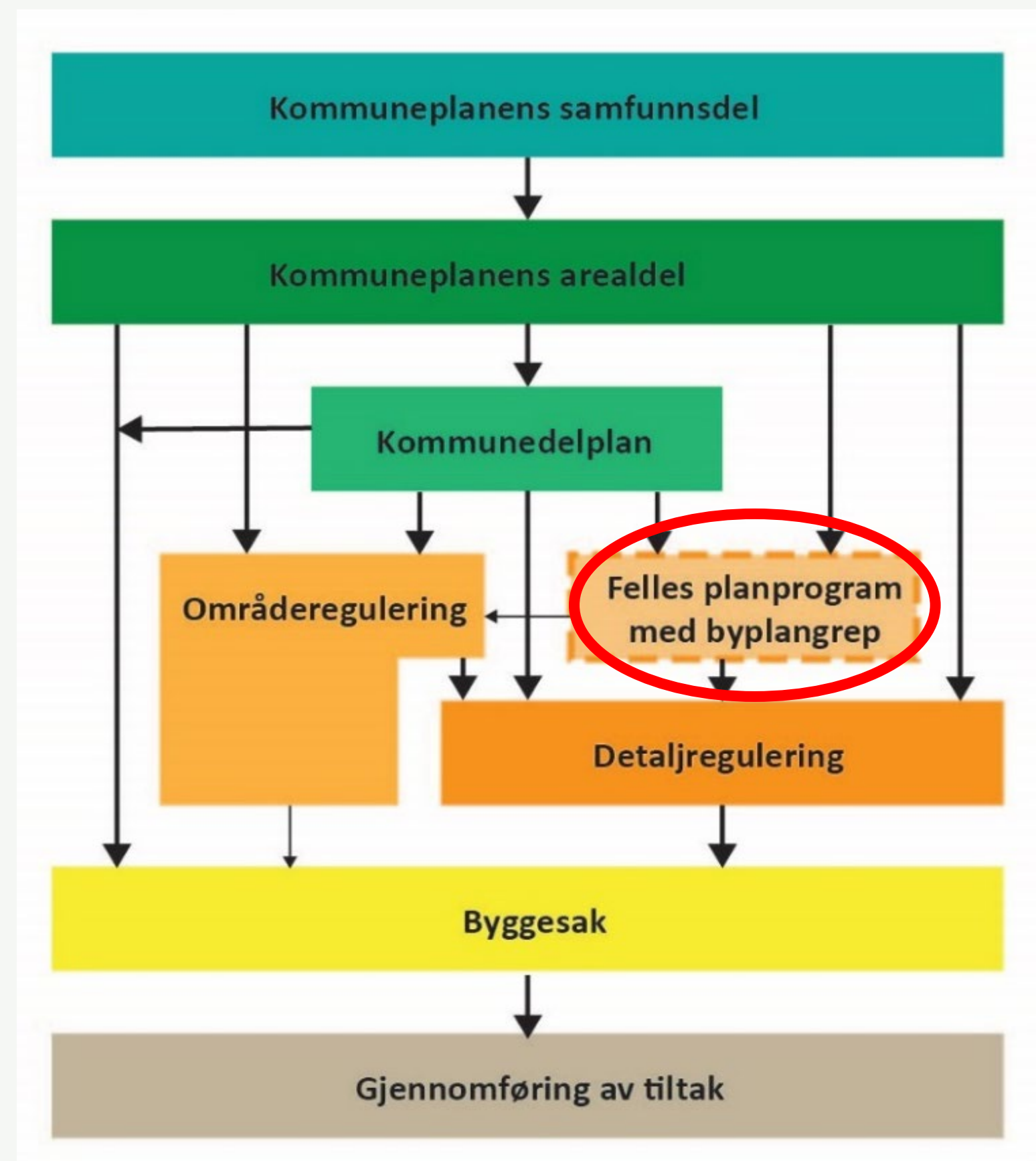
*Fornebu sør – utsnitt fra arealplankartet i KDP3 og planavgrensing for Fornebu sør*

Rodeo arkitekter AS



# Hva er planprogram med byplangrep

- Felles plan for å sikre helheten

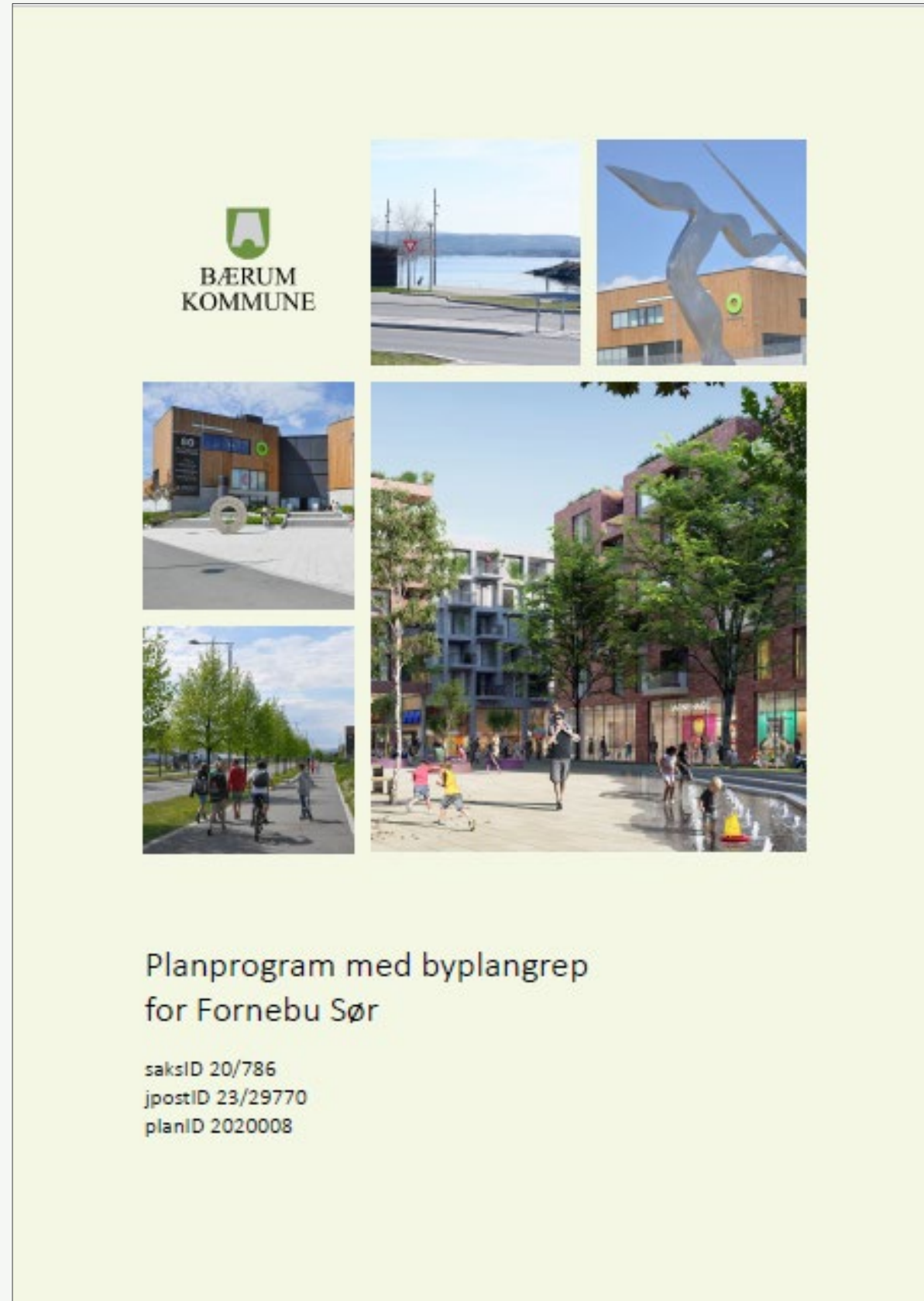


- Planprogram med byplangrep tilfredsstillter kravet til felles plan og utdyper KDP3
  - Følger PBLs krav til prosess og medvirkning
  - Gir politisk vedtatte føringer, ikke juridiske bestemmelser iht PBL.
  - Gir sammen med KDP3 styring av helheten og føringer for de kommende detaljreguleringsplanene.
- Planprogrammet redegjør også for:
  - inndeling i kommende reguleringsplaner, medvirkning, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger

# Oversikt over plandokumenter

1. **Planprogram med byplangrep for Fornebu sør**
2. **Arkitekturveileder for Fornebu sør**
3. Viktige temakart - Planprogram med byplangrep for Fornebu sør
4. Illustrasjonsplan Fornebu sør 1:1000
5. Kvalitetsprogram for Allmenningen Fornebu sør
6. Fagrapport mobilitet Fornebu sør
7. Mulighetsstudie for barnehager i Fornebu sør
8. Fagrapport Naturmangfold Fornebu sør
9. Overvannsplan Fornebu sør
10. Fagrapport Støy Fornebu sør
11. Fagrapport Vind Fornebu sør
12. Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) for Fornebu sør
13. Stedsanalyse Fornebu sør
14. Notat om medvirkning i planprosessen Fornebu sør
15. Merknader til varsel om oppstart av Planprogram med byplangrep Fornebu sør - Sammendrag med kommentarer
16. Merknader til varsel om oppstart av Planprogram med byplangrep Fornebu sør - Samling av alle merknader

# Hoveddokumentet



Overordnede rammer og føringer (planprogram)

Byplangrep

Planprogram

<b>1 BAKGRUNN</b>	<b>4</b>
1.1 Innledning	6
1.2 Planprogram med byplangrep som styringsverktøy	7
1.3 Planprosess og medvirkning	10
1.4 Overordnede føringer og pågående arbeid	14
1.5 Forholdet til KDP3	18
1.6 Fornebubanen	22
1.7 Trafo	26
1.8 Klimamål	28
1.9 Planområdet	30
<b>2 BYPLANGREP</b>	<b>32</b>
2.1 Mål for byutviklingen	34
2.2 Overordnet byplangrep	38
2.3 Grønn mobilitet	42
2.4 Landskap, bynatur og vannveier	56
2.5 Bystruktur, byrom (MUA) og kantsoner	66
2.6 Arealbruk og funksjoner	120
2.7 Næring og handel	126
2.8 Arkitektur og byform	130
2.9 Konsept for barnehager	136
2.10 Lokalklima og forurensning	142
2.11 Folkehelse, sosial bærekraft, by- og bokvalitet	146
2.12 Klima og miljø	150
2.13 Etappevis utvikling og midlertidighet	154
	<b>156</b>
<b>4 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN</b>	<b>162</b>
<b>5 VIDERE PROSESS</b>	<b>166</b>
5.1 Fremtidige detaljreguleringer	169
5.2 Stedstilpasning av KDP3	174
5.3 Krav til videre undersøkelser	177
SAMMENDRAG	
ORDLISTE	
KILDER	




# Stedsanalysen - grunnlag for planforslaget

- **Stedsanalysen kartlegger:**
  - Eksisterende kvaliteter, muligheter og premisser
  - Politiske rammer
  - Eventuelle utfordringer fremtidig utvikling må løse
- **Anbefalingskart:**

Stedsanalysen avsluttes med anbefalinger for fremtidig utvikling basert hva som kommer frem under kartleggingen og analysen

Intro	
Innholdsfortegnelse	
<b>Intro</b>	
- Hensikt og fremgangsmåte	s. 2
- Regional kontekst	s. 6
- Planområdet og skala	s. 7
<b>Rammer for utvikling av fornebu Sør</b>	
- KDP3	s. 8
- Forneubanen og gjeldende regulering	s. 14
<b>Kartlegging og analyser av stedet</b>	
- Tidligere medvirkning	s. 16
- Opplevelse av fjorden og grønnstruktur	s. 18
- Viktige målpunkt	s. 18
- Dagens bevegelser	s. 20
- Barnas Fornebu	s. 24
- Hva er Fornebus Identitet?	s. 26
- Eiendomsforhold	s. 28
- Historisk utvikling	s. 29
- Naturverdier og siktelinjer	s. 30
- Velsystem, ÅDT, parkering og avkjørsler	s. 32
- Kollektivstopp, gang- og sykkelveier	s. 33
- Velsnitt	s. 34
- Byrom og kantsoner	s. 36
- Bebyggelse	s. 42
- Arealbruk og delområder	s. 44
- Lokalklima	s. 46
- Støy	s. 47
<b>Anbefalinger</b>	
- Anbefalinger for videre byutvikling	s. 48
<b>Medvirkning fase 1</b>	
- Oppsummeringer og innspill	s. 50



# Planområdet

218.800 m<sup>2</sup>





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



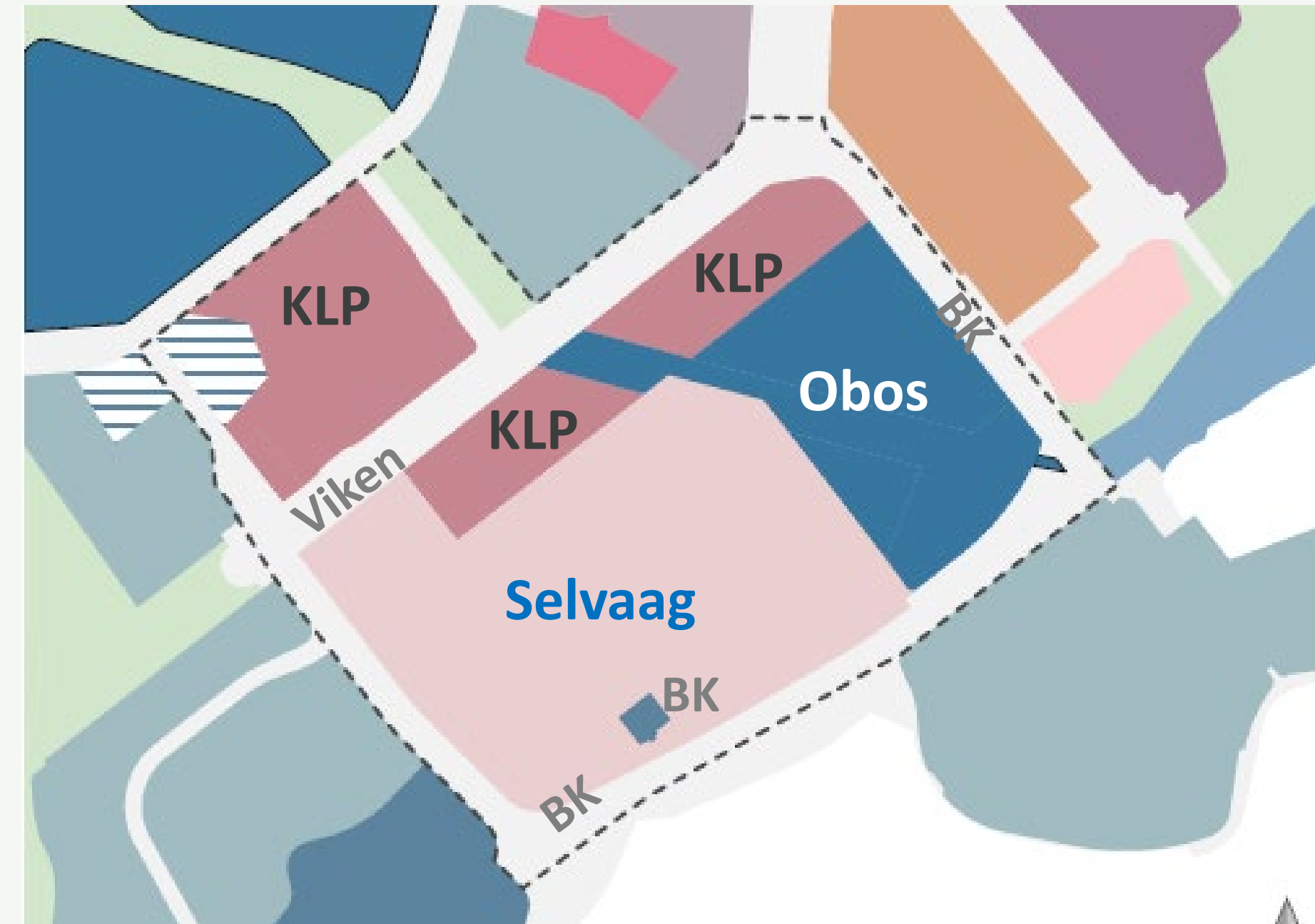
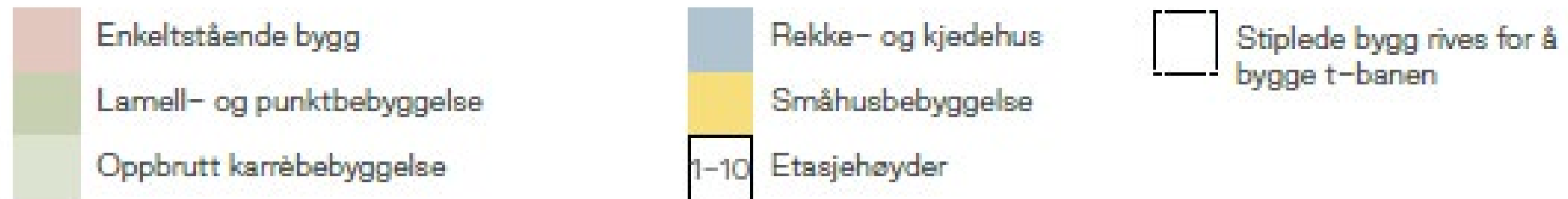
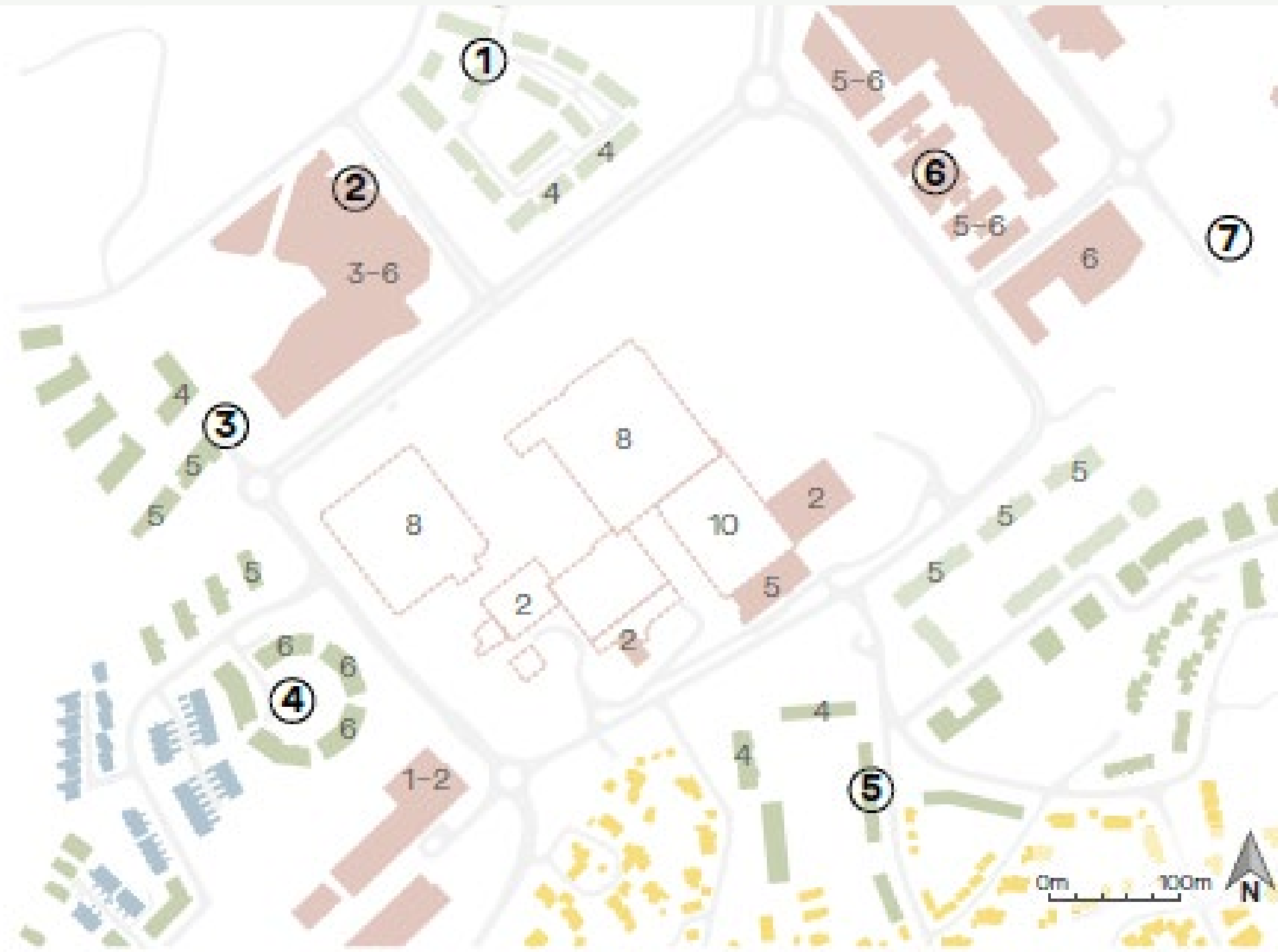
- Natur og idrett
- Handel og kultur
- Sosial infrastruktur
- T-banestopp
- Planlagte målpunkt
- Mindre viktige målpunkt
- Strava heatmap: Jo tykkere og fargesterk strek, desto høyere frekvens av folk er i bevegelse

10 min på sykkel

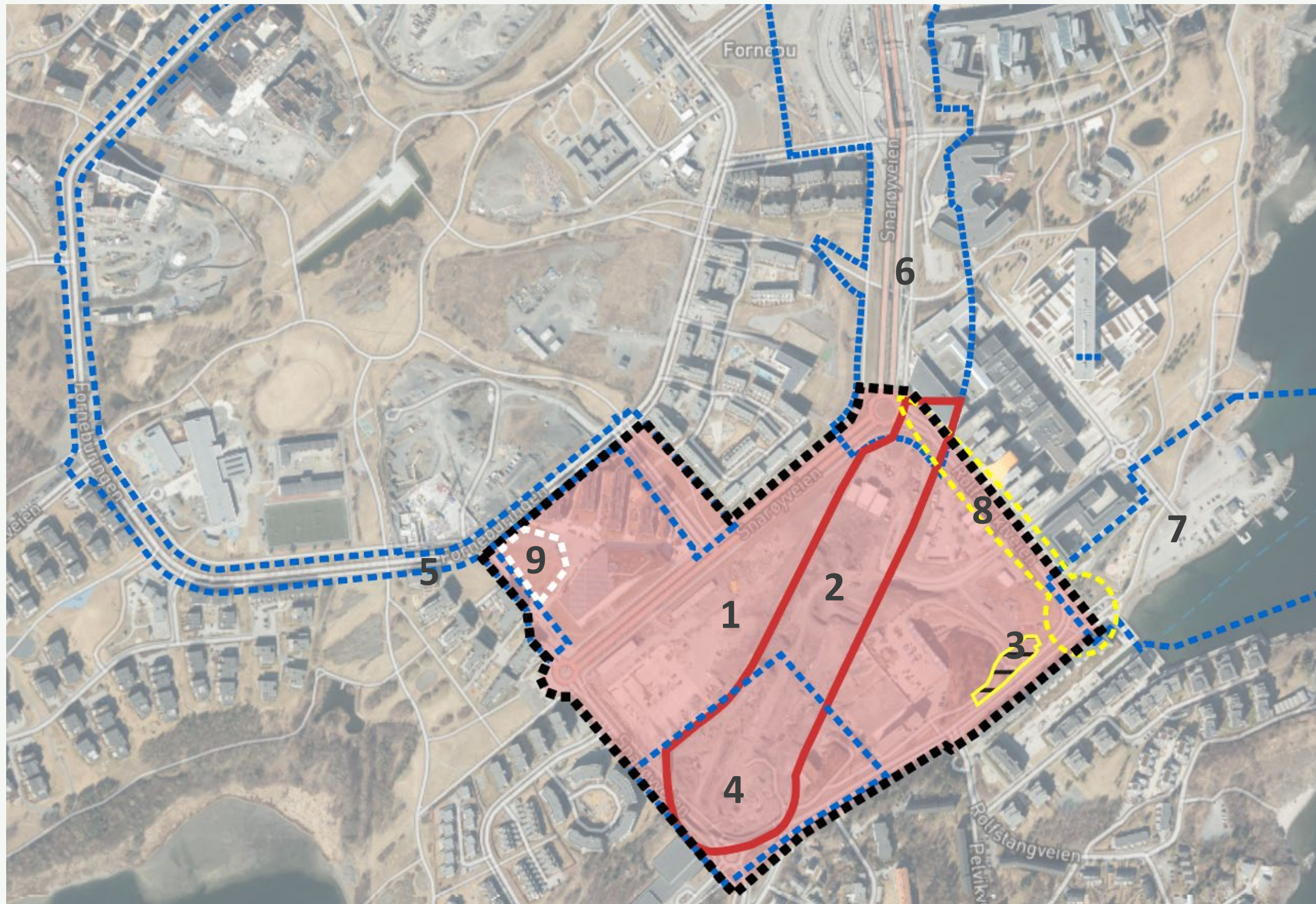
10 min til fots

Høteklilen  
 Flytårnet  
 Planlagt friluftseøy  
 Lagmannsholmen naturreservat  
 Nansenparken  
 Park og grøntdrag lange fjorden  
 Lilleøya naturreservat  
 Storøykilen naturreservat  
 Fornebu S  
 Fornebu Sør  
 Kolle med viktig natur  
 Rolfsbukta  
 Koksabukta naturreservat  
 Hundesundet  
 Sandholmen naturreservat  
 Geltholmen naturreservat  
 Møkkalassen naturreservat  
 Ytre Vassholmen naturreservat

Høteklilen  
 Flytårnet  
 Fornebukta  
 Nansenparken  
 Fornebu S  
 Fornebu Sør  
 Rolfsbukta  
 Lilleøya  
 Storøykilen  
 Storøya  
 Koksabukta  
 Hundesundet  
 Snarøykilen



# Planområde med høy kompleksitet

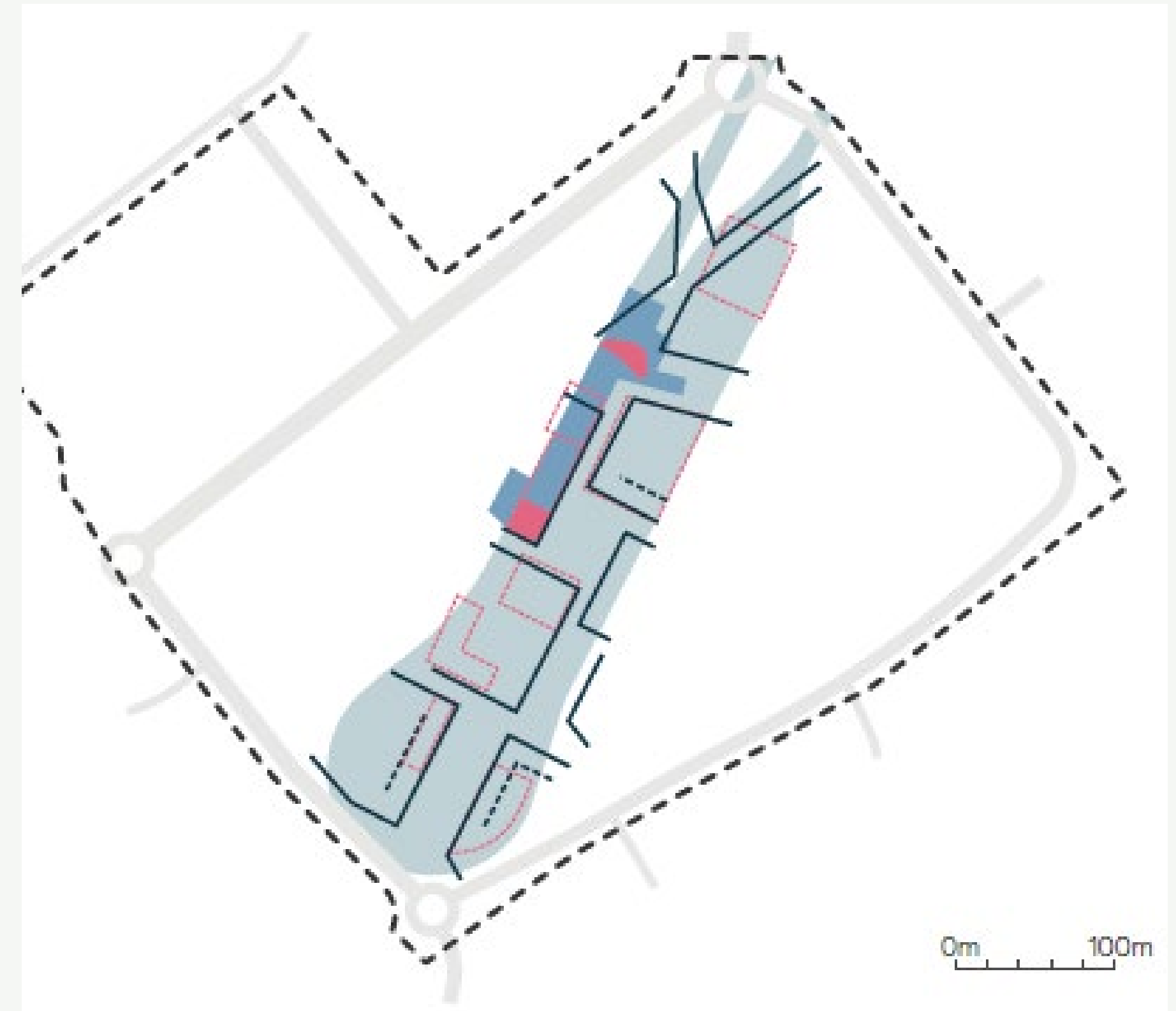


1. Planprogram med byplangrep, Teknisk hovedplan
2. Fornebubanen – Fornebu stasjon og base – byggesak
3. Trafo (NVE myndighet)
4. Detaljregulering Snarøyveien 75 (#11)
5. Detaljregulering Forneburingen – vestre del
6. Områderegulering Snarøyveien mellom Widerøeveien og Rolfsbuktveien
7. Detaljregulering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

*Merk – planavgrensninger kan være noe unøyaktig – kun illustrasjon*

# Fornebubanen, Fornebu stasjon- og driftsbase

- Fornebubanen skal bygge en stasjon og driftsbase i flere etasjer over og under bakken. Vedtak i byggesaken vil gi føringer for byplangrep og etterfølgende detaljreguleringer
- Byggesøknad under behandling, Søknaden behandles etter reguleringsplanen Fornebu – Lysaker Metrotrasè, planID: 2010009 og KDP3
- Fornebubanen skal åpne medio 2029, anleggsarbeid ved Fornebu sør pågår
- 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 avsperrret med gjerder og porter
- Fornebubanen frigir anleggsområdet i ulike etapper



# Teknisk hovedplan Fornebu sør

- Parallelt med planprogram for Fornebu sør pågår arbeid med en teknisk hovedplan for området, viktig grunnlag for byplangrepet
- Dette er en oppdatering av teknisk hovedplan for Fornebu og omfatter:
  - overordnet plan for infrastruktur for vann og avløp (VA)
  - avfallssug,
  - energi og fjernvarme og –kjøling
- Skal sikre at infrastrukturen under bakken (inkl. Fornebubanens infrastruktur) samkjøres med byplangrepet over bakken
- Utarbeides av Rambøll på vegne av de private grunneierne









## 2. Byplangrepet

v/ Rodeo arkitekter (egen presentasjon)

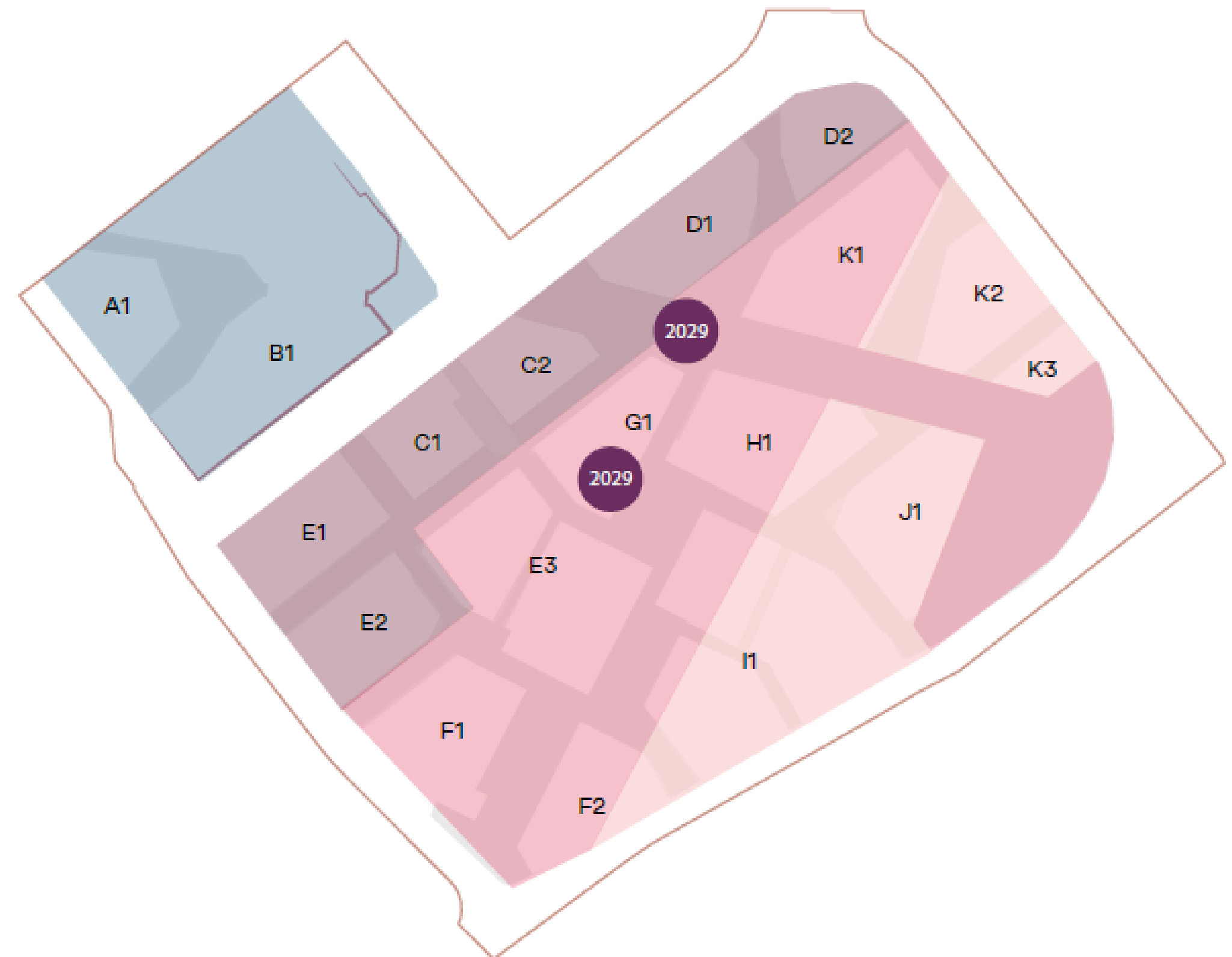
# 3. Videre prosess

Planprogram med byplangrep som grunnlag for videre reguleringsprosesser

Byutviklingen må tilpasses at Fornebubanen frigir anleggsområdet i ulike etapper

Diagram Utviklingstakt

- Uavhengig av Fornebubanen
- Frigis 2029
- Frigis 2028-29
- Frigis 2022-24

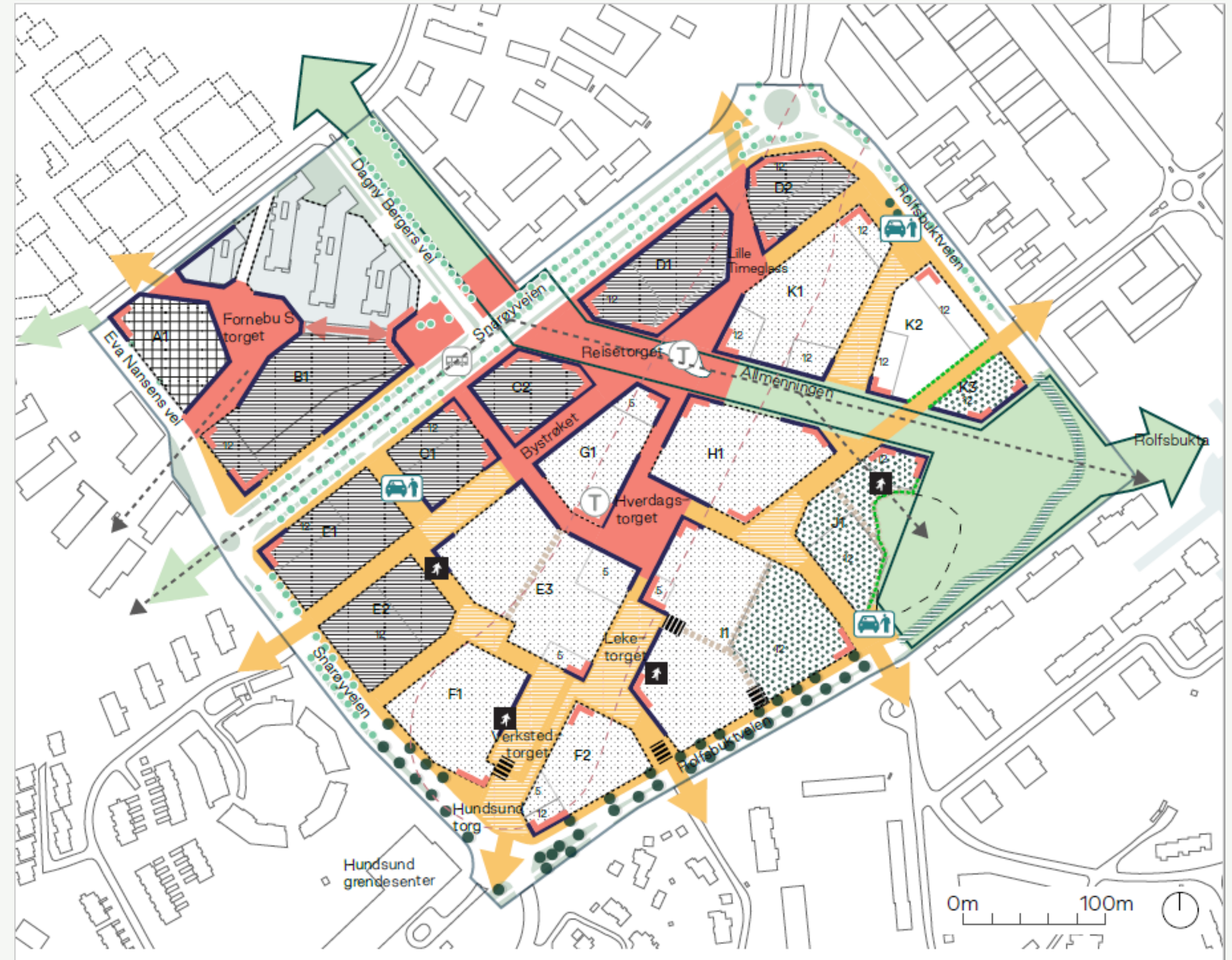


# Planalternativer

Byplangrepet er utarbeidet iht. føringer fra KDP3  
Byplangrepet gir føringer som skal følges opp og  
detaljert avklares i kommende detaljreguleringer

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

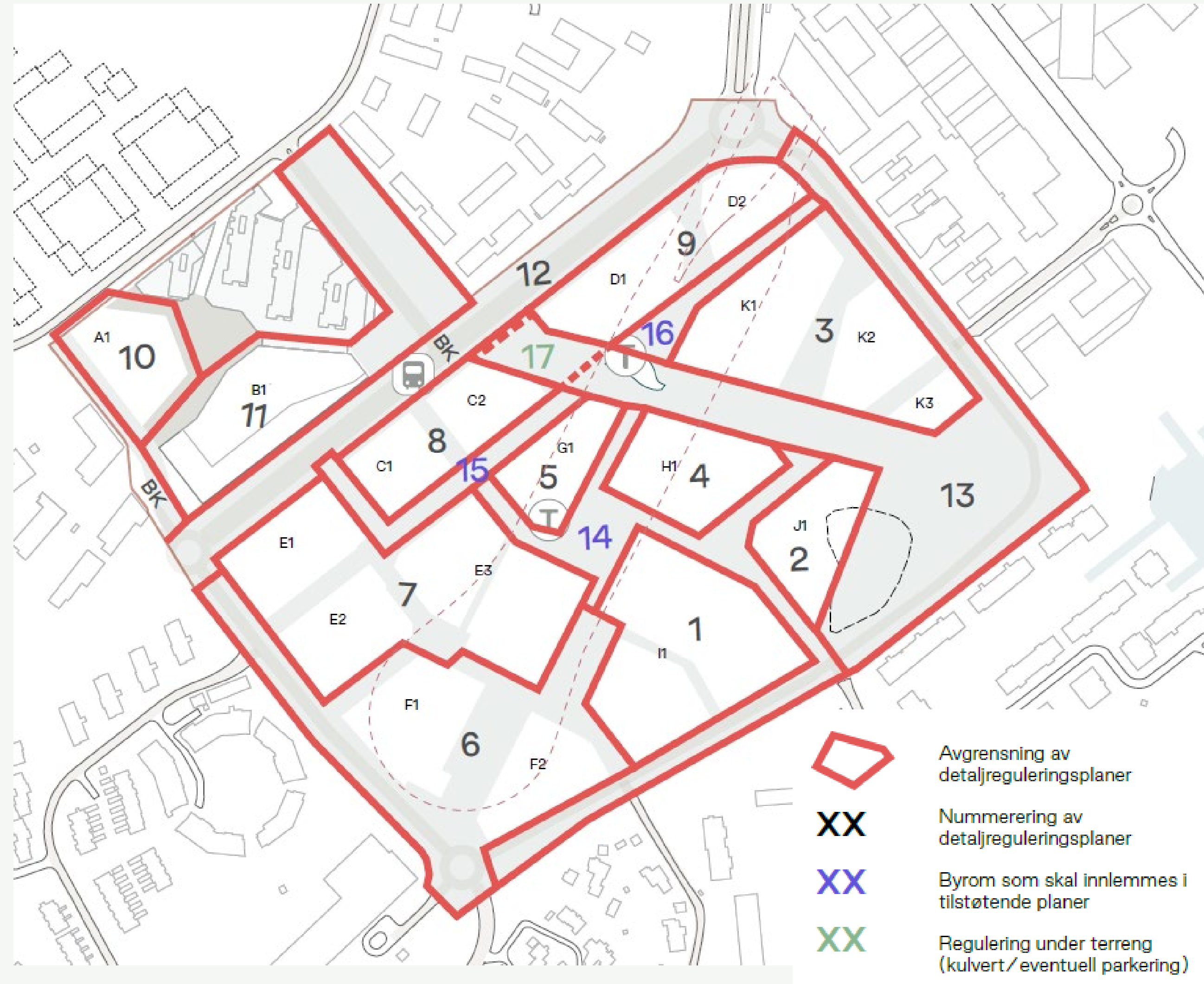
- Tre alternativer for utforming av Rolfsbuktveien  
mot Rolfsbukta,
- To alternativer for parkeringsdekning
- To alternativer for sikring av regulering av  
Allmenningen



# 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



# Regulering av Allmenningen

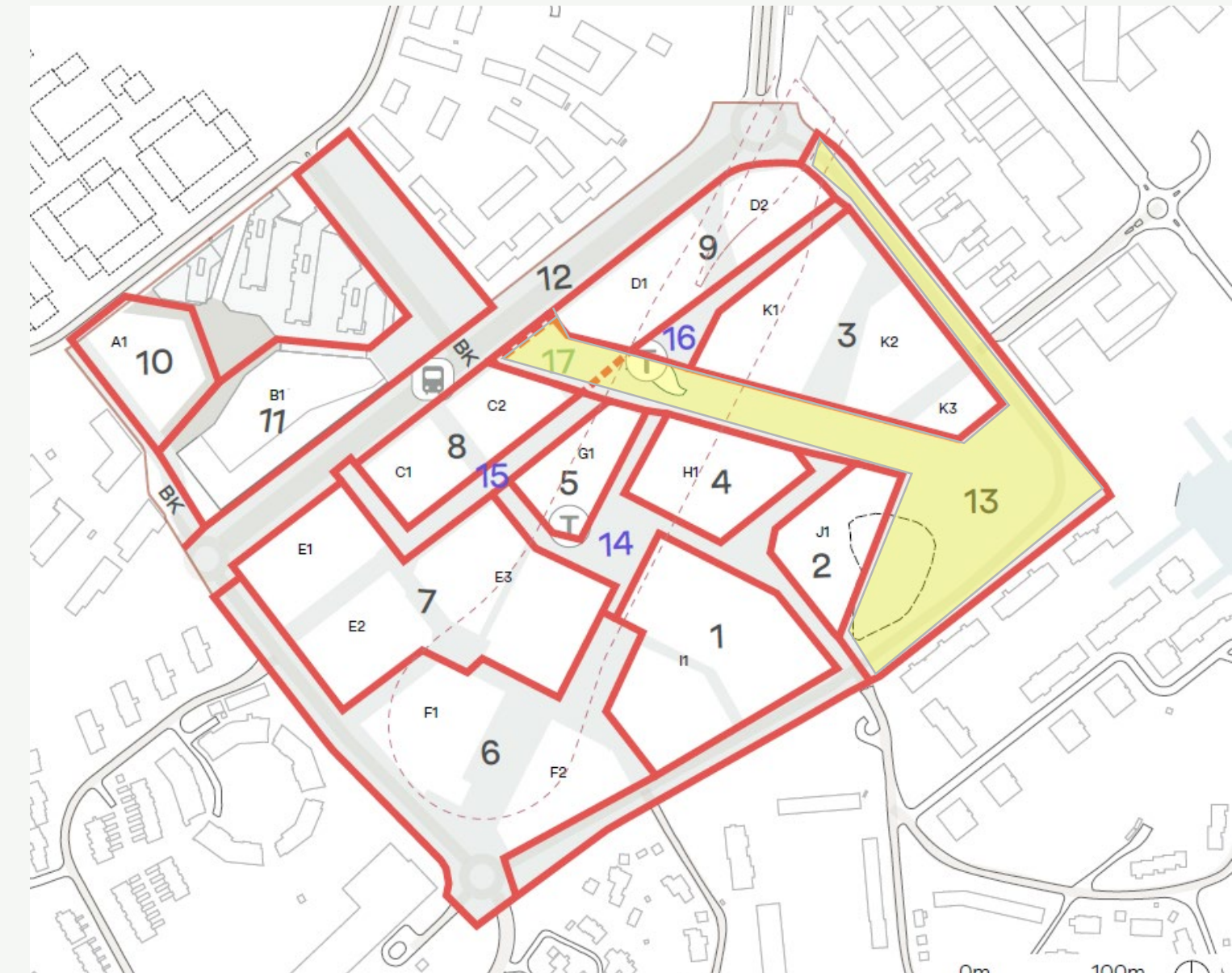
Planprogrammet foreslår to alternativer for rekkefølge på regulering av Allmenningen (GP13 i KDP3, detaljreguleringsplan 13 i planprogrammet) og tilstøtende detaljreguleringer:

- **Alternativ 1:**  
Tilstøtende reguleringsplaner kan ikke vedtas før etter at detaljregulering 13 er vedtatt
- **Alternativ 2:**  
Detaljregulering 3 og 13 må startes opp samtidig

**Kommunedirektøren anbefaler alternativ 1** - vil best sikre at Allmenningen opparbeides i henhold til KDP3 og byplangrepet.

Allmenningen skal bli det viktigste byrommet i Fornebu sør, og riktig utforming og tidlig opparbeidelse er avgjørende for god by- og bokvalitet

Anbefaler at reguleringsplan 13 starter opp etter at planprogrammet er lagt ut på høring



*Allmenningen sikrer et ca.35m bredt byrom gjennom hele området - bidrar med 14% park*

# Anbefaling

- ▶ Planforslaget anbefales lagt ut på høring og offentlig ettersyn
- ▶ Vil bidra til god byutvikling over Fornebubanens anlegg og sikrer arealutnyttelse og funksjonsblanding ved kollektivknutepunkt i tråd med overordnede planer og føringer
- ▶ Områdets spesielle kompleksitet og utfordringer må ikke undervurderes i videre prosesser
- ▶ Viktig at KDP3 og Planprogram med byplangrep etterfølges i kommende reguleringsplaner





# Videre planprosess



Fase 1:  
Planoppstart  
*April 2020 – Høst 2020*

Fase 2:  
Planutvikling  
*Høst 2020 – Høst 2022*

Fase 3:  
Offentlig ettersyn  
*Vår 2023*

Fase 4:  
Sluttbehandling  
*Avhenger av utfall  
høring*

- Behandling i PU 13.4 / 27.4
- Høring og off. ettersyn min. 6 uker
- Medvirkningsaktiviteter
- Behandle innsendte uttalelser

- Bearbeide planforslag i lys av innsendte uttalelser

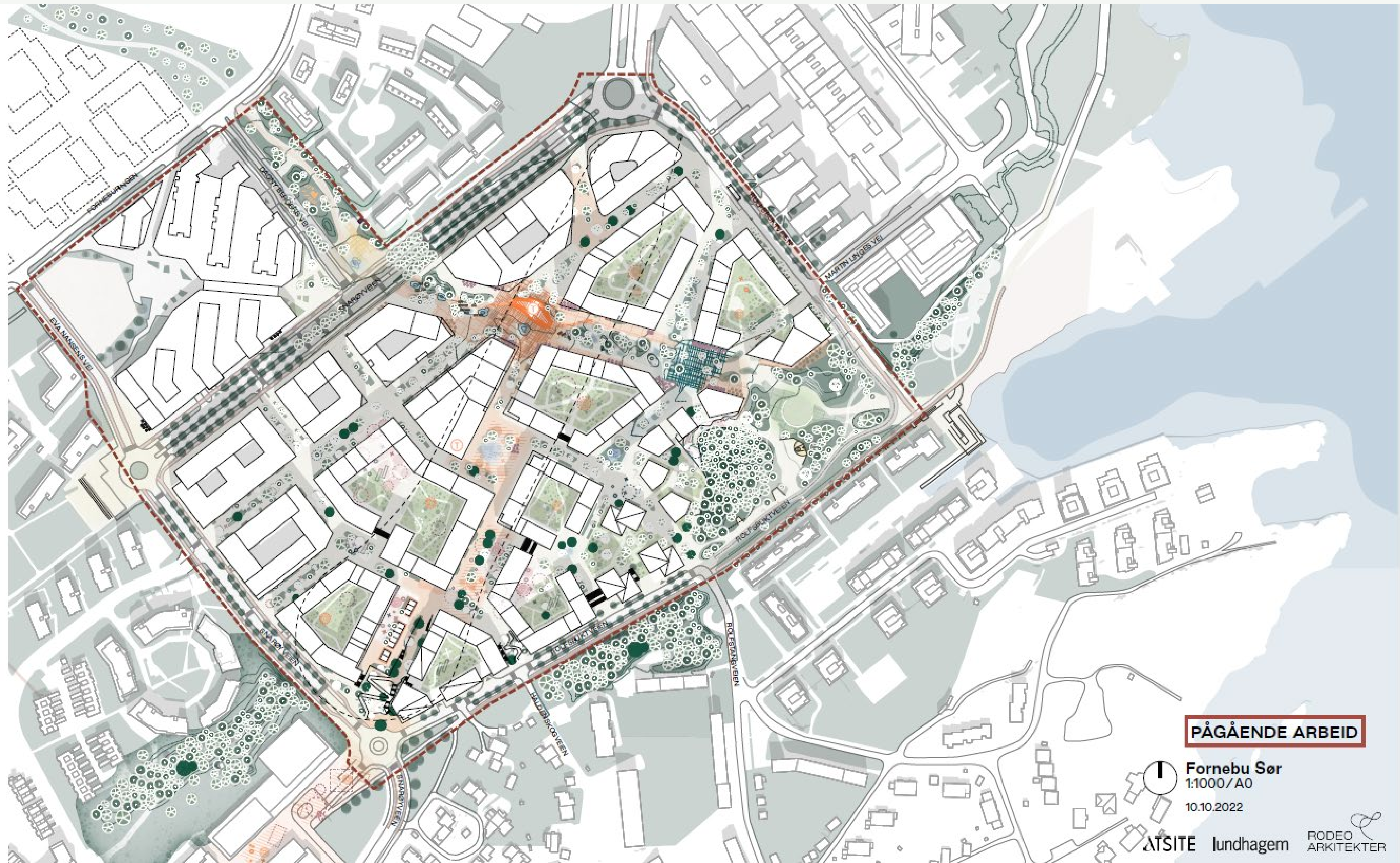
# Medvirkning

Medvirkningsaktivitetene som planlegges i høringen:

- Utstilling på Fornebu S
- Åpent informasjonsmøte
- Åpne “kontordager” (sitter i utstillingen eller på piloten for spørsmål)
- Dialogmøter med relevante grupper
- Stille på møter i velforeninger eller andre foreninger på Fornebu etter ønske og behov



Etterfølgende detaljreguleringer vil ha egne medvirkningsprosesser



**PÅGÅENDE ARBEID**

Fornebu Sør  
1:1000/A0  
10.10.2022

ATSITE lundhagem

RODEO  
ARKITEKTER