

Oppstartsmøte - bestilling

Innsendt	13.06.2025 16:23:04
ReferanseID	BK298-4513819
Innledende opplysninger	
Opplysninger om planområdet	
Planinitiativet gjelder ☒ ny detaljregulering ☐ endring av eksisterende plan	
Adresse Østre del av felt 8.4	
Gårdsnummer 41	
Bruksnummer 143	
Omfatter planområdet flere eiendommer? ☒ Ja ☐ Nei	
Oppgi hvilke eiendommer som inngår i dette planområdet	
Gårdsnummer	Bruksnummer
300	2534
300	2535
300	7338
Bakgrunn for og formål med planen: Helen & Hard AS og Asplan Viak AS skal på vegne av oppdragsgiver, OBOS Fornebu AS, igangsette planarbeid for Østre del av felt 8.4. OBOS varslet oppstart av planarbeid 03.03.2023, for hele felt S8.4, men delte deretter planen inn i to faser (jf. også føringer i planprogram med byplangrep for flytårnområdet). Fase 1 gjelder vestre del av 8.4, der planforslaget ble vedtatt lagt ut på høring 22.05.2025. Nå sendes planinitiativ på nytt for østre del, fase 2. OBOS sin visjon er at "OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrøm - mer". OBOS er boligbyggeren som utgjør en forskjell og ønsker å bidra til et bedre samfunn gjennom å bygge gode boliger og å skape gode nabolag for våre medlemmer og andre. OBOS Fornebu sin misjon er "et naturlig byliv vokser fram" på Fornebu, hvor man skal dyrke frem de gode bomiljøer og nabolag.	

Planarbeidet vil følge opp intensjoner og føringer vedtatt i KDP3 og planprogram med byplangrep for flytårnområdet. I KDP3 har felt S8.4 sentrumsformål med bolig og annet formål. I planprogrammet er feltet delt i 6 kvartaler, og det forutsettes to detaljreguleringer, én for de 3 kvartalene i vestre del, inkludert alle felles byrom, og én for de 3 kvartalene i østre del. Prosjektet planlegger for 700-800 boliger, et variert bygulv og en andel annet formål. Østre del består av 3 kvartaler og ca. 300-400 boliger.

Forut for dette planinitiativet har OBOS gjennomført en begrenset plan- og designkonkurranse for hele feltet. Konkurransen pågikk fra april-august 2022.

Overordnede målsettinger:

S8.4 skal bli et byområde med arkitektonisk kvalitet som fremmer et aktivt byliv og gode bomiljøer.

Generelle mål for prosjektet:

- Oppfylle KDP3 sitt krav om utnyttelse på feltet.
- Skape et kompakt, mangfoldig og sosialt levende område med møteplasser og aktiviteter for alle, hvor menneskelige behov dekkes i et urbant liv. Her skal det være godt å bo og oppholde seg i alle faser av livet og føles trygt og innholdsrikt.
- Ha en utforming av bygg og bylandskap som spiller sammen og skaper et sentrumsområde med høy gangvennlighet for denne delen av Fornebu.
- Gi en arkitektonisk ramme som skaper identitet og profil, med gjennomtenkt konsept, utforming, bruk av farger og materialvalg.
- Vise at prosjektet bidrar til en bærekraftig utvikling av Fornebu og forholder seg til omgivelsene på en god måte.
- Sørge for arealeffektive og velfungerende planløsninger i boliger med gode solforhold og bokvalitet.
- Utforske innovative løsninger for boligtypologier og boløsninger.
- Vise attraktive felles uteoppholdsarealer med opparbeidelse av urbane uteoppholds- og lekearealer.

Vedlegg "Skisse til plankart med faser og bebyggelse" er hentet fra planinitiativ for hele felt 8.4 (22.12.2022), for å vise faseinndelingen av feltet. Arealstørrelsene for hver fase, skissert bebyggelse for hele feltet, og kjøreadkomster for vestre del er ikke oppdatert.

Spørsmål som ønskes avklart:

1. Visjon, ambisjon og kvalitetsprinsipper. Forpliktende for begge parter, omforent.

o Avklare:

- Belyse planforslagets innhold så godt som mulig
- Behov for fremtidige dialogmøter før innsending av planforslag
- Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

o Beslutte:

- Tids- og fremdriftsplan

2. Løsninger for MUA og andre knapphetsfaktorer, opp mot fasedelingen av feltet.

Knapphetsfaktorene må løses som helhet for felt 8.4 og ikke for østre del isolert.

Mulighet for å regne solbelyst MUA av takflater i tillegg til bakkeplan.

3. Grensesnitt mot Snarøyveien.

4. Behov for ny varsling? Jf. at planarbeid for hele felt 8.4 ble varslet i mars 2023, og jf. punkt om Medvirkning.

5. Parkeringsdekning inntil kollektivknutepunkt.

6. Plassering av kjøreadkomst til feltene (til p-kjeller). NB vedlegget "Skisse til plankart" viser skisse til plankart med faser, bebyggelse og kjøreadkomster ved bestilling av oppstartsmøte for hele felt 8.4 (22.12.2022). Det ønskes dermed en nærmere avklaring av kjøreadkomster til østre del.

Ansvarlige

Opplysninger om forslagsstiller

Organisasjonsnummer

982366879

Organisasjonsnavn

OBOS FORNEBU AS

Adresse

Postboks 6666 St Olavs Plass

Postnummer/-sted

0129 OSLO

Telefon

22865500

e-post

fornebu@obos.no

Kontaktperson

Evy Jakobsen

Opplysninger om plankonsulent

Organisasjonsnummer

910209205

Organisasjonsnavn

ASPLAN VIAK AS

Adresse

Postboks 24

Postnummer/-sted

1301 SANDVIKA

Telefon

41799417

e-post

oslo@asplanviak.no

Kontaktperson

Tone B. Bjørnhaug

Planstatus og rammebetingelser

Hvordan følger planinitiativet opp kommunens arealstrategi, kommuneplan og øvrige overordnende planer og retningslinjer og pågående planarbeid?

Planforslaget vurderes å være i tråd med og følge opp gjeldende overordnede planer, herunder KDP3 og kommunens arealstrategi.

Planforslaget følger opp intensjonene i Planprogram med byplangrep for Flytårnområdet.

☒ Jeg bekrefter at jeg er kjent med gjeldende reguleringsplaner for området.

Er området utsatt for flom/overvann?

☒ Ja

☐ Nei

Begrunnelse (skybruddsplanen)

I Bærumskart under tema Flom og skredfare (lokale data), omfattes østre del av planområdet av aktsomhetskart for sekundære flomveier. Under tema Flomberegninger Nedbørshendelser vises mindre soner innenfor planområdet angitt med både Klimajustert 5-årsregn - Vanndybde (Scalco) og 100-årsregn - Vanndybde (Scalco). I kommunens Skybruddsplan ligger planområdet innenfor område angitt som "Mulighetsområde", dvs. områder som har et potensial for å håndtere overvann ved skybrudd. Videre vises "Oppmerksomhetslinjer" i nordre og østre del, samt i Bernt Balchens vei, dvs. linjer hvor det i dag renner eller samler seg mye vann ved ekstremregn. Rambøll AS har utarbeidet en VA-rammeplan for vestre del av felt 8.4, som omfatter vurderinger og håndtering av flom og overvann for hele felt 8.4. I tillegg har 7Analytics utarbeidet flomkuben, digital tvilling for Fornebu, som viser tiltaket innenfor et større influensområde. I modellen kan man se hvordan tiltaket vil påvirke og påvirkes av omkringliggende områder.

Berører forslaget viktig natur?

☐ Ja

☒ Nei

Eventuell kommentar:

Asplan Viak AS har kartlagt de deler av felt 8.4 som ikke omfattes av byggegrensen for Fornebubanen og den midlertidig omlagte Snarøyveien, for å avdekke eventuelle naturverdier innenfor tiltakets påvirkning.

På Fornebu er det gjort sporadiske funn av to registrerte rødlistede fuglearter i kategori "nær trua", stær og sanglerke, i tillegg til dverglo med mulig leveområde over store deler av byggesonen på Fornebu. Utbyggingsområdet har nokså lite vegetasjon. Det finnes lite potensial for rødlistede, jordboende sopp eller vedlevende arter. Utbyggingsområdet er betydelig forurensset av fremmede høyrisikoarter, spesielt legesteinkløver (SE).

Det er gjennomført søk på registreringer i Naturbase, Økologisk grunnkart, Artskart og Finn karttjeneste med historiske flyfoto. Det vurderes på bakgrunn av dette at det er vanlig forekommende arter på eiendommen, og at det er lite sannsynlig at den planlagte utbyggingen vil medføre skade på verdifulle naturtyper, men det vil kunne være en risiko for truede arter som kan forekomme i området.

Det foreligger tilstrekkelig kunnskap om naturmangfoldet og virkninger av planlagt tiltak (jf. § 8). Førre var-prinsippet kommer derfor ikke til anvendelse, jf. naturmangfoldloven § 9. I vurderingen av virkninger av tiltaket på naturverdier er det alltid en usikkerhet, og det kan ikke utelukkes at det er naturverdier (arter) som forekommer i planområdet som ikke er registrert.

Er området utsatt for støy eller annen forurensning?

☒ Ja

☐ Nei

Eventuell kommentar:

Området er utsatt for veitrafikkstøy og luftforurensning, jf. Bærumskart og utdypende informasjon i Stedsanalyse for Planprogram med byplangrep.

Støyutredning for felt 8.4, utført av Sweco Norge AS som del av forslag til detaljregulering for vestre del, viser at østre del av planområdet er utsatt for veitrafikkstøy (både gul og rød sone). Dette gjelder både dagens situasjon og fremtidig situasjon (med ulike forutsetninger for ÅDT, vei- og gatenettverk og fartsgrenser). KPA (2022-42) angir området langs Snarøyveien som avviksområde for støy og luftforurensning.

Luftforurensningsrapport for felt 8.4, utført av Asplan Viak AS som del av forslag til detaljregulering for vestre del, viser at planområdet i 2040 vil ligge utenfor gul sone iht. T-1520. Det er derfor ikke nødvendig å foreta tiltak. Siden planområdet ligger nært trafikkerte veier gis imidlertid noen forslag til

tiltak som vil bidra til å bedre lokal luftkvalitet.

I Bærumskart Radon Aktsomhet (NGU) angis planområdet å være innenfor aktsomhetssone "moderat til lav" for radon.

I miljøstatus – Miljødirektoratets digitale karttjeneste – under kategorien "Forurensset grunn" er følgende angitt for planområdet:

Lokalitet: Fornebu, omr. sør for brannst. (lok.13) (505)

Forurensset område_ID: 505-N

Lokalitetstype: Forurensset grunn

Myndighet: Miljødirektoratet

Påvirkningsgrad: 1 - Lite eller ikke forurensset - ikke behov tiltak uansett arealbruk

Prosesstatus: Avsluttet

Som del av forslag til detaljregulering for vestre del har Advansia utarbeidet et notat vedr. forurensset grunn. Der angis bl.a. følgende: "Forurensingsgrad i alle massene på området anses å være akseptabel med dagens arealbruk, dvs. at det foreligger ingen spredningsfare fra massene slik de nå ligger. Ved gravearbeider vil risiko knyttet til forurensset grunn måtte vurderes på nytt, med grunnlag i konkrete utbyggingsplaner, og det utarbeides konkrete miljørisikovurderinger og tiltaksplaner for dette som en del av prosjekteringen".

Berører forslaget kjente kulturminner/kulturmiljø?

☒ Ja

☐ Nei

Eventuell kommentar:

Planforslaget vil ikke berøre kjente kulturminner/kulturmiljø fysisk.

Felt S8.4 ligger i nærheten av den historiske bebyggelsen rundt det gamle Flytårnet innenfor felt O8.2 i KDP3. Feltet ligger også i nærheten av Telenoranlegget, bygget som Telenors hovedkontor i 2002, og angitt med hensynssone bevaring av kulturmiljø i KDP3.

I planprogrammet for Flytårnområdet angis blant annet at byplangrepets gatestruktur sikrer at siktlinjer ivaretas, fra "Propelltorget" til det gamle Flytårnet. Videre angis at det skal være god kobling og sikt over Snarøyveien til eksisterende byrom ved Telenorbygget. I stedsanalysen angis at "Eksisterende siktlinjer til det gamle Flytårnet er viktige identitetsskapende elementer", og aksene mot Telenorbygget fremheves som viktig siktlinje fra felt S8.4. Planprogrammets byplangrep og gatestruktur vil ligge til grunn for detaljreguleringen av østre del, tilsvarende som i vestre del.

Utløser planinitiativet krav om konsekvensutredning og hvordan vil kravene i tilfelle bli ivarettatt?

☐ Ja

☒ Nei

Eventuell kommentar:

Planforslaget vurderes å være i tråd med gjeldende overordnede planer, herunder KDP3.

Planforslaget vurderes også i all hovedsak å være i tråd med Planprogram med byplangrep for Flytårnområdet.

Arbeidet med detaljregulering for østre del av felt 8.4 vil i nødvendig utstrekning følge opp nødvendige utredningskrav gitt i Planprogram med byplangrep for Flytårnområdet, der slike krav ikke allerede er ivarettatt gjennom detaljreguleringen av vestre del.

Er det behov for utbyggingsavtale?

☒ Ja

☐ Nei

Eventuell kommentar:

Det er inngått utbyggingsavtaler mellom OBOS Fornebu og Bærum kommune, som angir nødvendige

tiltak for hele området.
Vurderer forslagsstiller parallell behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad? ☒ Ja ☐ Nei
Eventuell kommentar: For å sikre utbyggingstakt i tråd med bygging av Fornebubanen vurderes dette.
Vurderes planinitiativet å bli et FutureBuilt-prosjekt? ☐ Ja ☒ Nei
Begrunnelse OBOS ønsker å bygge miljøvennlig og bidra til klimagassreduksjon, og jobber målrettet for dette med høye ambisjoner. I OBOS' strategi er det lagt en føring om at alle boliger som bygges skal ivareta EU-taksonomi og mulighet for kundene å få grønt boliglån. FutureBuilt kan også være et aktuelt virkemiddel, tilsvarende som OBOS har utviklet felt 9.4 Nansenløkka. Om felt 8.4 skal satse på FutureBuilt, er foreløpig ikke besluttet.

Stedsanalyse og forslagets hovedgrep
Enkel stedsanalyse: Se vedlegg fra planinitiativ for hele felt 8.4 (innsendt 22.12.2022), Stedsanalyse (A3-format) i vedlegg "Illustrasjoner".
Hvordan er forslaget tenkt løst? Beskriv eller illustrer utbyggingens virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser. Se Beskrivelse av hovedgrep (A3-format) for hele felt 8.4 i vedlegg "Skisser av planlagt bebyggelse" (basert på illustrasjonshefte for vestre del, innsendt 2025)

Fakta om planinitiativ
Planområdet totalt: 15942
Arealbruk (reguleringsformål) Kombinerte bebyggelse- og anleggsformål, som vil omfatte: - Bolig (inkludert uteoppholdsareal) - Andre formål (Forretning/kontor/tjenesteyting m.m.) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, som bl.a. vil omfatte: - Torg (byrom/plasser) og stasjons-/terminalbygg. Øvrige deler av planområdet (del av Odd Nansens vei og Bernt Balchens vei) planlegges regulert til: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, hvor aktuelle formål anses å være: Offentlig veg, fortau og kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer. Dette er tilsvarende som for vestre del.
Uteoppholdsareal (gjelder skoler, barnehager, sykehjem og boliger) Det planlegges for uteoppholdsareal (MUA) i tråd med KDP3 (30 m2 MUA per 100 m2 BRA boligareal) for gjeldende område A (Byen). MUA på felt S8.4 løses som helhet for feltet. Dette er spesielt viktig da vestre del av felt 8.4 reguleres med forskuttering av felles uteoppholdsareal som østre del er avhengig av. En eventuell videregående skole forutsettes ikke å ha egne uteoppholdsareal, men at den offentlige/allment tilgjengelige gate-, park- og byromsstruktur benyttes. Uteoppholdsareal på lokk, forutsettes medregnet som bakkeplan (kvartal E/F), i likhet med prinsipper

for vestre del (kvartal C).

Det kan bli behov / ønskelig å beregne solbelyst MUA på uteoppholdsareal på tak i tillegg til bakkeplan/lokk.

Utnyttelse/utbyggingsvolum

Hele feltet:

85.142 m2 BRA, hvorav

55.342 m2 BRA bolig

29.799 m2 BRA annet (forretning/kontor/tjenesteyting mv.)

Denne planen:

49 742 m2 BRA, hvorav

Ca. 23 440 m2 BRA bolig

Ca. 26 300 m2 BRA annet

Byggehøyde

Bebyggelsen foreslås i høyder fra 3 til 15 etasjer.

Gjennomsnittlig 7 etasjer iht. KDP3, i felt 8.4 under ett.

Det vil vurderes et høyhus. Dette for å få til en større variasjon i høyder innenfor feltet. Dette er forankret i Planprogram med byplangrep, hvor det angis at: "Hvert kvartal skal ha variasjon i høyder. Høydevariasjon mellom bygg i samme kvartal bør være på minst to etasjer. Ett eventuelt høyhus, over 12 etasjer, innenfor felt S8.4_D-F kan vurderes i detaljregulering."

På grunn av prinsipper for høydeutvikling i planprogrammet for Flytårnområdet og gjennomsnittlig høyde i KDP3, har vestre del av felt 8.4 en lavere gjennomsnittshøyde enn østre del.

Gjennomsnittshøyden for hele felt 8.4 vil likevel være på 7 etasjer. Vestre del har et snitt på 5,9 etasjer, og østre del har et foreløpig gjennomsnitt på 7,3 etasjer.

Antall boenheter/arbeidsplasser

Ca. 300-400 i østre del, 700-800 boliger totalt innenfor felt 8.4

Arbeidsplasser, usikkert på nåværende tidspunkt.

Endringer i trafikkbildet

Det er tatt høyde for utvikling av felt S8.4 og endringer i trafikkbildet/-situasjonen i KDP3 og Kommuneplanens arealdel, jf. trafikktutredninger.

Asplan Viak AS har utført turproduksjonsberegninger og trafikkanalyse for hele felt 8.4 i forbindelse med detaljregulering av vestre del.

Fornebubanen vil bygges med egen stasjonsoppgang til felt 8.4 innenfor planavgrensningen for østre del. Det forventes at Fornebubanen vil gi en stor endring i reisevaner inn og ut fra Fornebu.

Parkering

Bilparkering forutsettes anlagt i kjeller (i en etasje og primært under byggefelt) med kjøreadkomster til hvert byggefelt fra Odd Nansens vei og Bernt Balchens vei. Det forutsettes en restriktiv parkeringsdekning iht. byveksttale og beliggenheten på kollektivknutepunkt.

Sykkelparkering anlegges i kjeller under byggefelt, på terreng i byggefelt og i den allment tilgjengelige gate- og byromsstrukturen.

Planprogram for Flytårnområdet gir føring om mobilitetshub innenfor feltet. Dette vil studeres innenfor kvartal F, der stasjonsoppgangen til Fornebubanen også er planlagt.

Oppgi avstand til nærmeste bussholdeplass? 0-200
Oppgi avstand til nærmeste t-banestasjon? 0-200
Oppgi avstand til nærmeste jernbanestasjon? 2500
Skal eksisterende bebyggelse rives? ☐ Ja ☒ Nei
Eventuell kommentar: Området er ikke bebyggt.

Medvirkning

Beskriv opplegg og metoder for medvirkning: Planarbeid for hele felt 8.4 ble varslet i mars 2023. Det ble der vist til faseinndelingen av feltet, der fase 2 (østre del) skal reguleres nå. Forslagsstiller vurderer at det ikke er behov for å varsle ny oppstart, da hele feltet allerede er varslet etter reglene i PBL. Det legges til grunn at det ikke er endringer i grunneierforhold for tilstøtende næringseiendommer i mars 2023, og at styrene i sameier/borettslag for berørte boligområder ble varslet i mars 2023. Videre er de samme berørte grunneiere tilskrevet og informert om planforslaget for vestre del i pågående offentlig ettersyn og høring. Her orienteres det grundig om at planarbeidet for felt 8.4 vil skje som to detaljreguleringer i to faser. Det vises til en bred og omfattende medvirkningsrapport som innsendt ved planforslaget for vestre del av 8.4. Denne er gjeldende for hele felt 8.4, også østre del. Det er aktuelt med supplerende opplegg for medvirkning i forbindelse med åpent plankontor i høringsperioden til planen for østre del, men innholdet i dette er ikke avklart. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart? Varsling er utført i 2023.
--

Deltakere

Opplysninger om deltakere i møtet 1

Firma OBOS Fornebu AS
Navn Evy Jakobsen
E-post evy.jakobsen@obos.no
Telefon 97069215

Opplysninger om deltakere i møtet 2

Firma OBOS Fornebu AS
Navn Stine Aanvik
E-post stine.aanvik@obos.no

Telefon	48144819
Opplysninger om deltakere i møtet 3	
Firma	Asplan Viak AS
Navn	Tone B. Bjørnhaug
E-post	tbb@asplanviak.no
Telefon	45499480
Opplysninger om deltakere i møtet 4	
Firma	Arkitektfirma Helen & Hard AS
Navn	Jana Kocjan
E-post	jk@hha.no
Telefon	45096848
Opplysninger om deltakere i møtet 5	
Firma	OBOS Fornebu AS
Navn	Tor Evert Lindeland
E-post	tor.evert.lindeland@obos.no
Telefon	41635963

Faktura
Opplysning om hvem som skal mottak faktura
Hvem skal ha faktura?
☒ forslagsstiller
☐ plankonsulent
☐ annen fakturamottaker

Vedlegg
Last opp vedlegg
Forslag til avgrensning av planområdet
Skisse til plankart
Skisser av planlagt bebyggelse
Illustrasjoner
SOSI-fil

Andre vedlegg
Ingen vedlegg er lagt til