

Byutvikling i Fornebu sør Planutvalget 12.1.2023

Bærum kommune
Plan- og bygningstjenesten



Agenda

1. Innledning

ved Jannike Hovland

2. Status planarbeid Fornebu Sør

ved Terje Hansen og Nina Koren Viksjø

3. Status Fornebubanens byggesak i Fornebu sør

ved Alexander Hexeberg Dahl

4. Foreløpig utkast til byplangrep Fornebu sør

ved Henning Sunde, Rodeo arkitekter for Selvaag / OBOS / KLP

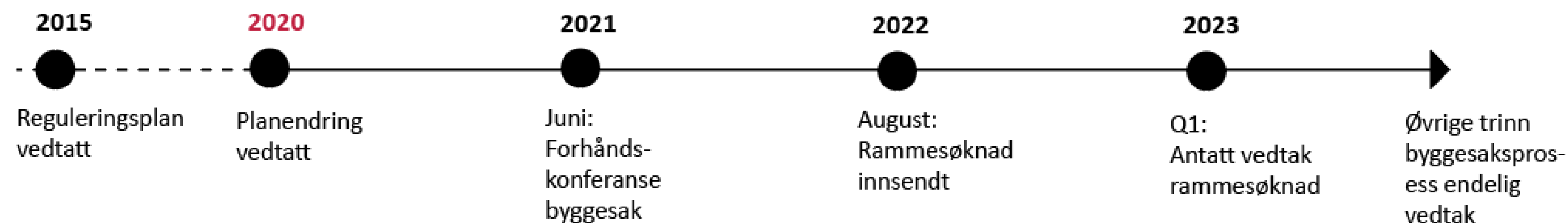
5. Spørsmål

4 spørsmål fra Planutvalget

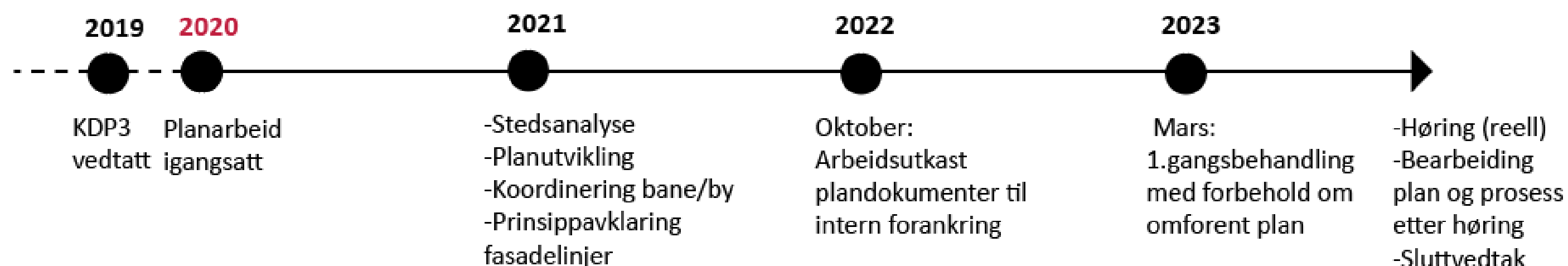
1. Hvorfor er disse prosjektene forsinket?
2. Vil det forsinke fremdriften i Fornebubanen og byen Fornebu Sør?
3. Hvilke konsekvenser vil forsinkelsene ha?
4. Når vil sakene komme til politisk behandling?

Fremdrift

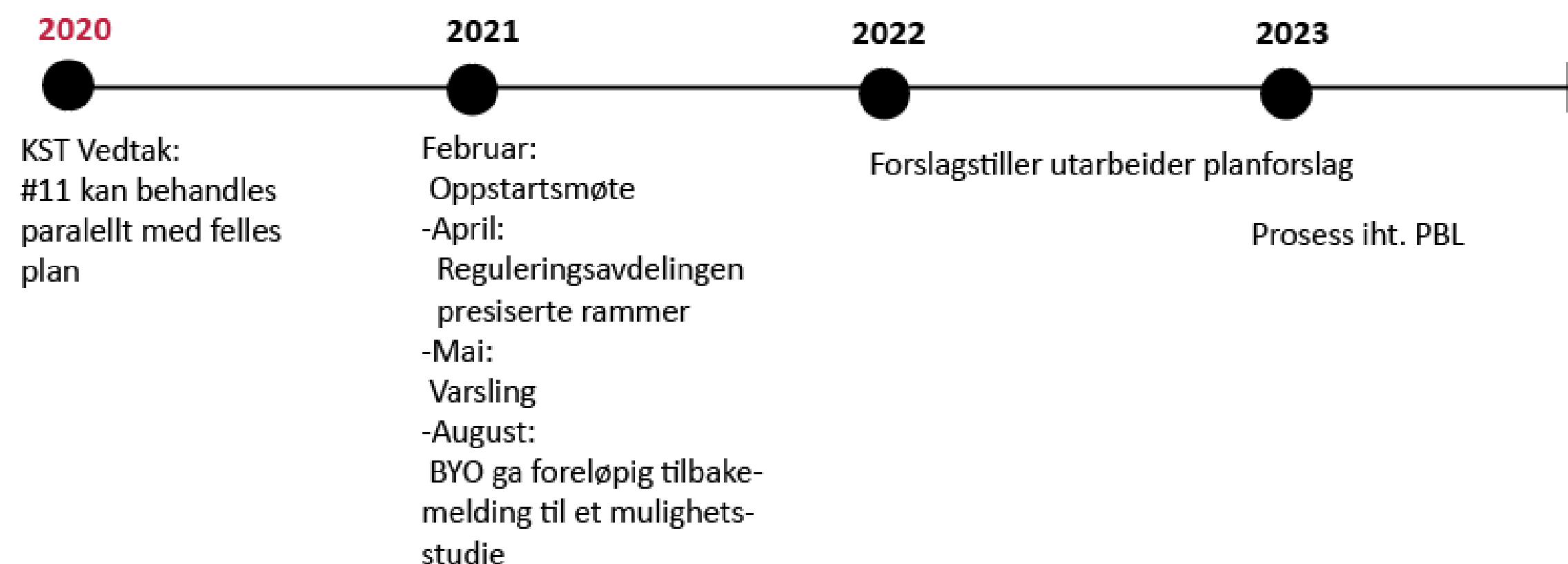
FORNEBUBANEN - FORNEBU STASJON OG BASE



PLANPROGRAM MED BYPLANGREP



DETALJREGULERING SNARØYVEIEN 75/#11

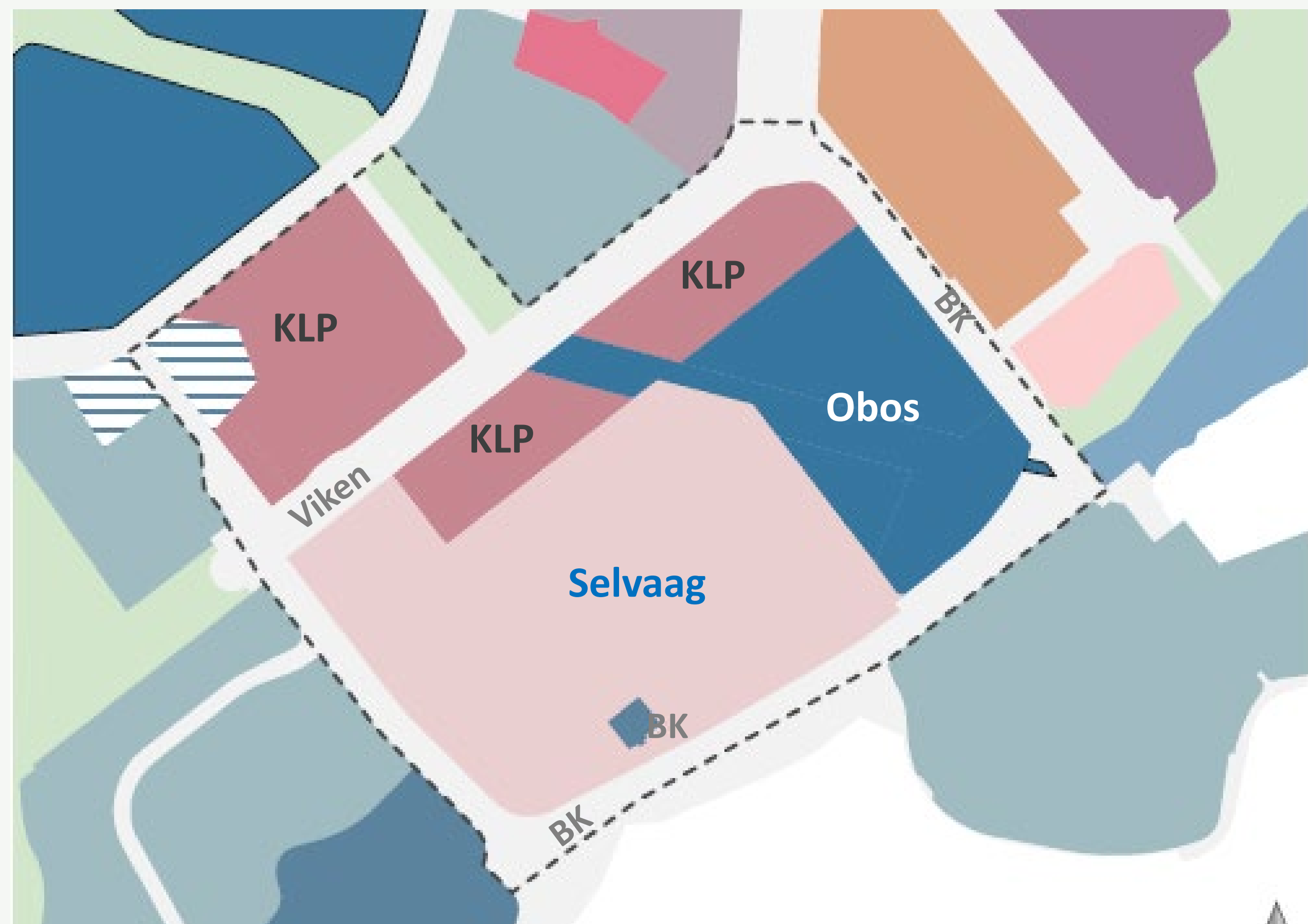


Byutvikling i Fornebu sør



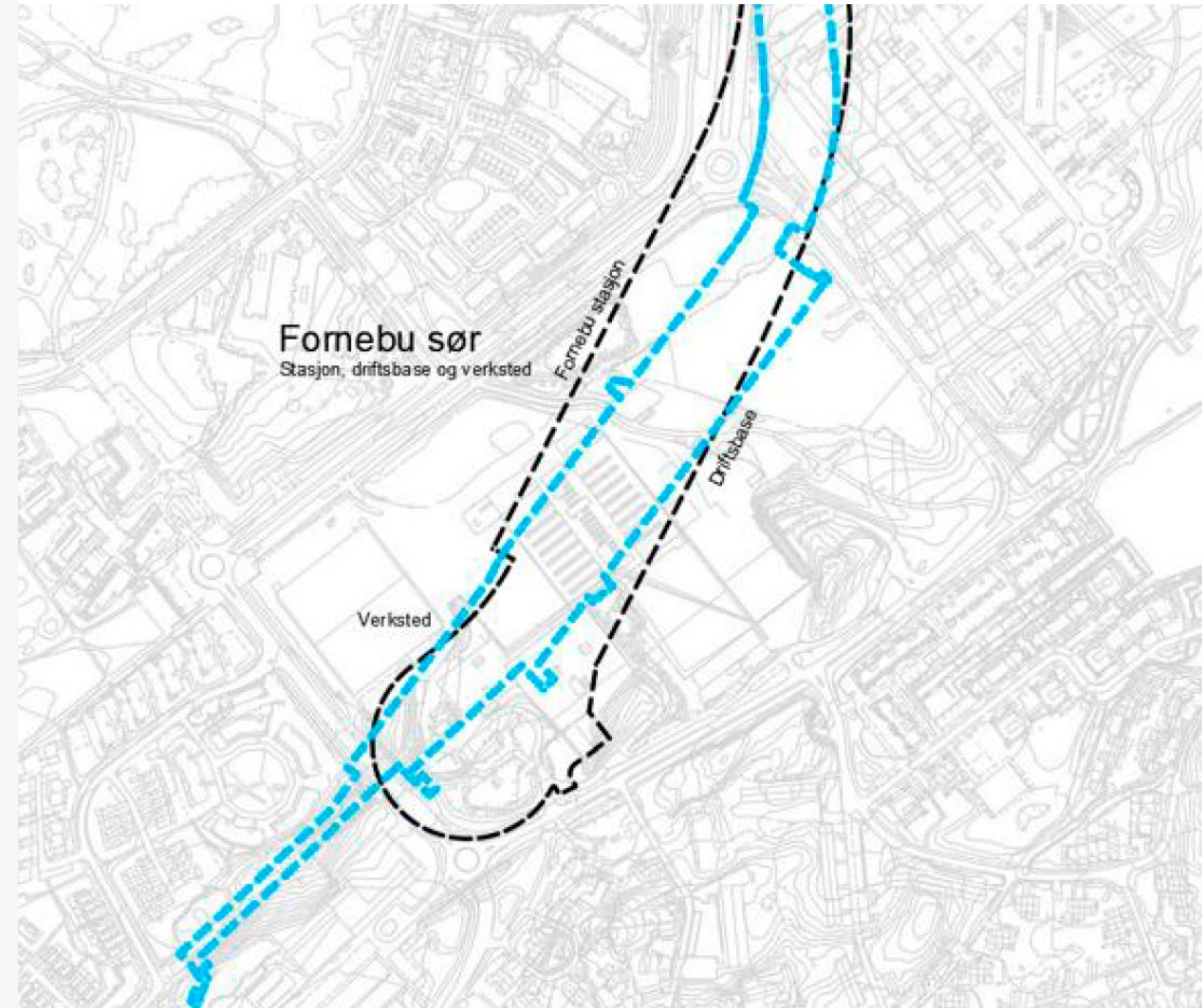
- Skal bli et bymessig sentrumsområde
- Utvikles i tråd med KDP3 Fornebu
- Det utarbeides nå et planprogram med et byplangrep.
- Vi jobber samtidig med
 - Flytårnet – felles plan
 - Fornebuporten – felles plan
 - En rekke større detaljplaner og byggesaker

- Planområdet = 218.800 m²
- Omfatter kjøpesenteret og et stort område som eies av KLP, Obos og Selvaag
- Bærum kommune eier renovasjonsanlegget og kommunale veier
- Viken eier Snarøyveien t.o.m Spydkasteren rundkjøring



Pri 1 - Fornebubanen

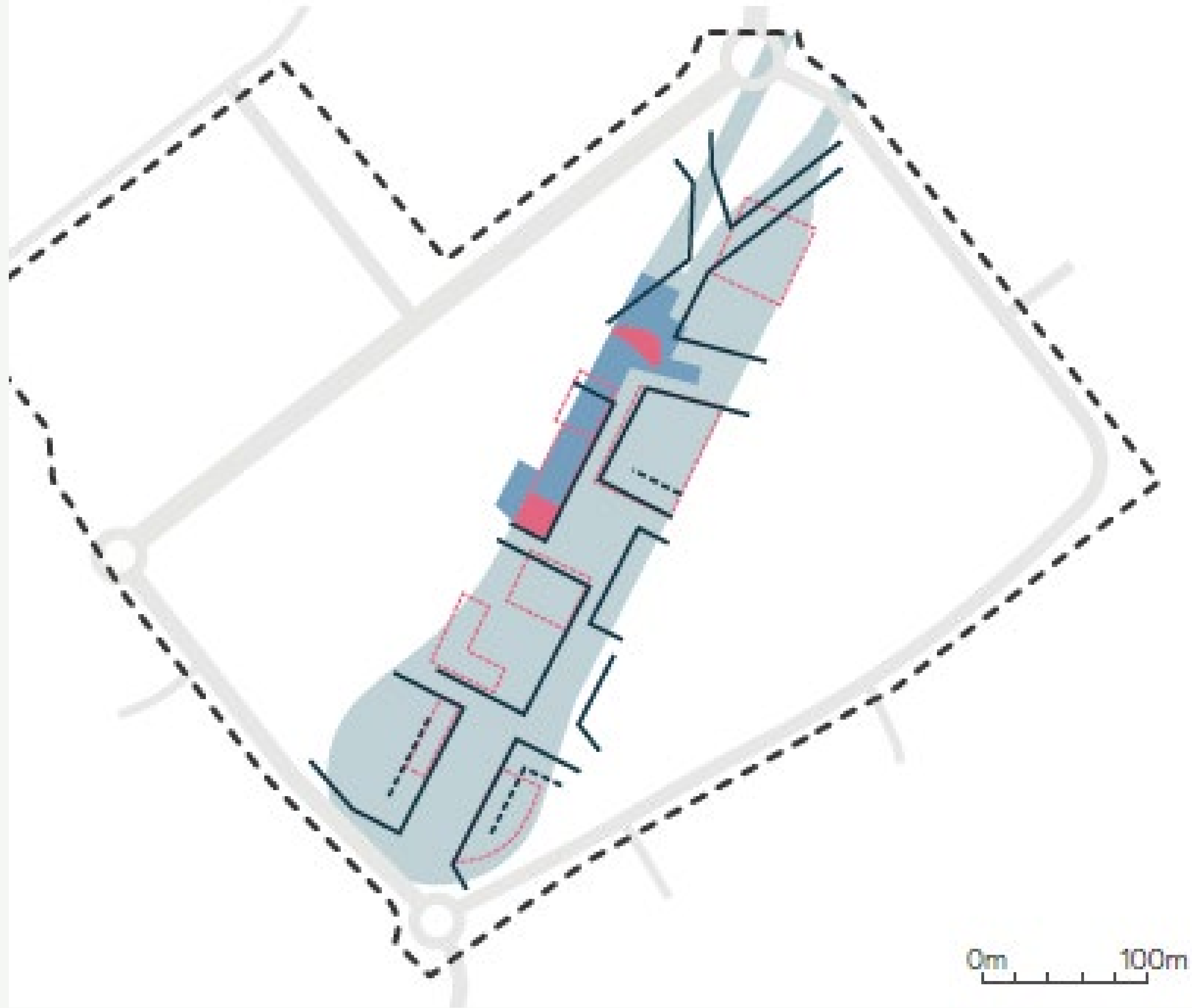
- Banen skal åpne medio 2029
- Anleggsarbeid ved Fornebu sør pågår
 - ▶ Grunnarbeider for Fornebu stasjon og base er ferdigstilt.
 - ▶ Nå forberedes betongentreprisen for stasjon og base
 - ▶ Bygging av Fornebu stasjon og base starter Q1 2024 med planlagt ferdigstillelse 2028.
- Tunnel Fornebu – Lysaker ferdigstilles 2024



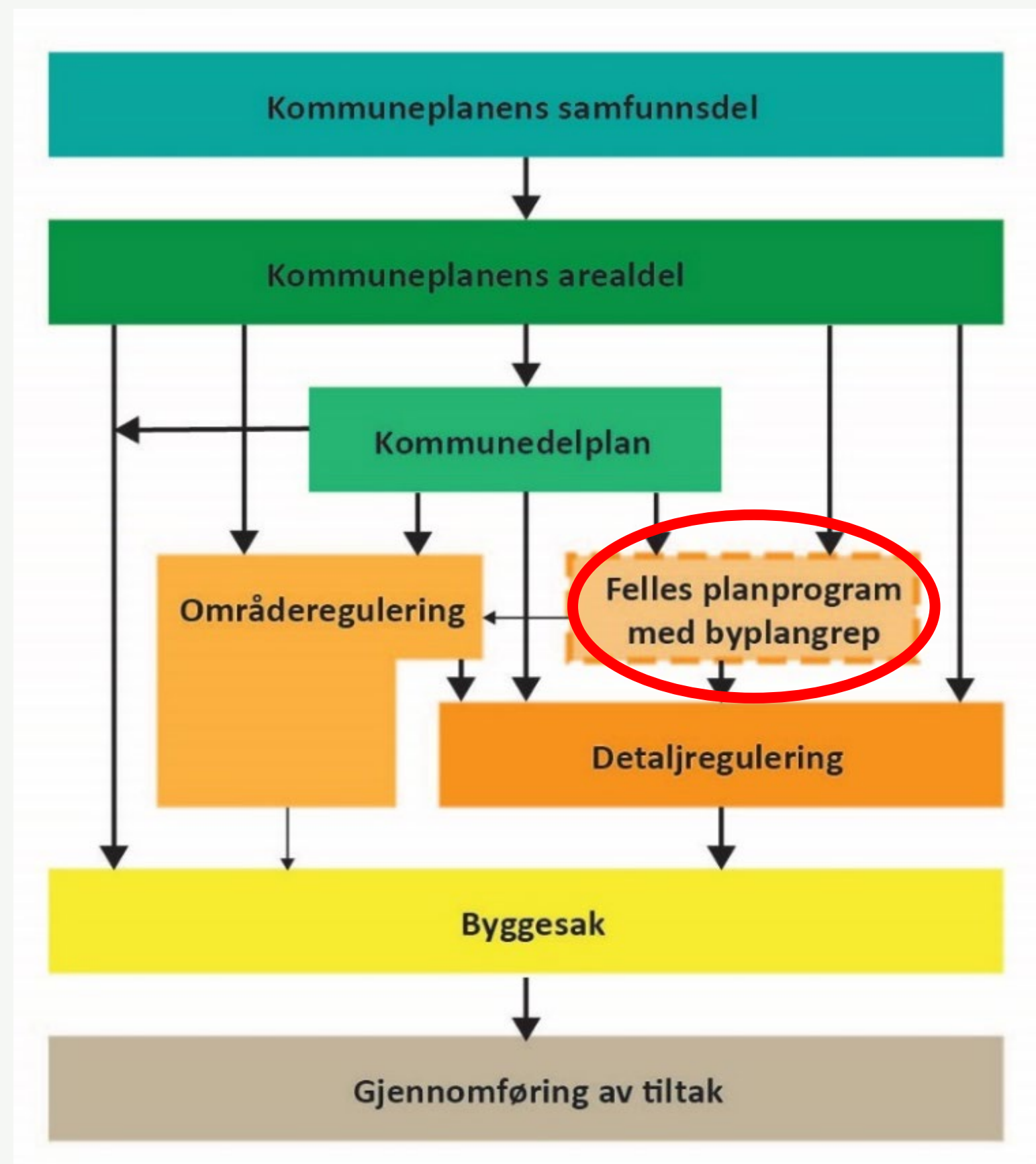
Pri 2 - Sammenheng over / under

Eksempel:

- Fasadelinjer
- Teknisk infrastruktur



Felles plan for å sikre helheten



- Planprogram med byplangrep tilfredsstiller kravet til felles plan og utdypet 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
- **Planprogrammet har ikke tilbakevirkende kraft, og kan derfor ikke styre pågående byggesaksbehandling for Fornebubanen. Den styres av reg.planen for FBU-banen og KDP3.**

Planprogram FBU sør - Organisering

Et offentlig – privat samarbeid mellom Bærum kommune og grunneierne

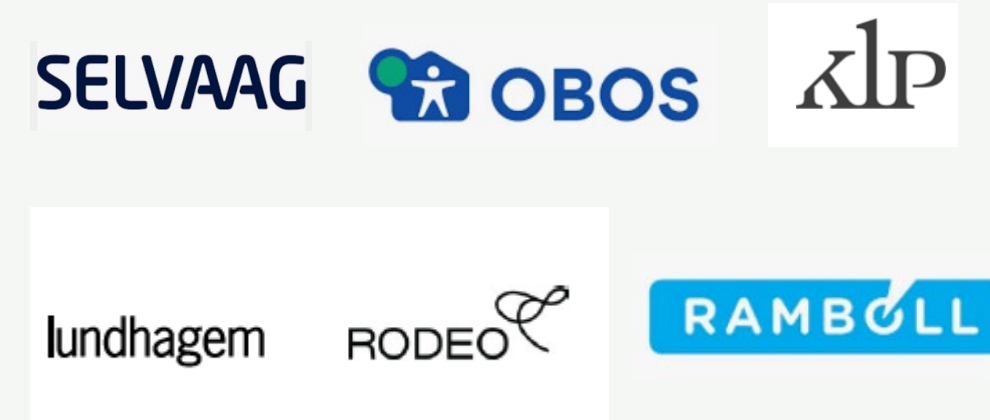
Utarbeidet samarbeidsavtale

Målet er en omforent plan



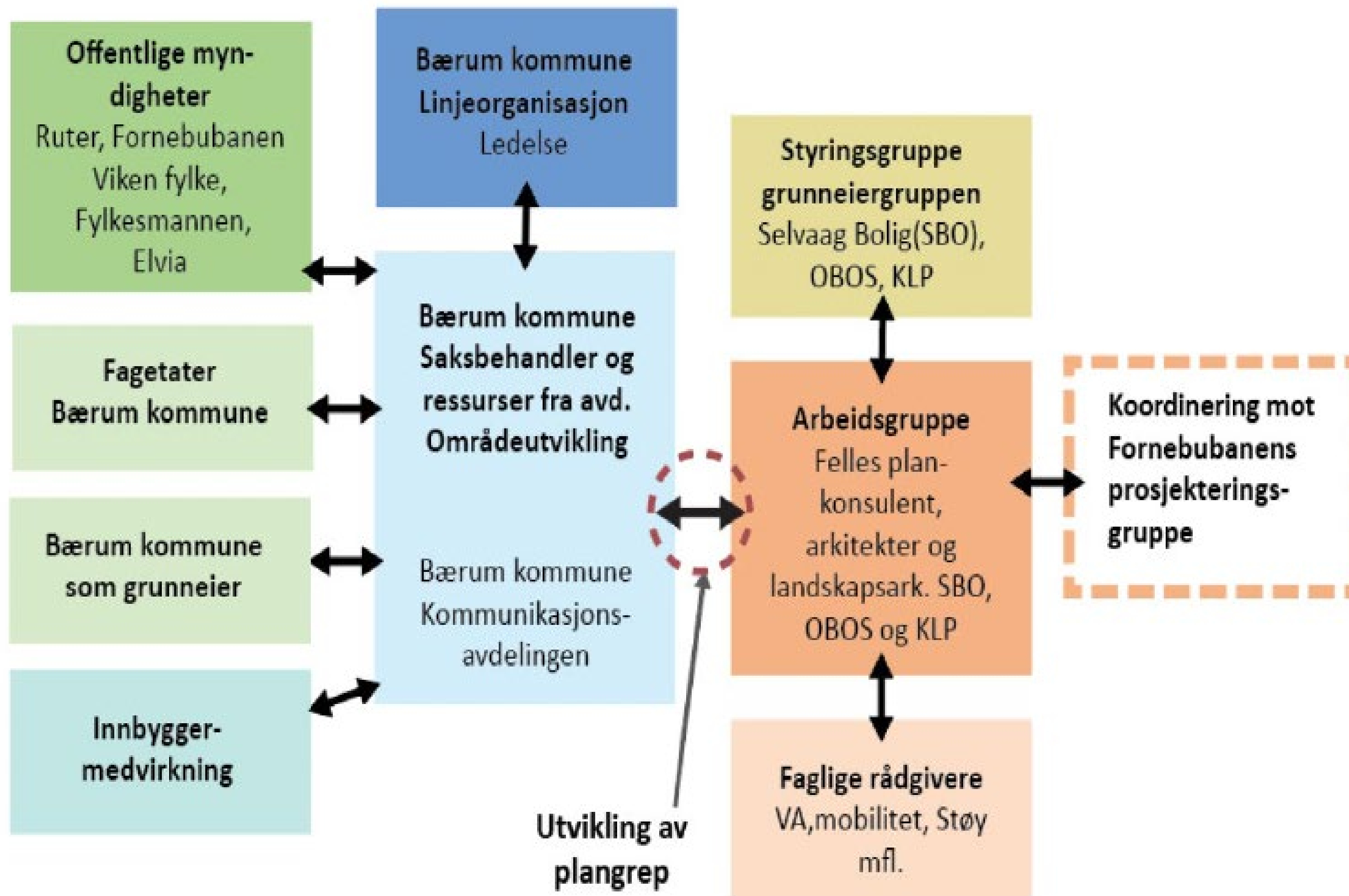
Bærum kommune

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



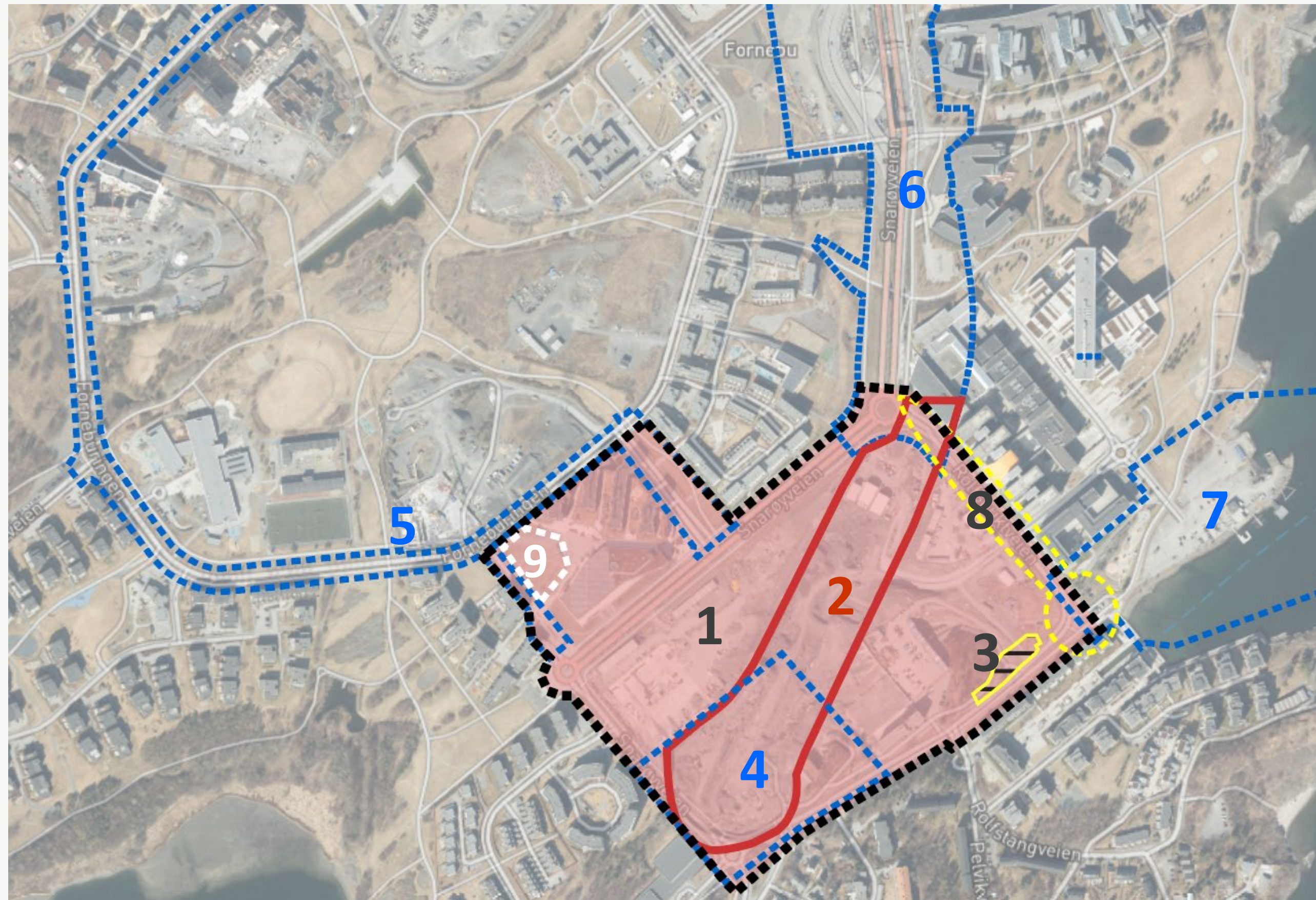
Grunneiere

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



- Kompleks organisasjon
- Merk: BK har *ikke* rolle som overordnet prosjektleder / koordinator for teknisk detaljprosjektering for de ulike tiltakshaverne i området. Her har tiltakshavere med prosjekteringsledere / faglige rådgivere et særlig ansvar for å bidra til god koordinering og faglig kvalitetssikring

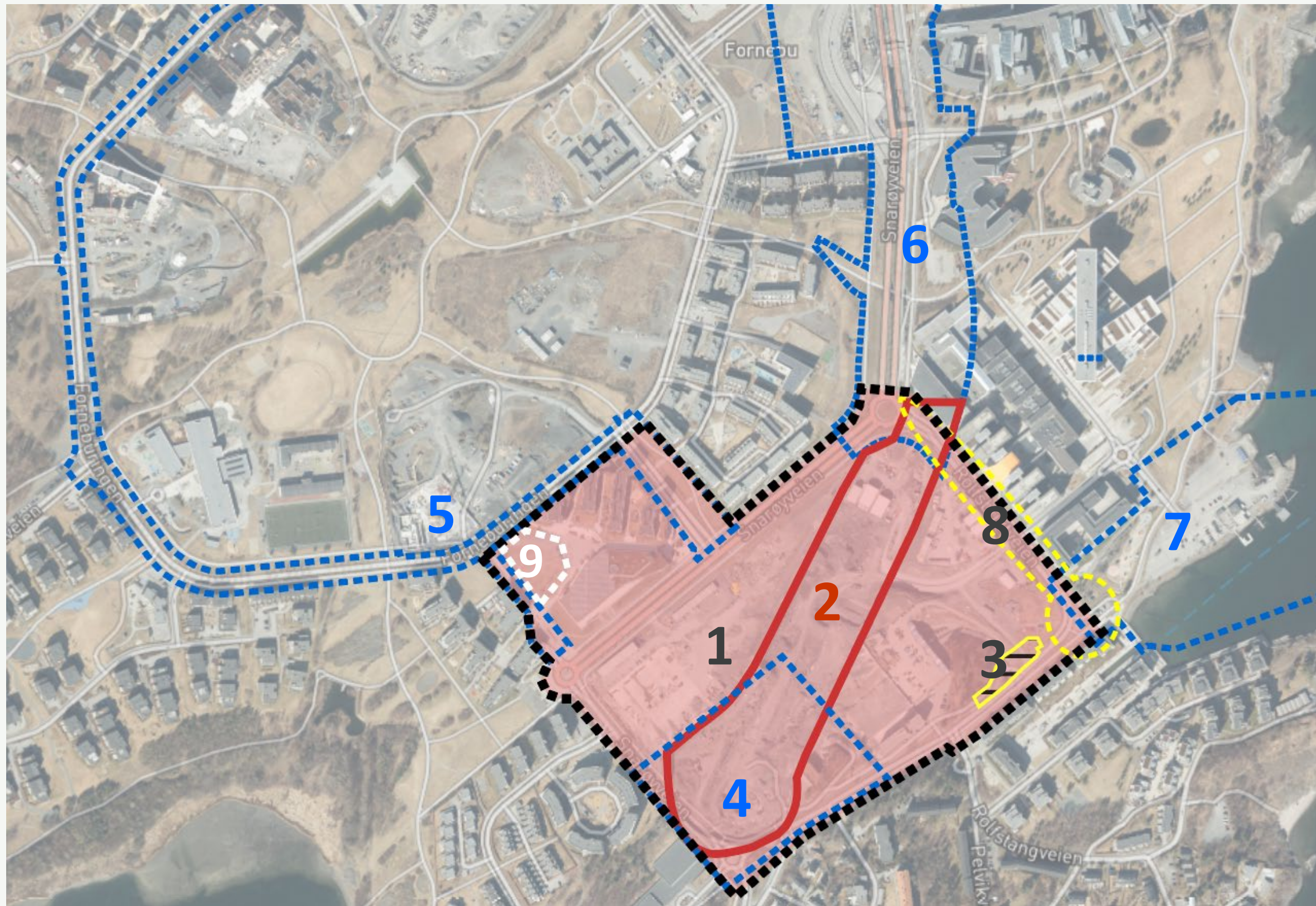
Mange parallelle planer og grensesnitt



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

Kort status for pågående planarbeid i Fornebu sør



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

Planavgrensninger (kan være noe unøyaktig – kun illustrasjon)

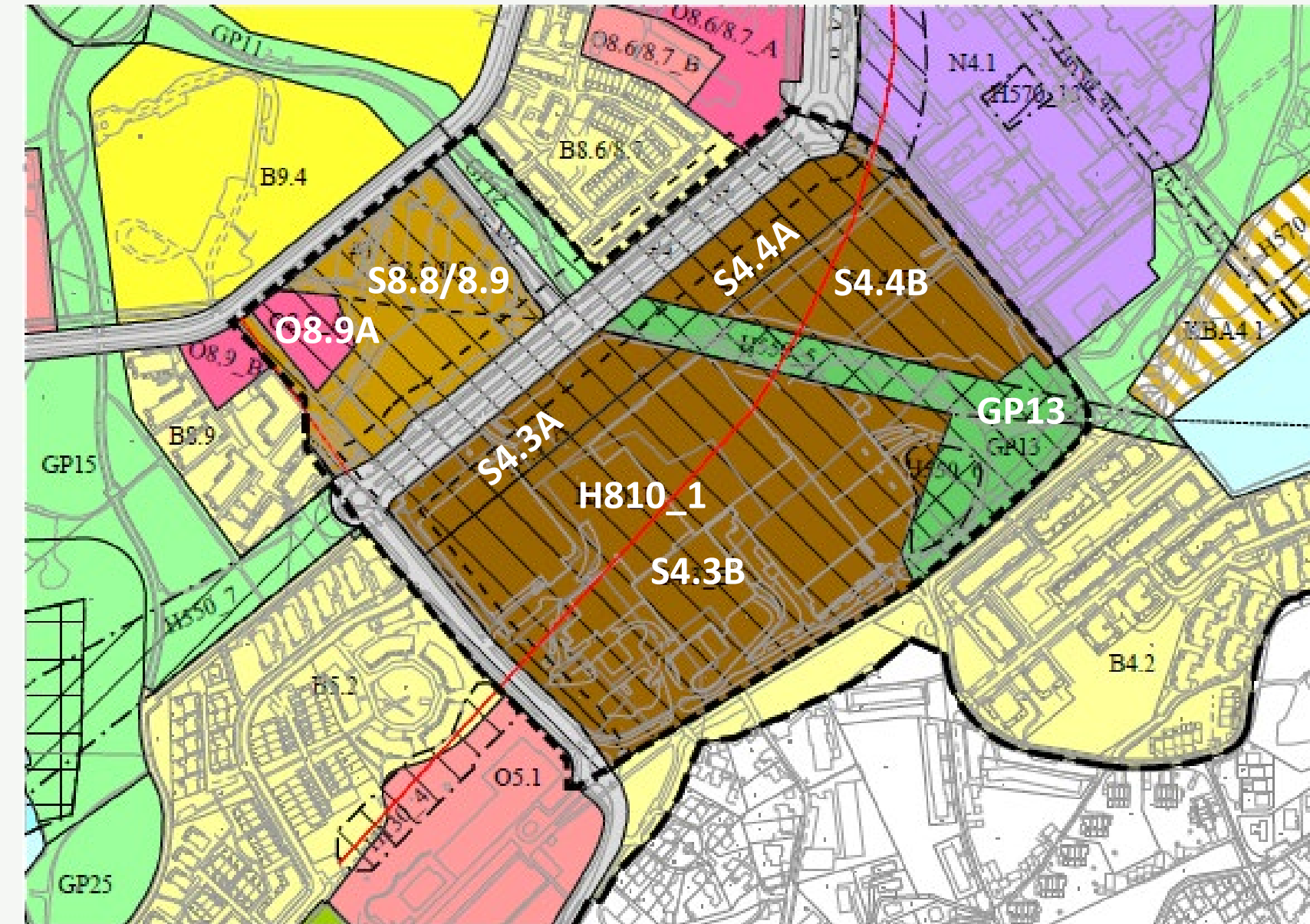
Planprogram med byplangrep Fornebu sør

- Føringer og premisser
- Plandokumentene
- Planprosessen så langt
- Når kommer planen til politisk behandling?



Føringer i KDP3

- ▶ Felles plan utarbeides iht. krav sone H810_1 Fornebu sør (§.40.1)
- ▶ Skal utvikles til lokalsentrum og regionalt målpunkt med en sammenhengende gate-, park- og byromsstruktur
- ▶ Konsentrert område for publikumsrettet aktivitet som bygger opp under de sentrale byrom
- ▶ Utvikling av kjøpesenteret Fornebu S skal styrke tilliggende torg som viktige byrom og bidra til at kjøpesenteret blir mer utadrettet.
- ▶ Høy utnyttelse, ca. 312 000 m² og gjennomsnittlig antall etasjer 7 (§.35.1)



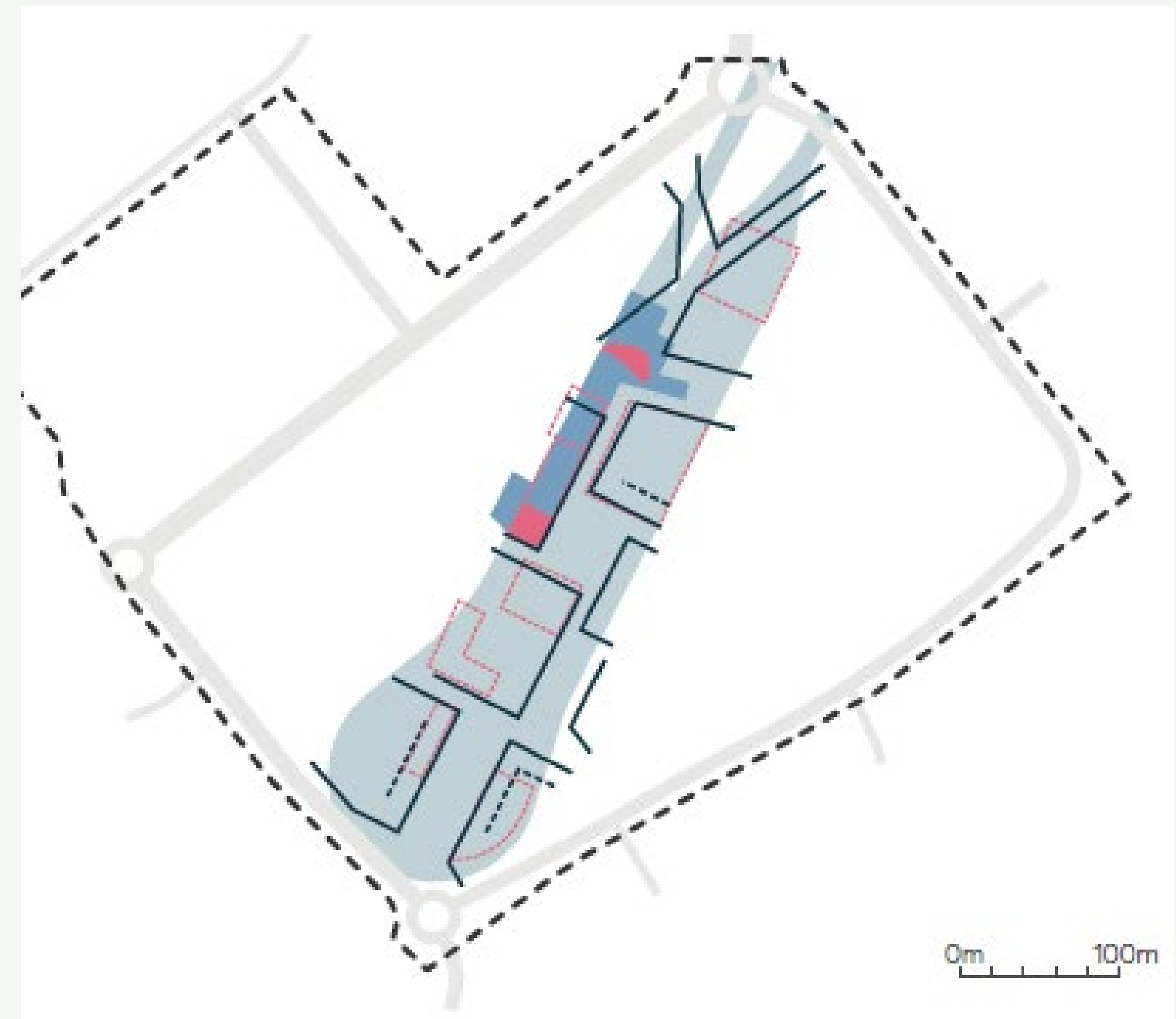
Fornebu sør – utsnitt fra arealplankartet i KDP3 og planavgrensing for Fornebu sør

Rodeo arkitekter AS



Fornebubanen gir sterke føringer for byutviklingen

- ▶ Fornebubanen skal bygge en stasjon og driftsbasis 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
- ▶ Fornebubanen frigir anleggsområdet i ulike etapper

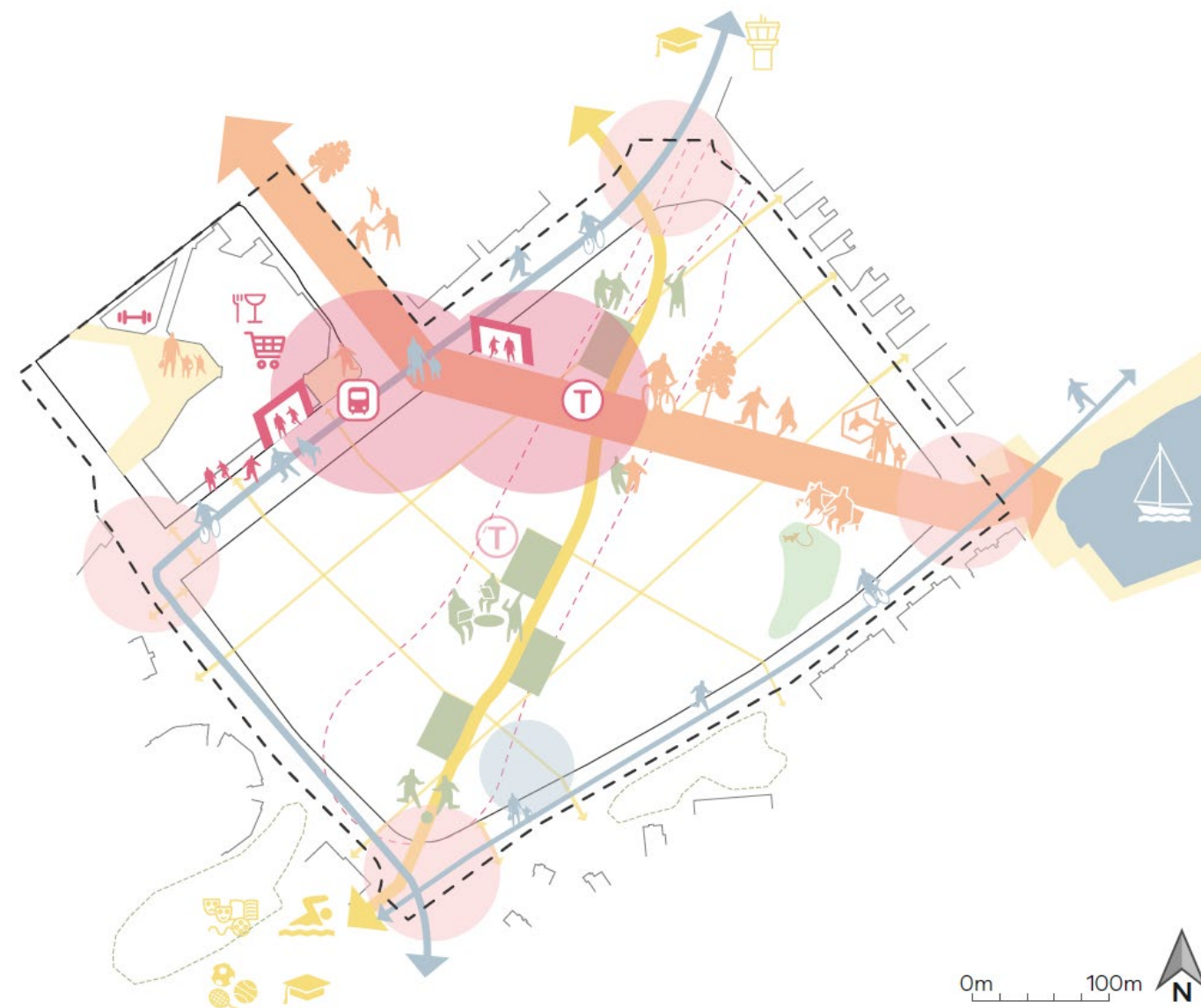


Fasadelinjer forhåndsgodkjent av Plan- og bygningstjenesten for å sikre byutvikling over banen

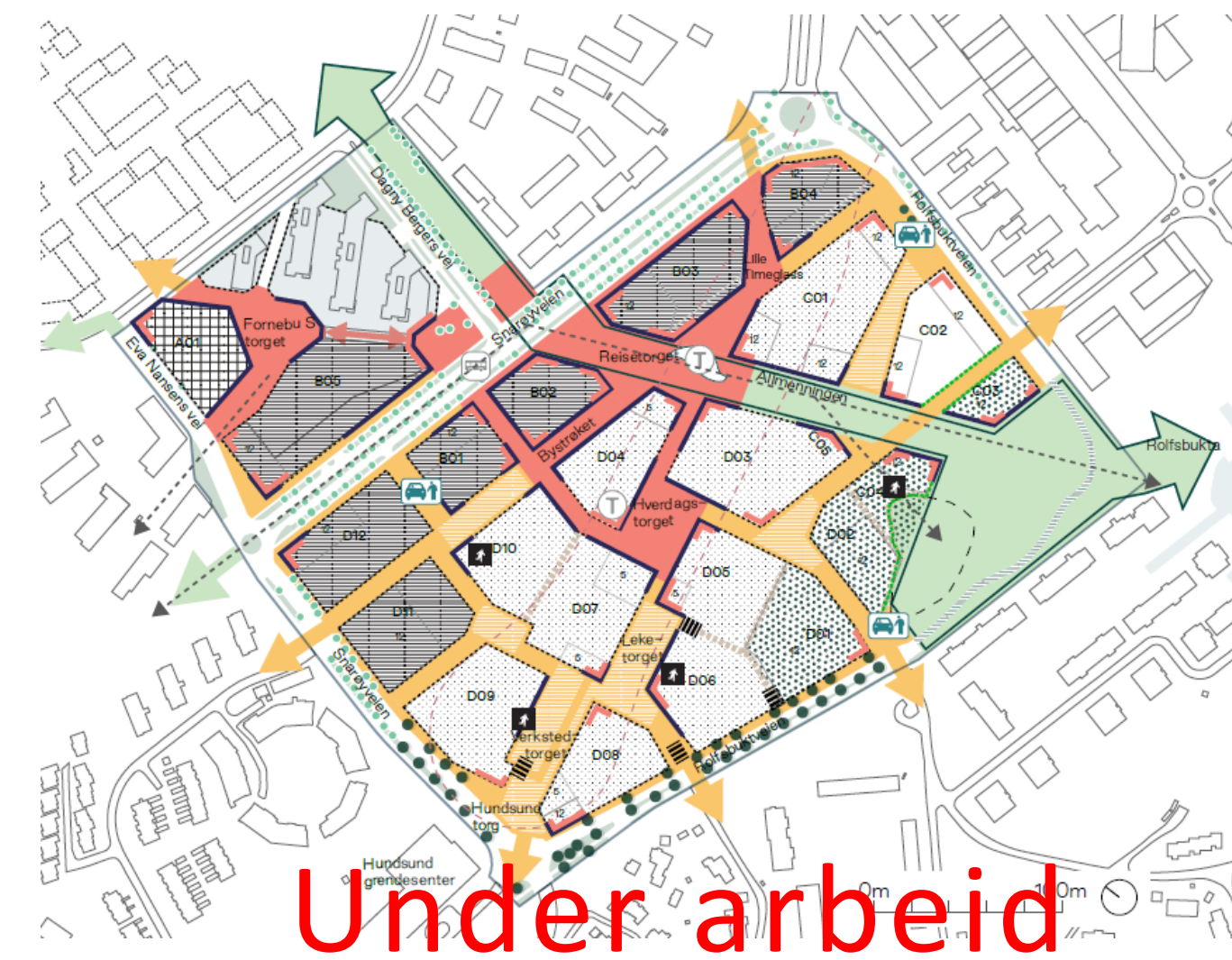
Prinsippplan KDP3



Anbefalingskart stedsanalyse

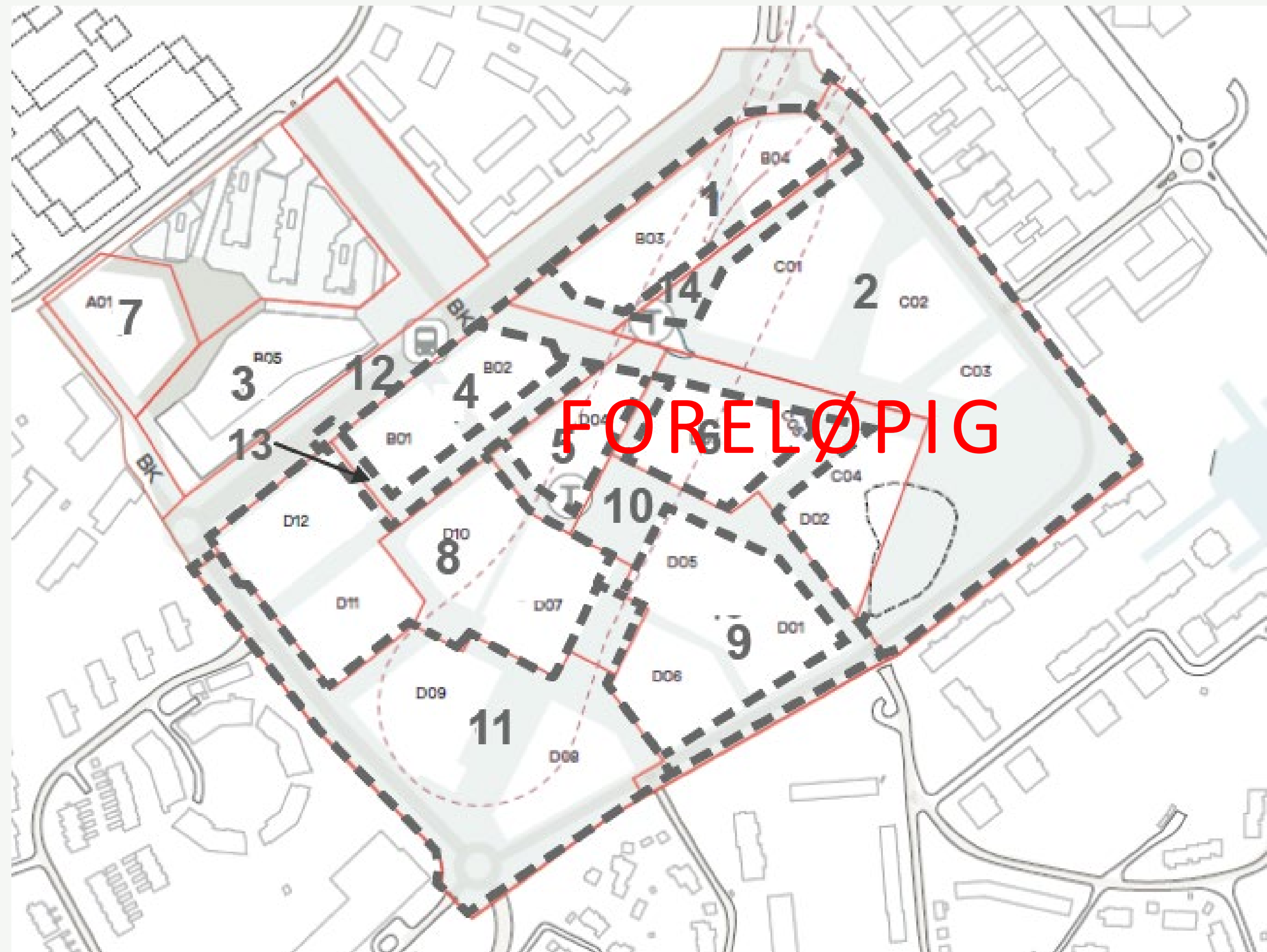


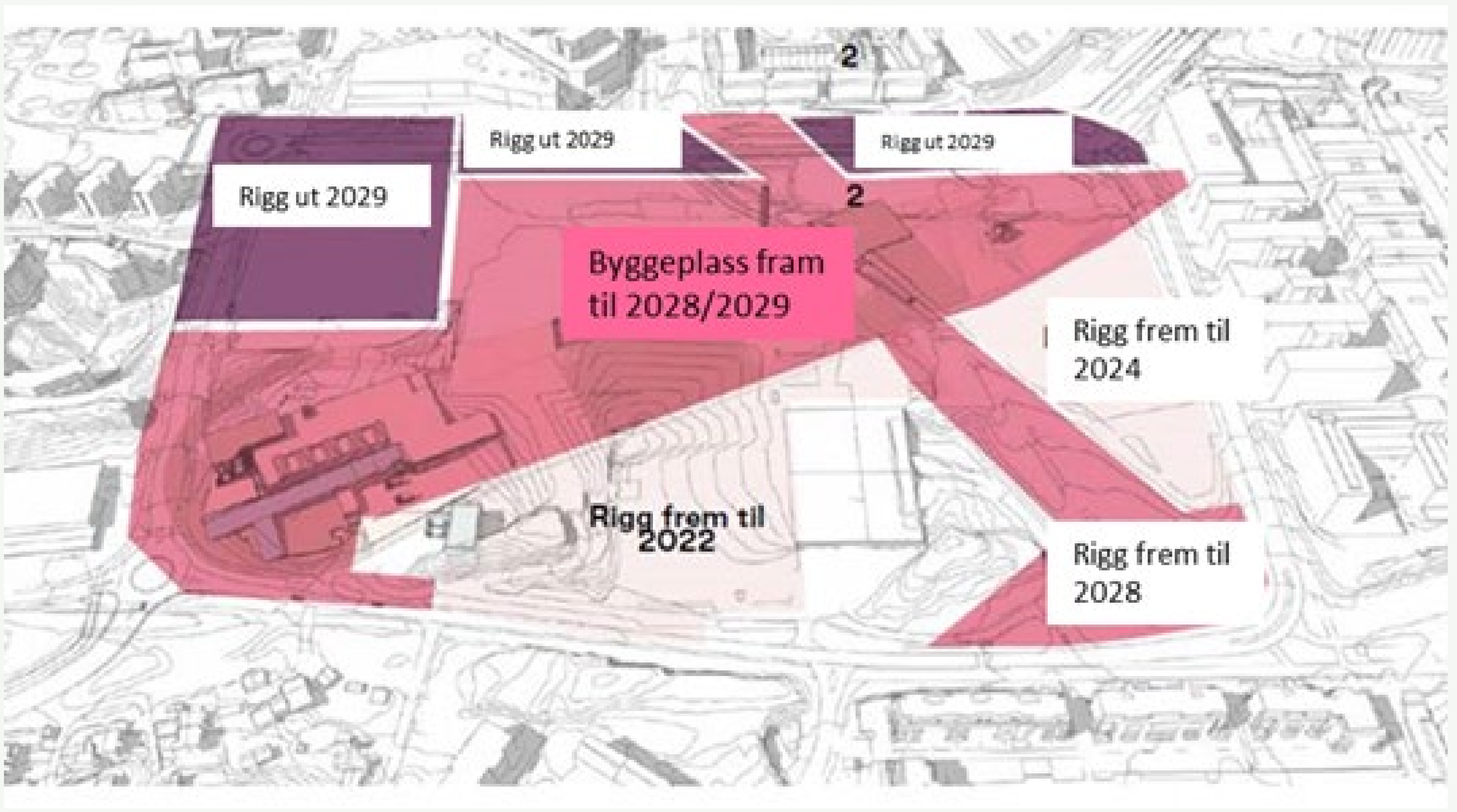
Overordnet byplangrep



BKs foreløpige forslag til inndeling i reguleringsplaner

- Tilpasset Fornebubanens etappevise 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.
- Merk: Fortsatt under avklaring





Rigg ut 2029

Rigg ut 2029

Rigg ut 2029

Byggeplass fram til 2028/2029

Rigg frem til 2024

Rigg frem til 2022

Rigg frem til 2028

2

2

Planprosessen så langt



- Oppstartsvarsel
- Prosjektbeskrivelse
- Stedsanalyse
- Innbyggermedvirkning stedsanalyse
- Fagutredninger som grunnlag byplangrep

- Avklare prinsipper for planutvikling ledelsen PBT
- Prosess Elvia, Ruter, Fornebubanen mfl.
- Prinsippsak Rolfsbuktveien i tunnel
- Innbyggermedvirkning allmenningen
- Utvikle byplangrep
- Fagutredninger
- Teknisk hovedplan
- Hovedrapport med tegningsvedlegg

- Sikter mot behandling i PU 23.3 (forutsetter omforent plan senest 15.februar)
- Høring og off. ettersyn min. 6 uke
- Medvirkningsaktiviteter
- Behandle innsendte uttalelser

- Bearbeide planforslag i lys av innsendte uttalelser og Innbyggermedvirkning

Detaljregulering Snarøyveien 75 (#11)

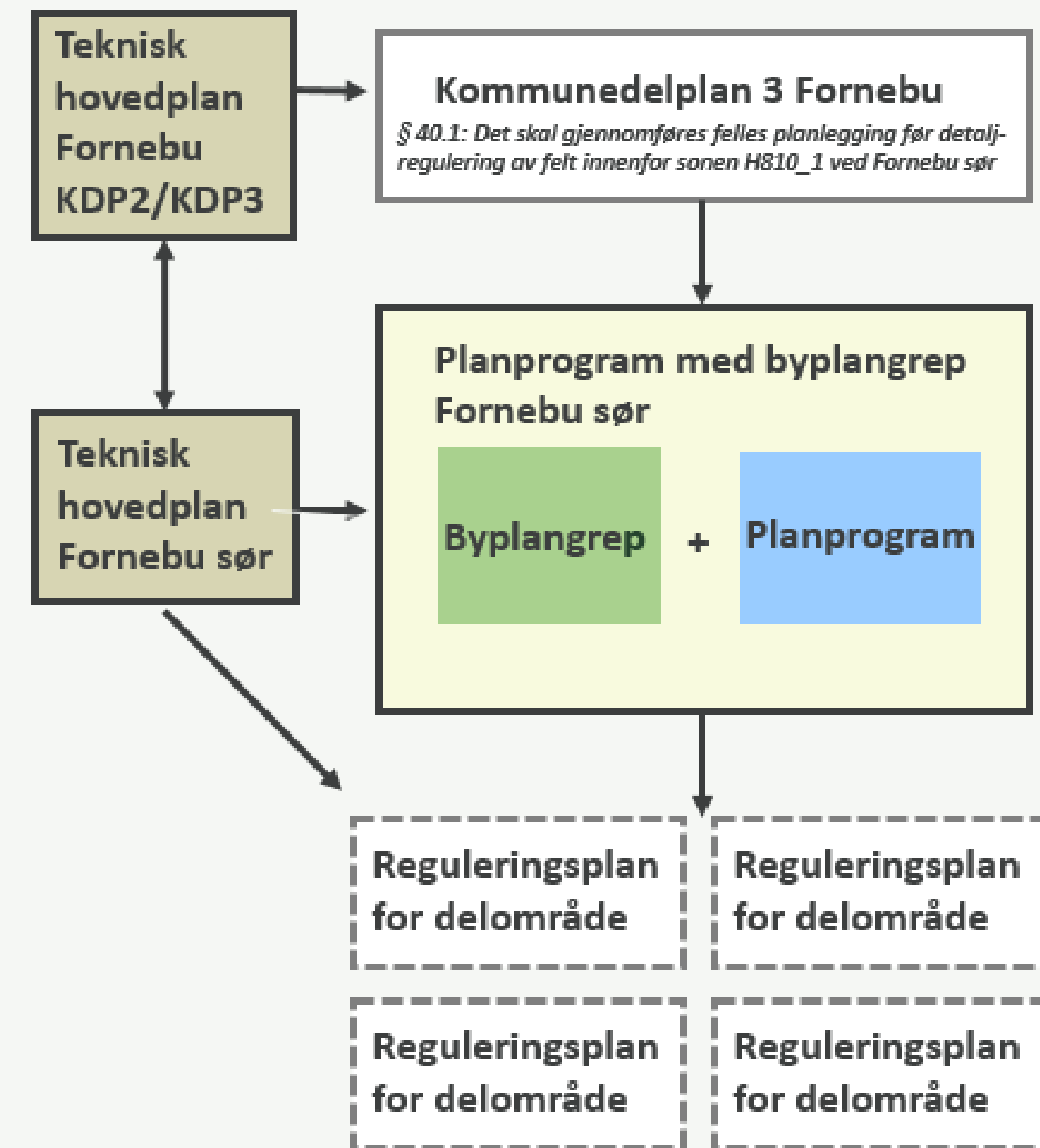
- Februar 2021 - Oppstartsmøte
- April 2021: Reguleringsavdelingen presiserte at detaljreguleringen må forholde seg til Planprogrammet for Fornebu sør
- Mai 2021: Varsling
- September 2021: Foreløpige tilbakemeldinger fra adm. til et mulighetsstudie
- Forslagsstiller utarbeider planforslag
- **Kan fremmes til 1.gangs behandling når felles plan er vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.**



Illustrasjon fra bestilling av oppstartsmøte

Teknisk hovedplan Fornebu sør

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



Fornebubanen – Fornebu stasjon og base	Grunnarbeider er ferdigstilt. Forberedende arbeider for betongentreprisen pågår. Byggesaksbehandling pågår.
Detaljregulering Forneburingen	Har vært til politisk 1. gangsbehandling, skal på høring.
Områderegulering Snarøyveien mellom Widerøeveien og Rolfsbuktveien	Forarbeid pågår, planoppstart varsles januar Plansamarbeid BK og Fornebubanen
Detaljregulering Fornebu brygge	Planprogram politisk behandlet. BK venter på et utkast/ skisse til planforslag til regionalt planforum før endelig planforslag sendes inn for 1. gangsbehandling
Rolfsbuktveien nord-øst; knutepunkt for tekniske infrastrukturer under bakken	Ulike infrastrukturtiltak i ulike stadier (teknisk plan Fornebu sør byutvikling, VA-ledninger anlegg til nabokommuner, trafokabler Elvia mm.)
Offentlig formål kultur / kirke	Avklares i egenprosess 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 interessenter i tråd med KDP 3. Utreder program og forbereder videre medvirkning, samt utarbeidelse av mulighetsstudier i 2023.
Trafo	Konsesjonsbehandling pågår, håper på vedtak i slutten av januar. Bør være etablert innen medio 2026 pga banen. Er på kritisk linje for å nå denne fristen.

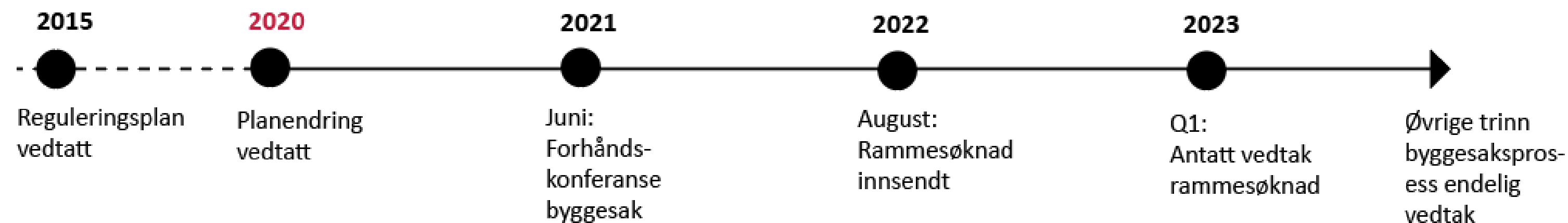
Når kommer planen til politisk behandling?

Vi sikter mot
politisk behandling
23.mars.

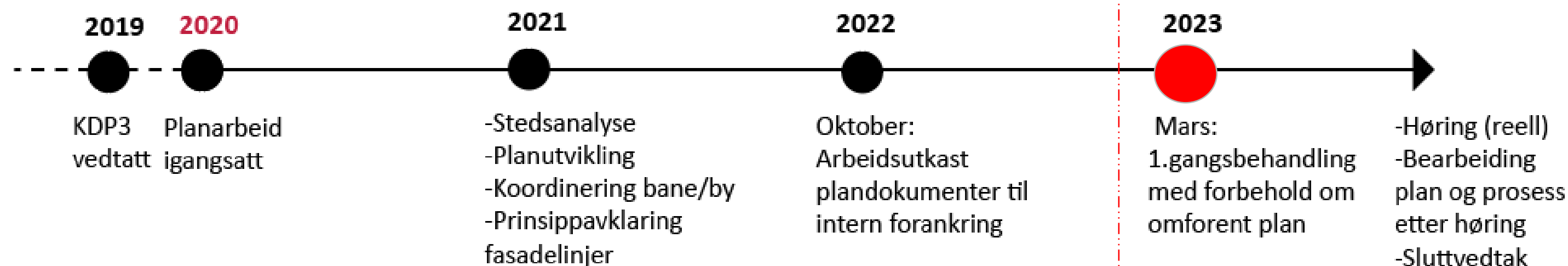
Forutsetter at
omforent
planutkast er ferdig
ca. 15.februar.

(Merk – fremdrift tar ikke fullt
høyde for ad-hoc hendelser og
prosessuelle usikkerheter)

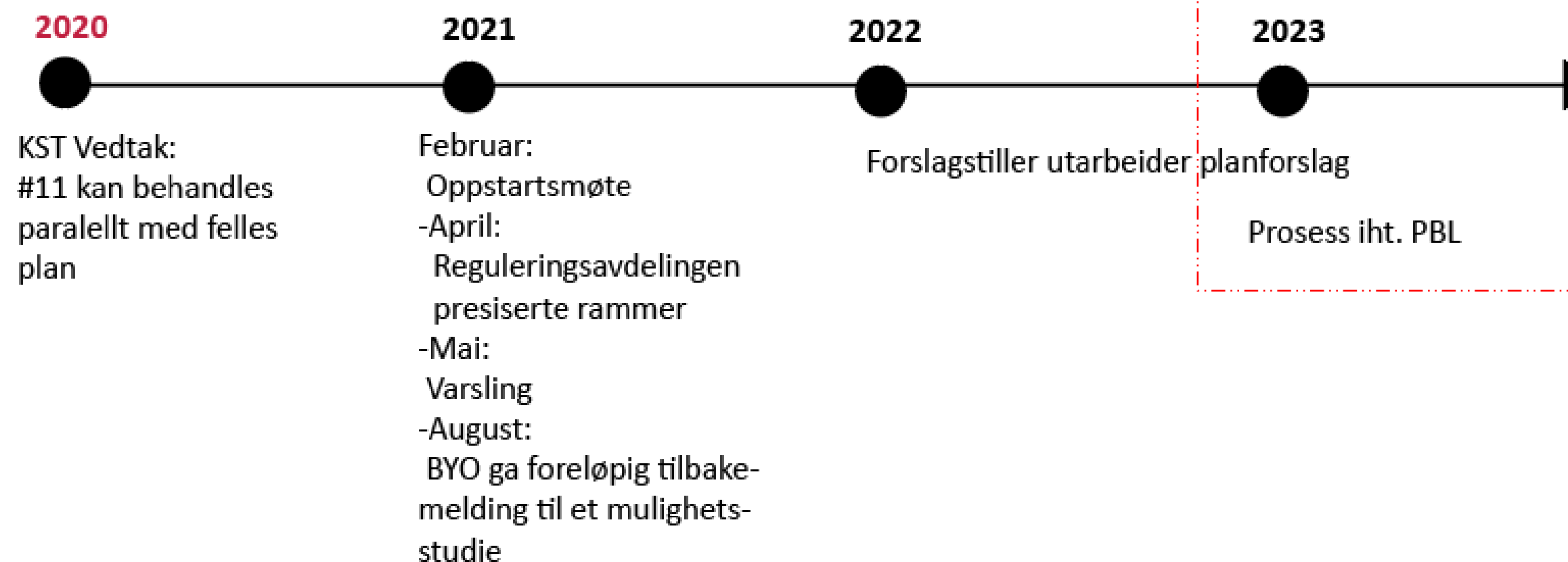
FORNEBUBANEN - FORNEBU STASJON OG BASE



PLANPROGRAM MED BYPLANGREP



DETALJREGULERING SNARØYVEIEN 75/#11





Byggesaken



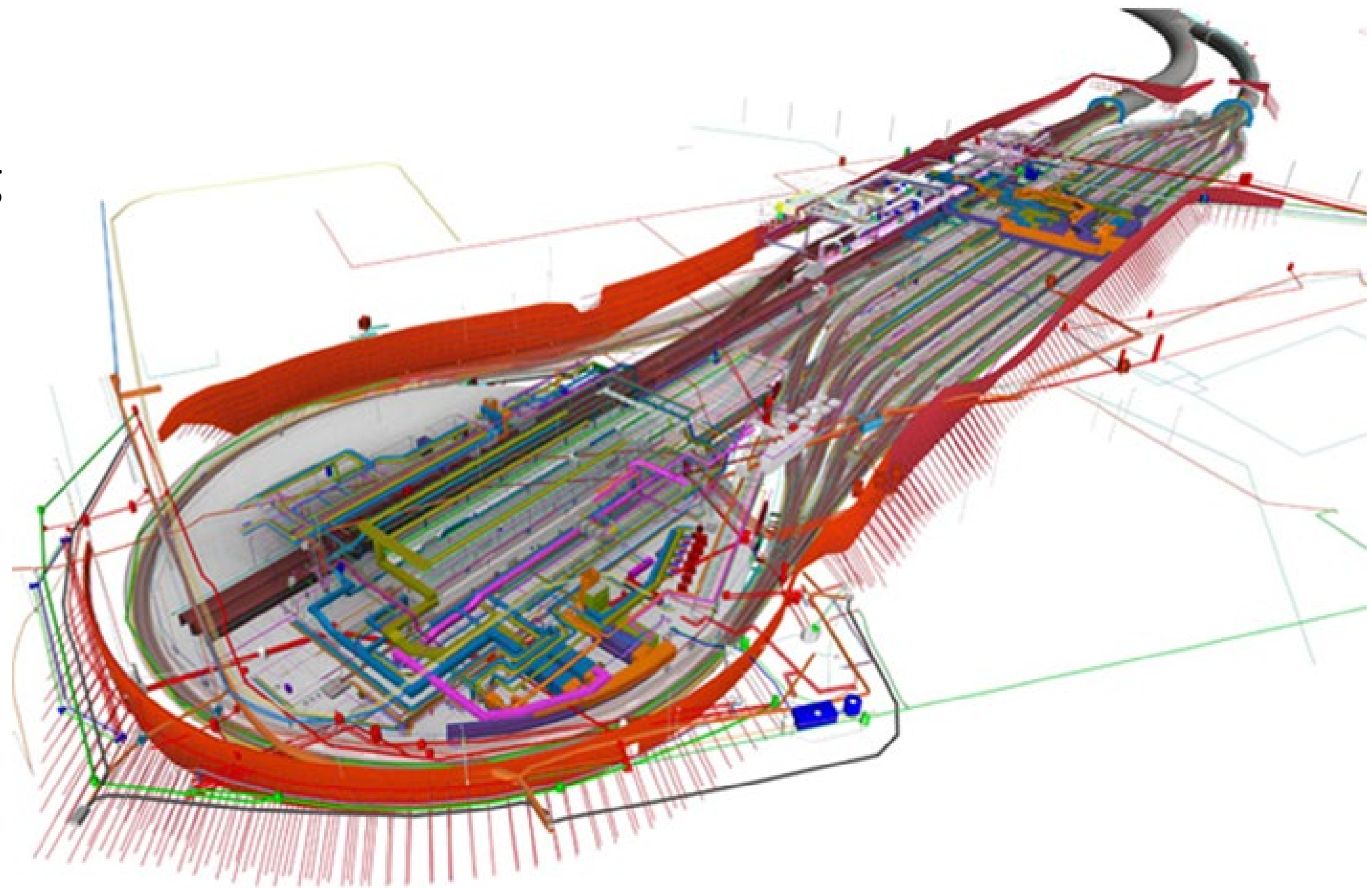
➤ Fornebu stasjon- og driftsbases

- Søknad mottatt 22/8-2022
- Søknaden er gitt høyeste prioritet hos Byggesak
- Behandling av byggesaken går som planlagt
- Fornebu stasjon er endestasjonen på Fornebubanen. Stasjonen er samlokalisert med en driftsbases som skal betjene banen
- Fornebu stasjon består av to adkomstbygg: adkomst A (1) og adkomst B (2). Selve plattformnivået er lokalisert ca. 14 m under bakken
- Fornebu base dekker behov for oppstillingsplasser; ettersynsspor; vognoppstillingsplasser til 28 togsett; spor for utvendig vask og verksted. Basen huser også administrative funksjoner, som kontorlokaler, møterom og garderober
- Komplekset vil i en mellomfase ha utforming som vist her
- I fremtiden vil bygningskroppen i all hovedsak bli liggende under bygulvet/bystrukturen, eller bli integrert i overliggende bebyggelse



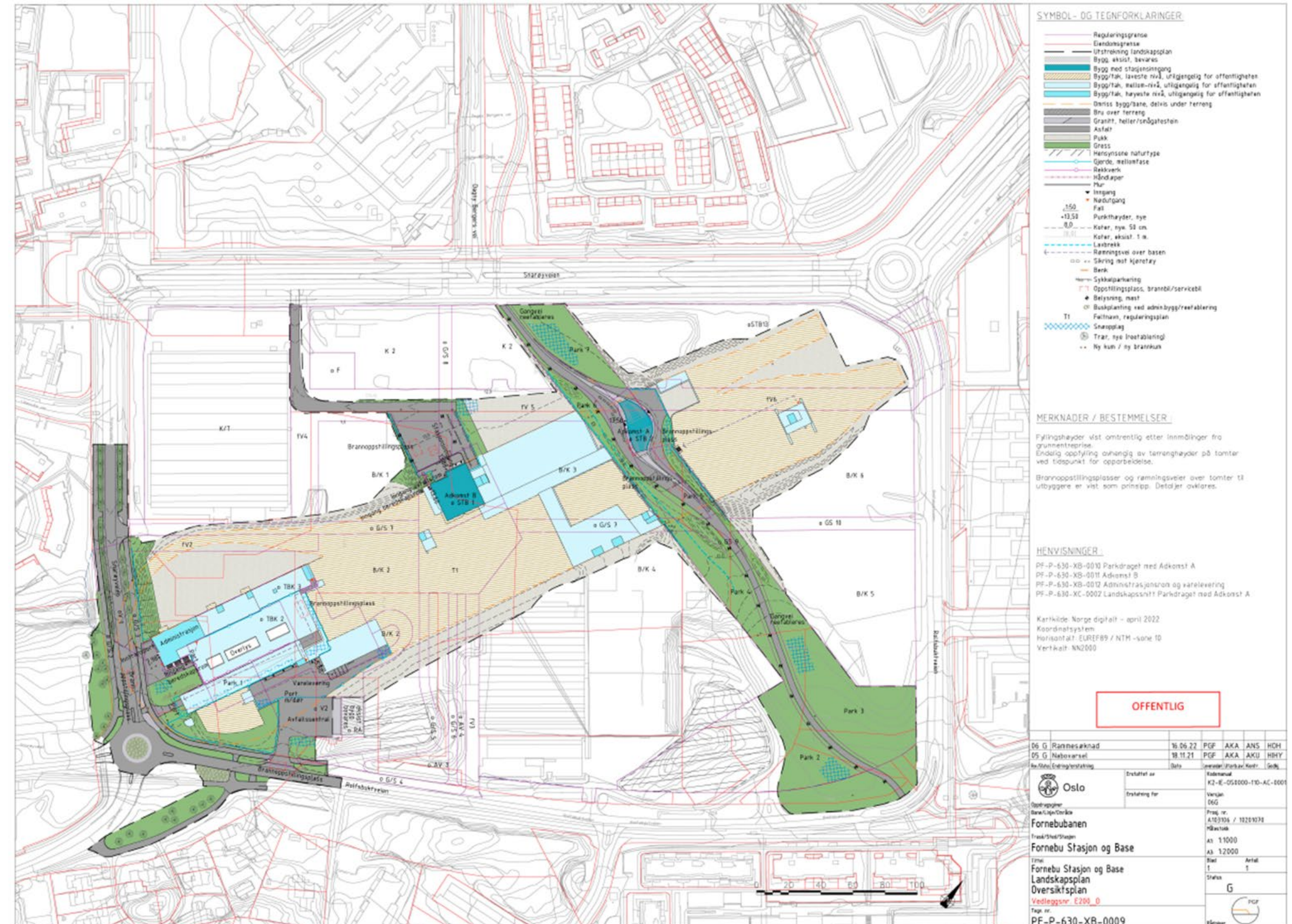
Fornebu stasjon og base

- Ganske kompleks byggesak med tanke på størrelse/funksjon, fremtidig utvikling, plangrunnlag og antall omsøkte dispensasjoner (12-14 stk.)



Fornebu stasjon- og driftsbase

- For å sikre bruk og drift av Fornebubanen i en mellomfase, opparbeides nødvendige tilkomster
- Tilkomstene gis en midlertidig utforming i påvente av senere regulering og utbygging
- Taket over verkstedet vil ikke være offentlig tilgjengelig i mellomfasen, men være avsperrret med gjerder og porter
- Byggesaken er under behandling. Saken fremstår som nær komplett. Vedtak i saken kan forventes når søknaden er endelig komplett.



4 spørsmål fra Planutvalget

1. Hvorfor er disse prosjektene forsinket?
2. Vil det forsinke fremdriften i Fornebubanen og byen Fornebu Sør?
3. Hvilke konsekvenser vil forsinkelsene ha?
4. Når vil sakene komme til politisk behandling?