



RODEO ARKITEKTER AS
Rune Stangeland
Youngstorget 2A
0181 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

23/30457-24/126121/RASK

Dato:

26.06.2024

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE – DETALJREGULERING AV FORNEBU SØR – KOKSA 1 OG 14

Møtedato: 14.06.2024

Møtested: Kommunegården, Bærum kommune

Referent: Roar Askeland

Deltakere

Fra forslagsstiller:

Trond Skudvig, Fornebu Sentrum utvikling AS/Selvaag Bolig ASA

Lars Lund Mathisen, Selvaag Bolig ASA

Øyvind Kristoffer By, Selvaag Bolig ASA (forslagsstiller)

Rune Stangeland, Plankonsulent, Rodeo Arkitekter AS

Corina Roeder, Rodeo Arkitekter AS

Kyrre Tvetereid Westengen, Rodeo Arkitekter AS

Siv Larsson, HRTB

Geir Messel, Nordic Office of Architecture

Fra Bærum kommune, Regulering:

Kjell Seberg, reguleringsjef

Roar Askeland, saksbehandler

Mette Sofie Andreassen, medhjelper

Forslagsstillers presentasjon

Forslagsstiller presenterte de to planinitiativene i en samlet presentasjon. Materialet er lagt ved som vedlegg til referatet.

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
Plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Forslagsstiller pekte på enkelte temaer som ikke er tilstrekkelig avklart ennå, og som man ønsker å få startet prosessen på snarest. Deriblant valg av trafikkkløsning for Hundsundkrysset (om det skal være kryss eller rundkjøring), avklaring mot Ruter om kollektivtilbud etter at t-banen er i drift.

Det ble også snakket om utfordringen det er å lage fleksibilitet for en lang tidshorisont, samtidig som at man ønsker å sikre kvaliteter.

Kommunens tilbakemeldinger

1. Forholdet til overordnede planer/ rammer

Området er regulert til sentrumsformål i gjeldende kommunedelplan 3 for Fornebu (KDP3). Planprogram med byplangrep for Fornebu Sør ble vedtatt i kommunestyret 19.06.2024, og vil være førende for utarbeidelse av detaljreguleringer. Planprogrammets kapittel 4.3 inneholder en tolkning av KDP3 for videre planprosesser.

Møteprotokollene fra behandlingen av planprogrammet i politiske organer ligger vedlagt.

Formelle krav til planprosessen

Området er konsekvensutredet i KDP3.

Krav til rekkefølgebestemmelser/utbyggingsavtaler

Det vises til KDP3 § 4.

2. Kommunens vurdering av planinitiativet

Planinitiativet har vært drøftet internt i kommunen, hvor interne fagetater har gitt sine innspill til planinitiativet. Alle innspill følger som vedlegg til møtereferatet.

Kommunens overordnede vurdering er at planinitiativet er i tråd med overordnede planer; KDP3 og planprogram med byplangrep for Fornebu Sør. Planforslaget som skal utarbeides må redegjøre for hvordan føringene i planen følges opp. Der man skulle se behov for å avvike fra føringene, må dette synliggjøres, begrunnes og suppleres med eventuelle «avbøtende tiltak».

Det må legges særlig vekt på følgende temaer i plansaken:

- Oppfølging av rammene i planprogrammet, bl.a. forhold mellom byrom og private uteoppholdsarealer.
- Løsninger for barnehager: MUA- og kvalitetskrav
- Arkitektur og estetikk
- Hva gir prosjektet tilbake til omgivelsene/samfunnet?
- Barn og unge
- Miljøambisjoner og miljøprogram
 - Vurdere FutureBuilt eller andre sertifiseringsordninger.
 - Særlig fokus på klima og reduksjon av CO₂.
 - Massehåndtering. Unngå å kjøre masser inn og ut. Bør ha dialog med OBOS om dette.

Planavgrensning skal hovedsakelig følge planprogrammets føringer. Avgrensningen kan justeres hvis det vurderes å være hensiktsmessig.

3. Innspill fra fagområdene/tjenestestedene

Det forventes at alle uttalelsene gjennomgås grundig og følges opp så langt som mulig. Der det ikke er mulig å tilfredsstille alle krav eller anbefalinger, må dette begrunnes godt og foreslås alternative løsninger eller avbøtende tiltak.

By- og områdeutvikling se j.postID 24/13945	Det vises til vedlagt uttalelse.
Barnehagekontoret se j.postID 24/20454 og 24/61222, 22/215198	Dialogmøter har ført til enighet om føringer for barnehager innenfor Fornebu Sør. Dette følges videre opp i planprosessen. Møtereferat er vedlagt. Det vises til vedlagte uttalelser som er sendt før dialogmøter ble avholdt og kommunestyrets vedtatte tilleggspunkt nr. 3. Det vises også til barnehagekontorets uttalelse til planprogrammet.
Folkehelsekontoret se j.postID 24/21056 og 24/61222	Dialogmøter har ført til enighet om føringer for barnehager innenfor Fornebu Sør. Dette følges videre opp i planprosessen. Møtereferat er vedlagt. Det vises til vedlagte uttalelser som er sendt før dialogmøter ble avholdt og kommunestyrets vedtatte tilleggspunkt nr. 3
Park, landbruk, natur og kulturvern (PLNK) v/ naturmangfold se j.postID 24/14924	Se vedlagte uttalelse.
Renovasjon se j.postID 10150	Se vedlagte uttalelse.
Vann og avløp se j.postID 24/13112	Se vedlagte uttalelse. Området like utenfor planområdet ved Hundsundkrysset er identifisert som et problemområde. Det er viktig å sikre trygge flomveier fra planområdet og ut til resipient. Dette er spesielt viktig dersom mer vann slippes ut av planområdet enn i dag. Det må være et mål å forbedre dagens situasjon og løse eller redusere dagens problemområde.
Vei og trafikk se j.postID 24/15554	Se vedlagte uttalelse.
Sykkel (Natur, vei og miljøforvaltning) se j.postID 24/13055	Se vedlagte uttalelse.

4. Videre planprosess

Kommunens vurdering er at planinitiativet er innenfor hovedtrekkene og rammer i kommuneplanens arealdel, og planarbeid kan startes opp.

Hvis forslagsstiller ønsker å avklare eventuelle spørsmål om avvik fra planprogrammet underveis kan det avtales underveismøter før innsendelse av planforslag. For å sørge for en effektiv dialog anbefaler vi at materiale og problemstilling sendes inn minst 1 til 2 uker i forveien slik at kommunen får tid til å forberede tilbakemeldinger. Tjenesten er gebyrbelagt.

Medvirkning

Det vil være hensiktsmessig å avholde et informasjonsmøte eller åpen kontordag i forbindelse med varsling av oppstart av planarbeidet. Møtet bør være et fellesmøte for de to tilstøtende planene til Selvaag innenfor Fornebu Sør. Forslagsstiller bør også vurdere om det er hensiktsmessig å involvere OBOS og deres to planinitiativ som det også skal varsles oppstart på i nær fremtid. Representanter fra Regulering bør delta som «observatører» og kan informere om kommunens rolle.

Valg av navn på planene

Navn på de to reguleringsplanene ble diskutert i møtet. Området har frem til nå vært omtalt under mange navn. Man ønsker nå å fastsette et plannavn som både gir lokal forankring og som er nøytralt og saklig. Fra Kulturvern kom det forslag om henholdsvis Strussen og Strussleet på de to planene, men det var ikke stor stemning rundt disse forslagene.

Som alternativ ble det historiske navnet Koksa trukket frem og vurdert som en god kandidat. Forslagsstiller ble bedt om å komme med forslag til navn på de to planene, med hensikt om at man skal komme til enighet før det varsles oppstart på planene.

Forslagsstiller har i etterkant av møtet foreslått følgende navn:

- Koksa 6 Fornebu Sør
- Koksa 1 Fornebu Sør

Forslagsstiller begrunner navnet Koksa med at det er et historisk navn fra Koksabukta og Koksa gård som ligger i området. Koksa er brukt lokalt om området over lang tid bl.a. med Koksaverkstedet da det var flyplass og etter avviklingen av flyplassen for å referere til området avgrenset av Snarøyveien og Rolfsbuktveien.

Videre mener forslagsstiller at nummer 1 og 6 refererer til felles plan med planprogram med byplangrep som nå også er et innarbeidet begrep. Tallene refererer til forslaget om inndeling av detaljreguleringer og kan dermed videreføres etter hvert som flere detaljreguleringer skal starte.

Kommunen vurderer at Koksa kan være et godt alternativ til de to opprinnelige forslagene slik forslagsstiller argumenterer. De opprinnelige forslagene fra kommunen kan i stedet være kandidater til gatenavn eller torg. Siden felt 14 også inngår i den ene planen, bør også dette nummeret tas med. Det er også naturlig å starte navnet med Fornebu Sør. Planene foreslås dermed å hete:

- Fornebu Sør, Koksa 1 og 14
- Fornebu Sør, Koksa 6

5. Informasjon om kunngjøring/varsel om oppstart av planarbeid jf. pbl. § 12-8

Oppstart av planarbeid skal annonseres i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og gjennom elektroniske medier. Kunngjøring på kommunens nettside skal bestilles gjennom saksbehandler. Berørte grunneiere, rettighetshavere, naboer og velforeninger skal varsles skriftlig.

Dersom avgrensning av planområdet er endret siden det ble innsendt som SOSI-fil ved bestilling av oppstartsmøte, skal det sendes inn oppdatert SOSI-fil (som vist i kunngjøringsannonse) i referansesystem EUREF 89 – UTM sone 32.

Forslagsstiller må velge høringsparter som er aktuelle å varsle. Det skal alltid innhentes uttalelse fra:

- Statsforvalteren i Oslo og Viken
- Akershus fylkeskommune

Bærum velforbund og aktuelle vel skal alltid varsles ved oppstart.

Informasjon om kunngjøring av planoppstart, inkludert mal for kunngjøringsannonse og adresselister finnes i Planprosessen fra A til Å, på siden Kunngjøring av planoppstart.

Det skal framgå av varsel og kunngjøring om planer som omfattes av § 8 i forskrift om konsekvensutredninger, faller inn under kriteriene i § 10 eller ikke. Vurdering skal skje i samråd med kommunen.

Skal planforslag og byggesak behandles samtidig, må varsel om oppstart opplyse om dette.

Oppgi planID **2024009** i annonser og varslingsbrev.

6. Dokumentasjonskrav for komplett planforslag

Komplett planforslag sendes til post@baerum.kommune.no, med kopi til saksbehandler. Merk innsending med **23/30457**.

Oversending skal inneholde:

- Følgelbrev hvor det bes om at planforslaget behandles, med vedleggsliste.
- Forslagsstillers planbeskrivelse i mal.
- Forslagsstillers bestemmelser i mal, i samsvar med standardbestemmelser og veileder.
- Forslagsstillers plankart i 1:1000 (pdf).
- Digitalt plankart i henhold til nasjonal produktspesifikasjon (SOSI).
- Illustrasjoner (i 1:100 eller 1:1000):
 - Illustrasjonsplan med snitthenvvisninger.
 - Uteoppholdsarealer med MUA-regnskap, inkludert fordeling innenfor hele Fornebu Sør.
 - Parkeringsløsning for sykkel og bil
 - Fasadeoppriss med kotehøyder, foreslått regulert høyde og terreng.
 - Minimum to terrengsnitt med:
 - nytt og eksisterende terreng med kotehøyder
 - ny og eksisterende (nabo)bebyggelse med kotehøyder og foreslått regulert høyde

- planavgrensning, eiendomsgrenser og byggegrenser
 - Perspektiver fra bakkeplan
 - Oversiktsillustrasjon
 - Sol-/skyggediagram for jevndøgn og 1. mai
 - Veiprofiler (lengde- og tverrprofil) av nye atkomstveier
- Bærum kommune krever at det lages en digital 3D-modell av planforslaget. Kommunen forutsetter at dataene kan brukes videre slik at 3D-modellen kan publiseres på nett for allmennheten og beslutningstakere. Se krav til 3D-modell i Planprosessen fra A til Å.
- Fysisk 3D-modell som skal passe i fysisk modell som er laget for hele Fornebu. [Se spesifikasjon for utforming og materialer.](#)
- Kunngjøringsmateriale:
 - Kunngjøringsannonse
 - Varslingsbrev
 - Mottakerliste
- Uttalelser til varsel om oppstart.
- Forslagsstillers kommentarer til uttalelser (se kommunens mal).
- Dokumentasjon av medvirkning utover minimumskrav.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Analyser/ utredninger:
 - Grunnforhold (se NVEs veileder)
 - VA-rammeplan for vann, avløp, overvann og flom
 - Naturverdier/ biologisk mangfold, herunder egen plan for flytting av naturforekomst
 - Kulturminner og kulturmiljø
 - Mobilitet-/trafikkanalyse
 - Støy-, luft- og annen forurensning
 - Miljøprogram (se kommunens mal)
 - Samordnet illustrasjonsplan som viser all teknisk infrastruktur
 - Særskilt redegjørelse for barnehagekonsept, jf. barnehagekontorets og folkehelsekontorets uttalelse og kommunestyrets vedtatte tilleggspunkt nr. 3.

Se "Planprosessen fra A til Å" for informasjon om filformater m.m. Det kan dukke opp andre temaer underveis i planarbeidet, som krever utredning.

7. Generell informasjon

Reguleringsplanen får navnet **Fornebu Sør – Koksa 1 og 14** og **planID 2024009**. Oppgi planID i annonser og varslingsbrev.

Ved alle henvendelser om saken oppgis **23/30457**. Henvendelser sendes til post@baerum.kommune.no

Alle dokumenter i saken er tilgjengelige i "Innsyn i sak" på Bærum kommunes nettsider.

Informasjon om utarbeiding av planforslag finnes på kommunens nettsider "Planprosessen fra A til Å". Her finnes mal for bestemmelser, krav til digitalt plankart, mal for miljøprogram, gebyrregulativ og andre relevante opplysninger.

Saksbehandlingstiden begynner først å løpe når planen sendes inn formelt og er entydig og forståelig. Fremdriften betinger at forslagsstiller overholder avtalt tid for innsendelse og at mottatt dokumentasjon er komplett og har nødvendig kvalitet. Kommunen er pliktig til å melde fra innen 4 uker etter mottak av dokumentasjonen.

Det er forslagsstillers ansvar å følge med på når saken tas opp til behandling. På kommunens nettsider kan du finne de politiske sakene, se "Møteplan, saker og dokumenter".

Gebyr

Faktura med gebyr for avviklet oppstartsmøte på kroner **17 500,-** – ettersendes oppdragsgiver, jf. [gjeldende gebyrregulativ](#).

Tilbakemeldinger på referatet

Eventuelle tilbakemeldinger vil bli arkivert og offentlig tilgjengelige, som egne dokumenter i saken. Referatet rettes ikke i ettertid med mindre det er faktiske feil.

Vedlegg:

Presentasjon fra kommunen under oppstartsmøtet	6695862
Møteprotokoll fra planutvalget 13.06.2024	6885928
Møteprotokoll fra kommunestyret 19.06.2024	6907364
Møteprotokoll fra formannskapet 18.06.2024	6907365
Uttalelse Folkehelsekontoret v Miljørettet helsevern Innkalling til internt samordningsmøte – detaljregulering av Fornebu Sør, felt 1 og 14 (Rolfsbuktveien 15)	6692727
Uttalelse barnehagekontoret – detaljregulering av Fornebu Sør, felt 1 og 14 (Rolfsbuktveien 15)	6691580
Uttalelse fra Vei og trafikk - samordningsmøte – detaljregulering av Fornebu Sør, felt 1 og 14 (Rolfsbuktveien 15)	6681715
Uttalelse fra PLNK v naturmangfold – detaljregulering av Fornebu Sør, felt 1 og 14 (Rolfsbuktveien 15)	6680155
koksa trafo naturmangfold	6681817
NVE - Nye Koksa transformatorstasjon - Bakgrunn for vedtak	6681818
Uttalelse fra By- og områdeutvikling - Fornebu Sør, del av felt S4.3_B, felt 1 og 14 i planprogram – detaljregulering	6678872
Notat for reguleringsmøter- detaljregulering av Fornebu Sør, felt 1 og 14	6676933
Kart VA-ledninger	6676934
Uttalelse fra Sykkelprosjektet – detaljregulering av Fornebu Sør, felt 1 og 14 (Rolfsbuktveien 15)	6676800
Barnehager i Fornebu sør iht. KDP3 - dialogmøter med fagetater 19.3.24 og 8.4.24	6765332
Uttalelse fra Renovasjon – detaljregulering av Fornebu Sør, felt 1 og 14 (Rolfsbuktveien 15) og Snarøyveien 75	6670939
Barnehagekontorets uttalelse til foreløpig arbeidsutkast planprogram med byplangrep - Fornebu Sør	6105574

Til:

FORNEBU SENTRUM UTVIKLING AS

Til:
RODEO ARKITEKTER AS

