



RODEO ARKITEKTER AS  
Rune Stangeland  
Youngstorget 2A  
0181 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

20/13710-24/22821/META

Dato:

27.06.2024

## REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE – DETALJREGULERING AV FORNEBU SØR, KOKSA 6

**Møtedato:** 14.06.2024

**Møtested:** Kommunegården, Bærum kommune

**Referent:** Mette Sofie Andreassen

### Deltakere

#### *Fra forslagsstillere:*

Trond Skudvig, Forslagsstiller, Fornebu Sentrum utvikling AS/Selvaag Bolig ASA

Lars Lund Mathisen, Selvaag Bolig ASA

Øyvind Kristoffer By, Selvaag Bolig ASA

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, Reguleringssjef

Mette Sofie Andreassen, saksbehandler

Roar Askeland, 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](mailto: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](mailto: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 trafikkløsning for Hundsundkrysset -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 detaljreguleringsplanen. Planprogrammets kapittel 4.3 inneholder en tolkning av KDP3 inn i 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*

Viser til KDP3 § 4.

### **2. Kommunens vurdering av planinitiativet**

Planinitiativet har vært drøftet internt i kommunen, hvor interne fagetater har gitt sine innspill til foreløpige plandokumenter. 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 nå 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 CO<sup>2</sup>.
  - Massehåndtering. Unngå å kjøre masser inn og ut. Bør ha dialog med OBOS.

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

### 3. Innspill fra fagområdene/tjenestestedene

By- og områdeutvikling se jpost ID 24/13578	Det vises til vedlagt uttalelse.
Barnehagekontoret se jpost ID 24/20729	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
Folkehelsekontoret se jpost ID 24/21051	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) se jpost ID 24/13573	Se vedlagte uttalelse.
Renovasjon se jpost ID 24/34033	Se vedlagte uttalelse.
Vann og avløp se jpost ID 24/12973	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. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planer for ledningsanlegg bør samordnes med Fornebubanen slik at omlegging av nyetablerte anlegg i regi av Fornebubanen unngås.</li> </ul>
Vei og trafikk se jpost ID 24/15557	Se vedlagte uttalelse.
Sykkel (Natur, vei og miljøforvaltning) se jpost ID 24/13124	Se vedlagte uttalelse.

#### 4. Videre planprosess

Kommunens vurdering er at planinitiativet er innenfor hovedtrekk 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 åpent 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 snarlig. Representanter fra Regulering bør delta som «obseratører» 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 **2021009** i annonser og varslingsbrev.

#### **6. Dokumentasjonskrav for komplett planforslag:**

Komplett planforslag sendes til [post@baerum.kommune.no](mailto:post@baerum.kommune.no), med kopi til saksbehandler. Merk innsending med **20/13710**.

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 snitthenviisninger.
  - Uteoppholdsarealer med MUA-regnskap, inkludert fordeling innad for 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
- 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 spesifisering 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)
  - Overordnet plan for vann, avløp, overvann og flom (VAOF)
  - Naturverdier/ biologisk mangfold
  - 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 mm. Det kan dukke opp andre temaer underveis i planarbeidet, som krever utredning.

## 7. Generell informasjon

Veiledning: For Fornebu gjelder egne rutiner for navnsetting.

Reguleringsplanen får navnet **Fornebu Sør, Koksa 6** og **planID 2021009**. Oppgi planID i annonser og varslingsbrev.

Ved alle henvendelser om saken oppgis **20/13710**. Henvendelser sendes til [post@baerum.kommune.no](mailto: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
Forslagsstillers presentasjonsmateriale - Viktigste temakart	6908896
Forslagsstillers presentasjonsmateriale - Hundsundkvartalene	6908897
Forslagsstillers presentasjonsmateriale - Presentasjon Oppstartsmøte	6908898
Uttalelse fra Renovasjon – detaljregulering av Fornebu Sør, felt 1 og 14 (Rolfsbuktveien 15) og Snarøyveien 75	6717146
Uttalelse Folkehelsekontoret vmiljørettet helsevern– detaljregulering av Snarøyveien 75	6692710
Uttalelse barnehagekontoret – detaljregulering av Fornebu Sør, felt 1 og 14 (Rolfsbuktveien 15)	6692068
Uttalelse fra Vei og trafikk - samordningsmøte – detaljregulering av Snarøyveien 75	6681720
Uttalelse fra By- og områdeutvikling – detaljregulering av Snarøyveien 75	6677928
Uttalelse fra PLNK v naturmangfold – detaljregulering av Snarøyveien 75	6677901
Uttalelse fra Sykkelprosjektet – detaljregulering av Snarøyveien 75	6676970
Uttalelse fra Vann og avløp - detaljregulering av Snarøyveien 75	6676603
Kart VA-ledninger - Snarøyveien 75	6676604
Møteprotokoll fra planutvalget 13.06.2024	6908916
Møteprotokoll fra kommunestyret 19.06.2024	6908917
Møteprotokoll fra formannskapet 18.06.2024	6908918

#### **Til:**

FORNEBU SENTRUM UTVIKLING AS  
RODEO ARKITEKTER AS