



Planprogram med byplangrep for Fornebuporten

By- og områdeutvikling

Håvard Blekastad 20.10.2025

Sammen skaper vi fremtiden

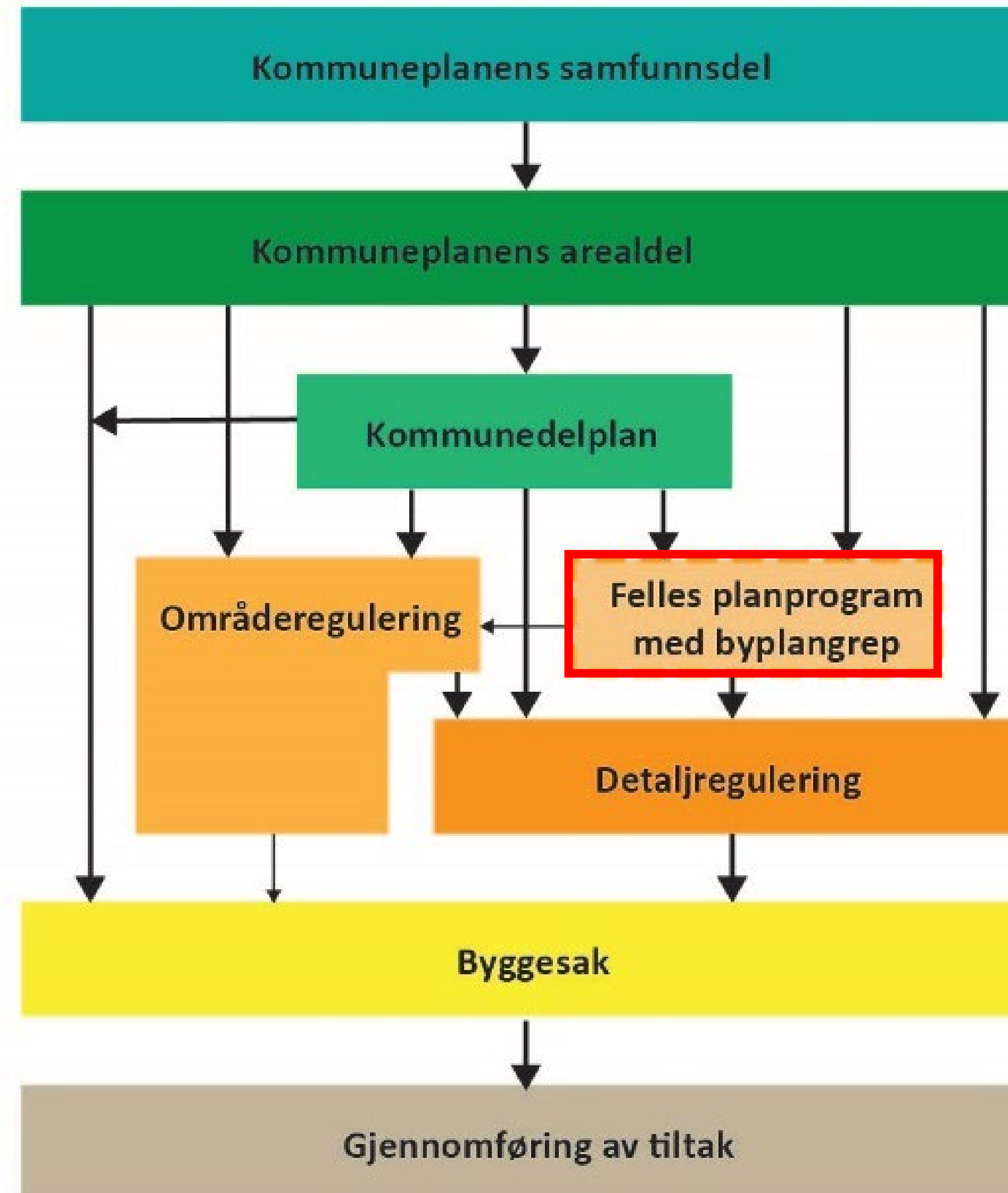
MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

Fornebuporten





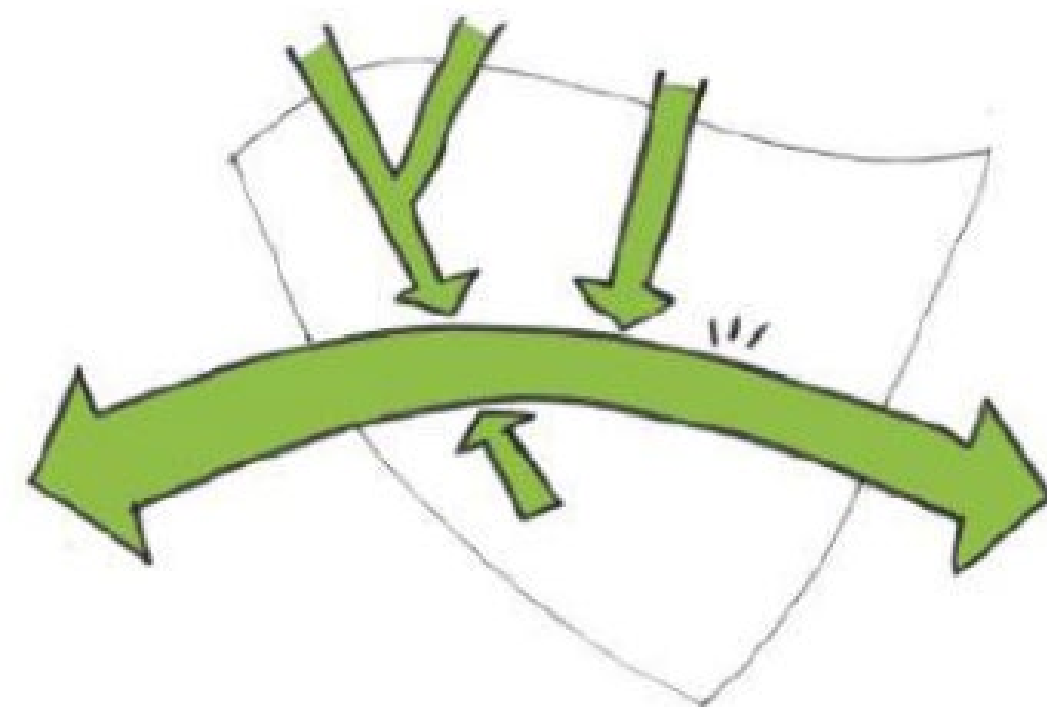
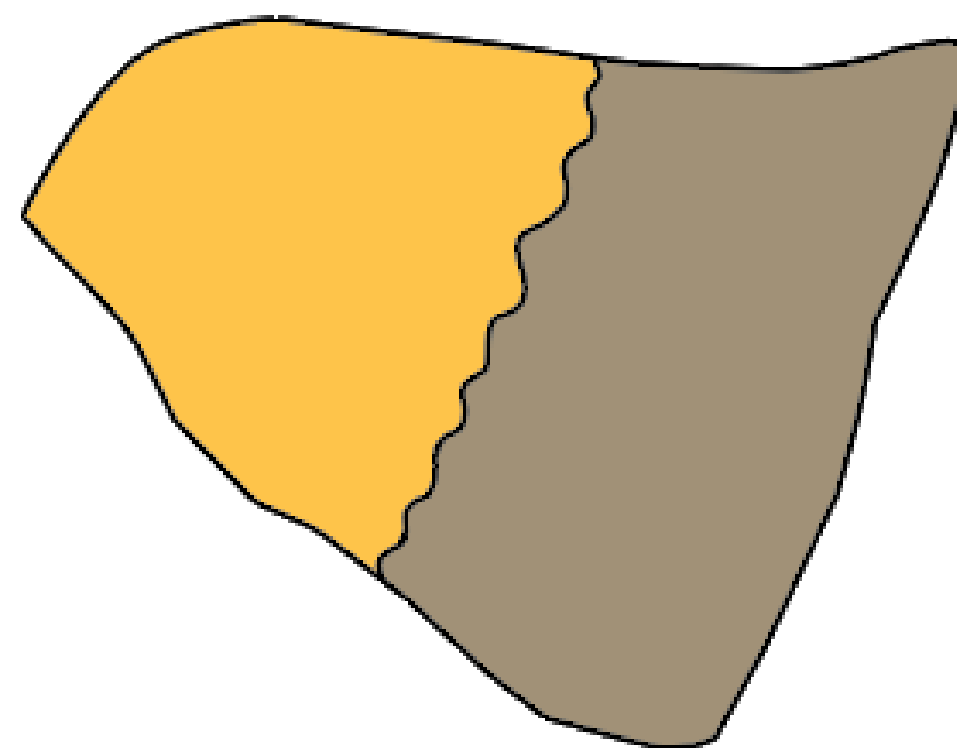
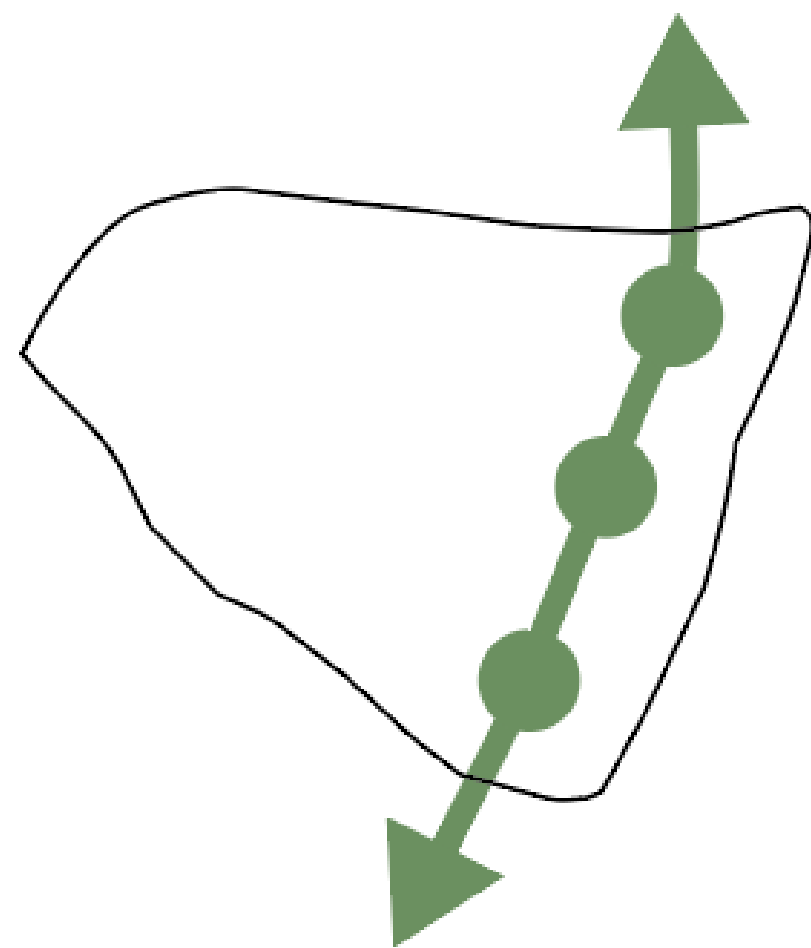
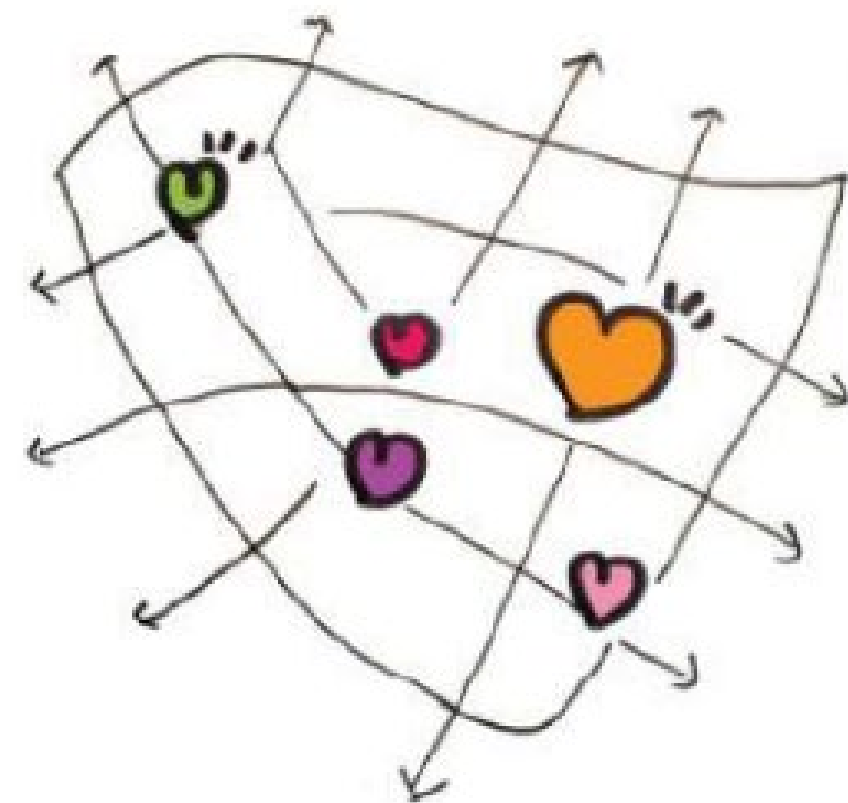
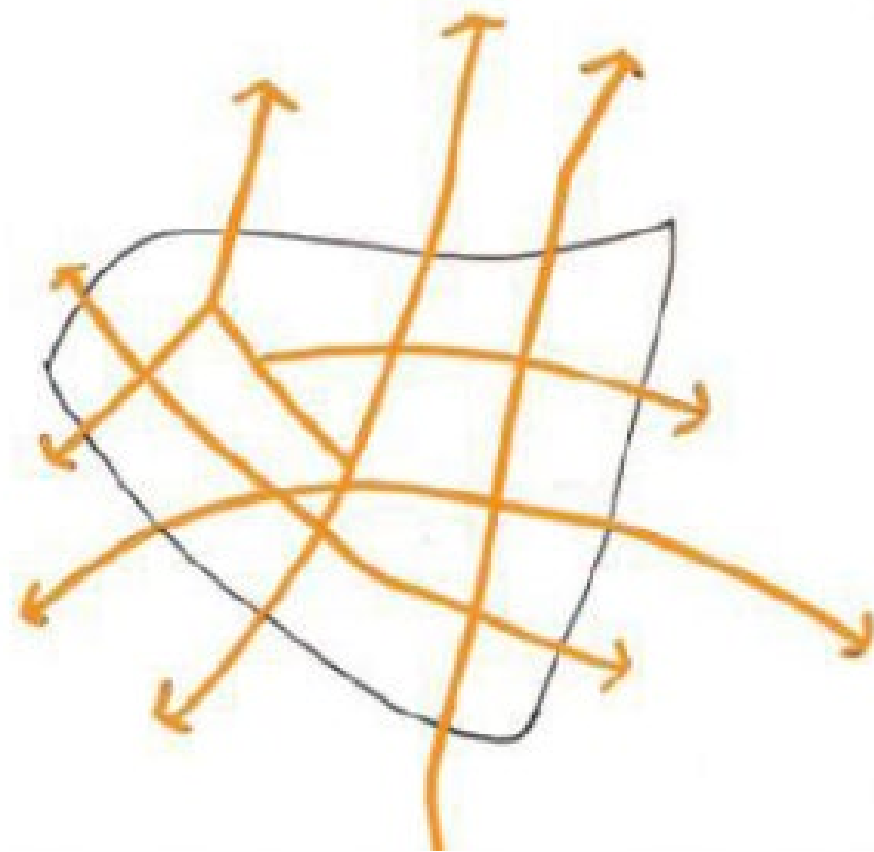
Arealplansystemet - ulike veier fra plan til gjennomføring:



Målsetninger

Kommunedelplan 3 for Fornebu (KDP₃)

- ▶ Sammenhengende gate-, park- og byromsstruktur innenfor området og på tvers av omkringliggende gater
- ▶ God forbindelse til Flytårnet
- ▶ Lokalisering av funksjoner mellom felter



Førende vedlegg



BÆRUM
KOMMUNE





Fornebuporten

Planprogram med byplangrep

saksID 19/13517
jpostID
planID



Arkitekturveileder Fornebuporten

Vedlegg til planprogram med byplangrep for Fornebuporten

SaksNR: 2019/13517
jpostID: 24/185244
planID: 2019021

jp.nr. 25/13038

Temakart

Planprogram med
byplangrep Fornebuporten

til internt samordningsmøte

Temakart 1: [Overordnet byplangrep](#)

Temakart 2: [Kantsone](#)

Temakart 3: [Mobilitet](#)

Temakart 4: [Landskap](#)

Temakart 5: [Veiledende byggehøyder](#)

Dato 23.01.2025

24/184913

Fornebuporten Gatesnitt

Arkitekturveileder

Temakart

Gatesnitt

Planprogram med byplangrep

FORORD	2
1 INNLEDNING	5
1.1 Bakgrunn	5
1.2 Forholdet til KDP3	5
1.3 Samarbeid og medvirkning	6
1.4 Mål for Fornebuporten	10
1.5 Fornebu som nullutslippsområde	11
1.6 Planområdet	12
2 BYPLANGREP	13
2.1 Overordnet byplangrep	13
2.2 Arealbruk og utnyttelse	15
2.3 Bystruktur	20
2.4 Mobilitet	30
2.5 Landskap, bynatur og vannveier	34
2.6 Bebyggelse og arkitektur	37
2.7 Bokvalitet, sosial bærekraft og folkehelse	42
2.8 Kulturmiljø	44
2.9 Lokalklima og forurensing	45
2.10 Klima og miljø	48
3 TEKNISK HOVEDPLAN	50
4 KONSEKVENSER VURDERT I PLANPROGRAM MED BYPLANGREP	52
5 VIDERE PROSESS	54
5.1 Inndeling i detaljreguleringsplaner	55
5.2 Krav til videre undersøkelser og dokumentasjon	55
5.3 Stedstilpasning av føringer i KDP3	67
6 ØKONOMISKE KONSEKVENSER	68
6.1 Økonomiske konsekvenser for kommunen	68
6.2 Om utbyggingsavtaler	68
7 OVERORDNEDE FØRINGER OG PÅGÅENDE PLANARBEID	70
8 ORDLISTE	75
9 VEDLEGG	77

Byplangrep

Planprogram

Temakart plassert tidlig i kapittel

2.5 LANDSKAP, BYNATUR OG VANNVEIER



Landskap

Fornebu kombinerer nærhet til sjø, naturområder og Nansenparken med bebyggelse, og byplangrepet styrker denne grønne og urbane identiteten.

Eksisterende kolle nordøst i planområdet har stor landskapsmessig verdi som bynatur og kontrast inn i området. Kollen skal integreres i fremtidig byromsstruktur som et selvstendig og frittstående landskapselement.



Bilde av kollen i nord. Kilde: [Googlemaps](#)

Bynatur

Bynatur utgjør en viktig ressurs i et tett byområde. Allerede etablert grønnstruktur videreutvikles med nye grønne byrom og gater med grønne kvaliteter, og stimulerer til aktivitet, sosial interaksjon og gjør en klimavennlig livsstil enklere.

Gatetrær. Kilde: Rainer Stange/NLA



Intensive grønne tak kan fungere som svamp på store mengder nedbør. Kilde: U-reist



Fuglekasser. Kilde: Bergens Tidende

Føringer for videre planlegging:

- Temakart 4 - Landskap og overvann skal legges til grunn for videre planlegging og åpen overvannshåndtering.
- Gater, park og byrom skal være terrengtilpasset og eventuelle trapper og ramper integreres i landskapet på en god måte.
- Vegetasjon i alle gater, byrom, bakgårder og på tak skal bidra til naturmangfold, være i ulike sjikt, inkl. trær, og det skal benyttes ulike sorter, som gir variasjon i størrelse, uttrykk, farge, blomstring og årstidsvariasjon.
- Utvalgte naturtyper skal beskyttes i byggefasen og sikres med tilstrekkelig buffersone i tråd med KPA §11.1, inkludert gode fremtidige vekstvilkår.
- Kollen skal sikres med hensynssone naturmiljø og landskap med tilhørende bestemmelser som sikrer naturtyper
- Vegetasjonsbeltet innenfor B1.1 skal søkes integrert i fremtidig bebyggelsesstruktur
- Vegetasjonens funksjon for urbane økosystemtjenester skal beskrives.
- Jorddybde skal være i tråd med gjeldende Veileder for utomhusanlegg i Bærum kommune. Det skal være minimum to store trær og vegetasjon i flere sjikt i gårdsrom. På tak med uteareal skal det være min 0,4-0,8 m jorddybde.
- Lokal overvannshåndtering skal være en integrert del av gater, parker og byrommenes utforming.
- Teknisk anlegg i gategrunn og tilpasning til gatetrær skal sees i sammenheng.
- Det stilles krav om blågrønn faktor i alle detaljreguleringer.
- Bærum kommunes strategi for overvannshåndtering¹⁸ skal følges.

¹⁸ Handlingsplan for overvann – en plan i kommunens klimatilpasningsarbeid

Boks med føringer for
etterfølgende planer med
de viktigste føringene
fremhevet

Plan	Tema	Videre oppfølging
Plan 1 (del av felt B1.1)	Arealregnskap	Det skal utarbeides et arealregnskap som redegjør for utnyttelse gitt i KDP3s § 35.1, inkl. note 2 og 3. Arealregnskap for B1.1 og S1.3_B skal sammen sikre at utnyttelse for begge felt er i tråd med KDP3.B <i>Note 2 og 3 §35 KDP3</i> <i>2. Det åpnes for omfordeling mellom bolig, næring, barnehage og parkering, samt uteoppholdsarealer innenfor felt B1.1,</i>



Medvirkning



Hvilke kvaliteter på Fornebuporten er det viktig vi bygger videre på?

Mentimeter

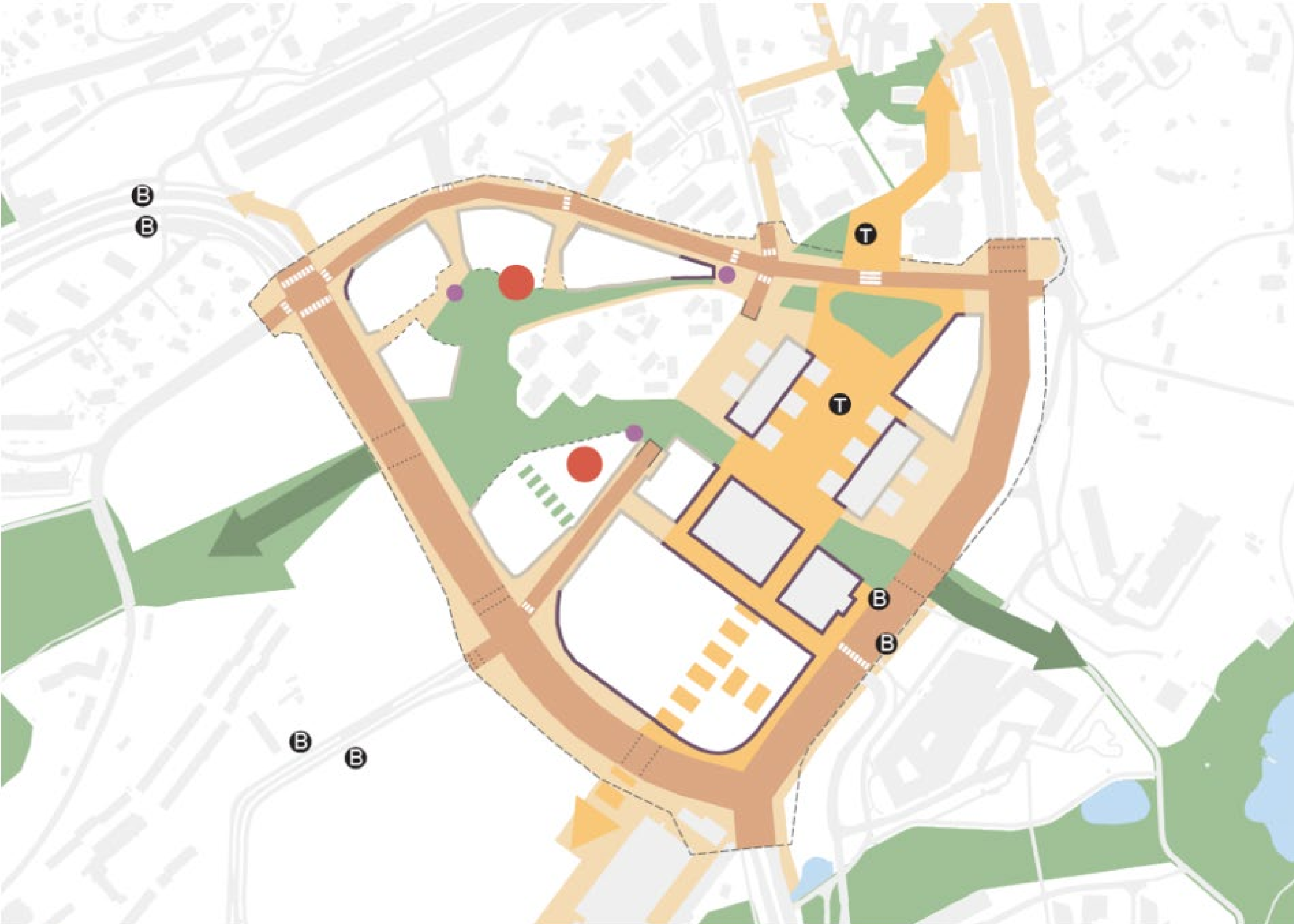


Oppgave 2 Snarøyveien



Byplangrep

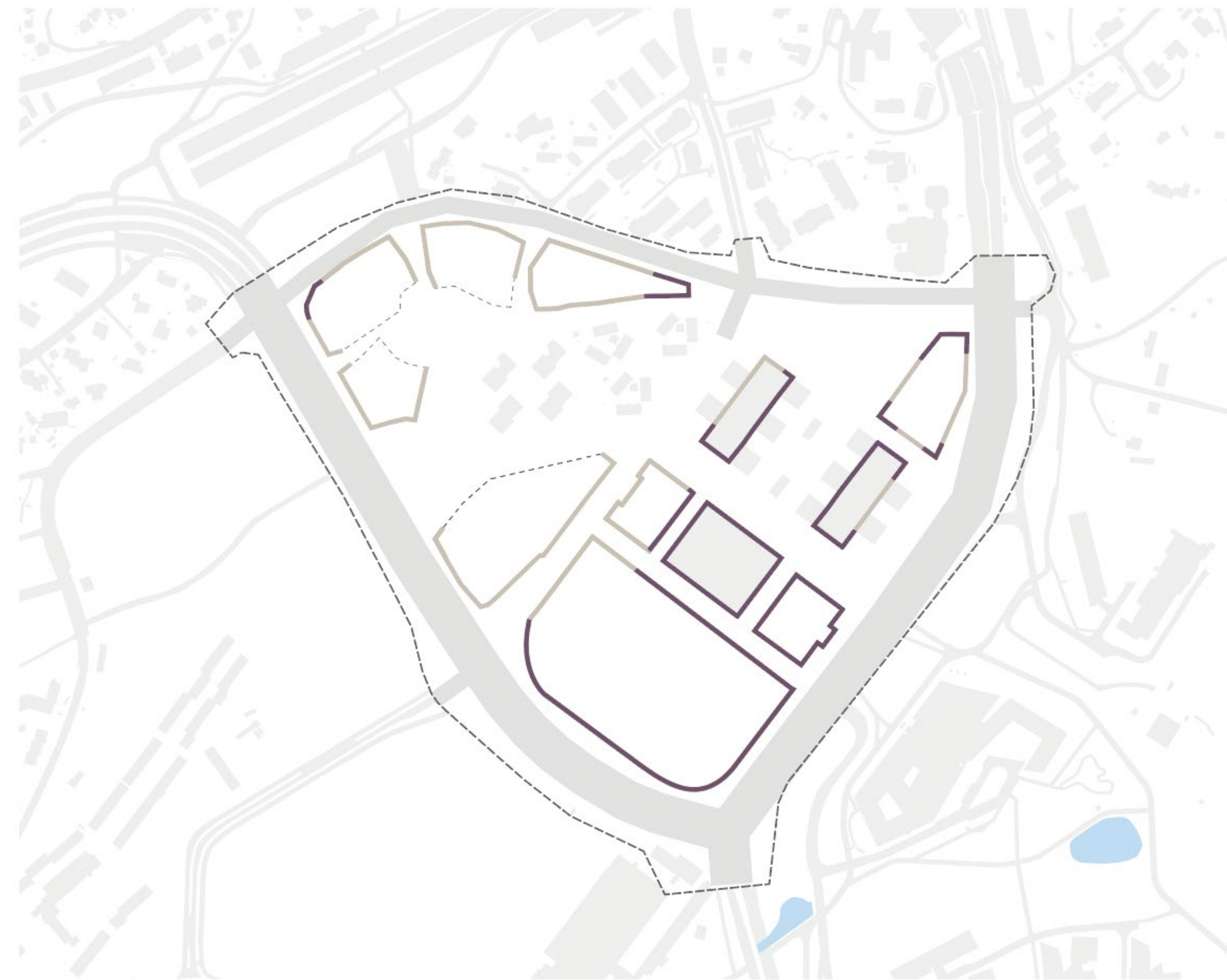
- ▶ Knytter seg til Teleplanbyen og Flytårnområdet
- ▶ Parken – et midtpunkt
- ▶ Barnehager
- ▶ Sammenkobling på tvers av gater



Tegnforklaring				
Sentrumsstrengen	Fotgjengerovergang i plan	Aktive første etasjer	T-bane nedgang	Underganger under bygater
Park	Fotgjengerprioritert byrom	Byvegg	Bussholdeplass	Planavgrensning
Barnehage	Bygate	Kobling gjennom kvartaler		
Nabolagstorg				

Kantsoner

- ▶ Aktive førsteetasjer konsentrert rundt sentrumsstrengen
- ▶ Byvegger



Tegnforklaring

- | | | |
|--|--|---|
|  Aktive førsteetasjer |  Byvegg |  Planavgrensning |
|--|--|---|

Hva er kantsone?

- ▶ Der bygg møter gate
- ▶ Både utforming og innhold





Tegnforklaring

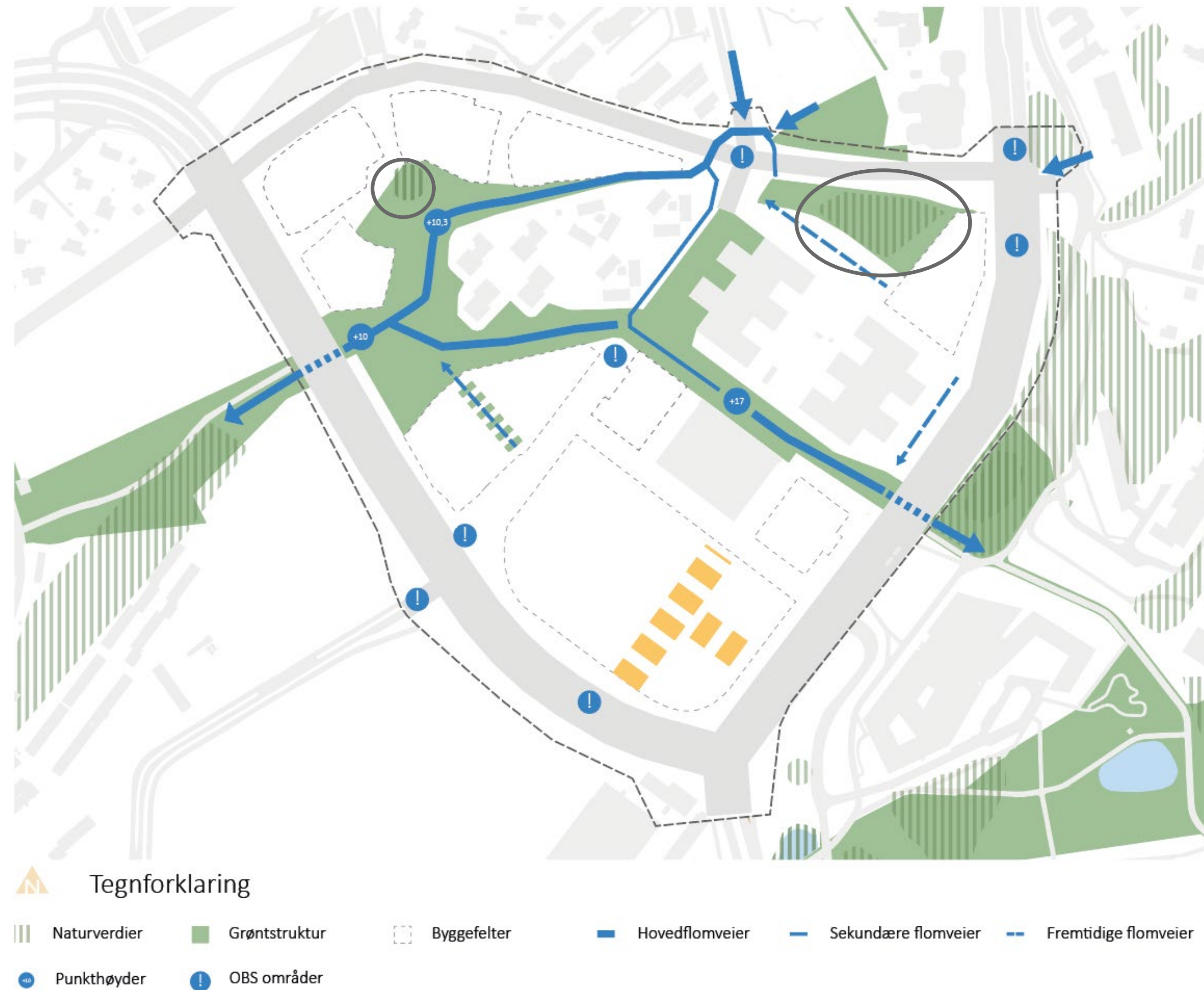
 Park	 Sykling i delt anlegg	 Fotgjengerovergang i plan	 Planavgrensning	 Bussholdeplass
 Fotgjengerprioritert byrom	 Kjøretrase i fotgjengerprioriterte byrom	 Offentlig tilgjengelig parkering	 Undergang under hovedvei	 T-bane nedgang
 Sykling i eget anlegg	 Innkjøring parkering	 Gangstrøk		

Mobilitet

- ▶ Legge til rette for myke trafikanter
- ▶ Strategi for parkeringsplasser
- ▶ Kontakt mellom bebyggelse og gate

Landskap og overvann

- ▶ Det er vist naturverdier som skal videreføres





 Tegnforklaring

 Gjennomsnitt 7 etasjer

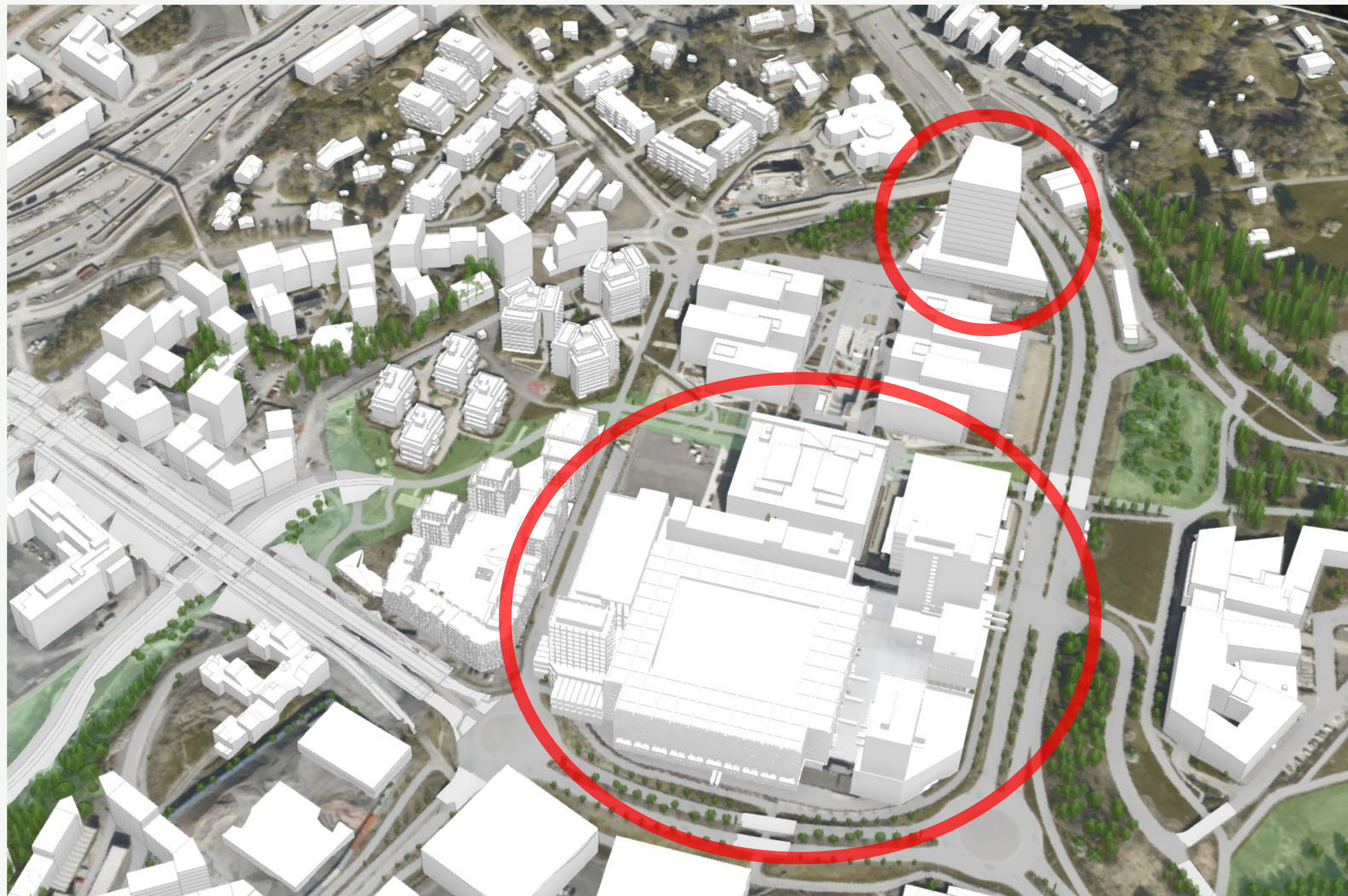
 Høyde som regulert

 Rammer for høyde avklares
i detaljregulering

 John Strandrudsvei: Hensyn til gaten
og bebyggelse på begge sider av gaten

Høyder

- Behov for økte høyder innenfor boligfeltene

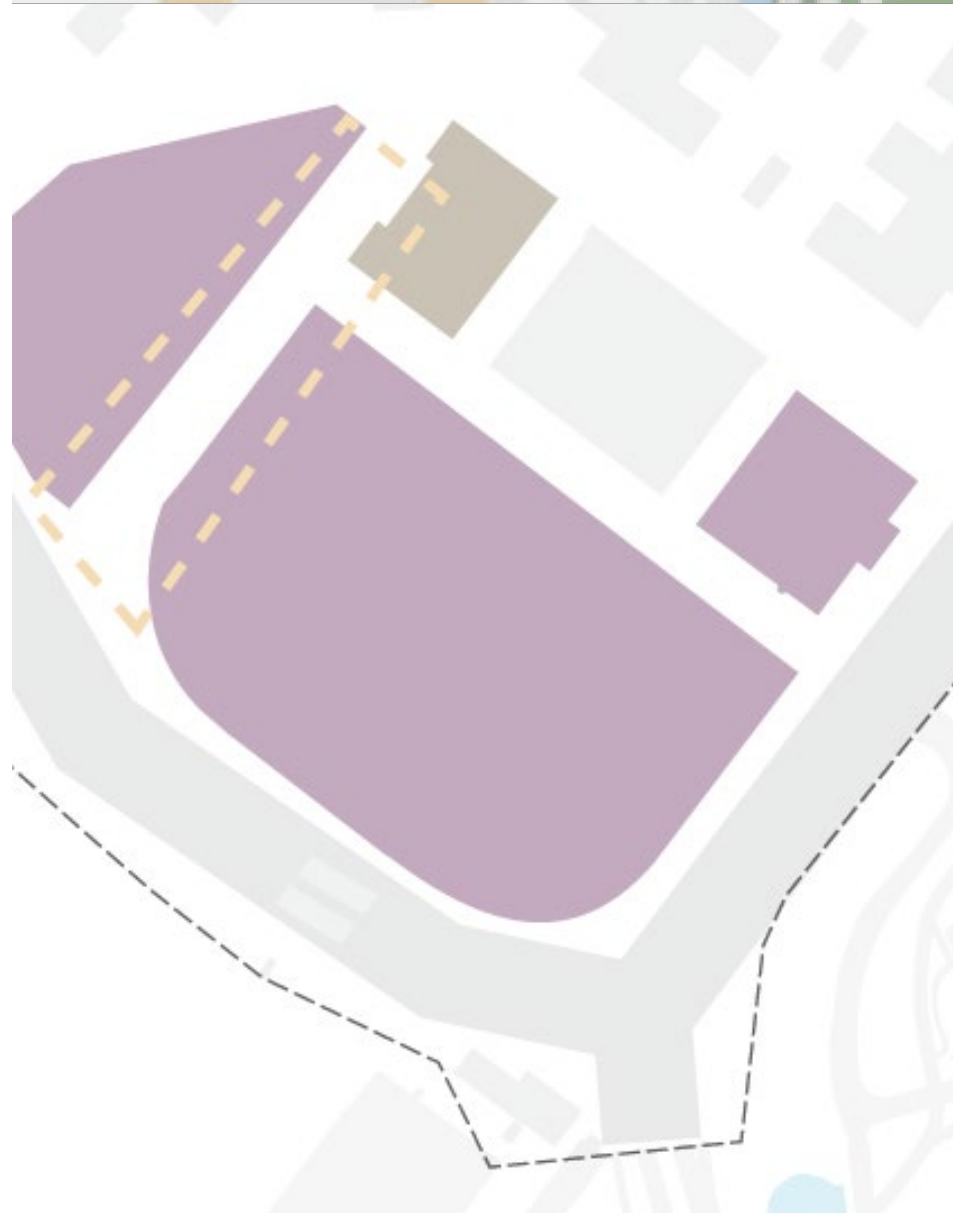


Markerte volumer vist fra:

1. En grov modellering av 12 etasjer
2. Hentet fra planinitiativet til Unity arena

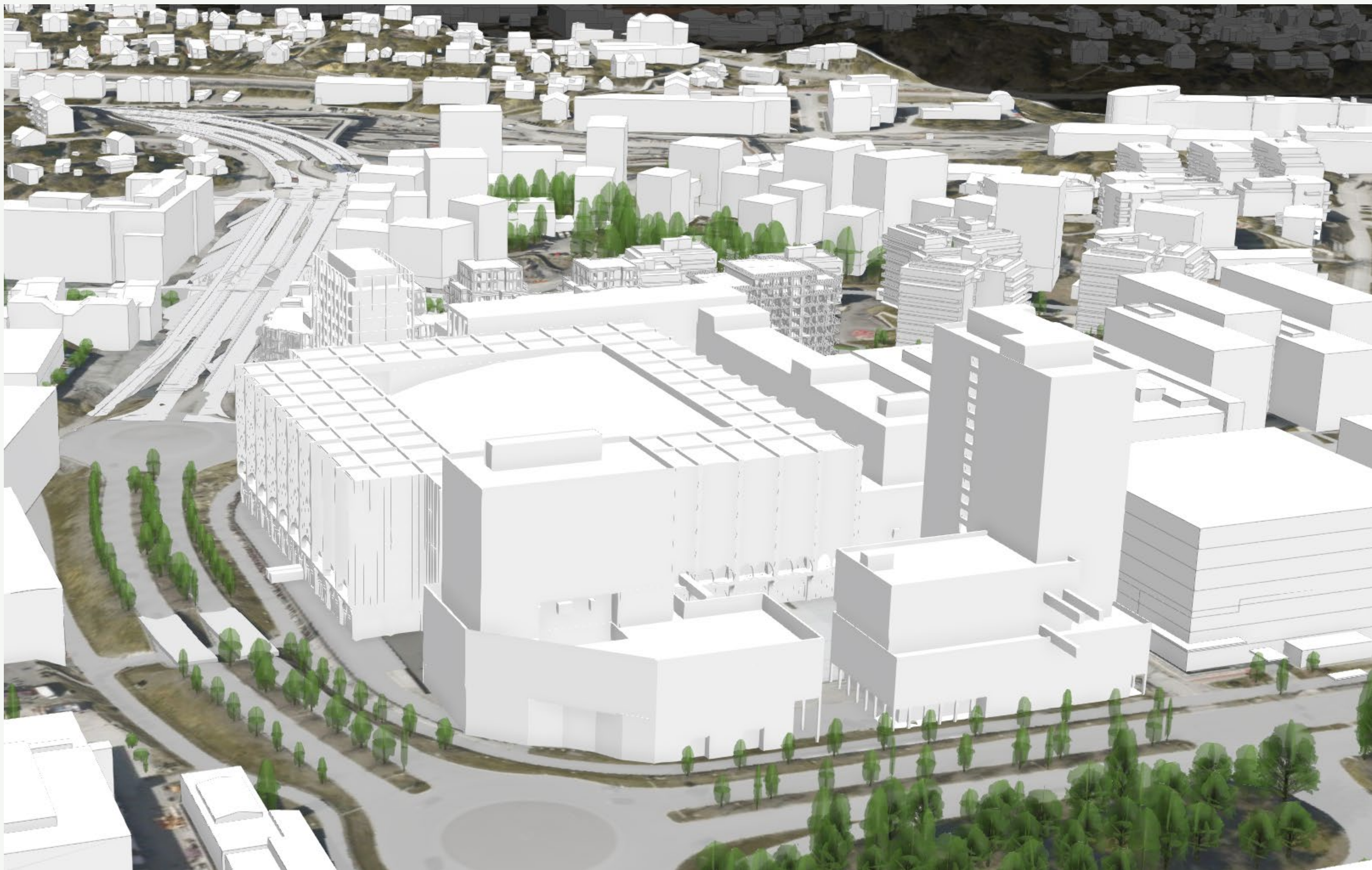
Begge er grove og / eller på tidlig stadie uten at det er vedtatte volumer eller høyder

Hentet fra volumstudier innarbeidet i Bærum kommunes 3D-modell for Fornebu.



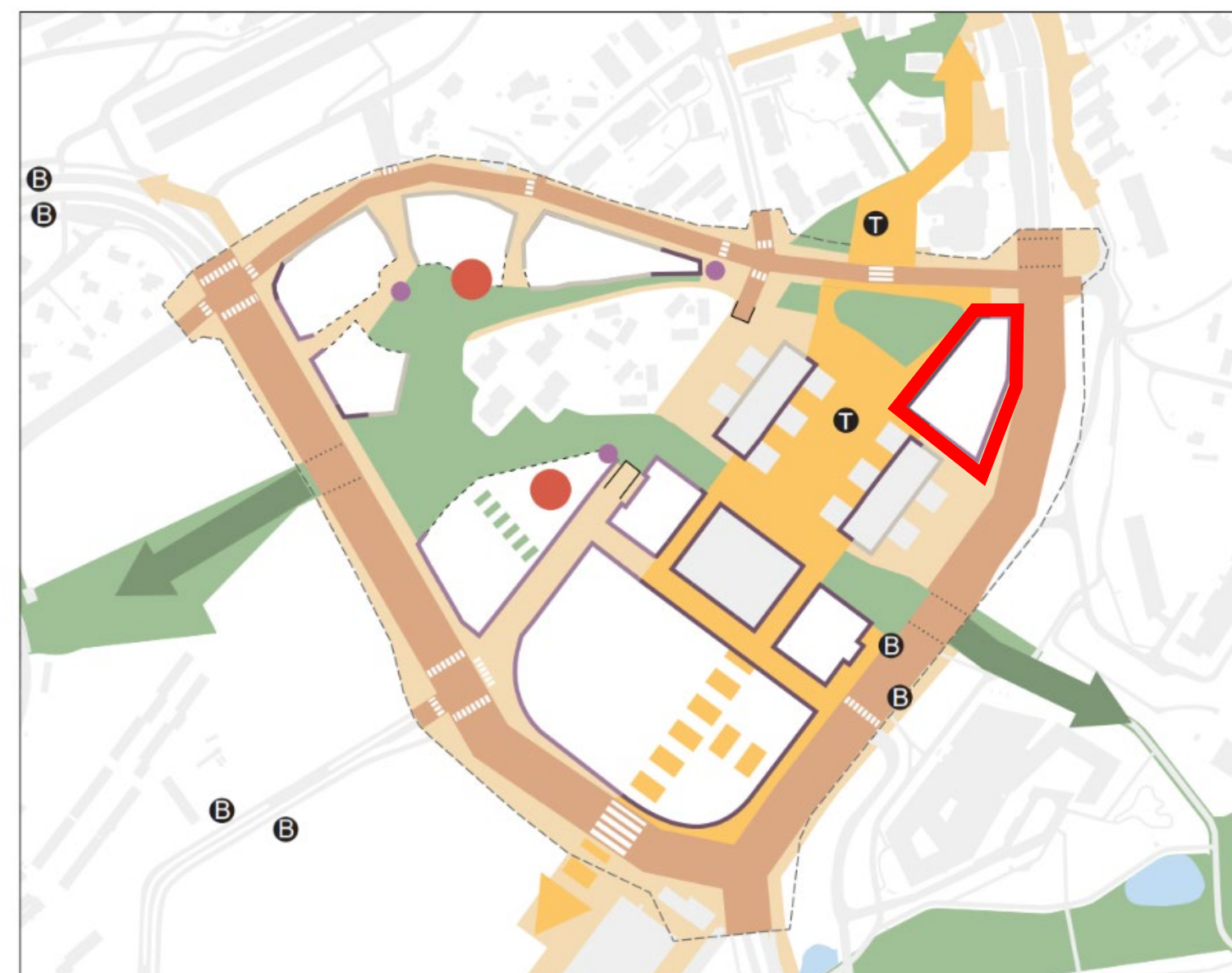
Arena

- ▶ Spennende prosjekt, men utfordrer KDP3 og senterstrukturen - Tema i detaljregulering
- ▶ Lagt inn hovedgrepet prinsipielt i byplangrepet
- ▶ Høyder som næringsområder innenfor Fornebu Sør og Flytårnområdet
- ▶ Dialog rundt John Strandruds vei / tilpassing til boliger
- ▶ Kobling over Widerøeveien
- ▶ Dagens arena gir mindre tilbake til nabolaget og Fornebu enn det som er vist i forslaget



S1.2_B / Signalbygg

- ▶ Planprogrammet har krav til første etasje, hensyn til kontekst.
- ▶ Stiller krav til utredninger som må gjøres
- ▶ En diskusjon rundt definisjonen på hva et Signalbygg er
- ▶ Høydene skal avklares i detaljregulering
- ▶ Prosjektet kan formes i etterfølgende detaljregulering

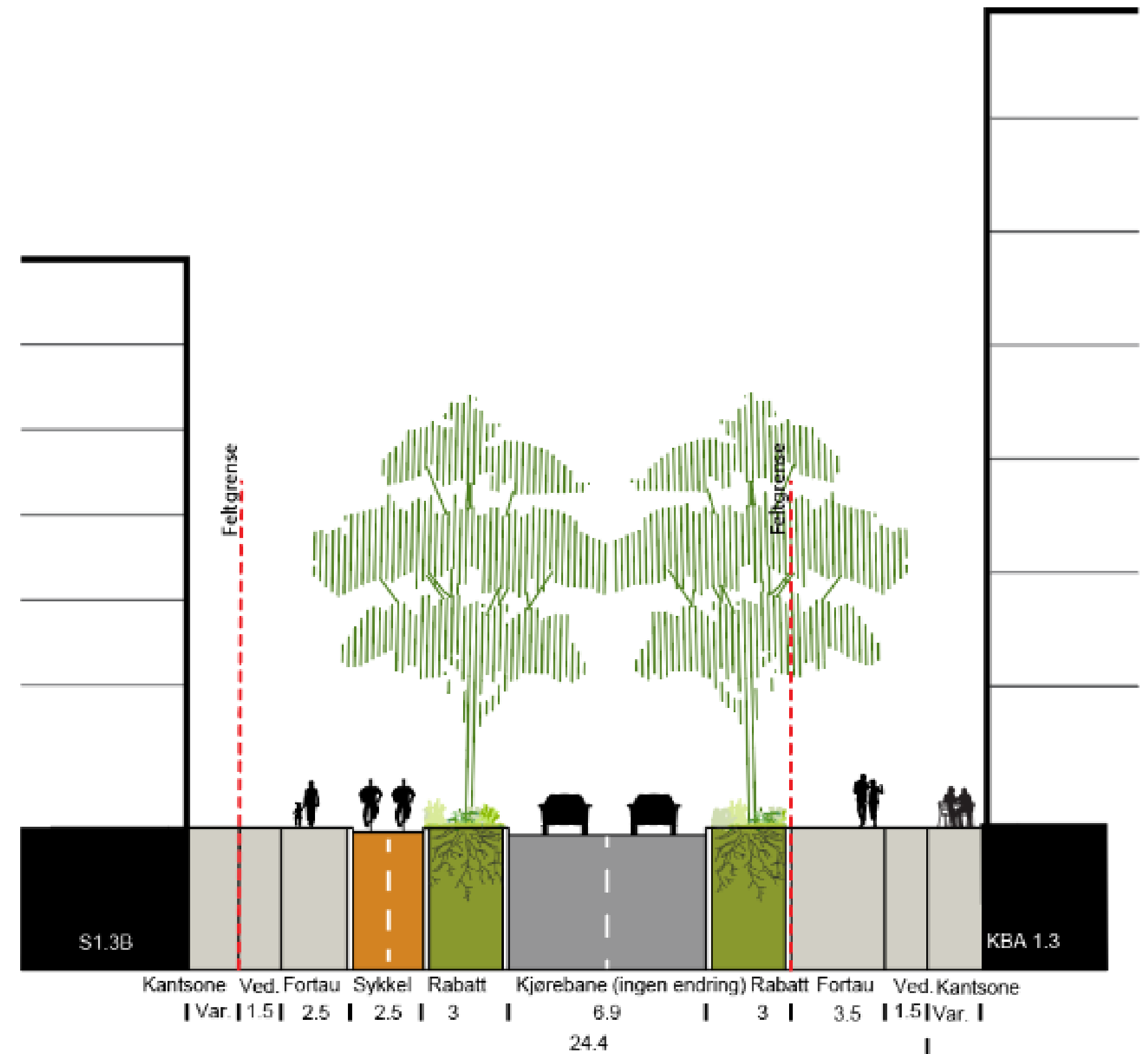


Åpning for å vurdere omgjøring av areal

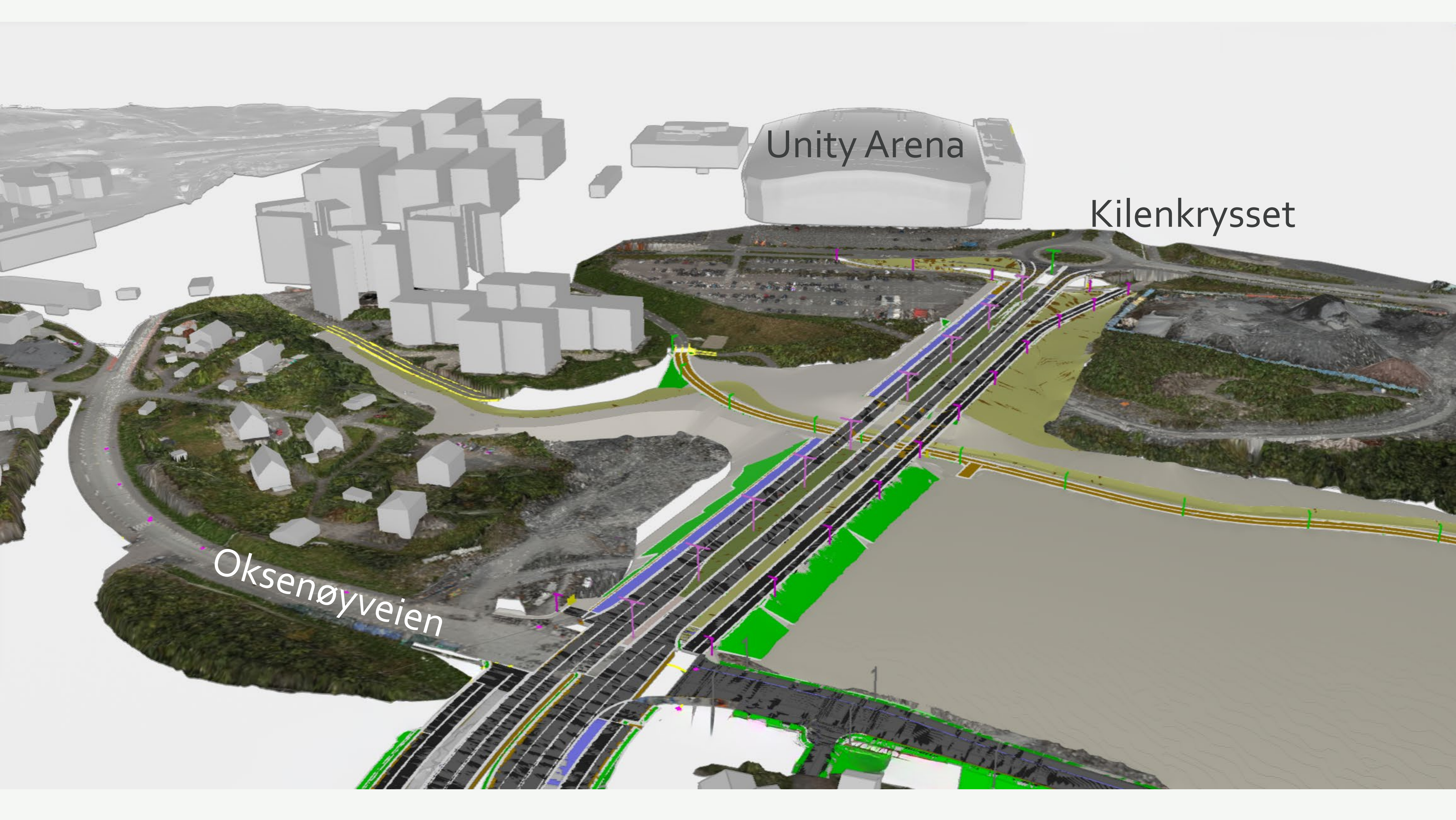
- ▶ Fornebuporten har en stor andel næring totalt sett
- ▶ Feltene B1.1 og S1.3_B har en relativt stor andel næring i tillegg til bolig
- ▶ Kan bidra til å skape et bedre nabolag og mer levende sentrumsområde
- ▶ Åpnes for å vurdere dette i etterfølgende planer
- ▶ Ligger notat til saken

John Strandruds vei

- ▶ Viktig overgang mellom boligområder og næring
- ▶ Ønskelig med kvalitet både for bebyggelsen og for gaten
- ▶ Gatetrær vil være en skjerm mellom bolig og næring
- ▶ Vil håndtere gående, syklist transport
- ▶ Hovedatkomst for varelevering til Unity arena



Snitt I - John Strandruds vei. III. Norconsult/BK



Unity Arena

Kilenkrysset

Oksenøyveien

Dette ble bestemt (vedtak)

Vedtak:

Forslag til offentlig planprogram med byplangrep

FORNEBU FORNEBUPORTEN planID 2019021 som vist i dokument 7453669, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven §4.1

og § 12-9 og jf. Forskrift for konsekvensutredning § 32 med følgende endringer og tillegg:

1. Planprogrammet for Fornebuporten har inkludert hovedlinjene fra planinitiativet for Unity Arena. Planutvalget åpner for at reguleringsforslag fra Unity Arena kan behandles parallelt med felles plan. Det forutsettes at arbeidet med reguleringsplanen først starter etter at høring/offentlig ettersyn av planprogrammet er avsluttet og merknadene er behandlet.

2. Planutvalget ber om at følgende formulering fra Kokså 1+14 tas inn i byplangrepet for å gi en forutsigbar og lik anleggsfase for alle prosjekter innenfor byplangrepet uavhengig av oppstartsdato: «Med søknad om igangsettelse skal det innleveres plan for plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, eventuelle boligbrakker med atkomst og parkering, støy og luftkvalitet, og kjøremønster for anleggstrafikk.» Fremmet av Venstre.

Forslag vedtatt.
Enstemmig for
fellesforslag i pkt. 1
og at
planprogrammet
legges ut på høring.
Pkt. vedtatt mot FrP
sin stemme

Forslag som falt. Fremmet av Dag Vangsnes, Frp

I forslaget til offentlig planprogram med byplangrep for - FORNEBUPORTEN planID 2019021 som vist i dokument 7453669, vedtar

Planutvalget følgende endringer og inntar følgende føringer i dokumentet

- ▶ 1. Planprogrammet skal ikke legge opp for å øke gjennomsnittshøydene fra 5 til 7 etasjer i feltene S1_A, KBA1.3, S1.3_B, og B1.1.
- ▶ 2. Det skal stilles krav til at gjennomsnittsstørrelsen på en leilighet innenfor planområdet skal være på minimum 75 m2 innvendig BRA. Dette vil sikre at det tilrettelegges for beboere i ulike livsfaser og med ulike behov og for en variert boligsammensetning slik KDP3 krever.
- ▶ 3. Innenfor planområdet tillates ikke leiligheter mindre enn 40 m2 BRA.
- ▶ 4. Det skal ikke legges opp til andelen at boliger økes på bekostning av "annet formål."
- ▶ 5. Kommunedirektøren bes innta i planprogrammet en detaljert beskrivelse over funksjoner som skal inkluderes i bebyggelsen som er definert til "annet formål. Dette kan være funksjoner relatert idrett, teater, kultur, kino, politistasjon, service, forvaltning, m.m..
- ▶ 6. Det tillates ikke bebyggelse utover 12 etasjer innenfor planområde.
- ▶ 7. For felt KBA 1.3 åpnes det opp for en videreutvikling av området med en begrenset økning i utnyttelse og BRA.

Forslaget falt.
SV og FrP stemte for
pkt. 1, 2, 3, 5, 6 og 7
FrP stemt for pkt. 4

Informasjon om høring

Slik sender du inn merknader

- ▶ Frist for å sende inn merknader er 26. november 2025. Send på e-post til: post@baerum.kommune.no

Eller per post til:

- ▶ Bærum kommune, By- og områdeutvikling

Postboks 700, 1304 Sandvika

Merk henvendelsen med:

ArkivsakID 19/13517 og PlanID 2019021

Mer info:

<https://www.baerum.kommune.no/politikk-og-samfunn/samfunnsutvikling/stedsutvikling-i-barum/fornebuporten/>

