



ArkivsakID: 16/8446

JpostID: 18/18222

Dokument: 3875836

Bestemmelser og retningslinjer til Kommunedelplan 3 for Fornebu arealdel 2017 – 2035

Kommunedelplanens arealdel består av plankart, juridisk bindende bestemmelser, tilhørende retningslinjer, planbeskrivelse, temakart «Overordnet prinsipplan for gate– park og byromstruktur» og miljøprogram.

Det er gitt bestemmelser og retningslinjer generelt og til de ulike arealformål, Bestemmelsesområder og hensynssoner.

Planen er et overordnet styringsverktøy for alle kommende områderegulering- og detaljreguleringer på Fornebu og angir viktige hensyn og vurderingstema for kommunens saksbehandling.

Innholdsfortegnelse

GENERELLE BESTEMMELSER og retningslinjer (Pbl § 11-9).....	3
Hensikt	3
Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler.....	5
Barn og unge.....	8
Byforming, arkitektur og uterom	8
Kulturminner, landskap og uterom	18
Natur- og friområde, strandsone	19
Transport og parkering.....	20
Handel og sentrumsstruktur	23
Naturskader, luftforurensning og støy.....	23
Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet.....	25
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL.....	26
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER	31
Gjennomføringssoner – krav om felles planlegging.....	31

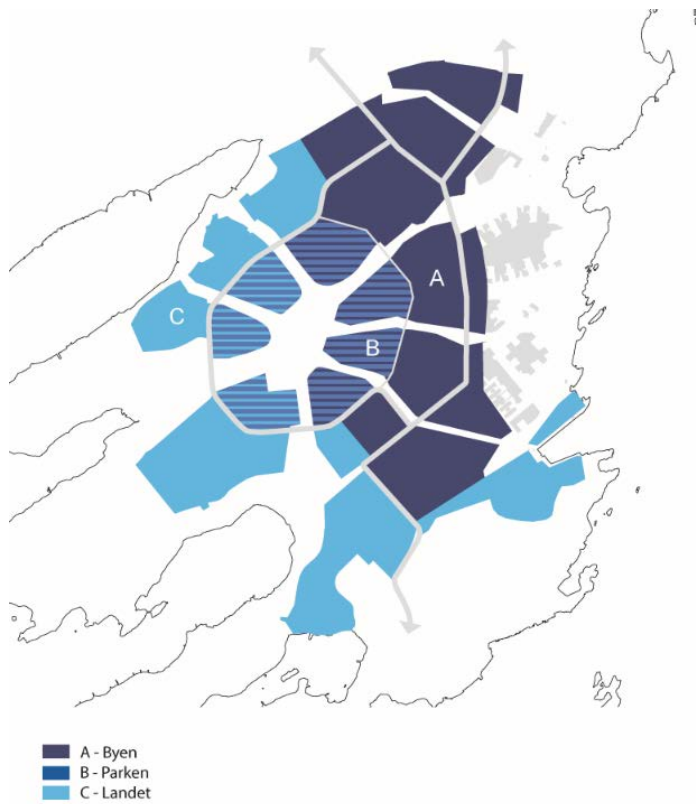
GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

Kommunedelplan 3 for Fornebu, KDP3, skal legge til rette for en bærekraftig, grønn og urban utvikling av Fornebu i henhold til kommunens areal- og klimastrategi.

Planen tilrettelegger for:

- Bærekraftig og klimaklok byutvikling med korte avstander til hverdagsfunksjoner og kollektivtransport.
- Lett orienterbar bystruktur med et nettverk av forbindelser og en sammenhengende struktur av byrom, parker og naturområder.
- Gode boligområder og variasjon av boliger for mennesker i forskjellige livsfaser, familiesituasjoner og med ulike behov og livsstiler.
- Styrke et attraktivt næringsliv og kompetansemiljø ved å tilrettelegge for økt næringsaktivitet og variasjon i næringsbebyggelsen.
- Beskyttelse og styrking av naturmangfoldet og viktige landskapsverdier. Videreutvikling av parkområder for økt bruksverdi med et mangfold av opplevelser, aktiviteter, attraksjoner og gode oppholdsarealer.
- Rammebetingelser som kan bidra til at Fornebu er et nullutslippsområde i 2027, og gjør Fornebu til arena for piloter og innovasjon av bærekraftige løsninger
- Inndeling av Fornebu i tre ulike områdekarakterer:
 - «Byen»
 - «Parken»
 - «Landet»
- En senterstruktur basert på at Fornebu samlet utgjør et områdesenter, med senterfunksjoner fordelt på Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu sør.
-
- I «byen», tilrettelegge for levende byområder med fokus på attraktive byrom og funksjonsblandet bebyggelse med publikumsrettede funksjoner på gateplan.
- Videreutvikling av veier til bymessige gater som vektlegger samspill mellom bebyggelse og gate. Utvikle gaterommet som et variert og mangfoldig byrom med blandet trafikk og prioritering av myke trafikanter.
- Arkitektur med høy arkitektonisk kvalitet, utformet med variasjon i uttrykk, høyder og bebyggelsesstruktur som bidrar til gode og opplevelsesrike omgivelser.
- Styrking av stedsidentitet og steds karakterer gjennom bevaring og bruk av kultur- og krigsminner, samt aktiv og strategisk bruk av offentlige funksjoner for å skape god byutvikling og varierte opplevelser.



Byen:

Områdene langs Fornebubanen og Snarøyveien med 3 sentrumsområder, bolig og næringsområder

Parken:

Omfatter alle områdene innenfor Forneburingen mot Nansseparken. Overgangsone mellom byen og landet

Landet:

Området ligger i randsonen mot sjøen og naturområde i vest.

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

Forholdet mellom kommunedelplanen og kommuneplanen

§ 1.1 Kommunedelplanen gjelder foran kommuneplanen.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere kommunedelplanen der den ikke angir noe annet.

Forholdet mellom kommunedelplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5)

§ 2.1 Reguleringsplaner vedtatt før kommunedelplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommunedelplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:

Kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

Følgende reguleringsplaner er i strid med kommunedelplanen og settes til side i planperioden:

Planens navn	Planid	ikraft
Reguleringsplan for Oslo lufthavn	PlaniD 1961028	14.06.1965
De deler av reguleringsplan for Rolfstangen og Rolfsbukta nord som omfattes av feltene oP2, I2, oG, oS, B, oBF, oK, GP2, GP1	planid 2014002	19.11.2015
Reguleringsplan for Fornebu, område 7.1, Oxenøen bruk, sørvestre del	2009010	19.11.2009
Sørvestre del (byggetrinn 2) av reguleringsplan for Fornebu, område 7.1, Oxenøen bruk	1997001	24.09.1997

Retningslinjer

Når private forslag til reguleringsplaner fremmes for behandling, skal det være redegjort for hvordan det regulerte området inngår i en større sammenheng med tanke på teknisk og sosial infrastruktur, grønnstruktur, servicetilbud, planlagt utbyggingsmønster og samfunnssikkerhet.

Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)

§ 3.1 Tiltak som nevnt i pbl § 20-1 kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan, jf. pbl § 11-9 nr. 1).

§ 3.2 Unntak fra plankrav (pbl § 11-10 nr. 1)
I byggeområder gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan forutsatt at det ikke vanskeliggjør annen fremtidig arealbruk, eller etter kommunens skjønn i stor grad ikke påvirker miljø og samfunn, herunder barn og unges interesser.

- Midlertidige tiltak som bidrar til å klargjøre området for byutvikling og/eller bidrar til planens hensikt om byutvikling.
- Midlertidige tiltak som bidrar til å øke grønnstrukturens bruksverdi, naturmangfold og attraktivitet.

Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grøntstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4)

- § 4.1 Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres, vesentlig utvides, før nødvendige tekniske anlegg, blågrønn struktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, offentlige gater/veier, kollektivbetjening, herunder bane, gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.

Byggeområder inntil Snarøyveien (felt oV4 til oV6) kan ikke utbygges før transformasjon av Snarøyveien til bygate, er utført eller sikret. Utvikling av feltene oV4 – oV6 skal skje i henhold til bestemmelser om gatenett i §§ 20.2 og 38.1.

Byggeområder langs Forneburingen vest og John Stranderuds vei (felt oV1) kan ikke utbygges før ombygging av veiene med tilrettelegging for buss og tosidig gang- sykkelanlegg, er utført eller sikret. Utvikling av felt oV1 skal skje i henhold til bestemmelser om gatenett i §§ 20.2 og 39.3.

Byggeområder langs Forneburingen øst(felt oV2) kan ikke utbygges før utvikling av veien med økt prioritet for fotgjengere og syklist, er utført eller sikret. Utvikling av felt oV2 skal skje i henhold til bestemmelser om gatenett i §§ 20.2 og 39.4.

Byggeområder langs Widerøeveien (felt oV3) kan ikke utbygges før ombygging av veien til bygate er utført eller sikret. Utvikling av felt oV3 skal skje i henhold bestemmelser om gatenett i §§ 20.2 og 39.2.

Byggeområder i område B «parken» og felt KBA 3.1 og felt S.3.2 kan ikke utbygges før oppgradering av tilliggende parkarmer er sikret. Utvikling av feltene skal skje i henhold bestemmelser om grønnstruktur – park jf. § 37.

- § 4.2 Av hensyn til begrensninger i transportkapasitet før Fornebubanen er operativ gjelder følgende presisering av rekkefølgebestemmelse jf. § 4.1:

Det kan ikke gis rammetillatelse til mer enn totalt 4000 boliger innenfor planen før endelig vedtak om realisering av Fornebubanen. Det angitte boligtallet inkluderer alle boliger bygget etter ikrafttredelsesdatoen for kommunedelplan 2 for Fornebu.

- § 4.3 Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.

- § 4.4 Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal alle bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.

- § 4.5 Boligene innenfor området skal tilknyttes vakuumanlegg for rørtransport av avfall.

- § 4.6 Utbyggingsrekkefølge

Utbyggingen skal skje feltvis etter nærmere bestemmelser gitt av kommunen.

Retningslinjer for utbyggingsetapper

De delene av Fornebuområdet som er utbygget og tatt i bruk skal i størst mulig grad fremstå som ferdigstilt og skjermes fra miljøulempere fra den videre utbyggingen. Ved regulering og utbygging av bolig- næring og sentrumsområder skal det tilstrebes en utbyggingsrekkefølge etter premisser som anleggsavhengighet til Fornebubanen og Vestre lenke, ferdigstilling av bane og utvikling av hovedgater, byutvikling rundt flytårnet og etablering av busstilrettelegging på Forneburingen

Etappe	Felt som kan utvikles
Etappe 1	Felt 7.3 og 6.0
Etappe 2	Felt B9.4, B9.6 og B7.2 og KBA 4.1
Etappe 3	Felt B8.1, S8.3, S8.4 og S3.2 Felt S.1.2B, S1.3, B1.3, KBA 3.1
Etappe 4	Felt S.4.3 og S.4.4
Etappe 5	Felt B1.1
Etappe 6	Felt B9.1, B9.2, B9.3
Etappe 7	Felt B7.4 A og B Felt 7.1

Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2, jf.§§ 17-2 og 17-3)

§ 5.1 Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommunedelplanens byggesone.

§ 5.2 Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommunedelplan, områderegulering, detaljregulering) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlig anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes teknisk infrastruktur, offentlig samferdselsanlegg og blågrønnstruktur som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og som følger av bestemmelser til planen (jf pbl § 17-3).

Utbyggingsavtalen kan også omfatte sosial infrastruktur i henhold til pbl. § 17-7. Med sosial infrastruktur menes skoler, barnehager, bo- og behandlingssenter og annen sosial infrastruktur som er nødvendig for et levende samfunn av denne størrelsen.

§ 5.3 Sosial boligbygging

Utbyggingsavtalen kan regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene innenfor et avgrenset område til markedspris (jf pbl §17-3).

Barn og unge

Barn og unge (pbl § 11-9 nr. 5)

- § 6.1 Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge. Det skal tas særlig hensyn til trafiksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder.
- § 6.2 Lekeplasser skal være tilpasset barnas alder, aksjonsradius og aktivitetsnivå.
- § 6.3 Leke- og oppholdsarealer skal ha en solrik plassering, som er skjermet for fremtredende vindretninger (fra nordøst og sydvest), forurensing og trafikkfare. Arealene skal være egnet for opphold til ulike årstider og for ulike aldersgrupper og interesser. Det skal tilrettelegges for arealer for samhandling mellom barn og voksne.
- § 6.4 I alle plansaker skal det inngå en redegjørelse for plassering, utforming og arealfordeling av lekeplasser.

Retningslinjer

Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem. Barnetråkkregistreringer og uttalelser fra elevråd og ungdomsrådet skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

Byforming, arkitektur og uterom

§ 7 Arkitektonisk kvalitet (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

- § 7.1 Kvalitet og krav til god arkitektonisk utforming skal prege utviklingen av området. Bygninger og anlegg, felles utearealer og offentlige byrom skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. De skal gis arkitektonisk og materialmessig høy kvalitet.
- § 7.2 Ny bebyggelse og tiltak skal tilføre nye kvaliteter og/eller opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området.
- § 7.3 Bebyggelse skal utformes med variasjon i arkitektonisk uttrykk, høyder, typologi og bebyggelsesmønster. Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeløp gjennom fasadesprang og relieff virkning. Farger og materialer skal brukes slik at det oppnås variasjon og sikrer hvert felt egen identitet.

Estetiske retningslinjer for utforming av bebyggelsen

- Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Bygningselementer på tak skal integreres i bygningens helhetlige utforming.
- Tekniske anlegg og installasjoner skal fortrinnsvis integreres i ny bebyggelse. Frittstående anlegg eller installasjoner skal plasseres og utformes slik at de harmoniserer med området arkitektur og/eller integreres i uteområdet.
- Materialer og detaljer som benyttes på Fornebu skal være preget av høy estetisk, miljøriktig, bruksmessig, håndverksmessig og vedlikeholdsmessig kvalitet. Bygget skal være holdbart over tid.
- I sentrumsområdene og områder hvor kantsonene er definert som aktive og viktige i temakart overordnet prinsipplan for gate- park og byromstruktur, kan utkragede balkonger tillates fra og med 3. etasje.
- Kunstnerisk utsmykking skal brukes for å forsterke viktige steder, men bør også brukes i mindre miljøer.

§ 8 Byforming (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

- § 8.1 Bygninger og de offentlige rommene skal tilpasses i skala, høyde og tetthet slik at omgivelsene blir gode å oppholde seg i for mennesker.
- § 8.2 Bystrukturen skal være lett orienterbar med et sammenhengende nettverk av gater, byrom, forbindelser og parker, jf. Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromstruktur.
- § 8.3 Det skal sikres allment tilgjengelige gang- og sykkel forbindelser gjennom byggeområdene.
- § 8.4 Bebyggelse skal definere offentlige gater og byrom. Offentlige gater, byrom og utearealer skal være tydelig romlig avgrenset, med definert skille mellom offentlige, halvoffentlige og private rom. Offentlige rom må danne en sammenheng og et romlig hierarki for variert bruk.
- § 8.5 Bebyggelse mot offentlige hovedgater og byrom skal ha åpen førsteetasje med henvendelse og kontakt med vinduer og inngangsparti mot gate- og byrom. I tilknytning til sentrale gater og byrom, jf. områder definerte med «aktive fasader» i Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromstruktur, skal det legges inn publikumsrettede funksjoner i disse åpne førsteetasjene.
- § 8.6 Boliger i 1. etasje mot offentlige gater og byrom skal ha gulvoverflaten løftet min. 0,9 m over gate/fortau/bygulv/terreng. Det bør etableres forhager. Forhagene skal utformes med høy kvalitet og være berikende for det offentlige rommet. Boliger skal som hovedregel ha innganger mot offentlig gate.
- § 8.7 Bebyggelsen bør utformes slik at det muliggjør fleksibilitet for ulike bruk.
- § 8.8 Bebyggelsen skal ha minimum 50 % grønne tak.
- § 8.9 Bebyggelse mot Snarøyveien, Vestre Lenke og Forneburingen skal bygge opp under veiene som bygater. Bebyggelsen skal som hovedregel ligge inntil fortau.

- § 8.10 Bebyggelse skal utformes slik at den skjermer bakenforliggende områder mot støy- og luftforurensning.
- § 8.11 Bygninger og anlegg av spesiell betydning for offentligheten og felleskapet kan gis en særegen utforming for å gjøre dem synlige i bystrukturen.
- § 8.12 Felles utearealer, herunder gårdsrom, felles takterrasser og lokalplasser og offentlige byrom, herunder hovedplasser, allmenninger og primær bypark jf. Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromstruktur, skal opparbeides med høy landskapsarkitektonisk kvalitet og tilrettelegges som universelle oppholdsrom og møteplasser med høy bruksverdi for alle generasjoner. Regnvann skal tas i bruk som en ressurs og kvalitet i byrom ved løsninger som regnbed, dammer, renner og lignende som drenerer vann.
- § 8.13 Felles utearealer skal ivaretas innenfor utbyggingsområdene. Avstand mellom fasader i gårdsrom skal være mer enn 1,5 ganger gesimshøyden og mer enn 17 meter.
- § 8.14 Nye tiltak, bygninger og anlegg skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer. Lukkede parkeringskjellere eller murer for å ta opp terrengforskjeller mot fortau skal unngås.

Retningslinje:

Temakart Overordnet prinsippplan for gate- park og byromsstruktur skal være retningsgivende for kommende planfaser.



§ 9 Premisser for utforming av delområder (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

§ 9.1 Premisser for utforming av bebyggelse i område A «byen»:

- a) Premisser for utforming av bebyggelse i sentrumsområder (felt S1.2 A og B, S1.3, S3.2, S4.3 og S4.4, S8.3 og S8.4 S8.8 og S8.9, og offentlige områder (felt O8.2, O8.6/8.7):
Innenfor området skal det bygges en bymessig og variert bebyggelse, med et tett nett av bygater og gode byrom og møteplasser, fortrinnsvis organisert slik at bygningene danner sluttete kvartaler. Det skal åpnes for ulike typologier. Bebyggelsen skal plasseres i formålsgrense mot gater, plasser og parker. Høyder skal variere. Det kan være mindre sprang og forskyvninger i fasadelivet som skaper variasjon. Kvartalets hjørner skal være sluttet med hjørnebygning.
Boliger skal fortrinnsvis ha inngang fra gate.
I kvartaler med boliger bør kvartalets indre være forbeholdt beboerne.
Sentrumskvartalene skal være åpne for gjennomgang.

Som hovedregel skal bygningers fasade ha åpen 1.etasje mot offentlige gater og byrom, og det skal etableres aktive fasader med publikumsrettede funksjoner mot sentrale gater og byrom, jf. *Overordnet prinsipplan for gate- park og byromsstruktur*. Området skal få en sammensetting og et funksjonsmangfold som understøtter utviklingen av bysentrum. Boliger, næringsbebyggelse, skoler og annen bebyggelse for sosial infrastruktur skal innpasses i en felles bystruktur.

- b) Premisser for utforming av bebyggelse i næringsområder (felt N2.1A, N3.2, N3.3, N4.1, KBA 3.1, KBA 1.3) Ny bebyggelse og tiltak i området skal bygge opp om Snarøyveien som bygate, styrke sammenhengen mellom eksisterende bebyggelsesstruktur og bidra til et tettere nett av forbindelser, særlig forbindelser til sjøsiden, økt lesbarhet og attraktivitet for allmenheten. Bebyggelsen bør utformes slik at det muliggjør fleksibilitet for ulike bruk.
- c) Premisser for utforming av bebyggelse i boligområder (felt B1.1, B1.3, B7.4_B og B8.1):
Innenfor området skal det etableres boligbebyggelse med en urban karakter, fortrinnsvis organisert slik at bygningene danner sluttete kvartaler, som ivaretar offentlige forbindelser gjennom området. Det skal åpnes for ulike typologier. Bebyggelsen skal plasseres i formålsgrensen mot gater, plasser og parker. Høyder skal variere og det kan være mindre sprang og forskyvninger i fasadelivet som skaper variasjon. Kvartalets hjørner skal være sluttet med hjørnebygning.
Boliger skal fortrinnsvis ha inngang fra gate. Kvartalets indre bør være forbeholdt beboerne.

Bebyggelse i felt B1.1 og B1.3 skal bygge opp ~~net~~ om Vestre lenke som bygate. Det skal sikres offentlig tilgjengelige møteplasser i området, som kan utformes som byrom eller park. jf. «lokalsplasser» vist i *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur* og krav i § 8.13. Mindre servering- og servicebedrifter tillates i tilknytning til disse. Skal vurderes samlokalisert med nærlekeplasser jf. § 13

§ 9.2 Premisser for utforming av bebyggelse i område B «parken» (felt B9.1, B9.2, B9.3, B9.4, B9.6, O9.5 og O9.7):

- a) Innenfor området skal det etableres boligbebyggelse med en urban karakter organisert innenfor en kvartalsstruktur. Det tillates større åpenhet i fasaderekken og en løse/mer permeabel bebyggelsesstruktur.
Det skal åpnes for ulike typologier. Hjørner skal gis særlig oppmerksomhet. Høyder -skal variere, men bebyggelsen skal trappes ned mot parkarmer og Nansenparken, for å bidra til visuell åpenhet mot parken.

Det skal etableres et nett av offentlige forbindelser gjennom områdene, og grønne forbindelseslinjer som binder sammen byggeområdene på tvers.

- b) Bebyggelsen skal henvende seg til offentlig gater og byrom jf. § 8.5, og til nærmeste parkarmer og Nansenparken for øvrig. Bebyggelsen skal ikke ligge i formålsgrensen mot park.
- c) Lange fasadelengder langs parkens grenser skal unngås.
- d) Bevertning, detaljhandel og service funksjoner kan etableres mot lokale plasser jf. «Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromstruktur og hjørnelokaler mot Forneburingen.
- e) Det skal sikres offentlig tilgjengelige møteplasser i området, som kan utformes som byrom og / eller park, jf. «lokalplasser» vist i *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromstruktur* og krav i § 8.13. Skal vurderes samlokalisert med nærlekeplasser jf. § 13.

§ 9.3 Premisser for utforming av bebyggelse i område C «landet».

Premisser for felt B7.4_A, KBA 7.1, B 7.2:

- a. Innenfor området skal det i tillegg til blokker åpnes for konsentrert småhusbebyggelse. Det skal etableres et nett av offentlige forbindelser gjennom områdene.
- b. Bebyggelse, utearealer og offentlige byrom skal utformes med særlig fokus på grønne kvaliteter og tilpasning til det omkringliggende landskap og ferdselsstrukturen i området.
- c. Det skal sikres offentlig tilgjengelige møteplasser i området, som kan utformes som byrom og / eller park, jf. «lokalplasser» vist i *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromstruktur* og krav i § 8.13. Lokalplassen skal tilrettelegges for opphold på tvers av aldersgrupper, og skal vurderes samlokalisert med nærlekeplasser jf. § 13.

Premisser for felt KBA 4.1:

Innenfor området skal det bygges en bymessig og variert bebyggelse, med et tett nett av bygater og gode byrom og møteplasser. Bestemmelsen § 9.3. c gjelder.

Dokumentasjonskrav for byforming og arkitektonisk kvalitet

- § 10.1 I alle plansaker skal det inngå en redegjørelse i form av illustrasjoner og beskrivelser for:
 - a) Sammenheng og lesbarhet av gatenettet, byrom og andre forbindelser internt i planområder og med tiliggende områder.
 - b) Hvordan kvaliteten i byrom er ivaretatt, deriblant solforhold og hvordan den menneskelige dimensjonen i byrommet er ivaretatt.
 - c) Vurdering av tiltakets innvirkning på nærliggende landmerker eller kulturminner.
 - d) Beskrivelse av fjernvirkning hvis relevant. Det skal blant annet utarbeides fotomontasjer som viser både dagens situasjon og ny situasjon med foreslått bebyggelse lagt inn.
 - e) Hvordan arkitektonisk kvalitet sikres ved gjennomføring.
 - f) Vurdering av tiltakets innvirkning på sikkerhet, trivsel og kriminalitetsårsaker.
 - g) For alle tiltak som innebærer vesentlige nye volumer, kan planmyndighet kreve at det leveres fysiske og digitale modeller. I tillegg til andre modeller skal det leveres modell i målestokk 1:1000 som bidrag til en helhetlig modell for Fornebu.
- § 10.2 Ved regulering av felt B7.4_A B9.1-B9.6 skal det foreligge en felles landskapsplan for opparbeidelse av tilstøtende parkarmer for økt aktivitet og opphold.
- § 10.3 Ved regulering av felt S3.2 skal det foreligge en plan for opparbeidelse av felt GP8.

Retningslinjer for utforming av bebyggelse i sentrumsområder

Det skal legges til rette for byliv.

- *I sentrumsområder for øvrig skal det bygges fleksible førsteetasjer som kan transformeres fra kontor eller bolig til publikumsrettet aktivitet på et senere tidspunkt.*
- *Bebyggelsen i sentrumsområdene ut mot viktige gater og byrom skal 1. etasjen ha minimum 4 m innvendig høyde for å ivareta gode forhold til publikumsrettet funksjoner.*
- *Høyder til den tilgrensende bebyggelsen skal begrenses hvis det bidra til å sikre gode solforhold i byrommene.*
- *Offentlige uterom og anlegg bør opparbeides med kunstnerisk medvirkning og gis en kunstnerisk utsmykning*
- *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromstruktur er veiledende for alle plansaker.*

Retningslinjer for utforming av bebyggelse mot parker

Ny bebyggelse vil ramme inn parken og definerer grensen mellom park og by. Plassering av bebyggelsen og utforming av fasaden har betydning for hvordan det oppleves å bevege seg langs grønnstrukturen.

- *Variasjon i fasader skal benyttes for å skape opplevelsesrike omgivelser og steder med ulik identitet i parken.*
- *Uterom skal etableres med naturlige, brukbare, sømløse og gode overganger til tilstøtende parkområde.*
- *Transparente gjerder mot parken kan tillates for inngjerding av evt. uteareal for barnehager. Gjerder mot parken for øvrig tillates ikke.*
- *Det tillates ikke etablert nye tekniske hovedledninger/ anlegg i Nansenparken*
- *Innenfor område B «Parken» skal bebyggelsens plassering ha en avstand til formålsgrensen mot park på min 4 m.*

Boligkvalitet (pbl 11-10 nr. 2)

§ 11.1 Det er ikke tillatt med ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

§ 11.2 I alle plansaker skal boligkvalitet dokumenteres og det skal redegjøres for hvordan boligkvalitet sikres.

§ 11.3 Svalgangsløsninger og midtkorridorløsninger skal unngås.

§ 11.4 Det skal etableres en fellesløsning innenfor hvert boligområde i form av et fellesrom, festlokale, gjesterom, eller tilsvarende løsninger. Lokalet skal plasseres over bakken sentralt i området.

§ 11.5 Ved utforming av boligens utearealer skal funksjon som sosial møteplass og rekreasjonsareal sees i sammenheng med potensialet for dyrking og overvannshåndtering

Variert boligsammensetning (pbl 11-10 nr. 2)

- § 12.1 Ved regulering av boligområder skal det være varierte størrelser på boligene innenfor utbyggingsområdet. I planer med mer enn 25 boliger skal inntil 20 % være leiligheter inntil 50m² BRAS.
- § 12.2 Det skal redegjøres for boligsammensetning i alle planer som inneholder boliger, og beskrives hvordan det tilrettelegges for beboere i ulike livsfaser og med ulike boligpreferanser. Nye boligprosjekter bør komplementere eksisterende boligtilbud.

Retningslinjer

Det kan tilrettelegges for pilotprosjekter som omhandler sosial bærekraft, som for eksempel utprøving av alternative boformer.

Kvalitetskrav og uteoppholdsareal for bolig (pbl 11-10 nr. 5 og 6)

- § 13.1 I alle planer og søknader om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og felles uteoppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet tilpasset alle alders- og brukergrupper.
Avstand mellom fasader i gårdsrom skal være mer enn 1,5 ganger gesimshøyden og ikke mindre enn 17 meter.

Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Arealer med støynivå over Lden 55 dB skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet. Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA med mindre det gis en hensiktsmessig bruk for lek og opphold. Arealer beslaglagt av brannbils oppstillingsplass teller kun 50 % ved MUA-beregning. Ikke overbygde takterrasser kan regnes inn i uteoppholdsarealet. Lokalplasser skal etableres innenfor alle felt med boliger og medregnes i uteoppholdsarealet i henhold til temakart *overordnet prinsippplan for gate, park og byromstruktur*.

MUA – Bolig- og Sentrumsområder i område A "byen" (felt B1.1, B1.3, B7.4_B, B8.1, S1.2, S1.3, S3.2, S8.3, S8.4, S4.3 og S4.4.):

- Minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal skal være felles.
- Minimum 50 % av MUA skal ligge på bakkeplan eller lokk i nivå gate/terreng. Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til småbarns og nærlekeplasser.
- Minimum 30 % av felles uteoppholdsarealer skal ha direkte sollys minst 5 timer 1. mai.

MUA – Boligområder i område B "parken" (felt B9.1, B9.2, B9.3, B9.4 og B9.6):

- Minimum 40 m² per 100 m² BRA boligareal skal være felles.
- Minimum 70 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan, eller lokk i nivå gate/terreng. Herav skal 20 m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer skal ha direkte sollys minst 5 timer den 1. mai.

MUA – landet (felt B7.4_A, B7.2):

- Det skal avsettes minimum 50 m² MUA per 100 m² BRA boligareal.
- Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 20 m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på terreng skal ha direkte sollys minst 5 timer 1. mai.

- § 13.2 Innenfor områdene B «parken» og områdene C «landet» skal alle leiligheter ha tilgang til privat uteareal – balkong, terrasse/takterrasse, eller hage.
- § 13.3 Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig oppholdsareal.
- § 13.4 De gunstigs beliggende arealene på bakkeplan mht. solforhold, støy, klima og trafikk, skal avsettes til felles uteoppholdsareal
- § 13.5 Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres, 10 m³ jord for hvert tre/80 cm. jordlag.
- § 13.6 Takterrasse/takhage skal være utformet slik at den gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk. Takterrasse/takhage skal utformes slik at utearealene får tilstrekkelig le. Utearealer på tak som inngår i utearealregnskapet skal redegjøres for i takplan.
- § 13.7 Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde for variert vegetasjon.
- § 13.8 I alle plansaker kan kommunen kreve en detaljert utomhusplan/landskapsplan og fastsette tidspunkt for ferdigstillelse av grøntarealene.

Retningslinjer MUA

På hele Fornebu skal uterom og lekearealene ha høy kvalitet og tilrettelegges for høy bruksintensitet.

Del av Lokalplasser Jf. overordnet prinsipplan for gate, park og byromstruktur, som er egnet til opphold kan medregnes i uteoppholdsarealet.

Arealene avsatt til lek innenfor område A Byen:

I gårdsrommene skal det legges til rette for voksne, eldre og barn i aldersgruppen

2- 13 år. Avsatt areal til lek skal fordeles på:

- *Småbarnslekeplass på 5 m² pr. bolig.*
- *Nærlekeplass/ Kwartalslekeplass 5 m² pr. bolig*

Aktiviteter for større barn/ungdom skal integreres i hovedplass og lokalplass

På Fornebu Sør, felt S 4.3 skal det i tillegg etableres en nærmiljøpark.

Arealene avsatt til lek skal fordeles som følger innenfor område B Parken og område C landet:

- *Småbarnslekeplass på 5m² pr. bolig*
- *Nærlekeplass/kwartalslekeplass på 7,5 m² pr. bolig*
- *Nærmiljøpark på 7,5 m² pr. bolig*

Boligfelt(områder) med mer enn 500 boligenheter skal ha en nabolagspark.

Nærmiljøpark og nærlekeplass kan samlokaliseres med lokalplasser innenfor feltet.

§ 15.1 Skilt og reklame

I alle reguleringsplaner hvor skilt og reklame er aktuelt skal det settes krav om skiltplan. Skilt skal ha farger innenfor grå – hvitt skalaen.

Retningslinjer

- *I boligområder, parker og grøntområder skal det ikke være reklame*
- *Skilt og reklame skal tilpasse seg bygningens arkitektur.*
- *I kulturmiljøer og på bevaringsverdige bygg skal reklame begrenses.*
- *Frittstående eller mobil reklame tillates ikke.*
- *Skilt og reklame over gesims tillates ikke*
- *Skilt skal ha farger innenfor grå – hvitt skalaen*
- *Utskårne bokstaver eller konturskårne logoer, montert direkte på vegg tildekker ikke bygningens fasade, og skal som hovedregel benyttes.*
- *Lyskasser skal som hovedregel ikke benyttes. Lyskasser utformet med tett front/utskårne bokstaver slik at kun bokstaver/logoer blir gjennomlyst kan vurderes*
- *Belysning av skilt skal være dempet, ha nøytral lysfarge med god fargegjengivelse.*
- *Virksomhetsskilt i gatesituasjon skal plasseres mellom 1. og andre etasje, som fasadeskilt eller uthengskilt. Underkant uthengskilt må være min. 2,5 m, skal ikke stikke lenger ut enn 1 m, og skal ikke strekke seg over flere etasjer.*

§ 15.2 Støyskjerming

Bebyggelsen langs hovedveisystemet skal skjerme den bakenforliggende bebyggelsen for støy.

Støyskjermer tillates ikke.

Retningslinjer

- *Oppsetting av gjerde skal som hovedregel ikke tillates. Det kan gjøres unntak for barnehager og der det av sikkerhetsmessige årsaker er behov for gjerder.*
- *Gjerder og murer bør utformes enhetlig, ha høy kvalitet og ta hensyn til omgivelsen og bebyggelsens utforming. Det bør vurderes om de kan utformes med tanke på flerbruk/integrering av andre funksjoner.*

§ 15.3 Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen.

Retningslinjer

Nye ledningsanlegg skal som hovedregel legges i byggeområder eller i offentlig vei
Plassering av antennemaster i grønnstruktur, strandsonen, vernede naturområder eller på bevaringsverdige bygninger tillates ikke.

§ 15.4 Mindre tekniske anlegg

Mindre tekniske anlegg (pumpestasjoner, trafoer, anlegg for søppelsug mm) skal plasseres i byggeområder. Som hovedregel skal mindre tekniske anlegg integreres i annen bebyggelse.

Kulturminner, landskap og blågrønn struktur

Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11—9 nr. 7)

- § 16.1 Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi skal bevares. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i. Nye tiltak skal ha en bevisst plassering og utforming i forhold til kulturmiljøer/kulturminner.

Bevaringsverdig bebyggelse skal fremheves og fremstå som en visuelt viktig del av Fornebus fremtidige arkitektoniske uttrykk.

Retningslinjer kulturminner og kulturmiljøer

Ved byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde bygningens karakter og særtrekk. Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskifting.

Landskap, grønnstruktur og overvann (pbl § 11—9 nr. 6)

- § 17.1 Ny utbygging må ta hensyn til viktige landskapssilhuetter og bevare siktlinjer for visuell kontakt med fjorden.
- § 17.2 Den sammenhengende grønnstrukturen fra Nansenparken og ut til strandområdene skal fremstå som overordnet strukturerende visuelt element.
- § 17.3 Den etablerte grønnstrukturen og prinsipper fra den opprinnelige landskapsplanen med bevaring av skålform, overvannshåndtering, vannskille og grønnkorridorer skal videreføres.
- § 17.4 Landskapsformasjoner med koller, sjø nære fjellpartier og oppkomme av knollekalk skal bevares som identitetsskapere og viktige landskapselementer.
- § 17.5 I områder avsatt til grønnstruktur park skal opplevelsesverdi, rekreasjonsverdier, biologisk mangfold og naturmangfold ivaretas og forbedres. Parkområder skal opparbeides med høy landskapsarkitektonisk kvalitet. Robuste materialer og stedstilpasset beplantning skal benyttes. Større terrengendringer i parkområder skal unngås.

Vannveier for transport av overflatevann og områder for infiltrasjon av overvann skal sikres og videreutvikles. Parkområder skal være tilgjengelige for allmenheten

- § 17.6 I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for tiltakets innvirkning på grønnstrukturen.
- § 17.7 Landskapsforming og overvannshåndtering skal samordnes. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, eller på annen måte utnyttes som ressurs. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas. I alle plansaker kan det stilles krav om bruk av blågrønn faktor eller tilsvarende ordning. Overvannshåndtering og vegetasjon skal inngå som en del av illustrasjonsplaner og

utomhusplaner/landskapsplaner. Det skal fremgå hvordan overvannet kopler seg på hovedsystemet.

Retningslinjer

I plan- og byggesaker skal tiltak for å begrense/forsinke avrenning av overvann utredes, herunder størst mulig andel permeable flater og bruk av grønne tak, dammer og vannspeil. Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene. I plansaker kan det innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.

Natur- og friområde, strandsone

Vegetasjon (pbl § 11—9 nr. 6)

§ 18.1 Viktige trær, trerekker, alléer og vegetasjonsområder skal sikres i reguleringsplaner og bevares ved bygge- og anleggstiltak.

Retningslinjer

Stedtilpasset vegetasjon bør brukes. Ved regulering og etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt og med planter som tiltrekker seg pollinerende insekter. Ved opparbeidelse av delområder skal det gjennomføres tiltak for å fjerne samt hindre spredning av fremmede arter.

Park- og friområder (pbl § 11—9 nr. 6)

§ 19.1 Strandområdene skal sikres og styrkes som allment tilgjengelige rekreasjonsarealer der dette ikke kommer i konflikt med naturreservatene. Buffersoner mot naturvernområdet skal opprettholdes.

§ 19.2 Eks Eksisterende parker og friområder skal videreutvikles og tilrettelegges for et mangfoldig tilbud av aktiviteter, attraksjoner, gode oppholdsarealer og turløyper. Målpunkter for allmenheten langs strandsonen skal videreutvikles

Strandsone (pbl § 1-8, § 11—9 nr. 5 og § 11-11 nr. 3 og 5)

§ 20.1 Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvann. Naturstranden skal beholdes eller gjenoprettes.

Bebyggelse og anlegg skal ikke bryte sammenhengen mellom sjøen og land.

Bøyeanlegg kan kun etableres i areal avsatt til småbåthavn.

Retningslinjer strandsone

Kvaliteten på anlegg for rekreasjon og friluftsliv i strandsonen bør styrkes for å avlaste verdifulle naturområder. Det tillates informasjonstiltak og tilrettelegging i strandsonen som sikrer, fremmer og styrker ivaretagelsen av viktige naturområder.

Transport og parkering

Transport (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

§ 21.1 Kollektivtransport.

Metrostasjonene skal integreres i bystrukturen. God framkommelighet for kollektivtransporten skal sikres på hovedveinettet.

Forneburingsens vestre del skal tilrettelegges for buss.

§ 21.2 Gatenett

Utvikling av gatene skal skje etter kriterier som går fram av planbeskrivelsen.

Snarøyveien, Forneburingen vest, Vestre lenke og Widerøeveien skal kobles sammen til et hovedgatesystem.

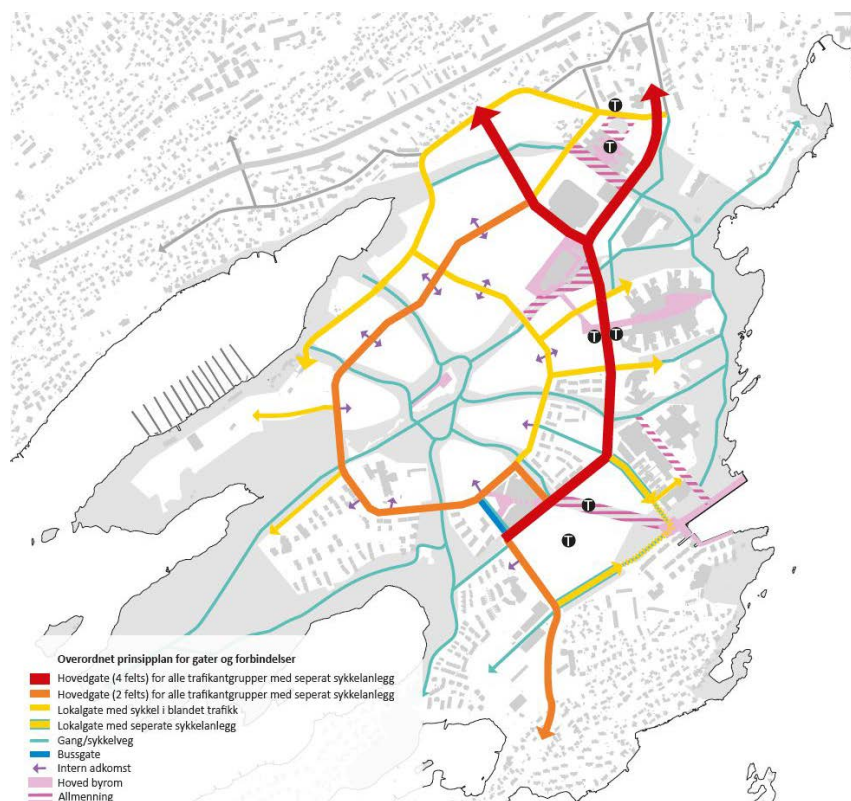
Hovedgatene skal ha en bymessig utforming som prioriterer gående, syklende og kollektivreisende. Eksisterende gatetrær skal hensyntas.

Det skal etableres et finmasket nettverk av gater og gang- sykkelforbindelser som supplerer hovedgatene.

Eksisterende broer over kryssende parkdrag skal ivaretas, men kobles sammen med gaten på en bymessig måte.

Eksisterende broer kan utvides eller suppleres med gang- og sykkelanlegg.

Eksisterende kulvert under Widerøeveien med kobling til Telenor arena skal ivaretas.



§ 21.3 Sykkel

I alle plansaker skal sykkelruter ivaretas og sikres reguleringsmessig, jf. plan for hovedsykkelveinettet og Bærum kommunes sykkelstrategi. Ved planlegging av sykkelanlegg iht. til plan for hovedsykkelvegnettet skal separat sykkelanlegg adskilt fra gående og kjørende vurderes og dokumenteres.

Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedsykkelveinettet. Det skal legges til rette for sykkelparkering og gode gang- og sykkelforbindelser til holdeplasser, offentlig tjenestetilbud (som skole, barnehage og helsestasjon), sentrumsområder og stasjoner.

§ 21.4 Gangforbindelser

I alle plansaker skal korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkter, herunder lokale tjenestetilbud, skole, barnehage og kollektivholdeplass, ivaretas.

Gangforbindelser skal ha god belysning.

Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 4)

§ 22.1 Byggegrense langs hovedveiene Snarøyveien, Forneburingen, Vestre Lenke, Widerøeveien, John Stranderuds skal ligge i formålgrensen mot vei.

Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 23.1 Parkeringskrav skal bestemmes i reguleringsplan. Framtidige parkeringsløsninger skal stimulere til mindre bilbruk. Bilparkering kan dekkes utenfor eget felt. Trygg parkering for sykkel skal ivaretas på egen grunn.

§ 23.2 Der kommunen setter krav om parkeringsplasser i A- og B områdene kan kommunen i tråd med § 28 -7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.

§ 23.3 Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 50% av bilparkeringsplassene ha eget ladepunkt for el-bil. Byggets el- anlegg skal dimensjoneres for å kunne etablere lademulighet for alle parkeringsplassene.

Retningslinjer parkering:

Følgende parkeringsnorm for bil og sykkel skal legges til grunn ved planlegging i området:

Parkeringsnorm boliger

	Bil			Sykkel
	Område A Byen	Område B Parken	Område C Landet	Alle Områder
Krav til p.plass pr. 100 m ² BRA* (grunnkrav)	1	1	1	3
I reguleringsplan skal p-kravet reduseres med inntil x % dersom:	Inntil	inntil	inntil	
Bilpoolordning forpliktelse 5+5 år (evaluering etter 5 år)	25 %	20 %	10 %	
Avstand p-anlegg er lenger enn 200 m fra hovedinngang	10 %	5 %		
Avstand t-bane stasjon til bygning er lik eller mindre enn 350 m	15 %	10 %		
Etablering av forpliktende mobilitetsprogram med varighet min 5 år	10 %	5 %		

Parkeringsnorm kontor, forretning, barnehage og undervisning

Kategori: pr 100 m2 BRA*	Bil			Sykkel
	Område A - byen	Område B Parken	Område C Landet	Alle områder
Kontor	Maks 0,25	Maks 0,5	Maks 0,5	Min 1,5
Forretning	Maks 0,5	Maks 0,5	Maks 0,7	Min 2
Undervisning	Maks 0,1	Maks 0,2	Maks 0,2	Min 3
Barnehage	Maks 0,2	Maks 0,4	Maks 0,4	Min 3

*BRA beregnes etter teknisk forskrift, inkl. felles areal innendørs for boligformål. Parkeringsareal tas ikke med i beregningsgrunnlaget

Retningslinjer for parkering

Minst 10 % av plassene skal være tilgjengelig for besøksparkering.

Det skal tilrettelegges for miljøvennlig sykkel-/bildelingsordning. Bildelingsplassene skal lokaliseres på de mest tilgjengelige parkeringsplassene.

Sykkelparkering

Parkeringsanlegg for sykkel skal i størst mulig grad plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.

Det skal være regulert inn plass til overdekket/innelåst sykkelparkering på egen grunn. Sykkelparkering skal høy kvalitet og være tilpasset ulike type sykler som lastesykkel og sykkelvogner. Sykkelparkeringen skal som hovedregel etableres i samme etasje som gateplan. 50 % skal være under tak.

I store boligbygg eller kontorbygg skal det etableres areal til vedlikeholdsmuligheter for sykkel (tilgang til vann- og strøm).

Bilparkering

Eksisterende parkeringsarealer på bakkeplan skal på sikt transformeres og bli en integrert del av den framtidige bystrukturen. For nye utbyggingsprosjekter skal parkering som hovedregel ligge i felles parkerings-/service, eventuelt parkeringsanlegg under bakken dersom parkeringshus ikke er mulig.

Boligparkering i felles parkeringsanlegg for flere enheter skal vurderes i regulering for å stimulere til mindre bilbruk.

For offentlig tjenesteyting bør det kun tillates mindre sone for levering/henting, handicap- og besøksparkering, og parkering som er nødvendig for drift av tjenestene. Det skal som hovedregel ikke tilrettelegges for ansattparkering.

Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 plasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for forflytningshemmede.

Handel og sentrumsstruktur

Lokalisering av handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

- § 24.1 Handel og bevertning skal konsentreres ved metrostasjonene og sentrale byrom jf. områder definerte med «aktive fasader» i *Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur*, for å sikre tilstrekkelig aktivitet for å kunne utvikle levende byområder.

I samme område skal det også være størst variasjon av funksjoner. Detaljhandel og bevertning, kan i tillegg etableres mot lokale plasser og mot hjørnelokaler, jf. § 9.2

Avgrensingen av området for konsentrasjon av publikumsrettete funksjoner skal defineres i områderegulering eller planprogram. I disse områdene skal det legges til rette for åpne og aktive førsteetasjer. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper tillates ikke.

Det skal tilrettelegges for småskala produksjon, verksted og gründervirksomhet som en del av funksjonsblandingen.

- § 24.2 Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder for boligbebyggelse, der området ikke har et dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt.
- § 24.3 Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende fortetningsareal over 800 m² utenfor område beskrevet i § 23.1, skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

Naturskader, luftforurensning og støy

Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8)

- § 25.1 All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.

Luftforurensning (pbl § 11-9 nr. 6)

- § 26.1 Klima- og miljødepartementets til enhver tids gjeldende retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520 (2012)), skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

Støyforurensning (pbl § 11-9 nr. 6)

- § 27.1 Klima- og Miljødepartementets til enhver tids gjeldende retningslinje for støy i arealplanlegging (T-1442 (2016)), skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1. Ved regulering skal støytiltak beskrives og dokumenteres. Nødvendige konsekvensutredninger skal konkretisere tiltak mot støy.
- § 27.2 Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier i T-1442, tabell 3.
- § 27.3 Stille områder, angitt i Bærum kommunes kartdatabase, er områder med særlig hensyn til rekreasjon i lite støypåvirkede omgivelser. Et stille område har et støynivå under Lden 50 db.

Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes. Stille områder skal hensyntas i alle plan- og byggesaker.

§ 27.4 Rød sone – forbudssone

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.

§ 27.5 Gul sone – vurderingssone

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 65 dB fra vei.

Retningslinjer

Krav til avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål:

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*
- *Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes.*

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

I områder som faller inn under gul støysone skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 3 er tilfredsstillt.

§ 27.6 Avviksområder

Bolig- og sentrumsområder langs Snarøyveien og Vestre lenke er avviksområder for støy (Avviksområde støy # 1 – 4) . I avviksområdene kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 70 dB fra vei.

Krav til avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*
- *Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes.*
- *Utnyttelse av bygningskropp som støyskjerming bør prioriteres*

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

Retningslinjer

Skoler og barnehager eller sykehjem /pleieinstitusjoner bør ikke etableres innenfor avviksområdene i rød støysone.

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

Miljøoppfølging (pbl § 11-9 nr. 8)

§ 28.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.

Miljøprogram i plansaker skal følge opp Miljøprogram for kommunedelplan 3 for Fornebu (KDP3) med forslag til konkrete tiltak for å nå foreslåtte mål for arealbruk, materialbruk, mobilitet, energi, naturverdier, vannhåndtering og ressursutnyttelse.

Det skal stilles krav om klimagassregnskap i alle planer.

I byggesøknaden skal temaene konkretiseres med oppfølgingsplan og dokumentasjon på miljøtiltak. Dette skal samles i en miljøoppfølgingsplan.

Retningslinjer:

Massehåndtering

Asfalt og løsmasser skal håndteres slik at miljøhensyn og samfunnsøkonomi blir best mulig ivarettatt og slik at massetransport inn og ut av Fornebu begrenses.

Innovative pilotprosjekter

Alle nye byggeområder skal ha minst ett pilotprosjekt som sikrer utvikling/utprøving av nye løsninger/kunnskap om bærekraftig byutvikling.

Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

Husholdningsavfall og næringsavfall

Areal til avfall skal sikres på egen grunn og vises i illustrasjonsplan/utomhusplan som følger reguleringsplan og/eller byggesak. Nedgravde avfallsløsninger inkludert avfallssug skal tilstrebes der dette er hensiktsmessig. Krav til avfallsløsning skal følge renovasjonsforskrift for Bærum kommune.

Hageavfall

Ved planlegging av ny, eller utvidet bebyggelse skal det redegjøres for hvordan hageavfallet skal håndteres for å hindre skade for bestandene av dragehode og andre sårbare naturtyper. Tiltak kan f.eks. være tilrettelegging for lokal kompostering, regelmessig felles innsamling, informasjonstiltak osv.

Opprydding og håndtering av eventuelle forurensede masser

§ 29.1 Før anleggsstart må det dokumenteres at eventuell forurensning i grunnen er fjernet / behandlet iht. krav fra forurensningsmyndighetene og plan- og bygnings- myndighetene, jf. plan- og bygningslovens § 28.

Teknisk infrastruktur

§ 30.1 I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg.

§ 30.2 Trafoer tillates ikke plassert områder avsatt som grønnstruktur.

§ 30.3 Ledningsanlegg skal som hovedregel plasseres innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg, eller veganlegg.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

Boligbebyggelse

- § 31.1 I områder for boligbebyggelse kan det i tillegg til boliger tillates bevertning detaljhandel, og servicefunksjoner i begrenset omfang med hensyn til boligfunksjonen i området. Bevertning, detaljhandel og servicefunksjoner skal lokaliseres mot lokale plasser og hjørnelokaler.
- § 31.2 Felt B1.1: I området kan det i tillegg til boliger, innpasses bevertning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting.
- § 31.3 Felt B9.1, B9.3 og B1.3;
Innenfor hvert felt skal det etableres barnehage for minst 120 barn.

Sentrumsformål

- § 32.1 I felt S8.3/S8.4 og S4.3/4.4 tillates det boliger, forretning, bevertning, kontor, administrasjon, offentlig og privat tjenesteyting, kulturtilbud, hotell / overnatting, forsamlingslokaler, utdanningsinstitusjoner, barnehager.
- § 32.2 Felt S 8.3/8.4;
a) I tilknytning til T-banestasjonen skal det etableres et offentlig byrom (Stasjonsplassen) på minimum 3 daa.
b) Siktlinje og gangakse mellom T-banestasjon og Flytårnet skal sikres og opparbeides.
- § 32.3 Felt S4.3/ S4.4
a) Innenfor feltene skal det avsettes en tomt til bebyggelse og anlegg for kirke/ livssynsnøytralt seremonibygge.
b) I tilknytning til T-banestasjonen skal det etableres et offentlig byrom (Stasjonsplassen) på minimum 3 daa.
c) Innenfor feltet skal det etableres bussterminal
d) Innenfor feltet skal det etableres to barnehager for minst 120 barn hver.
e) Stasjon og driftsbasis for Fornebuveien skal ivaretas.
f) Forretning, kontor, administrasjon, kulturtilbud og hotell / overnatting skal fortrinnsvis lokaliseres mot Snarøyveien og parkaksen Fornebu sør (del av felt GP13).
- § 32.4 Felt S 1.2 B
Innenfor feltene kan lokalisering av høyhus vurderes for prosjekter som dokumenterer særlig høy arkitektur- og miljøkvalitet og der bygget har spesiell betydning for offentligheten og felleskapet.
I feltet tillates bevertning, kontor, administrasjon, offentlig og privat tjenesteyting, kulturtilbud, hotell / overnatting, forsamlingslokaler, utdanningsinstitusjoner.

Øverste etasje skal være tilgjengelig for allmenheten
- § 32.5 Felt S 3.2
Innenfor feltene kan lokalisering av høyhus vurderes for prosjekter som dokumenterer særlig høy arkitektur- og miljøkvalitet, og der bygget har spesiell betydning for offentligheten og felleskapet.
I feltet tillates bevertning, kontor, administrasjon, offentlig og privat tjenesteyting, kulturtilbud, hotell / overnatting, forsamlingslokaler, utdanningsinstitusjoner,

Øverste etasje skal være tilgjengelig for allmenheten

Offentlig og privat tjenesteyting

- § 33.1 Felt O1.1_A og O1.1_B og O9.7: Innenfor feltet skal det etableres barneskole med tilhørende idrettsanlegg og uteanlegg. De ubebygde delene av feltet skal være åpen for allmennheten etter skoletiden.
- § 33.2 Felt O7.4: Innenfor feltet skal det etableres brannstasjon og avfallssuganlegg.
- § 33.3 Felt O8.2: Innenfor feltet kan det avsettes areal til videregående skole eller ungdomsskole med tilhørende idrettsanlegg og uteanlegg, helsestasjon, ungdomsklubb, bibliotek, kulturformål, nærmiljøkontor. Byrommet omkring flytårnet skal opparbeides som et helhetlig byrom med høy landskapsarkitektonisk kvalitet. Det indre byrommet på Flytårnet, verkstedgaten, skal styrkes som en kulturell møteplass med utadrettede lokaler med kunst- og kulturliv i form av verksteder, gallerier, utsalg o.l. henvendt mot byrommet. (Feltet inngår i krav om felles planlegging og områderegulering, H810_2)
- § 33.4 Felt O8.6/8.7: Innenfor feltet kan det etableres skole.
- § 33.5 Felt O8.9 A: Innenfor feltet skal det etableres offentlig tjenesteyting. Bygg for kirke/livssynsnytralt seremonibygget og kulturformål kan lokaliseres innenfor feltet.
- § 33.6 Felt O8.9 B: Innenfor feltet skal det etableres offentlig tjenesteyting.

Kombinert formål

- § 34.1 Felt KBA 1.3: Innenfor feltet tillates det idrettsanlegg, bevertning, kontor, utdanningsinstitusjoner og offentlig- og privat tjenesteyting.
- § 34.2 Felt KBA 3.1: Innenfor feltet tillates det hotell, bevertning, kontor, administrasjon, offentlig og privat tjenesteyting.
- § 34.3 Felt KBA 4.1: I området tillates fritids- og turistformål, herunder tilrettelegging for umotorisert sjøsportaktiviteter seilspport og kajakkpadling, offentlig og privat tjenesteyting, bevertning og forretning. Akvarium med tilhørende undervisnings- og forskningsfunksjoner kan tillates. I område skal det etableres kai for hurtigbåtanløp og et seilspportsenter. Allmenheten skal sikres direkte kontakt med fjorden.
- § 34.4 Felt KBA 7.1: Innenfor feltet tillates kontor og offentlig og privat tjenesteyting, undervisning og kultur.

Næringsbebyggelse

- § 35.1 Felt N2.1, N3.2, N3.3, N4.1: Innenfor feltene tillates utdanning i tillegg til kontor. I mindre utstrekning tillates også bevertning.

Grad av utnyttning (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 36.1 Utnyttelsen for hvert område er angitt i %-BRA med grunnlag i tomteareal for hele feltet avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningenes bruksareal. Gjennomsnittsstørrelse per bolig er satt til 100 m² BRA. Endelig tomteutnyttelse fastsettes i reguleringsplan.

Kommunedelplan 3 Fornebu – tabell for grad av utnyttning

Område	Felt	Maks %-BRA	Maks BRA m ²	Andel bolig %	Andel annet %	Høyder (etg, snitt)	MUA pr. 100m ²	Noter
A	S 1.2 B			0,0	100,0	6*		1
A	S 1.3			0,0	100,0	6		
A	B 1.1	238	76 296	65,0	35,0	4	35	
A	B 1.3	160	20 987	90,0	10,0	4	35	
A	KBA 3.1				100,0	4		
A	S 3.2				100,0	6*		1
C	KBA 4.1				100,0	3		
A	S 4.3	240	233 218	65,0	35,0	6	35	
A	S 4.4	240	78 274	65,0	35,0	6	35	
C	KBA 7.1	50	17 165	0,0	100,0	2	50	
C	B 7.2	70	12 004	100,0	0,0	2	50	
C	B 7.4 A	130	61 381	100,0	0,0	3	50	
A	B 7.4 B	155	58 720	100,0	0,0	4	35	
A	B 8.1	180	52 754	100,0	0,0	5	35	
A	S 8.3	240	48 559	65,0	35,0	6	35	
A	S 8.4	240	85 142	65,0	35,0	6	35	
B	B 9.1	155	81 395	97,0	3,0	4	40	
B	B 9.2	160	68 058	100,0	0,0	4	40	
B	B 9.3	155	58 382	96,0	4,0	4	40	
B	B 9.4	155	59 206	100,0	0,0	4	40	
B	B 9.6	120	37 818	100,0	0,0	3	40	

Noter:

1* - Høyhus kan vurderes, men må avklares i egen planprosess

2 - Under kolonne «andel annet» er det lagt inn en andel næring og sosial infrastruktur. Dette er kun angitt i de felt der dette blandes med boligformål. BRA m² næring på nye utskilte felt er ikke inkludert og grad av utnyttning fastsettes i reguleringsplan. BRA m² næring i tabellen er basert på tall fra estimert fordeling av næring i kommunen.

Retningslinjer volumoppbygging og høyder

Høyde skal variere innenfor de tre områdekarakterene. Høyder skal avtrappes mot vest, mot Nansenparken og mot sjøen.

Temakart prinsipp for gjennomsnittshøyder skal legges til grunn for planarbeid

Høydevariasjon i byggefeltene skal varieres for å hensynta:

- gode solforhold i offentlige byrom og felles utearealer
- behov for variasjon og stimuli for å ivareta den menneskelige dimensjonen i byrommet
- behov for tilpassing til det bevaringsverdige bygningsmiljø
- behov for tilpassing til grønnstrukturen
- behov for støyskjerming mot hovedgatenettet
- Ønske om å skape en variert bysilhuett på Fornebu

Grønnstruktur – naturområde

§ 37.1 Felt GN11: Innenfor feltet tillates etablert trykkøkning stasjon for vannforsyning

§ 37.2 Felt GN1: Innenfor feltet kan det tillates stupebrett og badestiger.

§ 37.3 Felt GN6 og GN7 – buffersoner Storøyodden.

Retningslinje for GN6 og GN7:

Mindre tiltak som stier, benker, skulpturer, tynning av vegetasjon og etablering av naturbaserte lekaktiviteter (f.eks. klatrepark) kan tillates. Etablering av en paviljong i felt GN6 i lett eller mobil konstruksjon som kan etableres uten større terrenginngrep, og som er tilrettelagt for undervisnings, formidlings eller kulturelle formål tilknyttet naturverdiene kan tillates. Må lokaliseres nær gang- og sykkelveien i felt GP18.

Grønnstruktur – park

Utvikling og planlegging av grønnstruktur skal skje etter kriteriene og konsept som fremgår av planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel.

§ 38.1 Innenfor opparbeidede parker tillates ikke plassering av riggområder og brakker i forbindelse med bygge- og anleggstiltak.

§ 38.2 Felt GP1 og GP6: Festplassen og strekningen fra tårnet mot festplassen skal ivaretas med dagens utforming.

§ 38.3 Felt GP2, GP4, GP9, GP11 og GP14

Parkarmene i Nansenparken skal videreutvikles som lokalparker med tilrettelegging for økt opphold, for å avlaste naturvernområdene. Endelig utforming må innordne seg eksisterende helhet og logikk i parken når det gjelder vegetasjon, overvann og organisering.

- § 38.4 Felt GP7 og GP8
Flytårnet bypark med kobling mot Festplassen skal videreutvikles som en sammenhengende grønn park og møteplass integrert i bystrukturen, som kobler Flytårnet til Fjorden på den ene siden og Festplassen på den andre.
- § 38.5 Felt GP13 «Fornebu sør bystreng»
Parkarmen som forbinder kjøpesenteret Fornebu S og Sjøflyhavna skal utformes som et grønt urbant og variert byrom i høy kvalitet. Sikt mot sjøen skal ivaretas.
- § 38.6 Felt GP14 «Storøya lekeområde»
Omfatter eksisterende parkområde ved Storøya skole som er tilrettelagt for lek med terrengformer, ballplass og lekeapparater. Denne parken skal videreutvikles som lokalt lekeområde.
- § 38.7 Felt GP 17 Storøya badeplass
Område skal videreføres som regionalt strand- og rekreasjons-område med naturpreg. Kan tilrettelegges for økt ikke - motorisert aktivitet i strandsonen; bading, fising, padling, seilbrett etc.
- § 38.8 Felt GP20 naturpark Nansenparken
Naturpreg og våtmarksområde skal ivaretas. Tilliggende byggeområder må gis en landskapsarkitektonisk utforming som harmoniseres med naturpreget.
Mindre tiltak som stier, benker, skulpturer, tynning av vegetasjon kan tillates
- § 38.9 Felt GP 21 og GP 22 «Kilenstrengen»
Grøntdraget vil fungere primært som en ferdselsåre og vil inngå i en del av en sammenhengende turløype på Fornebu. Feltene skal opparbeides parkmessig med naturpreg. Punkter langs turdraget kan aktiviseres med f.eks. tuftapparater og parkour og benker for opphold.
Nedre del, felt GP21, skal kobles mot framtidige uteområder i bebyggelse for offentlige funksjoner på nordsiden. Det skal etableres et åpent bekkedrag som kan lede overvann mot Holtekilen.
- § 38.10 Felt GP23 og GP24 «Fornebu strandpark og strandpromenade»
Omfatter parkområder langs sjøen som tilrettelegges for økt bruk med videreutvikling som strandpark med møteplasser, rekreasjonsområder, leke- og aktivitetsanlegg og sjøbad.
- Gjenværende rester av det opprinnelige naturlandskapet skal bevares.
Det skal være et sammenhengende gang- og sykkelanlegg gjennom parken.
Anlegg for gående kan tilrettelegges som promenade med landskapsarkitektoniske kvaliteter, varierte opplevelser og steder for opphold underveis.
- Det tillates etablering av mindre paviljonger eller tilsvarende lette/mobile konstruksjoner som kan etableres uten større terrenginngrep for publikumsrettede funksjoner tilknyttet parken som kiosk/enkel servering.
- Det kan etableres et regionalt lekeanlegg i parken.
- § 38.11 Felt GP 25 «Koksabukta strand»
Området kan videreutvikles som lokal strand med naturpreg og tilrettelegging for bading og rekreasjon. Eksisterende landskapselementer og naturformasjoner skal ivaretas.
- Tiltak må hensynta tilliggende naturreservat.

Naturområde i sjø og vassdrag

- § 39.1 Inngrep i vannflate, vannsøylen og bunn som er negativt for vannkvaliteten er ikke tillatt. Biotopforberedende tiltak tillates.

- § 40.1 Snarøyveien, felt o_V4, o_V5 og o_V6 skal omformes til bygate med et redusert gatetversnitt med et bilfelt og et kollektivfelt i hver retning og gatetrær. Stasjonsatkomstene for ny Forneubane skal ha en god kobling mot gaterommet. Flytårnet skal defineres som et sted ved å smalne inn gatesnittet ved Flytårnet stasjon, og tydeliggjøre byromsaksen mellom Telenorbygget og Flytårnet.
- § 40.2 Widerøeveien, felt o_V3, skal omformes til bygate med et bilfelt og et kollektivfelt i hver retning.
- § 40.3 Forneburingen vest, felt o_V1, skal tilrettelegges for buss i begge kjøreretninger.
- § 40.4 Forneburingen øst, felt o_V2 skal videreutvikles som lokalgate med økt prioritering av gående og syklende.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

Gjennomføringssoner – krav om felles planlegging

Krav om felles planlegging for flere eiendommer

- § 41.1 Innenfor sonene H810_1-3 skal det gjennomføres felles planlegging før detaljregulering. Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.
- § 41.2 Felles planlegging for sone H810_1 ved Fornebu sør skal sikre utvikling av Fornebu sør til et lokalsenter og regionalt målpunkt med en sammenhengende gate-, park- og byromsstruktur og avklare omfang, lokalisering og utforming av bussterminal, busstrasé, driftssentral for Forneubanen og behov for kirke. Bussterminalen skal integreres i bystrukturen på en bymessig måte. Det skal tilrettelegges for god omstigning mellom T-bane og buss. Det skal defineres et område for konsentrasjon av publikumsrettet aktivitet som bygger opp under de sentrale byrom. Tiltak som bidrar til å transformere Snarøyveien til en bygate skal utredes.
- § 41.3 Felles planlegging for sone H810_2 ved Flytårnet skal være områderegulering før detaljregulering. Planen skal sikre utvikling av Flytårnet til et lokalsenter med en sammenhengende gate-, park- og byromsstruktur og en god forbindelse fra Flytårnet til Forneubanens stasjonsinngang ved Snarøyveien.

Områdereguleringsplanen skal avsette areal til videregående skole eller ungdomsskole skole med tilhørende idrettsanlegg og uteanlegg, helsestasjon, ungdomsklubb, bibliotek, kulturscene, nærmiljøkontor. De ubebygde delene av feltet skal være åpen for allmennheten etter skoletiden.

Lokalisering av funksjoner innenfor området skal vurderes uavhengig av feltinndeling og tomtegrense, med ambisjon om å oppnå en funksjonsfordeling og en sammenheng i bystrukturen som legger best mulig til rette for å oppnå målet om en urban utvikling i området. Offentlige funksjoner skal lokaliseres strategisk, integreres i bystrukturen og utformes slik at de bidrar til å skape byliv i sentrumsområdet. Store monofunksjonelle områder skal unngås. Det skal defineres et område for konsentrasjon av publikumsrettet aktivitet som bygger opp under de sentrale byrom. I tilknytning til det gamle flytårnet - skal det etableres et offentlig byrom på minimum 3 daa. Siktlinje og gangakse mellom Flytårnet og parken, samt mellom flytårnet og stasjon ved Snarøyveien, skal sikres.

Som en del av områdereguleringen skal det gjøres en særskilt vurdering av hvilke deler av bebyggelsen for Gamle Fornebu lufthavn (H570_6) som skal bevares og hvilke som kan rives uten at verdien av kulturmiljøet forringes.

Tiltak som bidrar til å transformere Snarøyveien til en bygate skal utredes.

- § 41.4 Felles planlegging for sonen H810_3 ved Fornebuporten skal sikre utvikling av Fornebuporten til et lokalsenter med en sammenhengende gate- park- og byromsstruktur og en god forbindelse til Flytårnet, øst for Telenor arena, med krysning av Snarøyveien i plan. Tiltak som bidrar til å transformere Snarøyveien til en bygate skal utredes.

Retningslinje

Innenfor områder med krav om felles planlegging kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området. Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.

Bestemmelsesområde – forhold som skal avklares og belyses (pbl § 11 – 8a)

- § 42.1 Innenfor bestemmelsesområde # 27 skal nytt friområde – Fornebu friluftsoy avklares gjennom en planprosess.
- § 42.2 Innenfor bestemmelsesområde # 5 skal overgangen mellom land og vann avklares og nødvendige tiltak i sjø for realisering av akvarium i felt KBA 4.1 belyses.

Sikringssoner – byggeforbud rundt vei, bane og flyplass (pbl § 11 – 8a)

- § 43.1 Innenfor sikringszone H130_1-4 tillates det ikke arbeid og tiltak som kan være til hinder for bygging av Fornebubanen.

Retningslinjer for hensynssone for landskap, naturmiljø og kulturmiljø (pbl § 11 – 8c)

Hensynssone landskap

- § 44.1 H550_ 1 - Flytårnet bypark
Innenfor hensynssonen skal det sikres en visuelt åpen landskapskorridor mot sjøen.
- § 44.2 H550_ 2 – Landskapselement Flytårnet bypark
Eksisterende terreng og verdifull vegetasjon skal ivaretas. Tynning av vegetasjon og etablering av stier tillates. Området skal integreres som viktig bynatur i ny bystruktur.
- § 44.3 H550_ 3 – Byrom ved Telenorbygget
Området skal ivaretas som et åpent byrom og det skal sikres en visuelt åpen landskapskorridor mot sjøen.

- § 44.4 H550_6 – Byrom mellom Terminalbygget gnr/bnr 41/779 og Statoilbygget med forbindelse til Sjøflyhavna
Området skal ivaretas som et åpent byrom og det skal sikres en visuelt åpen landskapskorridor mot sjøen.
- § 44.5 H550_5 – Parkakse Fornebu sør
Innenfor hensynssonen skal det sikres en visuelt åpen landskapskorridor mot sjøen.
Konstruksjoner innenfor denne sonen skal gis en luftig og lett utforming.
- § 44.6 H550_6 – Landskapselement Fornebu sør
Eksisterende terreng og verdifull vegetasjon skal vurderes bevart. Tynning av vegetasjon og etablering av stier kan tillates. Området skal integreres som viktig by natur i ny bystruktur.
- § 44.7 H550_7 – Koksaparken
Innenfor hensynssonen skal det sikres en visuelt åpen landskapskorridor mot sjøen.
- § 44.8 H550_8– Parkakse Festplassen – Flytårnet
Innenfor hensynssonen skal det sikres en visuelt åpen landskapskorridor og visuell forbindelse mellom parkdraget og verneverdig bygningsmiljø på Flytårnet.
- § 44.9 H550_9 – Landskapselement Fornebuporten nord
Eksisterende terreng og verdifull vegetasjon, samt krigsminner skal bevares. Tynning av vegetasjon og etablering av stier kan tillates. Området skal integreres som viktig bynatur i ny bystruktur.
- § 43.10 H550_10 – Krigsminne i felt GP 19
Eksisterende krigsminne, terreng og verdifull vegetasjon skal bevares. Tynning av vegetasjon og etablering av stier kan tillates. Området skal integreres som viktig bynatur i ny bystruktur.
- § 43.11 H550_11 – Krigsminne i felt IA
Eksisterende krigsminne, terreng og verdifull vegetasjon skal bevares. Tynning av vegetasjon og etablering av stier kan tillates.

Hensynssone kulturmiljø

- § 44.1 H570_1 – Lilløyplassen bolig og uthus
Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.
- § 44.2 H570_2 – Oksenøya bruk
Norske skogs tidligere hovedkontor skal bevares.
Opprinnelig bebyggelse og utomhusanlegg innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.
- § 44.3 H570_3 – Villa Solstua
Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.
- § 44.4 H570_4 – Portnerboligene
Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.
- § 44.5 H570_5 – Øvergård bolig 1 og 2 Gnr./bnr. 41/112 og 41/907
Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.
- § 44.6 H570_6 – Gamle Fornebu lufthavn
Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen skal sikres.
- Flytårnet med tilhørende påbygg skal bevares.
Rolle og bruk avklares i senere planfase.
 - Verkstedsgaten og verkstedbygningene skal bevares.
 - Hangarens eldste del skal bevares. Rolle og bruk avklares i senere planfase. Nyeste hangar fra 1968 kan rives.

- Treetasjes kontorbygg i nordre del av Hangar fra 1969 kan rives.
- Rivning, ombygging eller integrering av Luftwaffebygget i ny bebyggelse vurderes i områderegulering.
- Vurdering av brannstasjonen i ny bebyggelse gjøres i områderegulering. Deler av brannstasjonen ønskes bevart og integrert i ny bystruktur. Sikring av akse mellom Stasjonsplassen og Flytårnet skal ivaretas.

§ 44.7 H570_7 – Fornebu gård med tilhørende parkanlegg
Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.

§ 44.8 H570_8– Telenorbygget
Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen skal sikres.
Bygningsstruktur, torget og plassering i park skal bevares.
Det åpnes for videreutvikling av dagens bruk og tilrettelegging for utadrettede funksjoner.
Det kan etableres undervisningsinstitusjoner i eller i tilknytning til bygget.

§ 44.9 H570_9 – Villa Hareløkken
Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.

§ 44.10 H570_10 – Villa Birkeli
Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.

§ 44.11 H570_11 – Badehuset Villa Høvde
Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.

§ 44.12 H570_12 – Sjøflyhavna kro
Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.

§ 44.13 H570_13 – Sentralhallen i terminalbygget (Kai Fjell hallen)
Eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen er regulert til bevaring.

Retningslinje for hensynssone landskap

Hensynet til grønnstruktur og siktlinjer skal ivaretas i forbindelse med plan og byggesaker. Landskapsformasjoner med koller, sjønære fjellpartier og oppkomme av knollekalk skal bevares som identitetsskapere og viktige landskapselementer.

Retningslinje for hensynssone naturmiljø

Hensynet til naturmiljø skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker.

Retningslinje for hensynssone kulturminner

Hensyn til kulturminner og verneverdige bygninger skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker. Verneverdige og antikvarisk verdifulle bygninger, og bygninger og anlegg som er del av et helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap, skal bevares og ikke rives eller endres slik at verdien forringes.

Ved utarbeidelse av detaljert reguleringsplan eller områdeplan skal det lages bestemmelser som ivaretar kulturminnene og verneverdige bygninger i området.

