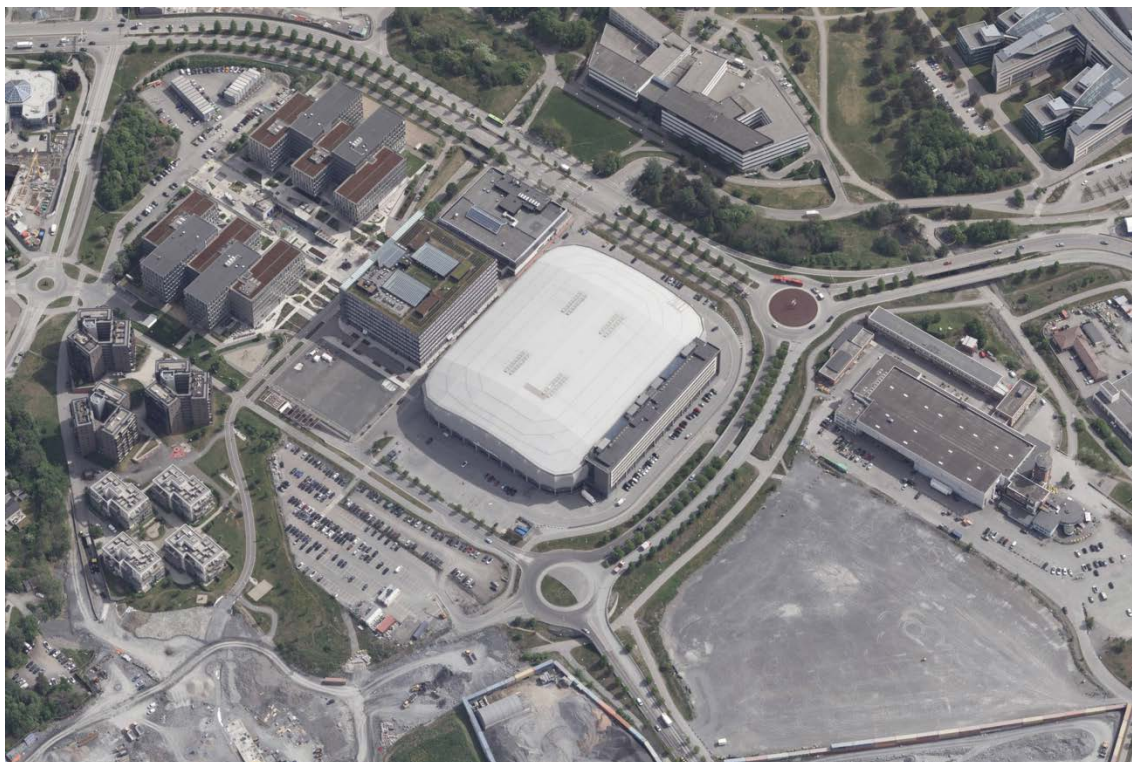


FORSLAG TIL PLANPROGRAM

John Strandruds vei 16,

Unity Arena

PLANNAVN	John Strandruds vei 16, Unity Arena
PLAN ID	2026008
ARKIVSAK NR	24/12805
REGULERINGSNIVÅ	Detaljregulering, privat planforslag
FORSLAGSSTILLER	Arena eiendom AS
FAGKYNDIG	Rodeo arkitekter
DATO	22.09.2026



HENSIKT MED PLANEN

Planen skal:

- Oppnå nasjonale, regionale og kommunale mål og ønsker om fortetting rundt Fornebubanen.
- Transformere Unity Arena fra en monofunksjonell idrettsarena til en flerbruks kultur- og idrettsarena ved å etablere en kompakt og mindre arena, samt legge til flere funksjoner og tilbud som vil bidra til bedre opplevelser og bærekraftig økonomi for arenatomten.
- Utvikle arenaområdet som en del av den tette byens langs T-banen som Kommunedelplan 3 definerer som område A «Byen» hvor tilbud av handel, næring, kultur og aktiviteter er størst.
- Sikre et byplangrep som danner gode byvegger og en sammenhengende gate- og byromsstruktur som skaper et attraktivt og gangvennlig sentrum.
- Sikre gode adkomstforhold for gående, syklende og for reisende med Fornebubanen. Lage gode løsninger for logistikk til arenaen som forhindrer støy mot nabobebyggelse.
- Løse overvannshåndtering åpent i byrom og gater, samt grønne tak for ny bebyggelse.
- Skape gode sammenhenger med kulturmiljøet i det gamle flyplassområdet gjennom volum og materialitet.

PLANAVGRENSNING

Felt KBA 1.3 i Kommunedelplan 3 for Fornebu (KDP3) inklusive tilgrensende arealflater for å sikre gode koblinger og infrastruktur i området.

SAMMENDRAG

Planprogrammet redegjør for planstatus, planprosess, beskriver området i dag og hovedtrekkene til det foreslåtte tiltaket som skal videre undersøkes i detaljreguleringsprosessen. Planprogrammet skal ligge til grunn for utredninger som skal gjøres i planarbeidet.

I kapittel 4 redegjøres det for krav til konsekvensutredning, hovedtemaer for planprosessen, viktige problemstillinger og hensyn som skal ivaretas til i forhold til miljø og samfunn. Viktige tema er:

- Overordnede planer, arealbruk og funksjon
- Arkitektur og byform
- Blå og grønne verdier
- Stedsidentitet, kulturminner og kulturmiljø
- Trafikk, mobilitet og teknisk infrastruktur
- Klima og miljø
- Risiko og sårbarhet

FREMDRIFTSPLAN

Fastsettelse av planprogram:	november 2026
Utarbeidelse av planforslag:	oktober 2026 – februar 2027
Høring av planforslag:	februar 2027 – mars 2027

ORGANISERING

Arbeidet er ledet av Arena Eiendom AS, fagkyndig for reguleringsplanen er Rodeo Arkitekter.

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. INNLEDNING	3
1.1. Mandat.....	3
1.2. Hensikt med planarbeidet.....	3
1.3. Premisser for planarbeidet	3
1.4. Planavgrensning	4
1.5. Lovgrunnlaget.....	4
1.6. Planer og utredninger som ligger til grunn for planen	5
1.7. Andre relevante planer	11
2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	13
2.1. Lokalisering av planområdet.....	13
2.2. Bebyggelse.....	14
2.3. Arealbruk og størrelse	14
2.4. Kulturminner og kulturmiljø	15
2.5. Teknisk infrastruktur.....	15
3. PLANALTERNATIVER SOM SKAL UNDERSØKES	16
3.1. Nullalternativet, utredningsalternativet og planalternativet	16
3.2. Viktige avklaringer i planarbeidet.....	17
4. VIKTIGE PROBLEMSTILLINGER I FORHOLD TIL MILJØ OG SAMFUNN	18
4.1. Vurdering av tema for konsekvensutredning.....	18
4.2. Tabell over planarbeidets utredninger og metode.....	20
5. FREMDRIFT OG MEDVIRKNING.....	30
6. OPPFØLGNING AV PLANFORSLAGET	30
7. ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN.....	30

1. INNLEDNING

1.1. MANDAT

Mandatet for planarbeidet ligger i planprogram for Fornebuporten, vedtatt 06.05.2026 med følgende vedtak:

«Planprogram med Byplangrep Fornebuporten, planID 2019021, fastsettes, jf. plan- og bygningsloven §4.1 og jf. forskrift for konsekvensutredning § 32 med følgende endring: Hovedlinjene for Unity Arena (inkl. funksjoner, utnyttelse og høyder) tas det ikke stilling til i planprogrammet, men først når planforslag kommer til detaljregulering. Det forutsettes konsekvensutredning av planforslaget fra Unity Arena, herunder hvordan forslaget vil påvirke utviklingen av Fornebu mht. handels- og servicestruktur, og mobilitet ved større arrangementer.»

1.2. HENSIKT MED PLANARBEIDET

Planarbeidet skal avklare de forhold som er vesentlige og nødvendige på detaljreguleringsnivå for felt KBA1.3 fra Kommunedelplan 3 for Fornebu(KDP3).

Hensikten med planarbeidet er å gi rammer for ombygging og utvikling av Unity Arena der forslagsstiller har ønsket å legge til rette for et nasjonalt tyngdepunkt for idrett og kultur.

Dagens utforming og størrelse av arenaen gir dårlige forutsetninger for variert og effektiv arealbruk. Målet med planforslaget er å endre Unity Arena fra en monofunksjonell idrettsarena til en flerbruks kultur- og idrettsarena ved å etablere en kompakt og mindre arena, samt legge til flere funksjoner og tilbud som vil bidra til bedre opplevelser og bærekraftig økonomi. Det forventes at antall besøkende vil gå fra 400–500.000 fordelt på få dager i året til 1,5–2 millioner fordelt over store deler av året. Utviklingen vil med det føre til mer aktivitet, uten å gi like store «topper» i belastningen på trafikksystemet.

Det er en ambisjon at Unity Arena skal bli en del av et sentrumsområde langs Snarøyveien med underholdning, handel, møteplasser, servering og aktivitet. Prosjektet ligger nært inntil T-banens fremtidige stoppested, Fornebuporten, og vil bidra til å oppnå nasjonale, regionale og kommunale mål og ønsker om fortetting rundt et av Norges største satsingsprosjekter for kollektivtrafikk i de senere år.

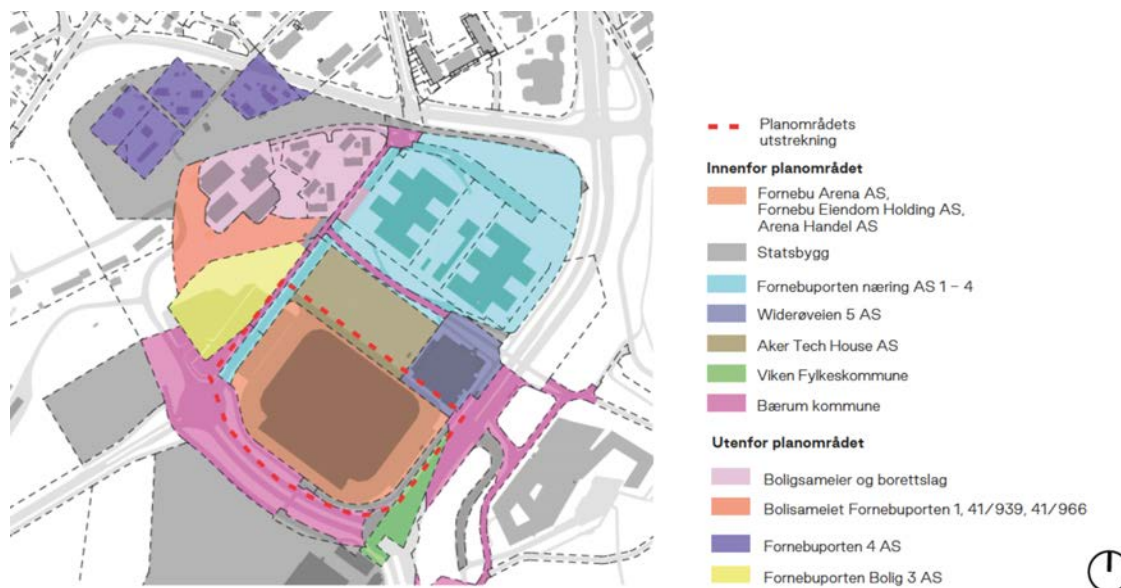
Innenfor området skal det bygges en bymessig og variert bebyggelse med attraktive byrom og forbindelser. Nye Unity Arena vil være funksjonsblandet og vil romme både arena, idretts- og kulturarealer, kontor, kino, hotell, handel, servering og annen næring.

1.3. PREMISSE FOR PLANARBEIDET

Vedtatt *Kommunedelplan 3 for Fornebu* og Vedtatt *Planprogram for byplangrep for Fornebuporten* legger hovedrammene for planarbeidet.

Planområdet ligger på Fornebu som er et av Bærum kommunes prioriterte utviklingsområder. Arenaen ligger innenfor området som er definert som "Byen" i KDP3, der den tette byen med ulike handels-, næring- og kulturtilbud skal utvikles på Fornebu. Eiendommen faller også innunder sentrumsområdet Fornebuporten. Dette er en overordnet plan som skal sikre en helhetlig utvikling som vektlegger en bymessig og sammenhengende struktur av gater, byrom og forbindelser gjennom området. I denne planen ligger et overordnet plangrep for felt KBA 1.3 med forbindelser, struktur og nettverk som vil være førende for videre arbeid.

1.4. PLANAVGRENSNING



Illustrasjon av eiendomsforhold

Planområdet grenser til Widerøveien, Snarøyveien og John Strandruds vei (JSV). Planavgrensningen er delvis inne på veigrunnen for å skape gode overganger fra byggefelt til annen infrastruktur. Infrastrukturen har flere ulike offentlige og private eiere, som kommer frem av kartet over.

1.5. LOVGRUNNLAGET

Særlig viktige lover og forventninger:

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 27. juni 2008.
 - o Etter § 4–1 skal det for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn utarbeides et planprogram.
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 20. juni 2023.
- Statsforvalterens forventninger til kommunal planlegging 21. januar 2026.
- Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus desember 2015.

For øvrig gir aktuelle lov- og regelverk for arealplanlegging føringer, særlig:

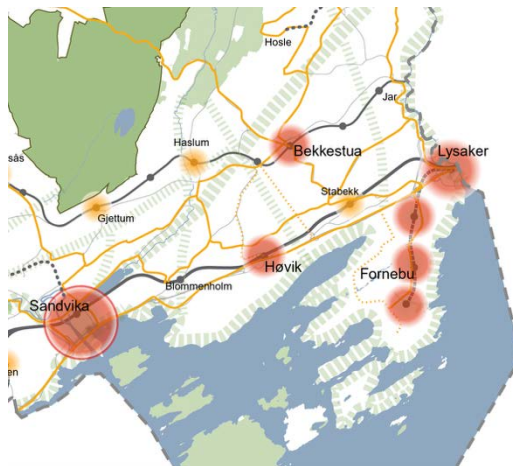
- Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven) av 24. november 2000.
- Lov om vern mot forurensing og om avfall (forurensningsloven) av 13. mars 1981.
- Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) 19. juni 2009
- Lov om friluftslivet (friluftslivsloven) av 28. juni 1957.
- Lov om kulturminner (kulturminneloven) av 9. juni 1978.
- Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven) av 5. juni 2009
- Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven) av 20. juni 2008
- Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre av 27. juni 2008
- SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging av 26. september 2014
- SPR for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen av 25. mars 2011
- SPR for klima- og energiplanlegging i kommunene av 4. september 2009
- RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen av 1. september 1989
- RPR for vernede vassdrag av 10. november 1994

1.6. PLANER OG UTREDNINGER SOM LIGGER TIL GRUNN FOR PLANEN

Planområdet for Unity Arena ligger i et område med flere parallelle planprosesser og store infrastrukturtiltak.

Kommuneplanens samfunnsdel med langsiktig arealstrategi 2021–2040

Kommuneplanens samfunnsdel med langsiktig arealstrategi 2021–2040 er et overordnet styringsdokument som fastsetter den langsiktige utviklingen i hele Bærum. Planen inneholder blant annet et arealstrategisk kart der områdene rundt de 3 fremtidige stoppene for fornebubanen på Fornebu er markert som prioriterte vekstområder.



Kommuneplanens arealdel 2022–2042

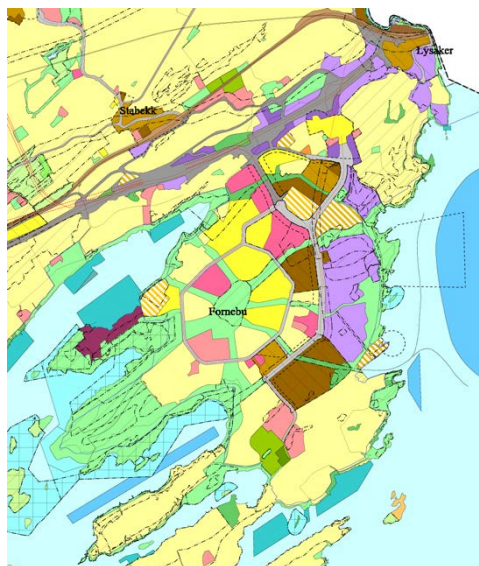
I kommuneplanens arealdel er feltet avsatt til Kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Hensynssoner

- H810 – Krav om felles planlegging

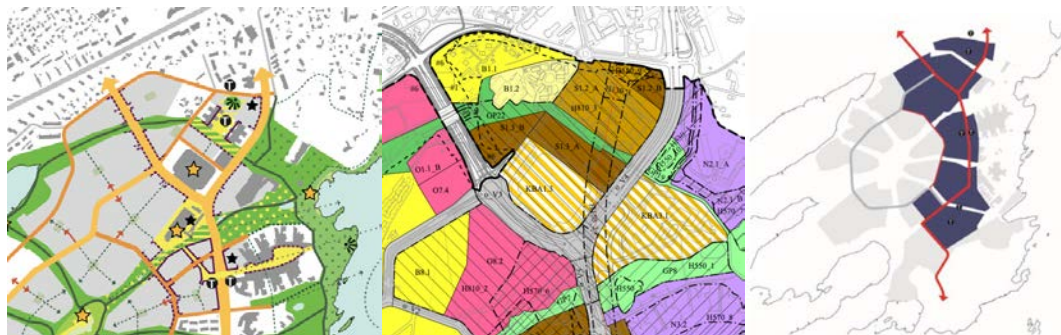
Relevant bestemmelser

- §1 Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1–5)
 - §1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.
 - §1.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.
- §21.2 I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:
 - o Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
 - o Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
 - o Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.



Kommunedelplan 3 for Fornebu (KDP3)

Kommunedelplan 3 for Fornebu (KDP3) er et overordnet styringsverktøy for reguleringer på Fornebu. KDP3 definerer 3 sentrumsområder på Fornebu som er Fornebu Sør, Fornebuporten og Flytårnet. I dagens regulering ligger Unity Arena inne som ferdig utviklet med dagens bebyggelse, og det er ikke åpnet for høyere utnyttning eller økt aktivitet innenfor feltet. Felt KBA1.3 er regulert med formålet kombinert bebyggelse og anleggsformål og ikke som sentrumsformål slik som feltene lenger nord der det fremtidige T-bane stoppe «Fornebuporten» vil lokaliseres.



Til venstre: Overordnet prinsipplan for gate-, park- og byromstruktur, I midten: reguleringsplan, til høyre: markering av områdekarakter A: Byen.

Aktuelle hensiktsbestemmelser:

- Bærekraftig og klimaklok byutvikling med korte avstander til hverdagsfunksjoner og kollektivtransport.
- Lett orienterbar bystruktur med nettverk av offentlige forbindelser og en sammenhengende struktur av gater, byrom, parker og naturområder.
- Styrke et attraktivt næringsliv og kompetansemiljø ved å tilrettelegge for økt næringsaktivitet og variasjon i næringsbebyggelsen.
- Beskyttelse og styrking av naturmangfoldet og viktige landskapsverdier.
- 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 delområder med ulike områdekarakterer:
 - o Område A «Byen»
 - o Område B «Parken»
 - o Område C «Landet»
- En sentrumsstruktur basert på at Fornebu samlet utgjør et områdesenter i Bærum, med sentrumsfunksjoner fordelt på Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu sør inkludert kjøpesenteret Fornebu S.
- Tilrettelegge for byliv i område A «Byen», med fokus på attraktive byrom og funksjonsblandet bebyggelse med publikumsrettede funksjoner på gateplan.
- Transformasjon 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.
- Bebyggelse med høy arkitektonisk kvalitet, utformet med variasjon i uttrykk, høyder og bebyggelsesstruktur som bidrar til gode og opplevelsesrike omgivelser.
- Styrking av stedsidentitet og stedskarakterer gjennom bevaring og bruk av kulturminner, samt aktiv og strategisk bruk av offentlige funksjoner for å skape god byutvikling og varierte opplevelser.

Konkrete bestemmelser for planområdet:

- § 4.1.2
Byggefelt KBA1.3 ved Fornebuporten kan ikke utbygges før fortau og separat sykkelanlegg langs Widerøeveiens nordøstside i felt o_V3 er etablert eller sikret. Opparbeidelse skal skje i henhold til bestemmelser om gatenett i § 20.2 og samferdselsanlegg § 39.2.
- § 9.1 b)
Premisser for utforming av bebyggelse i næringsområder (felt N2.1_A, N3.2, N3.3, N4.1, KBA3.1, KBA1.3):
Ny bebyggelse og tiltak i området skal definere Snarøyveien som bygate, styrke sammenhengen mellom ny og eksisterende bebyggelsesstruktur og bidra til et tettere nett av forbindelser, særlig forbindelser til sjøsiden. Bebyggelsen skal gi økt lesbarhet og attraktivitet for allmenheten.
- § 20.2 Gatenett
(...) Eksisterende kulvert under Widerøeveien med kobling til Telenor arena Felt KBA1.3 skal ivaretas.
- § 33.1 Felt KBA1.3
Innenfor feltet tillates det idrettsanlegg, bevertning, kontor, utdanningsinstitusjoner og offentlig og privat tjenesteyting
- § 40.4 Felles planlegging for sonen H810_3 ved Fornebuporten skal sikre utvikling av Fornebuporten til et lokalsentrum med en sammenhengende gate- park- og byromsstruktur og en god forbindelse til Flytårnet, øst for Telenor arena, med fortau og sykkelanlegg langs Snarøyveien.

Generelle bestemmelser som er relevante for planområdet

- § 8.9 – Bebyggelse mot Snarøyveien, Vestre lenke og Forneburingen skal definere veiene som bygater.
- § 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.
- § 8.13 – Bygninger og anlegg skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.
- § 25 og 26 – Om luft, og støyforurensning.
- § 27 – Om miljøprogram

Hensynsoner og sikringssoner:

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

Annet:

- Forbindelse til Flytårnet på østsiden av Telenor Arena, med krysning forbindelse på tvers av Widerøeveien skal avklares.
- Alle vedlegg til KDP3 gir føringer for planarbeidet, herunder spesielt Miljøprogrammet.
- Kommuneplanens arealdel for Bærum kommune 2017–2035 skal supplere kommunedelplanen der den ikke angir noe annet.

Planprogram med byplangrep – Fornebuporten

Planprogram med byplangrep – Fornebuporten er en områdeplan som konkretiserer ambisjonene i Kommunedelplan 3 for Fornebu og definerer overordnede rammebetingelser for byutviklingen og gir føringer for detaljreguleringer. Planprogrammet for Fornebuporten innebefatter Unity Arena med utviklingsplaner.



Temakart 1 i planprogrammet: Overordnet byplangrep

Kartet er et prinsippkart og det åpnes for mindre justeringer i kommende detaljreguleringer hvis det ivaretar og styrker helhetsegrepet.

Føringer om høyder for KBA1.3:

- «Her er det lagt til grunn et prinsipp om at de tomtene som har utviklingspotensialet i henhold til §35.1 i KDP3 skal ivaretas før utviklingen av eiendommer som i KDP3 ikke er omtalt som utbyggingsfelter. Dette vil si at det er på arenasiden av gaten at en tilpasning må forekomme. Formålene som legges til grunn skal følge planprogrammet og/eller eksisterende reguleringsplan og KDP3 etter hva som er relevant»
- «Det vurderes at man ikke bør åpne opp for høyder utover 12 etasjer. Dette begrunnes med at det innenfor tomten ikke er særlige forhold som tilsier at man skal gå utover vedtakene i forbindelse med politisk behandling av KDP3 som stipulerte at man ikke skulle ha «skyskraperlignende bygninger» innenfor Fornebu eller det som har vært hovedføringerne for høyde i øvrige sentrumsområder på Fornebu.»
- «(...)felter i øvrige sentrumsområder på Fornebu med lik utnyttelse har en gjennomsnittshøyde på 7 etasjer»

Føringer om utforming for KBA1.3:

- Bebyggelsen skal ha hovedhenvendelse ut mot offentlig tilgjengelige byrom.
- Bebyggelsen skal forhold seg til Snarøyveien som en bygate med aktive første etasjer.
- Ved evt. økt utnyttelse, skal bebyggelsen deles i mindre bygningskropper slik at det etableres offentlig tilgjengelige utendørs forbindelser gjennom området.
- Bebyggelsen skal utformes med detaljer som gir den en opplevelse av menneskelig skala.
- Logistikkareal for varelevering for arenafunksjonen skal bygges inn og lokaliseres mot John Strandruds vei.
- Byggehøyder skal ta hensyn til bokvalitet for fremtidig bebyggelse på motstående side av John Strandruds vei
- Arenabebyggelsens hjørner ut mot Kilenkrysset, John Strandruds vei og Snarøyveien er viktig hjørner hvor fasaden må utformes med tanke på byliv og hvordan den møter gående og syklende.

Føringer om arealbruk:

- Næringsformål: Kontorbebyggelse, hotell, utvidet tjenestetilbud, revitalisert arena mv vil styrke området som attraktiv arbeidsplass. Funksjoner og aktive første etasjer vil bidra til knytte Fornebuporten som nabolag tettere sammen. Lokalisering av næringsareal i første etasje i sentrumsstrengen bidrar til et hierarki av bymessighet, (...)
- Handel: Handelstilbudet skal være konsentrert og vokse innenfra og ut, i tråd med KDP3. Innenfra og ut er her definert med sentrumsstrengen. Området er markert med aktive første etasjer i byplangrepet. Formålet med handelen er å gi et tilbud lokalt. Butikklokalene skal henvende seg ut mot og ha direkte atkomst fra gater/byrom. Det tillates ikke handelsareal med primær adkomst fra p-kjeller.
- Kultur/kombinert bebyggelse: Dagens aktivitet i arenaen kan videreutvikles. Anlegget skal integreres i fremtidig bystruktur med aktive første etasjer og inngang fra gate/byrom og aktivitetstilbudet skal gi noe tilbake lokalt. Eventuell hovedhenvendelse skal ligge i retning Snarøyveien og logistikk for store lastebiler skal lokaliseres mot John Strandruds vei og bygges inn. Om anlegget ombygges til en mer finmasket struktur skal de nye koblingene treffe gaten mellom John Strandruds vei 10 og 14 og eksisterende kobling til Flytårnbebyggelsen.
- Arealbruk og utnyttelse: Endelig utnyttelse fastsettes i kommende detaljregulering.

Føringer om bystruktur

- Gatesnitt skal følges opp i kommende detaljreguleringer.
- Bygulvet skal binde byrommene sammen og skape kontinuitet på tvers av byområdet.
- Byrom skal utformes slik at de ikke hindrer ferdsel eller stenger naturlige ganglinjer i byen.
- All ny gatestruktur og nye byrom skal etableres med vegetasjon i flere sjikt, inkludert trær.
- Fotgjengerprioriterte byrom skal være universelt utformet uten større nivåforskjeller
- John Strandruds vei skal utformes slik at den bidrar til byliv og sikres tilstrekkelig rom for byliv på begge sider av gaten. Dette gjelder også der denne forlenges inn mellom arenaen og Aker Tech House.
- Akse gjennom Unity arena skal kobles til nivået ved undergang mot Flytårnområdet gjennom en trapp eller tilsvarende.
- Det skal vurderes om gjerder og andre stengsler i Widerøeveien kan fjernes eller utformes på en alternativ måte.

Føringer om mobilitet

- Sykkelparkering skal lokaliseres nær målpunkt, møteplasser og innganger.
- Sykkelparkering lokaliseres på terreng, i første etasje og i kjeller. En andel av sykkelparkering skal lokaliseres innenfor bebyggelsens fasader.
- Ved vurdering av parkering, skal Fornebu som nullutslippsområde og kommunens forpliktelse til nullvekstmålet tas med i vurderingen.
- Deler av fremtidig parkering bør løses gjennom sambruk med eksisterende parkeringsplasser.
- Det skal etableres arealer for mikromobilitet.
- Som hovedregel skal ikke kjeller gå under offentlig tilgjengelig gate- og byromsstruktur av hensyn til vegetasjon, infiltrasjon av overvann og teknisk infrastruktur.
- Etablering av kjeller skal ikke gå på bekostning av landskapstilpasning av bebyggelsen. Dette er spesielt viktig i områder med høydeforskjeller.

- Det skal settes av areal til hentepunkt/pakkebokser/returpunkt.
- Inn-/nedkjørsler skal håndteres innenfor bygninger, ikke i byrom og skal gå fra eksisterende lokalgater.
- Privat søppelhåndtering skal integreres i bebyggelsen.

Føringer for høyder

- Byggehøyder skal tilpasses for å sikre sol på viktige byrom
- Bebyggelse skal forholde seg til landskap og terreng uten avvisende murer.
- Bebyggelsen skal bestå av private/lukkede kvartaler med et tydelig skille mellom privat og offentlig areal. Det kan innpasses åpninger dersom utforming og omfang av åpningene fortsatt vurderes å ivareta skillet mellom privat og offentlig uteareal
- Kvartalers hjørner skal som hovedregel være sluttet ut mot gater, torg og plasser.
- Viktige hjørner skal tillegges ekstra vekt i utformingen.
- Det skal være høy inngangstetthet. I fasader med aktiv første etasje, iht. temakart 2 Kantsoner kap. 2.3 Bystruktur, skal det ikke være mer enn 15 m mellom innganger, men langs Snarøyveien, Widerøeveien og Vestre lenke skal det ikke være mer enn 30 m mellom innganger.
- Næringsinnganger skal legges mot gate og byrom og i samme nivå som gate/byrom.
- I fasader med aktiv første etasje skal det være vinduer uten blinding som hindrer visuell kontakt mellom ute og inne som for eksempel foliering.
- Første etasje hvor det er angitt aktiv første etasje iht. temakart 2 Kantsoner kap. 2.3 Bystruktur, skal ha en indre etasjehøyde på min 4 m. Se kap. 8. for definisjon.
- Fasadene skal gi en variert identitet. Lange fasader skal brytes opp i mindre sekvenser.
- Fasadeutforming skal være bevisst på bruk av farger, materialer, fasadesprang, mønstre, relieff, vegetasjon mv. for å oppnå en variasjon og bidrar til en opplevelse av menneskelig skala.
- Fasader skal som hovedregel inndeles i sokkel, et eller flere midtparti og et toppparti/tak/takavslutning som avslutter mot himmel sett fra gate/byrom.
- Det skal som hovedregel benyttes taktile, ikke-reflektive fasadematerialer utenom vinduer og detaljer.
- Materialer skal være varige, stå seg over lang tid og ha lavt klimagassfotavtrykk.
- Opplyste fasader bør generelt unngås, bortsett fra der belysning understøtter både byrom og bygningenes funksjon og ikke har negativ effekt på nærliggende boliger og utvalgte naturtyper.

Annet:

- Fremtidige reguleringsplaner må videreføre hensyn til sporvei med relevante hensynssoner, bestemmelser og karttema.
- Arenaens hovedareal for traileroppstilling og varelevering skal bygges inn.

1.7. ANDRE RELEVANTE PLANER

Planprogram med byplangrep – Flytårnområdet

legger føringer for utviklingen sørvest for planområdet, og påvirker særlig koblinger, byromsstruktur og funksjonell sammenheng mellom delområdene.

Til høyre: temakart: overordnet byplangrep for Flytårnet



1. Fornebuporten – del av felt S1.3_A

Feltet nordvest for Aker Tech House er i dag regulert til hotell. Skisser for bolig på denne eiendommen er sendt Bærum kommune i forbindelse med planprogrammet for Fornebuporten.

2. Fornebuporten – felt S1.3_B

I nord planlegger OBOS et større boligprosjekt. Prosjektet vil hovedsakelig bestå av bolig, men noe næring og aktive førsteetasjer planlegges mot John Strandruds vei og Vestre Lenke. I arbeidet med Planprogram med byplangrep for Fornebuporten vurderes en løsning der brannstasjonen og søppelsug bytter plassering med OBOS sin eiendom. Dette er ikke besluttet.

3. Flytårnet – Tårnkvartalet

På Flytårnområdet er det igangsatt regulering av Tårnkvartalet. Prosjektet vil inneholder ungdomsskole med bibliotek, kultursenter, flerbrukshall, boliger og offentlige rom. Prosjektet er utsatt.

4. Flytårnet – Boliger

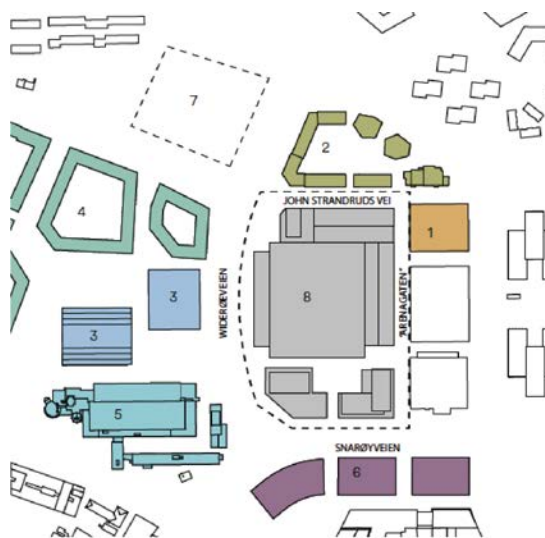
I andre deler av Flytårnområdet planlegges boliger.

5. Flytårnet – Flytårnet og hangaren

Flytårnet og Hangaren planlegges ombygget til kulturscener.

6. Sør for Snarøyveien

I KDP3 illustreres en mulighet for bebyggelse langs Snarøyveien mellom Quality Hotell Expo og arenaen. Bebyggelse her vil kunne bidra til å skape et mer bymessig gatesnitt langs Snarøyveien.



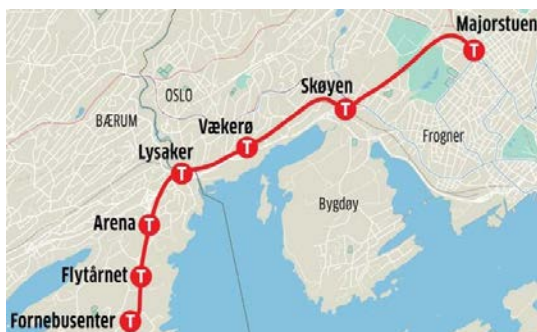
Detailplaner:

- 1. Aker Hotell / Kontor (Bolig?)
- 2. Fornebuporten felt 1.3 OBOS (under utvikling)
- 3. Tårnkvartalet (midlertidig stanset)
- 4. Flytårnområdet (Illustrert mulighet)
- 5. Flytårnet og Hangaren
- 6. Sør for Snarøyveien (Illustrert mulighet i KDP3 – Ingen aktiv reguleringsplan)
- 7. Plassering av fremtidig brannstasjon og søppelsug
- 8. Unity Arena
- Planavgrensning

Vestre lenke er under planlegging og er en ny veilenke mellom E18 og Widerøeveien. Den nye veien vil utgjøre en ny hovedforbindelse mellom Fornebu, Bekkestua og E18. Løsningen vil i vesentlig grad påvirke trafikkfordeling, tilgjengelighet og koblingen mellom Fornebu og resten av Bærum.



Fornebubanen er under utbygging og vil gi en ny T-baneforbindelse mellom Fornebu og Oslo, med en planlagt reisetid til Oslo sentrum på ca. 10–15 minutter. Banen vil få en stasjon i nærheten av planområdet og vil være et sentralt kollektivknutepunkt for utviklingen av Fornebu. Fornebubanen etableres delvis under planområdet og medfører hensynssoner som legger føringer for utbygging, blant annet knyttet til byggegrenser, fundamentering og gjennomføring av anleggsarbeider.



Detaljregulering for Widerøeveien og

Kilenkrysset stilte viktige prinsippsspørsmål for trafikkavvikling og koblinger mot sørvest. Løsninger for en mer urban gatestruktur og kryssing i plan er ikke videreført, noe som begrenser muligheten for aktive byrom og gode forbindelser på tvers av Widerøeveien.



2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

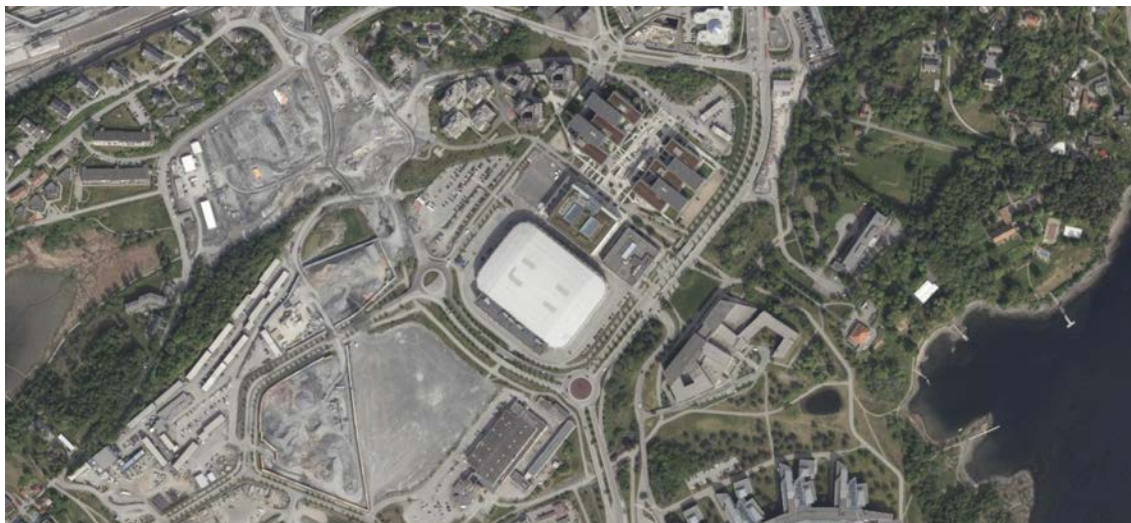
2.1. LOKALISERING AV PLANOMRÅDET



Oversiktsillustrasjon med planområdet markert i rødt

Planområdet (markert i rødt) ligger nord på Fornebu. Fornebu er et prioritert utviklingsområde i Bærum. Unity Arena ligger innenfor «Byen» som i kommunedelplan 3 for Fornebu er et område avsatt til sentrumsbebyggelse. Hovedfartsåren til Fornebu fra E18 (Snarøyveien) tangerer planområdet i sør-øst. Bygging av en ny hovedfartsåre (Vestre lenke) og T-baneforbindelse (Fornebubanen) er estimert ferdigstilt i henholdsvis 2028 og 2029 og vil i vesentlig grad redusere reisetid til og fra arenaen og styrke koblinger til Oslo og Bærum.

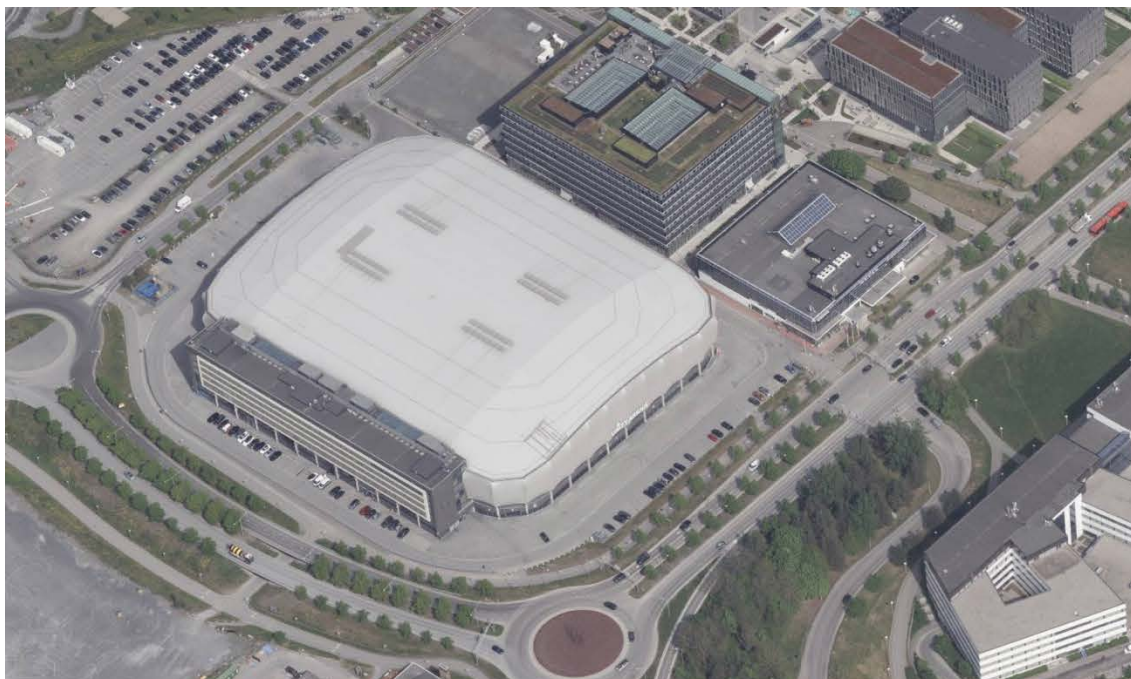
2.2. BEBYGGELSE



Satellittbilde av planområdet med dagens bebyggelse (finn-kart fra 2025)

Bebbyggelsen rundt planområdet består av næringsbebyggelse i nord, hotell i øst og kulturmiljøet Flytårnet i nord. Det er ubebygde flater i sørvest og nordvest som er planlagt utbygd med henholdsvis skole/kultur og bolig.

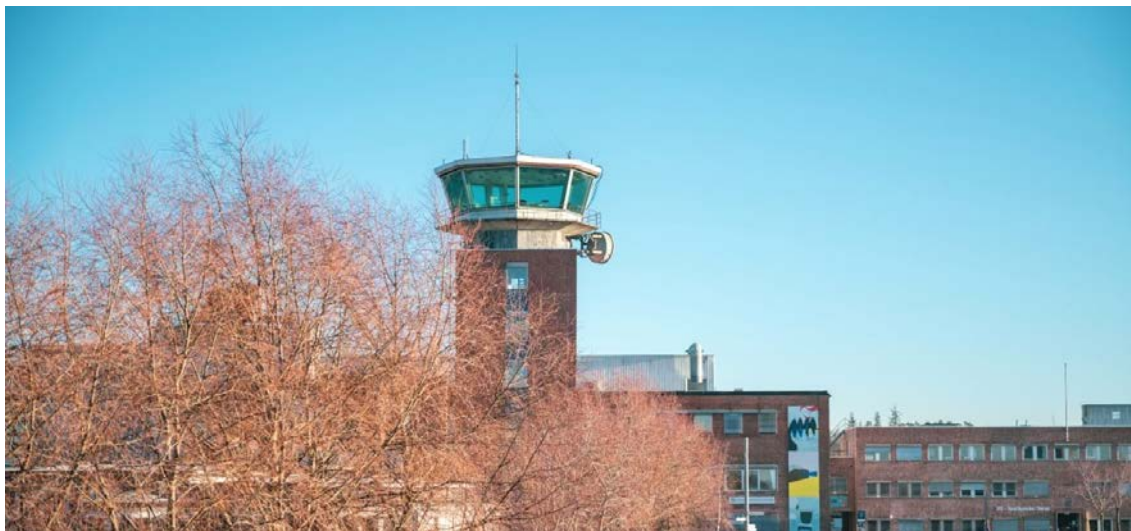
2.3. AREALBRUK OG STØRRELSE



Skråfoto av Unity Arena (fra Bærum kommunes karttjenester)

I dagens situasjon består planområdet av et arenabygg med tilhørende kontor, service og butikklokaler på 19 800 m² i grunnflate og ca 43.000 BRA, med en høyde på 34 m i høyeste punkt, som tilsvarer 8,5 kontoretasjer. Hele området er asfaltert med parkeringsplasser for bil på 3 av sidene. Planområdet ligger i dag langs Snarøyveien som er hovedåren inn og ut av Fornebu og Widerøeveien som vil være den nye hovedåren inn og ut av Fornebu når ny kobling mot E18 ferdigstilles.

2.4. KULTURMINNER OG KULTURMILJØ



Flytårnet (hentet fra Bærum kommunes nettsider)

Flytårnet ved gamle Fornebu lufthavn er et tydelig landemerke, som sammen med omkringliggende teglsteinsbygg og gammel flyplassbebyggelse utgjør et unikt kulturmiljø som grunnfester Fornebu sin plass i historien.

2.5. TEKNISK INFRASTRUKTUR

Snarøyveien er hovedvei for hele Fornebu og Snarøya, og frem til rundkjøringen med Widerøeveien er den en fylkesvei med forholdsvis høy års-døgn-trafikk (ÅDT/antall biler i døgnet).

Snarøyveien har i dag 2+3 felt. Det er grøntrabatter og gjerder mellom kjørefeltene, og mellom kjørefelt og gang- og sykkel felt på arena siden. Veien har et bredt snitt på 41,5 m.

Under Akerkvartalet og Aker Tech House er det bygget et parkeringsanlegg med innkjøring fra John Strandruds vei via krysset ved Widerøeveien.

Dagens veinett er suburbant utformet der biler blir prioritert. KDP3 har intensjoner om å gjøre Snarøyveien mer urban. KDP3 har også anbefalte fremtidige veisnitt for Widerøeveien og Snarøyveien. Detaljregulering for Widerøeveien er stanset. Kulvert og rundkjøring er valgte løsning for Widerøeveien.

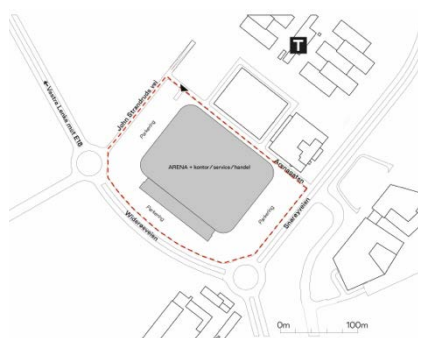
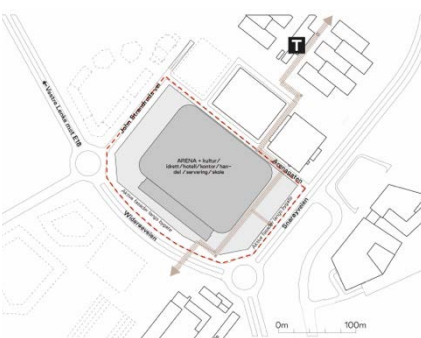
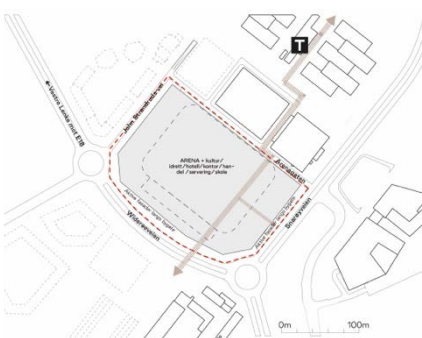


Fra rundkjøringen mellom Widerøeveien og Snarøyveien. Arenaen og gjerder til høyre (google street view)

3. PLANALTERNATIVER SOM SKAL UNDERSØKES

3.1. NULLALTERNATIVET, UTREDNINGSLTERNATIVET OG PLANALTERNATIVET

Det undersøkes ett planalternativ, og det sammenlignes mot dagens situasjon og et utredningsalternativ.

Nullalternativet	Utredningsalternativet	Planalternativet
		
Nullalternativet er dagens situasjon i tillegg til omkringliggende tiltak som vurderes realistisk at blir opparbeidet. Alternativet skal vise forventede konsekvenser dersom omregulering ikke gjennomføres. Nullalternativet er ikke et realistisk alternativ å fremme som planforslag, men et sammenligningsgrunnlag for å tydeliggjøre konsekvenser for området dersom feltet ikke utbygges.	Utredningsalternativet skal undersøke en fortetting av området uten omfattende transformasjon av den eksisterende arenaen. Forslaget vil undersøke en tilpasning av dagens arena i en bystruktur og en utnyttelse som ligger mellom nullalternativet og planalternativet. Utredningsalternativet er ikke et realistisk alternativ å fremme som planforslag, men et sammenligningsgrunnlag for å vise konsekvenser for området hvis utnyttelsen øker rundt eksisterende arena.	Planalternativet skal undersøke fortetting rundt en transformert arena. Forslaget vil undersøke bebyggelse som utfordrer prinsipper for høyder i KDP3 og sentrumsformål som avviker fra dagens reguleringsplan. Planalternativet er det som forslagsstiller mener det kan være realistisk å fremme som planforslag. Et planalternativ kan oppstå eller justeres etter innspill i planprosessen.
Byplangrep Dagens situasjon er en arenaflate med asfalterte parkeringsplasser på tre av sidene. Ferdigstilt Fornebubane og Vestre lenke legges til grunn for nullalternativet. Utnyttelse og formål Dagens situasjon består hovedsakelig av et arenabygg med tilhørende kontor, service og butikklokaler. Dagens utnyttelse er på ca. 43 000 BRA m2 over terreng. Høyder Dagens tophøyde på arenaen er ca. 34 meter. Nedre gesims på arenaen er på 17,5 meter. Formen gjør det vanskelig å sette en gjennomsnittshøyde for planområdet.	Byplangrep Planalternativet følger opp planprogram for Fornebuporten sitt byplangrep for byggefelt, forbindelser og innbygging av parkering og varelevering. Utnyttelse og formål Planalternativet skal utforske formål som kultur, idrett, hotell, handel, servering og skole med utnyttelse på mellom 50 000–80 000 BRA m2 over terreng (bygde plan). Høyder Planalternativet skal undersøke bebyggelse som er i tråd med KDP3s prinsipper for høyder som innebærer en gjennomsnittlig etasjehøyde på omtrent 7 etasjer og maks høyde på 12 etasjer.	Byplangrep Planalternativet følger opp planprogram for Fornebuporten sitt byplangrep for byggefelt, forbindelser og innbygging av parkering og varelevering. Utnyttelse og formål Planalternativet skal utforske formål som kultur, idrett, hotell, handel, servering og skole med utnyttelse på mellom 100 000–130 000 BRA m2 over terreng (bygde plan). Høyder Planalternativet skal undersøke bebyggelse som utfordrer KDP3s prinsipper for høyder for å vurdere om bebyggelse over 12 etasjer kan bidra til bedre komposisjon mellom volumene.

3.2. VIKTIGE AVKLARINGER I PLANARBEIDET

I KDP3 for Fornebu, vedtatt 27. mars 2019, foreligger det ikke utviklingsplaner for feltet til Unity Arena. I Planprogram med byplangrep for Fornebuporten (et alternativ til områderegulering for et sentrumsområde på Fornebu), vedtatt 06. mai 2026, er en utvikling på planområdet lagt inn og planalternativet følger dette hovedgrepet. Planalternativet utfordrer overordnede planer på blant annet høyder og funksjoner, og dette blir viktige temaer å utrede i detaljreguleringen. Under følger de viktigste avklaringer i planarbeidet.

Arealbruk og funksjon

- Dagens utnyttelse er på ca 43.000 BRA over terreng. Planalternativet skal utforske en utnyttelse på omtrent 100 000–130 000 BRA m2 over terreng som inkluderer transformasjon av eksisterende arena.
- Planområdet er i dag regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål og ikke sentrumsformål. Planalternativet skal utforske hotell, kontor og handelstilbud i tillegg til idretts, skole- og kulturtilbud, og vurdere hvordan nye funksjoner/formål påvirker sentrumsstruktur, handel, arbeidsplasser og tilbud.

Byform og arkitektur

- Planalternativet vil utfordre KDP3s prinsipper for høyder for å vurdere om høyder over 12 etasjer kan bidra til bedre komposisjon mellom volumene i området, samtidig som det skaper gode lokalklimatiske forhold på bakkeplan.
- Planen skal hensynta utviklingen av omkringliggende prosjekter. Planalternativet skal utforske hvordan volumene forholder seg til tiliggende bebyggelse, herunder høyder, proporsjoner og variasjon. Volumene skal vurderes opp mot lokalklimatiske forhold som sol og vind.
- Det er i dag store åpne flater mellom bebyggelse dannet av infrastruktur og parkeringsflater. Planalternativet skal undersøke hvordan bebyggelse og landskap kan bygge opp under Snarøyveien og Widerøeveien som bygater med gode kantsoner gjennom byvegger, aktive førsteetasjer og gode fortau. John Strandruds vei skal utvikles som en gate for mange trafikantgrupper og en buffer mellom en regional funksjon og et lokalt boligområde. Det skal undersøkes hvordan bredder og arkitektoniske virkemidler kan benyttes slik at Arenagaten skal få en menneskelig skala og oppleves attraktiv.

Landskapsutforming og overvannshåndtering

- Det er i dag lav grad av åpen vannhåndtering og vegetasjon på tomten. Planalternativet skal se helhetlig på vannhåndtering i området og utforske løsninger der overvann i størst mulig grad håndteres åpent og på egen grunn.
- Planalternativet skal undersøke hvordan utbyggingen kan sikre gode overganger i terrenget, særlig mot infrastruktur som i dag har ulike høydeforskjeller og gjerder.

Kulturminner og kulturmiljø

- Flytårnet er et viktig kulturminne og identitetsskaper. Planalternativet skal utforske hvordan areautbyggingen kan skape en sammenheng med kulturmiljøet rundt Flytårnet, både gjennom materialitet og rom/forbindelser.

Trafikk og mobilitet

- Fremtidig infrastruktur som Fornebubanen og Vestre lenke vil endre trafikk mønsteret. Planalternativet skal utrede fremtidig trafikk håndteres ved hverdagssituasjon og ved store arrangement.
- Planalternativet skal redegjøre for hvordan intern logistikk kan skape en bymessig god situasjon for gående i sentrumsstrengen. Parkeringsbehov skal avklares.

4. VIKTIGE PROBLEMSTILLINGER I FORHOLD TIL MILJØ OG SAMFUNN

I dette kapittelet beskrives utredningsbehov og metode. For alle planer etter pbl krever § 4-2 at virkninger inngår i planbeskrivelsen. For planer med «vesentlige virkninger for miljø og samfunn» skal planbeskrivelsen gi en særskilt konsekvensutredning, og at utredninger skal følge «anerkjent metodikk».

Det er gjort konsekvensutredning i KDP3, men ettersom utviklingsplaner i det aktuelle planområdet ikke ligger inne i KDP3, og Planprogram med byplangrep for Fornebuporten, der utviklingsplanene foreligger, ikke har vært konsekvensutredet, er det behov for konsekvensutredning knyttet til planprosessen.

4.1. VURDERING AV TEMA FOR KONSEKVENsutREDNING

Forskrift om konsekvensutredninger lister opp en rekke temaer (gjengitt i tabellen under) som kan gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn:

Tema fra forskriften	Relevans	Begrunnelse for prioritering	KU	ROS
Naturmangfold	Middels	Planområdet er hovedsakelig bebygd og asfaltert. Naturbase kart fra Miljødirektoratet viser to registreringer som følges opp i rapport.		
Økosystemtjenester	Lav	Dekkes inn under naturmangfold og klimatilpassing.		
Miljømål (nasjonale)	Lav	Overordnet sjekkpunkt, krever sjelden egen teknisk utredning.		
Kulturminner og -miljø	Høy	Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljøer i planområdet, men utbyggingen skal hensynta kulturmiljøet til flytårnområdet på andre siden av Widerøeveien.		
Friluftsliv	Lav	Ettersom planområdet er bebygd og asfaltert er det ingen grønnstruktur, stier eller lignende som må utredes.		
Landskap	Høy	Det nye bylandskapet vil endre karakter fra dagens situasjon og vil ha konsekvenser for opplevelsen av området.	KU	
Forurensning (luft, vann, støy og klimagassutslipp)	Middels	Det vil være relevant å undersøke støy og annen forurensning fra den økte aktiviteten i planområdet og hvordan dette påvirker hotellfunksjoner og kontor innenfor planområdet og tilleggende felt.		
Vannmiljø (Vannforskriften)	Lav	I denne planen forutsettes ikke utfyllinger eller andre tiltak i vann som vil påvirke vannmiljø vesentlig.		
Jordressurser (jordvern)	Utgår	Området er bebygd og asfaltert, ikke dyrket mark.		

Transport, energiforbruk og energiløsninger	Høy	Økt aktivitet vil ha konsekvenser for vei- og gatesystemet, særlig ved større arrangementer.	KU	
Beredskap og ulykkesrisiko	Middels	Planområdets forslag med idretts- og kulturfunksjoner innebærer store folkemasser og det må undersøkes om aksess for nødetater og slokkevann er tilstrekkelig og om rømningsveier ut av området er etablert.		ROS
Virkninger av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred.	Middels	Området ligger ikke innenfor aktsomhetsområdet for flom, skred. Den er innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Risiko og sårbarhet må vurderes.		ROS
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen	Middels	Støy og luftkvalitet kan påvirke befolkningens helse. Flere tilbud for fysisk aktivitet og sosiale møteplasser kan bedre helsen.		
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett	Middels	Viktig for idretts- og kulturformål at området er tilgjengelig for flest mulig.		
Barn og unges oppvekstvilkår	Middels	Tilbudene som skal etableres kan påvirke barn og unges tilgang til lek og aktivitet på en positiv måte.		
Kriminalitetsforebygging	Middels	Utforming av bygg, byrom og gater bør bidra til trygghet og oversikt i bymiljøet. Risiko og sårbarhet må vurderes mot uønskede hendelser mot store folkemengder.		ROS
Arkitektonisk kvalitet	Middels	Som et sentralt område med høy utnyttelse er arkitektonisk kvalitet viktig. Kvaliteten kan sikres i bestemmelser og beskrives og illustreres i planbeskrivelsen.		

Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder for «konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven» skriver at valg av tema for konsekvensutredning bør konsentreres til det som er relevant for beslutning om arealbruk. På bakgrunn av prosess med planprogram med byplangrep Fornebuporten vurderes relevante tema for konsekvensutredning å være:

- Handel, næring- og servicestruktur
- Trafikkavvikling ved større arrangementer
- Høyder og utnyttelse

Temaene ivaretar en konsekvensutredning av de viktigste faktorene for planen som anses å være konsekvenser for senterstrukturen på Fornebu, konsekvenser for trafikkavviklingen og konsekvenser for bylandskapet. Resterende temaer anses ivaretatt igjennom beskrivelser og undersøkelser i planforslaget.

4.2. TABELL OVER PLANARBEIDETS UTREDNINGER OG METODE

Tabellene under oppsummerer hvilke temaer som skal undersøkes og konsekvensutredes for å skaffe nødvendig kunnskap, jf. KU-forskriften §14, punkt b.

<i>Planfaglig tema</i>	<i>Konsekvensutredes</i>	<i>Undersøkes og redegjøres</i>
01 Overordnede planer, arealbruk og funksjon		
Forhold til overordnede planer		x
Arealregnskap		x
Arealformål		x
Handel og service	x	x
Idrett		x
Barn og unges interesser		x
02 Byform og arkitektur		
Arkitektur og byform		x
Gater og byrom		x
Høyder og utnyttelse	x	x
Siktlinjer og romlighet		x
03 Blå og grønne verdier		
Bynatur og økt naturmangfold		x
Flom og overvann		x
Bylandskap		x
04 Stedsidentitet, kulturminner og kulturmiljø		
Kulturmiljø		x
Identitet og kunst		x
Folkehelse og sosial bærekraft		x
05 Trafikk, mobilitet og teknisk infrastruktur		
Mobilitet og bylogistikk	x	x
Teknisk infrastruktur		x
Renovasjon		x
06 Klima og miljø		
Klimagassberegning		x
Vind		x
Støy		x
Luft		x
Grunnforhold		x
07 Risiko og sårbarhet		
Risiko og sårbarhet		x

01 Overordnede planer, arealbruk og funksjon

Eksisterende utredninger/registeringer

- Kommuneplanens samfunnsdel med langsiktig arealstrategi 2021–2040
- Kommunedelplan 3 for Fornebu, herunder
 - o overordnet prinsipplan for gater, park og byrom og planbeskrivelsen
 - o planbeskrivelsen kap. 4.2 – Overordnet byplangrep
 - o planbeskrivelsen kap. 4.5 – Arkitektur og utnyttelse
 - o planbeskrivelsen kap. 4.7 – Sentrumsbebyggelse med funksjonsblanding
 - o planbeskrivelsen kap. 4.9 – Næring og handel
 - o planbeskrivelsen kap. 4.18 – Strategi for etappevis utvikling
 - o konsekvensutredning kap. 5 – konsekvenser av økt handel
- Planprogram med byplangrep for Fornebuporten, herunder
 - o planbeskrivelsen kap. 2.1 – Overordnet byplangrep
 - o planbeskrivelsen kap. 2.2 – Arealbruk og utnyttelse
- Arenaplan for musikk, dans og teater 2025–2035 m/anleggsdelen, temaplan Kultur, temaplan frivillighet, masterplan Fornebu Lufthavn

Undertema	Hensyn og rammer som skal ivaretas i planarbeidet	Behov for nye utredninger/redegjørelser
Forhold til overordnede planer	Hensynta føringer og rammer fra Kommuneplanen, Kommunedelplan 3 for Fornebu (KDP3) og planprogram med byplangrep for Fornebuporten.	<u>Redegjørelse direkte i planbeskrivelse</u> - Det skal dokumenteres i hvordan planforslagets byplangrep følger føringer fra overordnede planer, og det skal redegjøres og begrunnes for eventuelle avvik.
Arealregnskap	Hensynta arealregnskap og utnyttelse for kvantifiserbare krav intensjoner fra KDP3.	<u>Redegjørelse direkte i planbeskrivelsen og/eller i illustrasjonsheftet</u> - Arealtabell for planforslagets tiltak - Redegjørelse av utnyttelse sett opp mot føringer i KDP3.
Arealformål	Arealformål skal sees opp mot KDP3s sentrumsstrategi og Fornebuportens byplangrep.	<u>Redegjørelse direkte i planbeskrivelsen og i Kvalitetsprogram for arkitektur.</u> - Det skal dokumenteres hvordan prosjektet bygger opp under Fornebuporten som sentrumsområde, med aktive første etasjer og funksjoner som gir noe tilbake til Fornebu og nabolaget.
Handel og service (KU-tema)	Hensynta senterstrukturen i KDP3 og synliggjøre blant annet konsekvenser for Fornebuporten som sentrumsområde, og senterstrukturen på Fornebu / Lysaker som helhet.	<u>Næring- og handelsanalyse med konsekvensutredning</u> - Som en del av analysen skal planalternativets virkning for handel- og senterstrukturen på

	Hensynta andre eksisterende og planlagte kulturarenaer.	Fornebu utredes. - Beskrive samspillet og mulighetene mellom Unity Arena sine planer og kulturarenabehov i Bærum kommune.
Idrett	Hensynta behovet for idrettsflater for lokalmiljøet.	<u>Redegjørelse direkte i planbeskrivelsen</u> - Det skal vurderes om det er mulig å innpasse arealer for idrett og dokumenteres hvordan endringer i bygningsmassen vil gi et bedre tilbud til lokalmiljøet.
Barn og unges interesser	Hensynta barn og unges interesser under utbyggingen og etter.	<u>Redegjørelse direkte i planbeskrivelsen</u>

02 Byform og arkitektur

Eksisterende utredninger/registeringer

- Bærumskart
- Kommunedelplan 3 for Fornebu, herunder
 - o overordnet prinsipplan for gate-, park- og byromsstruktur
 - o planbeskrivelsen kap. 4.3 – Nettverk av byrom gater, forbindelser
 - o planbeskrivelsen kap. 4.4 – Gater og mobilitet
 - o planbeskrivelsen kap. 4.5 – Arkitektur og utnyttelse
 - o Notat – MUA og høyder
- Planprogram med byplangrep for Fornebuporten, herunder
 - o arkitekturveilederen
 - o planbeskrivelsen kap. 2.3 – Bystruktur
 - o solstudie Fornebuporten

Undertema	Hensyn og rammer som skal ivaretas i planarbeidet	Behov for nye utredninger/redegjørelser og metode
Arkitektur og byform	Hensynta arkitekturveilederen og føringer i kap. 2.5 – bebyggelse og arkitektur til planprogram med byplangrep – Fornebuporten	<u>Kvalitetsprogram for arkitektur.</u> - Utarbeide en egen farge- og materialpalett i tråd med Arkitekturveilederen. - Redegjøre for hvordan de ulike delprosjektene forholder seg til tiliggende kvartaler med hensyn til prinsipper om variasjon, rytme og proporsjoner.
Gater og byrom	Hensynta planprogram med byplangrep – Fornebuporten temakart 2 – kantsone og føringer for kap. 2.3 – bystruktur som beskriver Snarøyveien,	<u>Redegjørelse i illustrasjonsheftet eller i Kvalitetsprogram for arkitektur.</u> - Redegjøre for hvordan gatene tilrettelegger for god

	Widerøeveien, John Strandruds vei, et hovedtorg mellom bebyggelsen og kantsoner rundt bebyggelsen.	gangvennlighet og god trafikkavvikling og logistikk. - Redegjøre for hvordan kantsoner bygger opp under aktive førsteetasjer og byvegger. - Redegjøre for hvordan byrom i ulik skala, med ulik programmering og funksjon gir noe tilbake til Fornebu og nabolaget. - Undersøke om stengsler og gjerder mot Widerøeveien kan fjernes
Høyder og utnyttelse (KU-tema)	Hensynta planprogram med byplangrep – Fornebuporten temakart 5 – Veiledende byggehøyder Hensynta utviklingen av prosjekt på motstående side av John Strandruds vei. Vurdere solforhold mot funksjon og bruk av ulike byrom. Hensynta bylandskapet og kulturmiljøet på Fornebu som vil påvirkes av ny bebyggelse.	<u>Nær- og fjernvirkning med konsekvensutredning.</u> - Det skal undersøkes hva som er egnet utnyttelse og høyder sett opp mot utviklingsplaner, overordnede planer og hensyn til tilliggende bebyggelse og uteareal. <u>Illustrasjonshefte.</u> - Illustrere forhold mot eksisterende bebyggelse og lokalklimatiske forhold på uteareal.
Siktlinjer og romlighet	Hensynta lesbarhet og orienterbarhet i bybildet ved hjelp av gode siktlinjer.	<u>Illustrasjonsheftet.</u> - Illustrasjoner fra øyehøyde - Illustrere hvordan ny bebyggelse påvirke viktige siktlinjer, skape nye siktlinjer og romlighet.

O3 Blå og grønne verdier		
<i>Eksisterende utredninger/registreringer</i> - Bærumskart - Kommunedelplan 3 for Fornebu, herunder - o overordnet prinsipplan for gate-, park- og byromsstruktur - o planbeskrivelsen kap. 4.14 – <i>Landskap og blågrønn struktur</i> - o konsekvensutredning kap. 3 og 4 - Planprogram med byplangrep for Fornebuporten, herunder - o planbeskrivelsen kap. 2.6 – <i>Landskap, bynatur og vannveier</i> - Veileder for utomhusanlegg i Bærum kommune - Veileder for overvannshåndtering i Bærum kommune		
Undertema	Hensyn og rammer som skal ivaretas i planarbeidet	Behov for nye utredninger/redegjørelser og metode
Bynatur og økt naturmangfold	Styrke og tilrettelegge for økt naturmangfold på Fornebu, og lokalt bidra til økt bynatur.	<u>Naturmangfoldsrapport.</u>
Flom og overvann	Bærum kommunes veileder «Overvannshåndtering Bærum kommune» skal følges Føringer og temakart for <i>landskap, bynatur og vannveier</i> i kap. 2.6 i planprogram med byplangrep for Fornebuporten.	<u>Overordnet VA-rammeplan.</u> - Utrede en overvannsløsning som leder flom i retning av en resipient med kapasitet til å håndtere beregnede vannmengder. Det kan utredes alternative retninger for flom og overvann ut av området ift. de som er vist i temakart så lenge disse har tilstrekkelig kapasitet.
Bylandskap	Nye tiltak skal ha god terreng- og landskapstilpasning	<u>Landskapsplan</u>

04 Stedsidentitet, kulturminner og kulturmiljø

Eksisterende utredninger/registreringer

- Bærumskart – temakart Kulturminnevern
- SEFRAK-registreringene
- Kommunedelplan 3 for Fornebu, herunder
 - o planbeskrivelsen kap 4.11 – Helsefremmende byutvikling
 - o planbeskrivelsen kap 4.12 – Kunst og kultur
 - o planbeskrivelsen kap 4.13 – Kulturminner og kulturmiljøer
- Planprogram med byplangrep for Fornebuporten, herunder
 - o planbeskrivelsen kap 2.7 – Bokvalitet, sosial bærekraft og folkehelse
 - o planbeskrivelsen kap 2.8 – Kulturmiljø
 - o stedsanalyse Fornebuporten
 - o medvirkningsplan Fornebuporten
- Planprogram med byplangrep for Flytårnet

Undertema	Hensyn og rammer som skal ivaretas i planarbeidet	Behov for nye utredninger/redegjørelser og metode
Kulturmiljø	Hensynet til Flytårnet som kulturmiljø av nasjonal/regional verdi	<u>Redegjørelse i illustrasjonsheftet og planbeskrivelsen.</u> - Det skal utredes hvordan overgang mellom Unity Arena og flyplassområdet kan gjøres på en god måte. - Det skal utredes hvordan høyder, avtrapping og materialitet kan skape et slektskap til flyplassområdet.
Identitet og kunst	Hensynta det eksisterende kunstmiljøet i området og skape et identitetssterkt uterom foran arenaen.	<u>Redegjørelse i planbeskrivelsen</u> - Vurdering av kunst eller andre lignende elementer for å underbygge en stedsidentitet.
Folkehelse og sosial bærekraft	Hensynta hvordan mobilitet, funksjoner, vegetasjon og utforming bidrar til tilhørighet og trivsel.	<u>Redegjørelse i planbeskrivelsen.</u> - Tiltak for folkehelse og sosial bærekraft skal dokumenteres.

05 Trafikk, mobilitet og teknisk infrastruktur

Eksisterende utredninger/registeringer

- Kommunedelplan 3 for Fornebu, herunder
 - o hovedplan for teknisk infrastruktur
 - o overordnet prinsipplan for gate-, park- og byromsstruktur
 - o planbeskrivelsen kap. 4.4 – *Gater og mobilitet*
 - o planbeskrivelsen kap. 4.10 – *Innovative pilotprosjekter*
 - o prinsipp for utviklingen av Snarøyveien
 - o konsekvensutredning kap. 2 – *konsekvenser for kapasiteten på transport og kollektivnettet*
- Planprogram med byplangrep for Fornebuporten, herunder
 - o mobilitetsstrategi
 - o planbeskrivelsen i kap. 2.4 – *Mobilitet*
- Vei- og gatenormal for Bærum kommune
- Bærumskart, herunder samferdsel
- Sykkelstrategi for Bærum

Undertema	Hensyn og rammer som skal ivaretas i planarbeidet	Behov for nye utredninger/redegjørelser og metode
Mobilitet og bylogistikk (KU-tema)	Kommunen har gjennom byvekstavtalen forpliktet seg til nullvekstmålet. Bygge opp under grønn mobilitet gjennom et nettverk av gater, parker og byrom. Føring og temakart 3 – <i>mobilitet</i> i kap. 2.4 i planprogram med byplangrep for Fornebuporten. Vei og gater i prosjekter skal samordnes mot Vestre lenke og E18-systemet. For tydeliggjøring av grensesnitt mot offentlig veggrunn: - ytterkant av kjørebane i Widerøeveien og Snarøyveien - midt av kjørebane i Johan Strandruds vei - I eiendomsgrense i Arenagaten (mellom grøntrabatt og fortau på Unity Arena-siden)	<u>Trafikkanalyse med konsekvensutredning.</u> - Som en del av trafikkanalysen skal trafikkavvikling ved store arrangementer konsekvensutredes. - Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser utbyggingen har for trafikkavviklingen i området i en hverdagssituasjon. - Behovene frem til banen åpnes og etter at banen åpnes bør vurderes, samt parkering og holdeplasser for taxi og buss. - Muligheten for utkjøring fra Arenagaten til Snarøyveien skal undersøkes. - Trafikksikkerheten må vurderes med fokus på store folkemengder. <u>Mobilitetsplan.</u> - Mobilitetsplan skal inkludere hvordan mobiliteten underbygger forpliktelse til nullvekst og nullutslipp, reisemiddelfordeling, løsning for parkering av sykkel, bil og andre kjøretøy, bylogistikk som

		varelevering og renovasjon, og fremkommelighet for utrykningskjøretøy. - Plan for intern logistikk til hverdag og konsept for trafikkavvikling på arrangementsdager.
Teknisk infrastruktur	Behovet for teknisk infrastruktur som går på tvers av delområder, skal ivaretas sammen med byplangrepet med føringer for kvalitet på gateplan. Beregning av spillvannsmengder er en viktig premiss for å vurdere konsekvenser av utbygging.	<u>Tegning, samplott</u> av - Vann- og avløpsanlegg (inkludert spillvannsmengder) - Energianlegg - Telekommunikasjon - Renovasjonsanlegg
Renovasjon	Det skal vurderes om kommunalt søppelsuganlegg, som skal betjene Fornebu, kan innpasses innenfor planområdet.	<u>Redegjørelse i planbeskrivelsen.</u> - Løsning for renovasjon

06 Klima og miljø

Eksisterende utredninger/registeringer

- Bærumskart
- Kommuneplanens samfunnsdel, herunder
 - o hovedmål «bærumssamfunnet er klimaklokt»
- Kommunedelplan 3 for Fornebu, herunder
 - o Miljøprogram for Fornebu
 - o planbeskrivelsen kap. 4.15 – Miljø
- Planprogram med byplangrep for Fornebuporten, herunder
 - o planbeskrivelsen kap. 2.9 – Lokalklima og forurensning
 - o planbeskrivelsen kap. 2.10 – Klima og miljø
 - o Støyrapport Fornebuporten
 - o Klimagassberegninger områdenivå
- Klimastrategi 2030

Undertema	Hensyn og rammer som skal ivaretas i planarbeidet	Behov for nye utredninger/beskrivelse og metode
Klimagassberegning	Klimaklok ressursbruk Bygg med redusert energiforbruk, produksjon av lokal, fornybar energi, tilrettelegging for sambruk av arealer, materialer med lavt klimafotavtrykk.	<u>Klimagassrapport.</u> - Det skal leveres klimagassberegning iht. Futurebuilt zero metodikk eller tilsvarende. Det skal settes prosjektmål for utslippsreduksjoner sammenlignet med relevant referansebygg.
Vind	Hensynta tilfredsstillende vindkomfort på bakkeplan	<u>Vindanalyse</u> - Dokumentasjon av bebyggelsens påvirkning for vindkomfort på bakkeplan
Støy	Støy fra virksomhetene må ivareta hensynet til nærliggende byutvikling med bla. boliger. Dette gjelder både støy fra selve arrangementene og støy fra drift og logistikk.	<u>Støyrapport.</u> - Iht. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. - Støyrapport skal inkludere virkning av støy fra arrangement, drift og logistikk.
Luftkvalitet	Luftforurensning skal hensyntas	<u>Luftkvalitetsrapport.</u>
Grunnforhold	Risiko knyttet til skred og ustabil grunn ved utbygging skal vurderes	<u>Rapport grunnforhold</u> - Utredning i tråd med NVEs prosedyre for utredning av områdeskredfare.

07 Risiko og sårbarhet		
<i>Eksisterende utredninger/registeringer</i> - Planprogram med byplangrep for Fornebuporten, herunder o ROS-analyse (overordnet nivå)		
<i>Undertema</i>	<i>Hensyn og rammer som skal ivaretas i planarbeidet</i>	<i>Behov for nye utredninger/redegjørelser og metode</i>
Risiko og sårbarhet	Sammenfatning av ulike tema for å vurdere risiko for uønskede hendelser som vil involvere samfunnets beredskapsapparat.	<u>ROS-analyse</u> - For detaljreguleringsnivå

5. FREMDRIFT OG MEDVIRKNING

Følgende fremdrift er planlagt for detaljreguleringen av Unity Arena:

<i>Faser i planarbeidet</i>	<i>Forventet fremdrift</i>	<i>Medvirkning</i>
Fase 1: Utarbeiding av planprogram		
Utarbeiding av forslag til planprogram	Mars–juni 2026	Forslagsstiller
Forslag til planprogram	August–september 2026	Politisk beslutning – Planutvalget
Høring planprogram/ varslingsoppstart planarbeid	September–oktober 2026	Alle – Mulighet til å uttale seg skriftlig til opplegget i planprogrammet
Fastsatt planprogram	November 2026	Politisk beslutning – Planutvalget
Fase 2: Utarbeidelse av planforslag		
Utarbeiding planforslag, dialogmøter, utredninger og analyse	Oktober 2026–februar 2027	Dialog med relevante interessenter og fagetater
Innlevering av planforslag for 1.gangsbehandling	Februar 2027	Forslagsstiller
Fase 3: Høring og justering av planforslag		
Offentlig ettersyn/høring	Februar–mars 2027	Alle – Mulighet til å uttale seg skriftlig til innholdet i planforslaget.
Åpent plankontor	Mars 2027	Alle – Mulighet for å fysisk oppsøke informasjon om planforslaget.
Bearbeiding planforslag	April 2027	Forslagsstiller
2.gangsbehandling	Mai–juni 2027	Politisk beslutning – Planutvalget/Formannskapet/Kommunestyret

6. OPPFØLGNING AV PLANFORSLAGET

Det vil i reguleringsbestemmelsene bli stilt rekkefølgekrav for gjennomføring av teknisk infrastruktur og opparbeiding av vegetasjon, gater, torg og plasser.

7. ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Kostnader forbundet med planarbeidet dekkes i sin helhet av forslagstiller.