



Norconsult
Berit Elisabeth Bjørnsen

Deres ref.:

Vår ref.:
16/18857-17/43594/ARUD

Dato:
03.03.2017

Referat fra oppstartsmøte - Fornebuveien 35

Møtedato: 1.3.2017

Møtested: Bærum kommune

Referent: Anette Rudshaug

Deltakere:

Fra forslagsstiller:

Berit E. Bjørnsen, Norconsult, Fagkyndig plankonsulent
Dag Toseh, Teleplan Eiendom A2, Forslagsstiller
Jon Holt, Teleplan Eiendom A2, Forslagsstiller
Lars Windfeldt, Arcanum Eiendom, Forslagsstiller

Fra Bærum kommune:

Anette Rudshaug, Regulering

Forslagsstillers presentasjon

Et mulighetsstudie har blitt sendt inn ved bestilling av oppstart. Formål med planarbeidet er å sikre en bymessig utvikling i området med høy tetthet og urbane kvaliteter i tråd med anbefalingene fra mulighetsstudien. Planen ønsker å sikre:

- en arealeffektiv utvikling i nedslagsfelt av banekorridoren
- en transformasjon fra næring til blandet arealbruk med bolig, arbeidsplasser og publikumsrettede funksjoner (som blant annet handel, service og bevertning)
- sammenheng i bebyggelses- og ferdselsstrukturen og etablering av en ny urban akse, som bindeledd mellom Lysaker og Fornebu med prioritering for gående og syklende
- konsentrasjon av varehandel, service- og kulturtilbud langs den urbane akse
- bebyggelse som tydelig avgrenser byrommet og ivareta byrommets funksjon som møteplass, oppholdssted og forbindelse
- bebyggelse som støyskjerm mot hovedveisystemet
- ivaretagelse av de tre bevaringsverdige villaene i området

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

Besøksadresse:
Kommunegården
Arnold Haukelands
plass 10

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

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

Bebyggelsen er vist som romslig kvartalsstruktur med høyder på i hovedsak fire til sju etasjer, og med et forslag til høyhus. Lokket over Snarøyveien utvides og det etableres støyskjermende næringsbebyggelse. Eksisterende kulturminner bevares og skal bli en del av grønnstrukturen i sentrum av området. Det er vist en urban akse diagonalt gjennom området går med handel og publikumsrettede funksjoner, som tydeliggjør forbindelsen mellom Fornebu og Lysaker.

Kommunens tilbakemeldinger

Generelt

I kommuneplanen er området avsatt til nåværende og framtidig næringsbebyggelse, framtidig boligbebyggelse, tjenesteyting og grønnstruktur.

I kommuneplanen som er på høring er deler av nåværende næringsbebyggelse foreslått endret til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Det tas forbehold om at arealbruksendringen ikke er vedtatt. Det ligger også innenfor en større sone for felles planlegging (#23) hvor minstekrav er utarbeidelse av et felles planprogram. Avgrensingen for planprogrammet er større enn #23 og avklares egen prosess: planprogram for Oksenøyveien Nord (saksnr 17/1190).

Revisjon av kommunedelplan for Fornebu grenser opp til Oksenøyveien og forventes lagt ut på høring etter sommeren. Planen skal legge opp til en høyere utnyttelse og mer urban struktur ved metrostasjoner.

Områdeplanen for E18 – Lysaker-Strand grenser til området i nord. Planen har vært på høring og forventes vedtatt før sommeren.

VPOR Lysaker pågår parallelt og dekker deler av planområdet. Det overordnede grepet fra mulighetsstudien er lagt inn i utkast til VPOR.

Det skal utarbeides reguleringsplan i form av detaljregulering. Planarbeidet kan pågå parallelt med planprogrammet men må avvete 1.gangsbehandling til planprogrammet er vedtatt.

I forbindelse med gjennomføringen av planen kan det bli stilt krav om rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtale. Dette blir avklart gjennom planprogrammet. Det er krav om konsekvensutredninger etter pbl. kap. 4 og forskrift om konsekvensutredninger. Tema som skal konsekvensutredes avklares i planprogrammet.

Fra andre tjenestesteder/fagområder

Barnehagekontoret	Ønsker at eksisterende barnehage opprettholdes.
Barnas representant	-
Byggesak	På grunn av alle planene i området er det viktig at eventuelle rekkefølgekrav er mulig å gjennomføre. Hvis det er noe som skal bevares el. pass på å unngå «bør».
Eiendom	-
Skole	-
Folkehelse/ Miljørettet helsevern	Se vedlegg. E18 er Norges mest trafikkerte vei som fører til svært mye støy og luftforurensning. Området er i utgangspunktet lite egnet til boliger, så det krever KU for både støy og luftforurensning med avbøtende tiltak. Bebyggelse som støyskjerm kan også bli reflektor for støy for annen bebyggelse.
Kulturvern	Se vedlegg. De tre bevaringsverdige villaene tegnet av M. Poulsson og E. Arneberg, har en sterk kobling til Lagåsen. Byggene bør helt klart bevares, som vist i mulighetsstudien. I forbindelse med planprogrammet: Det er gjort kartlegging av kulturminner i fbm. KDP Fornebu, som

	<p>bør vurderes på nytt. I kommuneplanen skal det legges inn utvalgte kulturminner fra 1920-1940, men det er ingen slike innenfor området.</p> <p>Norwegianbygget «diamanten» vurderes vernet pga koblingen til flyplassen (tidligere SAS-Braathens kontrollsentor og landemerke) og som et eksemplet på bebyggelse fra 80-tallet (har fått glasspris). Det spiller godt sammen med Fornebuporten. Det er uenighet om det bør bevares hos Kulturvern.</p>
Natur og idrett	<p>Se vedlegg. Den indre gangforbindelsen og grønnstrukturen rundt bevaringsverdig bebyggelse er positivt. Det er planlagt flere sykkelforbindelser over E18, og de bør sees i sammenheng med planområdet.</p> <p>Husk naturmangfoldloven. På østsiden av Fornebuveien er det en registrering. Det er noe natur innenfor området, og eksisterende vegetasjon må kartlegges. Det anbefales å bruke Miljødir. sin veileder. Vurdere konsekvensene av planen og om det er tiltak som kan fremme naturmangfold.</p>
Forurensning og renovasjon	Se vedlegg
Vann og avløp	Det anbefales at det utarbeides en samlet plan for VA for hele området, spesielt overvann.
Vei og trafikk	<p>Den urbane aksene som er vist er viktig for koblingen mot Lysaker og fremming av miljøvennlig transport. Der bør det være gatevarme for vinterdrift.</p> <p>Snarøyveien tilhører Statens Vegvesen, resten er kommunale veier. Forprosjektet for sykkelvei med fortau går i Fornebuveien igjennom området. Partiet sør for Oksenøyveien vil realiseres før parsellen innenfor planprogrammet.</p>
Miljø	Se vedlegg. Må se på miljøoppfølgingsplan for Fornebu. Husk klimaklok/klimapanel, Fornebu skal være utslippsfri innen 2022.

Kommunens vurdering av planskissen

Kommunen er enig i det overordnede grepet som er vist i mulighetsstudiet, med næringsbebyggelse som støyskjerm for boligbebyggelsen, en tydeliggjøring av aksene mellom Lysaker og Fornebu og bevaring av kulturminner. Det er ønskelig med en stor andel boliger og at kontorandelen i hovedsak legges til areal uegnet til boligbebyggelse. Mengden utdrettet areal på bakkeplan må også avpasses i fht behov og bør ha en tilpasningsdyktig utforming. Det kan være behov for sosial infrastruktur, og dette må vurderes i planprogram og som en del av planarbeidet.

Foreslåtte fortetting og urbanisering er i overensstemmelse med overordnede føringer for høy utnyttelse nær knutepunkter. I forslag til ny kommuneplan ble det anbefalt byggehøyder på 5-8 etasjer, hvor høydene tilpasset kulturmiljø og solforhold. Anbefalingen opprettholdes for detaljreguleringen.

Øvrige opplysninger

- Krav til rekkefølgebestemmelser knyttet til teknisk og sosial infrastruktur
- Muligheten til å få forslaget behandlet som en prinsippsak etter pbl. § 12-3 2. ledd
- Muligheten for felles behandling av plan- og byggesak
- Gjeldende gebyrregulativ
- Kommunen kan etter avtale konstruere planen digitalt. Dette er en gebyrlagt tilleggstjeneste

Videre planprosess

Nytt møte er ikke avtalt. Detaljreguleringen kan utarbeides parallelt med planprogrammet, men vil ikke bli 1.gangsbehandlet før planprogrammet er vedtatt og fulgt opp.

Fremdriften betinger at forslagsstiller overholder avtalt tid for innsendelse og at mottatt dokumentasjon er komplett og har nødvendig kvalitet. Kommunen er pliktig til å melde fra innen 4 uker etter mottak av dokumentasjonen.

Saksbehandlingstiden begynner først å løpe når planen sendes inn formelt og er entydig og forståelig. Etter dette tidspunktet anses planen for ferdig bearbeidet, og dialogen mellom kommunen og forslagsstiller avsluttes.

Ved alle henvendelser vedrørende saken oppgis 16/18857. Henvendelser sendes til post@baerum.kommune.no

Det er forslagsstillers ansvar å følge med på når saken tas opp til behandling. På kommunens internettsider, under menyen "Politikk > møteplan", gis det tilgang til de politiske sakene.

Kunngjøring/varsling om oppstart av planarbeid, jf. pbl. § 12-8

Oppstart av planarbeid skal annonseres i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og gjennom elektroniske medier. Kunngjøring på kommunens nettside skal bestilles gjennom saksbehandler. Det anbefales å kunngjøre i to aviser, med eventuell informasjon om forslagsstillers nettside. Avgrensing av planområdet skal angis. Berørte grunneiere, rettighetshavere, naboer og velforeninger skal varsles skriftlig.

Det skal innhentes særlig uttalelse fra følgende overordnede myndigheter:

- Fylkesmannen i Oslo og Akershus
- Akershus fylkeskommune
- Statens vegvesen

Forslagsstiller må i tillegg velge andre høringsparter som er aktuelle å varsle. Her finner du aktuelle adresselister:

- [høringsparter](#)
- [vel i Bærum](#)

For planer som skal konsekvensutredes bør forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling av planoppstart. Forslaget skal være avklart med kommunen. Det skal framgå av varsel og kunngjøring om planer som omfattes av § 3 i forskrift om konsekvensutredninger, faller inn under kriteriene i § 4 eller ikke. Vurdering skal skje i samråd med kommunen.

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

Oppgi planID **2017006** i annonser og varslingsbrev.

Krav til dokumentasjon

- Reguleringsplankart og illustrasjonsplan i målestokk 1:1000 i farger, som pdf-filer. Plankartet skal utarbeides i samsvar med departementets veiledere for fremstilling av planer.
- Digitalt plankart som SOSI-fil i henhold til nasjonal produktspesifikasjon og Bærum kommunes krav. Opplysninger finnes på kommunens internettsider.
- Reguleringsbestemmelser utarbeidet i samsvar med Bærum kommunes eksempelsamling.
- Beskrivelse av planen etter kommunens mal.
- Terrengsnitt med riktig husplassering og høyder inkludert nabobebyggelse. Snittene markeres på illustrasjonsplan/planskisse. Nytt terreng skal fremgå på illustrasjoner
- Fasadeoppriss med riktige høyder.
- Veiprofiler (lengde- og tverrprofil) av ny atkomstvei.
- Redegjørelse for parkeringsløsning og uteoppholdsarealer.
- ROS-analyse (risiko- og sårbarhetsanalyse), jf. pbl. § 4-3.
- Overordnet plan for vann og avløp, herunder overvann.
- Redegjørelse for miljøambisjoner med vekt på miljøriktig energiforsyning, lavt energibehov, materialbruk med lavest mulig innhold av helse- eller miljøskadelige stoffer, redusert transportbehov og reduserte avfallsmengder over byggverkets levetid.
- Utredninger som er avklart i planprogram

Informasjon om utarbeiding av planforslag finnes på Bærum kommunes internettsider ["planprosessen fra a til å"](#). Her finnes mal for bestemmelser, krav til digitalt plankart, gebyrregulativ og andre relevante opplysninger.

Materialet skal sendes elektronisk. Se kommunens retningslinjer for innsending av elektronisk post vedlagt referatet.

Gebyr

Giroblankett med gebyr for avviklet oppstartsmøte kr. 14 000 ettersendes oppdragsgiver, jf. [gebyrregulativ](#). Gebyret beregnes etter satsene for 2016.

Tilbakemeldinger på referatet

Dersom forslagstiller eller interne møtedeltakere har oppfattet andre signaler i møtet må tilbakemelding om dette gis innen 2 uker fra mottak av referatet.

Vedlegg:

Uttalelse fra Natur og idrett - Fornebuveien 35 og planprogram for Fornebu nord (midl. navn)	3445211
Uttalelse miljø - Fornebuveien 35 og planprogram for Fornebu nord (midl. navn)	3445163
Uttalelse fra Miljørettet helsevern - internt formøte - Fornebuveien 35 og planprogram for Fornebu nord (midl. navn)	3435362
Fornebuveien 35 - luft	3437869
Fornebuveien 35 støy	3437870
Fornebuveien 35 og planprogram for Fornebu nord (midl. navn)	3434885
Vedlagt retningslinjer for innsending av elektronisk post.	

Til:

Norconsult, Norconsult, Teleplan Eiendom A2 As
Norconsult
Teleplan Eiendom A2 As

Kopi til:

Nina Koren Viksjø

Innsending av elektronisk post

Bærum kommune bruker elektronisk saks/arkivsystem.

Filformat- og størrelse

Vi er avhengige å få inn filer som systemet aksepterer. De mest vanlige filformatene vi tar imot er PDF og DOC/DOCX- filer. Andre formater som aksepteres er: TIFF, PPT, HTML, JPG, XLS, PPS, RTF og SOSI.

Max størrelse pr. elektronisk fil er **5-7 megabyte**.

Innsending

E-post: post@baerum.kommune.no.

Store filer kan eventuelt sendes på minnepinne eller dvd/cd.

Hva må være egen fil

- Vi må ha én fil for hvert dokument som skal sendes inn.
- Hver tegning må registreres for seg.
- Flere fasader/oppriss på samme tegning kan være én fil.
- God navnsetting av filer gjør registreringsarbeidet vårt mye enklere.

Eksempler på dokumenter med navnsetting:

1. Oversendelsesbrev
2. Forslagsstillers plankart
3. Forslagsstillers bestemmelser
4. Forslagsstillers beskrivelse
5. Illustrasjonsplan
6. Snitt
7. Fasade(oppriss) øst, nord, syd, vest
8. Perspektiv
9. Tilleggsillustrasjoner
10. Modellbilder
11. Soldiagram
12. Trafikkrapport
13. Støyrapport
14. Biologisk mangfold – rapport
15. Miljøplan
16. ROS-analyse
17. Andre dokumenter