

Oppstartsmøte - bestilling

Innsendt	18.12.2020 18:45:59
ReferanseID	BK298-2530911
Innledende opplysninger	
Opplysninger om planområdet	
Adresse	Widerøeveien 1
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	817
Omfatter planområdet flere eiendommer?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Oppgi hvilke eiendommer som inngår i dette planområdet	
Bakgrunn for og formål med planen: Eksisterende arenabygning har ikke fått en bruk som opprinnelig forutsatt, og det er derfor ønskelig med en ombygging for å tilrettelegge for økt og mer fleksibel bruk for idretts-, kultur- og næringsformål.	
Spørsmål som ønskes avklart: - Planprosess / forholdet til kommunens områdeprogram - Dokumentasjons- / utredningskrav - Trafikkavvikling / adkomst og forholdet til Snarøyvegen og Bærum kommunes planlagte endring av denne. - Mulighet for fleksibilitet for evt. senere utvidelser av bebyggelsen mot Snarøyveien. - Framdrift - Planavgrensning - Krav til medvirkning	

Ansvarlige
Opplysninger om forslagsstiller
Organisasjonsnummer 995 951 444
Organisasjonsnavn SAMEIET WIDERØEVEIEN NR 1
Adresse Postboks 178
Postnummer/-sted 1326 LYSAKER

Telefon 91381038	e-post rasmus.sandnes@telenorarena.no
Kontaktperson Rasmus Sandnes	
Opplysninger om plankonsulent	
Organisasjonsnummer 979 364 857	
Organisasjonsnavn COWI AS	
Adresse Postboks 6412 Etterstad	
Postnummer/-sted 0605 OSLO	
Telefon 90723315	e-post firmapost@cowi.no
Kontaktperson Gunnar Stenvik	

Planstatus og rammebetingelser
<p>Hvordan følger planinitiativet opp kommunens arealstrategi, kommuneplan og øvrige overordnede planer og retningslinjer og pågående planarbeid?</p> <p>Kommunedelplan 3 Fornebu, vedtatt 27.03.2019 (Sak 041/19): Planområdet utgjør felt KBA1.3 i kommunedelplanen - Kombinert bebyggelse og anleggsformål. Arenatomta ligger innenfor Område A - Byen, som er områdene langs Fornebubanen. I A-områdene skal det tilrettelegges for byliv. I bestemmelsene fastsettes bl.a. følgende rammer for bebyggelse og infrastruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> -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 (§ 8.4). -Bebyggelse mot offentlige gater og byrom skal ha utadrettede førsteetasjer, med vindu og inngangspartier henvendt mot gater og byrom (§ 8.5). -Bebyggelse bør utformes slik at det muliggjør fleksibel bruk (§ 8.7). -Bebyggelse mot Snarøyveien, Vestre lenke og Forneburingen skal definere veiene som bygater (§ 8.9). -Bygninger og anlegg av spesiell betydning for offentligheten og felleskapet kan gis en særegen utforming for å gjøre dem synlige i bystrukturen (§ 8.11). -Ny bebyggelse og tiltak i område KBA1.3 skal definere Snarøyveien som bygate, styrke sammenhengen mellom ny og eksisterende bebyggelsesstruktur og bidra til et tettere nett av forbindelser. Bebyggelsen skal gi økt lesbarhet og attraktivitet for allmenheten (§ 9.1.) -Bebyggelse skal plasseres langs hovedgater med innganger fra gaten. Eksisterende kulvert under Widerøeveien med kobling til Telenor arena i Felt KBA1.3 skal ivaretas (§ 20.2). -Langs hovedgatene Snarøyveien, Forneburingen, Vestre lenke, Widerøeveien og John Strandruds vei skal bebyggelse bidra til å definere gatene (§ 21.1). - Parkeringskrav skal bestemmes i reguleringsplan. Framtidige parkeringsløsninger skal stimulere til mindre bilbruk. Bilparkering kan dekkes utenfor eget felt. Trygg og attraktiv parkering for sykkel skal ivaretas på egen grunn. (§22.1) -Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal over 800 m2 , kan det stilles krav om utarbeidelse av en handelsanalyse i senere planfase (§ 23.3). -Innenfor felt KBA1.3 tillates det idrettsanlegg, beverting, kontor, utdanningsinstitusjoner og offentlig og privat tjenesteyting (§ 33.1).

Felt KBA1.3 (Fornebu Arena) ligger innenfor kommunedelplanens hensynssone H810_3 med krav om felles planlegging (§ 40.4). Felles planlegging 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. Forbindelse til Flytårnet på østsiden av Telenor Arena, med forbindelse på tvers av Widerøeveien skal avklares.

Kommuneplanens arealdel 2017-2035, vedtatt av kommunestyret 04.04.2018 (sak 023/18): Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt som eksisterende næringsområde, og er definert som områdetype A. Bl.a. gjelder at:

-Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, dvs i A-områder (§ 32.1).

-Innenfor områder angitt som hensynssoner skal det gjennomføres felles planlegging før detaljregulering og gjennomføring av tiltak (§ 35.1).

Retningslinjer for felles planlegging (§ 35.1):

-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

-Innenfor området 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.

-Ny bebyggelse nær sentre og knutepunkter/stasjoner på bane skal ha høy tetthet

-Gode gang- og sykkelforbindelser til nærmeste senter/knutepunkt/stasjon skal ivaretas

-Behov for arealer til offentlig tjenesteyting skal ivaretas

-Sammenhengende grønnstruktur skal ivaretas og styrkes

-Områdets særpreg, historiske trekk, viktige kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas

-Det skal utformes rekkefølgebestemmelser som ivaretar hensyn til kapasitet på offentlig tjenesteyting og teknisk infrastruktur.

Igangsatt arbeid med felles planprogram:

Bærum kommune har, i samsvar med krav om felles planlegging i Kommunedelplan 3 Fornebu, igangsatt arbeid med felles planprogram for Fornebuporten (som inkluderer Telenor Arena). I kunngjøringen om planoppstart, dat. 11.12.2019 står det at:

"Planprogrammet skal bidra til en helhetlig utvikling av et godt lokalsentrum med attraktive næringsarealer og et by- og bomiljø med tydelig steds karakter. Viktige problemstillinger vil være hvordan utforme en lett orienterbar, sammenhengende og offentlig tilgjengelig gate-, park- og byromsstruktur som sikrer et finmasket nett av forbindelser og gode koblinger til omkringliggende områder. Forholdet til eksisterende bebyggelse, arealfordeling mellom feltene inkludert lokalisering av barnehage er sentrale tema, i tillegg til å avklare forholdet til fremtidige Widerøeveien og Snarøyveien som bygater, og til Oksenøyveien. Planprogrammet skal definere utredningsbehov, inkludert behov for en konsekvensutredning i fremtidige detaljreguleringer."

Rikspolitiske/statlige planretningslinjer:

-Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (26.09.2014)

-Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (20.09.1995)

-Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Nasjonal transportplan 2018-2029:

E18-korridoren Lysaker-Ramstadsletta, inkl. "Vestre lenke" som gir forbindelse fra E18 til Fornebu fra vest, inngår i Nasjonal transportplan 2018-2029. Det legges opp til anleggsstart på forberedende arbeider ved årsskiftet 2020–2021. E18-delen av prosjektet ventes åpnet for trafikk i 2027, mens hele prosjektet, inkl. lokalveier, ventes ferdigstilt i 2028.

Areal- og transportplan for Oslo og Akershus (2015):

Målet er at Osloregionen skal være en konkurransedyktig og bærekraftig region i Europa, at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur og at transportsystemet skal være effektivt, miljøvennlig og med tilgjengelighet for alle slik at behov for bilbruk blir minst mulig. Fornebu er definert som en del av by-båndet, en prioritert by/tettsted, med regionalt senter for arbeidsplassintensive virksomheter. I dette ligger det at området bør utvikles med høyfrekvent kollektivnettverk og god kobling mot de regionale byene som sikrer konkurransedyktig transportvalg til fordel for bil.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023:

Regjeringen legger hvert fjerde år fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. De nasjonale forventningene skal følges opp i fylkeskommunenes og kommunenes arbeid med planstrategier og planer, og legges til grunn for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen.

Regjeringen legger vekt på at vi står overfor fire store utfordringer:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle

Regjeringen har bestemt at FNs 17 bærekraftsmål, som Norge har sluttet seg til, skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer, også i Norge. Det er derfor viktig at bærekraftmålene blir en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanleggingen.

Fylkesmannens forventning til kommunal planlegging 2020:

Fylkesmannen belyser sentrale oppgaver som kommunene forvalter og som Regjeringen har klare forventninger om. Mht. arealplanlegging skriver Fylkesmannen bl.a. følgende:

"Klimaendringer er en av de største utfordringene vi står overfor i vår tid og arbeidet for å bidra til reduserte klimagassutslipp skal prioriteres. Arealplanlegging er et av de viktigste virkemidlene for å redusere klimagassutslippene fra transportsektoren og fra endret arealbruk (avskoging, nedbygging av myr mv.) og for å håndtere konsekvensene av klimaendringene.

Klima og areal- og transportplanlegging, samfunnssikkerhet, massehåndtering og boligsosialt arbeid bør være tema som kommunene prioritert høyt i sitt planarbeid i 2020."

Jeg bekrefter at jeg er kjent med gjeldende reguleringsplaner for området.

Er området utsatt for flom, ras eller usikre grunnforhold?

Ja

Nei

Eventuell kommentar:

Kommuneplanens arealdel (aktsomhetskart for flomveier) viser sekundær flomvei i planområdets randsone langs Snarøyveien og Widerøeveien i sør. Denne antas ikke å bli berørt av planforslaget.

Berører forslaget viktig natur?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Eventuell kommentar:	Planområdet består i all hovedsak av eksisterende bebyggelse og tette flater. Det er ingen arealer med naturmark innenfor planområdet.	
Er området utsatt for støy eller annen forurensning?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Eventuell kommentar:	Snarøyveien med årsdøgntrafikk (ÅDT) ca 23 000 grenser til planområdet i sørøst. Fremtidig vestre lenke som vil bli knyttet til Widerøeveien langs sørvestsiden av arenaen forventes å få ÅDT på ca. 10 000.	
Berører forslaget kjente kulturminner/kulturmiljø?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Eventuell kommentar:		
Utløser planinitiativet krav om konsekvensutredning og hvordan vil kravene i tilfelle bli ivaretatt?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Eventuell kommentar:	<p>Planinitiativet vurderes å være i samsvar med kommunedelplan 3 Fornebu der planområdet ligger innenfor delområde A "Byen" som er avsatt til blandete funksjoner som bolig, næring, service, handel, kultur, undervisning og tjenesteyting. Arenaen er definert som et viktig målpunkt i kommunedelplanen.</p> <p>Planinitiativet innebærer primært en utvidelse og mer fleksibel bruk av Fornebu arena for idretts- og kulturformål som også er hovedformål i dag. Det planlegges for et betydelig utvidet gulvareal, hovedsakelig for idretts- og kulturformål. Økt gulvareal for næring, offentlig/privat tjenesteyting og allmenntilgjenge formål blir i størrelsesorden 5 000 m² BRA, og utløser dermed ikke krav om planprogram/KU etter KU-forskriftens vedlegg I, pkt. 24.</p> <p>Planinitiativet vurderes heller ikke å gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og omfattes derfor heller ikke av oppfangskriteriene i KU-forskriftens vedlegg II.</p>	
Er det behov for utbyggingsavtale?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Vurderer forslagsstiller parallell behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

Stedsanalyse og forslagens hovedgrep

Enkel stedsanalyse:	Stedsanalyse er vedlagt som eget dokument.
Hvordan er forslaget tenkt løst? Beskriv eller illustrer utbyggingens virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.	<p>Det planlegges en større innvendig ombygging av nåværende Telenor Arena. Ca. 2/3 av eksisterende volum tenkes opprettholdt som arena for større idretts- og kulturarrangementer. Arenaen vil etter ombygging kunne ta imot ca. 15 000 tilskuere til internasjonale idrettsarrangementer, f.eks. landskamper i håndball, og inntil ca. 23 000 tilskuere ved konserter.</p> <p>Resterende del av arenaen, ca. 1/3 av eksisterende volum, tenkes ombygget ved at det etableres flere plan der det kan innpasses en rekke mindre haller og spillflater. Det legges gjennom dette til rette for at Fornebu Arena kan få en mer fleksibel og variert bruk enn i dag. Det vil etter ombyggingen bli plass til et mangfold av ulike arrangementer og aktiviteter, primært innen idrett og kultur, men også andre typer arrangementer som større og mindre seminarer, kongresser o.l.</p>

På bakkeplan vil det bli lagt til rette for utadrettet virksomhet (forretninger, bevertning og ulike former for tjenesteyting) som kan utfylle arenafunksjonene og styrke området bymessighet. Nåværende kontorfløy vil bli beholdt og foreslås påbygget med en etasje. Hovedinngang tenkes lagt mot sørvest, mens logistikkområde/-adkomst tenkes lagt ut mot Snarøyveien i sørøst. Planene innebærer at det ikke lenger vil kunne spilles fotball på stor bane i arenaen. Bestemmelser knyttet til handel med plasskrevende varer foreslås tatt ut av planen og erstattet med en hjemmel for etablering av et begrenset gulvareal for detaljhandel. Det vises til illustrasjoner i vedlagt presentasjon / skisseprosjekt.

Fakta om planinitiativ

Planområdet totalt:

32000

Arealbruk (reguleringsformål)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål (idrett / kultur / off. og privat tjenesteyting / helse / kontor / forretning / bevertning). Maks. 3 000 m² forretning og maks. 12 500 m² kontor.

Uteoppholdsareal (gjelder skoler, barnehager, sykehjem og boliger)

Ikke relevant.

Utnyttelse/utbyggingsvolum

Ca. 65 000 m² BRA (areal for tenkte/teoretiske plan ikke medregnet). Dagens gulvareal er til sammenligning ca. 42 000 m² BRA.

Byggehøyde

Maks høyde som i dag (k = 52,0). Eks. kontordel påbygges med en etasje (ny høyde k = 44,0).

Antall boenheter/arbeidsplasser

Ingen boliger. Antall permanente arbeidsplasser i ombygget anlegg kan anslås til ca. 350, en økning på ca. 100 i forhold til i dag. I tillegg vil det være midlertidige arbeidsplasser ifm. større arrangementer, som ved dagens drift.

Endringer i trafikkbildet

Daglig aktivitet ved arenaen vil øke en god del sammenlignet med dagens situasjon, noe som også vil gi mer trafikken til og fra anlegget i det daglige.

Trafikken ved større arrangementer vil ikke endres vesentlig.

Når Forneubanen står ferdig kan en vesentlig større del av trafikken til Fornebu arena forventes å skje kollektivt. Det planlegges ikke økning av parkeringskapasiteten for personbiler, og personbiltrafikken antas derfor ikke å endres vesentlig ift. i dag.

Logistikkatkomsten (adkomst og lossing/lasting av vogntog i forbindelse med større arrangementer) foreslås flyttet til SØ-fasaden, ut mot Snarøyveien. Denne trafikken forventes å bli omtrent som i dag, men vil i mindre grad gi trafikk- og støykonflikter med tilgrensende boligmiljøer i vest etter flytting.

Parkering

Fornebu arena ble i sin tid bygget uten stort antall p-plasser, fordi parkeringsbehovet skulle dekkes ved bruk av p-plasser andre steder på Fornebu og derved oppnå sambruk av disse plassene. Dette prinsippet legges til grunn også for det nye prosjektet. Den forventede økte trafikken som måtte komme etter ombygging vil hovedsakelig skje etter kontortid og da vil kontorplassene være tilgjengelig for andre besøkende. Dette vil også gjelde kontorplasser for Aker på naboeiendommen.

Antall parkeringsplasser ønskes opprettholdt som i dag med 146 plasser på egen tomt og 130 plasser

i Aker sitt anlegg på nabotomten. Fordeling over/ under bakken må avklares i forbindelse med planprosessen.
Kapasiteten for sykkelparkering må økes betydelig i forhold til i dag, antatt behov ca. 250 plasser.

Oppgi avstand til nærmeste bussholdeplass?

50

Oppgi avstand til nærmeste t-banestasjon?

200

Oppgi avstand til nærmeste jernbanestasjon?

1500

Skal eksisterende bebyggelse rives?

Ja

Nei

Eventuell kommentar:

Hovedstrukturer skal beholdes, men det vil bli nødvendig med større ombygginger, både innvendig og i det ytre. Deler av eksisterende sekundærkonstruksjoner, kledninger, tekniske installasjoner mv. vil derfor bli revet.

Medvirkning

Beskriv opplegg og metoder for medvirkning:

I utgangspunktet gjennomføres medvirkning i tråd med kravene gitt i lov/ forskrift. Det er aktuelt å avholde dialog- og informasjonsmøter med interessenter og overfor allmennheten. Det vurderes også å engasjere en egen konsulent for å planlegge og gjennomføre en utvidet medvirkningsprosess. Dette ønskes diskutert med Bærum kommune i oppstartsmøtet.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart?

Kommunale etater, Fornebubanen, Statens vegvesen, fylkeskommunen, naboer, Ruter, velforeninger, politiet.

Deltakere

Opplysninger om deltakere i møtet 1

Firma

Sameiet Widerøeveien 1

Navn

Rasmus Sandnes

E-post

rasmus.sandnes@telenorarena.no

Telefon

91381038

Opplysninger om deltakere i møtet 2

Firma

COWI AS

Navn

Gunnar Stenvik

E-post

gms@cowi.no

Telefon

90723315

Opplysninger om deltakere i møtet 3

Firma	Reiulf Ramstad arkitekter AS
Navn	Reiulf Ramstad
E-post	reiulf@rra.no
Telefon	90550177
Opplysninger om deltakere i møtet 4	
Firma	Sameiet Widerøeveien 1
Navn	Christian Ekeli
E-post	Christian.ekeli@klp.no
Telefon	99599274
Opplysninger om deltakere i møtet 5	
Firma	Byggherrerådgiveren AS
Navn	Espen Johannessen
E-post	ej@bhr1.no
Telefon	92658500

Vedlegg
Vedlegg
Forslag til avgrensning av planområdet
Skisse til plankart
Skisser av planlagt bebyggelse
Vedlegg
Antatt utredningsbehov
Stedsanalyse