



Oslo

Fornebubanen

Multiconsult

Til Bærum kommune
Byggesaksavdelingen

DERES REF: | VÅR REF: liam
DOKUMENTKODE: 10201070-SØK-BK-FHK-FBU-002
TILGJENGELIGHET: Åpen

Oslo, 20. april 2021

FORNEBU BASE OG STASJON Fornebubanen

Søknad om dispensasjoner fra formål og krav i gjeldende plangrunnlag, og fra TEK17 UTKAST TIL ANMODNING OM FORHÅNDSKONFERANSE

Tiltakshaver: Oslo kommune Fornebubanen

Ansvarlig søker: Multiconsult Norge AS

Det vises til anmodning om forhåndskonferanse, der det er redegjort for bakgrunn og gjennomføring av tiltakene det skal søkes om.

Tiltakene vil være avhengig av dispensasjoner fra gjeldende plangrunnlag og fra forskriftskrav i TEK17.

Tiltakene omsøkes på gjeldende plan: Fornebu – Lysaker Metrotrasé, planID: 2010009, vedtatt 17/6-2015, med endringer av planen for delområde Fornebu sør, vedtatt 04.03.2020.

Nedenfor følger en foreløpig oversikt over de dispensasjonsforholdene vi mener er aktuelle.

Dispensasjoner fra gjeldende plan

1. Overskridelse av formålsgrenser

Driftsbygningen strekkes ut over formålsgrensen for oTBK 3 inn i felt oV2 og felt B/K 2 mot nord-øst (ref. område 1 og 2), samt inn i felt Park 1 og B/K 2 mot sør-vest (ref. område 3). Disse overskridelsene skjer i det som i planen er definert som nivå 2, over terreng. Overskridelsene vil derimot ligge innenfor areal avsatt til baneformål (oAB_TA1) under terreng, i nivå 1. Mot nord-øst vil bygningen i en framtidig situasjon ligge under terreng.

Mot sør-øst vil bygningsvolumet utenfor felt oTBK 2 ligge under en rampe som skal ivareta brannvesenets adkomst til angrepspunkt inne på taket over basen. Rampen vil ha et stigningsforhold på 1:15. I en mellomfase vil rampen ikke være offentlig tilgjengelig areal, men den er planlagt å inngå som et landskapselement i en framtidig bystruktur.

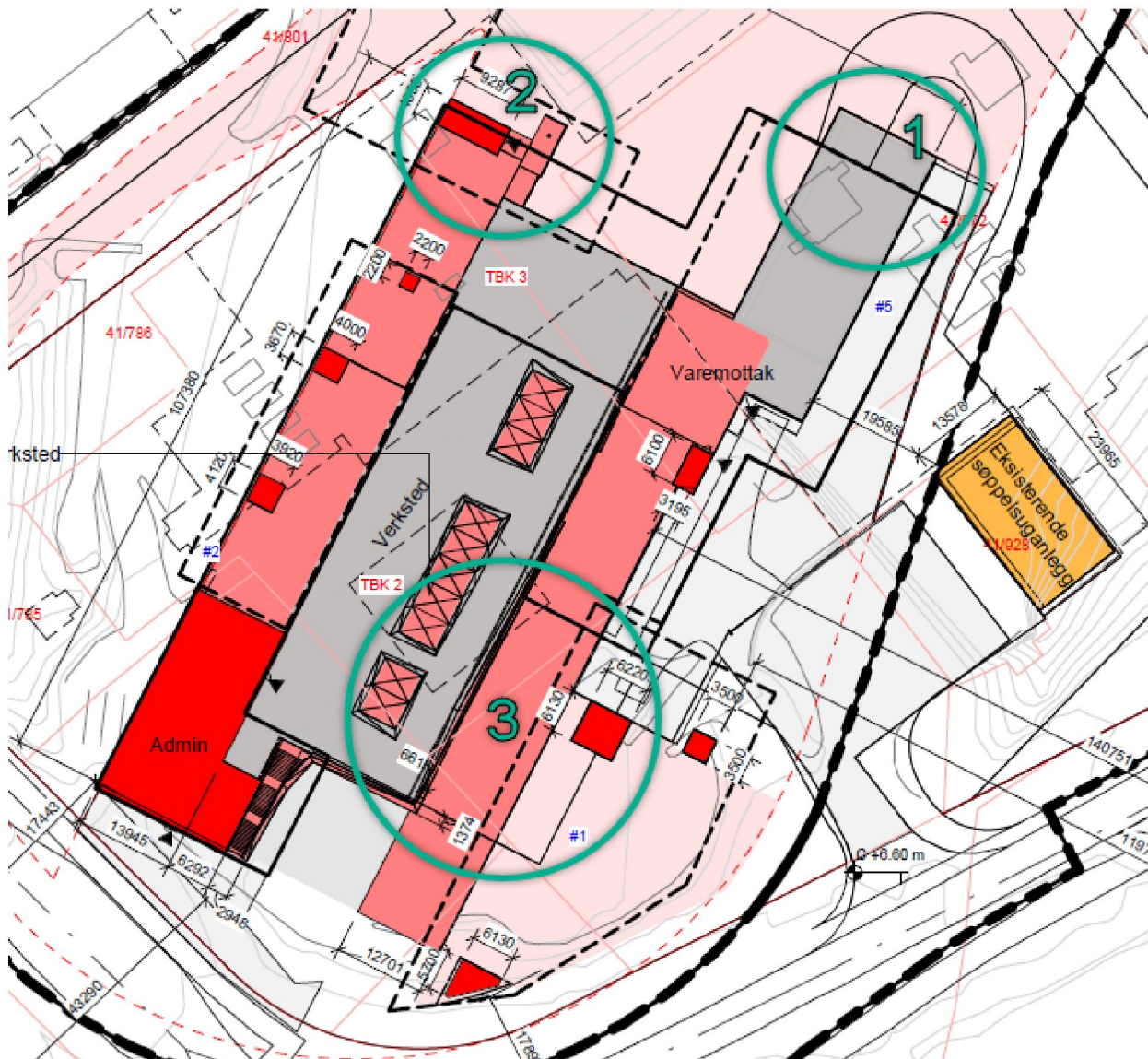


Fig. 1 Utsnitt av situasjonsplanen ved adkomsten til basen og verkstedet i sør.

Videre vil deler av fasadelivet på verkstedet ligge utenfor formålsgrensen for oTBK 2 og over i felt B/K 2, oTBK 3 og Park 1 (se fig. 2). Dette gjelder deler av fasaden mot sør-vest (+ 1,5 m) og deler av fasaden mot sør-øst (+ 1,0 m). Fasadelivet på administrasjonsbygget ut mot verkstedtaket vil også ligge noe utenfor formålsgrensen for oTBK 3 og over i felt oTBK 2. Overskridelsen her vil være på + 0,5 m.

Overskridelsene av formålsgrensene rundt verkstedet skyldes at det tidligere i prosjektingen, som lå til grunn for reguleringsendringen, ikke ble tatt tilstrekkelig hensyn til sammenhengen mellom de konstruktive linjene i verkstedet og oppbyggingen av klimaveggen/fasaden videre opp. Geometrien i verkstedet låses av jernbanetekniske forutsetninger.

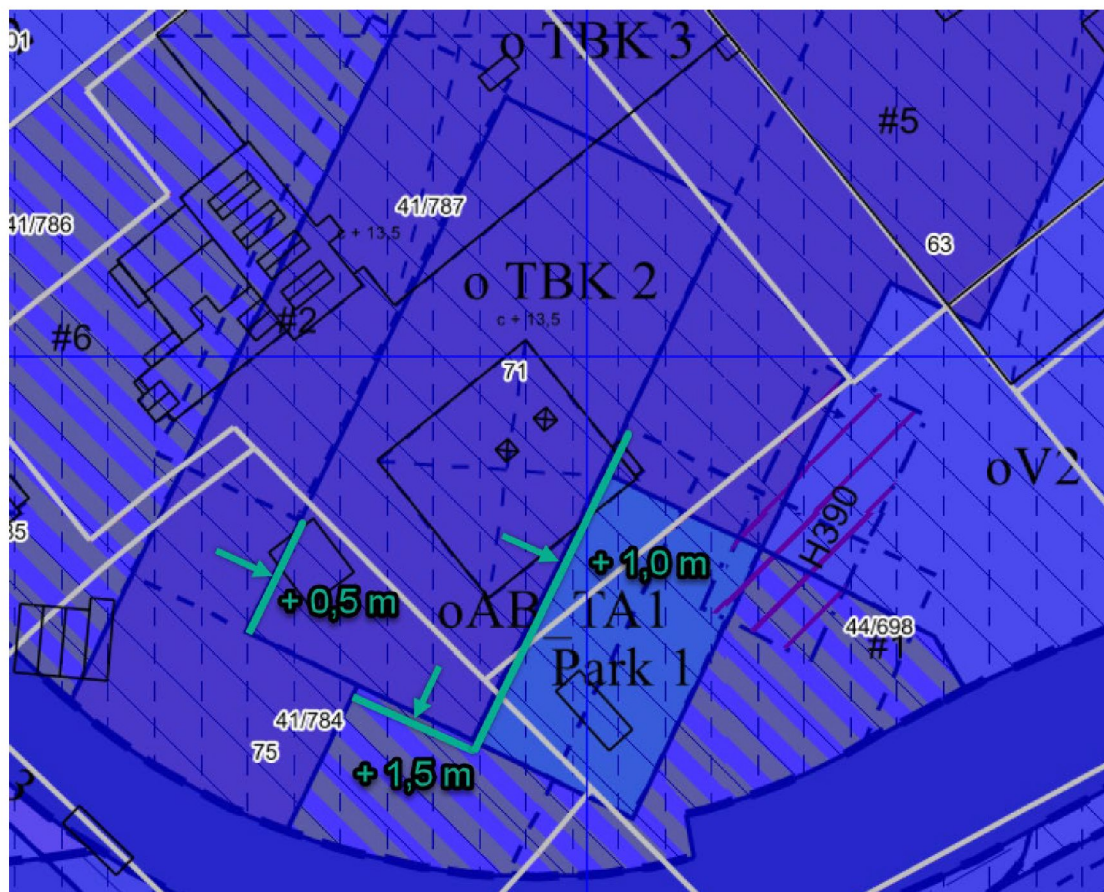


Fig. 2 Utsnitt av reguleringsplanen viser hvor fasadelivet vil ligge utenfor formålsgrensene.

Midlertidig torg/adkomst til oppgang B bygges innenfor felt B/K 1, o G/S 8 og B/K 3 (ref. område 1) og det må søkes dispensasjon fra disse formålene. Torget/forplassen vil videre ligge innenfor formålet til stasjonsoppgang, oSTB1 (ref. område 2). Adkomsten fra Snarøyveien vil følge regulert formål; fv4 inn til oGS 8 og fv5. Vi mener arealbruk her er i tråd med regulert formål.

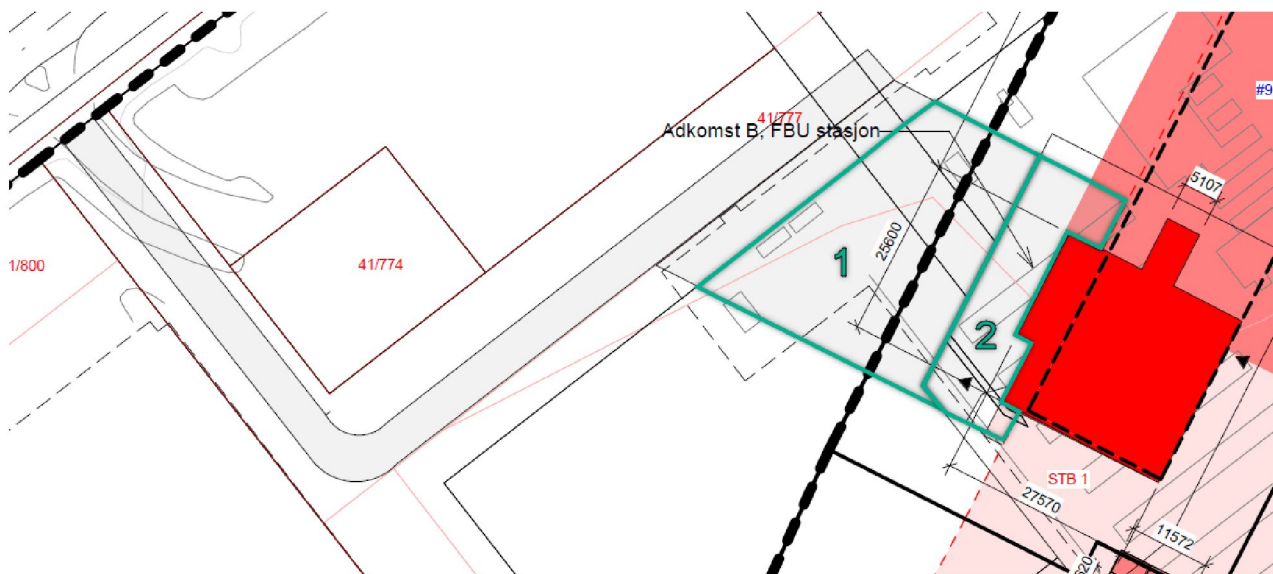


Fig. 3 Utsnitt av reguleringsplanen ved oppgang B.

Ved oppgang A opparbeides en forplass utenfor parkdraget som vi kreve dispensasjon fra formålene fv6 og B/K 6 (ref. område 1). Arbeidet med utomhusanlegget i detaljfasen, som har pågått etter vedtatt

reguleringsendring, har videre resultert i en justering av hvilke flater som benyttes til gang- og sykkelveier gjennom parkdraget rundt stasjonsoppgangen. Som utsnittet av landskapsplanen viser, handler det om en omdisponering av de ulike formålene; gang- og sykkelveier og park. Vi ber om en tilbakemelding på om dette krever en dispensasjonssøknad.

Da det ikke vil være gjennomførbart å opparbeide fV 6 i en mellomfase, er det nødvendig å sikre brann- og redningstjenesten adkomst til angrepspunkt inne på taket over sporområdet til driftsbasen via annet areal. I utsnittet nedenfor er det vist at adkomsten legges på terreng over felt oGS 10 og B/K 6 til en oppstillingsplass så nært sjakten som mulig. I en utbyggingsfase vil plassering av denne adkomsten kunne komme til å bli justert. Vi vil også be om en tilbakemelding på om det vil være nødvendig å søke dispensasjon fra formålet for dette.

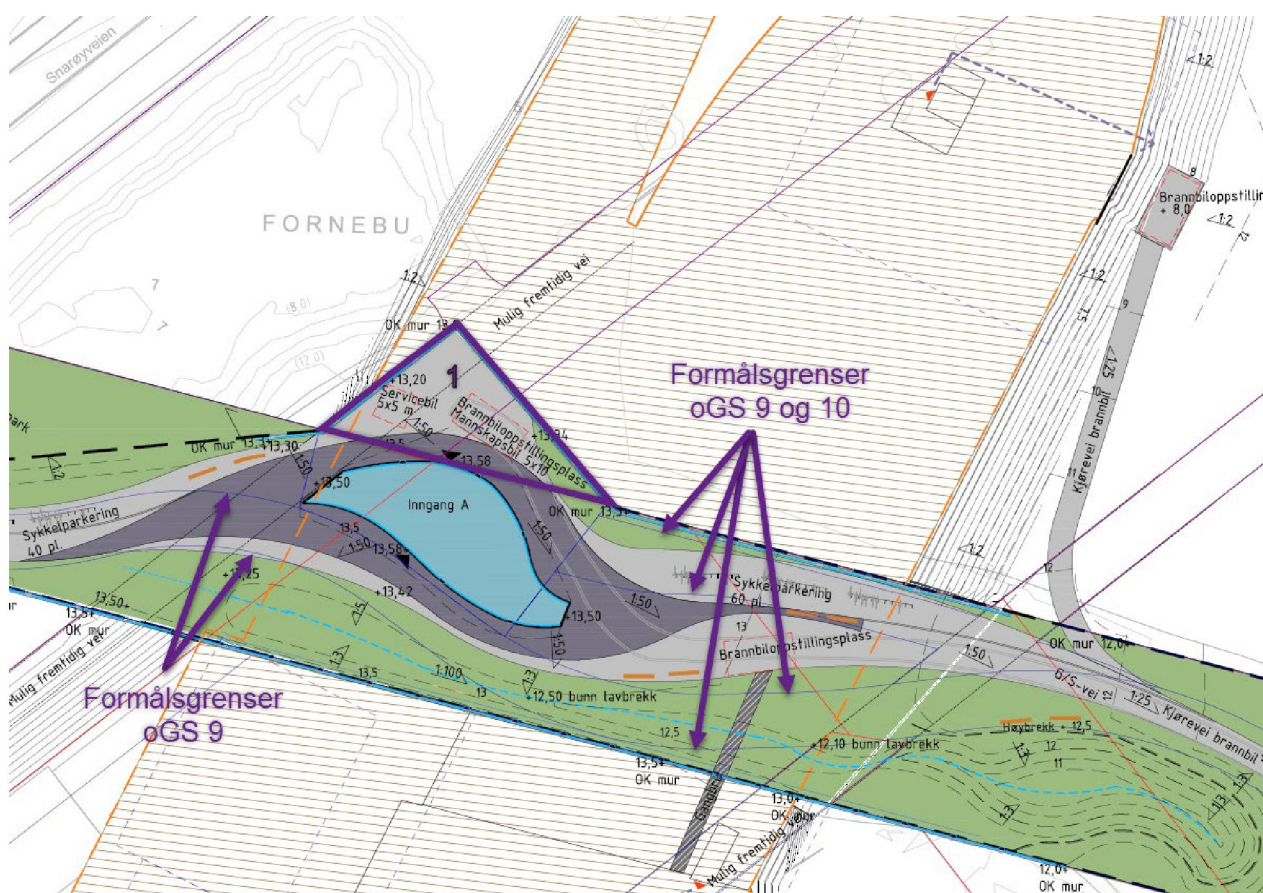


Fig. 4 Utsnitt av landskapsplanen ved oppgang A

Det må vurderes om det må søkes dispensasjon fra krav om felles plan for de tilfellene der tiltakene det skal søkes om berører andre formål enn det som i gjeldende plan er avsatt til driftsbasis og metroatlegg, og som ikke omfattes av unntak i §27. Dette gjelder bruk av areal innenfor felt B/K 1-3 og 6, fV 6, samt den nevnte overskridelsen av fasaden over i B/K 2.

2. Overskridelse av fastsatt maks høyde

Det skal søkes dispensasjon fra kotehøyder i gjeldende plan.

I behandlingen av planendringen for Fornebu sør ble det, innenfor felt oTBK 2 og felt oTBK 3, satt en maks kotehøyde på +13,5m over havet. Dette ble satt inn på plankartet i forbindelse med 2. gangs behandling, etter ønske fra Bærum kommune. Formelt sett må det søkes dispensasjon fra høydeangivelsene. Vi mener imidlertid det kan skyldes en feil i forbindelse med siste revisjon av plankartet at det ble satt på en maks høyde på bebyggelsen i felt oTBK 3. På dette tidspunktet ble det i samarbeid med grunneier planlagt et

bygningvolum som skulle inngå i fremtidig bebyggelse. Dette ble vist i arbeidsmøter med kommunen, og i et høringsinnspill fra FOB etter offentlig høring (se fig. 3). Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at løsningen som ble vist i denne figuren ikke lenger er i tråd med utbyggernes planer når det gjelder oppbygging av volumer og bygningsstruktur.

I bestemmelsene er det også gitt en forutsetning om at felt oTBK 3 overbygges. Dette vil stride mot angitt maks høyde på feltet i plankartet.

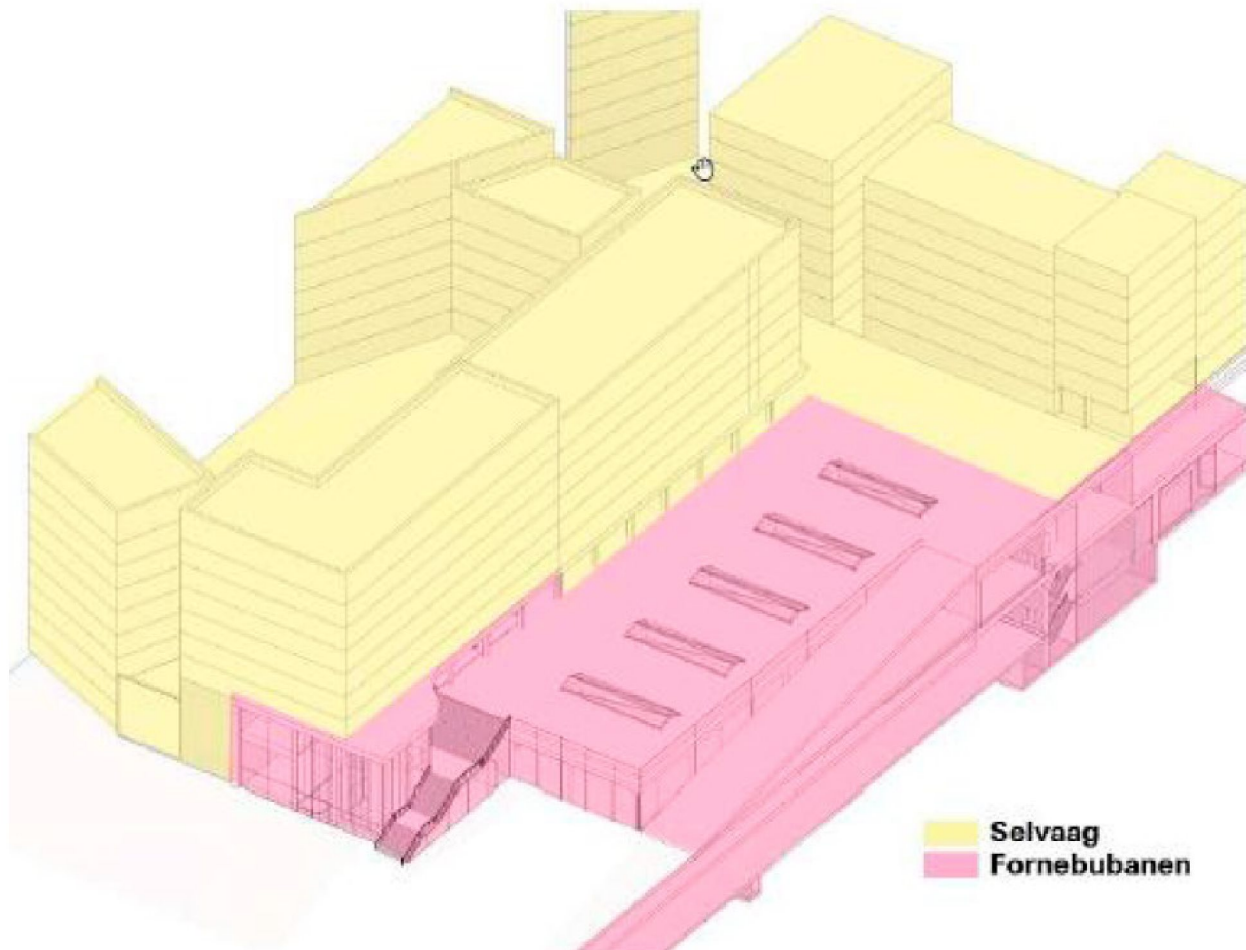


Fig. 3 Planlagt bygningsvolum i rosa farge, med tilgang til takflate over oTBK2 fra øvre del av administrasjonsbygget.

En del av bygningskroppen i oTBK3 (administrative rom/funksjoner) lengst mot sør vil ligge i én etasje over nivået på det fremtidige bygulvet utenfor (taket over verkstedet). Gesimshøyde på denne delen ligger på kote + 19,17 og +15,50 (se fig. 4).

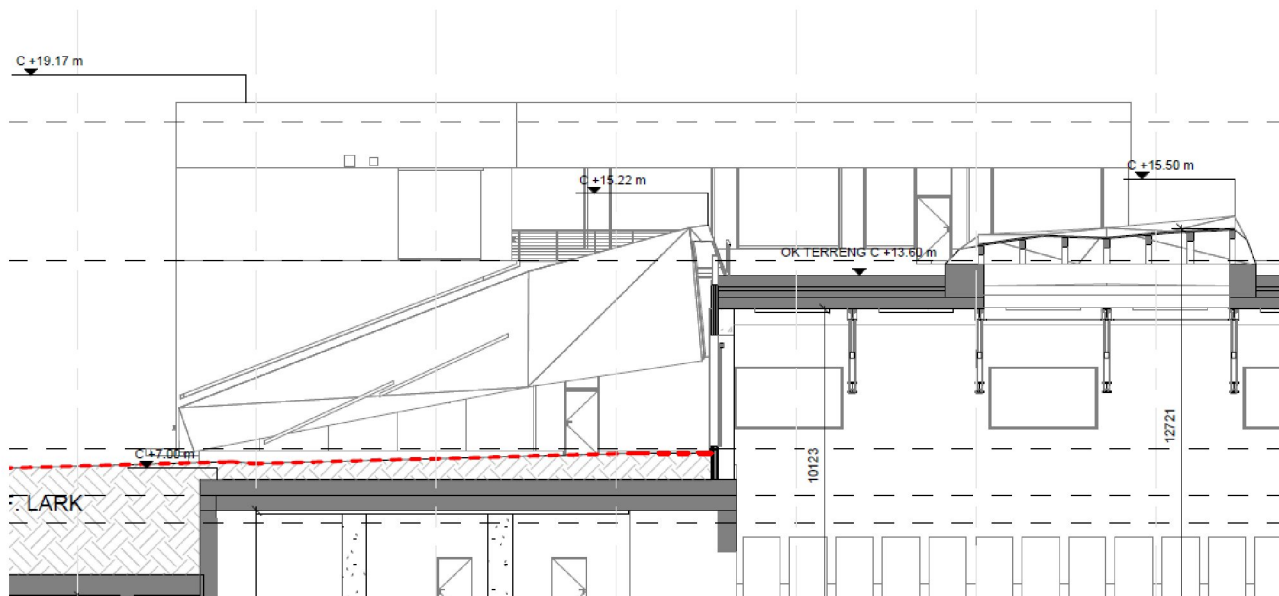


Fig. 4 Utsnitt av lengdesnitt viser administrasjonsbygget med fasade ut mot tak over verksted.

Feltet oTBK2 omfatter en del av driftsbasen som skal sikre lysinnslipp til underliggende verkstedsarbeidsplass iht. forskriftskrav i TEK § 13-7 Lys (ref. bestemmelsenes §19). Takvinduer, dvs. overlys, skal kunne sikre røykventilering av underliggende rom. Fasade mot sørøst skal være åpen for å sikre utsyn og lysinnslipp iht. forskriftskrav i TEK § 13-7 Lys og 13-8 Utsyn.

Verkstedets tilgjengelige fasade mot sørøst og sørvest gir ikke tilstrekkelig flate for å kunne tilfredsstille kravet til dagslys og derfor er det et behov for at overlysene, med tilstrekkelig høyde og volum, skal sørge for dagslys for underliggende arbeidslokaler iht. forskriftskrav i TEK § 13-7 Lys.

Topp konstruksjoner til overlys vil ligge på ca. kote + 16 m.

Det vil også være nødvendig å søke dispensasjon fra maks høyde på takflaten over verkstedet som i planen er satt til kote +13,5 m. Igjen er det en sammenheng gjennom hele konstruksjonen fra nivået på skinnegangene, påkrevet fri høyde i verkstedet for arbeidsoperasjonene som skal utføres og nødvendig høyde på konstruktive elementer i tak, til høyden på tilstrekkelig isolasjon og oppbygging for fall på takflaten (se fig. 5).

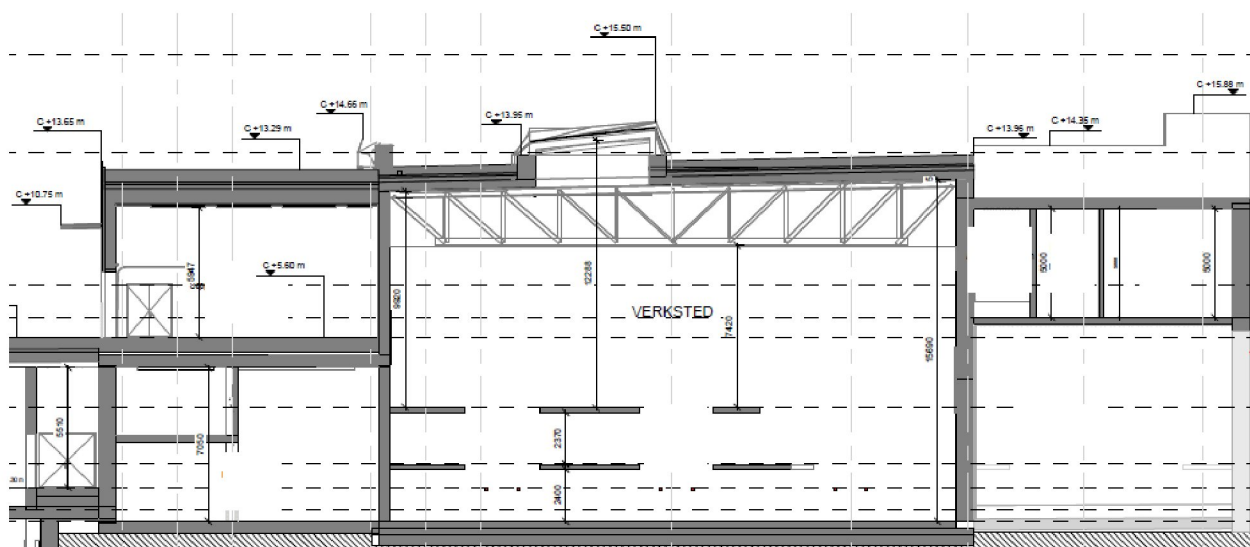


Fig. 5 Utsnitt av tverrsnitt gjennom verkstedet.

Bærum kommune

3. Rekkefølgekrav i bestemmelsene

Det vil være behov for å søke dispensasjon fra krav om opparbeidelse av følgende felt før metroanlegget tas i bruk: fV3, o AV3-4, oG/S5-8 og 10.

4. Krav om utomhusplan i § 2.5

I bestemmelsen åpnes det for at en midlertidig utomhusplan skal vise opparbeidelse av felt oV2, fV3, T1, oG/S4-11, oAV1-4 og Park 1-7.

Sett i lys av grunneiernes pågående planlegging fram mot felles plan vil det ikke være samfunnsøkonomisk hensiktsmessig å opparbeide feltene fV3, T1, oG/S5-8 og 10 eller oAV1-4 (2 er utgått fra plankartet) på nåværende tidspunkt.

5. Krav om sykkelplasser i § 2.6

I bestemmelsen er det satt krav til at det skal etableres 750 plasser under terreng. Disse kan plasseres over stasjonen, innenfor felt oSTB12 (ref. § 18) eller over driftsbasen, innenfor felt oAB_TA1 (ref. § 20). Planen legger med dette opp til at sykkelparkering skal inngå i en underetasje i fremtidig bebyggelse over begge de nevnte feltene. Utbyggingen av feltene i vertikalnivå 2 er avhengig av to planprosesser før realisering (felles plan og detaljregulering). Slik vi ser det er det pr. nå ikke mulig å gjennomføre noe som skal bli en del av framtidig bebyggelse uten at det søkes dispensasjon fra plankravet. Vi kan ikke se at dette er hensiktsmessig da det vil legge føringer for plassering av bygg i forestående planbehandlinger.

I søknaden inngår etablering av sykkelparkering på terreng i tilknytning til oppgang A og B. I en mellomfase ser vi det som mest hensiktsmessig å etablere disse uten overdekning.

Det er gjennomført en personstrømsanalyse som konkluderer med at beregnet behov for sykkelparkering ved Fornebu stasjon vil være 420 plasser, fordelt med 105 plasser ved adkomst A og 315 plasser ved adkomst B. Analysen er basert på at Fornebu er fullt utbygget iht KDP3 med 25 000 bosatte og 30 000 arbeidsplasser.

Vi vurderer det slik at det vil være nødvendig å søke dispensasjon fra bestemmelsen for plassering og antall.

Dispensasjoner fra TEK17 for fravik fra forskriftskrav (støy)

1. I brannstrategien for Fornebu stasjon er det lagt til grunn at rulletrapper skal kunne benyttes i en rømningssituasjon. Dette vil være i strid med forskriftskrav (§ 11-14 Rømningsvei (7)).

2. Overskridelse av forskriftskrav for støy fra røykventilasjonsvifter i forbindelse med testing (2 ganger pr. år). Det vil bli utarbeidet en prosedyre for testing som skal følges av driftsansvarlig foretak. Rutiner for varsling av naboer skal inngå.

Dette dokumentet er et utkast. Det kan avdekkes andre forhold som utløser behov for dispensasjoner i saken.

Med vennlig hilsen

Multiconsult

Lise A. Marthinsen

Rådgiver/ ansvarlig søker

Bærum kommune

Kopi:

Tiltakshaver Oslo kommune Fornebubanen v/ Suruli Kanapathy