MULTICONSULT NORGE AS
Postboks 265 Skøyen
0213 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
Lise Alex Marthinsen	21/6722 - 21/82286/LNJOH	15.06.2021

Adresse - Tiltak:	Snarøyveien/Rolfbuktveien - Fornebu base og stasjon - oppføring av t-banestasjon med driftsbase
Gnr/Bnr:	41/105
Tiltakshaver:	OSLO KOMMUNE FORNEBUBANEN
Ansvarlig søker:	MULTICONSULT NORGE AS

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE 1/6-2021

Referatet inneholder også tilbakemelding fra møte om arkitektur avholdt 18/5-2021.
For øvrig inneholder referatet tillegg/avklaringer etter avholdt forhåndskonferanse.

Til stede:
Fra tiltakshaver: Suruli Kanapathy, Diarmuid Cleary, Eline Ramstad, Ingrid Dalseg, Johan Korff, Andrzej Stachowski, Gunvor Thorsen
Fra ansvarlig søker: Lise Alex Marthinsen

Fra Bærum kommune:
Saksbehandler: Lars Næstad Johansen, Tatiana Rapp, Nina Koren Viksjø, Kjersti Nilsen, Karen Gunnleiksrud, Håvard Blekestad, Espen Egeland

1	**GENERELL ORIENTERING** Hovedhensikten med forhåndskonferansen er å utveksle gjensidig informasjon, og avklare aktuelle rammer - eller forutsetninger for tiltaket slik de fremgår av lov, forskrift og planbestemmelser. Den skal gi søker et godt grunnlag for å utforme en god og komplett søknad og samtidig skape en forutsigbarhet for den etterfølgende saksbehandling i kommunen. Målet er også å oppnå en felles forståelse av rollefordelingen i byggesaken. Ansvarlig søkers rolle og kompetanse er helt avgjørende for en god søkeprosess og en rask avklaring. Dispensasjon kan ikke avgjøres i forhåndskonferansen.
2	**TILTAKET** Fornebu stasjon og driftsbase skal etableres. Stasjonen er lokalisert inntil driftsbasen. <u>Stasjonen:</u> Stasjonen har to adkomstbygninger. Oppgang B vil senere bli innpasset i et bygg tilhørende Fornebu Sentrum AS, mens oppgang A står fritt i grøntdraget i nærheten av OBOS' boligprosjekt lenger øst på tomten. Begge oppgangene skal ha kommunikasjonsveier og felles tekniske rom under bakken på et mesaninnivå.

	Selve plattformnivået, lokalisert ca. 14 m under bakken, består av stasjonshallen og andre tekniske rom. Vertikale forbindelser, i form av trapper, heiser og rulletrapper, kobler sammen alle etasjer. Over stasjonen og driftsbasen skal det bygges en ny bydel, hovedsakelig med boliger. En framtidig utbygging er forankret i Kommunedelplan 3. Fornebu stasjon og driftsbase skal konstruktivt dimensjoneres for å bære minimum 10 etasjer <u>Driftsbasen:</u> Fornebu base vil dekke behovet for vognoppstillingsplasser og ettersynsspor som er nødvendige for drift av Fornebubanen. Den skal romme parkering for tog samt fasiliteter for drift, rengjøring og vedlikehold, herunder verksted og støttefunksjoner for dette. Driftsbasen huser også de administrative funksjonene til Sporveien, med blant annet kontorlokaler, møterom og garderober. Størstedelen av anlegget vil ligge under bakkenivå når det fremtidige byutviklingsprosjektet er ferdig bygget på toppen. Det eneste som skal være synlig i byrommet er adkomstbygget til driftsbasen og deler av verkstedet. Adkomstbygget vil i fremtiden ligge integrert i den nye bebyggelsen til Fornebu AS. Vekstedstaket, med overlys, som er plassert omtrent midt på verkstedstaket, vil være synlig og en offentlig tilgjengelig flate i det nye byrommet når Fornebu sør er ferdig utviklet.
3	**RAMMEFORUTSETNINGER** Området omfattes av gjeldende planer: – Fornebu –Lysaker Metrotrasé, planID: 2010009, vedtatt 17/6-2015, med endringer av planen for delområde Fornebu sør, vedtatt 04.03.2020. Planens forhold til KDP3 fremkommer av § 1.2. – Kommunedelplan 3 (KDP3), planID 2016014, vedtatt 27.03.2019. Planens forhold reguleringsplanen for metrotrasé fremkommer av § 2.1. Videre er det igangsatt følgende planarbeid: – Felles plan Fornebu sør, planID: 2020008. – Snarøyveien 75, planID: 2021009 (område #11)
4	**BEHOV FOR DISPENSASJONER** Pbl § 19-2 stiller to vilkår som begge må være oppfylt: Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Søknad om dispensasjon skal grunngis. Husk å krysse av for dispensasjon på nabovarselskjemaer og angi hva det søkes dispensasjon fra. På bakgrunn av dokumentet *Utkast til anmodning om forhåndskonferanse* gis det en punktvis tilbakemelding av det som oppfattes som spørsmål og hvor det er skissert at tiltak er i strid med følgende formål/krav: 1-1. <u>Overskridelse av formålsgrenser for driftsbygg:</u> • *Driftsbygg (oTBK 3) overskrider formålet Veg (oV2) og Bolig/Kontor (B/K 2) mot nord-øst.* • *Driftsbygg (oTBK 3) overskrider formålet Park (Park1) og Bolig/Kontor (B/K 2) mot sør-vest.* Deler av driftsbygg går utenfor sin formålsgrense og inn på felt Bolig/Kontor (B/K 2). Etter § 27, 1. kulepkt vil det utløse krav om felles plan (plankrav). Videre fremkommer det av bestemmelsen at plankravet erstattes videre av krav om felles plan i KDP3.

I KDP3 er arealformålet som overskrides vist som *Fremtidig sentrumsformål* felt S4.3_B og av § 40.2 fremkommer det at det er krav om felles plan (plankrav).
Konklusjon: For overskridelsen må det fattes vedtak for både formålsgrensen i reguleringsplanen og fra plankravet i KDP3 §§ 3.1 og 40.2 i KDP3.

På nåværende tidspunkt foreligger det en usikkerhet om overskridelsene av formålsgrensen kan behandles som dispensasjon eller vil måtte behandles som planendring. Endelig konklusjon vil bli tatt når søknad har blitt nabovarslet og fullstendig søknadsmateriale foreligger.
Ved søknad innsendes og nabovarsles forholdet kombinert, altså som både dispensasjon og planendring.

- *Deler av fasadelivet for verksted (oTBK 2) overskrider formålet Bolig/Kontor (B/K 2), Teknisk bygg/Konstruksjoner (oTBK 3) og Park (Park1).*

  Deler av verksted går utenfor sin formålsgrense og inn på felt Bolig/Kontor (B/K 2).
  Etter § 27, 1. kulepkt vil det utløse krav om felles plan (plankrav). Videre fremkommer det av bestemmelsen at plankravet erstattes videre av krav om felles plan i KDP3.
  I KDP3 er arealformålet som overskrides vist som *Fremtidig sentrumsformål* felt S4.3_B og av § 40.2 fremkommer det at det er krav om felles plan (plankrav).
  Konklusjon: For overskridelsen må det fattes vedtak for både formålsgrensen i reguleringsplanen og fra plankravet i KDP3 §§ 3.1 og 40.2 i KDP3.

  På nåværende tidspunkt foreligger det en usikkerhet om overskridelsene av formålsgrensen kan behandles som dispensasjon eller vil måtte behandles som planendring. Endelig konklusjon vil bli tatt når søknad har blitt nabovarslet og fullstendig søknadsmateriale foreligger.
  Ved søknad innsendes og nabovarsles forholdet kombinert, altså som både dispensasjon og planendring.

1-2. Overskridelse av formålsgrenser for midl. torg/adkomst til oppgang B:

- *Det etableres midl.torg/adkomst på felt Bolig/Kontor (B/K 1), Gang-/sykkelvei (oG/S 8) og Bolig/Kontor (B/K 3).*

  Etablering av midl.torg/adkomst inn på felt Bolig/Kontor (B/K 1) og Bolig/Kontor (B/K 3) samt opparbeide midlertidig adkomst via Veg (fv4-5), vil etter § 27, 1. kulepkt utløse krav om felles plan (plankrav). Videre fremkommer det av bestemmelsen at plankravet erstattes videre av krav om felles plan i KDP3.
  I KDP3 er arealformålet vist som *Fremtidig sentrumsformål* felt S4.3_A og S4.3_B og av § 40.2 fremkommer det at det er krav om felles plan (plankrav).
  Konklusjon: Det må søkes disp fra plankravet i KDP3 §§ 3.1 og 40.2 i KDP3.

  Det er ikke vist adkomst fra Gang-/sykkelvei (oGS 8).
  Felt oG/S 8 skal opparbeides, jf. reg. bestemmelsens rekkefølgekrav. Men etter § 14 kan midlertidig dispensasjon for utsatt opparbeidelse vurderes.

  For øvrig er det ikke inntatt noen bestemmelser om høyder eller størrelser/volumer i planen for oppgang B. Denne delen av tiltaket skal innpasses i senere bygg.
  I en midlertidig fase ser det ut til at oppgangen vil kunne få en gesimshøyde på opptil 16 meter.

Da planen selv ikke angir høyder vil det være plan- og bygningslovens § 29-4 som kommer til anvendelse.
Oppgang B vil utløse behov for midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 vedr. gesimshøyde.

1-3. Overskridelse av formålsgrenser for oppgang A:

- *Etablering av forplass utenfor parkdrag og inn på felt Veg (fV6) og Bolig/Kontor (B/k 6).*

  Omdisponering av arealene utløser dispensasjon. Videre vil det være dispensasjon hvis oppgangen/bygningstiltaket er utfor formålet Stasjons-/terminalbygg (oSTB2) og inn i formålene Park (Park 5-7) og Gang-/sykkelvei (oGS 9).

  Deler av forplass etableres inn på felt Veg (fV6) og Bolig/Kontor (B/k 6). Etter § 27 1. kulepkt vil det utløse krav om felles plan (plankrav). Videre fremkommer det av bestemmelsen at plankravet erstattes videre av krav om felles plan i KDP3. I KDP3 er arealformålet vist som Fremtidig sentrumsformål felt S4.4_B og av § 40.2 fremkommer det at det er krav om felles plan (plankrav).
  Konklusjon: Det må søkes disp fra plankravet i KDP3 §§ 3.1 og 40.2 i KDP3.

- Etablering av midlertidig adkomst for brannbil inne på tak over spor til driftsbasen. Adkomsten vil gå over Gang-/sykkelvei (oGS10) og Bolig/Kontor (B/K 6).
  Konklusjon: Det må søkes midlertidig disp fra plankravet i KDP3 §§ 3.1 og 40.2 i KDP3.

2-1. Overskridelse av fastsatt maks høyde:

- *Innen felt Teknisk bygg/Konstruksjoner (oTBK 2 – 3) er det satt en kotehøyde på +13,5 meter. Søker mener det er en feil som ble gjort ved siste planendring. Bygget vil bli høyere samtidig anføres at i bestemmelsene er det gitt en forutsetning at felt oTBK overbygges – noe som vil stride mot angitt makshøyde på feltet i plankartet.*

  Konklusjon: For overskridelse må det fattes vedtak for innregulert kotehøyde som fremkommer av reguleringsplanen.

  På nåværende tidspunkt foreligger det en usikkerhet om økningen av kotehøyden kan behandles som dispensasjon eller vil måtte behandles som planendring. Endelig konklusjon vil bli tatt når søknad har blitt nabovarslet og fullstendig søknadsmateriale foreligger.
  Ved søknad innsendes og nabovarsles forholdet kombinert, altså som både dispensasjon og planendring.

3-1. Dispensasjon fra rekkefølgekrav

- *Det vil være behov for dispensasjon fra rekkefølgekrav i bestemmelsene for følgende felt: Veg (fV3), Annen veggrunn-grøntareal (oAV 3-4), Gang-/sykkelveg (oG/S 5-8 og 10).*

  Rekkefølgebestemmelsen fastsetter hvilke arealer/felt som skal være ferdig opparbeidet ihht godkjent utomhusplan før metroanlegget tas i bruk.
  Ønske om utsatt opparbeidelse eller ingen opparbeidelse i det hele tatt vil utløse behov for midlertidig dispensasjon/dispensasjon fra bestemmelsen.

4-1. Krav i utomhusplan i § 2.5

- *Bestemmelsen § 2.5 2.kulepkt åpner for muligheten til en midlertidig utomhusplan for rekke felter; Veg (oV2), Veg (fV3), Torg (T1), Gang-/sykkelvei (oG/S4-11), Annen veggrunn-grøntareal (oAV1-4) og Park (Park1-7).*
  I påvente av videre regulering av feltene fV3, T1, oG/S5-8 og 10 eller oAV1-4 vil det ikke være hensiktsmessig å opparbeide disse på nåværende tidspunkt.

  Bestemmelsen fastsetter hvilke felt som skal inngå i en utomhusplan for området.
  I bestemmelsen åpnes det opp for en midlertidig opparbeidelse av enkelte felt, noe som også gjenspeiles i de enkelte bestemmelsene for de enkelte feltene dette gjelder.
  Muligheten for midlertidig opparbeidelse er en vurdering/føring for behandling av midlertidig dispensasjon.

  Ønske om utsatt opparbeidelse eller ingen opparbeidelse av enkelte felt i påvente av senere regulering/planavklaring krever midlertidig dispensasjon/dispensasjon.

  Feltene som ønskes utsatt/ingen opparbeidelse må fortsatt klart fremkomme av utomhusplanen, men kan gis en skravur med farge for å lette lesbarheten.

  Krav til innholdet i utomhusplanen fremkommer av § 2.5. Ber også om at feltnavn påføres.

5-1. Krav om sykkelplasser i § 2.6

- *For Fornebu sør er det krav om 750 sykkelplasser under terreng på felt Annen banegrunn – tekniske anlegg (oAB_TA1) under terreng og § 18 Stasjons-/terminalbygg (oSTB12) under terreng.*
  Personstrømanalyse har konkludert at behovet vil være vesentlig lavere (420 stk), fordelt på 105 stk ved adkomst A og 315 stk på adkomst B. Analysen er basert på at Fornebu er fullt utbygget iht KDP3 med 25 000 bosatte og 30 000 arbeidsplasser.
  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).
  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.

  Reduksjon av antall sykkelplasser må omsøkes som dispensasjon.

6-1. Dispensasjon fra TEK17

- *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)).*

  Fravikelse av forskriftskrav må omsøkes som dispensasjon. Ved søknad om dispensasjon vil det kreves uavhengig kontroll av forholdet etter SAK10 § 14-3.

7-1. Dispensasjon fra TEK17 §13-6

- *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.*

	På nåværende tidspunkt fremstår det som noe uklart om forholdet utløser noen dispensasjon fra teknisk forskrift. Det anbefales å se nærmere på punktet og evt kontakt Direktoratet for byggkvalitet (Dibk) for en avklaring. <u>Dispensasjon for utearealer ved driftsbygg (oTBK 3)/verksted (oTBK2)/adm.bygg mot rundkjøringen</u> På utomhusplanen er det vist en form for opparbeiding av utomhusarealene. Disse arealene ligger innenfor #6 i felt Bolig/Kontor (B/K 2). Etter § 27, 1. kulepkt vil det utløse krav om felles plan (plankrav). Videre fremkommer det av bestemmelsen at plankravet erstattes videre av krav om felles plan i KDP3. I KDP3 er arealformålet som overskrides vist som Fremtidig sentrumsformål felt S4.3_B og av § 40.2 fremkommer det at det er krav om felles plan (plankrav). <u>Konklusjon:</u> Det må søkes disp fra plankravet i KDP3 §§ 3.1 og 40.2 i KDP3. **<u>For øvrig:</u>** For hvert enkelt dispensasjonsforhold bes det at man viser med utklipp fra reguleringsplanen hvor overskridelsen skjer, utklipp fra reguleringsplanen med tiltaket inntegnet og at det listes opp de relevante bestemmelsene som påvirkes av dispensasjonen. Pga kompleksiteten er det viktig at alle reguleringslinjer fremkommer tydelig. Det samme vil gjelde hvor det er krav til opparbeidelse av felt (for eksempel utomhus, veier etc), jfr bla rekkefølgebestemmelsen, men hvor det søkes om midlertidig opparbeidelse/utsettelse utsatt opparbeidelse. Det må fremkomme klart av oversiktstegning hvilke områder/felt med feltnavn hva som skal opparbeides permanent, midlertidig opparbeides og hva som utsettes. Det må listes opp de relevante bestemmelsene som påvirkes av dispensasjonen.
5	**INFRASTRUKTUR** Det foreligger uttalelser fra *Park, landbruk, natur og kulturvern (PLNK) v/naturmangfold, Vann og avløp* og *Kulturvern*. Disse vedlegges. <u>PLNK v/naturmangfold:</u> Uttalelse foreligger og vedlegges, j.postID: 21/86699. Oppdatert rapport om viktig naturmangfold må innsendes. Det må hensyntas at åpen grunnlendt kalkmark nå er en utvalgt naturtype. Det påpekes behovet for marksikringsplan for de forskjellige lokalitetene og at dette fremkommer i miljøoppfølgningsplanen. Det vises videre til lokalitet nr. 6 som fremgår av naturmangfoldrapporten og at det nå er en utvalgt naturtype etter naturmangfoldloven. Det er videre et krav om at tilliggende areal opparbeides – felt oG/S5 (rekkefølgekrav og midlertidig utomhusplan). Blir lokaliteten berørt/påvirket av arbeidene som skal utføres? Dette må det redegjøres nærmere for og hvilken innvirkning det har i forhold til TEK17 § 9-4 b) med krav om konsekvensanalyse for tiltakets virkninger på naturtypen. Hva med lokalitet nr. 5? Mulig å kompensere for tapet slik PLNK v/naturmangfold anfører? <u>Vann og avløp:</u> Uttalelse foreligger og vedlegges, j.postID: 21/88396. Det nevnes bla at det ikke foreligger forsvarlig adgang til slokkevann, jf. pbl § 27-1 og at overvann må hensyntas. <u>PLNK v/kulturvern:</u> Uttalelse foreligger og vedleggs, jf. j.postID: 21/90537.

Viken fylkeskommune som veimyndighet:
Tiltaket vil bli oversendt for uttalelse og for eventuell uttalelse for tilknytting av midlertidig adkomstvei for felt fV4 og oGS9.

6 ANDRE FORHOLD

Tilbakemelding vedrørende arkitektur/utforming:
I videre bearbeiding bør taket på oppgang A foredles som en del av byrommet som tilføres gode kvaliteter. Samtidig bør møtet mellom oppgang A og bakken, spesielt på kortendene hvor trappen starter, utformes på en måte som sikrer god flyt gjennom rommet og ivaretar byggets konsept som en del av bygulvets kontinuitet.

Fasadene ved rundkjøringen mot Hundsund møter et viktig offentlig rom. Det er viktig at disse har en kvalitet, både i utforming og materialitet som understøtter dette byrommet og bygger opp under at mennesker skal røre seg gjennom og oppholde seg i byrommet. Det er uklart hvilke materialer som velges for disse fasadene, men det er viktig at materialene har en bestandighet og kvalitet som passer inn i et viktig offentlig rom. Videre bør selve fasaden i større grad få preg av å være et offentlig bygg, med markerte inngangssoner, vinduer og en bevisst bruk av skilting som et integrert element i fasaden.

Det bør være en utgang direkte fra kantine ut mot det offentlige rommet.

I videre prosjektering er det viktig at konseptet med gløtt ned i verkstedhallene ivaretas i utformingen av overlys og solskjerming over verkstedhallen.

Tiltaket vil ha en lang byggefase og t-banen vil være satt i drift før konteksten rundt er etablert. Det er viktig at gjerder og annen midlertidig opparbeiding, inkludert parkanlegg, utformes på en måte som sikrer trygghet, tilfredsstillende estetisk utforming og bidrar til at belastningene på nærmiljøet holdes så små som mulig. Midlertidig opparbeiding bør koordineres mot utbygger for å sikre et godt samspill mellom de ulike prosjektene der de møtes i byrommet.

Materialvalget som vist i forbindelse med forhåndskonferanse var preget av gråtoner og det ble forespeilet at dette ville gjennomgå en del forandringer. I viktig offentlig publikumsanlegg bør materialvalgene i både valører, farger og materialkvalitet understøtte både byggets konsept og byggenes viktige funksjon. Det forutsettes at man før det endelige valget foretas vil forelegges både materialer til eksterne fasader og interne publikumsrom.

Plassering og valg av kunst bør tilpasses det arkitektoniske uttrykket og forsterke dette ved å tilføre viktige kontraster eller samarbeide med dets uttrykk.

Utomhusplan
Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for feltene oG/S4-10, oV2, fV2-6, oAV1-4, T1, Park1-7, oSTB1-2, oTBK2-3. Utomhusplanen angitt i § 2.5 stiller en rekke krav til innhold.
For de arealene som skal opparbeides midlertidig må kravene i § 2.5 vises så langt det er relevant.

Overvann
Reguleringsplanen har bla følgende bestemmelser:

- § 2.3 Krav om at landskapsutforming og overvannshåndtering skal samordnes.

- § 2.7 Plan for overvannshånderting innenfor Fornebu sør og at denne skal godkjennes av kommunen.
- § 18 kulepkt. 7 Oppholdsarealer/atkomstsoner på gateplan skal ses i sammenheng med og tilpasses tilstøtende gang- og sykkelveier/torg slik at disse til sammen utformes med et helhetlig og bymessig preg.

Kommunedelplan 3 (KDP3) har bla følgende bestemmelser:

- § 8.12 Felles utearealer, herunder gårdsrom, felles takterrasser og lokalplasser og offentlige byrom, herunder hovedplasser, allmenninger og primær bypark jf. Overordnet prinsipplan for gate-, park – og byromsstruktur, skal opparbeides med høy landskapsarkitektonisk kvalitet og tilrettelegges som universelle oppholdsrom og møteplasser med høy bruksverdi for alle generasjoner. Regnvann skal tas i bruk som en ressurs og kvalitet i byrom ved løsninger som regnbed, dammer, renner og lignende som drenerer vann.
- § 16.7 Overvannshåndtering skal følge etablert løsning med avrenning til grønnstrukturen. Vannveier for transport av overflatevann og områder for infiltrasjon av overvann skal ivaretas og videreutvikles. Landskapsforming og overvannshåndtering skal samordnes. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen, åpne vannveier, eller på annen måte utnyttes som ressurs. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. I alle plansaker kan det stilles krav om bruk av blågrønn faktor, eller tilsvarende ordning. Overvannshåndtering og vegetasjon skal inngå som en del av illustrasjonsplaner og utomhusplaner/landskapsplaner. Det skal fremgå hvordan overvannet kobler seg på hovedsystemet for overvann). Bygninger og anlegg skal plasseres og utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.
- § 37.7 Felt GP13 «Fornebu sør bystreng» Parkkorridoren som forbinder kjøpesenteret Fornebu S og Sjøflyhavna skal utformes som et grønt bymessig og variert byrom i høy kvalitet. Sikt mot sjøen skal ivaretas. Stasjonsatkomst for t-bane kan innpasses.

I den forbindelse kan det vises til planbeskrivelse i KDP3 når det gjelder Fornebu sør byromsakse (felt GP13).

På innsendt landskapsplan til forhåndskonferansen er oppgang A vist med en kote på +13,58 ved innganger. I innstillingen til reguleringsendringen fremkommer det av landskapsplanen at inngangen blir liggende på kote + 12,5.
Utfra innsendt dokumentasjon på nåværende tidspunkt vurderes en slik høydeøkning å være problematisk med tanke på håndtering av overvann/flom fra Snarøyveien – gjennom grøntdraget og ut mot Rolfsbukta, og således være i strid med reguleringsendringen/KDP3 sine føringer for overvannshåndtering.
Høydeøkningen vurderes også å være problematisk med de tanker man har nå i "felles plan-prosessen" for etablering av det fremtidige "bygulvet" ved oppgang A og området rundt.
En søknad hvor høyden på oppgangen er justert i tråd med det som var vist i reguleringsendringen imøteses.
Søknaden må også omtale hvordan man vil ivareta reguleringsendringen/KDP3 sine føringer for overvann.

For oppgang B er det på den innsendte landskapsplanen vist en kotehøyde på + 13,88 ved inngang. I innstillingen til reguleringsendringen var det på landskapsplanen vist at inngangen blir liggende på kote + 13,5. Ved søknaden må det redegjøres for bakgrunnen for høydeøkningen og hvordan dette påvirker fremtidig utbygging av området rundt.

	For øvrig stiller reguleringsbestemmelsene en rekke dokumentasjonskrav/forutsetninger bla: • Reguleringsbestemmelse § 2.11 krav om plan for anleggsfasen. Det må bekreftes at det foreligger godkjent tiltaksplan for forurenset grunn. • Reguleringsbestemmelse § 2.8 1.kulepkt stiller krav om at det må foreligger en støyprognose for anleggsperioden før rammetillatelse. • Reguleringsbestemmelse §§ 18 10. kulepkt og 20 angir krav for dimensjonerende laster for felt oSTB12 og 0AB_TA1-2.
7	**SØKNADSDOKUMENTASJON** Det er viktig at dokumentasjonen er fullstendig og riktig. Krav til dokumentasjon fremgår av §§ 5-4 og 5-5 i Byggesaksforskriften (SAK10). Erklæringer om ansvarsrett fra ansvarlig søker og fra ansvarlig prosjekterende for forhold som avklares i rammetillatelsen, som for eksempel arkitekturprosjektering, geoteknikk, akustikk/støy, teknisk infrastruktur, konstruksjon, overvann, brannkonsept, uavhengig kontroll brannsikkerhet landskapsutforming etc, må vedlegges rammesøknad. **Elektronisk post** For innsending av elektronisk post, se vedlagt veileder. Elektronisk post skal alltid sendes til post@baerum.kommune.no **E-byggesøknad** Bærum kommune mottar elektroniske byggesøknader. Kommunen oppfordrer til å ta i bruk slike systemer ved innsending av søknader. Se link til Direktoratet for byggkvalitet sine nettsider: https://dibk.no/verktoy-og-veivisere/andre-fagomrader/fellestjenester-bygg/tjenestene/
8	**GEBYR** **Forhåndskonferanse** Faktura for avholdt møte **kr 6 300**,- ettersendes tiltakshaver og vil følge Bærum kommunes innfordringsrutiner. Betalingsfristen framgår av fakturaen. Gebyret er beregnet etter gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune, § 12. **Behandlingsgebyr** Behandlingsgebyret beregnes etter gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune. Gebyrregulativet ligger tilgjengelig på våre nettsider. **Tilknytningsgebyr for vann- og avløp** Det skal betales tilknytningsgebyr for vann- og avløp ved nybygg og arealendringer på mer enn 100 m^2 av eksisterende bygg. Grunnlaget for beregning av tilknytningsgebyret er arealet som legges inn i det nasjonale eiendomsregisteret (matrikkelen). Tilknytningsgebyret skal være betalt før igangsetting av aktuelt tiltak.
9	**OPPSUMMERING OG FORELØPIG VURDERING** I anmodningen om forhåndskonferanse er det stilt en rekke konkrete spørsmål og hvor det gis en punktvis tilbakemelding på: 1. *Krav om bygging av tilfluktsrom. Nødvendig å innhente disp fra DSB?*

Ja, nødvendig dispensasjon/uttalelse fra DSB/Sivilforsvaret må innhentes. Denne må foreligge ved rammesøknaden.

2. *Fornebubanen vil ha behov for egne adresser på de ulike driftsenhetene på anlegget*.
   Håkon Nilsen på Geodata kan kontaktes direkte vedrørende adressering.

3. *Hvilke tall ønskes lagt inn i en sammenstilt arealoversikt til rammesøknad? BTA eller BRA? Over og under nåværende eller fremtidig terreng?*
   For matrikkelen er det krav om at det skal registreres både BRA, BTA og BYA. Pr. bygg - ikke samlet for hele bygningsmassen. Dette gjelder for alle etasjer - uansett om de er over eller under terreng - så lenge de er måleverdige, dvs en takhøyde på minst 1,9 meter. Er en stor fordel om dette også kan vises på oversiktskart.
   Anita Zachariassen på Geodata kontaktes for nærmere avklaring.

4. *Målestokk for tegninger: plan, snitt og fasader – 1:500 eller 1:200?*
   Oppfatningen hos oss er nå at 1:500 fort blir veldig smått, blir mye zooming. Men vi ser jo også at det har sine fordeler når tiltakene strekker seg over lengre avstander.
   Planer, snitt og fasader innsendes i 1:500. Videre suppleres det med tegninger i 1:200 for relevante bygg/konstruksjoner, for eksempel oppgang A og B samt adm.bygg/verksted.
   Hvis det skulle være noen behov for ytterligere tegninger vil det bli etterspurt i behandlingen.

5. *Dersom tegninger ønskes oversendt med informasjon om romfunksjoner vil det være nødvendig å unnta disse fra offentlighet. Hvordan skal dette sikres ved oversendelse?*
   Tegninger må påføres romfunksjon. Aktuelle tegninger kan unntas etter Lov om rett til innsyn i dokument i offentleg verksemd (offentleglova) § 24, 3.ledd. Dette må fremkomme på tegningene/evt. tegningstittel og i eget brev ved innsendelse.

6. *Vil innsendt situasjonsplan tilfredsstille kommunens krav?*
   Hvis det skal benyttes situasjonskart i NTM-format må det bekreftes at tiltaket forholder seg til innregulert trasé og gjeldende plangrunnlag på lik linje med et kart i UTM-format.

7. *Kan benevnelsen «Disponibelt» brukes på rom? Det finnes noen arealer i anlegget som ikke er knyttet opp mot spesifikke funksjoner eller romprogram.*
   Nei, rombenevnelse må angis. Man kan for eksempel benytte benevnelsen teknisk rom, bod, konstruksjonsareal etc

8. *Rammesøknaden vil redegjøre for en såkalt mellomfase. I en slik fase vil store deler av anlegget ligge i dagen, i påvente av videre utbygging iht intensjonene i KDP3. Det vil søkes om de tiltakene som er nødvendig for å åpne og drifte metroanlegget. I en slik fase vil det være påkrevet at store deler av tomten og områdene inntil anlegget avsperres fra offentlig ferdsel av sikkerhetsmessige grunner. Hva slags krav vil kommunen stille til utførelse og estetikk på sikringstiltak (gjerder eller andre fysiske hindringer)?*
   Det må fremkomme av utomhusplanen hvilke arealer som skal avstenges i en mellomfase. Gjerder som skal etableres for et lengre tidsrom bør ikke fremstå som et midlertidig anleggsgjerde/tett gjerde. Ved søknaden bes det innsendt fotomontasje av foreslått gjerdetype/utforming.

9. *Krav til dagslys og utsyn fra to rom med kontor- og møteromsfasiliteter i direkte tilknytning til verkstedet vil ikke kunne tilfredsstilles da disse rommene plasseres under terreng. Vi vil gjerne diskutere hvordan man skal vurdere slike rom og funksjoner med tanke på krav til dagslys og utsyn.*
   Ble ikke gjennomgått i møtet – er avklart ifølge søker.

	Av reguleringsbestemmelsene er det oppstill en rekke med dokumentasjonskrav som skal innsendes ved byggesaken der det er relevant. Blant annet fremkommer dette av §§ 2.1, 2.5, 2.7, 2.11 <u>For øvrig:</u> 1. Det må angis flere snitt som viser hvordan stasjonen/basen ligger høydemessig i forhold til Snarøyveien/Rolfbuktveien. Snitt gjennom grøntdraget må også vises inkl. kotehøyder. 2. Basen vil stå som "oppstikkende" bygninger/konstruksjon i påvente av videre utbygging. Det må redegjøres nærmere hvorledes dette håndteres i den midlertidige situasjonen, bl.a. med tanke på sikring, tilbakeføring av masser mot konstruksjonene etc. 3. Søker må selv avklare om det er krav om Universell Utforming av tekniske arealer og for utforming av førerfasiliteter etter TEK17. 4. Rampe ved verksted skal etableres i forbindelse med basen og er tenkt brukt som adkomstvei for brannvesenet. I forbindelse med senere utvikling av området skal rampen fungere som adkomst/gjennomfartsåre bl.a. frem til stasjonsoppgang B. For å kunne hensynta senere funksjon/bruk må etableringen av rampen hensynta senere krav om universell utforming. Dette kan med fordel koordineres mot utbygger # 11. 5. I forskrift om byggesak (SAK10) § 6-3 b) fremkommer det nærmere om bakgrunnen og virkningen av toleransegrenser. 6. Tiltakene krysser flere eiendomsgrenser. Det må bekreftes i søknaden at nødvendige tiltredelser foreligger for tiltakene som skal gjennomføres. 7. I område for varelevering er det vist 6 p-plasser. Hvordan forholder dette seg til § 29, 6. kulepkt vedr. #6 og antall? Viste løsning ser ut til å utløse behov for dispensasjon fra bestemmelsen da dette ligger utenfor # 6. 8. Ved innsendelse av rammesøknaden er det ønskelig at man som supplerende informasjon til byggsaken innsender foreslått/skissert fremtidig utbygging av området vist i 3D.

Partene har i forhåndskonferansen gitt gjensidig informasjon og avklaringer så langt praktisk mulig. Endringer ved for eksempel justeringer av tiltak, naboprotester, krav fra andre myndigheter og politiske vedtak etc. kan medføre endringer av tiltakets avklarte rammer og forutsetninger i forhåndskonferansen.

Sakens dokumenter er tilgjengelige på Bærum kommunes internettsider; www.baerum.kommune.no; Postlister og innsyn; Plan/byggesak. Søk på arkivsakID .

Se også vår internettside: www.baerum.kommune.no/byggesak

Underskrift

_____ ___ _____

Tiltakshaver Saksbehandler/referent

Vedlegg:
Innsending av digital post i byggesaker
Nyttige opplysninger for den som skal bygge

Referatet sendes til:
MULTICONSULT NORGE AS
OSLO KOMMUNE FORNEBUBANEN

Bærum kommune praktiserer et fullelektronisk arkiv- og saksbehandlersystem, som omgjør all post (e-post og papirpost) til elektroniske filer. Hvordan den elektroniske posten er tilrettelagt er med på å avgjøre hvor lang tid vi bruker på å registrere den.

Send inn kun **ett eksemplar** av dokumentasjonen; enten via byggsøk, som e-post eller papir.
Vi ber om at det **IKKE** sendes både elektronisk og papir da dette gir merarbeid for kommunen.

HVERT DOKUMENT MÅ VÆRE EGEN FIL (med noen unntak) og ha god navning.

Eksempel på rekkefølge:

- Søknadsskjema
- Opplysninger om tiltakets ytre rammer
- Situasjonsplan
- Ledningsplan
- Utomhusplan
- Planer (én fil for hver tegning)
- Snitt (én fil for hver tegning)
- Fasader (én fil for hver tegning)
- Eksisterende tegninger (samlet i én fil)
- Skjemaer for nabovarsling, evt. nabomerknader og søkers kommentarer (samlet i én fil)
- Nabosamtykke (r)
- Erklæringer om ansvarsrett (én fil for hvert foretak)
- Gjennomføringsplan med versjonsnummer
- Redegjørelse inkludert estetisk redegjørelse
- Søknad om dispensasjon med begrunnelse

Filtyper som kan mottas: PDF, JPEG, TIF, PNG, XML, HTML, SOSI (kart), MP3 (lyd) og MPEG. Maks filstørrelse: 20 Mb. Større elektroniske dokumenter må sendes på CD eller DVD. Dokumenter må ligge riktig vei ved visning.

For innsending av byggesøknader kan du bruke:
E-post post@baerum.kommune.no

Dektoratet for byggkvalitet sine nettsider
https://dibk.no/verktoy-og-veivisere/andre-fagomrader/fellestjenester-bygg/tjenestene/

For innsending av post til kommunen vises også til:
https://www.baerum.kommune.no/kontakt-oss/

Følger du denne veiledning blir registreringsarbeidet enklere og det går raskere.

Takk for ditt bidrag til rask og effektiv saksbehandling!

NYTTIGE OPPLYSNINGER FOR DEN SOM SKAL BYGGE

Sist oppdatert mars 2020

Graving/fylling

Før graving eller fylling påbegynnes må disse etatene varsles for påvisning av kabler og ledninger: Hafslund Nett, Canal Digital, Telenor og Bærum kommune v/ Vann og avløp.
Tiltakshaver er ansvarlig for skader på slike ledninger og kabler og må sørge for nødvendig beskyttelse. Graving i offentlig veiområde må ikke påbegynnes før Bærum kommune v/ Vei og trafikk har gitt tillatelse. Husk at arbeid som medfører graving i offentlig vei krever tiltaksklasse 2 for de aktuelle ansvarsområdene.

Vann og avløp, søknad om sanitærabonnement

Rør- og sanitæranlegget må ikke påbegynnes før rørleggeranmeldelse er sendt inn til Vann og avløp og er godkjent. Ansvarlig rørleggerforetak må anmelde den gunstigste fremføring av ledningene.

Vann og avløp, tilknytningsgebyr og årsgebyr

Det skal betales tilknytningsgebyr for nybygg uansett størrelse og for tilbygg/påbygg over 100 m², uavhengig av om tiltaket omfatter sanitærinstallasjoner eller ikke. Tilknytningsgebyret beregnes per m² og faktureres ved første igangsettingstillatelse.
Ved tilbygg/påbygg eller annen endring av en bygnings størrelse, kan beregningsgrunnlaget for originalbygget endres. En eventuell endring skjer først når igangsettingstillatelse er gitt.
Skulle arbeidet ikke bli utført i løpet av ett år må det meldes fra til tjenestested Vann og avløp dersom økt beregningsgrunnlag skal unngås.

Bærum kommunes forskrifter for vann- og avløpsgebyrer og prisliste for vann- og avløpsgebyrer ligger på kommunens nettsider:
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/.

Renovasjon

Det må settes av plass til oppsamlingsenhet(er) for avfall. Standard renovasjonsløsning er én todelt beholder for mat/restavfall og én beholder for papp/papir. Ved etablering av flere boenheter bør det vurderes fellesløsninger. Avsatt areal for renovasjonsløsninger bør ta høyde for mulig fremtidig innsamling av glass- og metallemballasje.

Bærum kommunes renovasjonsforskrift, prisliste for renovasjon samt andre relevante retningslinjer ligger på kommunens nettsider: https://www.baerum.kommune.no/renovasjon.

Strømleveranse

For strømleveranse må Hafslund Nett AS kontaktes. For mer informasjon se www.hafslundnett.no .

Fjernvarme

Oslofjord Varme AS har konsesjon for fjernvarme i Sandvika-området, Lysaker og Fornebu. Bygninger innenfor disse områdene gis generelt pålegg om fjernvarmetilknytning. For mer informasjon se www.oslofjordvarme.no .

Bredbånd- og TV-leveranse

Det finnes flere tilbydere av høyhastighets bredbånd og tv-produkter, f.eks. Viken Fiber, Canal Digital, Telenor eller Get. Sjekk hvilke som tilbyr tjenester på din adresse, og ta kontakt med dem for tilbud/kontrakt. Vær oppmerksom på at det er krav til autorisasjon for arbeider knyttet til kabel-tv-nett.

Andre særanmeldelser
Anlegg og konstruksjoner som anlegges etter bestemmelser i brann- og eksplosjonsvernloven skal anmeldes til brannvesenet eller Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
Peis/ildsted som del av nytt bygg skal være godkjent av Bærum kommune Byggesak før arbeidene begynner. Ny peis eller nytt ildsted i eksisterende bygg er i utgangspunktet fritatt for søknad. Pipe er ikke unntatt.

Husbrannslange
Asker og Bærum brann og redning anbefaler alle husstander å ha husbrannslange.

Støyende arbeider
For anleggsarbeider gjelder støygrenser i kap. 4 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016. Se også veileder til retningslinjen, M-128-2014. Støygrensene skjerpes hvis det er snakk om anleggsperioder over 6 uker og hvis det er snakk om impulsiv støy (sprengning, banking, boring, spunting, pigging, pæling eller håndtering av steinmasser). Ta kontakt med Folkehelsekontoret for å søke om tillatelse dersom det antas at støygrensene overskrides.
Les mer på www.baerum.kommune.no/stoy.

Nyttige adresser:

<table>
<tr><td>Bærum kommune Vann og avløp
Tlf.: 67504050
E-post: vams@baerum.kommune.no
Internett: www.baerum.kommune/va

Vakttelefon for akutte hendelser på vann- og avløpsnettet (24t): 67506060</td><td>Bærum kommune Vei og trafikk
Tlf.: 67504050
E-post: veiogtrafikk@baerum.kommune.no
Internett:
www.baerum.kommune.no/tjenester/vei-trafikk-og-parkering/</td></tr>
<tr><td>Bærum Kommune Byggesak
Tlf.: 67504463
E-post: post@baerum.kommune.no
Internett: www.baerum.kommune.no/byggesak</td><td>Bærum kommune Forurensning og renovasjon
Tlf.: 67504050
E-post: renovasjon@baerum.kommune.no
Internett: www.baerum.kommune.no/renovasjon</td></tr>
<tr><td>Bærum kommune Folkehelsekontoret
Tlf. 67503200
E-post: post@baerum.kommune.no</td><td rowspan="2">Gravemelding og påvisningstjeneste
Bærum kommune VA, Hafslund Nett AS, Canal Digital Kabel TV AS, Telenor og Oslofjord varme Geomatikk AS, Postboks 103 Økern, 0509 Oslo
Tlf.: 09146
Internett: www.geomatikk.no
www.gravemelding.no
Arbeid nær luftledning og melding om kabelskade (feilmelding): 81530400</td></tr>
<tr><td>Asker og Bærum brann og redning
Tlf.: 66764200
E-post: post@abbr.no
Internett: www.abbr.no</td></tr>
<tr><td>Veimyndighet for riks- og europaveiene:
Statens vegvesen
Tlf.: 81522000
Internett: www.vegvesen.no</td><td>Veimyndighet for fylkesveiene:
Viken fylkeskommune
Tlf.: 32300000
Internett: www.viken.no</td></tr>
</table>