

Merknad Nabovarsel Fornebu Stasjon og Base

Rodeo Arkitekter

10.12.2021

Forfatter: RST

Kontroll: HS

Deres ref: 21/6722

Innledning:

Rodeo Arkitekter er planrådgiver og arkitekt for FSU (Fornebu Sentrum Utvikling AS) i arbeidet med felles plan og som en del av koordineringsteamet mot Prosjekt Gruppen Fornebubanen (PGF) og Fornebubaneetaten (FOB). Rodeo er blitt bedt av FSU om å gi innspill til nabovarsel for Fornebu Base og Stasjon datert 26. november 2021.

Det har siden 2018 vært en omfattende koordineringsprosess mellom FOB og FSUs konsulenter for å sikre best mulig samkjøring av bebyggelse over og under bakken. Dette er en krevende prosess, da de to prosjektene er på helt ulike plannivå og dermed også detaljeringsnivå. Man har gjennom samarbeidet funnet mange felles forbedringspunkter i prosjektene og Rodeo har god tro på at det ferdige utbyggede området Fornebu Sør vil bli et godt sentrum med en unik blanding av kjente bolig, kontor og sentrumsfunksjoner sammen med stasjonsopp ganger, verksteder og vedlikeholdsarealer fra T-banen som er godt integrert i byen.

Til Nabovarselet ser vi det likevel nødvendig å påpeke en del punkter som vi i dag anser som uavklarte og som er en del av pågående koordinering. Det er ønskelig at disse punktene enten adresseres i endelig rammesøknad av FOB eller at dette blir adressert i Bærum kommunes behandling av søknaden.

1. Særskilte utfordringer for FSUs områder

FSU ønsker å adressere kompleksiteten for del av Basen under FSUs områder. FSU og Fornebubanen har et grensesnitt hvor det skal bygges over Basen med et areal på ca. 30 000m². Mye av bebyggelsen vil forankres direkte ned på basen og en stor del av sentrumsområdet vil i praksis fungere som ett stort bygg i ulike etasjer.

Selv om man nå i arbeidet med felles plan planlegger helhetlig for et fremtidig sentrum på Fornebu Sør vil utbyggingen nødvendigvis vil skje over tid. I beste fall vil siste byggetrinn som er i kontakt med Fornebubanen fullføres en gang i slutten av 2030-tallet.

Før FSU kan bygge ut sine områder over basen skal man gjennom minst 2 plannivåer som skal politisk behandles og som skal ut på offentlige høringer hvor det skal være medvirkning både hos naboer og eksterne myndigheter, samt potensielt måtte forholde seg til fremtidige endringer i tekniske forskrifter, miljøkrav og endringer i boligmarkedet mm. Det er derfor ikke mulig å angi nøyaktig hvor bebyggelsen bygges, hvordan byggene programmeres og hvor lastene kommer ned på basen. FSU mener derfor at det vil være helt nødvendig å opprettholde en stor grad av fleksibilitet for fremtidig sentrumsbebyggelse.

Dette vil da ha konsekvenser for omfanget av utvekslinger og kotehøydene på det underlaget som FOB nå omsøker. Dekkehøyden som nå omsøkes er ikke dimensjonert for bebyggelsen over. For at man skal kunne ha mulighet til å kunne utsette å detaljprosjektene bygg som skal bygges om 15 år må man oppdimensjonere dekkene i byggefeltene som nå planlegges i Bærum kommunes arbeid med felles plan. Det vil da føre til at kotehøydene vist i illustrasjonene for de fleste delene av Basen vil heves.

2. Bæring for fremtidig bebyggelse.

FSU ønsker å etterspørre hvordan Bærum kommune skal kontrollere at FOB oppfyller bestemmelsene i Områdeplan for metrotrasé Fornebu-Lysaker §§ 18 og 20 som sier at at:

*(...)skal brukes til driftsbasis for hensetting, drift og vedlikehold av metromateriell. Bygg og konstruksjoner som er nødvendig for driften kan oppføres innenfor feltet. Verkstedet skal sikres lysinnslipp. Taket til det underjordiske metroanlegget skal dimensjoneres slik at laster fra park og infrastruktur kan plasseres på hele takflaten. **Bærende vertikale konstruksjoner og fundamenter i metroanlegget, skal kunne ta laster som tilsvarer bygg på minimum 10 etasjer, begrenset til overliggende bebyggelse.** Bæresystemet på metroanlegget skal så langt det er mulig, prosjekteres i sammenheng med overliggende bebyggelse.»*

Per i dag er gjeldende plan for byggefeltene i henhold til §.1.2 KDP3. DVS at det er felt S4.3B som angitt sentrumsformål på hele basen med stasjon inne på FSUs området.

Felles plan jobber med en masterplan som søker å sikre en god overgang mellom de ambisjonene som fremlegges i KDP3 og stasjonen og basen under. Denne planen har enda ikke rukket å bli vist til offentligheten, hverken naboer eller politikere. Det er derfor en betydelig risiko forbundet med hvor det er planlagt at lastene fra bebyggelsen over vil måtte tas opp i basen. Basen legger store begrensninger på hva som er mulig å få til av justeringer i fremtidige lovpålagte offentlige planprosesser.

FSU ber derfor om at det i rammesøknaden redegjøres for hvor FOB planlegger å oppdimensjonere de vertikale konstruksjonene, og hvor det ikke planlegges for en slik opp-dimensjonering, slik at det kommer fram i denne søknaden hvordan det offentlige mulighet til medbestemmelse i videre planfaser begrenses slik at FSU ikke vil bli avkrevd å svare ut dette overfor planmyndighetene i videre planfaser.

3. Utbredelse av tiltaket over bakkeplan

I områdereguleringsplanen for metrotraséen er det fastsatt at volumene til Fornebubanen ikke skal regnes med i grad av utnyttelse for bebyggelsen i KDP3. Det er likevel store volumer fra Fornebubanen som vil bli synlig og måtte redegjøres for i fremtidige planprosesser hvor FSU vil stå som tiltakshaver. Det er i varslet material ikke redegjort for hvilke arealer som vil bli liggende over bakkeplan og hva som ville vært tellende BRA i henhold til plan- og bygningslovens veileder Grad av utnyttning.

Deler av sjaktene som er vist i illustrasjonene forutsettes ført over tak. Det betyr at den reelle utstrekningen av sjakten vil bli vesentlig større enn hva som er vist, selv om den i siste instans ikke vil være synlig utenfor bebyggelsen.

Selv om delen av sjakten først etableres i forbindelse med utbygging av bebyggelsen over må det være entydig at tiltaket hører til områdereguleringen og ikke skal regnes av utnyttelsen i KDP3.

FSU ber om at det redegjør for hvilke ventilasjonstårn som er forutsatt over tak selv om endelig høyde på ventilasjonssjaktene per i dag ikke kan fastsettes.

4. Sjakter

Oversiktsbildet i Vedleggsnr. E127 viser det store omfanget av sjakter som må integreres i fremtidig sentrumsbebyggelse. Det har pågått en koordinering mellom FOB og FSUs konsulenter hvor hensikten har vært at de fleste sjakter integreres i bebyggelse slik at de ikke kommer i konflikt med offentlige gater og plasser og uteoppholdsarealer. Bakgrunnen for denne omfattende koordineringen er et plangrep som nå er videreført i arbeidet med felles plan. FSU anser at generelt ligger sjaktene nå på hensiktsmessige steder så fremt plangrepet slik det nå er utarbeidet i felles plan beholdes.

Denne koordineringsprosessen er likevel ikke fullført og det gjenstår en del mindre justeringer for å sikre at plasseringen av sjaktene både fungerer konstruktivt mht. Stabilitet for bygg over, men også at de kan plasseres på en måte som er best mulig integrert i en fremtidig bebyggelse.

Det bes derfor om at det i rammesøknaden legges inn et forbehold om at det før igangsetting av opparbeidelse av sjakter innhentes et samtykke fra FSU på endelig utstrekning og plassering.



Figur 1 - Viser hvilke sjakter FSU mener at viste løsninger potensielt kan påvirke offentlig og felles uteoppholdsarealer.

FSU vil også påpeke noen spesifikke sjakter som ikke anses omforent med FOB.

- a. Det den trekantede sjakten mot hjørnet mot Hundsund. Dette er et hjørne hvor Plan og bygningstjenesten har vært opptatt av hvordan bebyggelsen avsluttes mot veien. Det er utført en mulighetsstudie for dette området hvor PBT har bedt om at den mulighetsstudien legges til grunn for fremtidig sam-prosjektering av dette området.

Denne sjakten er inntak for luft og vil kreve store rister for inntak av luft i en fremtidig fasade som vil bli førende for hvordan byrommet oppfattes. Slik utformingen er i dag vil den ikke fungere som en del av en vegg i et byrom. FSU ser det som nødvendig at Bærum kommune i sin behandling av rammesøknaden adresserer denne spesifikt og krever at denne skal omarbeides og sørge for at den kan integreres i fremtidig bebyggelse slik det fremkommer i mulighetsstudien.

- b. I dette området planlegges det i dag for ventilasjonssjakter som kommer opp i gårdsrom hvor det planlegges for felles uteoppholdsarealer. FSU mener at slik sjaktene er vist nå vil være uheldig, både for gårdsrommet og for boliger som vil komme i konflikt med sjaktene. FSU har tro på at det gjennom en videre koordinering vil være mulig å finne en bedre løsning for uterommene.

5. Innkapsling av varelevering og søppelhåndtering og flyttet innkjøring. oV2.

I FSUs privatrettslige avtale med FOB slås det fast at det for dette området skal etableres en innkapsling av vareleveringsområdet slik at Sporveien kan opprettholde drift på basen samtidig som FSU bygger bebyggelse som forutsettes over dette området. Dette elementet er ikke beskrevet i nabovarselet og det antas at det heller ikke blir en del av endelig rammesøknad som blir forelagt Bærum kommune.

Dette vil være snakk om en betydelig betongkonstruksjon som potensielt vil bli et vesentlig tillegg dersom det skal tas som en endring av rammesøknaden. FSU ønsker å gjøre BK oppmerksom på denne da vi mener at innkapslingen vil være til fordel, både for Sporveien som sikrer egen drift i en komplisert byggeperiode, for FSU som da ikke vil måtte være ansvarlig for sikring av Sporveiens drift og naboer som da vil bli skjermet mot en bakside og logistikk område med betydelig støy tidligere enn om man måtte ventet til FSU får anledning til å bygge ut dette området.

6. Flom

FSU kan ikke se at søknaden svarer ut Bærum kommunes krav om at flomveien gjennom Allmenningen (GP13 i KDP3) vil kunne ivaretas med de bindingene i høyde oppgang A medfører.

FSU er kritiske til at FOB foreslår at oppgangen med den utstrekningen so er vist legges i det som i overordnede planer er definert som fra KDP2 har vært definert som en hovedflomvei og potensielt vanskeliggjør aktive fasader ut mot allmenningen for bebyggelsen på FSUs områder.

FOB foreslår en oppgang som ligger ca. 100m ned i det overordnede parkdraget, men ligger høyere enn Snarøyveien. I reguleringsplanen var denne illustrert en meter lavere enn det som foreslås i dagens rammesøknad. For å sikre tilstrekkelig flomvei forbi oppgangen og FSUs tilstøtende fasader vil det enten føre til et tverrsnitt som ikke er universelt utformet for gående og syklende, eller at man må lage en kulvert eller nedsenkning i terrenget for flomvannet. Denne vil ha en betydelig barrierevirkning i et aktivt byrom og vil vanskeliggjøre god personflyt og atkomst for brannredning.

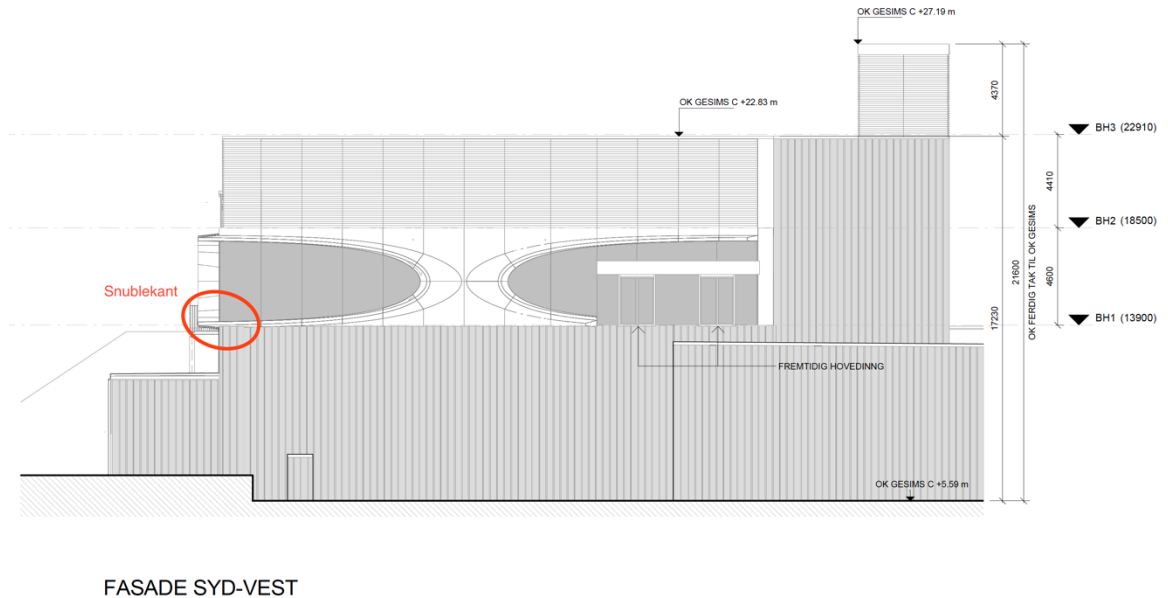
FSU vil også påpeke at den mest kritiske høyden gjennom området skapes på grunn av at det er en ønske fra FOBs side om en trapp opp på taket av oppgangen. (som for øvrig ligger utenfor stasjonsoppgangens byggefelt) Dersom Fornebubanen hadde droppet krav om at taket på oppgangen skulle være tilgjengelig for publikum fra begge sider og denne bindingen i høyde hadde vært fjernet ville det vært mulig å senke kotehøyden på det smaleste området og sannsynligvis kunne føre flomvannet gjennom området uten øvrige tiltak i byrommet som kulvert eller trapper og ramper.

7. Arkitektonisk uttrykk

FSU ber om at det i Bærum kommunes vurderingen av arkitektonisk uttrykk og materialbruk vurderer hvordan dette vil bli førende for videre arkitektonisk utforming og materialbruk for bydelen. Arbeidet med bydelens identitet og uttrykk vil være en viktig del av videre overordnet planlegging og vil være gjenstand både for politiske føringer i påfølgende planprosesser, men også gjennom medvirkningsprosesser blant naboer og fremtidige beboere.

Det som nå gis tillatelse til vil være viktige fasader i de viktigste byrommene, men de vil ikke være mulig for fremtidige planprosesser å påvirke selv om de ikke er bygget enda. Dersom det i videre prosesser kommer fram ønsker om annen materialitet, utforming eller uttrykk vil ikke FSU ha mandat til å gjøre noen endringer på dette området. FSU ønsker derfor å gjøre BK bevisst på hva som nå fastsettes på dette stadiet, og dersom man ønsker å overlate mulige endringer i fremtiden må det da fremkomme som et vilkår.

8. Utstrekning av Oppgang B

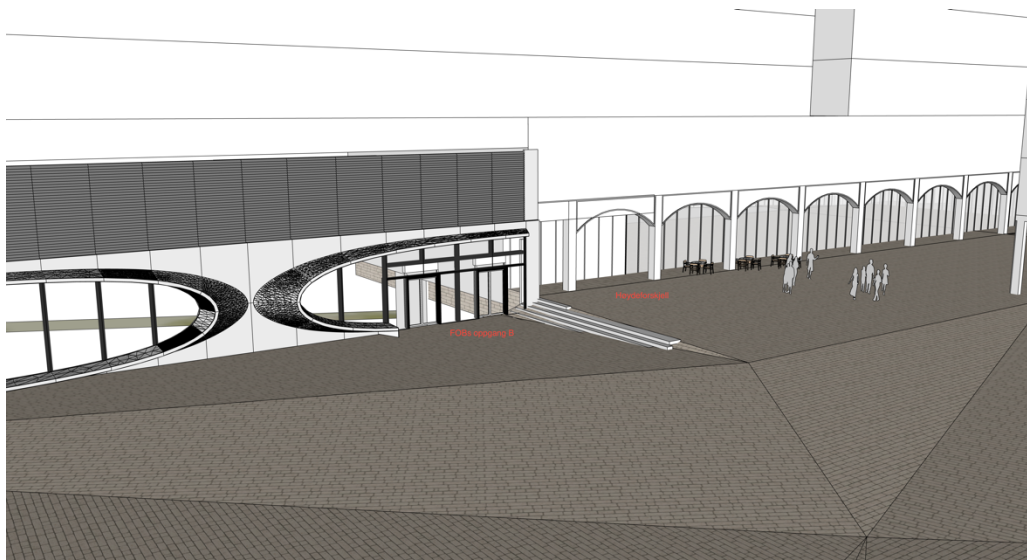


Figur 2 - Viser hvordan vindusinnramming stikker ca. 1,5 m ut i byrommet ca. 0,2m over bakken og potensielt skaper en barriere i ganglinjen forbi fasaden.

Illustrasjonen over viser oppriss av oppgang B som vil få en prominent plassering ut mot et av de viktigste torgene på Fornebu Sør. FSU er bekymret for utformingen av vindusinnramningen som stikker ut fra fasaden. I permanent situasjon vil denne tangere bygulvet på torget og stikke ut i ganglinjen. Slik den er vist i illustrasjonen ser det ut som om denne vil ha flere negative følger for byrommet. Det hjørnet hvor denne sikker ut vil være en del av en av de mest brukte bevegelseslinjene i byplanen hvor mange folk vil komme tett på dette hjørnet. Den utstikkende lave delen vil fort kunne bli en snublekant, for synshemmede spesielt. Dette hjørnet er også ut som et sted hvor det fort kan bli en opphopning av løv og søppel. Det stilles også spørsmål ved om denne er utformet for høy grad av offentlig bruk da det vil være mulig å gå på den. Dersom den er utformet i platekledning vil denne fort kunne bli skadet og oppleves som en skjemmende del av et viktig offentlig byrom.

9. Fornebubanens høyder over stasjonen.

For området avsatt til stasjon (utenom oppgangene) vil det bli nødvendig at 1. etasje på bebyggelsen treffer direkte på Fornebubanens konstruksjon. Fornebubanen har overkant dekke på kote +13,1 for dette området. Fornebubanens oppgang har utgang på kote +13.85. Det betyr at for å ha en tilstrekkelig konstruktiv utveksling over stasjonen vil det ikke være mulig at 1. etasjen i oppgangen korresponderer med 1. etasjen i omkringliggende bygg og denne vil bli liggende høyere enn oppgangen til stasjonen. Dette ville kun vært mulig med korresponderende høyder desom man byggets søyler traff direkte på Fornebubanens bærevegger, men det vil i praksis si at man må detaljprosjekttere et bygg før man har gjennomgått formelle planprosesser.



Figur 3 - Viser foreløpig studie av hvordan utveksling over Fornebubanens ventilasjonsrom fører til en høyere 1. etasje for fremtidig bebyggelse enn inngangen til Oppgang B.

Det anses ikke som en ønsket løsning, men FSU mener at det vil være mulig å løse gjennom tilpassing av landskap med trapper noen steder, men de ulike høydene vil bli førende for hvordan dette området kan utformes i fremtiden. FSU ønsker at BK er informert om dette slik at FSU ikke kan bli pålagt å senke sin 1. etasje i videre planlegging.

10. Utforming av overlys

Overlys vist i tegning 01G viser en utforming av overlysene. Disse er vist på et område som er avgrenset for offentligheten. I arbeidet med felles plan med byplangrep er det planlagt at det i dette området skal være et viktig byrom som skal være en del av Fornebu Sørs viktigste offentlige byromforløp. Overlysene er nødvendig for å sikre dagslys ned til verkstedshallen, men omfanget, både i areal og i høyde vil gjøre at disse vil få en dominerende rolle i et viktig byrom.

Det bes om at BK spesielt vurderer om måten overlysene er utformet på vil fungere i et fremtidig intensivt byrom og at det kan brukes som et bymøbel i henhold til intensjonene i KDP3 og arbeidet med felles plan. Et viktig prinsipp for utforming av de offentlige rommene i felles plan er en høy grad av sambruk, samt tilrettelegging for lekesteder. Dvs. at lek ikke begrenses til lekeplasser, men at byrommene inviterer til bruk og lek. Overlysene vil bli et definerende element i permanent situasjon og det bes om at de vurderes i den konteksten i behandlingen av rammesøknaden.

11. Rampe ved Verkstedet

I vedlagte illustrasjon Fasade Sydøst – Verksted Vedleggsnr. E123 er det vist hvordan det er lagt inn en rampe med stigning 1:15 og en heltrukket lukket fasade på delen av verkstedet mot denne rampen. I mulighetsstudie bestilt og anbefalt av PBT for samkjøring av bebyggelsen over og under bakkeplan er det på PBTs bestilling lagt inn en rampe på 1:20, samt at det er lagt til rette for en trapp fra midt i rampen og opp på verkstedstaket. Dette er gjort for å sikre fremkommelighet i viktige offentlige byrom og for å etterkomme KDP3s krav om en finmasket bystruktur.

Dette er likevel forutsetninger som enda ikke er formelt fastsatt i de påfølgende planprosessene og dermed vanskelig å detaljere på nåværende tidspunkt. Dersom Verkstedsområdet bygges som illustrasjonene viser, utelukkes disse løsningene i fremtidig utbygging.

Det bes om at Bærum Kommune tar stilling til hvordan man for dette området kan sikres at man ikke utelukker løsninger som både er ønsket og påkrevd i påfølgende planprosesser.