Til **Fornebu sentrum utvikling AS v/Trond Skudvig**
Fra **Rambøll v/Einar Vegsundvaag**

Merknader til nabovarsel – søknad om tiltak: Fornebu base og stasjon med dispensasjoner

Dato 10.12.2021

Rambøll sender med dette merknader til nabovarsel – søknad om tiltak: Fornebu base og stasjon med dispensasjoner, til grunneierne KLP, FSU og OBOS.

Merknadene angitt videre i dette notatet kan være relevante for grunneiernes utbygging av Fornebu Sør, på det som omhandler infrastruktur, overvann og flom. Det utelukkes ikke at grunneierne eller andre aktører kommer med tilsvarende eller mer spesifikke merknader knyttet til sine områder innenfor temaene infrastruktur, overvann og flom. Denne oversikten anses derfor ikke som uttømmende.

Rambøll
Harbitzalléen 5
Postboks 427 Skøyen
0213 Oslo

T +47 22 51 80 00
https://no.ramboll.com

Merknadene i dette brevet er inndelt i to kapitler, som vist under:

- Kapittel 1
  - Merknader til Vedlegg F1 - Følgebrev nabovarsel Fornebu base og stasjon
- Kapittel 2
  - Merknader til Vedlegg B1 - Søknad om dispensasjoner

Merknadene er sortert etter overskrifter i overnevnte vedlegg, med sidehenvisning.

Vi ber om at merknadene svares ut og suppleres med nødvendig dokumentasjon.

Rambøll Norge AS
NO 915 251 293 MVA

1. Merknader til Vedlegg F1 - Følgebrev nabovarsel Fornebu base og stasjon

1.1. *Tiltredelse til anleggseiendom* – side 3

- Det står nevnt at avtaler om å føre vann -og avløpsledninger over andres eiendom er under utarbeidelse og vil bli tinglyst før igangsetting.
    - En kan ikke av nabovarsel se hvilke områder og arealer som er aktuell å hefte med tinglyst rettighet til fremføring av offentlige vann -og avløpsledninger.

1.2. *Tiltak for mellomfasen* – side 5

- Det nevnes at FOB har hatt jevnlige møter med Asker og Bærum brann og redning , og at dialogen forutsettes videreført av grunneierne i fremtidige utbyggingsfaser.
    - Det er ønskelig å se referater og øvrig relevant dokumentasjon på avklaringer gjort med Asker og Bærum brann og redning.
    - Det mangler dokumentasjon på at løsning for angitte brannoppstillingsplasser og rømningsveier er forenlig med grunneiernes overtagelse og utvikling av sine tomter.

- FOB skriver følgende: *«Det må tas høyde for at metroanlegget er eksponert for vær og vind i mellomfasen. Dette krever et fungerende klimaskall med isolasjon og tetting, samt ivaretakelse av takvann»*
    - Det fremgår ikke av nabovarselet hvordan og hvem som ivaretar håndtering av Overvann, takvann og flomvann som skapes fra metroanlegget.
        - Dette gjelder både for anleggsfasen, mellomfasen og frem til permanent situasjon.
    - Det fremgår ikke av nabovarselet hvordan overvann, takvann og flomvann skal håndteres, eller kan påvirke en etappevisutbygging av området.
    - Det må sikres at etablering av metroanlegget med tilhørende løsninger for avrenning, overvann og flom ikke medfører ulempe for utbyggerne og utviklingen av sine områder.
    - Det bør ses på muligheten til å samkjøre midlertidige og permanente overvannsløsinger.

1.3. *Plassering og fjernvirkning* – side 5

- Det nevnes at diagonalen på tomten er i reguleringsplanen avsatt til et parkdrag, tilrettelagt for ferdsel og rekreasjon, som skal koble tomten til sjøfronten i Rolfsbukta.
    - Permanent løsning er tenkt som et urbant rom. Kan midlertidig løsning som presenteres i nabovarselet samkjøres mer med permanent løsning for å sikre at nødvendige funksjoner som blant annet flomvei fungerer slik den skal fra første stund?

1.4. *Utomhusarbeider* – side 9-10

1.4.1 Uteområder i tilknytning til stasjonsinngangene

- Det nevnes at det over driftsbase og stasjon er lagt til rette for et jordvolum som gir tilstrekkelig vekstforhold for store trær i permanent fase.
    - Hva er lagt til grunn som "tilstrekkelig vekstforhold"?
    - Hva er dybden på jordvolumet som blir tilgjengelig?

- Det nevnes at den grønne kommunikasjonsåren som oppgang A inngår i skal reetableres før stasjonen tas i bruk. Denne utføres hovedsakelig som en gangvei omgitt av gressarealer, evt. med innslag av busker, klatreplanter og beplantning av mindre trær for en mellomfase.
    - Hvordan er det tenkt at Allmenningen etableres som et urbant strøk med ivaretagelse av fall fra planlagt bebyggelse og flomvei?

1.4.2 Trygg flomvei som premiss

- Det nevnes at det i mellomfasen ikke vil være behov for å lede flomvann på overflaten gjennom parkdraget, da området vil ligge høyere enn både basedekket og omkransende byggegroper.
    - Hvordan vil en flomsituasjon løses i mellomfasen, uten flomvei gjennom Allmenningen?
    - Nabovarselet mangler dokumentasjon som bekrefter FOB sin tekst om at løsning for flom gjennom Allmenningen er gjennomførbar også for en urban situasjon, som foruten ivaretagelse av flomveien hensyntar andre forhold som aktive fasader, innsatsveier, brannoppstillingsplasser, universell utforming m.m.
    - Hva er tenkt med flomløsningene i mellomfasen ved utbygging av arealene som tidligere var tiltenkt til å håndtere flom?
        - Flomvei i Allmenningen bør opparbeides og sikres før fremtidig nedstrøms utbygging.

1.5. *Forholdet til gjeldende reguleringsplan – krav til utomhusplan* – side 10

- Har en midlertidig opparbeidelse av overflaten på «en rekke felt» betydning for overvann/flom for videre utbygging?

1.6. *Infrastruktur* – side 12

Infrastruktur ved #11/Gropa rundkjøring

- FOB har i K4-entreprisen gjennomført omlegginger av eksisterende infrastruktur. I K5-entreprisen planlegger FOB en rekke tiltak for etablering av ny permanent infrastruktur i området ved Gropa rundkjøring. Både omlagte og planlagte anlegg kommer i konflikt med fremtidig bebyggelse. Anleggene er ikke i tråd med grunneiers ønskede løsninger og dermed ikke i henhold til KDP3 sitt krav om felles planlegging.

  Dette gjelder:
    - Overvannsledning OV 1000 PE ved Gropa rundkjøring
    - Kumgrupper og private VA-ledninger til FOB sitt tekniske rom
    - Omlegging av VA-ledninger og kummer tilhørende kommunens avfallssentral
    - Inntaksledninger for fjernvarme, fjernkjøling og elektro til trekantsjakta ved #11
    - Omlagte føringsveier m/kummer for avfallssug og fjernvarme i Rolfsbuktveien

  FOB ble gjort oppmerksomme på disse forholdene tidlig vår 2021. Rambøll har redegjort for ønsket løsning i notat *Fornebu Sør – Omlegginger ved #11* datert 06.10.2021. Notatet beskriver nødvendige tilpasninger i Fornebubanens K5-entreprise. Dette er oversendt FOB, men vi kan

ikke se at det er kommet noen tilbakemeldinger på foreslått løsning. Dispensasjon fra krav om felles planlegging ved #11 bør ikke aksepteres, da dette vil få store konsekvenser for FSU.

Infrastruktur i Sentralallmenningen

- Vi kan ikke se dokumentasjon på at det er sikret tilstrekkelig plass i teknisk kulvert for infrastruktur som er nødvendig for felles plan. I tillegg til VA inkluderer dette fjernvarme, fjernkjøling, avfallssug og elektro.
    - Allmenningen og passasjen forbi metroanlegget og oppgang A er en hovedføringsvei for fremtidig infrastruktur for hele planområdet, og må sikres som en del av fornebubanens opparbeidelse av metroanlegget.

- Det er ikke synliggjort at FOB sitt VA-anlegg i Allmenningen er i henhold til kommunens restriksjonsbelte på 4 meter fra rørvegg til fremtidige bygningskonstruksjoner (FSU og OBOS).

Drenering

- Fornebu base og stasjon er en omfattende konstruksjon, som ligger dypt og på tvers av fremtidige grunneiere sine utbyggingsområder
    - Vi kan ikke av nabovarsel se hvordan drenering er tenkt mtp. håndtering av drensvann innenfor planområdet, eller hvordan basens system er lagt opp for å unngå setningsskader på omkringliggende bebyggelse.
    - Løsning må avklares og samkjøres med overliggende utvikling og omkringliggende bebyggelse.
    - Det må redegjøres for ansvarsforhold knyttet til planområdets totale grunnvannsnivåer.

1.7. *Påvirkning av omgivelsene (Tiltaksplan)* – side 12-13

- Det ønskes redegjort for at Fornebubanens bruk eller tiltak på kommunens utløpsledning for overvann, ikke reduserer grunneiernes fremtidige overvannsutslipp.

2. Merknader til Vedlegg B1 – Søknad om dispensasjoner

2.1. *1-1. Overskridelse av formålsgrenser for driftsbygg og rampe* – side 2-4

Dispensasjon fra plankrav i KDP3 §§ 3.1 og 40.2

Manglende felles planlegging av infrastruktur ved TBK2 (#11), gir trolig behov for omlegging av infrastruktur i flere omganger.

- FOB sine foreliggende planer for infrastruktur ved #11 er ikke forenlig med felles plan og utbyggernes utnyttelse av området.
    - Det foreligger konkrete forslag til løsning som FOB har anledning til å innarbeide i sin rammesøknad og i sine kommende entrepriser.

2.2. *1-3. Overskridelse av formålsgrenser ved oppgang A* – side 6-9

Dispensasjon fra plankrav i KDP3 §§ 3.1 og 40.2

Det nevnes at det er tenkt opparbeidet en forplass utenfor parkdraget øst for inngang A.

- Vil dette påvirke avrennings, overvann- eller flomsituasjonen for nedstrøms fremtidig bebyggelse?

2.3. *3-1. Rekkefølgekrav i bestemmelsene* – side 15

Hvilken betydning har det at FOB eventuelt ikke opparbeider nevnte arealer før utbyggerne bygger ut når det kommer til fallforhold, overvann og flom?

- Bes svart ut sett i sammenheng med FOBs overvanns- og flomløsning i mellomfasen (se blant annet merknader under kapitlene 1.2. «Tiltak for mellomfasen – side 5» og 1.4. «Utomhusarbeider – side 9-10»).

2.4. *4-1. Krav om utomhusplan i reguleringsbestemmelsene § 2.5* – side 17

Se merknad under kapittel 2.3. «3-1. Rekkefølgekrav i bestemmelsene – side 15».

Med vennlig hilsen

Einar Vegsundvaag
Avdelingsleder - Urban Water Rambøll Oslo

M +47 95182352
einar.vegsundvaag@ramboll.no