SCHJØDT

Multiconsult Norge AS
v/ Lise A. Marthinsen

Nedre Skøyen vei 2,
0213 Oslo

Sendes per e-post til:
LiseAlex.Marthinsen@multiconsult.no

Kopi:
postmottak@baerum.kommune.no

Oslo, 10. desember 2021
Dok.ref: 47504-502-9472588.1
Saksansvarlig advokat:
Martin Støren

MERKNADER TIL NABOVARSEL – ADKOMSTBYGG OG DRIFTSBASE MV., GNR. 41 BNR 787 M.FL., BÆRUM

1. INNLEDNING

Advokatfirmaet Schjødt AS bistår Fornebu Sentrum Utvikling AS og Fornebu Sentrum AS (i fellesskap betegnet som "FSU") ifm den pågående utviklingen av Koksa-området på Fornebu og gir med dette merknader til nabovarsel sendt den 26. november 2021 av Fornebubanen ("FOB") v/ Multiconsult for søknad om rammetillatelse for oppføring av base og stasjon mm. (hhv. "Søknaden" og "Basen").

FSU er eier av store deler av arealene som Søknaden gjelder. Det er inngått privatrettslige avtaler mellom FOB og FSU som gir FOB tiltredelse til arealene på nærmere vilkår.

FSU ønsker å bidra til at FOB oppnår rammetillatelse for Basen snarest mulig, og FSU har gjennom flere år og med stor ressursbruk samarbeidet med FOB i så måte. FSU ønsker ikke å forsinke FOB, men kan ikke anbefale at Søknaden kan innvilges i foreliggende form bl.a. fordi:

- Det er ikke dokumentert at Basen dimensjoneres for overliggende bebyggelse og byrom
- Omfanget av dispensasjoner er stort og konsekvensene av disse er usikre
- Vesentlige forhold er ikke løst i Søknaden, bl.a. høyder på bygulv og stasjonsoppganger, sikring av flomvei gjennom GP13, "innkapsling" av innkjøring til verkstedet, integrering av sjakter og andre tiltak over bakkeplan, etablering av hydraulisk barriere og drensrør mv.
- Søknaden er i strid med private avtaler mellom FOB og FSU, jf pbl § 21-6

FSU har brukt store beløp over flere år på fortung prosjektering for å komme Fornebubanens behov for avklaringer i møte. Likevel er det stadig for stor usikkerhet rundt konsekvenser av Søknaden til at FSU kan godta at den innvilges. Dette skyldes i hovedsak at Søknaden ikke

forholder seg til gjeldende plangrunnlag og inngåtte avtaler. Det bør derfor raskt etableres kontakt mellom kommunen, FOB og FSU mtp dialog om nødvendige endringer av Søknaden og eventuelt endringer/tillegg til inngåtte avtaler.

Våre merknader suppleres og utfylles av egne notater fra Rambøll og Rodeo, se **vedlegg**.

2. GJELDENDE PLANGRUNNLAG OG FORHOLDET TIL "MIDLERTIDIGHET"

Søknaden gjelder arealer som er omfattet av Områdeplan for metrotrasé Fornebu-Lysaker ("Områdeplanen") og KDP3.

Områdeplanen ble vedtatt 17. juni 2015. KDP3 for Fornebu ble vedtatt 27. mars 2019.

Iht den alminnelige regelen om virkning av planer i pbl § 1-5 vil KDP3 gjelde foran Områdeplanen ved motstrid.

Det følger av KDP3 § 2.1 at Områdeplanen fortsatt skal gjelde for begrensede deler, nærmere bestemt anlegg under bakken og tiltak over bakken som er nødvendig for etablering, bruk og drift av Fornebubanen. Dessuten gjelder noen bestemmelsesområder for anleggs- og riggområder samt noen hensynssoner i Områdereguleringen.

Endring av Områdeplanen, der Basens utstrekning under bakken ble nær doblet, ble vedtatt 4. mars 2020. Her ble det i de nye områdeplanbestemmelsene § 1.2 stadfestet at KPD3 fortsatt gjelder foran Områdeplanen, med en krysshenvisning til ovennevnte KPD3 § 2.1.

Oppsummert gjelder KPD3 foran områdeplanen ved motstrid. Områdeplanen gjelder fortsatt for tiltak over og under bakken som er nødvendig for etablering, bruk og drift av Fornebubanen. Disse må imidlertid etableres slik at de ikke hindrer eller begrenser gjennomføringen av KDP3.

I teorien kan det tenktes at enkelte av FOBs konstruksjoner kommer i konflikt med KPD3, og at disse i så fall må ha forrang slik at Fornebubanen kan bygges. FSU erfarer imidlertid at slike motstridsforhold i det praktiske kun oppstår i tilfeller der FOB har endret løsning for å spare kostnader. Omfanget av dispensasjoner som FOB har omsøkt dokumenterer dette. Flere av FOBs endrede løsninger medfører vesentlig økte kostnader, ulemper og usikkerhet for FSU.

"Midlertidighet" er en vesentlig utfordring med Søknaden ettersom FOB antar at deres anlegg ferdigstilles før byutviklingen over bakken og således at FOB ser for seg å forlate området i midlertidig opparbeidet stand og med usikkerhet knyttet til bl.a. dimensjonering av Basen, sikring av flomvei, føring av sjakter opp i bebyggelse, sikringssone iht jernbaneloven mv.

Det er ikke riktig at byutviklingen starter etter at FOB er ferdig med å bygge Basen og uansett er arbeidet med Felles plan antageligvis ferdig i løpet av 2022. Behovet for midlertidig opparbeidelse av FOBs anlegg over bakken, herunder opparbeidelse av rekkefølgebestemmelsene i Områdeplanen, faller derved bort. Dessuten må Søknaden

behandles slik at kommunen fortsatt har sikkerhet for at FOB ivaretar sine forpliktelser til å oppføre Basen og rekkefølgebestemmelsene i permanent stand.

3. FORHOLDET TIL PRIVATRETTSLIGE AVTALER

FSU mener Søknaden er i strid med avtalene mellom FSU og FOB på vesentlige punkter. FSU vil tilskrive FOB om dette i eget brev.

Det følger av pbl § 21-6 at kommunen skal avvise søknader hvor det er åpenbart at søker ikke har nødvendige private rettigheter til å gjennomføre det omsøkte tiltaket.

FSU mener det er åpenbart at FOB ikke har privatrettslig adgang til å plassere tiltak og installasjoner/anlegg/konstruksjoner, herunder hydraulisk barriere, drensledninger, VA-anlegg, utenfor de arealer på FSUs eiendom som FOB har avtalemessig adgang til.

Videre mener FSU det er åpenbart at FOB ikke har privatrettslig grunnlag for å dimensjonere Basen slik at det oppstår vesentlige begrensninger for FSUs mulighet til å plassere bebyggelse og utnytte egen eiendom iht KDP3.

Bærum kommune må således avvise Søknaden hva gjelder slike forhold, og be FOB om enten omprosjektering eller dokumentasjon på at det er inngått nye avtaler med FSU. Se også nærmere nedenfor om FSU forslag til dialog med FOB og kommunen for å løse disse utfordringene.

4. GODKJENNING AV SØKNADEN KAN HINDRE GJENNOMFØRING AV KDP3

I dette punkt 4 gis en oversikt over kjente utfordringer. I pkt 5 flg. gis mer detaljerte redegjørelser for enkeltforhold der det anses nødvendig.

For det første begrenser Søknaden mulig plassering av overliggende bebyggelse i vesentlig grad, uten at det finnes planmessig avklaring for dette.

For det andre er det ikke dokumentert at Basen tåler laster fra overliggende bebyggelse på minst 10 etasjer. FSUs rådgivende ingeniører er bekymret for at vertikale konstruksjoner i Basen ikke er dimensjonert for å tåle laster fra overliggende bebyggelse, særlig ettersom laster for heis- og trappesjakter ikke synes å være hensyntatt av FOB.

For det tredje er det kjent at FOB har til hensikt å etterlate seg et "tynt" horisontaldekke (ca 60 cm tykt) over Basen. Dette dekket er ikke designet for å veksle ut laster fra overliggende bebyggelse. FOB forutsetter derfor at FSU selv skal bygge et nytt dekke over dekket FOB etterlater seg. Foruten at dette er i strid med reguleringsbestemmelser og private avtaler, er det ikke dokumentert at FSU senere vil få tillatelse til å etablere et slikt nytt dekke, jf sikkerhetsbekymringer og jernbaneloven § 10.

For det fjerde er konsekvensene av at FOBs tynne dekke i praksis blir en uforutsett ekstrakonstruksjon uklare og muligens svært alvorlige. Antageligvis vil dette bety at det blir store utfordringer med å tilpasse bygulvet til bebyggelsen, og/eller at FSU flere steder får

vesentlige begrensninger i utnyttelse av kjellerarealer. I tillegg er det uklart om det tynne dekket tåler laster fra bygge- og anleggsvirksomhet, herunder støpetrykk, kranlaster osv.

For det femte er Søknaden i strid med FOBs avtaler med FSU som innebærer at FSU skal tilbakelevere arealene med et dekke over Basen, beliggende på kote 5.2, som muliggjør plassering av bygg på minst 10 etasjer (pluss kjellere der de ikke kommer i konflikt med FOBs anlegg) på hele FSUs eiendom. FOB har således ikke privatrettslig adgang til å etablere Basen slik Søknaden forutsetter, jf pbl § 21-6.

Endelig svarer ikke Søknaden ut kjente utfordringer vedrørende sikring av permanent flomvei gjennom GP13, "innkapsling" av innkjøring til verkstedet, integrering av sjakter og andre tiltak over bakkeplan. Søknaden gjelder dessuten tiltak utover arealene FOB disponerer iht avtalene med FSU dette gjelder særlig etablering av hydraulisk barriere og drensør på utsiden av Basens yttervegger langs hele Basen.

Søknaden kan ikke godkjennes i sin nåværende form. Det er etter FSUs syn nødvendig med revisjon av Søknaden og avklaringer med Bærum kommune. Nærmere begrunnelser for de enkelte forhold gis i det videre.

5. NÆRMERE OM FUNDAMENTERING OG BÆRENDE KONSTRUKSJONER

5.1 Områdeplanens krav til dimensjonering av Basen for overliggende bebyggelse

Områdeplan for metrotrasé Fornebu-Lysaker §§ 18 og 20 sier at:

(…)skal taket til det underjordiske metroanlegget 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 byggeområder. Bæresystemet på metroanlegget skal så langt det er mulig, prosjekteres i sammenheng med overliggende bebyggelse. Innenfor feltet kan det etableres sykkelparkeringsplasser, jfr. krav i § 2.6 Sykkel.

Arealet som er relevant for nevnte §§ 18 og 20 dekker de største delene av Basen under bakken. Etterlevelse av bestemmelsen i §§ 18 og 20 er helt avgjørende for å sikre overliggende byutvikling iht KDP3. Det vises til **vedlagte** notater fra Rambøll og Rodeo for nærmere vurderinger av tekniske og planfaglige forhold vedrørende dimensjonering av Basen.

Søknaden er i strid med planbestemmelsene §§ 18 og 20 fordi det ikke er dokumentert at Basen dimensjoneres slik at den tåler laster fra overliggende bebyggelse og byrom. Allerede av den grunn kan ikke Søknaden innvilges fordi reguleringsplanens krav ikke kan verifiseres.

Videre er det kjent at de omsøkte bærende vertikale konstruksjonene bare kan ta laster fra overliggende bygg på begrensede deler av arealet over Basen. I gjeldende plansituasjon er slike begrensninger uhjemlet ettersom det ikke finnes noen planmessige begrensninger for overliggende byggeområder jf plankartet til KDP3 som viser hele arealet over Basen som byggeområde (unntatt GP13).

FSU har ønsket å hjelpe FOB med å sikre mest mulig rasjonell, miljøvennlig og kostnadsbesparende dimensjonering av Basen. I så måte vil besparelsene være store dersom man vet hvor overliggende bebyggelse og parkeringskjellere skal plasseres. I praksis har målet derfor vært å unngå at FOB må bygge et universalt bærende dekke over hele Basen.

FSU har søkt forankring hos kommunens planadministrasjon for plassering av fasadelinjer mot bytorgene ifm arbeidet med Felles plan. Dette har vært under klar forutsetning fra FSU om at det er FOBs risiko at det foreløpig ikke er truffet politiske vedtak som avgjør plassering av overliggende bebyggelse på Fornebu Sør. Under disse forutsetningene har FSU samarbeidet med FOB om utarbeidelse av et prosjekteringsgrunnlag for utvekslingskonstruksjoner over Basen, basert på nevnte plassering av fasadelinjer og laster fra FSUs overliggende bebyggelse. Dette arbeidet pågår.

Vedtakelsen av Felles plan antas å dempe risikoen for plassering av bebyggelse betraktelig. Strengt tatt vil ikke vedtakelse av Felles plan avhjelpe situasjonen endelig rettslig sett, ettersom det kreves detaljregulering for å få en planmessig avklaring iht plan- og bygningsloven for plassering av bygg, kjellere, byrom osv. FOBs risiko vedvarer rettslig sett frem til FSU har fått rammetillatelse for plassering av sine tiltak.

Ettersom det derved ikke er mulig å prosjektere bæresystemet på Basen i sammenheng med overliggende bebyggelse nå, må FOB omsøke et bæresystem som muliggjør plassering av bygg i minst 10 etasjer iht forutsigbare rammer for plassering av FSUs overliggende bygg, som Bærum kommunes administrative og politiske ledelse må fastsette med bindende virkingen ifm behandling av Søknaden og Felles plan.

Videre er det begrunnet tvil om FOB har tatt tilstrekkelig hensyn til de tyngste lastene fra overliggende bebyggelse i områdene der FOB mener å ha dimensjonert sine vertikale konstruksjoner iht planbestemmelsene §§ 18 og 20. Det vises i den forbindelse til **vedlagte** notat fra Rambøll som beskriver særlige utfordringer med laster fra heis- og trappesjakter i overliggende bebyggelse.

Dessuten er det begrunnet tvil om FOB har dimensjonert Basen og det overliggende dekket slik at den tåler laster fra kjellere under overliggende byrom. Dette er strid med reguleringskravet til å dimensjonere takflaten slik at den tåler laster fra byrommene.

Konklusjon: Søknaden er strid med §§ 18 og 20 fordi det ikke er dokumentert at Basen tåler laster fra overliggende bygg og byrom og fordi den innebærer planstridige begrensninger i plassering av overliggende bebyggelse og byrom. Søknaden er også i strid med private avtaler.

5.2 "Tynt dekke" kan vanskeliggjøre eller i verste fall umuliggjøre byutvikling over Basen

Vi har tidligere nevnt at FOB har til hensikt å etterlate seg et "tynt dekke" over Basen, ca 60 cm i tykkelse. Se også nærmere i Rambølls notat.

Foruten at dette tynne dekket ikke tåler overliggende bebyggelse, herunder områder hvor det kun skal etableres garasjekjellere, er FSU også usikker på om det tynne dekket vil tåle FSUs bygge- og anleggsvirksomhet.

Videre forutsetter FOBs søknad om "tynt dekke" at FSU senere etablerer utvekslingskonstruksjoner som treffer Basens bæresystem slik at det kan plasseres overliggende bebyggelse på minst 10 etasjer. Denne søknadsstrategien reiser nye og uoverskuelige problemer som FSU ikke kan akseptere.

Basert på dagens kunnskap fremstår det som mest sannsynlig at en utvekslingskonstruksjon må etableres som et nytt dekke over FOBs "tynne dekke" der det skal plasseres bygg. Et slikt dekke må, uten samvirke med FOBs konstruksjon, legges i sin helhet over dekket til FOB. En kombinasjon med utstrakt bruk av bjelkesystemer er ikke utenkelig, men slike løsninger vil kunne stjele hele kjelleretasjer.

Under enhver omstendighet er FSU sterkt bekymret for at senere etablering av et massivt utvekslingssystem over Basens "tynne dekke" reiser sikkerhetsmessige utfordringer som ikke kan overkommes uten store ulemper eller som ikke kan overkommes overhodet. Dette vil være en situasjon som skal håndteres når metroanlegget er ferdig bygget og satt i drift. Det er ikke avklart at et slikt massivt tiltak over det "tynne dekket" vil kunne tillates iht jernbaneloven § 10. Se nærmere om forholdet til jernbaneloven § 10 også nedenfor.

Videre vil senere etablering av et utvekslingssystem uten samvirke med FOBs konstruksjoner kunne medføre arealsløsing og økte høyder dersom bjelker skal benyttes og disse sperrer for utnyttelse av kjelleretasjer.

FOB er forpliktet iht avtaler med FSU av hhv 19. juni og 19. desember 2019 til å bygge Basen og alle andre tiltak på en måte som muliggjør bygg i minst 10 etasjer på hele FSUs eiendom (samt kjeller der dette ikke er i fysisk konflikt med FOBs anlegg). Grensesnittet mellom FOB og FSU er definert som et dekke beliggende på kote 5.2. Det er verken skriftlig eller muntlig forutsatt at FSU skal bygge et eget utvekslingssystem over dekket, noe FSU selvsagt ville ha avvist dersom forslaget hadde kommet i forbindelse med avtaleforhandlingene. Avtalen ble skrevet da § 18 i reguleringsbestemmelsene hadde følgende ordlyd:

"*I oSTB12 skal taket til det underjordiske metroanlegget dimensjoneres slik at det kan plasseres bygg på minimum 10 etasjer på hele takflaten. Metroanlegget skal så langt det er mulig prosjekteres i sammenheng med overliggende bebyggelse for å beregne reelle laster, dvs. parker og veier som krysser over kulvert, plassering av bygg osv*."

Etter inngåelsen av de nevnte avtalene ba FOB ensidig om at Bærum kommune endret reguleringsbestemmelsen i § 18. Dette ble gjort mot FSUs vilje, og det endrer ikke partenes avtale.

FOB forsøkte dessuten å få inn en setning i reguleringsbestemmelsene § 18 om at FSU skulle etablere utvekslingssystem ifm endringen av Områdeplanen i mars 2020. Forslaget fra FOB til kommunen lød slik:

"Bebyggelse oppe på metroanlegget, må etablere et utvekslingssystem som treffer metroanleggets bæresystem, slik at det kan plasseres bygg på minimum 10 etasjer på hele takflaten."

Bærum kommune avviste dette forslaget. Det synes som om FOB likevel forsøker å oppnå dette for å spare kostnader.

FSU motsetter seg at FOB kun bygger et "tynt" dekke som ikke tåler overliggende bebyggelse og som nødvendiggjør etterfølgende bygging av utvekslingskonstruksjoner, som det ikke er sikkert at tillates etablert og som uansett har ukjente og mulig svært alvorlige konsekvenser.

5.3 Mulige løsninger vedrørende dimensjonering av Basen

Ovenfor er det nevnt at FSU har brukt store ressurser på å imøtekomme FOBs behov for å avklare plassering av bygg tidligst mulig. FSU er stadig opptatt av at det så langt som mulig sikres rasjonelle løsninger som begrenser kostander og bruk av betong for begge parter. Det er imidlertid utenfor FSUs kontroll å plassere overliggende bebyggelse, og FSU kan ikke ta noen risiko i så henseende. FSU har varslet om denne problemstillingen i lang tid, bl.a. i et grundig brev til FOB juli 2020 vedrørende tilbakemelding på lastforutsetninger. FOB kan ikke høres med at de taper tid ved å måtte endre løsninger nå. Det er uansett langt viktigere å sikre byutvikling iht KPD3 enn å miste noe fremdrift i FOBs arbeid. Prosjekteringen av et bæresystem som tåler laster fra (antatt plassering av) overliggende bebyggelse er godt i gang og vil ikke forsinke FOB.

FSU er villig til å diskutere løsninger med FOB og kommunen som skjermer FSU for all reguleringsrisiko mtp plassering av bygg og byrom, og som sikrer full utnyttelse iht KDP3. Inntil slike løsninger foreligger kan Søknaden etter FSUs syn ikke innvilges fordi den setter byutviklingen i spill.

Det bør innledes snarlig dialog mellom partene om mulighetsrommet for slike løsninger. Mulighetsrommet kan ligge i en kombinasjon av endringer i Søknaden, avtalte forpliktelser og vilkår i en rammetillatelse.

FSU kan stille i møter på kort varsel med sikte på å finne løsninger snarlig.

6. FORHOLDET TIL JERNBANELOVEN § 10

Iht. Jernbaneloven § 10 kan ikke tiltak iverksettes nærmere enn 30 meter fra nærmeste spors midtlinje uten samtykke fra sporeier. Forholdet til jbl. § 10 må håndteres ifm behandlingen av Søknaden når denne er revidert.

FOB har i avtale(r) omtalt ovenfor påtatt seg privatrettslige forpliktelser ovenfor FSU om at FOBs konstruksjoner skal utgjøre barrierer mellom t-banen/baneinfrastrukturen og FSUs bygg. Ordrett er det avtalt at *"Fob bygger konstruksjoner som vil kunne fungere som barriere mellom t-banedriften og FS/FSUs fremtidige byggeaktivitet"* og videre *"FOB bygger konstruksjoner som vil fungere som barriere mellom t-banedriften og FS/FSUs fremtidige bygg"*.

Kommunen har en generell samordningsplikt etter pbl. § 21-5. Iht SAK 10 § 6-2 bokstav o) gjelder dette også forholdet til jernbanemyndigheter. Samordningsplikten understreker behovet for – og nødvendigheten av – å avklare forholdet til jbl. § 10 på et tidligst mulig tidspunkt ettersom eventuelle forhold ved etablering av Basen som har betydning for FSUs behov for samtykke etter jbl § 10 må avklares før bygging av Basen tillates.

Det bes om at FOB og kommunen besørger forholdet til jbl § 10 avklart ved behandling av Søknaden.

7. MANGLENDE SIKRING AV FLOMVEI OVER GP13

Ifølge Områdeplanen § 2.7 er det krav om at «*Plan for overvannshåndtering innenfor Fornebu sør skal godkjennes av kommunen*».

Det vises **vedlagte** notater fra Rodeo og Rambøll som redegjør for at Søknaden ikke svarer på de kjente utfordringen med sikring av flomvei over GP13.

Denne problemstillingen er også omtalt i referat fra forhåndskonferansen mellom FOB og kommunen.

Det bes om at Søknaden endres slik at det dokumenteres at sikring av flomvei ikke kommer i konflikt med FSUs bebyggelse.

8. HYDRAULISK BARRIERE, DRENSSYSTEM OG HINDRINGER LANGS BASEN

FOB planlegger med en hydraulisk barriere, som ikke er tilstrekkelig omtalt i nabovarselet. Hensikten er å opprettholde grunnvannsstanden på nordvestsiden av barrieren, for å unngå skader på eksisterende bygg og infrastruktur.

Plasseringen av den hydrauliske barrieren med drenssystem medfører at FSU må rive og re-etablere barrieren ved sin utbygging. Det kan ikke innvilges en rammetillatelse som pålegger FSU slike plikter senere. Den hydrauliske barrieren bør flyttes slik at den ikke påvirkes ved senere utbygging. F.eks. kan den etableres langs Snarøyveien.

Utenfor Basen etablerer FOB ulike hindringer som kommer i konflikt med FSU sine fundamenter og kjellerkonstruksjoner både i plan og høyde. Dette gjelder f.eks. fjellskjæring, drenssystem med oppstikkende kummer, spuntfot og spunt. Generelt bygger nevnte tiltak i størrelsesorden 5m utenfor basekroppen.

En så vidt betydelig utvidelse av fotavtrykket til Basen har ikke hjemmel i avtalene mellom FOB og FSU. Forholdet har også en viktig side mot fremtidig eiendomsorganisering av Basen og FSUs konstruksjoner.

FOB har ikke privatrettslig grunnlag for å plassere hydraulisk barriere og drenssystem som omsøkt. Søknaden må i så måte avvises på dette punkt, jf pbl § 21-6.

9. STØY/VIBRASJONER

FSU har etterlyst dokumentasjon fra FOB som verifiserer at kravene i reguleringsplanen og avtalene mellom FOB og FSU blir oppfylt, men har ikke fått svar på dette. Forholdet må sikres nå, ettersom det ikke er mulig å avhjelpe situasjonen etter at Basen er bygget.

FSU har etter dialog med sine rådgivere begrunnet frykt for at krav til støy og rystelser ikke er tilstrekkelig ivaretatt i Søknaden. Dette er fordi FSU har grunn til å tro at prosjekteringen til FOB som ligger til grunn for støy- og rystelsesdempende tiltak i Søknaden bygger på erfaringer fra ikke-sammenlignbare tilfeller med banetunell i fjell.

FSU ber om at Søknaden ikke godkjennes før det er dokumentert at krav i reguleringsplan og avtaler blir oppfylt. Det opplyses i denne forbindelse at kravene i private avtaler er strengere enn forskriftskrav og reguleringsbestemmelser.

10. PERMANENT OPPARBEIDELSE AV REKKEFØLGEKRAV, SJAKTER MV.

Ved endringen av Områdeplanen i mars 2020 ble det åpnet for at kommunen kan vurdere å tillate midlertidig opparbeidelse av byrommene (gang- sykkelveier, torg mv.) ettersom det er uhensiktsmessig å opparbeide disse iht plankartet for Områdeplanen. Det har lenge vært kjent at byrommene skal arronderes annerledes, nærmere bestemt iht hva som blir besluttet i felles plan. Det vises til Kommunedirektørens redegjørelse i saksfremlegget til nevnte endring av Områdeplanen.

Sluttbehandling av Felles plan for Fornebu Sør antas å finne sted i 2022. Derved vil det ikke være behov for midlertidig opparbeidelse av rekkefølgekravene FOB skal innfri før metroanlegget kan tas i bruk. Det fremgår også av vedtaksdokumentene at midlertidig opparbeidelse ikke er å anse som innfrielse av rekkefølgekravene FOB skal oppfylle før banen tas i bruk.

Det er ikke behov for å gi tillatelse til midlertidig opparbeidelse av rekkefølgetiltakene nå, ettersom det er flere år til tiltakene skal bygges. FSU anbefaler at kommunen tar den midlertidige utenomhusplanen til orientering nå, og samtidig setter vilkår i kommende rammetillatelse om at en ny utenomhusplan som viser opparbeidelse av rekkefølgebestemmelsene iht løsningene og kvalitetene som følger av Felles plan og KDP3 skal innleveres og godkjennes før det gis igangsettingstillatelse for tiltak over bakken.

Det fremgår av Søknaden at FOB har til hensikt å tilbakelevere arealer som verken er opparbeidet i midlertidig eller permanent stand. FOB bes forklare grunnlaget for dette.

Søknaden forutsetter at sjakter og andre tekniske konstruksjoner/anlegg skal videreføres i byggene som skal etableres av FSU. Det er avtalt mellom FSU og FOB at FOB skal ivareta fleksible løsninger inntil Bærum kommune har avgjort plassering av bygg og at det må inngås nye avtaler mellom FOB og FSU som avklarer ansvar for integrering av FOBs tekniske anlegg i FSUs bygningsmasse.

Søknaden viser at FOB ikke har ivaretatt tilstrekkelig fleksibilitet og FOB har ikke tatt initiativ til avtaleforhandlinger med FSU. Bærum kommune har ikke avgjort plassering av bygg.

Det er nødvendig at FOB og Bærum kommune kontakter FSU mtp løsninger, ref også over om dette ifm behovet for løsninger for bærende konstruksjoner.

11. DISPENSASJONER

FOB har i dokument navngitt "Vedlegg B1" omsøkt flere dispensasjoner fra gjeldende arealplaner. Dokumentet er på 20 sider og viser at det omsøkes temmelig omfattende dispensasjoner som det er vanskelig å overskue alle konsekvenser av. Dispensasjonene knytter seg til bruk av regulert arealplanformål og avvik fra tekniske krav i gjeldende arealplaner (høyder, sykkelparkering, parkering, utomhusplan mm.).

Det mangler dispensasjonssøknader for bl.a. avvik fra reguleringsbestemmelsene §§ 18 og 20. Også andre dispensasjoner kan mangle uten av vi har full oversikt nå.

Dispensasjoner kan gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt og fordelene med dispensasjon anses klart større enn ulempene. Grensene for hva som kan/ikke kan tas som en dispensasjon anses i praksis å være sammenfallende med grensene for hvilke endringer i plan som kan gjøres som "mindre endring" eller ordinær endring. Viktige momenter i denne vurderingen vil bl.a. være om berørte offentlige og private parter er negative til endringene, altså om endringene er omstridt.

Det skal normalt vises varsomhet med å gi dispensasjoner fra reguleringsplaner, særlig hvis reguleringsplanene er av nyere dato.

Gitt de omfattende endringene i Områdeplanen i mars 2020, er det overraskende og uoversiktlig at FOB omsøker så vidt mange dispensasjoner nå.

FSU vil samtidig vise til løpende dialog med Fornebubanen om behovet for noen av de aktuelle dispensasjonene. Det har vært gjennomført felles prosjekteringsarbeid som langt på vei har avklart konsekvensene av noen av dispensasjonene. I utgangspunktet stiller FSU seg derfor positiv til enkelte av de omsøkte dispensasjonene.

Det må likevel klart understrekes at de omsøkte dispensasjonene vil kunne utløse behov for nye og temmelig omfattende dispensasjoner senere. Det er altså flere og viktige uavklarte forhold som nå "skyves på" ved Fornebubanens valgte søknadsstrategi.

Et viktig forhold som i så måte ikke er avklart, og som ikke løses ved Søknaden nå, er hvordan atkomstløsningen til verksted skal prosjekteres og bygges. Denne vil måtte løses på en måte som avviker betydelig fra regulert løsning.

Det vises til skisser fra mulighetsstudie utarbeidet ifm detaljregulering av bestemmelsesområde # 11. Her vises prinsippene for ny atkomstløsning, samtidig som man ser regulert atkomstløsning vist i rødstiplet linje. Situasjonen er temmelig komplisert ettersom atkomsten skal betjene så vel Fornebubanen som avfallsugsentralen og overliggende bolig- og næringsbebyggelse.

FOB har foreløpig ikke omsøkt "innkapslingen" av dette området, noe FOB også er forpliktet til å bygge iht avtale med FSU. Det bør ikke gis dispensasjoner for den nye situasjonen rundt verkstedet uten at kommunen samtidig sikrer at FOB senere må prosjektere og bygge den nye atkomstløsningen og "innkapslingen" av denne.

Alle dispensasjoner som gjelder høydeavvik reiser særlige problemstillinger. All samprosjektering mellom Fornebubanen og FSU har foregått under forutsetning av at bygulvet plasseres på omforent kotehøyde. FSU forutsetter naturlig nok at atkomst til overliggende bebyggelse skal være trinnfri.

Derfor bes det om at eventuelle dispensasjoner for høydeavvik kun gis under forutsetning av at det ikke senere oppstår behov for nye konstruksjoner – typisk utvekslingskonstruksjoner – som skaper høydeavvik mellom bygulvet på Fornebu Sør og den overliggende bebyggelsen. Det tilligger Fornebubanen å dokumentere dette.

FSU må ta forbehold om å få gå gjennom og kommentere dispensasjonene nærmere.

Ovennevnte forhold må uansett løses før Søknaden kan innvilges.

12. AVSLUTNING

FSU ønsker å bidra til at FOB oppnår rammetillatelse snarest mulig. Søknaden kan i sin nåværende form ikke innvilges, men FSU oppfordrer kommunen og FOB til å etablere snarlig dialog med sikte på å finne løsninger.

Nabovarselet er meget omfattende og det har vært begrenset med tid til å gå gjennom materialet. Det tas forbehold om ytterligere merknader før Søknaden ferdigbehandles.

Ta gjerne kontakt hvis det er spørsmål.

Med vennlig hilsen
ADVOKATFIRMAET SCHJØDT AS

Martin Støren
Advokat / Partner

MARTIN.STOREN@SCHJODT.COM