

Multiconsult AS  
Att.: Lise A. Marthinsen  
PB 91 Manglerud

0612 OSLO

E-post: lisealex.marthinsen@multiconsult.no

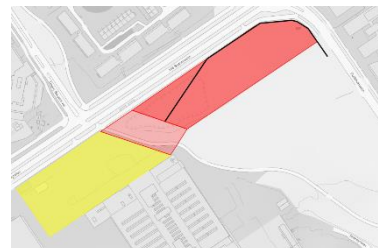
KLP Eiendom Oslo AS  
Et selskap i KLP-konsernet  
Org.nr.: 990 643 733 Foretaksregisteret  
Pb. 400 Sentrum, 0103 Oslo  
Dronning Eufemias gate 10  
Tlf.: 55 54 85 00 Faks: 22 03 36 00  
www.klpeiendom.no

**Oslo 08.12.2021**  
Vår ref.: CEI/HS

## MERKNAD TIL NABOVARSEL – SØKNAD OM TILTAK: FORNEBU BASE OG STASJON

Vi viser til ovennevnte nabovarsel om rammetillatelse for Fornebu stasjon og base på Fornebu Sør. KLP Fornebuparken AS (KLP) eier og skal utvikle en rekke eiendommer langs Snarøyveien på Fornebu Sør, og vi gir her våre foreløpige merknader til rammesøknaden.

KLP er positive til etablering av metroanlegget og vi ønsker å bidra til en god gjennomføring. Metrotiltaket berører KLPs eiendommer både midlertidig og permanent. Det er inngått tiltredelsesavtale som beskriver kjøreregler for felles prosjektering mellom FOB og KLP. Avtalen har også bestemmelser hvor FOB forplikter å ivareta en rekke grensesnitt mot utbyggingen over metroanlegget. Blant annet skjerpede krav til støy- og vibrasjoner, bærende konstruksjoner, klargjøring og tilbakelevering av tomten etc. Overfor grunneierne på Fornebu Sør har FOB også forpliktet seg til å opparbeide Parkdraget (park 2-8) til permanent standard.



Vi opplever et godt samarbeid med FOB om koordinering av grensesnitt. Vi mener imidlertid at kjente forhold som kan få store konsekvenser for fremtidig bybebyggelse over metroanlegget må opplyses og behandles tidlig i byggesaken, dvs. allerede i rammesøknaden. Kun på den måten kan grunneiere og kommunen forstå hvilke løsninger FOB velger, ta stilling til disse - og kommunen kan om nødvendig stille vilkår med frist om nærmere avklaringer.

**Vi forstår at rammesøknaden er kompleks, men for oss fremstår den som for overordnet og uklar på noen punkter. Slik den foreligger mangler opplysninger og dokumentasjon om sentrale grensesnitt. Det samme gjelder løsning eller prosess mot løsning av overvann og flom (F3 – 1 000 års flom) i permanent situasjon. Vi oppfatter også at rammesøknaden er mangelfull i sin beskrivelse av hvilke stand arealene skal tilbakeleveres - både med tanke på mellomfase og permanent situasjon – og som følge av dette mener vi søknadens opplysninger om opparbeidelse iht. en midlertidig utomhusplan også mangelfull.**

**Vi mener at saken ikke er tilstrekkelig opplyst og at en rammesøknad basert på dette ikke må vurderes som komplett.**

Forholdene som anses uklare eller mangelfulle er tidligere påpekt overfor FOB i møter, også felles fra OBOS, Selvaag og KLP i forbindelse med FOBs forhåndskonferanse i mai/juni 2021.

## BEHOV FOR REDEGJØRELSE OG DOKUMENTASJON

### 1. FOBs opparbeidelse av Parkdrag (GP13/Park2-8) til permanent standard

Parkdragets fysiske avgrensning er gitt av FOBs reguleringsplan. Parkdraget skal fungere som adkomst til metroens hovedoppgang, stasjonsoppgang A (o\_STB 2). Innenfor Parkdraget skal også flomhåndtering for samfunnskritisk infrastruktur (1000 års flom) ivaretas fra når metroanlegget står ferdig. Det er derfor naturlig at Parkdraget er unntatt krav om Felles plan, jfr. planens § 27, og at rekkefølgebestemmelse om at Parkdraget skal være ferdig opparbeidet er knyttet til når metroanlegget tas i bruk.

Nabovarselet (s. 11) beskriver likevel at Parkdraget kun inngår i søknaden med midlertidig opparbeidelse. Det henvises kort til unntaksbestemmelse om midlertidig utomhusplan, jfr. planens § 2.5, og det hevdes at det av samfunnsøkonomiske hensyn ikke vil være hensiktsmessig å legge store verdier i materialvalg og standard.

Arbeidet med Felles plan skal ifølge fremdriftsplan være ferdig i 2022/2023. Særskilt medvirkningsprosess for Parkdraget er allerede gjennomført. Det betyr at rammene for Parkdraget vil være avklart omtrent samtidig med FOBs tidligst mulige byggestart i Q4 2022 og om lag 4 år før metroanlegget ferdigstilles i 2027. Det bør derfor være god tid for FOB å ferdigstille Parkdraget til metroens åpningsdag, slik hovedsporet i reguleringsplanen legger opp til.

Til sakens opplysning har FOB i tiltredelsesavtale privatrettslig forpliktet seg til å ferdigstille Parkdraget (Park2-8) til permanent standard. Grunneierne har forpliktet seg til å bidra med et kontantbeløp. Fra tiltredelsesavtale hitsettes:

*«Opparbeidelse av offentlige arealer*

*FOB plikter å prosjektere, bygge og bekoste Park 2-8, o\_G/S9, og o\_STB, samlet forkortet til «Grøntdraget», til permanent standard i samsvar med de krav Bærum kommune har stilt i vedtatte arealplaner, og de krav som vil bli stilt i kommende arealplaner til Grøntdraget. ...»*

Med mindre det er noe vi misforstår, kan opplysningene om at FOB kun søker midlertidig opparbeidelse og at de ikke ser for seg å legge store verdier i materialvalg og standard, forstås som at FOB ikke akter å følge opp sine forpliktelser fra egen reguleringsplan med rekkefølgebestemmelser – og privatrettslig tiltredelsesavtale.

Vi mener det følger av offentligrettslige og privatrettslige forhold samt miljømessige og samfunnsøkonomiske hensyn at midlertidig opparbeidelse ikke er nødvendig eller hensiktsmessig. Vi mener også at det vil være urimelig å skyve ansvar for å etablere tiltak (samt drifte og vedlikeholde) metroens skjerpede krav til flomsikring over på private aktører. Vi mener det må fremgå i byggesaken at FOB skal ferdigstille Parkdraget til permanent standard i tråd med reguleringsplanens hovedspor og privatrettslig avtale. Tidsmessig koordinering mot øvrige tiltak og planer kan formentlig reguleres med frister og vilkår i byggesaken.

### 2. Bæresystemer

Nabovarselet (s. 3) beskriver at Fornebubanens anlegg under terreng skal utformes med bærende vertikale konstruksjoner og fundamenter som skal ta laster som tilsvarer bygg på minimum 10 etasjer, begrenset til overliggende byggeområder.

Det har over tid vært et godt samarbeid mellom FOB og KLP om koordinering av høyder på KLPs planlagte bebyggelse over og under terreng og plassering av søyler/laster etc. ned på metroanlegget. Koordineringen er ikke ferdig, men vi forventet likevel at rammesøknaden ville redegjøre noe nærmere for de løsninger og prinsipper som per nå er jobbet frem. Vi har tillitt til at dette vil løses på en tilfredsstillende måte, men siden dokumentasjon for retning/valgte løsninger ikke følger rammesøknaden er det ikke mulig for oss eller kommunen å vurdere om og hvordan forholdet blir ivaretatt i byggesaken.

## 2. Flom- og overvannshåndtering

Nabovarselet (s. 10) omtaler flomstudie for permanent situasjon der flomsituasjon for metroanlegget som samfunnskritisk infrastruktur blir ivaretatt (risikoklasse F3 – 1000 års flom). Dette sammenholdt med at FOB kun søker om midlertidig opparbeidelse av Parkdraget flomveien skal gå gjennom reiser noen spørsmål.

Det er ikke ønskelig eller rimelig at private utbyggere skal overta FOBs ansvar for å etablere metroanleggets skjerpede krav til flomtiltak. Det vises i den sammenheng til punkt nr. 1 over om FOBs ansvar og forpliktelse for ferdig opparbeidelse av Parkdraget.

Parkdraget er og vil i fremtiden fortsatt være en viktig føringsvei for teknisk infrastruktur (EL, VA, overvann, vakuum og fjernvarme). Blant annet er det en eksisterende overvannsledning med utløp i Rolfsbukta (kapasitet 1 800 l/s<sup>1</sup>). Denne ble besørget og bekostet av KLP i 2007-2009, og den ble etter den tids beregninger dimensjonert for å dekke KLPs utbygging langs Snarøyveien og store deler av øvrig utbygging på Fornebu Sør. FOB har forlenget sjøledningen i Rolfsbukta med 350 meter for å lede bort overvann i anleggstiden. Forlengelsen har redusert anleggets kapasitet med om lag 450-500 l/s. Det er svært viktig at den tenkte overvannskapasiteten for anlegget beholdes til bruk for Grunneiernes utbygging. FOB har bekreftet at de skal tilbake stille sjøledningen etter gjennomføring av FOB-anlegget. Det kan tenkes at dette er beskrevet i flomstudien eller andre steder, men det fremgår ikke av nabovarselet. Vi vet derfor ikke om eller hvordan dette blir forankret i byggesaken.

Nabovarselet beskriver en antakelse om at Felles plan skal ha lansert idé om utstrakt bruk av harde flater i Parkdraget (GP13/Park2-8). Det er ikke Felles plansom har lansert dette. KDP3 bestemmelse § 37.7 og planbeskrivelse til KDP3 (s. 121) med referanse bilde gir klare føringene om et grønt, urbant/bymessig og variert byrom i høy kvalitet.

### **Fornebu sør byromsakse (felt GP13)**

Parkkorridoren som forbinder kjøpesenteret Fornebu S og Sjøflyhavna skal utformes som et grønt urbant og variert byrom i høy kvalitet. Tilliggende bebyggelse skal være henvendt mot byrommet. Byromsaksen kobler seg også til t-banen og vil bli mange besøkendes første møte med Fornebu, og har potensial for aktiviteter, rekreasjon, butikker, tjenester, kulturformål og andre publikumsrettede funksjoner. Visuell kontakt sjøen skal ivaretas. Eksisterende landskapselementet innenfor hensynszone H550\_6 skal integreres som viktig bynatur i ny bystruktur.



Urban reef i Vancouver – grønt, urbant og variert byrom

Som vedlegg følger notat fra Rambøll med ytterligere momenter om overvann, flom og infrastruktur.

Vi mener forholdet til overvann og flom, samt ansvar for opparbeidelse til endelig standard må tydeliggjøres og sikres i byggesaken. Overvannshåndteringsplanen må inkludere flom og vise grensesnitt mot eksisterende og ny, teknisk infrastruktur i Parkdraget samt innsatsveier for redningsbiler. Tidsmessig koordinering mot øvrige tiltak og planer kan formodentlig reguleres med frister og vilkår i byggesaken.

## 3. Støy, strukturlyd og vibrasjoner

Rammesøknaden (s. 12) beskriver kort at skjerpede krav til støy, strukturlyd og vibrasjoner er ivaretatt i prosjekteringen.

Dokumentasjonen er ikke vedlagt nabovarselet og det er derfor ikke mulig vurdere om og hvordan forholdet er ivaretatt.

## 4. Grunnvannstand

Metroanleggets konstruksjoner blir enorme under terreng. Det vil påvirke grunnvannsstanden i området, noe som kan skape ulemper og merkostnader for utbyggingen over. Vi kan ikke se at grunnvannstand er omtalt i rammesøknaden, og det er derfor ikke mulig å vurdere om og hvordan forholdet blir ivaretatt - eller hvilke konsekvenser det kan få for bebyggelsen rundt metroanlegget.

<sup>1</sup> [https://www.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfdocument.ashx?journalpostid=2007021228&dokid=100286834&version=1&variant=A&https://www.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak\\_detaljer&arkivsakid=2009012895&](https://www.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfdocument.ashx?journalpostid=2007021228&dokid=100286834&version=1&variant=A&https://www.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2009012895&)

##### 5. Midlertidige løsninger for vannledning-kummer/brannkummer og overvanns-/flomhåndtering.

Nabovarslet omtaler i liten grad de midlertidige løsningene for vann-/brannvann og overvanns- og flomhåndtering som FOB har vist i de felles møtene med KLP.(se utsnitt av tegning PF-P-731-XH-0003 datert 24.09.2021 under). KLP har en forventning om at FOB vil tilbake stille tomten til opprinnelig tilstand, dersom partene ikke blir enige om annet.



Sett i lys av sakens kompleksitet og betydning for byen som skal bygges over metroanlegget anser vi fristen på to uker til å respondere på nabovarselet som svært kort. KLP forbeholder seg derfor retten til å komme med tilleggsmerknader.

Med vennlig hilsen

**Christian Ekeli**

M.Sc. Eiendomsutvikling

+47 99 59 92 74

[christian.ekeli@klpeiendom.no](mailto:christian.ekeli@klpeiendom.no)



**KLP Eiendom Oslo AS**

Dronning Eufemias gate 10, 0191 Oslo, Pb. 400 Sentrum, 0103 Oslo

Tlf.: 55 54 85 00

[klpeiendom.no](http://klpeiendom.no)

Kopi: Bærum kommune

Vedlegg:

- Notat fra Rambøll (Overvann, flom og infrastruktur), datert 10.12.2021

