OBOS Fornebu AS
Forneburingen 200, 1364 Fornebu

Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00
www.obos.no

Multiconsult Norge AS

v/ Lise A. Marthinsen

Nedre Skøyen vei 2,

0213 Oslo

Sendes per e-post til:

LiseAlex.Marthinsen@multiconsult.no

Fornebu, 10.12.2021

Fornebu base og stasjon – merknader fra OBOS til FOBs nabovarsel etter pbl. – søknad om tiltak

Innledning

Vi viser til nabovarsel av 26. november 2021 fra Oslo kommune Fornebubanen ("**FOB**"), ved ansvarlig søker Multiconsult AS, vedrørende søknad om tiltak: Fornebu base og stasjon og vil med dette komme med våre merknader. Denne uttalelsen er felles for selskapene OBOS Koksa AS (eier av felt S4.4_B, del av felt 4.3_B og hoveddelen av GP13) og OBOS Fornebu AS (100% eier av OBOS Koksa AS samt overordnet selskap for OBOS' arbeid på Fornebu). For enkelthets skyld benyttes «**OBOS**» som felles betegnelse på selskapene.

Nærmere om bakgrunn og de faktiske forholdene på Fornebu sør

OBOS er grunneier til en av de tre eiendommene som berøres av FOBs omsøkte tiltak. Vi skal forestå en stor utbygging direkte oppå en del av basen. Dette medfører at vi har særlige interesser i utformingen og gjennomføringen av tiltaket.

OBOS Fornebu AS
Forneburingen 200, 1364 Fornebu

Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00
www.obos.no

Videre er FOBs grunnlag for besittelse av området en tiltredelsesavtale med oss. Denne avtalen åpner kun delvis for permanent tiltrede, og på særlige vilkår. I all hovedsak skal tomtearealet tilbakeføres til OBOS i samme stand som ved tiltredelsen.

Overordnet om søknaden og dispensasjonene

Søknaden gjelder Fornebu stasjon og base med tilhørende adkomster, utomhusanlegg og sjakter mv. over bakken, dvs. et svært omfattende tiltak. Tiltaket har store konsekvenser for omgivelsene og vil være førende for den senere utvikling av Fornebu sør. Videre berører den samfunnskritiske forhold som for eksempel flom og brann.

Tiltaket er omsøkt med følgende dispensasjoner:

- Overskridelse av formålsgrenser for driftsbygg og rampe
- Overskridelse av formålsgrenser for midlertidig torg/adkomst til oppgang B
- Overskridelse av formålsgrenser ved oppgang A
- Adkomst for brannbil i regulert gang- og sykkelvei o GS 10 og B/K 5 og 6
- Overskridelse av fastsatt maks høyde i plankartet til gjeldende plangrunnlag
- Midlertidig dispensasjon fra angitt maks gesimshøyde i PBL § 29-4 for adkomst B og sjakter
- Rekkefølgekrav i bestemmelsene
- Krav om utomhusplan i reguleringsbestemmelsenes § 2.5
- Krav om sykkelplasser i reguleringsbestemmelsenes § 2.6
- Etablering av p-plasser innenfor felt o TBK 3

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 annet ledd første og andre punktum lyder:

> *"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene."*

Det er med andre strenge vilkår for å gi dispensasjon. I forarbeidene til bestemmelsen uttales:

> *«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av*

OBOS Fornebu AS
Forneburingen 200, 1364 Fornebu

Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00
www.obos.no

> *betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.»*

Som det vil fremgå i det følgende, er det vesentlige ulemper ved flere av dispensasjonene som det ikke er redegjort for i søknaden. Videre er det hensyn i relevante planbestemmelser som blir fraveket. Flere av dispensasjonene er formålsendringer, hvor terskelen for å gi dispensasjon er høy. Avvikene fra plangrunnlaget, både enkeltvis og særlig i sum, er for omfattende til at dispensasjon lovlig kan gis.

Vi finner dessuten grunn til å påpeke særskilt at en vesentlig del av en dispensasjonsvurdering er å se på om det finnes alternative løsninger innenfor plangrunnlaget. I så tilfelle vil en dispensasjon ikke være nødvendig, og lovens vilkår for å dispensere vil ikke være oppfylt. I denne forbindelse vil vi vise til uttalelse fra Sivilombudet i sak Somb. 2016/3512. Her var det gitt dispensjon fra byggegrensen i planen. Sivilombudet mente lovens vilkår for dispensasjon ikke var oppfylt og begrunnet dette slik:

> *"Slik saken er opplyst for ombudsmannen, fremstår det etter dette ikke i tilstrekkelig grad sannsynliggjort at idrettshallen ikke vil kunne realiseres uten dispensasjon fra byggegrensen mot nord."*

I vår sak kan mange av dispensasjonene enkelt unngås, ved å velge løsninger som er innenfor plangrunnlaget. Et eksempel på dette er opparbeidelse av fv6, som for øvrig ifølge områdereguleringen skal inngå i utomhusplanen og som FOB allerede privatrettslig er forpliktet til å etablere midlertidig. Hvis FOB inkluderer permanent eller midlertidig opparbeidelse av fv6 i rammesøknaden, vil behovet for mange av dispensasjonene bortfalle.

Konklusjonen er dermed at dispensasjoner i tråd med rammesøknaden, vil være i strid med pbl. § 19-2.

Videre må en rammesøknad være komplett for å kunne innvilges. Som det vil fremgå i det følgende, er det en rekke forhold som ikke er tilstrekkelig ivaretatt. Vi nevner for det første at flere av plankravene ikke er fulgt, for eksempel ved at områdereguleringen §§ 18 og 29 om hhv. ivaretakelse av laster fra overliggende bebyggelse og bestemmelsene om integrerte sjakter ikke er tilstrekkelig ivaretatt, rekkefølgekrav fra områdereguleringen ikke oppfylles, formålsgrensen for oSTB2 er overskredet og KDP §37.7 om etablering av GP13 som permanent byrom er ikke oppfylt. Dernest nevner vi kritiske forhold som flomvei og brannoppstilling, som ikke er tilstrekkelig ivaretatt.

I denne sammenheng er konklusjonen at søknaden må betydelig omarbeides og utfylles for å være komplett.

OBOS Fornebu AS
Forneburingen 200, 1364 Fornebu

Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00
www.obos.no

Prosessen

OBOS er positive til etablering av Fornebubanen og er også en stor bidragsyter til finansiering av banen gjennom inngått avtale. Vi har derfor en felles interesse med FOB i den forstand at banen skal gjennomføres, og uten unødige forsinkelser.

Samtidig er det helt avgjørende at arbeidene med basen gjennomføres på en slik måte at overliggende bebyggelse kan oppføres iht. KDP3 og felles plan. Den privatrettslige tiltredelsesavtalen har også reguleringer av hvilken bruk FOB kan gjøre av vår eiendom.

I følgebrevet til søknaden på side 8 uttaler ansvarlig søker:

> *"Når det gjelder hensynet til forutsigbarhet og medvirkning for berørte interesser, så er Fornebubanens arbeid i stor grad koordinert med grunneierne. For å gi tilstrekkelig grad av forutsigbarhet for videre utvikling av området er det planlagt tett koordinering mot berørte parter, og vi vil hevde at hensynet til forutsigbarhet ikke vil bli vesentlig tilsidesatt."*

Dette er dessverre ikke en dekkende beskrivelse av situasjonen. Vi har i flere måneder etterspurt avklaring fra FOB av løsninger som er avgjørende for koordineringen med vårt prosjekt, uten at dette er tilfredsstillende besvart. Mange av FOB sine løsninger i rammesøknaden er ikke avklart med oss, som grunneier og nabo, i forkant av innsendelsen, herunder flere av dispensasjonssøknadene. Dette medfører behov for omfattende bemerkninger fra oss til rammesøknaden på forhold som burde ha vært avklart tidligere.

Mange av løsningene som nå velges, vil være styrende for den videre utbyggingen av Fornebu sør. Hvis det ikke tas til tilstrekkelig hensyn til overliggende bebyggelse, vil det i praksis bli umulig å gjennomføre denne iht. gjeldende planer og kommende felles plan. Det er derfor av avgjørende betydning for den videre utviklingen av Fornebu sør i tråd med politiske vedtak i KDP3 og områdereguleringen samt den kommende felles plan, at kommunen følger opp nedenstående punkter i rammesøknadsbehandlingen hvis ikke FOB på eget initiativ endrer søknaden.

Ansvarlig søker har valgt å sette lovens minimumsfrist for nabobemerkninger, til tross for en svært omfattende søknad som ikke er gjennomgått i forkant. Dette betyr at vi har fått altfor kort tid til å gjennomgå alle konsekvenser av søknaden. Vi må derfor ta forbehold om å supplere merknadene senere. I den forbindelse minner vi om at fristen for nabomerknader ikke er preklusiv, og at kommunen skal ta hensyn til alle relevante opplysninger i sin saksbehandling, jf. forvaltningsloven § 17.

OBOS Fornebu AS
Forneburingen 200, 1364 Fornebu

Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00
www.obos.no

Våre merknader

1. Gjeldende plangrunnlag – forholdet mellom KDP3 og områdereguleringen

De to mest sentrale planene for FOBs rammesøknad er:

- Fornebu – Lysaker Metrotrasé (**områdereguleringen**), planID: 2010009, vedtatt 17.06.2015, med endringer av planen for delområde Fornebu sør, vedtatt 04.03.2020, og
- Kommunedelplan 3 for Fornebu arealdel 2017 – 2035 (**KDP3**), ArkivsakID:16/8446 JpostID: 19/111600 Dokument: 4467761, vedtatt 27.03.2019.

Områdereguleringen ble endret i 2020 etter vedtakelsen av KDP3, og planbestemmelsene i begge dokumentene regulerer forholdet mellom planene og hva som gis forrang. KDP3 er vedtatt etter områdereguleringen og gjelder ved motstrid foran denne, jf. pbl. §1-5. Ved vedtaket om endring av områdereguleringen i 2020 er dette stadfestet, jf. områdereguleringen §1.2 og KDP3 § 2.1 tredje avsnitt, samtidig som det er bekreftet at områdereguleringen fremdeles gjelder for Fornebubanens anlegg. Dette betyr i praksis at Fornebubanen må tilpasse sine tiltak slik at det ikke oppstår motstrid med gjennomføring av KDP3. F.eks. går det frem av forholdet mellom KDP3 og områdereguleringen at rekkefølgekravene i områdereguleringens siste avsnitt ikke er bortfalt. Som FOB presist påpeker, gjør forholdet mellom områdereguleringen og KDP3 det videre mulig for FOB å iverksette nødvendige byggetiltak både over og under bakken før felles plan og påfølgende detaljreguleringer er vedtatt. Vi viser til KDP3 § 2.1 tredje ledd siste punktum og Områdereguleringen § 1.2 første kulepunkt siste punktum.

Det er også relevant i denne sammenhengen at Fornebu sør er underlagt krav om felles plan, jf. KDP3 § 40.2. Arbeidet med felles plan er i god fremdrift, og det tas sikte på en oversendelse til kommunen i perioden Q4 2021/Q1 2022. Dette innebærer at det er overveiende sannsynlig at felles plan er vedtatt i god tid før opparbeidelsen av flere sentrale deler av FOBs omsøkte tiltak, herunder utomhusarbeidene. Felles plan vil for alle praktiske formål innebære en operasjonalisering og stedstilpasning av KDP3.

Vedtakelsen av felles plan gjør at det ikke lenger er behov for midlertidig opparbeidelse av enkelte tiltak slik bl.a. områdereguleringen § 1.2 siste kulepunkt åpner for. Se nærmere om dette under pkt. 2.3 nedenfor.

2. Rammesøknadens forutsetning om mellomfase, bl.a. følgebrevet s. 4

2.1. Begrepet “Mellomfase”

I nabovarselet går begrepet “mellomfase” igjen. Dette fremstår som en grunnleggende premiss for omfang og utforming av FOBs rammesøknad. Begrepet

OBOS Fornebu AS
Forneburingen 200, 1364 Fornebu

Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00
www.obos.no

defineres ikke nærmere. Det ser imidlertid ut til at det eneste scenariet FOB ser for seg i "mellomfasen", er at banen er klar før over- og omkringliggende bebyggelse er det, og at denne bebyggelsen kommer på plass innen noen år.

Fra OBOS' ståsted er det ikke snakk om én mellomfase. Tvert imot kan vi få en rekke ulike scenarioer. Det kan være utbyggingen over bakken på Fornebu sør trekker ut i tid. Det kan være enkelte delfelt bygges tidlig, mens andre bygges sent. Det er også en mulighet for at flere store områder innenfor Fornebu sør er ferdigutbygget og boligene klare, innen banen er i drift. Det er med andre ord ikke mulig å legge til grunn at banen ferdigstilles først, og deretter kommer boligene på løpende bånd. Kommunen må derfor sikre at byen fungerer for både mulige beboere på Fornebu sør og øvrige beboere på Fornebu med en gang banen er klar.

Det antydes videre at "*det kan bli nødvendig*" å søke om endringer basert på forhold en p.t. ikke har kunnskap om. OBOS mener dette ikke er dekkende for dagens situasjon. I dialogen med FOB etter forhåndskonferansen har vi for eksempel gjentatte ganger understreket at flere av løsningene som skisseres i rammesøknaden, må tidsbegrenses fordi FOB ikke har rett etter tiltredelsesavtalen med OBOS til å ha installasjoner / funksjoner liggende i våre utbyggingsområder etter at eiendommene trinnvis tilbakeleveres. Disse forholdene er ikke hensyntatt i nabovarselet eller vedlagte dispensasjonssøknader. FOB har i søknaden også utelatt tiltak som de privatrettslig har påtatt seg overfor OBOS å utføre, for eksempel midlertidig opparbeidelse av fv6 og permanent opparbeidelse av park 2-8.

Til oss som grunneier har FOB allerede kommunisert at det *vil* komme endringssøknader senere for å ivareta slike forhold. Dette er ikke reflektert i søknaden. Det er dessuten uansett ikke rettslig holdbart å forutsette senere endringssøknader. En rammetillatelse vil gi FOB rett til å bygge det søknaden omfatter, verken mer eller mindre. Rammesøknaden må derfor omfatte et fullstendig tiltak, hvor vilkår i reguleringsbestemmelser osv., herunder rekkefølgekrav, er oppfylt (eller det er gitt dispensasjon fra disse). Pbl. åpner for at igangsettingstillatelse kan gis trinnvis, men dette gjelder ikke for rammetillatelsen, jf. pbl. 21-2 femte ledd motsetningsvis. En slik fremgangsmåte ville for øvrig også medført unødvendig dobbeltbehandling av ulike tiltak i kommunen.

2.2. Byens tilgjengelighet i mellomfase(r)

Foreslått utomhusplan fra FOB, med bl.a. innplassering av gjerder, lite og kun midlertidig opparbeidelse av viktige forbindelseslinjer, bidrar i liten grad til tilgjengelighet og bruk av området i "mellomfasen".

OBOS mener det er viktig at særlig området rundt oppgang A og B også fungerer i perioden før byen over bakken er ferdig utbygget. Dette innebærer at viktige forbindelseslinjer må etableres så tidlig som mulig for å ivareta KDP3s bestemmelser

OBOS Fornebu AS
Forneburingen 200, 1364 Fornebu

Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00
www.obos.no

om finmaskede nett for både syklende og gående i området, se bl.a. KDP3 §§20.3 og 20.4. Vi viser her også til pkt. 3.3 under om Fv6. Finmaskete forbindelser har også en side til sikkerhet og fremkommelighet i forbindelse med den fremtidige byggeaktiviteten.

Vi mener følgelig at FOBs innfallsvinkel er for snever når det i nabovarselet uttrykkes at "[d]*et som nå kan omsøkes på et gjeldende plangrunnlag er Fornebubanens anlegg*". Tvert imot har Fornebubanen krav i områdereguleringen til utomhusplan inkl. tverrforbindelser og opparbeidelse av bl.a. park 1-7 (GP13). All den tid det ikke er mulig å forutsi når bolig- og næringsutbyggingen over bakken vil skje, må det stilles vilkår i rammetillatelsen om at utomhustiltakene er ferdig opparbeidet i permanent stand senest når banen tas i bruk, jf. også rekkefølgebestemmelsene i områdereguleringen. I motsatt fall vil manglende opparbeidelse hemme person- og passasjerflyten i området og vanskeliggjøre beboerne og besøkende på Fornebu sin adkomst til bl.a. Rolfsbukta i overskuelig fremtid.

2.3 Behovet for midlertidig opparbeidelse er bortfalt

Det er riktig som FOB skriver på s. 5 i følgebrevet under "Tiltak i mellomfasen":

> "*I bestemmelsene i områdeplanen åpnes det for en midlertidig bearbeiding av overflaten i en rekke felt. Hensikten med disse bestemmelsene er å forhindre at det brukes unødvendig mye ressurser i en opparbeidelse av arealer som man vet vil videreutvikles i kommende utbygging*."

Bakgrunnen for denne åpningen var imidlertid at det ikke var mulig å forutsi når felles plan for Fornebu sør var klar, og følgelig heller ikke hvordan overordnet utomhusplan for området ville se ut. Fra rådmannens innstilling til planendringen i 4. mars 2020 (020/20) hitsettes:

> *"Det er rekkefølgekrav for opparbeiding av en del av feltene, og Kommunedirektøren åpner dermed for midlertidig etablering i påvente av påfølgende felles plan og detaljreguleringer. Ved midlertidig opparbeiding kan linjene fra områderegulering for Fornebubanen brukes. Det er samfunnsøkonomisk ønskelig at løsning for permanent gate-, park- og byromsstruktur er avklart når Fornebubanen er kommet så langt at de skal oppfylle rekkefølgekravene."*

Videre:

> *"Det er rekkefølgekrav på at Fornebubanen skal opparbeide gater og gang- og sykkelveier, og dette må gjøres før banen er i drift. Utvikling av sammenhengende gate-, park- og byromsstruktur er et sentralt tema i felles plan, ref. KDP3s § 40.1. Hvilken utforming som legges til grunn, avklares dermed i felles plan eller påfølgende detaljreguleringer."*

OBOS Fornebu AS
Forneburingen 200, 1364 Fornebu

Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00
www.obos.no

Det er med andre ord klart at forutsetningen for muligheten til å opparbeide utomhusarealene midlertidig, vedtatt i planendringen i 2020, ikke lenger er til stede når felles plan vedtas med en detaljert utomhusplan som også omfatter tiltakene beskrevet i FOBs områderegulering, herunder rekkefølgekravene. Arbeidet med felles plan er godt i gang og det er overveiende sannsynlig at plan for utomhusarealene er klar før det er aktuelt med opparbeidelse og oppfyllelse av rekkefølgekravene fra FOBs side. Grunneierne vil også være beredt til å koordinere detaljert utforming med FOB innen opparbeidelsen.

Samfunnsøkonomisk har det også lite for seg å opparbeide midlertidig først, og deretter endelig når en på første mulige tidspunkt for opparbeidelse vil vite hva som skal være endelig standard. Grunneiernes anleggsarbeider kan koordineres med FOBs permanente opparbeidelse. FOB har også en privatrettslig avtaleforpliktelse overfor OBOS til å opparbeide park 2-7 (GP13) til det nivået som fastsettes gjennom felles plan.

En mulig måte å løse dette på, er at FOB søker dispensasjon fra plikten til å utarbeide endelig utomhusplan nå hva gjelder utførelse og kvaliteter, slik at detaljeringen av utomhusplanen kan sendes inn etter at felles plan foreligger. En utomhusplan som viser terrenghøyder, må imidlertid være en del av rammesøknaden da dette har betydning for flere øvrige forhold (bl.a. flomvei). Samtidig må rekkefølgekravene, herunder at park 1-7 være opparbeidet før banen tas i bruk, gjentas i en rammetillatelse. Dette vil åpne for en rasjonell løsning hvor FOB prosjekterer og gjennomfører opparbeidelse av GP13 en gang, til permanent standard, og at denne er ferdig til banen tas i bruk.

Dersom FOB velger ikke å søke en slik dispensasjon, må kommunen etterspørre en utomhusplan for permanent opparbeidelse i samsvar med KDP3 § 37.7 (*"variert byrom i høy kvalitet"*) før rammetillatelse kan gis, kombinert med et vilkår om tilpasning til felles plan før IG for utomhus kan gis. Midlertidigheten FOB søker om f.eks. i GP13 tar ikke hensyn til fremtidig bebyggelse bl.a. ved plassering av snøopplag, terrengforming og sykkelparkering. Dette er ikke i tråd med KDP3.

3. Brann- og redning; forplassen til stasjonsoppgang A, B/K 5 og 6 (S4.4_B) og fv6

3.1. Forplassen til stasjonsoppgang A

I vedlegg B1 s. 8 søkes det dispensasjon for overskridelser av formålsgrenser ved stasjonsoppgang A og krav til felles plan. Det dreier seg om dispensasjon fra formålene fv6 og B/K 5 og 6. Det antas å være en inkurie at det vises til felt S.4.3._B. Korrekt felt er S4.**4**_B.

Fig. 3 i vedlegg 1B bokstav A viser både en midlertidig brannoppstillingsplass og en servicebil utenfor stasjonsoppgang A og inn i fv6. Sistnevnte er ikke omtalt i dispensasjonssøknaden. I vedlegg 1B s. 8 under "*Overskridelse av formålsgrenser*

OBOS Fornebu AS
Forneburingen 200, 1364 Fornebu

Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00
www.obos.no

for midlertidig oppstillingsplass for brannbil (pkt.A)" står det at plasseringen "*må imidlertid vurderes underveis i prosjektutviklingen*". Til dette skal det bemerkes at plassen helt sikkert må flyttes. I felles plan for Fornebu sør legges det, i tråd med KDP3, opp til å etablere et gatetun i fv6. Omsøkte formål og formålsoverskridelser kommer følgelig i konflikt med KDP3/felles plan og OBOS' planlagte kvartalslek. Plasseringen av oppstillingsplassene er ikke avklart med OBOS og mangler privatrettslig tillatelse etter at angjeldende tomteområde tilbakeleveres grunneier 16.05.2026.

Dispensasjonssøknaden knyttet til B/K griper inn i OBOS' planer for plassering av bygg innenfor Felt S4.4_B. I lys av Fornebubanens anlegg under bakken og KDP3s arealkrav, er grunneiers fleksibilitet i plassering av bygg innenfor tomten begrenset. Overskridelsen av formålsgrensen inn på B/K er ikke klarert med OBOS. FOB mangler rett til å opparbeide grunnen her. Videre vil slik tillatelse ikke bli gitt da det er i strid med OBOS' egne planer for tomta.

Omsøkte dispensasjoner kan ikke gis fordi FOB åpenbart mangler de rettigheter søknaden forutsetter, jf. pbl. § 21-6. Hvis kommunen vurderer å gi rammetillatelse til en slik plassering og tilhørende dispensasjon, må tillatelsen tidsbegrenses til maksimalt 16.05.2026. Vi mener imidlertid at vilkårene for å gi dispensasjon er uansett ikke oppfylt da det finnes en alternativ plassering i GP13 på motsatt side av oppgang A.

3.2. Brann- og redning inne på felt B/K 5 og 6 via GP13

I vedlegg B1 s. 9 søkes det om adkomst for brannbil i regulert gang- og sykkelvei oGS10 og inne på OBOS' byggeområde B/K 5 og 6. Overskridelser av formålene Bolig/Kontor (B/K 5 og 6) utløser krav om felles plan i henhold til KDP3. Arealene som berøres er i KDP3 avsatt til fremtidig sentrumsformål (S4.4_B). Plassering av brannoppstillingsplassen er ikke koordinert eller avklart med OBOS.

I dialog med FOB har OBOS gjentatte ganger foreslått at den aktuelle brannoppstillingsplassen kan legges i fv6 inntil sjakten for rømning, lengst nord i S4.4_B. Da vil det ikke bli behov for å tidsbegrense eller flytte den senere. Fv6 vil også gi brannvesenet en kortere innsatsvei til sjakten, utenom gang- sykkelvei.

I følgebrevet s. 5 under "Tiltak i mellomfasen" vises det til at "*Rømningsveier fra anlegget må ivaretas og Asker og Bærum brann- og redningsetat (ABBR) må ha tilgang til sine angrepspunkter til enhver tid. Dette vil kunne medføre behov for tilpasninger i løpet av senere utbyggingsfaser*".

OBOS mener dette er en lite dekkende beskrivelse for det som allerede er situasjonen p.t. På fig.4 i vedlegg B1 er det illustrert en innsatsvei via GP13, inn på OBOS' byggeområde og videre til sjakten. Dette er et forslag OBOS ikke har sett tidligere. Ut fra det vi kan se, berører trase for brannbil den delen av feltet som

OBOS Fornebu AS
Forneburingen 200, 1364 Fornebu

Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00
www.obos.no

OBOS etter avtalen med FOB skal få tilbakelevert allerede i 21.08.2023. FOB har ikke rett til å disponere det aktuelle arealet etter dette.

Basert på ovenstående, mener vi at det ikke er grunnlag for å gi FOB dispensasjon til den foreslåtte brannoppstillingsplassen inne på OBOS' område med tilhørende angrepsvei. Sett hen til at det er et godt alternativ til plassering, som både gir en bedre situasjon ved rømning og er i tråd med FOBs avtaleforpliktelser, er ikke vilkårene oppfylt. Dersom kommunen vurderer å gi dispensasjon, understreker OBOS at den må gjøres tidsbegrense all den tid FOB ikke har hjemmel til å disponere deler av det aktuelle arealet etter 01.08.2023, jf pbl § 21-6. Etter det vi forstår, melder behovet for den aktuelle brannoppstillingsplassen seg først i 2025 da banen åpner for drift/testkjøring. Inntegnet plassering vil trolig aldri være aktuell.

Endelig ser vi behov for å korrigere utsagnet knyttet til ansvarsforholdene som er beskrevet i følgebrevet s. 5 under "Tiltak i mellomfasen" hvor det fremkommer at: "*Fornebubanen har i prosjekteringsfasen hatt jevnlige møter med ABBR. I fremtidige byggefaser forventes det at dialogen videreføres av grunneierne*".

En slik fremtidig forpliktelse er ikke avtalt eller avklart med OBOS. FOB har ansvaret for å sikre seg nødvendige privat- og offentligrettslige tillatelser for å bygge og drifte sitt anlegg. Dette ansvaret kan ikke ensidig plasseres av FOB hos grunneierne.

3.3. Fv6

FOB legger på s. 8 i vedlegg B1 til grunn at "O*pparbeidelse av veiareal innenfor fV 6 i mellomfasen vil kreve dispensasjon fra plankravet i KDP3*". OBOS mener at dette er en uriktig tolking av områdereguleringen.

Reguleringsplanen gir hjemmel til etablering av anlegg over bakken og fv6 er nødvendig for branntilkomst, oppstilling og rømning. Felles plan vil ikke gi noen ytterligere hjemmel for opparbeidelse av veien. Opparbeidelse må skje etter områdereguleringen, men utformingen vil være fastsatt i felles plan. Innsatsvei fra Rolfsbuktveien Øst til sjakten vil også være korteste vei for slokking og rømming, og i mindre grad være i konflikt med visjonen om Fornebu sør som et bilfritt område.

Ved opparbeidelsen av fv6 bortfaller behovet for dispensasjon for både formålsoverskridelser, felles plan mv knyttet til foreslått plassering i B/K 5 og 6 (S4.4._B).

Endelig har FOB en avtalerettslig forpliktelse overfor OBOS til å opparbeide fv6 i en midlertidig standard. Følgelig vil FOB være forpliktet til å skaffe seg de nødvendige offentligrettslige tillatelsene for å få gjennomført den avtalte opparbeidelsen uansett, og søknaden må i tilfelle suppleres med dette.

OBOS Fornebu AS
Forneburingen 200, 1364 Fornebu

Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00
www.obos.no

Fv6 er også viktig for å sikre de finmaskede forbindelsene også i en mellomfase, særlig de tverrgående. Dette vil også gi en økt robusthet ved fremtidige byggefaser. Se punkt 2.2.

4. Koordinering av utbygging under og over bakken, herunder laster og sjakt

4.1. Laster - FOBs konstruksjoner og dekket

I områdereguleringen § 18 går det frem at:

> *"I oSTB12 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."*

Vi kan ikke se at FOBs rammesøknad svarer ut kravet fra områdereguleringen § 18 - verken hva gjelder dekket under park og infrastruktur eller overliggende bebyggelse. Kravet om tilpasning til overliggende bebyggelse følger også av privatrettslig avtale mellom FOB og OBOS.

FOB har ikke dokumentert at Basen kan tåle belastning fra overliggende bygg og byrom. OBOS har engasjert rådgiver fra Rambøll for konstruksjonssikkerhet som har en sterk mistanke at dette ikke er hensyntatt. Det er betydelig risiko knyttet til lastnedføring siden plasseringen av OBOS' bebyggelse ikke er fastsatt i plan ennå. Som et foreløpig utgangspunkt er det utarbeidet et bæresystem basert på forslaget som bearbeides for felles plan. I hovedsak ser vi for oss å veksle lastene ut med store bjelker som fører lastene til FOB sine vegger og søyler. Sannsynlige beregninger for disse lastene som påvirker Basen, er oversendt til FOB i henhold til avtale, men dette er ikke innarbeidet i deres forslag til rammesøknad. Søyledimensjon og plassering langs bærelinjer er ikke endret. Det er videre avtalt at horisontale laster på tvers av Basen skal tas opp av skiver som støpes ut til bergskjæring. Dette kan vi heller ikke se at er hensyntatt.

For å kunne etablere bygg er det nødvendig å belaste Basen med laster fra anleggsmaskiner (tårnkran, mobilkran, betongbiler etc) samt fra stemplinger for å reise dekker. Lastene for dette er oversendt til FOB i henhold til avtale. Vi har her også sterk mistanke om at dette ikke er hensyntatt hverken for taket til Basen eller vertikal bærende elementer, og det er fare for at OBOS' byggerier ikke kan realiseres i tråd med KDP3 og felles plan. Tiltaket er i så fall avhengig av dispensasjon fra områdereguleringens § 18. Slik dispensasjon er ikke blitt omsøkt.

Vi bemerker at utilstrekkelig lastkapasitet åpenbart representerer en sikkerhetsrisiko som det må redegjøres tydelig for i rammesøknaden, jf. SAK10 § 6-4 bokstav e; som

OBOS Fornebu AS
Forneburingen 200, 1364 Fornebu

Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00
www.obos.no

for flomsituasjonen (se pkt. 6.1) må kommunen pålegge utbygger å utrede farer når forholdene – som her - tilsier det. Det er vanskelig å se at det kan være aktuelt å gi dispensasjon fra områdereguleringens krav om dimensjonering av laster, som tross alt er en forutsetning for at de store trekkene i de nylig vedtatte planene for området kan realiseres. Å dispensere fra dette kravet vil dermed være uforenelig med at en dispensasjon ikke skal vesentlig tilsidesette hensynene bak planen og dermed ulovlig.

I påvente av avklaringer i felles plan og etterfølgende detaljreguleringer, er det usikkerhet knyttet til hvor OBOS' bygg kan plasseres, med hvilke høyder og hvilke laster. Følgelig må FOBs søknad ta høyde for at OBOS' bygg kan komme hvor som helst innenfor oSTB12 på område S4.4._B. OBOS har etter avtale med FOB levert data 15. september 2021 som synliggjør sannsynlige laster fra OBOS' prosjekt over bakken basert på volumstudier i felles plan. I påvente av vedtakelse av felles plan og etterfølgende detaljregulering, er det fremdeles en rekke usikkerheter knyttet til endelig plassering av byggene, høyden og lastene fra disse. Hvis derimot en standardisert beregning legges til grunn, vil det kunne legge utilsiktede føringer for bebyggelsen over bakken som skal planlegges i en annen prosess.

Videre kan vi ikke se at selve utvekslingen mellom FOBs og OBOS' konstruksjoner er omtalt i nabovarselet, herunder bæresystemets prosjektering i sammenheng med overliggende bebyggelse. FOB har i liten grad svart på OBOS' spørsmål knyttet til utvekslingskonstruksjonene. Det er derfor en rekke usikkerheter knyttet til dette komplekse grensesnittet. Dette må også være klarlagt for at områdereguleringen § 18 skal være oppfylt.

FOB har videre beskrevet R120-M krav for konstruksjoner som grenser mot OBOS' konstruksjoner. Dette inkluderer blant annet taket til Basen, vegg mot teknisk rom under GP13, vegg mot messanin adkomst og rømning- og røyksjakt #4. M er forkortelse for mekanisk motstand som innebærer at konstruksjoner skal være uavhengige fra hverandre på hver side av skillet. For vertikale konstruksjoner kan dette løses med uavhengige bæresystemer av betong, men for horisontale flater er dette mer komplisert. Basens takflate vil ikke tåle kollaps av overliggende bygg, og FOB har ennå ikke redegjort for hvordan de håndterer dette kravet.

Endelig er OBOS er bekymret for at senere etablering av overliggende bygg over basetaket på kun 600mm kan gi sikkerhetsmessige og praktiske utfordringer ved utbygging etter KDP3. Her må FOB dokumentere at overliggende bygg kan reises uten store ulemper med tanke på anleggsgjennomføring, herunder at dekketykkelsen ikke er medfører at jernbaneloven § 10 vil være til hinder.

Det kan ikke gis rammetillatelse før FOB har dokumentert på en tilfredsstillende måte at områdereguleringen § 18 er oppfylt. Dette er svært viktig, da det i praksis vil være tilnærmet umulig å endre bærekonstruksjonene i ettertid. FOB må derfor dokumentere at anlegget dimensjoneres for de lastene som fremgår av underlaget

OBOS Fornebu AS
Forneburingen 200, 1364 Fornebu

Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00
www.obos.no

OBOS har levert og at plassering av bygg kan tilpasses i tråd med felles plan og detaljregulering. Alternativt kan FOB rammesøke et dekke som dimensjoneres slik at byggene kan plasseres hvor som helst over basen. Ved et slikt alternativ kan FOB og grunneier samarbeide videre med sikte på at det senere i prosessen, når lastene er avklart, kan sendes en endringssøknad på en enklere og mer miljøvennlig løsning (redusere betongvolumet).

4.2. Hydrologisk barriere

FOB har lagt til grunn at grunnvannstanden skal senkes rundt basen. Den foreslåtte løsningen innebærer å etablere en permanent hydrologisk barriere mot Snarøyveien og Rolfsbuktveien samt drenssysten rundt basen. FOB har ennå ikke avklart endelig plassering av denne barrieren, og det er heller ikke belyst i nabovarselet. OBOS er følgelig ikke kjent med hvilke konsekvenser dette vil få for vår utvikling av området.

Samtidig stiller vi oss kritiske til hva som skjer med grunnvannet i overgang der barrieren avsluttes ved stor nedbør over lang tid noe FOB bør dokumentere. Drenssystemet er plassert høyere enn basetaket som innebærer at det må etableres en ringmur opp til denne koten for å unngå vanntrykk på taket eller en ytterligger senking av grunnvannstand i mellomfasen. Basetaket ikke dimensjonert for vanntrykk, og ringmurer mangler i nabovarsel.

Vi mener plassering og løsninger må dokumenteres av FOB i forkant av en ev rammetillatelse, og viser bl.a. til pbl. § 27-2 femte ledd.

4.3. Sjakter og høyder

Fra områdereguleringen § 29 Bestemmelsesområde # 1-11

> *"Følgende bestemmelsesområder gjelder tiltak som skal innpasses i fremtidig bystruktur iht KDP3. Arealene som angitt er totalt areal som kan opptas av tiltakene innenfor områdene.*
>
> *Tekniske anlegg som ventilasjonsanlegg og rømningstrapper skal tilpasses bebyggelse over bakken og integreres i den arkitektoniske utformingen for bebyggelse og landskap.*
>
> *[...]*
>
> *Innenfor bestemmelsesområde # 4 kan det etableres oppbygg for rømning fra metroanlegg som skal ha fri adkomst til kjørbar gate, i tillegg sjakter for røykventilasjon og trappeløp for adkomst til tekniske rom med en samlet størrelse på inntil 130 m2."*

I vedlegg B1 s. 14 pkt. 2-3 søkes det midlertidig dispensasjon fra angitt maks gesimshøyde i pbl. § 29-4 for sjakter i bestemmelsesområdet # 1 og 4.

OBOS Fornebu AS
Forneburingen 200, 1364 Fornebu

Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00
www.obos.no

Konkret, ref fig. 11 i vedlegg B1, søkes det om en gesimshøyde på kote 22,91 innenfor #4 på S4.4_B, altså OBOS' byggefelt. Dette innebærer at sjakten avsluttes rundt tredje etasje i kommende bygg. I lys av områdereguleringen § 29, kan vi ikke se at det er behov for noen slik dispensasjon all den tid sjakten skal integreres i bebyggelsen over, og det er klart at bebyggelsen vil være langt høyere enn 3 etasjer, jf. KDP3 § 35.1.

Vi kan imidlertid ikke se at FOB i rammesøknaden har vist hvordan sjakten innenfor #4 skal innpasses i fremtidig bystruktur og OBOS' boligbebyggelse over bakken. Snarere tvert imot har de vist i vedlegg E106 at sjakten kun føres til tredje etasje i et område hvor KDP3 legger opp til et gjennomsnitt på 7 etasjer. Videre er det fremdeles en rekke andre uavklarte forhold knyttet til sjakten, herunder støy, høyde over taket, tilkomst mv. Ref. pkt. 5 om «Støy og vibrasjoner».

OBOS mener kommunen her må stille krav om dokumentasjon på hvordan integreringen skal skje, herunder at utforming av sjakt og utstyr i sjakten ikke må komme i konflikt med boligformål i omsluttende bebyggelse. Videre holder det ikke å bygge sjakten til tredje etasje. FOB må bygge sjakten helt opp og avslutte med endelig utforming. Hvordan det er planlagt gjennomført, må reflekteres i rammesøknaden og koordineres med grunneier. OBOS verken kan eller vil bygge konstruksjoner for T-banen når vi får tilbakelevert tomten og banen er i drift.

5. Støy og vibrasjoner

Områdereguleringen § 2.8 omhandler luftoverført støy, strukturlyd og viderasjoner. Det fremgår videre følgende:

> *"Avbøtende tiltak*
>
> *Tiltak for sikring mot luftoverført lyd, strukturlyd og vibrasjoner skal være gjennomført før metroanlegget tas i bruk.*
>
> *Dokumentasjon og etterkontroll*
>
> *Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at metroanlegget er satt i drift. Det skal utarbeides et bindende program for etterkontroll av strukturlyd- og vibrasjonsnivåene med angivelse av tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende tiltak hvis grenseverdiene overskrides. Etterkontrollen skal utføres umiddelbart etter at metroanlegget er satt i drift."*

Flere prosjekter fra nyere tid knyttet til utbygging over T-bane som OBOS kjenner til, har hatt store utfordringer knyttet til ulik type støy fra banen, herunder Ensjø stasjon. Erfaringen fra disse utbyggingene tilsier at det er viktig å få på plass riktige tiltak fra

OBOS Fornebu AS
Forneburingen 200, 1364 Fornebu

Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00
www.obos.no

begynnelsen. Dersom etterfølgende kontroller viser at det ikke er på plass, vil kostnadene og ulempene ved utbedring bli svært omfattende.

I følgebrevet s. 12 under "Støy og vibrasjoner" foregir FOB at både forskriftskrav og privatrettslige avtaler er ivaretatt. Basert på den dialogen som har vært mellom OBOS og FOB, er det foreløpig ikke godtgjort hvordan dette skal gjøres. Det er heller ikke beskrevet i nabovarselet.

I tillegg til støyen fra selve baneanlegget, har det vært kontakt mellom OBOS og FOB vedrørende støy fra sjakten i #4 som skal integreres i OBOS' boligbebyggelse. Etter det vi forstår, er det tale om støy i forbindelse med testing av røyksjakten og støy knyttet til kontinuerlig lufting via sjakten. Førstnevnte kan påvirke alle boliger inntil sjakten, mens sistnevnte trolig vil ha mest å si for takterrassen og boligene i nærheten av sjaktens avslutning. Støy må dempes ved kilden, og støytilatak og støynivå må dokumenteres. OBOS og FOB har en felles interesse i at sjakten ikke er større enn nødvendig. Samtidig kan tverrsnittet påvirke hvilke støyreduserende tiltak som er mulige å få til. Det må derfor dokumenteres at nødvendige støytiltak er mulige å få til med det tverrsnitt som rammesøkes.

Vi har ikke fått innsyn i støyrapporter utarbeidet av FOB. Videre har våre spørsmål knyttet til strukturstøy og støy fra sjakter ikke blitt besvart. Dette er forhold som det vil være svært krevende, dyrt og kanskje til slutt praktisk umulig å utbedre hvis ikke det sikres fra starten av. I lys av omfanget av bolig- og annet støysensitivt formål som er planlagt på bakkeplan, er det helt essensielt at kommunen stiller vilkår knyttet til dokumentasjon av støykravene allerede i forbindelse med rammesøknaden. I motsatt fall risikeres hele utbyggingen over bakken å settes i fare og de samfunnsmessige kostnadene med å søke å utbedre i etterkant vil kunne bli store.

6. Park 1-7 / GP13 - "Diagonalen"/"Allmenningen"

6.1. GP13 som overordnet flomvei

6.1.1. Overordnet

Det følger av KDP3 § 16.7 at "[b]*ygninger og anlegg skal plasseres og utformes slik at naturlige flomveier ivaretas*."

Dette er ikke oppfylt for stasjonsoppgang A slik denne er omsøkt. I følgebrevet s. 10 under "Trygg flomvei som premiss" er det vist til en flomstudie utarbeidet av FOB. Studien dokumenterer ikke en gjennomførbar løsning for flomsituasjonen. Det er kjent både for FOB og kommunen at flomsituasjonen i GP13 er uavklart. Nabovarselet inneholder imidlertid ingen opplysninger om hvordan denne situasjonen er planlagt løst i en permanent situasjon. Rammetillatelsen kan dermed

OBOS Fornebu AS
Forneburingen 200, 1364 Fornebu

Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00
www.obos.no

ikke anses å oppfylle kravene i SAK10 § 6-4 bokstav e. om «sikkerhet mot fare» eller punkt g. om «sikkerhet for godkjenn veg-, vann-, overvanns- og avløpsledning».

Selv om det er tiltakshaver som i første rekke er ansvarlig for sikkerhet mot flom, er det som fastslått i bl.a. LE-2013-126334 kommunen som har det det overordnede ansvaret for å håndheve plan- og bygningsloven § 68 (nå §28-1). Utgangspunktet etter bestemmelsens første ledd er at det ikke må bygges på steder hvor det er markert risiko for at fare kan oppstå, jf. Ot.prp.nr.45 (2007–2008) s. 338 og 339.

Kommunens ansvar innebærer at kommunen må pålegge utbygger å utrede farer dersom forholdene tilsier det: etter rettspraksis er det i en slik situasjon ikke tilstrekkelig at kommunen generelt gjør oppmerksom på faren og/eller at det gis tillatelse mot at utbygger selv påtar seg å bære risikoen for eventuelle skadevirkninger. I Stortingsmeldingen «Hvordan leve med farene – om flom og skred» (Meld. St. 15 (2011–2012)) på side 6 og 7, uttales det blant annet om dette:

> "Kommunene har et generelt ansvar for å ta vare på innbyggerne og har ansvar for den lokale beredskapen, som også inkluderer å gjennomføre risiko- og sårbarhetsanalyser. Kommunene har ansvar for arealplanleggingen og plikter å sørge for at ny bebyggelse plasseres i samsvar med de lov- og forskriftsfestede sikkerhetskravene for flom og skred."

Flomfare er en offentlig oppgave som har fått økt oppmerksomhet de senere år og som det forventes at det offentlige tar på alvor. Det gir liten mening å bruke store ressurser på kartlegging av risikoområder og vilkår om sikring på planstadiet, dersom dette ikke senere følges opp på byggesaksstadiet.

Vi tilføyer at sikkerhet mot flom naturligvis også må være håndtert i en "mellomfase" - uavhengig av hvor lang eller omfattende denne blir. FOBs foreløpige plan synes å være at store mengder flomvann sendes ned i bl.a. OBOS' byggegrop, noe som åpenbart vil representere en vesentlig ulempe for OBOS. Vi anser at dette i seg selv tilsier at tiltaket ikke er i overensstemmelse med pbl. § 28-1 som sier at «grunn kan bare bebygges … dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold."

6.1.2 Tilgjengelighet og universell utforming

KDP3 stiller krav til både tilgjengelighet og aktive førsteetasjer, jf. KDP3 §§8.12 og 9.1.

FOB har i inneværende uke vist frem en oppdatert flomstudie til grunneierne, som gir grunn til bekymring for fremkommelighet, herunder adkomst for brann- og redning samt tilgjengelighet i byrom og fasader. Det er ikke lagt til rette for tverrforbindelser, herunder for Nabolagsstrengen.

OBOS Fornebu AS
Forneburingen 200, 1364 Fornebu

Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00
www.obos.no

FOB skriver selv at krav til universell utforming er relevant for løsning av flomsituasjonen, jf. følgebrevet s. 10. Dette må hensyntas i utformingen av flomveien gjennom GP13.

Kort oppsummert kan det ikke gis rammetillatelse før FOB har dokumentert en tilfredsstillende løsning for flomvei.

6.1.3. Overskridelse av formålsgrensen i oSTB2 og utforming av stasjonsoppgang A

Illustrasjonene til nabovarselet, herunder E201, viser at fotavtrykket for stasjonsoppgang A overskrider formålsgrensen for oSTB2. Det ser med andre ord ut til at byggets fotavtrykk er blitt større.

Overskridelsen er ikke nevnt noe sted i teksten eller omtalt som en dispensasjonssøknad. Etter det OBOS erfarer, er størrelsen på byggets fotavtrykk en sentral del av årsaksbildet for problemene knyttet til GP13 som overordnet flomvei. OBOS mener at en slik overskridelse utløser krav om dispensasjon.

Slik vi forstår det, vil et endret og/eller redusert fotavtrykk gi bedre forutsetninger for å ivareta intensjonene for utviklingen av området. Da det i større grad vil kunne legge til rette for etablering av et fungerende byrom som ivaretar programmering for byliv, tilgjengelighet i byrom og til aktive førsteetasjer, og fremkommelighet gjennom området, samtidig som overordnet flomvei kan føres forbi nedgangen. Dette bør undersøkes og dokumenteres.

Omsøkte stasjonsoppgang A vil også ta sikt i hele GP13, både i retning sjøen og tverrforbindelsen fv6. Omsøke tiltak er dermed ikke i tråd med KDP3 § 37.7 som sier at sikt mot sjøen skal ivaretas i GP13.

6.2. Krav til utomhusplan, nivå på opparbeidelse og søknad om dispensasjon til overskridelse av formålsgrenser

I KDP3 § 37.7 Felt GP13 “Fornebu sør bystreng” fremkommer det bl.a.:

> *“Parkkorridoren som forbinder kjøpesenteret Fornebu S og Sjøflyhavna skal utformes som et grønt bymessig og variert byrom i høy kvalitet.”*

I følgebrevet s. 9, under “*Uteområder i tilknytning til stasjonsoppgangene*”, beskriver FOB at området rundt oppgang A vil opparbeides “*med et parkmessig preg, i tråd med reguleringsplanen for Fornebubanen*”. GP13 er mer enn en “grønn kommunikasjonsåre” som skal reetableres. Det er tale om ett av de viktigste byrommene i ett av de mest urbane tyngdepunktene på Fornebu. Videre mener OBOS at det riktige er å ta utgangspunkt i permanent situasjon og nivået på opparbeidelse og kvalitet som fremkommer av KDP3, herunder felles plan forankret i

OBOS Fornebu AS
Forneburingen 200, 1364 Fornebu

Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00
www.obos.no

KDP3. Se punkt 1 “Gjeldende plangrunnlag – forholdet mellom KDP3 og områdereguleringen” og punkt 2.3 “Behov for midlertidig opparbeidelse er bortfalt”.

Videre fremgår det i vedlegg B1 s. 15 flg. at FOB søker dispensasjon fra rekkefølgekravet om å opparbeide deler av park 2 og fra krav om utomhusplan for del av park 2. Se også fig. 13. Vi bemerker at det naturligvis ikke fritar FOB fra å oppfylle rekkefølgekravet at “*deler av park 2 ligger utenfor tiltaksområdet for Fornebubanen*”. Det er helt ordinært at det i byggesaker må oppfylles rekkefølgekrav utenfor eget tiltaksområde.

FOB har ikke søkt dispensasjon fra rekkefølgekravene i områdeplanen. Vi forutsetter derfor at det i rammetillatelsen vil bli stilt krav om at samtlige rekkefølgetiltak opparbeides i permanent stand, herunder GP13.

Endelig minner vi om at FOB i tiltredelsesavtalen med OBOS har påtatt seg en forpliktelse til opparbeidelse av feltet i permanent stand. Fra avtalen pkt. 6.8 hitsettes:

> *“FOB plikter å prosjektere, bygge og bekoste Park 2-8, o_G/S9, og oSTB, 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.”*

6.3. Sykkelparkering ved stasjonsoppgang A

I vedlegg B1 s. 18 søkes det dispensasjon fra områdereguleringen § 2.6 siste kulepunkt med krav om etablering av 750 parkeringsplasser under terreng ved stasjonsoppgang A.

FOB skriver at de tar sikte på å opparbeide 105 plasser ved stasjonsoppgang A på terreng i en midlertidig fase. OBOS støtter dispensasjonen hva gjelder reduksjon i antall plasser siden denne er basert på konkrete analyser. Derimot mener OBOS at FOB ikke har grunnlag for kun å søke om en midlertidig opparbeidelse for sykkelparkering, ref pkt. 2.3 “Behov for midlertidig opparbeidelse er bortfalt”. Vi mener at løsningen for sykkelparkering må vurderes for permanent situasjon.

Det bemerkes at de inntegnede parkeringsplassene på terreng nå ligger umiddelbart foran fasaden i ett av de mest sentrale strøkene på Fornebu sør hvor det er lagt opp til “aktive førsteetasjer” i KDP3. Med referanse til pkt. 2.1 om at en midlertidig situasjon også kan innebære at deler av bebyggelsen over bakken er ferdigutbygget, er den foreslåtte plasseringen heller ikke ønskelig som et ev. midlertidig grep.

Oppsummering

OBOS er eier av ett av tomteområdene berørt i rammesøknaden. Sett hen til at FOBs disposisjonsrett over eiendommen kun er midlertidig og på vilkår, er det

OBOS Fornebu AS
Forneburingen 200, 1364 Fornebu

Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00
www.obos.no

opplagt at rammetillatelse i denne saken får direkte og vesentlige virkninger også for OBOS i langt større grad enn der hvor det er tale om tiltak på en naboeiendom. Vi mener derfor at kommunen også må ta hensyn til OBOS' interesser i vurderingen av søknaden. Vi forbeholder oss også retten til å komme med supplerende merknader - både til varselet og ev etterfølgende søknad. Videre regner vi med at kommunen vil forelegge OBOS ev. ny informasjon og dokumentasjon som kommer fra FOB og som berører OBOS' virksomhet. Det vises i denne sammenhengen til kommunens plikter til å påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak fattes, jf. fvl.§ 17 første ledd. Videre berører FOBs søknad byutviklingen på hele Fornebu sør i stor grad, og ressursene som legges inn i på opplysningen av saken må tilpasses dette.

På bakgrunn av ovenstående gjennomgang av saken, er det på det rene at tiltaket ikke kan gjennomføres som omsøkt. Dispensasjoner i tråd med søknaden vil være i strid med pbl. § 19-2, søknaden er ikke komplett og FOB mangler privatrettslig hjemmel for tiltaket slik det er omsøkt. Den viktigste konsekvensen er at søknaden ikke legger til rette for den videre utbyggingen av Fornebu Sør, og derfor er i strid med områdereguleringen og KDP3, som begge er vedtatt av kommunestyret i Bærum.

Som nevnt innledningsvis har FOB og OBOS, og også Bærum kommune, en felles interesse i gjennomføringen av Fornebubanen. Den beste måten å komme videre i saken på, vil etter vårt skjønn være at kommunen innkaller til et felles møte med FOB og berørte grunneiere med sikte på en mest mulig effektiv prosess for å løse de forhold som må på plass før rammetillatelse kan gis. OBOS er innstilt på å bidra positivt i en slik prosess, slik at rammetillatelse kan gis så raskt som mulig.

Med vennlig hilsen

OBOS Fornebu AS

Tor Evert Lindeland

Utviklingsdirektør

Vedlegg:

Notat fra Rambøll

Kopi til:

Ansvarlig søker: Multiconsult Norge AS

Bærum kommune: post@baerum.kommune.no