



Rodeo arkitekter AS

post@bærum.kommune.no

Youngstorget 2a,
0181 Oslo

T: 996 40 364
E: rodeo@rodeo-arkitekter.no
NO 915 062 296 MVA

NOTAT TIL RAMMESØKNAD

VÅR REF.	17.008	DERES REF.	21/6722
DATO	11.11.2022		

INNLEDNING

Rodeo arkitekter, på vegne av Fornebu Sentrum Utvikling, ønsker i det følgende å kommentere på Fornebubanens søknad om tiltak for Fornebu Stasjon og Base, datert 18.august 2022.

OPPSUMMERING

Plan- og bygningsloven beskriver et planhierarki hvor man gjennom å følge prosessen sikrer at planmyndigheten har et tilstrekkelig underlag for å vurdere tiltaket er i henhold til alle overordnede krav og føringer.

For Fornebubanens utbygging av Stasjon og Base på Fornebu Sør har dessverre ikke fulgt normale plan-prosesser. Det har vært en systematisk fremskynding av vedtak hvor det, etter vår oppfattelse, ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til uttalte bekymringer for konsekvenser for fremtidige sentrumsbebyggelse over Stasjonen og Basen. Fremskyndingen har vært begrunnet med hensyn til Fornebubanens pressede fremdrift.

Rodeo arkitekter er bekymret for at det samme nå skjer i behandlingen av rammesøknaden.

KORT HISTORIKK

I Fornebubanens områderegeringsplan fra 2015 var det krav om at Stasjonen og Basen skulle dimensjoneres for bygg på minst 10 etasjer og at man skulle kunne plassere disse byggene hvor som helst på taket av basen. Det var også krav om en felles reguleringsplan for Stasjonen og Basen, og sentrumsbebyggelsen over bakke-plan.

I 2019 vedtas KommuneDelPlan3, som fastsetter Fornebu Sør som ett av Norges tettste sentrums-områder. Planen angir ingen plassering av bebyggelsen, men det settes krav felles planlegging og byplangrep før detaljreguleringer for området kan vedtas.

Siden områderegeringen i 2015 foregår det en utvikling av Fornebubanens prosjekt. Basens utbredelse øker med minst 50%. Generelle spenn mellom bærende vegger økes til 12m. Tekniske rom med tak på bakkeplan er økes betydelig, og 14 røyk- og ventilasjonsjakter skal innpasses i ny bebyggelse. Den generelle kompleksiteten i grensesnittet mellom Basen og fremtidig sentrumsbebyggelse økes betraktelig.

I 2020 vedtar Bærum kommune en endring av områderegeringsplanen. Her endres bestemmelsen for Fornebubanen som sier at man kan bygge hvor som helst på taket, til en bestemmelse som kun beskriver krav til Fornebubanens vertikale konstruksjoner. I samme runde fritar Bærum kommune i praksis Stasjonen og Basen fra krav til felles reguleringsplan.

Vi er bekymret for at det nå i praksis kun er privatrettslige avtaler mellom FOB og Grunneier som sikrer koordinering av Byplanen og Basen under bakken

Disse privatrettslige avtalene har FOB nå ensidig brutt.



DIALOG SOM DOKUMENTASJON

I FOBs søknad om tiltak for Fornebu Stasjon og Base refereres det i mange tilfeller til en pågående dialog mellom FOB og FSU som grunneier.. Denne dialogen har vært regulert gjennom samarbeidsavtalen. FOB bruker den, på innsendingstidspunktet, pågående dialogen som en dokumentasjon overfor planmyndigheten på at FOB ivaretar forholdene til den byen som skal planlegges over bakken.

Det som ikke kommer frem i FOBs redegjørelse av dialogen er vesentlige punkter som ikke er omforente. FOB unnlater også å nevne når det er uenigheter og uavklarte forhold.

Rodeo arkitekter og FSU kan ikke se at å henvise til en dialog basert på privatrettslig avtaler, som nå FOB velger å bryte, kan brukes for å svare ut forhold som vil ha store påvirkninger på byplanen for Fornebu Sør.

Både FSU og deres fagkyndig Rodeo arkitekter er bekymret for at dersom FOB nå får en godkjent sin rammesøknad uten vilkår, kan det få store konsekvenser for muligheten til å realisere kommunens ambisjoner om bysentrumet fra KDP3. Det er vanskelig å se at kommunen som planmyndighet har noen øvrig mulighet for å sikre videre koordinering med byplanen som over de neste 20 årene skal utarbeides.

FOR FØLGENDE HOVEDTEMA ER DET UENIGHETER

- Flom gjennom allmenningen.
- Grunnvannskonsept
- Lastunderlag for dimensjonering av bærende konstruksjoner
- Prinsipp for dimensjonering av bærende konstruksjoner
- Bæring i røyk- og ventilasjonssjakter
- Mulig integrering av Verksted og varelevering i fremtidig byplan. (forhold til detaljplan #11)

Vedlagt følger utfyllende lister og notat både fra Arkitekt, RIB og VA hvor det vises til konkrete punkter i FOBs søknad hvor FSU mener at det enten mangler dokumentasjon, er uklarerheter, eller uriktige opplysninger.

Vennlig hilsen

Rune Stangeland

Arkitekt, Assosiert Partner
Rodeo arkitekter