

Kommentarer til FOBs Søknad om tiltak for Stasjon og Base

Punkt	Merknader til nabovarsel datert. 10.12.21	FOB's svar: dokument C16 og C18	Rodeo arkitekters kommentar 28.11.22
Fra svar til Rambøll - rammesøknadens dokument C18			
1 og 2	FSU etterspør hvordan Bærum kommune skal kontrollere at FOB oppfyller bestemmelsene i Områdeplan for metrotrasé Fornebu-Lysaker §§ 18 og 20.	"Dette innebærer at FOB har lagt fasadelinjer fra FSU til grunn for hvor det oppføres bygg og hvor det ikke oppføres bygg." "Siden 2018/2019 har Fornebubanen senket sine konstruksjoner 1,67m og løftet terrengnivået med 1-2 meter." (om vareleveringen) "FOB er enig i at det vil være fordelaktig om et evt. dekke/innkapsling over innkjøring til området ved vareleveringen er etablert før idriftsettelse av Fornebubanen." (om vareleveringen) "FOB oppfatter at mulig fremtidig søyleplassering nå er avklart etter en lengre prosess våren 2022."	FSU vil påpeke at det ikke er FSUs fasadelinjer. Det er Bærum kommune og Felles plans forslag til fasadelinjer som avgrenser byggefelt i et Planprogram med Byplangrep som enda ikke har vært fremlagt politisk behandling eller offentlig ettersyn. Det vises for øvrig til Rambølls beskrivelse av hva som er uavklart mht. dimensjonering av bæresystemet. Siste omsøkte tegninger er reguleringsendring fra 2020 hvor høydene på Basen er som i dag. Det stemmer at Fornebubanen har senket deler av sine konstruksjoner, men dette er siden illustrasjonsprosjektet fra reguleringsplanen i 2015. I samme endring ble basens fotavtrykk økt med over 50% og en større andel av basen ble liggende over kote 5 og over fremtidig terreng. Det bør også i den forbindelse kommenteres at FOBs beslutning om å løfte terrenget skaper en høyderygg midt på tomten i Fornebu sør som gjør at det naturlige fallet fra Snarøyveien til Rolfsbukveien ikke lar seg gjennomføre. Dette skaper særlig store problemer med å løse flomvei gjennom Allmenningen. Se svar under. Det har vært en prosess mellom PGF/Sporveien/ og Selvaags konsulenter og Renovasjon i Bærum kommune hvor det foreligger en skisse som viser en samordning av en særdeles kompleks situasjon. Løsningen er likevel ikke bredt forankret og vedtatt. Gjennom et vedtak på FOBs rammesøknad uten vilkår vil det ikke være mulig å justere på denne løsningen i etterkant dersom det kommer opp nye forhold i videre planprosesser eller detaljering. Det anbefales derfor om at det stilles vilkår som sikrer at det er mulig å gjøre justeringer i videre detaljregulering av området. Det anbefales at det i behandlingen av rammesøknaden spesifikt innhentes en vurdering av konsekvenser av fremtidig søyleplassering fra Renovasjon i Bærum Kommune.

3	Utbredelse over bakkeplan. Ber om dokumentasjon på BRA over bakkeplan og dokumentasjon av hva som ikke skal medregnes i videre planer.	Søknaden viser et modellutsnitt med markerte sjakter på Basen.	Illustrasjon som viser hvilke sjakter som går over tak, men det er ikke angitt arealer på disse. Det er heller ikke vist hvordan sjakter blir liggende mht. fremtidig byplangrep. Det bes om at det stilles vilkår for at sjaktene kan tilpasses bebyggelsen over og at de har tilstrekkelig kapasitet til å bære laster fra bebyggelsen de skal integreres i. Det bør også stilles vilkår til tiltak dersom fremtidige uforutsette hendelser krever at bebyggelsen ikke havner der hvor de har vært skissert og sjakter blir frittliggende.
4	Sjakter - Viser til pågående koordineringsprosess men kan ikke se at det sjaktene er beskrevet eller dokumentert. Ber om at det innhentes samtykke før IG.	FOB viser til samarbeid med FSU som dokumentasjon på at bestemmelsen §29 i områdereguleringsplanen beskriver at: "Tekniske anlegg som ventilasjonsanlegg og rømningstrapper skal tilpasses bebyggelse over bakken og integreres i den arkitektoniske utformingen for bebyggelse og landskap."	FSU kan ikke se at krav i reguleringsplanen er reguleringsplan er oppfylt da reguleringsbestemmelsen sier at "ventilasjonsanlegg og rømningstrapper skal tilpasses bebyggelsen over bakken...." FSU må påpeke at det ikke foreligger noen formell plan for fremtidig bebyggelse og det kan oppstå forhold utenfor FSUs kontroll som krever at bebyggelsen plasseres på en annen måte enn slik den har vært skissert frem til nå. En eventuell rammetillatelse må vurdere hvilke vilkår som er nødvendig for å sikre en robusthet mht. fremtidige planprosesser.
5	Innkapsling og varelevering	Innkapslingen er en del av #11 Detaljreguleringsplanen. FOB mener derfor det ikke er aktuelt for dem å ta dette med i sin rammesøknad.	Bærum kommune har i Områdereguleringsplan for Stasjon og Base avsatt dette området med en eget bestemmelsesområde hvor hensikten var å sikre en samordning av tung logistikk og sentrumsfunksjoner over. FSU har lagt ned store ressurser ved å sette i gang planarbeidet og fremskutt sin planlegging av bebyggelsen i dette området for å sikre koordinering. Dette planarbeidet ble stanset av Bærum kommune i påvente av avklaringer i pågående Felles plan. FOB har i sin rammesøknad søkt om noen dispensasjoner fra områdereguleringsplanen, men ikke for innkapslingen og flyttet innkjørsel. FSU mener at disse forholdene henger tett sammen og setter spørsmål om det er forsvarlig å godkjenne kun deler av forutsetningen for samordning av verksted/varelevering/kommunens søppelhåndtering og sentrumsfunksjonene i KDP3 over uten at resten av forutsetningene er sikret. (se også svar i punkt om dispensasjoner)
6	Flom	FOB legger ved en dokumentasjon på at det er mulig å løse flomvei gjennom GP13 forbi Oppgang A.	Det vises til punkt under. (kommentar til Følgebrev s.6) og til Rambølls redegjørelse.
7	Arkitektonisk uttrykk	FOB svarer at arkitektur og utforming er forankret hos Viken Fylkeskommune og Oslo kommune og at de derfor ikke ønsker at det settes vilkår for Fornebubanens arkitektoniske uttrykk.	FOBs arkitektur og utforming skal inngå i en helhet i et tett sentrum som ikke er illustrert i Søknaden. I Felles plan er det utarbeidet en Arkitekturstrategien for Fornebu Sør som, når den er vedtatt, skal være førende for all fremtidig bebyggelsen innenfor Fornebu Sør. Selv om denne ikke er vedtatt bes den om at denne tas med i vurderingen av det arkitektoniske uttrykket for de fasadene som vil være identitetsskapende i byrommene i det fremtidige Sentrum.

8	Utstrekning av oppgang B	Det beskrives hvordan det er gjort noen mindre endringer av Oppgang B.	Det er positivt at det gjøres noen endringer som bedrer forholdet mot det offentlige rom. Vindusinnramningen danner likevel fremdeles en spiss i hjørnet som, på diagonalen, stikker ca. 1,5m ut over et hjørne hvor det vil passere mange gående og syklende. Det bes om at det ved behandling av søknaden spesielt er oppmerksomme på hvordan fasaden mot offentlige rom i permanent situasjon vil oppleves.
10	Utforming av overlys	Fornebubanen har som oppgave å ivareta drift og vedlikehold for driftsbasens hovedfunksjoner, og dette blir igjen premissgivende for utforming av fremtidige byrom.	Bærum kommune har det overordnede ansvaret for å samordne en helhetlig utvikling på Fornebu Sør. Ledelsen i BYO i Bærum kommune ønsker nå at verkstedstaket benyttes som uteoppholdsarealer for en barnehage. Det bes om at det i en eventuell tillatelse til tiltak vurderes om det skal stilles krav til utforming slik at overlysene på en best mulig måte kan integreres som en del av en barnehages uteområder. Senere planfaser har, slik vi forstår det, ikke hjemmel til å sikre en utforming som kan tilpasses og integreres i et fremtidig byrom som skal være uteoppholdsarealer for barnehage.
11	Rampe ved verkstedet	Rampens geometri vises i utbyggernes egne planforslag til ikke å være til hinder for fremtidig utnyttning og allokering til 1:20-stigning.	Dokumentasjonen det vises til er et skisseprosjekt som antyder konsekvenser av stigning på 1:20. I dette dokumentet som er levert av FSU til Bærum kommune 27.09.2022 er det dokumentert flere uløste konfliktområder hvor det er behov for avklaringer før videre detaljering. FSU kan ikke stå som garantist for at denne geometrien kan gjennomføres dersom Søknaden godkjennes uten vilkår. (Se utfyllende kommentarer til søknad om dispensasjoner under.)

	Dispensasjoner s.2	Dokument "Søknad om dispensasjoner ..." datert 18.08.2022	FSU er i utgangspunktet ikke negative til endringene det er søkt i dispensasjoner fra for området ved Fornebubanens verksted og varelevering. I søknaden beskrives det at dispensasjonene er i tråd med forslagstillers planer for den nye bebyggelsen i området. Det bør kommenteres at FSUs planer er på et tidlig skissemessig nivå. Det vises til et skisseprosjekt som beskriver en mulig integrering av Fornebubanens verksted og vareleveringsområde, samt kommunens søppelsuganlegg i fremtidig sentrumsbebyggelse. I dette dokumentet som er levert av FSU til Bærum kommune i forbindelse med tidlige avklaringer i en detaljreguleringsprosess er det dokumentert flere uløste konfliktområder hvor det er behov for videre detaljering og som krever vurderinger av planmyndigheten. FSU som privat forslagstiller kan ikke stå som garantist for geometrien som nå ønskes vil kunne stå seg gjennom fremtidig detaljplan med påfølgende offentlig ettersyn og rammesøknader som skal dokumentere alle Krav i KDP3, Felles plan og Teknisk forskrift. I søknaden beskrives det at det er planlagt videre tett koordinering. Det bes om at det stilles krav til denne koordineringen og at det i en eventuell tillatelse til tiltak stilles vilkår som sikrer mulighet til å gjøre justeringer i Fornebubanens prosjekt dersom fremtidige hensyn til det helhetlige byplangrepet krever dette.
s.6	Oppgang A s. 6	Høyden på adkomst A har blitt gjenstand for diskusjon i forbindelse med det pågående arbeidet med felles plan. Det stilles spørsmål fra planavdelingen om denne høyden vil være et problem for håndtering av overvann og flom fra Snarøyveien, og derfor være i strid med premisset i gjeldende planer om å føre flomvannet gjennom parkdraget, i felles plan omtalt som Allmenningen, mot Rolfsbukta. Flomvei gjennom parkdraget har alltid ligget som en forutsetning for prosjekteringen av banen, og håndtering av flomvann er et premiss for plassering av bebyggelse. Fornebubanen har i møter med representanter fra felles plan i Bærum kommune og utbyggernes representanter presentert flomsimuleringer og studier som viser at flomveien kan ledes forbi adkomsten med den høyden den har pr. nå, også i en fremtidig situasjon med en større andel av harde flater i et bygulv. Det søkes disp for bygg utenfor formåls grensen og disp fra høydebegrensningene.	Det vises til en dialog, men det nevnes ikke at Felles plan er uenige i at flom nødvendigvis er løst med omsøkte løsning. Det er viktig at konseptet for flom omforenes mellom FOB og BYOs krav fra KDP3 før man får tillatelse til tiltak. Konsulentene i Felles plan mener i utgangspunktet at den beste løsningen hadde vært om oppgangens høyder ble senket og flomvannet kunne føres forbi oppgangen på overflaten i henhold til overordnede krav om åpne flomveier. Dersom dette ikke lar seg gjennomføre vil Felles plans konsulenter innstille på Alt 02 - senket areal/kanal vist i Flomstudie allmenningen Vedleggsnummer F5_O. Dersom denne utformes på en riktig måte vil alternativet kunne sikre intensiv fotgjenger trafikk, vegetasjon, flom og nød- og nyttetraffikk. Det er viktig at eierskap og vedlikeholdsansvaret for denne avklares tidlig. (Se Rambølls redegjørelse for øvrige vurderinger av flomvei gjennom Allmenningen)

s. 14

Endelig opparbeidelse av Hundundkrysset

Figur 5 og 6 viser at FOB har til hensikt å tilbakeføre krysset Rolfsbuktveien/Snarøyveien til slik den var før det ble gravd opp.

Krysset ved Hundsund har vært stengt for trafikk fra Snarøyveien og vil være det i flere år fremover. Dette er en belastning for naboer. Bærum kommune kan spare beboerne på Fornebu en masse veiarbeid dersom man sørger for at ferdig opparbeidelse av Snarøyveien og Rolfsbuktveien skal gjøres i henhold til føringene fra KDP3 og Felles plan og ikke opparbeides i henhold til dagens regulering. Dersom den opparbeides slik den var regulert, må veien sannsynligvis igjen stenges over lengre tid når kvartalene ved Hundsund skal opparbeides. Dette er sløsing av tid, penger og ressurser. Det bes derfor om at det settes som et vilkår at vei og gater skal opparbeides i henhold til Føringene i KDP3 og Felles plan. Dette krever at Bærum kommune prioriterer å få avklart kryssløsning/buss og prinsipper for sykkelfelter i Snarøyveien Vest i god tid før Fornebubanen skal gjenopprette gaten.