

Bærum kommune  
v/Lars Nærstad Johansen  
Byggesaksavdelingen  
Pb. 700, 1304 Sandvika

**Sendes per e-post:**  
**post@baerum.kommune.no**

Oslo, 30/11/2022  
Dok.ref: 47504-502-10744311.1  
Saksansvarlig advokat:  
Martin Støren

## **SUPPLERENDE MERKNADER TIL RAMMESØKNAD – FORNEBU BASE OG STASJON, SAK 21/6722**

### **1. INNLEDNING**

Det vises til søknad om rammetillatelse for oppføring av Fornebu Stasjon og Base ("Søknaden") innsendt av Multiconsult pva. Fornebubanen ("FOB") og våre tidligere merknader til nabovarslingen av søknaden.

Advokatfirmaet Schjødt bistår Fornebu Sentrum og Fornebu Sentrum Utvikling ifm saken (samlet "FSU"). FSU er grunneier på Fornebu (Koksa-feltet) og skal bygge fremtidig bystruktur over Fornebubanens konstruksjoner. Vi har gjentatte ganger forsøkt å få et møte med byggesaksavdelingen i sakens anledning, men vi har blitt avvist. Det er nødvendig med ytterligere merknader til saken i lys av innholdet i Søknaden. Disse gjelder i hovedsak:

- Bekymring for at FOB ikke legger riktig lastforutsetninger til grunn for dimensjonering av Basen
- Bekymring for at flere av Basens vertikale konstruksjoner ikke er tilstrekkelig dimensjonert for overliggende byutvikling, jf reguleringsbestemmelsene §§ 18 og 20.
- Overliggende bebyggelse er ikke regulert; fasadelinjene for overliggende bebyggelse må vedtas med endelig virkning senest samtidig med innvilget rammetillatelse, Søknaden mangler dispensasjonssøknad fra §§ 18 og 20
- Innvendinger mot FOBs løsningsvalg for grunn-, flom- og overvannshåndtering
- Krav til FOBs opparbeidelse av GP13 i permanent stand samt andre rekkefølgekrav
- Krav til vilkår om at FOB opparbeider "innkapsling" mot varemottak, avfallssug

- Protest mot at det innvilges rammesøknad i strid med FOBs plikter og FSUs rettigheter iht avtaleverk mellom partene, og som vil påføre FSU store merkostnader og mulige tap
- Behov for å avklare forholdet til jernbaneloven § 10 – jf kommunens samordningsplikt etter plb § 21-5

FSU mener at Søknaden ikke kan godkjennes slik den foreligger. Fra et privatrettslig perspektiv peker FSU på at FOB bryter inngåtte avtaler dersom Søknaden gjennomføres. Dersom FOB kompenserer FSU for de tap, økte kostnader og ulemper slikt avtalebrudd medfører, kan FSU akseptere videre behandling av Søknaden så fremt følgende forutsetninger ivaretas:

- I. Fasadelinjer: FSU aksepterer dispensasjon fra §§ 18 og 20 så fremt låsing av fasadelinjer sikres med bindende virkning også for FSU.
- II. Laster: Det må settes et vilkår om at utbyggerlastene hensyntas og dokumenteres av FOB før det gis IG
- III. Oppleggsbetingelser for utvekslingsbjelker: Det må settes vilkår om at det dokumenteres av FOB at FOBs konstruksjoner kan ivareta alle lastvirkninger som oppgitt av FSU, for senere overliggende utvekslingskonstruksjoner fra FSU. Dette må dokumenteres før det gis IG. Det forutsettes videre at et endelig lastunderlag fra FSU legges til grunn.
- IV. Basens vertikale konstruksjoner: Det må settes vilkår om at det dokumenteres at vertikale konstruksjoner i basen har kapasitet til å bære overliggende konstruksjoner og bebyggelse, jfr. reguleringsbestemmelsene §§ 18 og 20.
- V. Bærekapasitet til FOBs luftesjakter: Det må settes vilkår om at utbyggerlastene kan bæres av luften og rømningssjakterne, og at dette dokumenteres av FOB før det gis IG
- VI. "Innkapsling": Det kan ikke gis byggetillatelse før innkapslingen er løst privatrettslig. Det settes vilkår om det dokumenteres avtale som sikrer bygging av innkapslingen før Basen og verkstedet er satt i drift.
- VII. Bærum kommune låser tekniske krav etter dagens forskrifter og standardverk, herunder krav til jordskjelvsikring, slik at eventuelle endrede/strengere tekniske krav som måtte komme i fremtiden ikke begrenser byutvikling iht KDP3
- VIII. Grunnvannsstrategi: Omsøkt løsning kan ikke godkjennes.
- IX. Flom: Kulvertløsning ved stasjonsoppgang A eller senkning av stasjonsoppgang A må pålegges.
- X. Overvann i midlertidig periode: FOBs forslag om sende overvannet til grunneierne kan ikke godkjennes. FOB må dokumentere løsning for forsvarlig håndtering før det gis rammetillatelse.
- XI. Søknaden avvises inntil privatrettslige forhold er brakt i orden.

For en mer utfyllende redegjørelse for FSUs tidligere innvendinger vises det til merknader til nabovarselet og de notater fra FSUs rådgivere Rambøll og Rodeo som lå ved disse.

Nå vises det **vedlagte nye** merknader fra FSUs rådgivere Rambøll og Rodeo. Vi forutsetter at kommunen grundig gjennomgår disse merknadene fra FSUs fagkyndige rådgivere i den videre byggesaksbehandlingen.

FSU protesterer på at Søknaden innvilges slik den foreligger og ber om at den revideres i tråd med FSUs merknader. I det videre omtales de enkelte forhold nærmere. Vi tar forbehold om å komme med ytterligere merknader.

## **2. FUNDAMENTERING FOR OVERLIGGENDE BYUTVIKLING**

### **2.1 Innledning - oversikt**

Bærum kommune må være sikker på at Basen kan bære overliggende by. Det er flere problemer som i så måte ikke er tilfredsstillende løst i Søknaden.

Søknaden forutsetter at plassering av overliggende bebyggelse er avklart, noe den ikke er.

Videre er ikke laster fra overliggende bebyggelse ferdig beregnet, og i Søknaden er det dessuten opplyst at et utdatert lastnotat ligger til grunn for FOBs omsøkte konstruksjoner. Vi mener FOB ikke har dekning for sin påstand om at reguleringsbestemmelsene §§ 18 og 20 er oppfylt på nåværende tidspunkt. FOB gir i Søknaden inntrykk av at FOB og FSU er ferdige med og omforente om lastberegninger og tekniske løsninger, noe som ikke er riktig. Arbeidet pågår, og det er flere betydelige utfordringer som gjenstår å løse.

FSU v/Rambøll har derfor begrunnede bekymringer for at Basens vertikale konstruksjoner ikke er tilstrekkelig dimensjonert for overliggende bebyggelse i flere viktige områder. Det er også utfordringer i flere områder i grensesnittet mellom vertikale og horisontale konstruksjoner.

FOB legger opp til å bygge et "tynt" dekke på ca 60 cm i tykkelse som tak over Basen. Dette innebærer at FSU senere må bygge horisontale utvekslingskonstruksjoner med 2-3 meters høyde.

Det er ikke verifisert at dette tynne dekket tåler anleggsvirksomhet (laster fra kraner, støpetrykk mv.) når overliggende by skal bygges, jf også jernbaneloven § 10.

FOB forutsetter at FSU fører FOBs luftesjakter opp i overliggende bebyggelse, men uten at FOB har kunnet verifisere at disse lufter- og rømningssjaktene har tilstrekkelig kapasitet i sjaktenes oppleggspunkter på Basen.

Nærmere om enkelte av de omtalte forholdene i det videre.

### **2.2 Søknaden forutsetter at plassering av overliggende bebyggelse er avklart**

Gjeldende plan for FSUs eiendom – KDP3 - viser tilnærmet hele FSUs eiendom som byggeområde. Eiendommen er ikke detaljregulert og Basen må i utgangspunktet dimensjoneres slik at den tåler laster fra vilkårlig plassert bebyggelse på minst 10 etasjer på hele eiendommen. I Søknaden har FOB kun dimensjonert vertikale konstruksjoner innenfor fasadelinjene som er foreslått i Felles Plan.

FOB's fremstilling om at Søknaden baserer seg på omforente løsninger / omforente prosjekteringsgrunnlag som angivelig er "avklart", er ikke nøyaktig beskrevet. Som Rambøll skriver i sitt vedlagte notat er det "*gjentatte ganger forklart overfor FOB at plassering av*

*fotavtrykk for FSU sine bygningskropper ikke kan betraktes som endelig før områdets Detaljplan med tilhørende Rammetillatelse er vedtatt av Bærum kommune. Dette er også understreket i lastdokumenter fra FSU."*

Før FSUs arealer er detaljregulert og FSU har fått endelig rammetillatelse for plassering av overliggende bygg, vil det være nødvendig med dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene §§ 18 og 20 dersom kommunen skal godkjenne en rammesøknad fra FOB som avgrenser mulighetene for å plassere byggverk iht plankartet til KDP<sub>3</sub>.

FSU kan være positiv til at en slik dispensasjon gis så fremt den gis med tilstrekkelig sikkerhet for at FSU kan realisere overliggende byutvikling iht KDP<sub>3</sub>. Vi antar dispensasjon ikke gis før det er sikkert at kommunen vil treffe endelige plan- og byggesaksvedtak om plassering av FSUs bebyggelse i tråd med forutsetningene i Søknaden. Rammetillatelsen med dispensasjon må i så måte være bindende og irreversibel. FSU må forutsette at det også privatrettslig gjøres en avtale med Bærum kommune som sikrer at FSU risikofritt kan forholde seg til at plassering av overliggende bebyggelse besluttet med endelig virkning når FOB får rammetillatelse. Tekniske krav til dimensjonering, jordskjelvsikring, forholdet til jernbaneloven § 10 mv, må samtidig sikres ved behandling av FOBs rammesøknad slik at eventuell endrede fremtidige krav samt endringer i forskrifter og standardverk ikke hindrer overliggende byutvikling.

### **2.3 Laster – forutsetningene for dimensjonering av Basen foreligger ikke**

Vi mener FOB heller ikke har dekning for sin påstand om at reguleringsbestemmelsene §§ 18 og 20 er oppfylt all den tid det ikke foreligger detaljerte og komplette lastberegninger fra overliggende bebyggelse.

FOB har i Søknaden vist til feil premissnotat for lastforutsetninger. FOB har vist til et gammelt notat (RIB 004) som for lengst er utdatert. Gjeldende notat fra Rambøll er RIB 008. Dette ble oversendt til FOB lenge før rammesøknaden ble innsendt. Dessuten arbeider Rambøll med detaljert lastberegninger og sender disse fortløpende over til FOB. Rambøll skriver:

*"Allerede oversendte lastberegninger må nå revideres og tilpasses at utvekslingen skal ligge over FOB sitt tak. Blant annet må det estimeres egenvekt av utvekslinger. I tillegg må nå lastberegningen føres et skritt videre, dvs. lastene må videreføres gjennom utvekslinger og ned på FOB sine vertikale konstruksjoner/opplegg. FSU må få tid til å vurdere og endre lastberegninger, tilpasset endrede forutsetninger fra FOB".*

Søknaden kan ikke anses komplett før det er verifisert at detaljerte og komplette lastberegninger ligger til grunn for dimensjonering av Basen.

### **2.4 Vertikale konstruksjoner i Basen må ha tilstrekkelig bæreevne, kontaktpunkter mellom FOBs og FSUs konstruksjoner må verifiseres**

Ettersom endelige lastberegninger fra Rambøll ikke er implementert i Søknaden, og det fra tidligere samarbeidsprosesser har vist seg krevende å finne tilfredsstillende bæreløsninger

for flere områder, særlig kvartal 4 og kvartal 8, må FSU uttrykke bekymring for om alle av FOBs vertikale konstruksjoner vil tåle lastene fra overliggende bebyggelse.

I kvartal 4 er det særlig bekymring for at FOBs valgte løsninger innebærer vesentlige begrensninger i FSUs mulighet til å plassere trappe- og heissjakter i overliggende bebyggelse, hvilket begrenser mulighetene for å bygge kvartal 4 på rasjonell måte iht KDP3.

I kvartal 8 er det utfordringer forbundet med den såkalte "innkapslingen" som er særlig komplisert fordi det må være plass til inn/utkjøring og manøvrering av tyngre kjøretøy for verksted, varelevering, avfallsugssentral, boliger mv.

Søknaden legger ikke opp til at FOB bygger "innkapslingen", hvilket innebærer at FOB ikke bygger vertikale konstruksjoner som skal ta laster for overliggende bebyggelse her. FSU protesterer mot dette og krever at Bærum kommune sikrer at FOB bygger vertikale konstruksjoner som tar imot laster fra overliggende bebyggelse også i bestemmelsesområde #11, se dessuten nærmere nedenfor om behovet for dispensasjoner. Vi minner om at også bestemmelsesområde #11 er avsatt til byggeområde i KDP3 og at det her pågår en detaljreguleringsplanprosess som sikrer planmessig grunnlag for at FOB kan bygge "innkapslingen".

I tillegg er Rambøll, generelt for hele tiltaket, bekymret for at man ikke har kontroll på prosjektering av kontaktpunktene mellom FOBs og FSUs konstruksjoner, jf følgende fra Rambølls notat pkt 5.3

*"Med et konsept uten vekslingsplate, er det sannsynlig at kontaktpunktene mellom FOB sin konstruksjon og FSU sin konstruksjon begrenses til lokalt i oppleggspunktene. I denne overgangen må man kunne overføre nødvendige trykkrefter, samt skjær og evt. strekk under stabiliserende trapp- og heiskjerner. Siden området over ikke er detaljregulert og man dermed ikke vet hvor bæresystemene vil plasseres, må denne detaljen klargjøres for i alle opplegg på FOB sin konstruksjon. Hvordan man etablerer en generell forbindelse som kan overføre disse lastene i ethvert punkt, er ikke løst/omforent mellom FOB og FSU per i dag. Denne detaljen er kritisk for å være sikre på å kunne etablere et fornuftig bæresystem for FSU i ettertid".*

Det er kritisk at bæreevnen til vertikale konstruksjoner i Basen, og kontaktpunktene mellom FOBs og FSUs konstruksjoner, verifiseres før Søknaden innvilges.

## **2.5 FOBs luftesjakter og andre konstruksjoner over kote + 5.2 må ha tilstrekkelig bæreevne**

### **2.5.1 Oppleggsbetingelser**

Problemene rundt oppleggsbetingelser for FOBs konstruksjoner over kote + 5.2 er beskrevet slik av Rambøll i notatet derfra pkt 5.2:

*"Et betydelig omfang av FSU sine konstruksjoner skal ha opplegg inn mot områder hvor FOB bygger over kote +5,2. Dette gjelder eksempelvis FOBs oppstikkende sjakter, tekniske rom kulverter mm. I disse områdene er det ikke mulig å lande oppleggskrefter av nødvendig*

*størrelse ned på FOB sine dekker slik Basens 3D-modell foreligger i dag. Det er derfor for tiden uklart hvordan FSU skal kunne etablere bebyggelse i disse områdene ".*

P.t. finnes ingen omforent løsning for oppleggsbetingelser for konstruksjoner over kote 5.2. Dette må avklares før Søknaden godkjennes.

#### 2.5.2 FOBs luft- og rømningssjakter

Det fremgår av Søknaden at FOBs luft- og rømningssjakter avsluttes av FOB og forutsettes videreført av FSU i FSUs overliggende bebyggelse. FSU er innstilt på å løse dette, men FOB har ikke inngått noen avtale med FSU om dette foreløpig. Det finnes heller ikke entydige underlag fra FOB som viser hvordan disse sjaktene skal avsluttes i topp.

Til behandlingen av Søknaden bemerkes dessuten at FOB ikke har kunnet verifisere at luft- og rømningssjaktene, inklusive understøttelse i FOBs konstruksjoner, er dimensjonert slik at de tåler lastene fra bebyggelsen de skal føres opp i. Dette er naturlig nok nødvendig å få verifisert før Søknaden godkjennes.

#### 2.6 Forholdet til FSUs fundamentering i randsone utenfor basevegg

FSU er bekymret for om det vil være begrensninger i adgangen til å fundamenterer for overliggende bebyggelse i randsonen utenfor baseveggen. Vi hitsetter fra Rambølls notat pkt 3.2:

"Rambøll gjentar tekst fra RIB-010 vedr. Jernbanelovens §10 og FOBs føringer for hvilke arbeidsoperasjoner som kan utføres etter at Fornebubanen er satt i drift.

*«FOB må komme med tydelige føringer og garantier for hvilke arbeider som kan gjøres og hvilke arbeider som ikke kan gjøres. Eksempelvis:*

- *Det kan sprenges helt inn til basekonstruksjonen (evt. oppgi avstand i m).*
- *Det kan etableres peler helt inntil basekonstruksjonen (evt. oppgi avstand i m).*
- *Det kan bores og etableres forankringsarmering i Basens betongkonstruksjoner (evt. oppgi forbehold)*
- *Etc.*

*Alle relevante opplysninger må fremkomme i en slik uttalelse/garanti.»*

Rambøll opprettholder sin innstilling som beskrevet i notat RIB-010, kapittel 3.2. Kapittelet ansees som ubesvart fra FOB sin side".

FSU ber Bærum kommune påse at FOB avklarer at det ikke er vesentlige begrensninger for FSU senere byggearbeider i sonen over og utenfor basekroppen før Søknaden godkjennes.

Den omsøkte løsningen for grunnvannskonsept er nærmere beskrevet i pkt 4 nedenfor. Vi vil imidlertid påpeke i dette punktet at grunnvannskonseptet har en alvorlig side mot sikringssoner utenfor Basen under bakkenivå. FSU risikerer å ikke kunne pele ned i grunnen rett utenfor baseveggen, ettersom det medfører risiko for innlekkasje av vann i Basen.

Rambøll har omtalt denne problemstillingen i sitt notat som følger vedlagt, og konkluderer med at det er behov for en skriftlig garanti for at pelearbeider kan gjennomføres uten stans. Fra Rambølls notat hitsettes;

*FSU har uttrykt en skepsis til å bore peler inn mot FOB sin konstruksjon i/nær den sonen hvor FOB skal utføre berginjisering ifm. sin grunnvannstrategi. Det er her snakk om sonen som ligger i størrelsesorden 0-5m utenfor FOBs vegg. FSU er usikre på om boring av foringsrør for stålkernepeler i dette området kan åpne nye vannveier inn i FOB sin konstruksjon som kan føre til innlekkasje av vann. FOB har muntlig uttrykt at dette er lite sannsynlig. Dersom en peleløsning skulle vært benyttet må FOB på vegne av Sporveien gi FSU en skriftlig garanti på at pelearbeidene kan gjennomføres i fremtiden uten stans ved evt. lekkasjer i Basen.*

Før slik garanti foreligger er både hensynet til sikkerhet, og privatrettslige avtaler, til hinder for å innvilge Søknaden.

Tilsvarende innvendinger gjelder for FOBs planlagte sokkel som stikker utenfor baseveggen, etablering av leirpropp, spunt, drens system og vanninnfilstrasjonsanlegg. Alle disse planlagte konstruksjonene er i strid med avtalen FOB har med FSU, og de kan innebære hindringer for FSUs adgang til peling og bygging i sonen utenfor baseveggen.

FSU mener problemene med begrensninger i randsonen utenfor baseveggen best løses ved at FOB etablerer bærende pilarer på basens yttervegg i til fordel for peler. Vi ber Bærum kommune fastsette vilkår om bruk av pilarer i en eventuell rammetillatelse.

### **3. INNKAPSLING AV VERKSTED, REGULERING AV FELT #11 MM.**

Det er et problem at Søknaden ikke ivaretar permanent løsning for innkapsling av verkstedområdet. Bærum kommune må sikre at FOB bygger denne løsningen selv om den pr i dag ikke er detaljregulert. Det er viktig at løsningen bygges før banen og verkstedet settes i drift fordi det er vanskelig å bygge løsning etter at anlegget er tatt i bruk.

Adkomstforhold, høydetilpasninger, med mer er av stor betydning for samvirket mellom verkstedet og arealene ut mot Snarøyveien. Innkapslingen av verkstedet er et sentralt premiss for fremtidig detaljregulering av felt # 11.

Rodeo arkitekter, FSUs arkitekt ifm utviklingen av Koksa/Fornebu Syd, har identifisert flere problemstillinger som FOB ikke har adressert i Søknaden. Vi viser her til Rodeos egne merknader hvor disse forholdene er nærmere beskrevet. Vi vil her påpeke noen sentrale forhold:

Kommunen og involverte parter har hatt stort fokus på samordning av logistikk, sentrumsfunksjoner mv. i dette området. FSU har nedlagt betydelige ressurser knyttet til fremskutt planlegging og prosjektering. FOB har i Søknaden omsøkt noen dispensasjoner knyttet til dette området, men det er ikke tilstrekkelig vurdert eller redegjort for konsekvensene mht samordning. Slik vi ser på saken kan det ikke være forsvarlig å godkjenne Søknaden når konsekvensene for den samlede bruken og utviklingen av arealet ut mot Snarøyveien (felt #11) er så lite grundig beskrevet/vurdert.

FSU har en reell bekymring for at Søknaden ikke i stor nok grad tar inn over seg kompleksiteten av de mange funksjonene felt #11 vil ha i permanent situasjon. Konsekvensene av at FOB etterlater seg en ikke-tilstrekkelig løsning er uoversiktlige og kompliserte. Det må derfor kreves dokumentert at Søknadens løsninger og arealdisponering i felt #11 bidrar til å oppfylle de mange funksjonene og formålene som er tiltenkt dette arealet iht. KDP<sup>3</sup>

FSU vil motsette seg at det gis dispensasjoner for å etablere de midlertidige løsningene, med mindre permanent situasjon, inkludert veiarealer, sikres ved bruk av avtaler og ved bruk av vilkår i dispensasjonsvedtak.

#### 4. OVERVANN OG FLOMVEIER

I Søknaden legger FOB opp til overvannshåndtering på FSU og de andre grunneiernes eiendommer.

Rambøll tok i sitt nabovarselmerknadsdokument opp en rekke forhold knyttet til håndtering av overvann/flomvann. Disse spørsmålene er ikke tilfredsstillende besvart av FOB ifm Søknaden. Gjennomgående gis det generelle og ikke-dokumenterte kommentarer/svar fra FOB knyttet til håndteringen av disse forholdene

FSUs bekymringer knyttet til grunn- og overvannshåndtering nærmer seg beskrevet i eget nytt skriv m/matrise fra Rambøll som følger **vedlagt** dette skrivet. Dessuten følger **vedlagt** notat fra Lund Hagem arkitekter på vegne av grunneiernes prosjekteringsgruppe vedrørende behov for kulvertløsning i permanent situasjon ved stasjonsoppgang A.

Flomvannhåndtering er kommentert av FOB i bilag C17 til Søknaden.

I dokument C17 skriver FOB at "(...) utover dette er det Fornebubanen sin innstilling at håndtering av overvann og flom fra mellomfase til permanent situasjon må løses i gjennomføringsplanene til utbyggerne".

FSU kan ikke godta at FOB skyver ansvaret for egen overvannshåndtering over på FSU.

##### 4.1 "Midlertidig situasjon"

Det er verken nødvendig eller hensiktsmessig at grunneiernes byggegrøper skal håndtere overvann i mellomperioden frem til overliggende byutvikling er ferdigstilt. De negative konsekvensene for FSU av en slik løsning er potensielt store.

Overvannshåndtering er et dagsaktuelt tema, se f.eks. Regjeringens høringsnotat til endringer i plan- og bygningslovens bestemmelser om overvannshåndtering. I notatets side 31 er gjeldende rettstilstand oppsummert som følger<sup>1</sup>;

<sup>1</sup> Høringsnotat 2/3/2020 sak nr 19/1221 (Håndtering av overvann i plan- og bygningsloven)  
<https://www.regjeringen.no/contentassets/873441b5fd3840a392048779e8c93654/endelig-horingsnotat-2.-mars-2020---overvann.pdf>

*Utgangspunktet er at den enkelte grunneier har ansvar for å håndtere overvann på egen grunn. Grunneier skal også forhindre at oppsamlet overvann fra egen eiendom medfører ulemper for omgivelsene (...)*

Bærum kommune bør ikke tillate at FOB overlater overvannsproblematikk som oppstår som følge av FOBs tiltak til grunneierne.

Det er uklart om kravet til sikkerhet og vern mot vesentlig ulempe (som følge av natur- og miljøforhold) i pbl. § 28-1 er oppfylt ved omsøkte løsning. Vi nevner i denne forbindelse at heller ikke pbl. § 28-3 gir tilstrekkelig hjemmel for den omsøkte løsningen for håndtering av flomvann. Den omsøkte løsningen vil dessuten være i strid med tålegrensen i grannelovas § 2, noe som ytterligere taler for at den ikke kan godkjennes iht plan- og bygningslovens bestemmelser.

#### **4.2 Permanent situasjon**

I henhold til avrenningslinjer og flomveier hentet fra KDP3 skal Allmenningen benyttes som flomvei for Fornebu Sør og for oppstrøms nedbørsfelt. Fornebubanens Stasjonsoppgang A er også plassert i Allmenningen, og er iht. TEK 17 et tiltak innenfor sikkerhetsklasse F3, og skal derfor dimensjoneres mot flom med 1000 års gjentakintervall.

Med Fornebubanens omsøkte plassering og tilhørende høyder på oppgang A vil det ikke være mulig å utarbeide Allmenningen som et offentlig og urbant byrom, og samtidig bruke arealet som flomvei for overliggende nedbørsfelt, uten å måtte benytte seg av delvis lukkede kanaler eller kulverter. Reisetorget skal bli et av de mest aktive byrommene på hele Fornebu, og det er viktig at flomvei og kanaler ikke er til hinder for bevegelsesfunksjon og nødvendige funksjoner og kvalitet til reisetorget. Flomgrøft eller kanal skal heller ikke gå på bekostning av viktige arealer, fasader og adkomstpartier til bebyggelsen.

Konsulentene i Felles plan har i lengre tid forsøkt å se på andre løsninger for plassering og utforming av Stasjonsoppgang A, uten resultat. Konsulentene engasjert i Felles plan med byplangrep vil derfor i sitt prosjekt illustrere tilsvarende løsning som Fornebubanen har med i sin rammesøknad (alternativ 2 fra Dokument 54). Det vil si en åpen flomhåndtering i kombinasjon av kanal som er delvis dekket med rister.

Vi gjør allikevel oppmerksom på at felles plan anser dette som en sub-optimal løsning, og vet at denne ikke er i henholdt til kommunens tidligere tilbakemelding om at kulvert ikke vil bli akseptert som flomvei. Det anses allikevel som eneste mulige løsning med de gitte forutsetninger som Fornebubanen har skapt. Det vises i den forbindelse også til Bekymringsmelding fra konsulentene i Felles plan på Fornebu Sør, på saksinnsyn; ArkivsakID: 21/6722, DokumentID: 22/189412 - Merknader fra Felles plan på Fornebu Sør - Snarøyveien/Rolfbuktveien - Fornebu base og stasjon - oppføring av t-banestasjon med driftsbase.

[https://tjenester.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinnsyn.ashx?response=journal\\_post\\_detaljer&journalpostid=2020724972&](https://tjenester.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinnsyn.ashx?response=journal_post_detaljer&journalpostid=2020724972&)

Vi vil derfor gjøre Bærum kommune oppmerksomme på hva som fremprovoserer denne løsningen, samt viktigheten av å ta tydelig stilling til fremtidig drift og vedlikehold av flomveien. Det er av stor samfunnsmessig betydning at denne flomveien driftes og vedlikeholdes forskriftsmessig, og at ansvaret ikke viderebringes til noen uten kompetanse, eierskap eller erfaring med drift av en slik funksjon.

Videre bemerker vi at Fornebubanens underlag på flomvei i Allmenningen fremdeles fremstår å være på et skissenivå, og vi kan ikke se at FOB i sitt konsept har løst etablering av tekniske funksjoner og krav, samt kvaliteter som de selv er avhengige av. De viser heller ikke til å ha hensyntatt Felles plan sine permanente situasjon, og nødvendige behov fremlagt i planprogrammet, hvor det for eksempel angis traseer til utrykningskjøretøy og brannoppstillingsplasser med mer.

Vi anbefaler på det sterkeste at Bærum kommune setter dette som vilkår i en evt. rammetillatelse, at FOB selv ytterligere dokumenterer og beviser at alle forhold er ivarettatt før en IG-tillatelse kan gis.

o I den vedlagt matrisen fra Rambøll omtales ovennevnte i punkt:

- ☐ 1.3 a)
- ☐ 1.4 c)
- ☐ 1.4 d)
- ☐ 1.4 e)
- ☐ 1.4 f)
- ☐ 1.5

## 5. GRUNNVANNSHÅNDTERING

### 5.1 Endret konsept for grunnvannshåndtering

FOB har i Søknaden endret konsept for håndtering av grunnvann sammenlignet med nabovarselet.

FSU påpeker at den nye løsningen er teknisk krevende, og reiser flere uavklarte problemstillinger. Siden den omsøkte løsningen er svært komplisert er det kritisk at Kommunen sørger for at det gjøres en svært grundig vurdering av om løsningen er i tråd med arealplanverk, tekniske krav og andre regulatoriske rammeverk for Søknaden.

Rambøll, FSUs tekniske rådgiver, har i eget notat vedlagt dette skrivet påpekt at den nye løsningen for grunnvannshåndtering er mer risikabel enn den løsningen som tidligere var tiltenkt benyttet.

Etter Rambølls vurdering vil den nye løsningen for grunnvannshåndtering øke risikoen for setningsskader/setninger. FSU kan ikke akseptere at FOB benytter en løsning for grunnvannshåndtering som gjør det mer sannsynlig at setninger vil kunne oppstå i omkringliggende infrastruktur og eksisterende bygningsmasse, en risiko som vil ytterligere øke når det i fremtiden bygges konstruksjoner utenfor Basen. Etter FSUs syn er det et stort problem med FOBs grunnvannskonsept at det ikke tar høyde for de risiki og mulige

konsekvenser konseptet overfører til FSU og de andre grunneiernes senere utbygging iht KDP<sub>3</sub>.

Fra Rambølls notat om grunnvannskonsept hitsettes følgende beskrivelse av mulige konsekvenser av det nye grunnvannskonseptet til FOB;

*Dersom FOB ikke lykkes med å tette berget tilstrekkelig vil det kunne oppstå en situasjon hvor FOB drenerer ut grunnvannet til et lavere nivå enn planlagt. Det kan medføre setninger som påløper over lang tid. Total størrelse på setninger avhenger av løsmassemektighet, type løsmasser, avstand til byggegrop, dreinsnivå og senkning av grunnvann/poretrykksfall.*

Rambøll påpeker at det ikke synes å være gjort ROS-analyse av konsekvenser for poretrykk og setninger.

Kommunen bes merke seg risikoen forbundet med det nå foreslåtte nye grunnvannskonseptet til FOB. Rambøll påpeker videre at FOBs løsninger på dette punktet aktivt medfører at berørte grunneiere påføres kompliserende og fordyrende tiltak for å minimere den sideveis drenasjen som med all sannsynlighet vil oppstå som en konsekvens av FOBs tiltak.

Kort oppsummert anbefaler Rambøll at FOB revurderer sitt grunnvannskonsept av hensyn til samfunns- og miljømessige forhold, risiko for setningsskader på omkringliggende områder, risiko for vanninntrenging i Basen, vesentlige ulemper for grunneierne på området mv.

Vi gjør på vegne av FSU gjeldende at det omsøkte konseptet er i strid med pbl § 28-1 og at det ikke kan pålegges FSU eller andre grunneiere på området tiltak og ansvar iht pbl § 28-3. Igjen viser vi dessuten til at FOBs omsøkte løsning er i strid med privatrettslig avtale med FSU som forbyr FOB å etterlate seg konstruksjoner utenfor baseveggen.

Vi er til slutt under dette punkt usikre på om FOB har innhentet nødvendig konsesjon etter vannressursloven, og ber kommunen påse at loven etterleves.

## 6. SEISMIKK

I forbindelse med at FOB har fjernet sin bunnplate er det utarbeidet et notat fra Rambøll (RIB-011). I notatet ber Rambøll blant annet om at FOB redegjør for hvordan de definerer seg innunder grunntype A med ny situasjon uten bunnplate. Her skriver Rambøll bl.a.:

*FSU ber om at FOB redegjør for hvordan de definerer seg innunder grunntype A. I denne redegjørelsen bør blant annet følgende tema belyses:*

- *FOBs fortolkning av standardens definisjon av grunntype A*
- *Hvordan FOB vurderer sin konstruksjon innunder grunntype A*
- *Hvordan løsmasser mellom berg og yttervegg innvirker på FOB sine konstruksjoner i en seismisk situasjon, og om FOB ser situasjoner hvor dette kan påvirke FSU sine konstruksjoner.*

- *Finnes det begrensninger for hvor store arealer fra en annen grunntype utenfor Basens fotavtrykk som FSU kan koble sammen med basen for forutsetningene for grunntypen endres. Og hva er i så fall disse begrensningene?*

*Dersom FOB har en oversikt over hvilke områder som bør klassifiseres innunder de forskjellige grunntypene ønsker FSU at denne blir oversendt.*

De nevnte punktene i Rambølls notat RIB-011 må svares ut og omforenes før Søknaden innvilges. Bærum kommunes rammetillatelse til etablering av Basen må også utformes slik at den er en endelig beslutning om at overliggende bebyggelse kan plasseres på Basen basert på dagens regel-/standardverk, selv om det i fremtiden måtte komme strengere krav/normer/retningslinjer og reviderte regel-/standardverk. Etableringen av Basen som fundament for overliggende bydel er i så måte irreversibel.

## 7. **OPPARBEIDELSE AV UTOMHUSOMRÅDER / GP13 MV.**

FOB har i Søknaden fastholdt at utomhusarealer kun skal opparbeides til midlertidig tilstand ifm. FOBs etablering av stasjon- og baseanlegg. Dette nødvendiggjør nærmere omtale fra FSU som mener at kommunen må kreve opparbeidelse i permanent tilstand.

Kommunen må stille krav til at FOB opparbeider GP13 og andre relevante utomhustiltak til permanent tilstand. Den unntakshjemmelen som påberopes som grunnlag for at FOB angivelig kun skal opparbeide GP13 etc. til midlertidig situasjon, er ikke lenger relevant for disse tiltakene som FOB nå omsøker. Midlertidighetshjemmelen ble vedtatt grunnet usikkerhet om den endelige utformingen av GP13 mv. Denne usikkerheten er nå i praksis ryddet av veien ifm arbeidet med Felles plan der det vesentligste av rammene for hvordan GP13 skal være opparbeidet i permanent tilstand er ivaretatt.

Kommunen vil være kjent med at grunneierne på Fornebu Sør nå har levert endelig forslag til Felles Plan, og denne forventes førstegangsbehandlet politisk en gang i første kvartal 2023. Sammen med forslag til Felles Plan utarbeides en kvalitetsplan (utenomhusplan) som gir føringer for hvordan utenomhusarealene, herunder GP13, skal opparbeides. FOBs opparbeidelse av utenomhusområder, inkl. GP13, kan således gjøres i tråd med Felles Plan og kvalitetsplanen (som vil avklare forutsetningene for godkjenning av utenomhusplan) samtidig som opparbeidelseskravene innarbeides i kommende detaljreguleringsplaner tilstøtende GP13 på senere tidspunkt.

FOBs områdereguleringsplan sier uttrykkelig at det ikke er nødvendig å vente på vedtatt plan før opparbeidelse av GP13.

Dersom FOBs ønske om opparbeidelse kun til midlertidig situasjon bygger på frykt for problemer knyttet til grunneiernes anleggsarbeider, fremtidig arealbruk til kjøring mv., så er dette et svært begrenset problem. FSU (og øvrige grunneiere) anser det som klart at man vil utvise nødvendig aktsomhet i så måte.

GP13 og andre utomhusarealer som opparbeides av FOB ifm oppføringen av Basen vil ikke ødelegges av slike fremtidige anleggsarbeider. Grunneierne er trygge på at man finner gode løsninger for å sikre at permanent opparbeidet areal ikke reduseres eller ødelegges av senere

byutviklingsarbeid. Forpliktende bruk av skadeavbøtende tiltak kan avtales direkte mellom partene.

Det er dermed ikke lenger grunnlag for at GP13 mv. kun skal opparbeides i midlertidig situasjon. FSU forutsetter at kommunen påser at FOB pålegges å opparbeide utomhusarealene til permanent situasjon før Fornebubanen settes i drift. Dette kan sikres gjennom vilkår til rammetillatelsen.

## 8. **FOB HAR IKKE DE PRIVATE RETTIGHETER SOM ER NØDVENDIGE FOR Å GJENNOMFØRE SØKNADEN – SØKNADEN MÅ AVVISES**

Vi har underveis i dette brev påpekt at Søknaden er i strid med privatrettslige forpliktelser/at FOB har ikke nødvendige private rettigheter, jf. pbl. § 21-6. FOB har i sine kommentarer til FSUs og Rambølls nabomerknader anført at Kommunen ikke skal ta stilling til dette spørsmålet ved byggesaksbehandlingen av Søknaden. Det kan ikke være riktig.

Det følger av pbl § 21-6 første ledd, andre setning at en søknad **skal** avvises dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter.

I en tolkningsuttalelse av 10. september 2020 skriver departementet: *"Det følger av forarbeidene at avvisning skal forbeholdes de helt åpenbare tilfellene, for eksempel der det framgår klart av offentlige registre, dommer, avtaler eller at tiltakshaver ikke har rådighet over eiendommen som søknaden gjelder".*

I forliggende sak minner vi om at det er FSU og ikke FOB som eier grunnen Søknaden gjelder. FOB må således ha hjemmel i avtalene med FSU til å gjennomføre Søknaden.

På viktige punkter har ikke FOB slik avtalemessig hjemmel.

Eksempelvis forutsetter grunnvannskonseptet til FOB at de etterlater seg sokkel som stikker utenfor baseveggen, etablering av leirpropp, spunt, drens system og vanninfiltrasjonsanlegg.

Dette er åpenbart i strid med avtalen med FSU som sier at *"[ved] tilbakelevering av arealer FOB ikke skal erverve permanent, skal det ikke være spunting eller andre tilførte konstruksjoner på tilbakeleverte arealer, verken midlertidige eller permanente, med mindre FS skriftlig bekrefter at spunting eller konstruksjoner kan stå eller eventuelt kappes til nærmere avtalt høyde".*

Søknaden er også åpenbart i strid med FOBs avtalte forpliktelse til å *"...bygge Basen og alle andre tiltak på en måte som muliggjør bygg i minst 10 etasjer på hele Eiendommen, samt kjellere der dette ikke er i fysisk konflikt med FOBs anlegg".* Denne forpliktelsen ble avtalt da FOBs områdereguleringsplan bestemte i §§ 18 og 20 at taket på Basen skulle dimensjoneres for å tåle bygg i minst 10 etasjer. Plikten gjelder "hele Eiendommen" også bestemmelsesområde #11. Dette er også presisert i avtalen mellom partene slik:

*"FS skal også utvikle arealene ved og rundt verkstedet. Etter at FOB har etablert lokk/overbygg*

*ved verkstedet og adkomstvei til verkstedet, forplikter FS seg til å legge til rette for adkomst til verkstedet".*

## 9. AVSLUTNING

Søknaden har, som beskrevet ovenfor, en rekke mangler og ufullstendige løsninger. Det er derfor ikke grunnlag for at Kommunen kan innvilge Søknaden slik den nå foreligger, jf. pbl. § 21-1.

Forutsetningene for at FSU kan akseptere videre behandling av Søknaden er kort oppsummert innledningsvis, og er utdypet videre i nærværende brev.

FSU ønsker stadig å finne gode løsninger i samråd med FOB. Slik vi ser det er alle parter bedre tjent med at partene sammen finner løsninger på Koksa enn at FOB ensidig omsøker utilstrekkelige løsninger med store risiki for FSUs byutvikling over Basen.

Denne oppfordringen til dialog om løsninger på problemene som adresseres av FSU står ved lag. FSU og relevante rådgivere kan på kort varsel stille i møter for slike avklaringer.

Med vennlig hilsen  
ADVOKATFIRMAET SCHJØDT AS

Martin Støren  
Advokat/partner

Martin.Storen@Schjodt.com