



Oslo

Fornebubanen

Multiconsult

Til Bærum kommune
Byggesaksavdelingen

Vedlegg B2

DERES REF: 21/6722 | VÅR REF: liam
DOKUMENTKODE: 10201070-SØK-BK-FBU-003
TILGJENGELIGHET: Åpen

Oslo, 17.02.2023

FORNEBU BASE OG STASJON

Fornebubanen – supplering til søknad om rammetillatelse

Søknad om dispensasjoner etter PBL §19-1 fra formål og krav i gjeldende plangrunnlag

Tiltakshaver: Oslo kommune Fornebubanen

Ansvarlig søker: Multiconsult Norge AS

Vi viser til tidligere innsendt rammesøknad og søknad om dispensasjoner, og mottatte brev fra Bærum kommune datert 07.11.2022 og 27.01.2023. Etter kommunens vurdering må rammesøknaden suppleres med to dispensasjonsforhold. Herved søkes det om dispensasjon/ midlertidig dispensasjon for disse to.

Punkt 1. gjelder overskridelse av formålsgrensen mellom stasjonsbygg og park.

Punkt 2. gjelder dispensasjon fra krav om plan for opparbeidelse av park 1-7.

Dispensasjonsforholdene er varslet om til naboer og gjenboere i varsel som ble sendt ut 13.12.2022. På det tidspunktet ble det varslet om tre dispensasjoner i tråd med kommunens brev av 07.11.2022.

Det er innkommet merknader til varselet i form av et felles brev fra de tre grunneierne KLP, OBOS og Fornebu sentrum utvikling (FSU).

Merknadene kommenteres i følgebrev med øvrige suppleringer.

Innledning

Tiltakene omsøkes på gjeldende plan: Fornebu – Lysaker Metrotrasé, planID: 2010009, vedtatt 17/6-2015, med endringer av planen for delområde Fornebu sør, vedtatt 04.03.2020.

Annet gjeldende plangrunnlag er Kommunedelplan 3 (KDP3), planID: 2016014, vedtatt 27.03.2019.

Pbl § 19-2 sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen som det dispenseres fra, eller hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse, blir *vesentlig tilsidesatt*.

Hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse nevnes her stikkordsmessig:

bærekraftig utvikling for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner, samordnet bruk og vern av ressurser, åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for berørte interesser og myndigheter, langsiktige løsninger med gode og positive konsekvenser for miljø og samfunn, fremme av universell utforming og hensynet til barn og unges oppvekstsvilkår samt god estetisk utforming av omgivelsene.

Loven krever videre at *fordelene ved dispensasjon må være klart større enn ulempene* etter en samlet vurdering.

Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Nedenfor følger dispensasjonene det søkes om, med vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt, samt en gjennomgang av fordeler/ulempes for hvert tilfelle.

Forkortelsene som nevnes i teksten referer til reguleringsplanens betegnelser på planens ulike arealformål.

1. Overskridelse av formålsgrense mellom stasjonsbygg og park – dispensasjon fra arealformål

Det søkes dispensasjon for overskridelse av formålsgrensen mellom adkomstbygg (oSTB2) og park (Park5).

Som det nevnes i kommunens vurdering av rammesøknaden har adkomst A en glidende overgang mellom terreng og takflate i form av trapper. I den enden av bygningen som vender mot sør vil trappene gå over i areal avsatt til park i gjeldende plan. Overskridelsen vil være på en størrelsesorden på ca. 1,8 – 3 m.

I figurene nedenfor vises hvordan de ulike elementene ligger i forhold til formålsgrensen mellom stasjon (oSTB2) og park (Park5).

Figur 2 er utsnitt av landskapsplanen der linjene som viser grensene mellom de ulike arealformålene er fremhevet. Som vist på tegningen er det tenkt at byggets form og linjer videreføres i bruk av ulike materialer på bakken. Omdisponering av det totale arealet som fordeles mellom formålene gang- og sykkelvei (oG/S 9 og 10) og park (Park 5) inngår allerede i den innsendte rammesøknaden som en dispensasjonssak.

Under terreng vil bygningen ligge innenfor formål avsatt til t-baneanlegg.

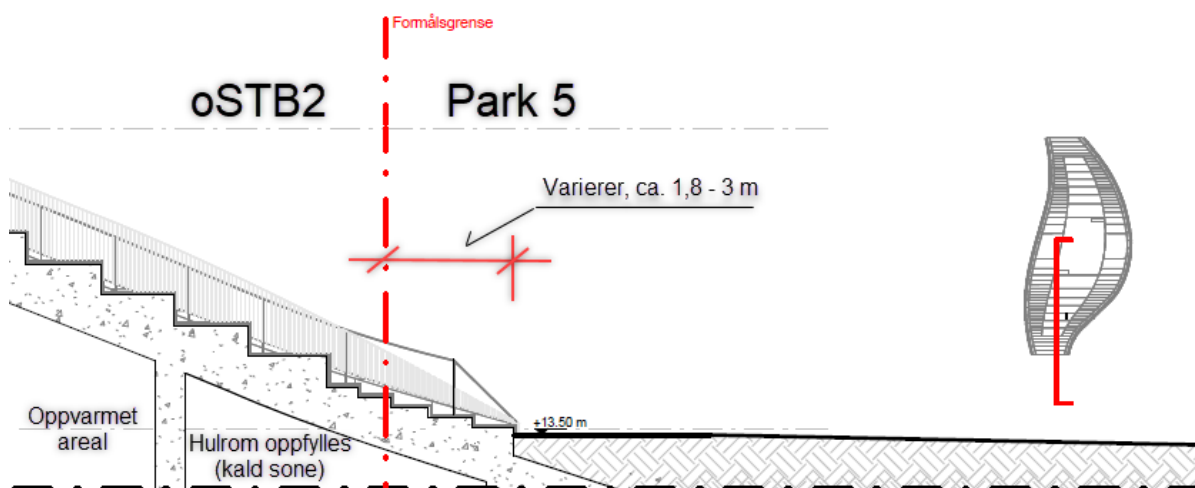


Fig. 1 - Utsnitt gjennom tak/trapp der trappen møter terreng.

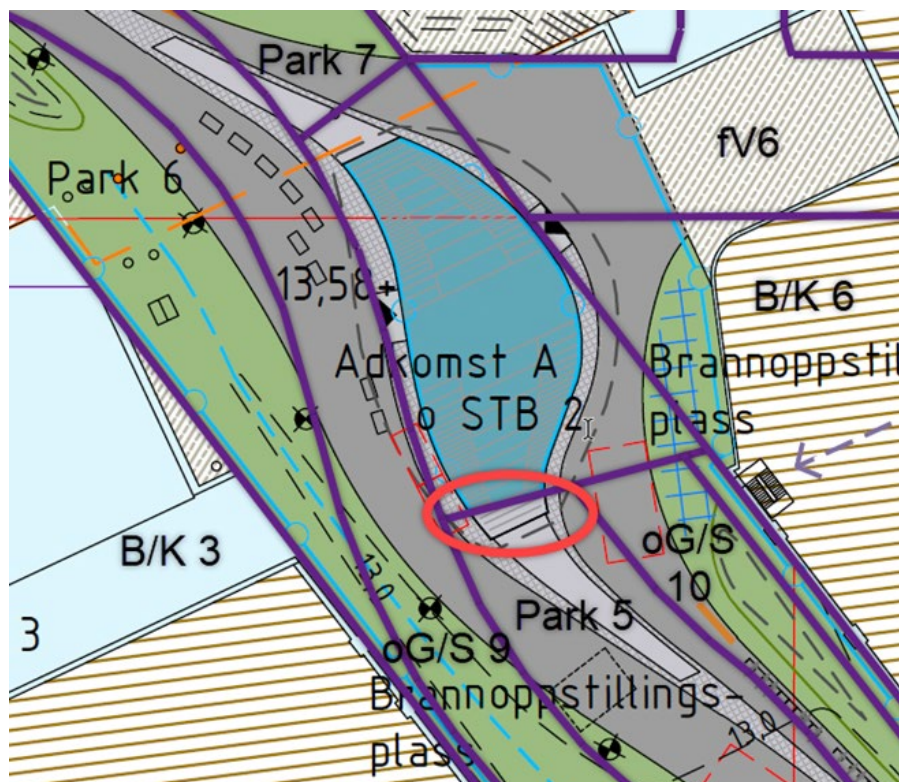


Fig. 2 - Utsnitt av landskapsplanen i området ved adkomst A.

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for utbygging av metroanlegget; stasjoner og driftsbase, med tilhørende arealer for kontor/administrasjonsfunksjoner, samt tilrettelegge for sykkelparkering, adkomstveier og uterom i tilknytning til metroanlegget (ref. planbestemmelsenes §1.1).

Hensynet bak bestemmelsen er å legge til rette for opparbeidelse av allment tilgjengelige uterom, her park (ref. planbestemmelsenes § 23). Dette hensynet mener vi ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved at man tillater at trappekonstruksjonen trekkes over i parkarealet, da trappen og taket vil gi allmenheten muligheter for opphold.

Vi mener dispensasjon fra arealformålet i områdeplanen ikke vil være til hinder for at området vil kunne utvikles i tråd med planens intensjoner, og vi vil derfor hevde at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Arealet som nå er regulert til park og gang- og sykkelveier skal også være et allment tilgjengelig areal i en framtidig bystruktur i henhold til KDP3. Sett i lys av at trappen vil være et offentlig tilgjengelig areal også i framtiden, mener vi heller ikke denne planens intensjoner blir vesentlig tilsidesatt.

Når det gjelder hensynet til forutsigbarhet og medvirkning for berørte interesser og myndigheter, så er Fornebubanens arbeid i stor grad koordinert med pågående planarbeid for områdene som vil bli påvirket av formålsoverskridelsene. I innsendt forslag til felles plan fra grunneierne på området inngår adkomstbygget med den utformingen som omsøkes. Vi vil derfor hevde at hensynet til forutsigbarhet ikke vil bli vesentlig tilsidesatt.

Vi kan ikke se at dispensasjonsforholdet vil påvirke andre hensyn bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse.

Ulempen med at trappekonstruksjonen trekkes ut i parkarealet vil være at det legges beslag på mer areal enn forutsatt i planen, og det vil være noe mindre areal tilgjengelig til å utforme allmenningen på denne siden av stasjonsadkomsten i neste fase av utbyggingen her.

Fordelen med å gi dispensasjon vil være å gjøre et større areal enn forutsatt i planen tilgjengelig for allmenningen ved at det gis en mulighet for å oppholde seg på taket over stasjonsadkomsten. Hele takflaten på adkomst A er utformet slik at folk kan oppholde seg her og man kan gå opp på takets høyeste

Bærum kommune

punkt fra begge sider. Taket vil være tilgjengelig gjennom hele døgnet og hele året, og inngå i det offentlig tilgjengelige byrommet i den videre utviklingen av området.

I det gjeldende plangrunnlaget ligger byggegrensen for stasjonsadkomsten i formålsgrensen. Ved å trekke bygningen mot sør vil det frigis areal på nordsiden av feltet i tilknytning til arealet avsatt til felles vei (fV6). Vi mener fordelene ved å dispensere fra formål park for de nederste trinnene i trappekonstruksjonen over adkomsten på sørsiden av bygningskroppen vil være større enn ulempene ved å legge bygget lenger nord innenfor formålet oSTB2, noe som ville gitt større utfordringer med å få ivaretatt så mange tverrforbindelser over parkarealene som mulig.

Vi mener med dette fordelene ved å gi dispensasjon fra arealformålet Park 5 vil være klart større enn ulempene, og at forutsetningene for å kunne dispensere fra plangrunnlagets formålsgrense derfor er til stede.

2. Plankrav i KDP3 § 3.1 for opparbeidelse av felt Park 1-7

Det søkes dispensasjon/ midlertidig dispensasjon fra krav om utarbeidelse av plan for feltene Park 1-7. Dette baseres på at områdeplanens § 1.2 ikke nevner § 23 i oppramsingen av områder som unntas kravet (felt knyttet til §§ 12-14 og §16).

Hensikten med kravet om felles planlegging for feltene Park 1-7 er å sikre utvikling av Fornebu sør og felt S8.8/8.9 og O8.9_A til et lokalsentrum og regionalt målpunkt med en sammenhengende gate-, park og byromsstruktur og avklare omfang, lokalisering og utforming av bussterminal, busstrasé mellom Forneburingen og Snarøyveien, ny transformatorstasjon og to barnehager.

Å dispensere fra kravet om felles plan, for å iverksette tiltak av midlertidig karakter innenfor sonen H810_1 mener vi ikke vil stride mot hensynet bak kravet. Arbeidet med en felles plan er igangsatt og detaljplaner for området vil bli utarbeidet i prosessen med videre utvikling av området. Plankravet vil da bli ivaretatt.

Når det gjelder hensynet til forutsigbarhet og medvirkning for berørte interesser og myndigheter, så er Fornebubanens tiltak kjent i det pågående planarbeidet med en felles plan som bl.a. omfatter GP13 i KDP3. Feltene Park 1-7 ligger innenfor GP13.

Vi kan ikke se at dispensasjonsforholdet vil påvirke andre hensyn bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse, om man uten å gå veien om planbehandling etablerer en midlertidig løsning for mellomfasen som ikke vil være til hinder for framtidig utvikling av området.

Vi kan heller ikke se at dispensasjon fra plankravet vil medføre noen særskilte ulemper i dette tilfellet, annet enn at hensynet til forutsigbarhet for berørte parter vil kunne bli noe tilsidesatt.

Vi mener med dette fordelene ved å gi en dispensasjon fra plankravet vil være klart større enn ulempene, og at forutsetningene for å kunne dispensere fra plankravet derfor er til stede.

Med vennlig hilsen

Multiconsult

Lise A. Marthinsen

Rådgiver/ ansvarlig søker

Kopi:

Tiltakshaver Oslo kommune Fornebubanen v/ Suruli Kanapathy