

Storøykilen, Fornebu felt B9.6 og planID 2016025
Forslagsstillers kommentarer til uttalelser etter offentlig ettersyn

Liste over forhåndsuttalelser

1. Fylkesmannen i Oslo og Viken	27.05.20
2. Viken Fylkeskommune	29.05.20
3. Bane Nor	19.05.20
4. Norges vassdrags- og energidirektorat	16.04.20
5. Kystverket	11.05.20
6. Ruter	18.05.20
7. Fornebulandet Vel	10.05.20
8. Fornebu Panorama Sameie 2	29.04.20
9. Oksenøya 1 Sameie	27.05.20
10. Lene Schmidt	28.05.20
11. Erik Aslaksen	18.05.20
12. Liv Elisabeth Kjustad	24.05.20
13. OBOS Fornebu AS - Formannskapets vedtak 01.04.20.	29.05.20

Listen skal ha følgende rekkefølge:

Bydelen(e)

Kommunale etater

Statlige instanser (Ved eventuelle innsigelser skal de stå før bydelene)

Organisasjoner

Private

Fylkesmannen i Oslo og Viken

Forslagsstillers tilsvare:

Bemerkninger fra Fylkesmannen tas til etterretning.

- Forslagstiller vil i samarbeid med kommunen sette opp skilting der det opplyses om tilgrensende naturreservat for å hindre unødig eller uaktsom bruk.
- Knyttet til bygging vil det bli gjennomført revidert støyanalyse som dokumenterer stille side for alle leilighetene.
- Forslagstiller vil avklare avbøtende tiltak for rødlistearten *Kurvsandbie* med fagkyndig.
- Kommunen avgjør om det i reguleringsplanen er nødvendig å gi bestemmelser om støy i anleggsperioden.

Viken Fylkeskommune

Forslagsstillers tilsvare:

Forslagstiller tar Fylkeskommunens bemerkninger til etterretning.

- Forslagstiller vil utarbeide illustrasjon som viser prosjektet i forhold til Oksenøya Bruk.
- Knyttet til bygging vil det bli gjennomført revidert støyanalyse som dokumenterer stille side for alle leilighetene.

Bane Nor

Forslagsstillers tilsvare:

Forslagstiller tar Bane Nor sin bemerkning – ingen merknader til orientering.

Norges vassdrags- og energidirektorat

Forslagsstillers tilsvar:

Forslagstiller tar NVE sin bemerkning – ingen konkrete merknader, til orientering.

Kystverket

Forslagsstillers tilsvar:

Forslagstiller tar Kystverket sin bemerkning – ingen vesentlige merknader, til orientering.

Ruter

Forslagsstillers tilsvar:

Forslagstiller tar Ruter sine bemerkninger til orientering. Forslagstiller støtter Ruter i at det er riktig å legge til rette for høy utnyttelse på Fornebu felt B9.6.

Forslagstiller mener 120 % utnyttelse ikke kan betegnes som høy utnyttelse.

Planforslaget for B.9.6 er justert og tilpasset reguleringsplanen for utvidelse av

Forneburingen. Det er regulert inn en ut/innkjøring, og en utkjøring til Forneburingen.

Fornebulandet Vel

Forslagsstillers tilsvar:

Forslagstiller tar Fornebulandet Vel sine bemerkninger til etterretning.

Tidligere, og før vedtatt KDP 3 var det lagt opp til 450 boliger og 47 %, ca. 210 boliger som var 4-roms og større.

Nå legges det opp til 380 boliger og 56 %, ca. 213 boliger som er 4-roms og større.

I kvartal B5 og B6 skal det bygges rekkehus og i kvartal B3 skal det bygges «Parkvillaer».

Dette vil i seg selv sikre en stor andel store boliger og forslagstiller har således oppfylt intensjonene i KDP 3. Videre har forslagsstiller jobbet med å utvikle leiligheter som gir variasjon i boligstørrelser og kan gi mulighet for boligkarriere på Fornebu.

Fornebu Panorama Sameie 2

Forslagsstillers tilsvar:

Forslagstiller tar sameiets sine bemerkninger til orientering.

Planforslaget for B.9.6 er justert og tilpasset reguleringsplanen for utvidelse av Forneburingen.

Bærum kommune selv er ansvarlig for reguleringsplan for utvidelse av Forneburingen.

375 nye boliger vil føre til noe trafikkøkning, men sett i forhold til restriktiv parkeringsnorm og tilrettelegging for sykling og kollektivtrafikk, er økningen relativt liten.

Forslagstiller ser det ikke som sin oppgave å ta for seg hvilke tiltak som må gjennomføres på eksisterende boliger for eventuelt å oppfylle krav til T-1442 for disse boligene.

Forslaget har sikret 5 gjennomganger ut til parken. Bebyggelsen ligger minimum 4 meter fra parken og har gjennomgående store åpninger ut mot de ulike deler av parken. Høyden på

bebyggelsen i nord må sees i sammenheng med det nye skolebygget, som vil bli vesentlig høyere.

Uttalelse vedr. rekkefølgekrav oppfatter forslagstiller er rettet mot kommunen og kommenteres ikke.

Oksenøya 1 Sameie

Forslagsstillerens tilsvar:

Forslagstiller tar sameiets sine bemerkninger til orientering.

Trafikksituasjonen

Planforslaget for B.9.6 er justert og tilpasset reguleringsplanen for utvidelse av Forneburingen. Omregulering av Forneburingen var tidligere en del av planen for B.9.6, men er etter kommunens ønske tatt ut av planen.

Planens bestemmelser sier at trafikktiltak skal være opparbeidet *eller sikret* opparbeidet.

Bestemmelsen er en gjentakelse av vedtatt bestemmelse i KDP3.

Gjennomføringen av trafikktiltak er sikret gjennom inngått utbyggingsavtale mellom OBOS Fornebu AS og Bærum kommune.

Bokvalitet

I plansaken er det redegjort for fasadene som vender ut mot parken ved et juridisk dokument 4846942, og som oppfølging Planutvalgets merknad om arkitektonisk kvalitet er det utarbeidet ytterlige illustrasjoner som viser fasadeuttrykk og materialkvalitet i de ulike kvartalene.

Forslaget har sikret 5 gjennomganger ut til parken. Bebyggelsen ligger minimum 4 meter fra tomtegrensen og har gjennomgående store åpninger ut mot de ulike deler av parken. Høyden på bebyggelsen i nord må sees i sammenheng med det nye skolebygget, som vil bli vesentlig høyere.

Vindforhold

Forslagstiller er godt kjent med at det i utgangspunktet kan være relativt mye vind på Fornebu, sammenlignet med andre steder i Bærum. Men forslagstiller kjenner ikke til vitenskapelige metoder for å kunne forutse vindforhold etter bygging for en bebyggelse med en såpass spredt bebyggelsesstruktur som det legges opp til.

Innflyging til Sjøflyhavna

Planforslaget B.9.6 er i henhold til KDP 3.

Området der (nye) Sjøflyhavna ligger er regulert til Naturvernområde. Innflyging er ikke regulert. Forslagstiller mener det evt. må være en kommunal oppgave å gi tillatelse til å regulere, evt. gi tillatelse til virksomheten med sjøflyhavn.

Området utenfor tidligere Sjøflyhavn er til orientering regulert til o_FE - Ferdsel. Innflyging skjedde den gang over sjø.

Støy og Støv

Uttalelsen fra sameiet tar for seg støy og støv i byggeperioden, mens bestemmelsen vedr. støy i KDP 3 tar for seg ferdig bygget prosjekt.

Forslagstiller vil følge gjeldende regler vedr. sikring av byggeplass og støykrav, når prosjektet etter hvert skal bygges.

Med søknad om rammetillatelse skal det innleveres plan for trinnvis utbygging av planområdet.

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det innleveres plan for plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser og kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for sikring av bevaringsverdig vegetasjon og terreng i anleggsperioden.

Planforslaget for B.9.6 er justert og tilpasset reguleringsplanen for utvidelse av Forneburingen.

Bærum kommune selv er ansvarlig for reguleringsplan for utvidelse av Forneburingen. 380 nye boliger vil føre til noe trafikkøkning, men sett i forhold til restriktiv parkeringsnorm og tilrettelegging for sykling og kollektivtrafikk, er økningen relativt liten. Forslagstiller ser det ikke som sin oppgave å ta for seg hvilke tiltak som må gjennomføres på eksisterende boliger for eventuelt å oppfylle krav til T-1442 for disse boligene.

Følgende rekkefølgekrav vil være oppfylt på vedtakstidspunktet for detaljreguleringsplanen gjennom utbyggingsavtalen mellom OBOS Fornebu AS og Bærum kommune:

- Veier knyttet til planområdet, inkludert utvidelse Forneburingen samt nødvendig teknisk infrastruktur, se utbyggingsavtalen punkt 3, 4 og 5 og bestemmelsene §26.1 og §27.2.
- Opparbeidelse av tilgrensende parkarmer, se utbyggingsavtalen punkt 6.1 og bestemmelsene §26.2.

Øvrige uttalelser vedr. rekkefølgekrav oppfatter forslagstiller er rettet mot kommunen og kommenteres ikke.

Lene Schmidt

Forslagsstillers tilsvare:

Forslagstiller tar Lene Schmidt sine bemerkninger til orientering.

Solforhold

Bestemmelser og retningslinjer i KDP 3 vedr. uteareal er fulgt opp i planforslaget:
MUA skal utgjøre minst 40 % av bruksarealet BRA for boligbebyggelsen på tomten. Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer skal ha direkte sollys minst 5 timer den 1. mai. Avstanden mellom motstående blokkbebyggelse i gårdsrom varierer fra 20 – 36 meter. Bebyggelsen i hvert kvartal er nedsenket mot sør og vest, som gir gode solforhold inn mot felles utearealer.

I planforslaget er det vist solanalyse for 1. mai 12:00, 15:00, 17:00 og 19:00.

Alternative boformer

I prosjektet er det lagt opp til stor grad av fellesløsninger. Planen skal sikre fellesfunksjoner for boligene etablering av ulike møteplasser og steder for opphold og lek. Det vil etableres innendørs felleslokale. Lokalplass og leke- og oppholdsarealer, skal opparbeides for å bli gode sosiale møteplasser og oppholdsareal for alle aldergrupper. De vil utformes for å gi variasjon i aktivitetstilbudet og slik at de kan brukes til ulike årstider.

Boligsammensetning

Planen sikrer variasjon av boliger.

Det legges opp til at mer enn halvparten av boligene blir 4-roms og større .

Ingen leiligheter blir under 40 m²

Erik Aslaksen

Forslagsstillers tilsvare:

Forslagstiller tar Erik Aslaksen sine bemerkninger til orientering.

Ved Punkt Fornebu, ikke langt fra Planområdet, er det allerede etablert kafé og utadrettet virksomhet.

Internt i området B.9.6 er det lagt opp til stor grad av fellesskapsløsninger og passasjer gjennom området vil bli holdt åpne for alle utenfor det lokale naboskapet.

Liv Elisabeth Kjustad

Forslagsstillers tilsvare:

Forslagstiller tar Liv Elisabeth Kjustad sine bemerkninger til orientering.

Bebyggelsen mot Forneburinger er *ikke* 6 etasjer.

Bebyggelsens plassering i forhold til Forneburingen, er i tråd med bestemmelsene i KDP 3. Ingen boliger er ensidig orientert mot støyutsatt side og oppfyller støykrav i T-1442.

Bebyggelsen og utearealene oppfyller krav til solbelyst areal.

Utvidelse av Forneburingen vil medføre bedre forhold for gående og syklende.

Parkeringsplasser blir anlagt iht. gjeldende norm for Fornebu.

Innenfor prosjektet er det lagt opp til at minst 10 % av plassene skal være tilgjengelig for besøksparkering og inntil 20 besøksplasser tillates anlagt på terreng.

OBOS Fornebu AS

Forslagsstillers tilsvare:

Forslagstiller – OBOS Fornebu AS har uttalt seg til Formannskapetets vedtak 01.04.20:

- Forslagstiller har gjort en konkretisering av arkitektonisk kvalitet i innsendt brosjyre «Konsept & arkitektoniske kvaliteter i fasader».
- Forslagstiller ønsker ikke å øke antall sykkelplasser. Samlet sett mener forslagsstiller at prosjektet allerede har fulgt opp ambisjonene på Fornebu, at reiser skal foretas med kollektivt, sykkel og gange.
- Forslagstiller vil få utarbeidet takplan som viser utforming av taklandskap til 2. gangs behandling
- Forslagstiller vil bearbeide, rette opp tverrforbindelsene igjennom planområdet (bestemmelsesområde # 4) til 2. gangs behandling.

Rekkefølgebestemmelser

KDP 3 sier at Felt B.9.6 kan utvikles i første etappe.

Det er knyttet rekkefølgekrav til utbyggingen som sikrer etablering av sosial og teknisk infrastruktur.

Det er inngått utbyggingsavtale som berører rekkefølgekravene etter at KDP3 ble vedtatt. Rekkefølgekrav i KDP3 som allerede er oppfylt, behøver ikke gjentas. For å synliggjøre sentrale rekkefølgekrav fra KDP3 også i detaljreguleringen, er likevel enkelte rekkefølgekrav fra KDP3 som allerede er sikret, gjentatt i detaljreguleringen.

Følgende rekkefølgekrav vil være oppfylt på vedtakstidspunktet for detaljreguleringsplanen gjennom utbyggingsavtalen mellom OBOS Fornebu AS og Bærum kommune:

- Veier knyttet til planområdet, inkludert utvidelse Forneburingen samt nødvendig teknisk infrastruktur, se utbyggingsavtalen punkt 3, 4 og 5 og bestemmelsene §26.1 og §27.2.
- Opparbeidelse av tilgrensende parkarmer, se utbyggingsavtalen punkt 6.1 og bestemmelsene §26.2.

Når det gjelder den sosiale infrastrukturen, vil den være sikret når det er inngått utbyggingsavtale med de tre store utbyggerne av boligområdene innenfor KDP3, med forpliktelse til å betale fremskyndingsbidrag. Utbyggingsavtale for de øvrige to boligutbyggerne er foreløpig ikke inngått. Av den grunn kan ikke den sosiale infrastrukturen formelt anses sikret, og rekkefølgekravet knyttet til sosial infrastruktur må gjentas i detaljreguleringsplanen. Derimot vil inngått utbyggingsavtale med OBOS Fornebu AS, med plikt til å betale fremskyndingsbidrag, være et viktig moment i en ev. senere dispensasjonsvurdering knyttet til rekkefølgekravet.

I lys av pågående politiske prosesser på statlig og fylkeskommunalt nivå, gjentas også rekkefølgekravene fra KDP3 for bane og Vestre Lenke.

På samme måte som for Nansenløkka - Fornebu felt B9.4. mener forslagsstiller at det er viktig å synliggjøre også i kommunedirektørens forslag til vedtak at ovennevnte rekkefølgekrav faktisk er oppfylt på vedtakstidspunktet.