



Dato: 06.05.2010 Arkivkode: GBR-41/825, N-531 Bilag nr: Arkivsak ID: 10/5128 J.post ID: 10/46327
 Saksbehandler: Kjersti Nilsen

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og miljøutvalget	20.05.2010	089/10

BERNT BALCHENSVEI VEI 2- 42, REVIDERT BOLIGPROSJEKT TUN 2 - 4, DISPENSASJONER FRA REGULERINGSPLAN FOR FORNEBU, OMRÅDE 8.5, 8.6 OG 8.7



VIKTIGE PUNKTER I SAKEN:

Skanska AS har på vegne av Obos sendt inn søknad om rammetillatelse innfor område 8.5 for blokkene tun 2- 4. Søknaden er en endring av et tidligere godkjent prosjekt (saksid 06/13790 – 13792) der rammetillatelse ble gitt 12.11.2007. det tidligere godkjente prosjektet omfattet 155 leiligheter og var tegnet av arkitektkontoret Schmidt Hammer Lassen. Prosjektet stoppet opp pga markedsmessige forhold etter at parkeringsanlegget under de 4 tunene og tun 1 (45 leiligheter) er bygget. Det foreliggende prosjektet er tegnet av WDW arkitekter og inneholder til sammen 185 leiligheter (inklusive tun 1).

Boligprosjektet er bearbejdet slik at gjennomsnittsstørrelsen på boligen er redusert og antall leiligheter er økt. Dette sammen med lavere produksjonskostnader skal etter utbyggers vurdering imøtekomme boligsøkernes behov slik at en gjennomføre prosjektet.

Prosjektet avviker fra illustrasjonsplanen som fulgte reguleringsplanen.

Det krever da dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes krav til bebyggelsesplan.

I tillegg søkes det dispensasjon fra krav til parkeringsdekning, grad av utnyttning, utforming og høyder samt uteoppholdsareal (MUA og privat uteoppholdsareal). Området er støyutsatt. For å avdempe støyen søkes det også om støyskjerm langs Snarøyveien saksid. 10/463 fremmes sammen med denne saken. Støyskjermen vil redusere støynivået på bakken (2m over) til et nivå under grenseverdiene.

Rådmannen viser til prosjektets spesielle forhistorie bl.a. at p-kjeller allerede er etablert som gir mindre frihetsgrader for å tilpasse prosjektet. I løpet av 2009 ble det også vurdert å være viktig å tilrettelegge for attraktive, rimeligere boliger som kunne treffe et boligmarked i stagnasjon. Rådmannen åpnet for å vurdere byggesaken med dispensasjoner.

Prosjektet har ikke de samme estetiske kvaliteter som tidligere, men med unntak av fasade nord (mot Bernt Balchens vei) har fasadene fått en akseptabel utforming. Fasade nord må bearbejdes videre.

I forhold til støy finner rådmannen det ikke akseptabelt å etablere støygjerder langs Snarøyveien. Pga at det mellom veien og boligene er avsatt arealer til automatbane, ser rådmannen at det pr. dato er vanskelig å få på plass en god nok løsning av støyproblematikken. En del av uteoppholdsarealene vil derfor være støyutsatt. Inntil det kommer på plass estetisk tilfredstillende støyskjerming av uteoppholdsarealer, innstilles det på å gi en midlertidig dispensasjon fra kravet om uteoppholdsareal. Utbygger må stille bankgaranti for senere gjennomføring av støytiltak.

Prosjektet har også en mindre underdekning av parkeringsplasser. Rådmannen finner det vanskelig å gi en generell dispensasjon fra p-kravet, men åpner for at en mindre del av p-kravet kan løses gjennom etablering av en bildelingsordning eller tilsvarende i dette spesielle tilfellet siden parkeringskjelleren allerede er bygd..

Det er ikke innkommet merknader til søknaden fra naboer eller gjenboere.

Generelt vil ikke rådmannen anbefale så omfattende dispensasjoner fra en nylig vedtatt reguleringsplan. Rådmannen mener likevel det kan forsvares å gi dispensasjon på bakgrunn av prosjektets helt spesielle forhistorie for å kunne imøtekomme utbyggers behov for å gjennomføre prosjektet og tilpasse seg markedssituasjonen for boliger på Fornebu.

Forslag til vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 19 gis dispensasjon fra følgende reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Fornebu område 8.5, 8.6 og 8.7, planid. 2005026

a) Reguleringsbestemmelsene § 4.1 om krav til bebyggelsesplan.

- b) **Reguleringsbestemmelsenes § 8 vedrørende grad av utnyttelse og utforming/etasjetall for de 3 blokkene mot syd.**
- c) **Reguleringsbestemmelsenes § 5.6 vedrørende parkering.**

Dispensasjonene gis på følgende vilkår:

- I. **Fasade nord på de 3 nordre blokkene bearbeides videre slik at bygningsvolumet blir mindre bastant mot Bernt Balchens vei, jf. rådmannens vurdering.**
 - II. **Det skal foreligge dokumentasjon på at det gjennom sameiene etableres en bildelingsordning og at parkeringsplassene på terreng sikres for gjesteparkering.**
 - III. **Rettigheter til gjesteparkering parkering på gnr. 41 bnr. 825 må sikres for eiendommene gnr. 41 bnr. 862, 863, 864 og 865, med tinglyst erklæring.**
- 2. I medhold av plan- og bygningslovens § 19 nr. 3 gis midlertidig dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene §§ 1.2, 5.4 og 5.5 vedrørende krav til størrelse på felles uteoppholdsareal, privat uteoppholdsareal og lekeareal.**

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- I. **Det må stilles bankgaranti som sikkerhet for evt. senere gjennomføring av støyskjerming/miljøtiltak. Garantien må foreligge senest før 1. brukstillatelse for boligene gis, eller når kommune krever det.**
 - II. **Strøkslekeplassen på felt O1 må støyskjerms lokalt, og evt. flyttes lenger vekk fra Snarøyveien på slik at støynivået ikke overskrider anbefalte grenseverdier. Utforming og plassering av støyskjermingen skal godkjennes før rammetillatelse for boligene gis**
- 3. Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for ny Snarøyvei Oksenøyveien – Terminalbygget, planid. 1998035, reguleringsbestemmelsene § 1 vedrørende støyskjermer avventer behandling til forholdene rundt bane og utforming av bebyggelse på felt O1 (videregående skole) og plassering av strøkslekeplass er nærmere avklart gjennom detaljert reguleringsplan.**
- 4. Administrasjonene gis fullmakt til å behandle søknad om rammetillatelse for boligblokkene tun 2- 4 for utbyggingen av område 8.5 på Fornebu.**

Marit Langfeldt Ege

Arthur Wøhni

 Vedlegg:

Situasjonsplan	912094
Utomhusplan	861201
Plan 1 - A4-S 10_401	912106
Hus B4 Syd Plan 5	868057
Hus B4-S fasade syd - A4-S 11_402	901774
Hus B4-S fasade nord - A4-S 11_401	901773
Tegning plan 5 - A4-N 10_405	912539
Plan 1 - A4-N 10_401	912096
Fasade syd - A4-N 11_402	912102
Fasade nord - A4-N 11_401	912101
Fasade vest og øst - A11.007	912112
Oppriss mot nord - A11.005	912111
Perspektiv fra Bernt Balchensvei	912093
Perspektiv fra Snarøyveien	912092
Estetisk redegjørelse	864155
Estetisk vurdering	912090
Dispensasjonssøknad	861188
Dispensasjonssøknad	900320
Notat fra Rambøll - Støyutredning	861181
Redegjørelse utomhus og MUA	900321
Soldiagram	901822
Statens vegvesen - uttalelse	903396
Brev fra Fornebu Utvikling vedrørende parkering og støyskjerm	913684
Notat vedrørende støyskjerm langs Snarøyveien	820537
Redegjørelse	820526
Landskapsplan	820523
Oppriss A-A og snitt B-B	820524
Dispensasjonssøknad	820519
Reguleringskart	162450
Reguleringsbestemmelser	162480
Illustrasjonsplan	185825

Behandlingen i møtet

Fellesforslag fra H, V, Ap fremmet av Hans Petter Skattum:

1. *Tillegg til pkt. 1:*
Dispensasjonen gjelder kun for Felt B.3 innenfor område 8.5, tun 2-4.
2. *Nytt pkt. 5:*
Det forutsettes at det kompenseres for det økte areal i forhold til reguleringsplanen, med tilsvarende lavere utnyttelse i Felt 9.4, slik at det totale bolig-tallet innenfor kommunedelplanområdet for Fornebu ikke øker.
3. *Første pkt. I, tillegg til setningen:*
... rådmannens vurdering, spesielt bør sprang i fasadene vurderes.
4. *Andre pkt. II, endring:*
... før rammetillatelse *endres til* igangsettingstillatelse.

Votering:

Rådmannens forslag med fellesforslaget ble enstemmig vedtatt.

PLAN-089/10 - 20.05.2010 Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 19 gis dispensasjon fra følgende reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Fornebu område 8.5, 8.6 og 8.7, planid. 2005026. Dispensasjonen gjelder kun for Felt B.3 innenfor område 8.5, tun 2-4.
 - a) Reguleringsbestemmelsene § 4.1 om krav til bebyggelsesplan.
 - b) Reguleringsbestemmelsenes § 8 vedrørende grad av utnyttelse og utforming/etasjetall for de 3 blokkene mot syd.
 - c) Reguleringsbestemmelsenes § 5.6 vedrørende parkering

Dispensasjonene gis på følgende vilkår:

- I. Fasade nord på de 3 nordre blokkene bearbejdes videre slik at bygningsvolumet blir mindre bastant mot Bernt Balchens vei, jf. rådmannens vurdering, spesielt bør sprang i fasadene vurderes.
 - II. Det skal foreligge dokumentasjon på at det gjennom sameiene etableres en bildelingsordning og at parkeringsplassene på terreng sikres for gjesteparkering.
 - III. Rettigheter til gjesteparkering parkering på gnr. 41 bnr. 825 må sikres for eiendommene gnr. 41 bnr. 862, 863, 864 og 865, med tinglyst erklæring.
2. I medhold av plan- og bygningslovens § 19 nr. 3 gis midlertidig dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene §§ 1.2, 5.4 og 5.5 vedrørende krav til størrelse på felles uteoppholdsareal, privat uteoppholdsareal og lekeareal.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- I. Det må stilles bankgaranti som sikkerhet for evt. senere gjennomføring av støyskjerming/miljøtiltak. Garantien må foreligge senest før 1. brukstillatelse for boligene gis, eller når kommune krever det.
 - II. Strøkslekeplassen på felt O1 må støyskjermes lokalt, og evt. flyttes lenger vekk fra Snarøyveien på slik at støynivået ikke overskrider anbefalte grenseverdier. Utforming og plassering av støyskjermingen skal godkjennes før igangsettingstillatelse for boligene gis.
3. Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for ny Snarøyvei Oksenøyveien – Terminalbygget, planid. 1998035, reguleringsbestemmelsene § 1 vedrørende støyskjerm avventer behandling til forholdene rundt bane og utforming av bebyggelse på felt O1 (videregående skole) og plassering av strøkslekeplass er nærmere avklart gjennom detaljert reguleringsplan.
 4. Administrasjonene gis fullmakt til å behandle søknad om rammetillatelse for boligblokkene tun 2- 4 for utbyggingen av område 8.5 på Fornebu.
 5. Det forutsettes at det kompenseres for det økte areal i forhold til reguleringsplanen, med tilsvarende lavere utnyttelse i Felt 9.4, slik at det totale boligtalet innenfor kommunedelplanområdet for Fornebu ikke øker.

RÅDMANNENS REDEGJØRELSE

Søknaden er en endring av tidligere godkjent prosjekt på område 8.5 – tun 2-4. Prosjektet dengang omfattet 155 leiligheter og var tegnet av arkitektkontoret Schmidt Hammer Lassen. Parkeringsanlegget under de 4 tunene og tun 1 (45 leiligheter) er bygget. Det foreliggende prosjektet er tegnet av WDW arkitekter og inneholder til sammen 185 leiligheter (inklusive tun 1). Boligprosjektet er bearbeidet slik at gjennomsnittsstørrelsen på boligen er redusert og antall leiligheter er økt.

Bebyggelsen er som tidligere gruppert i 3 tun, hvor hvert tun er utformet som en selvstendig enhet. Bebyggelsen oppføres i 5 etasjer.

For estetisk redegjørelse vises det til brev fra arkitekten dok. 864155 og 912090. Vedrørende redegjørelse for uteareal vises det til dokument 900320.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes krav til bebyggelsesplan, parkeringsdekning, grad av utnyttning, utforming og høyder, og uteoppholdsareal.

Søknad om støyskjerm langs Snarøyveien saksid. 10/463 fremmes sammen med denne saken. Tiltakshaver for støyskjermen er Fornebu utvikling. Støyskjermen legges i grensen mellom regulert vei og baneareal og har en samlet lengde på 239m, er 2,5 m høy (2,9 m over veg) og består av sandwich – elementer med en metallisk overflate. Skjermen utføres i transparent materiale over broen. Det vises til beskrivelse dok. 820526.

Illustrasjonen viser en lignende skjerm som nylig er bygget langs Vollsveien på Lysaker.



Plangrunnlag

Boligprosjekt

Reguleringsplan for Fornebu, område 8.5, 8.6 og 8.7, planid 2005026, ikrafttredelse 27.09.2006. I reguleringsbestemmelsenes § 4.1 stilles det krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan før byggesøknad behandles.

For planens felt B3 er det gitt følgende rammebetingelser:
Grad av utnyttning skal ikke overstige T-BRA = 15.500 m².

De 3 blokkene nordøst i feltet tillates oppført innenfor kotehøyder angitt på plankartet. (Dette gir rom for bebyggelse i 5 etasjer). På øvrig bebyggelse i feltet skal hver annen akse trappes ned med ca 3 meter innenfor maksimale koter angitt på plankartet. (Dette gir rom for bebyggelse i vekselvis 4 og 5 etasjer.)”.

I reguleringsplanen er det lagt til grunn minste uteoppholdsareal på 50 m² pr. bolig, jf. anbefalinger i Bomiljøveilederen for Fornebu. 25 m² skal settes av til lekeareal (reguleringsbestemmelene § 5.4), hvorav 5 m² avsettes til lekeplass ved inngang, 10m² til nærlekeplass/kvartal og 10 m² til strøkslekeplass på felt O1 (byggeområde for videregående skole).

Alle leiligheter skal ha direkte utgang til privat uteoppholdsareal på terreng, balkong eller takterrasse.

Før rammetillatelse skal det dokumenteres at grenseverdiene i MD 's retningslinjer om støy kan oppfylles, eventuelt ved støyskjermingstiltak. Støyvurderingene som ble lagt til grunn ved planbehandlingen viste at utearealene for 8.5 var vesentlig mindre støyutsatt enn det dagens støyvurderinger viser.

Støyskjerm

Støyskjermen omfattes av reguleringsplan for ny Snarøyvei Oksenøyveien – Terminalbygget, planid. 1998035. I henhold til § 1 i reguleringsbestemmelsene til planen er støyskjerming av utearealer og bygninger langsmed veien forutsatt ivaretatt gjennom bygningenes og utarealenes utforming og plassering.

Tidligere behandling

Dispensasjon fra krav til bebyggelsesplan og overskridelse av byggegrenser i forbindelse med det opprinnelige prosjektet ble gitt i møte 28.06.2007 (saksnr. 169/07)

For tun 1 er det i plan- og miljøutvalgets møte 26.02.2009 (sak029/09) også gitt dispensasjon fra krav til privat uteareal mht. støyutsatte balkonger, og midlertidig dispensasjon fra krav om opparbeidelse av strøkslekeplass på felt O1 og etablering av støyskjerm langs Snarøyveien.

Søknad om dispensasjoner

Det vises til dispensasjonssøknad dok. 861188 og 900320, samt brev fra Fornebu utvikling dok nr 913684. For støyskjermen vises det også til dispensasjonssøknad dok. 820519.

Det søkes dispensasjon fra grad av utnyttning, krav til uteoppholdsareal, parkeringskrav, utforming/etasjetall.

Grad av utnyttning er i reguleringsplan oppgitt til 15.500m² jf. reguleringsbestemmelsene § 8. Grad av utnyttning for det reviderte prosjektet er 16 300m² .

Prosjektet har i dag 173 parkeringsplasser i kjeller og 20 på terreng. Dette er et avvik på 14 parkeringsplasser i forhold til reguleringsplanens krav. Etablering av bildeleordning og mulig etablering av gjesteparkering på området 8.6/8.7 med avgiftsbelegging foreslås som en mulig løsning jf. dok. . 913684.

Reguleringsplanen gir rom for 5 etasjes blokker mot Bernt Balchens vei, mens det mot grøntdraget skulle være en trapping av bebyggelsen, der hver annen akse skulle trappes ned med ca. 3m slik at det ble en variasjon mellom 4 og 5 etasjer. Det søkes om å bygge i 5 etasjer hvor 5. etasje er inntrukket noe på de søndre blokkene.

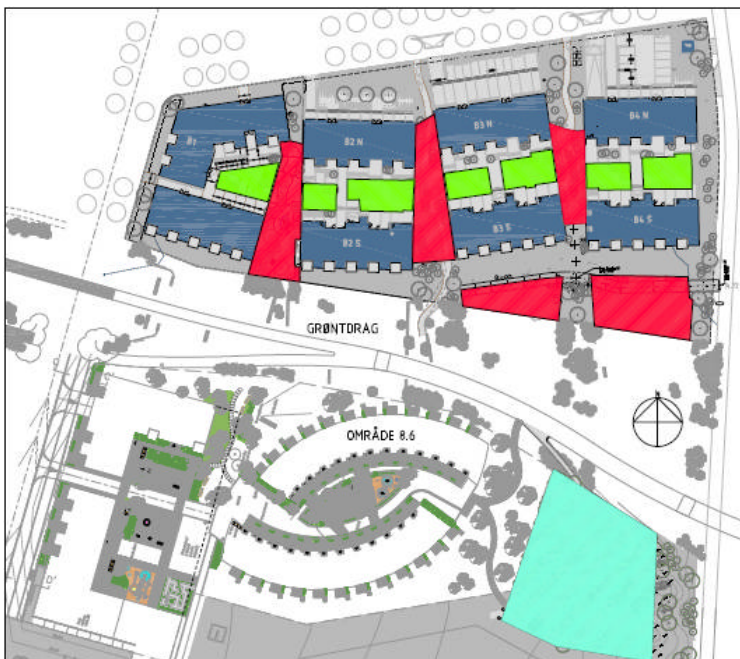
Leke- og uteoppholdsareal/støy

I det reviderte prosjektet (tun 2- 4) er alle leiligheter gjennomgående og har balkonger eller terrasser på terreng på ca. 10 m². Leiligheten i toppetasjen på sørblokkene har i tillegg store takterrasser.

Beregning av uteoppholdsareal (MUA) for hele området 8.5 med etablering av støyskjerm mot Snarøyveien og mellom sør og nord blokken i tun 4:

Arealer på terreng, eksklusive terrasser:	5395 m ²
Balkong og terrasser på terreng:	1628 m ²
Takterrasser	447 m ²
<u>Andel av strøkslekeplassen i område O1:</u>	<u>1850 m²</u>
<u>Totalt</u>	<u>9320 m²</u>

Dette tilsvarer 50,4 m² pr. leilighet. Her er takterrasser tatt med selv om de kun er tilgjengelige for leiligheter i toppetasjen.



Utsnitt dokument 861200 temaplan lekeareal

148 av 179 leiligheter vil ha privat uteareal på bakken eller balkong som har støynivå under 55 dB. Reguleringsbestemmelsenes krav om privat uteoppholdsareal anses ikke oppfylt for alle leiligheter uten støyreducerende tiltak, og krever derfor dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes krav til privat uteareal § 5.5.

Søker har tidligere vist tegninger med innglassing av balkonger. Ut fra en estetisk vurdering av fremlagt tegninger vil det redusere byggets arkitektoniske kvalitet å glasse inn balkongene.

Balkongene er vest – og sydvendt og har gode sol og - lys forhold. Selv om noen av beboerne kan oppleve trafikkstøyen som plagsom på enkelte tider av døgnet med mest

trafikk, er balkongen en viktig kvalitet ved boligene. Balkongene er trukket inn fra fasadeliv, noe som også gir en skjermingseffekt.

Uten støyskjerm langs Snarøyveien vil brukbart uteareal bli redusert. Det er spesielt arealene på bakken utenfor tunene og balkongene i plan 2 nærmest Snarøyveien som da vil få et høyere støynivå. Takterrasser og balkonger oppover i etasjen vil ikke ha vesentlig effekt av støyskjermen langs veien,

Støyskjermen krever dispensasjon fra reguleringsplan for ny Snarøyvei fra Oksenøyveien til terminalbygget, planid. 1998035.

Innkomne uttalelser

Saken er sendt på høring til Akershus Fylkeskommune og Statens vegvesen

Fylkesrådmannen (dok. 894670) mener tiltaket ikke i vesentlig grad er i konflikt med de interesser og ansvarsområder fylkeskommunen skal ivareta. Dersom vilkår for dispensasjon er innfridd, har fylkesrådmannen ingen ytterligere merknader.

Statens vegvesen (dok. 903396) forutsetter i sin uttalelse at kravene til Miljøverndepartementets retningslinjer T -1442 tilfredsstilles. Under forutsetning av at det kompenseres med lavere utnyttelse i andre områder slik at det totale boligantallet innenfor kommunedelplanområdet for Fornebu ikke øker, finner Statens vegvesen å kunne akseptere økning av utnyttelsen.

Kommentar: Økt antall leiligheter vil bli kompensert med lavere utnyttelse i andre boligområder slik at det totale boligantallet innenfor kommunedelplan området ikke øker. Dette spørsmålet behandles i egen formannskapssak. Se for øvrig rådmannens vurdering.

Nabobemerkninger

Det foreligger ikke nabobemerkninger

RÅDMANNENS VURDERING

Estetikk/arkitektonisk utforming

Boligblokkene

Planforslagets hovedgrep som reguleringsplanen er basert på å benytte prinsippet om tett / åpen planstruktur, der man samler bebyggelsen i grupper for å skape gode rom, både innenfor boligen og dens nære utemiljø. Prinsippet rundt "hagebyen" kjent fra England og Tyskland ble oppgitt som forbilder for arkitektene, og lavblokkområdene ble særlig tenkt ut fra dette prinsippet.

Gruppering av bebyggelsen rundt tunene er beholdt som tidligere, men det reviderte prosjektet har ikke de samme estetiske kvaliteter.

Hovedatkomsten til prosjektet og inngang til de nordre blokkene er fra Bernt Balchens vei på nordsiden av tomten. De første tegningene som ble innsendt viste en utforming av bygget som var bastant og lukket og som ga en assosiasjon til 1970 – talls boligarkitektur. Etter dialog med utbygget og arkitekt er denne fasaden bearbeidet. Gesimsen er brutt ved å heve gesimshøyden 40 cm som åpner for varierende høyde for annehvert felt i nord-

fasaden. Det er gjort forsøk på å forsterke uttrykket med å innføre fasadekledning av natureloksert aluminium i disse feltene.

Det er også skapt mer variasjon i fasaden med bruk av noen større vinduer og innslag av felt med kontrastfarge, tilsvarende som på hus 1.

Bearbeiding av nordfasaden viser at arkitekten er på riktig vei ved å fortsette uttrykket på tun 1, men avslutningen av 5 etasje er ikke gjennomført fullt ut. Etter samtaler med administrasjonen er det arkitektoniske uttrykket forbedret, men har ennå preg av noe kosmetisk kulisseaktig forsøk med å endre materialvalg, som etter Rådmannens vurdering ikke tilstrekkelig.

De feltene som er vist med natureloksert aluminium bør trekkes inn fysisk for å gi fasaden mer rytme og liv, samtidig at bygningsvolumet blir mindre bastant mot Bernt Balches vei.

Effekten av endringene på fasadene fra 1. til 4. etasje har gjort denne delen av fasaden mer variert og mindre lukket.

Fasaden mot øst på tun 4 er også bearbeidet slik at den bedre utnytter utsiktpotensialet. Vindusformater og størrelse er endret og tilpasset situasjonen bedre, slik at fasaden mot Snarøyveien fremstår mer variert og åpen.

Mot tunene er fasadene delt opp i forskjellige elementer slik at utforming av fasadene fått en større variasjon med mer liv og åpenhet.

På blokkene i syd er det mot tunet valgt svalgangsløsninger i 2. – 4. etasje. Generelt bør man være varsom med bruk av svalganger pga. innkviksproblematikk, men i dette tilfellet har svalgangene en begrenset utstrekning, og gir en åpenhet i fasaden og liv til tunet som vurderes som positivt.

Fasaden mot grøntdraget i syd er arkitekturen er basert på vertikale felter som avsluttes med takstue i første byggetrinn og som fremskutte partier av femte etasje mot syd i omsøkte blokkene. Arkitektonisk ide er variasjon mellom tette vertikale partier og åpne vertikale partier som brytes med balkonger som griper over og skaper dypde i bygningsvolumet.

Støyskjerm

Fornebuutbyggingen er basert på åpenhet i et flatt landskap. Planlagte støyskjerm vil effektivt stenge utsikten mot vest. 8.5 er et av de første boligområde man møter ved ankomst il nye Fornebu.



Fotomontasje med støyskjerm laget av byggesak v K. Leskinen

En bortimot 3 meter høy støyskjerm gir et uønsket, lukket inntrykk av området og stenger utsynet primært for de veifarende, men gir også et lukket inntrykk for bolig/næringsområdene. Det vil prege inntrykket på Fornebu i form av inngjerding. Fornebu Utvikling er innstilt på å se på flere alternativer til utforming til støyskjermingsløsning, både materialvalg og utforming. Jf. dok. 913684

Plankrav

Reguleringsplanen for områdene fastsetter krav om bebyggelsesplan (detaljert reguleringsplan). Hensynet bak plankravet i reguleringsplanen er ønske om en detaljert vurdering av utbyggingen på det enkelte felt. Generelt vil ikke rådmannen anbefale så omfattende dispensasjoner fra en nylig vedtatt reguleringsplan. Rådmannen mener likevel det kan forsvares å akseptere endring av rammebetingelsene behandles gjennom dispensasjon for dette prosjektet.

Utnyttelse/uteareal/støy

Området har i utgangspunktet en av de høyeste utnyttelsene innenfor boligområdene på Fornebu (revidert prosjekt gir en tetthet på antall 14,7 boliger pr. daa.)

Det grenser til Snarøyveien og ligger nær næringsbebyggelsen til Telenor, Aker Solution, IT-Fornebu og Statoil som er under bygging, og er det området som kan ha høyest utnyttelse på Fornebu. I forhold til det totale leilighetsantallet på Fornebu, vil økning av antall leiligheter på dette feltet kompenseres ved å redusere antall leiligheter på et annet felt, for eksempel på område 9.4. Avtale om dette foreligger til behandling i formannskapet.

Støyberegninger som er utført i tilknytning til rammesøknad for område 8.5 viser at det er behov for støyskjerming langs Snarøyveien for å oppnå et uteoppholdsareal på 50 m² pr. leilighet med støynivå under 55 dB(A). Støyberegningene tar utgangspunkt i trafikkprognoser for full utbygging. Det vil gå lang tid før utbyggingen er ferdig, og det vil være mindre støy fra veitrafikken de første årene. En så omfattende støyskjerm bryter med intensjonen om at støyskjerming av utearealene og bygninger langsmed veien skulle ivaretas gjennom bygningenes og utearealenes utforming og plassering. Da det er uavklarte forhold rundt planlagt banetrase, kan det være fornuftig å utsette vurdering av støyskjerming til banetraseen er mer avklart. Det skal også detaljreguleres på felt O1, hvor strøkslekeplassen er planlagt. I den sammenheng vil en også kunne vurdere bruk av bebyggelsen som støyskjerm. Området grenser også mot Nansenparken som har gode rekreasjons og lekearealer. Det anbefales derfor å gi en midlertidig dispensasjon fra krav til uteoppholdsareal og areal til lek. Dispensasjonen vil da gjelde uteareal, privat og felles, som overskrider grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer om støy.

Evt. senere gjennomføring av støyskjermings-, eller miljøtiltak må sikres økonomisk. For strøkslekeplassen, som i første omgang får en midlertidig opparbeidelse, må det iverksettes støyskjermingstiltak lokalt for eksempel i form av støyvoller/glassavskjerming, evt. vurdere en plassering lenger vekk fra Snarøyveien.

Parkering

I henhold til reguleringsplanens krav skal det opparbeides 207 parkeringsplasser på området, hvorav 37 p.plasser til besøksparkering. Prosjektet har 173 parkeringsplasser i kjeller og 20 p.plasser på terreng. Beboerparkering er dekket opp i henhold til normen. Plassene på terreng er for besøkende. Området ligger sentralt, med kort vei til

bussholdeplasser og et godt etablert gang- sykkelveinett. Etter arbeidstid er det også mulig å parkere på parkeringsarealet til Telenor og IT Fornebu. Manglende besøkparkering vil likevel kunne gi press på parkeringen i området. Beboerparkering er dekket opp i henhold til normen. For å kompensert for manglende parkeringsplasser bør besøkparkeringen sikres slik at den ikke benyttes til beboerparkering, for eksempel gjennom avgiftsbelegging og at det gjennom sameiet etableres en bildeleordning. Etablering av manglende parkering på områdene 8.6 og 8.7 som skissert i brev fra Fornebu Utvikling dok. 913684 anbefales ikke av rådmannen.

Det finnes i dag også et system som muliggjør bildeling med elektrisk bil på Fornebu, med en stasjon på IT Fornebu. Sammen med offentlig transport og sykkel kan elbildelingen være et miljøalternativ til privatbilen for de som bor og jobber på Fornebu.

Konklusjon:

Prosjektet er spesielt. Prosessen med endring av prosjektet startet for et snaut år siden da boligmarkedet var svært vanskelig og SPDE ikke fant det mulig å gjennomføre videre utbygging pga. av økonomiske og markedsmessige årsaker. For å ned kostnadsnivået på boligene som møtte markedet, var det nødvendig å endre prosjektet og få en høyere arealutnyttelse. Prosjektet eies nå av OBOS.

Det reviderte prosjektet har ikke de samme arkitektoniske kvaliteter som tidligere, men fasadene, med unntak av fasade nord, har nå fått en akseptabel utforming. Fasade nord må det jobbes videre med.

Etablering av støyskjermen langs Snarøyveien er ikke ønskelig utfra en arkitektonisk vurdering, selv om en støyskjerm gir et bedre uteareal for beboerne. Rådmannen anbefaler å utsette vurdering av støyskjerming evt. andre miljøtiltak til banetraseen er mer avklart. Prosjektet kan være attraktivt for ansatte i de eksisterende kontorvirksomhetene og personer som ikke har etablert familie enda og er mer interessert i mindre leiligheter. Slike forhold kan ha betydning for behov for uteoppholdsareal og parkeringskapasitet

Prosjektet bryter med flere rammebetingelser som normalt burde vært behandlet som en plansak hvor prosessen er mer tilrettelagt for at slike prosjekter skal vurderes grundig og i en større sammenheng .

Det kan stilles spørsmål om hensynet hensynene bak reguleringsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt jf. pbl. § 19-2 ved å gi dispensasjon, men på bakgrunn av prosjektets forhistorie og for å komme i gang med videre boligbygging på Fornebu i en endret markedssituasjon, vurderes fordelen ved å gi dispensasjon å være større enn ulempene. Rådmannen anbefaler i dette spesielle tilfelle å gi nødvendige dispensasjoner, på de vilkår som fremgår av edtaket. Dette under forutsetning av at fasade nord bearbeides videre.