

Multiconsult Norge AS
Nedre Skøyen vei 2
0213 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
202456563 - 12
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Vida Juul Oftebro

Dato: 17.10.2024

Adresse: VENNERSBORGVEIEN 4 A-C OG Eiendom: 6/73/0/0
VÆKERØVEIEN 3

Tiltakshaver: OSLO KOMMUNE FORNEBUBANEN Søker: Multiconsult Norge AS

Tiltakstype: Bygg for offentlig kommunikasjon Tiltaksart: Oppføring

Rammetillatelse – Vennersborgveien 4 A-C og Vækerøveien 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om etablering av Vækerø T-banestasjon med to adkomstbygg og utomhusanlegg, som vi mottok 16.05.2024. Søknaden var komplett 23.09.2024.

Vi gir dispensasjon fra følgende i reguleringsplan S-5159

- punkt 4.6 som gjelder at byggeplan skal være godkjent av BYM før rammetillatelse
- punkt 4.10 som gjelder maksimal tillatt størrelse på atkomstbygg i SST1

Det er merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Det søkes om etablering av Vækerø T-banestasjon med to adkomstbygg og utomhusanlegg. Vækerø T-banestasjon er stasjonen mellom Skøyen og Lysaker på Fornebubanen. Stasjonen har to innganger; inngang A fra Vennersborgveien og inngang B fra Vækerøveien. Søknaden omfatter alle bygningsmessige arbeider herunder stasjonshall under terreng, adkomsttunneler og sjakter,



og alle søknadspliktige arbeider på terreng i tilknytning til adkomstene og torgarealene. Søknaden omfatter også tilbakeføring av alle arealer på bakken som er blitt berørt av anleggsarbeidet med t-banen i dette området. Tunnelarbeider inngår ikke i søknaden.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tiltaksområdet ved atkomst A er regulert til underformål stasjons-/terminalbygg (SST1), torg (ST1), park (GP1 og GP2) og vei (SV3) i reguleringsplan S-5159, vedtatt 25.01.2023.

Tiltaksområdet ved atkomst B er regulert til underformål stasjons-/terminalbygg (SST2), torg (ST2), kjørevei (SKV1), vei (SV1), fortau (SF), sykkelanlegg (SS), kontor (BK) i reguleringsplan S-5159, vedtatt 25.01.2023.

Tiltaksområdene er også omfattet av bestemmelsesområdene #A1 gangforbindelse, #1-#5 midlertidig bygg- og anleggsområde og #6 funksjons- og kvalitetskrav i bygninger i reguleringsplan S-5159.

Hensynsoner

Eiendommen er omfattet av hensynssone H810_1 med krav om felles planlegging (områderegulering), H190_2 med restriksjoner for anlegg i grunnen.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Statens vegvesen

Statens vegvesen har uttalt seg til tiltaket i brev datert 02.09.2024. De uttaler at tiltaket berører riksveianlegg først og fremst i anleggsperioden, og anbefaler i uttalelsen en rute og tidspunkt for anleggstrafikken.

Bymiljøetaten

Bymiljøetaten har uttalt seg til tiltaket i brev 11.01.24 samt den 25.04.24.

Fornebubanen (FOB) har lagt ved et brev hvor de svarer på punktene i Bymiljøetatens uttalelse. FOB sitt brev er datert 06.05.2024.

Vann- og avløpsetaten

Vann- og avløpsetaten uttaler at rammetillatelse anbefales i brev datert 10.05.2024. I forkant av igangsettingssøknad til PBE skal det innsendes ny forhåndsuttalelse til VAV som viser tilknytning av stikkledninger etc.

Sivilforsvaret

Sivilforsvaret har innvilget dispensasjon fra kravet om å bygge tilfluktsrom ved Vennersborgveien 4 og gnr. 6 bnr. 309. Vedtaket er datert 21.08.2023.

Statsforvalteren

Statsforvalteren (tidligere Fylkesmannen i Oslo og Viken) har gitt tillatelse til graving i og håndtering av forurenset grunn på strekningen Lysaker-Majorstua (parsell 2). Vedtaket er datert 12.11.2020.

Statsforvalteren har gitt tillatelse til utslipp fra anleggsarbeid på strekningen Fornebu til Majorstuen etter forurensningsloven. Vedtaket er datert 13.02.2020.

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

- Hilde Johansen, Nedre Skogvei 8E, gnr. 6 bnr. 385
- Søren Skjensvold Sørensen, Nedre Skogvei 18, gnr. 6 bnr. 451
- Vibeke Thoresen Dahle, Nedre Skogvei 20, gnr. 6 bnr. 75
- Rune Stuvland, Nedre Skogvei 16C, gnr. 6 bnr. 450

Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden. Nedenfor har vi oppsummert dem etter tema:

- Ønsker støydempende gjerde mot stasjonsområdet og Vækerøveien
- Spørsmål om fremtidig plassering av avfallsbeholdere
- Merknader til detaljer knyttet til utforming av stasjonsbygg og planløsning
- Naboer har behov for adkomst gjennom ny bom
- Landskapsutforming og hvordan fjellet vil se ut etter sprengning og anleggsarbeid
- Støttemuren bak stasjonsbygning blir et dominerende element langs veien
- Cortenstål er et nytt element i området som ikke tar hensyn til eksisterende bebyggelse og omgivelser
- Informasjon og tegningsgrunnlaget til nabovarselet har vært mangelfull og lite informativ
- Mindre mulighet for fortetting og knutepunktdannelse rundt stasjonen
- Stasjonene forblir øde – knyttes til kriminalitet og opplevelse av utrygghet
- Konflikt mellom gående og syklist på felles gang- og sykkelvei.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Ansvarlig søker svarer følgende på innkomne nabomerknader:

- Fornebubanen vil imøtekomme ønsket og sette opp et gjerde mellom eiendommene 16 B og 16 C i samråd med nabo i 16 C.
- Behov for støyskjerming er vurdert i prosjekteringen. Grenseverdier i gjeldende forskrifter, for støybelastning på omgivelsene fra det planlagte tiltaket, vil ikke overskrides med de viste løsningene – dvs. med flettverksgjerdet som nå er montert på toppen av bergskjæringen. At boligene som nå er revet har fungert som en støyskjerm med tanke på trafikkstøy fra Vækerøveien, er et forhold utenfor selve tiltaket.

Eiendommene er regulert til bolig og vil trolig bli utbygd snarlig etter at stasjonen er etablert.

- Grunnarbeider er tidligere varslet og omsøkt i egen sak. Betongkonstruksjonen er et kranfundament som vil fjernes etter endt anleggsgjennomføring.
- Sjøpølkasser og postkasser er midlertidig flyttet i forbindelse med anleggsarbeidene. Disse vil bli satt tilbake i samråd med berørte naboer.
- Terrenget på eiendommene Nedre Skogvei 16 A og B vil følge en jevn stigning fra Nedre Skogvei og opp mot Nedre Skogvei 16 C, og fylles inntil med en tilpasning til bakveggen på stasjonsadkomst B som ligger delvis under terreng.
- Det ble felt trær på området, men det vil være lite hensiktsmessig å plante nye her da det kan forventes at eiendommene bebygges med nye boliger. Rundt begge adkomster vil det komme beplantning i den utstrekning som er mulig mht. grunnforhold og bebyggelse.
- Når det gjelder planløsningen og gangmønsteret har man ut fra gitte forutsetninger og tekniske krav forsøkt å finne den beste løsningen for en mest mulig optimal trafikkflyt og opplevelse.
- Det er Bymiljøetaten som forvalter og drifter Nedre Skogvei. Veien var stengt med bom, åpen for utrykningskjøretøy, før Fornebubanen startet med anleggsarbeidene på området. Bommen skal tilbakeføres.
- Gang- og sykkelveien opparbeides i tråd med plangrunnlaget. Det pågår avklaringer med BYM om detaljløsninger i veianlegget, som skal opparbeides i tråd med deres godkjenning. Trafikksikkerhet for alle brukere vil være en forutsetning for utformingen.
- Støy fra drift ved Vækerø stasjon er omfattet av reguleringsbestemmelsene og krav som følger av teknisk forskrift. Det er gjennomført beregninger, både av anleggsarbeid og av driftsfasen ved alle stasjonene i forbindelse med planarbeidet, og i den videre prosjekteringen. Beregningene viser at støybelastningen fra planlagt tiltak vil ligge innenfor grenseverdiene.
- Når det gjelder videre utvikling av området Vækerø som knutepunkt mener Fornebubanen at stasjonen og adkomstene vil være et positivt bidrag. Torgene med adkomstene som frittliggende «paviljonger» vil kunne fungere som møteplasser og nettopp torg om man ser for seg en fortetting i nærmeste omkringliggende bebyggelse. Når det er sagt er Vækerø stasjon prosjektert på grunnlag av gjeldende reguleringsplan for Fornebubanen. Som nevnt under punkt 1 så pågår det nå en utsmykningskonkurranse hvor vinneren annonseres i løpet av sommeren 2024. For øvrig er det gjort bevisste materialvalg som skal imøtekomme krav til vedlikehold og robusthet over tid, universell utforming og arkitektonisk kvalitet.
- Det er tilrettelagt for boliger på tomtene bak adkomst B i den forstand at eiendommene er regulert til boligformål. Fornebubanen disponerer ikke disse eiendommene.

Vi viser ellers til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets påvirkning på naturverdier

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering. Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket tar hensyn til sine omgivelser og bebyggelsesstrukturen i området

Omgivelsene til begge atkomstbyggene er boligområdet på Vækerø med eneboliger, tomannsboliger og rekkehus med hager på et høydedrag. Nabolaget og bebyggelsen er preget av fjellet, hagene og de mange store trærne, som gjør omgivelsene grønne og frodige.

Det østre atkomstbygget ved Vennersborgveien (atkomst A) ligger i skrående terreng, tett inn mot boligområdet. Deler av fjellet i skråningen er fjernet og det skal settes opp en betongkonstruksjon for å sikre det bratte terrenget. Ved inngangen til stasjonsbygget etableres det et atkomsttorg med sykkelparkering og beplantning.

Det vestre atkomstbygget ved Vækerøveien (atkomst B) legges inn i terrenget. Det settes opp et gjerde mot eiendommen i nordøst og en støttemur med gjerde mot eiendommene i sørøst. Mellom veien og stasjonsbygget etableres det et atkomsttorg med sykkelparkering og beplantning.

Når atkomstbyggene trekkes vekk fra veien og inn i terrenget, gjøres det plass til åpne og oversiktlige stasjonstorg. Torgene skal være oversiktlige og lyssettes slik at de ikke fremstår som utrygge steder å oppholde seg.

Materialbruken på stasjonsområdenes skiller seg noe fra den omkringliggende bebyggelsen. Bruddet er likevel lesbart fordi stasjonsbyggene representerer en spesifikk funksjon for området som T-banestasjon. Atkomstbyggene er tilbaketrukne, lave og dempede i omgivelsene med grønne sedumtak. Begge stasjonsforplassene er utformet med naturstein og beplantning som typisk finnes i villahager og i området rundt.

Tiltaket berører ikke kulturminner og/eller antikvariske verdier

Det østre atkomstbygget (atkomst A) ligger innenfor et område med mindre funnpotensial for funn av fortidsminner. Det er liten sannsynlighet for at tiltaket kommer i konflikt med fortidsminner. Vi minner likevel om at dersom det ved inngrep i terreng blir funnet kulturminner, har prosjektet plikt til å stanse arbeidene og varsle kulturminnemyndigheten, jf. kulturminneloven § 8.

I småhusområdet på Vækerø er det flere boliger som har kulturminneverdi og står på Byantikvarens gule liste. Det er ingen eiendommer eller bygninger med formelt vern gjennom reguleringsplanen i nærområdet. Tiltaket får ingen påvirkning på de bevaringsverdige byggene.

Tiltakets utforming

Bygningene utføres med plasstøpt betong inne og utvendig. Inngangsfasadene får store glassfelter som skaper kontakt mellom inne og ute. I tillegg supplerer spilevegger i fasaden glassfeltene. Adkomstbygningenes tak beplantes med sedumvekster.

Stasjonshallen har midstilt plattform, og møblering i en sone langs midten av plattformen.

Gulvet i atkomstbyggene og belegget på stasjonstorgene skal være i kvartsitskiffer. Det skal etableres plantefelt med hjemmehørende busker, stauder, prydgress og trær på stasjonstorgene.

Vi vurderer at begge stasjonsområdene innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til stasjonenes funksjon og deres bygde og naturlige omgivelser, jf. pbl. § 29-2.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Universell utforming

Tiltaket skal være universelt utformet.

Forurensset grunn

Statsforvalteren har gitt tillatelse til graving i forurensset grunn for parsell 2 mellom Lysaker og Majorstua. Dette kommer frem av brev datert 12.11.2020.

Vår vurdering av nabomerknader

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknader er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering, herunder dispensasjonsvurderingen.

Vækerø T-banestasjon bygges i all hovedsak i tråd med gjeldende reguleringsplan som nylig er vedtatt politisk. Dispensasjonsforholdet som knytter seg til maksimalt tillatt fotavtrykk omtales ikke i nabomerknadene. Tekniske krav i bygget, utformingen av landskapet og veianlegget, samt krav til støy underveis og etter anleggsfasen er sikret ivaretatt gjennom erklæringer om ansvarsrett i tiltaksklasse 3 byggesaken.

FOB kommer naboer i møte med tanke på utforming av gjerder, og plassering av postkasser, renovasjonsplassering og bom. Plan- og bygningsetaten legger til grunn at FOB i den videre prosessen følger opp dialogen med naboer og gjenboere.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med punkt 4.6 og 4.10 i reguleringsplan S-5159 og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Begrunnelse for søknad om dispensasjon fra S-5159 punkt 4.6 som gjelder at byggeplan skal være godkjent av BYM før rammetillatelse

Ansvarlig søker begrunner med følgende:

«Hensynet bak formuleringen i reguleringsbestemmelsenes punkt 4.6 er at etaten som eventuelt skal drifte arealet, eller deler av arealet (her Oslo kommune Bymiljøetaten), skal kunne stille krav om, og sikre at detaljering og materialbruk i utearealene er i tråd med deres retningslinjer. Dette forholdet skal ivaretas ved at BYM skal godkjenne byggeplanen, som vil bestå av detaljtegninger og beskrivelser. Bestemmelsen sier at godkjenningen skal foreligge før tillatelse gis. Det er ikke beskrevet hvilken tillatelse det siktes til; rammetillatelse eller igangsettingstillatelse. I slike tilfeller leses dette som rammetillatelse, som er den første tillatelsen i søknadsprosessen til bygningsmyndigheten.

Hensynet bak bestemmelsen kan sies å bli noe tilsidesatt ved at godkjenningen ikke vil foreligge til rammetillatelse, men ikke vesentlig i og med at kravet vil opprettholdes, men utsettes til et annet trinn i prosessen.

Fordelen ved at det gis dispensasjon fra bestemmelsen om at det skal foreligge godkjent byggeplan før rammetillatelse gis, vil være at planlagt framdrift for prosjekteringen og gjennomføringen av tiltakene kan følges, noe vi anser for å være en samfunnsmessig fordel for allmenne interesser. Det er forutsatt at godkjent byggeplan vil foreligge senest til søknad om igangsetting av utomhusarbeider, der opparbeidelse/tilbakeføring av veiareal og opparbeidelse av torg mv. vil inngå. «Byggeplan» vil omfatte videre detaljering av løsningene som ligger til grunn for utomhusplanene som inngår i rammesøknaden. Vi kan ikke se at det vil medføre noen ulemper for berørte parter eller omgivelser at kravet ikke oppfylles på det tidspunktet som angis i bestemmelsen (eller tolkningen av den), så fremt kravet blir ivarettatt før arbeidene som kravet kan knyttes til skal igangsettes.

Vi mener på bakgrunn av ovennevnte at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene, og at forutsetningene for å kunne gi dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 derfor er til stede».

Begrunnelse for søknad om dispensasjon fra S-5159 punkt 4.10 som gjelder maksimal tillatt størrelse på stasjonsbygg

Ansvarlig søker begrunner søknaden med følgende:

«Formålet bak arealbegrensningen som er satt i planens bestemmelse, er å sikre at stasjonsbygget ikke opptar mer plass innenfor arealet som er avsatt til funksjonen/formålet Stasjons-/terminalbygg enn nødvendig. Slik vi ser det henger dette sammen med at det ikke er satt byggegrenser innenfor formålsgrensen for stasjonsbygget i reguleringsplanen. Byggegrensen er sammenfallende med formålsgrensen. Dette betyr at uten en arealbegrensning i teksten vil bygget kunne oppta hele arealet som er avsatt i plankartet.

Hensynet bak bestemmelsen mener vi ikke blir vesentlig tilsidesatt. Stasjonsbygget fremdeles vil ligge innenfor formålsgrensen i planen. Det totale arealet for formålet er 490 m². Ifølge bestemmelsene kan bygget oppta 57 % av arealformålet. Byggets fotavtrykk utgjør 294,5 m², noe som gir en prosentvis økning på 3 %. Dette mener vi underbygger påstanden om at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

For å kunne ivareta reguleringsplanens intensjon er det vesentlig at man får bygget et stasjonsbygg som også gir tilstrekkelig plass til nødvendige tekniske funksjoner tilhørende anlegget. De tekniske installasjonene har vist seg å være mer plasskrevende enn forutsett da planen ble utarbeidet, og vil oppta en stor del av arealet innenfor bygningskroppen. Fordelen ved at det gis dispensasjon fra arealbegrensningen i bestemmelsene er at den delen av bygget som skal benyttes av publikum får tilstrekkelig areal til opphold og rømning, både for den forventede trafikkmengden når banen åpner, og for en eventuell framtidig økning når Vækerområdet utvikles med flere boliger og arbeidsplasser.

Ulempene ved at det gis dispensasjon for overskridelsen er at bygget vil legge beslag på et større areal enn forutsatt i planen. Arealet ville f.eks. kunne blitt brukt til uterom som er en av funksjonene som tillates innenfor formålsgrensen. Vi mener imidlertid dette ikke er en vesentlig ulempe da stasjonsbygget ikke bryter formålsgrensen. Den fremre delen av bygget ligger fremdeles godt innenfor den definerte byggegrensen og er utformet med et generøst overdekket areal i front».

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi midlertidig dispensasjon fra punkt 4.6 som gjelder at byggeplan skal være godkjent av BYM før rammetillatelse**Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt**

Bestemmelsen skal sikre at Bymiljøetaten, som forvalter, tidlig involveres i utformingen av anlegget. Ved tidlig involvering får det offentlige samferdselsanlegg en detaljutførelse i tråd med ønsker og krav fra Bymiljøetaten. Byggesaken er sendt inn til Bymiljøetaten, som har kommet med en uttalelse i saken. FOB har også svart på uttalelsen i et eget dokument i saken. I uttalelsen og FOB sitt svar kommer det frem at stasjonstorget skal forvaltes av Sporveien og ikke

Bymiljøetaten. I forbindelse med det omsøkte tiltaket skal Bymiljøetaten kun forvalte regulert offentlig kjørevei og gang- og sykkelvei. I tillegg skal de forvalte den delen av torget som tidligere var en regulert kjørevei i Nedre Skogvei. Avklaringen medfører at arealene som skal forvaltes av Bymiljøetaten reduseres betydelig sammenliknet med det som lå til grunn da reguleringsbestemmelsen ble utformet og vedtatt.

Ansvarlig søker begrunner søknaden om dispensasjon med at detaljprosjekteringen av veien ikke er ferdig og henger sammen med senere detaljprosjektering, og at Bymiljøetaten har behov for mer tid til godkjenning av løsningene som er foreslått.

Ved behandling av søknad om rammetillatelse vurderer vi i utgangspunktet tiltakets «ytre rammer», jf. (SAK10) § 6-4. Vår vurdering er at de ytre rammene i form av plassering og visuell utforming av veien, gang-/sykkelvei og deler av torgarealet som tidligere var Nedre Skogvei er tilstrekkelig avklart i søknaden om rammetillatelse. Vi legger til grunn at ansvarlig prosjekterende opprettholder dialogen med Bymiljøetaten, og sørger for at Bymiljøetatens innspill tas med i detaljutformingen. Samtidig vurderer vi at produktdetaljene for utformingen av de aktuelle arealene ikke kreves avklart før igangsettingstillatelse.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Det er i seg selv en ulempe å gi dispensasjon fra krav som settes i en reguleringsplan. Ulempen ved å gi dispensasjon er også Bymiljøetaten ikke får implementert sine detaljeringskrav i prosjektet på et tidlig stadie i byggesaken.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at det kan sikres fremdrift i prosjektet ved at det fattes vedtak om rammetillatelse. Utbyggingen av Fornebubanen er en kompleks og tidkrevende prosess, hvor mange mindre delprosesser og oppgaver er avhengig av hverandre. Fornebubanen med tilhørende stasjonsbygg er av stor samfunnsmessig betydning. Vi vurderer det som en betydelig fordel å sikre fremdrift i prosjektet.

Det er satt i gang en prosess for å få godkjent byggeplanen av Bymiljøetaten. Detaljeringen er, slik vi vurderer det, ikke avgjørende for om det kan gis rammetillatelse for T-banestasjonen eller ikke, og vi vurderer at kravet kan derfor flyttes til senere i byggesaksprosessen. Nærmere bestemt igangsettingstillatelse for opparbeidelse av utearealer og tilstøtende samferdselsanlegg.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra punkt 4.10 som gjelder maksimal tillatt størrelse på atkomstbygg i SST1

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

I henhold til punkt 4.10 skal atkomstbygget (SST1) ha et fotavtrykk på maksimalt 280 m². Formålet bak reguleringsplanens bestemmelse om maksimalt tillatt fotavtrykk, er å sikre at atkomstbygget ikke opptar mer plass enn det som er avsatt til stasjon-/terminalbygg i reguleringsplanen.

Bygget holder seg innenfor formåls- og byggegrensen. Det holder seg også innenfor maksimalt tillatt høyde. Etter en gjennomgang av innvendige måleverdige arealer viser det seg at bygget likevel får et fotavtrykk på 294,5 m². Dette er en differanse på 14,5 m².

Med tanke på at atkomstbygget er i tråd med både regulert høyde og formåls-/byggegrense, holder bygningen seg innenfor de ytre rammene som er satt for bygget i reguleringsplanen. Bygget kommer ikke til å fremstå større eller mer dominerende i terrenget, og torgarealene reduseres heller ikke som følge av dispensasjonen.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Ulempene ved at det gis dispensasjon for overskridelsen er at bygget vil legge beslag på et større areal enn forutsatt i planen. Arealet ville f.eks. kunne blitt brukt til et overbygget uterom som er en av funksjonene som tillates innenfor formålsgrensen. Vi er enige med søker om at overskridelsen ikke er en vesentlig ulempe fordi stasjonsbygget fremdeles holder seg innenfor formålsgrensen. Den fremre delen av bygget ligger fremdeles godt innenfor den definerte byggegrensen og er utformet med et generøst overdekket areal.

De tekniske installasjonene har vist seg å være mer plasskrevende enn forutsett da planen ble utarbeidet, og vil oppta en stor del av arealet innenfor bygningskroppen. Fordelen ved at det gis dispensasjon fra arealbegrensningen i bestemmelsene er at man får et stasjonsbygg som gir tilstrekkelig plass til nødvendige tekniske funksjoner, samtidig som publikum får tilstrekkelig areal til opphold og rømning. Det er viktig med tanke på den forventede trafikkmengden når banen åpner, og for en eventuell framtidig økning når Vækerøområdet utvikles med flere boliger og arbeidsplasser.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202456563			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Planer oversikt - Bygning A	LO-VEK0-720-XB-0023	12.04.2024	1/45
Planer oversikt - Bygning B	LO-VEK0-720-XB-0024	12.04.2024	1/46
Plan bygning A, B og rømningstunnel	LO-VEK5-720-XB-0026	18.04.2024	1/47
Utomhusplan adkomst A koting og beleg	LO-VEK0-720-XB-1003	26.04.2024	1/48
Utomhusplan adkomst A beplantning	LO-VEK0-720-XB-1004	25.04.2024	1/49
Utomhusplan adkomst B koting og beleg	LO-VEK0-720-XB-1005	02.05.2024	1/50
Utomhusplan adkomst B beplantning	LO-VEK0-720-XB-1006	25.04.2024	1/51
Marksikringsplan	PF-VEK0-630-XB-0006	11.04.2024	1/53
Situasjonsplan	LO-VEK0-720-XB-1002	12.09.2024	13/6
Snitt A og C - Lengdesnitt	LO-VEK0-720-XA-3001	05.09.2024	13/7
Snitt B - Lengdesnitt	LO-VEK0-720-XA-3002	05.09.2024	13/8
Fasader A - Stasjonsbygning	LO-VEK0-720-XA-4002	05.09.2024	13/9
Fasader B - Stasjonsbygning	LO-VEK0-720-XA-4001	11.09.2024	13/10

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202456563	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
979364857 COWI AS	PRO - Akustikk ytre miljø, påvirkning på omgivelsene, støy og vibrasjoner, tkl.3
979364857 COWI AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.3
979364857 COWI AS	PRO - Brannkonsept, tkl.3
979364857 COWI AS	PRO - Lydforhold akustikk, innemiljø, tkl.3
943273553 L2 ARKITEKTER AS	PRO - Arkitekturprosjektering, tkl.3
943273553 L2 ARKITEKTER AS	PRO - Landskapsarkitektur inkl. overvannshåndtering på terreng, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Geoteknikk løsmasser, tilbakefylling av masser inntil og over konstruksjon, tkl.3
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.3
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Vegprosjektering, tkl.1
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Vannforsynings- og avløpsanlegg, fjernvarme , tkl.3

850397252 SCAN SURVEY AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3
998552745 VERKIS HF	KONTROLL - Brannsikkerhet (konsept), tkl.3
998552745 VERKIS HF	KONTROLL - Kontroll av geoteknikk, konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk (prosjektering), tkl.3
998552745 VERKIS HF	KONTROLL - Kontroll av geoteknikk, konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk (utførelse), tkl.3

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2
 - Vi vurderer at sakens kompleksitet og vanskelighetsgrad er av en størrelse som kan føre til middels til store konsekvenser. Tetting av flater på eiendommen vil føre til at eiendommen har mindre areal til å infiltrere og fordøye vann. I tillegg kan det være at vannets naturlige avrenning endres. Utførelsen av overvannshåndtering må derfor ansvarsbelegges i tiltaksklasse 2 og gjennomføres av et foretak med riktige kvalifikasjoner.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 2
 - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder overvannsanleggene som virker sammen slik at overvannet infiltreres, fordøyes og avledes på en trygg måte.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 3

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
- Før arbeider innenfor hensynssonen startes opp skal det foreligge en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området iht. NVE-veileder og eventuelt med angivelse av nødvendige stabiliseringstiltak, jf. punkt 6.2 i plan S-5159
- Godkjenning fra kommuneoverlegen
 - Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal for alle tiltak som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene nevnt ovenfor, forelegges Kommuneoverlegen (Helseetaten). Godkjenning herfra skal foreligge før slike arbeider settes i gang, jf. punkt 1.9
- Godkjent byggeplan for arealene som skal driftes av Bymiljøetaten
 - I henhold til S-5161 punkt 4.6 Torg, felt ST1-2 skal byggeplanen godkjennes av Oslo kommune ved Bymiljøetaten før tillatelse kan gis. Det er gitt midlertidig dispensasjon fra bestemmelsen.
 - Godkjent byggeplan skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse for utforming av samferdselsanlegget tilknyttet torgarealene.
- Uttalelse fra Sporveien
 - I henhold til innsendt redegjørelse skal sporveien drifte hele stasjonstorget. Det må derfor legges ved en uttalelse fra Sporveien til første søknad om igangsettingstillatelse
 - Godkjent byggeplan skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse for utforming av torgarealene.

Vilkår for ferdigattest

- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
 - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Vida Juul Oftebro - saksbehandler

Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

enhet byggesaker offentlig infrastruktur

Kopi til:

OSLO KOMMUNE FORNEBUBANEN, Rådhuset, 0037 OSLO