



BÆRUM  
KOMMUNE

# Finansiering av knutepunktsutvikling – eksempel Fornebu

Arthur Wøhni

Kommunaldirektør Samfunn Bærum kommune

**Sammen skaper vi fremtiden**

MANGFOLD · RAUSHET · BÆREKRAFT

# Fornebu fra flyplass til by

Fornebu ca 1999



# Fornebu idag

- Ca.7500 innbyggere (inkl. Snarøya) og 25 000 arbeidsplasser
- Areal: ca.3.1km<sup>2</sup>
- Regionalt viktig næringsområde, høy andel hovedkontor for teknologi- og kunnskapsbedrifter
- Handelsvirksomhet i hovedsak samlet i et kjøpesenter; Fornebu S
- Telenor arena - kapasitet inntil ca.23.000 tilskuere (konsert)



# Erfaring Fornebu – status 2020

- ▶ Ny kommunedelplan (KDP 3) som øker utbyggingsvolum fra 6300 boliger til 11 000 boliger dvs en by med ca 25000 innbyggere på størrelse med Lillehammer.
- ▶ Utbyggingsavtale som gir utbyggerbidrag til bl.a sosial infrastruktur på ca 2,8 mrd kr (50% av kostnadene på 5,7 mrd)
- ▶ Banebidragsavtale som gir grunneierbidrag til Fornebubane på 2 mrd kr (totalt kost 16,3 mrd)
- ▶ Byvekstavtaler – hvor kommer de inn?

Hvordan?

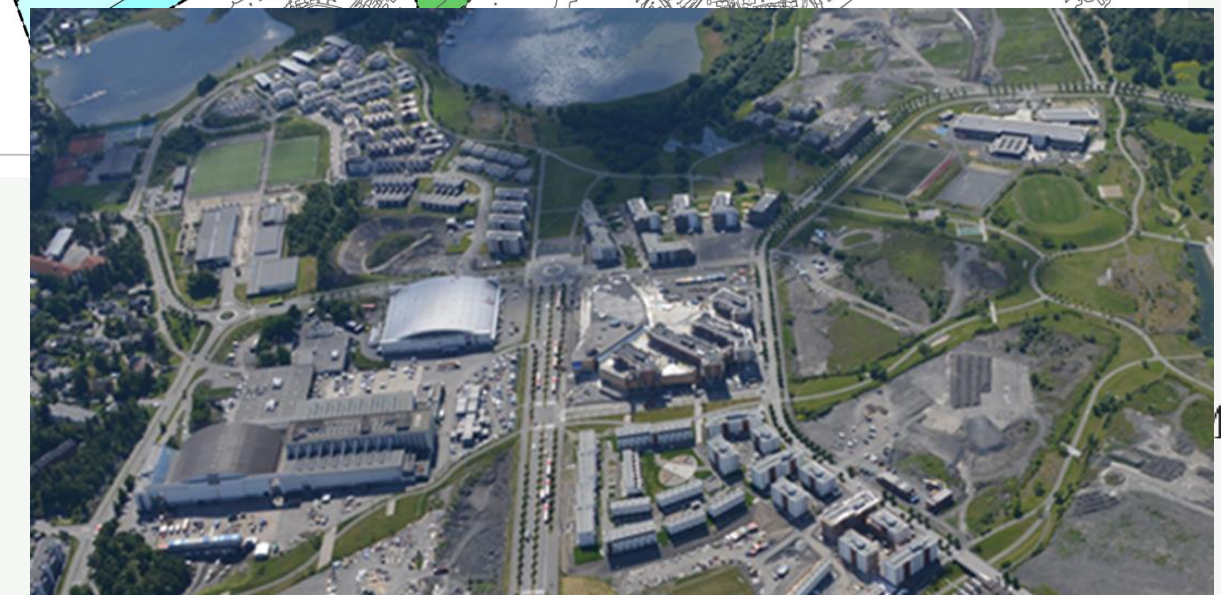
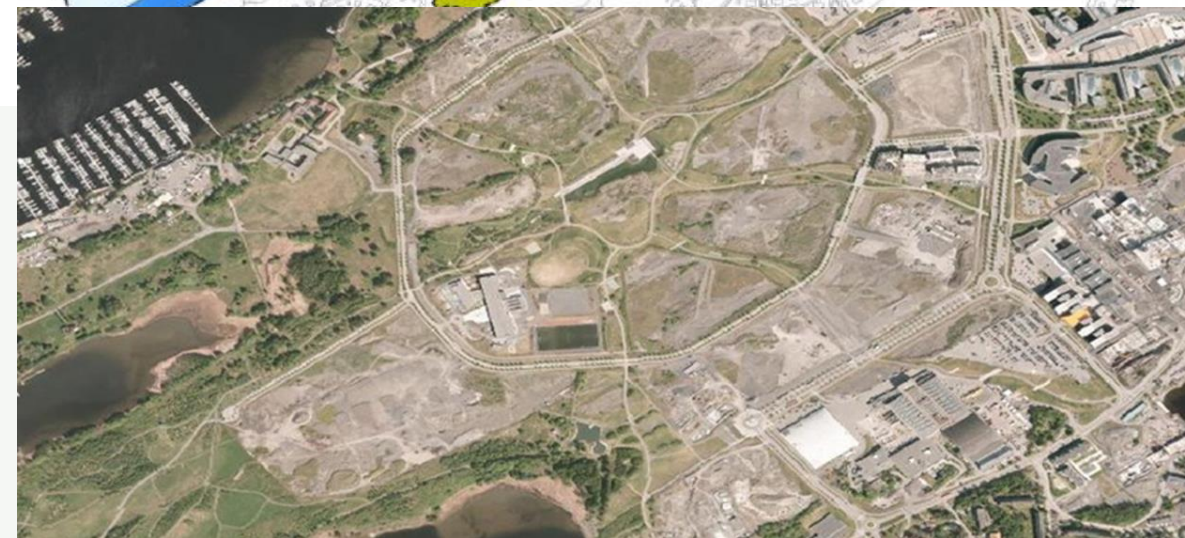
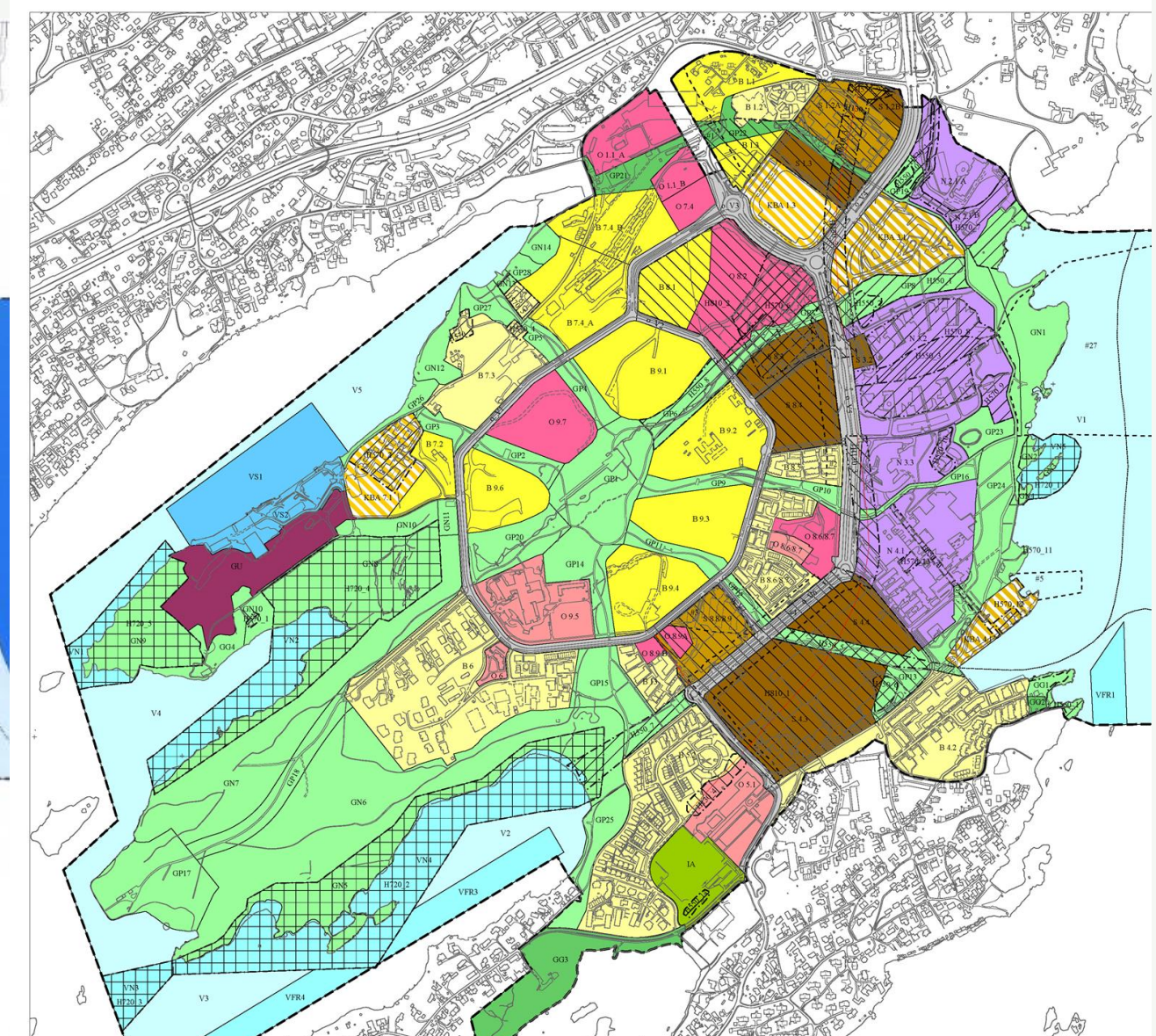
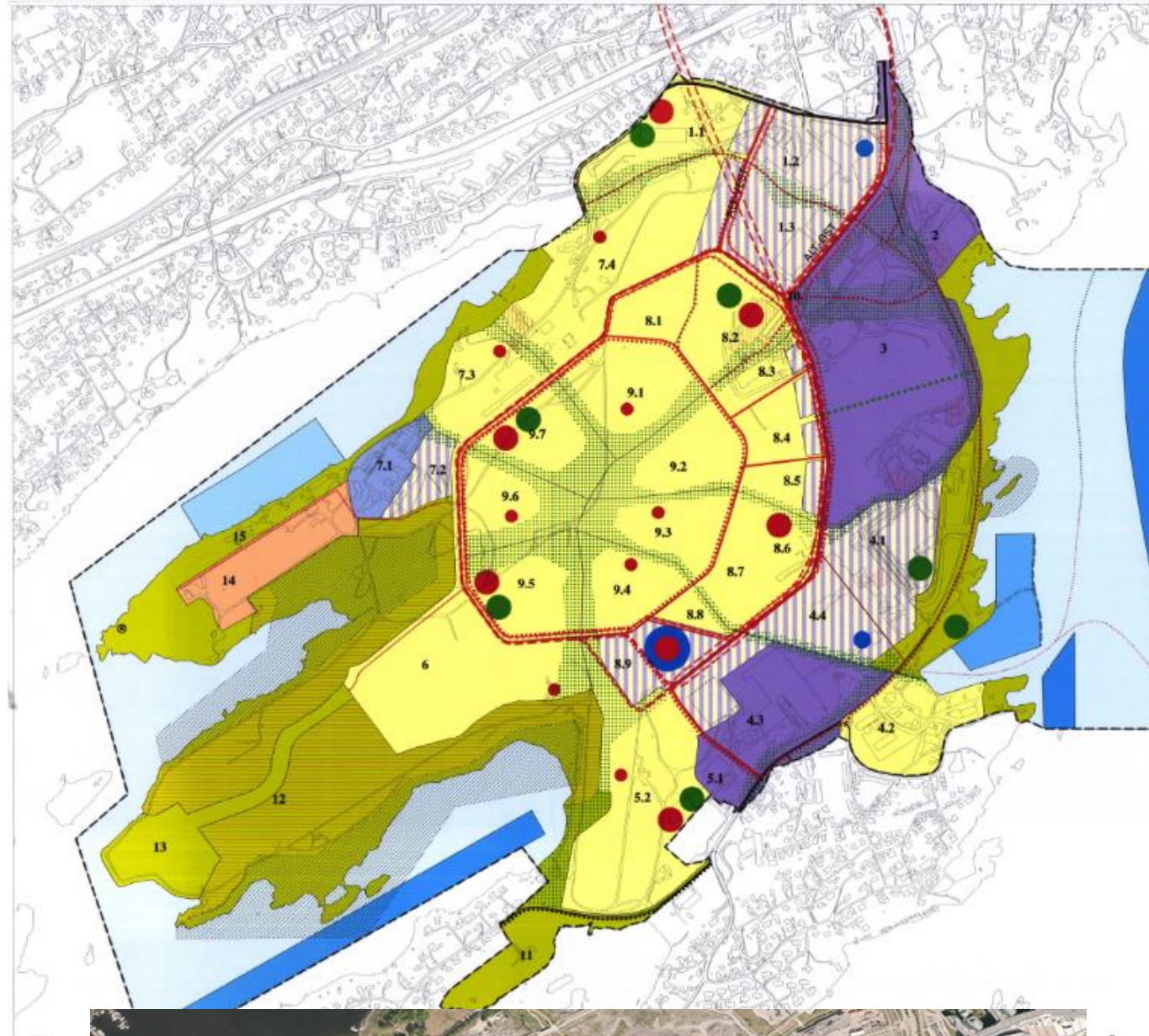
- ▶ Koordinerte prosesser plan , utbyggingsavtale og forhandlinger grunneierbidrag.

# Fornebu – eksempler på skifte i planregimer - Sonering i 3 akter- tilbake til kvartalene

KDP 1 1996

KDP 2 1999

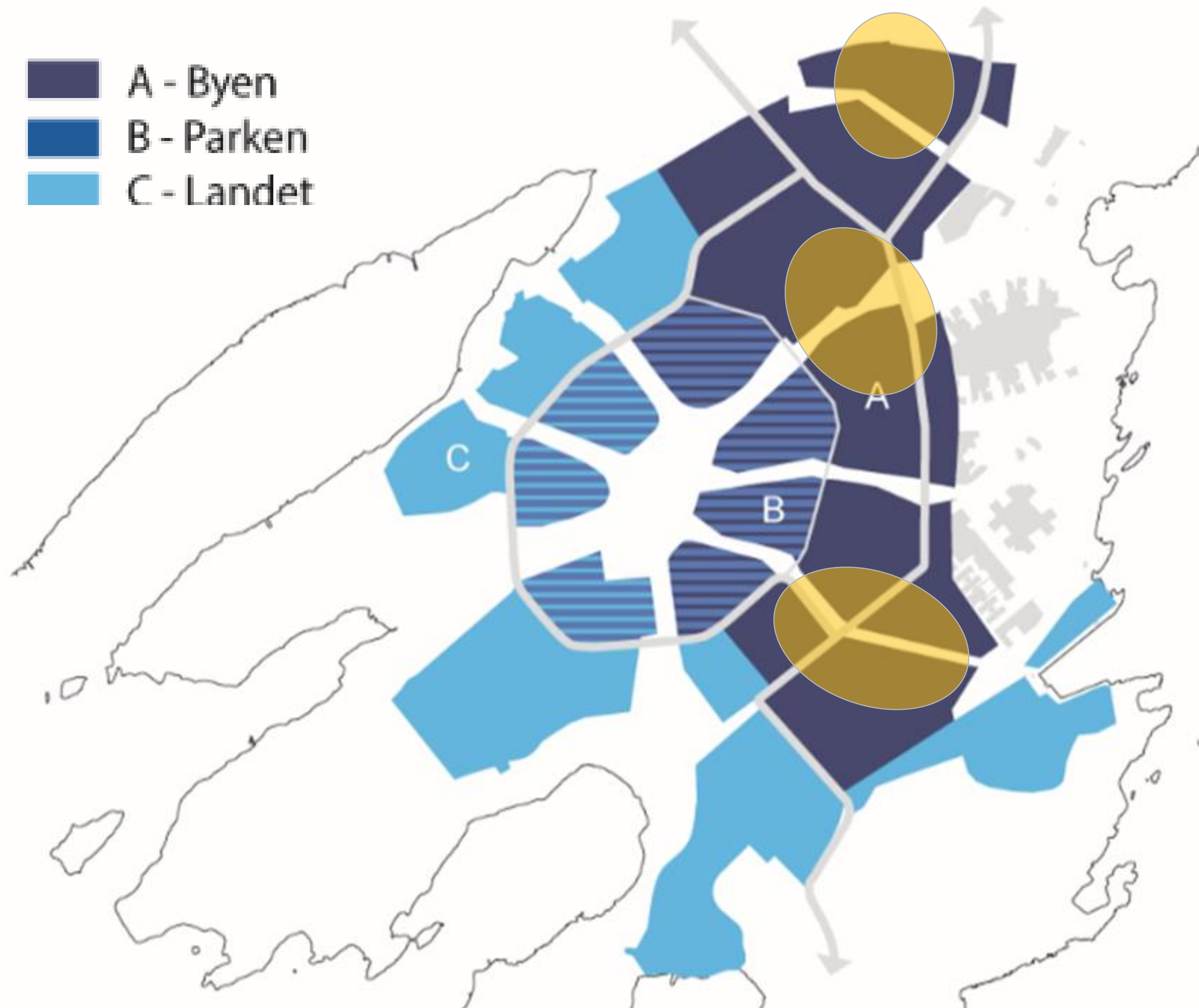
KDP 3 2019



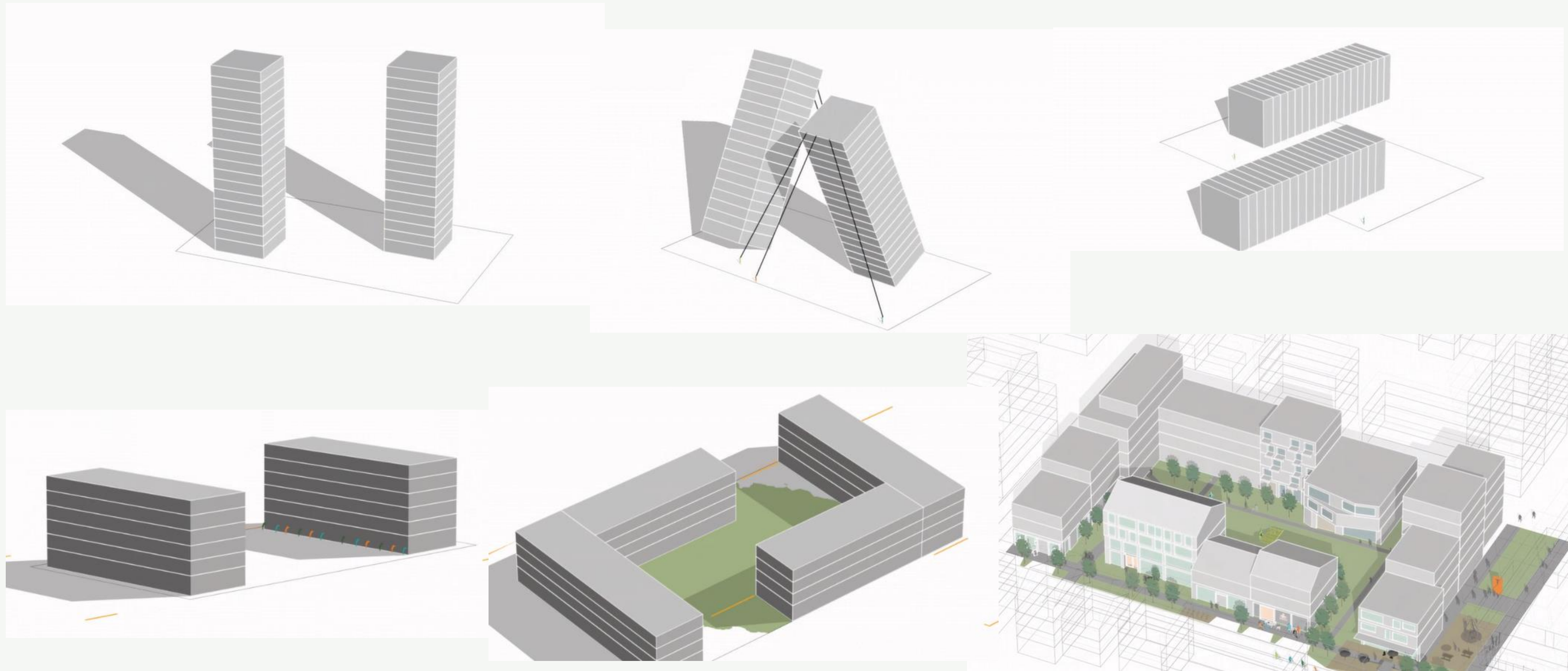
**Fra ett område..**

**..til tre områder  
med ulik karakter**

**..og tre sentre  
med ulik identitet**



# Fra bygg i landskap til kvartalsstrukturer



Kilde: Rodeo arkitekter for Koksa Eiendom / KLP eiendom

# Utbyggingsavtaler med grunneiere/utbyggere



GRØNT LYS: Jan Tore Sanner sier at «samfunnsmessige interesser» tilsier at Bærum kommune og Obos får unntak fra forbudet mot utbyggingsavtaler. – Regjeringen har en tydelig forventning om at det skal bygges mer og tettere rundt kollektivknutepunktene på Fornebu, signaliserer statsråden (t.h.) til ordfører Lisbeth Hammer Krog og Obos-sjef Daniel K. Siraj. (Foto: KARL BRAANAAS)

- Kommunen har siden 2005 hatt med boligutbyggere bidrag til skoler og annen sosial infrastruktur.
- Avtalen er begrenset til fase 1 dvs ca 2 400 boliger.
- Behov for ny avtale for ytterligere utbygging.
- Kostnadene ved sosial infrastruktur er ca 5.7 mrd - 50/50 deling kommune og utbyggere.
- Fikk samtykke fra KMD om å forhandle bidrag til sosial infrastruktur
- Avtale med OBOS inngått våren 2020. Avtale med øvrige grunneiere gjenstår (Selvaag, KLP )



# Inngått avtale mellom Bærum kommune og OBOS

- Bygger på den opprinnelige avtalen.
- Plan for sosialinfrastruktur gir totalkostnad
- Avtalen omfatter
  - Teknisk og grønn infrastruktur bl.a. vann, avløp, veier, fjernvarme, vakumanlegg og grønnstruktur.
  - Sosial infrastruktur med bl.a. beregningsgrunnlag
  - Bidraget er 2.786 kr pr m<sup>2</sup>
- Kommunens behov for tomter til sosial infrastruktur
- Justeringsmulighet underveis av kostnadsgrunnlaget
- Det skal inngås tilsvarende avtaler med de andre utbyggerne



# Samtykke § 17-7

I november 2015 ga KMD «samtykke» jfr. PBL § 17-7 til å inngå slik ny avtale med den største grunneieren på Fornebu, OBOS. Partene har igangsatt forhandlinger.



Bærum kommune  
Rådhuset  
1304 SANDVIKA

Deres ref  
18/143019

Vår ref  
15/2529-11

Dato  
11. september 2018

**Departementets vedtak - Søknad fra Bærum kommune om samtykke etter plan- og bygningsloven § 17-7 til å fravike reglene i lovens kapittel 17 - Utbyggingsavtaler på Fornebu**

Vi viser til henvendelse av 02.07.2018 der det søkes om samtykke etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 17-7 andre punktum til å fravike reglene om utbyggingsavtaler i lovens kapittel 17.

## VEDTAK

Kommunal- og moderniseringsdepartementet fatter følgende tre vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 17-7 gis Bærum kommune og Fornebu Sentrum AS rett til å inngå utbyggingsavtale om at Fornebu Sentrum AS bidrar til oppføring av sosial infrastruktur. Fritaket gjelder for Fornebu Sentrum AS' utbygging på sine eiendommer på Fornebu innenfor kommunedelplan 2 (KDP2) og eventuell senere regulering i kommunedelplan 3 (KDP3).

# Behov for nye offentlige funksjoner (sosial infrastruktur) på Fornebu

– Skal integreres i bymessige områder og bidra til å skape byliv, må brukes bevisst!

## Skoler og barnehager:

- 8 stk barnehager (ca.1400 plasser)
- 2 nye barneskoler
- Ny ungdomsskole (ca. 10-parallell..)
- *Ny Videregående skole (ca. 10-parallell..)*

## Andre sosiale funksjoner:

- Omsorgsboliger – yngre
- Sykehjem bo og behandling
- Helsestasjon/ familiesenter for hele Snarøya og Fornebu
- Egen helsestasjon for ungdom
- Omsorgsboliger
- Velferdsboliger rus/psykisk
- Seniorsenter

## Kulturfunksjoner:

- Bibliotek
- Ungdomshus
- Kirke
- Kulturhus
- Kulturscene
- Kulturgate
- Kunsthall
- Museum
- Steder for ungdomsaktiviteter
- Nærmiljø kontor/sentral

## Aktivitetsanlegg:

- Idrett
- Strøkslekeplasser
- Flere flerbrukshaller



Asker kulturhus – bibliotek, kino, scener, restaurant m.m.integret i felles bygg henvendt mot sentralt bytorget



FUBIAK –Furuset bibliotek  
Aktivitetshus på ca.1500m2 – bibliotek, flerbruksrom, klasserom, kafé, kinotek og lydstudio. Grensene mellom bibliotek, ungdomstilbud, frivilligsentral og voksenopplæring er visket ut både fysisk og organisatorisk

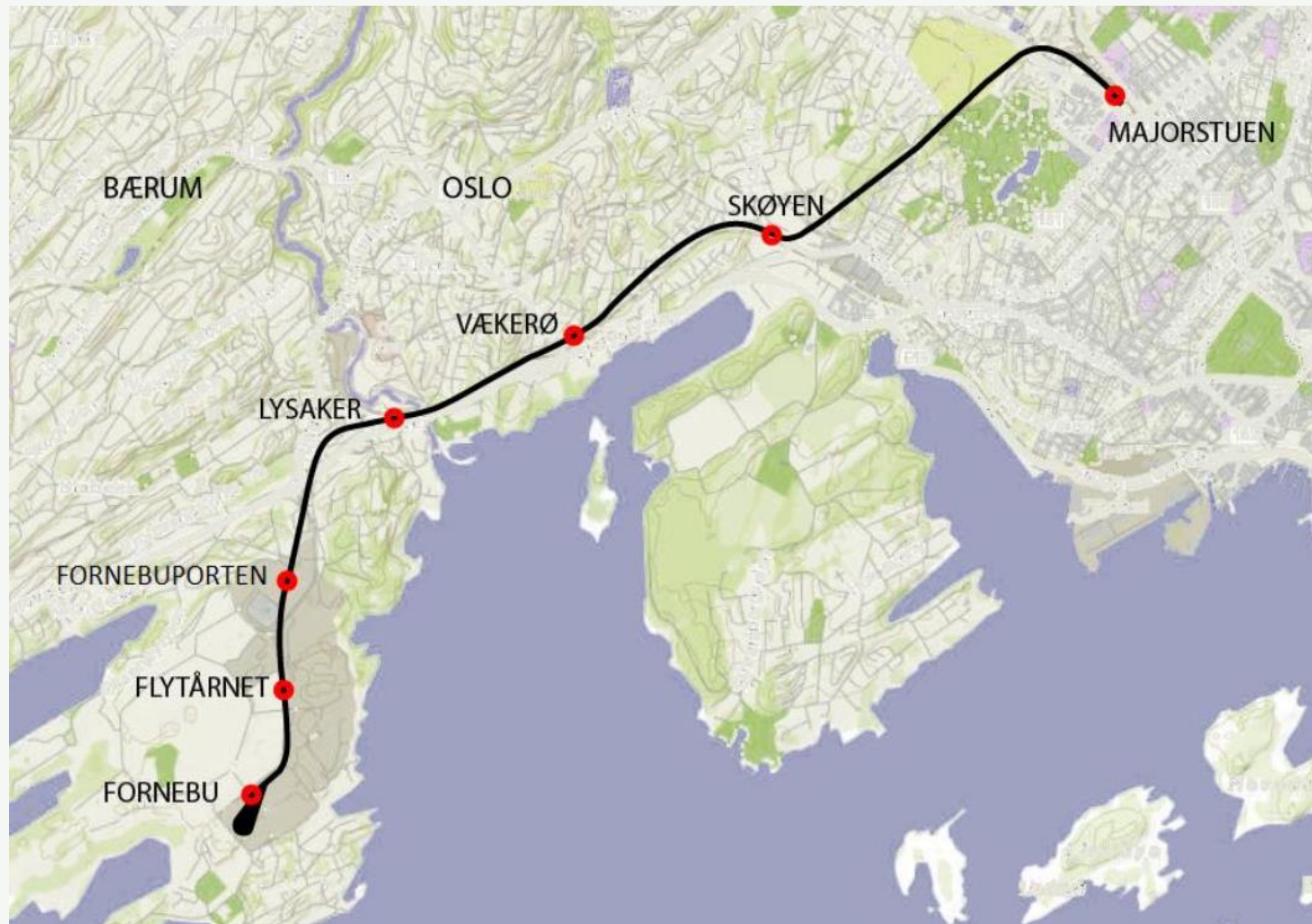
Kostnad: ca 5.7 mrd - 50/50 deling kommune og utbyggere

											Andel Fornebu bef.		
	I bruk fra (ca.)	Andel relatert til utbyggingsområdet <sup>1</sup>	Kapasitet/merknad	Tomtebehov m2	Tomtegodt. (mill. kr.)	Byggstr BTA m2/arealer	Pris pr. m2 BTA inkl. inventar (hele kr. inkl. mva)	Tilskudd (mill. kr.)	Samlet inv. behov fratrukket tilsk. (mill. kr. inkl. mva)	Inv. behov (mill. kr. inkl. mva)	Mva utgjør (mill. kr.)	Inv. behov (mill. kr. uten mva)	
9	<b>Oksenøya grendesenter</b>			<b>Tilgjengelig areal:</b>	<b>38 000</b>								
10	Tomtegodtgjøring for hele grendesenteret	2021	100 %	Tomtekostnad beregnet i samsvar med avtalen for fase 1, se merknad under		80,9			80,9	80,9	0,0	80,9	
11	Barneskole	2021	80 %	Etablering av 5 parallell barneskole. Elevtallsutvikling i prognosen forutsetter økt kapasitet på barnetrinnet fra skoleåret 2017/2018. Løses midlertidig med paviljong på Storøya grendesenter. (Ca. 1 parallell utgjør elever fra grunnkretser Lysaker).			10 200	42 300	431,5	345,2	69,0	276,1	
12	Midlertidig skole	2017	50 %	Etablering av midlertidig skole på Storøya grendesenter. Andel redusert til 50% pga. avgrensning mot fase 1.					70,0	35,0	7,0	28,0	
13	Barnehage	2021	100 %	Etablering av barnehage med 300 plasser.			3 900	39 200	152,9	152,9	30,6	122,3	
14	Sykehjem	2035	100 %	Sykehjem 150 plasser. 75 m2 BRA pr plass. 2,03 mill. kr. i tilskudd pr plass er trukket			15 750	37 200	304,5	281,4	117,2	164,2	
15	Flerbrukshall	2021	100 %	Flerbrukshall med håndballbane. Brukes av skolen på dagtid.			2 500	43 600	10,0	99,0	21,8	77,2	
16	Flerbrukshall, tilpasning	2021	100 %	Tilpasning av flerbrukshall til turn					20,0	20,0	4,0	16,0	
17	9'er kunstgress	2021	100 %	Brukes av skolen på dagtid.			3 600	2 100	1,5	6,1	1,5	4,5	
18	Nærmiljøanlegg	2021	100 %	Brukes av skolen på dagtid.	Skolens uteområde		2 500	3 100	1,2	6,6	1,6	5,0	
19	Parkeringskjeller	2021	100 %	Antall plasser er 127			3 175	10 300		32,7	6,5	26,2	



Om banebidrag

## Fornebubanen – byggestart ca.2020?



## Kort om Fornebubanen

- Fornebubanen er T-banestrekning fra Fornebu til Majorstuen, som knytter Fornebu-området i Bærum til Oslos T-banenettverk.
- Strekningen er på ca. 8 kilometer.
- Det skal bygges seks nye T-banestasjoner langs traséen.
- Reisetiden fra Fornebu til Majorstuen er beregnet til 12 minutter.

# Fornebu-bane – finansiering

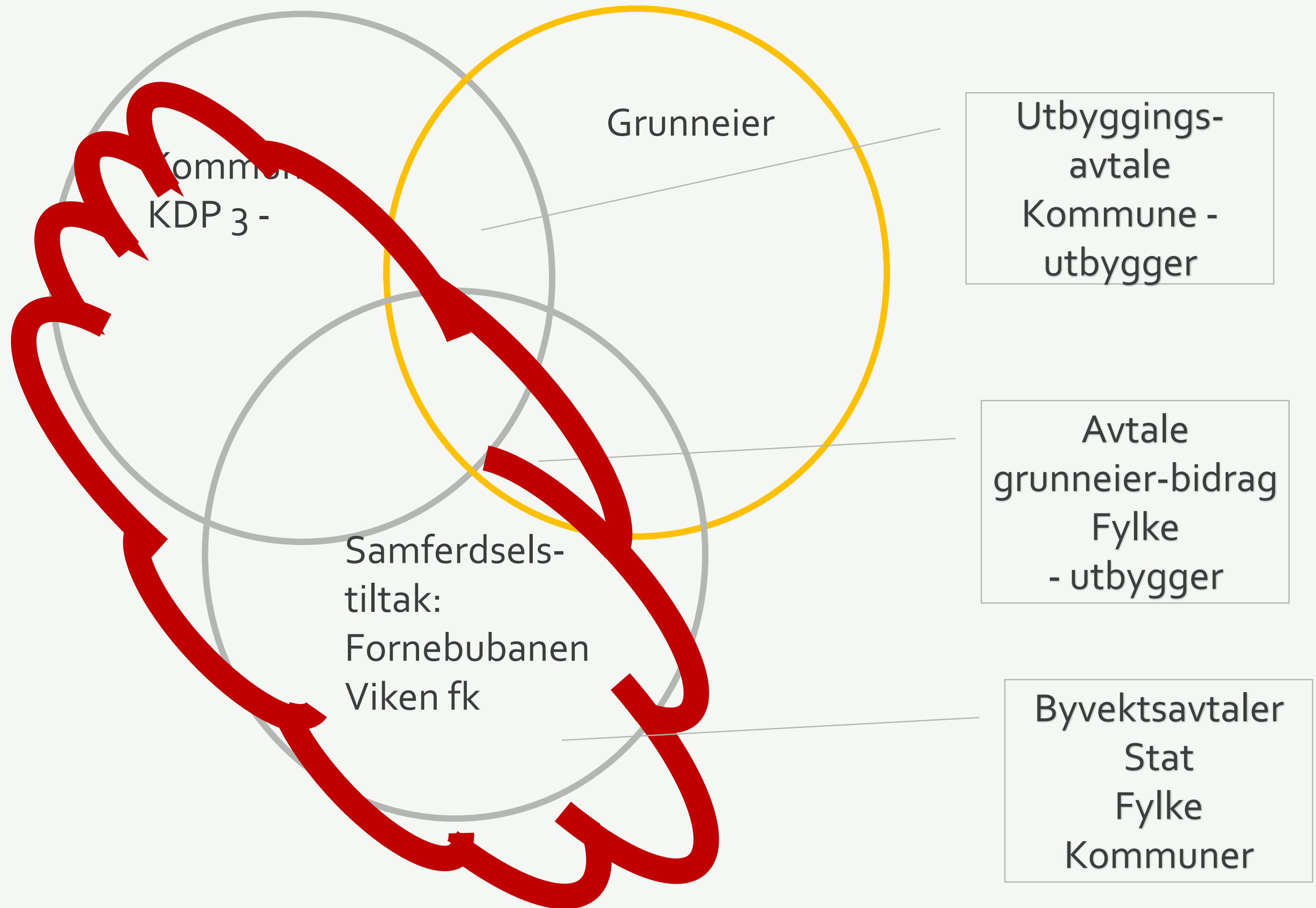
- Kostnad ca 16,1 mrd (etter KS2)
- Staten bidrar med 50% (63%?) stat – bymiljøavtale ( Forankret i NTP)
- Oslopakke 3 - 1, 4 mrd
- Grunneierbidrag
  - Akershus fylkeskommune forhandler med grunneiere
  - Dekkes av bidrag fra økt utnyttelse bolig og næring.
  - 2,040 mrd samlet bidrag til bane



# Betinget avtale grunneierbidrag til Fornebubane...

- ▶ KDP 3 rekkefølgebestemmelse om at bane må være sikret eller etablert.
- ▶ Akershus f.k (nå Viken) inngår avtale med grunneiere mht grunneierbidrag til bane :»I den grad Bærum kommune regulerer en høyere utnyttelse, vil grunneier betale et bidrag til bane på kr **3200** pr kva bolig/ og **kr 1600** næring som kan bygges utover tidl. planer (KDP 2)...»
- ▶ Er ikke en utbyggingsavtale (motpart er fylkeskommunen – ikke kommunen)
- ▶ Er derfor ikke tidsbegrenset dvs bidrag kommer også etter at banene er bygget....(hindre gratispassasjerer...)





# Erfaringer.....Fornebu som case :

- ▶ Bygging av metro gir mulighet for flere boliger og arbeidsplasser
- ▶ Nytt plangrep – bygge mer bymessig og grunnlag for høyere utnyttning på samme arealer (som er «nedbetalt»)
- ▶ Utbyggingsavtale som inkl sosial infrastruktur letter kommunens investeringsbehov
- ▶ Egen avtaleform for Fornebubanen sikrer grunneierbidrag over 20 -30 år. Ikke avhengig av utbyggingsavtalens begrensninger mht tid
- ▶ Byvekstavtale – sikrer statlig bidrag som monner
- ▶ Tett samarbeid mellom aktørene : kommune – fylke- stat og grunneiere – er krevende – krever prosess-samtidighet