



BÆRUM  
KOMMUNE

# Velkommen til Bærum og til Fornebu

Arthur Wøhni –direktør samfunns og byutvikling

**Sammen skaper vi fremtiden**

MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT





0,8 %  
gjennomsnittlig  
befolkningsvekst

129 000  
innbyggere

153  
nasjonaliteter

1100  
flere innbyggere  
hvert år

47 %  
med høyere  
utdanning

# Femte største kommune

- ▶ En del av hovedstadsregionen
- ▶ Landets rikeste arts mangfold
- ▶ Sandvika by er administrativt sentrum
- ▶ Bærums Verk er geografisk midtpunkt





# Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2040

1. I Bærumsamfunnet jobber vi sammen for å skape gode liv og like muligheter
2. Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende
3. Bærumsamfunnet er klima- og miljøklokt
4. Bærum kommune er handlekraftig og innovativ



*Sammen skaper vi fremtiden  
- mangfold, raushet, bærekraft*

# Miljø- og klimaklok kommune

Kommunens klimastrategi har tre hovedmål:

- ▶ I 2020 er Bærum etablert som en miljø- og klimaklok kommune
- ▶ I 2050 skal Bærum være et lavutslippssamfunn, og innen 2030 skal klimagassutslippene være redusert med minst 40 prosent
- ▶ **I 2027 skal Fornebu være etablert som nullutslippsområde**










# Langsiktig arealstrategi

- ▶ 90 prosent av nærings- og boligbygging skal skje i kollektivknutepunkter og prioriterte vekstområder med god kollektivbetjening.
- ▶ Sandvika, Lysaker, Fornebu, Høvik og Bekkestua er prioriterte vekstområder, med Sandvika som regionby. Fossum kan starte tidligst i 2032.
















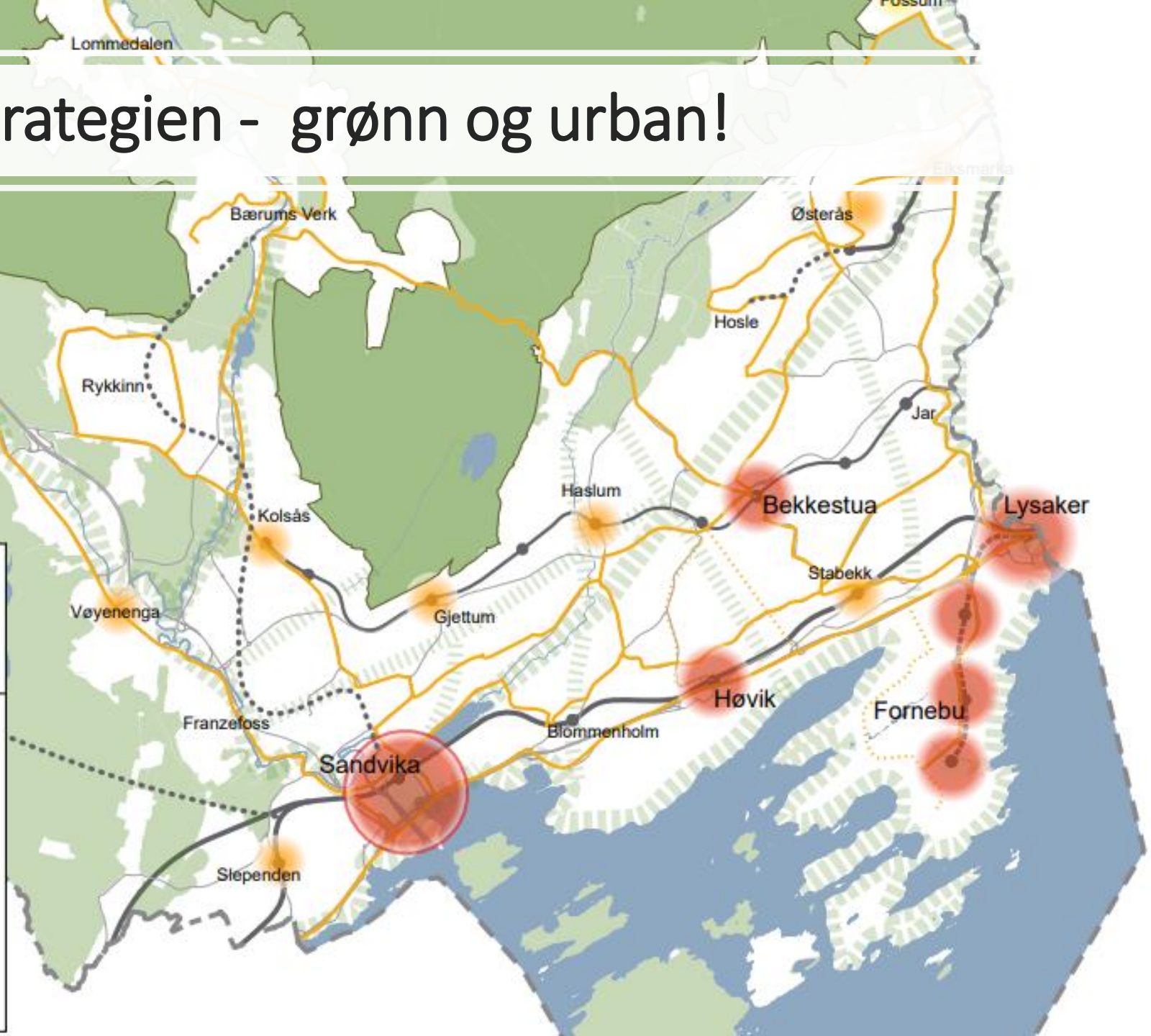
# Arealstrategien - grønn og urban!

Vedtatt 23.06.2021  
**BÆRUM KOMMUNE**  
Strategisk arealkart 2021-2040



**Tegnforklaring**

	Prioritert vekstområde Regionbyen Sandvika (ink. Franzefoss)		Blågrønn Hovedstruktur /Strandsone
	Prioriterte vekstområder		Blågrønne Tverrforbindelser
	Prioriterte stasjoner bane/buss Fortetting vil tilpasses strekets karakter og behov for funksjonsblanding		Fremtidige bane Fornebu
	Avtjerna/Fossum - fortetting lang sikt Fossum tidligst 2032		Fremtidige banetraseer
	Marka		Eksisterende banetraseer og holdeplasser
	Overordnet grønnstruktur/LNF		Høyfrekvente busstraseer
			Fremtidig høyfrekvente busstraseer



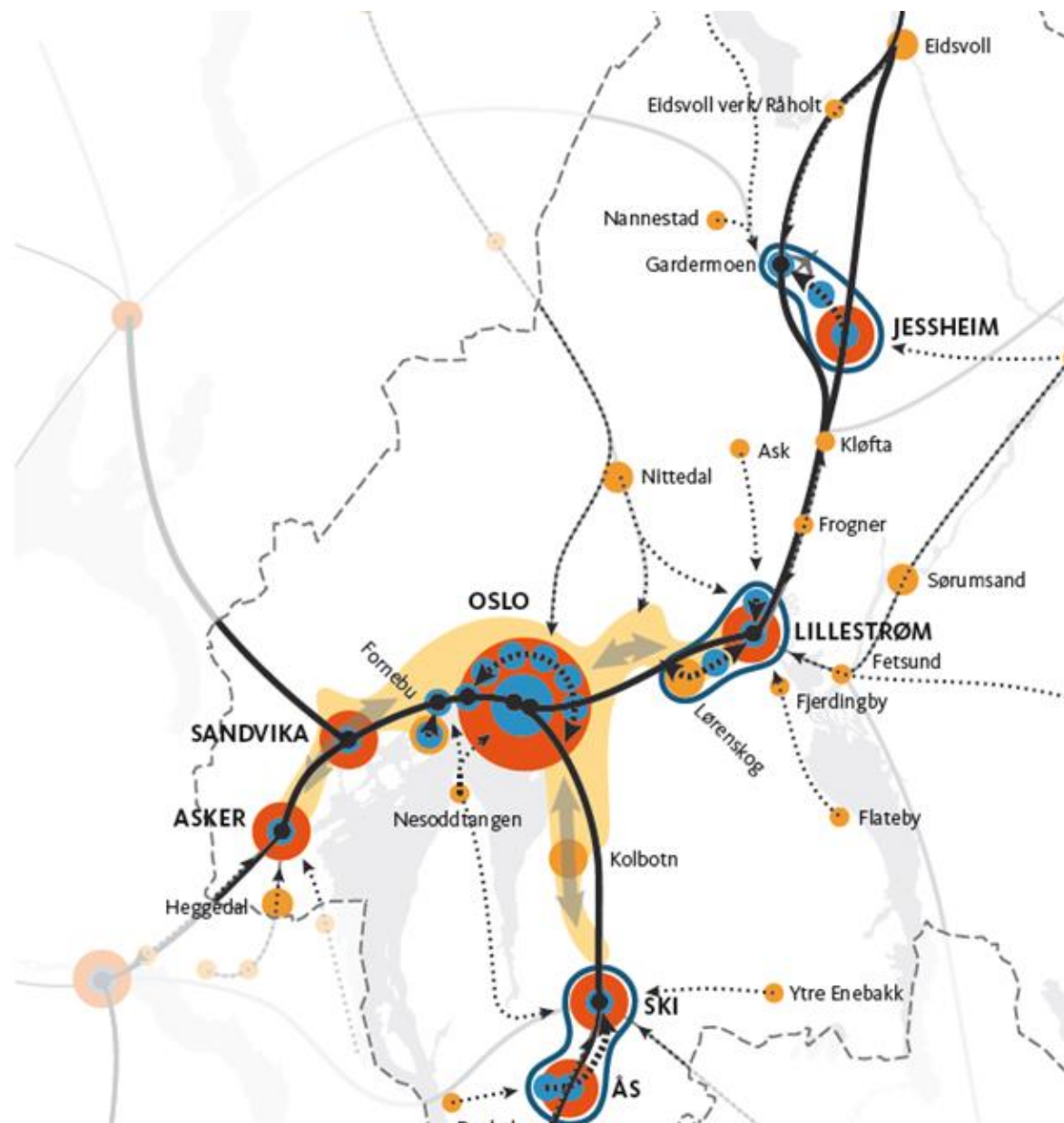
## Regional plan for areal og transport

### Prioriterte vekstområder i Bærum

- Regional by (Sandvika)
  - Prioritert lokal by (Fornebu)
  - Regionalt område for arbeidsplasskrevende virksomheter (Sandvika, Fornebu, Lysaker)
  - Bybåndet (del av byggesonen med god kollektivdekning)
- 
- Mål: 90% av veksten skal til prioriterte vekstområder

### Prioriterte vekstområder:

-  Oslo by
-  Regionale byer
-  Regionale områder for arbeidsplassintensive virksomheter
-  Særlige innsatsområder for økt by- og næringsutvikling
-  Bybåndet
-  Prioriterte lokale byer og tettsteder. Størrelsen indikerer at noen steder prioriteres høyere



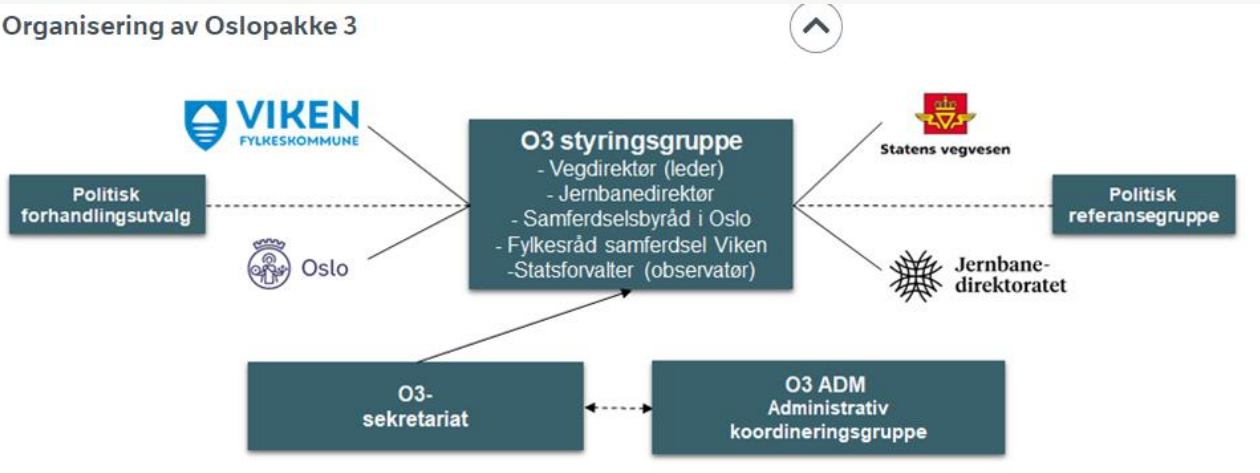


# Byvekstavtale dato 26.06.2019

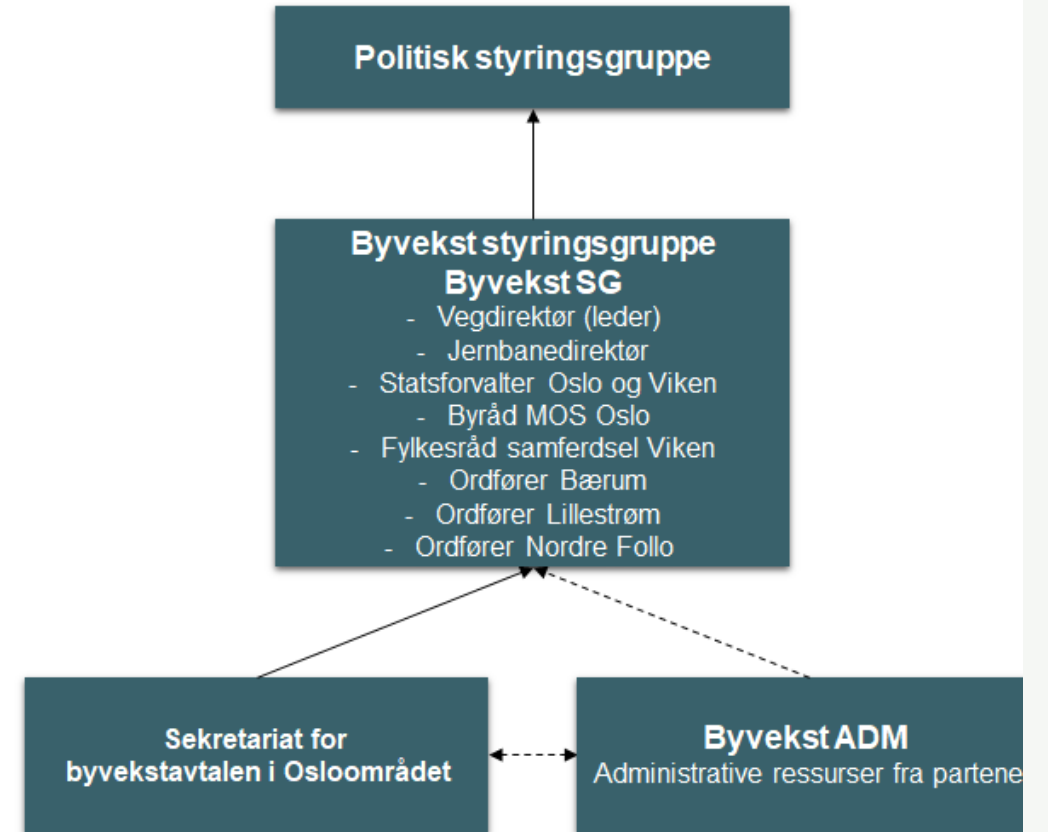
- Mellom Staten, Viken /Akershus fk, Oslo, Bærum, Lillestrøm(Skedsmo) og Nordre Follo (Oppegård) kommuner
- Mål:
  - realisere nullvekstmålet
  - klimamål redusere klimagassutslipp (nullutslippsmål)
  - nullvisjon drepte og skadde i trafikken.
  - sykkelandel 20%
- Premiss: Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP)

# Byvekststavnale og Oslopakke 3

Organisering av Oslopakke 3



Organisering av Byvekststavnalen





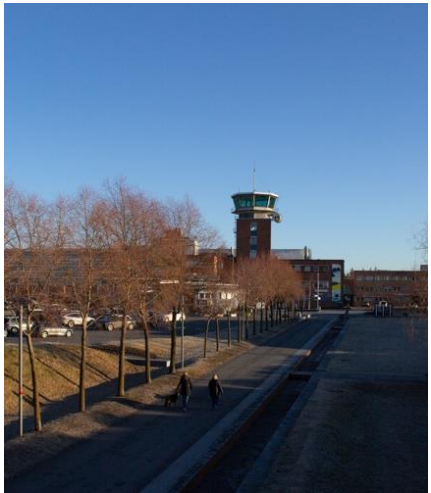
# FORNEBU

- fantastiske Fornebu



III: Fornebubanen





Fornebu



# Fra fly til by - Forhistorie







Fornebu -1998



2011

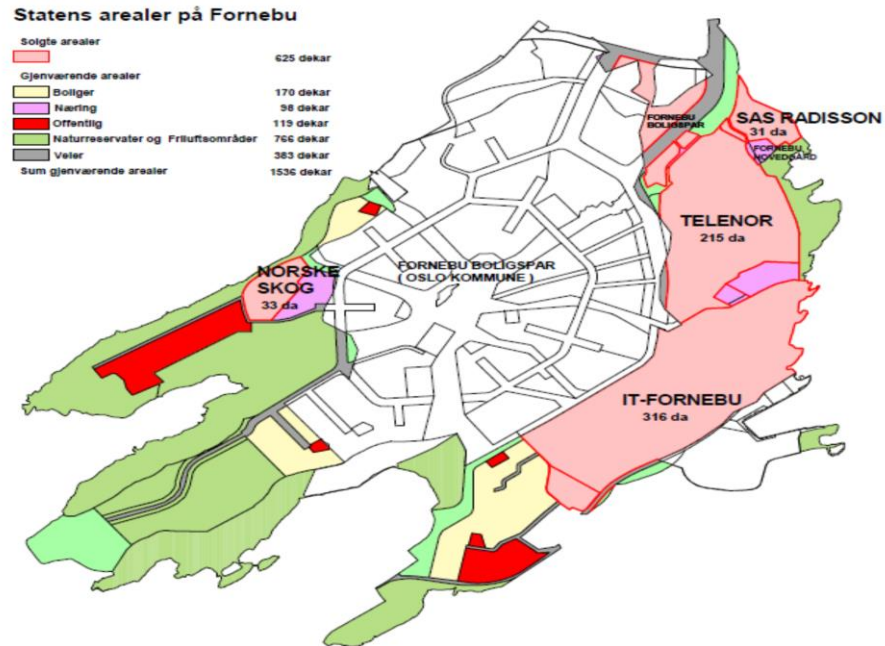








# Spesielle grunneierforhold...



Området eid av staten og Oslo kommune  
2001 – Fornebu Boligspår kjøper boligfeltene  
2007 - Scandinavian Property Development ASA  
2012 – Obos kjøper SPD

Store etableringer – eiendomskjøp:

Telenor 2002

Statoil/Equinor 2012

Aker Hus 2007 + Fornebuporten

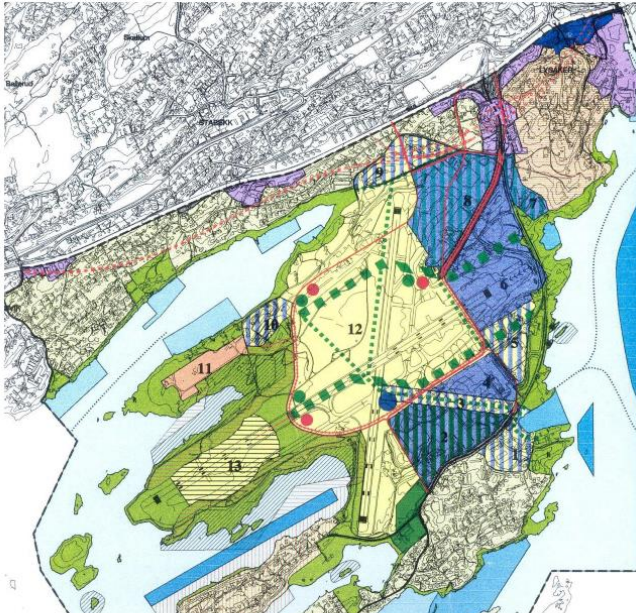
Selvaag / Mohn + Aker i Fornebu sør

KLP – Fornebu S

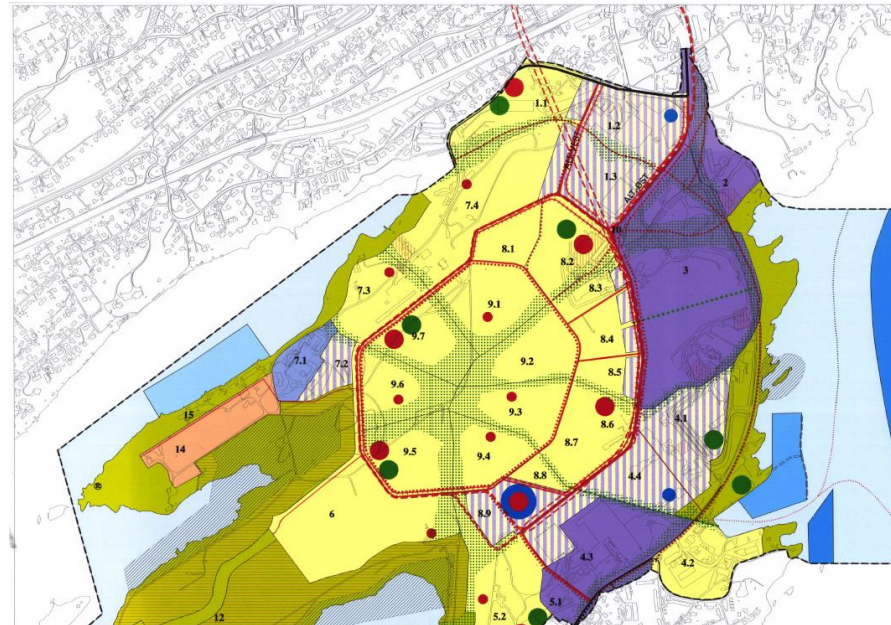


# Kommunen som planmyndighet : ..... fasthet på plangrep og fleksibel på løsninger

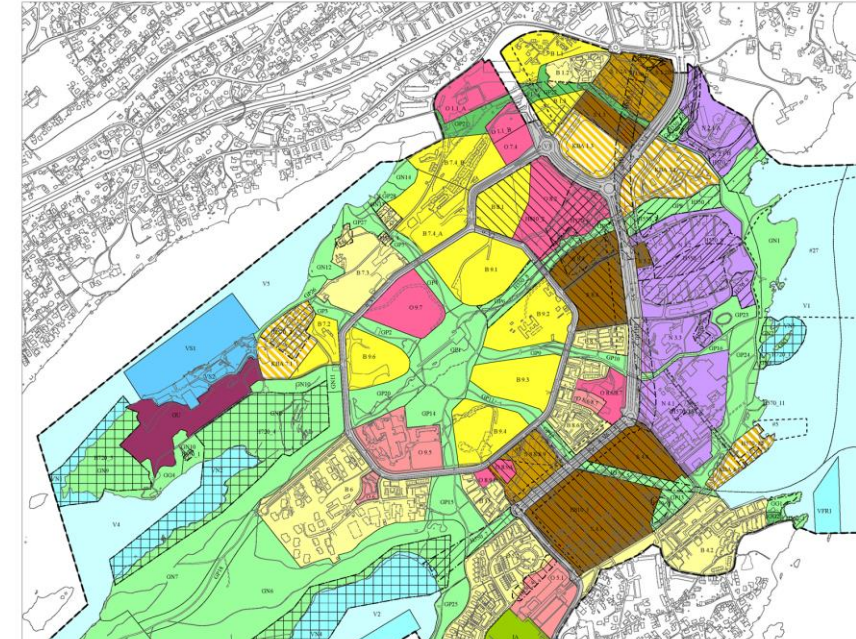
KDP 1 1996



KDP 2 1999



KDP 3 2019





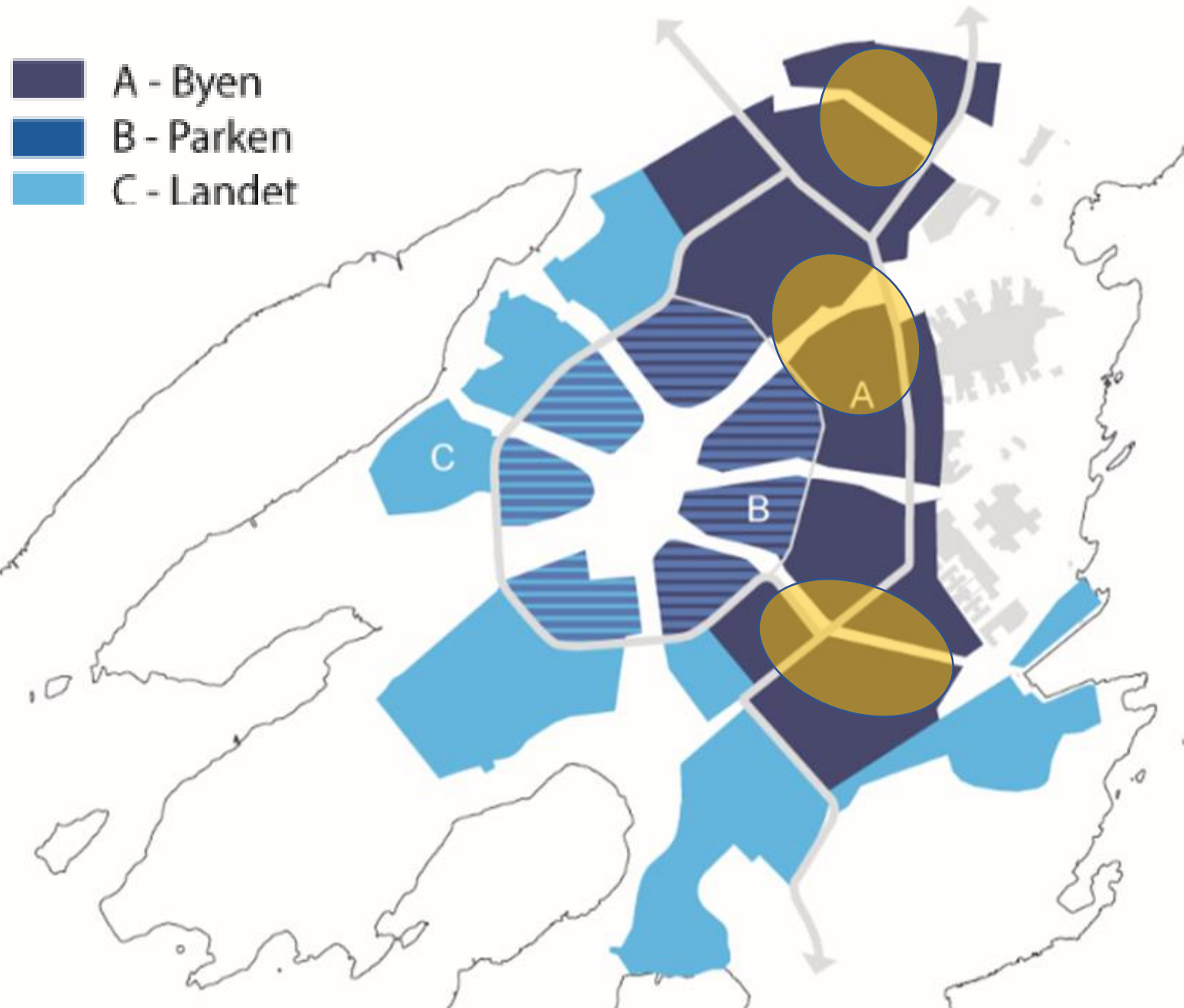
Endring av  
plangrep :

Fra ett område..

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

**..og tre sentre**

**med ulik identitet**



# Tydelig senterstruktur må på plass



Fornebu S



Flytårnet

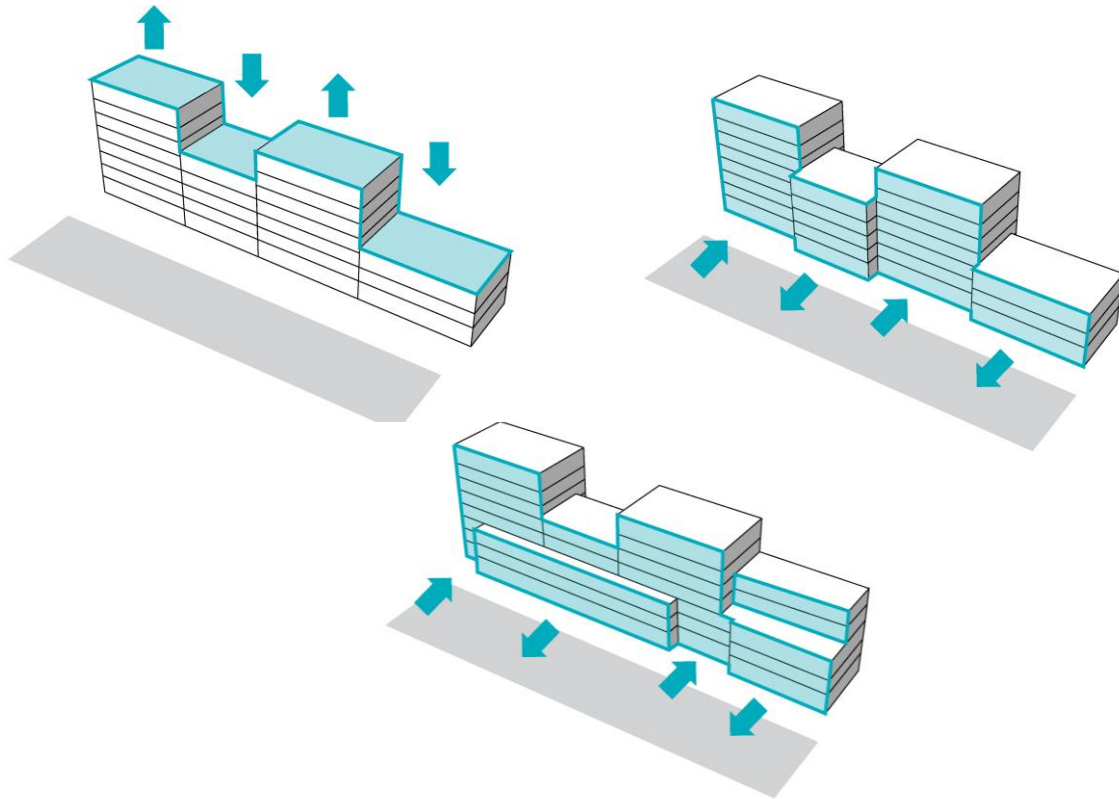
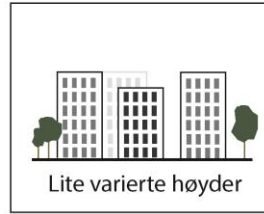
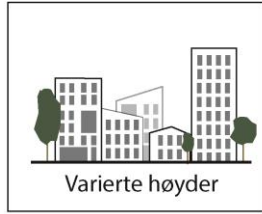
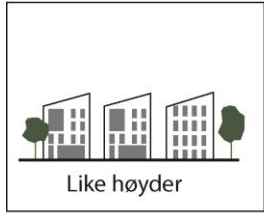
Byen: Bygg urbant rundt de 3 nye T-banestasjonene



Fornebuporten

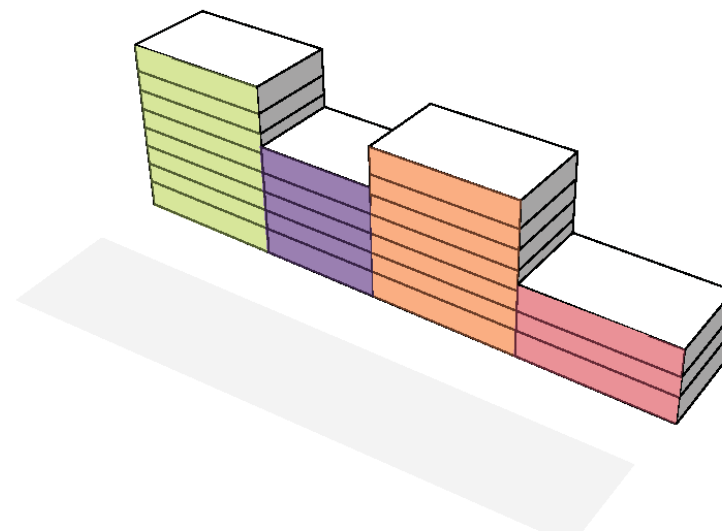


# Fleksibilitet i løsninger - Variasjon i bebyggelsen



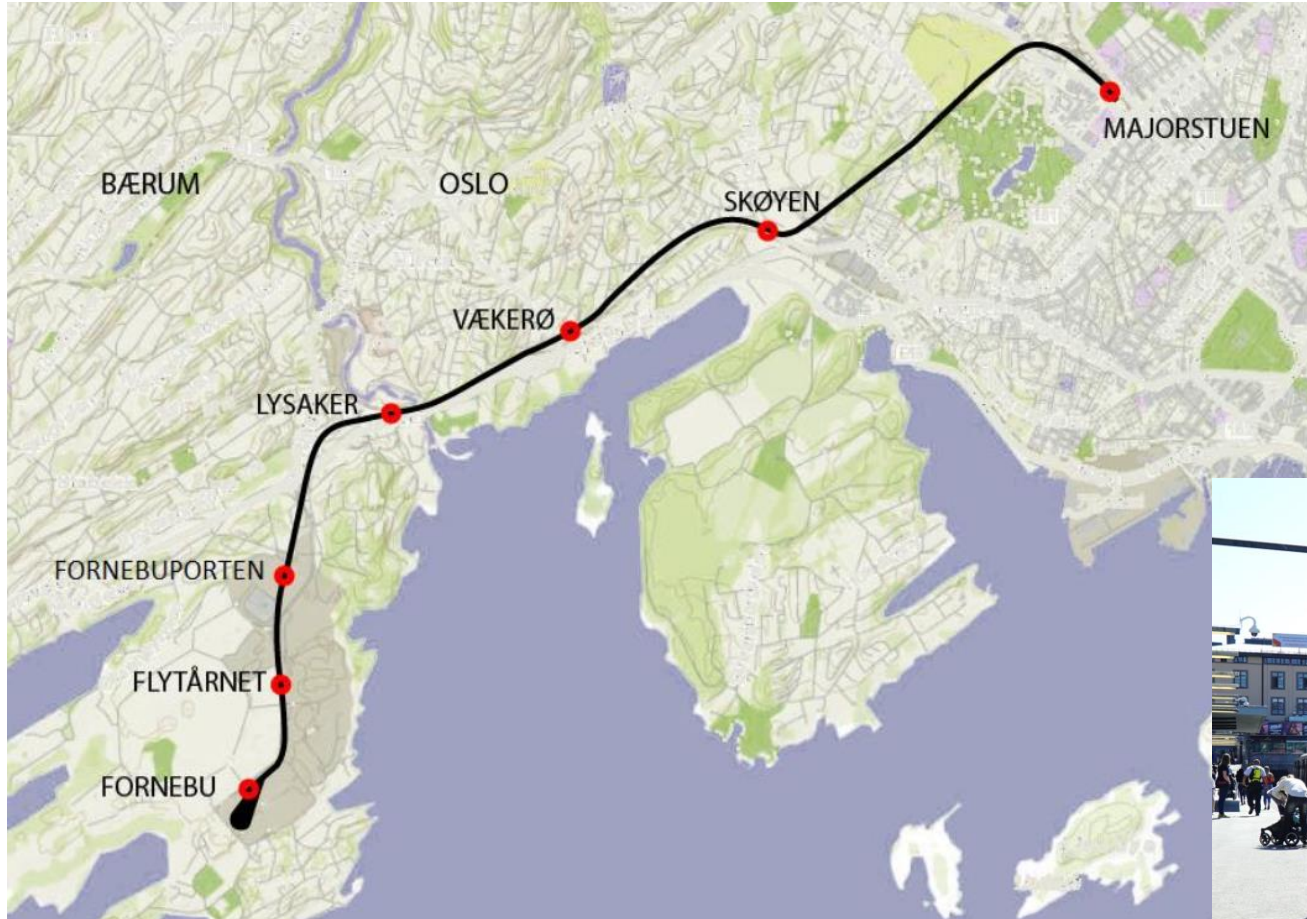


# Variasjon III - Hva er galt med farger?





# Fornebubanen – ferdig 2029



## 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 2018 )
- Ny ekst KS :23.3 mrd (2022 P50) + LPS
- Staten bidrar med 50% (63% -70%?) stat – bymiljøavtale ( Forankret i NTP) NB låst til 2018 KS
- Oslo-pakke 3 - 1, 4 mrd økt 4 mrd ++??
- Grunneierbidrag
  - Akershus fylkeskommune forhandler med grunneiere
  - Dekkes av bidrag fra økt utnyttelse bolig og næring.
  - Opprinnelig 2.040 mrd bidrag til bane (2019)
  - Ekstra bidrag juni 2022 - +2.1 mrd (tot 4,2mrd)





# Betinget avtale grunneierbidrag til Fornebubane...

- KDP 3 rekkefølge bestemmelse om at bane må være sikret eller etablert.
- Akershus f.k 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...)



## Oversikt over villighetserklæringer avgitt overfor Viken fylkeskommune («Viken») og Oslo kommune («Oslo») vedr. bidrag til Fornebubanen

- Det tilbys et bidrag på kr 3 951 pr. m2 BRA bolig merutnyttelse pga. banen. Med merutnyttelse menes antall m2 BRA utover forventet utnyttelse uten banen. Det fremgår av de enkelte villighetserklæringer hvilket areal som er lagt til grunn som forventet utnyttelse uten banen.
- For næringsareal tilbys tilsvarende et bidrag på kr 1 975,50 pr. m2 BRA næring merutnyttelse pga. banen.
- Bidragssatsene indeksjusteres iht. KPI, med basis april 2022, og bidraget betales i forbindelse med utbyggingen.

For grunneiere på Fornebu innenfor KDP3-området, dvs. grunneiere som allerede har inngått banebidragsavtale om betaling iht. ovenstående satser, tilbys en økning i satsen med ytterligere kr 1 000 pr m2 BRA bolig merutnyttelse. Videre tilbys å fjerne en reguleringsklausul, noe som innebærer at ev. videre økning i merutnyttelse eller konvertering fra næring til bolig vil utløse ytterligere bidrag til banen. For grunneiere innenfor KDP3-området på Fornebu, er det ikke forutsatt noen ytterligere merutnyttelse utover KDP3



Oslo, 10. juni 2022

**Grunneiere Fornebu (KDP3):**

OBOS Fornebu AS  
Fornebu Sentrum AS (Selvaag Bolig ASA)  
KLP Drammensveien 144 AS  
KLP Fornebuparken AS  
Fornebu Park Hotel AS  
Fornebuporten P-tomt AS  
Aker Property Group  
Telenor Arena AS  
Snarøyveien 30 AS

**Grunneiere Bærum utenom Fornebu (KDP 3):**

Mustad Eiendom  
Storebrand Eiendom  
Teleplan Eiendom AS  
Lysaker City  Holding AS

**Grunneier Vækerø:**

Løvenskiold Eiendom AS på vegne av grunneierne på Vækerø

**Grunneiere Skøyen:**

Selmer Eiendom AS  
StorOslo Eiendom AS  
KM Real Estate AS (Stor Oslo)  
Sameiet Drammensveien 130  
Urbania Eiendom AS  
Holm Eiendom SKB  
Holm Eiendom AS  
KLP, Drammensveien 11 AS  
Mondlith Properties AS  
Bane Nor Eiendom AS  
Storebrand Hoffsvæien AS  
G W Linnekogel & Søn AS  
Drammensveien 159 AS/Eiendomsspar AS



# 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 2020, forhandlinger pågår med øvrige



# Forslag til 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> (2018)
- Kommunens behov for tomter til sosial infrastruktur
- Justeringsmulighet underveis av kostnadsgrunnlaget
- Det skal inngås tilsvarende avtaler med de andre utbyggerne



# Kommunen må bygge omfattende infrastruktur

## 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



										Andel Fornebu bef.		
	I bruk fra (ca.)	Andel relatert til utbyggings-området *	Kapasitet/merkna	Tomte-behov 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 merkna 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	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	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	6,1	1,5	4,5
18	Nærmiljøanlegg	2021	100 %	Brukes av skolen på dagtid.	Skolens ute-område	2 500	3 100	1,2	6,6	6,6	1,6	5,0
19	Parkeringskjeller	2021	100 %	Antall plasser er 127		3 175	10 300		32,7	32,7	6,5	26,2

# Oksenøya senter – treklang







