

J.P. 09/155007

TINGLYST
DAGBOKNR: 867360
13 NOV. 2009
STATENS KARTVERK

AVTALE

mellom

Fornebu Boligspare AS,
Rolfsbukta AS,
Fornebu Boligspare Husbank AS

(nedenfor kalt «grunneierne»)

og

Bærum kommune
(nedenfor kalt «Blk»)

(sammen kalt "partene")

om forskjellige spørsmål knyttet til regulering, utnyttelse, utbygging m.v. for det tidligere flyplassområdet på Fornebu.

1. AVTALENS BAKGRUNN OG FORMÅL

- 1.1 Grunneierne eier eller har ervervet rettigheter til del av det tidligere flyplassområdet på Fornebu. Fornebu Boligspare AS har inngått kontrakt om kjøp av Oslo kommunes tomtearealer på Fornebu. Fornebu Boligspare AS har solgt delområde 4.2 til Rolfsbukta AS og rettighetene til offentlige arealer og husbankarealer på Fornebu, med unntak av delområde 4.2, til Fornebu Boligspare Husbank AS.

Området ligger i Bærum kommune og kommunen har reguleringsmyndigheten. Oslo lufthavn, Fornebu, er nedlagt, og området skal utnyttes i samsvar med endelig vedtatt Kommunedelplan 2 for Fornebu-området (KDP2) og påfølgende regulerings- og bebyggelsesplaner.

Der uttrykket "utbyggere" nedenfor er benyttet inkluderer det nærværende grunneiere og andre utbyggere innenfor fase I.

BÆRUM KOMMUNE	
Planseksjonen	
MOTTATT	23 NOV. 2009
JNR	09/155007
1	

- 1.2 I henhold til KDP2 skal det innenfor Fornebu-området kunne bygges minst 6.000 boliger, hvorav 20-25 % bør tilfredsstille Husbankens kriterier for kvalitet og prisnivå, samt næringsarealer for 15.000 arbeidsplasser, ekskl. privat og offentlig service.

Det er utarbeidet en oversikt over andelen av dette utbyggingsvolumet fordelt på grunneiernes delområder (**Bilag 1**). Nærværende avtale bygger på forutsetningen om at fordelingen og utnyttelsesvolumet vist i tabellen skal være veiledende for reguleringsarbeidet med de enkelte delområdene, med mindre partene blir enige om noe annet.

- 1.3 Fornebu-området skal bygges ut i flere faser. Hver fase skal omfatte et bestemt geografisk område for utbyggingen, der det kan tillates bygget et nærmere bestemt volum av boliger og næringsarealer. For hver fase fastsettes et program for utbygging av den sosiale infrastruktur som boligbyggingen krever.

- 1.4 Formålet med nærværende avtale er å legge til rette for utbygging av fase I innenfor det geografiske området som er angitt i pkt. 2.

Avtalen regulerer også grunneiernes og Bk's rettigheter og forpliktelser i forhold til hverandre i forbindelse med utbyggingen av teknisk, sosial og grønn infrastruktur, samt gjennomføring av kommunens boligpolitiske mål.

- 1.5 Partene er innforstått med at kommunens reguleringsmyndighet ikke kan/skal bindes. Plan- og bygningsloven går uansett foran nærværende avtale.

- 1.6 Partene legger til grunn at Statsbygg og Oslo kommune sørger for å gjennomføre og bekoste etablering av overordnet teknisk og grønn hovedstruktur i henhold til den del av avtalen mellom Oslo kommune og Statsbygg som gjelder infrastruktur (Infrastrukturavtalen).

Oslo kommune har overfor grunneierne forpliktet seg til å gjennomføre disse arbeidene i henhold til Infrastrukturavtalen, og grunneierne plikter å følge opp at Oslo kommune utfører arbeidene i samsvar med bestemmelsene i avtalen mellom Oslo kommune og grunneierne.

- 1.7 Der hvor denne avtale eller avtalens vedlegg angir et bolig- eller næringsareal i T-BRA (tillatt bruksareal), skal dette forstås slik det er definert i **Bilag 2**.

- 1.8 Grunneiernes rettigheter og plikter i henhold til denne avtale er begrenset til de rettigheter og plikter som relaterer seg til de arealer de respektive grunneiere eier innenfor det området som omfattes av denne avtale. Grunneierne har således ikke noe solidarisk ansvar for oppfyllelse av plikter omfattet av denne avtale.

2. AVTALENS STEDLIGE VIRKEOMRÅDE - FASE 1

- 2.1 Avtalen gjelder for fase I som omfatter det fremhevede området på illustrasjonskartet for KDP2 (**Bilag 3**), dog gjelder pkt. 9 for alle grunneiernes delområder innenfor KDP2.

- 2.2 Fase I av utbyggingen er begrenset til 2.500 boliger, som er det taket for boligbygging som Statens Vegvesen har fastsatt av hensyn til trafikkavviklingen på E18.

Partene legger til grunn at det tillatte utbyggingsvolum for grunneierne på de delområder som omfattes av fase I utgjør til sammen 1.675 boliger og 24.952 kvm. T-BRA næringsarealer slik det fremgår av **Bilag 4**. Dersom utbyggingsvolumet i fase 1

blir vesentlig mindre enn angitt i bilag 4 ved regulering eller hvis Bk på annen måte fastsetter nye eller endrede vesentlige vilkår, har grunneierne rett til å si opp avtalen med umiddelbar virkning for de områder hvor utbyggingen ikke er påbegynt. Oppsigelsen omfatter i tilfelle ikke pkt. 9 i nærværende avtale.

Partene er innforstått med at utbyggingen av fase I ventelig vil strekke seg over ca. 4-5 år fra byggestart.

Dersom andre utbyggere innenfor fase 1 ikke påtar seg det samme eller økonomisk tilsvarende forpliktelser som grunneierne med oppfyllelse av rekkefølgebestemmelsene i KDP 2 med hensyn til teknisk, sosial og grønn infrastruktur, samt bidrar til å oppfylle kommunens boligpolitiske mål, har grunneierne rett til å utvide sitt utbyggingsvolum i fase 1 tilsvarende.

Dersom Bk mener at det er grunnlag for ytterligere boliger innenfor fase I (2.396), skal grunneierne på sine arealer ha rett til å bygge disse boligene på samme vilkår som i nærværende avtale.

3. VANN- OG AVLØPSANLEGG M.V.

3.1 Opparbeidelse av interne vann- og avløpsanlegg

Partene legger til grunn at Statsbygg og Oslo kommune utfører og bekoster hovedanleggene for vann- og avløp internt på avtaleområdet slik disse anlegg er nærmere beskrevet i Infrastrukturavtalen og illustrert i Hovedplan for vei, vann og avløp m/vedlegg, herunder å tilrettelegge for føringsveier for IT og energi og for traseer for fjernvarme. Såfremt Statsbygg og Oslo kommune ikke utfører det arbeid og med den utførelse som er forutsatt ovenfor, har Bk rett til å stoppe de byggeprosjekter grunneierne har under arbeid, i den utstrekning grunneiernes prosjekter er avhengig av Statsbyggs og Oslo kommunes arbeider.

3.2 Eksterne vann- og avløpsanlegg

Bk gjennomfører og forskutterer fremføring av vann- og avløpsanlegg til Fornebuområdet, herunder anleggelse av nye hovedledninger for vann og avløp under Holtekilen fra tilknytningspunktet ved eksisterende ledningsanlegg på Strand til Fornebulandet. Partene er innforstått med at den del av kostnadene som kan belastes boligkjøperne eller grunneierne i henhold til lov om kommunale vass- og kloakkavgifter og refusjonskapitlet i Plan- og bygningsloven, legges på som tillegg til ordinær tilknytningsavgift.

4. VEIER

4.1 Partene legger til grunn at Statsbygg og Oslo kommune utfører og bekoster opparbeidelse av hovedveiene og samleveiene i henhold til Infrastrukturavtalen og med en standard som Bk og Statens vegvesen kan akseptere. Såfremt Statsbygg og Oslo kommune ikke utfører det arbeid og med den utførelse som er forutsatt ovenfor, har Bk rett til å stoppe de byggeprosjekter grunneierne har under arbeid, i den utstrekning grunneiernes prosjekter er avhengig av Statsbyggs og Oslo kommunes arbeider.

4.2 Grunneierne forplikter seg til å bekoste og opparbeide feltinterne kjøreveier og sykkel/gangveier i henhold til bl. a. reguleringsplan og Bærum kommunes veinormal.

Bk har rett til å føre løpende kontroll med arbeidene og skal godkjenne anleggene før

overtagelse. Fra og med overtagelsen er Bk eier av anleggene og har derved det fremtidige drifts- og vedlikeholdsansvaret, likevel slik at grunneierne plikter å erstatte skader og slitasje som måtte bli påført veianleggene som følge av anleggstrafikk knyttet til grunneiernes utbygging. Plikten til å holde Bk økonomisk skadesløs påhviler grunneierne inntil området er ferdig utbygget. Grunneierne er ikke ansvarlig for skader og slitasje som skyldes andre utbyggere eller arbeider bestilt av Bk.

5. FJERNVARME, VAKUUMANLEGG FOR AVFALLSHÅNDTERING, M.V.

- 5.1** Partene er kjent med at Bærum Fjernvarme har områdekonsesjon for levering av vannbåret varme og kjøling. Konsesjonen innebærer at det er tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegget for alle nye bygg på Fornebu.
- 5.2** Bk vil ventelig benytte et innsamlingssystem for husholdningsavfall basert på vakuum på Fornebu. Systemet skal søke å dekke en så stor del av området for KDP 2 som det er praktisk og økonomisk mulig. Det vil også være mulig å knytte næringsbygg til vakuumanlegget.

Det er tenkt etablert to separate vakuumanlegg som skal betjene hvert sitt geografiske område på Fornebu, med en vakuum- og innsamlingssentral knyttet til hvert anlegg.

Bk utfører og bekoster sentralene og hovedrørene. Grunneierne gir Bk rett til å plassere nødvendige installasjoner over bakken (vakuum-/ innsamlingssentraler m.v.) og under bakken (bl.a. rør) i forbindelse med anlegget. Anleggene over bakken skal primært plasseres på områder avsatt til offentlige formål i illustrasjonsplanen til KDP2. Der dette ikke er mulig, skal grunneierne i nødvendig utstrekning avstå slike arealer til Bk. For de arealer som beslaglegges til slike anlegg på grunneiernes delområder, skal Bk betale kr. 750,- pr. kvm. tomteareal. Beløpet skal reguleres overensstemmende med endringen i KPI med utgangspunkt i indekstallet pr. 15.11.2001. Alle omkostninger i forbindelse med fradeling, oppmåling, tinglysning m.v. skal bæres av Bk. For anleggene under bakken skal det ikke betales noe vederlag.

Grunneierne skal etter spesifikasjoner fra Bk eller Bk's kontraktspartner besørge og bekoste de nødvendige arbeider for nedgraving og legging av rørene fra hovedledning og inn til de enkelte bygninger og etablere nødvendig nedkast, ventiler osv. i de enkelte bygninger.

Fra og med overtagelse er Bk eier av anleggene og har derved det fremtidige ansvaret for drift, vedlikehold og service av anleggene, herunder for utskiftning av deler av eller hele anleggene.

- 5.3** Grunneierne plikter å gjøre boligkjøperne oppmerksom på at de vil bli avkrevet en ekstraordinær tilknytningsavgift for å finansiere investeringskostnadene for Bk's del av vakuumanleggene.

6. OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

- 6.1** Fremdriften i utbyggingen av boliger og arbeidsplasser tilpasses utviklingen av vei – og kollektivbetjeningen av området i samsvar med rekkefølgebestemmelsene i KDP2.

Grunneierne avstår vederlagsfritt nødvendige arealer for utbygging av vei og trasé for kollektivsystem, herunder stasjoner/holdeplasser og snuplass for buss. Grunneierne har intet ansvar for omkostningene i forbindelse med fradeling, oppmåling, tinglysning m.v.

7. GRØNTSTRUKTUR

- 7.1 Partene er innforstått med at før reguleringsplan for boligområdene kan sluttbehandles, skal det være utarbeidet og vedtatt reguleringsplan for de arealer som i KDP 2 er avsatt til felles grøntområder i boligområder, kontorområder og fotgjengerstrøk.
- 7.2 De arealer som er nevnt i pkt. 7.1 med unntak av eventuelle restriksjoner som en følge av verneinteresser, skal være tilgjengelige for vederlagsfri allmenn bruk. Tilgangen til arealene skal også omfatte torg og plasser, dog slik at parkering der kan avgiftsbelegges. Etter godkjenning fra Bk, kan allmenn ferdsel begrenses dersom tungtveiende sikkerhetsmessige eller driftsmessige årsaker gjør det nødvendig.
- 7.3 Arealer og eventuelle anlegg som nevnt i pkt. 7.1 og 7.2 skal være tilpasset bevegelseshemmede.
- 7.4 Statsbygg og Oslo kommune har utarbeidet en plan for grøntstrukturen på Fornebu; "Etterbruk Fornebu – Grøntstrukturplan" datert 06.04.00, versjon 2.3.

Bk er innforstått med at "Etterbruk Fornebu - Grøntstrukturplan" ikke omfatter etablering av parker og grøntanlegg rundt institusjoner, idrettsanlegg, kirkegårder og evt. andre deler av den sosiale infrastruktur.

Partene legger til grunn at Statsbygg og Oslo kommune bekoster opparbeidelsen av de arealer og eventuelle anlegg som omfattes av "Etterbruk Fornebu – Grøntstrukturplan", med unntak av Storøya som nevnt i pkt. 7.5.

For det tilfelle at Statsbygg og/eller Oslo kommune ikke utfører det arbeid med den utførelse som forutsatt ovenfor, har Bk rett til å stoppe de byggeprosjekter grunneierne har under arbeid, i den utstrekning grunneierens prosjekter er avhengig av Statsbyggs og Oslo kommunes arbeider.

- 7.5 Bk opparbeider og bekoster opparbeidelsen av badeplassen på Storøya, del av område 13 i KDP2. Bk gis vederlagsfri rett til å fremføre vei, vann, kloakk o.l. frem til badeplassen.
- 7.6 Grunneierne har det fremtidige drifts- og vedlikeholdsansvar for den grøntstruktur med eventuelle anlegg som omfattes av pkt. 7.4. innenfor egen eiendom. Dersom dette ansvaret skal overtas av senere kjøpere, skal dette ansvaret videreføres til slike.

Bk har det fremtidige drifts- og vedlikeholdsansvaret for gang- og sykkelveier.

8. BIDRAG TIL FREMSKYNDET UTBYGGING AV SOSIAL INFRASTRUKTUR

- 8.1 Det er utarbeidet en samlet oversikt over det behov for sosial infrastruktur som boligutbyggingen på Fornebu antas å ville utløse. Med sosial infrastruktur menes tiltak som er angitt i **Bilag 5**, som også viser de beregnede totale kostnader, tomteareal og byggareal for den samlede sosiale infrastrukturutbygging innenfor KDP2-området med samlokaliseringseffekter.
- 8.2 For fase I er behovet for og de antatte investeringskostnadene til sosial infrastruktur med samlokalisering angitt i **Bilag 6**, basert på bygging av 2.396 boliger. Før bygging av ytterligere boliger i fase I kan iverksettes, må det vurderes om det er behov for supplerende sosial infrastruktur.

Bk vil i størst mulig utstrekning tilstrebe en samlokalisering og sambruk av offentlige

tjenester og service som kan gi reduksjon i investeringskostnader og forbruk av grunnarealer uten at det går ut over kvaliteten på tjenestene.

Bk vil også søke å redusere investeringskostnadene for hvert enkelt anlegg uten at det skal gå ut over standarden på anleggene, som forutsettes å være av slik normal bygningsmessig standard og kvalitet som for tilsvarende offentlige anlegg i Bærum kommune.

- 8.3 Grunneierne forplikter seg til å avstå vederlagsfritt og uten økonomiske heftelser til Bk de arealer som er nødvendige for gjennomføring av tiltak som vist i Bilag 6. Dog inngår kr. 1.900,- pr. kvm. gulvareal sosial infrastruktur for opparbeidelse av teknisk og grønn infrastruktur i de samlede kostnader til sosial infrastruktur. Dette beløpet skal godtgjøres grunneierne. Beløpet skal reguleres overensstemmende med endringen i KPI med utgangspunkt i indekstallet pr. 15.11.2001.
- 8.4 Før utbyggingen av fase I kan påbegynnes, skal grunneierne søke de offentlige arealer for utbygging av sosial infrastruktur fradelt. Når matrikelnummer er tildelt, overskjøtes tomtene vederlagsfritt og uten økonomiske heftelser til Bk. Alle omkostninger i forbindelse med fradeling, oppmåling, tinglysning m.v. skal bæres av de respektive prosjekter gjeldende den sosiale infrastruktur.
- 8.5 Kostnadene for etablering av bygninger og anlegg for den sosiale infrastruktur vist i bilag 6 innenfor fase I er beregnet til kr. 3.244 pr. kvm. T-BRA boligareal.

For å sikre en ønsket og forutsigbar fremdrift i boligbyggingen og for å sikre gjennomføringen av den sosiale infrastruktur, skal investeringskostnadene for den sosiale infrastruktur for fase I fordeles mellom Bk og utbyggerne innenfor fase I. Partene avtaler med dette at grunneiernes bidrag settes til et fast beløp på kr. 1.622 pr. kvm. T-BRA boligareal som grunneierne faktisk bygger i fase I. Beløpet skal reguleres overensstemmende med endringen i SSBs totalindeks for boligblokk med utgangspunkt i indekstallet pr. 15.04.2003. Bidraget fra grunneierne skal bare kunne benyttes til investering i den sosiale infrastruktur i fase I.

For det tilfelle at kostnadene til oppføring av de ovennevnte bygninger og anlegg for Bk's del vil overstige kr. 1.622,- indeksregulert som ovenfor og samtlige bygninger og anlegg etter Bk's vurdering ikke kan gjennomføres av hensyn til Bk's økonomi, står Bk fritt til å utsette realiseringen av enkelte bygg og/eller anlegg. Forutsetningen for slik utsettelse er at Bk har brukt et tilsvarende beløp til investering i den sosiale infrastruktur som er innbetalt fra utbyggerne. Dog forplikter Bk seg til å realisere de bygninger og anlegg som Bk mener er gjennomføringskritiske for grunneiernes boligbygging, slik at grunneiernes boligbygging innenfor fase I kan gjennomføres fullt ut med 1.675 boliger.

Dersom utbyggingen av den sosiale infrastruktur i kommunal regi medfører refusjon av mva, skal refusjonsbeløpet fordeles mellom partene med bakgrunn i hva hver av partene faktisk har betalt. Hvis enkelte bygg eller anlegg oppføres i privat regi etter avtale med Bk, og dette medfører bortfall av hele investeringskostnaden i bilag 6 uten at dette samtidig fører til økte driftskostnader i vid forstand for Bk, skal grunneiernes bidrag reduseres med halvparten av de beregnede investeringskostnadene i bilag 6 for vedkommende bygg eller anlegg. Beløpet skal indeksreguleres på samme måte som i 2. ledd ovenfor.

Dersom utbyggingen av enkelte bygg eller anlegg i den sosiale infrastruktur i kommunal regi skulle utløse offentlige tilskudds- eller støtteordninger, og de samlede faktiske investeringskostnader i den sosiale infrastruktur etter fradrag for mottatt tilskudd og støtte er lavere enn de beregnede kostnader i bilag 6 indeksregulert som i 2.ledd, skal grunneiernes bidrag reduseres med halvparten av besparelsen.

8.6 Før utbyggingen av fase I kan påbegynnes, skal partene utarbeide gjennomføringsplan(er) med fastsettelse av bl.a.:

- rekkefølge for utbygging av felt og tidspunkt for ferdigstillelse av bebyggelsen innenfor den enkelte reguleringsplan for inntil 1.675 boliger.
- tidspunkt for bygging og ferdigstillelse av den sosiale infrastrukturen, jfr. dog pkt. 8.5, tredje ledd
- betalingsplan for innbetaling av fremskyndingsbidrag iht. pkt. 8.5 og for godtgjørelse til grunneierne iht. pkt. 8.3
- sikringsbestemmelser for innbetaling av fremskyndingsbidraget
- plikt for Bk til å informere grunneierne om regnskapet for utbyggingen av den sosiale infrastruktur, herunder mottak og anvendelse av offentlige tilskudd og støtteordninger, jfr. pkt. 8.5, siste ledd.
- ytterligere detaljering av pkt. 9 sosial boligprofil

Bk's prosjekteringsgrunnlag for den sosiale infrastruktur skal legges frem for grunneierne med en frist til å gjennomgå og avgi uttalelse til prosjektene. Bk forplikter seg til nøye å gjennomgå slike uttalelser og skal søke å hensynta dem såfremt uttalelsene kan lede til reduserte investeringskostnader uten at disse oppveies av økte årskostnader og driftskostnader eller av redusert kvalitet.

8.7 Dersom Staten eller annet offentlig organ eller institusjon skulle etablere en ny tilskuddsordning direkte rettet mot dekning av sosial infrastruktur i utbyggingskommuner eller mot Fornebu-utbyggingen, og i den utstrekning slike midler blir utbetalt til Bk i anledning boligutbygging innenfor fase I, skal grunneiernes økonomiske bidrag reduseres med halvparten av tilskuddet. Det gjelder dog ikke hvis det samtidig gjennomføres endringer i andre forhold mellom Staten og kommunene som har en tilsvarende negativ økonomisk virkning for Bk.

9. SOSIAL BOLIGPROFIL

9.1 I Miljøverndepartementets vedtak angående KDP2 for Fornebu av 21.09.2000 ligger det en intensjon om at økningen av utnyttelsesgraden skal bidra til en sosial boligprofil, og grunneierne og Bk er enige om at boligutbyggingen på grunneiernes delområder skal ha en sosial boligprofil.

Partene er videre enige om at målsettingen om sosial boligprofil må søkes realisert under reguleringen av grunneiernes delområder, og grunneierne er kjent med at Bk ved behandlingen av reguleringsplanene vil tillegge det betydelig vekt at en sosial boligprofil er tilstede i tilstrekkelig omfang.

I kjøpsavtalen mellom Oslo kommune og Fornebu Boligspare AS er det i pkt. 4.2 bestemt at det skal foretas en "Reduksjon av Kjøpesum som følge av avtale om å bygge

Husbankfinansierte boliger/Husbankfinansierte utleieboliger på Eiendommen". Grunneierne og Bk er enige om at den prisreduksjon denne bestemmelse gir grunnlag for, skal komme Bk til gode. Bk bestemmer hvordan prisreduksjonen skal nå målgruppen for den sosiale boligprofil.

Den sosiale boligprofil skal realiseres gjennom bygging av "Husbankfinansierte utleieboliger" (nedenfor benevnt husbankboliger). Husbankboligene skal ha et gjennomsnittlig areal på 80 kvm. T-BRA.

Antall og fordeling av husbankboligene på grunneiernes delområder fremgår av tabellen i **Bilag 7**.

Bk forbeholder seg dog retten til å endre omfang og plassering av "Husbankfinansierte boliger/Husbankfinansierte utleieboliger" innen 31.12.2005. Fristen kan forlenges etter nærmere avtale mellom partene.

- 9.2 Husbankboligene i fase I bygges i regi av grunneierne og søkes integrert i grunneiernes øvrige boligutbygging, jfr. dog pkt. 9.3, 4. ledd.

Planlegging og programmering av husbankboligene skal skje i samarbeid mellom grunneierne og Bk hva angår boligtyper, boligstørrelser og antall rom i hver bolig.

- 9.3 Bk – eller den organisasjon/stiftelse Bk utpeker – får en rett, men ingen plikt til å kjøpe husbankboligene fra grunneierne.

Bk's råderett over husbankboligene må gjøres gjeldende i forbindelse med reguleringsprosessen for det enkelte delområde. Bk må ved utøvelsen av sin rett ikke påføre grunneierne økonomisk tap eller forsinkelse i sin utbygging som følge av den kommunale beslutningsprosess knyttet til utøvelsen av retten. Grunneierne må på sin side la kommunen få tilstrekkelig tid til å fatte de nødvendige beslutninger.

Partene skal samarbeide og samordne sine interesser om bruken av de husbankboliger som Bk ikke ønsker å erverve. Også for disse husbankboligene skal den prisreduksjonen som grunneierne oppnår av Oslo kommune, komme Bk til gode, og Bk sørger for at prisreduksjonen benyttes til å realisere den sosiale boligprofil.

Partene kan i fellesskap vurdere hvorvidt det kan være aktuelt at Bk overtar tomt fra grunneierne for selv å oppføre husbankboliger.

- 9.4 Den pris Bk skal betale grunneierne for husbankboligene skal tilsvare de samlede totalkostnader pr. kvm. BRA som Fornebu Boligspare AS' tegnere/andelseiere skal betale (jfr. Informasjonsmemorandum datert 17.09.2001), med fradrag av den prisreduksjon som grunneierne oppnår av Oslo kommune.

10. RIGGAREALER

Grunneierne er innforstått med at Bk og andre offentlige nivåer kan trenge riggarealer for å kunne etablere teknisk og sosial infrastruktur for utvikling av fase I. Slik rigg skal primært etableres på Bk's egen grunn eller på områder avsatt til offentlige formål. For det tilfelle at dette medfører vesentlige ekstra kostnader eller vesentlige praktiske problemer for den offentlige tiltakshaver, påtar grunneierne seg å stille slike riggarealer til disposisjon dersom det ikke vesentlig vil vanskeliggjøre grunneiernes egne aktiviteter. De ekstra kostnader grunneierne derved blir påført dekkes av de respektive prosjekter.

11. FORURENSNING

- 11.1** Partene legger til grunn at Statsbygg og Oslo kommune fjerner/behandler forurensning i grunnen i henhold til avtaler mellom Statsbygg og Oslo kommune om dette.
- 11.2** Grunneierne har ansvaret for eventuell forurensning innenfor de arealer som skal overføres til Bk i henhold til nærværende avtale.

Før Statsbygg og Oslo kommune har avsluttet sine arbeider, vil grunneierne foreta undersøkelser av områdene avsatt til offentlige formål med sikte på å avdekke eventuell gjenværende forurensning som skal fjernes/behandles av Statsbygg og Oslo kommune. Kostnadene til disse undersøkelsene behandles som en prosjektkostnad.

12. MILJØOPPFØLGNING

- 12.1** Grunneierne vil legge Miljøoppfølgingsprogrammet for etterbruk av Fornebu, godkjent av Arbeids- og administrasjonsdepartementet 12. juli 1999 til grunn for planlegging, prosjektering og utbygging av Fornebu.
- 12.2** Bk og grunneierne forplikter seg i fellesskap til å realisere miljøvennlige og fremtidsrettede løsninger i arealforvaltning og utbygging av infrastruktur i henhold til de mål og tiltak som fremgår av Miljøoppfølgingsprogrammet samt i Veileder for miljøriktig bygging og prosjektering på Fornebu utarbeidet av Bk.

Grunneierne vil påse at det ved innsendelse av reguleringsplaner redegjøres for hvordan Miljøoppfølgingsprogrammet skal følges innenfor det enkelte felt. Grunneierne vil påse at det ved byggesaksbehandlingen av de enkelte bygge- og anleggstiltak vedlegges en miljøplan for prosjektering og utførelse, utarbeidet etter mal utferdiget av Bk og Statsbygg.

13. BOKKVALITET OG ESTETIKK

- 13.1** Ved utbyggingen er partene forpliktet til å oppfylle Bk's krav til god bokkvalitet slik det fremgår av KDP2 kap. 3.6 om boligområder og i vedtaket fra kommunestyret 16.06.99 punkt 1.7 som supplerer arealdelen med utfyllende bestemmelser.
- 13.2** For å sikre at hensynet til bokkvalitet og god estetisk utforming blir ivaretatt, har Bk i samarbeid med grunneierne under utarbeidelse "Bomiljøveilederen". Denne vil sammen med Estetiske retningslinjer for Fornebu vedtatt av Bk danne premisser for grunneierens utforming av utbyggingen av Fornebu.
- 13.3** Før regulering av områdene finner sted, skal det gjennomføres arkitektkonkurranse/alternativvurderinger fra uavhengige arkitektkontorer. Partene avtaler seg imellom hvilken form for arkitektkonkurranse/alternativvurdering som skal velges i hvert enkelt tilfelle. For å sikre bokkvaliteten og god estetisk utforming av de enkelte områder på Fornebu, skal Bk konsulteres i forbindelse med utforming av program for arkitektkonkurranse/alternativvurdering og ved valg av alternativ. Dersom Bk anser at intensjonen med arkitektkonkurranse/alternativvurdering er ivaretatt på annen måte, kan Bk fravike kravet om arkitektkonkurranse/alternativvurdering.

14. BK'S SAKSBEHANDLING

- 14.1** For å sikre god fremdrift og forutsigbarhet i plan- og byggesaksbehandlingen vil grunneierne utvikle sine planer i nært samarbeid med Bk's plan- og bygningsmyndighet. Bk vil på sin side bidra til avklaringer i forhold til overordnede myndigheter i en tidlig

fase av behandlingen.

Grunneierne er innforstått med at det kan være aktuelt å vedta retningslinjer for regulering forut for behandlingen av reguleringsplaner.

Grunneierne forplikter seg til å avholde åpne informasjonsmøter i samarbeid med Bk i tilknytning til behandlingen av reguleringsplaner og større byggesaker.

- 14.2** Bk vil tilby grunneierne gjensidig forpliktende avtale om administrativ fremdrift/behandlingstid.

Bk har som målsetting for sin saksbehandling at for de delområder hvor grunneierne har innsendt reguleringsforslag, skal igangsettingstillatelse foreligge innen 11 måneder fra nærværende avtale er undertegnet. For de øvrige delområdene er det Bk's målsetting at saksbehandlingstiden frem til igangsettingstillatelse ikke skal overstige 11 måneder fra innsendt reguleringsforslag. Det forutsettes at reguleringsforslaget er fullstendig.

Bk tar dog forbehold om lengre behandlingstid som følge av innsigelser m.v. fra offentlige myndigheter og andre berørte tredjeparter etter bestemmelsene i Plan- og bygningsloven. Videre forutsettes det at partene sammen har utarbeidet nødvendige gjennomføringsplan(er) i samsvar med punkt 8.6 foran.

15. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Nærværende avtale legger grunnlaget for å løse de behov rekkefølgebestemmelsene i KDP2 setter til utbyggingen.

Det er to tilfelle der nåværende rekkefølgebestemmelser gjør det vanskelig å igangsette utbygging, såfremt disse ikke er oppfylt:

- a) dersom den grunnleggende forutsetning om banebetjening ikke gjennomføres
- b) dersom sentrale vegmyndigheter motsetter seg utbygging med begrunnelse i at E-18 (med kryssløsninger) ikke har tilstrekkelig kapasitet.

16. TVISTELØSNING

Dersom det skulle oppstå tvist mellom partene i tilknytning til nærværende avtale, skal denne henføres til behandling for de regulære domstoler, med mindre partene skulle bli enige om noe annet i det konkrete tilfellet.

17. OVERDRAGELSE / TINGLYSNING

- 17.1** Grunneierne har rett til å overdra sine eiendommer innenfor avtaleområdet (jfr. pkt 2), enten samlet eller enkeltvis. Grunneierne forplikter seg til i tilfelle å overføre grunneiernes respektive rettigheter og forpliktelser i nærværende avtale til den/de nye eier(e).

Bk kan nekte slik overdragelse dersom det foreligger saklig grunn.

- 17.2** De rettigheter og plikter nevnt i punkt 8.4 og 9 kan ikke grunneierne overdra, pantsette eller disponere over på annen måte, uten sammen med de eiendommer som rettighetene er knyttet til.

De ovennevnte bestemmelser (pkt. 8.4 og pkt. 9) skal tinglyses på de områder og offentlige arealer som overskjøtes fra Oslo kommune. Dersom tinglysings-

myndighetene ikke samtykker i at disse bestemmelser tinglyses i sin helhet på ovennevnte eiendommer, er partene enige om å utarbeide et sammendrag av bestemmelsene som søkes tinglyst. Også første avsnitt i nærværende punkt skal tinglyses.

Tinglysing skal finne sted ved overskjøting fra Oslo kommune. Bestemmelsene skal ha prioritet foran pengeheftelser. Partene er enige om å be Oslo kommune innta de ovennevnte bestemmelser eller sammendraget i de skjøter som utstedes.

Overdragelse av aksjene i Fornebu Boligspare Husbank AS skal ikke finne sted uten etter BK's samtykke. Slikt samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

18. GODKJENNELSE

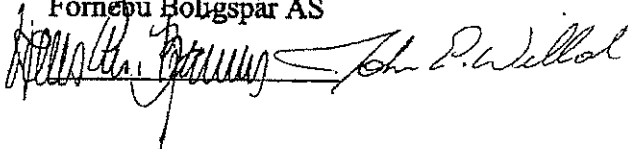
Nærværende avtale er inngått med forbehold om godkjenning fra nødvendige folkevalgte organer.

Nærværende avtale i 4 - fire - eksemplarer hvorav grunneierne og Bk beholder hvert sitt.

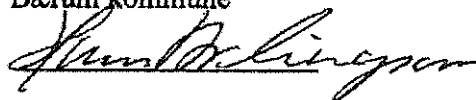
Oslo/Fornebu, den 19.11.2003

Sandvika, den 12.12.03.

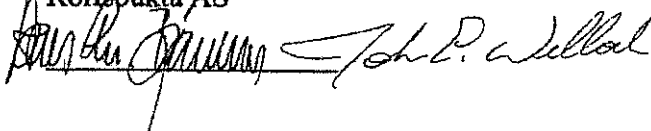
Fornebu Boligspare AS



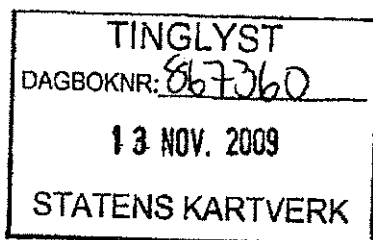
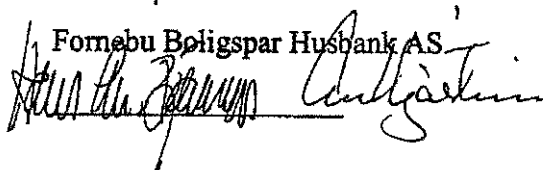
Bærum kommune



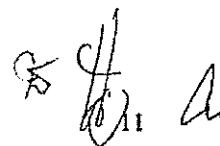
Rolfbukta AS



Fornebu Boligspare Husbank AS



Hugo Torgersen
Hugo Torgersen
e.f.



Bilagsoversikt

- Bilag 1:** Arealoversikt for utbyggingen på Fornebu-området
- Bilag 2:** Definisjon av tillatt bruksareal T-BRA
- Bilag 3:** Illustrasjonskart for KDP2
- Bilag 4:** Utbyggingsvolum for fase I av Fornebu-utbyggingen
- Bilag 5:** Oversikt over samlet behov for sosial infrastruktur for Fornebu-utbyggingen
- Bilag 6:** Oversikt over sosial infrastruktur for fase I
- Bilag 7:** Omfang og plassering av husbankfinansierte utleieboliger på grunneiernes delområder

Tabell IV
for Bolig Spar AS
Veiledende oversikt over antatt utbyggingspotensiale på alle områder

Navneforslag	T-BRA for boliger	T-BRA for nærling	Antall boliger	Antall arbeidsplas.	Noter
Bolig Spar AS					
Småhus/rekkehus bebyggelse					
B.Område 1.1 DumpaNV	0	0	0	0	
B.Område 6 Storøya	48340	0	456	0	1
B.Område 7.3 Holtekilen1	19074	0	180	0	2
B.Område 7.4 Holtekilen2	35479	0	335	0	
Sum	102893	0	971	0	
Byvillabebyggelse					
B.Område 4.2 Rolfsbukta	42217	0	419	0	
B.Område 9.1 Park 1	43830	0	435	0	
B.Område 9.2 Park 2	31316	0	311	0	
B.Område 9.3 Park 3	28948	0	287	0	
B.Område 9.4 Park 4	26615	0	264	0	
B.Område 9.6 Park 5	22271	0	221	0	
Sum	195198	0	1937	0	
Blokkbebyggelse					
Bl.Område 1.1b Dumpa2NV					
Bl.Område 1.2 DumpaNØ	35510	0	372	0	
Bl.Område 1.3 DumpaSØ	29750	6804	312	272	
Bl.Område 7.4 Holtekilen2b	0	0	0	0	
B.Område 8.1 Indrefelt 1	23585	0	247	0	
B.Område 8.3 Indrefelt 2	13994	0	147	0	
Bl.Område 8.3 Indrefelt 2b	977	1064	10	43	
B.Område 8.4 Indrefelt 3	20027	0	210	0	
Bl.Område 8.4 Indrefelt 3b	2677	2917	28	117	
B.Område 8.5 Indrefelt 4	12482	0	131	0	
Bl.Område 8.5 Indrefelt 4b	1973	2150	21	86	
B.Område 8.7 Indrefelt 5	24708	0	259	0	
B.Område 8.8 Indrefelt 6	7354	0	77	0	
Bl.Område 8.9 Områdesenter	15035	22802	158	0	
Sum	188072	35737	1970	517	
Sum Bolig Spar AS (inkl. Statsbyggandel)	486163	35737	4878	517	
Minus Statsbyggsandel på O.7.3 og O.6.0	20943		200		
I alt for Bolig Spar AS	465220		4678		
Sum for alle aktører	593877	424933	6000	15000	

Note 1: Statsbyggsandel på 13408 kvm. 128 småhus/rekkehus.

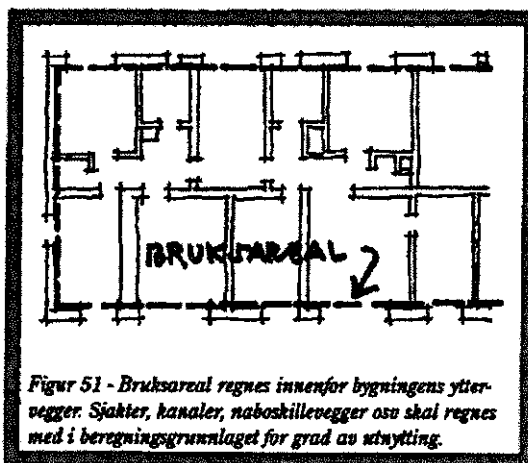
Note 2: Statsbyggsandel på 7535 kvm. 72 småhus/rekkehus.

Notat Bærum kommune 181103

Definisjon av tillatt bruksareal T-BRA

1- Generelt

Ved beregning av T-BRA i forbindelse med reguleringsplaner og andre sammenhenger hvor dette arealmålet skal benyttes i tilknytning til Fornebu-utbyggingen, er BK og grunneierne enig om at følgende beregningsregel legges til grunn: T-BRA beregnes som arealet av måleverdige deler som ligger innenfor omsluttende vegger eller annen begrensede bygningsdel, medregnet delingsvegger, kanaler, sjakter, korridorer og trapperom. Eventuelt målbart areal under tak og arealer under bakken skal ikke medregnes. Se illustrasjoner nedenfor.



2- Angående områdesenter

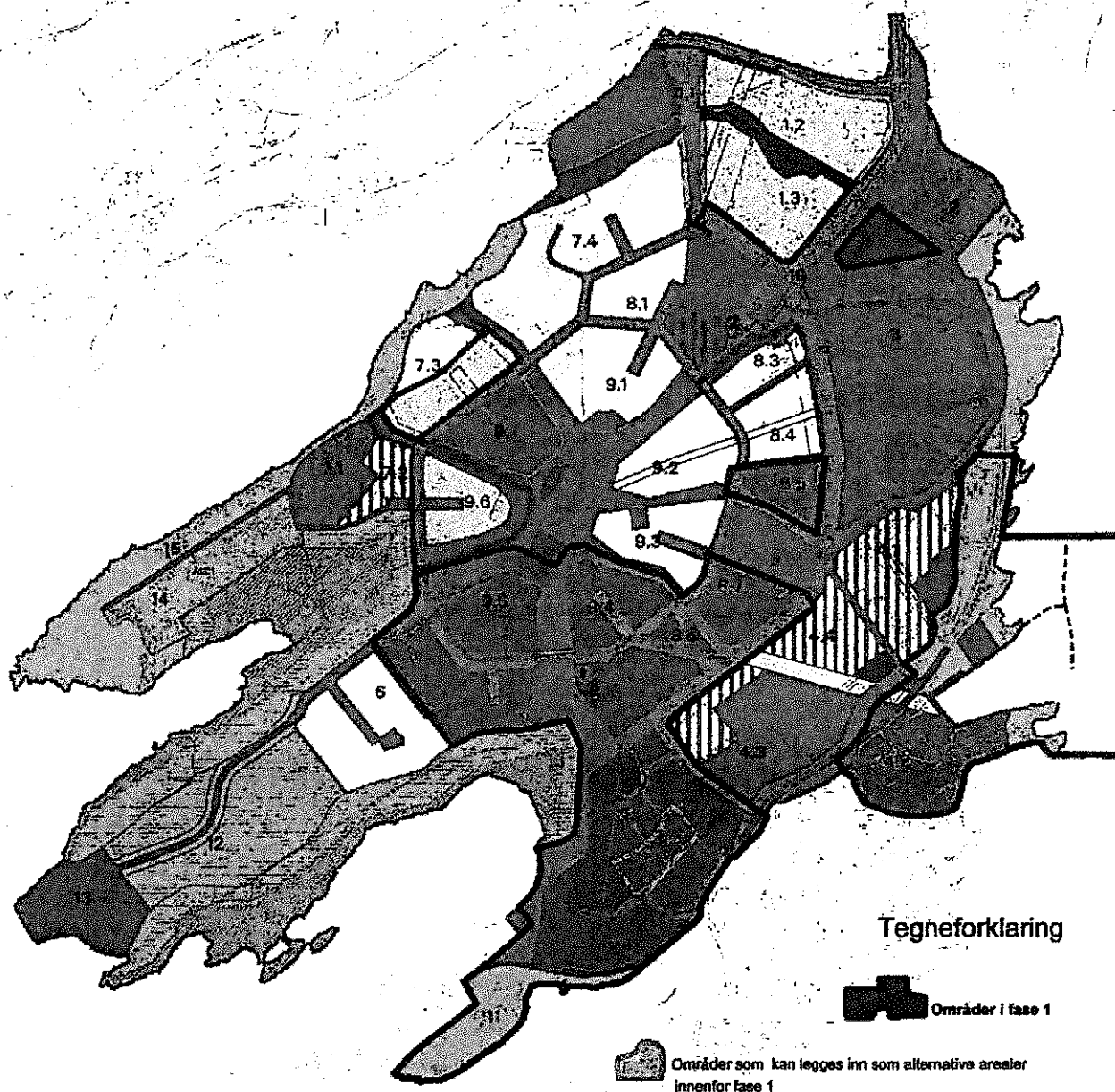
For beregningen av T-BRA i Områdesenteret gjøres følgende presisering: Korridorene på bakkenivå som er en del av handlesenteret som forlenges mot torget og resten av senteret (uterommet) medregnes ikke. Korridorene som betjener kun handlesenteret uten forlengelse i uterommet regnes med.

3- Angående parkeringsarealer

T-BRA beregningene i nærværende utbyggingsavtale forutsetter av parkeringsarealer i hovedsak legges i kjeller. Besøksparkering på overflaten er delvis forutsatt innpasset i egne parkeringshus, f. eks. i områdesenteret.

Fase1g.jpg

Boligområder og off. bebyggelse som inngår i fase 1



BOLIGER	OFFENTLIG/ALMENNUTYTTIG	PARK	VANN
BOLIG/KONTOR	GRENDESENTER	FRILUFTSOMRÅDE	VERN ETTER NATURVERNLOVEN
FORRETNING	IDRETT/SKOLE	GRAVLUND	BUFFERSONE
KONTOR/INDUSTRI	IDRETT	VEI	BYBANE

FORNEBU

skall
0 250 m 500 m

Bestilket av Bærum kommune, Godsetsvéifélagin 18.8.1999

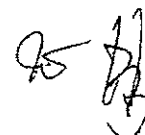
Handwritten signature/initials

Fornebu Fase 1

Utbyggings- områder	Totalt antall boliger	Totalt BRA- areal i kvm.	Herav Bolig		Herav Bolig		Andres andel i antall boliger	Andres andel i antall kvm.
			Spars andel i antall boliger	Spars andel i kvm.	Spars andel i antall boliger	Spars andel i kvm.		
5.2, K2, 8.9, 8.8, 8.7, 4.2, 8.5, K3, 6.0, 9.4.(1)								
7.3b, 9.6, 1.2, 1.3 (2)								
Sum boliger i alt for første fase	2396	238451	1675	166825	721	71626		
Handel og service O.8.9		22802						
Handel og service O. 8.5		2150						
Sum handel og service i første fase		24952						
Sum boliger og handel/service.	2396	263403	1675	166825	721	71626		

(1)- Områder som bygges ut i fase 1.

(2)- Disse områder kan vurderes alternativt i fase 1 dersom K2 og område 5.2 ikke bygges ut eller et annet område bare bygges ut delvis.

Bærum Kommune (konfidensielt)

19.11.2003Fase 1 oppsummer3

En sosiale infrastrukturen på Forna med samlokalisering

Enheter i Nækkethall										Samlokalisert på Forna		Kommunale	
Kapasitet	Tomte- størrelse	Bygg- størrelse	Pris pr kvadr.	Totalt kostnad	Investert i % 10	Tenestekost 1990	Zahader på Forna	Samlet tomteareal	Samlet byggetareal	Samlet 1.2002 Kr.			
6Avid-114	4500	912	16000	14592000	1459200	1732800	8	36000	7296	142272000	4,5 mål dersom mot grøntkorridor		
Barnetage	28000	6100	21000	128100000	12810000	11590000	3	84000	18300	457500000			
Barneskole	28000	6500	21000	136500000	13650000	12350000	2	56000	13000	325000000			
Ungdomsskole	26500	6750	21000	141750000	14175000	12825000	1	26500	6750	168750000			
Videregående skole	1000	500	18000	9000000	900000	950000	1	1000	500	10850000			
Avlastningsstasjon	300	20136	6040800	604080	604080	570000	2	0	600	14429760	Samlokalisert i 2 grøndesentre		
Aktivitet/spensingsenter for hele området	6000	5000	8000	40000000	4000000	9500000	1	6000	5000	53500000	Bare bygg +vedlikeholdskostnader +tont		
Fritids/nærmiljøhus	800	400	20136	8054400	805440	760000	1	800	400	9619840			
Helsestasjon for hele området		470	21000	9870000	987000	893000	1	0	470	11750000	Samlokalisert i områdesentret		
Helsestasjon/familiesentral for grendesentrer 3		435	21000	9135000	913500	826500	3	0	1305	32625000	Samlokalisert i grøndesentrerne		
Administrasjonstjenester særlig for helsesektor		100	20136	2013600	201360	190000	1	0	100	2404960	Samlokalisert i områdesentret		
Eldresenter	1000	1275	16000	20400000	2040000	2422500	1	1000	1275	24862500			
Bo- og betandlingsenter	72	6000	22500	135000000	13500000	11400000	2	13000	12000	319800000			
Base for hjemmehjelpstjenester		150	20136	3020400	302040	285000	1	0	150	3607440	Samlokalisert i områdesentret		
Bolig med service	3-4 rom	162	82	14000	1148000	155800	70	11340	5740	99302800	Drift av hver bolig er Kr. 200 000		
PU-bolig/psykiatri	3-4 rom	162	82	18000	1476000	155800	40	6480	3280	71176000	inpasseres i den øvrig boligbyggelsen		
Aktivitetssenter for funksjonshemmede	2 avd	700	18000	12600000	1260000	1330000	1	0	700	15190000	Helt i områdesentret		
Arbeidstreningsenter for funksjonshemmede	3 avd	2000	18000	36000000	3600000	3800000	1	0	2000	43400000	Helt i områdesentret		
Bibliotek		1200	20136	24163200	2416320	2280000	1	0	1200	28859520			
Utsillingslokale/billedkunst		150	20136	3020400	302040	285000	5	0	750	18037200	Samlokalisert i hallen, grøndesentrerne		
Praktiseringsarena / teater	13000	400	25000	10000000	1000000	760000	1	500	400	11760000			
Øvingsrom kultur/musikk					0	0				0	Samlokalisert i grøndesentrerne i cis rom.		
Kunsgalleri i privat regi					0	0				0	Samlokalisert i grøndesentrerne i hallene		
Idrettshall/kubbelokaler		1500	1600	32217600	3221760	3040000	5	0	8000	192396800	Samlokalisert i grøndesentrerne		
Svømmehall	3000	2600	30000	78000000	7800000	4940000	1	5000	2600	90740000	Skole - svømmeanlegg		
Tennisanlegg i privat regi													
Fridretningsanlegg	150	20136	3020400	3020400	302040	285000	1	0	150	3607440	Samlokalisert i Holteblingsgrøndesentret		
Kunstgressbane	250	20136	5034000	5034000	503400	475000	5	0	1250	30062000	Samlokalisert i grøndesentrerne		
Grusbane/skøyter	250	20136	5034000	5034000	503400	475000	5	0	1250	30062000	Samlokalisert i grøndesentrerne		
Lysløype for jogging/gøling, Gruss og enkel belysning	25000				0	0		25000	0	2000000	25000 i grunnstrukturen, Bare inventaret		
Lekeplasser					0	0				0			
Sentraltørk					0	0				0			
Fritidsområde/budeplass bebygd anlegg, Tilrettelegging, Berum kommune					0					10000000	Blir tilrettelagt av Berum kommune		
Andre grønne og friluftsområder, Tilrettelegging, Felleskapet					0					20000000			
Andre friluftsområder					0	0				0			
Kirke/menighetsarbeid	500 stipep	1000	1000	30000000	3000000	1900000	1	1000	1000	34900000	Samlokalisert i områdesentret		
Kirkegård (4500 graver à kr 6000 pr grav)	13000	56890	4500	270000000	0	0	1	56890	0	270000000	Bare opparbeidelse av 4500 graver		
Miljøstasjon (Sand, gruss, hageavfall og matjord)		6000	60	18000	108000	0	1	6000	60	1188000			
Sum av kommunale elementer								267670	82976	2137902460			
Andres ansvar								26500	6750	178750000			
Sum								294170	89726	2316652460			
Prosentdeling/ift. ikke samlokalisert som er 100%								55.2	81.2				
Sum								294170	89726	2137902460			
Minus del av Hundestokke og Stornya						86176400				118333333			
Sum for sosial infrastruktur										2019569127			

18.11.2003 Standard oppsummering-4

Berum Kommune (konfidensielt)

Bilag 6

Krav til den sosiale infrastruktur i FØRSTE FASE med 2396 boliger

Sektorer/Komponenter for den sosiale infrastruktur	Kostnad pr. enhet	Byggeareal	Antall enheter	Sum Fase I	Kommentar	Totalt byggeareal fase 1
1-Utdanning						
Barnehager (Kommunalt)	17,8	912	3	53,4		2736
Barneskoler (Kommunalt)	152,5	6100	1	152,5		6100
Ungdomsskoler (Kommunalt)	162,5	6500	1	162,5	1	6500
2- Helse- og sosiale formål						
Administrasjonsbygg (Kommunalt)	2,4	100	1	2,4		100
Eldresenter med dagsenter >67 år (Kommunalt)	24,9	1275	1	24,9		1275
Base for hjemmebaserte tjenester	3,6	150	1	3,6		150
Boliger med service vanskeligst/eldre.Fase I(Kommuna	1,4	2870	35	49,7		2870
PU-bolig/psykeatri /Omsorgsboliger. Fase I (Kommuna	1,8	1640	20	35,6		1640
Avlastningshjem (Kommunalt)	10,9	600	1	10,9		600
Aktivitetssenter for funksjonshemmede(Kommunalt)	15,9	700	1	15,9		700
Arbeidstreningssenter for funksjonshemmede	43,4	2000	1	43,4		2000
Sentral helsestasjon (Kommunalt)	11,8	470	1	11,8		470
Helse-legesenter/familiesentraller (Kommunalt)	10,9	435	1	10,9		435
Ungdom- og fritidsenter (Kommunalt)	7,2	300	1	7,2		300
3- Kulturformål						
Bibliotek for hele Fornebu(Kommunalt)	28,9	1200	1	28,8		1200
Fremføringsarena/teater	11,8	400	1	11,7		400
Utstillingslokaler billedkunst (Kommunalt)	3,6	150	2	7,2		300
Kirke	34,9	1000	1	34,9		1000
4- Rekreasjonsformål						
Idrettshall/klublokaler (Kommunalt)	38,5	1500	2	77,0		3000
Svømmehall/bad (Også regionalt)	90,7	2600	1	90,7		2600
Tennisanlegg i privat regi (Kommunalt)	0,0	0	0	0,0		0
Kunstgressbane (Kommunalt)	6,0		2	12,0		0
Grusbane/skøytebane (Kommunalt)	6,0		2	12,0		0
Friluftsområde badeplass .Tilrettelegging (Kommunalt)	10,0		1	10,0	1	0
Tilrettelegging av andre friluftsområder	20,0		flere	20,0		0
Bypark (Privat innenfor boligområder)	0,0	0	0	0,0		0
Lekeplasser (Privat innenfor boligområder)	0,0	0	0	0,0		0
5- Bolig- og næringservice						
Nærbutikk, post, bank (Privat)	0,0	0	0	0,0		0
Sum alle komponenter		30902		888,8		34376
Ramme som blir utlåst av antall kvm i fase 1				888,8		
Minus del av Hundsundskole og Storøya				118,3		
Sum for sosial infrastruktur i fase 1				770,5		

Kommentar 1- Storøya og del av Hundsundskole belastes bare Bærum kommune

95 [Side] An

Bilag 7

SOSIAL BOLIGPROFIL

Fastleggelse av omfang og plassering av husbankfinansierte utleieboliger på grunneiernes delområder.

<u>Område</u>	<u>Antall boliger</u>	<u>Husbankandel</u>	<u>Antall husbank- boliger</u>	<u>Fase 1</u>
1.2	372	50 %	186	x
1.3	312	50 %	156	x
8.3	157	50 %	79	
8.4	238	50 %	119	
8.5	152	50 %	76	x
8.7	259	50 %	130	x
8.8	77	35 %	27	x
8.9	158	35 %	55	x
4.2	419	10 %	42	x
6.0*	328	15 %	49	x
7.3*	108	15 %	16	x
9.1	435	10 %	43	
9.2	311	10 %	31	
9.3	287	10 %	29	
9.4	264	18 %	48	x
9.6	221	10 %	22	x
8.1	247	25 %	61	
7.4	335	25 %	81	
Sum	4 678		1 250	

* =Redusert med Statens arealer.