



Dato: 18.12.2018 Arkivkode: N-515.1, PLANID-2016014 Bilag nr: Arkivsak ID: 16/8446 J.post ID: 18/245800  
Saksbehandler: Nina Koren Viksjø  
Saksansvarlig: Jannike Hovland

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Formannskapet	15.01.2019	013/19
Planutvalget	28.02.2019	026/19
Formannskapet	29.01.2019	025/19
Ungdomsrådet		
Eldrerådet	05.02.2019	009/19
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	04.02.2019	008/19
Kommunestyret		

## Fornebu - kommunedelplan 3 - 2.gangsbehandling

### Formannskapet-29.01.2019- 025/19

#### Vedtak:

Spørsmål og tilleggsbestillinger fremkommet i formannskapets møte vil bli besvart av rådmannen i henhold til vedtatt tidsplan for behandling av Fornebusakene.

### Formannskapet-15.01.2019- 013/19

#### Behandlingsprosess:

**Tirsdag 29.01:** behandling i formannskapet 1. gang med mulighet for partiene til å gjøre tilleggsbestilling av aktuelle temaer fra rådmannen.

**4.3-6.3:** behandling i rådene

**Torsdag 28.02:** behandling i planutvalget 1. gang

**Tirsdag 05.03:** åpent høringsmøte for formannskapet og planutvalget

**Torsdag 14.03:** behandling i planutvalget 2. gang

**Tirsdag 19.03:** behandling i formannskapet 2. gang

**Onsdag 27.03:** behandling i kommunestyret

#### Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til kommunedelplan 3 for Fornebu, - arealdel, planID 2016014, plankart dokument 4231093 og bestemmelser dokument 4231087, samt planbeskrivelse dokument 4231116 , miljøprogram

dokument 4231270 og overordnet prinsipplan for gate-, park- og byromsstruktur dokument 4231164 vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 11-15.

## **SAKEN I KORTE TREKK**

Rådmannen legger med dette frem forslag til Kommunedelplan 3 for Fornebu (KDP 3). KDP3 Fornebu vil være et overordnet styringsverktøy for alle kommende reguleringer på Fornebu. Rådmannen legger frem en egen sak om samfunnsutvikling på Fornebu «Fornebu 2035 – Strategi for utvikling av fornebusamfunnet».

Parallelt med sluttbehandling av KDP 3 har rådmannen fremforhandlet utbyggingsavtale om fremskyndingsbidrag med OBOS. Avtalen vil danne mal for tilsvarende avtaler med øvrige boligutbyggere på Fornebu. Rådmannen vil legge fram egen sak om kommunalt vedtak av disse utbyggingsavtalene i tilknytning til sluttbehandling av KDP 3.

Det har vært omfattende medvirkning i hele planprosessen for KDP 3. Innspill fra innbyggere, organisasjoner, offentlige instanser og næringsliv til høringen av KDP3 som kom, under og etter høring og i forbindelse med det store høringsmøtet på Fornebu 12. april 2018, har gitt verdifulle bidrag og medført klare forbedringer av planen.

### **Rådmannens innstilling:**

Fornebu er, sammen med Sandvika og Bekkestua, prioriterte utbyggingsområder i Bærum. I henhold til arealstrategien skal hovedtyngden av bolig- og næringsveksten i kommunen komme i disse områdene. Det plangrepet som foreslås gjør Fornebu godt egnet til å ta en stor del av veksten innenfor en ramme som gir rom for en variert boligbygging. Kommende T-baneløsning både fordrer og gir grunnlag for økt utnyttning. Utbyggingsavtaler sikrer betydelig bidrag til utbygging av skoler, barnehager mm.

I forslag til KDP3 Fornebu anbefaler rådmannen en bolig- eller planramme på ca 11 000 boliger. Dette gjør det mulig å realisere plangrepet med inndeling i tre områder. Det er «Byen» med høyest utnyttelse og størst tilbud av handel, næring, kultur og aktiviteter, «Parken» med noe mindre utnyttelse og lokalisering inntil Nansenparken, og «Landet» med lavest utnyttelse og rene boligområder. Planen tilrettelegger for en bærekraftig og klimaklok byutvikling med korte avstander til hverdagsfunksjoner og kollektivtransport. I tråd med dette legges det opp til sentrumsfunksjoner i tilknytning til de tre T-banestasjonene: Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu.

Dette plangrepet, mener rådmannen, vil gi gode rammer for innbyggere i forskjellige livsfaser, med ulike livsstiler og preferanser. I et langsiktig perspektiv vil plangrepet også få betydning for kommunen fordi det sikrer en bedre demografisk balanse som kan påvirke arbeidskraftbehov, skatteinngang m.m.

Rådmannen understreker at kommunens vedtak om bolig- og planramme for Fornebu henger nøye sammen med muligheten for gunstige utbyggingsavtaler til sosial infrastruktur, skoler, barnehager m.m. og er en nødvendig forutsetning for at Akershus fylkeskommune oppnår avtaler om grunneierbidrag for utbygging av Fornebubanen.

I tillegg til at plangrepet både forutsetter og godt tåler en boligramme på 11 000 boliger, vil rådmannen legge til grunn følgende forhold for sin tilrådning:

1. Utbyggingsavtalene gjør at utbygging av barnehager, skoler m.m. på Fornebu er betydelig rimeligere enn i andre deler av kommunen. Avtalene vil i sum sikre at bidraget utgjør 2,3 mrd kroner som vil utgjøre ca 50% av det kommunale investeringsbehovet.
2. Fornebubanen muliggjør og fordrer økt utnyttelse på Fornebu. T-bane gir høyeffektiv komfortabel transportkapasitet for inn- og uttransport av langt flere bosatte og arbeidstakere enn dagens bussløsninger.
3. Byvekstavtalene, samordnet bolig, areal og transportplanlegging, regional plan for areal og transport Oslo og Akershus, kommunens egen arealstrategi og klimastrategi fordrer høy utnyttelse ved kollektivknutepunktene. Store investeringer i kollektivtilbud skal og må følges opp av økt utnyttelse langs banetraséen.
4. T-banens transportkapasitet og økt utnyttelse på Fornebu kan være viktig bidrag til at Bærum når sine klimaforpliktelser knyttet til det nasjonale nullvekstmålet dvs målet om ingen økning i persontransport med privatbil.
5. Realisering av T-banen forutsetter et betydelig bidrag fra grunneierne på til sammen 2, 040 mrd kroner på Akershus-/Bærums-siden. Bidraget er knyttet til den forventede økte utbygging fra KDP 2 til KDP 3. Det ansees at med en ramme på 11000 vil grunneierbidraget komme på plass og sammen statlige bidrag og Oslopakke 3-midler sikre fullfinansiering. En lavere boligramme vil gi et høyere bidrag pr kvm utbygging og være særs krevende å få grunneiernes tilslutning til.

Disse forhold er mer omtalt i del 2 av saksfremlegget, men rådmannen her fremheve noen momenter.

### **Planramme på 11 000 boliger sikrer et mer mangfoldig boligtilbud**

Rådmannens planfaglige vurderinger konkluderer med at Fornebu ikke bare «tåler» en planramme på 11 000 boliger, men at plangrepet langt på vei fordrer et utbyggingsvolum i den størrelsen. Dette for å kunne etablere rikere tilbud og bymiljø i områdene ved t-banestasjonene. Fornebu vil like fullt ha områder med tilbud om mer landlige kvaliteter innenfor områdene Parken og Landet med umiddelbar nærhet til rekreasjons- og naturområder langs sjøen .

Planrammen, sammen med det differensierte plangrepet, vil gi Fornebu fortrinn med å kunne tilby reelle valg mellom mange alternativer av boligform og boligtyper – fra rekkehus nær sjøen til en mindre byleilighet over et livlig gateliv ved t-banestasjonen.

Større variasjon i boligtilbud vil gi langt flere økonomisk mulighet til å etablere seg på Fornebu. Det vil også gi innbyggere mulighet til en boligkarriere innad på Fornebu; fra en 2-rommer, til rekkehus og kanskje tilbake til en tilpasset leilighet for seniorsegmentet.

Rådmannen mener at anbefalt planramme over tid vil gi en mer naturlig miks av befolkning – kort sagt et mer mangfoldig Fornebu med større valgfrihet til «mennesker (som) lever, tenker, tror og elsker forskjellig...» (Fornebuerkløringen)

### **Utbyggingsavtaler sikrer betydelig rimeligere infrastruktur**

Rådmannen vil understreke at Fornebu er det eneste stedet i Norge der en kommune har fått anledning til å inngå utbyggingsavtaler for medfinansiering av sosial infrastruktur og at avtalene er begrunnet med at utbyggingen er av stor samfunnsmessig betydning.

Alle utbyggerne på Fornebu har gitt tilslutning til søknad om samtykke til å inngå utbyggingsavtaler om bidrag til sosial infrastruktur. Alle utbyggerne har stilt som vilkår for å inngå avtale at det i KDP 3 blir åpnet for en vesentlig økt utbygging.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet la også *forholdsmessighet* til grunn for tillatelsen, dvs at utbyggernes bidrag skal være i samsvar med merutnyttelsen. Ved en samlet utnyttelse på 11000 boliger er kommunen sikret bidrag fra utbyggerne som i sum er nærmere 2,7 mrd kroner. Ved inngåelse av avtale vil også kommunen være forpliktet til å bygge det som er avtalt av kommunale bygg og som er nødvendig for å gi tilbud om skole, barnehager mm i tråd med utbyggingen.

Rådmannen vil understreke at avtalene må avspeile forholdsmessighet mellom bidrag og merutnyttelse for alle parter. En redusert planramme vil kunne medføre krav om reforhandling av avtalene og dermed også usikkerhet om hva det vil gi av muligheter til å få dekket 50% av kommunens utgifter. En situasjon der kommunen står uten utbyggingsavtalene, vil være svært ugunstig økonomisk.

#### **Fornebubanen sikrer en bærekraftig befolkningsvekst**

Det er Stortinget som høsten 2019 skal vedta finansiering og bygging av Fornebubanen. Statens bidrag er 50% av kostnadene på ca 13,8 mrd. Akershus fylkeskommune og Oslo kommune må garantere for den andre halvdelen. Akershus fylkeskommune legger til grunn en forutsetning for sitt vedtak et vesentlig grunneierbidrag, på 2,040 mrd kroner. For å holde tidsplanen mht åpning av banen i 2025, må Akershus fylkeskommune fatte vedtak før sommeren 2019. Grunneierne har signalisert villighet til å inngå en slik avtale om bidrag til bane under forutsetning av en planramme på ca 11000 boliger blir vedtatt.

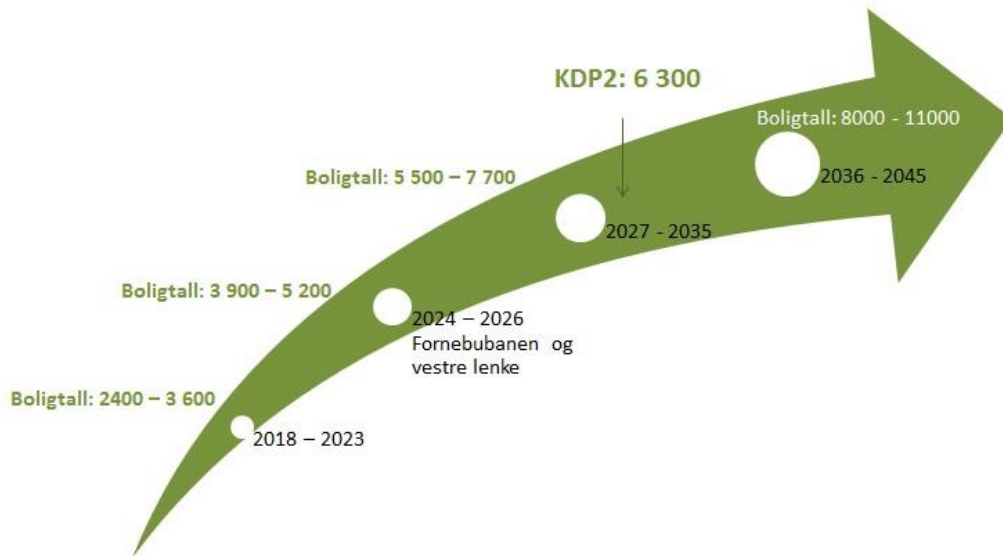
Finansieringsmodellen med grunneierbidrag er basert på forutsetninger bestemt utenfor kommunens beslutningsmyndighet, men KDP3 bygger på forutsetning om at t-bane kommer på plass.

Både planfaglige vurderinger, mulighet for positivt vedtak om bygging av Fornebubane og muligheter for utbyggingsavtaler danner grunnlag for at rådmannen tilrår en planramme på 11 000 boliger. Ettersom grunneierbidraget er fiksert til 2,040 mill vil en reduksjon av planrammen vil gjøre at bidraget pr kvadratmeter utbygging øker. Akershus fylkeskommune anser det i så tilfelle som særs krevende å få på plass en bindende avtale om grunneierbidrag. Uten slike avtaler vil ikke Stortinget anse banen som fullfinansiert og grunnlaget for vedtak om igangsetting vil ikke være tilstede..

#### **«Fornebu ble ikke bygget på en dag...»**

Rådmannen ønsker å legge mer vekt på hvordan byen bygges over tid, enn kun et fiksert bolig-tall. Hvert enkelt delområde må bygges med gode kvaliteter både som enkeltstående boligfelt, men også som en integrert del av en bystruktur under utvikling. Rådmannen vil også presisere at utbyggingen vil skje over svært lang tid.

Boligbyggingen på Fornebu ble påbegynt i 2004, i Rolfsbukta. Ettersom ca 2 500 boliger er bygd, vil det med gjeldende ramme på 6 300 boliger ennå gjenstå i underkant av 4 000 boliger, noe som tilsier at Fornebu fortsatt vil bygges i 10-12 år fremover i tid. Hvis boligrammen økes med 4 700 boliger, er det ikke usannsynlig at utbygging vil foregå helt frem til 2045. Skissen under illustrerer hvordan boligutviklingen vil kunne strekke seg over tid hvis det bygges ca 300 boliger på år på Fornebu.



Det finnes mange erfaringer med skadevirkning av for rask urbanisering. I norsk sammenheng forbindes dette med drabantbyutbyggingen på 1970 og -80-tallet og knyttet til sosial rotløshet, overvekt av folk i samme alder og livssituasjon, og at utbygging av kommunal service lå akterut i forhold til innflyttingen. I de nærmeste årene er det spesielt viktig å få på plass gode kultur og ungdomstiltak som kan bygge samhold og identitet.

Disse utfordringene ønsker kommunen å forebygge. Derfor fremmes «Fornebu 2035 – Strategi for utvikling av fornebusamfunnet». I strategien tar rådmannen utgangspunkt i at kommunen ønsker å arbeide nært med befolkning, organisasjoner og næringsliv, og utvikle løsninger på konkrete samfunnsbehov sammen med dem. Ved å arbeide med konkrete tema, kan det skapes løsninger for fellesskapet som mange har eierskap til. Samtidig kan det utvikles relasjoner, kunnskap og erfaringer som på sikt gjør slikt samarbeid enklere og dypere.

### Trafikkutfordringer

Tidsperspektivet er viktig for trafikkutviklingen på Fornebu. Rådmannen legger til grunn at trafikkbildet vil og må være endret i løpet av de neste 10-15 år, særlig som følge av nasjonale og internasjonale klimaforpliktelser. Fornebubanen og Vestre lenke vil være på plass ca 2025. Det er mye som tyder på at vi som samfunn står overfor store endringer i reisemiddel valg. Flere vil kunne velge å ikke ha egen bil ettersom det vil være gode kollektivtilbud og bilpool/bildelings ordninger. Planen forutsetter en endring av bilbruk over tid, både som et resultat av tunge nasjonale trender mht redusert bilbruk og at plangrepet på Fornebu legger opp til at en større del av boligtilbudet vil være mer bymessig og dermed at færre velger å ha bil. Rådmannen legger opp til at kommunedelplanen skal underbygge denne utviklingen. Det er dog viktig å understreke at tidsfaktoren her er viktig.

Inntil Fornebubanen og ny adkomst «vestre lenke» fra E18 er på plass, er det nødvendig å avpasse utbyggingstakten for å unngå større trafikale problemer. Rådmannen mener på denne bakgrunn at

økt utnyttelse til ca 11 000 boliger betinger, og forplikter kommunen til:

- En moderat omfang av utbyggingen de første årene med om lag 300 boliger årlig slik at det ikke bygges mer enn ca 1500 nye boliger før banen er på plass. Derfor legger rådmannen til grunn at hoveddelen av utbyggingene først vil være innflyttingsklare etter at banen er på plass.
- Fram til banen og Vestre lenke er på plass og en ser effektene av endringer i reisevaner er det viktig å sikre tilstrekkelig kapasitet på Snarøyveien. Planen legger opp til at en ombygging av Snarøyveien til bygate vil skje suksessivt og knyttet til utbyggingen av de tilliggende delområdene

Vedlegg:

Del 2 - Fornebu - kommunedelplan 3 - 2.gangsbehandling	4268614
Plankart 2. gangs behandling - Fornebu - kommunedelplan 3	4231093
Bestemmelser 2. gangs behandling - Fornebu - kommunedelplan 3	4231087
Planbeskrivelse 2.gangsbehandling - Fornebu - kommunedeplan 3	4231116
Overordnet prinsipplan for gate-, park- og byromsstruktur	3875945
Prinsipp for utvikling av Snarøyveien fra vei til gate – illustrasjon	4262526
Konsekvensutredning - sammenstillingsrapport	3875957
Tilleggsutredning trafikk - 16.10.2018	4231170
Notat MUA og høyder – 22.10.2018	4231202
Notat - tilleggsvurderinger trafikk_Norconsult_10-4-2018	3976516
Notat - vurdering buss på Forneburingen_Norconsult_10-4-18	3976515
Støyutredning	3875960
Luftutredning	4032175
ROS-analyse	4032176
Miljøprogram 2.gangsbehandling - Fornebu - kommunedelplan 3	4231270
Notat innspill i planprosessen	4032178
Merknader til høringen med sammendrag og kommentarer - Fornebu - kommunedelplan 3	4231279
Samling merknader - Offentlige instanser	4261798
Samling merknader - Grunneiere og utbyggere	4261799
Samling merknader - Organisasjoner og foreninger	4261797
Samling merknader - Vel og private	4261796
Samling merknader - Mottatte etter fristen	4261800
Notat - høring av endringer og tillegg iht. formannskapsvedtak 213-18 (FSK - 04518) - rådmannens kommentarer	4241427
Frafall - innsigelse fra Statens vegvesen	4255494

**Behandlingen i møtet 29.01.2019 Formannskapet**

**Forslag fremmet av Siw Wikan, H**

## Tilleggsbestillinger / avklaringer KDP3

1. Er den sosiale infrastrukturen mht. kultur/idrettsanlegg/svømmeanlegg tilstrekkelig dimensjonert for oppimot 30 000 innbyggere?
2. Er seilsportsentret i Rolfsbukta sikret fullfinansiering?
3. For å få til en tettere og mer variert boligbygging ala «Malmø» vil da MUA fra 30 til 50 pr 100m<sup>2</sup> gjøre det mulig å få til en slik boligbygging? Ref. §13 kvalitetskrav og uteoppholdsareal for bolig. Hvis ikke, hvilken MUA anbefales?
4. Det er ønskelig med en variert boligsammensetning slik at flere kan ha en boligkarriere på Fornebu. Hvilke virkemidler har kommunen for å styre størrelsen på boligene for å sikre at det finnes tilstrekkelige små boliger som en inngang i boligmarkedet og familieboliger med størrelse tilpasset flere barn?
5. Bærum Kommune har ingen høyhusstrategi pr. dd. og ref. siste måneders høyhusdebatt ber vi rådmannen se på om det ikke er hensiktsmessig å få en sak til politisk behandling som bla. omhandler definisjon av høyhus, skal Bærum ha høyhus og hvilke definerte områder som kan være aktuelle i så tilfelle. Når vil det være aktuelt å få en slik sak til behandling?
6. Flere har påpekt at det bør legges opp til en enveis matebusløsning på Forneburingen, kan rådmannen komme med en vurdering av en slik løsning.
7. Tar utbyggingsavtalene høyde for:
  - a. Fullfinansiering av et flerbrukshus med kirkerom på tomten ved Fornebu S?
  - b. Fullfinansiering av utviklings/verneprogram for Nansenparken og de andre grønt/rekreasjonsområdene?
  - c. Fullfinansiering av tiltak for å beskytte det biologiske mangfoldet i naturreservatene med tilhørende buffersoner?

### **Forslag fremmet av Torbjørn Espelien, Frp**

1. Hva må gjennomsnittsboligen være i kvm, dersom man skal sikre samme grunneierbidrag ved 8000 boliger som ved rådmannens forslag til 11000 boliger.
2. Hva er minimum avstand mellom Townhouses i andre sammenlignbare land, sett opp med den minimumsavstanden vi benytter i Bærum for MUA, med et minimum på 17 meter?
3. Hvordan må bestemmelsene utformes dersom man skal holde seg til kommuneplanen og beholde en maks etasjehøyde på 5 etg, samt at det skal være en tredjedel småhus/rekkehus?

### **Forslag fremmet av Kjell Maartmann-Moe, Ap**

Det bes om et notat om hele spekteret av møteplasser ute og inne for innbyggerne på Fornebu.

### **Forslag fremmet av Ole Andreas Lilloe-Olsen, V**

Det rapporteres fra ornitologisk forening om tilbakegang for mange fuglearter på Fornebu. Enkelte arter er nærmest forsvunnet. Hva kan gjøres for å sikre at det biologiske mangfoldet kan restaureres og hva gjøres for at det ikke blir ytterligere redusert?

### **Forslag fremmet av Signe Bakke Sølberg Johannessen, MDG**

1. Kan rådmannen utdype de praktiske konsekvensene ved å endre BRA-bestemmelsene for området 7.4 i planen? MDG ønsker at den reelle betydningen av å holde utbyggingsvolumet i reserve forklares ytterligere og at det belyses hvor vurderingen av hva som er fremragende

kvaliteter i andre boligprosjekter det er mulig å omdisponere dette volumet til skal tas.

2. Vi ønsker en analyse av muligheten for å erstatte 90 % av ordinær parkeringsnorm med bilpoolordninger for dette området spesifikt.

3. Vi ønsker seg også en grundigere utgreiing av den sannsynlige fordelingen av ulike boligtyper i området, med 11 000 boliger som utgangspunkt. Sannsynligheten for ettromsleiligheter, som vil åpne for en viktig gruppe førstegangskjøpere, må gjerne utdypes.

#### **Forslag fremmet av Terje Hegge, H**

I bestemmelsene står det minimum 20 % av leilighetene skal være under 50 kvm. Mener kommunestyret har vedtatt inntil 20 % leiligheter under 50 kvm. Dette i boligpolitisk plattform.

Hvis dette stemmer vil dette bli endret til realitetsbehandlingen?

#### **Forslag fremmet av Bjørn Røtnes, H**

Hvor mange boliger er det mulig å bygge på Fornebu før kapasitetsgrensen på transportsystemet er nådd, hvis ikke Fornebusbanen eller vestre lenke på tilknytningen til E18 er realisert.

#### **Forslag fremmet av Kjell Maartmann-Moe, Ap**

Utbyggingsavtaler: Rådmannen bes om et notat om hvordan avtaleverket mellom kommunen og utbyggerne vil påvirke det politiske handlingsrommet på kort og lang sikt.

Sakene 025, 026/19 ble åpnet for samtidig behandling.

#### **Formannskapet-29.01.2019- 025/19:**

##### **Vedtak:**

Spørsmål og tilleggsbestillinger fremkommet i formannskapetets møte vil bli besvart av rådmannen i henhold til vedtatt tidsplan for behandling av Fornebusakene.

#### **Behandlingen i møtet 15.01.2019 Formannskapet**

#### **Forslag fremmet av Lisbeth Hammer Krog, H**

##### **Behandlingsprosess:**

**Tirsdag 29.01:** behandling i formannskapet 1. gang med mulighet for partiene til å gjøre tilleggsbestilling av aktuelle temaer fra rådmannen.

**4.3-6.3:** behandling i rådene

**Torsdag 28.02:** behandling i planutvalget 1. gang

**Tirsdag 05.03:** åpent høringsmøte for formannskapet og planutvalget

**Torsdag 14.03:** behandling i planutvalget 2. gang

**Tirsdag 19.03:** behandling i formannskapet 2. gang

**Onsdag 27.03:** behandling i kommunestyret

##### **Votering:**

Ordførerens forslag ble enstemmig vedtatt.



**Formannskapet-15.01.2019- 013/19:**

**Behandlingsprosess:**

**Tirsdag 29.01:** behandling i formannskapet 1. gang med mulighet for partiene til å gjøre tilleggsbestilling av aktuelle temaer fra rådmannen.

**4.3-6.3:** behandling i rådene

**Torsdag 28.02:** behandling i planutvalget 1. gang

**Tirsdag 05.03:** åpent høringsmøte for formannskapet og planutvalget

**Torsdag 14.03:** behandling i planutvalget 2. gang

**Tirsdag 19.03:** behandling i formannskapet 2. gang

**Onsdag 27.03:** behandling i kommunestyret