

Enighet om fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale på Fornebu

Bærum kommune ved rådmann Erik Kjeldstadli og OBOS BBL ved konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj bekrefter ved dette enighet om fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale for Fornebu.

Partene har forhandlet utkast til utbyggingsavtale for videre utbygging av Fornebu parallelt med BKs arbeid med Kommunedelplan 3 (KDP3). Kommunal- og moderniseringsdepartementet har i 2015 gitt partene særlig tillatelse til å inngå utbyggingsavtale som også inkluderer sosial infrastruktur. Avtaleutkastet omfatter alle OBOS' eiendommer innenfor planområdet, og regulerer både teknisk, grønn og sosial infrastruktur.

Partene er enige om at foreliggende avtaleutkast gir et godt fundament for videre utvikling på Fornebu – både for kommunens og OBOS' del.

Endelig avtale mellom partene forutsetter positive vedtak i både kommunestyret i Bærum og konsernstyret i OBOS BBL. Etter plan og bygningsloven § 17-4 (5) kan ikke Bærum kommune vedta utbyggingsavtale før kommunestyret har vedtatt KDP3. OBOS tar derfor forbehold om resultatet av kommunens KDP3 behandling. For OBOS' del er det av avgjørende betydning at KDP3 legger til rette for gode bomiljø og fremtidsrettede løsninger. Videre er det en forutsetning at utbyggingsvolumet innenfor OBOS' felter er tilfredsstillende, og at volumet lar seg realisere innenfor de øvrige kravene som KDP3 gir anvisning på.

Under disse forutsetningene stiller rådmannen og konsernsjefen seg bak det fremforhandlede utkastet og er enige om å anbefale henholdsvis kommunestyret i Bærum og konsernstyret i OBOS BBL å inngå avtale.

Bærum 17. desember 2018

På vegne av BK:

.....
Erik Kjeldstadli
Rådmann i Bærum kommune

På vegne av OBOS BBL:

.....
Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef i OBOS BBL

AVTALE

mellom

OBOS Fornebu AS

org.nr. 982.366 879

(nedenfor kalt «**Grunneier**»)

og

Bærum kommune

(nedenfor kalt «**BK**»)

(sammen kalt «**Partene**»)

om forskjellige spørsmål knyttet til regulering, utnyttelse, utbygging m.v. for det tidligere flyplassområdet på Fornebu («**Avtalen**»).

1. AVTALENS BAKGRUNN OG FORMÅL

1.1. Avtalens bakgrunn

I november 2003 inngikk Fornebu Boligspare AS, Rolfsbukta AS og Fornebu Boligspare Husbank AS en utbyggingsavtale med (BK) («**2003-avtalen**»), som la til rette for den første delen av utbyggingen på Fornebu, «fase 1», innenfor en geografisk avgrenset del av området omfattet av Kommunedelplan 2 «**KDP2**» for Fornebu. De samme partene inngikk avtale om gjennomføringsplan for utbygging i juli 2005 («**2005-avtalen**»).

Den videre utviklingen av Fornebu-området, «fase 2», skal skje i samsvar med Kommunedelplan 3, «**KDP3**», og påfølgende reguleringsplaner med grunnlag i KDP3. Planavgrensningen for KDP3 er den samme som for KDP2, men KDP3 åpner for økt tomteutnyttelse på de delområdene som ikke allerede er utbygd.

Grunneier har ervervet eierskap til grunneiendommene som tidligere var eid av Fornebu Boligspare AS, Rolfsbukta AS og Fornebu Boligspare Husbank AS, og er følgelig BKs avtalepart i reguleringen av den videre utviklingen av disse grunneiendommene.

Der uttrykket «**Utbyggere**» eller «**Utbyggerne**» er benyttet i Avtalen, omfatter det Grunneier og de andre utbyggerne innenfor fase 2.

1.2. Avtalens formål

Formålet med Avtalen er å legge til rette for utbygging av fase 2 innenfor det geografiske området som er angitt i pkt. 2.

Avtalen regulerer Grunneiers og BKs rettigheter og forpliktelser overfor hverandre i forbindelse med utbyggingen av teknisk, sosial og grønn infrastruktur.

Avtalen regulerer ikke sosial boligbygging. Her videreføres i stedet 2003-avtalen, herunder dens punkt 9, og 2005-avtalen med etterfølgende revisjoner og tillegg.

Partene er innforstått med at kommunens reguleringsmyndighet ikke kan/skal bindes og at plan- og bygningsloven begrenser Partenes avtalefrihet.

2. AVTALENS STEDLIGE VIRKEOMRÅDE - FASE 2

2.1. Nærmere om KDP3 og fase 2 av utbyggingen

Vedlagt som **Bilag 1** følger kart som viser den geografiske avgrensningen av KDP3 og av fase 2, samt hvilke delområder i fase 2 som eies av Grunneier og derfor er omfattet av Avtalen.

Det samlede boligtalet på Fornebu i fase 1 og 2 til sammen blir i henhold til KDP3 cirka 11 000 boliger, mens det i henhold til KDP2 var cirka 6300 boliger. Etter KDP3 skal det i fase 2 kunne bygges inntil 842 800 m²-BRA (slik definert nedenfor) boligareal, som tilsvarer cirka 8 420 boliger, samt ca 230 000 BRA m² næringsarealer, ekskl. privat og offentlig service. I tillegg til dette er 2631 boliger allerede oppført eller under oppføring i fase 1. Disse 2631 boligene reguleres uttømmende av tidligere avtaler. Avtalen gjelder for fase 2, det vil si fra og med bolig nr. 2632 og frem til KDP3-området er ferdig utbygget.

Det er utarbeidet en oversikt over andelen av utbyggingsvolumet i fase 2 fordelt på utbyggernes delområder (**Bilag 2**). Nærværende avtale bygger på forutsetningen om at fordelingen og utnyttelsesvolumet vist i oversikten skal være veiledende for det etterfølgende reguleringsarbeidet med de enkelte delområdene.

Der Avtalen omtaler «røde områder» (jf. blant andre punkt 8) siktes det til de delområdene innenfor KDP3 markert med rødt i kartskissen inntatt i Bilag 1 og som er avsatt til offentlige formål.

2.2. Definisjon av BRA i Avtalen

Der hvor Avtalen eller Avtalens vedlegg angir et areal i «m²-BRA» (m² bruksareal), skal dette forstås slik det er definert i Byggteknisk forskrift (TEK17) § 5-4, dog slik at parkeringsareal ikke skal tas med i beregningen av BRA. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes heller ikke med.

2.3 Gjennomføring av utbyggingen i fase 2

Partene legger til grunn at utbyggingen vil gjennomføres i henhold til KDP3.

Dersom totalt utbyggingsvolum for Grunneiers områder likevel blir vesentlig mindre enn angitt i Bilag 2, ved regulering eller ved revisjon av kommuneplan, eller hvis BK på annen måte fastsetter nye eller endrede vilkår, f.eks., men ikke begrenset til, krav til minste uteoppholdsareal, støysoner eller liknende som umuliggjør regulert utnyttelsesgrad, har

Grunneier rett til å si opp avtalen med umiddelbar virkning for felt hvor utbyggingen ikke er påbegynt.

Grunneier kan til enhver tid i utbyggingsperioden si opp avtalen etter denne bestemmelsen. For å fastslå hvilken endring i totalt utbyggingsvolum som kan påregnes, skal summen av allerede gjennomført utbygging og oppnåelig utbyggingsvolum i gjeldende planer for ubebygde felt og delfelt legges til grunn.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

3. VANN- OG AVLØPSANLEGG

3.0. Innledning

Med «vann- og avløpsanlegg» i Avtalen er Partene enige om å bruke definisjonen i vass- og avløpsanleggslova 16. mars 2012 nr. 12 § 1 annet ledd slik den lyder på avtaletidspunktet.

3.1. BKs vann- og avløpsanlegg

BK har ansvaret for å føre kommunalt vann- og avløpsanlegg frem til tilkoblingspunkt utenfor Grunneiers felter. Innenfor KDP3-området er vann- og avløpsanlegget ved inngåelsen av denne avtalen allerede utbygget som vist på kartet inntatt i **Bilag 3**. BK skal forsterke vannforsyningen til Fornebu ved overføring fra Sandvika og oppgradering av spillvannsanlegg. Oppstår det behov for utvidelser eller utbedringer av vann- og avløpsanlegget utover det Grunneier har ansvaret for etter pkt. 3.2 under, er det et ansvar som påhviler BK i forholdet mellom Partene.

Grunneier skal bidra til dekningen av utgiftene til ovennevnte tiltak ved betaling av en særskilt tilknytningsavgift for Fornebu-området. Partene tar sikte på å avtale at Grunneier, i stedet for en særskilt og løpende tilknytningsavgift, betaler et særskilt anleggsbidrag som beskrevet i punkt 7.2.2 nedenfor. Ordinær tilknytningsavgift kommer i tillegg.

BK kan få behov for å etablere én trykkstasjon innenfor KDP3-området. Slike anlegg skal primært plasseres på områder avsatt til offentlige formål, det vil si «røde områder». Der dette ikke er mulig, skal Grunneier i nødvendig utstrekning avstå slike arealer til BK. Plasseringen og utforming av trykkstasjonen skal i tilfelle avklares med Grunneier slik at det i minst mulig grad påvirker utbyggingen. For areal som erverves til trykkstasjon utenfor «røde områder», skal BK betale kr. 1 400,- pr. kvm. tomteareal til Grunneier. Beløpet skal reguleres overensstemmende med endringen i konsumprisindeksen (KPI) med utgangspunkt i indekstallet pr. 15.xx.2018, og regnes frem til siste kjente indeks på tidspunktet for den enkelte betaling.

For trykkstasjon som etableres i tilknytning til sjøledningen fra Sandvika, skal BK undersøke muligheten for å plassere trykkstasjonen på grøntstrukturareal. Plassering på grøntstrukturareal utløser ikke kompensasjon som nevnt over. Alle omkostninger i forbindelse med fradeling, oppmåling, tinglysning mv. skal bæres av BK.

3.2 Utbygging av vann- og avløpsanlegg for Grunneiers felter

Grunneiers felter for utbygging er angitt i kartet for KDP3 inntatt som Bilag I.

Grunneier besørger og bekoster opparbeidelse av vann- og avløpsanlegg, inkludert overvannsnett, innad på egne felt og frem til nærmeste offentlige tilknytningspunkt for kommunal hovedledning.

Vann- og avløpsanlegget Grunneier opparbeider, inkludert hovedledninger for overvann, overdras til BK når det er ferdigstilt. BK overtar også drifts- og vedlikeholdsansvaret for anleggene. Det er kun hovedledninger som overtas av BK, eksempelvis vil stikkledninger fra tilknytningspunkt på hovedledninger og frem til de enkelte boligkomplekser forbli i privat eie.

4. VEIER OG OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

4.1. Offentlig vei

En vesentlig del av offentlig vei innenfor KDP3-området er ferdig opparbeidet. KDP3 innebærer dog at enkelte strekninger skal utvides eller ombygges, og det er knyttet rekkefølgekrav til dette.

Grunneier har ansvaret for å opparbeide offentlig vei i form av kjørebane, fortau og sykkelsti langs egen tomt og kun på egen side av veien, i forbindelse med ferdigstillingen av det enkelte felt. BK skal ikke fremme ytterligere krav overfor Grunneier til opparbeidelse av offentlig vei etter plan- og bygningsloven § 18-1.

BK skal sørge for den opparbeidelse av offentlige veier som er nødvendig for å oppfylle rekkefølgekravet i KDP3 § 4.1, og som ikke er omfattet av Grunneiers plikter etter Avtalen eller tilsvarende plikter for øvrige grunneiere innenfor KDP3-området.

4.2. Feltinterne veier

Grunneier forplikter seg til å bekoste og besørge opparbeidelsen av feltinterne kjøreveier og feltinterne gang- og sykkelveier i henhold til reguleringsplaner og reguleringsbestemmelser for hvert enkelt felt. Med feltinterne menes den delen av veiene som skal ligge innenfor hvert enkelt av Grunneiers felter slik disse er avgrenset på kartet i Bilag I.

Feltinterne kjøreveier og gang- og sykkelveier, overdras ikke til BK.

4.3 Nødvendige arealer til offentlig kommunikasjon

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

5. FJERNVARME OG VAKUUMANLEGG FOR AVFALLSHÅNDTERING

5.1. Fjernvarme

Oslofjord Varme AS har områdekonsesjon for levering av vannbåret varme og kjøling innenfor KDP3-området. Grunneier er innforstått med at konsesjonen innebærer at det er tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegget for alle nye bygg på Fornebu. BK kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning, jf. plan- og bygningsloven § 27-5 første og annet ledd.

5.2. Vakuumanlegg for avfall

5.2.1. BKs vakuumanlegg for husholdningsavfall

Det er per d.d. etablert to separate vakuumanlegg som betjener hvert sitt geografiske område på Fornebu, med en vakuumsentral og innsamlingsentral knyttet til hvert anlegg.

Økt utbyggingsvolum i KDP3 gir behov for en ny vakuumsentral for anlegget. Den nye sentralen (nr. 3) er planlagt plassert på det røde området som i dag er tomt for brannstasjon. Videre planlegges sentral nr. 2 flyttet fra sin nåværende plassering, til samme tomt som sentral nr. 3. Kartskissen i Bilag 4 angir anleggenes nåværende og planlagte plassering. Hvis den planlagte tomten blir for liten for formålet, er Partene enige om at tomten skal utvides til å omfatte nødvendige deler av Holtekilen skoletomt. Dersom dette ikke er mulig eller tilstrekkelig, er partene enige om at deler av boligområdet mot sør kan tas i bruk så langt det er nødvendig.

BK har ansvaret for å føre hovedledninger for vakuumanlegget frem til tilkoblingspunkt utenfor Grunneiers felter. Hovedrør for vakuumanlegget innenfor KDP3-området er ved inngåelsen av denne avtalen allerede utbygget som vist på kartet inntatt i Bilag 4. BK har planlagt omlegging eller nyetablering av enkelte rørstrøkninger i forbindelse med etablering av ny vakuumsentral som nevnt i avsnittet ovenfor. BK skal besørge og bekoste både sentralene og rør i forbindelse med etableringen av ny sentral.

Oppstår det behov for utvidelser eller utbedringer av vakuumanlegget utover det Grunneier har ansvaret for etter pkt. 5.2.2 under, er dette et ansvar som påhviler BK i forholdet mellom Partene.

Grunneier skal bidra til dekningen av utgiftene til det kommunale vakuumanlegget BK bygger ut ved betaling av en ordinær tilknytningsavgift.

Grunneier gir BK rett til å plassere nødvendige installasjoner over bakken (vakuumsentraler m.v.) og under bakken (bl.a. rør) i forbindelse med anlegget. Anleggene over bakken skal primært plasseres på områder avsatt til offentlige formål, det vil si «røde områder». Der dette ikke er mulig, skal Grunneier i nødvendig utstrekning avstå slike arealer til BK. For areal som erverves til vakuumsentraler utenfor «røde områder», skal BK betale kr. 1 400,- pr. kvm. tomteareal til grunneier. Beløpet skal reguleres overensstemmende med endringen i konsumprisindeksen (KPI) med utgangspunkt i indekstallet pr. 15.xx.2018, og

regnes frem til siste kjente indeks på tidspunktet for den enkelte betaling. Alle omkostninger i forbindelse med fradeling, oppmåling, tinglysning mv. skal bæres av BK. For anleggene under bakken skal det ikke betales noe vederlag.

5.2.2. Utbygging av vakuumanlegg for husholdningsavfall for Grunneiers felter

Grunneier besørger og bekoster etablering vakuumanlegg i forbindelse med utbyggingen av egne felter, fra tilkoblingspunkt på den kommunale hovedledningen og inn til og med de enkelte nedkastene som etableres på Grunneiers felter.

Hele anlegget, herunder alle vakuumanleggets rørføringer fra den kommunale hovedledningen og inn til og med de enkelte nedkastene som etableres på Grunneiers felter, overdras til BK når det er ferdigstilt. BK overtar også drifts- og vedlikeholdsansvaret for hele anlegget.

6. GRØNTSTRUKTUR

6.1. Felles grøntstruktur

Nansenparken med tilhørende parkkorridorer er allerede opparbeidet. På grunn av merutnyttelsen KDP3 åpner for, inneholder KDP3 rekkefølgekrav knyttet til forsterking av parkkorridorene som følge av økt belastning.

Grunneier har ansvaret for slik oppgradering av parkkorridorene ved ferdigstillingen av hvert av Grunneiers felt. Ansvar fordeles mellom feltene basert på midtlinjeprinsippet slik at hvert felt dekker den halvdel som feltet umiddelbart grenser til. BK skal sørge for den oppgradering av parkkorridorene som er nødvendig for å oppfylle rekkefølgekravet i KDP3 § 4.1, og som ikke er omfattet av Grunneiers plikter etter Avtalen eller tilsvarende plikter for øvrige grunneiere innenfor KDP3-området.

Deler av felles grøntstruktur innenfor KDP3-området driftes i dag av boligeiere gjennom Fomebu driftsforening (org.nr. 994 184 261). Ved ferdigstillingen av boliger plikter Grunneier å bidra forholdsmessig gjennom medlemskap i driftsforeningen. Dersom dette ansvaret skal overtas av senere kjøpere, direkte eller indirekte, må Grunneier selv overføre ansvaret og medlemskapet ved avtale. Tilsvarende bestemmelser inntas i utbyggingsavtalene med øvrige grunneiere innenfor KDP3-området.

6.2. Feltintern grøntstruktur

Grunneier har ansvaret for å besørge og bekoste grøntstruktur innenfor egne felt i henhold til reguleringsplaner og reguleringsbestemmelser for hvert enkelt felt.

Grunneier har også det fremtidige drifts- og vedlikeholdsansvaret for grøntstruktur innenfor egne felt. Dersom dette ansvaret skal overtas av senere kjøpere, kan Grunneier videreføre dette ansvaret til dem.

7. FELLESBESTEMMELSER OM TEKNISK OG GRØNN INFRASTRUKTUR

7.1. Innledning

Nedenstående bestemmelser gjelder for Partenes plikter under punkt 3 til 6 i Avtalen.

7.2. Grunneiers plikter

7.2.1. Realytelser

a) Omfang

Grunneier plikter å besørge og bekoste teknisk infrastruktur og grøntstrukturer som beskrevet i punkt 3.2, 4.1, 4.2, 5.2.2 og 6.2, så langt dette ansvaret ikke påhviler andre etter tidligere avtaler.

b) Standard

Realytelsene skal opparbeides i henhold til enhver tid gjeldende offentlige regler og standarder, herunder BKs VA-norm.

c) Overtakelse

Grunneier skal overdra vann- og avløpsanlegget Grunneier opparbeider, inkludert hovedledninger for overvann, samt hele vakuumanlegget til BK når disse er ferdigstilt. Grunneier tar initiativ til overtakelsesforretning med BK når anlegg er ferdigstilt.

d) Merverdiavgift (mva)

Partene forplikter seg til å samarbeide, og å inngå ev. nødvendige avtaler seg imellom, for i størst mulig grad innhente kompensasjon fra staten for mva-belastning som oppstår på Grunneiers hånd ved opparbeidelsen av teknisk infrastruktur som skal eies av BK. Dette kan for eksempel skje ved at Partene inngår avtaler om overføring av justeringsrett i forbindelse med BKs overtakelse av enkelt anlegg, med en tilhørende forpliktelse for BK over en 10-årsperiode til å oppkreve mva-kompensasjon fra staten som tilbakeføres til Grunneier. Det skal tas utgangspunkt i avtalemalen vedlagt som Bilag 5 ved inngåelse av slike avtaler.

Grunneier har risikoen for en eventuell avgiftsbelastning som måtte oppstå på BKs hånd som følge av at BKs kompensasjonsrett bortfaller eller at merverdiavgift ikke lenger kan kompenseres for tiltakene som beskrevet i punkt 3.2, 4.1 og 5.2.2. I så tilfelle forplikter Partene seg til å samarbeide om alternative løsninger for å få mva kompensert av staten.

7.2.2. Særskilt anleggsbidrag i stedet for særavgift for tilknytning til VA-anlegg på Fornebu

Grunneier betaler ordinært tilknytningsgebyr for vann- og avløp i henhold til BKs gebyrregulativ og i tråd med BK alminnelige rutiner for innkreving av slike.

Per d.d. gjelder det høyere gebyrsats for tilknytning til vann- og avløp på Fornebu enn øvrige områder i BK. BK er bundet av selvkostprinsippet ved gebyrfastsettelsen.

Partene er enige om at ordningen med særavgift for tilknytning for fremtiden kan erstattes med at Grunneier dekker sin andel av BKs investeringer som ga grunnlag for særavgiften med et kontantbidrag. Det er tale om tiltak BK kunne krevd at Grunneier skulle dekke i form av anleggsbidrag, og som BK derfor kan oppkreve uten beregning av merverdiavgift som «avgiftsfritt anleggsbidrag». Plikten til å betale det særlige tilknytningsgebyret som gjelder for vann- og avløp på Fornebu bortfaller for Grunneier når særskilt anleggsbidrag betales.

Ev. anleggsbidrag Grunneier betaler skal følge samme frister for forfall og innbetaling som Fremskyndingsbidraget.

7.3. BKs plikter

a) Omfang

BK skal oppfylle sin del av avtalen ved å bygge ut den tekniske infrastrukturen slik det er beskrevet i punktene 3 til 6 ovenfor.

BK skal også medvirke til overtakelse ved ferdigstillelse av tekniske anlegg som bygges av Grunneier, og som skal eies av BK.

b) Fremdrift

BK plikter å gjennomføre de anlegg som er gjennomføringskritiske for Grunneiers utbygging, med slik fremdrift at denne utbyggingen ikke forsinkes.

Partene skal i fellesskap utarbeide en fremdriftsplan som tar hensyn til forventet utbyggingsrekkefølge og en realistisk fremdrift for BKs plikter. BK er ikke ansvarlig for forsinkelser så lenge omforent fremdriftsplan følges. BK er heller ikke ansvarlig for forsinkelser i fremdriften som skyldes forhold utenfor BKs kontroll og som BK ikke med rimelighet kan overvinne følgene av. For øvrige anlegg, bestemmer BK alene hva som er en hensiktsmessig fremdrift.

c) Standard

Standarden på tiltakene skal være i samsvar med de til enhver tid gjeldende offentlige krav og standarder, herunder BK VA-norm.

SOSIAL INFRASTRUKTUR

8. BIDRAG TIL FREMSKYNDET UTBYGGING AV SOSIAL INFRASTRUKTUR

8.1 Bakgrunn

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) har med hjemmel i plan- og bygningsloven § 17-7 gitt samtykke til å fravike forbudet mot bidrag til sosial infrastruktur i byggesaksforskriften § 18-1 for så vidt gjelder Grunneiers utbygging i fase 2, jf. brev fra KMD av 28.oktober 2015 (sak 15/2529).

Det er utarbeidet en samlet oversikt over det behov for sosial infrastruktur som boligutbyggingen etter KDP3 på Fornebu antas å ville utløse. Med sosial infrastruktur menes tiltak som er angitt i **Bilag 6**, som også viser de beregnede totale kostnader, tomteareal og bygningsareal for den samlede sosiale infrastrukturutbyggingen innenfor KDP3-området.

Angivelsen av de antatte investeringskostnadene til sosial infrastruktur angitt i Bilag 6, er basert på boligomfanget omtalt i punkt 2 og utgjør grunnlaget for beregningen av Grunneiers bidrag til fremskyndet utbygging av sosial infrastruktur.

8.2 BKs utbygging av sosial infrastruktur

BK skal i størst mulig utstrekning tilstrebe en samlokalisering og sambruk av offentlig tjenester og service som kan gi reduksjon i investeringskostnader og forbruk av grunnarealer uten at det går ut over kvaliteten på tjenestene.

BK skal også søke å redusere investeringskostnadene for hvert enkelt anlegg, herunder forurensning, 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 Oslo og Akershus.

BKs prosjekteringsgrunnlag med tilhørende kostnadsestimat 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.

8.3 Arealer for utbygging av sosial infrastruktur, «røde områder»

8.3.1. Eiendomsoverdragelser

Så snart som mulig etter avtaleinngåelse, skal Grunneier søke om å få de offentlige arealer for utbygging av sosial infrastruktur fradelt. Når matrikelnummer er tildelt, overskjøtes tomtene til BK. Etter overskjøting skal likevel Grunneier ha rett til å fortsette eksisterende bruk av arealene frem til 6 måneder før byggestart. Grunneier skal også ha rett til å benytte eiendommene til kommersiell utleie og markedsføring frem til nevnte tidspunkt. Nye leieavtaler (herunder forlengelser av eksisterende leieavtaler) med varighet over to år må Grunneier avklare med BK før inngåelse. Grunneiers rett gjelder ikke for området 8.2 (Tårnet), jf. punkt 8.9 nedenfor. Hvis BK ikke har svart på Grunneiers henvendelse om

avklaring innen tre uker fra Grunneier sendte slik anmodning til BK v. Eiendomsdirektør, eller annen person som BK har utpekt, anses utleie eller forlengelse utover to år som godkjent

Med 6 måneders varsel har BK rett til å ta røde områder i bruk før nevnte tidspunkt (førtidig overtakelse), mot å erstatte Grunneiers økonomiske tap. Grunneier kan dog kreve at dato for BKs førtidige overtakelse av arealene utsettes, dersom Grunneier ellers vil misligholde allerede etablerte leieavtaler. Hvis det blir nødvendig med førtidig overtakelse for etablering av midlertidig sosial infrastruktur til bruk for KDP3-området, bortfaller erstatningsplikten. Fra og med 6 måneder før byggestart bortfaller alle Grunneiers rettigheter til arealene. Arealene skal på dette tidspunktet være fraveket.

Grunneier forplikter seg til å avstå til BK de arealer som er nødvendige for gjennomføring av tiltak som angitt i Bilag 6 innenfor «de røde områdene» som vist på kartskissen i Bilag 1. Arealene skal være frie for økonomiske heftelser.

8.3.2. Oppgjør av Grunneierkompensasjon fra BK til Grunneier

Det inngår en grunneierkompensasjon på kr. 3.500 pr. kvm. BRA sosial infrastruktur i de samlede kostnader til sosial infrastruktur («Grunneierkompensasjonen»). Alle grunneierne bidrar til dekning av dette gjennom Fremskyndingsbidraget. Grunneierkompensasjonen skal betales til Grunneier som eier av de røde områdene. Beløpet skal reguleres overensstemmende med endringen i konsumprisindeksen (KPI) med utgangspunkt i indekstallet pr. 15.xx.2018, og regnes frem til siste kjente indeks på tidspunktet for den enkelte betaling. Antatt fordeling pr felt fremkommer av tabell som inngår som Bilag 2.

Oppgjøret av Grunneierkompensasjonen fra BK skal betales kontant ved BKs første byggestart på det enkelte røde området. Oppgjør skjer basert på sannsynlig antall m2-BRA på hele det røde området, med etterregulering av pris ved ferdigstillingen av anlegget. Alle omkostninger i forbindelse med fradeling, oppmåling, tinglysning m.v. skal bæres av BK.

Dersom det skjer utvidelser av bruksarealet (m2-BRA) for den sosiale infrastrukturen etter at Grunneierkompensasjon er utbetalt, skal BK også betale Grunneierkompensasjon for det utvidede arealet («Tilleggskompensasjon»). Plikten til å betale slik Tilleggskompensasjon bortfaller 20 år etter Avtalens inngåelse, men likevel ikke tidligere enn 10 år etter at Grunneierkompensasjon første gang er betalt for det aktuelle røde området. BKs plikt til å betale Tilleggskompensasjon bortfaller uansett når Grunneiers utbygging innenfor KDP3-området er avsluttet (dvs. siste bolig/næringsareal er overlevert sluttbruker).

Plikten til å betale Grunneierkompensasjon gjelder ikke ved midlertidige anlegg. Som midlertidig anlegg regnes bygg og installasjoner som består i mindre enn 10 år.

8.4 Vedrørende justering av behov for arealer, lokaler eller boliger til offentlig formål

8.4.1. Arealer

Dersom det blir nødvendig for BK å etablere sosial infrastruktur utenfor de «røde områdene» som er avsatt til slikt formål i KDP3, skal BK ha rett til å erverve tomtegrunn av Grunneier til dette formålet. I så fall skal BK, som motytelse, etter eget valg enten frigi en del av et rødt

område med tilsvarende utnyttelsespotensiale som tilbakeføres til grunneier som kompensasjon for det nye området som nyttes til sosial infrastruktur, eller betale grunneier markedspris for det tomteareal som er nødvendig for den nye sosiale infrastrukturen som skal etableres. Med markedspris menes her normal omsetningsverdi for det aktuelle arealet med påregnelig utnyttelse dersom tomten ikke skulle benyttes av BK. Ved slikt erverv overtar BK det aktuelle arealet ved overskjøting, mot fullt oppgjør. Partene er kjent med at det skal etableres fem nye private barnehager innenfor KDP3-området. Disse skal ikke bygges av BK. Hvorvidt én eller flere av disse barnehagene skal bygges på Grunneiers områder utløser dermed ikke plikt for BK til å betale kompensasjon etter dette punkt 8.4.1.

8.4.2. Lokaler

BK har fortrinnsrett til kjøp eller leie av lokaler Grunneier etablerer som ledd i sin utbygging til bruk for sosial infrastruktur, dog begrenset til [TBD] prosent av kvm BTA næringslokaler innenfor ett felt. Begrensningen på [TBD] prosent er imidlertid ikke til hinder for at partene avtaler en høyere andel i det enkelte tilfellet. Kjøp eller leie skal skje til markedspris og for øvrig på markedsmessige vilkår for den aktuelle typen lokaler. Grunneier avgjør på fritt grunnlag om lokaler skal leies ut eller selges.

BK må gjøre fortrinnsretten gjeldende innen fire uker etter at BKs planavdeling har mottatt komplett detaljregulering fra Grunneier, med mindre Grunneier har satt en tidligere frist. Setter Grunneier en tidligere frist, skal fristen minst gi BK fire uker til å gjøre fortrinnsretten gjeldende. BK avgjørelse og ev. bruk av fortrinnsretten, skal ikke påvirke behandlingen av reguleringsplanen.

8.4.3. Boliger

BK har rett til å kjøpe ordinære boliger på første salgsmøte i henhold ansiennitetsprinsipper i Obos, men også senere. BKs totale eierandel skal ikke på noe tidspunkt overstige ti prosent i noe borettslag eller eierseksjonssameie. Kjøp skjer til ordinær pris og på markedsmessige vilkår.

8.4.4. Boliger tilpasset særlige behov

BK har planlagt etablering av fire bofellesskap med 12-15 leiligheter samt nødvendig areal for fellesrom og personalrom for målgruppen «omsorgsboliger for personer med særlige behov» innenfor KDP3-området.

Grunneier plikter å legge til rette for at BK kan kjøpe boliger til bruk som bofellesskap i prosjekter Grunneier utvikler.

Forutsetningen er at boligene kjøpes til markedspris, og at etableringen ikke vanskeliggjør gjennomføringen av Grunneiers prosjekt. Det vises særlig til Grunneiers behov for planlegging, fremdrift i prosjektene, utforming av bygget, variasjon i bomiljøet, ev. tekniske krav til boligene, forholdet til offentlige anskaffelser og mva-regelverket.

Partene vil gjennom samarbeid avklare om og i så fall hvilke av Grunneiers prosjekter som er egnet for etablering av boliger tilpasset særlige behov.

8.5 Fremskyndingsbidraget

Kostnadene for etablering av bygninger og anlegg for den sosiale infrastruktur vist i bilag 6 innenfor fase 2 er beregnet til kr 5 572 pr. tillatt m²-BRA bolig i KDP3.

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 2 fordeles mellom BK og Utbyggerne innenfor fase 2.

Partene avtaler med dette at Grunneiers bidrag («**Fremskyndingsbidraget**») settes til et fast beløp på kr 2 786 pr. m²-BRA boligareal som Grunneier faktisk bygger i fase 2. Bidraget fra Grunneier skal bare kunne benyttes til investering i den sosiale infrastruktur i fase 2.

For det tilfelle at kostnadene til oppføring av de ovennevnte bygninger og anlegg blir høyere enn det dobbelte av det som dekkes av Fremskyndingsbidraget, dvs. at BKs andel av kostnadene blir høyere enn den sum Utbyggerne samlet betaler, og samtlige bygninger og anlegg etter BKs vurdering ikke kan gjennomføres av hensyn til BKs 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 Grunneiers boligbygging.

Ved gjennomføring av pliktene som er beskrevet under punkt 8.3.1 og 8.5 i Avtalen, oppfylles samtlige rekkefølgekrav i KDP3 hva gjelder sosial infrastruktur.

8.6 Justering av Fremskyndingsbidraget

Beløpet skal reguleres løpende i overensstemmelse med endring i SSBs totalindeks for boligblokk med utgangspunkt i indekstallet pr. 31.12.2018.

Den delen av Fremskyndingsbidraget som knytter seg til barnehage, skole og eldreomsorg, vil justeres for utviklingen i demografi og kostnader to ganger, når 1/3 og 2/3 av det totale utbyggingsvolumet i KDP3 er ferdigstilt. Vilkårene for slik justering er nærmere beskrevet i **Bilag 7**.

8.7 Forfallstidspunkt

Fremskyndingsbidraget forfaller til betaling slik:

Halvparten av Fremskyndingsbidraget forfaller til betaling ved Grunneiers beslutning om byggestart for det enkelte byggetrinn Grunneier realiserer. Grunneier skal varsle BK om beslutning om byggestart samtidig som kjøperne varsles. Resten av Fremskyndingsbidraget forfaller til betaling 14 dager etter at BK har gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdiggattest for byggetrinnet.

Plikten til å betale Fremskyndingsbidraget gjelder selv om de offentlige tiltakene er opparbeidet på det tidspunktet betalingen skal skje.

Ved forsinket betaling skal Grunneier betale lovens forsinkelsesrente.

8.9 Eksisterende bygningsmasse på Område 8.2. – Tårnet

BK erverver eksisterende bygningsmasse med tilhørende tomtegrunn på område 8.2 («Tårnet») iht. særskilt avtale, og kostnadene til dette inngår i Fremskyndingsbidraget.

Parkeringsområdet på 8.2. omfattes ikke av den særlige kjøpsavtalen for Tårnet, men overtas i kraft av denne Avtalen mot betaling av grunneierkompensasjon i henhold til punkt 8.3.

8.10 MVA og Fremskyndingsbidraget for sosial infrastruktur

Alle beløp i denne avtalen med vedlegg er beregnet eksklusiv mva. For en rekke av tiltakene hvor BK er byggherre, herunder den sosiale infrastrukturen, kan BK kreve kompensasjon av merverdiavgift på oppføringskostnadene fra staten i samsvar med merverdiavgiftskompensasjonsloven, og eventuelt fradrag etter merverdiavgiftsloven.

Eventuelle endringer i mva-regelverket påvirker ikke størrelsen på Grunneiers betalingsforpliktelse.

8.11 Endring tilskuddsordninger

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 2, 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.

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 skal grunneiernes bidrag reduseres med halvparten av besparelsen.

9. SOSIAL BOLIGPROFIL

Partene er enige om at eksisterende avtaler om sosial boligprofil løper videre i sin nåværende form, og at styrkingen av den sosiale boligprofilen ivaretas gjennom den økte utnyttelsen som KDP3 legger opp til på BK sine egne områder 8.1 og 8.3.

10. RIGGAREALER

Grunneierne er innforstått med at BK og andre offentlige etater kan trenge riggarealer for å kunne etablere teknisk og sosial infrastruktur for utvikling av fase 2. Slik rigg skal primært etableres på BKs 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 grunneier seg å stille slike riggarealer til disposisjon dersom det ikke vesentlig vil vanskeliggjøre grunneiernes egne aktiviteter, herunder utleie og annen virksomhet. De ekstra kostnader grunneierne derved blir påført dekkes av BK.

11. FORURENSNING

Det har vært foretatt opprydding i grunnforurensning på Fornebu i regi av Oslo kommune og Statsbygg, men det legges til grunn at det fremdeles er forurensede masser på de røde områdene.

Grunneier vil overskjøte de røde områdene avsatt til offentlige formål til BK «som de er», og har ikke ansvar for forurensning i grunnen på de røde områdene.

Forurensningsrisikoen er hensyntatt i grunnlaget for beregningen av Fremskyndingsbidraget.

12. MILJØOPPFØLGING

Bærekraftig boligutvikling og miljøstrategi for boligprosjektene står sentralt i Grunneiers prioriteringer.

Partene forplikter seg i fellesskap til å bidra til miljøvennlige og fremtidsrettede løsninger i planlegging og utbygging av sine områder på Fornebu.

Grunneier er kjent med føringene Miljøprogram Kommunedelplan 3 Fornebu legger for planlegging, prosjektering og utbyggingen av Fornebu.

13. BOKVALITET OG ESTETIKK

Grunneier har ambisjon om høy kvalitet i det estetiske uttrykket, herunder at det sikres variasjon i arkitekturen på de enkelte områdene på Fornebu.

Grunneier tar sikte på å bruke flere arkitektfirmaer og å få gjennomført mulighetsstudier for å ha best mulig grunnlag for å komme med idéinnspill til senere planarbeid osv. Grunneier vil gjennomføre sin utbygging slik at bokvaliteten og god estetisk utforming av de enkelte områder på Fornebu sikres.

BK vil sikre ivaretagelse av hensynet til bokvalitet og god estetisk utforming gjennom arbeidet med reguleringsplaner og byggesaksbehandlingen.

14. SAKSBEHANDLING /SAMARBED

For en optimal gjennomføring av KDP3 og Avtalen søker Partene å ha et omfattende samarbeid. Partene legger opp til å ha en løpende dialog med avklaring og gjensidig informasjon om forhold av betydning for den andre parten.

Partene har som felles intensjon å sikre god fremdrift og forutsigbarhet i plan- og byggesaksbehandlingen.

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

BK forplikter seg til å prioritere behandling av innsendte planforslag fra Grunneiere innenfor KDP3 og sikre disse god fremdrift under forutsetning av at reguleringsforslag er i tråd med KDP3.

15. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

15.1. BKs fastsettelse av rekkefølgekrav

BKs formål med planarbeidet har vært at alle behov som følger av utbyggingen innenfor KDP3-området skal være ivare tatt gjennom rekkefølgebestemmelsene i KDP3. Partenes intensjon er derfor at det ikke skal være nødvendig å stille rekkefølgekrav utover de som er fastsatt i KDP3.

Partene er likevel innforstått med at man ved avtale ikke kan binde BKs fremtidige reguleringsmyndighet.

15.2. Avtalens forhold til rekkefølgekrav

Ved inngåelsen av denne Avtalen og tilsvarende avtaler med øvrige grunneiere, anses rekkefølgekravene i KDP3 som sikret. De plikter som påhviler Grunneier etter Avtalen representerer det som er nødvendig og som står i forhold til den belastning Grunneiers utbygging påfører BK.

Rekkefølgekrav i KDP3 § 4.1. om sosial infrastruktur, uttømmende angitt i bilag 5, anses som sikret ved at Grunneier gjennom inngåelse av denne Avtalen påtar seg plikt til å innbetale Fremskyndingsbidrag som angitt i punkt 8.5, og at tilsvarende avtaler inngås med øvrige grunneiere.

Rekkefølgekrav knyttet til teknisk og blågrønn infrastruktur i KDP3 § 4.1, herunder §§ 4.1.1 til 4.1.10., anses som sikret ved at Grunneier gjennom inngåelse av denne Avtalen påtar seg de pliktene som er beskrevet i pkt. 3 til 6 i Avtalen, at tilsvarende avtaler inngås med øvrige grunneiere og ved de plikter BK har påtatt seg i pkt. 3 til 6 i Avtalen.

15.3 Fornebubanen / Vestre lenke

Rekkefølgekrav i KDP3 § 4.1. knyttet til Fornebubanen og Vestre lenke (Statens vegvesen) er ikke omfattet av denne avtalen.

16. TVISTELØSNING

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

17. OVERDRAGELSE / TINGLYSNING

17.1. Overdragelse

Grunneier har rett til å overdra sine eiendommer innenfor avtaleområdet (jf. pkt 2), enten samlet eller enkeltvis. Grunneier 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. Tinglysning

BK har rett til å tinglyse denne avtalen eller et ekstrakt av den som heftelse på de eiendommene som er omfattet. Grunneier forplikter seg til å medvirke til tinglysingen.

BK samtykker til at heftelsen, om nødvendig, viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån, på grunneiers eiendommer.

Etter skriftlig krav fra Grunneier plikter BK innen 14 dager å medvirke til sletting av heftelsen denne avtalen utgjør på grunnbokbladet til en eiendom/seksjon, forutsatt at Grunneier har fullt innbetalt Fremskyndingsbidraget knyttet til angjeldende byggetrinn, jf. avtalen pkt. 8.5 siste avsnitt.

Etter skriftlig krav fra Grunneier forplikter BK seg til innen 14 dager å medvirke til endelig sletting av heftelsen fra grunnbokbladene til eiendommen(e), når Avtalen er oppfylt fra Grunneiers side, eller når Avtalen i sin helhet er bortfalt.

Grunneier har rett til å innbetale Fremskyndingsbidraget før forfall, for derved å få slettet heftelsen før ferdigstilling av første bolig i det aktuelle byggetrinnet. Etter skriftlig krav fra

Grunneier plikter BK videre å forestå endelig sletting av heftelsen fra grunnbokbladet til samtlige eiendommer omfattet av avtalen når avtalen er oppfylt fra Grunneiers side eller når avtalen på annet grunnlag er bortfalt i sin helhet.

18. TOMT VED ROLFSBUKTA

I det omfang en kommende reguleringsplan for feltene [...] vil innregulere areal for seilportsenter skal BK ha rett til å erverve tomtegrunn til dette formålet.

Hvis reguleringen til seilportsenter på Rolfsbukta (felt [...]) opprettholdes, eventuelt sammen med friluftsgårder og/eller aktivitetsformål, vil OBOS Fornebu AS for sin del bidra til at Fornebustranda Marina AS overfører nødvendig tomtegrunn til BK, som sørger for bruk i samsvar med formålet. Vederlaget er det høyeste av en sum tilsvarende vederlag for røde områder i denne avtalen pkt. 8.3, dvs. kr 3 500 pr. m² BRA, og en sum tilsvarende vederlag for tomt til tekniske anlegg i denne avtalen pkt. 5.2, dvs. kr 1 400 pr m² tomteareal. Beløpet skal reguleres overensstemmende med endringen i konsumprisindeksen (KPI) med utgangspunkt i indekstallet pr. 15.xx.2018, og regnes frem til siste kjente indeks på tidspunktet for den enkelte betaling.

19. GODKJENNELSE - ØVRIGE AVTALER OG VEDTAKELSE AV KDP3

19.1. Forbehold

Nærværende avtale signeres av Grunneier før den behandles og godkjennes av kommunestyret i Bærum. Deretter signeres den av BK. Avtalen er ikke bindende for BK før den er vedtatt av kommunestyret og signert av BK.

Grunneier signerer avtalen med forbehold om at KDP3 blir vedtatt i samsvar med planforslag datert [...] senest [...] og at BK signerer avtalen innen [...].

Videre signerer Grunneier avtalen med forbehold om at tilsvarende utbyggingsavtaler med øvrige grunneiere innenfor KDP3-området er endelig inngått innen [...] i samsvar med de avtaleutkast Grunneier har mottatt for de respektive grunneierne pr. [...].

Dersom forbeholdene i ovenstående avsnitt ikke innfris, står Grunneier fritt til å gå fra avtalen.

19.2. Forholdet til avtaler med øvrige grunneiere

Hvis BK og en eller flere av de øvrige grunneierne innenfor KDP3-området senere inngår tilleggs-/endringsavtaler e.l. til opprinnelige utbyggingsavtaler som medfører lempeligere vilkår for den aktuelle grunneier, har Grunneier rett til tilsvarende lemping av vilkårene i nærværende avtale.

Slik lemping forutsetter at Grunneier synliggjør at den eller de aktuelle vilkårene gir den andre grunneieren en fordel sammenliknet med vilkårene i Avtalen. Bestemmelsen her er kun ment å forhindre usaklig/urimelig forskjellsbehandling mellom Utbyggerne. Dette innebærer

at lemping ikke blir aktuelt i de tilfeller der tilleggs-/endringsavtalen med den andre grunneieren eksempelvis gjelder forhold som er spesifikke for den aktuelle grunneieren.

Nærværende avtale i 2 – to – eksemplarer hvorav Grunneier og BK beholder hvert sitt.

Oslo/Sandvika, den [...], 2018