



## NOTAT

Dato: **26.03.2019**  
Arkivkode: **N-515.1,  
PLANID-  
2016014**  
J.postID: **2019069505**  
Arkivsaksnr: **16/8446**

---

Til:			
Kommunestyret			

Fra: Rådmannen

Vedrørende: **KDP 3 - tilleggsnotat til kommunestyret  
-status Forneubane og forhandlinger utbyggingsavtaler**

---

Rådmannen ønsker å bringe frem oppdatert status for realisering av Forneubane og forhandlingene om utbyggingsavtaler.

1. Status realisering av Forneubane

Realisering av Forneubanen er en klar forutsetning for videre utbygging på Fornebu. Kort status er at banetraséen er ferdig regulert både på Bærumsiden og Oslosiden. Oslo og Akershus har sammen opprettet Forneubaneetaten i Oslo kommune som står for prosjektering. Forprosjektet er ferdig og det er gjennomført en ekstern kvalitetssikring (KS 2). KS 2 anslo kostnadsoverslag til å bli ca 16,1 mrd (mot opprinnelig 13, 8 mrd) og at anleggsperioden ville bli noe lengre slik at ferdigstilling mest sannsynlig ville bli 2027 istedenfor 2025. Fornebu etaten arbeider nå med å se på evt korrigeringer mht reduserte kostnader og evt sikrere anslag på tid.

Det er Oslo kommune og Akershus fylkeskommune som står som ansvarlig for bygging og finansiering. Nasjonal transportplan/ byvekstavtaler legger opp til 50 % statlig del, mens det øvrige må dekkes inn av Oslo pakke 3, tidligere og nye grunneierbidrag. Oslo pakke 3-avtalen fra 25.01.2017 forutsetter et grunneierbidrag på kr. 3 mrd., der ca. kr. 460 mill. innhentes i Oslo og ca. kr. 500 mill. allerede er innbetalt fra tidligere tomtsalg på Fornebu.

Resterende grunneierbidrag på 2.040 mill. forutsettes å komme som grunneierbidrag fra Akershusiden. Grunneierbidraget skal sikres gjennom betingede avtaler om bidrag. Noe forenklet er det avtaler mellom Akershus fylkeskommune og utbyggere om at såfremt Bærum kommune vedtar revidert kommunedelplan for Fornebu som gir et økt utbyggingsvolum utover rammene i KDP 2 (1999), så vil utbyggerne betale til et banebidrag til Akershus fylkeskommune regnet ut pr.

kvadratmeter ekstra gulvareal, etter nærmere avtaler. Det foreslåtte utbyggingsvolumet i KDP 3 er i tråd med disse forutsetningene.

Akershus fylkeskommune opplyser at det pågår forhandlinger med alle de større bolig og næringsutbyggerne på Fornebu samt noen parter også utenfor KDP 3 området. Det er enighet om hovedtrekkene i avtalen. Partene avventer nå Bærum kommunestyrets vedtak av KDP 3 slik at utbyggingsomfanget blir fastlagt.

Etter kommunestyrets vedtak av KDP 3 vil Akershus fylkeskommune fullføre forhandlingene om grunneierbidrag slik at dette er på plass forut for at Akershus fylkesting og Oslo bystyret i mai/juni kan gjøre vedtak som finansiering og bygging av Fornebubanen. Samferdselsdepartementet har nylig understreket at det endelig bidraget skal godkjennes av regjeringen etter at det er gjort lokalpolitiske vedtak i Akershus og Oslo. Staten forutsetter videre at lokal finansiering dvs grunneierbidrag er på plass og at det arbeides videre med tanke på kostnadsreducerende tiltak. Statens bidrag kan forventes å være klart i løpet av høsten.

## 2. Status utbyggingsavtaler

Bærum kommune har fått anledning til å inngå utbyggingsavtaler også for sosial infrastruktur innenfor KDP 2/KDP 3 området på Fornebu. I desember 2018 ble rådmannen og OBOS enig om et avtaleforslag. Obos har knyttet forutsetninger for sin forpliktelse til avtalen at utbyggingsvolumet innfor OBOS felter er tilfredsstillende og at volumet lar seg realisere innenfor de øvrige krav som KDP 3 gir anvisning på. Fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale med OBOS fulgte med rådmannens saksfremlegg til kommunedelplan 3 for Fornebu i desember 2018 og har vært lagt ut på offentlig ettersyn i januar 2019. Avtalen følger vedlagt.

I januar 2019 ble også oppstart av forhandlinger med egne avtaler for hhv Selvaag, Aker og KLP annonsert. Avtaleforslagene bygger på OBOS avtalen, men er noe tilpasset særlige forhold for de andre delområdene. Rådmannen er nå i innspurten med forhandlingene med disse partene. Hovedtrekkene i avtalene er på plass herunder enighet om selve fremskyndingsbidragets størrelse som er i tråd med OBOS avtalen. Det gjenstår noen avklaringer bl.a knyttet til tidligere avtaler, som det trengs noe mer tid til å få avklart. Rådmannen legger til grunn at også disse forholdene avklares i nær fremtid.

Plan og bygningsloven setter krav om at fremforhandlet avtale skal legges ut på høring. Når det foreligger fremforhandlede utkast til utbyggingsavtaler, vil rådmannen legge disse avtalene ut til offentlig ettersyn. Videre skal også alle avtalepartene kunne få innsyn i de andre partenes avtaler. Rådmannen vil etter høring, legge frem sak om for formannskapet og kommunestyret der alle avtalene behandles samtidig. Det er ved denne behandlingen at kommunen tiltrer avtalene. Dette kan da tidligst skje i mai evt. i juni.

Det er reist spørsmål om KDP 3 og utbyggingsavtalene skulle vært vedtatt samtidige. Plan og bygningsloven gir regler om at utbyggingsavtaler ikke kan vedtas *før* vedtak av den planen avtalen er knyttet til. Det er derfor ikke uvanlig at slike avtaler kommer på plass et stykke tid etter vedtak av selve planen er vedtatt .

---

