



Dato: 05.06.2019 Arkivkode: Bilag nr: Arkivsak ID: 19/11851 J.post ID: 19/122541  
Saksbehandler: Øyvind Brandt  
Saksansvarlig: Arthur Wøhni

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Formannskapet	12.06.2019	136/19
Kommunestyret	19.06.2019	092/19

## Fornebubanen - inngåelse av avtale mellom Bærum kommune og Akershus fylkeskommune om grunneierbidrag til bane

### Formannskapet-12.06.2019- 136/19

#### Innstilling:

Bærum kommune som grunneier av felt 8.1 og 8.3 inngår fremforhandlet avtale om Grunneierbidrag til Fornebubanen med Akershus fylkeskommune datert 05. juni 2019.

#### Rådmannens forslag til vedtak:

Bærum kommune som grunneier av felt 8.1 og 8.3 inngår fremforhandlet avtale om Grunneierbidrag til Fornebubanen med Akershus fylkeskommune datert 05.juni 2019.06.03

### SAKEN I KORTE TREKK

Rådmannen har den 5.juni pva Bærum kommune som grunneier inngått avtale med Akershus fylkeskommune om bidrag til bane knyttet til merutnyttelsen på kommunes tomter på Fornebu. Rådmannen har tatt forbehold om politisk behandling og legger her frem avtalen.

#### Bakgrunn

Fylkeskommunen og Oslo kommune skal etablere Fornebubanen som en del av transportsystemet i Oslo og Akershus. I Bymiljøavtalen har Akershus fylkeskommune, Oslo kommune og staten lagt til grunn at staten skal finansiere halvparten av kostnadene til bygging av Fornebubanen. Det forutsettes bidrag på 3 mrd kr samlet fra grunneiere i Oslo og Akershus. De resterende kostnader skal bæres av Fylkeskommunen og Oslo kommune gjennom Oslopakke 3.

Av grunneierbidrag på 3 mrd kr kommer 500 mill kr fra tidligere bidrag. Oslo kommune skal reise 460 mill kr, mens Akershus skal forhandle frem et grunneierbidrag på 2,04 mrd kroner. Dette beløpet er forutsatt innhentet fra grunneiere som vil oppnå øket utnyttelse av sine eiendommer

som følge av at Fornebubanen etableres.

Bærum kommune vedtok 27. mars 2019 en revidert kommunedelplan for Fornebu (KDP3), som erstatter tidligere kommunedelplan 2 fra 1999 (KDP2). KDP3 legger opp til merutnyttelse i form av økt bolig- og næringsutvikling på Fornebu. En forutsetning for denne merutnyttelsen er etablering av Fornebubanen. KDP3-Grunneierne skal bidra til denne etableringen, og vil til gjengjeld oppnå merutnyttelse for sine eiendommer.

Akershus fylkeskommune har over tid arbeidet med å få på plass avtaler om grunneierbidrag til bane. Helt avgjørende for å få til avtaler var Bærum kommunes vedtak av KDP3 for Fornebu. Planvedtaket ga tilstrekkelig forutsigbarhet for fremtidig utbyggingsmuligheter, slik at grunneierne var villige til å inngå avtaler om bidrag. Avtalene tar utgangspunkt i KDP3 rekkefølgebestemmelsen § 4.1 der det fremkommer at ingen utbygging kan skje før Fornebubane er etablert eller sikret. Inngåelse av en frivillig avtale om bidrag til bygging av banen, vil danne grunnlag for at Akershus fylkeskommune kan definere banen som sikret. I grunnlaget lå også kommunens klare forutsetning om at realisering av Fornebubanen var en forutsetning for å kunne åpne for en større utbygging. Akershus fylkeskommune har nå fremforhandlet avtaler om grunneierbidrag til bane for alle aktuelle grunneiere innenfor KDP3 området og det pågår også forhandlinger med noen andre tilstøtende områder (Teleplan). Avtalenes innhold er noe forenklet sagt, at utbyggerne forplikter seg til å innbetale til Akershus fylkeskommune et fastsatt beløp pr kvadratmeter bolig og næring de får bygge utover det som var rammen i KDP2. Det er utarbeidet detaljerte feltvise oversikter over merutnyttelsen som fremkommer som differansen mellom utnyttelsen i KDP 2 og KDP 3. Det er lagt til grunn at næringsarealer betaler 50% av boligarealer. Grunneierbidraget fra Akershus siden er fiksert til 2,04 mrd kr (jfr Oslopakke3 avtalen). Dette grunneierbidraget delt på summen av merutnyttelsen gir et avtalt bidrag i 2014 kr på hhv 3 301,- kr pr kvadratmeter boligflate (BRA) og 16 50.50kr for næringsarealer. Beløpene indeksreguleres.

Grunneierbidragene skal betales inn etter hvert som det bygges dvs også etter at banen er ferdig bygd.

Bærum kommune er også omfattet av avtalen om grunneierbidrag til bane. Dette er knyttet til at kommunen er eier av feltene 8.1 og 8.3 som ligger på begge sider av det gamle flytårnet. Disse feltene var i KDP 2 avsatt til boligutbygging. I KDP3 er de avsatt til hhv bolig (B8.1) og sentrumsformål (S8.3 -bolig/næring). Bærum kommune fikk i gjennomføringsavtalen av 2005 disse to tomtene for å kunne realisere til sammen boliger 444 boliger i 2005 avtalen. Gevinsten av boligutbygging her er bundet til å bidra til en bedre boligsosial profil på Fornebu.

KDP3 gir også disse to tomtene et større utbyggingspotensial.

Rådmannen har den 5.juni pva av Bærum kommune som grunneier, inngått avtale med Akershus fylkeskommune om bidrag til bane knyttet til merutnyttelsen på disse tomtene på like linje med de andre grunneierne på Fornebu.

Rådmannen har tatt forbehold om politisk behandling og legger frem denne avtalen som egen sak (denne saken) .

Rådmannen går ikke i detalj gjennom avtalen, men vil trekke frem noen forhold:

- For Bærum kommune er stipulert bidrag knyttet til felt B 8.1 og S 8.3 beregnet til ca. 179 mill kr (2014kr) . Bidraget skal ikke utbetales før utbygging er i gang på områdene. Bidraget vil ikke være et bevilgningsvedtak i økonomiplanen, men fremkommer som en tinglyst heftelse på eiendommen. Bidraget er å anse som en utviklingskostnad for å bygge ut området, på linje med utbyggingsbidrag til bl.a. sosial infrastruktur som alle boligtomter innenfor KDP 3 skal betale. I den grad kommunen selv ikke vil stå som utbygger, vil forpliktelsen bli transportert over til aktuell utbygger.
- Bærum kommune betaler ikke bidrag knyttet til bygging av offentlig bygg (røde områder)

så som skole, barnehager, kultur, helse m.v.

- Avtalen har nokså sammensatte mekanismer for hva som skjer med bidragssatsen dersom tillatt utnyttelse i KDP3 blir gjenstand for endringer. Herunder regulerer avtalen hvordan bidragssatsen påvirkes ved endringer i forholdet mellom bolig- og næringsvolum. Et sentralt prinsipp i avtalen er at totalt banebidrag ligger som en maksimumsgrense, noe som medfører at bidragssatsen skal reduseres dersom KDP3-volumet øker, for eksempel ved høyere utnyttelse eller ved at det kommer inn større bidrag fra grunneiere utenfor KDP3-området. Derimot gjelder ikke samme prinsipp motsatt vei, altså ved reduksjon i volum. I slikt tilfelle øker ikke bidragssatsen.
- Betalingsfrist for bidrag er, forenklet sagt, ett år etter byggestart for det enkelte byggetrinn. For midlertidige byggverk med varighet under 10 år skal det ikke betales bidrag, mens det motsatte er tilfelle hvor varigheten overstiger 10 år. Hvis byggverket fjernes og grunneier har betalt bidrag for det, skal det kun betales for det nytt bygg gir av merutnyttelse utover det som det allerede er betalt for.

Rådmannen understreket at det er viktig at kommunen som grunneier av kommende bolig og næringstomter også yter grunneierbidrag til Fornebu på linje med de andre private grunneierne. Å realisere metro til Fornebu er et klart vilkår for utbygging på Fornebu. Rådmannen vil derfor tilrå at kommunestyret slutter seg til fremforhandlet avtale med Akershus fylkeskommune.

Vedlegg:

2019-06-05 Baneavtale AFK og Bærum kommune REN - #11465117v1	4489463
Vedlegg 1 - Plankart med angivelse av KDP3-området - #11450503v1	4485945
Vedlegg 2 - Utgangspunkt for Merutnyttelsen, fordelt på grunneiere og Felt - #11450587v1	4485943
Vedlegg 3 - Oversikt over Merutnyttelse og KDP3-bidraget fordelt på Felt, Grunneiere og bolig_næring iht. KDP3 - #11450597v1	4485942
Vedlegg 4 Regneark for beregning av justerte Bidragssatser - #11450606v1	4485941
Vedlegg 5 Regneark beregning av Feltbidrag og fordeling på Byggetrinn - #11450607v1	4485940
Vedlegg 6 Regneark etteroppgjør etter justert bidragssats - #11450612v1	4485939
Regneark vedlegg 2 og 3 - #11450627v1	4485938
Regneark vedlegg 4, 5 og 6 - #11450636v1	4485937
Vedlegg 7 - Oversikt over eiendommer-matrikkelenheter-dokumentnumre hvor Avtalen skal tinglyses per inngåelse av Avtalen (Bærum kommune) - ~1	4485936

## Behandlingen i møtet 12.06.2019 Formannskapet

### Votering:

Rådmannens forslag ble vedtatt med 12 mot 1 stemmer (Frp).

**Formannskapet-12.06.2019- 136/19:**

**Innstilling:**

Bærum kommune som grunneier av felt 8.1 og 8.3 inngår fremforhandlet avtale om Grunneierbidrag til Fornebubanen med Akershus fylkeskommune datert 05. juni 2019.