



---

# Fornebubanen – sak om grunneierbidrag

---

Arthur Wøhni

Kommunaldirektør samfunn

Bærum kommune

# Oslopakke 3 og Byvekstsamarbeidet

16. mai 2022

## Handlingsprogram 2023 – 2026



## BYVEKSTSAMARBEIDET OG OSLOPAKKE 3



Inntekter i 2023-2026, mill. 2023-kr.

Inntekter	2023	2024	2025	2026	Sum 2023-26
<b>Oslopakke 3</b>					
Bompenger <sup>1</sup>	3 700	3 990	3 990	3 840	15 520
Vognselskapet bidrag til nytt signalsystem (CBTC)	129	207	147	316	799
Grunneierbidrag	91	181	2	197	471
Kommunale midler Oslo	325	354	335	335	1 350
Fylkeskommunale midler Viken	155	155	155	155	620
<b>Byvekstavtale</b>					
50/50-Fornebubanen	1 476	1 960	2 295	739	6 470
Kollektiv-, gang- og sykkeltiltak <sup>2</sup> .	390	652	652	652	2 345
Stasjon- og knutepunktstiltak jernbanen	54	91	72	98	314
Belønningsmidler	362	362	362	362	1 448
Tilleggsavtale - tilskudd til redusert bompengebelastning og bedre kollektivtilbud	610	610	610	610	2 440
Tilleggsavtale - tilskudd til reduserte kollektivtakster	54	54	54	54	217
<b>Sum Inntekter</b>	<b>7 346</b>	<b>8 616</b>	<b>8 675</b>	<b>7 358</b>	<b>31 995</b>
Jernbane (eks. stasjon og knutepunktstiltak) <sup>3</sup>	4 727	4 165	4 356	5 556	18 805
<b>Sum Inntekter inkl. jernbane</b>	<b>12 073</b>	<b>12 781</b>	<b>13 031</b>	<b>12 914</b>	<b>50 799</b>

1. Netto bompengeproveny, etter nedbetaling av gjeld og driftskostnader.
2. Beløp i 2023: innspill til kollektiv-, gang- og sykkeltiltak. 2024-2026: gjennomsnittlig restbeløp pr år i henhold til Byvekstavtale 2019-2029
3. Statlige midler til jernbane basert på Meld.St.20 (2020-2021) Nasjonal transportplan 2022-2033

# Viken fylkesråd :Fornebubanen -fastsettelse av ny styringsramme – sak fylkesting 23.6

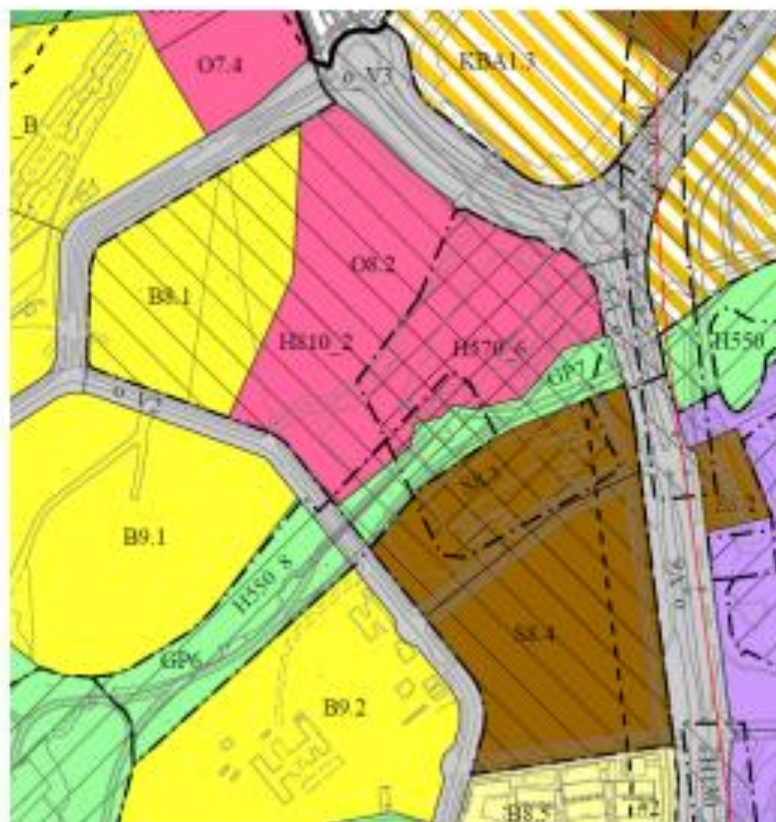
## Fylkesrådets forslag til innstilling

1. Fornebubanen videreføres i tråd med prosjekt vedtatt i fylkestingssak 41/19 i Akershus.
2. Styringsrammen (P50) for Fornebubanen settes til 23,3 mrd. 2021-kr, eks. mva. og kostnadsrammen (P85) til 26,4 mrd. 2021-kr, eks. mva.
3. Fornebubaneprosjektet skal gjennomføres med høy kostnadsbevissthet og styringsmålet kostnad skal prioriteres foran de øvrige styringsmålene, som er tid og kvalitet.
4. Fylkesrådet skal arbeide for at Fornebubanens kostnader i større grad kan dekkes gjennom økt statlig tilskudd og private avtaler om grunneierbidrag.
5. Fylkesrådet skal se på muligheter i Oslopakke 3 som skal bidra til å sette i gang et arbeid med å planlegge oppgradering av kapasiteten ved Majorstuen stasjon, med sikte på at oppgraderingen gjennomføres innen åpningen av Fornebubanen.

# Finansiering av ny styringsramme banen:

Finansieringskilde		
Statlig tilskudd (50/50-ordningen)	8 665	
Statlig tilskudd (tilleggsavtale 2021–2029 til byvekstavtalen)	4 640	(sum 13.3 mrd)
Grunneierbidrag: <ul style="list-style-type: none"><li>• Tidligere avtaler:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Statsbygg 220 mill.</li><li>○ Oslo kommune 280 mill.</li></ul></li><li>• Grunneierbidrag Oslo/Skøyen 90 mill. (Oslo skal stille med 460 mill. 2014-kr i grunneierbidrag, men har planlagt å finansiere 390 mill. 2014-kr av dette med sin andel av Oslopakke 3)</li><li>• Grunneierbidrag Fornebu 2 395 mill.</li></ul>	2 985	(før nytt grunneierinitiativ)
Bidrag fra Ruters økonomi	412	
Restfinansiering (lokale bidrag – bompenger)	<u>6 598</u>	(Oslopakke 3)
<i>Sum</i>	23 300	( P 50)

# Flytårnområdet – KDP 3



Reguleringsplankartet i KDP3

## Arealbruk og utnyttelse

KDP3 angir konkret utnyttelse for feltene, utenom felt O8.2 avsatt til sosial infrastruktur.

Felt	Maks BRA m2	Formål
B 8.1	52 754	100% bolig
O 8.2		Offentlig tjenesteyting
S 8.3	48 559	65% bolig, 35 % annet
S 8.4	85 142	65% bolig, 35 % annet

Utdrag fra tabellen i § 35 i KDP3. I «annet» ligger både næring og sosial infrastruktur.

# Planprogram Flytårnet



området. Kilde: googlemaps

# Flytårnet stasjon

## Stasjoner, avstand og kjøretid

- Fornebu–Flytårnet: 1 000 meter, 2 minutter.
- Flytårnet–Fornebuporten: 900 meter, 1 minutt.
- Fornebuporten–Lysaker: 1 050 meter, 2 minutter.
- Lysaker–Vækerø: 1 350 meter, 2 minutter.
- Vækerø–Skøyen: 1 250 meter, 2 minutter.
- Skøyen–Majorstuen: 2 600 meter, 3 minutter.



## Oversikt over villighetserklæringer avgitt overfor Viken fylkeskommune («Viken») og Oslo kommune («Oslo») vedr. bidrag til Fornebubanen

- Det tilbys et bidrag på kr 3 951 pr. m2 BRA bolig merutnyttelse pga. banen. Med merutnyttelse menes antall m2 BRA utover forventet utnyttelse uten banen. Det fremgår av de enkelte villighetserklæringer hvilket areal som er lagt til grunn som forventet utnyttelse uten banen.
- For næringsareal tilbys tilsvarende et bidrag på kr 1 975,50 pr. m2 BRA næring merutnyttelse pga. banen.
- Bidragssatsene indekjusteres iht. KPI, med basis april 2022, og bidraget betales i forbindelse med utbyggingen.

For grunneiere på Fornebu innenfor KDP3-området, dvs. grunneiere som allerede har inngått banebidragsavtale om betaling iht. ovenstående satser, tilbys en økning i satsen med ytterligere kr 1 000 pr m2 BRA bolig merutnyttelse. Videre tilbys å fjerne en reguleringsklausul, noe som innebærer at ev. videre økning i merutnyttelse eller konvertering fra næring til bolig vil utløse ytterligere bidrag til banen. For grunneiere innenfor KDP3-området på Fornebu, er det ikke forutsatt noen ytterligere merutnyttelse utover KDP3



Oslo, 10. juni 2022

**Grunneiere Fornebu (KDP3):**

OBOS Fornebu AS  
Fornebu Sentrum AS (Selvaag Bolig ASA)  
KLP Drammensveien 144 AS  
KLP Fornebuparken AS  
Fornebu Park Hotel AS  
Fornebuporten P-tomt AS  
Aker Property Group  
Telenor Arena AS  
Snarøyveien 30 AS

**Grunneiere Bærum utenom Fornebu (KDP 3):**

Mustad Eiendom  
Storebrand Eiendom  
Teleplan Eiendom AS  
Lysaker City  Holding AS

**Grunneier Vækerø:**

Løvenskiold Eiendom AS på vegne av grunneierne på Vækerø

**Grunneiere Skøyen:**

Selmer Eiendom AS  
StorOslo Eiendom AS  
KM Real Estate AS (Stor Oslo)  
Sameiet Drammensveien 130  
Urbania Eiendom AS  
Holm Eiendom SKB  
Holm Eiendom AS  
KLP, Drammensveien 11 AS  
Mondlith Properties AS  
Bane Nor Eiendom AS  
Storebrand Hoffsvæien AS  
G W Linnekogel & Søn AS  
Drammensveien 159 AS/Eiendomsspar AS

Innenfor KDP-3:	Merutnyttelse bolig, m2	Ytterligere bidragssats kr/m2	Spons Flytårnet? beløp, kr	Ekstra realyttelse, kr	Bidrag, kr
OBOS	329 993	1 000	100 000 000	63 500 000	493 493 000
Selvaag	107 675	1 000			107 675 000
KLP	4 434	1 000			4 434 000
Bærum komm.	45 761	1 000	50 000 000		95 761 000
NPRO	0	1 000	0	0	0
KLP	0	1 000	0	0	0
Aker	0	1 000	0	0	0
Telenor Arena	0	1 000	0	0	0
<b>Samlet ytterligere bidrag innenfor KDP3</b>					<b>701 363 000</b>

<b>Utenfor KDP3 på Fornebu:</b>					
	Merutnyttelse	Bidragssats	Merutnyttelse	Bidragssats	Bidrag, kr
	bolig, m2	bolig kr/m2	næring, m2	næring kr/m2	
Teleplan	5 000	3 951	0	1 975,50	19 755 000
Fornebu Hotell - Martin Linges vei 2			5 000	1 975,50	9 877 500
Lysaker - med erklæring	0	3 951	50 000	1 975,50	98 775 000
Mustad (Lilleaker)	129 000	3 951	39 600	1 975,50	587 908 800
Vækerø (flere grunneiere)	100 000	3 951	50 000	1 975,50	493 875 000
Private Skøyen - signerte avtaler	25 842	3 951	71 808	1 975,50	243 958 446
					<b>1 454 149 746</b>
<b>Samlet signert bidrag i og utenfor KDP3</b>					<b>2 155 512 746</b>

<b>Tidligere avtalt:</b>						
Tidligere avtalt banebidrag, KDP3					2 040 000 000	
Indeks på tidligere avtalt bidrag til april 22		19,7 %			401 880 000	
Bidrag fra tidligere grunneiere					500 000 000	
Bidrag avtalt fra Oslo-siden					100 000 000	
<b>Sum tidligere avtalt</b>					<b>3 041 880 000</b>	
<b>Samlet grunneierbidrag til Fornebubanen, indeks pr april 2022</b>						
					5 197 392 746	

Identifisert potensiale gitt vilje hos grunneiere						
Lysaker - uten erklæring	25 000	3 951	25 000	1 975,50	148 162 500	
Private Skøyen - uten erklæring	12 880	3 951	106 992	1 975,50	262 251 576	
Oslo kommune Skøyen	35 000	3 951	50 000	1 975,50	237 060 000	
					<b>647 474 076</b>	



Ta plass – dørene lukkes - vi er på banen....

3372



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**

**2 MERUTNYTTELSEN OG BIDRAGSSATSEN**

Innenfor KDP3-området, inkl. felt 7.3, er det i KDP3 § 35.1 forutsatt følgende Merutnyttelse i m<sup>2</sup> BRA for de felt hvor areal er angitt, heretter Tabell 1:

Tabell 1:

Utbygger	KDP2-bolig	KDP2-næring	KDP3-bolig	KDP3-næring	Merutnyttelse bolig	Merutnyttelse næring
OBOS	258 427	29 662	509 144	51 710	250 717	22 048
Selvaag	40 000	0	147 675	59 336	107 675	59 336
Fornebu Strandsone AS*	-	-	-	-	-	-
Aker	32 693	21 500	61 627	26 455	28 934	4 955
OBOS/ Aker	20 600	0	70 942	21 378	50 342	21 378
BK	38 556	0	84 317	16 996	45 761	16 996
K2 Eiendom/Fornebu Hotellinvest*	-	-	-	-	-	-
Telenor Arena*	-	-	-	-	-	-
KLP	0	51 500	4 434	65 902	4 434	14 402
Telenor Eiendom*	-	-	-	-	-	-
Sum	390 276	102 662	878 139	241 778	487 863	139 116

\* Har Felt disponert til utbygging i KDP3, men areal fastsettes av Bærum kommune i reguleringsplan.