

## **Fornebubyen; erfaringer og fremtidsløsninger**

Drivkrefter, aktører og prosesser som har styrt byplanløsninger, tetthet, bokvalitet og sosial sammensetning av beboere. Hvordan kan den videre utviklingen bidra til de aktuelle politiske målene for byutviklingen i regionen?

*Hans Kristian Lingsom, BULL Oslo*

### Fornebubyen; erfaringer og fremtidsløsninger

RPR for Gardermoen

Grunneiernes økonomiske interesser

Organisering i utviklingsselskap

Trussel om statlig regulering

Kommunedelplan 1 - Kampen om grønt fotavtrykk, bruk av eksisterende bygningsmasse, baneløsning

Enighet om Kommunedelplan 2 – fleksibilitet som åpnet for tett, spredt, kvartalstruktur

Rammer for boligstall la begrensninger

MUA i henhold til MDs anbefalinger

Salg til finansakrobater – Fornebu Boligspår

Utbyggingsavtaler -sosial infrastruktur og rimelige boliger

Arkitektkonkurranser for hver regulering

Oppsummering og råd

# Fornebubyen : erfaringer og fremtidsløsninger











# Rikspolitiske retningslinjer for planlegging av etterbruk på Fornebu:

5.1- Arealdisponeringen på Fornebu må vurderes i sammenheng med utviklingen i nærliggende områder, hele kommunen og regionen. Fremtidig arealbruk på Fornebu skal planlegges som en helhet, uavhengig av eksisterende eiendomsgrenser og eksisterende rettighetsforhold.

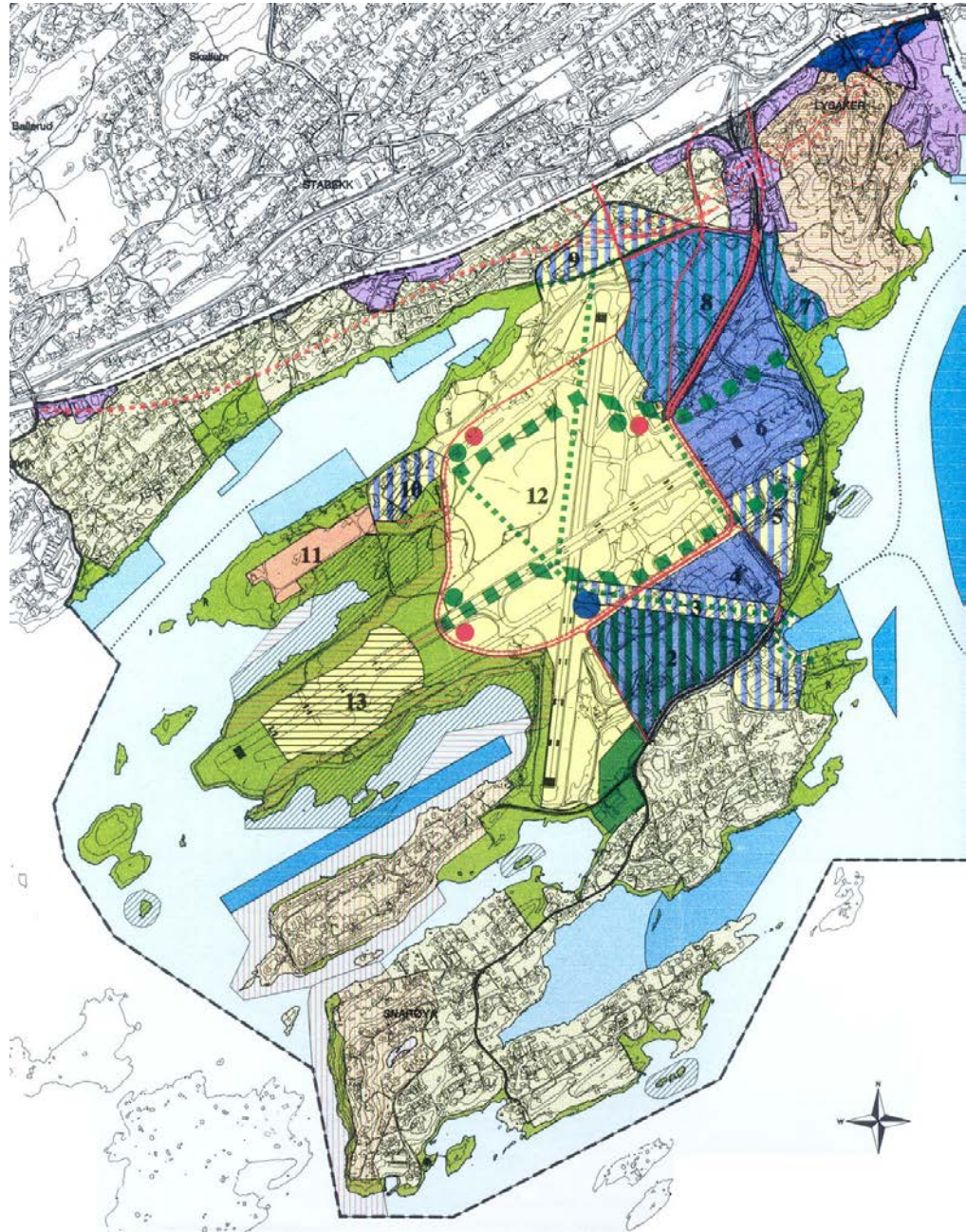
5.2- Følgende hensyn bør legges til grunn for planleggingen av den fremtidige arealbruken på Fornebu:

- strandsonen og deler av området bør sikres som rekreasjonsområde,
- det bør i hovedsak legges til rette for boligbebyggelse med god arealutnyttelse,
- næringsutbygging bør i hovedsak begrenses til de eksisterende arealer hvor det i dag er bygninger.

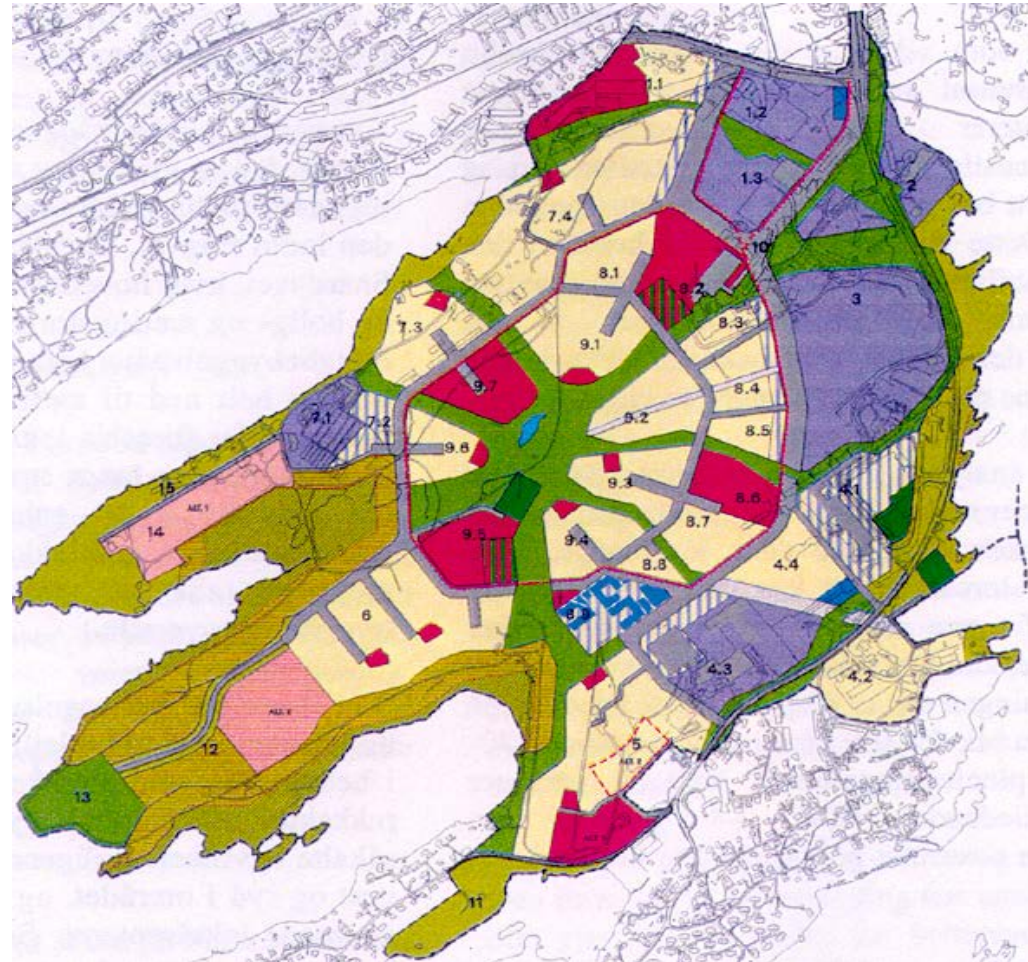
# Grunneiernes økonomiske interesser

- Staten : Antatt inntekt på 2.2 mrd fra statens verdier på FBU til finansiering av Gardermoen (OSL)
- Oslo kommune: Størst mulig inntekt fra salg av eiendommene
- Bærum kommune: Ikke grunneier men ansvarlig for all sosial infrastruktur – Utgift ca. 4 mrd for 6000 boliger





- Byggeområder 2000 daa
- Grøntområder 1300 daa





# NOEN SENTRALE MÅL OG STØRRELSER

Netto tomteareal bolig ca 850 da

Veiledende byggehøyder 4-5 etasjer

Kommunestyrevedtak : 5000 boliger

150 kvm grøntområde pr bolig utenfor byggeområdene

MUA snitt 80 kvm (MD`s anbefaling)

XXXXX

Innsigelse og MD vedtak: minst 6000 boliger

Oslo og Staten selger sine eiendommer

## UTBYGGINGSAVTALER 2003/2006

- Fremskyndingsbidrag tillater fremskutt byggestart for boliger
- Utbygger gir kr 1622 pr. m2 boligareal i bidrag til sosial infrastruktur (2003-kroner)
- Utbyggingsfase avgrenset til 2500 boliger (totalt 6000)
- Avtale baseres på anslag over antall kvadratmeter boligareal men reguleringsmyndigheten bindes ikke
- Gjennomføringskritiske anlegg må fullføres – i hovedsak skoler
- Kommunen bærer risiko for kostnadsøkning men kan utsette enkelte anlegg
- Sosial boligprofil sikres – rimelige utleieboliger

# BANESPØRSMÅLET

- Regulert trase for automatbane etter fylkestingets valgte løsning (2003 og 2005)
- Fylkestinget vedtar ny løsning: bybane (2007)
- Ruter utreder (2010) : Metro fra Fornebu til Majorstua fremstår som beste løsning men er ikke finansiert (Buss er en midlertidig men ingen endelig løsning)
- Finansiering av 10 mrd= Staten 5 mrd, bompenger 1.2 mrd, grunneierbidrag 0.5 mrd, utbyggerbidrag 3.3 mrd (?)
- Hvor mye kan bygges ut før bane må være på plass ?



# GRØNTAREALER OG REDUKSJON AV MUA

Reduksjon av MUA fra 50 til 40 kvm i snitt = 10 kvm reduksjon pr. bolig

10 kvm grunnflate i 5 etasjer = 50 kvm boligflate

6000 boliger x 50 kvm = 300.000 kvm (eller 3000 ekstra boliger)

Verdi : kr. 10.000 pr. kvm x 300.000 = kr. 3.000.000.000

Hvor går disse pengene ?

HVILKE NYE KVALITETER ER DET BEHOV FOR  
TIL ERSTATNING FOR MINDRE BAKKEPLASS Å BOLTRE SEG PÅ ?

(NY MUA :  $6000 \times 40 = 240000 : 9000 = 26$  kvm)

NYE SKOLER OG BARNEHAGER

KULTUR/KIRKE

IDRETTSANLEGG

KOLLEKTIVTRANSPORT

SOSIALE MØTEPLASSER

TORG OG PLASSER

# ERFARINGER OG RÅD

Stol ikke på staten

Regn ikke med at nabokommunene er dine venner

Still krav til organisering av grunneierinteresser

Ikke start regulering før det er inngått avtaler

Balanser krav i forhold til utbyggers økonomiske muligheter

Ikke reguler til maks utnyttelse i første omgang