

## Møtereferat

Til: Arbeidsgruppen for bybåndssamarbeidet  
Møtegruppe: Arbeidsgruppen for bybåndssamarbeidet  
Møtetid og -sted: 24.03.2022, kl. 9:15-11:30, Akersgata 51 og Teams  
Til stede: Ingvild Hegrenæs, Asker kommune  
Pedro Ardila, Bærum kommune  
Terje Hansen, Bærum kommune  
Kjell Seberg, Bærum kommune  
Anders Jørstad, Lillestrøm kommune  
Henrik B. Langum, Lørenskog kommune  
Tessa Barnett, Nordre Follo kommune  
Kathrine Bratlie, Rælingen kommune  
Birte A. Mobraaten, BYM, Oslo kommune  
Lise Weltzien, PBE, Oslo kommune  
Axel Sveaass, PBE, Oslo kommune  
Ida Sofia Lundin, Ruter  
Christoffer Gjendem, Statsforvalteren i Oslo og Viken  
Jostein Berger Meisdalen, Bane NOR  
Paul Magnar Runnestø, Jernbanedirektoratet  
Arne Torp, Statens vegvesen  
Fredrik Dale Refling, Statens vegvesen  
Toril Skovli, Viken fylkeskommune  
Anniken Reinertsen, Viken fylkeskommune  
Silje Andrea Sæverud, Viken fylkeskommune  
Referent: Axel Sveaass og Lise Weltzien  
Referatdato: 24.03.2022  
Status: Utkast  
Saksnummer: 201601716  
Neste møte: 28.04.2022

## Møtereferat

### 1 Godkjenning av dagsorden

Dagsorden ble godkjent.

## 2 Godkjenning av referat fra møte 17.02.2022

Det var ingen merknader til referat fra forrige møte.

## 3 Status for prosjekter i bybåndet

### 3.1 Knutepunktprosjektet

Axel informerte om status i knutepunktprosjektet. Det er inngått avtale med Asplan Viak om utvikling av analyseverktøyet. Det jobbes for tiden med få på plass struktur, innhold og grafiske løsninger i verktøyet. Mandag 21.03.22 ble det avholdt et møte med prosjektgruppen som har fulgt Knutepunktprosjektet tidligere for å få innspill til første utkast av verktøyet.

Analyseverktøyet skal etter planen være ferdig i uke 26 (før sommerferien) og offentlig lanseres ila. høsten 2022.

### 3.2 Parkeringsprosjektet

Civitas jobber videre med å publisere funn fra parkeringsprosjektet på tiltak.no. Det har også vært kontakt mellom konsulent og ulike kommuner for å få til et utviklingsprosjekt som bygger videre på parkeringsprosjektet. Dialogen har resultert i at Ullensaker kommune har søkt Klimasats-midler til et prosjekt om miljøvennlig parkering.

## 4 Effektiv planrealisering i fortetnings- og transformasjonsområder

### i. Introduksjon til temaet

Lise (PBE) innledet med å fortelle om bakgrunnen for møtets hovedtema. Formålet med møtet er å identifisere drivere, muligheter og barrierer for effektiv planrealisering i fortetnings- og transformasjonsområder. Bakgrunnen for møtet er bybåndssamarbeidets tidligere arbeid med veilederen for fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet, tidligere møte i arbeidsgruppen hvor Kommunal- og moderniseringsdepartementets forslag til ny områdemodell ble diskutert, samt departementets arbeid med å legge til rette for mer effektive planprosesser i fortetnings- og transformasjonsområder. Lise redegjorde for en del muligheter og barrierer, blant annet en del momenter som er påpekt i veileder, og som også har kommet frem i ulike høringssvar som ble levert til departementet ifm. deres høring av forslag til endringer i plan- og bygningsloven (fortetting, transformasjon, utbyggingsavtaler mv). [Alle høringssvar kan leses her.](#)

### i. Effektiv planrealisering og erfaringer i Lillestrøm kommune

Anders Jørstad fra Lillestrøm kommune fortalte om deres erfaringer med planrealisering og et relativt nytt og pågående arbeid med Lillestrøm Nord, et utviklingsområde ved kjeller flyplass. Kommunen ønsket i forbindelse med planarbeidet at byform og urban design skulle prioriteres tidlig i planprosessen. Det ble tidlig avklart at veilederen om fortetting og transformasjon med bykvalitet skulle legges til grunn. Lillestrøm fikk også innvilget søknad om støtte til planarbeidet fra KMD.

Innenfor planområdet var det mange grunneiere/utbyggere som hadde interesser og som tidlig hadde gått sammen i et samarbeid. Kommunen ble over en periode presset av utbyggerne til å begynne med planoppstart. Det var tidlig uenighet mellom grunneierne og kommunen om hvorvidt en områderegeringsplan eller VPOR var mest hensiktsmessig. Sistnevnte var grunneierens foretrukne ønske ettersom de mente dette ville gå raskere, i tillegg til at de ikke fornøyd med utnyttelsesgraden i byutviklingsplanen.

Noen erfaringer Lillestrøm kommune har gjort i forbindelse med pågående planrealisering av Lillestrøm Nord handler først og fremst om at kommunal styring må sikres fra start av gjennom en god avtale. Det er også nødvendig å kommunisere tydelig hva samarbeidet går ut på og hvordan planen skal gjennomføres. Uklarhet rundt hvilke plantyper som skal ligge til grunn har også skapt mye unødvendig støy og uforutsigbarhet for alle parter.

Grunneiernes økonomiske handlingsrom versus kommunens økonomi har vist seg å skape ubalanse. Som et resultat av press fra grunneiersammenslutningen i ulike deler av planprosessen opplever ikke kommunen å ha like godt eierskap til områderegeringen.

## ii. Effektiv planrealisering og erfaringer i Bærum kommune

Terje Hansen, leder for by- og områdeutvikling, og Kjell Seberg, reguleringsjef, fra Bærum kommune fortalte om erfaringer fra ulike planprosesser i Bærum. I Bærums arealstrategi skal hoveddelen av veksten konsentreres til Sandvika, Fornebu og Lysaker. Bærum har krav om felles planer for å styre transformasjon i de ulike områdene i kommunen. Det legges til rette for 750-800 boliger hvert år.

Fornebu er en av store utviklingsområdene i Bærum. Kommunedelplan 2 (KDP2) for Fornebu ble, vedtatt i 1999 og resulterte i 6000 boliger og 20000 arbeidsplasser. Den gang bidro grunneierne med å bygge og bekoste grøntområder, veier og teknisk infrastruktur, og bidro til bygging av sosial infrastruktur. Avtalen og samarbeidet mellom kommunen og utbyggerne fungerte på mange måter bra.

Med årene så kommunen behov for å revidere KDP2. Bakgrunnen for revisjonen var blant annet å legge til rette for fortetting langs knutepunktene, avklare metroløsning til Fornebu og sikre statlig medfinansiering for banetransport. I ny KDP3 økte planrammen for boliger fra 6000 til 11000 boliger, og man fremforhandlet utbyggingsavtale med OBOS basert på modell om bidrag til samfunnsservice.

En vesentlig erfaring Bærum kommune har gjort seg fra utviklingen av Fornebu er fordelene med å forholde seg til kun tre grunneiere, der Bærum er den ene. Tidlig og god dialog med OBOS har vært positivt og skapt forutsigbarhet underveis i planprosessen. KDP er nok også en mindre rigid plan, og dette har opplagt vært en fordel når et stort planområde skal utvikles over lang tid. Blant annet er kvadratmeter fastlagt i planen. Samtidig hadde man parallelle forhandlinger om utbyggingsbidrag til Fornebubanen.

Et annet stort utviklingsområde i Bærum er Sandvika. Regionbyen står fremfor store transformasjonsendringer, og flere deler av Sandvika ønskes utviklet. Litt nord for sentrum er man i gang med områderegulering Hamang som har kommunen ansvar for. Noen av utfordringene knyttet til dette området handler om at kommunen eier lite av arealene her, og at det er flere store private grunneiere. Det er også stort behov for teknisk infrastruktur. Planarbeid ble startet i 2014 og 1. gangsbehandlet i 2019. Planen ble sendt tilbake på grunn av alt for store kostnader. Man opplevde også at ulike forventninger mellom kommune og utbyggere for utbyggingsbidrag fra utbyggerne skapte hindringer i planprosessen.

En annen modell er brukt i områderegulering Franzefoss. Her forholder kommunen seg til to private utbyggere som det er inngått avtale med. Avtalen går ut på at grunneierne betaler planarbeidet. Selv om dialogen mellom partene har vært god er det utfordringer med at utbyggerne har for høye forventninger arealutnyttelse, mens kommunen er mer opptatt av kvalitet og variasjon i bomiljøene. Ulike ønsker og mål har ført til en tidkrevende prosess på grunn av

Siste eksempel som ble trukket frem fra Bærum var fra Bekkestua, med ulike delområder der det er blitt gjennomført ulike former for planprosesser og samarbeid mellom kommune og utbyggere. Det er vedtatt 10 reguleringsplaner siden 2017. Det antas at Bekkestua vil være ferdig utbygget om ca. fem år.

### iii. Spørsmåls- og diskusjonsrunde

SVV: erfaringene fra Lillestrøm kommune er et godt eksempel på maktforhold, og at press fra enkelte aktører kan gi et utfordrende samarbeidsklima.

Ruter: Fornebu-utviklingen er et godt eksempel på hvordan kommunen kan ta kontroll på planprosess og oppnå effektiv planrealisering.

Bærum kommune: langsiktig driftsanalyse og investeringsplan (LDIP) er et nyttig verktøy for planrealisering. Å sikre økonomisk styring er noe alle kommuner har behov for.

Nordre Follo: har behov for å få på plass mye infrastruktur, særlig i Ski. De har også begrenset økonomisk handlingsrom som kan bidra til å forsinke noe av fremdriften. Kommunen må derfor prioritere mellom utbyggingsområdene ganske hardt. Noen områder er ikke helt klare for utvikling foreløpig. Samtidig opplever administrasjonen press mot politikerne om å få fortgang i planprosessene.

VFK: hvordan man får til fortetting med kvalitet og sikre mangfold av personer og aldersgrupper i knutepunktene er fremdeles aktuelt. Det er ikke nødvendigvis alltid positivt dersom knutepunktene består av eldre beboere. Bærum kommune svarte at det ikke nødvendigvis er negativt at mange eldre flytter til knutepunktene, ettersom de ofte flytter fra eneboliger som barnefamilier kan overta.

Bærum kommune: forslag om at bybåndssamarbeidet kan engasjere konsulentbistand som kan ta kontakt med alle kommuner i bybåndet for å høre om problemstillinger og erfaringer knyttet til

planrealisering. Det kunne vært nyttig for alle kommunene å få vite mer om hverandres erfaringer.

PBE svarte at tematikken mest sannsynlig vil tas opp igjen i møter til høsten, da dette er en spennende og svært aktuell tematikk, der aktørene i bybåndet kan hjelpe hverandre til å ta i bruk og teste ut nye virkemidler for planrealisering og lære av hverandres erfaringer. P.d.d. har ikke PBE mulighet/økonomi til å engasjere en konsulent, men dersom andre aktører i bybåndssamarbeidet ønsker å forfølge oppfordringen til Bærum er det velkomment.

## 5 Eventuelt

PBE orienterte kort om at Viken fylkesting vil diskutere og beslutte hva som skal skje med Viken sitt påbegynte regionale planarbeid den 30.-31. mars.

### **Vedlagte presentasjoner:**

Presentasjon PBE

Presentasjon Bærum kommune

Presentasjon Lillestrøm kommune