



Dato: 23.11.2021 Arkivkode: Bilag nr: Arkivsak ID: 21/20173 J.post ID: 21/234464
Saksansvarlig: Arthur Wøhni
Saksbehandler: Arthur Wøhni

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Formannskapet	08.12.2021	272/21
Kommunestyret	15.12.2021	143/21

Utbyggingsavtale Kleivveien Nord Bekkestua – vedtak

Kommunestyret-15.12.2021- 143/21

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 17-4 godkjenner kommunestyret fremforhandlet utbyggingsavtalene for Kleivveien Nord inngått mellom Bærum kommunen og Kleivveien Utbygging AS (dok. id nr.: 5667767).

Formannskapet-08.12.2021- 272/21

Innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 17-4 godkjenner kommunestyret fremforhandlet utbyggingsavtalene for Kleivveien Nord inngått mellom Bærum kommunen og Kleivveien Utbygging AS (dok. id nr.: 5667767).

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 17-4 godkjenner kommunestyret fremforhandlet utbyggingsavtalene for Kleivveien Nord inngått mellom Bærum kommunen og Kleivveien Utbygging AS (dok. id nr.: 5667767).

SAKEN I KORTE TREKK

Kommunedirektøren har fremforhandlet utbyggingsavtalen mellom Bærum kommune og Kleivveien Utbygging AS knyttet til utbygging av Kleivveien Nord på Bekkestua. Avtalen følger opp rekkefølgebestemmelser i detaljregulering for Kleivveien Nord vedtatt av kommunestyret 28.04.21 og omhandler Gamle Ringeriksvei 27, 29, 31, Bekkestuaveien 20, Kleivveien 1, 2, 3a, 3b, 4a, 4b, 5,

5b, 5c, 6a, 6b, 8.

Avtalen omfatter gjennomføring av eller bidrag til opparbeidelse av torg, gatetun, gategrunn, fortau og vann og avløpsanlegg i tilknytning til området. For Kleivveien Nord innebærer avtalen at utbyggingen skal bidra med et anleggsbidrag på kr 60,7 mill. herav realytelse på ca. kr 14 mill.

Om utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtale er en frivillig avtale mellom utbygger og kommunen, som skal sikre gjennomføringen av offentlige gater og torg og nødvendig teknisk infrastruktur i forbindelse med utbyggingen av et område iht. en områdeplan eller en detaljplan. Utbyggingsavtalenes formål er å regulere hvem som skal besørge og bekoste gjennomføring av offentlig tilgjengelige arealer og teknisk infrastruktur knyttet til vedtatt reguleringsplan.

Utbyggingsavtalene regulerer hvor mye utbyggerne skal betale i totalt anleggsbidrag til oppgradering av offentlig infrastruktur. Anleggsbidraget er todelt der en del av bidraget ytes som et kontantbidrag (pengebeløp) til Bærum Kommune. Dette brukes til å gjennomføre de arbeider Bærum kommune skal utføre, hovedsakelig hovedgate og tekniske anlegg og vei. Resten ytes som en realytelse (konkret opparbeidelse av anlegg) som utbygger bygger og overleverer vederlagsfritt til kommunen.

Plangrunnlaget

Plangrunnlaget for utbyggingsavtalene har sin opprinnelse i Områdereguleringsplanen for Kleivveien Nord (planid 2016032) som ble vedtatt av Bærum kommunestyre 28.04.21. Avtalen bidrar også til å realisere tiltak som er regulert gjennom offentlig detaljreguleringplan for Gamle Ringeriksvei med sidegater mellom Bærumsveien og Jens Ringsvei (Planid 2019015).

Planområdet Kleivveien nord legger opp til et bilfritt område med til sammen ca. 260 leiligheter i blokker på 3–5 etasjer. For å sikre et offentlig tilgjengelig grøntareal og gode bomiljøer vil blokkene plasseres i en ringformasjon langs Gamle Ringeriksvei, Bekkestuveien og Jens Rings vei.

En ny park etableres rundt eksisterende høydedrag ved Kleivveien 5. Over parkeringskjeller er det sikret nok plass til jordtykkelse som muliggjør etablering av stauder, prydgress, buskfelt og mindre trær.

Blokkene er plassert og utformet for å skape liv på gateplan. Det etableres små torg mellom bygningskroppene ved Kleivveien, Frøytunveien og i krysset Bekkestuveien / Gamle Ringeriksvei. Små butikker og serveringssteder med inngang til den enkelte virksomhet fra fortauets vil skape aktivitet og byliv.

I områdeplanens bestemmelser (§ 15.2) er det spesifisert at før det kan gis rammetillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet, skal ombygging av Gamle Ringeriksvei fra kryss med Jens Ringsvei til om med kryss med Bekkestuveien til bygate og torg være sikret. Videre bestemmelsene § 15.4 om etablering av fordrøyningsbasseng for overvann i krysset mellom Bekkestuveien og Gamle Ringeriksvei være sikret.

Videre skal bl.a. fortau langs Bekkestuveien sørside fra kryss med Gamle Ringeriksveien til

Kleivveien være opparbeidet.

Vedlagte avtaler omhandler hele planområdet – samlet, dvs. dette kravet i områdeplanen er ivarettatt. Det har vært en omfattende prosess for å få frem disse avtalene, som både omhandler ansvarsdeling, finansiering og rutiner for fremdriftskoordinering.

Kommunen og utbyggerne jobber nå tett sammen slik at utbyggingen av ny bebyggelse og offentlige områder kan gjøres mest mulig koordinert og kostnadseffektivt, og slik at belastningen på Bekkestua sentrum i byggeperioden blir minst mulig.



Forslag til reguleringsplan til venstre, illustrasjonsplan/landskapsplan til høyre

Hva avtalen omfatter

Til grunn for avtalen ligger en Veiledede plan for offentlig rom (VPOR) for Bekkestua sentrum øst (datert 15.10.2020). Det foreligger i tillegg en Veiledende plan for kabler og ledninger (VPKL) datert 23.10.2020. Med grunnlag i disse planene foreskriver av anlegg, er det gjort en kostnadskalkyle som viser at oppgraderingene i Bekkestua sentrum øst har en total kostnadsramme på ca. 160 MNOK. VPOR er inndelt i forskjellige delområder der ansvar for bidrag/gjennomføring knyttes til flere reguleringsplaner. Disse er foruten Kleivveien Nord, detaljregulering for Gamle Ringeriksveien 30 (under utarbeidelse) og reguleringsplanen for Bekkestua sør (vedtatt 23.06.21) knyttet til Frøytunveien 5 og 7. Avtale for Gamle Ringeriksvei er fremforhandlet, men avventer behandling av reguleringsplan. Avtale for Frøytunveien er det annonsert oppstart av forhandlinger.

For Kleivveien Nord innebærer avtalen at utbyggingen skal bidra med et anleggsbidrag på 60,7 mill. herav realytelse på ca. 14 mill. Sum kontantbidrag til Bærum kommune blir da på ca. 46,6 mill. kr. Kontantbidraget indeks-justeres.

Avtalen avklarer videre en del prosessuelle forhold. Avtalen med alle vedlegg kan leses [her](#) :

Saksbehandling

Plan og bygningsloven kap. 17 lovregulerer prosessene knyttet til behandling av utbyggingsavtaler. Oppstart av avtaleforhandlinger ble annonserte 14/1-2021. Fremforhandlet avtale ble lagt ut til offentlig ettersyn den 16/10-2021. Ved høringsfristen utløp var det ikke kommet inn noen merknader. Kommunedirektøren vil ettersende evt. merknader som skulle komme etter fristens utløp.

Vedlegg:

utbyggingsavtale-sign-ku-16062021b.

5667767

Behandlingen i møtet 15.12.2021 Kommunestyret

Forslag fremmet av Stein Stugu, R

Med utgangspunkt i utbyggingsavtalen for Kleivveien Nord Bekkestua sendes det en henvendelse til staten der det påpekes at dagens lovverk gir kommunene utilstrekkelige virkemidler. Henvendelsen utarbeides med utgangspunkt i følgende elementer:

- Bærum kommunes ideelle målsettinger om sosial boligpolitikk
- Mangelen på virkemidler som gjør det mulig med en sosial og inkluderende boligpolitikk i et område som Bekkestua
- Behovet for å endre plan- og bygningsloven for å bedre denne som virkemiddel på dette området
- Konkrete endringer som gjør det mulig å innarbeide krav om permanent pris under markedspris på en del av det som bygges ut i utbyggingsavtaler

Habilitetsvurdering

Før behandling av saken ble habilitetsspørsmål vedrørende representanten Kjersti Marie Stensrud (SV) vurder da hun er ansatt i Sweco Norge AS.

Kommunestyret fant Kjersti Marie Stensrud habil i saken etter forvaltningsloven § 6 første og andre ledd. Arbeidsgiver er ikke part i saken og er inne i en særskilt avgrenset del av prosjektet. Ikke minst er det tungtveiende at verken representanten eller arbeidsgiveren har direkte økonomisk interesse i at saken får et bestemt utfall.

Votering:

Stein Stugus forslag fikk 8 stemmer (5MDG, 2SV, R) og falt.

Innstillingen ble vedtatt mot 7 stemmer (4 Frp, 2SV, R).

Kommunestyret-15.12.2021- 143/21:

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 17-4 godkjenner kommunestyret fremforhandlet

utbyggingsavtalene for Kleivveien Nord inngått mellom Bærum kommunen og Kleivveien Utbygging AS (dok. id nr.: 5667767).

Behandlingen i møtet 08.12.2021 Formannskapet

Votering:

Stein Stugus forslag fikk 1 stemme (R) og falt.

Kommunedirektørens forslag ble vedtatt mot 2 stemmer (Frp, R).

Formannskapet-08.12.2021- 272/21:

Innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 17-4 godkjenner kommunestyret fremforhandlet utbyggingsavtalene for Kleivveien Nord inngått mellom Bærum kommunen og Kleivveien Utbygging AS (dok. id nr.: 5667767).