OBOS Fornebu – fra flyplass til by!

Kristine Tveitnes, adm. dir. OBOS Fornebu AS
31.08.2023

OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer

OBOS ble stiftet i 1929 og er Norges største boligbyggelag og boligforvalter, og en av Nordens største boligbyggere. OBOS er et samvirke-foretak som er eid av medlemmene, og hadde ved utgangen av 2020 over 500 000 medlemmer – det høyeste antallet noen gang.

Lovbestemt formål:
Å skaffe medlemmene bolig og
å forvalte boligene, samt å drive annen virksomhet til fordel for medlemmene.



BESKYTTET

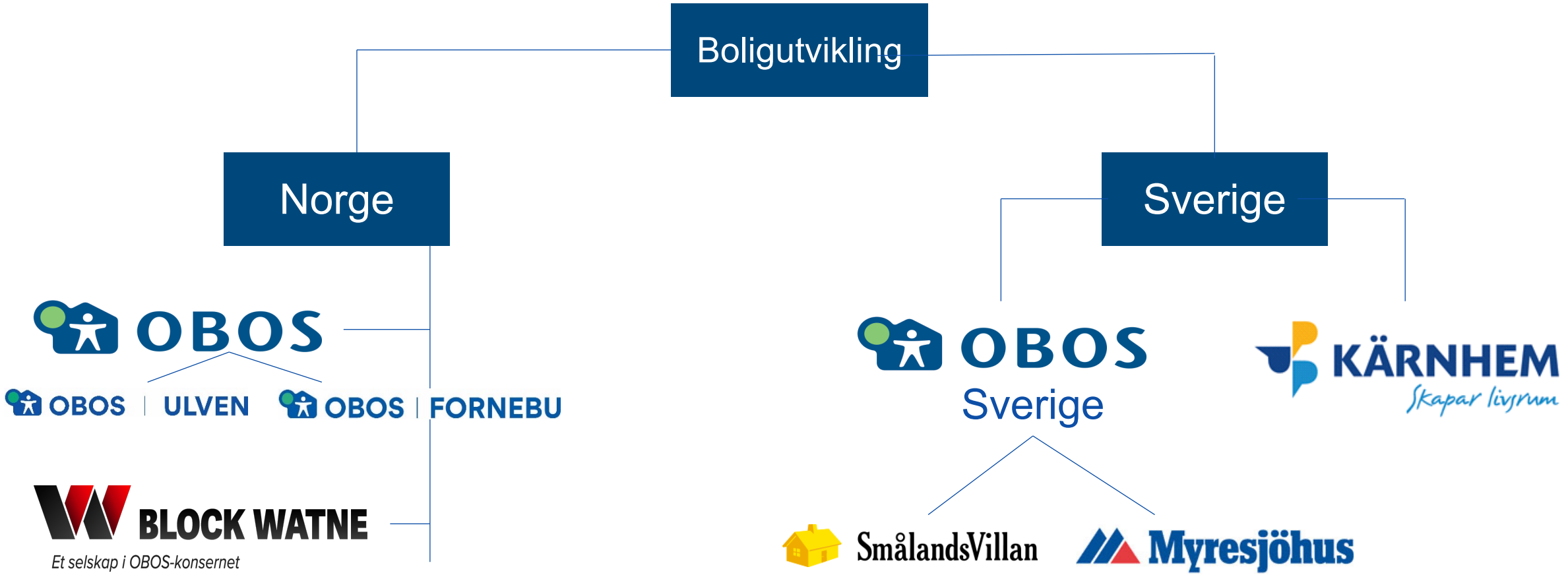
OBOS – House of Brands

De viktigste merkevarene i OBOS-konsernet

Boligutvikling	BLOCK WATNE – Et selskap i OBOS-konsernet; Myresjöhus; SmålandsVillan; OBOS Projektutveckling; OBOS | KÄRNHEM; OBOS Nye Hjem; OBOS Fornebu
Næringseiendom	OBOS | Forretningsbygg; UPL Utstillingsplassen eiendom; OBOS | Ulven; CONSTRUCTION CITY
Newbiz, digitalt m.m.	OBOS | Smart living; OpenNet
Eiendomsforvaltning og rådgivning	OBOS | Prosjekt; OBOS | Eiendomsforvaltning; STEMA Rådgivning AS; tandem; Hammersborg Inkasso
Aksjeinvesteringer	AF GRUPPEN; VEIDEKKE; JM; Multiconsult; elka.; OTOVO; BETONMAST HÆHRE; Construct Venture
Bank og eiendomsmegling	OBOS Banken; OBOS Eiendomsmeglere; EXACT EIENDOMSMEGLERE

BESKYTTET

Boligbygging i OBOS



BESKYTTET

OBOS

Antall ansatte



2 562

Resultat IFRS



Før skatt MNOK

1 533

Verdijustert EK



MNOK

45 118

Antall solgte boliger



1 400

3 400 (31.12)

Per 30.06.2020

Antall medlemmer



466 283

500 000 (31.12)

Antall forvaltede boliger



243 779

FORNEBU – transformasjon over de siste 10 årene og de neste 20…



Fornebu 1998



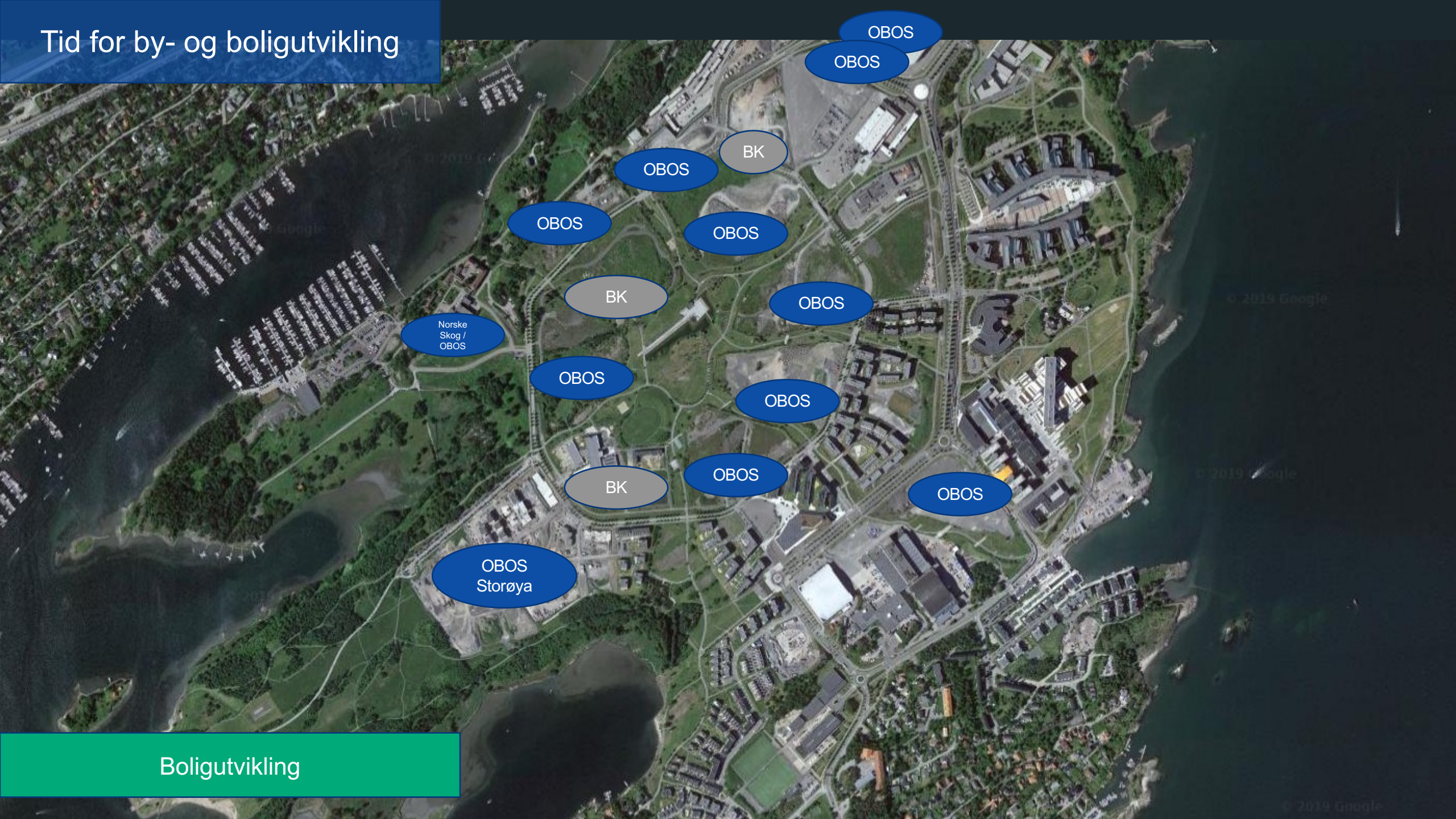


Mye næring er allerede på plass



Næringl

Tid for by- og boligutvikling



Boligutvikling

Områdeutvikling etter KDP3



Time line

1992	The Parliament adopts a new main airport at Gardermoen
1997	Statsbygg sells the first areas to Telenor
1998	Oslo Airport Fornebu is closed down
1999	Bærum municipality adopts Municipal Plan 2 (KDP2) for Fornebu, where the housing number is set at 5 000, later revised to 6 300 in 2006.
2012	2 500 employees move into StatoilHydro's new headquarters (Equinor). OBOS buys Fornebu Utvikling
2013	IT Fornebu enters into cooperation with the Finnish listed company Technopolis to further develop IT Fornebu's three completed office buildings
2014	The shopping center "Fornebu S" opens - 80 shops and restaurants
2015	The Aker Group co-locates 3 000 employees in the “Akerkvartalet”in Fornebuporten
2016	Selvaag and Mohn buys the Koksa area, with plans to build up to 2 200 homes and commercial real estate.
2018	The council presents a proposal for a new municipal sub-plan for Fornebu where the number of homes is increased to c.11 000. OBOS and Aker establish joint venture and join forces to develop residential areas at Fornebuporten,
2019	More than 2 500 homes has been developed, incl. Storøya and Oksenøya (phase 1). There are 7 500 people living in the area (incl. Snarøya) and well over 25 000 have their workplace here. Municipal sub-plan (KDP 3) approved
2020	Construction of 1 100 homes. (phase 2) Construction start for Fornebubanen
	Construction of 3 600 homes (phase 3 and 4)
2026	Fornebubanen is intended to be ready for opening in 2029.
	Construction of 3 700 homes (phase 5, 6 and 7)
2035	At the completed plan there will be 25 000 residents and 30 000 jobs at Fornebu

Ferdigbygde prosjekter på Fornebu

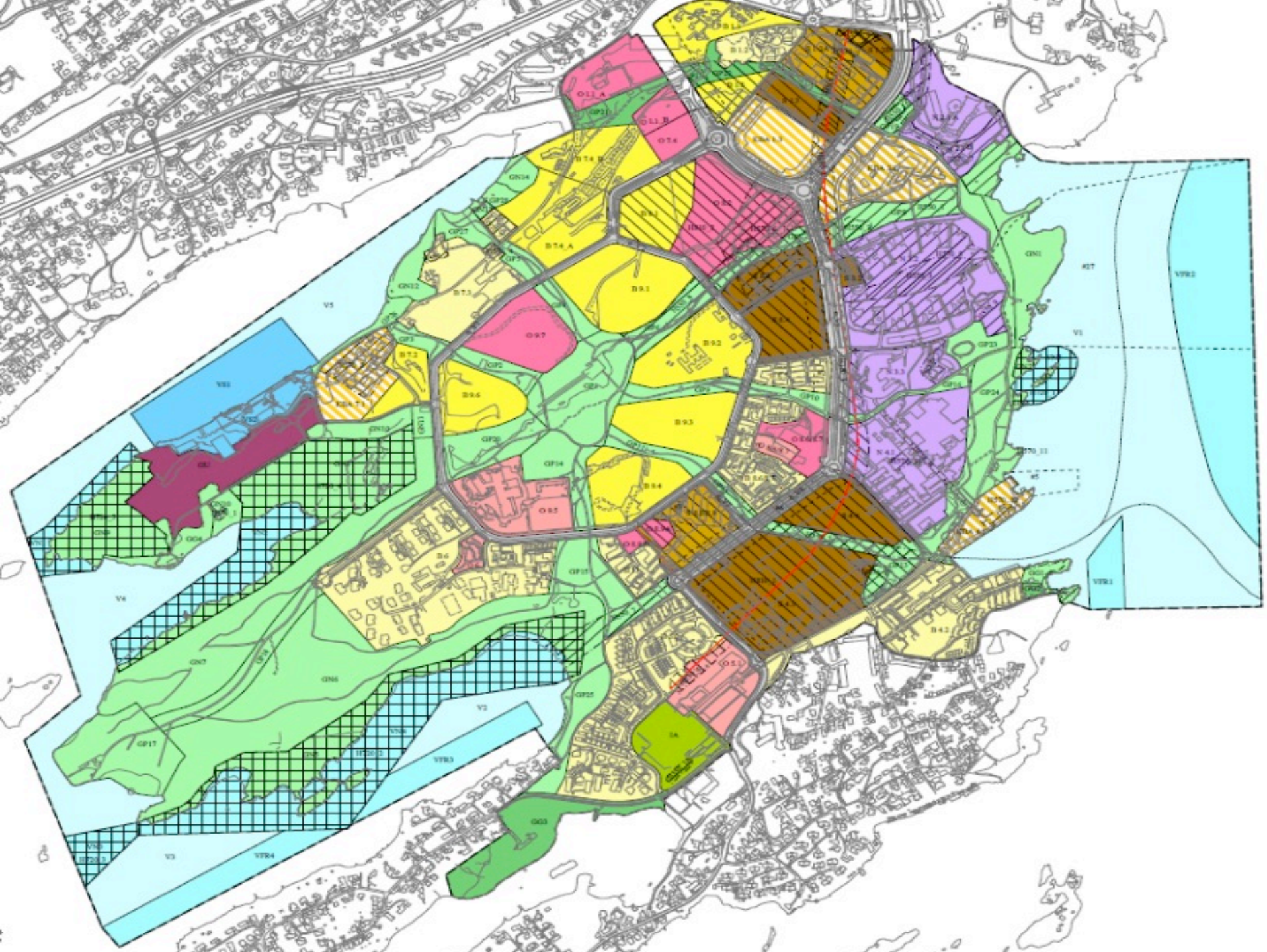
Ca. 3000 boliger til nå…








KDP3 Fornebu



TEGNFORKLARING

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008 — Nåværende — Fremtidig

§11-7, Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse - B
- Sentrumsformål - S
- Tjenesteyting - O
- Næringsbebyggelse - N
- Idrettsanlegg - IA
- Grav og urnelund - GU
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - KBA

§11-7, Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg - cV
- Sporveg
- Kollektivtrase
- Farled

§11-7, Nr. 3 - Grønnstruktur
- Grønnstruktur - GG
- Naturområde - GN
- Park - GP

§11-7, Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - V
- Småbåthavn - VS
- Naturområde - VN
- Friluftsområde - VFR

§11-8 - Hensynssoner
- Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass - H130
- Hensyn friluftsliv - H530
- Hensyn landskap - H560
- Bevaring naturmiljø - H560
- Bevaring kulturmiljø - H570
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Krav om felles planlegging

§12-7 - Bestemmelsesområder
- Avvikområde støy #1 - 4
- Forhold som skal avklares og belyses #5, #27

Linjesymbol
- Grense for arealformål
- Bestemmelsegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingsgrense
- Gjennomføringsgrense
- Sikringssonegrense
- Planens begrensning

Kartkoordinatsystem — målestokk — ekvidistanse 1 m

Kommunedelplan

Kommunedelplan 3 Fornebu

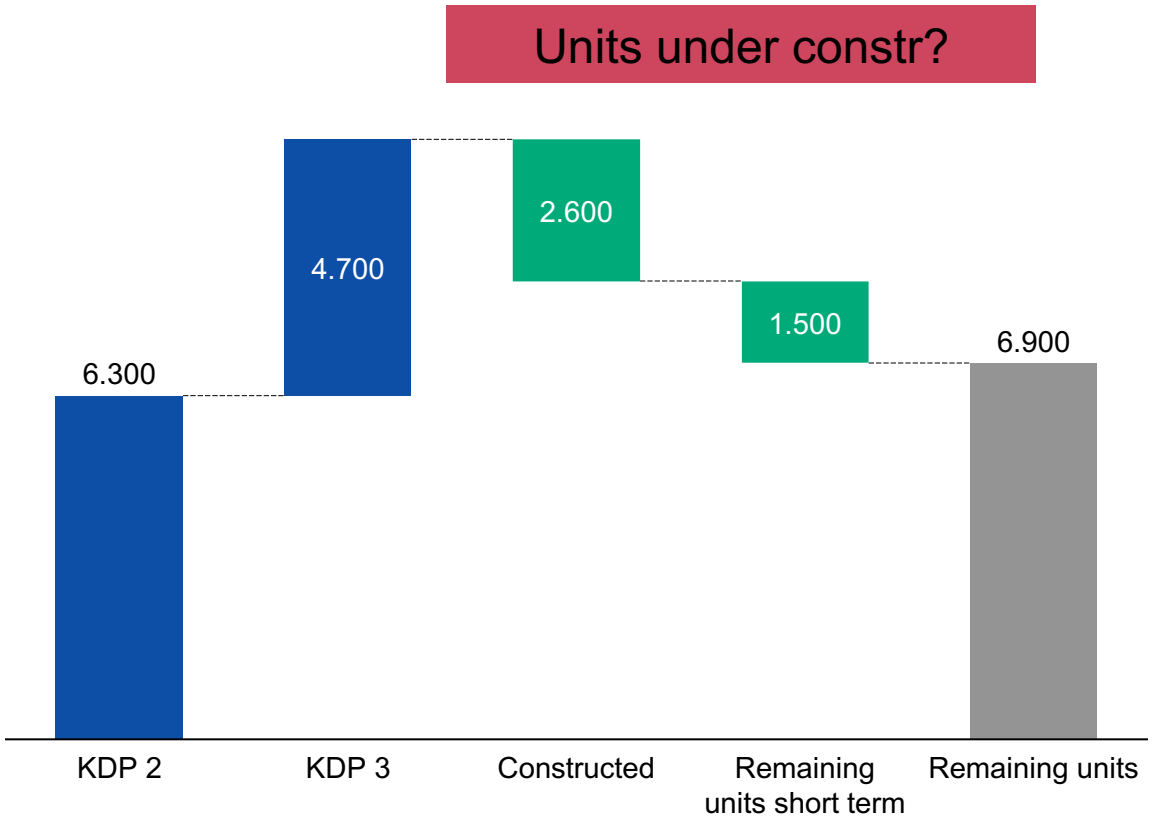
PLANID 2016014
DOKUMENTNR 3875831

KUNNGJØRING OM OPPSTART AV PLANARBEID 11.6.2015

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	PLANKART (DOKUMENTNR)	BESTEMMELSER (DOKUMENTNR)	ILLUSTRASJON (DOKUMENTNR)	DATO
1. gangs behandling	3875831	3875836		21.3.2018
Offentlig ettersyn fra 14.4.2018 til 26.5.2018	3875831	3966875		

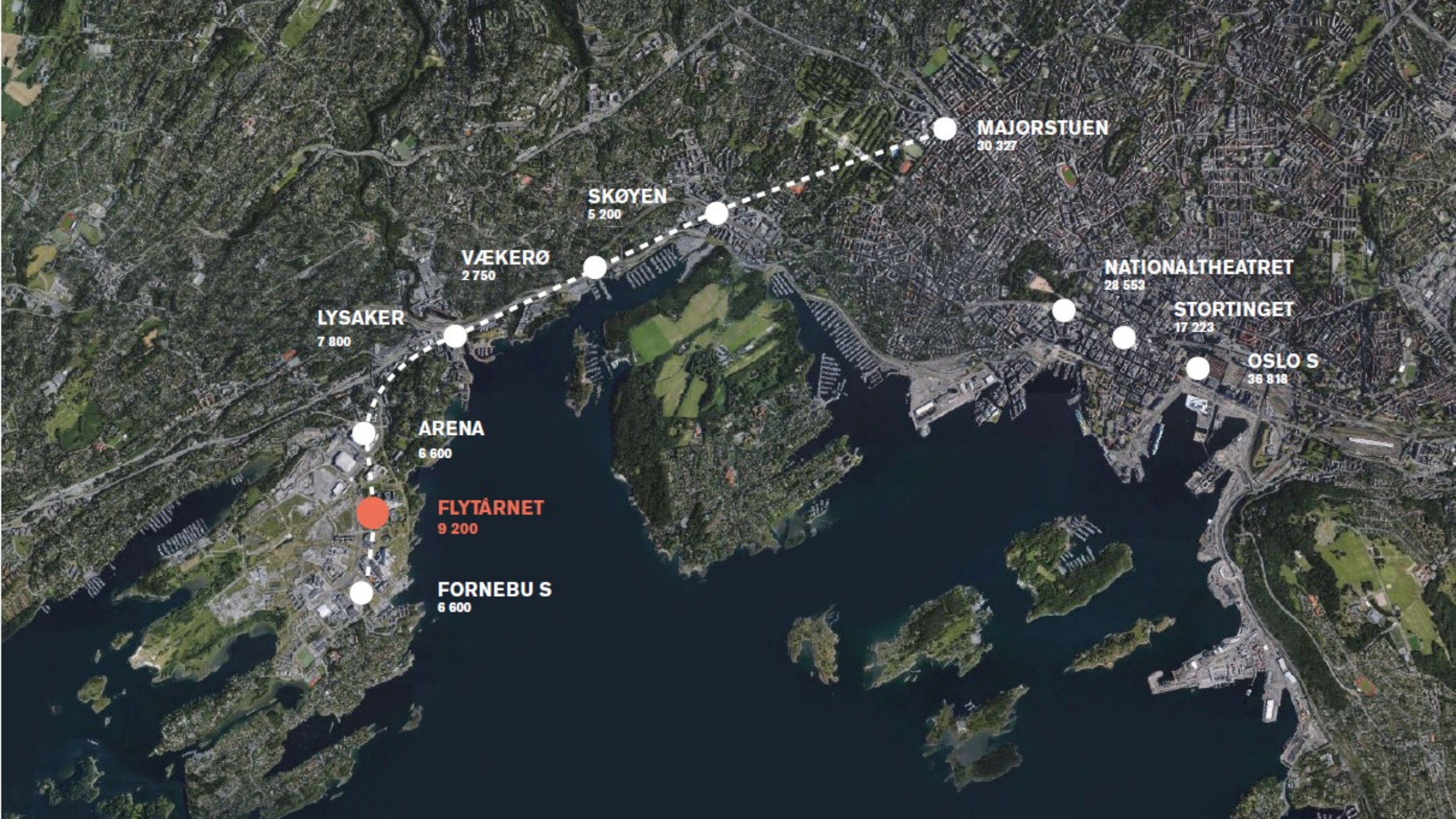
Fornebu KPD 3

- Godkjent av Bærum kommune 27. mars 2019
- Økt boligvolum fra 6.300 til ca.11.000 boliger
- Et av Norges største transformasjonsområder til by
- Området er delt inn i tre soner med ulik grad av tetthet
- Sterkt miljøfokus - nullutslipp



Strategiske milepæler for Fornebus utvikling fremover

1) *KDP 3* ✓
   - *Boligvolum: ca. 880,000 M2 BRA med snittstørrelse 100 M2*
   - *Næring: ca. 240,000 M2 BRA*
2) *Utbyggingsavtale med Bærum commune om sosial infrastruktur* ✓
   - Spleiselag på 50/50 mellom grunneierne og kommunen
3) *Fornebubaneavtalen* ✓
   - *Kostnadsdeling mellom stat, berørte myndigheter, fylket og private grunneiere*
   - *Inngått avtale mellom Akershus Fylkeskommune og grunneiere i mai 2019*


MAJORSTUEN
30 327
SKØYEN
5 200
VÆKERØ
2 750
LYSAKER
7 800
NATIONALTHEATRET
28 553
STORTINGET
17 223
OSLO S
36 818
ARENA
6 600
FLYTÅRNET
9 200
FORNEBU S
6 600

KDP 3 deler Fornebu i tre tetthetssoner



Byen (A)

Urbane kvaliteter.
Byutnyttelse TU ca. 240%



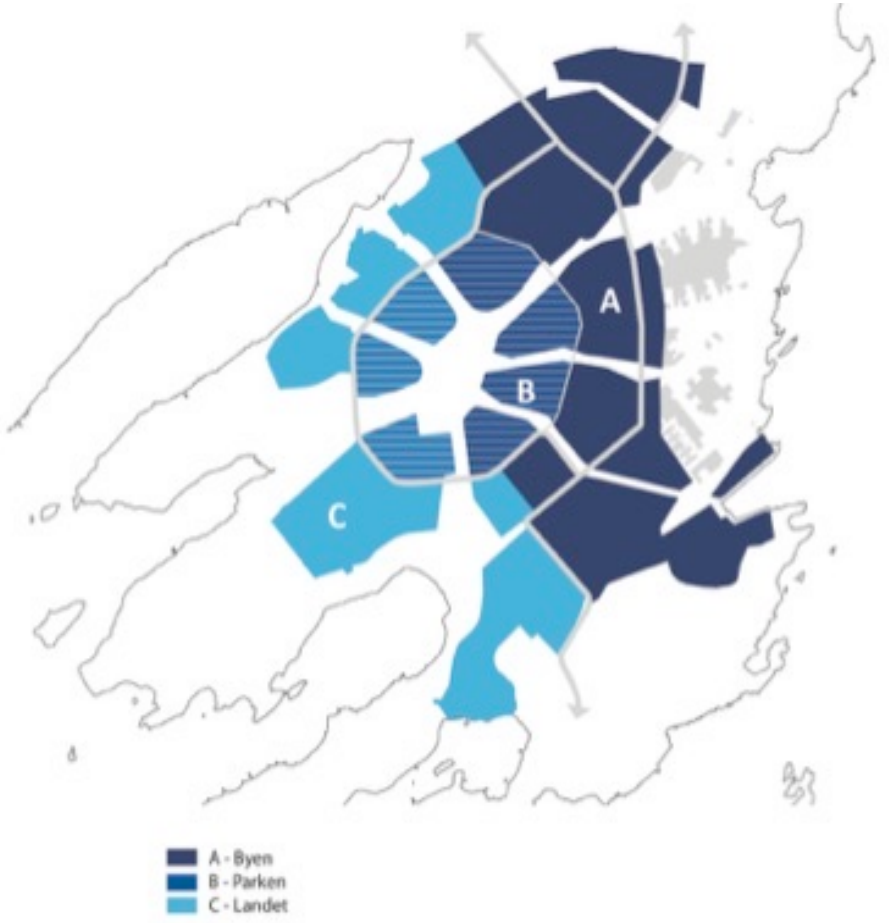
Parken (B)

Lokalisert I hjertet av Fornebu
Omgitt av Nansenparken
Medium utnyttelse TU ca.120-160%



Landet (C)

Boligområder med mer grønne og åpne kvaliteter.
Lav utnyttelse med TU på ca. 100%



Budstikka

Les Budstikka som eavis LES MER

Nyheter Sport Dødsannonser (+) Debatt og meninger Christian Myklebost Meny

FORNEBU UTBYGGING OBOS ØKONOMI OG BOLIG

Skal bygge Norges største klimanøytrale boligområde på Fornebu



URBANT: Den nye bydelen på Fornebu skal gi plass til 700 boliger – med bymessig urban bebyggelse ut mot Forneburingen, og nedtrapping og åpning opp mot Nansenparken bak. Etasjene på gateplan skal fylles med handel og service. Foto: Illustrasjon: Dyrvik Arkitekter og Transborder Studio, i samarbeid med SLA og Bollinger + Grohmann





DYRK FORNEBU

Etabl. 2018













Hva er Punkt. ?



Møtepunkt:

- Urbane kvaliteter i hjertet av Fornebu

Utgangspunkt:

- Naturlig sted å starte aktiviteter

Pusterom:

- Laidback, pulserende og familievennlig

Temporært:

- Tidshorisont 7-10 år for å skape blest rundt utviklingen i området

Ambisiøst

- Teste ut ulike konsepter for fremtidig bygulvsetablering

Hvorfor Punkt. ?

- Skape nye møteplasser og å skape blest rundt utviklingen av Fornebu
- Introdusere nye aktører og konsepter på Fornebu – med potensiell langsiktig etablering i «Fornebu Allé» og «Flytårnet Torg»
- Videreutvikle tjeneste- og kulturlivet på Fornebu
- Sette fokus på urbane kvaliteter i utviklingen av Fornebu







BESKYTTET

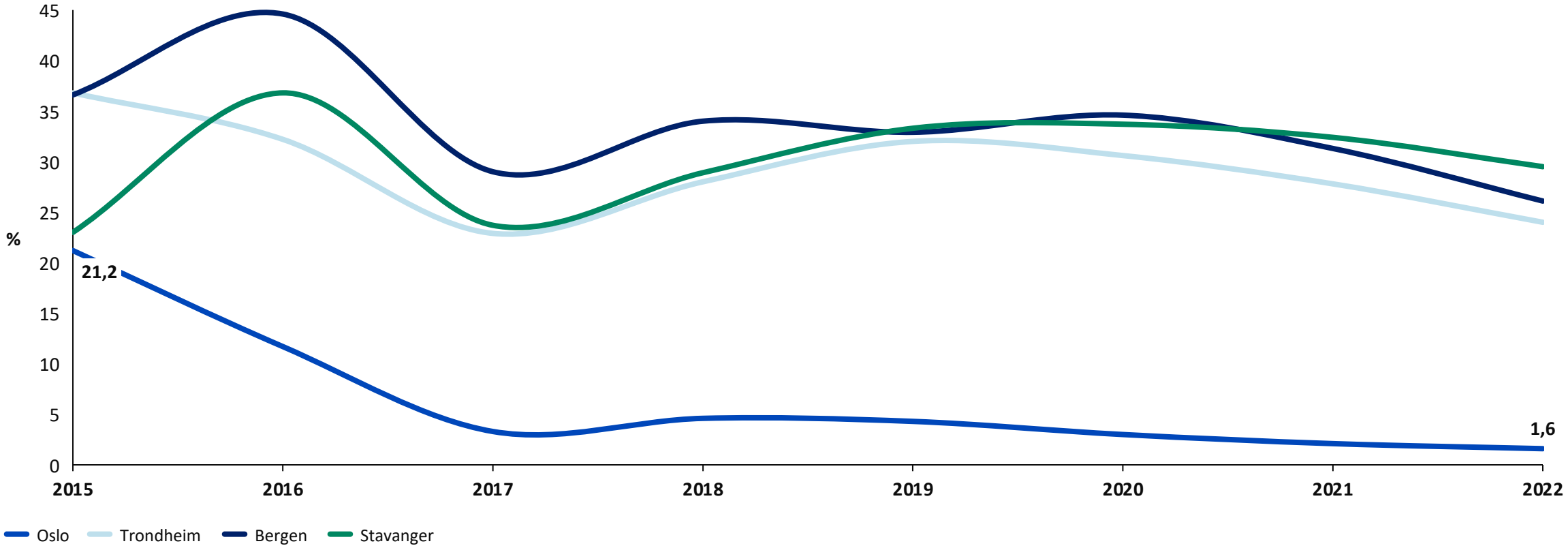


Lovbestemt formål

Å skaffe medlemmene bolig og å forvalte boligene, samt å drive annen virksomhet til fordel for medlemmene

Boligkjøpsmodeller i OBOS – verktøy for å skape mangfold i byen

En gjennomsnittlig sykepleier har nå råd til å kjøpe under 2% av boligene i Oslo



Kilde: Sykepleierindeksen 2022. Måler hvor stor andel av de omsatte boligene en singel sykepleier får finansiering til å kjøpe

BESKYTTET

Bostart

Kjøp en helt ny bolig til lavere pris



Deleie

Deläga

Kjøp halve, bo i hele



Deleie har stor effekt for boligkjøperne og er skalerbar for utbygger

- Tilbyr kunden direkte eierskap fra dag 1
- Halverer krav til egenkapital
- Effekt for kunden avhenger ikke av vekst i boligmarkedet
- Skalerbar siden Deleie binder mindre kapital for utbygger enn leie-til-eie



*«I eksempelberegningene var det **modellen med delt eierskap som hadde størst potensial til å redusere inntektskravet.»***

- Oslo Economics og OsloMet

*) *«Utredning om sosial bærekraft og planbestemmelser om boligsammensetning».* Magne Krogstad Asphjell (Oslo Economics), Kim Christian Astrup (OsloMet), Gro Mæle Liane (Oslo Economics), Berit Irene Nordahl (OsloMet) og Harald Wieslander (Oslo Economics)



OBOS