



NOTAT

Dato: 11.09.2019
Arkivkode: N-515.1,
HistSak-
09/36364,
PLANID-
2012026
J.postID: 19/198509
Arkivsaksnr: 15/107146

Vedrørende: **Områderegulering Hamang og Industriveien - dialog med grunneiere om økonomiske forutsetninger for områdeplanene**

Områdereguleringene for Hamang og Industriveien ble fremmet til 1. gangsbehandling i Planutvalget 20. juni 2019 (saksnr. 101/19). Det ble fattet følgende vedtak:

«1. gangsbehandling av områdereguleringene for Hamang/Industriveien utsettes til utvalgets møte i september 2019. Frem til 1. gangsbehandling bes administrasjonen gå i dialog med berørte grunneiere for å avklare nærmere de økonomiske forutsetningene for områdeplanene. Formålet med dialogen er å avklare sammenhengen mellom de ulike planelementene og kostnadene til felles opparbeidelse av nødvendig infrastruktur, slik at inngåelse av senere utbyggingsavtaler kan skje på et mest mulig realistisk grunnlag. Arbeidet med KDP3 for Fornebu kan være en mulig modell for å skape et slikt beslutningsgrunnlag.»

Hensikten med notatet er å synliggjøre hvordan Rådmannen tenker videre arbeid med å fremskaffe et omforent grunnlag for utbyggingsavtaler, herunder etablering av en finansieringsmodell for infrastruktur for Hamang og Industriveien.

Innledningsvis gir notatet en kort fremstilling av infrastrukturbehovet som foreløpig er identifisert gjennom planarbeidet, sammen med en samlet oversikt over utbyggingsmulighetene som ligger i planforslagene. Det er gjort en foreløpig vurdering av sammenhengen mellom utbyggingsmulighetene og infrastrukturkostnadene. Foreløpig tyder vurderingene på at det er et gap mellom inntektene kommunen kan forvente å få inn i form av utbyggingsbidrag fra utbyggerne, og kostnadene ved etablering av ny infrastruktur.

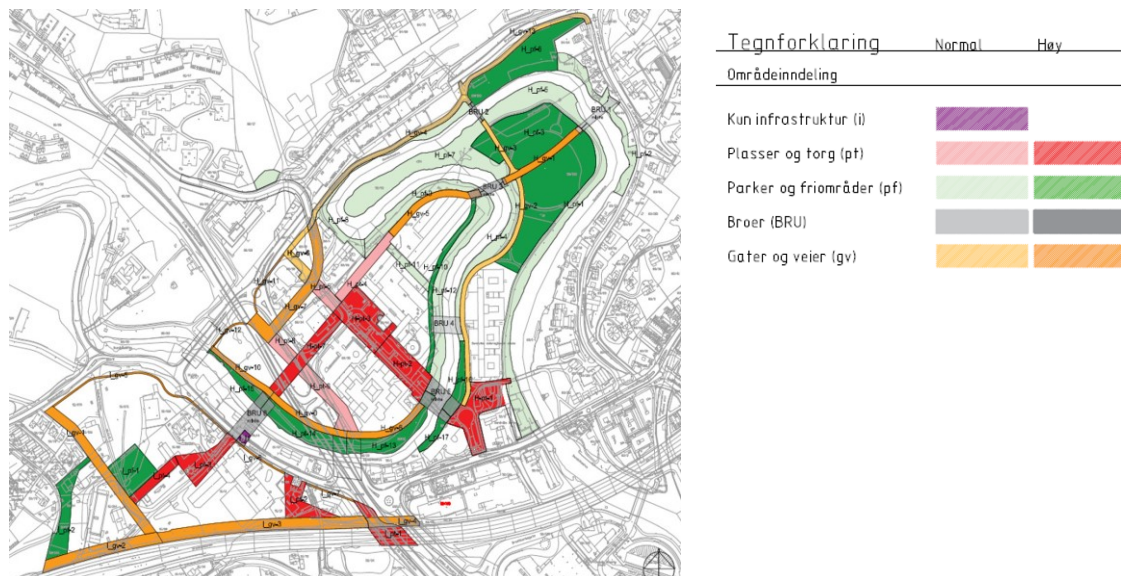
Behov for ny infrastruktur

De to områdereguleringene legger overordnede rammer for transformasjon av eksisterende næringsområder og motorvei til et nytt sammenhengende byområde med et betydelig innslag av boliger. Denne transformasjonen krever ny infrastruktur tilpasset byområdets endrede rolle i Sandvika. Vei- og parkeringsarealer skal omdannes til attraktive gater, torg og plasser. Grønnstrukturen langs Sandvikselva skal styrkes. Flere nye broer over elva skal knytte områdene sammen. Eksisterende høyspentledning skal fjernes og erstattes med kabel. Tekniske anlegg under bakken, slik som vann/avløp, gatevarme, el-kabler osv, skal oppgraderes for å kunne betjene nye utbyggingsområder.

I forbindelse med planarbeidet er det på overordnet nivå utredet behov for ny teknisk og grønn infrastruktur, og det er gjort en grov kostnadsvurdering av tiltakene (veiledende plan for offentlige rom – VPOR). Dette arbeidet er ikke ferdigstilt til 1.gangsbehandling av

reguleringsplanene, og er forutsatt videreutviklet i høringsperioden, da i samarbeid med grunneiere/utbyggere.

Omfanget av det foreløpige infrastrukturbehovet på overflaten er anskueliggjort i kartskissen under, og omfatter plasser og torg, parker og friområder, gater og broer. I tillegg betinger utbyggingen også fornyelse/nyetablering av tekniske anlegg under bakken, samt at eksisterende høyspentledning tas ned og erstattes med kabel i ny trase.



Foreløpige kostnadskalkyler viser at ny teknisk og grønn infrastruktur (over bakken) kan beløpe seg til ca. 600 millioner kroner. Dette omfatter veier og gater, torg og plasser, parker og friområder, samt broer. Det understrekes at kostnadsberegningene er foreløpige og at usikkerhetsanalyse ikke er gjennomført. Det har heller ikke vært gjennomført prosesser mot grunneiere/utbyggere knyttet til kostnadsberegningene. Kostnader for teknisk infrastruktur under bakken, samt kostnader for høyspentledningen kommer i tillegg.

Utbyggingspotensial i planene

Finansiering av teknisk og grønn infrastruktur skjer i hovedsak på to måter, enten som rene kommunale bidrag gjennom kommunens investeringsbudsjett, eller i form av infrastrukturbidrag fra utbyggere gjennom utbyggingsavtaler. Ofte skjer finansieringen som en kombinasjon av kommunale og private bidrag.

Infrastrukturbidraget fra utbyggere er normalt relatert til utbyggingens størrelse, ved at det gis et bidrag pr. m² BRA som tillates bygd. Regulert utbyggingspotensial er dermed en viktig parameter for å beregne infrastrukturbidragets størrelse.

Områdereguleringene for Hamang og Industriveien fastlegger ikke grad av utnytting i form av maksimal m² BRA, men gir rammer for fremtidig utbygging gjennom angivelse av byggehøyder, minstekrav til MUA samt andre kvalitetskrav. Det er gjennom modellstudier vist et teoretisk utbyggingspotensial som ligger innenfor rammene i planforslagene. Dette er da annerledes enn på Fornebu hvor det i KDP3 er gitt eksakt utnyttelse pr. felt for boliger.

I henhold til modellstudiene er samlet utbyggingspotensial for bolig og næring (ny bebyggelse) innenfor rammene av de to områdereguleringene beregnet til mellom 175 000 m² BRA og 200 000 m² BRA.

Utbyggingsbidragets størrelse vil variere fra område til område, og er blant annet knyttet til omfanget av tekniske anlegg som skal etableres, og områdets kompleksitet hva gjelder utbygging. Utbygging i Bekkestua sentrum kan være et utgangspunkt for hvilket nivå som kan forventes. Her ble utbyggingsbidraget fastsatt til ca 2200 kr/m² BRA. Legges dette til grunn for Hamang og Industriveien kan utbyggingsbidragene i sum være i størrelsesorden 385 – 440 mill kr.

De foreløpige kostnadsberegningene sammen med antagelser om forventet inntekt i form av utbyggingsbidrag tyder på at kostnadene for offentlig infrastruktur er vesentlig høyere enn det som kan forventes å få dekket gjennom utbyggingsavtaler.

Grunnlag for utbyggingsavtaler Hamang/Industriveien

For å få kontroll på kostnadsnivået og gjennomførbarhet for offentlig infrastruktur vil det være nødvendig å videreutvikle og kvalitetssikre planene for offentlige rom og tekniske anlegg. Denne prosessen må gjøres i samarbeid med grunneiere/utbyggere. Rådmannen legger følgende arbeidsopplegg til grunn:

1. Kvalitetssikring av potensielt utbyggingsvolum (m² BRA) i reguleringsplanene
2. Videreutvikling og kvalitetssikring av veiledende plan for offentlige rom (VPOR)
3. Kvalitetssikring av Teknisk plan (kabler og ledninger)
4. Samordning av VPOR og Teknisk plan, dvs hvordan krav til tilgjengelighet for tekniske anlegg under bakken samordnes med gode løsninger for gater, torg og plasser
5. Gjennomgang og kvalitetssikring av den foreløpige kostnadsberegningen - basert på omforent VPOR og Teknisk plan (pkt 1-3 foran). Kostnadene må omfatte både overflatearbeider og infrastruktur under bakken.
6. Avklare hvem som skal bære kostnadene for å legge høyspentkablene i bakken gjennom området
7. Gjennomføre usikkerhetsanalyse for å få frem et endelig kostnadsgrunnlag for senere utbyggingsavtaler.

For Hamang og Industriveien er dette kompliserte prosesser på grunn av tunge, tekniske anlegg. Arbeidsprosessen krever medvirkning og det må lages en arbeidsplan sammen med grunneiere/utbyggere. Rådmannen anslår at tidsbehovet vil være et sted mellom 6 – 10 mnd.

Når det foreligger en ferdig, omforent kostnadsberegning må det gjøres en vurdering av hvordan dette skal finansieres. Dette inkluderer primært bidrag fra utbyggerne gjennom utbyggingsavtaler samt mulige kommunale bidrag.

Som nevnt viser foreløpige kostnadsberegninger at kostnadene for offentlig infrastruktur for Hamang og Industriveien er vesentlig høyere enn det som kan forventes å få dekket gjennom utbyggingsavtaler (ref bidrag på Bekkestua N og Sandvika Ø). Det vil dermed være behov for å finne virkemidler for inndekning av dette mellomlegget.

I utgangspunktet kan følgende virkemidler vurderes:

1. redusere kostnader ved å kutte hele tiltak, eller vurdere lavere kvalitet på enkelte tiltak.
2. øke utnyttelsesgraden ved større/tettere utbygging, dvs øke antall m² som skal bære kostnadene
3. vurdere om tilgrensende utbyggingsarealer kan være med å dekke kostnadene, dvs øke antall m² som skal bære kostnadene

4. kommunalt bidrag gjennom VA midler, dvs Bærum kommune dekker andel av kostnadene for nye VA anlegg - med utgangspunkt i alder på eksisterende anlegg (samme prinsipp som er fulgt på Bekkestua og Sandvika)
5. øke anleggsbidraget fra utbyggerne i forhold til Sandvika Ø/Bekkestua N, dvs høyere bidrag per kvadratmeter BRA.
6. kommunale budsjettmidler

Dette krever tett dialog med utbyggerne, og administrative og politiske avklaringer. Det må derfor forventes at dette arbeidet vil pågå gjennom hele 2020.

Dialogmøte med grunneiere/utbyggere

Rådmannen inviterte berørte grunneiere/utbyggere til et dialogmøte 6. september. Hensikten med møtet var først og fremst å orientere om hvilket prosess rådmannen ville legge opp til for å komme frem til et omforent grunnlag for utbyggingsavtaler, og hvordan denne prosessen tenkes koordinert med planbehandlingen.

Rådmannens utgangspunkt i møtet var at grunnlaget for utbyggingsavtaler utarbeides parallelt med høring/offentlig ettersyn og etterfølgende bearbeiding av planforslagene. Dersom arbeidet med grunnlaget for utbyggingsavtaler medfører at planene må endres, kan dette gjøres som en del av bearbeidingsprosessen i etterkant av høringen. Er endringene vesentlige kan det medføre behov for ny høring/offentlig ettersyn.

Det var ulike syn på møtet hvorvidt planene burde 1.gangsbehandles nå, eller hvorvidt man burde avvente til det hersker større sikkerhet rundt det totale kostnadsbildet. Et argument for å avvente 1.gangsbehandling er at prosessen knyttet til grunnlaget for utbyggingsavtaler kan medføre behov for omfattende endringer i planene. Av den grunn kan det være hensiktsmessig å avvente behandling, slik at ikke urealistiske planer legges frem og fester seg i offentligheten.

På den annen side ble det påpekt reelle avklaringsbehov, først og fremst knyttet til valg av skoletomt, som tilsier at planbehandlingen bør starte. Ny barneskole i Sandvika skal dekke utbygging utover det som omfattes av planene for Hamang og Industriveien. Hensyn til berørte grunneiere som ønsker en raskest mulig planmessig avklaring, veier også tungt.

Anbefalinger for videre prosess

Rådmannen anbefaler at områdereguleringene for Hamang og Industriveien legges ut på høring og offentlig ettersyn så raskt som mulig. Rådmannen mener det er viktig at innholdet i planene gjøres kjent blant folkevalgte og almenheten. Parallelt med høringen igangsettes en prosess for å komme frem til et omforent grunnlag for utbyggingsavtaler. Dette gjøres i samarbeid med grunneiere og utbyggere.

Rådmannen legger til grunn at reguleringsplanene ikke fremmes for sluttbehandling før man har et omforent grunnlag for utbyggingsavtaler. Dette innebærer at man må påregne at høringsprosessen og bearbeidingen av planene i etterkant av høringen vil ta noe lengre tid enn normalt.

Rådmannen mener at reguleringsplanene slik de er foreslått tilrettelegger for høy utnyttning, bymessig bebyggelse og fleksible løsninger, i tråd med overordnede føringer for Sandvika. Etter rådmannens syn er det lite sannsynlig at utnyttelsesgraden i planene kan økes til et nivå hvor det oppnås balanse mellom utgifter til infrastruktur og utbyggingsbidrag. Bruken av virkemidler for å sikre finansiering av offentlig infrastruktur bør gjenspeile dette.
