



Dato: 08.04.2021 Arkivkode: Bilag nr: Arkivsak ID: 21/5640 J.post ID: 21/67795
Saksbehandler: Arthur Wøhni
Saksansvarlig: Liv B. Hansteen

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Formannskapet	21.04.2021	109/21
Kommunestyret	28.04.2021	050/21

Sandvika Øst - gjennomføring av avtaler om arealskifte som grunnlag for byutvikling

Kommunestyret-28.04.2021- 050/21

Vedtak:

1. Formannskapet tar redegjørelse om inngåelse av spesifiserte avtaler med hhv Andenæsgårdene Bærum AS og Entra Utleie AS om eiendomsoverdragelser i forbindelse med realisering av utbyggingsprosjekter i Sandvika sentrum øst til orientering.
2. Avtalene er inngått i tråd med Formannskapetets vedtak i sak 015/19 den 15.01.2019 (J.postID 19/4677). Sak 015/19 har inntil nå vært unntatt offentlighet etter offentlighetslovens §23 «Unntak av omsyn til det offentlege sin forhandlingsposisjon m.m» , men offentliggjøres med dette.

Formannskapet-21.04.2021- 109/21

Innstilling:

1. Formannskapet tar redegjørelse om inngåelse av spesifiserte avtaler med hhv Andenæsgårdene Bærum AS og Entra Utleie AS om eiendomsoverdragelser i forbindelse med realisering av utbyggingsprosjekter i Sandvika sentrum øst til orientering.
2. Avtalene er inngått i tråd med Formannskapetets vedtak i sak 015/19 den 15.01.2019 (J.postID 19/4677). Sak 015/19 har inntil nå vært unntatt offentlighet etter offentlighetslovens §23 «Unntak av omsyn til det offentlege sin forhandlingsposisjon m.m» , men offentliggjøres med dette.

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Formannskapet tar redegjørelse om inngåelse av spesifiserte avtaler med hhv

Andenæsgårdene Bærum AS og Entra Utleie AS om eiendomsoverdragelser i forbindelse med realisering av utbyggingsprosjekter i Sandvika sentrum øst til orientering.

2. Avtalene er inngått i tråd med Formannskapetets vedtak i sak 015/19 den 15.01.2019 (J.postID 19/4677). Sak 015/19 har inntil nå vært unntatt offentlighet etter offentlighetslovens §23 «Unntak av omsyn til det offentlige sin forhandlingsposisjon m.m» , men offentliggjøres med dette.

SAKEN I KORTE TREKK

Bakgrunn

Kommunestyret vedtok områderegeringsplan for Sandvika sentrum øst den 31.5 2017. Planen legger til rette for en fremtidsrettet utvikling av Sandvika sentrum som møteplass for Bærums og regionens befolkning.

Områderegeringsplanen tar ikke hensyn til gjeldende eiendomsgrenser ved fastsettelse av grenser for de ulike utbyggingsfeltene. Det har derfor vært behov for å justere eiendomsgrenser slik at utbyggerne har nødvendige tomtearealer til å kunne realisere de planlagte utbyggingsprosjektene.

Tidligere politisk behandling

- Sandvika Øst – avtaler om arealskifte som grunnlag for byutvikling, FSK 015/19, 15.01.2019 (unntatt offentlighet).

Kommunedirektøren legger denne saken frem til formannskapet som en orienteringssak parallelt med sak om vedtak av utbyggingsavtale mellom Bærum kommune og Andenæsgårdene Bærum AS. Utbyggingsavtale og inngåtte arealavtaler danner grunnlaget for realisering av Helgerudkvartalet i tråd med reguleringsplanen vedtatt 2017.

For å gjennomføre nødvendige eiendomsgrensejusteringer ble en arealskifteprosess mellom Bærum kommune og øvrige grunneiere igangsatt. Den 15.01.2019 vedtok å gi fullmakt til forhandling og inngåelse av tre sentrale eiendomsoverdragsavtaler, som følger:

«1. Formannskapet gir ordfører fullmakt til å inngå følgende avtaler som arealskifter knyttet til utvikling av Sandvika Øst:

Avtale 1 – parsellavtale med Andenæs Eiendom AS

Avtale 2 – Avtale Tinghuskvartalet med Entra Utleie AS

Avtale 3 – Avtale om salg av felt S 2-3 i Jørgen Kanitzsgate til Andenæs Eiendom AS

2. Rådmannen gis fullmakt til å slutføre forhandlingene innenfor den ramme som er redegjort for i saken.»

Inngåtte avtaler

Forutsetninger for gjennomføring av forhandlingene og inngåelse av avtalene er grundig redegjort for i formannskapssak FSK 015/19. Blant annet gjelder det ufravelige krav til verdivurdering og gjennomføring av salgsprosessen som sikrer at kommunen opptrår i henhold til statsstøttereglementet. Dette omfatter blant annet at arealene skal selges til markedsverdi. Det er i denne sammenheng innhentet takster fra flere næringsmeglere på både kjøpers og selgers side for å sikre en objektiv vurdering av markedsverdier av eiendommene.

Etter gjennomførte forhandlinger er samtlige tre avtaler som følger inngått og signert i henhold til formannskapetets vedtak og forutsetninger:

Avtale 1, «Parsellavtalen», ble formelt inngått 15.12.2020 som makeskifte. Med dette overdras 11 tomteparseller på til sammen 2.347 m² fra Andenæs (Selger) til Bærum kommune (Kjøper) i bytte mot 4 tomteparseller på til sammen 478 m² fra Bærum kommune (Selger) til Andenæs (Kjøper). Videre skal Andenæs ha vederlagsfri rett til å disponere undergrunnsarealet under tomten til et parkeringsanlegg som etableres for egen regning.

Makeskiftet er basert på at kjøpers og selgers arealer er beregnet til tilnærmet lik markedsverdi. Overdragelsene skjer gjennom et nulloppgjør mellom partene, der respektive Kjøper bekoster alle overdragelseskostnader.

Andenæs' forpliktelse til å gjennomføre Parsellavtalen er betinget av at S 2-3 avtalen (Avtale 3) er inngått og politisk godkjent, og at S 2-3 avtalens vilkår er innfridd.

Avtale 2, «Entra-avtalen», ble formelt inngått 26.03.2019 som makeskifte. Med dette overdras 4 tomteparseller på til sammen 1.684 m² fra Entra (Selger) til Bærum kommune (Kjøper) i bytte mot 7 tomteparseller på til sammen 438 m² fra Bærum kommune (Selger) til Entra (Kjøper). I tillegg skal Entra ha rett til å beholde et anleggsareal som fradeles en av tomteparsellene (del av gnr 7, bnr 235) til parkering, tekniske rom og adkomst. Over denne anleggsseksjonen skal Bærum kommune ha rett til å etablere gatetun.

Makeskiftet er basert på at kjøpers og selgers arealer er beregnet til tilnærmet lik markedsverdi. Overdragelsene skjer gjennom et nulloppgjør mellom partene, der respektive Kjøper bekoster alle overdragelseskostnader.

Avtale 3, «S 2-3 avtalen», ble formelt inngått 15.12.2020 som kjøpekontrakt mellom Bærum kommune (Selger) og Andenæs (Kjøper). Avtalen innebærer overdragelse av et tomteareal regulert til byggeområde og benevnt S 2-3 i områdereguleringsplanen for Sandvika sentrum øst. Ved avtaletidspunktet eies arealet dels av Bærum kommune, som del av umatrikulert veigrunn, og dels av Entra (del av gnr 7, bnr 235) der Bærum kommune erverver dette arealet fra Entra.

Vederlag for eiendommen **kr. 14 932 762** tilfaller Bærum kommune, og Kjøper bekoster alle overdragelseskostnader (unntatt Selgers kostnader forbundet med erverv fra Entra).

I tillegg til salgsvederlaget på 14,9 mill.kr. muliggjør de inngåtte avtalene realiseringen av sentrale utbyggingsprosjekter i henhold til den vedtatte områdereguleringsplanen for Sandvika sentrum øst.

Vedlegg:

Sandvika Øst – avtaler om arealskifte som grunnlag for byutvikling (L)(5669652)	5360115
Parsellavtale mellom Andenæsgården Bærum AS og Bærum kommune	5360112
Kjøpekontrakt mellom Entra Utleie AS og Bærum kommune	5360113
Kjøpekontrakt mellom Andenæsgården Bærum AS og Bærum kommune	5360114

Votering:

Innstillingen ble vedtatt mot 3 stemmer (2SV, R).

Kommunestyret-28.04.2021- 050/21:**Vedtak:**

1. Formannskapet tar redegjørelse om inngåelse av spesifiserte avtaler med hhv Andenæsgårdene Bærum AS og Entra Utleie AS om eiendomsoverdragelser i forbindelse med realisering av utbyggingsprosjekter i Sandvika sentrum øst til orientering.
2. Avtalene er inngått i tråd med Formannskapets vedtak i sak 015/19 den 15.01.2019 (J.postID 19/4677). Sak 015/19 har inntil nå vært unntatt offentlighet etter offentlighetslovens §23 «Unntak av omsyn til det offentlige sin forhandlingsposisjon m.m» , men offentliggjøres med dette.

Behandlingen i møtet 21.04.2021 Formannskapet**Votering:**

Kommunedirektørens forslag ble vedatt mot 1 stemme (R).

Formannskapet-21.04.2021- 109/21:**Innstilling:**

1. Formannskapet tar redegjørelse om inngåelse av spesifiserte avtaler med hhv Andenæsgårdene Bærum AS og Entra Utleie AS om eiendomsoverdragelser i forbindelse med realisering av utbyggingsprosjekter i Sandvika sentrum øst til orientering.
2. Avtalene er inngått i tråd med Formannskapets vedtak i sak 015/19 den 15.01.2019 (J.postID 19/4677). Sak 015/19 har inntil nå vært unntatt offentlighet etter offentlighetslovens §23 «Unntak av omsyn til det offentlige sin forhandlingsposisjon m.m» , men offentliggjøres med dette.