



Dato: 08.01.2019 Arkivkode: Bilag nr: Arkivsak ID: 19/429 J.post ID: 19/4677
Saksbehandler: Arthur Wøhni
Saksansvarlig: Arthur Wøhni

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Formannskapet	15.01.2019	015/19

Sandvika Øst – avtaler om arealskifte som grunnlag for byutvikling

Formannskapet-15.01.2019- 015/19

Vedtak:

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.

Rådmannens forslag til vedtak:

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.

SAKEN I KORTE TREKK

Bærum kommunestyre 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.

Områdereguleringsplanen tar ikke hensyn til gjeldende eiendomsgrenser ved fastsettelse av grensene for de ulike utbyggingsfeltene. Dette innebærer at det er behov for eiendomsoverdragelser før utbygging kan skje. Dette vil være tilfellet for bl.a. grunneierne Entra Utleie AS (Entra), Andenæs Eiendom AS (Andenæs) og Bærum kommune.

Reguleringsplanen utløser behov for justering av eiendomsgrensene på flere steder (omfatter i alt 46 tomtearealer). Tomtearealene skal skifte eier, og Bærum kommune er enten kjøper eller selger av hver av disse tomtearealene. I samtaler med grunneierne har rådmannen bedt om synspunkter fra dem om hvilke arealer de mener er viktige å få kjøpt for å kunne realisere sine utbyggingsprosjekter. Hovedtrekkene i spørsmål fordeling av arealskiftene, synes også å ha tilslutning hos de aktuelle grunneierne.

Etter vedtak av reguleringsplanen medio 2017 har det pågått forhandlinger med sikte på å få til avtaler om arealskifter som skal sikre gjennomføring av reguleringsplanen. Det er tale om 3 avtaler:

- Avtale 1 mellom Andenæs og Bærum kommune om eierskifte av en rekke mindre parseller/arealer knyttet til utvikling av Kredittkasségården, Helgerudgården og Andenæskvartalet (mellom Otto Sverdrups plass og Løkketangen) – Denne avtalen er omtalt som parsellavtalen.
- Avtale 2 mellom Entra og Bærum kommune om eierskifte av flere arealer knyttet til utvikling av arealer rundt tinghuset. Omtalt som Entra-avtalen.
- Avtale 3 mellom Andenæs og Bærum kommune om salg av et areal på østsiden av Jørgen Kanitz gate under tinghuset. Omtalt som felt S-2-3 avtalen.

Det pågår ikke avtaleforhandlinger med eierne av Finstadkvartalet ettersom utvikling her vil ligge en del år frem i tid da boligbygging ikke kan finne sted før nye E18 er bygd.

De tre avtalene vil bli kort omtalt under.

Avtale 1 Parsellavtalen

Avtalen omfatter eierskifte av i alt 15 arealbiter. Andenæs skal kjøpe fra kommunen en rekke arealer som i dag er tomtebiter (i alt 478 kvm) av gater eller plasser som grenser opp til Andenæs sine eiendommer. De største arealene er deler av Jørgens Kanitzgate og et hjørne av Otto Sverdrups plass. Alle arealene er regulert til sentrumsformål i reguleringsplanen og er verdsatt utfra utbyggingspotensiale som ny reguleringsplan gir.

Bærum kommune skal kjøpe arealer som skal bli eller forbli gater, plasser og elvebredder (i alt 2347 kvm) slik at kommunen blir fullt ut eier av offentlige gater og plasser. Den største enkeltarealet her er gategrunn i den nye forlengelsen av Kinoveien som oppstår når Helgerudkvartalet og Kredittkasségården rives og bygges om til to adskilte bygningskomplekser. De andre større arealene er vei og elvebredden foran Løkketangen 20. Bærum kommune skal også bli eier av enkelte tomtebiter av Otto Sverdrups plass og en fremtidig utvidet Åmotbakken. Alle arealene kommunen skal overta er regulert til gater, plasser eller grøntanlegg. Arealene er verdsatt utfra hvilken bruk arealene hadde i tidligere reguleringsplan. Spørsmål om verdsetting er mer omtalt senere.

Avtale 2 Entra avtalen

Avtalen omfatter eierskifte av i alt 10 arealbiter. Entra vil overta deler av Flaggstanghaugen (oG8) som er regulert til utbygging samt noen mindre arealbiter (i alt 438 kvm), mens Bærum kommune overtar arealer (i alt 1684 kvm) som skal bli gate/gatetun mellom Tinghuset og Kunnskapssenteret, parkanlegg mot Sandviksveien (oF2). Kommunen overtar også Entras del av «ny» utbyggingstomt nedenfor Tinghuset (felt S 2-3). Her eier Bærum kommune allerede ca 50% av dette feltet. Denne tomten omhandles i egen avtale (avtale 3). Verdsetting følger i hovedtrekk samme prinsipp som i avtale 1.

Avtale 3 S2-3 avtalen (tomt J.Kanitzgate)

Kjøper/selger av de fleste tomtearealene gir seg selv utfra dagens eierstruktur. Unntaket er Bærum kommunes tomt nedenfor Tinghuset som både Entra og Andenæs ønsker overtatt.

Dette er en eiendomsstripe langs østsiden av Jørgen Kanitze gate (del av Gnr/bnr:7/57) på nedsiden av Tinghuset. Dette er en ubebygd og tidligere ikke utbyggbar tomt (skåning nedenfor Tinghuset og tomt under P-anlegget), men har blitt to utbyggingstomt S 2-2 og S 2-3 som resultat av reguleringsplanen. Kommunen eier ca 50% av «ny tomt», det øvrige arealer eies av Entra.

Entra som eier de tilstøtende arealene i øst, har ønske om tomten er knyttet til deres utbygging fra Tinghusplataet og ned mot J.Kanitzgate.

Andenæs har fokus på hvordan gateplanet i J.Kanitz gate blir utformet, og ønsker derfor å eie handelsfasader på begge sider denne gaten.

I reguleringsplanen ble området «delt i to» utbyggingsfelter hhv S 2-2 og S 2-3. Rådmannen har tidlig i prosessen valgt å legge til grunn at Entra får overta kommunes del av S2-2, mens Andenæs får overta S 2-3.

Avtale 2 legger nå opp til at Entra får kjøpe kommunens del av S2-2 og vil føye det samme med sin egen eiendom og blir eier av hele S2-2. Kommune overtar Entras del av S2-3 og føyer denne samme med sin egen eiendom og blir eier av hele S 2-3. I avtale 3 foreslår rådmannen at Andenæs får kjøpe hele den nye S 2-3, etter at Bærum kommune har overtatt Entras del av samme felt. Verdsetting av denne tomten er gjort utfra de utbyggingsmuligheter ny reguleringsplan gir. Ny samlet kjøpesum for S 2-3 er satt til 14. 9 mill kr.

Vilkår for salg

Rådmannen har lagt til grunn at fornyelsen av denne delen av Sandvika er helt avhengig av grunneierens vilje til å gjennomføre reguleringsplanen og sette i gang utbygging. Alle grunneierne har vektlagt at dette fordrer at det foretas de arealskiftene som er nødvendige for planens gjennomføring.

Utover de rettslige krav knyttet til salg av offentlig grunn, vil rådmannen vektlegge at eventuelle salg må bidra til realisering av de utbyggingspotensialer som reguleringen for Sandvika øst legger opp til. Rådmannen har lagt dette til grunn for avgjørelser om hvem en ønsket å forhandle med. I det ligger at en ønsker å bruk salg av kommunal grunn strategisk mht å oppnå gjennomføring av planen og å kunne stille vilkår som kommunen ikke entydig kan stille gjennom reguleringsplan. Det vil bl.a. være aktuelt å stille krav til eventuelle kjøper som bl.a. at utbygging blir gjennomført innen

rimelig tid og i en bestemt rekkefølge.

I avtale 1 og 3 med Andenæs har rådmannen lagt inn forutsetninger for salg av kommunal eiendom at kjøper frafalle 3 konkrete tinglyste rettigheter knyttet til parkeringsrettigheter og adkomstrettigheter til P-anlegg på taket av Helgerudgården. Frafall av disse servituttene er en forutsetning for å kunne rive P-huset over J.Kanitzgate og for at Entra kan starte sin utbygging. Andenæs sin utbygging er også avhengig av at P-huset rives, men rådmannen har ønsket å sikre gjennom avtaler, at ingen av partene skal kunne blokkere for hverandres utbyggingsplaner. Det legges opp til at kommunen tar ansvar for å rive P-huset, mens kostnadene til riving inngår i beregningsgrunnlaget for kommende utbyggingsavtaler.

I avtale 3 om salg av S 2-3 har rådmannen også lagt inn en forutsetning om at utbygging er påbegynt inn 5 år etter avtaleinngåelse. Hvis så ikke skjer vil kommune ha tilbakekjøpsrett for arealet. Dette for å sikre at en så sentral tomt blir tatt aktivt i bruk for utvikling av Sandvika, og ikke blir liggende «uutnyttet» i lengre tid.

Om verdivurderinger.

All kjøp og salg av kommunal grunn er underlagt strenge regler mht verdsetting og prosess. I spørsmålet om verdsetting, må kommunen bygge på gjeldende regelverk og aksepterte prinsipper om verdsetting som sikrer at kommunen ikke bryter bl.a. reglene om statsstøtte. Dette er ufravikelige krav.

For at kommunen skal opptre i henhold til statsstøttereglementet må alle arealer selges til markedsverdi. Det må innhentes en eller flere takster for å kartlegge markedsverdien av de ulike arealene.

Det er blitt innhentet takst fra flere næringsmeglere for verdifastsettelse av de arealer som skal skifte eier. Det har vært krevende å få til en omforent grunnlag for verdifastsetting da en kan legge til grunn forskjellige prinsipper.

I forhandlingene har rådmannen lagt til grunn følgende prinsipper:

- a) tomteparseller som kommunen skal overta skal verdsettes ut i fra reguleringsplanen som gjaldt før områdereguleringsplanen for Sandvika sentrum øst ble vedtatt
- b) tomteparseller som kommunen skal selge skal verdsettes ut i fra områdereguleringsplan for Sandvika sentrum øst

Dette kan eksemplifiseres ved at arealer som i dag er gategrunn (i privat eie), og skal forbli gategrunn er satt til verdi null. Arealer som i dag er bebygget med typisk næringsbygg, men er regulert til gategrunn blir verdsatt utfra en vurdering av inntektsstrømmen som bygget gir i dag fordelt på aktuelt areal som kommunens skal kjøpe.

Arealer som i dag er gategrunn (kommunal eie), men som er regulert til utbygging til sentrumsformål, verdsettes utfra verdien ny utbygging vil gi pr kvadratmeter grunnareal.

Rådmannen har derfor innhentet takster for alle aktuelle tomtebiter der følgende prinsipper for verdivurdering er lagt til grunn:

- Kontantstrømodellen ved kjøp av eksisterende eiendom hvor tidligere regulering er lagt til

grunn. Modellen viser inntjeningsselementet i hver enkelt eiendom. I modellen benyttes leieinntekter (eller estimerte leieinntekter) med fradrag for eierkostnader (eller estimerte eierkostnader) som inntjeningsselement for å beregne en markedsverdi. Verdivurderingen baseres på en netto nåverdi av en kontantstrøm basert på netto leieinntekter og yield.

- Substansmodellen, (tomtebelastningsmodell) ved kjøp av ny eiendom hvor ny regulering er lagt til grunn. Denne modellen benyttes for å kunne vurdere markedsprisen på tomtearealer. Her vurderes fremtidig salgspris pr. m² bygningsmasse opp mot forventede kostnader til utvikling og bygging.

I prosessen har kommunen innhentet flere takster (GVA, Newsec og DNB Næringsmegling). I tillegg har Andenæs og Entra foretatt egne takseringer.

Kommunen valgt å legge til grunn og gå videre med DNB næringsmegling as (DNB) og det er deres verdsettingsrapporter som har dannet grunnlag for kommunens posisjon. DNBs verdsettingen er vist i vedlagte takstrapper. Rådmannen viser til at DNB er et kompetent og godt renommert firma innen slik verditaksering.

Det takstrappene viser er at det er for avtale 1 (parsellavtalen) og avtale 2 (Entra) er at verdiene av de arealer kommunen skal selge og de kommunen skal kjøpe er tilnærmet lik. Ettersom forskjellene mellom evt salgsverdi og kjøpsverdi av arealene er små, har rådmannen valgt å legge til grunn et så kalt nulloppgjør i avtale 1 og 2. Dvs at partene avtaler å skifte arealer, men det foretas ikke pengemessig oppgjør ettersom verdien av de arealene som selges og kjøpes for hver part settes lik. Rådmannen understreker at dette er utfra den underliggende verdifastsettingen (jfr rapportene), og er ikke et rent makeskifte der partene «bytter» tomter kvadratmeter mot kvadratmeter. Rådmannen anser også at forskjellen mellom verdiene er mindre enn hva en videre forhandling mellom partene kunne medføre av endinger i slutt oppgjør. Rådmannen anser derfor et nulloppgjør som en akseptabel løsning både for kjøpere og selger i de to angjeldende avtalene. Entra har akseptert avtalen og Andenæs er signalisert at nulloppgjør er akseptabelt, men har ennå til vurdering andre forhold i avtalen.

Forholdet til statsstøttereguleringen.

Kjøp og salg av kommunal eiendom skal sees opp mot EU- reglene som skal hindre ulovlig statsstøtte. Slik ulovlig støtte kan tre inn hvis kommunen selger arealer til under markedspris eller kjøper arealer til langt over markedspris. Den private avtaleparten kunne slik få en økonomisk fordel som kunne virke konkurransevridende. Ved fastleggelsen av hva som er markedspris brukes ofte det såkalte markedsaktørprinsippet; Hva ville en privat aktør ha tilbydd/kreve for et areal? Regelverket tilrår derfor at det ved salg/kjøp av arealer innhentes takster fra uavhengige, godkjente takstmiljøer som kan gi føringer for hva en markedsverdi kan være. Dette er, som redegjort for over, gjort for angjeldende arealer. Rådmannen anser at de arealene som kommunen selger er i tråd med markedsverdien og slik sett ikke utgjør noen form for statsstøtte.

Rådmannen har også vurdert om verdsettingen av de arealer kommunen kjøper, kan utgjøre statsstøtte ettersom kommunen inngår avtaler om kjøp av private arealer som skal bli gater, plasser og parker. Det kunne anføres at ved en ekspropriasjon kunne en skjønnsrett kommet til et annen og muligens lavere pris på arealer som kommunen skal overta. Rådmannen vil anføre at det ikke er kommunens ønske å foreta ekspropriasjon for å gjennomføre utbyggingen av Sandvika øst. Kommunen og grunneierne har vært interessert i å inngå avtaler om nødvendige arealskifter.

Kommunen har derfor ikke brukt reglene i ekspropriasjonerstatningsloven som grunnlag for avtaler. Det er rådmannens klare oppfatning at for å få igangsatt utbygging av Sandvika øst er det nødvendig å få til avtaler med grunneierne som også omfattet at kommunen inngår avtaler om erstatning for de arealer de skal avgi til offentlige grunn. Rådmannen mener at de prinsippene som er lagt til grunn for verdifastsettingen, utgjør en god avveining mellom å sikre en ønsket utvikling i Sandvika og som ikke utfordrer statsstøttereguleringen.

Det er i denne sammenheng også viktig å anføre at utbyggerne gjennom utbyggingsavtaler vil gi vesentlige bidrag til opparbeidelse av offentlige gater og plasser.

UTBYGGINGSAVTALER

Gjennom arbeidet med VPOR (veiledende plan for offentlig rom) er det i hovedtrekk enighet om omfang, kvalitet og kostnadsbilde for opprusting av de offentlige rom. Dette danner et godt grunnlag for å kunne bli enige om formelle utbyggingsavtaler knyttet til igangsetting av utbyggingsprosjekter (rammetillatelser).

«Veiledende plan for offentlig rom» (VPOR) er utarbeidet. Planen er godkjent av de tre største grunneierne og Bærum kommune. Planen omfatter alle gater, plasser, torg og teknisk infrastruktur innenfor reguleringsområdet. Premissene for gateutformingen er «shared space», dvs hyggelige og miljøvennlige byrom med høy kvalitet, primært for gående/syklende, men med muligheter for bilkjøring.

Gater, plasser, torg og teknisk infrastruktur som er direkte knyttet til utbyggingsområdene vil inngå i grunnlaget for utbyggingsavtale. Bærum kommunes bidrag er bla opprustning av elvebredden og senere utvikling av arealene ned mot sjøen – når fremtidige veiløsninger er avklart.

VPOR-planen for Sandvika sentrum øst kjennetegnes av strategi og hovedgrep som vil;

- bedre kontakten fra sentrum ned til Sandvikselva og aktivisere bruk av elvebredden
- forsterke(framtidig) hovedakse (Jørgen Kanitz gate) og skape aktive fasader i alle 1. etasjene
- redusere ulempene med Sandviksveien/E18 (når den kommer) ved å sikre god adkomst til Kadettangen og fjorden
- styrke kollektivknutepunktet med oppgradering av stasjonen og tilliggende arealer med parkeringshus/sykkelhotell og gode plassrom/oppholdsarealer
- unngå midlertidige løsninger/omlegginger av infrastruktur

I hovedtrekk er det lagt opp til at de tre grunneierne bistår med utbygging av følgende offentlige rom:

- Ved utbygging av Åmotgården (Andenæs) gjennomføres følgende områder: Åmotbakken og evt del av Otto Sverdrups plass.

- Ved utbygging av Helgerudgården og Kredittkassegården (Andenæs) gjennomføres følgende områder:

- Jørgen Kanitzgate, Rådmann Halmrastvei, del av Otto Sverdrups plass, Kinoveien samt utbygging av P-kjellere under J Kanitzgt/Otto Sverdrups plass.

-P-kjeller under J Kanitzgt/Otto Sverdrups plass er avgjørende for å få til gode og miljøvennlige løsninger på gateplan. For å kunne realisere dette på en praktisk og økonomisk forsvarlig måte må dette bygges ut som en del av Andenæs' sin utbygging. Dette begrunnes også med at P kjeller under J Kanitzgt vil inneholde tekniske føringsveier for de nye byggene, dvs Andenæs er avhengig av at dette bygges samtidig. Forholdet til off innkjøpsregler avklares.

- Ved utbygging av Finstadkvartalet (Johs Hansen) gjennomføres følgende områder: Anton Walles vei, deler av Rådhusplassen og utvidelse av P-kjeller under Jørgen Kanitzgate, samt tilknyttede tekniske anlegg.

- Ved utbygging på Tinghustomta (Entra) gjennomføres følgende områder: Hovedadkomst/trapp opp fra Jørgen Kanitzgate til Malmskriverveien («Spansketrappen»).

Det tas sikte på å inngå egen utbyggingsavtale med hver av grunneierne som sikrer gjennomføring av tilknyttede offentlig rom og nødvendige tekniske anlegg iht dette. Forhandlinger om dette pågår og kan fullføres når avtalene om arealskifter er vedtatt.

Utbyggingsavtalene vil bli lagt fram for vedtak i egen politisk sak

Vedlegg:

070119 Avtale Andenæs - BK Parsellavtale	4291544
070119 Avtale Andenæs - BK S2-3	4291547
Avtaleutkast BK - Entra 19.12.18	4291549
feltareal	4291552
Verdivurdering_Andenæs til BK_02	4291553
Verdivurdering_BK til Andenæs_01	4291554
Verdivurdering_BK til Entra_02	4291555
Verdivurdering_Entra til BK_01	4291556
Avtaler tomter kart	4292145

Behandlingen i møtet 15.01.2019 Formannskapet

Lukking av møtet

Med hjemmel i kommuneloven §31 nr. 5 jf. offentleglova §23 om unntak av hensyn til det offentliges forhandlingsposisjon ble møtet lukket under behandling av saken.

Votering:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Formannskapet-15.01.2019- 015/19:

Vedtak:

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 Kanitzgate til Andenæs Eiendom AS

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