

Byrådssak 193/23

Avtaler om grunneierbidrag til finansiering av Vækerø stasjon - Fornebubanen

Sammendrag:

Oslo kommune ved Eiendoms og byfornyelsesetaten (EBY) har fremforhandlet avtaler om grunneierbidrag til Vækerø stasjon med seks grunneiere av næringseiendommer på Vækerø.

Avtalene gjelder delfinansiering av Vækerø stasjon som ledd i etableringen av Fornebubanen, og er signert av følgende seks grunneiere:

- Løvenskiold Eiendom (gjennom selskapet Vækerø Eiendom AS)
- Norsk Hydros Pensjonskasse
- Vedal (gjennom selskapet Vækerøveien 3 AS)
- Portal Skøyen
- Selmer Eiendom
- Eiendomsspar (gjennom selskapet Drammensveien 200 AS)

Det er avklart at avtalene om grunneierbidrag ikke er å anse som utbyggingsavtaler i henhold til kapittel 17 i plan og bygningsloven (pbl.). Dermed kommer ikke de prosessuelle eller materielle kravene til utbyggingsavtaler, som følger av pbl., til anvendelse for avtalene.

Avtalene er ventet å sikre ca. 300 – 700 millioner kroner til finansieringen av stasjonen. Det endelige beløpet avhenger av fremtidige reguleringsplaner.

Avtalene påvirker ikke fremtidige planprosesser i området eller på eiendommene som disse avtalene omfatter. Fremtidige forpliktelser til å bidra til finansiering av teknisk infrastruktur gjennom utbyggingsavtaler påvirkes heller ikke av avtalene.

Byrådet anbefaler bystyret å vedta forslagene til avtaler om grunneierbidrag til Vækerø stasjon.

Saksfremstilling:

Bakgrunn

På bakgrunn av et samlet initiativ fra seks grunneiere av næringseiendommer på Vækerø i starten av 2022, startet kommunen opp forhandlinger med grunneierne om avtaler om grunneierbidrag til Vækerø stasjon. Årsaken til grunneierinitiativet var at Vækerø stasjon ble satt på kuttlisten til Fornebubaneetaten, og grunneierne ønsket av den grunn å bidra til finansieringen av stasjonen for å sikre at den opparbeides samtidig med byggingen av

Fornebubanen. Etablering av en stasjon på Vækerø er ventet å gi et betydelig løft for området, og økt utnyttelsespotensiale for eksisterende eiendommer ved fremtidig omregulering.

De fremforhandlede avtalene er basert på prinsippene og bidragsnivåene som er definert i grunneierbidragsavtalene til Fornebubanen i Bærum.

Utbyggers forpliktelser etter avtalen

Gjennom avtalene forplikter grunneierne seg til å yte et kontantbidrag ved fremtidig utnyttelse i tråd med kommende reguleringsplaner. Kontantbidraget er basert på et beløp per m² BRA i fremtidige søknader om igangsettingstillatelser på eiendommene. Bidragsnivået er fastsatt til 3 874 kroner per m² BRA for boligarealer, og 1 937 kroner per m² BRA for næringsarealer. Dette er basert på bidragsnivåene fra grunneierbidragsavtalene til Fornebubanen i Bærum.

Innslagspunktet for betalingsforpliktelsen ved fremtidig utnyttelse er fastsatt separat for hver enkelt grunneier i eget vedlegg 2 til avtalene og er basert på rammene for utnyttelse i henhold til gjeldende reguleringssituasjon. For fire av seks grunneiere er innslagspunktet fastsatt på bakgrunn av eksisterende bygningsmasse på eiendommene og rammene i gjeldende reguleringsplan. For de to øvrige grunneierne (Selmer Eiendom og Eiendomsspar) er gjeldende reguleringsplaner uklare med hensyn til rammene for utnyttelse, og det er derfor foretatt en skjønnsmessig vurdering ved fastsettelsen av innslagspunktet for betalingsforpliktelsen for disse eiendommene.

Ut fra en overordnet vurdering, basert på forventet utnyttelse, med et betydelig spenn, er det anslått at avtalene sikrer et sted mellom ca. 300 – 700 millioner kroner til finansiering av Vækerø stasjon. Hva det endelige bidraget vil beløpe seg til avhenger av fremtidig regulering, hvor høy utnyttelse som blir tillatt, andelen byggeområde for bolig/næring osv. Det er knyttet betydelig usikkerhet til hva det endelige bidraget vil bli.

Basert på Fornebubaneetatens estimater per februar 2023, er den totale kostnaden for stasjonen ventet å bli ca. 1 050 millioner kroner. Dette beløpet er, med mulige fradrag som er regulert i avtalen, fastsatt som det maksimale totalbidraget grunneierne er forpliktet til å innbetale til stasjonen.

Avtalene kan tinglyses på grunneiernes eiendommer og vil bli transportert ved eventuelt eierskifte.

Kommunens forpliktelser etter avtalen

Gjennom avtalene forplikter kommunen seg til å prosjektere og opparbeide stasjonen parallelt med byggingen av Fornebubanen, samt å drifte og vedlikeholde den ferdigstilte stasjonen i henhold til normal kommunal standard.

Ettersom det er planlagt å bygge stasjonen på Vækerø før det er ventet at grunneierne får igangsettingstillatelser for sine prosjekter i henhold til fremtidige reguleringsplaner, må Oslo kommune forskuttere den totale kostnaden til stasjonen på ca. 1 050 millioner kroner.

I tillegg er det avtalt at dersom Vækerø stasjon ikke er i operativ drift og tilgjengelig for passasjerer innen seks år etter at Fornebubanen er satt i drift, men senest innen 31.12.2039, bortfaller grunneiernes betalingsforpliktelse etter avtalene. Betalingsforpliktelsen bortfaller uansett 31.12.2051.

Byrådet bemerker

Byrådet mener inngåelse av avtalene legger et viktig grunnlag for fremtidig utvikling på Vækerø, ved å sikre finansieringsbidrag til etableringen av Vækerø stasjon som del av Fornebubanen. Bidragsnivået er fastsatt til 3 874 kroner per m² BRA for boligarealer og 1 937 kroner per m² BRA for næringsarealer. Dette er basert på bidragsnivåene fra grunneierbidragsavtalene til Fornebubanen i Bærum. Det er anslått at avtalene innebærer bidrag fra ca. 300 – 700 mill. kroner, alt etter hvor høy utnyttelse som tillates og andelen byggeområde for bolig/næring. Byrådet vurderer det som naturlig med en høy utnyttelse i dette området. Det er opp til bystyret å vedta de fremtidige reguleringsplanene som blir bindende for arealbruken.

Byrådet understreker at avtalene ikke påvirker fremtidige planprosesser i området eller på eiendommene som disse avtalene omfatter. Fremtidige forpliktelser til å bidra til finansiering av teknisk infrastruktur gjennom utbyggingsavtaler i tråd med kommunens forutsigbarhetsvedtak påvirkes heller ikke av avtalene. Byrådet anbefaler bystyret å vedta forslagene til avtaler om grunneierbidrag til Vækerø stasjon.

Lover og regelverk, tidligere vedtak

Plan- og bygningsloven (pbl.) kapittel 17 regulerer utbyggingsavtaler, som er avtaler mellom kommunen og utbygger/grunneier om utbygging av et område som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.

For avtalene i denne saken foreligger det ikke reguleringsplaner som kan danne utgangspunkt for forhandlinger om utbyggingsavtaler med bidrag til Vækerø stasjon. På denne bakgrunn sendte EBY en fravikssøknad til Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) i juni 2022 for å avklare om det er adgang til å inngå avtalene om bidrag til Vækerø stasjon uten å komme i konflikt med utbyggingsavtalereguleringen i plan og bygningsloven kapittel 17. I brev fra KDD av 01.07.2022 konkluderte departementet med at avtalene ikke er å anse som utbyggingsavtaler etter definisjonen i pbl. Avtalene kan dermed inngås uavhengig av rammene i pbl.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Kommunen påtar seg å bygge stasjonen, kostnadsberegnet til ca. 1 050 millioner kroner. Stasjonen er ikke fullfinansiert gjennom grunneierbidrag fra avtalene. Vedtatt budsjett for Fornebubanen gjør det mulig for kommunen å forskuttere bidragene på Vækerø og bygge stasjonen.

Kommunen bærer risikoen for merkostnader knyttet til bygging av stasjonen, men fastsetter selv standard og kvalitet i byggesaksbehandling innenfor rammene satt i reguleringsplan.

Kommunen forplikter seg overfor grunneierne til å drifte og vedlikeholde stasjonen i henhold til normal kommunal standard etter ferdigstilling. Behov for midler til drift og vedlikehold etter ferdigstillingen må fremmes i forbindelse med ordinære budsjettprosesser.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

Oslo kommune inngår følgende avtaler med grunneiere/rettighetshavere på Vækerø om grunneierfinansiering av Vækerø stasjon på Fornebubanen:

- Avtale, datert 10.03.2023 mellom Oslo kommune og Vækerø Eiendom AS, org.nr. 910 946 625 (vedlegg 1)
- Avtale, datert 10.03.2023 mellom Oslo kommune og Norsk Hydros Pensjonskasse, org.nr. 938 111 545 (Vedlegg 2)
- Avtale datert 13.03.2023 mellom Oslo kommune og Vækerøveien 3 AS, org.nr. 992 280 794 (vedlegg 3)
- Avtale, datert 25.04.2023 mellom Oslo kommune og Portal Skøyen AS, org.nr. 921 491 344 (vedlegg 4)
- Avtale, datert 23.03.2023 mellom Oslo kommune og Selmer Eiendom AS, org.nr. 887 212 082 (vedlegg 5)
- Avtale, datert 21.03.2023 mellom Oslo kommune og Drammensveien 200 AS, org.nr. 912 161 374 (vedlegg 6)

Byrådet, den 21.09.2023

Raymond Johansen

Arild Hermstad

Vedlegg:

1. Signert avtale - Vækerø Eiendom AS
2. Signert avtale - Norsk Hydros Pensjonskasse.pdf
3. Signert avtale - Vækerøveien 3 AS.pdf
4. Signert avtale - Portal Skøyen AS.pdf
5. Signert avtale - Selmer Eiendom AS.pdf
6. Signert avtale - Drammensveien 200 AS.pdf