



Dato: 08.11.2022 Arkivkode: Bilag nr: Arkivsak ID: 22/21913 J.post ID: 22/211331
Saksansvarlig: Arthur Wøhni
Saksbehandler: Arthur Wøhni

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Formannskapet	16.11.2022	193/22
Kommunestyret	23.11.2022	099/22

Hamang – kjøp av utviklingseiendom gnr 200 bnr 33

Kommunestyret-23.11.2022- 099/22

Vedtak:

1. Bærum kommune inngår kjøpekontrakt med Statens Vegvesen for kjøp av eiendommen gnr. 200, bnr. 33 i Bærum for en kjøpesum NOK 405 000 000 + offentlige omkostninger cirka 10 mill. med overtagelse /oppgjør 15. desember 2022.
2. 415 mill. av budsjettmidler foreslått avsatt til tomtekjøp i HP 23-26 fremskyndes til 2022 og finansieres ved å ta 207 mill. i bruk av disposisjonsfond investeringer, og bruk av lån med 208 mill.
3. Bærum kommune øker årets opptak av lån med inntil 208 mill., til finansiering av investeringer jf. Kommunelovens § 14-15 første ledd.
4. Kommunedirektøren gis fullmakt til å justere vedtatt budsjett- og økonomiplan for 2023-2026 tilsvarende for å hensynta fremskyndingen av foreslått tomtekjøp.

Formannskapet-16.11.2022- 193/22

Innstilling:

1. Bærum kommune inngår kjøpekontrakt med Statens Vegvesen for kjøp av eiendommen gnr. 200, bnr. 33 i Bærum for en kjøpesum NOK 405 000 000 + offentlige omkostninger cirka 10 mill. med overtagelse /oppgjør 15. desember 2022.
2. 415 mill. av budsjettmidler foreslått avsatt til tomtekjøp i HP 23-26 fremskyndes til 2022 og finansieres ved å ta 207 mill. i bruk av disposisjonsfond investeringer, og bruk av lån med 208 mill.
3. Bærum kommune øker årets opptak av lån med inntil 208 mill., til finansiering av investeringer jf. Kommunelovens § 14-15 første ledd.
4. Kommunedirektøren gis fullmakt til å justere vedtatt budsjett- og økonomiplan for 2023-2026 tilsvarende for å hensynta fremskyndingen av foreslått tomtekjøp.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Bærum kommune inngår kjøpekontrakt med Statens Vegvesen for kjøp av eiendommen gnr. 200, bnr. 33 i Bærum for en kjøpesum NOK 405 000 000 + offentlige omkostninger cirka 10 mill. med overtagelse /oppgjør 15. desember 2022.
2. 415 mill. av budsjettmidler foreslått avsatt til tomtekjøp i HP 23-26 fremskyndes til 2022 og finansieres ved å ta 207 mill. i bruk av disposisjonsfond investeringer, og bruk av lån med 208 mill.
3. Bærum kommune øker årets opptak av lån med inntil 208 mill., til finansiering av investeringer jf. Kommunelovens § 14-15 første ledd.
4. Kommunedirektøren gis fullmakt til å justere vedtatt budsjett- og økonomiplan for 2023-2026 tilsvarende for å hensynta fremskyndingen av foreslått tomtekjøp.

SAKEN I KORTE TREKK

Bakgrunn

Næringsmegler CBRE fikk i oppdrag av Statens Vegvesen å selge tidligere veiareal på Hamang omtalt som utviklingsprosjektet gnr. 200, bnr. 33 i markedet, heretter omtalt som Eiendommen. Eiendommen ble lansert i markedet 16. september 2022. Tomten er en del av tidligere E16 på Hamang som er regulert til sentrumsformål, som tilsier at området kan utnyttes til en blanding av næring og bolig. Endelig formål og utnyttelse vil bli bestemt i kommende områderegulering for Hamang /Industriveien.

Tomten er svært sentral for byutviklingen i dette området. Dette er et strategisk kjøp som gir kommunen mulighet både til å sikre arealer til egne behov og samtidig legge til rette for en god byutvikling.

Tomten er på 9 145 kvm. Tomten ligger vest for Eivind Lykkes vei 10 / Circle K stasjonen og grenser til Sandvikselven.

Hamang har i de siste årene gjennomgått en større transformasjon i og med omlegging av E16, som frem til oktober 2019 gikk over eiendommen. E16 strekningen Sandvika – Wøyen er nå blitt lagt i tunell under Hamang. Industriveien er oppgradert som lokalvei og dermed frigis området for byutvikling. De siste tre årene har Statens Vegvesen arbeidet med å ferdigstille/omstille Eiendommen for nytt bruk, og tomten fremstår i dag planert og gresslagt i påvente av kommende byutvikling.



Eiendommen gnr. 200 bnr. 33 som vist i salgsprospektet

Planstatus.

Bærum kommune vedtok allerede i 2010 en egen kommunedelplan for Sandvika som også omfattet Hamangområdet og som tok høyde for både kommende omlegging av E16 og byutvikling av området etter veiomlegging.

I 2011 (15.06) ble det vedtatt en reguleringsplan id 2008027: E16 Kjørbo -Wøyen som dannet grunnlag for bygging av ny E16 i tunell under Hamang og regulerer hva E16 prosjektet skulle reetablere av lokalveier, gangveier mm på overflaten. I denne planen er aktuell eiendom avsatt til sentrumsformål med krav om ytterligere planlegging.

E16 prosjektet har nå fullført disse arbeidene og prosjektet er under avslutning.

Kommunedirektøren oppfatter at dette er bakgrunnen for at Statens vegvesen nå vil selge tomten forut for kommende områderegulering som skal gi nærmere avklaring av byutviklings potensiale.

I 2019 utarbeidet plan og bygningstjenesten et planforslag for Hamang som ble fremmet i Planutvalget til 1. gangs behandling. Politisk behandling ble utsatt og planen ble sendt til administrasjon for nærmere avklaring av de økonomiske forutsettingene for opparbeidelse av nødvendig infrastruktur. Kommunedirektøren har arbeidet videre med å kartlegge behov for og kostnad av nødvendig teknisk infrastruktur både under og på overflaten. Ny behandling av områderegulering er utsatt i påvente av blant annet resultatet av infrastrukturtiltak og også avklaring av blant annet valg av tomt for ny barneskole og løsning av kostnadsbilde knyttet til å legge Elvias høyspentlinje ned i kabel.

Områdereguleringen legger til grunn at Hamang skal utvikles til et attraktivt bymiljø basert på bolig, nærings- og servicevirksomheter, kulturliv og møteplasser, park og rekreasjonsområder. Viktige

kulturmiljøer og naturområdet skal bevares og innlemmes i det nye utbyggingsområdet. Grønnstruktur langs Sandvikselva skal bevares og styrkes.

Den nye områdeplanen for Hamang samkjøres sammen med tilsvarende plan for Industriveien. Til sammen dekker de to områdene 277 daa. Forretnings- og næringsarealer lokaliseres til gateplan og langs viktige byakser. Til sammen kan planen åpne for cirka 1500 -188 boliger og næringsarealer tilsvarende cirka 2000 ansatte.

Innenfor området er det planlagt ny barneskole (eventuelt ungdomsskole) som planlegges ferdig i 2032. Det pågår prosess med å bestemme hvor ny skole skal lokaliseres.

Bærum kommune har inntil eventuelt kjøp, ikke egne tomteareal til nødvendig sosial infrastruktur innenfor planområdet Hamang/Industriveien.

Budprosess

Ifølge avhendingsinstruksen for salg av statlige eiendommer skal salg skje på den måten som gir det beste økonomiske resultatet for staten. Avhendingsinstruks for statlig eiendom tilsier salg til de med høyeste bud/markedsverdi. Avhendingsinstruksen tilgodeser vurdering av andre statlige behov, men ikke kommunale behov.

Når tomten kom for salg, fant Kommunedirektøren at dette var en strategisk viktig tomt som kommunen burde vurdere å erverve. Det vises til eiendomsstrategi fra 2015 der det blant annet heter at:

- Kommunen skal ha en aktiv posisjon i utviklingsområder for å oppnå ønsket by og tettstedsutvikling, boligutvikling og nødvendig sosial infrastruktur
- En aktiv og strategisk politikk vedrørende erverv av tomter for å dekke fremtidig behov

Utfra denne strategien besluttet kommunedirektøren å delta i budrunden da med klart forbehold om at inngåelse av avtale fordrer kommunestyrets godkjenning. Begrunnelsen var knyttet til behovet for å sikre arealer til kommunens egne behov som skole, boliger til spesielle grupper og helse og omsorgstjenester i denne delen av Sandvika. Videre var det også ønske om også å kunne bruke grunneierposisjonen som verktøy for å sikre en ønsket byutvikling.

I første budrunde var 8 aktører med i budprosessen og 4 aktører gikk videre til 2. budrunde.

Den 2.budrunden opplyste megler at høyeste bud lå i overkant av 400 millioner kroner da hensyntatt forbehold som andre budgivere hadde satt om utsatt oppgjørstidspunkt. Bærum kommune ga et siste bud stort 405 mill. som megler anså å kunne aksepteres av Statens Vegvesen krav i henhold til avhendingsinstruksen. Budet ble akseptert den 2.11.22.

Kommunedirektøren oppfatter at det var avgjørende for Statens Vegvesen at kommunens bud var knyttet til oppgjør allerede i desember 2022 og at kommunen ikke tok forbehold om utfall av utnyttning i kommende reguleringsprosess. Rask oppgjør var viktig da salgssummen skal gå til sluttoppjøret for E16 Hamang- Wøyen.

Vurdering av kjøpesum

Salgsoppgaven oppga følgende utviklingspotensialet for tomten:

Anslått	Kvm BRA	Antall p-plasser
---------	---------	------------------

utbyggingspotensiale		
Bolig	27 746	278
Næring	5 719	51
Totalt	33 465	329

Beregningen basere seg på en mulighetsstudie utført av Archus som igjen bygger på utkast til reguleringsplan for området.

Gitt kjøpesum 405 mill. og en utnyttning på 33 465 kvm BRA, gir det en tomtebelastning på 12 100 kr/kvm gulvareal BRA. Selv om dette er noe forenklet beregning, indikerer det at prisen relatert tomtebelastning ikke er for høy gitt at dette er et sentralutbyggingsområde. Tomtebelastning i andre tilsvarende prosjekter er rundt 35 000/kr m2 BRAS for boligformål, mens næringsareal vurderes til 4-6000/kr m2 før beregning av utbyggingsavtale/bidrag til teknisk infrastruktur. Kommunedirektøren hadde også kunnskap om at nylig salg av eiendom i samme området (Circle K tomten på Hamang til Ferd Eiendom) ga en pris som skulle tilsi at vegvesenets tomt skulle ligge rundt 500 mill.

Dette ga kommunedirektøren grunnlag for å anse at et bud på 405 mill. ikke var uforsvarlig høyt eller utfordret kommunelovens krav om ikke å utsettes kommunens økonomi for unødvendig risiko.

Kommunedirektøren vil derfor anbefale kommunestyret å godkjenne kjøpet.

Budsjettmessige følger

Kommunedirektøren har i forslaget til Kommuneplanens handlingsdel, Budsjett og økonomiplan 2023 – 2026 (BØP 23-26) foreslått samlet å avsette 525 mill. i perioden til tomtekjøp.

Kommunedirektøren foreslår å fremskynde 415 mill. av disse midlene til 2022 til kjøp av eiendommen gnr. 200, bnr. 33 i Bærum og at dette innarbeides som en del av budsjettvedtaket til HP 23-26. Beløpet inkluderer offentlige omkostninger.

Kommunedirektøren foreslår at 208 mill. finansieres med bruk av lån i 2022 og 207 mill. finansieres ved bruk av disposisjonsfond investeringer.

Behandlingen i møtet 23.11.2022 Kommunestyret

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyret-23.11.2022- 099/22:

Vedtak:

1. Bærum kommune inngår kjøpekontrakt med Statens Vegvesen for kjøp av eiendommen gnr. 200, bnr. 33 i Bærum for en kjøpesum NOK 405 000 000 +

offentlige omkostninger cirka 10 mill. med overtagelse /oppgjør 15. desember 2022.

2. 415 mill. av budsjettmidler foreslått avsatt til tomtekjøp i HP 23-26 fremskyndes til 2022 og finansieres ved å ta 207 mill. i bruk av disposisjonsfond investeringer, og bruk av lån med 208 mill.
3. Bærum kommune øker årets opptak av lån med inntil 208 mill., til finansiering av investeringer jf. Kommunelovens § 14-15 første ledd.
4. Kommunedirektøren gis fullmakt til å justere vedtatt budsjett- og økonomiplan for 2023-2026 tilsvarende for å hensynta fremskyndingen av foreslått tomtekjøp.

Behandlingen i møtet 16.11.2022 Formannskapet

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Formannskapet-16.11.2022- 193/22:

Innstilling:

1. Bærum kommune inngår kjøpekontrakt med Statens Vegvesen for kjøp av eiendommen gnr. 200, bnr. 33 i Bærum for en kjøpesum NOK 405 000 000 + offentlige omkostninger cirka 10 mill. med overtagelse /oppgjør 15. desember 2022.
2. 415 mill. av budsjettmidler foreslått avsatt til tomtekjøp i HP 23-26 fremskyndes til 2022 og finansieres ved å ta 207 mill. i bruk av disposisjonsfond investeringer, og bruk av lån med 208 mill.
3. Bærum kommune øker årets opptak av lån med inntil 208 mill., til finansiering av investeringer jf. Kommunelovens § 14-15 første ledd.
4. Kommunedirektøren gis fullmakt til å justere vedtatt budsjett- og økonomiplan for 2023-2026 tilsvarende for å hensynta fremskyndingen av foreslått tomtekjøp.