



Klassering:  
Arkivsak: 17/1414/3  
Saksbehandler: Isabel Arntzen  
prosjektseksjonen

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Formannskapet	068/17	30.08.2017

## Utbyggingsavtale jernbaneundergang på Ødegården - offentlig ettersyn

### Vedlegg:

Utbyggingsavtale kulvert 0908 2017  
Kommunedelplan 11 2.02 Ødegården av 29.09.2010  
Utbyggingsavtale Lørenskog Vinterpark av 27.01.2016

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

KS-156/16- Ødegården- endring av rekkefølgekrav i kommunedelplan og reguleringsplaner – 1 gangsbehandling

### Tidligere politisk behandling:

Ingen tidligere politisk behandling.

### Sammendrag:

Det er planlagt flere utbyggingsprosjekter på Ødegården i Lørenskog kommune som innebærer økt befolkningsvekst og utvidet bruk av området. I den forbindelse er det et tilsvarende økt behov for god trafikkavvikling.

Den 27.01.2016 inngikk Lørenskog kommune en utbyggingsavtale med Lørenskog Vinterpark AS (LV), KS-136/15 av 16.12.2015, om blant annet opparbeidelse av jernbaneundergangen.

Rådmannen har fremforhandlet vedlagte utbyggingsavtale med de øvrige utbyggerne innenfor planområdet Ødegården, henholdsvis Selvaag Bolig Lørenskog AS, Haneborgåsen Utvikling AS, BORI BBL og Lørenskog kommune som eier av felt S1-1.

Utbyggerne har lagt til grunn at rekkefølgekrav fra kommunedelplan om utvidelse til firefelt på Lørenskogveien blir fjernet som en forutsetning for finansiering av jernbaneundergangen ved Ødegården.

Rådmannen anbefaler at vedlagte utbyggingsavtale for gjennomføring og finansiering av jernbaneundergang ved Ødegården legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager.

## Saksopplysninger

### Bakgrunn

#### *Utbyggingsavtale Lørenskog Vinterpark*

Den 27.01.2016 inngikk Lørenskog kommune en utbyggingsavtale med Lørenskog Vinterpark AS, KS-136/15 av 16.12.2015, om blant annet opparbeidelse av jernbaneundergang i regi av kommunen, mellom Haneborgveien og Marcus Thranes vei. I avtalen forplikter LV seg til å bidra til finansieringen av jernbaneundergangen. Videre heter det i avtalen at «... kostnaden for tiltaket fordeles likt mellom grunneierne/ utbyggerne innenfor planavgrensningen til kommunedelplanen til Ødegården, slik at hver kvadratmeter utnyttbart areal betaler likt bidrag til tiltaket».

I formannskapetets behandling av utbyggingsavtalen med Lørenskog Vinterpark, FS 056/15 den 17.06.2015, ble det fastslått at jernbaneundergangen skal fullfinansieres av utbyggerne innenfor planområdet.

LV har i deres avtale med kommunen forpliktet seg til å betale sin forholdsmessige andel av utbyggingen basert på kvadratmeter utnyttbart areal (BRA), dog innenfor en kostnadsramme på NOK 100 mill. ekskl. mva.

#### *Forholdet til plansaker*

I kommunedelplanen for Ødegården er det stilt krav om at Lørenskogveien utvides til 4-felts vei frem til Østre Aker vei, før det kan gis tillatelse til utbygging ut over 700 boliger, eller 1500 m<sup>2</sup> næringslokaler i planområdet. Utbyggernes detaljreguleringsplaner inneholder dette rekkefølgekravet. Detaljreguleringsplan 025, Lørenskog Vinterpark SK-72/15 av 09.09.2015 har derimot ikke krav om utvidelse av Lørenskogveien.

Videre stiller Kommunedelplanen krav om at jernbaneundergangen ved Haneborgveien skal bygges ut for toveistrafikk før det gis igangsettingstillatelse i området. I forbindelse med behandling av detaljreguleringsplanene for felt B1, O1, Af2 og B10-B13, ble det gitt unntak fra kravet om å bygge jernbaneundergangen.

Rådmannen viser til sak 'Ødegården – endring av rekkefølgekrav i kommunedelplan og reguleringsplaner'. I saken forslås det å endre Kommunedelplanen og detaljreguleringsplanene nevnt ovenfor, ved å frafalle kravet om 4-felts vei, samt gjeninnføre krav om jernbaneundergangen i detaljreguleringsplanene.

### Utbyggingsavtalen

I den vedlagte utbyggingsavtalen forplikter utbyggerne seg til å yte anleggsbidrag som dekker totale kostnader til prosjektering og bygging av jernbaneundergangen. Utbyggerne har et proratarisk ansvar for finansieringen. Dette innebærer at utbyggerne skal dekke sin forholdsmessige andel basert på BRA av regulerte og påregnelige utnyttelse av uregulerte områder. Opparbeidelseskostnader ut over 100 mill. kr ekskl. mva. fordeles på utbyggerne. Utbyggerne har stilt tilfredsstillende garantier innenfor budsjettert total kostnad, som løper frem til 30.06.2020 – hvilket er lenge etter antatt ferdigstillelse.

Utbyggingsavtalen gir utbyggerne rett til et forholdsmessig prisavslag dersom uregulerte områder ikke oppnår en utnyttelse per BRA i henhold til kommunedelplanen. Retten til et forholdsmessig prisavslag trer kun i kraft hvis BRA-avviket utgjør mer enn 10 % i forhold til påregnelig utnyttelse iht. kommunedelplanens bestemmelser. Rett til slik reduksjon inntreffer bare hvis reduksjonen i areal skyldes forhold som er under kommunens kontroll. Dette innebærer at dersom en utbygger av egen vilje reduserer arealet, vil det ikke skje en reduksjon. Dersom kommunen for eksempel i etterfølgende planbehandling reduserer

utbyggingsarealet i forhold til KDP, vil utbyggernes ansvar for opparbeidelseskostnader kunne reduseres.

Utbyggernes finansiering av jernbaneundergangen er betinget av et endelig frafall av rekkefølgebestemmelsen om utvidelse av Lørenskogveien til 4-felts vei. Det foreligger ingen konkrete planer om utvidelse av veien, og rekkefølgekravet hindrer således videre utbygging i området.

Det er en forutsetning at brukstillatelse for nye boenheter i planområdet ikke kan gis før jernbaneundergangen er ferdigstilt og tatt i bruk. Dette med unntak av de prosjekter der rammetillatelse per dags dato er gitt, og for felt B10 første byggetrinn med inntil 60 boenheter, og for felt B13 med inntil 10 boenheter.

### Om prosjektet og forhandlingene

Forhandlingene har pågått parallelt med prosjektplanleggingen. Sak om gjennomføringsstrategi for planlegging og gjennomføring av prosjektet ble vedtatt i oktober 2016 (KS-120/16). Kommunestyret vedtok i denne saken forskuttering av planleggingsmidler og at prosjektet kunne legges ut på konkurranse med forbehold om politisk vedtak på beslutning om gjennomføring (BP2). Prosjektet har vært ute på konkurranse og leverandør er valgt for oppdraget. Det er opprettet en styringsgruppe som har blitt orientert om status og fremdrift i prosjektet. Av hensyn til nødvendig fremdrift har det vært nødvendig med en oppstart i forkant av kontraktsignering, hvor leverandør vil få godtgjort arbeid som er gjennomført før kommunestyremøtet 6. september i tilfelle avlysning av kontrakt. Utbyggerne med unntak av Vinterparken har signert en avtale på at kostnadene som påløper i denne perioden dekkes av partene, samt kommunen som grunneier. Budsjetterte kostnader for denne perioden er i underkant av 2 mill. kr.

Det er opprettet en styringsgruppe for prosjektgjennomføringen. Styringsgruppen består av representanter fra alle utbyggere som er med på å finansiere jernbaneundergangen. Utbyggernes representanter i styringsgruppen er de samme som har fremforhandlet denne utbyggingsavtalen. I tillegg deltar Vinterparken i styringsgruppen som medfinansierende.

Utbyggerne har ulike interesser i forhandlingene av denne utbyggingsavtalen, og forhandlingene har vært krevende. Selvaag bolig fremhever den risiko som de tar ved å finansiere undergang basert på fremtidig fortjeneste i felt som fortsatt ikke er ferdig regulert. Selvaag sine bekymringer knyttes til om de vil kunne pålegges nye tyngende rekkefølgekrav som kan ha vesentlige konsekvenser for fremdrift og økonomi i deres prosjekter. Rådmannen har ikke kunnet imøtekomme Selvaag sitt ønske om å innarbeide dette som et avtalevilkår i utbyggingsavtalen, men ønsker allikevel å orientere om denne bekymringen som Selvaag har i denne forbindelse.

Haneborgåsen Utvikling AS og Bori BBL har satt som forutsetning for signering av utbyggingsavtalen at signert utbyggingsavtale for vei 3 og 9 i planområdet også må foreligge og fremmes for politisk behandling i samme møte. For disse utbyggerne er det viktig at veiene må være på plass før nye beboere kan flytte inn i de øverste feltene i Hanaborgåsen (Felt B10-B13). Feltene er ferdig regulert og det foreligger rammetillatelse. Rådmannen har forståelse for utbyggeres behov for fremdrift og har prioritert fremforhandling av også denne avtalen. Utbyggingsavtale for vei 3 og 9 er derfor lagt fram for behandling i samme møte.

### Økonomi og kommunens forpliktelse

Med hensyn til finansiering har kommunen kun forpliktet seg som grunneier å finansiere sin andel av prosjektkostnaden. Kommunens andel er beregnet til 7,1 % forutsatt en prosjektkostnad under 100 mill. kr ekskl. mva. Kommunens andel av prosjektkostnaden utover 100 mill. kr ekskl. mva vil være på 10 %. Årsak til at andelen utover 100 mill. kr er

høyere er at Vinterparken har forpliktet seg oppover inntil 100 mill. kr, og deres andel av det overstigende beløpet, vil bortfalle hvis prosjektkostnadene overstiger 100 mill. kr ekskl. mva.

Kommunen har forpliktet seg til å ta byggherreansvaret i prosjektet, og prosjektet vil gjennomføres i tråd med vedtatt prosjektmetodikk i Lørenskog kommune. Prosjektleder er engasjert av Lørenskog kommune, men hans engasjement er godkjent av styringsgruppen. Det er utarbeidet prosjektmandat og en prosjektadministrativ håndbok (PA-bok) for prosjektet som beskriver prosjektleders fullmakter, prosjektets organisering, samt rapporterings- og faktureringsrutiner. Styringsgruppen har ansvar for godkjenning av disse dokumentene, samt videre oppfølging av prosjektet i henhold til vedtatt mandat og PA-bok.

### **Vurdering:**

Rådmannen mener at vedlagte utbyggingsavtale bidrar til å bedre trafikkavviklingen i området og sikre gjennomføring og fullfinansiering av jernbaneundergangen på Ødegården.

Lørenskog kommune skal kun bidra til finansieringen i form av å være grunneier.

Rådmannen anser at et prisavslag, innenfor rammene som er nevnt i utbyggingsavtalen, er rimelig dersom uregulerte områder ikke oppnår utnyttelsesgrad i henhold til Kommunedelplanen.

Utbyggingsavtalen skal ses i sammenheng med sak om frafall av rekkefølgekrav om 4-felts vei på Ødegården, samt utbyggingsavtale på vei 3 og 9 da fullfinansieringen avhenger av disse avtalene. Rådmannen anbefaler at utbyggingsavtalen legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager.

### **Rådmannens forslag til vedtak:**

Lørenskog formannskap legger ut utbyggingsavtalen om jernbaneundergang på Ødegården, til offentlig ettersyn i 30 dager.

### **30.08.2017 Formannskapet**

#### **Forslag fremsatt i møte:**

Ingen.

#### **Votering:**

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

#### **FS-068/17 Vedtak:**

Lørenskog formannskap legger ut utbyggingsavtalen om jernbaneundergang på Ødegården, til offentlig ettersyn i 30 dager.

Lørenskog, 04.09.2017

Ragnar Christoffersen  
rådmann

Knut Edvard Helland  
kommunaldirektør