

Bærum gjorde to

Stortap: Da grunneieren nektet å gi Bærum kommune en tomt i gave, slo politikerne tilbake: 15 mål tomt, avsatt til «konservert boligbebyggelse» ble omgjort til «friområde» uten økonomisk verdi for grunneieren.

■ EIENDOM

LARS-ERIK NYGAARD
SANDVIKA, BÆRUM

Tomtegapen var kommunens forutsetning for å samarbeide med en privat utbygger om en større utbyggingssplan på Jongsåsen i Bærum i 2001. Planen ble aldri vedtatt.

Bærum kommune trakk seg fra samarbeidet. Men tomtetegaven vil kommunen fortsatt ha.

Da grunneieren nektet å gi kommunen tomten, sikret kommunen seg adgang til å ta tomten på annet vis: Politikerne omgjorde tomten de selv hadde utpekt til fremtidig konsentrert boligbebyggelse, til friområde. Dermed er tomten i praksis ribbet for økonomisk verdi, og kommunen har samtidig fått lovhimmel til å overta tomten med makt.

Bytte mot goodwill

Den aktuelle tomten ligger i hjertet av plåtøt på Jongsåsen i utkanten av Sandvika i Bærum, omgitt av treldynger, småhus og rekkehus og skole. Allerede før årtusenskiftet planla kommunen bygging av et større sykehjem i området – til store protester fra naboene. Da Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL) kjøpte et 56 mål stort område i nabolaget,

NABOSLAGET

■ Lørdag fortalte DN historien om boligprosjektet på Jongsåsen. For ti år siden omfattet planene 350 boliger, barnehage og sykehjem. Idag er 97 boliger fordelt på åtte blokker bygget. Etter press fra naboer har Bærum politikere funnet ut at området ikke tåler mer utbygging.

■ Idag lider Bærum under stor man-

så administrerende direktør Søren Pedersen muligheten for et strategisk samarbeid med kommunen. Kommunen kunne få bygge sitt sykehjem på en flåk av ABBLs tomt i stedet – på et felt som var mindre eksponert. Tomten kommunen først hadde sett seg ut kunne i stedet bli friområde for nabolaget. Slik kunne ABBL slå to fluer i en smekk: Få blide naboer og en tung og mektig alliert når boligbygget skulle fremme en omfattende utbyggingssplan for kommunale godkjenning.

Bærum kommune likte planene, men stilte en forutsetning for samarbeidet: ABBL måtte gi Bærum kommune tomt til sykehjem gratis.

– Vår tanke var at det ville gi oss goodwill i kommunens behandling av byggeprosjektet, sier administrerende direktør Søren Pedersen i ABBL.

Rådmann Erik Kjelstadli i

gel av rimelige, små leiligheter. Kommunen innser at deres egne ansatte må ut av kommunen for å få boliger de har råd til. I Oslo-området ventes opp mot en halv million nye innbyggere de neste 20 årene. Bærum kommune forventes å vokse mest i antall hoder. Men kommunen vil ikke for- tette etablerte boligområder.

Bærum bekrefter avtalen, men presiserer at det den gang ikke var noe lovforbud mot slike avtaler. Idag er slike utbyggingsavtaler strengt lovregulert.

Ny eier fikk krav

Samarbeidet mellom kommunens eiendomsavdeling og boligbygget endte aldri i en felles utbygging. Kommunen trakk seg ut, og ABBL solgte seg ut av prosjektet. Inn kom Fram Eiendom, eid av familien Tvenge. Lørdag kunne DN fortelle historien om hvordan Tvenge-familien kraftig reduserte utbyggingsprosjektet er blitt endevendt, barbert og forsinket av politikere og byråkrater – og protesterende naboer.

I tillegg har familien Tvenge fått krav fra om gratis overføring av tomten der det aldri kom noe sykehjem.

Mannen som i sin tid inngikk tomteavtalen, ABBL-sjef Søren



■ I BYTTE MOT «GOOD-WILL». Asker og Bærum Boligbyggelags direktør Søren Pedersen på tomten Bærum kommune krevde å få gratis for å bli med i et felles utbyggingsprosjekt. Kommunen trakk seg, utbyggingsprosjektet ble desimert, men kommunen har sikret seg adgang til tomten. Foto: Luca Kieve-Rud

Pedersen, reagerer sterkt på at kommunen nå bruker avtalen boligbygget en gang innigk.

– Det er jo å anerkjenne tomt. Det hadde vi aldri godtratt om vi fortsatt hadde eid området, sier Pedersen.

Den nye grunneieren Fram Eiendom var lite lystne på å gi fra seg en tomt som tross alt kunne utvikles med en viss fortjeneste.

– Vi forsøkte å komme kommunen i møte ved å foreslå

NABA WELCOMES YOU TO THE

NORWEGIAN-AFRICAN BUSINESS SUMMIT 2013

Friday 1st of November 2013, 8am-4pm, RadissonBLU Scandinavia Hotel, Oslo.

BREAKING DOWN BARRIERS: HOW TO SUCCEED ON THE AFRICAN CONTINENT

Hands-on advice on how to overcome barriers when doing business in African markets.

Highlights include:

- Learn from Aliko Dangote, CEO&President of the Dangote Group, one of Africa's most prominent business people
- Presentation by Nigeria's award-winning Central Bank Governor Sanusi Lamido Sanusi
- Speech by Norwegian Minister of Foreign Affairs, Mr. Børge Brende
- Speed dating with Ambassadors from 20+ African countries, experts, Norwegian financial support schemes
- Parallel sessions focusing on finance, human resources and navigating new waters (political risk, corruption, due diligence, local content, security)

For more information and registration, please go to: <http://norwegianafrican.no>

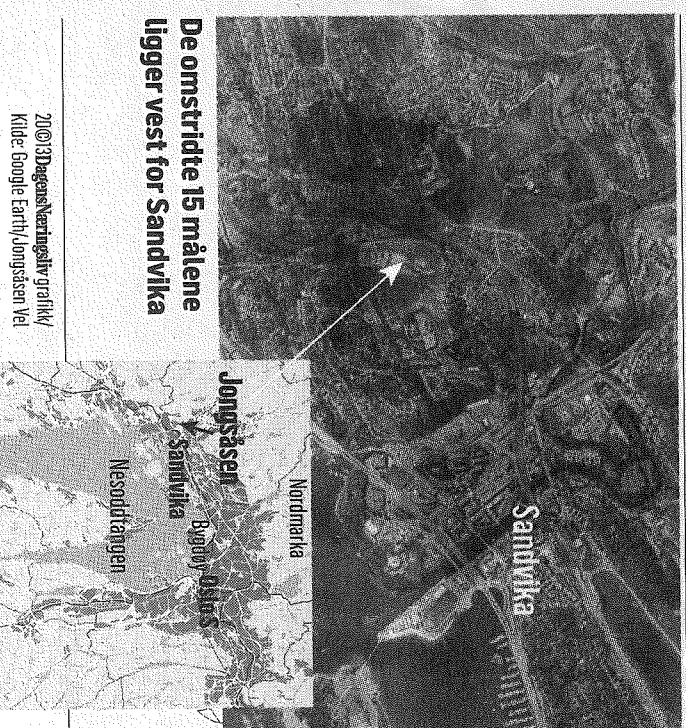
naba NORWEGIAN-AFRICAN
BUSINESS ASSOCIATION

nt verdiløs



Jongsåsen Vel

De omstridte 15 målene ligger vest for Sandvika



200 © Dagens Næringsliv grafikk/
Kilde: Google Earth/Jongsåsen Vel

Kan ta tomten uten å betale eier

BAERUM: Baerum kommune kan ta tomten på Jongsåsen uten å betale eieren eller betale dokumentavgift til staten ved å omgjøre 15 mål fra «område for konsentrert boligbebyggelse» til «fritomsområde».

Verdien på en ubebygget tomt avhenger av hva den kan brukes til. Røffe eiendomsregleranslag tilsier at de 15 målene, sentralt på Jongsåsen utenfor Sandvika i Baerum, kan være verdt rundt 50 millioner kroner dersom de kan bebygges med til eneboliger. Høyere utnyttelse, for eksempel til rekkehus eller blokker, vil gi enda høyere verdi. Også som område for bygging av offentlige institusjon representerer tomten økonomisk verdi for grunneier.

I det kommunen besluttet at de 15 målene skulle være «fritomsområde», ble utbygging umulig. Samtidig fikk Baerum kommune lovlykket til å ta eierskapet til tomten med makt uten å erstatte mer enn tomteverdien – som i realiteten er null.

Når Baerum kommune får skjøte på tomten, utløses et krav på dokumentavgift, 2,5 prosent av tomtens markedsverdi. En markedsverdi på 50 millioner kroner utløser et

avgiftskrav på 1,25 millioner kroner – også om kommunen får tomten gratis. Ved å regnlere tomten til «fritidsområde» før overtakelse, vil det ikke være igjen noen markedsverdi å beregne avgift av.

Senere kan Baerums politikere selv beslutte å omgjøre eiendommen til utbyggsområde igjen. Slik kan tomten på nytt få stor økonomisk verdi og kommunen mulige salgs- og utviklingsgevinster.

De mest omfattende planene for bebyggelse på tomten er det Baerum kommune selv som har hatt. Frem til 2004 planla kommunen å bygge sykehjem med 64 plasser på tomten. Deretter ble planen lagt på is for senere behandling i kommunestyret.

Rådmann Erik Kjeldstadli i Baerum aviser at det foreligger planer for å bruke tomten til sykehjem nå. Selv om området er avsatt til «konsentrert boligbebyggelse» i kommunens juridisk bindende planer, er ikke det til hinder for at enkelttomter omgjøres til veier, parker eller fritomsområder.

– Så vurderingene av av planprosessene er styrt av intensjon om å unngå dokumentavgift er grunnløs, skriver rådmannen i en epost.

at vi kunne bygge barnehage eller bo- og omsorgssenter på tomten, sier Marianne Tvenge i Fram Eiendom.

Kommunens politikere valgte i stedet å regulere tomten til «fritomsområde» – i tråd med naboenes ønsker. Ikke bare de rundt 5 målene som tomtgeaven skulle omfatte, men også ytterligere ti mål tomt rundt – tilsammen snaut 15 mål. På tross av at boligbyggingen i området er blitt langt mindre enn opprinnelig forutsatt, vurderte kommunens behovet for fritomsområder som vesentlig større.

Verdien av området som utbyggingstomt er usikker. Kari Børke i Privatmegleren, en av nestorene blant Baerums eiendomsjeglere, anslår at en eneboligstomt på rundt ett mål i området er verdt 3–4 millioner kroner.

– Det er rett at kommunen planer viser hele Jong-området som «konsentrert boligbebyggelse», sier rådmann Erik Kjeldstadli i en epost til DN. Han viser likevel til at det innenfor slike områder også må være fritomsområder.

– Dette medfører at én eier

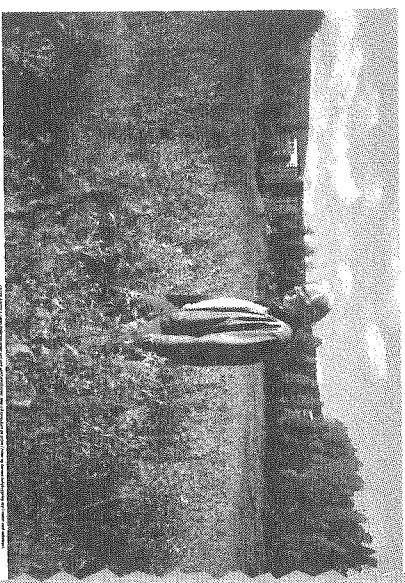
kan få stor utbyggingsevne, mens én annen ikke får det, skriver Kjeldstadli.

Han aviser at kravet om tomten og reguleringen av den til fritomsområde er utslag av kommunalt myndighetsmisbruk.

– Det er strenge regler for prosesser rundt reguleringsplaner, med offentlig høring og vedtak i folkevalgte organ. De reglene er fulgt i denne saken. Dette for å hindre myndighetsmisbruk, sier Kjeldstadli.

lars.nguard@dn.no

SLAGT
OM NABO-
LAGET



DN lørdag 26. oktober

Radisson BLU
LILLEHAMMER HOTEL

Konferanse

i februar, april eller mai 2014?

Bestill på Lillehammer Hotel innen 01.11.13 og få hver 10. konferansedøgn/dagpakke gratis!
Ta kontakt på tlf 612 86 000 eller post@lillehammerhotel.no **lillehammerhotel.no**