

Bull Stavanger 19.05.2014

# Byomforming i Stavanger Gjennomføring

Juridisk sjef Ove Rødstøl



STAVANGER KOMMUNE







# Utbygging og juridisk

- Sekretariat for Forhandlingsutvalget
- Hovedansvarsområder:
  - Hovedutbyggingsområder
  - Byomformingsområder
  - Andre store prosjekt
  - Prosjektansvaret for friområdeprosjektet

# Utbygging og juridisk

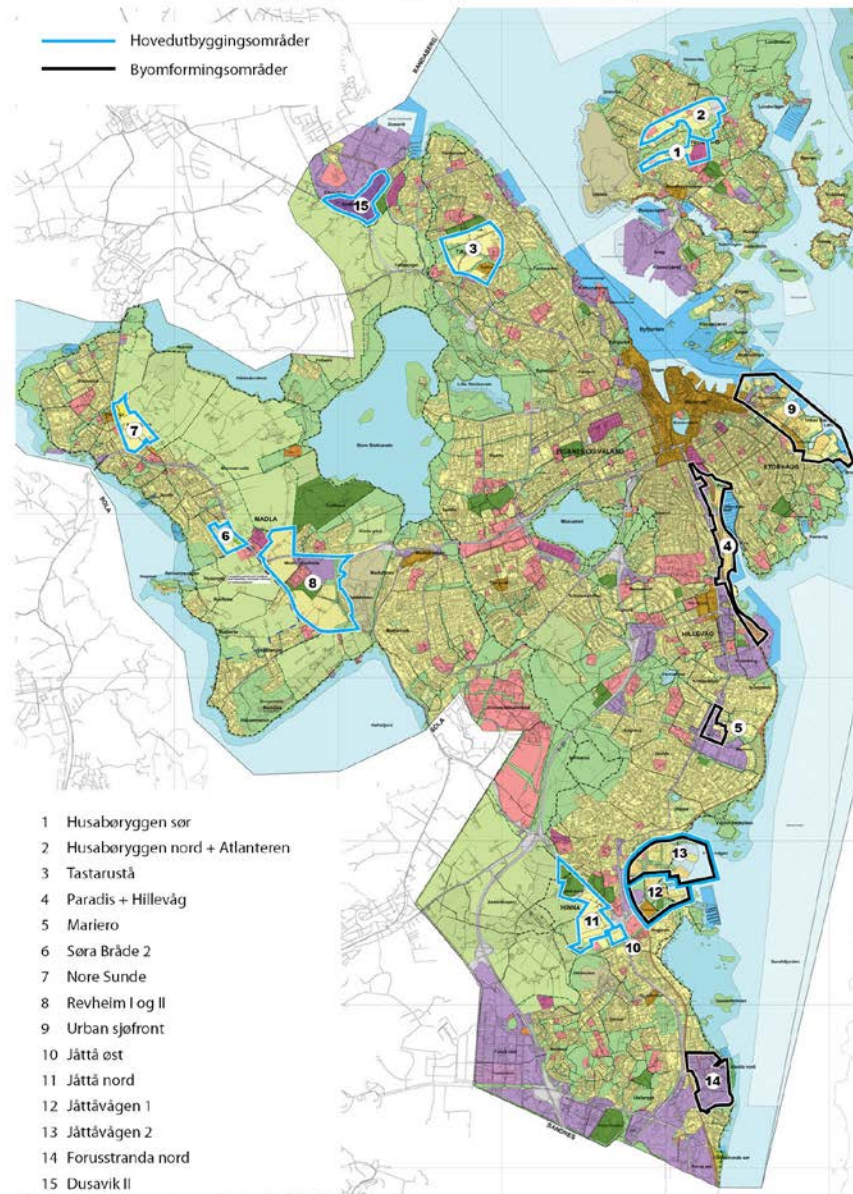
- Ivaretar kommunens grunneierinteresser
- Strategiske eiendomskjøp
- Avtalepart i store og små utbyggingsprosjekter
- Bestiller av regulering og tekniske planer
- Koordinerende instans overfor våre andre basisorganisasjoner
- Generell juridisk og prosjektbistand

# Utbyggingsplanen

## Satsingsområder

- Hovedutbyggingsområder
- Byomformingsområder
- Prosjekter

### Hovedutbyggings- og byomformingsområder



# Byomformingsområder

- Byomforming kan beskrives som omforming, omdannelse eller forvandling av eksisterende bebyggelse og arealer innenfor den utbygde delen av byene til bedre utnyttelse og nye funksjoner
- Ble introdusert i Stavanger kommunes arealplanlegging og utbyggingspolitikk i kommuneplanens arealdel i 1997
- Områdene viser seg ofte å være tidligere industri-, verfts-, havne- eller terminalområder hvor areal og bygninger etter nedleggelse og endret bruk har vært preget av lav aktivitet og tilfeldig utnyttelse

# Byomformingsområder

- Urban Sjøfront
- Jåttåvågen fase 1 og 2
- Paradis

# Urban Sjøfront

- Det første store sentrumsnære transformasjonsområdet i Stavanger
- Området er delt i tre planområder
- Ca 625 daa hvor ca 125 daa vil utgjøre fremtidig friareal og park
- I hovedsak et bebygd industriområde med manglende byfornyelse og ujevnt aktivitetsnivå og utnyttelse



# Urban Sjøfront

- Området antas å gi rom for ca 320 000m<sup>2</sup> boligareal og 300 000 m<sup>2</sup> næringsareal
- Ved full utbygging 4000 boliger og 6000 arbeidsplasser
- I planområdet 1785 er det ca 100 små og store grunneiere



[www.urbansjofront.com](http://www.urbansjofront.com)

# Kommunens engasjement

- Deltakelse i samarbeid- og arbeidsgrupper siden 1980-årene
- SK har betalt prosjektleders lønn i 3 år
- Plan 1785 og 1901 er håndtert som kommunale planforslag (gebyrfritak)
- SK har betalt grunneierbidrag til Urban Sjøfront
- SK har hatt betydelige utgifter til grunnerverv og øvrige bidrag til to tunneller til området, andre miljøtiltak (miljøgate, torg og park) og nye VVA-anlegg

# Kommunens engasjement forts.

- Har gjennomført en overordnet kartlegging av nye infrastrukturtiltak inkludert offentlige friområder i plan 1785 og 1901
- Grunnlaget for dette har vært en detaljert rekkefølgematrise til planene som nå kan danne grunnlag for utbyggingsavtaler

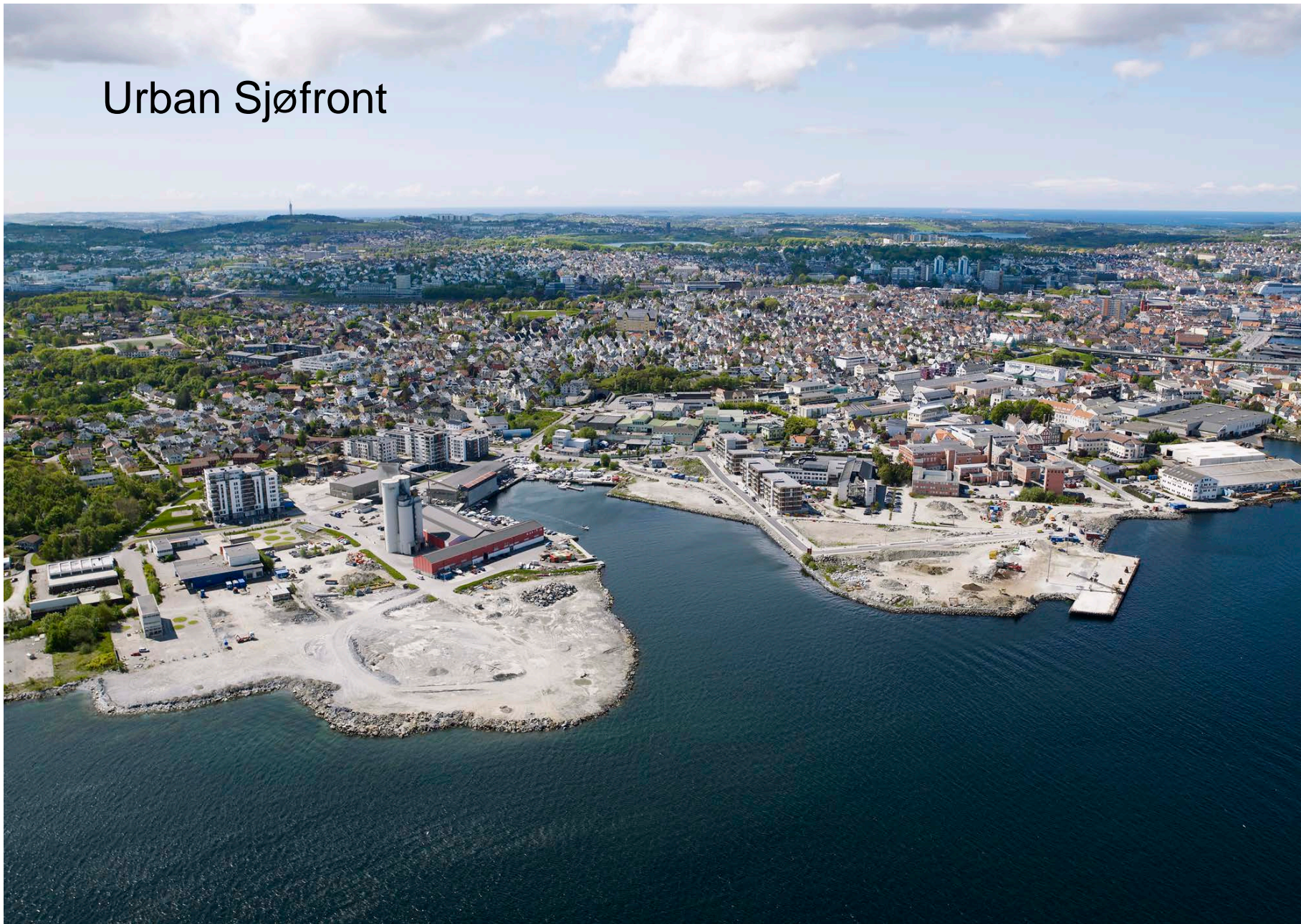


# Urban Sjøfront AS 14.06.2002

- Selskapet ivaretar bred kommunikasjon mot Stavanger kommune, samt mot andre samarbeidspartnere/nettverk.

Non-profit filosofien setter selskapet i posisjon til å motta prosjekt- og utviklingsstøtte.

# Urban Sjøfront





# Gjennomføringsmodellen

- Stavanger kommune har i samarbeid med private grunneiere i området utarbeidet en gjennomføringsmodell for planfastsatt infrastruktur.
- Modellen er basert på at kommunen gjennom utbyggingsavtaler påtar seg et gjennomføringsansvar for overordnet infrastruktur, fastsatt i rekkefølgebestemmelser (VVA- og friområder), mot kostnadsbidrag fra de respektive grunneiere/utbyggere.
- Det inngås som hovedregel utbyggingsavtaler for (hele) delfelt basert på detaljert reguleringsplan.





# Gjennomføringsmodellen

- Partene har i samarbeid med konsulentfirma utarbeidet kostnadsanslag for gjennomføring av infrastruktur (rekkefølgekrav) innenfor plan 1785 og 1901, hhv. ca kr 320 mill. og 187 mill. prisregulert pr. 01.01.12.
- Totalkostnaden fordeles «forholdsmessig» på antall m<sup>2</sup> (bygge)tomt/delfelt (favoriserer næring). Beregnet kostnad pr. m<sup>2</sup> byggetomt er p.t. kr 1827,- (1785) og kr 2357,- (1901).
- Utfordring: Fordelt kostnad i plan 1901 er meget stor pga. få «kostnadsbærere»!



### § 12.5 Trafikk- og friområder

Tabellen under angir hvilke trafikkområder, inkludert vann- og avløpsanlegg, til og langs hele eller deler av et byggeområde som må være opparbeidet eller sikret opparbeidet før rammetillatelse gis innenfor det enkelte byggeområde. Dette omfatter også tiliggende kryssområder. Sjøpromenaden kommer i tillegg (se § 12.1). Tabellen viser også hvilke friområder som skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før rammetillatelse gis innenfor det enkelte byggeområde.

Byggeområde: Trafikkområde/ friområde:	Byggeområde:										LOK 3 areal																			
	B5	Allemennetle	BK1	BK2	BK3	BK4	BK5	BK6	BK7	BK8	BK9	BK10	BK11	BK12	BK13	BK14	BK15	BK16	BK17	BK18	BK19	BK20	BK21	BK22	BK23	LOK 1	LOK 2 vest	LOK 2 øst	LOK 3 vest	LOK 3 øst
Johannesgt og Kvitøygt langs BK12														X																
Avaldsnesgt langs LOK1			X																							X				
Avaldsnesgt langs Torg, F2 og BK4			X																											
Lervigsveien langs BK1			X																											
Lervigsveien langs BK3			X	X																										
Lervigsveien langs BK7								X	X																					
Lervigsveien langs BK8									X																					
Rennesøygt mellom BK12 og BK13														X	X															
Rennesøygt langs LOK2										X																X	X	X	X	
Rennesøygt langs B6									X																					
Kvitøygt langs LOK2									X																X	X	X			
Kvitøygt langs BK6									X																					
Kvitøygt langs BK2 og BK3			X	X				X																						
Trafikkområde mellom F1 og F8 fram til BK9			X	X	X	X	X	X	X	X																				
Trafikkområde mellom BK9 og BK5						X			X																					
Trafikkområde mellom BK9 og BK10						X			X	X																				
Trafikkområde mellom BK10 og BK11						X			X	X	X																			
Trafikkområde mellom BK8 og BK11						X			X	X	X	X																		
Haugesundgt langs LOK1																										X				
Haugesundgt langs BK12														X													X			
Haugesundgt langs BK13														X														X		
Haugesundgt langs F3														X	X											X	X	X	X	
Haugesundgt langs B5	X																													
Ryfylkegt langs LOK1																										X				
Ryfylkegt langs LOK2																											X			
Ryfylkegt langs LOK 3																														X
Ryfylkegt langs F3											X	X	X	X	X	X										X	X	X	X	
Trafikkområde mellom BK16 og BK21														X	X	X	X	X	X	X	X	X	X							
Trafikkområde mellom BK16 og BK17														X	X	X	X													
Trafikkområde langs BK15														X	X	X	X													
Trafikkområde langs BK 14														X	X	X	X													
Trafikkområde langs BK18															X	X														
Trafikkområde langs BK19																X	X													
Trafikkområde mellom BK20 og																X	X	X												
Trafikkområde mellom BK20 og BK21																X	X	X	X											
Trafikkområde langs sydsiden av F6															X	X	X	X	X	X	X	X	X							
Søilandsgt langs BK23																									X	X				
F1 og F8				X	X	X	X	X	X	X																				
F2 og Torg(friområde)	X				X	X																				X				
F3													X	X												X	X	X	X	
F4									X		X		X	X	X															
F5	X																													
F6																X	X	X	X	X	X	X								
F7																									X					
F9		X																												

Skillet mellom østre og vestre del av LOK2 og LOK3 følger vist byggegrense midt i disse feltene.

## PLAN 1785 OVERSIKT OVER TOMTEAREAL OG KOSTNADER INKLUSIV VA BO1. Prisjustert pr des 13

Felt	Tomte areal i m2	Justert areal i m2	Kr pr m2	Fordelte kost. pr felt	Kommentar	Tiltak	Overslag pr.15.07. 03	Justert anslag pr juli 07, inkl prisstigning	Pris justert pr des 13	MVA	Totalt
BK 1	16 482	16 482	1827	30 105 234		Trafikkareal	71,1	97,3	120,6	0 %	120,6
BK 2	3 572	3 572	1827	6 524 445		VA- kostnader innen UTB område	34,5	41,1	57,7	0 %	57,7
BK 3	4 062	4 062	1827	7 419 455		Friområder	17,3	31,0	38,4	0 %	38,4
BK 4	0	0	0	-	Innbet. 1 mill i 06	Grunnerverv/ saneringskost	49	68,8	85,3	0 %	85,3
BK 5	12 999	12 999	1827	23 743 353		Tinglysningsomkostninger	1,3	1,7	2,1	0 %	2,1
BK 6	6 569	2 973	1827	5 430 340	Ca 0,93 innbet i 06	Rivingskostnader friområder + 3 boliger	5,5	9,6	11,9	0 %	11,9
BK 7	6 445	0	0	-		<b>Overslag opparbeidelse</b>					<b>316,0</b>
BK 8	12 954	8 018	1827	14 645 296	Avt. Siriskj.eiend.						
BK 9	14 307	4 807	1827	8 780 237							
BK 10	5 603	0	1827	-		<b>Reduksjon av kostnader på grunn av inngåtte UTB avtaler</b>					
BK 11	7 672	7 672	1827	14 013 309		Avtale BK 12					-3,9
BK 12	6 342	0	0	-	Avtale inngått	Avtale med SNS/Hubert					-0,6
BK 13	7 172	7 172	1827	13 100 033		Avtale BK 8					-4,7
BK 14	6 599	6 599	1827	12 053 418		Avtale BK 9 Siriskjer NW					-10,5
BK 15	5 347	5 347	1827	9 766 575		Avtale BK 10					-7,3
BK 16	9 929	9 929	1827	18 135 837		Avtale BK 6					-3,9
						Avtale BK 18 - 22					-14,4
BK 17	8 709	8 709	1827	15 907 444		Avtale BK 4					-1,0
BK 18	5 731	0	0	-		<b>Beløp til fordeling</b>					<b>269,7</b>
BK 19	5 431	0	0	-							
BK 20	8 714	0	0	-							
BK 21	3 720	0	0	-							
BK 22	6 260	0	0	-		<b>Beløp til ford. på justert areal (kr/ m2)</b>	<b>1827</b>				
BK 23	5 427	5 427	1827	9 912 699							
BK 24	9 719	9 719	1827	17 752 261							
B 1	0	0	0	-							
B 2	0	0	0	-							
B 3	0	0	0	-							
B 4	0	0	0	-							
B 5	8 562	8 562	1827	15 638 940		<b>Prisstigning (Boligblokk)</b>					
B 6	0	0	0	-		Indeks 15.juli 07 (basis)	133,4				
B 7	0	0	0	-		Indeks des 13	165,3				
LOK 1	3 145	3 145	1827	5 744 507		Prisstigning i %	23,9				
LOK 2	8 742	8 742	1827	15 967 720							
LOK 3	13 699	13 699	1827	25 021 939							
	213 913	147 635		269 663 043							

### Merknader:

01.04.2004 Areal BK 7 er satt i 0

# Hvorfor inntar kommunen denne tiltakshaverrolle?

- Vil medvirke til å få i gang en ønsket utvikling
- Det vil kunne være dyrere og innebære mer risiko for kommunen å la være
- Med dagens og fremtidig kommuneøkonomi en fare for at kvaliteter i reguleringen forsvinner (omreguleres) når ikke tiltaket tas med en gang

# Fortsettelse tiltakshaverrolle

- Kommunen kan bestemme tid og sted for sine investeringer
- Kan neppe påregne mer forutsigbar statlig eller fylkeskommunale tilskudd eller finansiering
- Våre erfaringer og kompetanse fra hovedutbyggingsområdene gjør at vi ønsker å innta denne rolle



# Kommunens utfordringer

- Å utarbeide praktiske og håndterbare rekkefølgebestemmelser til det enkelte delfelt
- Å få alle grunneiere til å bidra med sin andel av ny infrastruktur gjennom frivillige avtaler
- Å lage praktiske og gjennomførbare planer for etappevis utbygging av eksterne VVA- anlegg og offentlige friområder

# Kommunens utfordringer forts.

- Å tilrettelegge et grunnlag for at selv små delfeltutbygginger kan realiseres
- Å minimalisere SK's økonomiske ansvar og risiko som tiltakshaver av ekstern infrastruktur, herunder offentlige friområder og parker
- En forventning fra andre områder at SK skal ta en tilsvarende rolle

# Oppsummering

- Vår vurdering er at mange av de prosjekter som i dag realiseres i våre transformasjonsområder ikke hadde latt seg realisere i tid og sted som nå uten at Stavanger kommune hadde inntatt den nevnte tiltakshaverrolle.

# Historien om Jåttåvågen

## Etablert i 1973

Jåttåvågens identitet er nært knyttet til "Oljeeventyret" og Oljeindustrien med Norwegian Contractors (NC) og senere Aker NC's virksomheter med bygging av understell og betongplattformer, til sammen 17 stykker i perioden **1973 til 1995**

**Antall arbeidsplasser på topp ca 4.500**







Sleipner 2

Sleipner 1

Troll

Heidrun

Jättåvågen ca 1993-1994



# Hinna Park fase 1

- 219 000 m2 BRA
- 75 000m2 bolig (ca. 750 boliger)
- 125 000 m2 næring (5000-6000 arbeidsplasser)
- 10 000 m2 butikk (stadionsenteret)
- 18 000 m2 Viking stadion







# Hinna Park fase 1

- Kjøps og utbyggingsavtale fase 1 (2001)
- Totalt 375 daa hvorav 150 daa byggeareal og 225 daa fellesareal
- Infrastrukturkostnad inkludert grunnerverv 458 mill
- Hinna Park ansvar for bygging av all infrastruktur

# Hinna Park fase 1

- Stavanger kommune har gitt avkall på vederlag for kommunal grunn til en verdi av 130 mill mot å få overført vederlagsfritt fellesareal i opparbeidet stand
- Gjennomsnittlig tomtepris kr 2372 og gjennomsnittlig BRA kr 1386 pr m<sup>2</sup> i byggeområdene

# Avtale med Viking Fotball Asa

- Avtale om overføring av tomt og tilskudd i mai 2002.
- Kommunen fikk frigjort Stavanger stadion
- Gratis tomt til en verdi av 20-25 mill.
- Tilskudd på 50 mill. til finansiering av stadiondelen av anlegget med pant i anlegget
- Lån på på 10 mill. til etablering av treningsbane





# Jåttåvågen fase 2

- 240 000 m<sup>2</sup> BRA
- 120 000 m<sup>2</sup> bolig (ca. 1300-1500 boliger)
- 120 000 næring (ca. 5000 -6000 arbeidsplasser)
- 10 000 m<sup>2</sup> Folkebadet
- 60 000 m<sup>2</sup> sentralt p-anlegg

# Jåttåvågen fase 2



1 km

# Jåttåvågen fase 2

- Områdedelplan behandlet bystyret 14.05.2012
- Kombinert formål næring/bolig på de fleste felt
- Opp til ca.125.000 kvm BRA bolig (eks. parkering)
- Forutsetter fylling av begge dokkene
- Planlegging infrastruktur og byggemodning krever tid
- Neppe klart før 2015/16 for gradvis utbygging
- Stavanger kommune eier alt areal utenom B/K 1



# Jåttåvågen fase 2

Ved realisering av kommunens arealer

- Rammeverk som for private aktører
- I tillegg må bl.a. tas hensyn til;
  - Kommuneloven vedr. lån, sikkerhetsstillelse osv
  - regler om ulovlig off. støtte ved salg av eiendom
  - Reglene om off. anskaffelser

Tre alternative modeller vurderes som særlig aktuelt – eventuelt i kombinasjon

- Salg av hele området under ett etter noe mer bearbeiding og tilrettelegging
- Salg av delfelt enkeltvis
- Utvikling av delfelt gjennom etablering av utbyggingssselskap sammen med private for senere salg

Tidlig fase i arbeidet

- Sannsynlig salg etter at dokkene fylt og klargjort som byggeland og at overordnet infrastruktur for vei, vann, avløp, kollektivtransport er avklart og prosjektert - tar tid





# Jåttåvågen fase 2 - utfordringer

- Utfylling av dokkområdene
- Å videreutvikle Jåttåvågen som et viktig bolig og kontorarbeidsplassområde
- Å utvikle og ivareta helheten som i fase 1
- Å realisere et nytt folkebad
- Å finne den optimale avtale- og samarbeidsmodell modell med en private utbygger/ere for salg og utvikling av området

**Takk for oppmerksomheten!**

