

Til
Oslobygg KF
Byrådsavdeling for utdanning

SELVAAG BOLIG

DERES REF.

VÅR REF.

ARKIV REF.

DATO

Line Sophie Wegger

02.07.2024

BARNEHAGE LILLE LØREN PARK

Det vises til tidligere møter og korrespondanse, og senest møte med byrådsavdelingen 13. mai 2024, vedrørende barnehagen i Lille Løren Park.

Bystyret vedtok 20. oktober 2021 reguleringsplan S-5131 for Sinsenveien 45-49. Planen la til rette for utvikling av prosjektet Lille Løren Park.

I reguleringsplanen ble det forutsatt at det måtte bygges en barnehage i prosjektet. Det fremgår av reguleringsbestemmelsene § 5.3 at det ikke kan gis brukstillatelse for mer enn 210 boliger før barnehagen er ferdig opparbeidet.

Oslo kommune har siden høsten 2015 hatt en policy om at det i utgangspunktet ikke er ønskelig med etablering av nye private barnehager. Dette innebærer at rekkefølgebestemmelser i plan om barnehage ble håndtert ved at utbygger bygger barnehagen, selger denne til kommunen som så setter den i drift i kommunal regi. I tillegg har kommunen utviklet en egen standard for barnehagebygg, som kommer på toppen av kravene som følger barnehagebygg for øvrig, den såkalte SKOK. Nye barnehagebygg i Oslo må således oppfylle SKOK-kravene. Bygging etter SKOK-standard medfører høyere kostnader for opparbeidelsen enn om man skulle oppført barnehagen etter alminnelig adekvat standard. Kommunens praksis har vært å erverve barnehagebyggene som utviklerne har oppført til faktisk byggekost, med et avtalt påslag.

Kommunen har i senere tid, signalisert en ny praksis for oppfyllelse av slike rekkefølgekrav. Byggene skal erverves til såkalt «markedsverdi», samt dekning av merkostnadene som følge av SKOK. Som vi redegjorde for i vårt møte med byrådsavdelingen i mai i år, har vi ikke noen bestemte synspunkter på hvilken politikk kommunen bør ha når det gjelder barnehagedrift i Oslo kommune.

Som eiendomsutvikler er vi imidlertid noe spørrende til behovet for en egen og kostnadsdrivende standard for barnehagebygg, men det er et politisk prioriteringsspørsmål som kommunen selv er nærmest til å vurdere. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at det er vanskelig å se for seg at private aktører vil kunne bære kostnadene forbundet med oppfyllelse av SKOK uten at dette i så fall følges av en ikke ubetydelig kompensasjon for merkostnaden og dermed senere leie.

www.selvaagbolig.no

SELVAAG BOLIG ASA

Postadresse

Postboks 13, Øvre Ullern
N-0311Oslo

Besøksadresse

Silurveien 2
N-0380 Oslo

Tel

+47 02224

Fax

+47 23 13 70 01

Epost

post@selvaagbolig.no

Foretaksreg. NO 992 587 776 MVA

Bankkonto DnB 1503.04.65439

www.selvaagbolig.no

Det sentrale for oss generelt, og for Lille Løren Park spesielt, er imidlertid behovet for forutsigbarhet. Som eiendomsutviklere kan vi forholde oss til det meste, bortsett fra uforutsigbare rammevilkår fra kommunen.

Da vår reguleringsplan ble vedtatt med rekkefølgekrav om barnehage, var altså den allmenne oppfatningen at dette måtte oppfylles ved å bygge en barnehage etter SKOK-standard, selge den til kostpris til kommunen med et påslag og så la kommunen igangsette driften. Med dette utgangspunktet igangsatte vi prosessen med Oslobygg i oppstartsmøte 14. oktober 2022. 16. januar 2023 ble det oversendt revidert SKOK og det ble etablert oppfølgingsmøter i prosjektet. 15. mars 2023 mottok vi utkast til kjøpekontrakt, og 31. mars 2023 utkast til avtale om overføring av justeringsrett. Det pågikk også en prosess med bydelen, og det lokale AMU. Den 7. november 2023 fikk vi protokoll fra møtet i AMU som hadde behandlet saken «Igangsettelse av arbeid med Lille Løren Park barnehage».

Vi mener kommunen har tatt stilling til hvordan Lille Løren Park barnehage skal etableres og at den skal bygges av oss etter SKOK-standard. Det er underordnet for oss hvilken modell kommunen ønsker å benytte for fastsetting av pris, men vi forutsetter at alle kostnader tilknyttet oppføringen av barnehagen dekkes fullt ut av kommunen. I den situasjon vi nå er i med utviklingen av Lille Løren Park, gir det bedre forutsigbarhet, legger tilrette for likebehandling og sikrer åpenhet dersom kommunen erverver barnehagen etter den etablerte ordningen med kostpris og et mindre påslag. Hvordan kommunen så vil velge å igangsette driften, blir naturligvis opp til kommunen.

Det er fra vårt ståsted fullt ut forståelig at kommunen fremover kan se for seg en annen løsning for barnehagebygging enn den som har vært praksis de siste åtte årene. Et politisk ledelseskifte i kommunen, kan naturligvis også innebære et skifte i policy. Vi legger imidlertid til grunn at kommunen ikke vil agere på en slik måte at vi som privat eiendomsutvikler, som har handlet i tråd med kommunens praksis og i tillit til at denne respekteres av kommunen selv, blir påført økonomiske tap eller forsinkelse gjennom en eventuell omlegging av praksis.

Når det er stilt krav om SKOK-standard, løftes kostnadsbildet ikke ubetydelig i prosjektet. Kostnadsdifferansen mellom «alminnelig standard» og «SKOK-standard» må nødvendigvis bæres av den som krever den. I det private barnehagemarkedet, er det ikke mulig å hente inn disse kostnadene.

Lille Løren Park barnehage er nå under bygging og prosessen kan ikke reverseres. Vi har respekt for at kommunen gjør interne avklaringer, men vi forutsetter at barnehagen vi nå har under oppføring erverves av kommunen etter den etablerte praksis og at en eventuell omlegging kun vil virke fremover for nye prosjekter.

Vi ser frem til å motta endelig kontrakt og nødvendige dokumenter om dette.

Skulle det være spørsmål eller synspunkter til dette, er vi naturligvis beredt til å møte kommunen når det måtte passe.

Med vennlig hilsen

Sinsenveien Utvikling AS v/ Selvaag Bolig ASA



Line Sophie Wegger
Prosjektdirektør Stor-Oslo