

Strandveien 1 AS
Strandveien 1 Utvikling AS

Prosjektrapport
2018



Innholdsfortegnelse

1. STYRETS ARBEIDE 2018	2
1.1. ANSVARSDELING MELLOM STRANDVEIEN 1 AS OG STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS.....	3
2. ÅRSREGNSKAP 2018	4
2.1. GJENNOMGANG KOSTNADSARTER.....	4
2.2. LØNN / HONORAR DAGLIG LEDER.....	5
3. EIENDOMSUTVIKLINGEN	5
3.1. HISTORIEN	5
3.2. FORBEREDELSE TIL PLANPROSESS	9
3.3. REGULERINGSFORSLAGET	12
3.4. ALTERNATIVT FORSLAG	13
3.4.1. <i>Planområdet og tiltaket</i>	13
3.4.2. <i>Nøkkeltall for tiltaket</i>	14
3.5. STATUS REGULERING	15
3.5.1. <i>Innsigelse Fylkesmannen i Oslo og Akershus</i>	16
3.5.2. <i>Spesielt om den historiske utviklingen av området Utvikling av landområdet nær prosjektet i Strandveien fra 1910 til i dag</i>	17
3.6. FRAMDRIFT	22
3.7. STYRETS BEHANDLING AV SAKEN	23
3.8. KOSTNADER KNYTTET TIL KLARGJØRING AV TOMT OG UTVIKLING	23
3.9. RISIKO.....	24
4. UNITRADE 201 I SØR-AFRIKA	24
4.1. HISTORIEN	24
4.2. DOMMEN	24
4.3. SALG.....	25
4.4. EXCHANGE CONTROL.....	25
4.5. PROSESSEN	25
5. ANDRE FORHOLD	25
5.1. INFORMASJON TIL EIERNE OG OPINIONEN VEDR SELSKAPETS STILLING OG DRIFT	25

1. Styrets arbeide 2018

Styret har fra forrige generalforsamling bestått av

Martin Mæland styreleder

Pia Farstad von Hall styrets nestleder

Anita Orlund styremedlem

Eli Grimsby styremedlem

Odd Magne Gjerde styremedlem

Styret har gjennomført 7 styremøter siden siste generalforsamling og behandlet 25 saker. Som hovedanliggende har styret konsentrert sin virksomhet knyttet til forhold opp mot eiendomsutviklingen i forskjellige saksfasetter.

Styret har tilrettelagt for og gjennomført eierseminar den 6. desember 2018 hvor det ble gitt en kort oppdatering av selskapets arbeide med regulerings-saken. Selskapets styre presenterte i eiermøte desember 2017 strategi for å utvikle og avhende reguleringsplanen med sikte på å oppnå størst uttelling til Fond 2 som generalforsamlingen i 2014 ga som mandat. Styret har i styremøte 9. oktober 2018 stadfestet strategien som er:

STRATEGI:

- Gjennomføre prosess for reguleringsplan
- Utføre enkelte tiltak mht infrastruktur
- Salg av prosjektet i flere etapper

Videre tok selskapet opp forhold knyttet til den informasjon som er tilgjengelig om selskapet samt de erfaringer selskapet har gjort seg ift omtale og presumpsjoner om selskapet gjennom det siste året.

Selskapet benyttet anledningen til å presentere nytt innhold på selskapets hjemmesider på internett. Denne gangen ble det fokusert på forhold om selskapet heller enn prosjektet. Det er lagt ut informasjon om:

- Eierseminar
- Generalforsamlinger
- Prosjektrapport
- Andre viktige vedtak for selskapet

Ut over dette ble eierne anmodet om å ta kontakt med selskapet dersom det er behov for ytterligere opplysninger.

Det ble utarbeidet og sendt referat fra møtet til deltakerne og eierkommunene. Dokumenter knyttet til eiermøtet er tilgjengelig på <http://strandveien1.as/dokumenter/selskapsdokumenter>.

1.1. Ansvarsdeling mellom Strandveien 1 AS og Strandveien 1 Utvikling AS

Som en konsekvens av etableringen av Strandveien 1 Utvikling AS i 2017 er det utarbeidet en ansvarsdeling mellom selskapene. Denne er hensyntatt regnskapsmessig fra oppstartstidspunktet 3. oktober 2017. Strandveien 1 AS er hjemmelshaver for eiendommene og har ikke noe ansvar for drit og utvikling av eiendommene eller prosjektplaner. Dermed er dette ansvaret overført Strandveien 1 Utvikling AS som står bak eierskap og videre arbeide med reguleringsplanen.

Om Strandveien 1 Utvikling AS:

Strandveien 1 Utvikling AS

Den 20. april 2017 stiftet Strandveien 1 AS selskapet Strandveien 1 Utvikling AS med kr 30 000 i aksjekapital. Hensikten var at abonnentene skulle få best mulig tilbakebetaling av de salgsinntektene man fikk ved å selge eiendommene og prosjektet. Ved å etablere selskapet var det antatt at man kunne etablere et markedsmessig verdigrunnlag for eiendomsprosjektet ved å skyte dette inn i et nystartet skattepliktig datterselskap. Dette forholdet ble informert om i generalforsamlingen den 29. juni 2017. Fra presentasjonen heter det:

En forutsetning for overføring og etablering av ny skattemessig inngangsverdi er at Strandveien 1 AS er skattefritt og et nytt selskap er skattepliktig.

- Bindende forhåndsuttalelse (BFU) fra Skattedirektoratet er avgitt og det er konkludert med at en fremtidig overføring av Strandveien 1 AS' eiendom som et aksjeinnskudd til et nystiftet datterselskap Strandveien 1 Utvikling AS, ikke utløser gevinstbeskatning.
- Nytt skattepliktig selskap ble etablert i 2017 for å ivareta skattefrihet ved salg til dagens markedsverdi, samt å inneha nødvendig fleksibilitet ift mulige salgsformer for prosjektet
- Nødvendig verdivurdering gjennomført
- Tingsinnskudd nytt selskap

Selskapet ba om og fikk innvilget BFU vedr skattefrihet i Strandveien 1 AS. Selskap ble etablert 20. april 2017, og det ble mottatt BFU om skattemessig inngangsverdi i september 2017. Deretter ble markedsverdien vurdert av to uavhengige verdsettelsesfirmaer. Anslagene var på mellom 617,7 mill. kroner og 588 mill.

Styret fastsatte i oktober verdien av tingsinnskuddet til kr 560 mill. kroner og kapitalforhøyelsen ble meldt.

Etter denne dato har Strandveien 1 Utvikling båret alle utviklingskostnader for eiendommen.

Med denne metoden ble det etablert en skattemessig inngangsverdi for prosjektet på 560 mill. kroner som i et salg vil trekkes fra i grunnlaget for evt. gevinstbeskatning.

Ved årsoppgjøret 2018 ble prosjektet på nytt verdivurdert, denne gang til ca. 570 mill kroner. Dette har ikke konsekvenser for bokført verdi i regnskapet, men sikrer at denne er innenfor rammen av vurdert markedsverdi.

2. Årsregnskap 2018

Styret har vedtatt årsregnskap som er lagt fram til behandling i generalforsamlingen. Som tidligere vil selskapet gi spesifikasjoner til disse regnskapene i den grad eierne ønsker. Til informasjon er det også utarbeidet konsernregnskap for mor og datter som følger dokumenter til generalforsamling til informasjon og ikke vedtak. Lovkravene i aksjeloven tilsier ikke at det er krav om utarbeidelse og behandling av konsernregnskaper i denne størrelse.

Nedenfor følger en spesifisering av driftskostnader for både mor og datterselskap samt en samlet oversikt for kostnader i 2018 og 2017. Det er videre knyttet kommentarer eller forklaringer til de enkelte poster.

2.1. Gjennomgang kostnadsarter

DRIFTSKOSTNADER	Strandveien 1 AS		Strandveien 1 Utvikling AS		Samlet	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Lønnskostnad	346 219	350 287			346 219	350 287
Nedskrivning varige driftsmidler		3 180 454				3 180 454
Annens driftskostnad	909 624	12 459 369		2 314 661	6 100 077	14 774 031
Leie datasystemer	29 535	11 605	7 389	9 360	36 924	20 966
Honorar revisjon	105 250	204 226	54 250	-	159 500	204 226
Honorar revisjon, annen bistand	118 719		64 769		183 488	
Honorar ledelse	629 023	1 477 109	1 701 284	604 843	2 330 306	2 081 952
Mellomlager etablering og drift	14 880	7 099 371	710 696	1 514 359	725 576	8 613 730
Leie arkiv		-		4 500	-	4 500
Advokatkostnader ved eiendom		189 324	13 500	-	13 500	189 324
Verdivurdering		137 750		-	-	137 750
Advokathonorar	-	12 303	458 366	76 500	-	64 197
Rådgivere	42 050	164 131	2 381 254	28 188	2 423 304	192 319
Regnskapsføring	50 532	65 075	25 701	-	76 233	65 075
Kurs		345		-	-	345
Reisekostnader	29 273	103 570	99 480	30 590	128 753	134 160
Styremøter		3 518		4 195	-	7 713
Gaver (Kirkens Bymisjon)	10 000				10 000	
Kontingent (Lillestrøm Eiendomsforum)			10 417		10 417	
Forsikring materiell	-	1 393	-	-	1 393	-
Næringsforsikring		-	1 358		-	-
Eiendomsskatt	-	124 116	170 776		-	-
Bankomkostninger	795	698	353		1 148	698
Tap ved avgang driftsmidler / Kundefor	2 500	2 380 542			2 500	2 380 542
Reklame annonser	19 880	-	44 863	118 626	64 743	118 626
	909 624	12 459 369	5 190 453	2 314 661	6 100 077	18 304 772

Lønnskostnad; er styrets godtgjørelse ihht generalforsamlingsvedtak med tillegg av arbeidsgiveravgift

Andre driftskostnader:

Leie datasystemer; samlet kr 36 924 inkluderer leie av epost- og WEB-tjenester samt samlet lagringsplass for prosjektet.

Honorar revisjon er kostnadsført totalt med kr 159 500. Annen bistand fra revisor, som f.eks. gjennomføring av skattemessig overføring av eiendomsprosjekt, skatt- og avgiftsbistand og annen regnskapsmessig bistand er honorert med 183 488 samlet.

Honorar ledelse; se eget punkt.

Mellomlager etablering og drift består av poster knyttet til drift av mellomlager, herunder mobilt renseanlegg, strøm for drift og konsesjonsbehandling.

Advokatbistand eiendom; gjelder arbeide utført ift planbestemmelser, forberedelse til utbyggingsavtale og forhandlinger med naboeiendommens grunneiere.

Verdivurdering. Selskapet har fått oppdatert verdivurdering av eiendomsprosjektet slik det nå fremstår og etter dagens rammebetingelser til bruk for verifikasjon av balansepost i regnskapet.

Rådgivere er kostnadsført med totalt kr. 2 423 304 som omfatter tjenester utført av reguleringskonsulent og arkitekt i forbindelse med arbeide nye utredninger og dokumentasjon ift fylkesmannens innsigelse.

Advokathonorarer er kostnadsført med kr. 64 197 og gjelder i hovedsak arbeide knyttet til utredning av selskapsstruktur og organisering.

Regnskapsføring er kostnadsført med kr. 76 233.

Reisekostnader kostnadsført med kr. 128 753 og er i stor grad knyttet til daglig leders reisevirksomhet.

Gaver er kostnadsført med kr 10 000 etter at selskapet besluttet å støtte årets TV-aksjon til inntekt for Kirkens Bymisjon.

Kontingent er kostnadsført med 10 417 etter at selskapet meldte seg inn i Lillestrøm Eiendomsforum høsten 2018.

Forsikringer. Det har vært endringer i selskapets forsikringsforhold som har medført at man har blitt godskrevet med 1 393 i premie for året.

Eiendomsskatt. Selskapet ble ilignet eiendomsskatt på et for høyt grunnlag for tomteområdet som utvikles. Opprinnelig er taksten satt til kr 106 mill. kroner som ga en skatt på ca. 170 000. Selskapet påklaget taksten og i 2018 fått redusert grunnlaget til 18,6 mill. Med dette som bakgrunn er eiendomsskatt i 2018 godskrevet med 124 126 kr.

Reklame annonser er kostnader som påløp ved at selskapet utarbeidet en web-side med informasjonsmateriell om reguleringsprosessen.

	Strandveien 1 AS		Strandveien 1 Utvikling AS		Samlet	
FINANSPOSTER OG RESULTAT	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Driftsresultat	- 1 255 843	- 15 990 110	- 5 190 453	- 2 314 661	- 6 446 296	- 18 304 772
Inntekt investering i datterselskap		530 428 135			-	530 428 135
Renteinntekt fra selskap samme kons	177 784				177 784	-
Annen renteinntekt	72014	177 913	1 399	14	73 413	177 927
Sum finansinntekter	249 798	530 606 048	1 399	14	251 197	530 606 062
Annen rentekostnad	1 032	72 595	177 784		178 816	72 595
Annen finanskostnad	630		4 353		4 983	-
Sum finanskostnader	1 662	72 595	182 137	-	183 799	72 595
Sum netto finansposter	248 136	530 533 453	- 180 738	14	67 398	530 533 467

Ordinært resultat før skattekostnad - 1 007 707 514 543 343 - 5 371 191 - 2 314 647 - 6 378 898 512 228 695

Renteposter er i hovedsak knyttet til renter av bankinnskudd, samt av renter mellomværende i konsern.

2.2. Lønn / honorar daglig leder

Daglig leder er innleid fra selskapet Addenda Consult AS siden 2008. Tidligere var selskapet engasjert i forbindelse med opprydding og koordinering av selskapets andel i granskningen.

Addenda Consult AS reforhandlet kontrakten med selskapet høsten 2016.

Kostnadsført honorar i 2018 for **Strandveien 1 AS** er kr 629 022 inkl mva (503 218 ex mva) (1 477 109 inkl mva og 1 181 687 ex mva i 2017)

mens det for **Strandveien 1 Utvikling** er kr 1 701 283 inkl mva (1 361 026 ex mva) (604 843 inkl mva 483 874 ex mva i 2017).

Det påløper ikke andre arbeidsgiverkostnader, som f.eks. arbeidsgiveravgift, pensjons- og kontorkostnader ut over dette.

3. Eiendomsutviklingen

3.1. Historien

Sentralreanlegget RA-2 AS (RA-2) ble etablert i 1965 og hadde navnet AS Lørenskog, Rælingen og Skedsmo

Sentralrenseanlegg. Selskapet skulle drive rensjetjenester for kommunene Skedsmo, Lørenskog og Rælingen. Allerede i 1963 ser vi spor av planleggingen gjennom at det ble vedtatt å investere 6,5 mill. kroner i første etappe av renseanlegget på Hesteryggen i Skedsmo.

Ut fra et område som opprinnelig var avgrenset av Strandveien og Strømsveien ble det fra 1979 til nesten 1985 fylt ut landområde som i dag danner østsiden av Strandveien mot elva. Opprinnelig møttes Nitelva og Sagelva i dette området, men Sagelevas naturlige løp ble avgrenset av Nitelva bru som ble ferdigstilt i 1911. Slik sett er det svært lite av dagens planområde som er «naturlig» og kan betraktes som oppfylt grunn i senere tid.



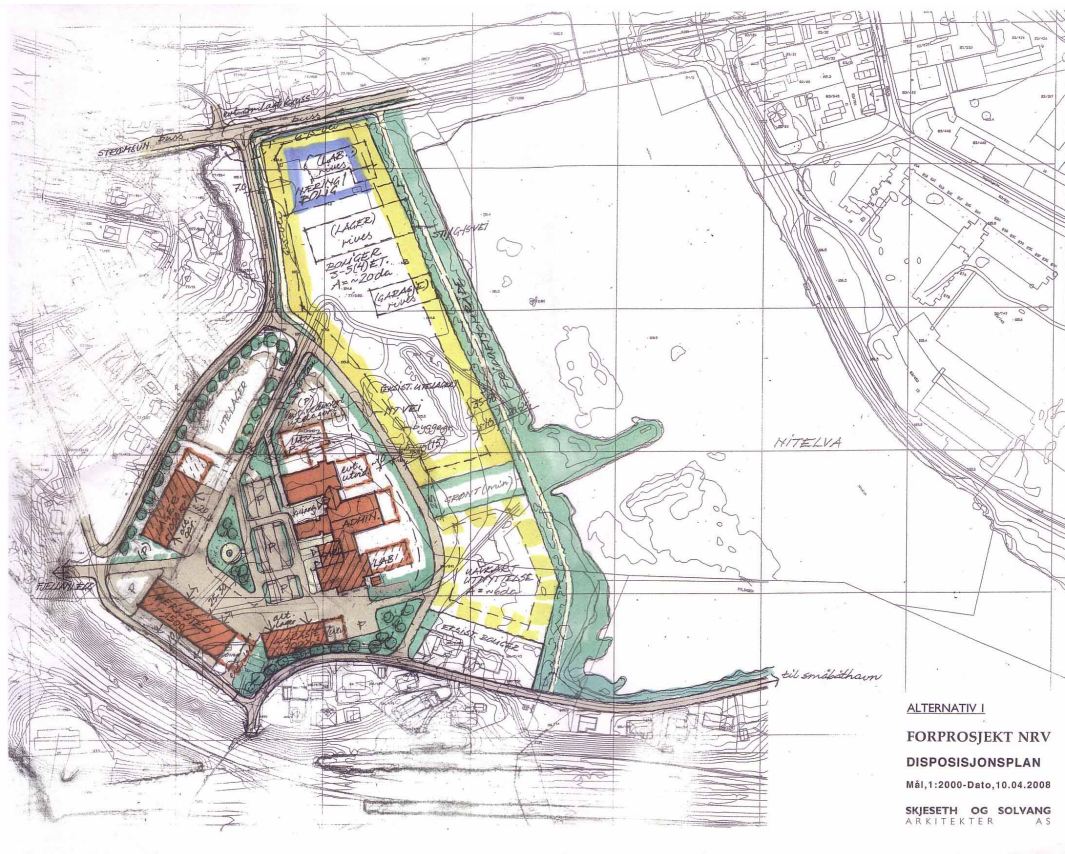
1967

I 1980-årene ble planområdet bebygget med verksted, lager og laboratorie, og RA-2 benyttet dette som driftseiendom. Etter at RA-2 overdro virksomheten til Nedre Romerike Avløpsselskap IKS i 2008 ble det lagt planer for annen driftsbygningssmasse og de opprinnelige byggene ble suksessivt fraflytte. Bygningene ble revet i 2016.

I forbindelse med at det ble besluttet at Sentralrenseanlegget RA-2 AS skulle overdra operativ virksomhet til et nyetablert IKS, ble det bestemt å overdra alle relevante eiendeler for drift av avløpsanlegg. Denne prosessen foregikk høsten 2007. I styremøte 12/2007, den 22. november 2007, behandlet styret i RA-2 i sak 12/07 Overdragelse av eiendeler. I vedtaket er det eksplisitt sagt at «Styret vedtok å ikke overføre eiendommer i Strandveien 22 med påstående bygg til Nedre Romerike Avløpsselskap IKS. Byggene disponeres av IKS-ene til omforente betingelser. Spørsmålet rundt fremtidig eierskap utredes ut fra endelig beslutning om disponering av bygninger og tomtearealer i Strandveien 22». Vedtaket kom etter at daglig leder hadde introdusert ideen om å dele arealet i en industrieiendom som på et senere tidspunkt overføres til Nedre Romerike Avløpsselskap IKS mens den øvrige delen benyttes til annet formål, med den begrunnelse at dagens planområde ikke kunne ansees å være «relevant for drift av avløpsanlegg». Dette er foranledningen til styrets vedtak.

Nedre Romerike Avløpsselskap IKS ønsket å bygge nye driftsbygninger for lager, verksted og garasje som erstatning for bygg som lå på området for dagens planområde. Området hvor Nedre Romerike Avløpsselskap IKS i dag har sine lokaler ble omregulert 2009. Industrieiendommen er skilt ut på eget gnr/bnr, og er nettopp hjemmelsmessig overført. Denne prosessen har i siste periode vært styrt av Nedre Romerike Avløpsselskap IKS.

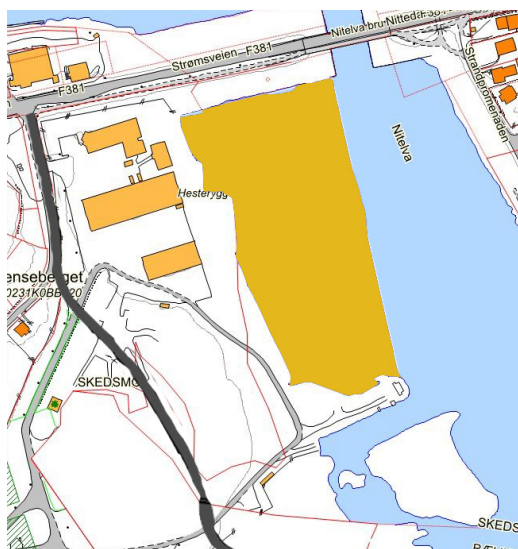
I forbindelse med reguleringsarbeidet for industrieiendommen ble det også gjort en tilleggsvurdering av det fremtidige planområdet. Arkitektene Skjeseth og Solvang laget denne skissen:



I perioden etter ble det fokusert på reguleringen av industritomten, og boligprosjektet ble lagt på is. Imidlertid ble eierne orientert om disse skissene allerede i juni 2008 på selskapets generalforsamling.

Fokus for RA-2 var deretter omregulering og salg av industrieiendommen på Berger. Tomten ble før regulering gitt en antatt verdi fra næringsmegler til RB på 60 mill kroner. Oppnådd salgssum var 140 mill. kroner og bokført gevinst ca. 109 mill. kroner. Dette arbeidet ble avsluttet 2012.

Første utgave av område med utfylt elvegrunn ble gjort i november 2011 etter møte med rådmannen i Skedsmo kommune. Den første skissen så slik ut:



Med basis i denne tankegangen ble HRTB engasjert i 2011 og kom i februar 2012 med denne skissen til selskapet. Denne ble presentert for Generalforsamling 31. juni 2012.



Det avholdt orientering i Rælingen kommune med disse skissene. I dette møtet begrunnet vi avgrensningen av planområdet til Skedsmo med at vi hadde en oppfatning av at området i Rælingen var LNF. Tilbakemeldingen ble at dette skulle vi evt se bort fra og utvide prosjektet til også å omfatte områdene i Rælingen kommune. Med dette som bakgrunn presenterte vi høsten 2013 nedenstående skisse, produsert juni 2013, hvor området i Rælingen er medtatt i planen.



Deretter ble det utarbeidet forskjellige forslag på denne lesten bl.a. fra 25.08.14 som vist under.



3.2. Forberedelse til planprosess

Dialog med reguleringsmyndighetene

Det har vært nær kontakt mellom selskapet og kommunenes administrasjon i planarbeidet. Det er avholdt totalt 26 dialogmøter med kommunene, 3 møter hvor vi har deltatt med Fylkesmannen og 3 møter med Statens Vegvesen. Ut over dette er vi kjent med at vertskommunen minst har hatt to ytterligere møter med Fylkesmannen i sakens anledning. En kort gjennomgang av referater fra møtene viser følgende:

29.02.15 E-post fra Carolin Schulze med følgende konklusjon:

1. **Konklusjon**

Fylkesmannen er i utgangspunktet positiv til en urban utvikling med høy arealutnyttelse i Strandveien og Skjerva brygge. Det er imidlertid svært viktig at det tas tilstrekkelig hensyn til naturverdier og samfunnssikkerhet. Terrenget anbefales ikke oppfylt da dette vil forårsake store setninger over lang tid. En utbygging her forutsetter en meget omfattende ROS-analyse som viser at utbyggingen er trygg på alle måter.

2. Planforslaget vil ha store konsekvenser for naturmiljøet i Nitelva og langs elvebredden innenfor planområdet. Her vil leveområder for arter både i vann og på land påvirkes negativt. En stor utfylling i elva betyr en kanalisering som kan føre til økt vannhastighet og erosjon nedstrøms tiltaket. Dette, i tillegg til fare for spredning av forurensede sedimenter, vil kunne ha negative konsekvenser for naturreservatene Sørumsneset og Nordre Øyeren.

20.03.15

Selskapet presenterte prosjektet ved egen presentasjon hvor nedenstående forslag ble vist:



Fylkesmannen melder dette tilbake etter møtet:

3. Fylkesmannen er positiv til at det legges rette for en utbygging med høy utnyttning, samtidig til at det må tas tilstrekkelig hensyn til elva.
4. Fylkesmannen syntes det er positivt at prosjektet og tiltakshaver har tatt foreløpige tilbakemeldinger fra offentlige instanser og arbeider videre med å tydeliggjøre samfunnsnyttens og konsekvensen av utfylling i Nitelva.
5. Når en arbeider videre med å myke opp den urbane elvefronten er det viktig at man legger rette for naturelementene som skal være der på en slik måte at det ikke tiltrekkes seg mygg. Dette gjelder blant annet tilstrekkelig gjennomstrømning av vann.
6. Fylkesmannen er enig om at det må gjøres en vurdering/ avveining av urbanitet og naturkvaliteter i planområdet.
7. Fylkesmannen stilte spørsmål til hvordan en skal ivareta og vedlikeholde funksjonene på øya.
8. Fylkeskommunen mener at prosjektet må ha et bevist forhold til og være tydelige på hvilke naturkvaliteter som forsvinner som følge av utbyggingen mot hvilke kvaliteter som man oppnår med en utfylling og en høy utbygging med utnyttning. Fylkeskommune og fylkesmann syntes foreløpig at dette ikke har kommet tydelig frem i prosjektet.

07.12.15

På dette møtet er selskapet invitert til å presentere på samme måte om ved tidligere møter. Imidlertid er det på dette tidspunkt klart at omfanget av utfylling er redusert.

Fylkesmannen er referert på følgende punkter:

9. Fylkesmannen informerte om at elver generelt er viktig å ivareta og at fylkesmannen derfor er kritisk til å fylle ut i elva. Videre mener man at dette er en krevende øvelse. Hvordan påvirker f.eks. øya elvas strømningsforhold, hastighet, samfunnssikkerhet. Det ble også forespurt om hvor godt den kunstige øya er utredet.
10. Fylkesmannen stiller seg spørrende til om man kan etablere nye mudderbanker. Hvor god blir kvaliteten på f.eks. ny øy og hvordan tenker man å sikre at mudderbanker og kantvegetasjon reetableres og opprettholdes.
11. Alternativt forslag til utbygging på tomten uten så store naturinngrep/utfylling i Nitelva
12. Vurdering/utredning om hvor mange dager det er en kombinasjon med høy vannføring i Nitelva og lav vannstand i Øyeren i dag og hvor ofte vi må forvente at dette vil oppstå i framtiden på grunn av de forventede klimaendringene.
13. Det må dokumenteres at utfylling og bygging i området er forsvarlig og håndterbart uten for stor risiko – både med hensyn til samfunnssikkerhet og naturmiljø

09.02.16

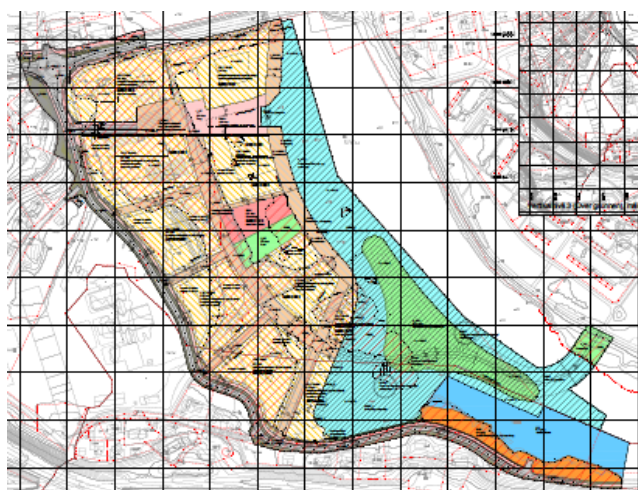
Regionalt planforum uten selskapets deltakelse. I referatet fremkommer fra FMOA:

14. Viktig og riktig at vern viker for vekst i Lillestrøm, men eventuelle negative konsekvenser utenfor planområdet, særlig nedstrøms, må utredes bedre.
15. Det er usikkert hvorvidt de avbøtende tiltakene vil fungere og om det er realistisk å etablere et fungerende økosystem. Særlig viktig i lys av høy vannhastighet ved lav vannstand i Øyeren som kan vanskeliggjøre etablering av kantvegetasjon.
16. Samfunnsnytteanalysen mangler en verdivurdering av utfyllingen i seg selv. Et mellomalternativ mellom full utbygging eller ingenting bør illustreres.
17. Det er grunn til å tro at en utfylling av eiendommen til Oppegaards arvinger i Rælingen kommune, vil ha en større miljømessig konsekvens. Denne fyllingen må, på lik linje med det tiltaket i Skedsmo, utredes videre.
18. Ukjente, langsiktige faktorer som setningsskader og erosjon må utredes.
19. Viktig med variasjon i fasader og høyder for å skape liv.
20. Fylkesmannen stiller gjerne på et møte for å drøfte problemstillinger rundt naturmangfold og forurensing nærmere.

Etter at møtene med Fylkesmannen er avholdt har selskapet ferdigstilt planmaterialet hvor man også har tatt 0+ alternativet med i konsekvensutredningen. Derav kommer at en del av punktene er hensyntatt og omtalt/dokumentert i planmaterialet. Se nedenfor for kommentarer fra selskapet til enkelte av punktene:

1. Det er utarbeidet ROS-analyse som fulgte planen til vertskommunene.
2. Forholdet knyttet til vannhastighet og erosjon er belyst i konsekvensutredningen og det er synliggjort at det er marginal hastighetsendring i elveløpet og at det ikke medfører erosjonsfare som følge av utfylling eller etablering av øy. Under alle omstendigheter vil virkningsområdet begrenses til 150 m nedstrøms tiltaket.
7. Forholdet til etablering og ivaretagelse av funksjonalitet knyttet til øy er beskrevet i fagnotat som er sendt vertskommunene etter at innsigelsen er mottatt.
8. En fylldig konsekvensutredning som også inkluderer alternativet uten utfylling (0+) er presentert i planen og omhandler de momenter som er nevnt.
9. Forholdet til strømningsforhold, hastighet og samfunnssikkerhet (flom) er beskrevet i konsekvensutredning. Prosjektering av øy ble ikke gjort i forkant av innsendelse av plan. Dette er imidlertid foretatt i ettertid, og prosjektgrunnlaget er oversendt kommunene som selskapets ledd i besvarelse av Fylkesmannen sin innsigelse.
10. Forholdet til mudderbanker og vegetasjon er beskrevet i eget fagnotat som er oversendt vertskommunene som selskapets ledd i besvarelse av Fylkesmannen sin innsigelse.
11. Det er laget en plan om redusert utfylling. Dette er kort presentert som alternativ 0+ i plandokumentene.
12. Antallet dager det vil være en uheldig miks av høy vannføring i Nitelva og lav vannstand i Øyeren er estimert til å være mellom 0,7 % og 2,3 % av tiden. Med andre ord vil dette forekomme maksimalt 8 dager pr år.
14. Det er gjennom konsekvensutredningen beskrevet at negative konsekvenser ift vannføring og hastighet ikke vil ha konsekvenser lengre enn 150 m nedstrøms tiltaket.
15. Det vises til prosjektering av øy/våtmark som viser erfaringer fra andre steder hvor dette er oppnådd på en tilfredsstillende måte.
18. Erosjon er utredet i nylig rapport til vertskommunene. Områdestabiliteten er kartlagt i rapport om områdestabilitet.

3.3. Reguleringsforslaget



Areal	Størrelse
Planområdets areal	141 000 m ² (Areal i Skedsmo 106 000 m ² , areal i Rælingen 35 000 m ²)
Maks bruksareal (BRA)	145 000 m ² (Skedsmo 130 800 m ² , Rælingen 14 200 m ² BRA)
Eksisterende landfast areal	48 680 m ²
Utfyllt areal til ny bygningsrekke	26 000 m ²
Totalt bebyggbart areal Strandveien 1 tomt	74 680 m ²

Det er kjent at selskapet allerede hadde levert planforslag til kommunene den 27. mai 2016 og 1. november 2016. Sistnevnte ble behandlet i Skedsmo kommune 23. november 2016 og Rælingen kommune 13. desember 2016. Planen ble fra Rælingen kommune ikke vedtatt utlagt til offentlig ettersyn da man ønsket høyere utnyttelse i planen for området i kommunen.

I forbindelse med denne prosessen og etterfølgende omtale har vi satt opp følgende tidslinje:

- 23.11.16 Hovedutvalg Tekniske Tjenester i Skedsmo behandlet planforslaget politisk, og besluttet å legge saken ut til offentlig ettersyn forutsatt at Rælingen kommune gjør samme vedtak.
- 30.11.16 Planutvalget i Rælingen
Presentasjon av prosjektet i Planutvalgsmøte. Mye av diskusjonen der gikk på hvordan grunneier Oppegaards Arvinger AS (OA) sin grunn ble utnyttet og at de evt ble tilstrekkelig kompensert. Her redegjorde vi for tidligere drøftinger med OA om samarbeidsmuligheter eller tilbud om utkjøp fra vår side. Det ble også redegjort for utviklingen i samtaler med Fylkesmannen gjennom 2015, dvs fra selskapet presenterte et fullt utbygget område, til man reduserte til dagens utfylling.
- 13.12.16 Planutvalget i Rælingen behandlet planforslaget politisk, men besluttet å ikke legge saken ut til offentlig ettersyn med begrunnelse om at man ønsket at forslagsstiller skulle vurdere høyere utnyttelse av tomteområdene i Rælingen.

Som følge av at Rælingen kommune ba om ytterligere utnyttelse ba selskapet kommunene om å klargjøre hvilket spor planen skulle følge, om man skulle utvide planområdet eller om man skulle vokse i høyden.

Om dette ble det avholdt et møte mellom selskapet og leder for Planutvalget i Rælingen og leder i Hovedutvalg for tekniske tjenester i Skedsmo den 9. januar 2017. I møtet ba vi om signaler for hvilken vei selskapet skulle gå. I møtet kom det ikke signaler om annet enn at kommunene skulle gjøre ytterligere undersøkelser.

Foranledningen til møtet var selvfølgelig det forhold at planen var sendt i retur, men også avisartikkel i RB den 20. desember 2016. I korte trekk gjengis aktuelle sitater fra artikkelen.

- 20.12.16 Romerikes Blad
 - A) *Viktigst er det at utvalget ønsker en høyere utnyttelsesgrad i Rælingen innenfor planområdet for å øke antall boenheter og for å utnytte kollektivknutepunktet Lillestrøm stasjon.*
 - *Der Skedsmo vil ha fire til seks etasjer, ser Heidi Finstad for seg helt opp til 10. – Vi utfordrer Skedsmo på nettopp dette, sier hun.*
 - *– Vi følger Rælingen på flere punkter, men én ting er vi i hvert fall ikke enige om og det er høyden, sier Ulf Bakke*
 - B) Planutvalgsleder i Rælingen siteres på at *"Strandveien er et veldig sentralt område i forhold til Lillestrøm stasjon. Vårt ønske er å få en urban bebyggelse enda nærmere*

stasjonen enn det planen legger opp til, sier Heidi Finstad (Ap), som er planutvalgsleder i Rælingen. Selv om dette kan bety enda mer utfylling av våtmarksområder, mener hun man med en så stor plan bør utfordre overordnede myndigheter på dette."

I perioden etter dette arbeider prosjektet med tilpasning av materiale, og spesielt forholdet til høyere utnyttelse, vurdering av lavere bebyggelse langs elva, vurdering av endret utforming av broforbindelse. Alle momenter som kom opp som krav i første gangs politiske behandling.

Med bakgrunn i dette, og en rekke andre forhold, opprettholdt selskapet reguleringsforslaget som ble innlevert til kommunene 23. mai 2017. Tidslinjen beskriver forhold fra planinnlevering til politisk behandling.

23.05.17 Nytt, justert planforslag leveres til behandling.

09.10.17 Skedsmo kommune sender ut saksframlegg til saken som skal behandles 18.10.17. Innstillingen er positiv, men det foreslås fra administrasjonen bl.a. å redusere høyden ved elva til maks 8 etg.

10.10.17 Det avholdes samordningsmøte mellom planutvalget i Rælingen og Hovedutvalg Tekniske Tjenester Skedsmo i Skedsmo Rådhus. Selskapet presenterte i forhold til de mest aktuelle tema.

Begge kommuner vedtok å legge planen ut i forslagsstillers form gjennom vedtak i kommunene 18. og 24. oktober 2017. Høringsfrist ble satt til 7. januar 2018.

Ved høringsfristens utløp kom det totalt inn 19 merknader, hvorav 9 var fra offentlige instanser/næringsinteresser og 10 var fra private interessenter eller politiske organisasjoner. Fylkesmannen fremmet innsigelse til planen.

Se for øvrig mer om planforslaget på www.strandveien1.as.

3.4. Alternativt forslag

I tillegg til hovedalternativet som er beskrevet i innsendt planmateriale, er det utarbeidet en skisse/kapasitetsstudie av en alternativ utbygging i området uten utfylling i Nitelva. Alternativet inngår ikke i vedtatt planprogram, men er tatt med i vurderingen etter ønske fra kommunene og fylkesmannen i Oslo og Akershus. Dette grunnet sakens kompleksitet knyttet til utfylling i elva, naturmiljø og fortetting.

3.4.1. Planområdet og tiltaket

Alternativet er basert på dagens byggbare tomter innenfor planområdet. Denne skissen/kapasitetsstudiet er omtalt som alternativ 0+ i konsekvensutredningen. Dersom det ikke åpnes for utfylling i Nitelva med overskuddsmasser, vil kun det markerte feltet i figur 1 i prinsippet kunne bygges ut. Dette omfatter en tomt på 48 680 m² og med et potensielt bygningsareal på ca. 64 000 m² BRA, dvs. ca. halvparten av potensialet i hovedalternativet.

For alternativ 0+ forutsettes det at bestemmelsene for sentrumsformål ikke kan anvendes, og at kravet til uteoppholdsareal og støyskjerming følger de bestemmelsene kommuneplanen legger for områder utenfor sentrum. For likevel å gjøre alternativ 0+ og hovedalternativet mer sammenlignbare har vi, i samråd med Skedsmo kommune, for dette alternativet halvert kravet til uteoppholdsareal i kommuneplanen – fra 50 til 25 m² per boenhet. Grunnet hensynet til støy fra Strømsveien, vil boligbebyggelse måtte trekkes ca. 40 m inn fra Strømsveien. Nærings- og forretningsbebyggelse forutsettes etablert i denne sonen. Den nye øya eller våtmarksområdet skissert i hovedalternativet vil ikke bli etablert i scenariet 0+.

Den skisserte gangforbindelsen over elven forutsettes etablert også i 0+ alternativet etter ønske fra Skedsmo kommune. Ved at 0+ alternativet forutsetter at det ikke skal fylles ut, vil dette medføre et lengre bruspenn ved kryssing av elva enn ved hovedalternativet. Brua forutsettes plassert ca. midt i planområdet og som en forlengelse av dagens molo. Dette vil også være den mest hensiktsmessige plasseringen mht. kortest mulig bruspenn.

0+ alternativet legger også opp til en barnehage, med plass til opptil 108 barn med tilhørende sidebygninger, opparbeidet uteareal med lekeapparater samt interne vegger. Barnehagen får en sentral plassering og nær tilknytning til den nye gangforbindelsen over elven. Barnehagen skal ha uteoppholdsareal på minimum 2 600 m².



Avgrensningen for alternativ 0+ som er basert på dagens byggbare tomter.

3.4.2. Nøkkeltall for tiltaket

Tabellen under viser nøkkeltall for mellomalternativet med delvis utbygging (utbygging uten utfylling).

Tabell 1 Nøkkeltall for alternativ 0+.

Areal	Størrelse
Planområdets areal	141 000 m ²
Maks bruksareal (BRA)	64 000 m ² (Skedsmo 54 000 m ² , Rælingen 10 000 m ² BRA)
Eksisterende landfast areal/ Totalt bebyggbart areal	48 680 m ²
Dagens kantlinje	1 450 m
Antall nye boenheter alternativet legger til rette for	Med utgangspunkt i et areal på 59 700 m ² BRA, gir dette rom for opptil 700 boenheter.
Antall boenheter pr. dekar	14 boenheter pr. dekar
Antall personer som boligene gir plass til	Ca. 1 700 innbyggere
Antall etasjer – høyeste bygg og laveste bygg	6 og 3
Antall m ² butikk og andre forretningsarealer	<u>Maks 3 000 m² BRA</u> - en større dagligvareforretning på opptil 1 500 m ² . - i tillegg tillates mindre forretninger med enkeltvis maks størrelse 250 m ² , med samlet størrelse inntil 1 500 m ² .
Barnehage	1 300 m ² BRA. Det planlegges en 8-avdeling barnehage, med plass til opptil 108 barn

Areal	Størrelse
	Barnehagen skal ha uteoppholdsareal på minimum 2 600 m ² .
Grad av utnyttning - % BRA (tomteutnyttelse)	130%



3.5. Status regulering

Reguleringsplanen er som nevnt sendt inn i mai 2017, politisk behandlet for offentlig ettersyn i oktober 2017 og høringsfrist januar 2018. Som følge av innspill til det offentlige ettersynet har selskapet arbeidet med disse i den forstand at vi på anmodning fra Skedsmo og Rælingen kommune har kommentert innspillene og oversendt kommunene. Hva angår innsigelsen fra Fylkesmannen har selskapet iverksatt nye utredninger for å trygge grunnlaget for selskapets innsendte plan. Alle kommentarer på innspill og innsigelse er oversendt administrasjonen i vertskommunene.

3.5.1. Innsigelse Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Det er som kjent mottatt innsigelse fra Fylkesmannen om utfylling av elvegrunn. Slik vi forstår bakgrunnen for innsigelsen er at det er viktige naturverdier som står i fare for å reduseres eller bli borte. Spesielt er det pekt på rødlistede fuglearter som forstyrres samt at det avbøtende tiltaket om å bygge erstatningsarealer i form av øy ikke sikkert lar seg realisere som habitat. Videre har Fylkesmannen stilt spørsmål om kvalitet på konsekvensutredning samt den metode som er benyttet ved utarbeidelsen av denne. Generelt for innsigelsen fra fylkesmannen er at innspill og påstander i liten grad er grunnlagt, og at det derfor er vanskelig å konkret besvare disse. Allikevel er det både for teknisk konsekvensutredning og utredning om prosjektets samfunnsnytte gitt tilbakespill fra forslagsstiller til kommunenes planavdelinger for videre vurdering.

Gjennom planarbeidet har selskapet benyttet anerkjente konsulent- og arkitektelskaper for å utarbeide en hensiktsmessig plan for området. Det er lagt vekt på at arbeidet skal være kvalitativt godt, fullstendig og belyse de aspekter som er nødvendig for å kunne vurdere planens virkning på naturmiljø og samfunnet for øvrig. Som følge av dette har vi lagt stor vekt på at konsekvensutredningen skal være detaljert og kvalitativt god. I tillegg har vi fått utarbeidet en samfunnsnytteanalyse som skal gjøre beslutningsgrunnlaget enda mer grundig. Det er ikke krav til slik samfunnsnytteanalyse, men selskapet ser at en utbygging som foreslått også skaper endringer i mer enn naturverdier og andre naturlige elementer i planprogrammets konsekvensutredning. Vi har derfor lagt vekt også på å utrede de «ikke-tekniske» forhold knyttet til planen.

Selskapet har i sitt arbeide lagt vekt på å finne gode løsninger for flora og fauna i området, og derfor lagt til grunn anerkjent gode og utprøvde løsninger for ikke å gjøre for dype innhogg i habitatene. I sitt notat til vertskommunene har selskapet opplyst saken og har i tillegg presentert nye og forbedrede modeller for hvordan og hvorfor løsningene skal kunne virke som effektive avbøtende tiltak. Bl.a. har selskapet hentet kunnskap fra Nederland hvor det er bygget kunstige øyer og eller våtmarksområder som har vist seg bestandige og at de er et reelt avbøtende tiltak som er teknisk fullt mulig å gjennomføre.

Det er gjennomført en nærmere vurdering av de tekniske løsningene for å opparbeide et kunstig våtmarksområde som kan bestå. Studien er basert på erfaringsbasert kunnskap i Nederland, blant annet fugleøya «De Kreupel» og flere prosjekter i forbindelse med programmet «Rom for elva».

Vurderingen er beskrevet i et eget fagnotat som er sendt vertskommunene. Notatet viser at det finnes flere alternative løsninger som er velegnede for å etablere ny våtmark i Nitelva, både innenfor området hvor den tidligere foreslåtte øya samt langs planlagt utbyggingsområde. Den viktigste konklusjonen som kan trekkes fra notatet, er at det er teknisk fullt mulig å etablere en øy / våtmark som tåler Nitelvas vannføring og -hastighet, og som har de samme habitatene som området har i dag.

Når man har skapt de riktige habitatene, viser erfaring fra prosjektene at artene vil komme av seg selv. Dette ble også påvist ved fugleøya «De Kreupel» hvor det allerede første året etter etablering spiret de første pusleplantene og etter to år begynte de første makrellternene å hekke. De aller fleste artene som forekommer i området er pionerarter. Elvenatur er dynamisk og naturverdier tilknyttet slike områder er veldig godt tilpasset endrede forhold. Habitater som mudderbanker trenger tid og noe dynamikk slik at de ikke gjengror. Det kan derfor forventes at våtmarken koloniseres fort etter at den er etablert. Pusleplanter er for eksempel ettårige kolonister som allerede kan forventes under utbyggingen.

Fylkesmannen har som nevnt stilt spørsmålstegn knyttet til kvaliteten av og metode som er brukt ved utarbeidelsen og evaluering av konsekvensutredning. I tillegg er det kommentert at ulike alternativer ikke bør settes opp mot hverandre og rangeres. Selskapets rådgivere peker i denne anledning på at man har benyttet Håndbok V712 Konsekvensanalyser fra Statens Vegvesen og DN-håndbøker for karlegging av naturmangfold. Begge publikasjoner er henvist til fra Veileder fra Klima- og miljødepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet, som anerkjent metodikk for utarbeidelse av konsekvensutredninger.

Så vidt rådgiverne har erfart har administrasjonen og rådmannen for de respektive kommuner i saksframstilling til politisk behandling påpekt at utredningsnivået for naturmangfold er godt utredet. Man har heller ikke stilt spørsmål om kvaliteten underveis i prosessen hverken fra kommunene eller FMOA.

Alle kommentarer knyttet til Fylkesmannens innsigelse er innarbeidet i et hovednotat og et teknisk fagnotat med beskrivelse av trygg etablering av øy eller våtmarksområde. Begge notater er oversendt vertskommunene. Så vidt vi kjenner til er dialogen mellom vertskommunene og Fylkesmannen videreført gjennom møte 12. oktober. I referatet derfra fremkommer det at Fylkesmannen ikke hensyntar de tilleggsutredninger som selskapet har foretatt. Administrasjonen i vertskommunene har heller ikke tatt stilling til disse tilleggsopplysningene. Dette til tross for at tilleggsutredningene svarer på de spørsmål Fylkesmannen stiller i sin innsigelse.

Kommunen (og fylkesmannen) tar opp føre-var-prinsipp og skriver riktig nok at det er ment til å håndtere usikkerhet og at to forutsetninger må være tilstede for at prinsippet skal anvendes. Det første er «Det foreligger ikke tilstrekkelig kunnskap om naturmangfold og/eller virkningene på naturmangfold.» Fylkesmannen skriver derimot i sitt siste brev, og det siteres: «Det er ikke nødvendig med ytterligere undersøkelser/utredninger. Kunnskapsgrunnlaget er godt nok.» Det betyr altså at de vurderer at det foreligger tilstrekkelig kunnskap og at føre-var-prinsipp derfor ikke skal anvendes.

Selskapets intensjon er å bistå vertskommunene med faktagrunnlag og analyser som kan benyttes i drøftinger med Fylkesmannen.

3.5.2. Spesielt om den historiske utviklingen av området Utvikling av landområdet nær prosjektet i Strandveien fra 1910 til i dag

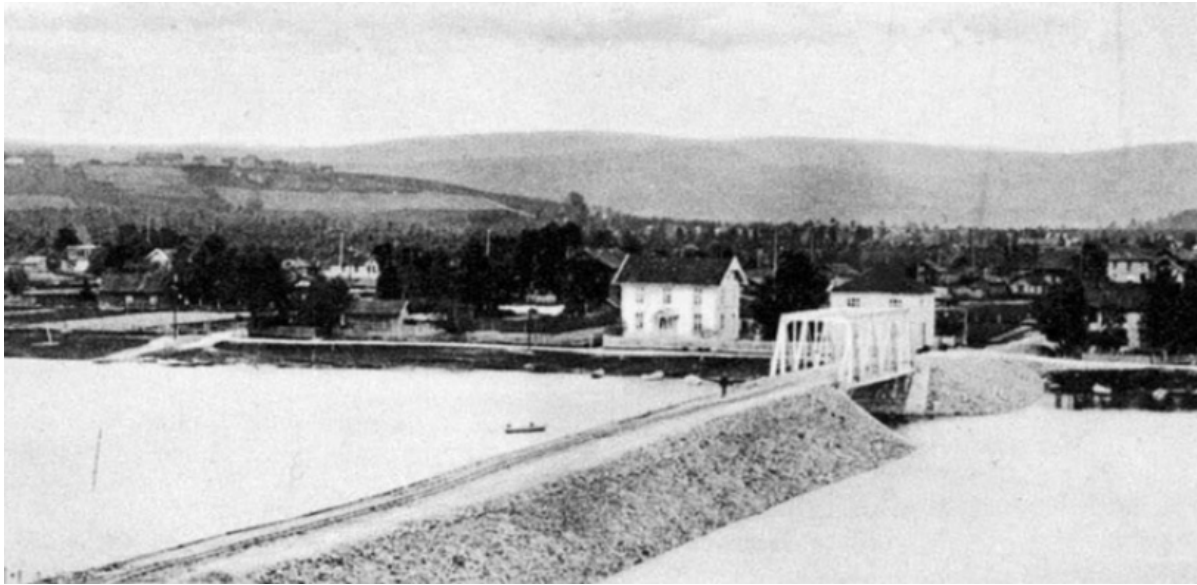
Nitelva har vært i stadig endring gjennom de siste 100 årene, og både elvebredden og mudderbanker er helt annerledes i dag enn hva som var situasjonen for eksempel på 60-tallet.

Fra å ha to møtende elveløp mellom Sagelva og Nitelva ble det i 1911 etablert Nitelva bru med brohodet på både øst og vestsiden av Nitelva. Tiltaket gjorde at elveløpene ble samlet på oversiden av Nitelva bru og ble sluset gjennom bruåpningen av Nitelva bru. Vannhastigheten endret seg og det ble i nord-østre hjørnet av prosjektområdet (Strandveien 1) etablert banker med lavt og stillestående vann.

Se bilder nedenfor som viser endring fra 1874 til 1939. I 1939 ser vi endringene i elveløpene og landområdene som følge av etablering av bro og derav endring av elveløp.



1874 Med naturlig sammenfall mellom Nitelva og Sagelva



Nitelva Bru ble påbegynt i 1910 og slutført 1911.



1939 Hvor Nitelva bru er bygget og avskjærer Saglevas løp

Allerede i 1939 er det, sannsynligvis uten eksternt arbeid, etablert en «tunge» av sedimenter på nord-vest siden av elven som følge av endret elveløp og medfølgende redusert vannhastighet. Videre ser vi at også ved høyere vannstand er det et markert område som følger av lav vannhastighet og sedimentering. Årsaken antas å være etablering av Nitelva bru og dertil endring av vannveiene.



1950 Sannsynligvis med høy vannstand



1956 Normal vannstand men med tydelig avleiring fra nord etter at Sagelva har endret løp



1962 Som for 1956 men med høyere vannstand

I løpet av slutt 1960 og start 1970-årene er det klart at Renseanlegget sprenger ut fjellhaller og henlegger massene mot elven, og det skapes en kunstig elvekant. Også videre oppfylling av tomtens nordøstlige område antas å bli gjennomført her. Det vises også til avsnittet nedenfor om Miljømessige forhold om toppmasser.



1975 Den naturlige «tungen» fra nord er rettet ut ved utfylling av sprengstein og andre masser



1986 Sannsynligvis med høyere kotehøyde og bygget driftsbygg

Vi ser at området tar seg ganske forskjellig ut sett i forhold til elvens variable vannstand.



2006 Normal til høy vannstand



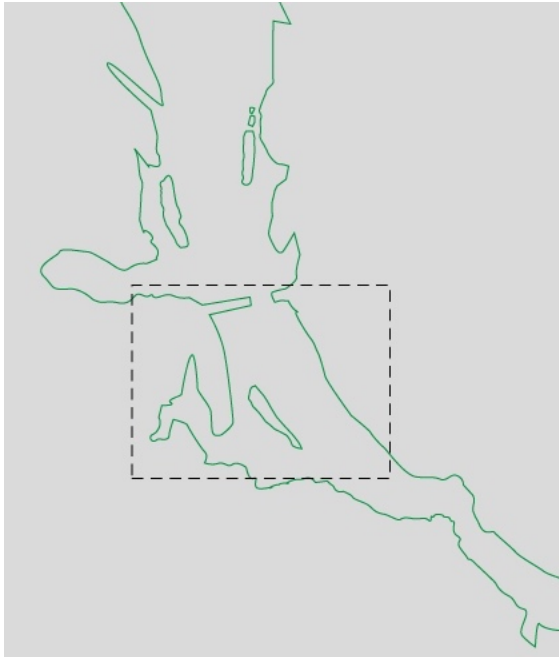
2007 Lav vannstand



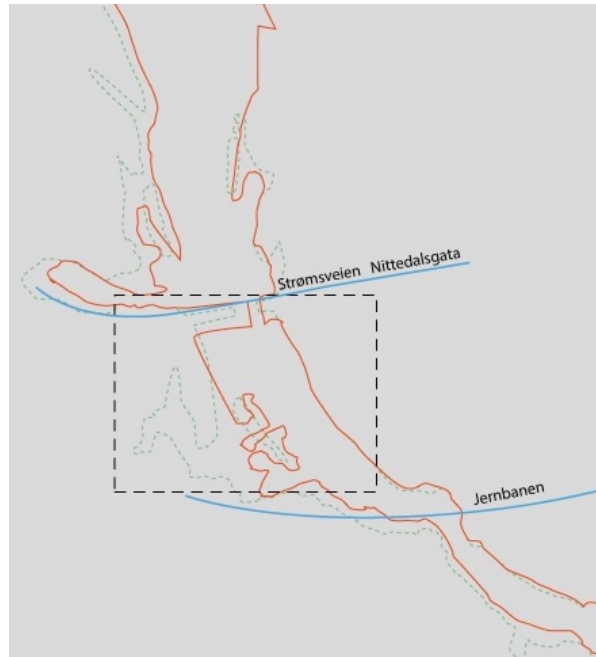
2017 Etter riving av driftsbygg, sanering av jordmasser og tilførsel av sprengsteinlager

Som det vises over er det foretatt mange endringer av elveløp og kantsoner fra 1874 til i dag. Endringene skjer både av naturlige årsaker og fordi man faktisk har bygget infrastruktur for å legge til rette for urbanisering og næringsutvikling i Lillestrømområdet. Den første store endringen er kanskje Nitelva bru som ble bygget rundt 1910 fordi denne endret elveløpet til Sagelva, mens en større del av utfyllingen kom ved bygging av renseanlegg på '60 og '70-tallet. Det aktuelle området har vært under stadig urbanisering, men natur og dyreliv har tilpasset seg endringene.

Nedenfor har vi skissert elvekanten slik den så ut i 1962 og sammenlignet dette med dagens situasjon. (NB! Dette er basert på tilgjengelige fotografier og er kun ment som illustrasjon av det faktum at elvebredden i Nitelva har endret seg både av naturlige årsaker og gjennom menneskelige inngrep.)



Slik så elvebredden ut i 1962



Og slik ser det ut i dag (rød linje).

Opparbeidelse av ny øy

Som et avbøtende tiltak har vi foreslått at det opparbeides en ny øy eller våtmarksområde i Nitelva. Grunnet fylkesmannens uttrykte tvil, er det gjort grundige studier av et tilsvarende prosjekt i Nederland som både viser at et slik tiltak vil være geologisk stabilt samtidig som det viser at en slik øy/våtmarksområde raskt vil tas i bruk som hekkeområde og hvilested for ulike fuglearter.

Det sammenlignbare prosjektet er en øy anlagt mellom 2002 og 2004. Området har tilsvarende naturverdier som Nitelva og fungerte etter intensjonen etter svært kort tid. Øya er i dag hekkeområde for ulike fuglearter og hvilested for vadefugl og trekkfugl.



Den kunstige øya De Kreupel i Nederland.



I motsetning til tidligere endringer i området (1910-1980) har vi i dette forslaget lagt inn betydelige investeringer for å kartlegge konsekvenser og tilpasse prosjektet til natur- og dyreliv.

Miljømessige forhold

I forhold til kartlegging av miljømessige forhold er det også foretatt betydelige undersøkelser og etterfølgende klargjøring i forhold til tidligere. Det vises til Sluttrapport for sanering av forurenset grunn utarbeidet av R3 Entreprenør AS i 2017.

Opprinnelig ble det i forbindelse med grunnundersøkelser angitt at det skulle skiftes ut ca. 1500 m³ masser i forbindelse med funn av oljerester i grunnen. Rivingsarbeidet avdekket også betydelig behov for utskifting av masser.

Totalt ble det skiftet ut ca. 9 700 tonn (6 100 m³) masser i tiltaksklasse 4 (forurenset) og 5 (sterkt forurenset). I tiltaksklasse 3 (moderat forurenset) ble det skiftet ut 5 800 tonn (3 900 m³). Totalt er det da skiftet ut 15 500 tonn eller 10 000 m³ masser i anlegget. Etter dette har selskapet forsikret seg om at tomten er fri for forurensning. Dette er forhold som er viktig i senere salg av eiendommen.

R3 Entreprenør AS som utførte arbeidet antok at en stor del av årsaken til det endrede behovet for masseutskifting var at det ble påvist PAH (kreosot) i topplaget. Det antas at dette stammer fra elvegrunn som ble benyttet til toppmasser i forbindelse med etablering av byggegrunn rundt 1970.

Grunnen er klarert miljømessig.

Kvalitet på det kartleggingsarbeidet som er foretatt

Strandveien 1 AS (senere Strandveien 1 Utvikling AS) har gjennom prosjektarbeidet lagt stor vekt på å avdekke evt utfordringer som følger en gjennomføring av foreslått plan. Det er derfor lagt stor vekt på å benytte høy kompetanse på de rådgivere som er benyttet.

Enda til har selskapet tatt initiativ som ligger utenfor planprogram ved, som en av de første tiltakshavere, å kartlegge de samfunnsmessige konsekvenser av slik gjennomføring. Vel er det slik at det ikke er stilt krav om slik kartlegging, ei heller er det utarbeidet metodekrav for dette arbeidet. Allikevel har vi oppfattet det som et viktig bidrag til planen å be Vista Analyse om å kartlegge de samfunnsmessige konsekvenser og veie dette mot et evt redusert alternativ. Utredningen fra Vista Analyse konkluderer med at en plan for full utbygging er å foretrekke fremfor en redusert plan.

Det er utarbeidet et alternativ til å fylle ut elven med faste masser. Heller enn å fylle kompakt fra nord til syd i området er det utredet å kunne pele de enkelte bygg uten forutgående fylling i områder hvor det bygges. Så vil utfylling av masser i elva reduseres til områder som skal bestå av parkarealer eller friområder på annen måte. Også i opprinnelig plan var det tiltenkt pæling, men da på et allerede utfylt område. Sistnevnte metode er fordyrende og unødvendig.

Den opprinnelige årsaken til at prosjektet beskrev å fylle ut med faste masser var at Nedre Romerike Avløpssekskap IKS planla utsprenging av to fjellhaller på til sammen omlag 80 000 m³ faste masser. For at samfunnet skulle fris fra belastningen om transport av 6 000 lastebiler med henger gjennom bl.a. Lillestrøm ble det antatt at massen kunne benyttes som fyllmasser lokalt. Nå viser det seg at Nedre Romerike Avløpssekskap IKS har endret sine planer. Den siste utsprengingen er utsatt og det er stor sannsynlighet for at den ikke blir gjennomført.

3.6. Framdrift

Utbyggingsavtale

I vedtakene fra Hovedutvalg for tekniske tjenester i Skedsmo og Planutvalget i Rælingen har det vært stilt krav om at selskapet må inngå utbyggingsavtale før endelig politisk behandling av planen. Selskapet har arbeidet med å komme i kontakt med rett instans i Skedsmo kommune for å starte arbeidet. Vi er kjent med hvem som forhandle på vegne av kommunene men har ikke fått anledning til møte. Selskapet har en målsetting om å starte arbeidet før sommeren, og har et krav fra første planbehandling om at utbyggingsavtale skal være utarbeidet innen endelig planbehandling.

Politisk behandling

Det er mottatt signaler fra administrasjonene om at politisk behandling tidligst kan ventes medio 2019. Vertskommunene har i februar/mars 2019 hatt en politisk behandling av hvorvidt forslagsstiller fortsatt kan fremme opprinnelig planforslag, og at vertskommunene derved skal be om mekling med fylkesmannen, eller om forslagsstiller skal omarbeide planforslaget i tråd med fylkesmannens krav. Skedsmo kommune vedtok i kommunestyret den 20. mars å holde fast ved opprinnelig forslag og be om mekling. Planutvalget i Rælingen fattet samme vedtak 12. mars. Imidlertid er det usikkerhet ift tidsperspektiv for forhandlinger eller mekling med Fylkesmannen. Selskapet arbeider for raskest mulig behandling, men innser at det er eksterne parter som legger tidsrammen for prosjektet.

3.7. Styrets behandling av saken

Som tilleggsinformasjon opplyses at reguleringsplanen har vært behandlet av nye styrer i sakene (vedtakene angitt):

- 16/8 (18.08.16), Styret tok administrasjonens orientering til etterretning, og styret oversendes presentasjonen. Styret planlegger å utforme en strategiplan som omhandler antatt utbyggingsrekkefølge, infrastruktur-etablering og hvordan selskapet skal realisere prosjektet.
- 17/4 (09.02.17), Styret gjennomgikk reguleringsbestemmelser som forelå på dette tidspunkt og foreslo en del endringer i disse. Endringene var i stor grad av språklig karakter. Administrasjonen fikk i oppdrag å legge disse til grunn i videre arbeide med reguleringsbestemmelsene
- 17/7 (27.03.17), Med bakgrunn i drøftinger om planens status ber styret om at selskapets administrasjon tilrettelegger for at nytt reguleringsplanforslag skal utarbeides og sendes inn 18. april, heller enn tidligere bebudet 9. mai. Styret ber videre om at man ved oversendelse poengterer overfor vertskommunene at selskapets innsendte forlag skal følge saken også dersom vertskommunene foretar endringer før fremsendelse til politisk behandling. Styret ba også om at administrasjonen starter drøftinger mht utbyggingsavtale med vertskommunene.
- 17/14 (07.09.17), Styret tar administrasjonens redegjørelse om prosessen knyttet til reguleringsplanen til etterretning og uttrykte at de stiller seg bak innsendt reguleringsforslag.
- 17/19 (24.10.17), Styret tok administrasjonens redegjørelse til etterretning.
- 18/1 (11.01.18), Styret tok orienteringen til etterretning.
- 18/6 (20.03.18) Styret tok orienteringen til etterretning, men avventer avklaring fra vertskommunene om avklaring ift om man ønsker endringer i konsept sett i forhold til innsigelse fra fylkesmannen.
- 18/12 (24.04.18) Styret fikk forelagt seg dokumenter som selskapet ønsket å fremme overfor planmyndighetene som innspill ift fylkesmannens innsigelse. Styret vedtok at dokumentene skulle fremsendes. Det ble samtidig besluttet å avvente videre foredling av alternativt planforslag inntil man hadde gjennomført drøftinger med vertskommunene.
- 18/15 (05.06.18) Styret fikk seg forelagt samlet dokumentasjon som sendes vertskommunene, herunder også et forslag med redusert utfylling. Styret tok orienteringen til etterretning og ba om at saken tas til ny behandling etter møte med planmyndighetene 20. juni.
- 18/17 (09.10.18) Administrasjonen la fram mulig endring av konsept for etablering av byggegrunn, samt nytt presentasjonsmaterieill. Styret tok informasjonen til orientering.
- 18/20 (09.10.18) Selskapet presenterte strategi på eierseminar 5. desember 2017. Styret behandlet denne på nytt, sett i lys av mulig endrede eksterne rammebetingelser. Styret vedtok å opprettholde tidligere uttalt strategi for selskapet.
- 18/21 (20.11.18) Administrasjonen informerte om at vertskommunene skal behandle sak om det skal fremmes opprinnelig eller redusert planforslag til fremtidig planbehandling. Styret mente at forskjellen på de to alternativene er betydelige både ift funksjonalitet, byutvikling og verdi, og vil fortsatt arbeide for regulering som framsatt så lenge det er politisk vilje til det. Styret tok informasjonen til orientering, og ba administrasjonen arbeide med nødvendig informasjon til beslutningstakerne samt å avklare vertskommunenenes politiske målsettinger.

3.8. Kostnader knyttet til klargjøring av tomt og utvikling

Eierne har ved tidligere generalforsamlinger fått orientering om påløpte kostnader vedr utvikling av eiendommen. Dette er kostnader som er rettet mot produksjon av reguleringsplaner, presentasjonsmaterieill, juridiske og verdimessige avklaringer. Pr årsskiftet 2017/2018 var det påløpt 21,1 mill kroner til formålet. Gjennom 2018 er det påløpt 2,4 mill kroner til prosjektutvikling/-dokumentasjon. Totalt påløpt er 23,5 mill kroner.

Selskapet har i tillegg arbeidet med riving av tidligere driftsbygninger, herunder sanert store mengder forurenset bygningsmateriale. Ut over dette er det foretatt miljømessige undersøkelser av tomten, som dessverre viste seg å ha betydelig mer forurenset masse enn tidligere antatt. Det er gjennomført store masseutskiftninger og området er på det nærmeste klarert som ren. Det er to unntak, hvorav det ene gjelder område under virksom avløpsledning og som er GPS-merket for senere sanering, samt et område i fylling som planlegges avklart så snart massene skal flyttes.

Selskapet søkte og fikk innvilget tillatelse til å etablere og drive deponi for sprengsteinmasser fra sprengningsarbeidet til Nedre Romerike Avløpsselskap IKS. Opprinnelig var det tenkt to sprengningsarbeider, hver på ca. 30 000 m³ fast masse, dvs 54 000 m³ løsmasser. Første sprengningsarbeid ble iverksatt høsten 2016 og utkjøring fra anlegg startet i desember. I påvente av tillatelse fra Fylkesmannen ble hovedvekten av masser kjørt ut av anlegget. Imidlertid ble deponiet klar tidlig i februar og det er nå deponert ca. 22-25 000 m³ masser. Det er nå besluttet at Nedre Romerike Avløpsselskap IKS reduserer sprengningsaktiviteten og de siste 54 000 m³ vil ikke bli tilgjengelig. For 2018 er det påløpt kostnader til drift av mellomlager med 0,73 mill kroner.

Til og med 31.12.18 er det påløpt kostnader for miljøsanering og rensing med 20,6 mill kroner.

Massene som er deponert tilhører Nedre Romerike Avløpsselskap IKS. Det er inngått avtale med Nedre Romerike Avløpsselskap IKS om at massene kan brukes uten kostnader for Strandveien 1 Utvikling AS dersom det gis tillatelse til utfylling i elven. Avtalen gjelder fram til 31.12.18. Som en følge av at Nedre Romerike Avløpsselskap IKS har redusert sprengningsarbeidet, og Strandveien 1 Utvikling AS har besluttet å anvende andre metoder for etablering av byggegrunn, har Strandveien 1 AS den 27. desember 2018 effektivert nevnte avtale, og Nedre Romerike Avløpsselskap IKS skal derfor transportere og deponere masser ihht avtale. Strandveien 1 utvikling AS dekker omkostninger med å laste massene til transport. Fra fylkesmannen er det mottatt melding om at deponiet må være avviklet 1. februar 2020. Nedre Romerike Avløpsselskap IKS er orientert om tidsfristen.

3.9. Risiko

Selskapet har arbeidet med forslaget til eiendomsregulering fra 2008. Planen ble annonsert primo 2014 og eierne har vært orientert om dette arbeidet hele tiden. Så tidlig som ved generalforsamlingen i 2008 ble første skisser vist. Det har deretter vært en rekke anledninger hvor selskapet har orientert om eiendomsutviklingen. Slik selskapet vurderer det i dag er det svært begrenset risiko i forhold til det arbeidet som er utført. Det er nedlagt om lag 44,1 mill. kroner i kostnader, hvorav en ikke uvesentlig del er brukt for å sanere opparbeidet forurensning (ca. 20 mill kroner). Om lag 30 mill. kroner var aktivert før overføringen til Strandveien 1 Utvikling skjedde.

Eiendomsprosjektet er i forbindelse med avleggelse av årsregnskapet verdivurdert på nytt, og det verifiseres at en verdi på 560 mill. kroner som styret fastsatte som markedsverdi fortsatt er i tråd med verdivurderers oppfatning.

Konklusjonen er da at eksterne kilder oppfatter at prosjektet kan selges «as is» i dagens marked for 520 – 530 mill. kroner mer enn kostnaden som er nedlagt i prosjektet.

4. Unitrade 201 i Sør-Afrika

4.1. Historien

Ivar T Henriksen kjøpte i juni 1998 de første to farmene nær Grahamstown. I perioden 1999 til 2004 ble det kjøpt ytterligere 7 farmer. Eierskapet ble samlet i selskapet Unitrade 201 Ltd. Samlet kjøpspris er angitt å være ca. 9,7 mill. Rand. Eiendommen har vært drevet som jaktfarm, dog uten særlig kommersiell aktivitet. I tillegg har to av farmene vært jordbruksfarmer for dyrking av for.

Farmen har vært drevet av Keith Gradwell siden 1998 etter at han solgte farmen Brakfontein til Unitrade 201. Selskapet avsluttet ansettelsesavtalen med Gradwell i oktober 2016.

4.2. Dommen

I Nedre Romerike Tingrett og i Borgarting Lagmannsrett ble farmen inndratt til inntekt for staten. Imidlertid ble det en åpning for at midler kunne tilbakeføres til selskapene i den grad abonnentene ikke hadde mottatt fullt oppgjør for sitt tap. «Ivar T. Henriksen dømmes i medhold av straffeloven § 34 første og annet ledd til å tåle inndragning av samtlige eiendommer hvor det sør-afrikanske selskapet Unitrade 201 (Pty) Ltd er oppført som eier/hjemmelshaver. Eiendommenes samlebetegnelse er "Woodlands" (Portion I of farm Uitkyk no 12, portion I of farm Brakfontein no 17, portion I of farm Groenefontein no 22, portion 5 of farm Schelmdrift no 53, portion 6 of farm Schelmdrift no 53, farm Goodwood no 588, farm Merrydale 14 and Carlisle Bridge). Det inndratte skal anvendes til dekning av Nedre Romerike Vannverk AS' og Sentralrenseanlegget RA2 AS' erstatningskrav mot Ivar T. Henriksen, jf. straffeloven § 37 d annet ledd. For øvrig skjer inndragningen til fordel for statskassen, jfr. straffeloven § 37 d første ledd.»

Det er altså slik at inntektene fra et salg kan benyttes som dekning av selskapenes erstatningskrav mot Henriksen.

Slik situasjonen nå er har selskapene innfordret erstatningskravet. Imidlertid er det slik at selskapene som kjent har hatt store kostnader til granskning og gjennomføring av undersøkelser og opprydding, anslått til 42 mill. kroner. Dette er redegjort for i generalforsamlinger.

Det har vært enighet med Økokrim om at det er selskapene som må forestå realisasjon av selskapet i Sør-Afrika.

4.3. Salg

Eiendommene har vært gjenstand for salg siden 2010. Allerede i 2008 ble det innhentet verdivurderinger av eiendommene, men det var på det tidspunkt uklart hvem som var i posisjon til å selge. Etter forliksavtale i 2010 overtok selskapene arbeidet med å markedsføre eiendommene for salg i Sør-Afrika. Det ble engasjert meglere for oppgaven. Med bakgrunn i tidligere verdivurderinger ble salgssummen angitt til 50 mill. Rand. Det var flere interessenter men ikke i det verdiintervall selskapene hadde satt.

I 2013 lyktes det å finne en kjøper som aksepterte salg i rett prisleie. Kontrakt ble skrevet men oppgjør ble ikke mottatt. Det har vært forsøk på inndriving men dette har ikke latt seg ikke gjøre.

I 2015 ble det intensivt arbeidet med realisasjon, og i april 2016 det ble solgt 2 farmer (jordbruksfarmene). Det ble inngått kontrakt på de øvrige farmene i november 2016. Totalt ble salgssummen 48 mill. Rand. Midlene ble frigitt til selskapet 7. mai 2017 etter 6 mnd. garantiperiode. Midlene er forvaltet som ordinære bankinnskudd med rente i områder 6-7 % p.a. For regnskapsåret februar 2018 til februar 2019 er det bokført nesten 2,0 mill Rand (estimert til ca. 1,2 mill kroner pr 28. februar 2019) i renteinntekter. Årsregnskap for Unitrade 201 (regnskapsårets slutt 28. februar 2019) viser et regnskapsmessig overskudd på ca. 1,5 mill Rand (ca. 0,9 mill kroner) etter skatt og egenkapital på ca. 35 mill Rand (ca. 21 mill kroner). Herav bankinnskudd 35 mill Rand.

4.4. Exchange control

Sør-Afrika har strenge regler for utførsel av valuta. Unitrade har søkt tillatelse til utførsel og venter på dette. Det er signalisert at denne prosessen kan ta tid.

4.5. Prosessen

Deler av salgssummen er allerede hentet til Norge og selskapene ved at man har søkt refusjon av de utlegg man har foretatt pva Unitrade gjennom årene. Ved å søke refusjon har man i tillegg redusert grunnlaget for gevinstbeskatning og beskatning ved likvidasjon av selskapet. Totalt er det sendt refusjonskrav på ca. 6,3 mill. Rand. Motverdien er ca. kr. 3,5 mill. kroner. Midlene er fakturert og betalt til Nedre Romerike Vannverk AS. Endelig fordeling foretas når endelig oppgjør foreligger.

De norske selskapene er representert ved advokat i Cape Town som har vært med siden 2008. Likeledes har vi bistand fra revisor i East London.

Når exchange control er gitt vil midlene bli overført til Økokrim. Selskapet må da med bakgrunn i dommen forhandle med Staten om overføring av midler. Selskapet vil argumentere med at i tillegg til det rene erstatningskravet har abonnentene i tillegg hatt følgekostnader som skal heve grunnlaget for tilbakebetaling.

Når midlene er overført til landet, gjenstår formell deregistrering i Sør-Afrika.

5. Andre forhold

5.1. Informasjon til eierne og opinionen vedr selskapets stilling og drift

Gjennom 2018 har selskapet erfart at det stilles en del spørsmål knyttet til informasjon som gis fra selskapet til sine eiere. Selskapet mener at man i forhold til generalforsamlinger har orientert om det som eierne selv oppstiller i eiermeldingene sine. I tillegg er det gitt utfyllende informasjon til generalforsamlingen i form av orientering i møtet. Foran generalforsamlingen i 2017 ble det utgitt en fylldig informasjon til eierne.

Gjennom 2018 har selskapet utvidet omfanget av selskapets hjemmeside hvor det nå er tilgjengelig dokumenter om:

- Generalforsamlinger med innkalling, saksdokumenter og protokoll
- Eierseminarer med innkalling, saksdokumenter og referat
- Prosjektrapport (utvidet informasjon om status og drift)

- Rapport om fordeling av midler ved avvikling
- Rapport om forvaltningsrevisjoner av selskapet
- Selskapets forhold til offentlighetsloven
- Selskapets forhold til lov om offentlige anskaffelser
- Daglig ledelse av selskapet

Selskapet har valgt å tydeliggjøre den åpne linjen man ønsker å ha. For selskapets eiere er det uttrykkelig uttrykt at selskapet vil besvare alle spørsmål som stilles.

Selskapets hjemmeside oppdateres i forhold til framdrift i reguleringssaken, samt med dokumenter av selskapsmessig art.

www.strandveien1.as