

Saksansvarlig Guri Vik

Formannskapet	06.02.2018	PS 10/18
Formannskapet	27.02.2018	PS 20/18
Kommunestyret	06.03.2018	PS 11/18

Innstilling

Kommunestyret vedtar at Melhus kommune viderefører tidligere vedtak i sak 51/15 og i medhold av Pbl § 17-2 og kap 18 at det ved utbygging innenfor områdeplan Ler sentrum legges til grunn en områdemodell som omtalt i punkt 1, 2. ledd i vedtaket.

For å få gjennomført tiltak omtalt i planens rekkefølgebestemmelser legges det til grunn at det skal inngås utbyggingsavtaler som sikrer anleggsbidrag fra utbyggere for gjennomføring av planen i henhold til intensjonene. På bakgrunn av inngåtte avtaler kan det gis dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser. Der en ikke ser behov for inngåelse av utbyggingsavtaler kan anleggsbidrag sikres direkte gjennom vilkår i dispensasjonssaker.

Anleggsbidrag baseres på kostnadsberegning og fordeling etter utbyggbart bruksareal (BRA) slik det framgår av saken.

Konkret ligger det i dette at utbyggere skal betale et anleggsbidrag til park og grønstruktur, torg, nødvendige veger, g/s veger samt overvann innenfor området på tilsammen kr 460,- pr m2 BRA pr 1.1.18 . Beløpet indeksreguleres i h.h.til konsumprisindeksen. Kommunens bidrag er kostnader til høydebasseng, overordna vann og spillvannsledninger samt egenandel i forbindelse med sikring av Kaldvella.

Anleggsbidraget gjelder alle bygg over 70 m2 og tilbygg/ bruksendring som medfører tilflytting eller nye arbeidsplasser.

For Bane NOR baseres andelsbidrag på finansiering av ¼ av 1,4 mill (samlede beregnede kostnader for bygging av O_GS 1, O_GS2 og O_KV3) tilsvarende ca kr 350.000,-.

Anleggsbidraget skal brukes til øremerkede prosjekter innenfor områdeplan for Ler sentrum.

Prioritering av og bevilgninger til kommunale tiltak fremmes som egne saker.

I tillegg til anleggsbidrag må hver enkelt utbygger påregne å dekke kostnader til nødvendig infrastruktur knyttet til utbygging av eget område i tråd med gjeldende praksis i kommunen.

Vedtaket omfatter også utbygging av området B2 Litjksjeet.

Utbyggingsavtaler/ dispensasjon skal være inngått/gitt før det gis rammetillatelse eller IG innenfor området. Anleggsbidrag skal senest være innbetalt før det gis brukstillatelse/ferdigattest.

Ved forskuttering av anlegg som inngår i beregningsgrunnlaget for fondet for å oppfylle rekkefølgebestemmelser og opparbeidelsesplikt etter kap 18 i pbl, forutsettes det at utbygger setter opp et refusjonsgrunnlag i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens kap 18 som gir grunnlaget for refusjon fra fondet.

Behandling i Formannskapet**06.02.2018 PS 10/18**

Sigmund Gråbak bes vurdert sin habilitet i saken. Han erklæres inhabil, da han er grunneier og part i sak jf Offl. §6a.

Utsettelsesforslag fra ordfører Gunnar Krogstad:

Saken utsettes. Rådmannen bes redegjøre nærmere om forhold som ble tatt opp i møtet.

Votering:

Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Saken utsettes. Rådmannen bes redegjøre nærmere om forhold som ble tatt opp i møtet.

Behandling i Formannskapet**27.02.2018 PS 20/18**

Sigmund Gråbak bes vurdert sin habilitet i saken. Han er grunneier. Han erklæres inhabil etter fvl § 6a, og fratrer møtet. Tore Johansen inntreer som vara.

Tilleggsforslag fra AP, H og KrF v/ forslagsstiller Gunnar Krogstad

Settes inn etter tredje avsnitt i rådmannen innstilling: Utforming av Torg skal gjøres til gjenstand for forhandlingene mellom Melhus kommune og utbygger av S4. Av de totale kostnader fordeles 3.5 mill på alle utbyggere (ligger inne i beløpet på kr 460 pr m2 BRA).

Endringsforslag fra AP, H og KrF v/ forslagsstiller Gunnar Krogstad

Avsnitt 6 i rådmannens forslag går ut og erstattes med: Bane NORs andel av finansieringen settes skjønsmessig til kr. 1.000.000.

Votering:

Tilleggsforslag: Enstemmig vedtatt.

Endringsforslag: Enstemmig vedtatt.

Deretter ble rådmannens innstilling med ovennevnte endringer enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Kommunestyret vedtar at Melhus kommune viderefører tidligere vedtak i sak 51/15 og i medhold av Pbl § 17-2 og kap 18 at det ved utbygging innenfor områdeplan Ler sentrum legges til grunn en områdemodell som omtalt i punkt 1, 2. ledd i vedtaket.

For å få gjennomført tiltak omtalt i planens rekkefølgebestemmelser legges det til grunn at det skal inngås utbyggingsavtaler som sikrer anleggsbidrag fra utbyggere for gjennomføring av planen i henhold til intensjonene. På bakgrunn av inngåtte avtaler kan det gis dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser. Der en ikke ser behov for inngåelse av utbyggingsavtaler kan anleggsbidrag sikres direkte gjennom vilkår i dispensasjonssaker.

Anleggsbidrag baseres på kostnadsberegning og fordeling etter utbyggbart bruksareal (BRA) slik det framgår av saken. Utforming av Torg skal gjøres til gjenstand for forhandlingene mellom Melhus kommune og utbygger av S4. Av de totale kostnader fordeles 3.5 mill på alle utbyggere (ligger inne i beløpet på kr 460 pr m2 BRA).

Konkret ligger det i dette at utbyggere skal betale et anleggsbidrag til park og grønstruktur, torg, nødvendige veier, g/s veier samt overvann innenfor området på tilsammen kr 460,- pr m2 BRA pr 1.1.18 . Beløpet indeksreguleres i hht. konsumprisindeksen. Kommunens bidrag er kostnader til høydebasseng, overordna vann og spillvannsledninger samt egenandel i forbindelse med sikring av Kaldvella.

Anleggsbidraget gjelder alle bygg over 70 m2 og tilbygg/ bruksendring som medfører tilflytting eller nye arbeidsplasser.

Bane NORs andel av finansieringen settes skjønnsmessig til kr. 1.000.000.

Anleggsbidraget skal brukes til øremerkede prosjekter innenfor områdeplan for Ler sentrum.

Prioritering av og bevilgninger til kommunale tiltak fremmes som egne saker.

I tillegg til anleggsbidrag må hver enkelt utbygger påregne å dekke kostnader til nødvendig infrastruktur knyttet til utbygging av eget område i tråd med gjeldende praksis i kommunen.

Vedtaket omfatter også utbygging av området B2 Litjskjeet.

Utbyggingsavtaler/ dispensasjon skal være inngått/gitt før det gis rammetillatelse eller IG innenfor området. Anleggsbidrag skal senest være innbetalt før det gis brukstillatelse/ferdigattest.

Ved forskuttering av anlegg som inngår i beregningsgrunnlaget for fondet for å oppfylle rekkefølgebestemmelser og opparbeidelsesplikt etter kap 18 i pbl, forutsettes det at utbygger setter opp et refusjonsgrunnlag i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens kap 18 som gir grunnlaget for refusjon fra fondet.

Behandling i Kommunestyret

06.03.2018 PS 11/18

Sigmund Gråbak bes vurdert sin habilitet i saken. Han er grunneier. Gråbak erklæres inhabil etter fvl § 6a, og fratrer møtet. Som vara inntreer Asbjørn Buklev.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtaket:

Kommunestyret vedtar at Melhus kommune viderefører tidligere vedtak i sak 51/15 og i medhold av Pbl § 17-2 og kap 18 at det ved utbygging innenfor områdeplan Ler sentrum legges til grunn en områdemodell som omtalt i punkt 1, 2. ledd i vedtaket.

For å få gjennomført tiltak omtalt i planens rekkefølgebestemmelser legges det til grunn at det skal inngås utbyggingsavtaler som sikrer anleggsbidrag fra utbyggere for gjennomføring av planen i henhold til intensjonene. På bakgrunn av inngåtte avtaler kan det gis dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser. Der en ikke ser behov for inngåelse av utbyggingsavtaler kan anleggsbidrag sikres direkte gjennom vilkår i dispensasjonssaker.

Anleggsbidrag baseres på kostnadsberegning og fordeling etter utbyggbart bruksareal (BRA) slik det framgår av saken. Utforming av Torg skal gjøres til gjenstand for forhandlingene mellom Melhus kommune og utbygger av S4. Av de totale kostnader fordeles 3.5 mill på alle utbyggere (ligger inne i beløpet på kr 460 pr m2 BRA).

Konkret ligger det i dette at utbyggere skal betale et anleggsbidrag til park og grønnstruktur, torg, nødvendige vegger, g/s vegger samt overvann innenfor området på tilsammen kr 460,- pr m2 BRA pr 1.1.18. Beløpet indeksreguleres i hht. konsumprisindeksen. Kommunens bidrag er kostnader til høydebasseng, overordna vann og spillvannsledninger samt egenandel i forbindelse med sikring av Kaldvella.

Anleggsbidraget gjelder alle bygg over 70 m2 og tilbygg/ bruksendring som medfører tilflytting eller nye arbeidsplasser.

Bane NORs andel av finansieringen settes skjønnsmessig til kr. 1.000.000.

Anleggsbidraget skal brukes til øremerkede prosjekter innenfor områdeplan for Ler sentrum.

Prioritering av og bevilgninger til kommunale tiltak fremmes som egne saker.

I tillegg til anleggsbidrag må hver enkelt utbygger påregne å dekke kostnader til nødvendig infrastruktur knyttet til utbygging av eget område i tråd med gjeldende praksis i kommunen.

Vedtaket omfatter også utbygging av området B2 Litjkskjeet.

Utbyggingsavtaler/ dispensasjon skal være inngått/gitt før det gis rammetillatelse eller IG innenfor området. Anleggsbidrag skal senest være innbetalt før det gis brukstillatelse/ferdigattest.

Ved forskuttering av anlegg som inngår i beregningsgrunnlaget for fondet for å oppfylle rekkefølgebestemmelser og opparbeidelsesplikt etter kap 18 i pbl, forutsettes det at utbygger setter opp et refusjonsgrunnlag i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens kap 18 som gir grunnlaget for refusjon fra fondet.

Bakgrunn for saken:

I sak 51/15 vedtok Melhus kommunestyre et såkalt forutsigbarhetsvedtak om utbyggingsavtaler etter pbl § 17-2.

Vedtaket lyder slik:

Melhus kommunestyre vedtar følgende forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler i Melhus kommune jf. pbl. § 17-2.

1. Geografisk avgrensning

Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger for avtaleinngåelse ellers er til stede.

Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak (områdemodeller) i henhold til pbl. § 17-2, der dette vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.

2. Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan, detalj- eller områderegulering) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg.

Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen og som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg kan også omfatte lekearealer, turstier, ledninger og andre tekniske installasjoner for vann og avløp, fjernvarme o.l. Det kan også være ikke-offentlige tiltak som i en arealplan er ment for allmennheten.

Utbyggingsavtale kan videre inneholde avtale om infrastruktur som er direkte knyttet til planlagt utbygging, utenfor planområdet.

3. Boligosiale tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming. Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett til en andel av boligene, jf. pbl. § 17-3.

4. Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

De enkelte utbyggingsområder skal selv bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen og stå i forholdsmessig sammenheng med utbyggingens størrelse og i hvilken grad utbyggingen utløser behovet for tiltaket.

All infrastruktur skal opparbeides etter den gjeldende kommunale standard. Kommunens gjeldende standarder kommer til uttrykk gjennom de til enhver tid gjeldende normer og retningslinjer.

I h.h.t vedtakets punkt 1. andre setning legges det her fram en sak angående områdemodell for utbyggingsavtaler innenfor det området som inngår i områdeplan for Ler.

Saksutredning:

Gjennom arbeidet med områdeplanen har kommunen vurdert behovet for felles infrastruktur som må til for å få en god og hensiktsmessig utbygging av Ler sentrum og kostnadsberegnet disse. Gjennom rekkefølgebestemmelsene i planen vil kommunen sikre at disse blir gjennomført i forbindelse med utbygging av områdene. Tiltaka som er vurdert som nødvendig **for utbygging av hele området er:**

- Sikring av Kaldvella mot flom og isgang samt opparbeidelse av grønnstruktur innenfor hensynssonene langs Kaldvella.
- Etablering av offentlige gang og sykkelveger o_GS1 – o_GS 4, o_GS 6 og o_GS7
- Opparbeidelse av kommunal veg o_kv1 med g/S veg og belysning i tråd med planen (Lykkjvegen)
- Etablering av nytt høydebasseng
- Hovedledning for overvann langs eksisterende E6
- Ny kryssløsning og oppstramming av veglinjen ved nedklassifisering av eksisterende E6.

I tillegg til rekkefølgebestemmelsene som gjelder all utbygging innenfor hele planområdet er det også knyttet noen rekkefølgebestemmelser til som gjelder **utbygging av mer spesifikke områder:**

- Opparbeidelse av torg før utbygging av S4 .
- Opparbeidelse av kommunal veg o_kv2 og o_GS5 med lyssetting før utbygging av offentlige tjenesteytingsområder o_T2 og o_T3
- Opparbeidelse av støyreduserende tiltak mot eksisterende bebyggelse i B3 og BKF1 samt idrettsanlegg I 1 før bygging av kryssingsspor til jernbanen.
- Opparbeidelse av støyskjerming mot jernbane før det kan gis brukstillatelser innenfor SN, S4, BKF2 og BT 1
- Opparbeidelse av kommunal veg o_kv3 i h.h.til vegnorm og gatelysnorm før utbygging av områdene SN, S2, S4, BKF2 og BT, samt tiltak på jernbanen knyttet til persontrafikk.
- Etablering av pumpestasjon og ledningsanlegg dimensjonert for høydebasseng før tiltak innenfor B4.
- Opparbeidelse av områdelekeplass L1 i h.h.til kommunens norm før utbygging av områdene SN, S2,S4,BKF2 og BT1
- Opparbeidelse av gang- og sykkelveier o_GS1 og o_GS2 før tiltak knyttet til persontrafikk på jernbanen.

Gjennom å vedta en såkalt områdemodell vil en kunne sikre at alle som bygger ut innenfor området/sammen med kommunen skal være med å finansiere nødvendig infrastruktur som kommer hele Lersamfunnet til gode, og som er nødvendig for å få til en ønsket og helhetlig utvikling og arealutnyttelse i området. Gjennomføring av tettstedsutforming med kvalitet krever områdeløsninger ut over enkelteiendommer og prosjekter, det er derfor viktig å legge til grunn en modell som fordeler

kostnadene mellom utbyggerne og kommunen og sikrer gjennomføring av planen på en god måte. Dette vil også gi forutsigbarhet for de aktørene som ønsker å gjennomføre utbygging innenfor områdeplanens avgrensing.

Gjennomføring av planen kan sikres enten ved å praktisere rekkefølgebestemmelsene strengt eller legge opp til ordning der en gjennom utbyggingsavtaler sikrer medfinansiering og gjennomføring etter hvert som utbygging skjer, og at man på bakgrunn av dette kan gi dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene i planen. Begge alternativene er aktuelle innenfor et og samme område. I hver enkelt sak må det vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene. Konkret må som et minimum bebyggelsen være sikret tilstrekkelig og hygienisk betryggende drikkevann, lovlig avløp og tilstrekkelige overvannsløsninger før utbygging kan tillates. Noen rekkefølgebestemmelser vil derfor være nødvendig å oppfylle med en gang, mens andre kan avventes til nødvendig finansiering er på plass.

Områdemodeller egner seg godt som verktøy i områder som består av mange utbyggere og grunneiere slik tilfellet er på Ler. Det forutsettes at det inngås utbyggingsavtaler tilknyttet utbygging av enkelttiltak innenfor området der utbygger forplikter seg til å bidra med sin andel av infrastrukturkostnader før byggetillatelse gis. Modellen fordrer at kommunen tar på seg en aktiv rolle i utbyggingen av infrastruktur og kanskje også er villig til å forskuttere en del tiltak for å få i gang utbyggingen. Etter inngåelse av forpliktende utbyggingsavtaler kan gis dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen ved at man aksepterer at nødvendig infrastrukturtiltak gjennomføres i ettertid. Kommunen må være forberedt på at det kan bli aktuelt å forskuttere kritisk infrastruktur, dette må i tilfelle gjøres gjennom konkrete bevilgnings saker. Kommunen vil da ta på seg en risiko i forhold til finansiering av prosjektet, da det vil være usikkerhet både i beregnet kostnadsoverslag og beregnet utnyttingsgrad i området og det er veldig usikkert hvor lang tid det vil ta før hele området er utbygd.

For områder med mange ukoordinerte utbyggere er det hensiktsmessig at det utarbeides en finansieringsmodell som etableres av kommunen. Det er en slik modell rådmannen mener det er mest hensiktsmessig å gå for i forbindelse med utbygging av områdene som omfattes av områdeplanen for Ler sentrum.

I dette ligger det at kommunen kan standardisere en anslagsvis kostnad for fellestiltak enten pr boenhet eller pr m² BRA, bidraget skal være utslag av en konkret vurdering. Bidraget skal dekke behov utløst av tiltaket (oppfølging av rekkefølgebestemmelser). Anleggsbidragene går inn i et kommunalt fond som skal tjene den infrastrukturen det er betalt for. Gjennomføringen kan skje i kommunal regi, eller i privat regi med bidrag fra fondet.

Erfaringer fra andre kommuner viser at det er god erfaring med slike områdemodeller og at det i enkelte områder er umulig å få til en helhetlig og kvalitetsmessig god utbygging uten en slik modelltankegang. Stjørdal sentrum er et eksempel på slik praksis.

Grunnlaget for områdemodellen er reguleringsplanen. Denne er nødvendig for å få oversikt over nødvendige felles infrastrukturtiltak. I dette tilfellet områdeplan for Ler sentrum. Områdeplanen er nå 2. gangs behandlet i formannskapet. Det forventes en sluttbehandling av planforslaget på nyåret etter mekling.

Modelltankegangen gir forutsigbarhet for utbyggerne og kostnadene knytta til utbygging kommer opp i dagen sammen med planen og at en slik tankegang sikrer fremdrift i sentrumsutviklingen. Det ideelle vil

være at områdemodellen saksbehandles parallelt med reguleringsplanen og sendes på høring sammen med denne. Det har vi ikke fått til for Ler. Vi har derfor lagt opp til en egen høring knytta til denne saken for at aktuelle utbyggere skal ha mulighet til å uttale seg før den legges fram for politisk behandling. Plan- og bygningslovens § 17-2 siste setning lyder: Kommunen skal legge til rette for medvirkning av berørte grupper og interesser.

I tillegg til områdeplanens rekkefølgebestemmelser og bestemmelsene i pbl kap 17 om utbyggingsavtaler vises det til kap 18 om opparbeidelsesplikt og refusjon av utgifter til veg, vann og avløp m.v

Kostnadsberegning av nødvendig infrastruktur

Krav om forholdsmessighet i plan – og bygningslovens bestemmelser om utbyggingsavtaler innebærer at det ansvar eller bidrag som pålegges utbygger dels må stå i forhold til utbyggingens størrelse, og dels må stå i forhold til i hvilken grad utbyggingen helt eller delvis utløser behovet for tiltaket. Ofte kan det være vanskelig å fastsette nøyaktig når behovet for et gitt tiltak oppstår, og behovet oppstår også ofte over tid i takt med økt utbygging og mer omfattende utnyttelse. Utbyggingsavtaler i h.h.til områdemodellen vil gi kommunen et godt virkemiddel til å innhente forholdsmessige bidrag fra flere utbyggere for å unngå at en urimelig stor andel av kostnadene legges på enkeltutbyggere. Å foreta en nøyaktig beregning av ulike tiltaksbidrag til det behov som utbyggingene skaper vil i praksis være vanskelig eller umulig, og det vil ikke være i strid med forholdsmessighetsvurderingene at fastsettelsen av ansvar/bidrag baserer seg på anslag og skjønnsmessige vurderinger.

Etter plan- og bygningslovens § 17-3 kan kommunen også gjennom utbyggingsavtaler kunne pålegge utbyggere å forskuttere rent kommunale tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak. Dette vil gjelde selv om tiltaket går utover det som anses som forholdsmessig. Det ligger i dette at kommunen i så fall må betale tilbake kostnadene som overstiger den forholdsmessige andelen til det aktuelle utbyggingsprosjektet i ettertid. Kommunens kostnad vil kunne dekkes delvis av andre utbyggere underlagt den samme reguleringsplanen innenfor rammene av kravet til nødvendighet og forholdsmessighet, dersom det gjelder refusjonsberettigede tiltak, etter bestemmelsene om refusjon i pbl kap 18.

Det kan ikke avtales at utbygger helt eller delvis skal bekoste såkalt «sosial infrastruktur» som skoler, barnehager, sykehjem eller tilsvarende tjenester som det offentlige med hjemmel i lov er forpliktet til å skaffe til veie.

Gjennom arbeidet med områdeplan for Ler er det gjort kostnadsanslag av nødvendig infrastruktur og også gjort en beregning av utbyggingspotensialet innenfor planområdet.

Vi mangler foreløpig kostnader knytta til erosjonssikring i Kaldvella. Det legges til grunn at dette tiltaket skal foretas av NVE i samarbeid med kommunen, og at det vil være mulig å søke fylkesmannen om midler (klimatilpasning) til dette tiltaket. Kostnadene til dette ligger derfor ikke inne i den summen som foreslås i denne saken og egenandelen forutsettes dekket av kommunen. Kostnaden til ny kryssløsning i sentrum samt oppstramming av veilinjen i krysset når E 6 er ombygd er heller ikke med i beregningsgrunnlaget i denne omgang.

Kostnadsberegningene og fordeling av disse i forhold til utbyggingspotensialet innenfor planområdet framgår av vedlegg 1. Det legges til grunn at avtale om innbetaling av anleggsbidrag er en forutsetning for all utbygging innenfor området for å få dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser.

I tillegg må utbyggere bygge nødvendig infrastruktur og dekke kostnader for å oppfylle nødvendig infrastruktur knytta til egne områder. I dette ligger også nødvendig dimensjonering av ledninger til også å ha kapasitet for ytterligere påkoblinger i etterkant. Utbyggingsavtaler i forhold til slike enkeltprosjekter vil komme i tillegg til områdemodellen. Her vil bl.a reglene i forhold til momskompensasjon komme til anvendelse når utbygger bygger anlegg som senere overtas av kommunen.

Det er viktig å påpeke at kommunen gjennom å vedta en slik finansieringsordning som det her legges opp til påtar seg en viss risiko knytta til at det er usikkert om utbyggingspotensialet blir realisert i sin helhet, og at kommunen dermed ikke vil få igjen eventuelle forskutterte midler, eller at det vil ta lang tid før forskutterte midler blir tilbakebetalt. Det er derfor tatt høyde for en 10% sikkerhetsmargin i forhold til dette. Dersom en ikke ønsker å gå for en områdemodell vil det være vanskelig å oppfylle rekkefølgebestemmelsene og dette vil kunne gjøre det vanskelig å få til en ønsket utvikling i området.

Til sammen er kostandene med å få gjennomført nødvendig infrastruktur som nevnt i rekkefølgebestemmelser beregnet til ca 77 mill + flomforebyggelse tiltak i Kaldvella. Omlegging av fylkesvei og oppstramming av kryss i sentrum etter E 6 er omlagt er ikke medregnet. Av dette legges det til grunn at 33 mill fordeles på alle utbyggere innenfor området. Beregnet boligpotensiale innenfor det samme området er beregnet til ca 80 000 – 10 % = 72000 m² BRA. Dette gir en utgift på tilsammen kr 460,- pr kvadratmeter BRA. Rådmannen mener dette er innenfor det som kan regnes som forholdsmessig. Eksempelvis vil en som skal bygge en leilighet på 100 kvm måtte betale et anleggsbidrag på 46.000,- til kommunen som bidrag til disse fellesgodene. Også kommunen må bidra ned samme sum pr m² BRA ved utbygging i kommunal regi.

Høring

Saksframlegget ble sendt på høring til aktuelle utbyggere på Ler og samtidig annonsert i Trønderbladet og på kommunens hjemmesider. Fristen ble satt til 22.12, men er senere forlenget til 10. januar. Vi har mottatt følgende høringsuttalelser:

1. Sturla Mosand
2. Selberg Arkitekter AS på vegne av Skifer eiendom AS

1. Uttalelsen gjelder ikke finansieringsordningen direkte, men påpeker en mulighet for å bedre trafikksikkerheten mellom Lykkjvegen og Fremovegen. Innspillet påvirker ikke utfallet av denne saken.
2. Selberg arkitekter uttaler at Skifer eiendom AS som er utbygger av området B4 i planområdet kan godta en modell med de kostnader som høringsdokumentet beskriver.

Begge uttalsene er i sin helhet vedlagt saken.

Kommunen har ikke mottatt høringsuttalelser utover dette, men både Norgeshus og Selberg Arkitekter på vegne av Block Watne AS har stilt spørsmål om saken som er besvart av kommunen. Det er ikke kommet inn uttalelser fra noen av dem innen 29. januar da denne saken ble ferdigstilt fra rådmannen.

Konsekvenser for folkehelse:

En helhetlig utbygging av grøntstruktur og gang- og sykkelveger mv innenfor området vil være positivt for folkehelsen.

Konsekvenser for klima og miljø:

Med denne løsningen vil kommunen kunne sikre en infrastruktur som er rustet for endret klima og mer nedbør.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

På bakgrunn av dette foreslår rådmannen at det legges en områdemodell til grunn for å sikre en helhetlig utvikling av Ler sentrum.

Dette innebærer at alle som skal bygge innenfor sentrumsområdet skal bidra til felles infrastruktur gjennom områdemodellen, enten gjennom utbyggingsavtaler med påfølgende dispensasjoner, eller direkte gjennom dispensasjoner fra rekkefølgebestemmelser på vilkår av innbetaling på fond i tråd med det som framgår i denne saken. For å sikre at inntektene kommer inn må det settes krav om at utbyggingsavtaler skal være inngått/dispensasjon gitt før det gis rammetillatelse eller IG gis innenfor området, samt at anleggsbidrag skal innbetales senest før det gis brukstillatelse/ferdigattest. I områder der det skal fradeles eneboligtomter kan det være hensiktsmessig at anleggsbidrag betales i forbindelse med fradeling. Dette kan avklares endelig i utbyggingsavtaler.

Det understrekes at det ved en slik modell er kommunen som tar risikoen i forhold til at utbyggingspotensialet ikke blir utnyttet i sin helhet. Det er ved utregning av anleggsbidraget lagt til grunn at 90% av utbyggingspotensialet på ca 80 000 kvm BRA oppfylles og her er det stor usikkerhet i forhold til både framdrift og om dette faktisk skjer.

Kommunen må også gjennom sine prioriteringer av VA anlegg sikre framdrift for utbygging av nødvendige overordna kommunale VA ledninger og høydebasseng når behovet oppstår.

Tilføyelser

Ved behandling i formannskapet 6. februar ble saken utsatt og rådmannen bedt om å klargjøre noen ting i saksframlegget.

Rådmannen oppfattet at dette gjaldt følgende forhold:

- Se på kostnader og fordeling av kostnadene knytta til torg på S4 på nytt.
- Klargjøre hvordan et anleggsbidrag fra Bane NOR kan beregnes på bakgrunn av at deres utbygging ikke kan omregnes i BRA.

Fordeling av kostnader til torg

Torget i S4 er i grunnlaget som følger saken kostnadsberegnet til 7 millioner. I rådmannens forslag er det lagt til grunn at halvparten av dette skal dekkes av utbyggere av S4, mens resten er bakt inn i anleggsbidraget som fordeles på alle utbyggere.

Dersom torget skal fordeles likt på hele utbyggingsområdet vil dette medføre et anleggsbidrag pr BRA på kr 507,- pr m².

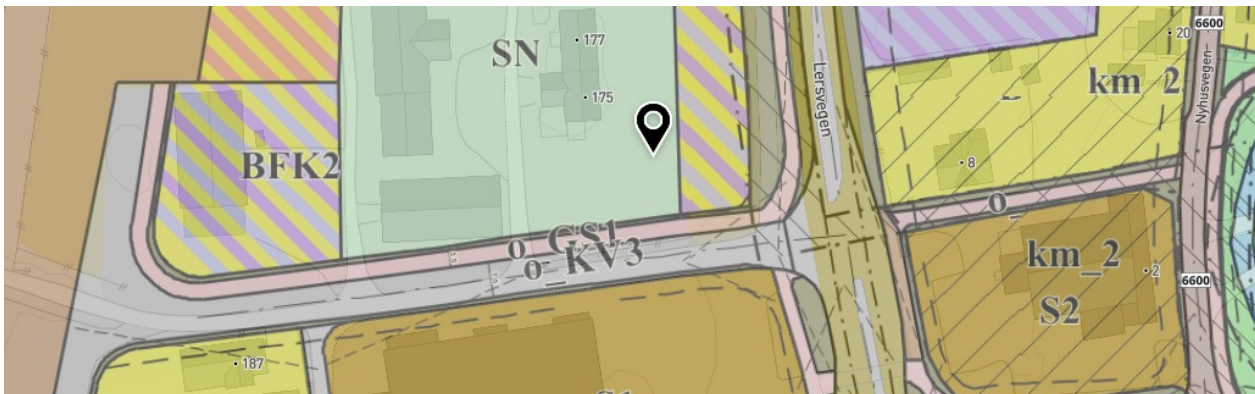
Når det gjelder standard på torget er det selvfølgelig noe som må vurderes. Et torg til 7 mill må nok betegnes å ha høy standard og det kan være noe å hente på pris ved å redusere standard. Uansett mener rådmannen at det er rimelig at utbygger av S4 bærer en større del av kostnadene til torg enn utbyggingsområder for øvrig innafør området. Dette fordi torget vil være uteområde og nærområdet til

beboerne og næringsområdene innenfor S4 og det anses som rimelig at dette bekostes av utbygger her på lik linje med at andre utbyggere må bekoste sine næruteområder i sin helhet.

Et alternativ kan være at en noe større andel av torget legges inn i felleskostnadene slik at det blir en mindre andel på utbyggerne av S4. Dersom fellesandelen økes til 5 mill vil anleggsbidraget øke til kr 486,- pr m² BRA, mens utbygger av S4 i tillegg må bidra med en andel på i utgangspunktet 2 millioner. Siden det uansett legges til grunn at utbygger av S4 skal bygge ut torget samtidig som området S4 forøvrig bygges ut, vil de til en viss grad ha påvirkning på standard og gjennomføring og dermed også totalkostnader på torget. Dersom kommunen skal overta drift og vedlikehold av torget i etterkant forutsettes det at detaljene rundt dette fremforhandles gjennom utbyggingsavtale i forkant av utbygging, også dette vil påvirke endelig kostnad for torget. Rådmannen opprettholder sin innstilling om at utbygger av S4 bør dekke den andelen av opparbeidelse av torget som overstiger 3,5 millioner.

Anleggsbidrag fra Bane NOR

Formannskapet har ganske riktig påpekt at anleggsbidrag fra Bane Nor ikke kan regnes ut på bakgrunn av kvadratmeter BRA. Rekkefølgebestemmelsene i planen knytta til tiltak som skal gjøres av Bane NOR gjelder opparbeidelse av gang _KV3 samt fortau o_ GS1 og o_ GS2. Kostnadene for disse er beregnet til ca 1,4 mill.



Dersom det legges til grunn at ¼ del av utgiften dekkes av bane NOR vil dette gi et anleggsbidrag på kr 350.000,-. Dette tilsvarer altså et anleggsbidrag som ved utbygging av en bygningsmasse på 760 m² BRA. Rådmannen mener dette må anses som rimelig.

Ut fra de usikkerhetsmomentene som ligger i kostnadsoverslagene for øvrig, anser en at anleggsbidrag fra Bane NOR i denne størrelsesorden ikke vil påvirke totalkostnadene til fellesanlegg i særlig grad. En ser derfor ingen grunn til å justere grunnlaget for anleggsbidrag pr m² BRA som følge av dette.

Annet

For å klargjøre at det kan være aktuelt at utbyggere selv må forskuttere anlegg som inngår i utregnet grunnlag for anleggsbidrag har rådmannen tatt med et nytt punkt til slutt i innstillingen. Dette fordi enkelte tiltak i rekkefølgebestemmelsene må gjennomføres før utbygging og kan ikke dispenseres fra. Det legges da til grunn at den utbyggeren som forskutterer anlegget skal ha refundert kostnadene gjennom fondet. For å vite konkret hvor mye som skal refunderes må det i forkant være utarbeidet et refusjonsgrunnlag i tråd med bestemmelsene i kap 18 i plan- og bygningsloven.

Vedlegg:

1. Beregnede kostnader og utbyggingspotensiale områdeplan – Ler
2. Innspill fra Sturla Mosand
3. Innspill fra Selberg Arkitekter for Skifer Eiendom AS
4. Anmodning om utsatt høringsfrist, Stig Ler m/flere