

Saksansvarlig Guri Vik

Formannskapet	22.10.2019	PS 128/19
Kommunestyret	17.12.2019	PS 120/19

Innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 17-2 vedtar Melhus kommune en områdemodell knytta til områdeplan for Melhus sentrum. Dette innebærer at det forutsettes at det skal inngås utbyggingsavtaler som medfører et anleggsbidrag for fellestiltak definert i rekkefølgebestemmelser i områdeplanen (kap 9.2.1-9.2.10) slik:

Sentrum øst kr 340,- pr m2 BRA for bolig og 275,- for næring/tjenesteyting

Sentrum vest sør for rundkjøring : kr 325,- pr m2 BRA for bolig og kr 250,- for næring/tjenesteyting

Sentrum vest nord for rundkjøring kr 585,- pr m2 for bolig og 460.- for næring/tjenesteyting

Areal for eksisterende bygningsmasse registrert i matrikkelen som rives ved utbygging, skal trekkes fra ved beregning av BRA. BRA i bygning legges til grunn, herunder innvendig parkering og boder.

Beløpene reguleres h.h.til konsumprisindeksen med utgangspunkt i 1. januar 2020

Beløpene skal legges til grunn ved inngåelse av utbyggingsavtaler for gjennomføring av tiltak innenfor områdeplan for Melhus sentrum, og gjelder kun fellestiltakene som er definert i saken. Eventuelle kostnader for gjennomføring av øvrige rekkefølgebestemmelser kommer i tillegg.

Det forutsettes at anleggsbidraget skal innbetales uavhengig av om tiltaket anleggsbidraget gjelder er realisert eller ikke.

Anleggsbidrag skal innbetales før brukstillatelse/ ferdigattest gis.

Anleggsbidraget skal bidra til å dekke kostnadene for fellestiltakene. Melhus kommune skal jobbe aktivt for å realisere disse i samarbeid med utbyggere bl.a ved å forskuttere de viktigste tiltakene. Finansiering av forskuttering vedtas gjennom økonomi og handlingsplan eller i egne bevilgnings saker.

Behandling i Formannskapet

22.10.2019 PS 128/19

Berit Wold Fjelle bes vurdert sin habilitet i saken. Hun er styremedlem i Melhus skysstasjon. Hun erklæres inhabil etter fvl § 6e. Som vara møter Mikal Kvaal. Jens Otto Havdal bes vurdert sin habilitet i saken. Han er grunneier. Han erklæres inhabil etter fvl § 6a. Ingen vara. Jorid O Jagtøyen bes vurdert sin habilitet i saken. Hun er gift med part i sak. Hun erklæres inhabil etter fvl § 6c. Ingen vara.

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 17-2 vedtar Melhus kommune en områdemodell knytta til områdeplan for Melhus sentrum. Dette innebærer at det forutsettes at det skal inngås utbyggingsavtaler som medfører et anleggsbidrag for fellestiltak definert i rekkefølgebestemmelser i områdeplanen (kap 9.2.1-9.2.10) slik:

Sentrum øst kr 340,- pr m2 BRA for bolig og 275,- for næring/tjenesteyting

Sentrum vest sør for rundkjøring : kr 325,- pr m2 BRA for bolig og kr 250,- for næring/tjenesteyting

Sentrum vest nord for rundkjøring kr 585,- pr m2 for bolig og 460,- for næring/tjenesteyting

Areal for eksisterende bygningsmasse registrert i matrikkelen som rives ved utbygging, skal trekkes fra ved beregning av BRA. BRA i bygning legges til grunn, herunder innvendig parkering og boder.

Beløpene reguleres h.h.til konsumprisindeksen med utgangspunkt i 1. januar 2020

Beløpene skal legges til grunn ved inngåelse av utbyggingsavtaler for gjennomføring av tiltak innenfor områdeplan for Melhus sentrum, og gjelder kun fellestiltakene som er definert i saken. Eventuelle kostnader for gjennomføring av øvrige rekkefølgebestemmelser kommer i tillegg.

Det forutsettes at anleggsbidraget skal innbetales uavhengig av om tiltaket anleggsbidraget gjelder er realisert eller ikke.

Anleggsbidrag skal innbetales før brukstillatelse/ ferdigattest gis.

Anleggsbidraget skal bidra til å dekke kostnadene for fellestiltakene. Melhus kommune skal jobbe aktivt for å realisere disse i samarbeid med utbyggere bl.a ved å forskuttere de viktigste tiltakene. Finansiering av forskuttering vedtas gjennom økonomi og handlingsplan eller i egne bevilgnings saker.

Behandling i Kommunestyret

17.12.2019 PS 120/19

Merethe Moum bes vurdert sin habilitet i saken. Hun har styreverv i Melhusbanken. Moum erklæres inhabil etter fvl § 6, 1.ledd bokstav e). Som vara møter Åge Ofstad.

Einar Gimse- Syrstad bes vurdert sin habilitet i saken. Han har eiendom berørt av saken. Han erklæres inhabil etter fvl § 6, 1. ledd bokstav a) Som vara møter Gunn Inger Løvseth.

Morten Wehn bes vurdert sin habilitet i saken. Han har eiendom berørt av saken. Han erklæres inhabil etter fvl § 6, 1. ledd bokstav a). Som vara møter Svein Evjen.

Endringsforslag fra AP, SV, KRF, MDG, PP, RØDT v/ forslagsstiller Stig Ler

Modell for finansiering av felles infrastruktur

- Det forutsettes at anleggsbidraget skal innbetales uavhengig om tiltaket anleggsbidraget gjelder er realisert eller ikke, strykes.
- Anleggsbidraget skal innbetales før ferdigattest gis.

Endringsforslag fra AP v/ forslagsstiller Per Olav Skurdal Hopsø

Innstilling med endring i siste avsnitt: ...Det forutsettes at anleggsbidraget skal innbetales uavhengig av om «felles-» tiltaket anleggsbidraget gjelder er realisert eller ikke.

Stig Ler trekker sitt forslag.

Votering:

Innstillingen mot nytt forslag, der nytt forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 17-2 vedtar Melhus kommune en områdemodell knytta til områdeplan for Melhus sentrum. Dette innebærer at det forutsettes at det skal inngås utbyggingsavtaler som medfører et anleggsbidrag for fellestiltak definert i rekkefølgebestemmelser i områdeplanen (kap 9.2.1-9.2.10) slik:

Sentrum øst kr 340,- pr m2 BRA for bolig og 275,- for næring/tjenesteyting

Sentrum vest sør for rundkjøring : kr 325,- pr m2 BRA for bolig og kr 250,- for næring/tjenesteyting

Sentrum vest nord for rundkjøring kr 585,- pr m2 for bolig og 460.- for næring/tjenesteyting

Areal for eksisterende bygningsmasse registrert i matrikkelen som rives ved utbygging, skal trekkes fra ved beregning av BRA. BRA i bygning legges til grunn, herunder innvendig parkering og boder.

Beløpene reguleres h.h.til konsumprisindeksen med utgangspunkt i 1. januar 2020

Beløpene skal legges til grunn ved inngåelse av utbyggingsavtaler for gjennomføring av tiltak innenfor områdeplan for Melhus sentrum, og gjelder kun fellestiltakene som er definert i saken. Eventuelle kostnader for gjennomføring av øvrige rekkefølgebestemmelser kommer i tillegg.

Det forutsettes at anleggsbidraget skal innbetales uavhengig av om fellestiltaket anleggsbidraget gjelder er realisert eller ikke.

Anleggsbidrag skal innbetales før brukstillatelse/ ferdigattest gis.

Anleggsbidraget skal bidra til å dekke kostnadene for fellestiltakene. Melhus kommune skal jobbe aktivt for å realisere disse i samarbeid med utbyggere bl.a ved å forskuttere de viktigste tiltakene. Finansiering av forskuttering vedtas gjennom økonomi og handlingsplan eller i egne bevilgningssaker.

Bakgrunn for saken:

Den 13.11 2018 besluttet Melhus formannskap å legge ut et forslag til områdemodell for Melhus sentrum ut på høring. Områdemodellen er hjemlet i kommunens tidligere vedtak i sak 51/15 (forutsigbarhetsvedtak etter plan- og bygningslovens § 17-2)

Områdemodellen har vært på høring parallelt med områdeplan for Melhus sentrum og må sees i sammenheng med denne. Det vises for øvrig til saksframlegg ved behandlingen den 13.11.18 (vedlagt).

Dette saksframlegget ble lagt fram for formannskapet 4.6.19, der formannskapet gjorde følgende vedtak: Saken utsettes for dialogmøter med grunneiere/utbyggere.

På bakgrunn av dette ble det kalt inn til et nytt møte med aktuelle grunneiere og utbyggere som ble avholdt 27.8.19

Fem utbyggere/ grunneiere møtte i tillegg til Næringsforeningen i Trondheimsregionen. Disse var Melhustunet/ Consto, Etat Eiendom, Melhusbanken, TOBB og Heimdal Eiendom. Fra kommunen møtte ordfører, varaordfører, rådmann, enhetsleder plan og enhetsleder arealforvaltning. Helliksen Eiendom hadde varslet at de ikke hadde anledning til å møte, men hadde oversendt en merknad til saken på forhånd. Det hadde også Melhustunet. Disse merknadene og det som kom fram i møtet er vurdert under i slutten av saksutredningen. For øvrig er saksutredningen i hovedsak den samme som ble lagt fram for formannskapet i juni.

Områdeplan for Melhus sentrum ble vedtatt i kommunestyret 17.9.19. Dette innebærer at rekkefølgebestemmelsene i planen nå er juridisk bindende. Denne saken henger nøyes ammen med disse og handler om hvordan vi skal agere for å få gjennomført rekkefølgebestemmelsene i planen med tanke på offentlig infrastruktur de det er naturlig at flere er med og spleiser.

Saksutredning:

Det kom inn 6 merknader til områdemodellen under den første høringen. Flere har som utgangspunkt at de er positive til modellen, men at den er for ambisiøs og upresis. Innspill til reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser henger selvfølgelig nøye sammen og må sees i sammenheng. Det var ønske om en bedre prosess for å komme fram til modellen. Kommentarer til merknadene framgår av vedlagte matrise. Merknadene er vedlagt i sin helhet.

For å kvalitetssikre modellen har kommunen søkt råd hos Asplan Viak. Modellen er vesentlig justert for å imøtekomme de innspill som er gitt. Dette medfører at færre tiltak inngår i modellen og at anleggsbidraget pr m² BRA dermed er justert betydelig ned. Noen tiltak er tatt helt ut. Dette gjelder turstier langs Gaula, parkeringshus i sentrum, samt en del VA ledninger som kommunen uansett må oppgradere pga dårlig allerede dårlig standard. En konsekvens av at det blir mindre fellestiltak er dog også at en del tiltak blir flyttet over på enkeltfelt eller mer definerte geografiske områder. Dette er en konsekvens av at tiltaka som inngår skal være relevante for den aktuelle utbygging. Enkelte av innspillene vi har fått går på at en ønsker flere tiltak inn i fellespotten og færre krav til de enkelte felt, mens andre ikke ønsker å være med på å finansiere tiltak som er langt fra sitt byggetiltak. Modellen er justert for å imøtekomme det siste.

Områdemodellen , og områdeplanen, har nå bare noen få fellestiltak som gjelder hele planområdet. Dette er G/S bru over E6, G/S bru over Gaula, Rundkjøring ved Rema 1000 vest og sykkelhotell ved kollektivknutepunktet.

I tillegg er det lagt opp til at anleggsbidragene skal inndeles i tiltak på østsiden og vestsiden av Gaula.

Det er også differensiert mellom områdene på Gimsøya nord for rundkjøring, og øvrige områder på vestsida av Gaula. Dette fordi det er mye infrastruktur som må på plass for å starte utbygging på Gimsøya, og mye av dette er ikke vurdert som rimelig å belaste hele planområdet eller hele området vest for Gaula.

Det ble avholdt et møte 20. mai der alle som hadde kommet med merknader til modellen var spesielt invitert. I tillegg ble møtet kunngjort på kommunens hjemmesider som åpent for alle. Det kom 6 grunneiere/utbyggere på møtet.

Modellen ble gjennomgått med de endringene som rådmannen foreslår. Presentasjonen som ble vist på møtet ligger vedlagt. Prisene i presentasjonen ble gitt med forbehold om at utregningene ikke var helt ferdig. Etter å ha kvalitetssikret tallene ytterligere er størrelsen på anleggsbidraget i forslaget fra rådmannen nå noe lavere enn det som ble presentert på møtet. Etter at formannskapet utsatte saken er det som nevnt avholdt et nytt møte 27.8.19. Oppsummeringen fra dette møtet ligger også vedlagt.

Samlet utbyggingspotensiale innenfor planområdet er beregnet til ca 376000 m²

Utbyggingspotensialet øst for Gaula er beregnet til ca 226000 m²

Utbyggingspotensialet vest for Gaula er beregnet til ca 150000m² Av dette er det beregnet at ca 114000m² kommer nord for rundkjøringen v/ Rema 1000.

Av tiltakene som er felles for hele planområdet er:

- Gangbru over E 6
- Gangbru over Gaula
- Rundkjøringen ved Rema 1000 på vestsiden av Gaula
- Sykkelhotell ved skysstasjonen.

Dette er vurdert slik fordi en av hovedintensjonene i planen er å binde sentrum sammen på tvers av elva. En andel av disse kostandene forutsettes derfor delfinansiert med anleggsbidrag fra utbyggerne. Bruene og sykkelhotellet er også tenkt delfinansiert ved byvekstmidler.

Tiltak øst for Gaula:

Felles øst

- En del hovedvann og spillvannsledninger

- Jernbanevegen med belysning
- Torg Melhustorget
- Torg Rådhuset
- Torg Skysstasjonen
- Park i sentrum

Felles vest (alle):

- Ny Fylkesveg o_kv7_1 med gang- sykkelveg
- Elverhøyparken
- Områdelekeplass Gimsøya
- Torg O_TG4

Felles vest Gimsøya nord for rundkjøring:

- O_kv7_2 med Gang og sykkelveg
- Rundkjøring Gimsøya
- Fylkesveg ny Drammensveg (O_KV9_1 og O_KV 9_2 m/ G/S veger)
- Midlertidig tilkobling Strandvegen

Kostnadsoverslagene er grove, men vi anser at de er gode nok til å beregne anleggsbidrag. I tillegg til anleggsbidrag skal anleggene finansieres med bl.a byvekstmidler og eventuelle kommunale bidrag utover det som følger av kommunens egen utbygging. Kommunen sitter med risikoen i forhold til at utbyggingspotensialet ikke vil bli fullt ut realisert ved forskuttering av tiltak.

Selv om vi vedtar en områdemodell må det inngås en utbyggingsavtale med den enkelte utbygger. Anleggsbidraget til fellestiltak vil være en del av avtalen, i tillegg kommer avtale om oppfyllelse av andre rekkefølgebestemmelser for det enkelte område og avtale om hvilke anlegg som skal overtas av kommunen etter de er bygd. Alle utbyggingsavtaler skal godkjennes av formannskapet. I hvert enkelt tilfelle må det sikres at forutsetningene i plan- og bygningslovens kap 17 er ivaretatt.

Nye innspill i saken etter 4.6.19:

Helliksen Eiendom AS mener grenselinjen nord for rundkjøring Melhus vest bør nyanseres. Mener at det er urimelig at deres tomt blir belastet på lik linje med andre i område nord. Infrastruktur inklusiv veg har vært etablert siden eksisterende bygg sto ferdig i 1978.

Rådmannens vurdering: I områdeplanen for Melhus sentrum er rekkefølgebestemmelsene for de enkelte områdene fastsatt. Det er gjort en grundig vurdering av hvilke bestemmelser som er rimelige i forhold til de enkelte områdene. Den infrastrukturen som er etablert i området vil ikke være tilstrekkelig for en utbygging av Helliksen eiendom AS sitt område (BK2) ved en utbygging i tråd med ny plan. Områdeplanen gir en helt annen tomteutnyttelse enn det som er dagens situasjon og tomta vil være avhengig av kommunikasjon og adkomst både nordover og sørover og på tvers av Gaula. Rådmannen mener at det er rimelig at anleggsbidrag for denne tomta er på lik linje med andre byggeområder nord for rundkjøringen. Dette er også fastsatt gjennom rekkefølgebestemmelsene i områdeplanen.

Innspill fra Melhustunet .

Usikker på om plan- og bygningsloven hjemler et slikt omfang av fellestiltak som områdemodellen legger opp til.

Mener at hele tverrforbindelsen mellom øst og vest må medtas i modellen. Mener at hele veiføringen med o_GS10, o_GG1 og kulverten må være med i modellen og at Internvegen på Melhustunet, o_Kv15 (m/ fortau kan være Melhustunet sitt bidrag til denne tverrforbindelsen.

Forutsetter at område B13 holdes utenfor beregningsgrunnlaget for anleggsbidrag. Forutsetter at dette skal forhandles om i eventuell revisjon av utbyggingsavtalen etter stadfestet områdeplan, med godkjenning av formannskapet.

Rådmannens vurdering.

Rådmannen mener at det som nå ligger innenfor områdemodellen er innenfor plan- og bygningslovens bestemmelser om forholdsmessighet. Det er gjort en konkret vurdering av tiltakene og fordelt i forhold til beliggenheten til de forskjellige utbyggingsområdene. De tiltakene der det er aktuelt er også tenkt delfinansiert gjennom byvekstmidler. Dette er lagt inn i regnestykket.

Grunnen til at den delen av tverrforbindelsen som omhandler undergang under jernbanen og tidligere regulert infrastruktur innenfor Melhustunet ikke er med i områdemodellen er at det allerede foreligger en inngått utbyggingsavtale mellom Melhustunet og Melhus kommune. Denne ble inngått for å få starte første byggetrinn på Melhustunet og for å ivareta de rekkefølgebestemmelsene som lå i den planen som var juridisk bindende på det tidspunktet. I denne avtalen har Melhustunet forpliktet seg til å bygge den interne infrastrukturen som da var planlagt på Melhustunet, herunder undergang under jernbanen. Første byggetrinn her er godt i gang og bygging av undergang og øvrig infrastruktur var en forutsetning for at det kunne gis tillatelse til oppstart.

Det er også slik at hjemmelen for områdemodellen har utgangspunkt i rekkefølgebestemmelsene til områdeplanen. Rekkefølgebestemmelser knytta til undergang under jernbanen er i reguleringsplanen kun knytta til områdene for Melhustunet som en videreføring av tidligere reguleringsplan.

Infrastruktur internt innenfor Melhustunet, herunder undergang under jernbanen har altså hele tiden vært lagt inn som en forutsetning for utbygging her, områdeplanen slik den ble vedtatt endrer ikke på dette.

Ved utregning av BRA som grunnlag for anleggsbidrag er det allerede tatt høyde for BRA lagt inn i matrikkelen for B13, slik at det ikke vil bli krevd anleggsbidrag for utbyggingen her. Dette fordi det allerede var gitt rammetillatelse for dette bygget når det ble innført midlertidig forbud mot tiltak. Rekkefølgebestemmelser knytta til den planen som var gjeldende når rammetillatelse ble gitt må selvfølgelig likevel oppfylles før brukstillatelse kan gis.

Melhustunet har også fått en midlertidig dispensasjon fra kravet om undergang fram til juni neste år etter søknad.

Gjennom reguleringsplanprosessen er det tatt inn bestemmelser om minimumskrav for undergangen slik at kostnadene knytta til bygging nok vil bli mindre enn det som opprinnelig var lagt inn. Rådmannen ser for seg at dersom en skal bygge en undergang utover minimumskravet som er satt i planbestemmelsene kan være aktuelt å dekke kostnaden med midler som er satt av til jernbanetiltak i byvekstavtalen. Det er Jernbanedirektoratet som har hånd om disse midlene. Temaet er allerede nevnt for direktoratet og også tatt opp i programrådet for byvekst, men det er ikke tatt noen beslutninger rundt dette enda.

Rådmannen ser ikke grunn til å endre på modellen som følge av Melhustunets innspill og mener også at det ikke er anledning til å pålegge de andre utbyggerne denne kostnaden på bakgrunn av slik rekkefølgekravene i områdeplanen er vedtatt.

Svar og vurderinger av andre innspill som kom på møtet 27.8.19

På møtet ble det påpekt at det må avklares klart i modellen hvordan BRA skal regnes ut, slik at det ikke blir tvil om dette senere. På bakgrunn av dette har vi tatt en ny gjennomgang av saken og kommet til at det bør gjøres følgende presisering:

BRA som legges inn i matrikkelen legges til grunn. Dette er kjente verdier når det gis IG på byggene. Dette vil si at utvendig parkeringsareal ikke regnes med i BRA som legges til grunn ved beregning av anleggsbidrag, men alle innvendige arealer, også innvendig parkering og bodareal er med. Grunnen til dette er at det vil unødvendig mye arbeid å regne ut en egen arealberegning i forhold til dette. Dette vil også sikre likebehandling og ryddighet rundt

utregningen. Det er også disse verdiene som er lagt til grunn ved utregning av gjenværende utbyggingspotensial innenfor området.

Dette medfører at det ikke gis fradrag i BRA når en flytter parkeringsareal fra på bakken til under bakken, men det gis fradrag for areal lagt inn i matrikkelen for eksisterende bygninger på tomte som rives.

Det vises for øvrig til vedlagt referat fra møte om områdemodell 27.8.19

Konsekvenser for folkehelse:

Realisering av planen med gode transportårer, gang- og sykkelveg forbindelser på tvers av dagens barrierer, parker og torg vil være bra for folkehelsen og bidra til mer forflytning med sykkel og til fots.

Konsekvenser for klima og miljø:

Områdemodellen vil medvirke til raskere realisering av planen, der det legges opp til gode forbindelser og utbygging av et godt kollektivtilbud og vil derfor være positivt for miljøet.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Den nye modellen legger til grunn følgende anleggsbidrag:

Sentrum øst kr 340,- pr m2 BRA for bolig og 275,- for næring/tjenesteyting

Sentrum vest sør for rundkjøring : kr 325,- pr m2 BRA for bolig og kr 250,- for næring/tjenesteyting

Sentrum vest nord for rundkjøring kr 585,- pr m2 for bolig og 460.- for næring/tjenesteyting

Eksisterende bygningsmasse skal trekkes fra ved beregning av BRA. All BRA i bygning legges til grunn, herunder parkering og boder i bygning (det arealet som legges inn i matrikkelen)

I tillegg kommer kostnader knytta til tiltak som framgår av rekkefølgebestemmelser for de enkelte områdene. Utbyggingsavtalene må avklare eventuell ansvarsfordeling og kostnadsfordeling for det enkelte område som kommer i tillegg til anleggsbidraget som er bestemt i områdemodellen.

Rådmannen mener at dette er forholdsmessighetskravet i plan- og bygningslovens § 17-3. Dette må likevel kvalitetssikres ved inngåelse av den enkelte utbyggingsavtale.

Vedlegg:

Merknader

Merknadsmatrise

Grunnlag for utregnet utbyggingspotensiale

Tiltaksliste med kostnadsoverslag

Samlet saksfremstilling 1. gangs behandling

Presentasjon i møte den 20.5.19

Innspill fra Melhustunet

Innspill fra Helliksen eiendom

Referat fra møte 27.8.19

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken: