



Bamble kommune

**Områdemodell for finansiering og gjennomføring
av felles offentlig infrastruktur Grasmyr**

Utgave: 1

Dato: 28.09.18

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver:	Bamble kommune
Rapporttittel:	Områdemodell for finansiering og gjennomføring av felles offentlig infrastruktur Grasmyr
Utgave/dato:	1/ 28.09.18
Filnavn:	Områdemodell for finansiering av offentlig infrastruktur_ Grasmyr.docx
Arkiv ID	
Oppdrag:	613946-01—Områderegulering Grasmyr
Oppdragsleder:	Sissel Nybro
Avdeling:	Plan
Fag	Reguleringsplan
Skrevet av:	Sissel Nybro
Kvalitetskontroll:	Erik Plathe
Asplan Viak AS	www.asplanviak.no

FORORD

Asplan Viak har vært engasjert av for å utarbeide områderegulering Grasmyr med tilhørende finansieringsmodell for felles offentlig infrastruktur i forbindelse med områderegulering Grasmyr. Sissel Nybro har skrevet rapporten og Erik Plathe har vært faglig rådgiver i prosessen. Håvard Nordaunet har deltatt i arbeidet med infrastruktur og kostnadskalkyler og Geir Nummedal med volumstudier og illustrasjonsplaner.

Skien, 28.09.2018

Sissel Nybro

Oppdragsleder

Erik Plathe

Kvalitetssikrer

INNHOILDSFORTEGNELSE

1	Innledning	2
2	Hensikten med områdemodellen for Grasmyr.....	3
3	Lovgrunnlaget.....	4
4	Generelt om områdemodellen	5
4.1	Hovedprinsipper i områdemodellen.....	5
4.2	Praktisering av områdemodellen.....	6
4.3	Kommunens roller	6
4.4	Kommunens risiko ved forskuttering	7
5	Hovedelementer i områdemodellen for Grasmyr.....	8
6	Områdemodell for felles offentlig infrastruktur søndre del av planområdet.....	11
6.1	Felles offentlig infrastruktur	11
6.2	Mulig utbyggingsvolum.....	13
6.3	Kostnader	14
6.4	Kommunens bidrag	15
6.5	Kostnadsbidrag pr m ² BRA	15
7	Kostnader og utvikling i nordre del	17

Grunnlagsmateriale:

- Forslag til områderegulering Grasmyr (plankart, bestemmelser og beskrivelse), datert 08.08.18
- Kvalitetsplan felles offentlig infrastruktur, datert 18.06.18
- Volumstudie, datert 18.06.18
- Kostnader felles offentlig infrastruktur, datert 18.06.18

1 INNLEDNING

Grasmyr er i kommuneplanens arealdel pekt på som Bamble kommunens nye store satsningsområde med hensyn til fremtidig utbygging.

Forslag til områderegulering for Grasmyr viser hvordan en ønsker at Grasmyrområdet skal utvikle seg. Det legges til rette for utbygging av en ny ungdomsskole, ny idrettshall og svømmehall, utvidelse av videregående skole, sentrumsfunksjoner (forretning næring, kontor etc) og flere nye store områder for boliger.

Utviklingen er avhengig av at det bygges en del felles offentlig infrastruktur¹. For å sikre at felles offentlige infrastruktur blir bygd, er det i områdereguleringen knyttet rekkefølgekrav til disse tiltakene (se bestemmelser til områderegulering for Grasmyr).

Reguleringsbestemmelsene sier imidlertid ingenting om hvem som skal bekoste og bygge den felles offentlige infrastrukturen. Bamble kommune har derfor tatt initiativ til å utvikle en finansierings- og gjennomføringsmodell for felles offentlig infrastruktur (heretter kalt områdemodell).

Det har vært avholdt flere møter med grunneiere og utbyggere i området i arbeidet med områdereguleringen og områdemodellen.

¹ Med felles offentlig infrastruktur menes offentlig infrastruktur som veier, gang- og sykkelveier og turveger og grønnstruktur som kommunen og flere grunneiere/utbyggere har et felles ansvar for å gjennomføre.

2 HENSIKTEN MED OMRÅDEMODELLEN FOR GRASMYR

Hensikten med en områdemodell er å avklare:

- hva som er felles offentlig infrastruktur,
- hvem som skal bekoste hvilke deler av felles offentlige infrastruktur, og
- hvordan kostnadene skal fordeles mellom ulike grunneierne / utbyggerne.

Hovedhensikten med områdemodellen for Grasmyr er å legge til rette for kostnadsfordeling og gjennomføring av felles offentlig infrastruktur. Kostnadene til felles offentlig infrastruktur som er nødvendig for å bygge ut Grasmyr skal fordeles forholdsmessig på de som bygger ut.

I utviklingen av en områdemodell for Grasmyr må det tas stilling til om kommunen skal forskuttere utbyggingen av felles offentlig infrastruktur. Kommunen eier mye grunn i området, og det vil være behov for investeringer i felles offentlig infrastruktur før utbyggingen kan påbegynnes. En slik investering kan være for stor for en enkeltutbygger eller ett prosjekt.

For Grasmyr er områdemodellen basert på at kommunen tar et ansvar i forhold til forskuttering av infrastrukturkostnader det er stilt rekkefølgebestemmelser til, og at utbyggere bidrar til finansiering av felles offentlig infrastruktur gjennom å inngå utbyggingsavtaler for det enkelte delfelt i forbindelse med detaljregulering.

Alternativet til en områdemodell er at rekkefølgebestemmelsene må ivaretas av første prosjekt/utbygger, noe som kan medføre at en utbygging ikke kommer i gang fordi infrastrukturkostnadene blir for store.

En etablert områdemodell og kommunal villighet til forskuttering, gir utbyggere forutsigbarhet i forhold til både tidsperspektiv på utbygging og kostnader til felles infrastruktur, samt sikrer at infrastrukturtiltakene gjennomføres i sammenheng slik at utbygging av delområder blir mulig.

Utvikling av en områdemodell parallelt med reguleringen av området bidrar også til å gi et grunnlag for om utbyggingen av området er gjennomførbar eller ikke med de utbyggingsvolumene og infrastrukturtiltakene planen krever.

3 LOVGRUNNLAGET

Hjemmel for å etablere en områdemodell og inngå utbyggingsavtaler med grunneiere/utbyggere ligger i Plan og bygningslovens § 17.

Bamble kommune har i kommuneplanens arealdel gjort følgende vedtak om utbyggingsavtaler ihht PBL, som ligger til grunn for arbeidet med områdemodellen på Grasmyr:

2. Utbyggingsavtaler (jf. PBL § 11-9 nr. 2 og § 17-1)

Det skal i forbindelse med forhåndskonferansen avklares om det er behov for utbyggingsavtale mellom grunneier/utbygger og kommunen før utbygging av et område avsatt i arealdelen kan igangsettes.

Utbyggingsavtalen kan blant annet omhandle følgende forhold:

- *Teknisk og grønn infrastruktur som følger av opparbeidelsesplikten*
- *Boligpolitiske tiltak og bygningers utforming herunder*
 - *Fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser og sikring av minstestørrelse*
 - *Krav til utforming som går lenger enn det som kan vedtas i plan (livsløpsstandard, krav til universell utforming, tilpasning til ulike brukergrupper (ungdom, eldre), krav til kvalitet, herunder krav til energieffektivitet mv.)*
 - *Forkjøpsrett for en andel av boligene til markedspris (kommunen eller andre)*
- *Andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak herunder*
 - *Infrastrukturtiltak som følger av den konkrete utbyggingen som for eksempel tyngre eksterne veganlegg og vann- og avløpsanlegg, belysning, skilting mv*
 - *Miljø og kulturtiltak for eksempel støyskjerming, håndtering av forurensning i grunn, kvalitetstiltak i byrom og parkområder mv*
 - *Organisatoriske tiltak for eksempel organisering i forhold til drift og vedlikehold av fellesområder mv*

Finansiering av felles offentlig infrastruktur omfattes av utbyggingsavtale jfr. PBL § 17-3 hvor det bl.a. står:

Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak.

Områdemodellen bygger på kommunens § 17-2 vedtak (forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler), og kommunens praksis for øvrig når det gjelder bruk av utbyggingsavtaler.

Områdemodellen og bruk av utbyggingsavtaler for reguleringsplanarbeid på Grasmyr forankres gjennom et eget §17-2 vedtak i Kommunestyret i tilknytning til vedtaket av områderegeringsplanen.

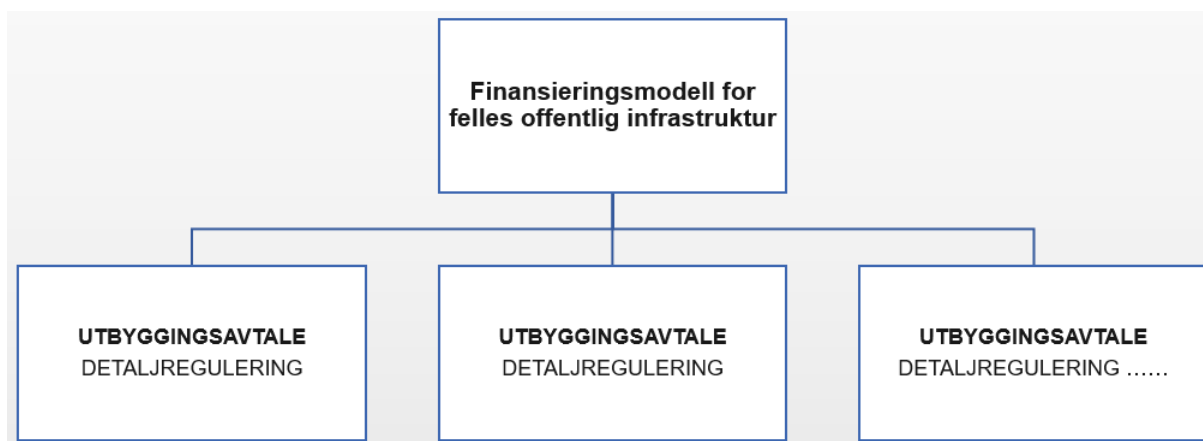
4 GENERELT OM OMRÅDEMODELLEN

4.1 Hovedprinsipper i områdemodellen

Områdemodellen for Grasmyr bygger på følgende hovedprinsipper:

- Felles offentlig infrastruktur defineres gjennom områderegulering og områdemodellen.
- Kommunal forskuttering av felles offentlig infrastruktur. Kommunen vil dispensere fra og «overta» rekkefølgekrav når utbyggingsavtale er inngått i tilknytning til detaljregulering for de enkelte delfeltene.
- Teknisk og grønn infrastruktur innenfor utbyggingsområdene dekkes av de enkelte utbyggingsprosjektene. Disse tiltakene avklares gjennom detaljregulering og gjennomføring avtales i utbyggingsavtale.
- Områdemodellen forankres med behandling i Kommunestyret.

Med bakgrunn i hovedprinsippene over er avtalestrukturen for områdemodellen vist i figur 1.1



Figur 1 Avtalestruktur i finansierings/ områdemodellen

4.2 Praktisering av områdemodellen

Områdemodellen er tenkt praktisert på følgende måte:

- Kommunen forskutterer etappevis utbygging av felles offentlig infrastruktur. De enkelte utbyggingsprosjektene bidrar med sin forholdsmessige andel av kostnadene etter hvert som området bygges ut.
- Konkret beløp med bidrag beregnes i tilknytning til utbyggingsavtale i forbindelse med behandling av detaljregulering, basert på «fordelingsnøkkel» angitt i områdemodellen.
- Rekkefølgekravene avløses i detaljregulering for byggetrinn når utbyggingsavtale er inngått. Kommunen overtar da i praksis rekkefølgekravene i områdereguleringen.
- Utbygger kan bidra med kontanter og realbidrag (gjennomføre tiltak) dersom det er hensiktsmessig.
- Offentlig infrastruktur innenfor de enkelte utbyggingsområdene / detaljreguleringsområdet påhviler de enkelte utbyggingsprosjektene (tiltak som ikke er definert som felles offentlig infrastruktur).
- Beløp i områdemodellen indeksreguleres ihht Byggekostnadsindeks for bolig fra det tidspunkt områdemodellen vedtas i Kommunestyret.
- Innbetalte midler vil settes på egen konto i kommunen øremerket tiltakene i Grasmyr. Eventuelle overskudd som følge av innbetalinger ihht områdemodellen, skal føres tilbake som kvaliteter i området.

4.3 Kommunens roller

Bamble kommune har flere roller som direkte eller indirekte har en sammenheng med områdereguleringen og områdemodellen:

- Planmyndighet etter plan- og bygningsloven.
- Avtalepart utbyggingsavtaler etter § 17 i plan- og bygningsloven (både ved vedtak av områdemodellen og ved separate utbyggingsavtaler knyttet til byggetrinn).
- Koordinerer og administrerer utbygging og finansiering av felles offentlig infrastruktur.
- Grunneier
 - o På lik linje med de andre grunneierne, og skal bidra til finansiering av felles infrastruktur ihht områdemodellen for egne eiendommer
 - o Har ansvar for å transportere ansvaret for bidrag til felles offentlig infrastruktur til nye eiere ved salg av grunn, som andre grunneiere.

4.4 Kommunens risiko ved forskuttering

Det er knyttet noe risiko for kommunen når de tar på seg ansvar for forskuttering og gjennomføring av felles offentlig infrastruktur. Risikoen er i hovedsak knyttet til to forhold; kostnader på felles offentlig infrastruktur og utbyggingsvolumet / potensialet. For at kommunen ved forskuttering ikke skal ta på seg unødig stor risiko i forhold til fremtidige kostnader og utvikling er det tatt høyde for dette i finansieringsmodellen.

Det er knyttet risiko til kostnadsnivået som følge av bl.a. usikkerheter i forhold til detaljeringsnivå prosjektering, markedspriser og at utbyggingen kan strekke seg ut over i tid. Det legges derfor til en usikkerhet på 20% på de beregnede kostnadene.

Det er også knyttet usikkerhet til om det anslåtte utbyggingspotensialet blir utnyttet fullt ut. Erfaringsvis blir det fulle potensial sjeldent utbygd uavhengig av om et område har utbyggingspress, fordi det er mange grunneiere og utbyggere, og disse ikke er samordnet. Usikkerheten er knyttet til bl.a omfanget av utbyggingsområdet etter detaljregulering (hvor mye går bort til grønnstruktur, overordnet infrastruktur etc), boligtyper og gjennomsnittsstørrelse og markedet i forhold til omsetning av antall boliger. For at kommunen ved forskuttering ikke skal ta på seg unødig stor risiko i forhold til fremtidige inntekter, er antall kvm utbygging redusert i finansieringsmodellen i forhold til det beregnede volumet.

Etter samråd med administrasjonen er det valgt en tidshorisont på 10-15 år for ferdig utbygd område som grunnlag for kostnadsfordelingen.

For å redusere kommunens økonomiske risiko anbefales det at den felles offentlig infrastrukturen bygges ut etappevis ihht til rekkefølgekrav, slik at investeringene gjøres i takt med utbygging av området og bidragsinntekter. På denne måten begrenses den økonomiske risikoen (herav også rentebelastning) for kommunen siden det ikke forskutteres og investeres i infrastrukturtiltak knyttet til utbygging som ligger «langt frem i tid».

5 HOVEDELEMENTER I OMRÅDEMODELLEN FOR GRASMYR

Utvikling av områdemodellen for Grasmyr kan beskrives med følgende hovedelementer:

Plangrunnlag

Forslag til områderegulering Grasmyr med tilhørende reguleringsbestemmelser er lagt til grunn for å definere hva som er felles offentlig infrastruktur. Det er i bestemmelsene angitt rekkefølgekrav knyttet til infrastruktur for de ulike utbyggingsområdene.

Tiltak i planen som er definert som felles offentlig infrastruktur (§17-3 tredje ledd)

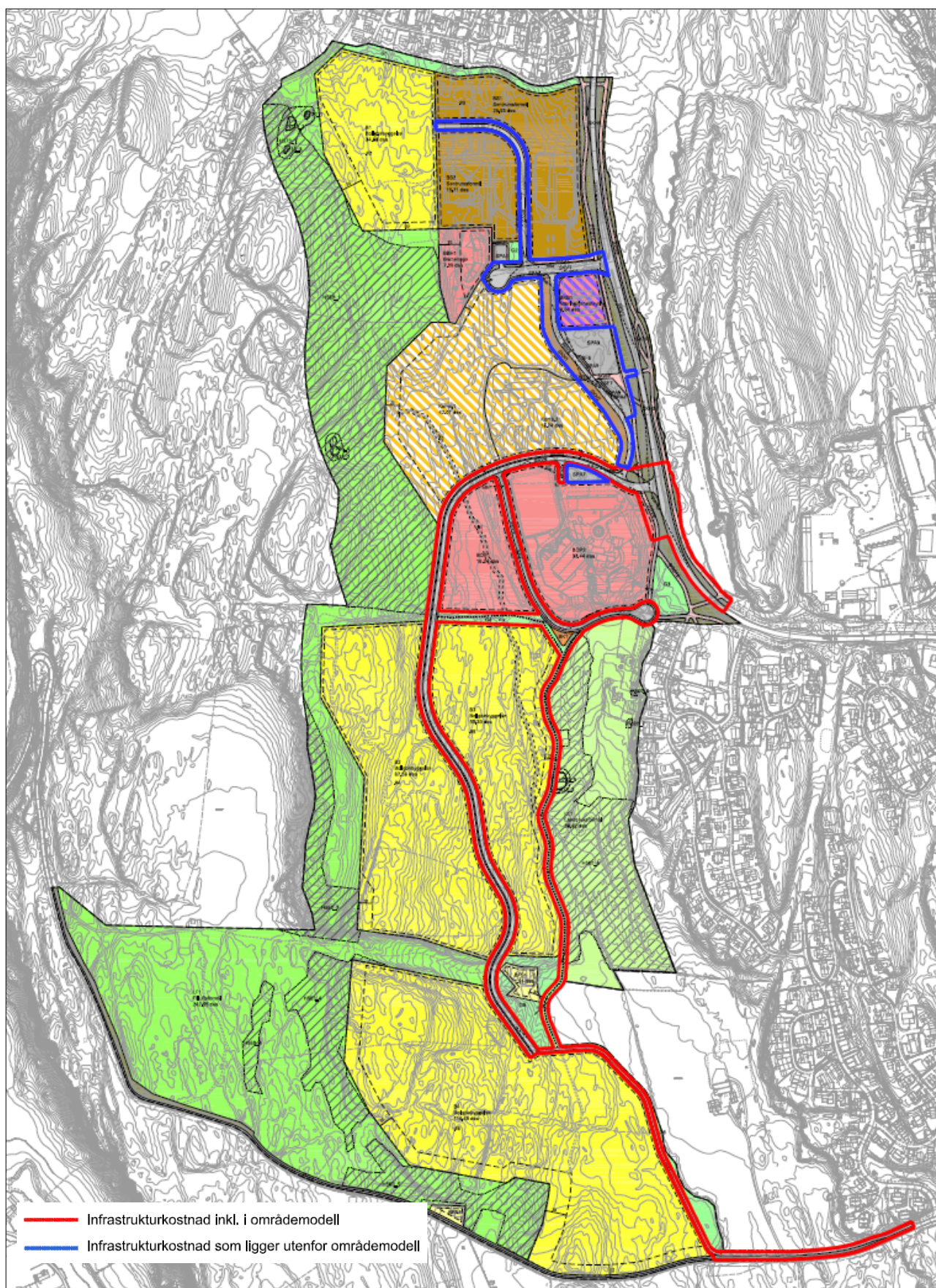
I områdeplanen er det regulert infrastruktur. Det er ikke alle de regulerte tiltakene som er nødvendig for privat utbygging i planområdet. Felles offentlig infrastruktur er definert som de tiltakene som er nødvendig for å legge til rette for utbygging, og som utbyggingsområdene har et felles ansvar for å gjennomføre. Det er gjort en vurdering av hvilke tiltak som kan regnes som felles offentlig infrastruktur og som skal inngå i en områdemodell.

Områderegulering på Grasmyr kan grovt deles i 2 hoveddeler, nordre og søndre del.

I nordre del av planområdet eier kommunen størstedelen av arealene som kan utvikles til skoler, idrettsanlegg, lokalsenterområde og boliger. Fylkeskommunen eier en eiendom for utvikling til skole, og Grenland konferansesenter et eksisterende utbygget område. Det er i hovedsak kommunen og fylkeskommunen som har behov for den felles offentlig infrastrukturen i nordre del av området, og det økonomiske ansvaret og fordeling av kostnader er derfor oversiktlig. Det er derfor valgt å holde infrastruktur i nordre del av planområdet utenfor områdemodellen (blått omriss i figur 2).

I søndre del av planområdet blir det hovedsakelig utviklingsområder for boliger, samt et område med offentlig / privat tjenesteyting. Det er flere grunneiere i søndre del. Felles offentlig infrastruktur som er nødvendig for å løse ut bygging søndre del av planområdet er lagt til grunn for områdemodellen (rødt omriss i figur 2).

Se kapittel 6.



Figur 2 Kart som viser felles offentlig infrastruktur i områdereguleringen

Vurdering av kvalitetsnivå og kostnadsberegning av nødvendig felles offentlig infrastruktur

Det er utarbeidet et kvalitetsplan som definerer opparbeidelsesstandarder for felles offentlig infrastruktur. Dette foreligger som et eget dokument. Standarden legges til grunn for kostnadsberegninger.

Alle tiltakene som er definert som felles offentlig infrastruktur er kostnadsberegnet, men det er kun kostnader knyttet til søndre del som inngår i områdemodellen. Se vedlagt kostnadskalkyle.

Offentlig og privat andel av felles offentlig infrastruktur (§17-3 tredje ledd)

Men bakgrunn i kostnadene som er beregnet er det gjort en vurdering av offentlig og privat andel i søndre del av planområdet. Grunneier / utbyggere kan ihht lov om utbyggingsavtaler kun belastes med sin forholdsmessige andel av kostnader som er nødvendig for gjennomføring av utbyggers egen utbygging

Verktøy for fordeling av kostnader

På Grasmyr kan arealene bli utbygd med forskjellige boligtyper, og forskjellig tetthet, og det kan derfor være hensiktsmessig å bruke nye kvadratmeter bygningsmasse (BRA) som fordelingsnøkkel.

For å komme frem til et mulig utbyggingsvolum i områdene, er det laget en enkel volumstudie for områdene, basert på områdereguleringenes krav til antall boliger.

Forankring (kommunestyrevedtak, eventuelt som eget § 17-2 vedtak)

Det bør fremmes en egen sak med forslag til §17-2 vedtak som forankrer områdemodellen. Dette vedtaket vil gi forutsigbarhet for grunneiere/ utbyggere, og danner grunnlaget for utbyggingsavtaler knyttet til detaljreguleringer innenfor områdereguleringen.

6 OMRÅDEMODELL FOR FELLES OFFENTLIG INFRASTRUKTUR SØNDRE DEL AV PLANOMRÅDET

6.1 Felles offentlig infrastruktur

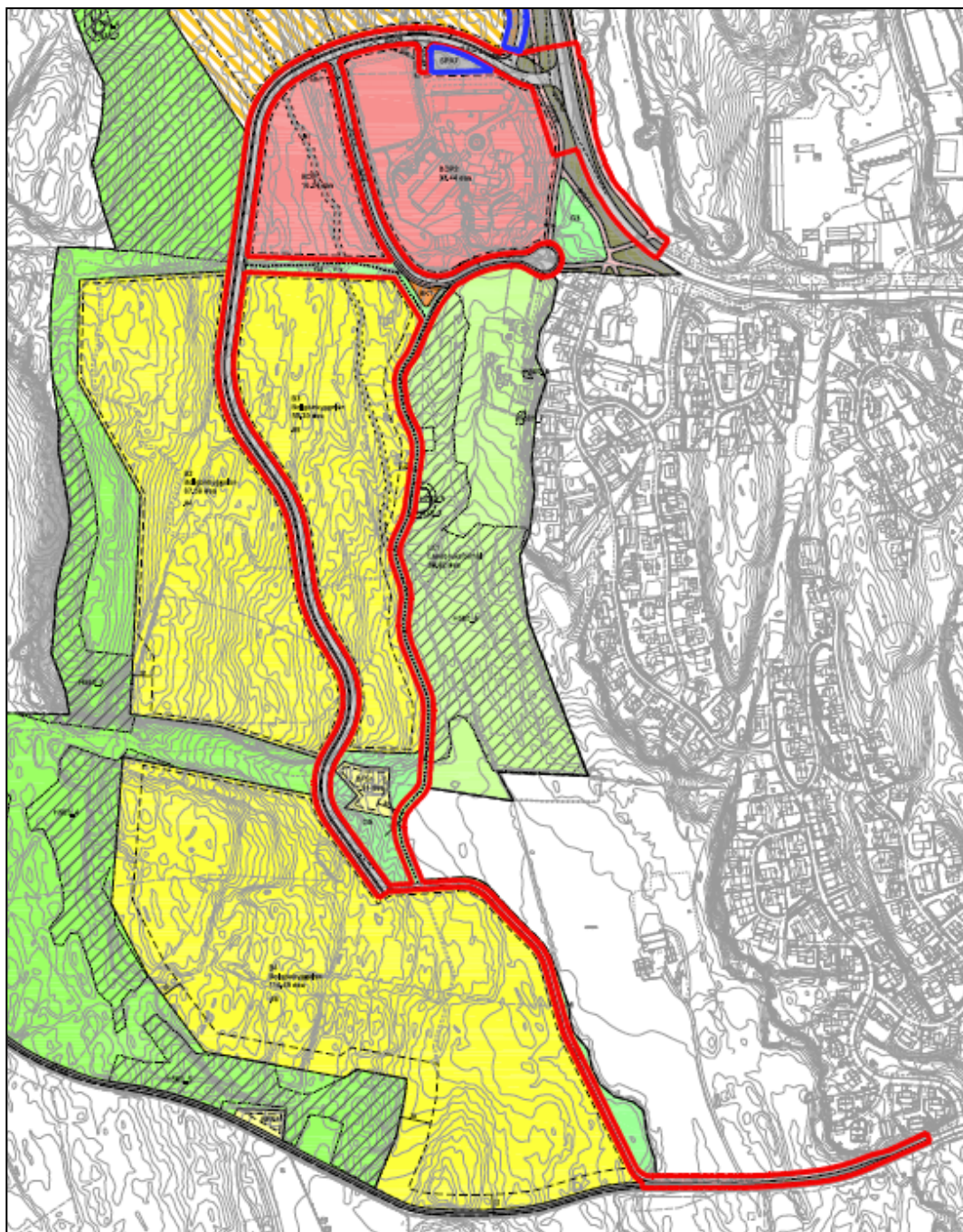
I tabell 3 er det gitt en oversikt over tiltak som er definert som felles offentlig infrastruktur nødvendig for gjennomføring av ny utbygging i søndre del av områdereguleringen. Tiltakene følger av rekkefølgekravene til planen.

I tillegg er det satt opp tilknyttede gjennomføringskostnader som omfatter nødvendig grunnnerverv og utviklingskostnader.

	Felles offentlig infrastruktur og tilknyttede gjennomføringskostnader	Merknad
1	Hovedatkomstveier med kryss SKV4, SKV5, SKV6 Kryss SKV7/SKV4	Gjennomføring i henhold til kommunal standard og krav i områdereguleringen og kvalitetsplan offentlig infrastruktur. Kryss til utbyggingsområder fra hovedveier tilligger de enkelte utbyggingsprosjektene.
2	Gang og sykkelveier og fortau SGS5-SGS8, SGS11 SF8	Gjennomføring i henhold til kommunal standard og krav i områdereguleringen og kvalitetsplan offentlig infrastruktur.
3	Grønnstruktur m turveg G4	Nødvendig opparbeiding og lyssetting. Krav i områdereguleringen og kvalitetsplan offentlig infrastruktur.
4	Hovedanlegg vann og avløp Overordnet VA-anlegg Tilkobling pumpestasjon Trykkøkningsanlegg vann	Gjennomføring i henhold til kommunal standard og krav i områdereguleringen og kvalitetsplan offentlig infrastruktur. Påkobling til hovedanlegg tilligger de enkelte utbyggingsprosjektene.
5	Utviklingskostnader	Områderegulering, finansieringsmodell og administrasjon av modellen

Figur 3: Felles offentlig infrastruktur slik det er definert i områdemodellen.

Utbygging av teknisk og grønn infrastruktur innenfor det enkelte delfelt kommer i tillegg, og er den enkelte grunnere/ utbyggers ansvar. Disse kostnadene inngår derfor ikke i områdemodellen.



Figur 4: Felles offentlig infrastruktur søndre del som inngår i områdemodellen (rødt omriss)

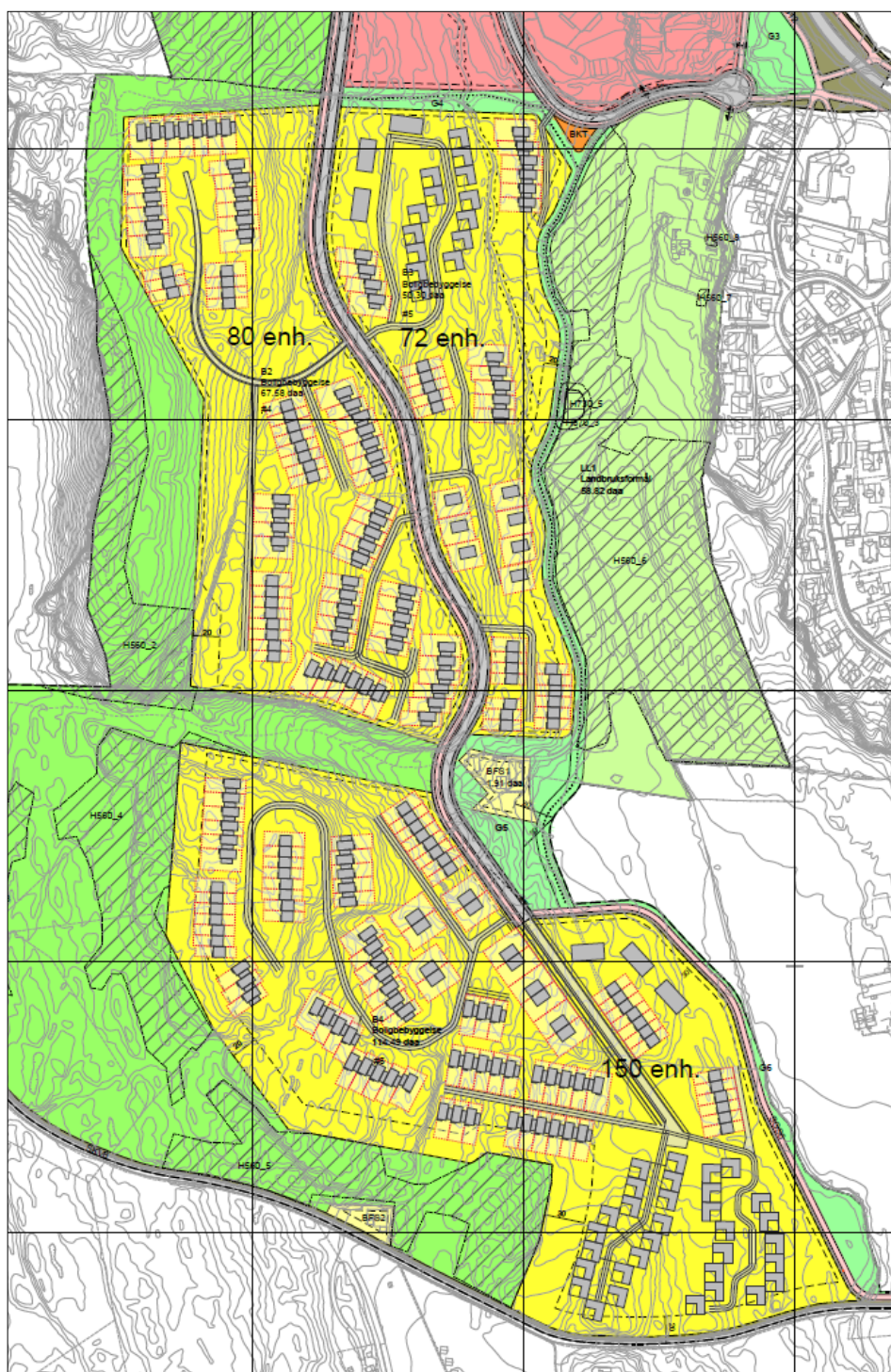
6.2 Mulig utbyggingsvolum

Områdene i søndre del som skal bidra til finansiering av felles offentlig infrastruktur: BOP1, B2, B3 og B4. Til sammen utgjør disse områdene et areal på ca 250 daa.

Antall boliger

B2-B4 skal detaljreguleres, og utgjør ca 235daa. Det er i reguleringsbestemmelsene til områdeplan lagt til grunn at det skal bygges minimum 300 boliger innenfor B2-B4.

Det er laget et volumstudie for ca 300 boliger:



Figur 5: Volumstudie boligområdet

Snittstørrelse på enhetene i volumstudiet er på ca 140-150 m² BRA, og volumstudiet viser et utbyggingsvolum på ca 44.000 m² BRA. Boligenes snittstørrelse vil sannsynligvis ikke ligge så høyt, men volumstudiet viser da at det kan være plass/ potensiale for flere enheter om de bygges mindre enhetsstørrelser. En boligantall opp imot 350-360 kan være mulig, avhengig av boligtyper som velges.

I området vil det bli en miks av boligtyper, alt fra eneboliger på 160m² til de minste leiligheter i f.eks. 4/6-mannsboliger på 60m². Snittstørrelsen antas som skrevet tidligere å bli mindre enn volumstudiet viser, og det er vurdert at fordelingen av boligtyper i området vil gi en gjennomsnittsstørrelse på nye boliger på ca 115 m² BRA.

I beregningene legges det til grunn et maksimalt utbyggingsvolum på 350 boliger à 115 kvm, som gir:

350 boliger x 115m² BRA => 40.250 m² BRA utbyggingsvolum i B2-B4.

Dersom det regnes 2,1 innbyggere pr bolig, gir dette befolkning innenfor søndre del av områdereguleringen på omlag 700 innbyggere.

I tillegg kommer utbygging i BOP1. Her er det ikke planlagt boliger, men offentlig privat tjenesteyting. Hadde man lagt til grunn boliger i dette området, ville det vært plass til ca 20-25 boliger => ca 2.800 m² BRA i BOP1.

Til sammen betyr et utbyggingspotensiale i søndre del av området på 43.125 m² BRA.

6.3 Kostnader

Det er foretatt en kostnadsberegning av regulert infrastruktur (samferdselsanlegg) og VA-anlegg. I kostnadene er det inkludert byggherrekostnader som prosjektering og byggeledelse / adm, og noe uspesifiserte kostnader. Beregningene er vedlagt denne rapporten.

Kostnadene for felles offentlig infrastruktur som skal inngå i områdemodellen kan oppsummeres slik:

Områdemodell Grasmyr			
Hovedoversikt kostnader felles offentlig infrastruktur			
Tiltak			Total kostnad (mill kr, eks mva)
Veger (veg, g/s, turveg)			23,5
Vann og avløp			10,6
			0
Administrative kostnader			3
Sum			37,1

Til sammen er det beregnet et kostnad til felles offentlig infrastruktur på ca 37,1mill kr.

Det er forutsatt at alle grunneierne vederlagsfritt frastår grunn til felles offentlig infrastruktur.

6.4 Kommunens bidrag

Bamble kommune skal i henhold til § 17-3 i plan- og bygningsloven bidra med sin forholdsmessige andel til felles offentlig infrastruktur. Dette omfatter:

- **Veg til Sundbykåsa, SKV5 og SF8**
Vegen utløser ingen nye utbyggingsområder, men er atkomst til Sundbykåsa og et par boligeiendommer. Ny veg er en konsekvens av nytt kryss som umuliggjør opprettholdelse av dagens kjøring på g/s-veg, men løsningen er betydelig oppgradert i forhold til dagens atkomststandard. Kostnad 2,9 mill kr.
- Andel av kostnad **områderegulering** pga detaljering rundt skoleprosjektet. Kostnad 1 mill kr.

I tillegg så bidrar kommunen med:

- Forskuttering og forskutteringsrisiko knyttet til felles offentlig infrastruktur
- Overtakelse av ansvar for rekkefølgekrav

6.5 Kostnadsbidrag pr m² BRA

Kostnadene til felles offentlig infrastruktur fordeles med en forholdsmessig fordeling på utbyggingsprosjekter som belaster infrastrukturen/skaper behovet. Det er valgt å legge antall m² BRA som bygges ut i områdene til grunn for kostnadsfordelingen, med beregning slik:

$$\frac{\text{Samlet kostnad felles offentlig infrastruktur}}{\text{Totalt antall m}^2 \text{ BRA}} = \text{Bidrag pr m}^2 \text{ BRA}$$

Sikkerhetsmarginen (risikoen) ved kommunens forskuttering av felles offentlig infrastruktur er et viktig grunnlag for beregningen av grunneiers kostnadsbidrag.

Sikkerhetsmarginen omfatter to komponenter som må diskuteres separat:

1. Risiko knyttet til privat framdrift i utbyggingen og om områdereguleringens utbyggingspotensiale (maksimal utnyttelsesgrad) vil bli utnyttet fullt ut.
2. Usikkerhet i kostnadsanslagene for gjennomføringen av felles offentlig infrastruktur

Risiko knyttet til privat framdrift og om utnyttelsesgraden blir utnyttet fullt ut er i områdemodellen satt til ca. 20 %. Det innebærer at ca. 80% av maksimal utnyttelsesgrad (43.125 m² BRA) bygges ut innenfor en tidshorisont på 15 år. Generelt vil det være uheldig om beregningsgrunnlaget (antall m² BRA kostnadene fordeles på) settes for høyt, slik at tiltakene blir underfinansiert og modellen må revideres. Med utgangspunkt i usikkerhetsfaktorene nevnt over er det valgt å legge 34.500 m² BRA til grunn i beregningsgrunnlaget. (Minimumskravet til antall enheter i reguleringsplanen er 300 boliger. Dette gir et minimumsvolum på 300 boliger x 115 kvm = 34.500 m² BRA).

Når det gjelder kostnadsanslagene for teknisk og grønn infrastruktur er det lagt en usikkerhet på ca. 20% som er nødvendig for det skissenivået kostnadsberegningene er gjort på.

I tabell 6 er det satt opp et samlet kostnadsestimat for felles offentlig infrastruktur inkludert administrative kostnader og fratrukk for kommunens andel / bidrag. Kostnadsgrunnlag for områdemodellen fremkommer med dette:

Områdemodell Grasmyr				
Hovedoversikt kostnader felles offentlig infrastruktur				
Tiltak		Total kostnad (mill kr)	Kommunal andel (mill kr)	Områdemodell (mill kr)
Felles offentlig infrastruktur		37,1	3,9	33,2
Usikkerhet (20%)		7,4	0,8	6,6
Sum		44,5	4,7	39,8

Figur 6: Kostnadsestimat felles offentlig infrastruktur

Bidrag til felles offentlig infrastruktur pr. m² BRA som grunnlag for områdemodellen:

$$\text{Samlet kostnad felles offentlig infrastruktur} = \frac{39.800.000 \text{ kr}}{34.500 \text{ m}^2 \text{ BRA}} = \text{kr } 1.153 \text{ pr. m}^2 \text{ BRA}$$

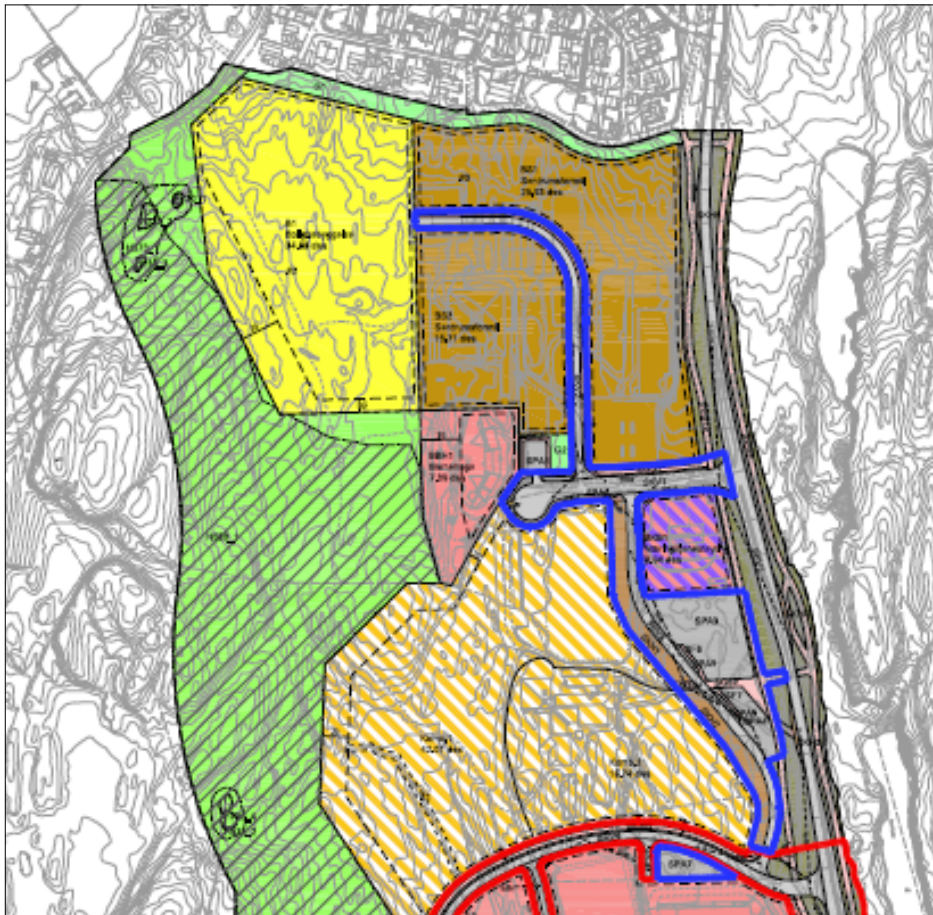
En gjennomsnittlig bolig på 115 m² BRA vil med denne fordelingsfaktoren få et infrastrukturbidrag på ca kr 135.000 kr. Kostnader til opparbeidelse av infrastruktur, lekeplasser og tomtekostnad i detaljreguleringsfeltene kommer i tillegg for utbyggerne / grunneiere.

Antall m² BRA som skal legges til grunn for beregning av endelig bidrag framkommer ved detaljregulering av delområder, og beregning av bidrag i tilknytning til en detaljregulering vil da komme fram ved:

$$\text{Antall m}^2 \text{ BRA i vedtatt detaljregulering} \times \text{kr } 1.153 \text{ per m}^2 \text{ BRA} = \text{Samlet bidrag}$$

7 KOSTNADER OG UTVIKLING I NORDRE DEL

Felles offentlig infrastruktur (veg og VA) tilhørende nordre del av planområdet er beregnet til 20,9 mill kr. I tillegg kommer administrative kostnader til områderegulering på 1 mill kr og anslått usikkerhet (20%). Kostnader til eventuelle tiltak på bensinstasjonstomten for å gjennomføre den regulerte infrastrukturen er ikke tatt med.



Figur 7: Felles offentlig infrastruktur nordre del (blått omriss)

Kommunen eier majoriteten av utviklingsområdene i nordre del. I tillegg har Telemark Fylkeskommunen en eiendom, samt noen private næringseiendommer.

Fordeling av kostnader til felles offentlig infrastruktur i nordre del vil være naturlig å fordele mellom Bamble kommune og Telemark Fylkeskommune, da det er disse aktørene som løser ut behov for ny infrastruktur.

Andelen som Fylkeskommunen skal bidra med til felles offentlig infrastruktur forhandles mellom partene. I denne diskusjonen må også kostnader som er relatert til skoleprosjektene, men ikke definert som felles offentlig infrastruktur, vurderes.