



Sande
kommune

Dokument

Planbeskrivelse med konsekvensutredning

Dato

05.10.2015

Endelig revidering 13.06.2017

Kun utdrag av planbeskrivelse (der endringer foreslås)

SANDE SENTRUM

OMRÅDEREGULERINGSPLAN

REGULERINGSENDRING:

- **UTBYGGING / GJENNOMFØRING (Områdemodell for felles infrastruktur)**
- **VEILEDENE PLAN FOR SANDEELVA**



SANDE SENTRUM

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
00	10.03.2015	Opprinnelig planbeskrivelse	MNW/RTL	KIS, Sande kommune	EBM
01	17.08.2015	Endringer etter offentlig ettersyn	RTLDRM	Sande kommune	RTLDRM
02	27.08.2015	Justeringer etter offentlig ettersyn	RTLDRM	Sande kommune	RTLDRM KJ HL TR
03	05.10.2015	Justeringer i forhold til kommunestyrets vedtak 09.09.2015	RTLDRM	Sande kommune	RTLFRM KJ HL TR
04	09.11.2016	Forslag til endring i planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser	KJ/JWF	Sande kommune	KJ
05	13.06.2017	Justeringer etter offentlig ettersyn/høring	KJ/IB/JFW	Sande kommune	

7.9 Uteoppholdsareal

§12-5 nr. 3 Grønnstruktur og nr. 6 bruk og vern av sjø og vassdrag

.....

Det skal utarbeides *veiledende plan* for delområdet Sandeelva, for å aktivisere bruken av arealene ved elva. Arbeidet kan ved behov også løses gjennom detaljregulering(er). For utbyggingsområder langs Sandeelva stilles krav om detaljregulering som også omfatter elvearealet. Nødvendige geotekniske vurdering skal foretas.

For deler av Sandeelva innebærer planen en senkning av elvebredden. Det skal fastslås hvordan trær behandles. Det er en målsetting å ivareta naturverdier og biologisk mangfold. Gytemulighetene for laks og sjøørret sikres. Planen skal inneholde sikringstiltak mot elveerosjon som reduserer risiko for utrasing og utslipp av sedimenter i Sandeelva.

Langs med Sandeelva og Bøplassen etableres de overordnede områdeplassene. Sande torg skal også kunne tilrettelegges som et samlingssted og møtested med tilbud og aktiviteter for befolkningen.

Det er angitt at det skal være kvartalslekeplasser i alle delområdene. Disse skal være 1.500 m² og fastsettes nøyaktig ved detaljregulering. For sentrum og Klokkejordet er kvartalslekeplassene plassert på reguleringskartet.

For hver boenhet unntatt frittliggende småhusbebyggelse skal det være minimum 20 m² egnet areal til lek, aktivitet og uteopphold. Balkong kan regnes med dersom den er større enn 10 m². Uteareal brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 m skal ikke regnes med. Støykrav skal være ivaretatt. For frittliggende småhusbebyggelse er kravet 150 m² på egen tomt. Tomt for frittliggende småhusbebyggelse skal minimum være 600 m². For konsentrert småhusbebyggelse må hver boenhet minimum ha hage med uteareal på 50 m² + terrasse /veranda på minimum 10 m².

Frittliggende småhusbebyggelse har tilstrekkelige leke- og oppholdsarealer på egen tomt. For konsentrert bebyggelse må det anlegges større felles nærlekeplasser for å ivareta behovet. For konsentrert bebyggelse skal det være nærlekeplasser på minimum 200 m² maks 50 m fra inngangsdør. Disse skal være minimum 10 meter brede.

Fellesarealer og private arealer skal skjermes fra hverandre. Det skal dokumenteres at arealene for en god funksjon, herunder være universelt utformet, skjermet, gode solforhold, lune plasser, attraktive møteplasser, aktiviteter og opplevelser. Areal til lek, aktivitet og uteopphold / Fellesarealer skal ha sol ved jevn døgnet rundt klokka 15:00 på minst halvparten av arealet.

7.13 Plankrav

Det skal lages detaljregulering for delområder. Kommunen kan bestemme at detaljreguleringsplanen skal omfatte hele eller deler av arealet som er angitt i denne områdeplanen (f.eks. BBB4). Arealer avsatt til frittliggende småhusbebyggelse og deler av Klokkejordet er unntatt fra dette kravet. For disse kan det tillates tiltak innenfor bestemmelsene i denne områdereguleringen. For Sandeelva skal planarbeidet løses gjennom en veiledende plan for Sandeelva, og ved behov også løses gjennom detaljregulering(er).

Følgende skal dokumenteres gjennom reguleringssaken

Alle forhold ved saken skal dokumenteres (eventuelt med henvisning) i en planbeskrivelse etter Sande kommunes retningslinjer. Følgende forhold skal gis et spesielt fokus:

- Forholdet til områdereguleringen og mulighetsstudiet (jf. §1).
- Fellesbestemmelsene under punkt 3.
- Tiltak i henhold til områdereguleringens ROS-analyse.
- Generell illustrasjonsplan (innhold er eksempelvis bygninger, veier, plasser, beplantning, terreng, gjerder, belysning, innhold i friområder og fellesområder inkl. lekeplasser, renovasjon, siktlinjer) som viser sammenhengen med nærområdene og omfatter aktuelle arealer utenfor planområdet.
- 3D-visualisering, lett fattbare bilder fra datamodell. Både oversiktsbilder og fra bakkeplan (øvehøyde). Fra bakkeplan skal det også vises siktlinjer. 3D-dokumentasjonen skal leveres i et format som er direkte kompatibelt med kommunens 3D-modell.
- Sol/skyggeanalyser for 21. juni, mars/september og desember, når sola er oppe klokka 9-12-15-18-21
- Utredning av planens brukere med fokus på hvilke offentlige tjenester de har behov for (skal blant annet benyttes ved planlegging av skole- og barnehagekapasitet samt helse- og sosialtjenester).

Rekkefølgekrav

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal følgende være godkjent:

- VA-plan i henhold til kommunens VA-norm
- Utomhusplan i tråd med kommunens retningslinjer.
- For feltene BBB1, BBB2, BKB4 og BF gjelder at detaljplan/byggeplan for omlegging av fv. 313 skal være ferdigstilt og godkjent av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse for andre tiltak.

Før brukstillatelse for boliger gis skal følgende være ferdigstilt og ha fått ferdigattest:

- Kvartalslekeplasser
- Nærlekeplasser og andre uteoppholdsarealer
- Arealene regulert til trafikkformål
- Støybeskyttelsestiltak
- Teknisk infrastruktur og infrastruktur for fornybar energi eller fjernvarme
- Renovasjon
- For feltene BBB1, BBB2, BKB4 og BF gjelder at omlegging av fv. 313 skal være ferdigstilt og ha fått ferdigattest før det gis brukstillatelse for andre tiltak.

For alle felt som omfattes av planen gjelder at felles infrastruktur for sentrumsområdet skal være *sikret gjennomført*, som definert i planbeskrivelsen punkt 7.14 Utbygging / Gjennomføring, før det gis brukstillatelser. Kravet gjelder ikke arealer avsatt til frittliggende småhusbebyggelse eller mindre tiltak på eksisterende bygg som ikke omfattes av plankravet.

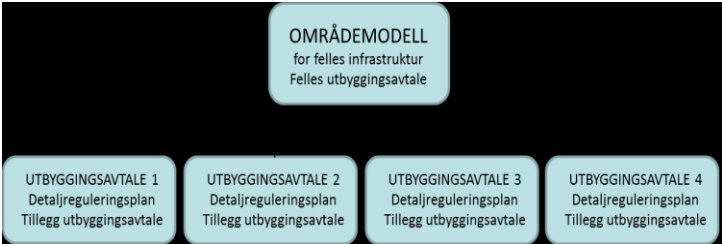
7.14 Utbygging / gjennomføring

Innledning

Områdeplanen for Sande sentrum skal realiseres over svært mange år. Sentrumsområdet består av mange grunneiere og utbyggere. For å sikre en helhetlig og langsiktig gjennomføring av planen foreslås det med hjemmel i pbl § 17-2 etablert en *Områdemodell for felles infrastruktur*. Fellestiltakene som omfattes er vist i tabell nedenfor. Forslaget baserer seg på erfaringer fra andre byer og tettsteder. Det er videre lagt vekt på avklaringene fra Sivilombudsmannen, jfr sak 2015/1194, hvor det presiseres:

- Tiltaket som kreves må ha saklig sammenheng med gjennomføring av planen. Dvs at den aktuelle utbyggingen medfører et konkret behov for tiltaket (nødvendighetsprinsippet)
- Størrelsen på det økonomiske bidraget må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. Dvs at det må tas hensyn til hvilken nytte utbyggingen har av tiltaket i forhold til samfunnet ellers (forholdsmessighetsprinsippet)

Områdemodellen vil i hovedsak bestå av følgende elementer;

- Plangrunnlaget er vedtatt i form av en områderegulering.
 - Innenfor planområdet er definert felles infrastruktur som skal inngå i områdemodellen.
 - Det er utarbeidet kostnadsestimater for fellestiltakene.
 - Til alle detaljreguleringer og hovedprosjekter innenfor planområdet utarbeides rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler som er forankret i områdemodellen. Områdemodellen kan illustreres slik.
- 
- I forbindelse med detaljregulering og utbyggingsavtaler fordeles kostnader til fellestiltak med utgangspunkt i plan- og bygningslovens bestemmelser om rimelighet og forholdsmessighet, jfr pbl § 17-3, normalt i form av et fast kronebeløp (kostnadsbidrag) pr m² BRA utbyggingsareal. Alternativt kan utbygger helt eller delvis oppfylle sine forpliktelser ved utbygging av enkelte av fellestiltakene.
 - Utbyggere innbetaler kostnadsbidrag i samsvar med detaljregulering og utbyggingsavtale. Kostnadsbidrag skal innbetales til bundet fond i samsvar med innbetalingsplan fastsatt i utbyggingsavtalen. Kommunen er byggherre for gjennomføring av felles infrastruktur i henhold til forpliktelsene i inngåtte utbyggingsavtaler, og avsetter kostnadsbidrag og egenfinansiering over kommunebudsjettet. For omlegging av fylkesveg rundt Klokkejordet er fylkeskommunen byggherre, jfr handlingsprogram for fylkesveger. Kommunen skal sikre en rasjonell utbygging av felles infrastruktur, og skal innenfor rammene av rekkefølgekrav og pågående byggeprosjekt sørge for nødvendig prioritering av tiltakene.

Områdemodellen vil derved gi private utbyggere forutsigbarhet og samtidig sikre nødvendig gjennomføring av felles infrastruktur. Gjennom modellen skal det på forhånd være kjent hva den enkelte utbygger må bidra med til felles infrastruktur. Modellen bør også legge til rette for at man unngår gratispassasjerer. Alle som har nytte av fellestiltakene skal betale en forholdsmessig andel ut fra hvor stor nytte (relevans) tiltaket har. Siden tiltakene koster ulikt og det er ulik nytte betyr det forskjellige bidrag i delområdene i sentrum

Med unntak av vegomlegging rundt Klokkejordet skal kommunen - eller den organisering/foretak kommunen velger - være byggherre. Kommunen koordinerer derved utbygging av felles infrastruktur og utbyggerne unngår kostnad til moms. Samtidig innebærer dette at kommunen påtar seg økonomisk risiko for differansen mellom budsjetterte og faktiske kostnader.

For å sikre at områdemodellen er forstått og akseptert i markedet, er det gjennomført flere drøftingsmøter med alle sentrale grunneiere og utbyggere i sentrum. Kommunen er også selv en stor grunneier og alle kommunale eiendommer som bygges ut vil omfattes av områdemodellen. Som vedlegg til planbeskrivelsen følger revidert felles utbyggingsavtale samt erklæring (tinglysingsekstrakt) for berørte grunneiere. Felles utbyggingsavtale vil gjelde alle detaljreguleringer/utbyggingsprosjekter i sentrum. I tillegg vil for hvert prosjekt bli utarbeidet en spesiell utbyggingsavtale som omfatter infrastruktur knyttet kun til dette prosjektet.

Nedenfor beskrives de tiltak som inngår i felles infrastruktur i områdemodell for Sande sentrum.

Kostnader

Med bistand fra Rambøll og NGI er det foretatt en kostnadsberegning av felles infrastrukturtiltak som inngår i områdemodellen. Etter høringsrunden er det bl.a. med bistand fra Asplan Viak foretatt en kvalitetssikring av tallene basert på erfaringspriser i 2017. Områdemodellen omfatter etter dette følgende tiltak og kostnader:

Nr.	Tiltak	Sum
	Omlegging vegsystem Klokkerjordet **)	66 000 000
	- fradrag fylkeskommunal andel fylkesveg	17 000 000
1	Netto vegsystem	49 000 000
2	Miljøgate	7 000 000
3	Grønnstruktur og offentlige rom	15 000 000
4	Tiltak sentrumsrunden, inkl gangbroer	20 000 000
5	Skredsikring Sandeelva ***)	15 000 000
	Sum uten parkeringshus	106 000 000
6	Parkeringshus	26 000 000
	Sum inkludert parkeringshus *)	132 000 000

*) Samlet kostnad ekskl mva, inkl byggherrekostnad, rigg entreprenør, prosjektledelse og 20% uforutsett. Basert på endringsforslag for rundkjøring ved Klokkerjordet er kostnader til omlegging av ledningsnett nå trukket helt ut av beregningsgrunnlaget.

**) Omfatter veg Klokkerjordet, to rundkjøringer, to underganger, riving bru, grunnnerv m.v.

***) Omfatter skred- og erosjonssikring av eksisterende eiendommer, avrunding av sving i elva m.v. i henhold til rapport fra NGI. Krav om sikringstiltak som følger av den enkelte detaljregulering/utbyggingsprosjekt skal dekkes av vedkommende byggeprosjekt.

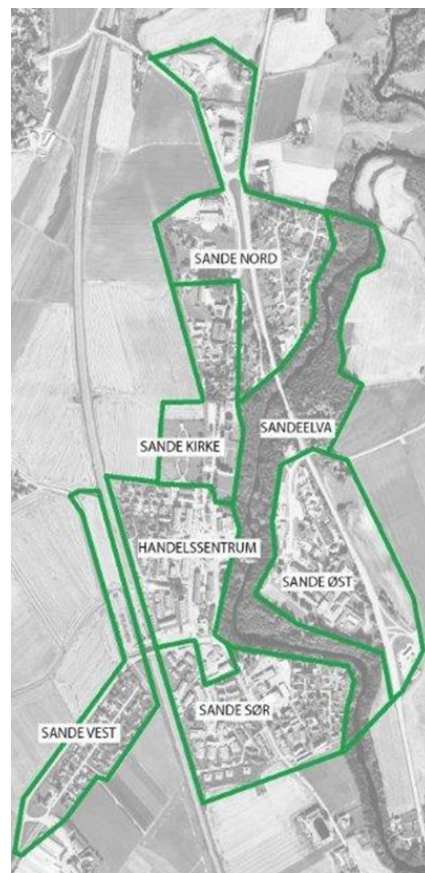
Utbyggingsvolum

Med utgangspunkt i mulighetsstudien samt areal, utnyttingsgrad og maks høyder i planforslaget er det skjønnsmessig foretatt et anslag for mulig utbyggingsareal i områdeplanens delområder. Anslaget omfatter både nybygg og arealer som bruksendres eller ombygges vesentlig. Etter høringsrunden er utbyggingsvolum gjennomgått på nytt på grunnlag av konkrete utbyggingsprosjekter (Sandesenteret, Bergbakken, Klokkerjordet, Wingejordet og kommunen formålsbygg). For restarealer hvor planen legger til rette for utbygging innenfor de ulike delområdene, er det foretatt ny konkret vurdering.

Høringsrunden bekrefter at delområdet Sande Vest ikke bør inngå i modellen. Dels viser relevansvurderingen nedenfor at Sande Vest vil gi et relativt lite bidrag, dels vil området få store interne krav til infrastruktur (jernbaneparkeringen) og dels er det stor usikkerhet om når Sande Næringspark kan realiseres. Reviderte anslag gir derved følgende utbyggingsvolum i m² BRA:

Delområde	Bolig	Næring	Offentlig	Sum
Sande nord	10 000	10 000	0	20 000
Handelssentrum	14 000	6 000	0	20 000
Sande sør	28 000	5 000	5 000	38 000
Sande øst	28 000	4 000	13 000	45 000
Sum	80 000	25 000	18 000	123 000

Det er selvfølgelig noe usikkerhet om og når det utbyggingsvolumet som områdereguleringsplanen gir mulighet for, faktisk vil bli realisert. Nasjonale konjunkturer og lokale forhold vil påvirke utbyggingstakten. Med unntak av vegomlegging har kommunen ansvar for å bygge ut felles infrastruktur. Kommunen tar derfor en risiko om en faktisk får inn nødvendige kostnadsbidrag. For å redusere usikkerheten er det gjort forsiktige estimater om forventet utbyggingsvolum. Mange prosjekter er allerede under planlegging og utbyggingsvolumet vurderes etter dette som reelt og forsiktig anslått.



Vurdering av nytte og relevans

Kommunens økonomiske situasjon gjør at det ikke er mulig med direkte kommunal finansiering av felles infrastruktur i sentrum. Kommunens bidrag kommer i stedet bl.a. ved at kommunen tar en offensiv rolle, tar økonomisk risiko som byggherre, får kostnader ved å etablere en kommunal byggherreorganisasjon, bidrar til sosial infrastruktur og har sikret annen offentlig finansiering. Grunneierne har en stor fordel av at kommunen tar byggherrerollen. Når utbygger har inngått en utbyggingsavtale, er det opp til kommunen å sørge for gjennomføring og dermed kan utbygger realisere sitt prosjekt uavhengig av hva andre utbyggere i området måtte gjøre.

Områdemodellen legger til grunn at kommunen ikke skal bidra til gjennomføring av rekkefølgekrav i områdereguleringsplanen utover de forpliktelser som kan rettes mot kommunen som grunneier og utbygger. I områdemodellen er kommunens bidrag i) vedtakelse av plan, ii) økonomisk risiko i forbindelse med gjennomføring som muliggjør utbyggers realisasjon av sitt prosjekt uavhengig av andre utbyggere, iii) kommunen sørger for at utbygger får momsrefusjon, og iv) bidrag til personell. I tillegg er det på sikt nødvendig å bygge ut formålsbygg i sentrum (skoler og barnehage), både på grunn av behov for kapasitetsøkning og fordi en tilstandsanalyse konkluderer med at det bør bygges nytt framfor ytterligere rehabilitering.

Områdereguleringsplanen for Sande sentrum har en tidshorisont fram mot år 2040. Det innebærer at både utbyggingsprosjekter og felles infrastruktur vil bli gjennomført over lang tid. Mange prosjekter er under planlegging, men kommunen har ikke full oversikt over hvilke aktører og utviklingsprosjekter som kommer innenfor delområdene. Områdemodellen må derfor være tydelig og forutsigbar for private utviklere, samtidig som den har tilstrekkelig fleksibilitet og robusthet til å ivareta endringer i forutsetninger, rammebetingelser og marked.

For de enkelte delområder er det etter høringsrunden gjort en ny vurdering av hvilken relevans og nytte de ulike tiltakene som inngår i områdemodellen har for delområdene. Basert på PBL-bestemmelsene og Sivilombudsmannens uttalelse om nødvendighet og forholdsmessighet er dette søkt gjort så relevant som mulig, men samtidig så enkelt at tabellen er lett å forstå for alle parter som blir involvert i prosessen.

Delområde	Skredsikring av Sandeelva	Vegsystem Klokkejordet (1)	Miljøgate (2)	Grønnstruktur og offentlige rom (3)	Tiltak sentrums-runde inkl gangbroer	Parkeringshus
Sande nord	***	*	*	***	***	*
Sande kirke	***	*	*	***	***	***
Handelssentrum	***	*	***	***	***	***
Sande vest	*	-	-	*	*	*
Sande sør	***	*	**	***	***	*
Sande øst	***	***	***	***	***	*

1: «Vegsystemet på Klokkejordet» inkluderer omlegging av Rv.313, to nye rundkjøringer, to underganger, riving av eksisterende bru, grunnerverv m.v.

2: «Miljøgate» gjelder Hagaveien (strekning fra droppsone i nord inn til Handelssentrum) og tiltak i Skolegata.

3: «Grønnstruktur og offentlige rom» inkluderer elveparken samt tiltak og opparbeiding for bruk av grønnstruktur, annen gatemøblering og utsmykning.

- = ingen relevans

* = liten relevans

** = middels relevans

*** = høy relevans

Vurdering av nytte og relevans for de enkelte tiltak har følgende begrunnelse:

Skredsikring av Sandeelva: Dette tiltaket er en helt avgjørende faktor for den omfattende utviklingen som planlagt for Sande sentrum. Alle delområdene er avhengig av dette tiltaket. Det vil ha mindre betydning (liten relevans) for Sande vest som er isolert fra elven av Jernbanen og kan «forsynes» fra Sande Vest og Jernbanen.

Vegsystemet på Klokkejordet: Dette tiltaket er avgjørende for den samlede utviklingen av Sande sentrum, men er mest avgjørende for den planlagte utviklingen av Sande Øst. Utbyggingen av Sande Øst er samtidig så omfattende at den i seg selv vil få betydning for de øvrige delområdene i sentrum med økt befolkning og næringsgrunnlag m.v. Sande Vest er unntaket og vil kunne utvikle seg nærmest uavhengig av Sande Øst. Det er vurdert om utviklingen i Sande Øst vil ha større betydning for Handelssentrum enn de øvrige delområdene (i høringsforslaget satt til middels relevans). Basert på innspill i høringen og en ny samlet vurdering anbefales «liten relevans» for alle områdene, med unntak av Sande Øst (høy relevans) og Sande Vest (ingen relevans).

Miljøgate: Dette tiltaket ligger innenfor delområde Sande Øst og strekker seg fra droppsone på Klokkejordet nord inn til Handelssentrum, samt noen tiltak i Skolegata. Miljøgaten har størst og mest direkte betydning for delområdene Sande Øst og Handelssentrum (høy relevans) med tanke på trafikkavviklingen og bylivet her. For Sande Sør vil miljøgaten få middels stor relevans fordi den vil være en viktig del av funksjonen og attraksjonen ved sentrumsrunden, som igjen binder de ulike områdene sammen. Store deler av sentrumsrunden går gjennom Sande Sør. Miljøgaten også har noe betydning (liten relevans) for de øvrige delområdene som en viktig del av det helhetlige trafikkbildet.

Grønnstruktur og offentlige rom: Samtlige delområder har nytte av funksjoner og kvalitet i grønnstrukturen og de offentlige rommene i hele Sande sentrum. Det skilles ikke mellom betydningen av dette med unntak for Sande Vest som ligger isolert av Jernbanen og har mindre tilknytning til sentrum enn de andre delområdene (liten relevans).

Tiltak langs sentrumsrunden inkludert gangbruer: Tiltak langs sentrumsrunden vil ha nytteverdi for hele sentrum på samme måte som grønnstruktur og offentlige rom.

Ledningsnett Klokkejordet: Eventuell omlegging av ledningsnettet er direkte knyttet til omlegging av veg rundt Klokkejordet og har kun betydning for Sande øst. Omfang av tiltak skal vurderes på nytt i en reguleringsendring for vegomleggingen.

Parkeringshus: Utbygging av parkeringshus i Sande sentrum vil ha betydning for senere utviklingstrinn i områdeplanen. Parkeringshuset skal være offentlig og allment tilgjengelig og vil derfor ha noe betydning for parkeringsavviklingen i alle delområder i sentrum. Størst betydning vil det naturlig nok få for delområdene Handelssentrum og Sande kirke (høy relevans). For de øvrige delområdene fastsettes at parkeringshuset vil ha liten relevans.

Kostnads- og infrastrukturbidrag pr delområde

Fordelt på et utbyggingsvolum på 123 000 m² gir de beregnede kostnadene følgende gjennomsnittlige infrastrukturbidrag;

- uten parkeringshus ca 860 kr pr m² BRA
- med parkeringshus ca 1 075 kr pr m² BRA

Basert på tilsvarende prosjekter i andre byer og tettsteder vurderes dette som et realistisk grunnlag for å finansiere nødvendig infrastruktur i Sande sentrum. Kostnadsbidraget skal indeksreguleres i henhold til SSBs byggekostnadsindeks eller tilsvarende indeks.

Kostnadsbidrag til felles infrastruktur skal betales pr m² BRA som tillates bygget i detaljreguleringsplan. Bidraget skal betales når det gis igangsettingstillatelse (IG). Basert på kostnadene ved de enkelte tiltak som inngår i områdemodellen og den relevans tiltakene har for de enkelte delområder, er det foretatt en beregning av infrastrukturbidragene. Det er foreslått at bidragene differensieres mellom boligformål og næringsformål/offentlige formål. Bakgrunnen for dette er både at de ulike utbyggingsformålene vil ha ulik nytte av tiltakene og at det vil være ulik betalingsevne. I tillegg kommer at kommunen ønsker å stimulere til næringsvirksomhet i sentrum for å utvikle et urbant sentrum hvor en både kan jobbe og bo.

Med en samlet kostnad på 106 mill kr i områdemodellene (ekskl parkeringshus) viser beregningen at det blir følgende fordeling av kostnader pr delområde og pr m² BRA som er planlagt i området (2017-priser):

Delområde	Boligformål	Næring / Offentlig formål
Sande nord	700	600
Handelssentrum	800	700
Sande sør	700	600
Sande øst	1 200	1 100

Dersom parkeringshus skal tas med i områdemodellen, dvs i alt 132 mill kr, viser beregningen at det blir følgende fordeling av kostnader pr delområde og pr m² BRA som er planlagt i området (2017-priser):

Delområde	Boligformål	Næring / Offentlig formål
Sande nord	850	750
Handelssentrum	1 200	1 100
Sande sør	900	800
Sande øst	1 400	1 250

Drøftingene med grunneierne og utbyggerne bekrefter at dette er infrastrukturbidrag som vurderes som realistiske for å finansiere nødvendig infrastruktur i Sande sentrum.

Høringsrunden bekrefter at parkeringshus bør inngå i områdemodellen. Samtidig har senere vurderinger og drøftingsmøter avklart at det trolig bør foretas en egen utredning om realisering av parkeringshus. Dels bør det vurderes mulighetene for et parkeringshus i kombinasjon med boliger på den aktuelle tomten, dels bør bidrag fra eksisterende handelssentrum vurderes, dels vil framtidig boligbygging ha liten nytte av parkeringshus og dels bør kommunens bidrag i form av tomteverdi utredes. Rådmannen fremmer derfor i utgangspunktet forslag om en områdemodell og kostnadsbidrag uten parkeringshus, likevel slik at det tas forbehold om modell/kostnadsbidrag med parkeringshus dersom utredningen ikke gir et tilfredsstillende resultat. På denne måten er tiltak for økt parkeringsdekning i sentrum uansett sikret.

Rekkefølgekrav og mal for utbyggingsavtale

Beregnet kostnadsbidrag ovenfor skal legges til grunn for forhandlinger om utbyggingsavtale i forbindelse med de enkelte utbyggingsprosjektene og detaljreguleringsplaner i sentrum. Nødvendige rekkefølgekrav er innarbeidet i planbestemmelsenes pkt 2.3. Det er foreslått noen mindre justeringer av bestemmelsene etter høringsrunden og endringer i områdemodell. Videre er mal for felles utbyggingsavtale revidert etter høringsrunden, bl.a. er pkt 9.2 endret etter drøftinger med grunneierne. Mal for felles utbyggingsavtale følger som vedlegg til planbeskrivelsen. Denne malen skal benyttes i alle forhandlinger om utbyggingsavtale. I tillegg vil for hvert prosjekt bli utarbeidet en spesiell utbyggingsavtale som omfatter infrastruktur knyttet kun til dette prosjektet. Områdemodellen med rekkefølgekrav, infrastrukturbidrag og utbyggingsavtale gir derved utbyggerne stor forutsigbarhet.

For Klokkejordet er det egne rekkefølgekrav om at omlegging av fv 313 skal være ferdigstilt og ha fått ferdigattest før det gis brukstillatelse til andre tiltak.

I drøftingene med grunneiere/utbyggere har et viktig tema vært å unngå «gratispassasjerer», dvs utbyggere som ikke bidrar til felles infrastruktur. Kommunen har ulike virkemidler for å unngå dette. Bruk av plan- og bygningslovens refusjonsbestemmelser er krevende. En annen mulighet er å holde tilbake fullføring av tiltak som særlig gratispassasjerene er avhengige av og så stille rekkefølgekrav i detaljreguleringsplan. Kommunen vil vurdere ulike virkemidler i de enkelte tilfeller dersom dette skulle bli nødvendig.

Tinglysing på eiendommene

Plan- og bygningslovens bestemmelser stiller strenge krav til utforming av en områdemodell for finansiering av felles infrastruktur. Sivilombudsmannens uttalelse understreker dette. Gjennom forslaget ovenfor søker kommunen å ivareta alle lovkrav. Modellen bygger på at kommunen som byggherre avsetter kostnadsbidrag over kommunebudsjettet. Kommunen skal sikre en rasjonell utbygging av felles

infrastruktur, og skal innenfor rammene av rekkefølgekrav og pågående byggeprosjekt sørge for nødvendig prioritering av tiltakene. Kommunen er forpliktet til å bygge ut infrastruktur i samsvar med rekkefølgekrav i detaljreguleringsplaner. Kommunen kan eventuelt forsere utbyggingen, men kan ikke gjennomføre tiltakene senere enn kravene i rekkefølgebestemmelsene.

For å sikre at alle store aktører deltar i områdemodellen, er det derfor drøftet med grunneiere og utbyggere om nødvendige forpliktelser kan sikres gjennom en tinglyst heftelse på eiendommen. Dette er innarbeidet i utbyggingsavtalen og det er i tillegg utarbeidet utkast til erklæring (tinglysingsekstrakt) som følger som vedlegg til planbeskrivelsen.