

Notat

Oppdragsgiver: Ringerike kommune
Oppdrag: Kommunedelplan Krakstadmarka

Sted: Kristiansand

Dato: 09.12.2013

Fra	Til	Info	Firma	v/	E-post
X			Faveo prosjektledelse	Jan Willy Føreland	
	X		Styringsgruppa Krakstadmarka	Gunnar Hallsteinsen	
				Dag Henaug	
				Øystein Frøyshov	
				Kjell Baug	
				Knut E. Helland	
				Ken Ove Heiberg	
				Lars Torstensen Lindstøl	
				Bjørn Leifsen	

Infrastruktur – alternative løsninger og anbefalinger

Bakgrunn

Det vises til notat fra Faveo datert 2.09.2013 som ble diskutert på forrige møte i styringsgruppa. Jeg pekte på at:

- Det er ikke gjort tilstrekkelig grundige vurderinger av infrastrukturkostnadene
- Fordelingen av infrastrukturkostnadene mellom utbyggerne i de ulike delområdene er ikke avklart
- Skolelokalisering er ikke avklart. Det skaper usikkerhet for utviklingen av området.
- Forholdet mellom den videre behandlingen av kommunedelplanen og reguleringsplan for Tanberglia er ikke avklart, og skaper usikkerhet hos grunneierne i nord.

Jeg anbefalte at følgende prinsipper burde legges til grunn for den videre prosessen:

1. Kostnadene til infrastruktur må kvalitetssikres. Løsningen må være økonomisk realistisk. Kostnadene til grunneierne må fordeles på en måte utbyggingen tåler. Det bør legges til grunn et bidrag fra utbyggerne på i størrelsesorden kr 1.000 pr m² BRA bolig og BTA næring. Forutsatt gjennomsnittlig 90 m² BRA pr boenhet og 600 boenheter, blir bidraget 54 mill.kr. I tillegg er det for det offentlige området lagt til grunn et bidrag tilsvarende høy boligutnyttelse (200 boenheter). Samlet gir disse forutsetningene et bidrag på ca 72 mill.kr.
2. Kostnadene til felles infrastruktur (hovedanlegg fram til området og fellesanlegg for hele området) må være likt for alle grunneierne – inklusiv kommunen.
3. Viktig infrastruktur bør etableres tidlig
4. Kommunen bør være byggherre for infrastrukturen for å unngå kostnader til merverdiavgift. Det kan løses ved at kommunen står for den praktiske gjennomføringen eller at det inngås avtale med grunneier eller et infrastrukturselskap om å stå for arbeidet på vegne av kommunen.
5. Offentlige funksjoner, inklusiv skole, må avklares og tomtestørrelse tilpasses behovet. Krakstadmarka skal være en bydel. Barnehage og skole er viktig for å gjøre området attraktivt. Lokalisering av skole må også sees i et byutviklingsperspektiv.

På dette grunnlaget ble det igangsatt arbeid med kvalitetssikring av infrastrukturen. Arbeidet er utført av Cowi.

Kostnadskalkyler

I vurderingene fra Cowi er lagt til grunn at det etableres et nytt høydebasseng og det gjøres en forsterkning av ledningsnettet. En slik løsning vil bedre leveringssikkerheten og være til nytte bla for framtidige utbyggingsområder i Haugsbygd og øvrig bebyggelse i området.

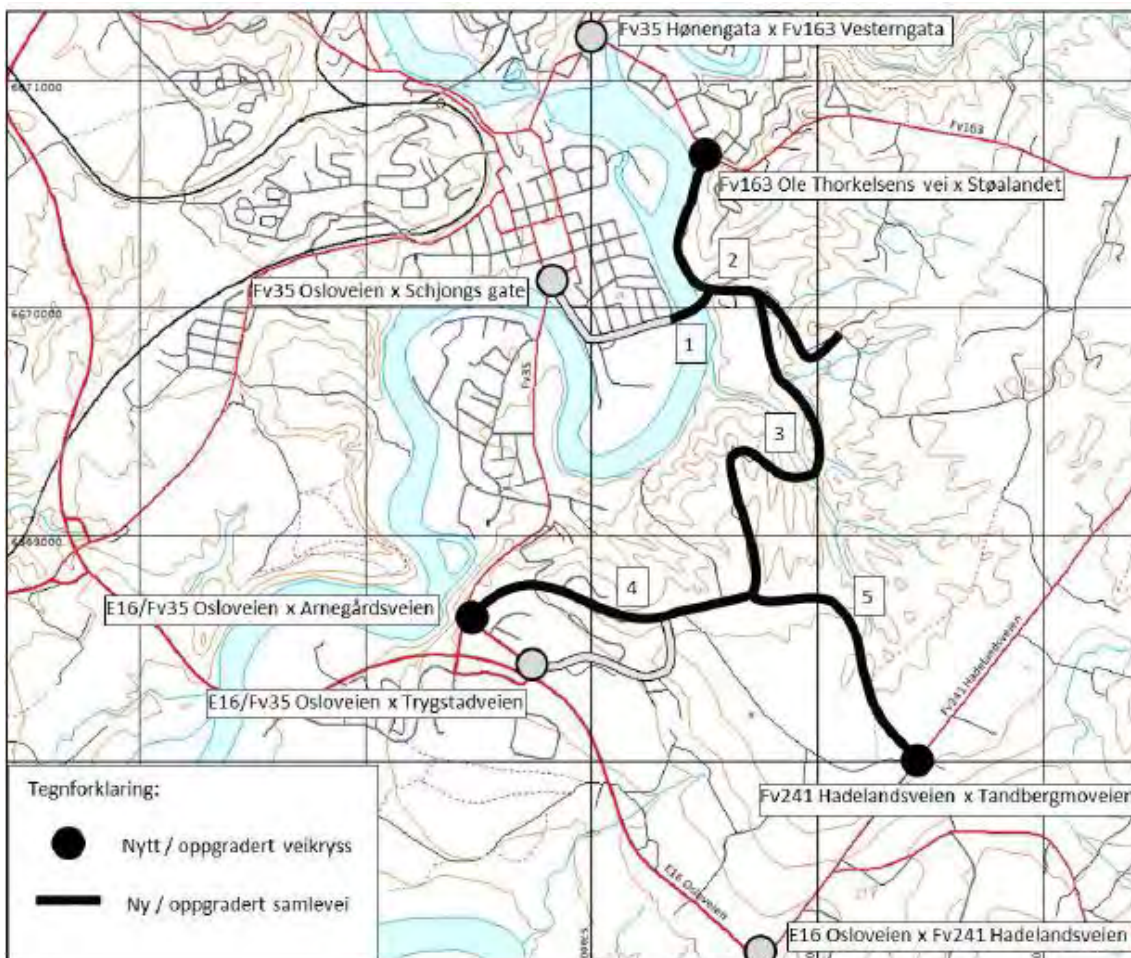
Det er behov for utvidelse av Monserud renseanlegg. Det forutsettes finansiert gjennom kommunale gebyrer.

Avløpssituasjonen i området er relativt enkel, med en kommunal hovedledning gjennom området som utbyggingen kan kople seg på. Det er forutsatt at denne tilknytningen finansieres via kommunale gebyrer.

Samlet er kostnadene til nytt høydebasseng og forsterkning av ledningsnettet estimert til 63 mill.kr. eks mva.

Det er gjort en grundig vurdering av behovet for tiltak på vegnettet, og på denne bakgrunn estimert kostnader for de tiltak som helt eller delvis utløses av utbyggingen i Krakstadmarka. Det gjelder (vegnummer som vist på kartet nedenfor):

1. Ny bro og samlevei Ringeriksgata – Stølandet
2. Samlevei Stølandet
3. Ny samleveiforbindelse gjennom Krakstadmarka
4. Samlevei Arnegårdveien
5. Ny samlevei Tanbergmoen



Alternativ 1 - kostnadsdeling

Tiltak på VA området kan finansieres både gjennom bidrag fra utbyggerne og ved kommunale gebyrer. En tilsvarende løsning har en ikke på veg. Kostnadene her må enten tas av utbyggerne eller av kommunen. Dersom det gjelder tiltak på fylkesveger kan også fylkeskommunen være med på finansieringen.

Cowi har estimert kostnadene for de aktuelle veganleggene. For tiltak 1,2 og 3 er det lagt inn en usikkerhet på 50 %. Cowi er utfordret til å se nærmere på en så høy usikkerhet. Særlig pga krevende grunnforhold og fordi disse anleggene ikke er prosjektert, opprettholder de usikkerheten.

Vi har i tabellen nedenfor likevel valgt å vise estimater både med 50 % usikkerhet (tallene fra Cowi) og hvor usikkerheten er tatt ned til 30 %.

Deretter er det gjort en vurdering av hvem som har nytte av tiltaket. Nye veganlegg som bare er til nytte for utbyggingen i Krakstadmarka, er forutsatt å ta hele kostnaden. Så er det gjort en skjønsmessig vurdering av hvordan tiltakene kan fordeles med kommunen, basert på en nyttebetraktning. Det presiseres at dette er skjønsmessig. Senere i notatet er vist konsekvensen av alternative fordelinger og andre grep for å få ned kostnadene. Jeg legger også regnearket ved i samme versjon som nedenfor, slik at dere kan simulere selv (nok å endre kalkyle eller nøkkel).

Til slutt er gjort en beregning av hva summen av felles infrastruktur vil medføre av kostnader for utbyggerne, omregnet til pris pr m2 BRA.

Tiltak	Kostnad Cowi	Kostnad 30 % usikkerhet	Kostnadsandel utbygger	Kostnad utbygger 30 % usikkerhet	Kostnadsandel andre	Kostnad andre 30 % usikkerhet	Merknad
Overordnet infrastruktur vann	63,0		0,5	31,5	0,5	31,5	Nytt høydebasseng og forsterkning av ledningsnett. Viktig for økt beredskapssikkerhet og nyttig for andre områder
Ny bro og samlevei Ringeriksgata - Støalandet	90,0	78,0	0,7	54,6	0,3	23,4	Viktig for framtidig byutvikling og nyttig for andre. Hvem kan betale?
Samlevei Støalandet	28,0	24,3	1,0	24,3	0,0	0,0	Bare for området
Samlevei gjennom Krakstadmarka	62,0	53,7	1,0	53,7	0,0	0,0	Bare for området
Samlevei Arnegårdveien	20,0		1,0	20,0	0,0	0,0	Bare for området
Samlevei Tanbergmoen	14,0		1,0	14,0	0,0	0,0	Bare for området
Sum	277,0			198,1		54,9	
Bidrag pr m2				2751,4			

Dette alternativet gir et bidrag på kr 2.750 pr m2. Det tilsvarer 247.500 pr boenhet, gitt en gjennomsnittlig størrelse på 90 m2. Bidraget er så høyt at prosjektet ikke vurderes som gjennomførbart. Dette selv om vi har redusert usikkerheten på veganleggene til 30 %, utbyggingen tar 70 % av kostnadene til ny bro mv. og 50 % av infrastruktur vann.

I dette alternativet vil mest sannsynlig bare Tanberlia bli realisert. Med ca 300 boenheter i sør, og et bidrag på kr 1000 pr m2 BRA, gir det en inntekt på 27 mill.kr. Det er tilstrekkelig til å finansiere oppgradering av Arnegårdsveien og andre behov knyttet til vann. Det gir ikke mulighet for å finansiere Tanbergmoen uten at bidraget økes.

Skal hele utbyggingen være gjennomførbart, må andre alternativ vurderes. I det etterfølgende er vist noen alternative løsninger.

Alternativ 2

Tiltak	Kostnad Cowi	Kostnad 30 % usikkerhet	Kostnadsandel utbygger	Kostnad utbygger 30 % usikkerhet	Kostnadsandel andre	Kostnad andre 30 % usikkerhet
Overordnet infrastruktur vann	63,0		0,3	18,9	0,7	44,1
Ny bro og samlevei Ringeriksgata - Støalandet	90,0	78,0	0,3	23,4	0,7	54,6
Samlevei Støalandet	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0
Samlevei gjennom Krakstadmarka	62,0	53,7	0,5	26,9	0,5	26,9
Samlevei Arnegårdveien	20,0		1,0	20,0	0,0	0,0
Samlevei Tanbergmoen	0,0		1,0	0,0	0,0	0,0
Sum	235,0			89,2		125,6
Bidrag pr m2				1238,4		

Her legges opp et alternativt konsept, hvor det offentlige går inn med et større bidrag. Det baserer seg på at deler av tiltakene inngår i Ringerikspakka. En slik pakke er bare realistisk dersom veksten i befolkningen tas uten økning i biltrafikken. Det er mye lettere å realisere dersom en prioriterer å bygge ut områder tett på sentrum, der folk i mindre grad blir avhengig av bil. Da er en avhengig av at broa blir realisert. Dette konseptet inneholder:

- Broa legges også til rette for kollektivtransport og eventuelt for bilkjøring
- Samlevei Støalandet oppgraderes ikke. Ny bebyggelse knytter seg til byen med broa og veg i sør. Samleveien stenges med bom slik at bare eksisterende bebyggelse kan bruke veien over Støalandet. I tillegg kan det tilrettelegges for bruk av buss.
- Samlevei til Tanbergmoen etableres ikke, eller utsettes vesentlig i tid
- Ny bro og samlevei gjennom Krakstadmarka finansieres i stor grad av det offentlige, for eksempel som en del av Ringerikspakka for å redusere biltrafikken.
- Kommunen tar en større del av infrastruktur vann.

Infrastrukturkostnaden pr m2 blir da ca 1240 kr pr m2 eller ca 112.000 pr boenhet. Det bør være akseptabelt. En slik løsning er helt avhengig av ekstern offentlig finansiering. Tanberglia kan etableres og finansiere nødvendige tiltak i sør slik at utbygging i området kommer i gang. Videre utbygging i nord gjøres avhengig av større offentlige bidrag.

Alternativ 3

I dette alternativet har jeg rendyrket løsningen ytterligere:

- Kommunalt bidrag til vann opprettholdes som i alternativ 1
- Broa finansieres 100 % av Ringerikspakka.
- Ny veg gjennom området finansieres 50 % av Ringerikspakka
- Veg til Stølandet og Tanbergmoen bygges ikke, eller utsettes vesentlig i tid.

Tiltak	Kostnad Cowi	Kostnad 30 % usikkerhet	Kostnadsandel utbygger	Kostnad utbygger 30 % usikkerhet	Kostnadsandel andre	Kostnad andre 30 % usikkerhet
Overordnet infrastruktur vann	63,0		0,5	31,5	0,5	31,5
Ny bro og samlevei Ringeriksgata - Stølandet	90,0	78,0	0,0	0,0	1,0	78,0
Samlevei Stølandet	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0
Samlevei gjennom Krakstadmarka	62,0	53,7	0,5	26,9	0,5	26,9
Samlevei Arnegårdveien	20,0		1,0	20,0	0,0	0,0
Samlevei Tanbergmoen	0,0		1,0	0,0	0,0	0,0
Sum	235,0			78,4		136,4
Bidrag pr m2				1088,4		

I dette alternativet blir bidraget fra utbyggerne ca 1100 kr pr m2 BRA. Det er akseptabelt. Denne løsningen gjør at Tanberglia kan realiseres først, men at resten av området først kan realiseres gitt at de får annen finansiering, fortrinnsvis Ringerikspakka.

Konklusjon

Beregningene viser at en er avhengig av annen ekstern finansiering dersom hele Krakstadmarka skal realiseres. Dersom det skal utvikles en miljøvennlig bydel mener jeg at en også bør etablere boligområde i nord, som er tettest på sentrum. Det er i denne delen en har de beste muligheter for å satse mye på sykkel og gange til jobb i sentrum. Videre kan det lettest kombineres med et godt kollektivtransporttilbud. Her har kommunen mulighet til å få fram en grønn og sentrumsnær bydel. Det er derfor god logikk i at broa og deler av vegnettet inngår i Ringerikspakka.

Det vurderes miljø- og byutviklingsmessig også som det beste at skolen etableres i nord. Da kan en lett bruke andre fasiliteter i sentrum, ikke minst idrettsanlegget som etableres nå rett over elva.

Skal Krakstadmarka bli en attraktiv bydel, er det helt klart viktig at det etableres barnehage og skole i området.

Alternativet er at bydelstanken fjernes, og at Tanberglia realiseres og tar de kostnadene til infrastruktur som de er avhengig av. Tanberglia kan i seg selv bli et attraktivt boområde.