

Ås Kommune

OMRÅDEMODELL FOR GJENNOMFØRING OG FINANSIERING AV FELLES OFFENTLIG INFRASTRUKTUR I ÅS SENTRALOMRÅDE



Forord

Ås kommune har, med bistand fra eksternt konsulentfirma, utarbeidet en modell for gjennomføring og finansiering av felles offentlig infrastruktur innenfor områderegeringsplanen for Ås sentralområde, heretter områdemodellen.

Hensikten med arbeidet har vært å få en oversikt over felles offentlig infrastrukturtiltak som er nødvendig å opparbeide som følge av utbyggingen i Ås sentralområde. Det er utarbeidet en oversikt over kostandsrammen for tiltakene, og kommunen har vurdert og beregnet den forholdsmessige andelen mellom det offentlig og de private bidragene.

Asplan Viak ved Sissel Nybro og Erik Plathe har bidratt med gode innspill og den tekniske beregningsmodellen. Kommunalsjef Nils Erik Pedersen og prosjektleder og fagansvarlig jurist for utbyggingsavtaler Christin Bassøe Jørstad, samt arkitekt Magnus Ohren og rådgiver Mari Ollimstad har tilpasset og justert modellen i tråd med foreliggende områderegeringsplan for Ås sentralområde.

Det har vært avholdt felles informasjonsmøter med grunneiere og utbyggere i Ås sentrum i forbindelse med arbeidet med områdemodellen.

Ås, 29.oktober 2021

Innhold

1. INNLEDNING.....	3
2. INNHOLDET I OMRÅDEMODELLEN	6
3. LOVGRUNNLAG	7
4. BRUK AV OG FORUTSETNING FOR OMRÅDEMODELLEN.....	10
5. KOMMUNENS ROLLE OG RISIKO	12
5.1. Kommunes roller	12
5.2. Kommunens risiko	13
6. NØDVENDIGE INFRASTRUKTURTILTAK FOR Å BYGGE UT ÅS SENTRALOMRÅDE .	14
7. KVALITETSNIVÅ OG KOSTNADSBEREGNING AV TILTAK	16
8. KOSTNADSFORDELINGEN.....	18
8.1. Antall m² ny BRA som grunnlag for kostnadsfordeling.....	10
8.2. Forholdsmessighet etter pbl. § 17-3.....	11
8.3. Beregnet kostnadsbidrag til felles offentlig infrastruktur.....	12
9. PRIORITERING AV TILTAK FOR GJENNOMFØRING	22

VEDLEGG

VEDLEGG 1. OMRÅDEINDELING ÅS SENTRALOMRÅDE	23
VEDLEGG 2. KOSTNADER VANNLEDNING, ÅS KOMMUNE	24
VEDLEGG 3. KOSTNADER GRØNTAREAL, ASPLAN VIAK 25.06.19	25

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn for områdereguleringsplanen for Ås sentralområde R- 287

Ås kommune har i møte 23.10.19 vedtatt områdereguleringsplan R-287 for Ås sentralområde.

Områdereguleringen åpner for utbygging av ca. 3 000 boliger og 27 000 m² med næringsarealer. Ambisjonene i områdereguleringen setter krav til utvikling i Ås sentrum og behov for oppgradert infrastruktur, som veier, gang- og sykkelveier, grønnstruktur, parker, områdelekeplasser og annen teknisk infrastruktur. En viktig del av denne infrastrukturen vil være felles offentlig infrastruktur. Kommunen, utbyggere og eventuelt andre myndigheter, vil sammen sørge for å opparbeide og/eller sikre opparbeidet infrastrukturtiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtaket, og som følger av områdereguleringsplanløsning, rekkefølgekrav og øvrige krav i planens reguleringsbestemmelser.

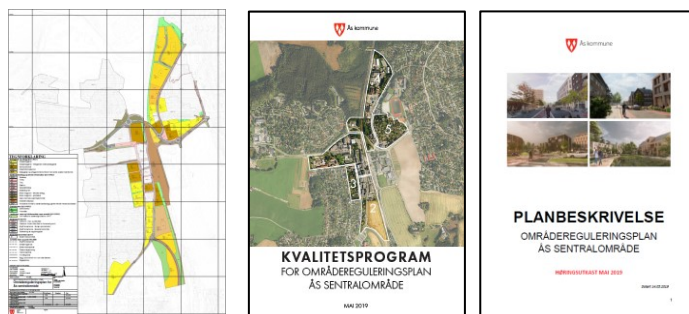
Formålet med områdereguleringsplanen er

- Å etablere tydelige føringer for forventet vekst i Ås tettsted.
- At Ås sentrum skal være et sentralt knutepunkt i regionen, som er utpekt som regional by i regional plan for samordnet areal og transportbruk.
- At Ås sentrum utvikles i retning av et bærekraftig og kompakt tettsted med både urbane og rurale kvaliteter.
- At en helhetlig planlegging skal sørge for forutsigbarhet for beboere, grunneiere og eiendomsutviklere i sentrumsområdet.
- At planen skal støtte opp om utvikling av et effektivt transportnettverk og fremme vekst i persontransporten med kollektiv, sykkel og gange.
- At planen skal legge opp til at størst andel boligbebyggelse i kommunen etableres sentralt.



Hovedtrekk i områdereguleringsplanen

- Disponerte arealer for ny sentrums-, bolig og næringsbebyggelse.
- Fastsatt arealutnyttelse og byggehøyder for nye byggeområder.
- Arealer for ny teknisk infrastruktur for et hensiktsmessig transportmønster for syklende, gående, kollektiv- og personbiltrafikk.
- Areal avsatt til grønnsstruktur, parker, møteplasser og friområder.
- Delområder hvor det skal vurderes strengere vern.
- Reguleringsbestemmelser, rekkefølgekrav og føringer for oppfølging på detaljreguleringsnivå.



Figur 1. 1 Føringer for Ås sentralområde

1.2 Områdemodell for Ås sentralområde

En områdemodell er en modell for gjennomføring- og finansiering av felles offentlig infrastruktur knyttet til en områderegulering. Områdereguleringsplanen for Ås sentralområde har flere rekkefølgekrav for teknisk og grønn infrastruktur som det ikke ville vært mulig for enkeltutbyggere å oppfylle alene.

Modellen er utarbeidet og utviklet samtidig som områdereguleringsplanen for Ås sentralområdet og har vært en del av grunnlaget ved vurderingen av gjennomføringsforutsetningene i områdereguleringsplanen. Områdemodellen har tatt hensyn til endringer i plangrunnlaget underveis og er knyttet til endelig politisk godkjenning av områdereguleringsplan.

Dersom det gjøres vesentlige planendringer i områdereguleringsplanen, som endrer forutsetningene for områdemodellen, må modellen vurderes revidert.

Gjennom etablering av områdemodellen vil kommunen som tilrettelegger sørge for

- at utbygging av sentralområdet kommer i gang fordi det sikres finansiering og en plan for gjennomføring og opparbeidelse av felles offentlig infrastruktur.
- at kommunen fortløpende avløser rekkefølgekrav som de enkelte grunneiere/utbyggere ellers ville hatt ansvar for.
- at det er forutsigbare prosesser med oversikt over kostnader tilknyttet felles offentlig infrastruktur som påløper i de enkelte utbyggingsprosjekter.
- at det gis en oversikt over kostnadsrammen for infrastrukturiltakene og den forholdsmessige fordelingen mellom offentlig og private bidrag.
- at det gis en oversikt over kostnadsrammen for infrastrukturiltakene og den forholdsmessige fordelingen av bidragene mellom de ulike utbyggingsområdene.

2. INNHOLDET I OMRÅDEMODELLEN

Områdemodellen for Ås sentralområdet bygger på følgende hovedelementer som er beskrevet mer utdypende i etterfølgende kapitler:

- **Lovgrunnlag (kapittel 3)**

Loverket og juridisk utgangspunkt for bruk av områdemodell og utbyggingsavtaler.

- **Bruk og forutsetning av områdemodellen (kapittel 4)**

Praktisering og forutsetning for bruk av områdemodell i det videre arbeidet med utbyggingsavtaler.

- **Kommunens rolle og risiko (kapittel 5)**

Ås kommune som tilrettelegger og utvikler av områdemodell.

- **Nødvendig infrastrukturtiltakene som omfattes av områdemodellen (kapittel 6)**

Områdereguleringen viser hvilke tiltak som er nødvendige for gjennomføring av utbygging av Ås sentralområde.

- **Kvalitetsnivå og kostnader på tiltakene (kapittel 7)**

Kvalitet og kostnadsoverslag er beregnet for alle konkrete tiltak som skal inngå i områdemodellen.

- **Kostandsfordeling (kapittel 8)**

Kostnader i områdemodellen og vurderingen av den forholdsmessige fordelingen etter pbl § 17-3 tredje ledd.

3. LOVGRUNNLAG

Dette kapittelet viser sammenhengen mellom regelverket knyttet til rekkefølgebestemmelser i en områdegeuleringsplan og infrastrukturtiltakene i områdemodellen som grunnlag for inngåelse av utbyggingsavtaler.

Rekkefølgekrav

Alle infrastrukturtiltakene i områdemodellen er juridisk forankret i rekkefølgebestemmelser til områdereguleringsplanen R- 287 punkt 2.2.1. Relevante krav knyttet til konkrete byggeprosjekt implementeres videre i detaljreguleringsplaner.

Adgangen til å gi rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan følger av pbl. § 12-7 nr. 10. Bestemmelsen lyder:

«I reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser til arealformål og hensynssoner om: ... 10. krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og vegnett, sosiale tjenester, helse- og omsorgstjenester, barnehager, friområder, skoler mv. er tilstrekkelig etablert, ...»

Avgrensningen til «i nødvendig utstrekning» innebærer at rekkefølgekravet må fylle et behov som står i saklig sammenheng med utbygging av området som har det aktuelle rekkefølgekravet knyttet til seg. Tiltaket må enten dekke reelle behov, tjene interessene i utbyggingsområdet, eller avhjelpe skadevirkninger eller ulemper ved den konkrete utbyggingen.

Kommunen har sett på sammenheng mellom bebyggelsen i sentrum. Det avgjørende for kommunens vurdering er hvilke tiltak som samlet sett anses nødvendige før ny bebyggelse kan tas i bruk. Ved vurderingen har kommunen både sett hen til tiltak knyttet til delområder i sentrum, samt vurdert hvilke tiltak som samlet sett er nødvendige for alle utbyggingsområder i Ås sentrum hvis utbygging gjennomføres.

Områdemodell

Områdemodell er en gjennomførings- og finansieringsmodell for felles offentlig infrastruktur, som kan avledes av rekkefølgekravene i områdereguleringsplanen. Områdemodellen løser situasjoner der flere utbyggere, også offentlige aktører, skal opparbeide eller delvis sikre opparbeidet infrastrukturtiltak som er nødvendig som følge av deres konkrete utbygginger. Infrastrukturtiltak kan berøre flere byggeområder, og det kan være svært krevende og sammensatt for en utbygger å få oversikt over og få etablert infrastrukturen. Områdemodellen tar sikte på å forenkle dette, ved at Ås kommune tar på seg en tilretteleggerrolle for alle utbyggingsområdene. Områdemodellen er et grunnlag som gir partene kunnskap og forutsigbarehet om hvilke infrastrukturtiltak det kan inngås *utbyggingsavtale* om.

Utbyggingsavtaler

Med utbyggingsavtale menes en frivillig avtale mellom kommunen og grunneier, eller utbygger, om utbygging av et område. Rammene for områdemodellen og hva som kan reguleres i utbyggingsavtaler med grunneiere/utbyggere følger av forutsigbarehetsvedtak etter pbl § 17-2, se kommuneplanens arealdel § 3 nedenfor.

§ 3. Utbyggingsavtaler (PBL § 11-9 pkt. 2 og 17.2)

3.1 I byggeområdene som er kartfestet i kommuneplanens arealdel, må det som hovedregel påregnes at inngåelse av utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging.

Det kan avtales om:

- teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, veg, parkering, gang-/ sykkelveger, trafikksikkerhetstiltak mm.
- grønnstruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveger og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
- kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
- kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg
- antall enheter, største og minste boligstørrelse
- livsløpsstandard og universell utforming
- miljøtiltak som støytiltak, inneklima, miljøoppfølgingsprogram, tiltak mot radon mm.
- overdragelse, kjøp- og makeskifte av grunn
- fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris
- kommunal tilvisningsrett for boliger
- forskuttering av kommunale tiltak
- utbyggingstakt
- organisatoriske tiltak som etablering av velforeninger, drift og vedlikehold av private anlegg etc.
- kommunalt vedtak
- økonomiske bidrag

Figur 3.1 Bestemmelser til kommuneplanens arealdel om bruk av utbyggingsavtaler.

Utbyggingsavtalen kan i utgangspunktet gjelde forhold som ligger innenfor rammen av kommunens plankompetanse, altså det kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplan, jf. pbl § 17-3 første ledd. Videre kan avtalen gå ut på at utbygger skal opparbeide, eller helt eller delvis sikre opparbeidet, tiltak *som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak*, jf. pbl § 17-3 tredje ledd første setning.

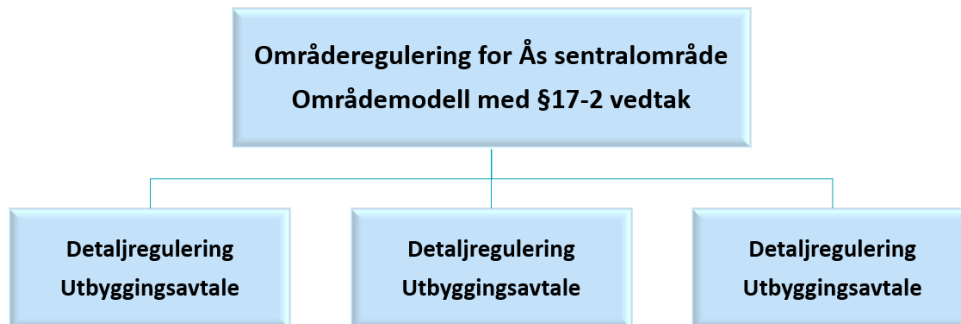
Etter nødvendighetsvilkåret i pbl § 17-3 tredje ledd første setning kreves en nærmere og mer konkret årsakssammenheng mellom tiltakene som kreves gjennomført og den konkrete utbyggingen, enn det som følger av pbl § 12-7 nr. 10. Ås kommune har derfor foretatt en snevrere juridisk vurdering av nødvendighetsvilkåret etter pbl. § 17-3. Det betyr at infratstrukturtiltakene i områdemodellen fyller et behov som står i saklig og påregnlige sammenheng med utbyggingsområdet som har det aktuelle rekkefølgekravet knyttet til seg.

Med uttrykket «*helt eller delvis bekoste*» eller ordlyden «sikret opparbeidet» i rekkefølgebestemmelsene til områdereguleringsplanen, gir loven mulighet for at det avtalte tiltaket kan løses med et økonomisk bidrag til kommunens gjennomføring av tiltaket. De fleste tiltakene i områdemodellens søkes løst ved at utbyggere bekoster sin rettmessige andel av rekkefølgekravet. Kommunen vil overta ansvaret for realisering av rekkefølgekravet. Utbyggers ansvar og risiko begrenses dermed til å betale et fastsatt bidrag til kommunen.

Vilkåret om forholdsmessigheten etter pbl. § 17-3 tredje ledd andre og tredje setning er inntatt i eget kapittel, jf. kapittel 8.

4. AVTALESTRUKTUR OG PRAKTISERING

Områdemodellen vil være en forutsetning for forhandling av utbyggingsavtaler i områder som omfattes av områderegulering for Ås sentralområde.



Figur 4.1 Forutsetninger og avtalestruktur

Praktiseringen av områdemodellen for Ås sentralområde bygger på følgende hovedelementer:

- I områdemodellen er det beregnet et bidrag pr m² ny BRA for det de enkelte delområdene i sentrum skal bidra med til nødvendig, felles offentlig infrastruktur. Etter kommunen har foretatt en vurdering av nødvendighetsvilkåret og vilkåret om forholdsmessighet, vil bidrag for hvert delområde fastsettes når endelig antall m² BRA er fastsatt i detaljreguleringsplan.
- Detaljregulering og forhandling om utbyggingsavtaler knyttet til detaljreguleringsplan vil i utgangspunktet utvikles parallelt.
- Når utbyggingsavtale, med bidrag til felles offentlig infrastruktur er inngått, vil kommunen overta ansvar for rekkefølgekrav, og tilhørende krav knyttet til felles offentlig infrastruktur i områdereguleringsplan.
- Utbygger kan bidra med kontantbidrag og/eller realytelser som tilsammen utgjør anleggsbidraget.
- Ås kommune vil tilby merverdiavgiftsavtaler og tilbakeføring av merverdiavgift når utbygger står for gjennomføringen av tiltak.

- Alle beløp i områdemodellen indeksreguleres i henhold til SSB sin Byggekostnadsindeks for veganlegg (e.t. dersom denne blir byttet ut) fra det tidspunkt områdemodellen vedtas i kommunestyret.
- Innbetalte midler vil settes på eget fond og konto i kommunen, øremerket tiltakene i Ås sentralområde.
- Kommunen avgjør prioriteringsrekkefølgen og tidspunkt for gjennomføringen av tiltakene, og kan forskuttere etappevis utbygging av tiltakene når kommunen vurderer det nødvendig.

5. KOMMUNENS ROLLE OG RISIKO

5.1. Kommunes roller

Ås kommune vil ha flere roller som er knyttet til områdemodellen:

- Planmyndighet etter plan- og bygningsloven.
- Avtalepart utbyggingsavtaler etter plan- og bygningsloven.
- Tiltakshaver og prosjektansvarlig for utbygging av felles offentlig infrastruktur.
- Grunneier.

I områder der kommunen er grunneier har kommunen generelt de samme forpliktelsene til bidrag etter områdemodellen som andre grunneiere.

5.2. Kommunens risiko

Kommunen vil overta rekkefølgekrav når utbygger har inngått utbyggingsavtale i tilknytning til detaljreguleringsplan. Dette vil påføre kommunen risiko.

Risikoen for kommunen når rekkefølgekrav overtas er knyttet til at:

- Bidragene fra utbygger kan komme senere enn antatt fordi utbyggingen ikke har den framdriften som har vært forutsatt.
- Det kan bli nødvendig for kommunen å forskuttere infrastrukturiltak fordi tiltak må bygges i sammenheng.
- Utbyggingsvolumet kostnadsfordelingen i områdemodellen bygger på kan bli lavere enn antatt.
- Gjennomføringen av tiltakene kan få uforutsette kostnadsøkninger.

For å redusere kommunens risiko er det i områdemodellen lagt til grunn følgende forutsetninger:

- Utbyggingsvolum er redusert med 20% som grunnlag for kostnadsfordeling i forhold til områdereguleringens utbyggingspotensiale, jfr. Planbeskrivelsen.
- Det er benyttet et generelt tillegg på 25% og 35% på forventet byggekostnad som skal dekke grunnnerv, administrasjon og prosjekteldelse avhengig av prosjektets størrelse og sammensetning.
- Tiltakenes forventede total kostnad er basert på beregnet middelkostnad tillagt en usikkerhetsfaktor på 25%.
- Kommunen vil prioritere rekkefølge og tidspunkt for gjennomføring av tiltakene.
- Kommunen vil viderføre områdereguleringens rekkefølgekrav i detaljreguleringsplan.

6. NØDVENDIGE INFRASTRUKTURTILTAK VED UTBYGGING I ÅS SENTRALOMRÅDE

For å utvikle og bygge ut Ås sentralområde må det bygges ut:

- **Felles offentlig teknisk og grønn infrastruktur**
 - Felles offentlig infrastruktur som er nødvendig for utbygging innenfor hele sentralområdet.
 - Felles offentlig infrastruktur som er nødvendig for utbygging innenfor ulike deler av sentralområdet.

- **Infrastruktur for enkelttomter og prosjekter:**

Dette vil være tiltak i enkeltprosjekter som følger av detaljregulering og opparbeidelsesplikten i plan- og bygningsloven. Disse tiltakene inngår ikke i områdemodellen, men må løses av de enkelte utbyggere.



I tabellene på neste side er det satt opp hvilke felles offentlig infrastrukturtiltak som inngår i områdemodellen. Tiltakene er vurdert ut fra kravet til nødvendighet i § 17-3 i plan- og bygningsloven. Det er derfor delt inn i hvilke tiltak som gjelder for hele planområdet og for de ulike delområder, se tabell 6-1 og kart i vedlegg 1.

Område	Felles offentlig infrastruktur	Arealformål	
HELE	Sentrum	Ny utforming/ oppgradering Rådhusplassen	ST1, ST2, SF10, G19,
	Sentrum	Moerveien	SGT
	Sentrum	Rådhusparken	-
	Sentrum	Åpning Hogstvedtbekken regionalt overvannssystem, Parsell Ås stasjon	-
	Sentrum	Åpning Hogstvedtbekken regionalt overvannssystem, Parsell Hogstvedtn	-
	Sentrum	Kryssutbedring Fv152/ Brekkeveien (3 armet)	SKV12
	Sentrum	Kryssutbedring Fv152/ Langbakken	SKV14, SS14
	Sentrum og DEII	Kryssutbedring Fv152/Hogstvetveien	SKV15, SF15
	Sentrum og DEII	Fv152/Hogstvetveien	SKV21, SF14, SF25
	Sentrum	Oppgradering av vannledning Søråsveien	-
VEST	Vest alle	Nye hovedvannledninger	-
	Ring 2 = Vest sentrum + Vest Moer	Brekkeveien midt: Sykkelveg med fortau langs Brekkeveien fra stasjonen til Askeveien inkl. kryssutbedring Brekkeveien/Askeveien	SS8/SF8/SS7/SF7/SKV8 /SKV7
	Ring 2 = Vest sentrum + Vest Moer	Fortau/gang- og sykkelvei langs Brekkeveien fra Fv152 til stasjonen.	SF8/SKV8/SGS8
	Vest alle (kun bolig)	Sykkelvei med fortau langs Fylkesvei 152 fra ST2 (Moerveien) under jernbanen til krysset Idrettsveien/Fv152	SS23/SF23/SS24/SF24
	Vest Moer	Grøntområde og overvannsløsninger langs jernbanen Moer	G13/ G14
	Vest alle (kun bolig)	Områdelekeplass i felt BKB2	#7
	Vest Sentrum	Sykkelfelt og fortau nordre del av Moerveien, gatetun	SKV2 / SF2
	Vest alle (kun bolig)	Områdelekeplass i felt B9-B11	#5
ØST	Vest alle (kun bolig) + Øst Sentralkroken (kun bolig)	Sykkelvei med fortau samt fortau langs Idrettsveien fra krysset Idrettsveien/Fv152 til Ås ungdomsskole	SF17/SS17/SF18/SS18
	Øst alle	Fortau og sykkelveg med fortau langs Langbakken, inkl. justert veibane	SKV19/ SF19/ SS19
	Øst alle	Snarvei mellom Langbakken og Idrettsveien	SGS21
	Øst Langbakken	Grøntområde og overvannsløsninger, samt gjerde langs jernbanen	G1/ G2
	Øst alle (kun bolig)	Områdelekeplass i felt B1-B2	#1
	Øst alle (kun bolig)	Områdelekeplass i felt B3-B5-BAA1	#3

Tabell 6-1: Felles offentlige infrastrukturtiltak. DEII står for Dyster-Eldor utbyggingen.

7. KVALITETSNIVÅ OG KOSTNADSBEREGNING AV TILTAK

Kvalitetsnivå med tilhørende kostnadsberegninger bygger på følgende grunnlag:

Vann- og avløpsanlegg (vedlegg 1)

Ås kommune har beregnet kostnader til opparbeidelse og/eller oppgradering av vann- og avløpsledninger. I de oppgitte kostnadene er prosjektering og byggherrekostnader estimert til 25%. I tillegg er det lagt inn 25% usikkerhetsavsetning. Kvalitet og standard for vann- og avløpsanlegget er i henhold til kommunaltekniske normer.

Veg- og overvannsanlegg (vedlegg 2)

Sweco Norge AS har beregnet forventede kostnad for veganlegg som inngår i områdemodellen, med en usikkerhet på +/- 40% som følge av at prosjektene er på overordnet nivå med stor usikkerhet. Standard på materialer er ikke angitt. Kvalitet på vegoppbygging er i henhold til Statens vegvesens håndbok. I områdemodellen er Sweco sin *forventet kostnad* (middelverdien) lagt til grunn.

Grønnstruktur og lekeplasser (vedlegg 3)

Asplan Viak AS har laget et kostnadsoverslag for grønnstruktur og lekeplasser. Kostnader til prosjektering og byggherrekostnader er anslått til 25% av entreprisekostnaden. Kvaliteten er angitt til høy på den del av områdelekeplassene som opparbeides med apparater, ellers moderat standard. Grøntområdene langs jernbanen er angitt med lav standard, og kun angitt med estimert rundsumsbeløp. I tillegg er det lagt inn 25% usikkerhetsavsetning.

Fylkeskommunale kryssløsninger ved fylkesvei 152

Sweco Norge AS har beregnet forventede kostnad for veganlegg tilknyttet kryssløsningene Brekkeveien/fylkesvei 152, Langbakken/fylkesvei 152 og Hogstvetveien/fylkesvei 152 samt kollektivfeltet mellom Langbakken/fylkesvei 152 og Hogstvetveien/fylkesvei 152. Sweco Norge AS har beregnet forventede kostnad med en usikkerhet på +/- 40% som følge av at prosjektene er på overordnet nivå med stor usikkerhet.

Kostnader i områdemodellen

Alle kostnadene som er tatt med i områdemodellen er basert på kostnadsberegningene beskrevet ovenfor, og omfatter entreprisekostnad (byggekostnad), prosjektering, byggherrekostander, grunnnerv og en usikkerhetsavsetning.

Kostnad til de tiltak som kommunen gjennomfører, eller kan stå som byggherre for, er eksklusive mva. Kostnader til de tiltak kommunen ikke får momsrefusjon for (kryssløsning langs fylkesveg 152 og områdelekeplasser) er inkludert 25% mva.

8. KOSTNADSFORDELINGEN

I områdemodellen for Ås sentralområde er kostnader til felles offentlig infrastruktur fordelt på følgende måte:

$$\frac{\text{Kostnader felles offentlig infrastruktur} - \text{Forholdsmessig offentlig andel (§17-3)}}{\text{Antall m}^2 \text{ ny BRA}} = \text{Bidrag pr m}^2 \text{ ny BRA fra grunneiere/utbyggere}$$

I beregningen inngår flere delementer:

- Kostnadene til nødvendig felles offentlig infrastruktur.
- Antall m² ny BRA som grunnlag for kostnadsfordeling.
- Forholdsmessig offentlig andel i tråd med plan- og bygningsloven.
- Forholdsmessig andel mellom de aktuelle utbyggingsområder.

8.1. Antall m² BRA som grunnlag for kostnadsfordeling

Utbyggingspotensiale på ca. 296 000 m² bolig (BRA) gir ca. 3 000 boliger innenfor områdereguleringen, om en legger til grunn en snittstørrelse på boligen på 80 kvm (BRA). Andel næring er beregnet til ca. 10% av total utbyggingsvolum, dvs ca. 27 000 m².

Utbyggingspotensialet er basert på maks utnyttelsesgrad på samtlige delfelt. Det anses som lite realistisk at samtlige felt er egnet for en maksimal utnyttelse og det er i modellet tatt utgangspunkt i 20% reduksjon. DVS ca. 2 400 boliger samlet innenfor planområdet.

Det er foretatt fratrukk for eksisterende (strukturerte) bygg som forventes beholdt. Dette utgjør ca. 14 000 m².

Gjennom prosessen med utvikling av områdereguleringsplanen ble det vurdert at et sted mellom 75 og 100 boliger i gjennomsnitt pr. år kan være en sannsynlig utbyggingstakt i sentralområdet. Områdereguleringen vil med disse forutsetningene kunne ha en utbyggingshorisont på 20-30 år.

I modellen er det delt inn områdeinndeling mellom Ås øst og Ås vest. Område Vest er ytterligere inndelt i Sentrum og Moer. Område Øst er ytterligere delt inn i Langbakken og Sentralkroken. Områdemodellen skiller mellom bolig- og næringsareal.

Utbyggingspotensiale (80% av maks utnyttelse) som er lagt til grunn i områdemodellen går fram av tabell 8-1.

Arealoversikt områdemodell Ås sentralområde			
Ås kommune 27.10.21			
Arealer til bruk i områdemodell	SUM BRA næring inkl reduksjonsfaktor på 20%	SUM BRA bolig inkl reduksjonsfaktor på 20%	SUM BRA totalt inkl reduksjonsfaktor på 20%
Sum BRA totalt sentralområdet	22 000	237 000	259 000
Sum BRA hele øst	5 000	104 000	109 000
Sum BRA hele vest	17 000	133 000	150 000

Tabell 8-1: Beregnet sannsynlig utbyggingspotensiale i områdemodellen (80% av maks utnyttelsesgrad).

8.2. Særlig om vurderingen av vilkår om forholdsmessighet etter pbl § 17-3

Gjennomføringen av områderegulering for Ås sentralområde medfører blant annet etablering av nye kryss, tiltak for myke trafikanter, ny teknisk infrastruktur, oppgradering av offentlige gater og byrom. Denne felles offentlige infrastrukturen vil totalt sett gi Ås sentrum et stort løft som er nødvendig for å realisere det utbyggingspotensialet som ligger i planen.

Sentrum vil også ha en funksjon for andre innbyggerne, som for eksempel kommunesenter og handelssenter, og vil være en del av forholdsmessighetsvurderingen og kommunens bidrag til gjennomføring av planen.

Kravet til forholdsmessighet ligger i pbl § 17-3 tredje ledd, andre og tredje setning. Det betyr at den enkelte utbygger ikke skal betale mer enn sin forholdsmessige andelen, og den må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen. I følge veilederen for utbyggingsavtaler finnes det ikke en fasit på utregningen av forholdsmessigheten, men det tas gjerne utgangspunkt i gjennomsnittsbetraktninger. Det er det *samlede* offentlige bidraget som skal ivareta forholdsmessighet og kommunens forpliktelser i henhold til § 17-3.

Det offentlige andel er størst for de tiltak som dagens innbyggere og eksisterende bebyggelse har nytte av, og behov for, og den private andelen størst for de tiltak som primært er utløst av et økt utbyggingsvolum. Forholdsmessighetsvurderingene er basert på en prinsipiell fordelingskala offentlig/privat andel slik:

- 100/0 Tiltak viktig for alle i Ås kommune
- 50/50 Tiltak nødvendig for både eksisterende bebyggelse og ny utvikling i området
- 20/80 Tiltak utløst av ny utvikling, men gir oppgradering for eksisterende bebyggelse
- 0/100 Tiltak utløst av og kun nødvendig for ny utvikling

Oversikt tiltak med kostnader og fordeling						
Ås kommune 27.10.21						
Område	Felles offentlig infrastruktur	Arealformål	Beregnet kostnad (mill kr)	Offentlig andel %	Offentlig andel (mill kr)	Privat andel % (mill kr)
Sentrum	Ny utforming/ oppgradering Rådhusplassen	ST1, ST2, SF10, G19, SS23	47,7	100 %	47,7	0 % 0,0
Sentrum	Moerveien	SGT	11,7	100 %	11,7	0 % 0,0
Sentrum	Rådhusparken	-	15,6	100 %	15,6	0 % 0,0
Sentrum	Åpning Hogstvedtbecken regionalt overvannssystem, Parsell Ås	-	10,8	50 %	5,4	50 % 5,4
Sentrum	Åpning Hogstvedtbecken regionalt overvannssystem, Parsell	-	17,2	50 %	8,6	50 % 8,6
Sentrum	Kryssutbedring Fv152/ Brekkeveien (3 armet)	SKV12	29,5	20 %	5,9	80 % 23,6
Sentrum	Kryssutbedring Fv152/ Langbakken	SKV14, SS14	29,1	20 %	5,8	80 % 23,3
Sentrum og DEII	Kryssutbedring Fv152/Hogstvetveien	SKV15, SF15	20,0	20 %	4,0	80 % 8,0
Sentrum og DEII	Kollektivløsninger langs Fv152 mellom krysset Fv152/Langbakken og	SKV21, SF14, SF25	15,0	20 %	3,0	80 % 10,2
Sentrum	Oppgradering av vannledning Sjøråsveien	-	7,5	20 %	1,5	80 % 6,0
Vest alle	Nye hovedvannledninger	-	20,8	20 %	4,2	80 % 16,6
Ring 2 = Vest sentrum + Vest Moer	Brekkeveien midt: Sykkelveg med fortau langs Brekkeveien fra stasjonen til Askeveien inkl. kryssutbedring Brekkeveien/Askeveien	SS8/SF8/SS7/SF7/SKV8/SKV7	55,9	0 %	0,0	100 % 55,9
Ring 2 = Vest sentrum + Vest Moer	Fortau/gang- og sykkelvei langs Brekkeveien fra Fv152 til stasjonen.	SF8/SKV8/SGS8	16,7	0 %	0,0	100 % 16,7
Vest alle (kun bolig)	Sykkelvei med fortau langs Fylkesvei 152 fra ST2 (Moerveien) under jernbanen til krysset Idrettsveien/Fv152	SS23/SF23/SS24/SF24	62,7	20 %	12,5	80 % 50,2
Vest Moer	Grøntområde og overvannsløsninger langs jernbanen Moer	G13/ G14	1,6	0 %	0,0	100 % 1,6
Vest alle (kun bolig)	Områdelekeplass i felt BKB2	#7	8,2	0 %	0,0	100 % 8,2
Vest Sentrum	Sykkelfelt og fortau nordre del av Moerveien, gatetun	SKV2 / SF2	25,5	0 %	0,0	100 % 25,5
Vest alle (kun bolig)	Områdelekeplass i felt B9-B11	#5	5,9	0 %	0,0	100 % 5,9
Vest alle (kun bolig) + Øst Sentralkroken (kun bolig)	Sykkelvei med fortau samt fortau langs Idrettsveien fra krysset Idrettsveien/Fv152 til Ås ungdomsskole	SF17/SS17/SF18/SS18	27,0	20 %	5,4	80 % 21,6
Øst alle	Fortau og sykkelveg med fortau langs Langbakken, inkl. justert veibane	SKV19/ SF19/ SS19	60,5	0 %	0,0	100 % 60,5
Øst alle	Snarvei mellom Langbakken og Idrettsveien	SGS21	5,9	100 %	5,9	0 % 0,0
Øst Langbakken	Grøntområde og overvannsløsninger, samt gjerde langs jernbanen	G1/ G2	2,3	0 %	0,0	100 % 2,3
Øst alle (kun bolig)	Områdelekeplass i felt B1-B2	#1	8,2	0 %	0,0	100 % 8,2
Øst alle (kun bolig)	Områdelekeplass i felt B3-B5-BAA1	#3	5,9	0 %	0,0	100 % 5,9
			511		137	364

Tabell 8-2: Forholdsmessig fordeling offentlig / privat andel i områdemodellen

8.3. Beregnet kostnadsbidrag til felles offentlig infrastruktur

Det er i områdemodellen beregnet ulike bidragsbeløp for ulike delområder, basert på hvilke tiltak som er vurdert som nødvendig for de forskjellige utbyggingsområdene og hvilket utbyggingsvolum som ligger i disse områdene. Kostnader til områdelekeplasser er kun fordelt på bolig.

Det er utfra dette beregnet følgende kostnadsbidrag til felles offentlig infrastruktur for de ulike delområde:

Bolig Øst Langbakken	1 050	kr/kvm BRA
Bolig Øst Sentralkroken	1 150	kr/kvm BRA
Næring Øst	900	kr/kvm BRA
Bolig Vest Sentrum	1 950	kr/kvm BRA
Bolig Vest Moer	1 600	kr/kvm BRA
Bolig Vest B18	1 050	kr/kvm BRA
Næring Vest Sentrum	1 350	kr/kvm BRA
Næring Vest Moer	1 000	kr/kvm BRA

Tabell 8-3: Kostnadsbidrag til felles offentlig infrastruktur

At kostnadsbidragene for ulike områdene varierer skyldes at områdene har ulik grad av rekkefølgekrav. Noen områder har mange og kostbare rekkefølgekrav, mens andre områder ligger lokalisert slik at de har færre rekkefølgekrav knyttet til utvikling.

9. PRIORITERING AV TILTAK FOR GJENNOMFØRING

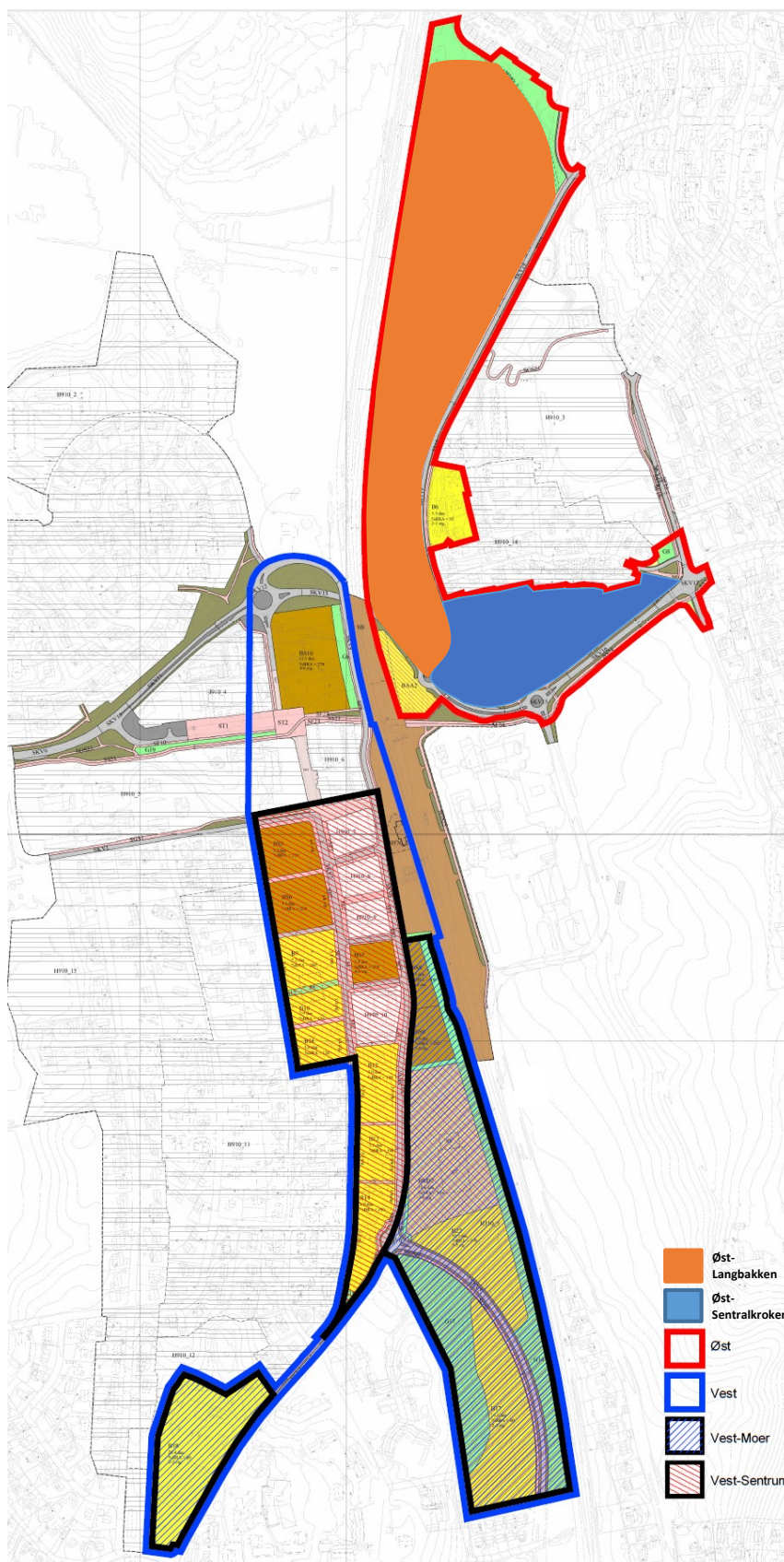
Ås kommune kan avløse rekkefølgekrav i en detaljregulering, eller dispensere fra rekkefølgekrav, når rekkefølgekravene er sikret gjennomført gjennom utbyggingsavtale, jmfør pkt 2.2.1 i reguleringsbestemmelsene for områderegulering Ås sentralområde.

Kommunen vil få inn kostnadsbidrag til felles offentlig infrastruktur fra grunneier/ utbygger etter hvert som utbyggingen gis igangsettingstillatelse, basert på utbyggingsavtaler som er inngått med bakgrunn i denne områdemodellen. Det er vanskelig å anslå i hvilke områder utviklingen vil skje, og med hvilken utviklingshastighet. Om detaljregulering og utbygging startes opp i mange delområder, vil det berøre en stor andel av tiltakene i områdemodellen.

Bidragene til infrastrukturtiltakene kommer ved igangsetting av utbygging. Med områdemodellens bidragsnøkkel vil tiltakene først være fullfinansiert når 80% av regulert utbyggingsvolum i områdereguleringen er gitt igangsetting. Dette betyr at det er en lang tidshorisont før alle tiltak i områdemodellen er fullfinansierte.

Kommunen må derfor vurdere fortløpende hvilke tiltak som skal gjennomføres til hvilke tidspunkt, basert på utbyggingstakt og de bidragene som kommer i de ulike delområdene.

VEDLEGG 1. OMRÅDEINDELING ÅS SENTRALOMRÅDE



VEDLEGG 2. KOSTNADER VANNLEDNING, ÅS KOMMUNE

Gate/ledningstrekk SID	Lengde	Matreal	dim	Ny Matre	Dim ny	Pris/meter	Pris/ledningstrekke	Utførelsesmetode	Kommentar
Sørårsveien									
9645	403	Grått	200	PE	355	7 500	3 022 500	Utblokking	Hovedstamme mot Vestby og Frogn
10768	63,5	Grått	200	PE	355	7 500	476 250	Utblokking	
8146	170	Grått	200	PE	355	7 500	1 275 000	Utblokking	
Sentrum overgang ESSO									
6452	105,8	duktilt	200	PE	355	10 000	1 058 000	Graving	Inkl. nye kummer med sonevannmåler
16432	40,8	duktilt	200	PE	280	10 000	408 000	Graving	Inkl. nye kummer med sonevannmåler
Sentrum overgang stasjonen									
22185	53,8	Grått	200	PE	355	15 000	807 000	Graving/styrt boring	Inkl. nye kummer
6721	32,5	Grått	200	PE	355	15 000	487 500	Graving/styrt boring	Inkl. nye kummer
6773	53,9	Grått	200	PE	355	15 000	808 500	Graving/styrt boring	Inkl. nye kummer
21914	15,7	Grått	200	PE	355	15 000	235 500	Graving/styrt boring	Inkl. nye kummer
6772	33,7	Grått	200	PE	355	15 000	505 500	Graving/styrt boring	Inkl. nye kummer
6771	63,7	Grått	200	PE	355	15 000	955 500	Graving/styrt boring	Inkl. nye kummer
VGS									
7055	65	Grått	200	duktilt	300	15 000	975 000	Graving	Ny ledning ses sammenheng med åpne bekk
18124	40,6	Grått	200	duktilt	300	15 000	609 000	Graving	Ny ledning ses sammenheng med åpne bekk
7057	194,5	Grått	200	duktilt	300	15 000	2 917 500	Graving	Ny ledning ses sammenheng med åpne bekk
Raveien									
15415	102,3	duktil	150	Duktilt	200	10 000	1 023 000	Graving	Bør ses på i sammenheng med Europan-prosjektet
15309	25,3	duktil	150	Duktilt	200	10 000	253 000	Graving	Bør ses på i sammenheng med Europan-prosjektet
22295	26,6	Grått	150	Duktilt	200	10 000	266 000	Graving	Bør ses på i sammenheng med Europan-prosjektet
22296	9,3	Duktilt	150	Duktilt	200	10 000	93 000	Graving	Bør ses på i sammenheng med Europan-prosjektet
Moerveien									
15282	125,5	duktil	150	Duktilt	200	15 000	1 882 500	Graving/styrt boring	Sikre leveranse til sentrum via Esso
Sum	1625,5						18 058 250		



VEDLEGG 3. KOSTNADER GRØTAREAL, ASPLAN VIAK

Områdemodell Ås sentralområde

Asplan Viak AS 25.06.2019

Kostnadsoverslag felles offentlig infrastruktur - grøntområder

FORMÅLS OMRÅDE	Felles offentlig infrastruktur	Mengde (m ²)	Kvalitet	Enhetspris * entreprisekostnad kr eks mva	Entreprisekost kr eks mva	Prosjektering, byggerrekostnadri gg & drift (20%) kr eks mva	Sum kostnad til områdemodell kr eks mva	Merknad
G13/ G14	Grøntområde og overvannsløsninger langs jernbanen Moer	16 500	Lav	61	1 000 000	200 000	1 200 000	RS angitt for område. Vegetasjonsskjerm, overvann etc
G17	Nærmiljøpark	15 000	Moderat	1 320	19 800 000	3 960 000	-	3000 kr/kvm, resterende parkdrag 1200 kr/kvm. Utgått fra modell
#5	Områdelekeklass i felt B9-B10, G12	1 000	Høy	3 000	3 000 000	600 000	3 600 000	
#7	Områdelekeklass i felt B15	2 000	Høy	2 100	4 200 000	840 000	5 040 000	1/2 areal med høy kvalitet à 3000 kr/kvm, resterende parkdrag 1200 kr/kvm
G1/ G2	Grøntområde og overvannsløsninger langs jernbanen Langbakken	24 000	Lav	63	1 500 000	300 000	1 800 000	RS angitt for område. Vegetasjonsskjerm - eksisterende situasjon? overvann??
#1	Områdelekeklass i felt B1	2 000	Høy	2 100	4 200 000	840 000	5 040 000	1/2 areal med høy kvalitet à 3000 kr/kvm, resterende parkdrag 1200 kr/kvm
#3	Områdelekeklass i felt B3	1 000	Høy	3 000	3 000 000	600 000	3 600 000	
							20 280 000	

* enhetspriser hentet fra rapport "Overordnet konsept for blågrønne strukturer rom i Ås" Asplan Viak AS, 22. mars 2019

Moderat standard er lagt til grunn angitt normal standart angitt i rapport.

