



KNARVIK SENTRUM – OMRÅDEPLAN, GJENNOMFØRINGSSTRATEGI

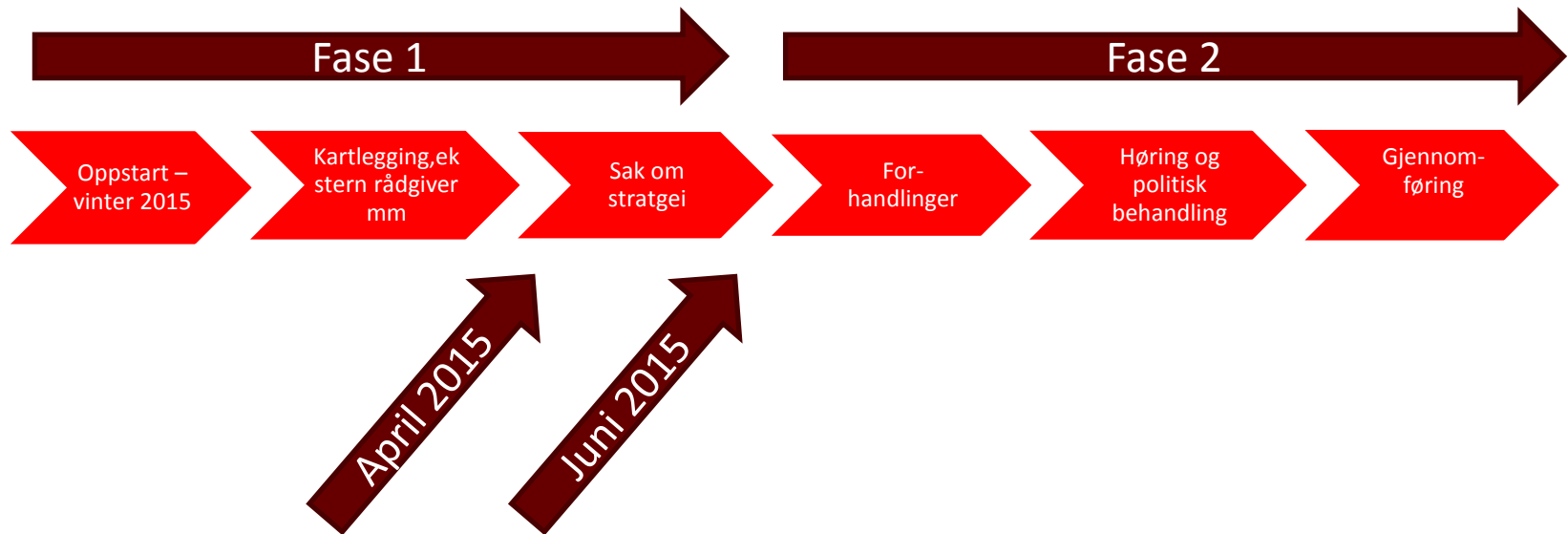
INFORMASJON FOR FORMANNSKAPET, 03.06.2015

NILS OLAV BERGE

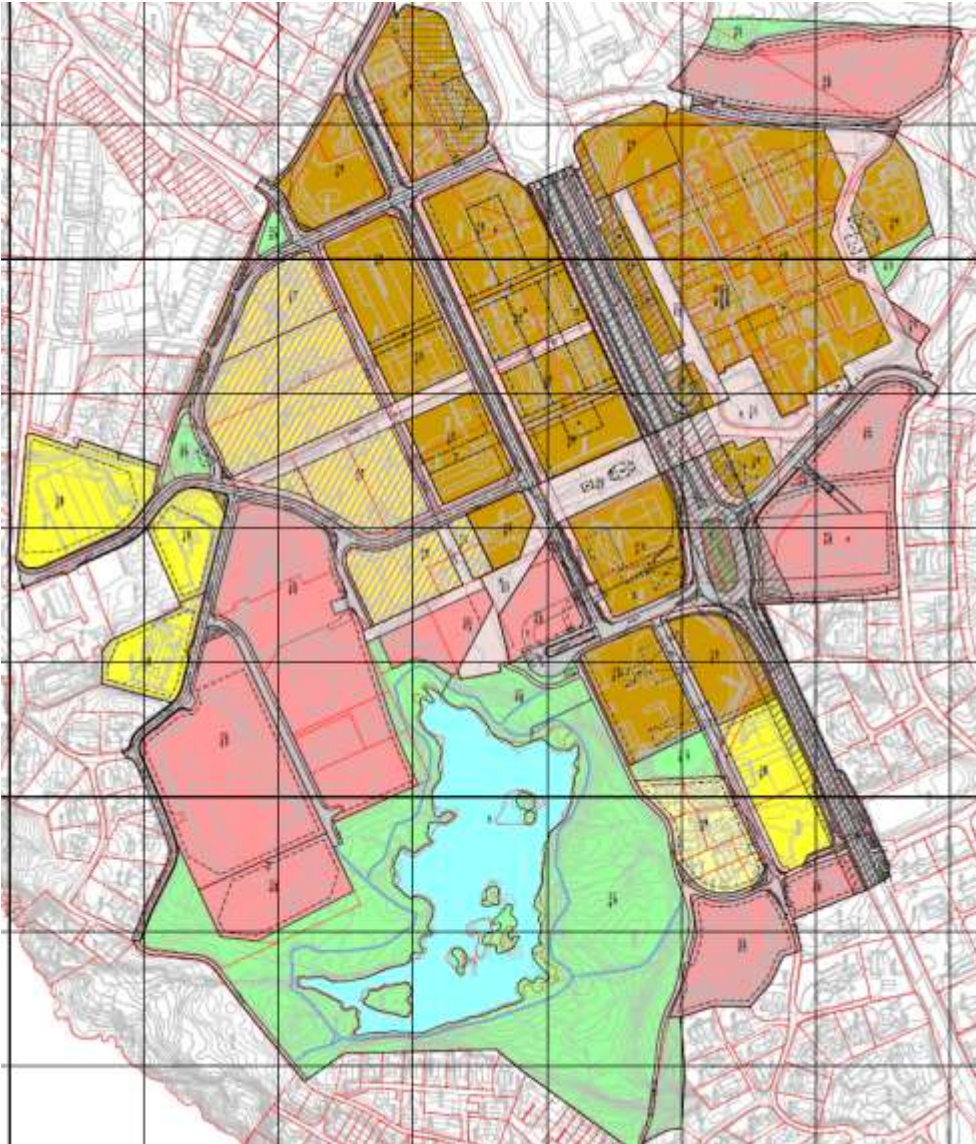
Oppgave

- *Kommunens mål og ambisjon i gjennomføringa av planen*
- *Ulike strategiar for å oppnå målet*
- *Vurdering av ulike alternativ for organisering*
- *Krav til kompetanse og ressurser*
- *Finansiering, herunder investering og forskottering*
- *Økonomiske konsekvensar for kommunen, samt risikovurdering*
- *Vurdering av framdriftsplan og prosess med gjennomføring av planen*
- *Bruk av utbyggingsavtaler*

Prosess



Ansvarsavklaring – hvem gjør hva?



Hovedanlegg

Overordna tiltak
nødvendig for utbygging
av området:

Fellesanlegg

Anlegg til felles bruk
innenfor planområdet

Interne anlegg:

Anlegg innenfor det
enkelte delfelt.



Statens vegvesen

Reguleringsplan

E39 -
Knarvik sentrum



Kostnadsoverslag etter Anslagmetoden.

Kontrollnivå: Prosjektets Anslag

13. mai 2014

Reguleringsplan

**Denne rapporten er ikke offentlig jf
offentleglova § 15 -**

Knarvik sentrum - Lokale tiltak utanom E39



140541

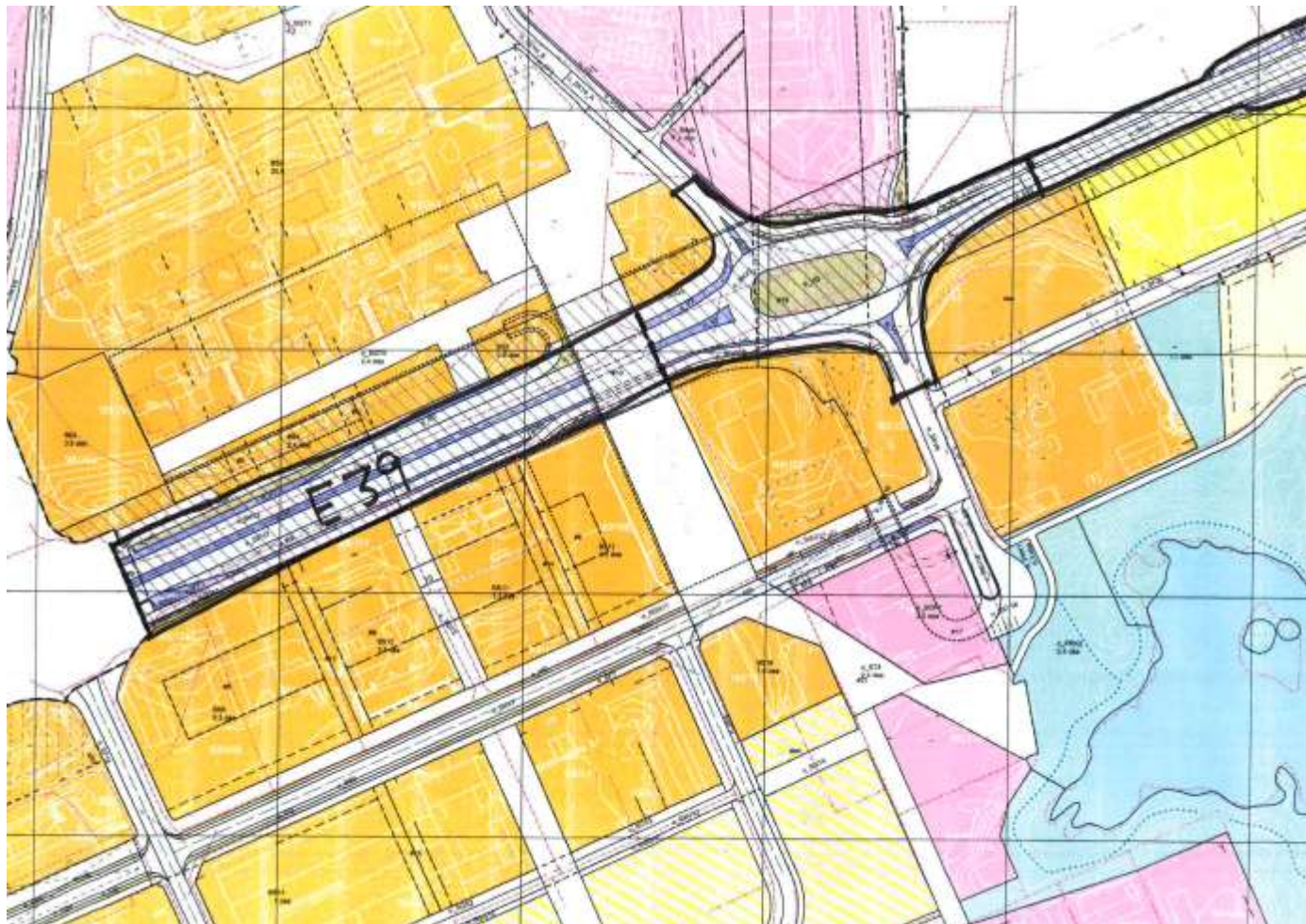
Kostnadsoverslag etter Anslagmetoden.

Planleggingsnotat

30. mai 2014

E39 + RUNDKJØRING

- KOSTNAD: Veg, rundkjøring, tilpasninger: 181+79+21=281
- FINANSIERING: Nordhordlandspakken – veg + kryss
- GJENNOMFØRING: Primært i ett trinn, alternativt to
- BYGGHERRE: Statens vegvesen



KOMMUNALE VEGER

- KOSTNAD: Tre standardnivåer – Bygate 1-3, kr 63 mill, inkl mva (inkl midlertidige anlegg)
- OMFANG/KVALITETSNIVÅ: Kvalitetsprogram og Gatebruksplan
- FINANSIERING: Utbyggingsområdet
- GJENNOMFØRING: I takt finansiell evne – dvs i takt med utbygging av området
- BYGGHERRE: Utbygger, alternativt kommunen

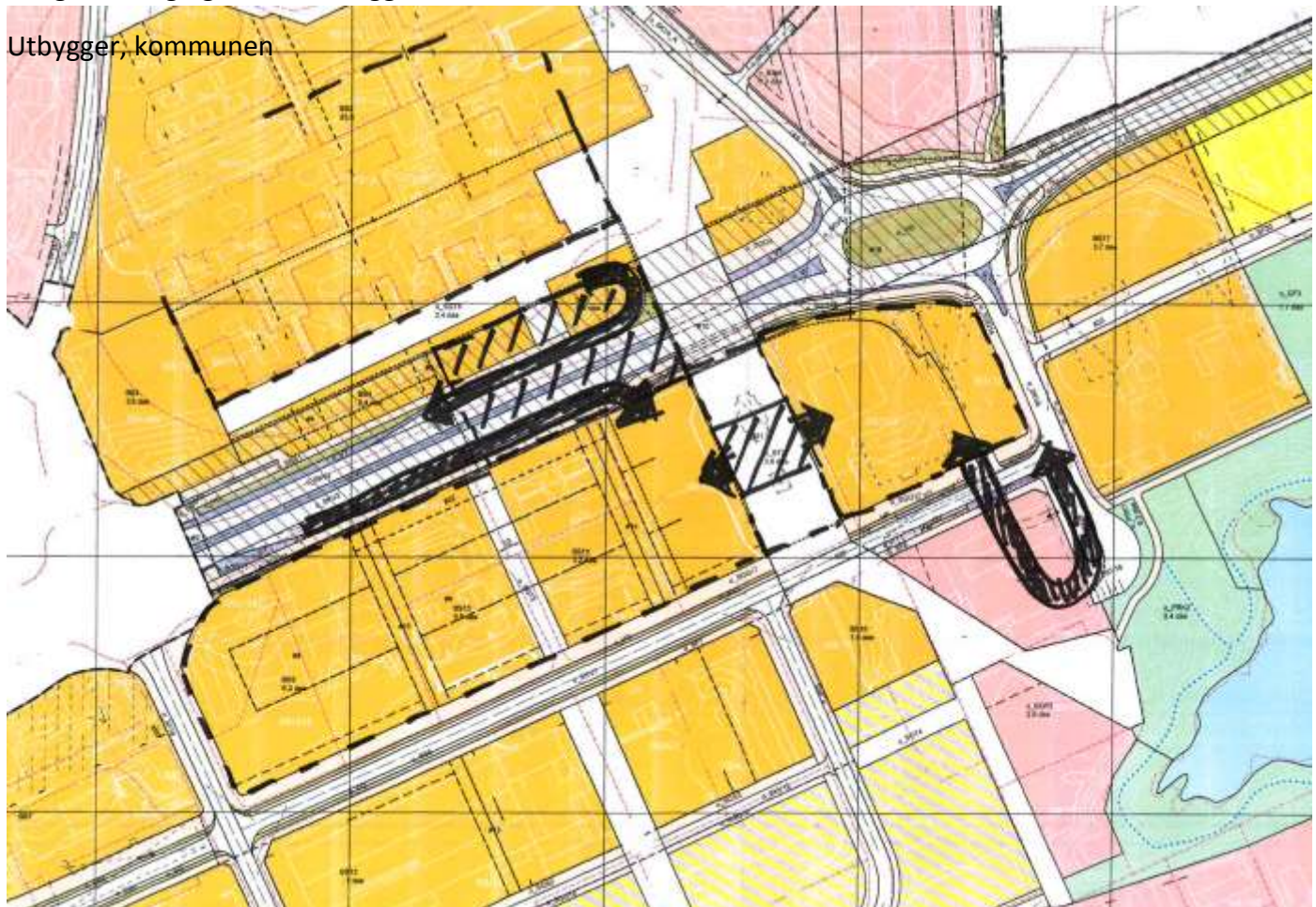


VANN OG AVLØP

- KOSTNAD: Overvann, kulvert omlegging VA – anlegg, 16 mill, inkl mva
- FINANSIERING: Utbyggingsområdet
- GJENNOMFØRING: Etter behov
- BYGGHERRE: Utbygger, alternativt kommunen

P-ANLEGG OG RAMPER

- KOSTNAD: kr 140 mill
- OMFANG/BEHOV: Trafikkavvikling (SV) og kvalitetshensyn (kommunen)
- FINANSIERING: I utgangspunktet utbygger – neppe realistisk
- GJENNOMFØRING:
 - Mange grensesnitt og mange avhengigheter
 - Fares for store forskutteringer
 - Midlertidige løsninger bør vurderes
 - Organisering og drift av anlegget bør vurderes
- BYGGHERRE: Utbygger, kommunen

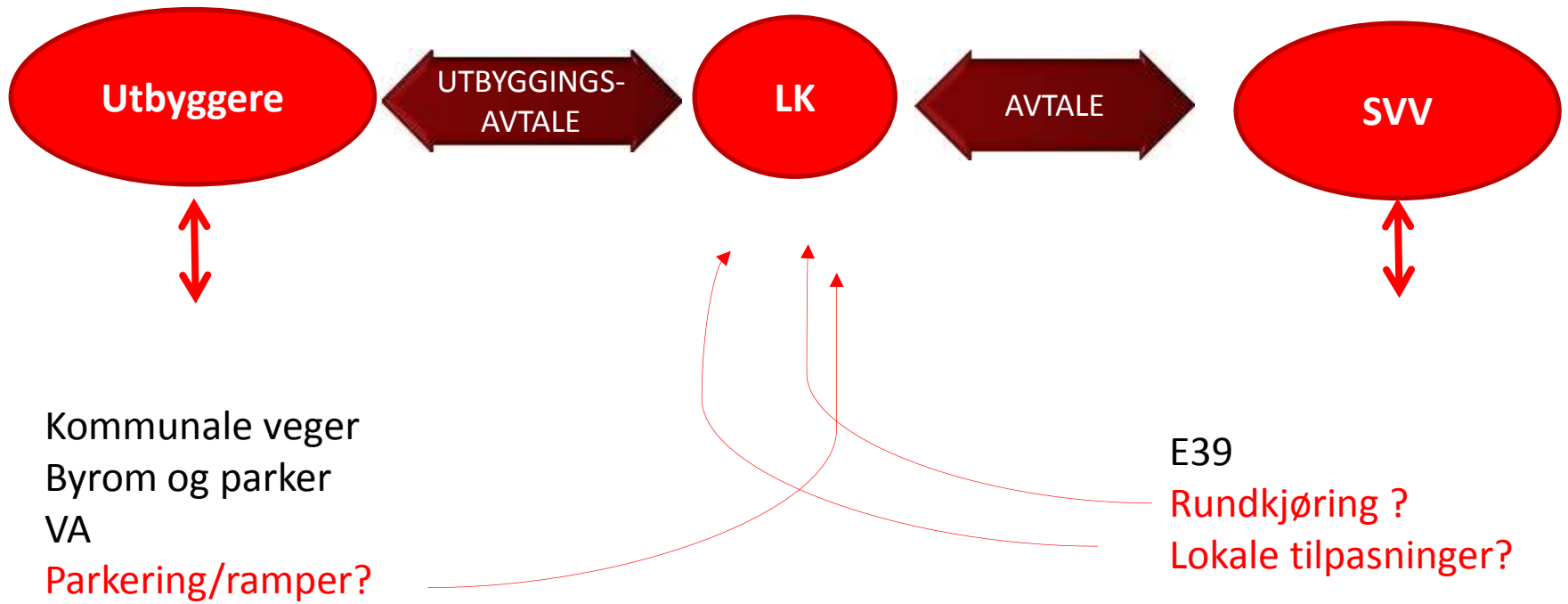


BYROM OG PARKER

- KOSTNAD: Gatetun, allmenning, parker – 160 mill
- OMFANG/BEHOV: Utearealkrav, grønnstruktur og kvalitetsprogram
- FINANSIERING: Utbygger
- GJENNOMFØRING: I takt med behov og finansiell evne – dvs i takt med utbygging av området
- BYGGHERRE: Utbygger, alternativt kommunen

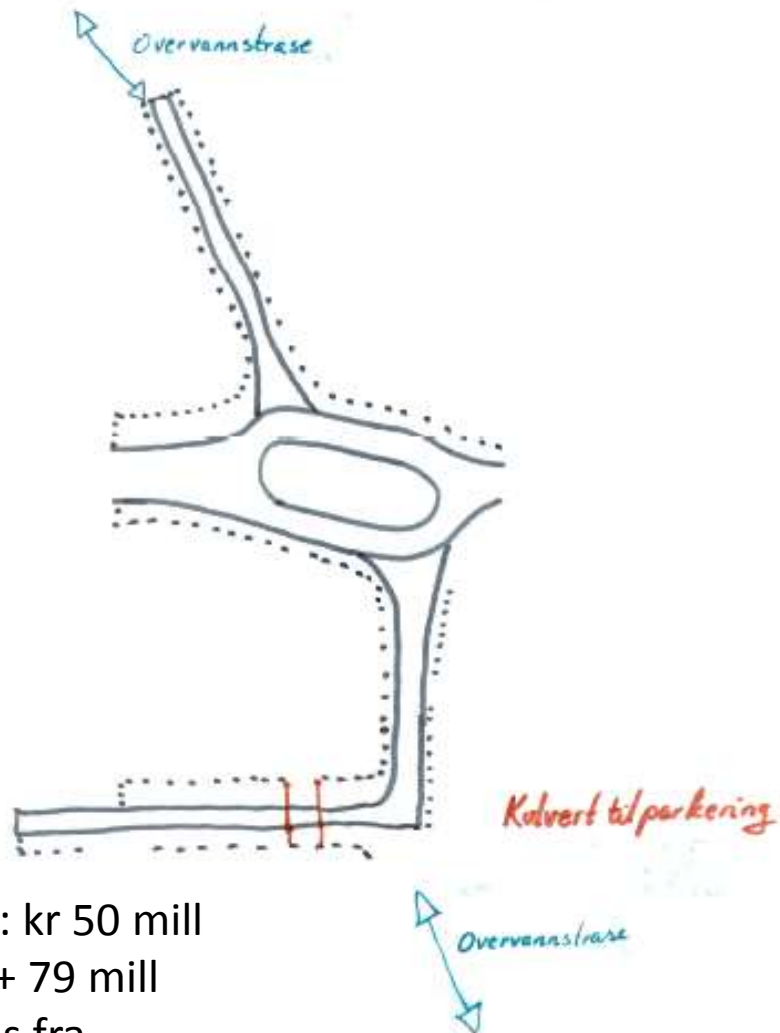


Gjennomføringsstrategi



Oppstartskostnader

Kart 2:
Oppstartskostnader



Alt 1: Tiltak utenfor rundkjøring : kr 50 mill

Alt 2: Alt 1 + Rundkjøring: kr 50 + 79 mill

Bidrag fra første utbygger trekkes fra

År	Aktivitet	Uten rundkjøring	Med rundkjøring
2015	Starte forhandlinger med utbyggere Starte prosjektering	750 000,-	750 000,-
2016	Forhandlinger/adm Prosjektering	1 500 000,-	1 500 000,-
2017	Forhandlinger/adm Oppstart første byggetrinn	20 000 000,-	20 000 000,-
2018	Forhandlinger/adm Ferdigstille første byggetrinn	20 000 000,-	20 000 000,-
2019	Ferdigstille rundkjøring Bestemt av utbyggingstakt og finansiell evne	?	40 000 000,-
2020	Bestemt av utbyggingstakt og finansiell evne	?	40 000 000,-
2021	Bestemt av utbyggingstakt og finansiell evne	?	?

Oppsummering

- Slutfør planprosess
- Start forhandlinger og prosjektering av første byggetrinn – sammen med aktuelle utbyggere
- Vurdere parkeringsløsning – prosjektering, organisatorisk og finansielt
- Tilpasninger og midlertidige løsninger kan bli nødvendig
- Anstrengt økonomi – tilskudd kan bli påkrevd
- Forsiktig med store forskutteringer – risiko
- Legge til rette for MVA refusjon

Organisering og kompetanse

- Kommunen:
 - Styringsgruppe
 - Forhandlingsutvalg (kommunal representant + rådgiver som forstår prosessen)
 - Juridisk rådgiver
 - VVA – kalkyle og tekniske løsninger
- Grunneiere/utbyggere:
 - Organisere seg ?
- Gjennomføringsfase – byggherreorganisasjon mm

Utbyggingsavtalen

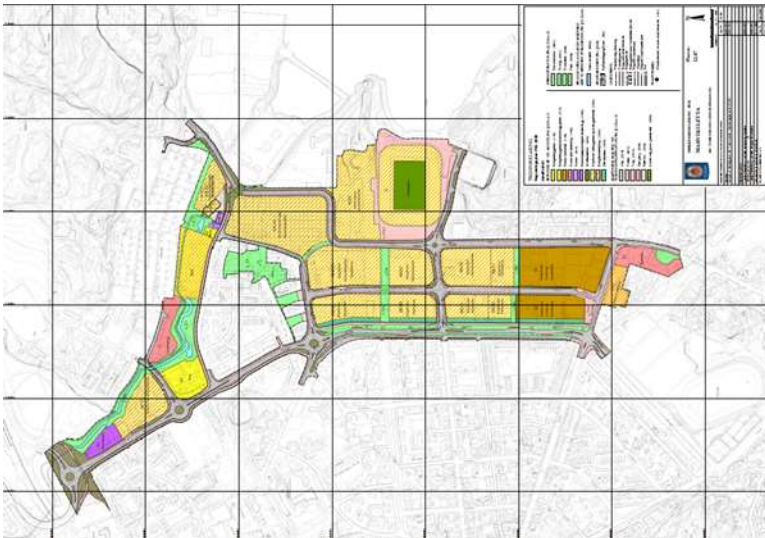
Avtale mellom kommunen og utbyggere

- Fastlegge avtalestruktur - en eller flere avtaler, prinsipper
- Kommunens plikter:
 - Byggherre?
- Utbyggers plikter:
 - Bidragsplikt til hovedanlegg, betalingsbestemmelser
 - Krav til tekniske anlegg som kommunen skal
 - Garantistillelse
- Grunnerverv
- +++

Risiko

- Byggherreansvar
- Kalkylerisiko
- Bidrag – tidspunkt
- MVA
- Uforutsette forhold
- Forvaltning og oppfølging av avtalene

Kristiansand - Marviksletta



Kommunens rolle:

- Forskutterer og bygger ut hovedanleggene
- Tar inn bidrag gjennom utbyggingsavtaler
- Avtale med hver enkelt utbygger basert på forutsigbare avtaleprinsipper

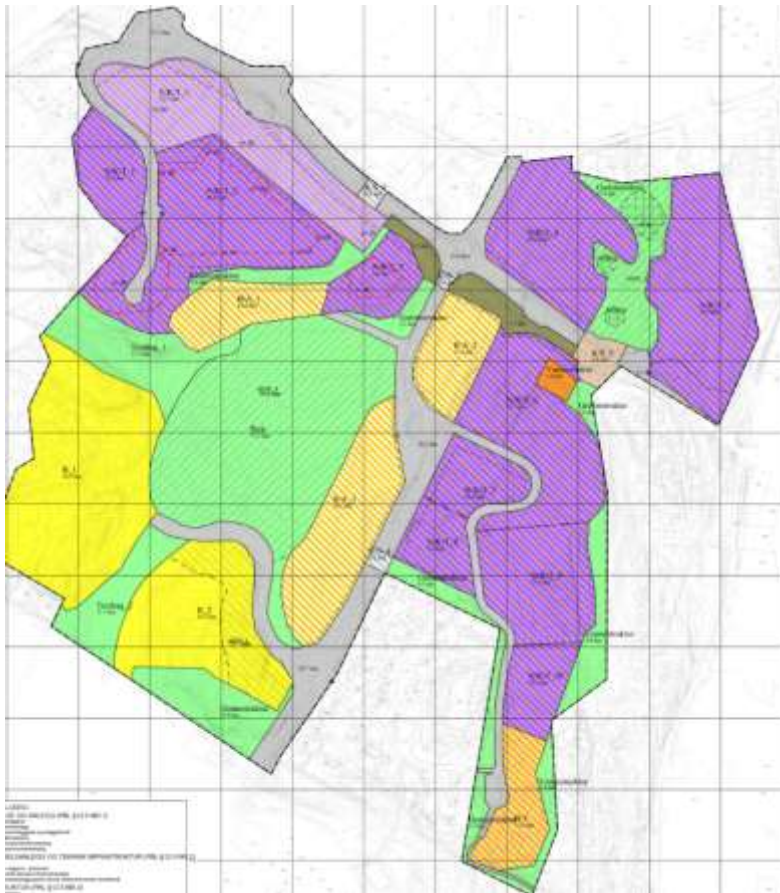
Mandal - Nedre Malmø



Kommunens rolle:

- Forskutter og bygger ut hovedanlegg og fellesanlegg
- Tar inn bidrag gjennom utbyggingsavtale – en felles avtale med alle grunneiere/utbyggere

Grimstad kommune – Campus Grimstad



Kommunens rolle:

- Bygger ut hovedanlegg
- Forskutterer ikke, tar inn bidragene up-front
- Bidrag sikret gjennom utbyggingsavtale – en avtale

Horten - Indre Havneby



Kommunens rolle:

- Stor tomteeier – selger kommunale eiendommer til investor med gjennomføringskraft
- Forutsetter utbygging av hovedanlegg og fellesanlegg av eget selskap (privat)
- Selskapet inngår utbyggingsavtale med kommunen – på ordinært vis
- Selskapet tar inn bidrag fra områdets utbyggere