

Grunnlag for kontantbidrag i Knarvik områdeplan sør for E39

Kontantbidrag til inndekning av investeringskostnader for felles og offentlig infrastruktur

Beregning av investeringskostnader skal som hovedprinsipp ta utgangspunkt i gjennomført anslag (kostnadskalkyle med usikkerhetsanalyse), vedlagt som vedlegg 11a. Det legges til grunn en P90-verdi (verdien representerer en 10% sannsynlighet for at investeringskostnadene for kalkulerede elementer vil overstige denne verdien) som er beregnet til NOK 116,6 mill. I denne kostnaden er det beregnet et forventet påslag for byggherrekostnader på i underkant av 20%, samt et beregnet forventet påslag for usikkerhet på i overkant av 20% (også på byggherrekostnadene). Totalkostnadene for de tiltak som må gjennomføres i første byggetrinn og som en del av Statens vegvesens entreprise på E39 vil være totalt på NOK 76,9 mill.

I tillegg tilkommer forventede kostnader til midlertidige fortau av enkel standard til erstatning for eksisterende, der heving eller senkning av veger medfører behov for reetablering av tilsvarende fortauer i områder som ikke skal bygges ut parallelt med vegen. Omfanget vil være avhengig av rekkefølgen på byggeprosjekter innenfor planområdet, men det er antatt et omfang på ca. 500 lm, til en anslått gjennomsnittlig kostnad på ca. NOK 15 000,-/lm. Anslått totalsum vil derfor være NOK 7,5 mill. i tillegg, og med tilsvarende påslag for byggherrekostnader og usikkerhet vil summen være NOK 10,8 mill. Tiltak i første byggetrinn vil omfatte ca. 300 lm av denne totalen, eller ca. NOK 6,5 mill. av denne totalsummen.

På grunn av de høye kostnadene legges det til grunn at Lindås kommune dekker alle omkostningene med etablering av kulvert og den delen av anlegget for omlegging av flomveg for Loneelva som inngår i vedlagte kalkyler (mellom Kvassnesstemma og grensen mellom o_SKV4A og o_SKV4B), samt kostnadene knyttet til etablering av dykket avløpsledning i Kvassnesstemma med utløpskonstruksjon og utslippsledning til sjø. Den totale kostnaden inkludert byggherrekostnader og usikkerhet for disse tiltakene er på NOK 55,4 mill.

Det samlede regnestykket for beregningen av kontantbidraget blir da følgende:

	Kalkyle (P90-verdi) for tiltak som er omfattet av Anslag:	NOK	116,6mill.
+	Beregnete kostnader for nødvendige midlertidige fortau:	NOK	10,8mill.
-	Kostnader til kulvert, omlegging av Loneelva og avløpsledning i Kvassnesstemma:	NOK	55,4 mill.
=	Kostnadsgrunnlag for kontantbidrag til investeringer:	NOK	72,0 mill.

Det legges til grunn en skjønnsmessig avkorting i forhold til teoretisk utnyttelsesgrad innenfor de delene av områdeplanen sør for E 39 som er fritatt for plankrav. Den teoretiske utnyttelsesgraden innenfor dette området i vertikalnivå 2 er ca. 211 000 m². I tillegg kommer en forventet utnyttelse av et beregnet plan (100%) for vertikalnivå 1 for noen eiendommer. Imidlertid er en del eiendommer neppe moden for transformasjon innenfor den forventede tidsrammen for realiseringen av alle de tiltakene som inngår i grunnlaget for beregningen av kontantbidraget, og det legges derfor til grunn en relativt optimistisk verdi for total utbygging på 180 000 m². Dette innebærer at det legges til grunn at utbyggerne innenfor dette området skal betale inn et kontantbidrag for dekning av investeringskostnader på **NOK 400,-/ m² BRA** teoretisk utnyttelsespotensial for hver eiendom.

Kontantbidrag for dekning av kostnader til grunnerverv av regulert areal til offentlige infrastrukturformål og grønne arealer.

I vedlegg 11b er det dokumentert hvilket omfang forventet grunnerverv til realiseringen av offentlige formål i form av infrastruktur parker, friområder og lignende. Det totale forventede behovet for grunnerverv til slike formål er i underkant av 20 daa, og kanskje med noe fradrag for enkelte mindre arealer som kan inngå i makebytter. Imidlertid må man forvente et visst behov for innløsning av areal som er regulert til byggeformål, og som av arronderingsmessige årsaker ikke vil være omsettelige.

Alle eksisterende eiendommer som primært er knyttet til dagens infrastruktur inngår ikke i grunnlaget, så lenge det er Lindås kommune eller Lindås Tomteselskap som står som hjemmelshaver. Heller ikke regulert offentlig infrastruktur som antas å bare ha nytteverdi for en eiendom, eller regulert offentlig formål som ligger over en anleggseiendom med byggeformål legges det til grunnerverv.

Grunnlaget for beregningen av kontantbidrag for dekning av kostnader til grunnerverv antas derfor å realistisk være på ca. 20 000 m².

Lindås kommune legger til grunn at det skal benyttes en fastsatt omforent pris for både avhending og grunnerverv av slik eiendom og annet striperverv innenfor planområdet. Disse prinsippene gjelder ikke omsetning av større eiendommer med vesentlig utnyttelsespotensial. Prisen er skjønnsmessig fastsatt til **NOK 2000,-/m²**, med utgangspunkt i en vurdering av tidligere omsetninger, eiendommer for salg i dagens marked, og justert for forventede ryddekostnader, restverdi av eksisterende bygningsmasse og lignende faktorer. Det legges til grunn at verdien skal gjenspeile en moderat, men representativ, utnyttelsesgrad innenfor området.

Total ramme for kostnader til nødvendig grunnerverv innenfor Områdeplan Knarvik sør for E 39 vil da være NOK 40,0 mill. Det legges imidlertid en noe videre ramme for fordeling av disse kostnadene, slik at en stipulert andel for de områdene som har knyttet plankrav til seg også omfattes av beregningene. Det legges til grunn et beregningsgrunnlag på totalt 200 000 m² BRA forventet utnyttelsespotensial innenfor denne delen av områdeplanen. Dette innebærer at det legges til grunn at utbyggerne innenfor dette området skal betale inn et kontantbidrag for dekning av kostnader til nødvendig grunnerverv for offentlige infrastrukturformål og lignende på **NOK 200,-/ m² BRA** teoretisk utnyttelsespotensial for hver eiendom.