



Klassering:
Arkivsak: 17/4881/6
Saksbehandler: Isabel Arntzen
prosjektvirksomheten

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Teknisk utvalg	085/18	22.11.2018
Formannskapet	083/18	28.11.2018

Utbyggingsavtale mellom Lørenskog kommune og Skårersletta 43 AS - offentlig ettersyn

Rådmannens forslag til vedtak:

Utbyggingsavtalen mellom Lørenskog kommune og Skårersletta 43 AS legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager.

Sammendrag:

Rådmannen har over lengre tid forhandlet med Skårersletta 43 AS om en utbyggingsavtale for området Skårersletta 43/ Rolvsrud idrettspark.

Utbyggingsavtalen med vedlegg er omfattende og i forhandlingene har rådmannen lagt særlig vekt på følgende:

- Avklare prosjektets omfang
- Kostnadsestimat og kostnadsfordeling, herunder skille mellom tiltak initiert av
 - boligutbyggingen, tiltak relatert til området og tiltak knyttet til prosjektet
- Anleggsrekkefølge
- Gjennomføringsmodell, gjennomføringsansvar og risikofordeling
- Ivaretagelse av idretten og berørte naboer
- Tiltredelse, grunnnerv og anleggsbidrag Garchinggata.

Rådmannen har fremforhandlet en utbyggingsavtale som det er enighet med utbygger om. Avtalen omfatter etablering/ oppgradering av nytt klubbhus og garderobeanlegg, inkludert tribune med 200 sitteplasser, to nye fotballbaneflater for breddeidretten, Street basket, sandvolleyballbane, parkdrag og tilhørende infrastruktur. På overordnet nivå og i runde tall er forventet kostnad (P50) for prosjektet beregnet til 108,5 mill. kr. Dette fordeles med 57,5 mill. kr som finansieres av Lørenskog kommune og 51 mill. kr som belastes utbygger gjennom anleggsbidrag. Kommunens bevilgning finansieres ved låneopptak/egne midler, inntekter fra salg av tomt og spillemidler. Beregnet salgsinntekt fra kommunens tomt utgjør ca. 38 mill. kr.

Rådmannen har fått vurdert prosjektet og utbyggingsavtalen i henhold til kompensasjonsrett for merverdiavgift (mva.). Med noen forutsetninger knyttet til bruk av anlegget vil prosjektet være kompensasjonsberettiget. Rådmannen vil imidlertid innhente en bindende forhåndsuttalelse fra Skattedirektoratet.

Klubben barnehage må nedlegges som en konsekvens av reguleringsforslaget. Rådmannen vurderer med bakgrunn i behovsanalysene i konseptvalgutredningen (KVU) for barnehager, at det er tilstrekkelig barnehagekapasitet på antatt avviklingstidspunkt.

Prosjektet igangsettes etter at utbygger har solgt et tilstrekkelig antall leiligheter av byggetrinn 1.

Opparbeidelse av Ole Reistads vei, samt 1 mill. kr til grunnerverv parkareal, vil komme i tillegg til de infrastrukturkostnader det er forhandlet med utbygger om.

Vedlegg:

Utbyggingsavtale Rolvsrud
Tiltredelsesavtale
Salgsavtale
Spørsmål om mva- kompensasjon - notat fra PWC

Rådmannen har over lengre tid forhandlet med Skårersletta 43 AS om en utbyggingsavtale for området Skårersletta 43/ Rolvsrud idrettspark. Planforslag og forhandlingsmandat har vært gjenstand for prinsippavklaringer ved flere politiske behandlinger (se over). Med bakgrunn i det forhandlingsmandat som ble vedtatt ved behandling av kommunestyrets sak 76/18 den 20.juni 2018, har rådmannen bearbeidet planforslaget og fremforhandlet en utbyggingsavtale.

Etter vedtaket i juni 2018 (KS-76/18), har utbygger videreutviklet prosjektet for å imøtekomme de innspill som ble gitt. Fotavtrykket er redusert ved at ett bygg på kommunens tomt er fjernet, og ett bygg på utbyggers tomt har fått vesentlig redusert fotavtrykk. Dette innebærer at utbyggingsarealet er redusert med til sammen ca. 3800 m² BRA (teknisk bruksareal). Det vises for øvrig til planforslaget som legges frem i samme møte for mer detaljer rundt de endringer som er gjennomført for å bedre bokvalitet i prosjektet.

Videreutvikling av prosjektet har resultert i at både kommunen og utbygger har måttet øke sitt infrastrukturbidrag, sammenlignet med det som var foreslått i avklaringssaken (KS-76/18).

Videreutviklingen har som følge av mindre BRA også redusert salgsverdien på kommunens tomt. Konsekvensen har vært størst for kommunens tomt der reduksjonen i BRA har vært størst.

Om forhandlingene og utbyggingsavtalens innhold

Utbyggingsavtalen med vedlegg er omfattende og i forhandlingene har rådmannen har lagt særskilt vekt på følgende:

- Avklare prosjektets omfang
- Kostnadsestimat og kostnadsfordeling, herunder skille mellom tiltak initiert av boligutbyggingen, tiltak relatert til området og tiltak knyttet til prosjektet
- Anleggsrekkefølge
- Gjennomføringsmodell, gjennomføringsansvar og risikofordeling
- Ivaretagelse av idretten og berørte naboer
- Tiltredelse, grunnerverv og anleggsbidrag Garchinggata

Prosjektets omfang, kvalitet og funksjon

Prosjektets omfang fremkommer av figur 2 under. Rådmannen henviser også til sak vedrørende reguleringsplan for Skårersletta 43/Rolvsrud Idrettspark som behandles i samme møte som denne saken.

For mer detaljert oversikter over de enkelte elementer, krav til kvalitet og funksjonalitet vises til utbyggingsavtale med vedlegg.



Figur 2: Oversikt over infrastrukturelementer som inngår i utbyggingsavtalen

Det er utarbeidet en formingsveileder som setter nødvendig krav til kvalitet for det som skal bygges. Det foreligger en oversikt over hva som skal bygges og estimert kostnad for hvert enkelt element. For idrettsanleggene er det utarbeidet en enkel kravspesifikasjon som viser arealer, funksjon og krav til kvalitet i byggematerialer m.m. i tillegg. Kommunens miljøkrav vil ivaretas så langt det er mulig innenfor prosjektets kostnadsramme.

Anleggsrekkefølge

Rådmannen har lagt vekt på en anleggsrekkefølge som i størst mulig grad ivaretar idrettens behov. Det innebærer at flytting av hovedbane og oppsetting av garderobe/tribunanlegg prioriteres først, slik at byggeområde kan avskjermes mot et idrettsanlegg i drift. Park nærmest Garchinggata må tas til slutt. Se vedlegg bilag 9 til utbyggingsavtale som viser fremdrift og rekkefølge på utbyggingen.

Gjennomføringsmodell, gjennomføringsansvar og risikofordeling

Rådmannen har sett det som hensiktsmessig at utbygger påtar seg prosjekt- og byggeledelse for den offentlige infrastrukturen. Dette gjøres ved bruk av såkalt «Valdresmodell» som sikrer nødvendig momskompensasjon på anlegget. Rådmannen og utbygger vil dele kostnadsoverskridelser og besparelser utover eller under forventet kostnad (P50). Rådmannen vil følge prosjektet ved egen prosjekt- og byggeledelse for kontroll og oppfølging av byggingen av den offentlige infrastrukturen. Rådmannen vil videre stille krav til at de viktigste prinsippene i kommunens prosjektstyringsmetodikk blir fulgt i prosjektet. Det vil settes krav til samme rapportering og føring av prosjektrekningskap tilsvarende kommunens egne prosjekter.

Ivaretagelse av idretten og berørte naboer

Det har vært avholdt møter med idretten underveis i alle faser av prosjektet. Utbygger har samarbeidet med idretten om sitt planforslag. I siste fase er det gjort endringer for å redusere

kostnader i prosjektet og prioritere breddeidrett. Disse endringen er forelagt idretten i møter avholdt i mars 2018 og i oktober 2018. I foreslått løsning er også friidrettens behov for lokaler dekket. Rådmannen arbeider parallelt med å finne alternative lokaler for Lørenskog jakt og fiskeforening (LJFF), da dette ikke er avklart. Denne aktiviteten må ikke nødvendigvis ha lokalisering på Rolvstrud, og andre alternativer kan være like aktuelle.

Det følger av utbyggingsavtalen at utbygger skal innrette virksomheten slik at den daglige aktivitet på Rolvstrud Idrettsplass ikke påvirkes. Dette innebærer at idrettsanlegget kan benyttes under byggeperiodene, det skjermes fra anleggsarbeidene med gjerder, samt at flytting av 11-banen finner sted utenfor sesong (juli). For å minimalisere byggeperioden er det avtalt at det skal være kontinuitet i arbeidet. Anleggsrekkefølge skal sikre at idretten ivaretas på best mulig måte. For øvrig er det rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen og utbyggingsavtalen som bidrar til å sikre ferdigstilling av idrettsanlegget.

Det vil, basert på ovennevnte, bli inngått særskilte låneavtaler som regulerer idrettslagenes bruk av Rolvstrud Idrettspark. Låneavtalen vil gi gratis bruk av anlegget for idrettslaget, men idrettslagene må forestå rengjøring av de lokaler som benyttes.

Tiltredelse, grunnnerv og anleggsbidrag Garchinggata

Utbygger har satt som betingelse at tiltredelse, grunnnerv og anleggsbidrag til Garchinggata skal inngå som en del av forhandlingene for Skårersletta 43 AS. Dette har medført forsinket anleggsoppstart for bygging av Garchinggata. Det er utarbeidet en egen avtale for tiltredelse og grunnnerv som ligger som vedlegg til utbyggingsavtalen som det er enighet om. Grunnundersøkelsene er gjort i forbindelse med planlegging av Garchinggata. Undersøkelsene viser at det er påvist forurenset grunn ved Norema-bygget. Behandling av forurenset masse kan medføre tilleggskostnader. Partene har fordelt ansvaret seg imellom ved at Lørenskog kommune overtar ansvar for forurenset masse for den tomt som kjøpes og som skal benyttes til opparbeidelse av Garchinggata, mens utbygger beholder ansvar for forurenset masse for den tomten som selges og som skal benyttes som en del av parkdraget (ved Norema-bygget). I tillegg til at dette er en økonomisk akseptabel løsning, er den også praktisk, ettersom hver av partene skal forestå utbygging av det aktuelle arealet (kommunen skal bygge vei, og utbygger skal bygge park).

Signert utbyggingsavtale for Skårersletta 43 AS gir nødvendig tiltredelse til Garchinggata. Dette betyr mulig oppstart bygging av Garchinggata i 2019. Garchinggata bør være opparbeidet slik at den kan benyttes som anleggsvei i byggeperioden, samt gi adkomst til boliger og idrettsanlegg når første byggetrinn er ferdigstilt.

Om bearbeiding av planforslag og kostnadskonsekvens

Rådmannen har parallelt med forhandlinger om ovennevnte bedt utbygger om å bearbeide planforslaget i henhold til vedtak i sak KS-76/18. Rådmannen har vurdert bebyggelsesstrukturen på nytt og fotavtrykket er vesentlig redusert. Dette er i noe utstrekning kompensert ved økt volum på to av de gjenværende bygg. Det samlede utbyggingsareal er redusert med 3800 BRA m². Uteoppholdsarealet er økt, og det er gjort grep for å bedre støy- og lysforhold. Det vises for øvrig til rådmannens saksfremlegg til reguleringsplan for mer detaljer om planutformingen.

Konsekvensen av bearbeidelsen er at utnyttelse målt i BRA er noe høyere enn det som ble presentert som lav utnyttelse (tilsvarende som Skårer Syd), men lavere enn rådmannens forslag, som ble omtalt som «medium». Konsekvensen av lavere utnyttelse er at infrastrukturkostnaden må fordeles på færre BRA.

Kommunens bidrag har i forhandlingene økt fra 40 mill. kr til 57 mill. kr. Utbygger har kommet kommunen i møte ved å øke sitt bidrag fra 48 mill. kr til 51 mill. kr. Forventet kostnad (P50) er med dette inndekket og prosjektet kan la seg gjennomføre. Rådmannen bemerker imidlertid at prosjektet ikke er detaljprosjektet, noe som betyr at det ligger stor usikkerhet i kostnadsanslagene.

Kommunen har hatt størst reduksjon av BRA på sin tomt, og har fått størst reduksjon av antatt salgsverdi på sin tomt. Dette som følge av at bygg som var mest støyuutsatt og lå mest utsatt i forhold til Nordliveien er tatt ut. Reduksjon i salgsverdien er på 6-7 mill. kr. Fra ca. 40 mill. kr til ca. 34 mill. kr. For den lille delen som inngår i utbyggers bebyggelse er det ubetydelig endring. Den endelige salgssum vil bli regulert når salgbart areal (BRA-s) blir endelig fastsatt.

Se figur under for den reduksjon som er gjort for å redusere fotavtrykk og øke bokkvalitet.



Figur 2: Reduksjon i bebygd areal som følge av bearbeiding. Rødt viser deler som fjernes. Blått viser der det legges på etasjer.

Tilrettelegging for 1. divisjonsstandard (Oboslige)

Prosjektet er tilpasset slik at det skal være mulig å oppgradere anlegget til 1. divisjonsstandard uten omfattende ombygging. Klubbhus og garderober er planlagt med sambruksmuligheter, slik at rombruken kan endres til de formål som er nødvendig ved 1. divisjonskamper. Tribuneanlegg bygges, men ikke med overbygget tak, og med en tribunekapasitet tilpasset dagens behov (200 plasser), se figur under som viser tribuneanlegg som bygges.



Figur 3: Klubbhus/tribuneanlegg som bygges (200 sitteplasser)

Opparbeidelse av Ole Reistads vei

For å sikre god adkomst til idrettsanlegget er det viktig at Ole Reistads vei opparbeides. Det vil legges til rette for gateparkering langs Ole Reistads vei, noe som vil bedre parkeringsmulighetene for idrettsanlegget på kveldstid. Parkering på dagtid er planlagt for henting og levering barn i fremtidig barnehage. Som en del av forhandlingene i tidlig fase valgte rådmann å tilby at kommunen bekoster opparbeidelse av Ole Reistads vei. Begrunnelse var at kommunens tomt i Garchinggata også har bruk for denne opparbeidelsen.

Opparbeidelse av Ole Reistads vei (11,5 mill. kr) er innarbeid i rådmannens forslag til budsjett 2019, økonomiplan 2019-2022.

Salg av kommunens tomt

Lørenskog kommune selger en tomt på 4028 m² til utbygger. Vederlaget er fastsatt ved et gjennomsnitt av to takster, og er proporsjonalt med tillatt utnyttelse av tomten. Ved såkalt "lav" utnyttelse av tomten, slik planforslaget forutsetter, vil salgsvederlaget følgelig reduseres m² for m² i forhold til "medium" utnyttelse. I tillegg skal kommunen selge et areal på 365 m² som grenser til utbyggers tomt og som er en nødvendighet for utbygging av utbyggers tomt. Dette arealet er vurdert i innhentet verddivurdering etter samme prinsipp og samme pris pr m² BRA som den øvrige tomten.

Salgsvederlag for kommunens tomt utgjør etter dette ca. 38 mill. kr. fordelt på ca. 34 mill. kr og ca. 4 mill. kr for tilleggstomt. Den endelige salgssum vil bli regulert når salgbart areal (BRA-s) blir endelig fastsatt i reguleringsplan.

Tilvisningsleiligheter og omsorgsbolig

Kommunen vil i løpet av høsten behandle boligplan hvor det foreslås med bruk av tilvisningsavtaler og privat utbygging av omsorgsboliger. Rådmannen ønsker derfor å legge dette inn som en mulighet på Rolvsrud. Rådmannen har forhandlet frem at utbygger vil tilrettelegge fem boliger som omsorgsboliger hvor kommunen har forkjøpsrett og/eller tilvisningsrett. Kommunen vil samarbeide med utbygger for å undersøke muligheter for husbankfinansiering av disse boligene. Dette er innarbeidet i salgsavtalen som ligger som vedlegg til utbyggingsavtalen.

Barnehagebehov

Realisering av reguleringsplanen forutsetter at Klubben barnehage (en avdelings barnehage med 18 barn) må nedlegges. Nedlegging av barnehagen er i tråd med kommunens strategi om minimum 4-6 avdelingers barnehager. Nedlegging av denne barnehagen er innarbeidet i grunnlaget for behovsanalysene som ble lagt til grunn for KVVU barnehager, behandlet i kommunestyret 20. juni 2018, sak 63/18. Kapasitetsberegningen i de analysene som er gjort viser at med ny Løkenåsen barnehage og ny barnehage på Skårer syd vil det være tilstrekkelig med kapasitet i 2020/21, som er realistisk tidspunkt for avvikling av Klubben barnehage.

Kostnader

Rådmannen har utarbeidet et kostnadsoverslag. Dette er basert på erfaringstall fra lignende prosjekter og sammenlignbare anlegg, og det er benyttet ekstern bistand fra HR Prosjekt og Cowi, samt vært avholdt særmøter med Norges Fotballforbund. Det har vært gjennomført gruppeprosess med relevante deltakere, herunder også utbygger, for å utarbeide en usikkerhetsanalyse i henhold til kommunens prosjektmetodikk. I denne prosessen ble det lagt vekt på å redusere kostnader. Kostnader ble i hovedsak redusert knyttet til elementer for oppgradering av anlegget til 1. divisjonsstandard. Tribuneanlegget med vrimleområde og overbygd tak som var stipulert til ca. 8 mill. kr ble kuttet i denne prosessen til fordel for et redusert alternativ. Redusert alternativ utformes på en slik måte at det allikevel er tilrettelagt for en senere oppgradering til 1. divisjon.

Usikkerhetsanalysen konkluderer med en samlet kostnad beregnet etter P50 på 108,5 mill. kr og dette tallet er lagt til grunn for de videre forhandlinger med utbygger. For hvilke elementer av infrastruktur som kostnadsanslaget omfatter vises til figur 1. I tillegg inngår 12 mill. kr som er utbyggers bidrag til oppgradering av Garchinggata. Mer detaljert oversikt over infrastrukturkostnader ligger som vedlegg til utbyggingsavtalen.

Finansiering

Etter lange og krevende forhandlinger er partene enige om at utbygger skal betale et anleggsbidrag på 51 mill. kr. Dette tilsvarer et anleggsbidrag på ca. 1770 kr pr. BRA (brutto teknisk areal). Dette betyr at Lørenskog kommune andel er 57,5 mill. kr til prosjektet noe som fremkommer ved å trekke fra utbyggers anleggsbidrag på 51 mill. kr fra estimerte infrastrukturkostnader på 108,5 mill. kr. Bevilgningen vil finansieres ved salg av tomt, noe spillemidler og opptak av lån/bruk av egne midler.

I utbyggers anleggsbidrag ligger avståelse av grunn til veiareal til Garchinggata. Det er prissatt til 4 mill. kr. I avtalen inngår også utbyggers grunnavståelse til park. I sluttforhandlingene har rådmannen kommet til enighet med utbygger om et vederlag på 1 mill. kr for avståelse av parkareal. Dette beløpet kommer i tillegg til de 57,5 mill. kr som bevilges til prosjektet. Alt med unntak av grunnavståelse av veiareal til Garchinggata forutsettes betalt kontant. Utbygger vil i henhold til utbyggingsavtalen stille påkravgaranti for sin forpliktelse forut for igangsettelse.

Lørenskog kommune vil søke om tippemidler i forbindelse med prosjektet. Etter rådmannens oppfatning er det sannsynlig at Lørenskog kommune vil bli tildelt tippemidler fra Norsk Tipping med mellom 2 og 5 mill. kr. Mye av anlegget er nylig rehabilitert og har allerede mottatt tippemidler, derfor er det usikkert hvor mye kommunen kan motta.

I tillegg ligger risiko knyttet til forurenset grunn.

Rådmannen vil innarbeide kommunens kostnader i sitt forslag til budsjett 2020, økonomiplan 2020-2022.

Utbygger og rådmann har blitt enige om en betalingsplan for utbyggers anleggsbidrag med månedlige avdrag innenfor en 5 års periode fra byggestart.

Risiko for overskridelser

Utbygger har akseptert et kostnadsestimat basert på P50, noe som er i tråd med føringene i kommunestyrets sak KS-76/18. Avvik i forhold til dette – enten overskridelser eller besparelser – fordeles likt mellom partene. Dette innebærer at både utbygger og Lørenskog kommune har interesse i en god og effektiv organisering og gjennomføring av prosjektet. Dersom kommunen fremsetter tilleggsbestillinger eller krav om kvalitetsheving vil dette medføre betalingsansvar for Lørenskog kommune. Rådmannen bemerker imidlertid at det ligger stor usikkerhet i tallene og at det er en risiko for at kostnadene kan bli høyere.

Merverdiavgift

Når Lørenskog kommune anskaffer noe til eget bruk er merverdiavgiften som hovedregel kompensasjonsberettiget, jf. kompensasjonsloven § 3.

Lørenskog kommune vil bygge idrettsanlegget med sikte på å gi breddeidretten gode forhold og fremme folkehelsen i kommunen. Rådmannen anser derfor at kravet om at kostnaden er knyttet til kommunens egen bruk for å være oppfylt. Skattemyndighetene har godtatt at brukere (her idrettslagene) kan betale for ekstra direkte rengjøringskostnader relatert til deres bruk. Betaling ut over dette som kan anses å være bidrag til generelle driftsutgifter for anlegget har imidlertid ikke vært akseptert. Således er det en rekke tilfeller i forvaltningspraksis hvor forholdsvis beskjedne betalinger fra idrettslag har blitt definert som «utleie» og dermed medført reduksjon i kompensasjonsretten for kommunen.

Kommunen vil per i dag heller ikke leie ut anlegget til andre subjekter. Idrettslagene skal ha gratis bruk av anleggene, utover mindre beløp til rengjøring av anlegg. Dersom noen betaler vederlag av noe omfang slik at det kan karakteriseres som en leiebetaling, vil ikke kompensasjonsretten lengre være i behold.

Rådmannen har fått konsulentselskapet PWC til å vurdere om anlegget er kompensasjonsberettiget og om «Valdresmodellen» kan benyttes som grunnlag for utbyggingsavtale. PWC konkluderer med at under betingelser som nevnt over er anlegget kompensasjonsberettiget og at «Valdresmodellen» kan benyttes. PWC påpeker i sitt notat at regelverket rundt dette er komplisert, og det er falt ulike dommer innenfor dette området. Rådmannen vil derfor innhente en bindende forhåndsuttalelse (BFU) i anledning saken, noe som også er etter utbyggers ønske. Notat med PWC sine vurderinger ligger som vedlegg til saken.

Igangsetting og fremdrift

Utbyggingsavtalen regulerer fremdrift og rekkefølge i prosjektet. Første trinn igangsettes når utbygger beslutter igangsetting av utbygging av boliger på tomt som utbygger har kjøpt av Lørenskog kommune.

I dette trinnet flyttes 11-banen, samt at det etableres tribuneanlegg med klubbhus og garderober, og utbygger igangsetter bygging på tomten som utbygger har kjøpt av Lørenskog kommune. Deretter etableres 5er-bane og 9er-bane.

I andre byggetrinn etableres nordre og østre del av parkdrag, herunder turvei som inngår som en del av parkdraget. Utbygger starter samtidig igangsetting bygging av sin tomt. Siste byggetrinn blir bygging av nedre del av parkdrag inkl. parkering til idrettsanlegget.

Dersom igangsetting ikke finner sted i løpet av fem år, bortfaller avtalen.

Tabellen på neste side viser en tidligste mulig fremdriftsplan. Fremdriftsplanen er svært usikker, da den er avhengig av en rekke faktorer, som videre planprosess, salgsstart, salgsresultat mv.

Milepel	Tid
Utbyggingsavtale ut på offentlig ettersyn	nov.18
Reguleringsplan og utbyggingsavtale 2. gangsbehandlet	Vår/Sommer 19
Gjennomføringsavtale signert	Sommer 19
Forprosjekt ferdig og godkjent av kommunen	Sommer 19
Byggeplan godkjent og godkjent rammetillatelse byggetrinn 1 (boliger og idrettsanlegg)	Høst 19
Tilstrekkelig salg Bygg – byggetrinn 1	Vår 20
Garchinggata ferdig bygd	Vår 20
Konkurransetsetting del 1 - idrettsanlegg	Vår 20 – Oppstart 20/21
Konkurransetsetting del 2 – park	Vår 21- Oppstart 21/22
Opparbeidelse Ole Reistads vei	21/22 (mange avhengigheter må tilpasses)
Overtakelse av del 1 – idrettsanlegg	22
Overtakelse del 2	23
Overtatt i sin helhet	23/24

Det er av nødvendighet at Garchinggata kan benyttes som anleggsvei. Endelig ferdigstillelse og overtakelse av Garchinggata bør ikke være før hoveddel av anleggsarbeidet er gjennomført.

Vurdering:

Rådmannen anser den vedlagte avtalen som et viktig ledd i å sikre utbygging i henhold til reguleringsplanen, herunder utvikling og finansieringen av både Garchinggata og Rolvsrud Idrettspark, samt nødvendig opparbeidelse av infrastrukturtiltak i planområdet.

Infrastrukturtiltakene som omfattes av avtalen bidrar til en positiv utvikling i en sentral del av Lørenskog, hvor særlig forholdet til barn og unges oppvekstsvilkår, folkehelse og en videre utvikling av grøntstrukturen har vært viktig å få på plass. Rådmannen mener at garantiene som utbygger stiller for finansieringen er tilfredsstillende, samt at fordelingen mellom kostnadene som pålegges utbygger og kostnadene som belastes kommunen, er rimelig.

Rådmannen anbefaler at avtalen legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager.

22.11.2018 Teknisk utvalg

Forslag fremsatt i møte:

Knut Jan Nielsen (Ap) fremmet følgende motforslag:

"Saken oversendes formannskapet til videre behandling."

Votering:

Forslag fremmet av Knut Jan Nielsen ble enstemmig vedtatt.

TK-085/18 Vedtak:

Saken oversendes formannskapet til videre behandling.

28.11.2018 Formannskapet**Forslag fremsatt i møte:**

Knut Jan Nielsen (Ap) fremmet følgende endringsforslag:

"Rådmannen forhandler med Skårersletta 43 om kjøp av 40 p-plasser i garasjeanlegg i planområdet. Det forutsettes at parkeringsplassene kan kjøpes for en rimelig pris med utgangspunkt i utbyggers dokumenterte kostpris. Forhandlingsresultatet skal foreligge før 2. gangs behandling av reguleringsplanen."

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak med endring fremmet av Knut Jan Nielsen ble vedtatt med 9 mot 4 stemmer (1 H, SV, V, Frp).

FS-083/18 Vedtak:

Utbyggingsavtalen mellom Lørenskog kommune og Skårersletta 43 AS legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager.

Rådmannen forhandler med Skårersletta 43 om kjøp av 40 p-plasser i garasjeanlegg i planområdet. Det forutsettes at parkeringsplassene kan kjøpes for en rimelig pris med utgangspunkt i utbyggers dokumenterte kostpris. Forhandlingsresultatet skal foreligge før 2. gangs behandling av reguleringsplanen.

Lørenskog, 30.11.2018

Ragnar Christoffersen
rådmann

Knut Edvard Helland
kommunaldirektør