



Klassering: FA - L80, TI - &01
Arkivsak: 16/5585/1
Saksbehandler: Isabel Arntzen
Prosjekt

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Formannskapet	052/16	28.09.2016
Formannskapet	056/16	12.10.2016
Teknisk utvalg	080/16	22.09.2016
Klima-, økologi- og samferdselsutvalget	083/16	21.09.2016

Utbyggingsavtaler Skårersletta 50 offentlig ettersyn

Vedlegg:

Utbyggingsavtale Skårersletta 50 delfelt 1
Utbyggingsavtale Skårersletta 50 delfelt 2

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen.

Tidligere behandlinger

Ingen.

Sammendrag:

I forbindelse med detaljreguleringsplanen for Skårersletta 50, skal det inngås utbyggingsavtale for henholdsvis delfelt 1 og delfelt 2. Fremforhandlede utbyggingsavtaler er signert av utbyggerne rådmannen anbefaler at disse legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager.

Saksopplysninger:

I tilknytning til reguleringsplanforslaget som fremmes av Hvam Invest AS og Kruse Smith AS (Utbyggerne) for planområdet «Skårersletta 50» (Planområdet), har rådmannen vært i dialog med forannevnte om å utarbeide to separate utbyggingsavtaler for henholdsvis delfelt 1 og delfelt 2 på Skårersletta 50. Utbyggerne har signert avtalene og disse kan nå legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager.

Utbyggingsavtalene omhandler etablering av infrastruktur i Planområdet, samt bidrag til å finansiere en opparbeidelse av Skårersletta langs eiendommen.

Detaljreguleringsplanen

Detaljreguleringsplan 2011-3, Skårersletta 50, er til sluttbehandling parallelt med denne saken. Detaljreguleringsplanen har vært på høring med 2 alternativer knyttet til grad av utnytting. I alternativ 1 tillates delområdene utbygget med inntil 48 %-BYA over sokkeletasje

mens det i alternativ 2 tillates delområdene utbygget med inntil 44 %-BYA over sokkeletasje. Forslag til bestemmelsene er like hvor §3 angir at %-BYA er angitt på plankart. Utbyggingsavtalen kan derfor legges på høring uavhengig av hvilket alternativ kommunestyret vedtar ved sluttbehandling av detaljreguleringsplanen.

Reguleringsplanforslaget for Planområdet inneholder en rekkefølgebestemmelse om at samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse. Videre stilles det krav om at Skårersletta er ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet i henhold til gjeldende reguleringsplan, før det gis igangsettingstillatelse. Dette må forstås slik at det gjelder den del av Skårersletta som går langs eiendommen.

Merknader til utbyggingsavtalene

Lørenskog kommune har i gjeldende kommuneplan (2015-2026) vedtatt at Lørenskog sentralområde skal utvikles til et attraktivt sentrumsområde med gode byrom og et godt bymiljø. I den anledning skal Skårersletta utvikles som en byggate. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Skårersletta. I vedlagte avtaler forplikter Utbyggerne seg til å bidra til finansieringen av Skårersletta. Det økonomiske bidraget tilsvarer kostnaden for utvidelse og oppgradering av fortau, samt en del av veibanen på Skårersletta som går langs Planområdet. Kostnaden er beregnet med utgangspunkt i usikkerhetsanalysen som ble utarbeidet i forbindelse med konseptvalgutredningen for Skårersletta. Utbyggerne har imidlertid lagt til grunn for sitt bidrag at foreslått utnyttelsesgrad blir vedtatt. Hvis en annen utnyttelsesgrad blir vedtatt vil det økonomiske bidraget fra Utbyggerne bli lavere. Det økonomiske bidraget fra Utbyggerne er fastsatt ved en sum per kvadratmeter BRA-S (salgbart areal) som det gis brukstillatelse til.

Kruse Smith AS er eier av delfelt 2 som ligger mellom delfelt 1 og Skårerfaret. Forannevnte forplikter seg til å oppgradere Skårerfaret ved oppføring av fortau langs den vegskulderen som følger eiendommen. Fortauet skal deretter overtas av kommunen vederlagsfritt mot at Utbygger får kompensert 90% av merverdiavgiften for arbeidet ved bruk av justeringsmodellen. Gjenstående 10% av merverdiavgiften beholdes av kommunen til dekning av kommunens administrasjonskostnader.

Kommunen er i pkt. 4.3 for begge delfeltene forpliktet til å utføre utvidelse og oppgradering av Skårersletta langs eiendommen innen 1.januar 2025. For dette yter Utbygger anleggsbidrag på 841 kr pr kvadratmeter BRA-S (salgbart BRA) som det gis brukstillatelse til, beregnet med utgangspunkt i byggteknisk forskrift (TEK 10) §5-4. Parkeringsarealer og arealer under terrengnivå medregnes likevel ikke. Pkt. 4.4 siste avsnitt angir at anleggsbidraget betales etter krav fra kommunen etter at brukstillatelse er gitt og endelig vedtak om prosjektoppstart er fattet. Dette innebærer at dersom kommunen ikke oppfyller sin forpliktelse i pkt. 4.3 første ledd om utvidelse og oppgradering av Skårersletta, bortfaller Utbyggers anleggsbidrag for dette tiltaket.

Som sikkerhet for utbyggernes forpliktelser generelt, herunder plikten til å betale anleggsbidrag, foreligger påkravsgarantier (pkt. 4.7). Disse er vedlagt utbyggingsavtalene. Disse vil også ivareta kravet om at Skårersletta skal være sikret opparbeid før det kan gis igangsettingstillatelse jfr. rekkefølgebestemmelsen nevnt over.

Kommunen skal drifte og vedlikeholde fortauet langs Skårerfaret, og den delen av Skårersletta med tilgrensende fortau som finansieres av Utbyggerne. Fremtidig drift og vedlikehold innenfor planområdet skal hovedsakelig forstås av Utbyggerne.

Utbyggingsavtalen er signert av Utbygger og kan legges på ut offentlig ettersyn. Rådmannen vurderer risiko for endringer som følge av offentlig ettersyn som liten, og mener at det er forsvarlig å sluttbehandle reguleringsplanen før utbyggingsavtalen har vært til 2. gangsbehandling.

Vurdering:

Rådmannen anser den vedlagte avtalen som et viktig ledd i å sikre finansieringen av Skårersletta og nødvendig opparbeidelse av infrastrukturtiltak i Planområdet. Infrastrukturtiltakene som omfattes av avtalen bidrar til en positiv sentrumsutvikling i sentralområdet. Rådmannen mener at garantiene som Utbyggerne stiller for finansieringen er tilfredsstillende.

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

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Lørenskog formannskap legger ut utbyggingsavtalene for Skårersletta 50 til offentlig ettersyn i 30 dager.

21.09.2016 Klima-, økologi- og samferdselsutvalget

Forslag fremsatt i møte:

Stian Løken (Ap) fremmet følgende motforslag på vegne av Ap, MDG, V og SV:

"Saken tas til orientering."

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig forkastet.
Motforslag fremmet av Stian Løken ble enstemmig vedtatt.

KØS-083/16 Vedtak:

Saken tas til orientering.

22.09.2016 Teknisk utvalg

Forslag fremsatt i møte:

Ingen.

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

TK-080/16 Vedtak:

1. Lørenskog formannskap legger ut utbyggingsavtalene for Skårersletta 50 til offentlig

ettersyn i 30 dager.

28.09.2016 Formannskapet

Forslag fremsatt i møte:

Formannskapet fremmet følgende forslag:

"Saken utsettes til formannskapsmøte 12. oktober 2016."

Votering:

Forslag fremmet av formannskapet ble enstemmig vedtatt.

FS-052/16 Vedtak:

Saken utsettes til formannskapsmøte 12. oktober 2016.

12.10.2016 Formannskapet

Forslag fremsatt i møte:

Turid Kristensen (H) fremmet følgende endringsforslag:

1. "Rådmannen bes om at pkt. 4.4 Finansiering og anleggsbidrag utarbeides på bakgrunn av følgende prinsipper:
 - Andel av veistrekning tilhørende eiendommen legges til grunn for beregning av anleggsbidrag
 - Beløpet beregnes ut fra (P85)
2. Det skal også innarbeides et punkt i avtalen om at det skal etableres en fireavdelings barnehage med nødvendig uteareal på området.
3. Avtalen med disse endringene legges frem for utbygger for ny signering og legges frem for formannskapet for ny behandling."

Votering:

Forslag fremmet av Turid Kristensen:

Pkt. 1 ble forkastet med 8 mot 5 stemmer.

Pkt. 2 ble forkastet med 9 mot 4 stemmer.

Pkt. 3 ble forkastet med 8 mot 5 stemmer.

Rådmannens forslag til vedtak ble vedtatt med 8 mot 5 stemmer.

FS-056/16 Vedtak:

Lørenskog formannskap legger ut utbyggingsavtalene for Skårersletta 50 til offentlig ettersyn i 30 dager.

Lørenskog, 14.10.2016

Ragnar Christoffersen
rådmann

Knut Edvard Helland
kommunaldirektør