



SKEDSMO
KOMMUNE

Veg, vann og avløp på Solberg

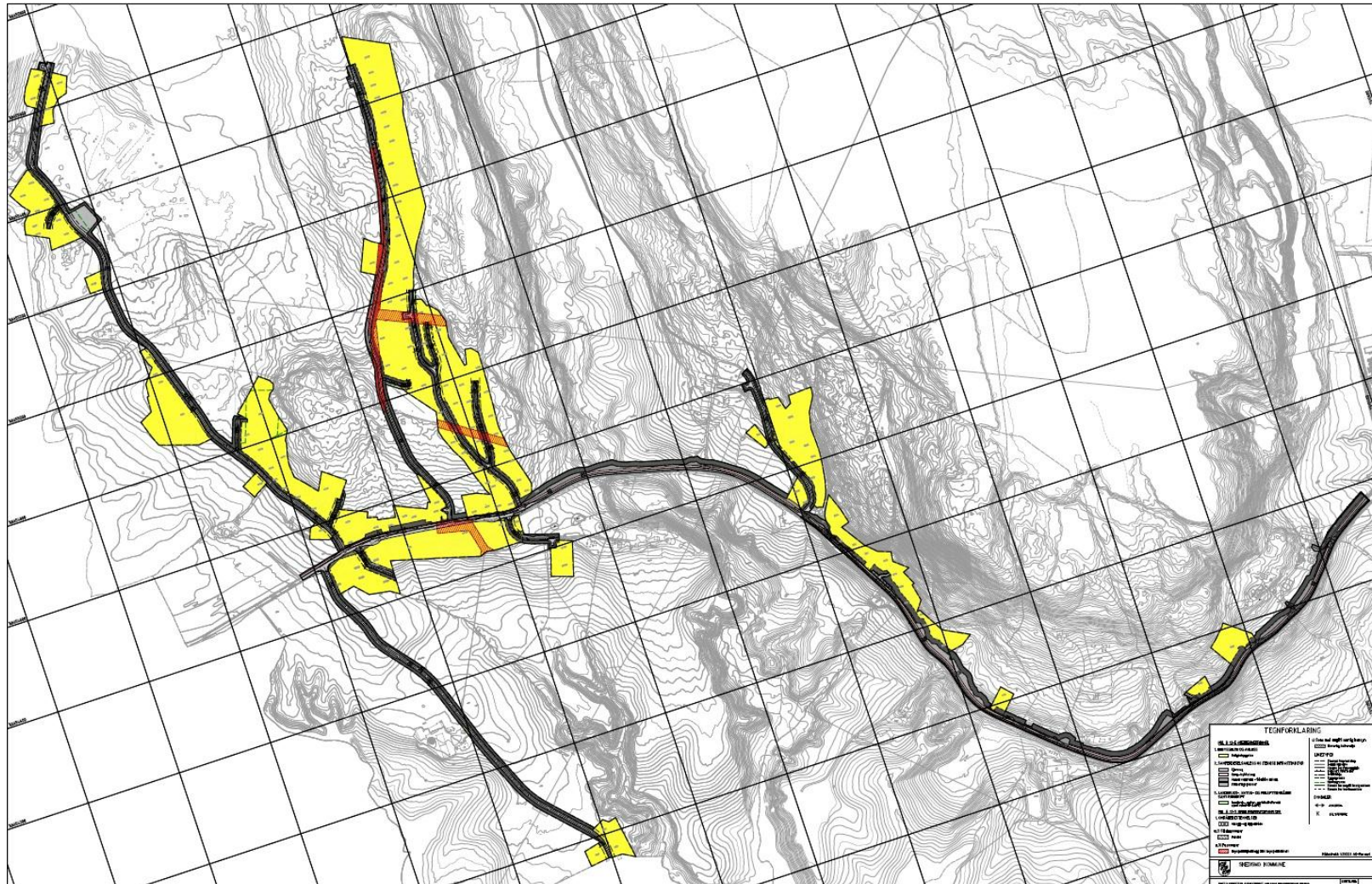
ÅPENT INFORMASJONSMØTE 23.03.15



AGENDA

- Velkomst
- Områdereguleringsplan for Solbergområdet
 - Planens innhold
 - Planens føringer og begrensninger
- Gjennomføring av veg, vann og avløp
 - Forprosjekt veg, vann og avløp
 - Fremdriftsplan
- Finansieringsmodeller for veg, vann og avløp
 - Gebyrer for Vann og avløp
 - Refusjon for veg
 - Grunnerverv
- Hva kan bygges på Solberg nå?
- Informasjon i gjennomføringsfasen

Områderegulering for Solberg



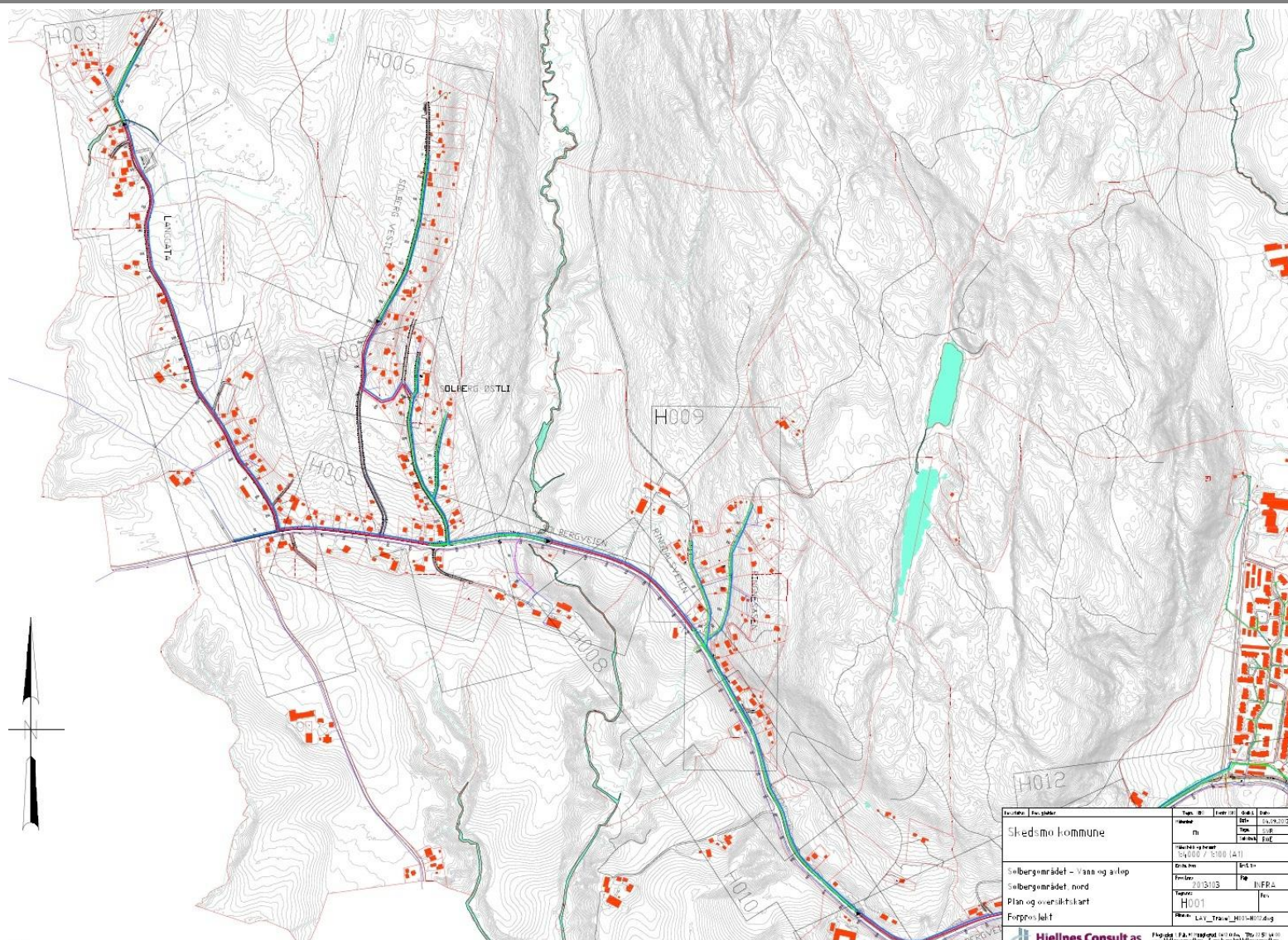
Områderegulering for Solberg

REGULERINGSBESTEMMELSER:

- Boligformål
- Maks en bolig pr eiendom
- Maks 400 kvm pr bolig
- Ringnesåsen er ikke med
- Rekkefølgekrav til veg, vann og avløp
- Ikke rekkefølgekrav til gang- og sykkelveg

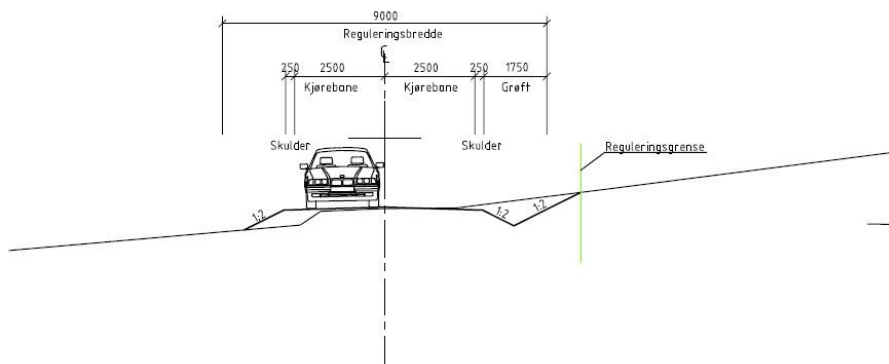
-> UTVIKLING AV SOLBERGOMRÅDET ER AVHENGIG AV GJENNOMFØRING AV VEG, VANN OG AVLØP

Gjennomføring av veg, vann og avløp

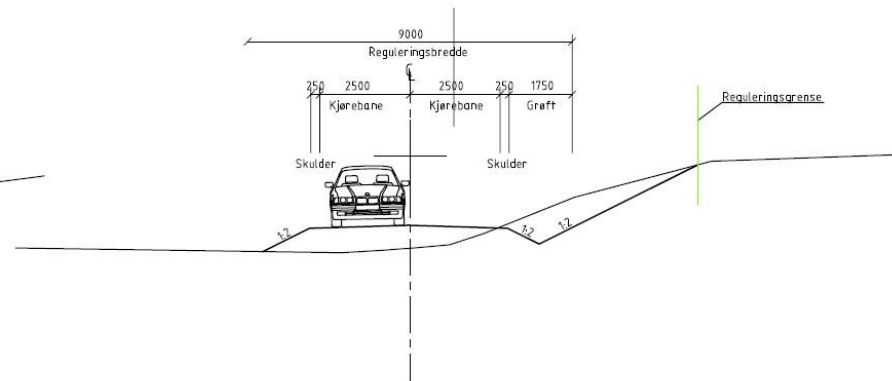


Gjennomføring av veg, vann og avløp

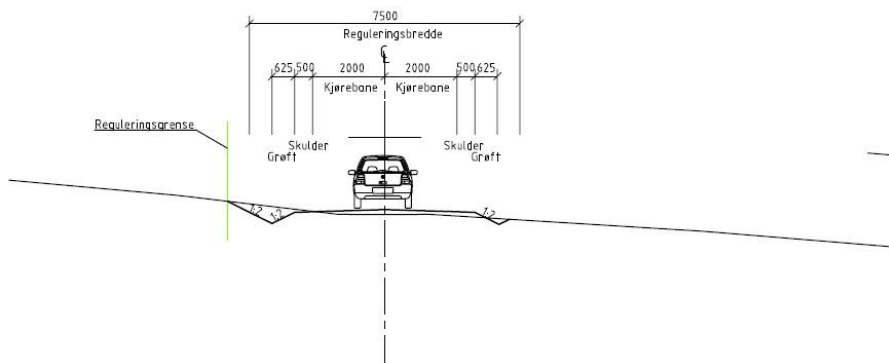
Typisk snitt Langgata (kommunal)
M = 1 : 100



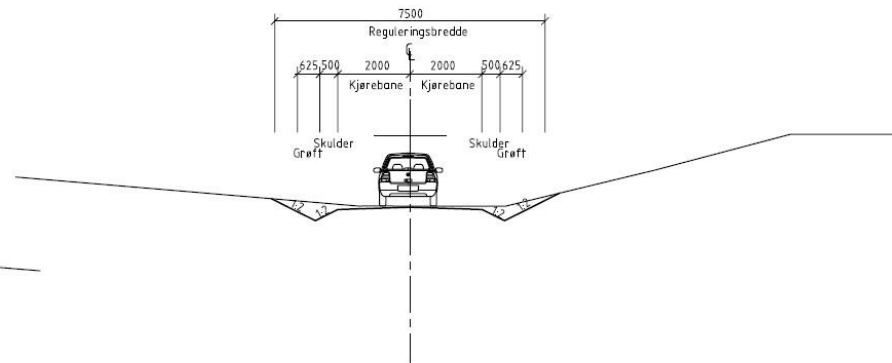
Typisk snitt Solberg Vestli til pr 650 (kommunal)
M = 1 : 100



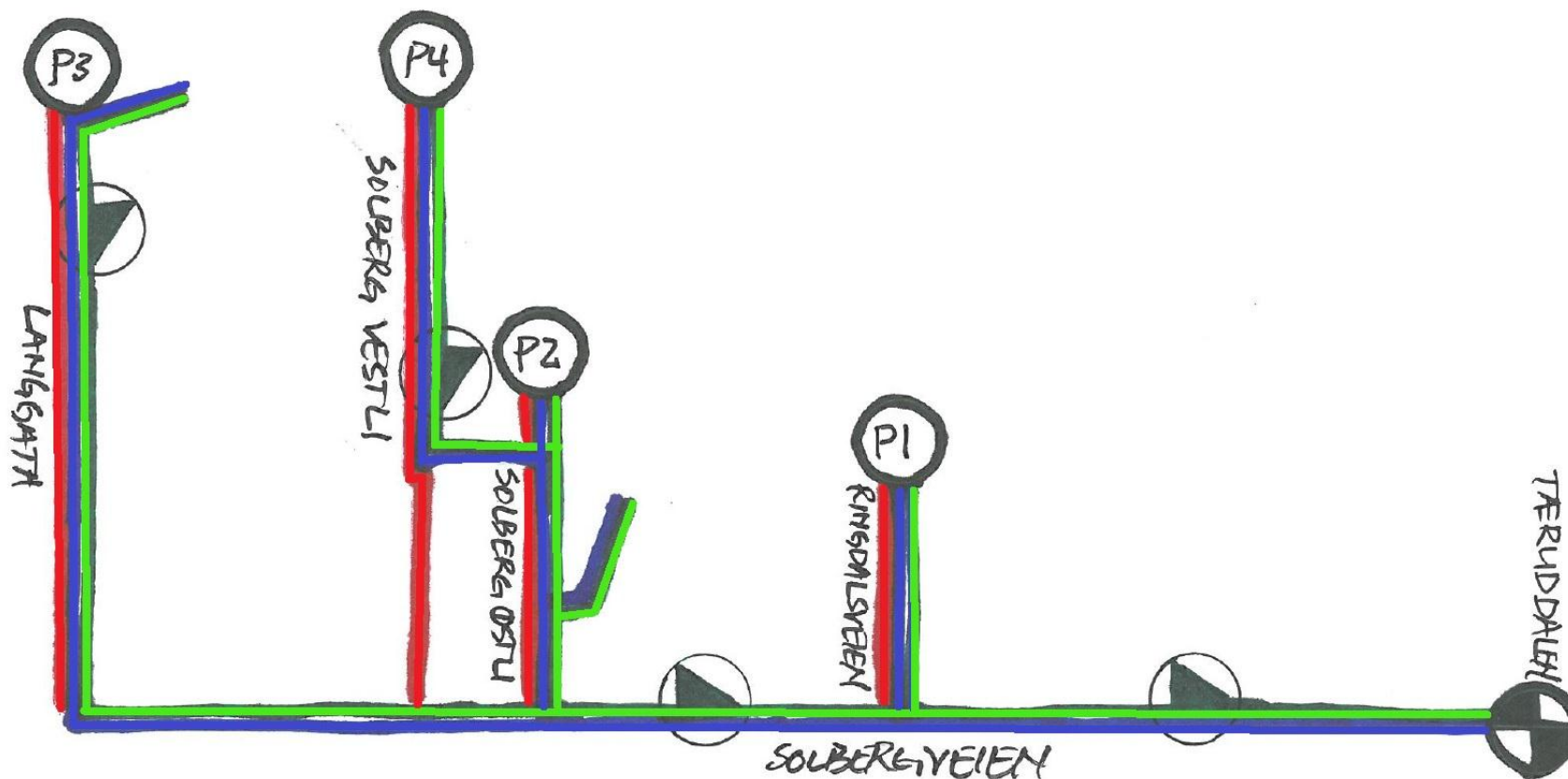
Typisk snitt Langgata Nord (kommunal)
M = 1 : 100



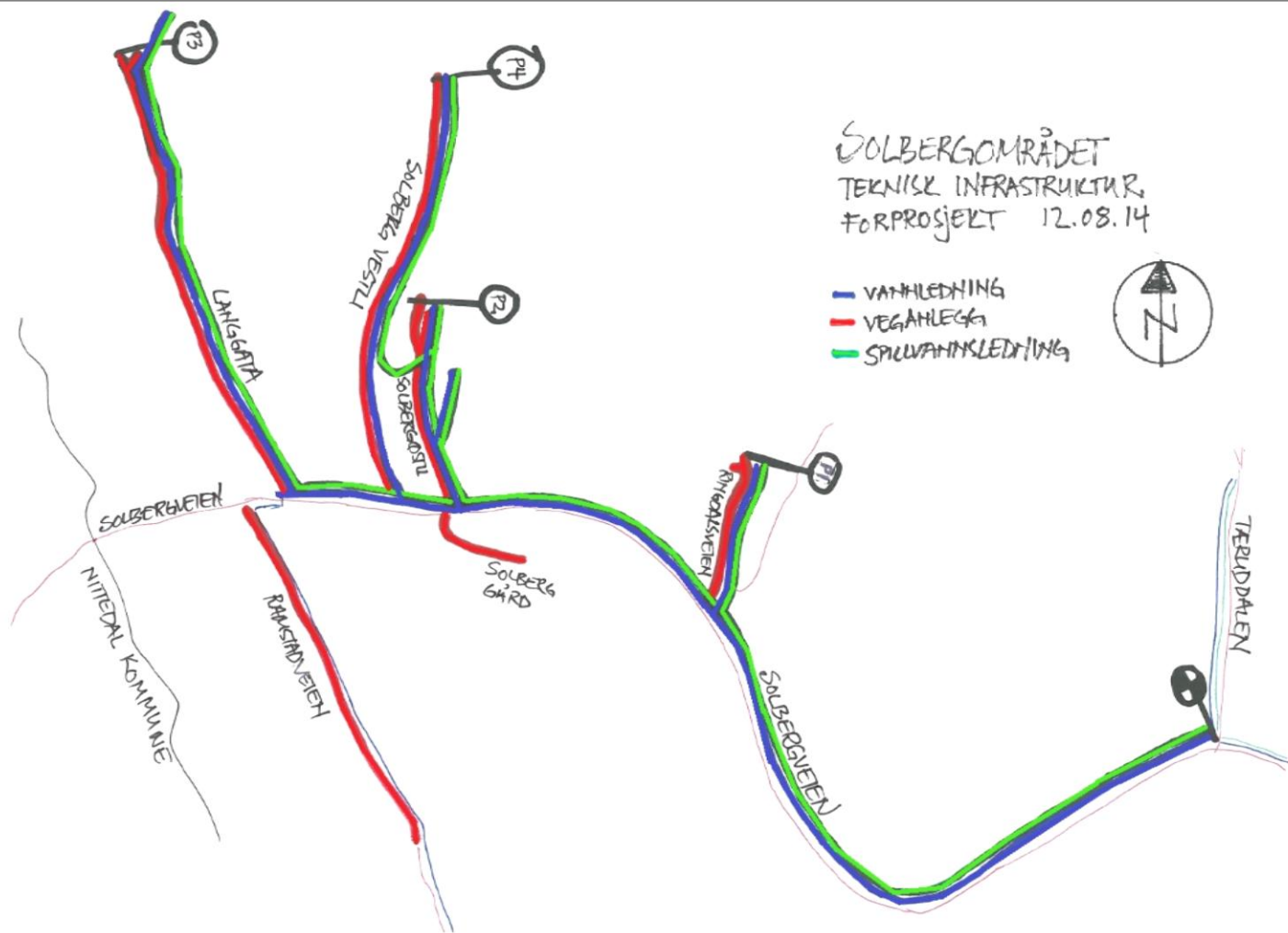
Typisk snitt Solberg Vestli fra pr 650 (kommunal)
M = 1 : 100



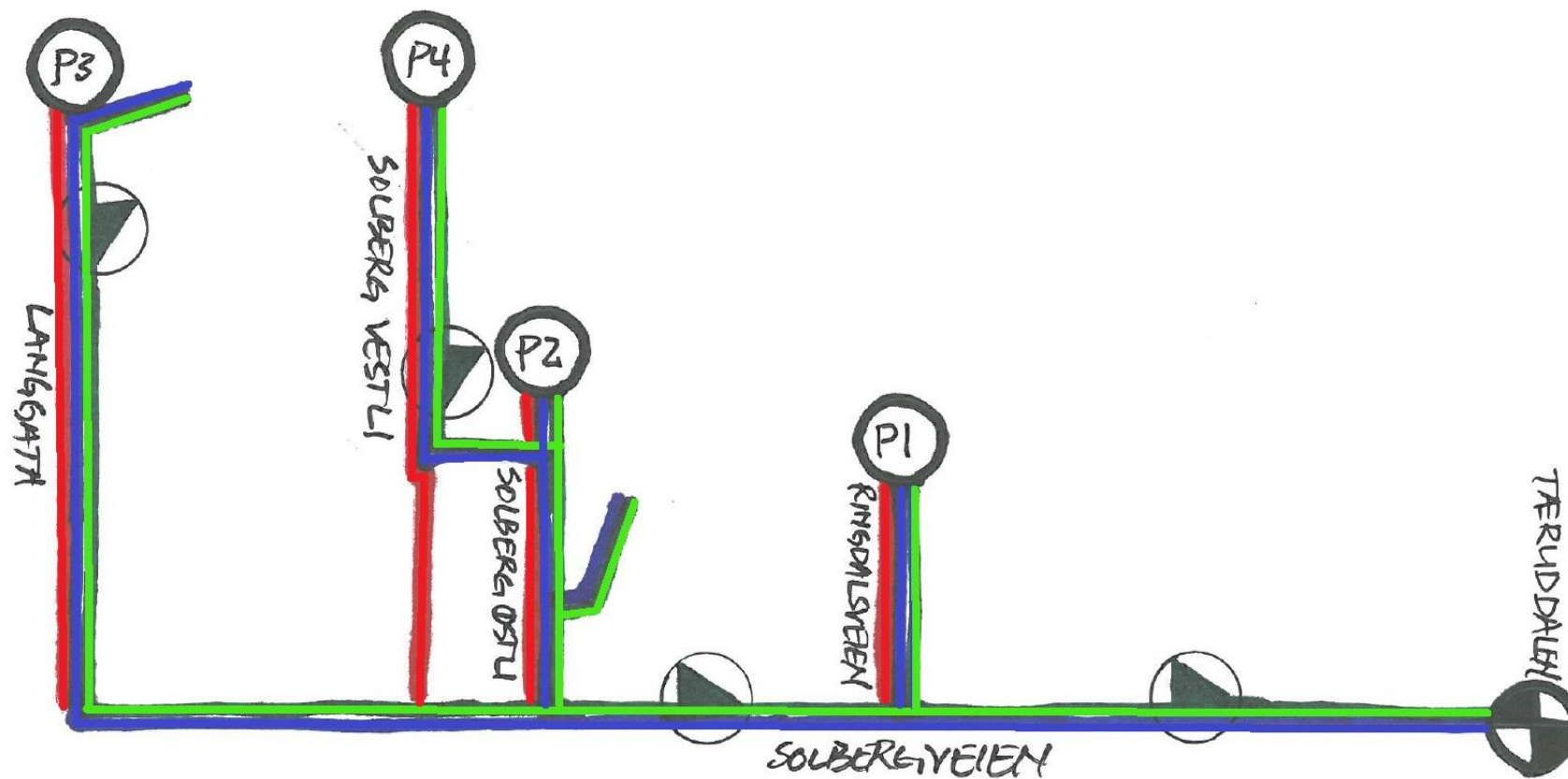
Gjennomføring av veg, vann og avløp



Gjennomføring av veg, vann og avløp



Spørsmål om plan og fremdrift?



Finansieringsmodeller for VVA på Solberg

- Prosjektering (kommunal prosess)
- Grunnerverv (direkte kontakt grunneier)
- Refusjon (politisk sak, høring)
- Ny forskrift for VA-gebyr

Finansieringsmodeller for VVA på Solberg

- **VANNFORSYNING**

- **Alle eksisterende boliger må kobles til ny vannledning**
- **Alle fritidsboliger kan velge å koble seg til**
- **Alle nye abonnenter må betale tilknytningsgebyr ved påkobling**
- **Grunneiere som velger å koble seg på senere vil få et tilsvarende krav**
- **Ved full utnyttelse av boligeiendom jf. reguleringsplan kan tilknytningsgebyret bli på ca 50.000 kr (etter gjeldende gebyrsats).**

Finansieringsmodeller for VVA på Solberg

- **AVLØP**
 - Alle eksisterende boliger må kobles til spillvannsledning
 - Alle fritidsboliger kan velge å koble seg til
 - Alle fritidsboliger som har innlagt vann må kobles på kommunalt avløp
 - Alle nye abonnenter må betale tilknytningsgebyr ved påkobling
 - Grunneiere som velger å koble seg på senere vil få et tilsvarende krav
 - Ved full utnyttelse av boligeiendom ville tilknytningsgebyret bli på ca 50.000 kr (etter gjeldende gebyrsats).
- **Revisjon av forskrift om (vann og) avløpsgebyrer behandles ila. 2015**
 - Innføres eget gebyrdistrikt for Solberg
 - Foreslås i doble tilknytningsavgift for avløp. Foreløpig anslått til ca 100.000 kr pr bolig

Finansieringsmodeller for VVA på Solberg

- REFUSJON AV VEGKOSTNAD

- Refusjon kan gjøres med grunnlag i vedtatt reguleringsplan.
- Refusjonspliktige er boligeiendommer som ikke er fullt utnyttet eller ubebygde.
- Fritidseiendommer som det søkes endret bruk på (evt. tinglyst refusjonskrav).
- Kommunen forskutterer og gjennomfører anleggene:
 - Ringdalsveien
 - Solberg Østli
 - Solberg Vestli
 - Langgata
- Før anleggene startes må sak om fordeling av kostnader behandles politisk. Alle berørte grunneiere gis anledning til å uttale seg.
- Når anlegget er gjennomført kan kommunen kreve hele eller deler av kostnaden refundert.
- Grunneier kan ha rett til å utbetale sitt refusjonsbidrag som avdrag over 5 år.

Finansieringsmodeller for VVA på Solberg

- REFUSJON AV VEGKOSTNAD

- Basert på foreløpige kostnadsberegninger og at alle refusjonsberettigede boliger skal bidra til å dekke hele kostnaden er refusjonens størrelse anslått som følger:

- Langgata: ca 415.000 kr
- Ringdalsveien: ca 351.000 kr
- Solberg Vestli: ca 437.000 kr
- Solberg Østli: ca 278.000 kr

Spørsmål om finansiering?



SKEDSMO
KOMMUNE

Boligbygging på Solberg



Kort om reguleringsplan

- Hovedhensikt
- Rekkefølgekrav

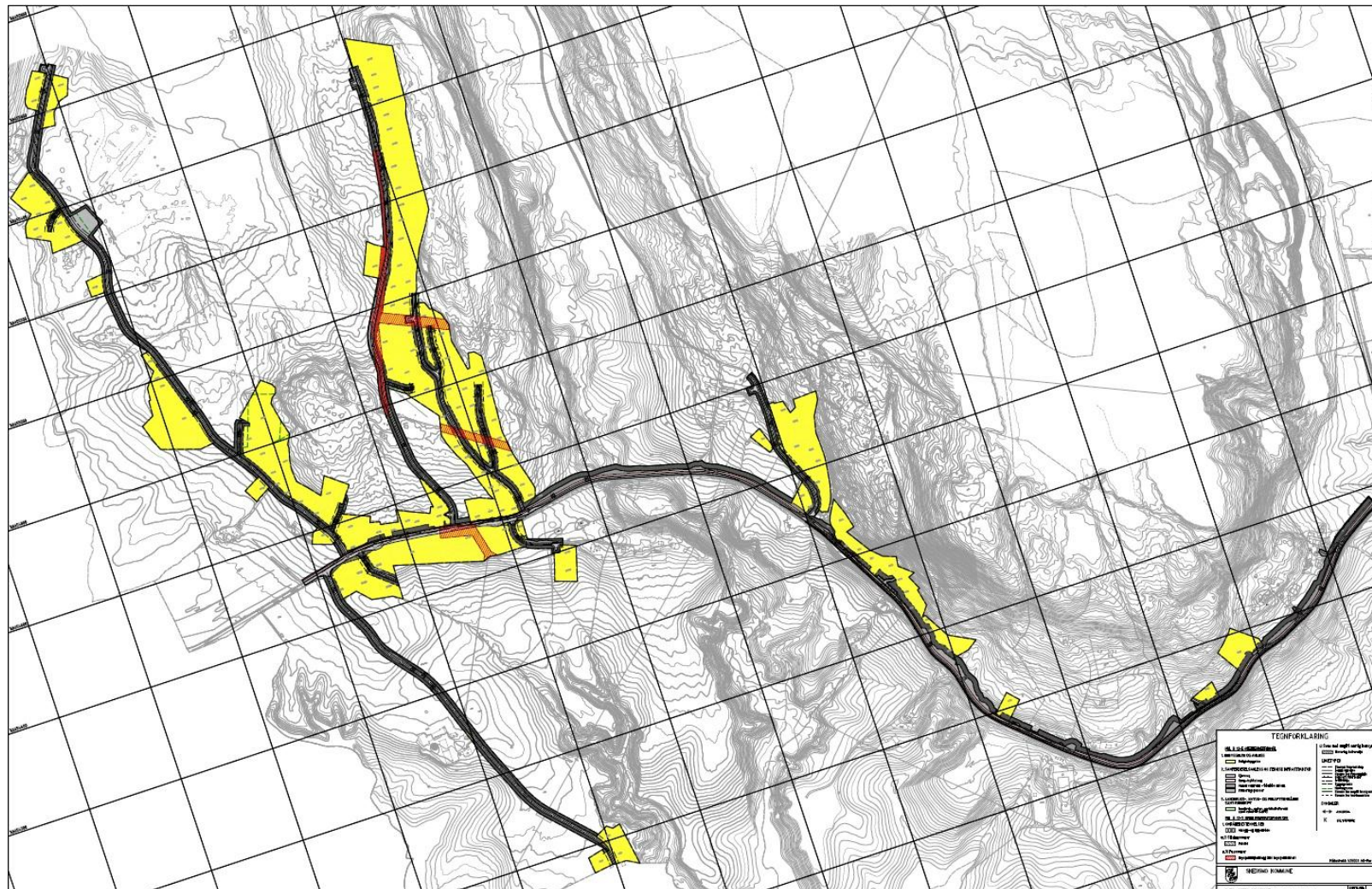
Etter at vei, vann og avløpsledninger er lagt

- Bygging av bolighus og vilkår i den forbindelse

Hva kan bygges på Solberg før vei, vann og avløp er lagt

- Hva er tillatt
- Hva er ikke tillatt

Reguleringsplan for Solbergområdet



Reguleringsplan m/ bestemmelser for Solbergområdet, vedtatt 07.12.11.

- **Hensikten med planen:**

Endre arealformålet fra hyttebebyggelse til boligbebyggelse ved å oppgradere områdets infrastruktur, vei, vann og avløp til kommunal standard, gi klare regler for utbygging, og forhindre fortetting.

- **Rekkefølgebestemmelse i reguleringsplanen:**

Før det kan gis tillatelse til nye boliger skal infrastruktur (veg, vann og avløp) være opparbeidet i tråd med reguleringsplan og godkjente byggeplaner

Når infrastrukturen er lagt og det er mulig å knytte seg til hovedledningene:

- Hytte kan søkes bruksendret fra hytte til bolighus
- Ubebygde tomter kan bebygges med bolighus
- Fast beboelse på hytter som ikke bruksendres tillates ikke

Vilkår som ny bebyggelse blir underlagt, (jfr. reguleringsbestemmelsene)

- Skal være boligformål
- Maksimal tillatt utnyttelse av den enkelte tomt er BYA = 20% (prosent av netto tomt, «fotavtrykk»)
- Maksimal tillatt BRA (bruksareal) er 400 m² (alle etasjer summeres)
- I tillegg kan bygges garasje med grunnflate maks 49 m²
- Ikke tillatt med tomannsbolig eller enebolig med sekundærleilighet
- Ikke tillatt med deling av eiendom (tomtedelinger for å framskaffe ytterligere boligtomter)

Bygging på Solberg

Hva kan bygges på Solberg i tiden fram til vei, vann og avløp er framført?

Tillatt:

- Tilbygg/påbygg eksisterende bolig (godkjent helårsbolig), innenfor maks tillatt BYA og BRA der tilbygg/påbygg ikke resulterer i ny boenhet
- Garasje innenfor gjeldende arealgrense

Ikke tillatt:

- Ny bolig på ubebygd eiendom
- Ny boenhet på bebygd eiendom der bolighuset tidligere er godkjent som bolig
- Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig
- Utvidelse av fritidsbolig
- Fradeling av boligtomt

Spørsmål om boligbygging på Solberg?

INFORMASJON I GJENNOMFØRINGSFASEN

- www.skedsmo.kommune.no
- Grunnerverv / forhandlinger
- Anleggsvirksomhet

SOLBERGKOMITÉEN

Erik Skogen	Solberg Østli 9	--	erik@stillbilde.net
Hans Otto Watne	Solberg Østli 22	Amtm. Meinichs gt. 19A	hanotto@online.no
Anniken Thekla Bille	Langgata 22	--	bille@hagan.no
Marius Hagen	Solberg Vestli 90	--	mhage2@broadpark.no
Jon Atle Kvebek	Solbergveien 195	--	jon.atle.kvebek@fet.kommune.no
Camilla Eide	Ringnesåsen 24	--	agells@basemail.no
Thomas Borthen (delvis)	Langgata 2	--	thomas.borthen@heydi.no
Per Johnny Hansen	Solbergveien 194	--	pi@balkongteam.no

Skedsmo kommune
Teknisk sektor

Jonas Liesgate 18
Postboks 313, 2001 Lillestrøm
www.skedsmo.kommune.no