

SAKSFRAMLEGG

SKEDSMO KOMMUNE

Saksmappe	Løpenr.	Saksbehandler
2014/7657	56335/2014	Øyvind Daaland Lesjø

Gjennomførings- og finansieringsmodell for veg, vann og avløp i Solbergområdet

Saksgang

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato

Rådmannens forslag til vedtak:

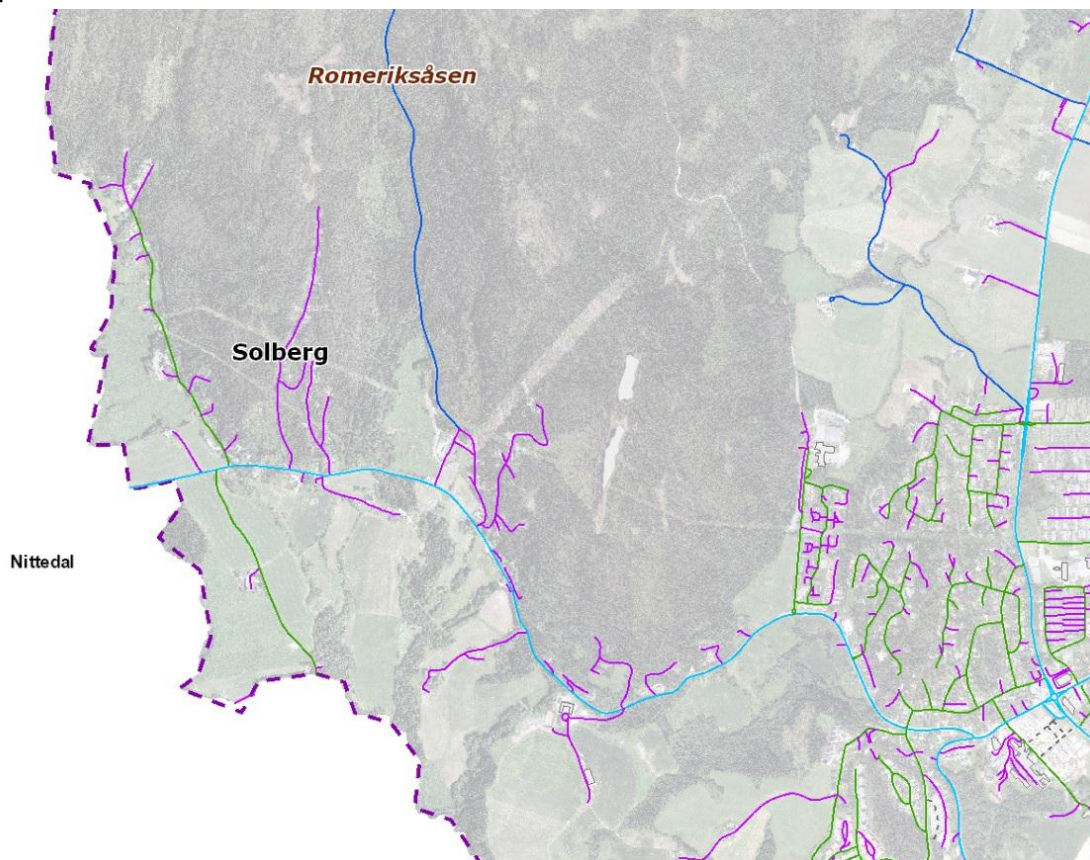
Rådmannen bes om å starte arbeid med prosjektering og gjennomføring av veg, vann og avløp i årene 2015 – 2019, i tråd med fremdriftsplanen vist i saken. Midler til prosjektering og gjennomføring av anleggene innarbeides i kommunens budsjetter i tråd med fremdriftsplanen.

Rådmannen utarbeider sak om revidering av forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Skedsmo kommune. Det innarbeides et gebyrdistrikt for Solbergområdet i forskriften.

Rådmannen utarbeider saker om refusjon etter plan og bygningsloven for Langgata, Solberg Vestli, Solberg Østli og Ringdalsveien på Solberg.

1. Bakgrunn

1.1. Kart



Vegkart over Solberg og Skedsmokorset med vegklassifisering. Privat veg (rosa), kommunal veg (grønn) og fylkesveg (turkis).

1.2. Vedlegg i saken

1. Kart, etappevis utbygging av veg, vann og avløp, datert 12.08.14
2. Kostnadsoverslag for veg, refusjonsberettigede utgifter, datert 15.07.14
3. Overordnet fremdriftsplan og kostnadsoverslag for Solberg, datert

1.3. Tidligere vedtak

Behandling av reguleringsplan for Solbergområdet

Vedtak i Kommunestyret - 07.12.2011:

I medhold av lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 12-12, 1. ledd, vedtar Skedsmo kommune reguleringsplan for Solbergområdet – Langgata, Solberg Vestli, Solberg Østli, Ramstadveien og Ringdalsveien, med bestemmelser datert 31.05.11, revidert 24.10.11, og plankart datert 10.05.11.

Enstemmig vedtatt

Behandling av ny forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Skedsmo kommune

Vedtak i Kommunestyret - 11.12.2013:

Forslaget til ny forskrift om vann- og avløpsgebyrer, jf vedlegg 1 til saksutredningen, vedtas.

Vedtatt med 27 (A, SV, V, SP, KrF, FRBBL) mot 20 stemmer (H, FrP, PP).

1.4. Problembeskrivelse

Solbergområdet

Saken omhandler områdene med bolig og fritidsbebyggelse vest for Skedsmokorset. Disse ligger langs Solbergveien mellom Tæruddalen og Nittedal grense. I dette området, som domineres av landbruk og skogbruksområder, ligger det flere gårdsbruk, en del boligeiendommer og flere felt som hittil har vært for fritidsbebyggelse.

I grove trekk kan man si at det langs Solbergveien i hovedsak er boligbebyggelse. I tillegg er brorparten av eiendommene i Ringdalsveien og søndre del av Langgata boliger. Solberg Østli og Vestli, nordre del av Langgata og Ringnesåsen har stort sett fritidsbebyggelse. I Ramstadveien og ved Solberg Gård er det boligbebyggelse. Totalt er det ca 150 eiendommer, hvorav 50 er boliger, 55 er hytter og 25 er ubebygde i området. I tillegg er det ca 20 eiendommer hvor det kan være uoverensstemmelse mellom godkjent og faktisk bruk. I disse tilfellene kan fritidseiendommer ha blitt tatt i bruk som boliger uten at det er gitt tillatelse til bruksendring.

Reguleringsplanen ble vedtatt av kommunestyret 07.12.11, men behandling av sju klager på planen ble først gjort endelig av fylkesmannen i vedtak 15.02.13. Klageene ble ikke tatt til følge.

Veganlegg

Solbergveien, fra Trondheimsveien på Skedsmokorset til Kirkeveien ved Nittedal kirke, er fylkesveg. Den har gjennomgående god standard, med mellom 6 og 6,5 meter bredde. I perioden 1995-2005 ble det bygd gang- og sykkelveg langs Solbergveien fra Trondheimsveien til Tæruddalen. Resten av vegen står imidlertid uten separate anlegg for gående og syklende. Solberg har for øvrig en ÅDT (årsdøgnetrafikk) på ca 1700 kjøretøy og bussforbindelse med rute 422, som går mellom Oslo og Nittedal kirke.

Langgata er kommunal veg ca en km inn fra Solbergveien. Totalt er Langgata på ca 1500 meter, hvorav 500 er private stikkveger. Med unntak av de første 100 meterne (som er asfaltert) er vegen grusveg med forholdsvis dårlig standard og ca 4 meter vegbredde. På deler av vegen er det store problemer med overvannshåndteringen, noe som særlig gjør seg gjeldende i vårløsningen.

Solberg Østli og Vestli er to private veger på henholdsvis 850 og 1050 meter. De har dårlig standard, med grusdekke, og vegbredder som varierer mellom 3 og 4 meter. På grunn av vanskelig terreng og fjell i grunnen er det til dels mye stigning og dårlig overvannshåndtering på disse vegene. Dette har blant annet vært problematisk med hensyn på vintervedlikehold og renovasjon.

Ringdalsveien er en privat grusveg, med relativt lav standard. Vegen er lang, og går helt inn til Ringdalskoia, men den er stengt med bom ca. 350 meter fra Solbergveien. Vegbredden er ca 4 meter.

Ramstadveien er en kommunal veg på ca 3 km, hvorav 850 meter ligger i Skedsmo, og resten i Nittedal kommune. Mens vegen har grei standard, med asfalt og fartshumper i Nittedal, er den grusveg i Skedsmo. På tross av lengden betjener vegen bare 4 eiendommer i Skedsmo.

Sør for Solbergveien mot Solberg Gård går en privat veg på ca 250 meter. Det er en grusveg med relativt dårlig standard og ca 3 meter bredde. Vegen betjener 5 boliger og 2 ubebygde eiendommer.

Ringnesåsen er en privat veg på ca 400 meter. Den er i svært dårlig stand, med grusdekke, svært stor stigning og ca 3 meter vegbredde. Både vegen og bebyggelsen i Ringnesåsen, ligger i svært vanskelig terreng.

Vann og avløp

Deler av Solbergområdet har vannforsyning fra Tæruddalen med en 200mm ledning som ligger langs Solbergveien. I tillegg går det 32mm ledninger inn i Solberg Vestli og Østli, og 40/63mm inn Langgata. Ledningsanlegget anses å ha for dårlig kapasitet, og vil ikke tåle at bruken utvides vesentlig. Hovedledningen er dessuten en eldre ledning fra 1953 i grått støpejern, som de siste tiårene har den hatt gjentatte lekkasjer. Den er saneringsmoden, og må skiftes ut. Kommunen er kjent med at det forekommer tilfeller av ureglementerte tilknytninger til vannledningene, og dette er forhold som det kan ryddes opp i ved etablering av ny ledning.

Siden dagens anlegg er så mangelfullt bør det opparbeides et helt nytt vannforsyningsanlegg for hele Solbergområdet. Med ca en tredjedel av bebyggelsen i dag er tilkoblet vannledningene, må et nytt anlegg dimensjoneres slik det blir tilstrekkelig kapasitet for hele Solbergområdet.

Solbergområdet har ikke tilknytning til NRAs sentrale renseanlegg for spillvann i dag. Avløp i området behandles derfor lokalt på den enkelte eiendom hvis det er innlagt vann. De fleste av disse eiendommene har tilstrekkelig gode løsninger med septiktanker eller lignende. Men slike lokale løsninger er krevende å følge opp, og det antas å forekomme flere tilfeller av ulovlige utslipp og anlegg som er i ferd med å bli utdaterte. Det er derfor svært viktig å få opparbeidet en tilknytning til kommunens spillvannsnett fra Solberg.

Reguleringsplan for Solbergområdet

Kommunen fikk utarbeidet en reguleringsplan for området fordi at situasjonen på Solberg lenge har vært uklar. Hytteområder og boliger med infrastruktur som ikke er tilfredsstillende, og ikke minst fritidseiendommer som ulovlig har blitt tatt i bruk som bolig. Det hadde blitt tydelig at det var interesse for å gjøre om flere eiendommer til boliger, men den tekniske infrastrukturen i området er for dårlig til at dette kan tillates.

Det ble besluttet at hele området, med unntak av enkelte gårdseiendommer skulle reguleres til boligformål. Dette ble gjort for å gi grunnlag for en enhetlig utvikling og tilfredsstillende kommunal standard i området. Det ble satt

rekkefølgekrav til utbygging av veg, vann og avløp før det kunne etableres nye boliger.

Kommunen ville unngå alt for store bygningsvolum. Og fordi de fleste av eiendommene på Solberg er store ble det satt utnyttelsesgrad på %BYA = 20%, men med et tak på 400 m² BRA pluss 49 m² til garasje. Dessuten var det ønskelig å begrense antallet boligenheter som kunne etableres, så det ble ikke tillatt med tomannsbolig eller enebolig med sekundærleilighet, og det ble heller ikke tillatt å dele eiendommer i planområdet.

Reguleringsplanen omfattet også gang- og sykkelveg langs Solbergveien fra Tæruddalen til Langgata. Dette er et stort og svært kostbart tiltak, som i praksis kunne ha lagt lokk på mulighetene for å utvikle Solberg til et boligområde i lang tid. Derfor ble det ikke satt rekkefølgekrav til dette tiltaket i planen, og for å forsvare dette ble det satt begrensinger på hvor mange boligenheter som kan etableres på Solberg (ca 150 stk).

2. Forprosjekt på teknisk infrastruktur til Solbergområdet

Plan for opparbeidelse av veg, vann og avløp er utarbeidet av Hjellnes Consult as, og beskrevet i rapporten «VA i Solberg», datert 6. september 2013. Rapporten er laget på grunnlag av forprosjekt for vann og avløp fra september 2013, og for veg fra mai 2010. Dessuten var detaljplan for gang- og sykkelveg langs Solbergveien fra desember 2010 del av grunnlagsmaterialet.

Utgangspunktet for valg av alle løsninger for VVA på Solberg er utfordringen med tilknytning til spillvannsnett til NRA. Innledningsvis ble det vurdert selvfallsløsninger mot sør og vestover til Nittedal, samt til Skolseggli mot Kjellerholen. Det ble også vurdert trykkavløp for hele området. Etter en helhetlig vurdering av alternativene ble det besluttet at selvfallsledning til Tæruddalen var den beste løsningen, selv om den er krevende og kostbar. Ledningstraséen legges i fremtidig gang- og sykkelveg langs Solbergveien, det vil si på nordsiden av vegen. Fra Tæruddalen til Langgata er det kupert terreng, og behov for flere pumpestasjoner.

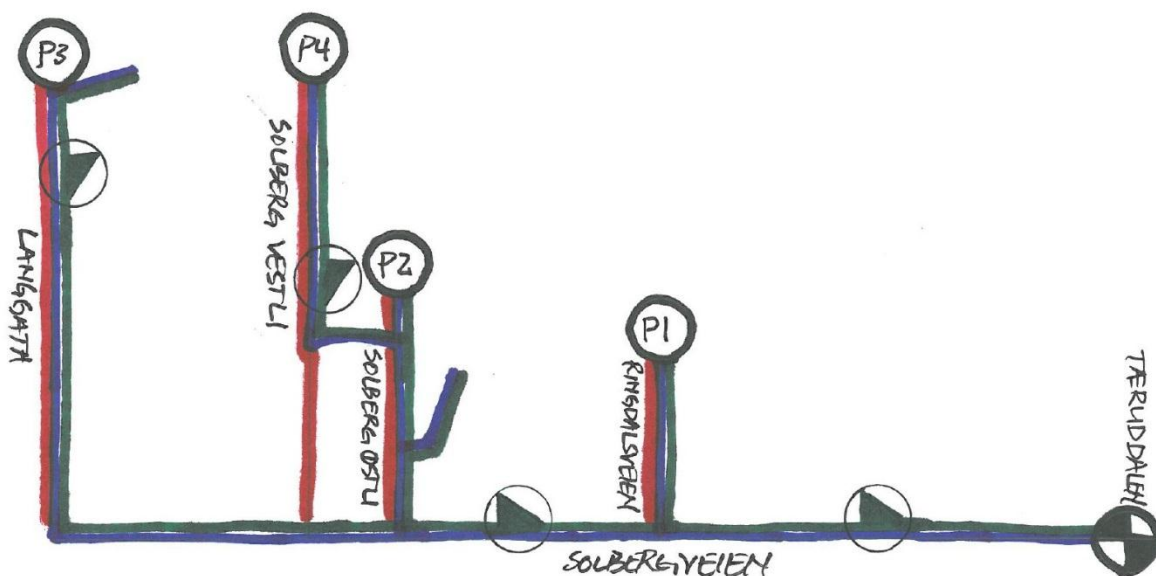
Ettersom spillvannsledningen, sammen med Solbergveien krysser ravinedalene ved Værhaug og Ringdalsbekken må det etableres pumpestasjoner mellom Tæruddalen og Ringdalsveien, og mellom Ringdalsveien og Solberg Østli. Fra Solberg og innover Langgata og Solberg Vestli synker terrenget en del, så det er også behov for en pumpestasjon i begge disse feltene.

For å begrense anleggskostnader ved ledningsarbeidene er alle traséene lagt i veggrunn.

Sammen med vannledninger og opparbeidelse av stikkvegene i området, blir dette omfattende anlegg, som bør utbygges i etapper, og det blir foreslått å etablere ledningsanlegg, en pumpestasjon og en kommunal veg per etappe. Det antas at rimelig byggetid blir en etappe i året.

Anleggene må starte fra tilkoblingen i Tæruddalen, og gå oppstrøms innover Solberg. Første etappe vil følgelig bli Tæruddalen – Ringdalsveien. Den andre

og tredje blir henholdsvis Ringdalsveien – Solberg Østli og Solberg Østli – Langgata. Og siste etappe blir Solberg Vestli.



Figur 1: Blått viser strekning hvor det anlegges vannledning, grønt viser spillvannsledning, og rødt strekning hvor veg skal reetableres. Pumpestasjon er merket med sirkel og pil.

3. Viktige hensyn/ krav til løsning

3.1. Juridiske

Framføring av offentlig infrastruktur

Solberg Østli, Solberg Vestli og Ringdalsveien er private veger, mens Langgata og Ramstadveien er kommunale. En utbedring av de private vegene vil medføre behov for å ta i bruk større deler av eiendommene der til vegformål. Kommunen har i reguleringsplan for Solbergområdet sikret seg mulighet til å ekspropriere grunn til veg, med hjemmel i pbl § 16.2.

I planen ble flere mindre stikkveger regulert til privat kjøreveg (jf. § 12-7 i den da gjeldende pbl). Private grunneiere har rett til ekspropriasjon for adkomst, avløpsanlegg og fellesareal jf. pbl § 16-5.

Etter pbl. § 16.2 nr. 1 har kommunen i regulerte strøk bl.a. ekspropriasjonsrett til veg. Når vegen er bygget kan kommunen legge de nødvendige vann- og avløpsledninger i vegen i kraft av sin eiendomsrett. Dersom det er aktuelt å legge vann- og avløpsledningene i andre trasèer har kommunen ekspropriasjonshjemmel etter pbl. § 16-4 for avløpsanlegg og vannledninger for *regulert strøk*. Dette innebærer at kommunen også har ekspropriasjonsrett utenfor regulert strøk hvis dette er nødvendig for å føre *avløpsanlegget* for strøket til nærmeste resipient. Ekspropriasjon krever samtykke fra fylkesmannen.

I reguleringsplanen for Solbergområdet ved prosjektering av VA-anleggene er det lagt opp til at ledningstraséene skal legges i veggrunn. Det er imidlertid enkelte forhold som må avklares før gjennomføring, i tillegg til at det må inngås grunnervervsavtaler for offentlig veggrunn.

Vann- og avløpsledningene langs Solbergveien er planlagt i den fremtidige gang- og sykkelvegen som skal gå fra Tæruddalen til Langgata. Dette veganlegget vil trolig ikke bli realisert på lang tid, og det er tvilsomt om det vil kunne følge ønsket framdrift på de øvrige anleggene på Solberg. Kommunen ønsker ikke å ta på seg kostnadene for grunnerverv til gang- og sykkelvegen, i hvert fall ikke før realisering av denne er sikret.

Derfor er det forutsatt at VA-anlegget skal kunne legges i grunnen for fremtidig gang- og sykkelveg uten at det skal utløse behov for ekspropriasjon av grunn. Det er imidlertid sannsynlig at kommunen ved gjennomføringen må inngå avtaler som sikrer rett til å etablere vann og avløp med flere av grunneierne langs Solbergveien.

Vegene Ringdalsveien, Solberg Østli, Solberg Vestli og Langgata er regulert til offentlig veg. Men det er flere stikkveger av varierende størrelse som er regulert til privat veg. I de fleste av de private vegene er det planlagt trasé for VA, men det er usikkert om, når og av hvem disse vegene skal bygges. Det kan hende kommunen etablerer VA i stikkvegene uten å foreta standardheving på vegen. I så fall må kommunen ha inngått avtale med grunneierne om rettighetene.

Tilknytning til offentlig infrastruktur

Plan- og bygningsloven § 27-1 og § 27-2 nr. 2, begges annet ledd, fastsetter at når offentlig vann- og avløpsledning "går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen knyttes til" vannledningen/ avløpsledningen. Det er uttrykkelig presisert at reglene i § 27-1 og § 27-2 annet til tredje ledd også gjelder for bestående byggverk.

Disse bestemmelsen gjelder ikke for fritidsbebyggelse, jf plan- og bygningsloven § 30-6. For allerede oppført fritidsbebyggelse foreligger det altså ingen hjemmel for pålegg om tilknytning til offentlig vann- og avløpsledning. Fritidsbebyggelse er imidlertid ikke unntatt fra reglene om opparbeiding av vei, vann og avløp ved hovedombygging, tilbygg etc.

Pbl. § 27-1 andre ledd har en bestemmelse om at hvor det etter kommunens skjønn vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad å knytte seg til offentlig vannledning, eller hvor særlige grunner ellers tilsier det, så kan kommunen godkjenne en annen ordning. Pbl. § 27-2 andre ledd har en tilsvarende bestemmelse om at kommunen kan fravike lovkravet om tilknytning til offentlig avløpsledning hvis det vil medføre uforholdsmessige kostnader eller det foreligger andre særlige grunner.

I praksis er det lagt til grunn at hva som er «nærliggende areal» hvoretter det oppstår tilknytningsplikt etter hovedreglene i pbl. § 27-1 og § 27-2 annet ledd ikke bare er et spørsmål om avstand, men også om vanskelighetsgrad og

omkostninger. Sammenlikningen må her ta utgangspunkt i hva tilknytning til det offentlige ledningsnett vanligvis koster i vedkommende distrikt. Ved vurderingen av omkostninger i denne forbindelse er det ikke relevant at eiendommen allerede har et individuelt (separat) anlegg for vann og avløp.

Kommunen vil måtte følge opp ulovlighetene i Solbergområdet etter reglene i plan- og bygningsloven § 32-1 (kommunens plikt til å forfølge ulovligheter). Dette gjelder selv om det etableres ny kommunal vann- og avløpsløsning i området. Det vil antagelig være naturlig at eventuelle ulovlige boliger får anledning til å søke om etterhåndsgodkjennelse, og krav om tilknytning til offentlig vann- og avløpsledning vil da tas med som vilkår i forbindelse med behandlingen av byggesøknaden.

Refusjon etter plan- og bygningsloven

Etter pbl. § 18-3 nr. 1 har «den som har lagt, omlagt eller utvidet godkjent offentlig veg» rett til å kreve sine utlegg refundert etter reglene om dette i loven. Etter § 18-4 nr. 1 skal utgifter som refererer seg til "en strekning hvor en sammenhengende opparbeiding, omlegging eller utviding" av offentlige godkjent veg samlet fordeles på de areal som etter § 18-6 er refusjonspliktig til enheten. Dette gjelder etter § 18-6 følgende areal:

- ubebygd areal som kan bebygges og som på grunn av tiltaket får eller kan få etablert lovlig tilknytning til veg etter § 27-4.
- ubebygd del av bebygd eiendom når den ubebygde del kan bebygges selvstendig.
- del av bebygd eiendom som ikke kan bebygges selvstendig, dersom eksisterende bebyggelse utgjør mindre enn 2/3 av tillatt utnyttning.
- areal med bebyggelse som etter kommunens skjønn er saneringsmoden eller som av andre grunner har en klart lavere verdi enn verdien av den tomt den beslaglegger.
- bebygd areal som har fått midlertidig utsettelse med å oppfylle forpliktelsene etter § 27-4, så fremt forpliktelsene blir oppfylt gjennom tiltaket.

Dersom terrengforholdene eller skifte av strøkets karakter langs strekningen eller andre særlige omstendigheter tilsier det, kan kommunen treffe vedtak om at fordelingen skal skje etter en annen enhet (areal) når det finnes påkrevd for å hindre en klart urimelig fordeling av utgiftene mellom de eiendommer som berøres av tiltaket, jf § 18-4 siste punktum.

Etter § 18-3 har også den som i medhold av regulerings- eller bebyggelsesplan har lagt ut grunn til eller opparbeidet felles avkjørsel mv. rett til refusjon. For slike tiltak er tiltaket slik det fremgår av planen en enhet, jf § 18-4. Refusjon belastes her de areal som de ifølge planen skal betjene.

Det følger av § 18-5 første punktum at samtlige utgifter som har vært nødvendige for å få utført tiltaket kan kreves refundert. Utgiftene fordeles jf. § 18-7 mellom de refusjonspliktige areal med halvparten på hver av faktorene tomteareal og tillatt utnyttning. Kommunestyret kan for hele eller deler av kommunen fastsette et annet forhold mellom faktorene og at andre faktorer skal anvendes.

Refusjonsbeløpet skal være begrenset til den verdiøkning som tiltaket antas å medføre for den enkelte eiendom, og grunneier kan kreve at verdiøkningen fastsettes ved takst, jf § 18-7. Mener grunneier at hans areal ikke kan bebygges på en økonomisk forsvarlig måte hvis det skal belastes med den pålagte refusjon, kan han kreve at tiltakshaver innløser arealet, jf § 18-11.

Gebyrer for vann og avløp

Når eiendommene i Solbergområdet blir tilknyttet kommunal vann- og avløpsledning oppstår det plikt for eieren til å betale vann- og avløpsgebyr til kommunen etter lov om kommunale vass- og kloakkavgifter § 1. Avgift kreves inn i form av en engangsvgift for tilknytning (tilknytningsavgift) og årlige avgifter (årsavgift), jf § 2.

Da det er relativt få boliger i Solbergområdet, og derfor kostbart å etablere offentlig vann- og avløpsløsning i området er det naturlig å spørre om en slik offentlig løsning vil innebære at de øvrige abonnenter i kommunen vil subsidiere Solbergområdet og om det er mulig å unngå dette. Forurensningsforskriften § 16-5 åpner for dette:

”Det kan fastsettes ulike gebyrsatser for tilknytnings- og årsgebyr dersom et vann- eller avløpsanlegg eller større enhet av dette medfører vesentlig høyere eller lavere kostnader enn de øvrige.”

Bestemmelsen reiser spørsmål om det er vann- og avløpsanlegget som sådant som må medføre vesentlig høyere/lavere kostnader, eller at kostnadene blir høyere/lavere fordi det er relativt få eller mange eiendommer å fordele kostnadene på i ett område gjør at en kan fastsette en høyere/lavere gebyrsats for området. Ut fra en vanlig språklig forståelse av bestemmelsens ordlyd dekker den begge alternativer. Hensikten med bestemmelsen må være å gi anledning til å belaste de som nyter godt av et anlegg med kostnadene til etablering og drift av anlegget. Dette tilsier at det bør være anledning til å fastsette en høyere gebyrsats i ett område av kommunen der kostnadene til etablering og drift av anlegget er større enn vanlig og fordi det er relativt få enheter som betjenes.

Skedsmo kommune har vedtatt en gebyrforskrift for vann- og avløpsgebyrer med hjemmel i lov om vass- og kloakkavgifter § 3. Denne forskriften har ikke regler om ulike gebyrsatser basert på at en større enhet av kommunens vann- og avløpsanlegg medfører vesentlig høyere eller lavere kostnader enn de øvrige.

Forurensningsforskriften § 16-1 annet ledd første punktum fastsetter at:

”Kommunen fastsetter i forskrift regler for beregning og innkreving av vann- og avløpsgebyrene, samt gebyrenes størrelse, innenfor rammene av denne forskriften.”

Dette innebærer at kommunen, dersom det er ønskelig å fastsette en annen gebyrsats for Solbergområdet, må endre den lokale gebyrforskriften. Gebyrforskriften ble siste gang revidert høsten 2013.

3.2. Økonomiske

Kostnadsoverslag for veg

Kostnadsoverslagene er utarbeidet av COWI, og de er basert på forprosjekt veg, vann og avløp fra 2010. Overslagene ble gjennomgått på nytt av COWI i forbindelse med utarbeidelse av rapport for veg, vann og avløp fra 2013, men de er fortsatt i 2010-kroner.

For beregne hvor store refusjonsbidrag som kan bli aktuelle, har kommunen gått gjennom kostnadsoverslagene tilpasset dem. Følgende er tatt ut fra kostnadsoverslagene:

- Moms
- Uforutsette kostnader
- Tilleggsutgifter som trekkerør etc.
- Private stikkveger i området som kommunen ikke har til hensikt å opparbeide.

Det er i tillegg lagt inn adskillig høyere kostnader for grunnverv enn opprinnelig. Ut fra tidligere grunnvervssaker på Skedsmokorset, samt en gjennomgang av nylige salg av boliger ved Solberg, er det antatt en tomtepris på ca 2.000 kr/m². Dette gir en pris for stripeverv (1/3 av tomtepris) på 630 kr/m². For eksisterende veggrunn er det antatt at det ikke skal utbetales erstatning.

En oversikt over kostnadsoverslag for utgifter som det skal kreves refusjon for er vedlagt i saken.

Refusjonspliktige eiendommer på Solberg

Det er gjort vurderinger av hvilke eiendommer som det kan kreves refusjon fra. De fleste eiendommer på Solberg kan bli gjenstand for krav, men det er et lite antall fullt utbygde boliger. De fleste av disse ligger langs Solbergveien eller de er tilknyttet gårdseiendommer.

Ved gjennomgang av eiendommene på Solberg er det funnet mange avvik i ulike datagrunnlag. Matrikkelen er svært mangelfull og har mange feil i dette området. Det er dessuten gjort registreringer i forbindelse med eiendomsskatteprosjektet (kartregistreringer i 2005 og registrering ved innmåling i 2014), og blant annet avdekket at det er eksempel på bygg som er påbygd uten tillatelse. Hytter er tatt i bruk som boliger og bygg er revet uten at det var omsøkt. Når de ulike datagrunnlagene nå er sammenstilt viser det seg at disse uoversensstemmelsene ikke ser ut til å ha betydning for om det er hjemmel for krav om refusjon. Eiendommer som unnslipper refusjonskravet har lovlig bebyggelse på gårds- eller boligeiendommer.

I Langgata er det 38 eiendommer med adkomst, hvorav seks antas ikke å få krav om refusjon. Av disse er tre gårdseiendommer i LNF-område, en er gårdseiendom regulert til boligformål og to er boligeiendommer bebygd over 2/3 av maksimal utnyttelse. I tillegg er det fire eiendommer i Langgata som ligger i LNF-område men som er fritidseiendommer. To av de er bebygd og to er ubebygde.

I Ramstadveien er det 5 eiendommer som har adkomst. Av disse er en gårdseiendom i LNF-område. I tillegg er det en eiendom som er bebygd mer enn 2/3 av full utnyttelse.

Ringdalsveien har 8 eiendommer med adkomst. En av disse antas å unngå krav om refusjon fordi den er fullt utnyttet (mer enn 2/3). I tillegg er det en eiendom hvor det er usikkert hvor mye som er bebygd. Kommunen har registrert en utnyttelse på 60% i byggesak, mens det i forbindelse med eiendoms-skatteprosjektet ble registrert langt høyere utnyttelse.

Solberg Gård har fått regulert en adkomstveg hvor det er 6 eiendommer som har adkomst. Tre av disse vil trolig unnsnippe krav om refusjon, da to er gårdseiendommer i LNF-område, og en er fullt utnyttet.

Solberg Vestli har 27 eiendommer med adkomst til vegen. Alle eiendommene kan bli gjenstand for refusjonskrav, da de er svært lite unyttet eller ubebygde.

Solberg Østli har 24 eiendommer med adkomst til vegen. Av disse er det en fullt utnyttet boligeiendom. Øvrige eiendommer antas å være refusjonspliktige.

Refusjonsbidragenes størrelse

Dagens prisnivå for boligeiendommer på Solberg er vanskelig å fastsette, fordi det er relativt få sammenlignbare boligeiendommer i dag. I grunnlaget for vurdering av refusjon for veg er det lagt til grunn at tomteverdien kan ligge på ca 2000 kr/m². Det er ventet at tomteprisen i Solbergområdet vil øke når dette blir et etablert og mer homogent boligområde med stor og attraktiv eneboligbebyggelse.

Det er imidlertid vanskelig å forutsi hvor store verdistigningene vil bli. Om det er eksisterende boliger som får utbedret veg, men i enda større grad der det er tidligere fritidseiendommer som nå kan bebygges med bolig.

Det er en forutsetning for refusjon at bidragene som kreves inn ikke overstiger verdistigningen grunneiendommene får som følge av tiltaket. Dersom det er snakk om tiltak som er nødvendige for å kunne bygge ut, kan man i de fleste tilfeller regne med at verdistigningen er minst like stor som kostnaden for tiltaket. På Solberg er det imidlertid enkelte av de regulerte boligområdene som ligger spredt på lengre vegstreninger. I noen tilfeller vil anleggskostnadene bli svært store når de fordeles på relativt få boliger.

I Ramstadveien og Solberg Gård skal ikke kommunen etablere VA, og det er svært få grunneiere som kan bli gjenstand for krav om refusjon. Dette gjør at kostnadene på hver av dem blir svært høy. Kommunen bør i første omgang ikke prioritere å bygge disse veganleggene.

I en eventuell refusjonssak vil det bli nødvendig å se på verdistigningen for boligeiendommer i mer detalj.

Det er gjort grove beregninger av vegutbyggingenes kostnader, og hvordan disse bør fordeles på de refusjonspliktige grunneierne. Siden reguleringsplanen for

Solberg setter et tak på utnyttelse til bolig på 400 m² BRA, vil eiendommer som er større enn 1000 m² ikke få mulighet for større utnyttelse. I fordelingsmodellen er det derfor lagt til grunn at det er maksimum 400 m² BRA og 1000 m² grunnareal som regnes med. Siden det er så mange store eiendommer i områder betyr dette at de aller fleste refusjonspliktige i hver veg får omtrent like stort refusjonsbidrag.

Refusjonsberegningene ga opp til følgende bidrag per boligeiendom:

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

Kommunalt bidrag til veg

I en eventuell refusjonssak for vegkostnadene må det vurderes om krav til bidrag her er for høyt. Kravene varierer mye mellom vegene, og det skyldes blant annet at enkelte grunneiere vil slippe krav. I Langgata er det flere eiendommer som er fullt utnyttet, og dessuten er lange deler av vegen uten tilliggende bebyggelse. Solberg Østli derimot, har regulerte boligtomter langs hele vegen, og blir et relativt rimeligere veganlegg for hver av de refusjonspliktige.

I en eventuell refusjonssak vil det bli gjort grundigere vurderinger av eiendommer som kan være gjenstand for refusjonskrav, og om kravene er rimelige i forhold til verdistigningen tiltakene gir. Da vil det også bli vurdert om vegene bør deles opp i delstrekningen til flere refusjonsobjekt, slik at kostnadsbyrdene fordeles mer rimelig.

Siden det er en viss usikkerhet med hensyn på refusjonssaken bør det i tidlig fase tas høyde for at det blir nødvendig med et kommunalt bidrag til vegprosjektene. Alternativet til dette kan være at prosjektene må stoppes fordi refusjonssaken viser at bidragene blir høyere enn det kommunen kan forsvare.

Et kommunalt bidrag kan også begrunnes i at kommunen vil bidra til å gjøre Solberg til et rent boligområde. Og i den grad det kan fremstå som urimelig at enkelte eksisterende bolig ikke får refusjonskrav, vil et kommunalt bidrag gjøre refusjonskravene til flertallet som bidrar en del lavere.

Det foreslås derfor at det tas høyde for en kommunal andel til veganleggene på 30%. De totale kostnadene for refusjonsobjektene er på ca 35 MKR eksklusiv moms. Det betyr at det da forutsettes at det kan inndrives minst 24.5 MKR i refusjon fra Solbergområdet. Det kommunale bidraget kan bli på ca 10.5 MKR. Midler som i så fall kreves for at kommunen skal kunne gjennomføre anleggene er satt opp i tabellen nedenfor.

Her er det forutsatt at det kan drives inn refusjon på 70% av utgiftene året etter at anlegget er fullført. Det er ikke sannsynlig at man vil kunne kreve inn refusjon fra alle refusjonspliktige så raskt. Eiendommer som er bebygde fritidseiendommer vil for eksempel først bli refusjonspliktige når det søkes bruksendring eller et større tilbygg.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Planlegging forberedende arbeid						
Etappe 1: Tærudalen – Ringdalsveien						
Etappe 2: Ringdalsveien – Solberg Østli						
Etappe 3: Solberg Østli – Langgata						
Etappe 4: Solberg Vestli						
Reetablering av kommunal veg (kr)						
Anleggskostnader	1.500.000	2.500.000	6.000.000	12.900.000	11.500.000	
Refusjon			1.960.000	4.410.000	9.240.000	8.260.000
Justert budsjett	1.500.000	2.500.000	4.040.000	8.490.000	2.260.000	-8.260.000

Tabell 1: Viser planlagt fremdrift for planlegging og gjennomføring av etappe 1- 4 for veg, vann og avløp. Dessuten kostnader og innkommende refusjonsbidrag for disse (kun for veg).

Kostnadsoverslag for vann og avløpsanlegg

Det er med grunnlag i forprosjektet «VA i Solberg», datert 6. september 2013 satt opp følgende behov for midler (i 2013-kroner) eksklusiv moms og projekteringskostnader.

Eks. mva.	Avløp (kr)	Vann (kr)
Tærudalen – Ringdalsveien	7.200.000,-	6.700.000,-
Ringdalsveien – Solberg Østli	4.400.000,-	3.600.000,-
Solberg Østli – Langgata	4.500.000,-	3.000.000,-
Solberg Vestli	2.400.000,-	2.500.000,-
Totalt	18.500.000,-	15.800.000,-

Generelt om kostnadsdekning av vann og avløp på Solberg

Med utgangspunkt i at vann- og avløpsanleggene er tenkt gjennomført over de kommunale vann- og avløpsbudsjettene, er det gjort beregninger av inntekter som kan ventes som en følge av utbygging av teknisk infrastruktur på Solberg. Det forutsettes tilknytningsplikt til vann og avløp ved reetablering og nyetablering av trasé med hjemmel i pbl.

Det er vanskelig å se et rimelig kostnadsnivå for en løsning på tilknytning til avløpsnett for eiendommene i Ramstadveien, med trykkavløpsledninger på 500-900 meter. De fire eiendommene dette gjelder er koblet til eksisterende 200mm vannledning i dag, så disse er tatt ut av beregningene og videre vurdering av gebyr for vann og avløp.

Utgangspunktet for beregningene er at kostnadene for vann- og avløpsanlegg er beregnet til henholdsvis ca 15 og 18 MKR i kostnadsoverslaget fra 2013. Det er ca 148 eiendommer som er aktuelle for tilkobling til vann- og avløpsnett, herunder er eksisterende boliger, hytter og ubebygde tomter. Videre er det lagt til grunn at forskrift om vann- og avløpsgebyr i utgangspunktet skal følges.

Med grunnlag i gjeldende forskrift og eksisterende bebyggelse er det gjort beregninger for å finne ut hvor store gebyrinntektene til ville bli. Det er forutsatt at alle må betale tilknytningsgebyr for avløp, og det er lagt inn ti år med årlig vann- og avløpsgebyr. Dette ga:

	Avløp (kr)	Vann (kr)
Langgata	1.998.542,-	1.051.418,-
Solberg Østli	809.886,-	640.266,-
Solberg Vestli	901.811,-	769.127,-
Øvrige deler av Solberg		
Totalt		

Dersom alle abonnentene tilknyttes vann- og avløpsnett, og de utnytter sine eiendommer fullt ut, vil inntektene tilsvarende bli:

	Avløp (kr)	Vann (kr)
Langgata	4.314.799,-	2.790.645,-
Solberg Østli	2.816.040,-	2.353.880,-
Solberg Vestli	3.188.700,-	2.613.040,-
Øvrige deler av Solberg	6.840.991,-	2.732.880,-
Totalt	17.160.530,-	10.490.445,-

Gebyrer for avløp

Siden prosjektet er så kostbart (og det er mange abonnenter som har hatt vann, men ikke avløp i lang tid) vurderes det å innføre et eget gebyrdistrikt for avløp i Solbergområdet. På denne måten blir ikke kommunens øvrige abonnenter skadelidende av at kommunen må ta tak i den ganske uheldige utviklingen på Solberg.

Oppsettet ovenfor viser at etablering av kostbare VA-anlegg til Solberg også kan gi betydelige inntekter. En situasjon hvor alle beboere på Solberg tilknyttes VA-nettet og utnytter eiendommene sine fullt ut er imidlertid ikke realistisk, så inntektene ville trolig bli en del lavere. Dersom man doblet gebyrene for avløp på Solberg, ville dette bety at de fleste abonnenter som utnytter sin eiendom fullt ut måtte betale tilknytningsgebyr på ca kr 105.000,- og et årlig gebyr på ca kr 13.000,-. I så fall ville inntektene på tilsvarende oppsett bli:

	Avløp (kr)	Vann (kr)
Langgata	8.856.877,-	2.832.725,-
Solberg Østli	5.632.079,-	2.301.480,-
Solberg Vestli	6.377.400,-	2.613.040,-
Øvrige deler av Solberg	13.832.752,-	2.732.880,-
Totalt	34.699.108,-	10.490.445,-

Ved å doble avgiftene vil man maksimalt kunne innbringe 17,5 MKR ekstra, noe som er nær totalkostnaden for avløpsanleggene på Solberg. Det må imidlertid vurderes om dette er rimelig, da dagens gebyrer jo også skal omfatte vedlikehold og noe opparbeidelse av nettet.

Det kan virke komplisert å operere med egne gebyrsatser for Solberg over tid. Særlig dersom også de årlige gebyrene skal ha høyere satser. Det bør derfor vurderes bare å øke tilknytningsavgiften. Et slikt scenario vil bety at tilknytningsgebyret for de fleste kan bli opptil kr 105.000,-, mens det årlige gebyret sjelden vil komme over kr 6.500,-. Totale inntekter kan da bli på:

	Avløp (kr)	Vann (kr)
Langgata	6.392.170,-	2.832.725,-
Solberg Østli	4.065.098,-	2.301.480,-
Solberg Vestli	4.603.500,-	2.613.040,-
Øvrige deler av Solberg	9.984.104,-	2.732.880,-
Totalt	25.044.872,-	10.490.445,-

Med denne modellen blir resultatet tilsynelatende mer rimelig for abonnentene. Et noe høyere tilknytningsgebyr kan kanskje aksepteres ettersom det opplagt er spesielt store kostnader knyttet til prosjektet. Dette kan dessuten oppfattes som rimelig siden anleggskostnadene knyttes til tilknytning, ikke drift over tid. Ulempen med å øke satsen ved tilknytning, er at abonnenten må dekke en større engangskostnad.

En annen variant av denne modellen kunne være å si at tilknytningsgebyr ikke skal beregnes ut fra kvadratmeter BRA, men som fastpris per boenhet. Det er spesielle bestemmelser for boligbebyggelse i reguleringsplanen for Solberg, som kan gjøre dette mer aktuelt. På Solberg er det ikke lov til å dele eller seksjonere boligeiendommer. Det er heller ikke tillatt med sekundærboliger. Dessuten er det satt et tak på 400m² BRA, så de aller fleste eiendommene får dette som maksimal utnyttelse. Det betyr at det nesten uten unntak vil være en boenhet på opptil 400m² pr eiendom. Det kan da være enklere og kanskje mer rettferdig å angi fastpris per boenhet for tilknytning til avløp.

Dersom det settes en fast tilknytningsavgift på kr 125.000 kr per bolig, vil dette totalt kunne gi 18,5 MKR i gebyrer. Dette tilsvarer isolert sett antatte byggekostnadene på avløpsanlegget. Men denne løsningen blir det enklere for kommunen å kalkulere med inntekter, fordi antall boenheter på Solberg på sikt er ganske sikker, mens totalt antall m² BRA er svært usikkert. Dessuten vil kommunen kunne drive inn gebyrene relativt raskt. Ved bruk av BRA som grunnlag vil en del abonnenter trolig ha relativt lavt gebyr i første omgang (for eksempel for en hytte på 70m²).

Gebyrer for vannforsyning

Når det gjelder vannforsyning, så er det ikke gjort grundige vurderinger av etablering av eget gebyrdistrikt for Solberg. Dette på grunn av at det er allerede er vannforsyning på Solberg, og mange abonnenter i området allerede. Allikevel viser beregningene ovenfor at det ligger potensielle gebyrinntekter på over 10 MKR ved en full utbygging på Solberg.

Grunnen til at gebyrinntektene er lavere for vann enn avløp et blant annet at eksisterende abonnenter ikke skal betale tilknytningsavgift. Her er alle registrerte boligeiendommer tatt ut, men trolig er også enkelte hytter abonnenter fra før.

4. Vurdering/ Konklusjon

Rådmannen bes om å starte arbeid med prosjektering og gjennomføring av veg, vann og avløp i årene 2015 – 2019, i tråd med fremdriftsplanen vist i saken. Midler til prosjektering og gjennomføring av anleggene innarbeides i kommunens budsjetter i tråd med fremdriftsplanen.

Rådmannen utarbeider sak om revidering av forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Skedsmo kommune. Det innarbeides et gebyrdistrikt for Solbergområdet i forskriften.

Rådmannen utarbeider saker om refusjon etter plan og bygningsloven for Langgata, Solberg Vestli, Solberg Østli og Ringdalsveien på Solberg.

Skedsmo kommune den 02.09.14
for rådmannen

Kommunaldirektør
Tor Inge Guttelvik

Dokumentet er elektronisk godkjent