



SKEDSMO
KOMMUNE

Veg, vann og avløp på Solberg

INFORMASJONSMØTE OM GRUNNERVERV
ETAPPE 3 OG 4



AGENDA

- Velkomst
 - Presentasjon
 - Info om hjemmesiden
- Områdereguleringsplan for Solbergområdet
 - Planens innhold
 - Planens føringer og begrensninger
- Gjennomføring av 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?

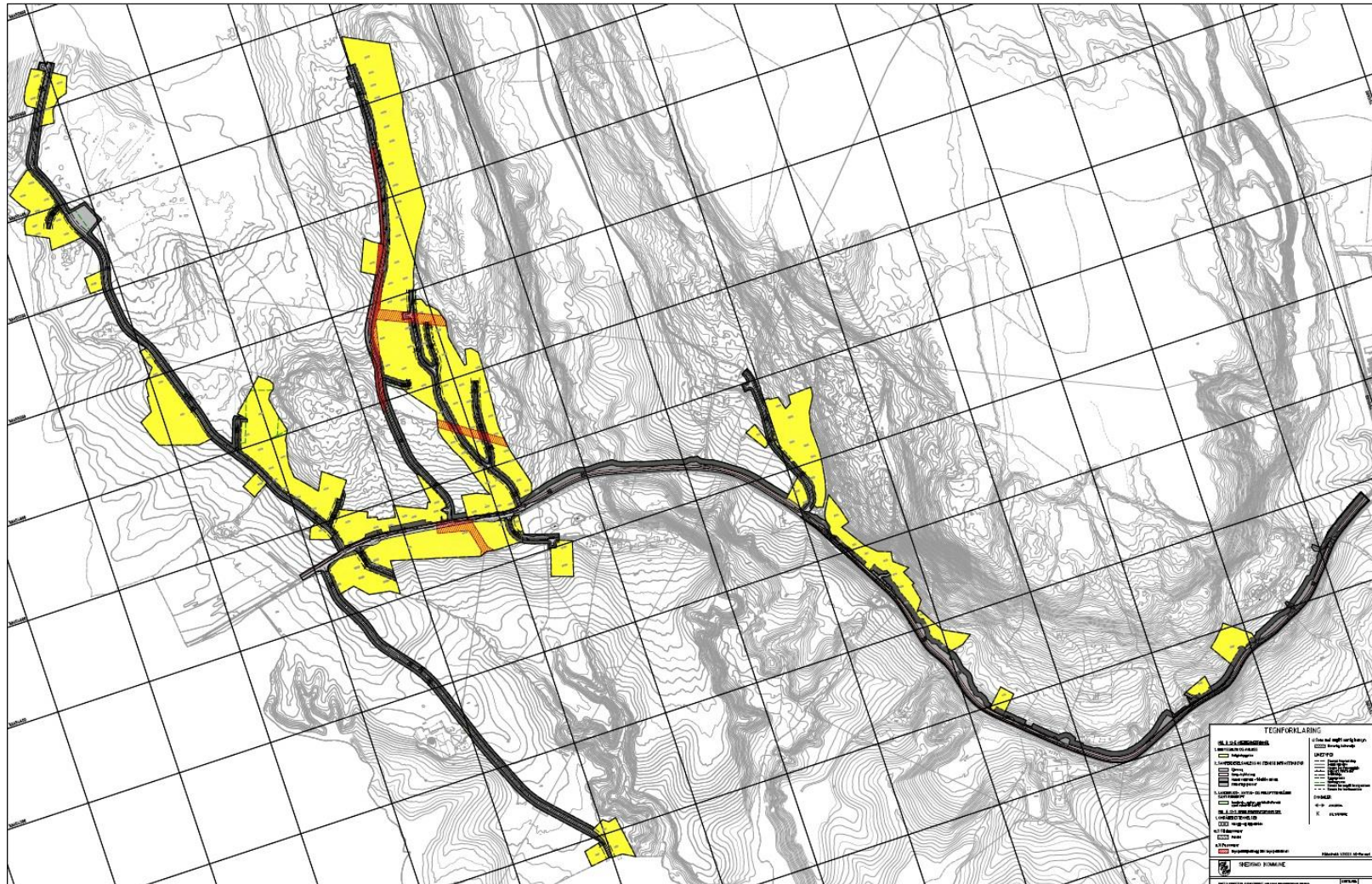


SKEDSMO
KOMMUNE

Områderegulering for Solberg



Områderegulering for Solberg



Områderegulering for Solberg

REGULERINGSBESTEMMELSER:

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

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

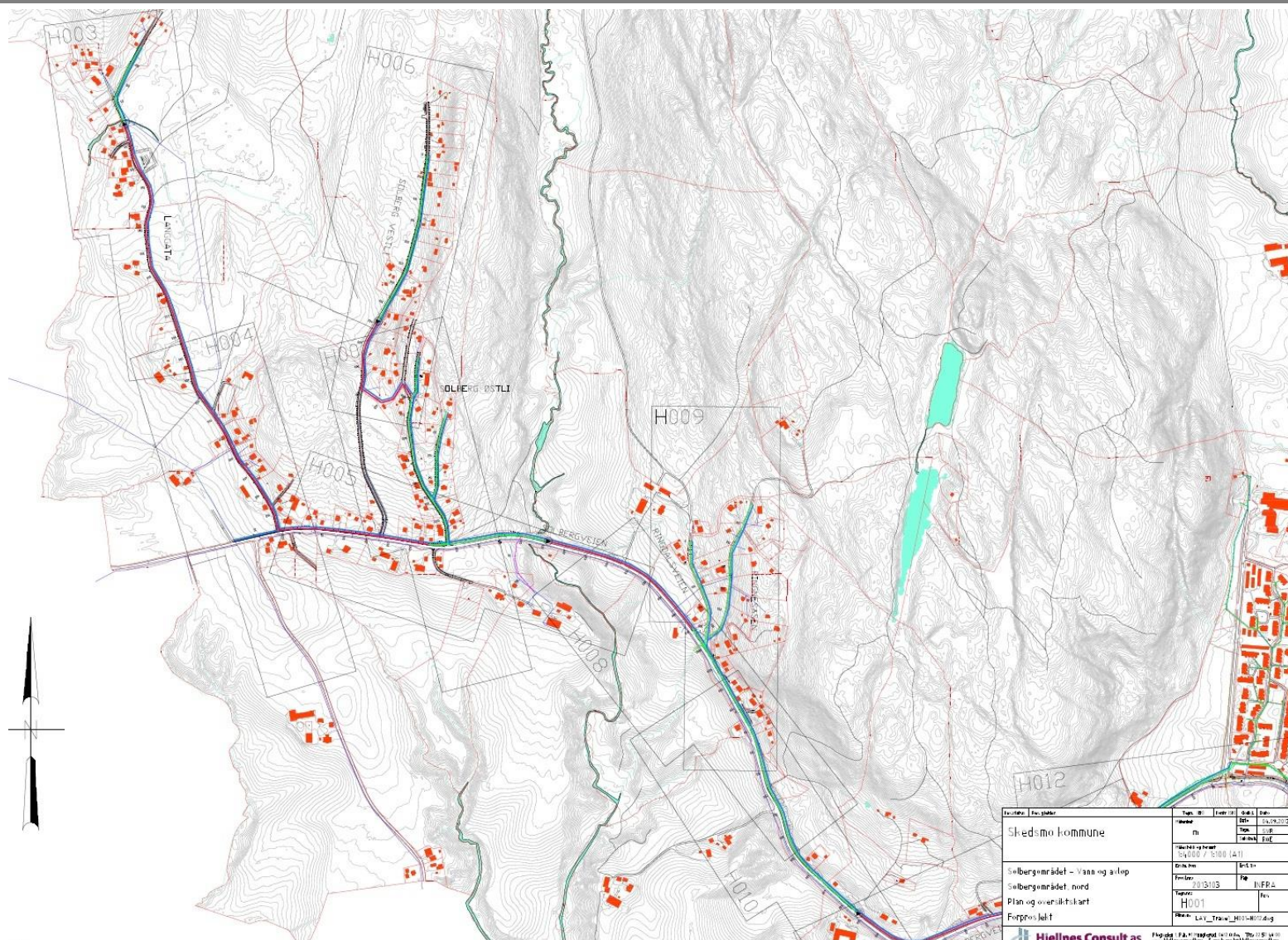


SKEDSMO
KOMMUNE

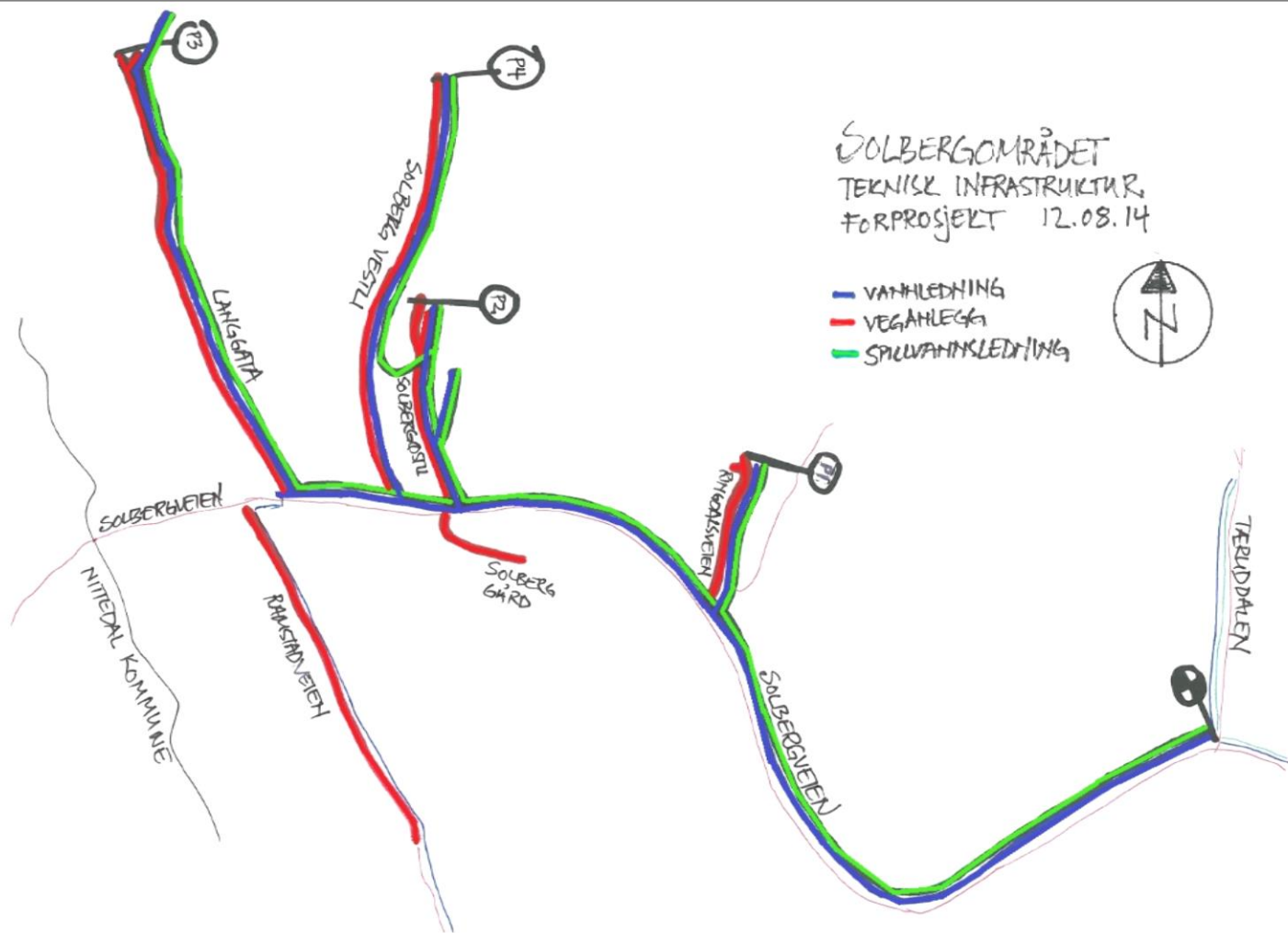
Gjennomføring av vei, vann og avløp



Gjennomføring av veg, vann og avløp



Gjennomføring av veg, vann og avløp



Gjennomføring av veg, vann og avløp

Planlagt fremdriftsplan:

Etappe 3 - Langgata

- Grunnerverv 2016 - 2017
- Detaljprosjektering 2017
- Veirefusjon 2017 - 2018
- Bygging 2019

Etappe 4 - Solberg Vestli

- Grunnerverv 2016 - 2017
- Detaljprosjektering 2017
- Veirefusjon 2017 - 2018
- Bygging 2020

Gang- og sykkelvei etappe 3



SKEDSMO
KOMMUNE

Finansiering av veg, vann og avløp på Solberg



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 (400kvm) jf. reguleringsplan vil tilknytningsgebyret bli på 87.000kr (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
- **Revisjon av forskrift om (vann og) avløpsgebyrer behandles 14.09.2016**
 - Innføres eget gebyrdistrikt for Solberg
 - Foreslås i 2,25 ganger tilknytningsavgift for avløp. Ved tilknytting av bolig på 400kvm vil det bli 195 500 kr i tilknytningsavgift pr bolig

Refusjon for veikostnad, Solberg

- Refusjon er en måte å fordele utgiftene til veiprosjektet mellom de eiendommene som nyter godt av veiltaket.
- Alle eiendommer som er regulert til bolig er refusjonspliktige, med mindre de har bygd over 2/3 av tillatt utnyttelse.
- Både ubebygde eiendommer, fritidseiendommer og boligeiendommer som ikke er 2/3 utnyttede, kan få refusjonskrav.
- Refusjonskravene varierer etter tomtestørrelse, hvor mye mer man kan bygge på, og om man har lovlig bolig i dag eller ikke. Prinsipp: Ikke større krav enn verdistigningen.
- Før anleggene startes må sak om fordeling av kostnader behandles av kommunen.
- Alle berørte grunneiere får brev i posten og mulighet til å uttale seg om saken før vedtak fattes.
- Grunneier har rett til å utbetale sitt refusjonsbidrag som avdrag over 5 år. Bebygde eiendommer kan vente til de bruksendrer eller bygger på.
- Kommunen dekker 30 % av kostnadene. 22 % i Solberg Vestli, 34 % i Langgata, og deretter 9 % fra alle eiendommer untatt de ubebygde.



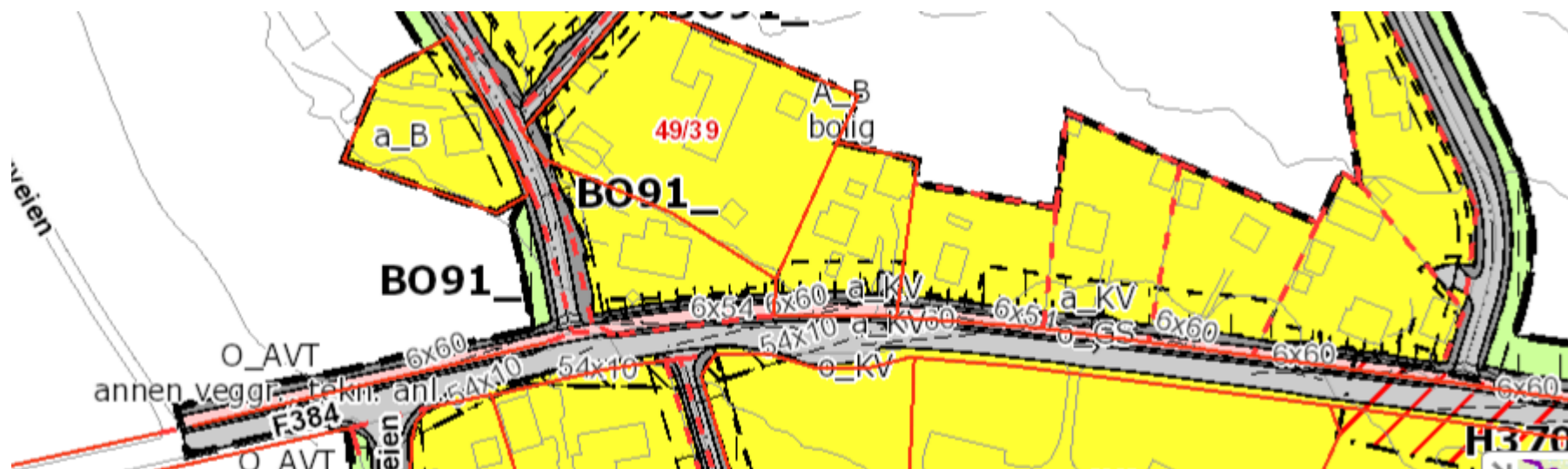
SKEDSMO
KOMMUNE

Grunnerverv



Grunnerverv

- Skedsmo kommune har nylig bestemt seg for at til etappe 3 så kjøper vi også grunn langs Solbergveien til gang- og sykkelvei.
- Dette ble ikke gjort på etappe 1 og 2, men det har kommet et ønske om å få bygd hele gang –og sykkelveien tidligere.
- Kommunen har søkt fylket om å få forskuttere egenandelen på prosjektet.
- Vi håper å kunne bygge gang – og sykkelvei paralelt med VA-prosjektet langs Solbergveien, men det er ikke endelig avklart.
- Siden vi kjøper grunnen allerede nå, slipper vi (og dere) to prosesser.



- Presentasjon av Plan og Eiendom



SKEDSMO
KOMMUNE

Boligbygging på Solberg



Kort om reguleringsplan

- Hovedhensikt
- Rekkefølgekrav

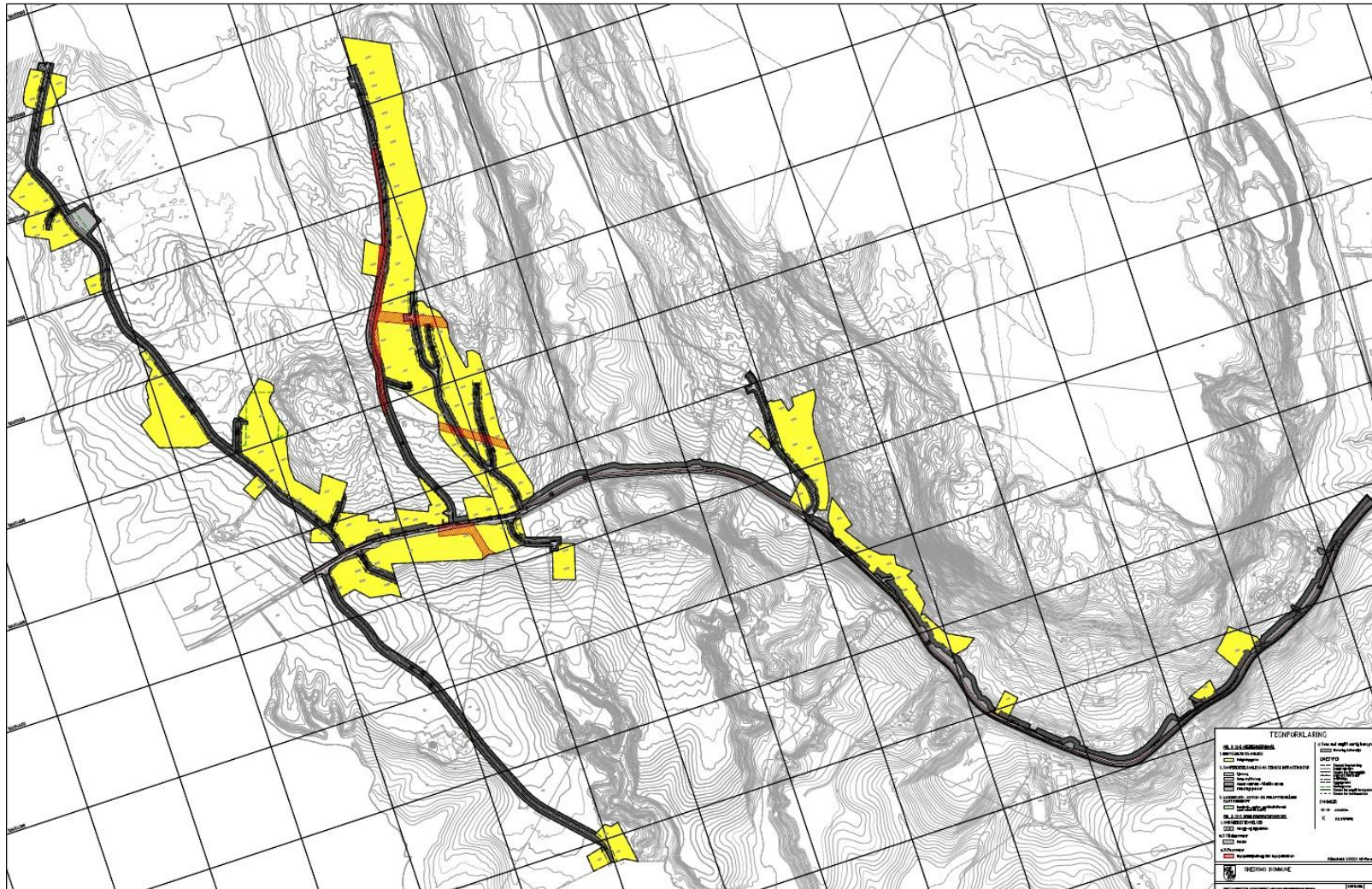
Etter at vei, vann og avløpsledninger er lagt

- 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
- Oppgradere områdets infrastruktur: vei, vann og avløp til kommunal standard
- Gi klare regler og rammebetingelser for utbygging
- Forhindre fortetting – bebyggelsesstruktur med store tomter skal opprettholdes

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
- Krav i dagens forskrifter vil gjelde ved bruksendring (isolasjon, tetthet osv.)
- 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, inklusive kjeller)
- I tillegg kan bygges garasje med grunnflate maks 49 m²
- Ikke tillatt med tomannsbolig eller enebolig med sekundærleilighet, kun enebolig
- 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 og frittstående utebod eksisterende bolig (godkjent helårsbolig), innenfor maks tillatt BYA og BRA der tiltak 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

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

Dispensasjon – fravikelse av planbestemmelsene:

- Det er åpnet opp for oppføring av ny bolig i Solbergveien 213 ved at det er gitt dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen.
- Saken ble behandlet politisk i Hovedutvalg Teknisk, HUT, som den 16.09.2015 vedtok dispensasjon fra reguleringsplanens § 6 om rekkefølgekrav.
- Saken er unntatt offentlighet etter offentlighetsloven
- Saken er ikke presedensskapende og det kan ikke påregnes å få innvilget dispensasjon fra bestemmelsen om rekkefølgekrav.

INFORMASJON SOLBERG

- <https://www.skedsmo.kommune.no/solberg>

Solbergkomiteen

NAVN	ADRESSE	E-POST
Erik Skogen	Solberg Østli 9	erik@stillbilde.net
Hans Otto Watne	Solberg Østli 22	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
Thomas Borthen	Langgata 2	thomas.borthen@heydi.no
Per Johnny Hansen	Solbergveien 194	pj@balkongteam.no

Skedsmo kommune
Teknisk sektor

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