Områdeplan for Tempe, Valøya og Sluppen
Virkemidler og strategi for plangjennomføring – kommunens rolle

Virkemidler for gjennomføring

Planen viser at det er behov for betydelige investeringer i oppgradering og etablering av infrastruktur. Dette gir store utfordringer for gjennomføring av planen. Gjennomføringen kompliseres av at området har flere grunneiere og næringsdrivende med svært forskjellig syn på tids- og kostnadsaspektet ved byomformingen. Dette betyr at utviklingen må forventes å skje gradvis og over relativt lang tid.
Områdeplanen har to hovedvirkemidler for gjennomføring:

- Plankrav: krav til detaljreguleringsplaner for tiltak/bruksendringer over 400 m2 BRA
- Rekkefølgekrav: sikrer at nødvendig infrastruktur etableres i takt med utbyggingen

Rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler

I områdeplanen er rekkefølgekravene vurdert ut fra behovene for ny infrastruktur som genereres av ny utbygging i området. Rekkefølgekravene er dessuten basert på at det skal være rimelig sammenheng mellom utbyggingstiltak og aktuelle infrastrukturanlegg.
Etablering av offentlig infrastruktur i og i tilknytning til utbyggingsområder gjennomføres i hovedsak etter prinsippet om full kostnadsinndekning. Kommunen sørger for inndekning av infrastrukturkostnadene ved at det inngås avtaler mellom kommunen og grunneier/utbygger. Utbyggingsavtalene skal sikre finansiering basert på en hensiktsmessig og rettferdig fordeling av kostnadene. Utbyggingsavtalene er frivillige privatrettslige avtaler. Rekkefølgekrav i arealplanene er derfor nødvendig for å gi kommunen sikkerhet for at ny utbygging ikke kan skje før nødvendig infrastrukturtiltak er på plass, eller at utbyggingsavtaler som sikrer gjennomføring av disse tiltakene er inngått. Når utbyggingsavtalene er inngått, vil kommunen ha et grunnlag for å kunne gi dispensasjon fra rekkefølgekravene. Den særlige begrunnelsen for å gi dispensasjon, vil da være at de hensyn som rekkefølgekravene skal ivareta, er sikret fremtidig realisering gjennom bindende avtaler.
Alternativet til bruk av utbyggingsavtaler er at utbygging i området må avvente eventuell kommunal finansiering og bygging av de offentlige anleggene gjennom de ordinære budsjetter for offentlig infrastruktur, noe som i nåværende situasjon vil kunne strekke seg langt inn i framtida.

Anslåtte anleggskostnader for offentlig infrastruktur

Det er utarbeidet kostnadsoverslag for de offentlige infrastrukturtiltak som omfattes av rekkefølgekravene. Beregningene er gjennomført med grunnlag i planutkastet og erfaringstall fra tilsvarende anlegg og er beheftet med relativt stor usikkerhet. Disse tiltakene er kostnadsberegnet til ca 750 millioner kroner. I denne summen inngår foreløpig ikke kostnader ifb med grunnerverv for de nye offentlige anleggene og heller ikke innløsing av de bebygde næringseiendommer som kommer i konflikt med nye trafikkanlegg og grøntstruktur. Eventuelle geotekniske tiltak og tiltak

ifb med forurenset grunn er heller ikke tatt inn i kostnadene.

Hovedanlegg
De beregnede investeringer i teknisk infrastruktur omfatter to typer anlegg:

- Hovedanlegg (som mange grunneiere har rekkefølgekrav på)
- Lokale anlegg (gjelder avgrensede delområder)

I denne planen defineres følgende tiltak som hovedanlegg:

- Friområde på Valøya (O_FRI), Pilgrimsleden (O_TV2) og GS-veg til friområde langs Valøyvegen
- Diagonalen med torg (O_T) og park (O_P1)
- Park (O_P2), GS-bru over Holtermannsveg og park (O_P3) med turveg til Anton Grevskotts veg
- Ombygging av Holtermannsveg (O_KV1) inkl. ombygging av to kryss og ny sykkelveg/fortau foran Siemens fram til kulvert

Disse fire anleggene er definert som hovedanlegg fordi de er spesielt viktige for at området skal fungere, og at dagens næringsområde skal kunne transformeres til sentrumsområde med blandete funksjoner som også innebærer boliger.
Det er derfor mange grunneiere som har disse tiltakene som rekkefølgekrav. Ved å bygge disse anleggene legges det til rette for at mange eiendommer kan utvikles.

Anleggskostnader for hovedanleggene er beregnet til:

- Friområde på Valøya (O_FRI), Pilgrimsleden (O_TV2) og GS-veg til friområde langs Valøyvegen, ca 52 millioner kroner
- Diagonalen med torg (O_T) og park (O_P1), ca 134 millioner kroner
- Park (O_P2), GS-bru over Holtermannsveg og park (O_P3) med turveg til Anton Grevskotts veg, ca 74 millioner kroner
- Ombygging av Holtermannsveg (O_KV1) inkl. ombygging av to kryss og ny sykkelveg/fortau foran Siemens fram til kulvert, ca 55 millioner kroner

Totale anleggskostnader for de fire hovedanleggene til sammen er beregnet til ca **315 millioner kroner**.

Utbyggingsøkonomi
Det totale utbyggingspotensialet, dvs nytt areal som kan realiseres som en følge av områdeplanen, er omtrent 533.400 m² BRA. Med utgangspunkt i anslåtte anleggskostnader for offentlige infrastrukturtiltak på 750 millioner kroner, gir dette en gjennomsnittlig kostnad for infrastruktur på ca **kr 1.400,- pr. m²** nytt bruksareal (BRA).
Det er da forutsatt at alle kostnader fordeles likt på utbyggingspotensialet, uavhengig av type arealbruk.
Kostnadsbelastningen pr. m2 BRA er basert på at alle tomteeiere utnytter sitt utbyggingspotensiale fullt ut.

Gjennomføringsstrategi

Tempe var i Kommuneplanens arealdel (2001-2012) vist som ”framtidig bybebyggelse” og er i gjeldende arealplan vist som ”nytt sentrumsformål”. I dette området forutsettes det store strukturelle endringer, høy arealutnyttelse og mindre arealkrevende funksjoner. Hovedutfordringen i området er å få på plass nødvendig infrastruktur og gode offentlige rom i takt med utbyggingen og i tråd med ny arealbruk. Området skal over tid omformes til en tett og hensiktsmessig bybebyggelse. Dette er utfordrende med tanke på gjennomføring av de enkelte prosjekter. Ny infrastruktur må etableres i takt med utbyggingen, og dette er sikret gjennom rekkefølgebestemmelser. Enkelte rekkefølgebestemmelser gjelder for mange utbyggingsområder. Dette gjelder bl.a. for de fire hovedanleggene som er nevnt tidligere: Friområde, torg, park/sykkelbro/turveg og ombygging Holtermannsveg.

I komplekse byomformingsområder slik som Tempe, er det vanskelig å forutsi utbyggingstakten. Det er mange grunneiere og næringsdrivende i området, og disse vil erfaringsmessig ha svært forskjellig syn på tids- og kostnadsaspektet ved byomformingen. Denne problemstillingen ble drøftet i Sak 21/07 ”Plangjennomføring i byomformingsområder generelt og Lade, Leangen og Rotvoll spesielt” som Formannskapet vedtok i januar 2007.

<u>Oppsummering av sak 21/07:</u>

Denne saken er todelt. Den første handler om byomformingsområder generelt og den andre handler om Lade, Leangen og Rotvoll.

Formannskapet ga sin tilslutning til at følgende overordnede prinsipper skal gjelde for plangjennomføring i byomformingsområder generelt:

”I tråd med overordnede planer tar Trondheim kommune en aktiv rolle for å få på plass nødvendig infrastruktur i byomformingsområdene ved at:

- Trondheim kommune definerer byomformingsområdenes hovedanlegg – fortrinnsvis gjennom kommunedelplaner.
- Rådmannen utarbeider reguleringsplan for hovedanleggene og kostnadsberegner disse.
- Rådmannen igangsetter en prosess for å oppnå økonomisk forpliktende avtaler med samtlige grunneiere innenfor byomformingsområdene for gjennomføring av hovedanleggene.
- Før utbygging i kommunal regi kan igangsettes, legger Rådmannen frem en sak for politisk behandling som redegjør for kostnadene og risikoen i forbindelse med gjennomføringen av hovedanleggene”

Den vedtatte strategien ble fulgt ved oppfølgingen av kommunedelplan Lade, Leangen og Rotvoll. Utbyggingen av hovedanleggene i dette området ble ferdigstilt i 2012, og de tyngste rekkefølgekravene var dermed oppfylt. Grunneierne er nå godt i gang med utviklingen av sine eiendommer, og tilskudd avtalt gjennom finansieringsavtaler kreves inn når tiltak gjennomføres. Denne modellen innebærer at Trondheim kommune i praksis forskutterer og bygger hovedanleggene, og at alle grunneiere gjennom egen utbyggingsavtale deltar i finansieringen når tiltak på egen tomt gjennomføres.

Det var helt nødvendig for byomformingen på Lade at Trondheim kommune tok en aktiv rolle. Det samme vil gjelde for Tempe. På Tempe er kommunen i tillegg en stor grunneier.

Oversikt over Trondheim kommunes eiendommer innenfor planområdet:

- Felt B/T1 (Valøya):
  - Tillatt 24.000 m² BRA
  - Rekkefølgekostnader 2.092 kr/m² BRA, dvs totalt ca 50 millioner kr (hvorav ca 14 millioner gjelder hovedanleggene).
- Felt S2:
  - Tillatt 79.100 m² BRA
  - Rekkefølgekostnader 1.167 kr/m² BRA, dvs totalt ca 92 millioner kr (hvorav ca 47 millioner gjelder hovedanleggene).
- Del av felt B/K/T3 (TK eier Slangetårntomta 73/110 som ligger i dette feltet):
  - Tillatt ca 6.600 m² BRA på tomta dersom detaljreguleringen viser at eksisterende bygg kan rives (antikvariske hensyn)
  - Rekkefølgekostnader 2.277 kr/m² BRA, dvs totalt for tomta ca 15 millioner kr (hvorav ca 4 millioner gjelder hovedanleggene).
- Del av felt B/K/T2 (Renholdsverkets tomter ligger i dette feltet)
  - Tillatt ca 33.885 m² BRA på disse tomtene
  - Rekkefølgekostnader 2.155 kr/m² BRA, dvs totalt ca 73 millioner kr (hvorav ca 20 millioner gjelder hovedanleggene).

Oversikten viser at Trondheim kommune sine eiendommer innenfor planområdet har et utbyggingspotensial på **ca 144.000 m² BRA**. Dette utgjør ca 27% av totalt tillatt utbyggingspotensial i planen. Dette viser at Trondheim kommune er en stor eiendomsaktør i området. I tillegg kommer potensialet på kommunens eiendommer som i dag er veg, men som i planen inngår i utbyggingsområdene B/K/T1, B/K/T2, B/K/T3 og K/T/N.

De samlede anleggskostnader for de fire hovedanleggene er beregnet til ca 315 millioner kroner. Trondheim kommune sine eiendommer har rekkefølgekostnader for hovedanleggene på til sammen ca 85 millioner kroner. Dette betyr at Trondheim kommune sine eiendommer har **ca 27%** av anleggskostnadene for hovedanleggene som rekkefølgekrav. Av totale kostnader til infrastruktur utløser Trondheim kommunes eiendommer rekkefølgekrav tilsvarende 230 millioner kroner hvilket utgjør ca 31% av de totale kostnader for rekkefølgekrav.

Oppsummering

Trondheim kommune er en betydelig eiendomsaktør innen planområdet. 27% av planens totale utbyggingspotensial ligger på kommunens eiendommer.
Planen definerer 4 hovedanlegg som er spesielt viktig å få gjennomført for å legge til rette for utvikling i området.
Trondheim kommune sin andel av rekkefølgekostnadene for hovedanleggene utgjør 27% mens kommunens andel av de totale infrastrukturkostnadene utgjør 31%.

Med bakgrunn i dette er det naturlig at Trondheim kommune tar en aktiv rolle i gjennomføringen slik som beskrevet i sak 21/07 ”Plangjennomføring i byomformingsområder generelt og Lade, Leangen og Rotvoll spesielt” som Formannskapet vedtok i januar 2007.

En slik strategi vil imidlertid kreve betydelige beløp til forskuttering i offentlig infrastruktur.

Trondheim kommune v/Eierskapsenheten
11. juni 2015