

Oppdragsnavn: Rammeavtale GKI Vegsystem Enger - Tiltak 41
Oppdragsnummer: 611126-09
Utarbeidet av: Sissel Nybro
Dato: 12.12.2018

INTERNT NOTAT

Eiendomsoversikt Enger - beskrivelse av prosessen

1. BAKGRUNN

På Engerfeltet i Porsgrunn må det gjennomføres oppgradering av infrastruktur før eiendommer blir frigitt for næringsutvikling, nye boliger kan etableres og eksisterende næringsseiendommer kan videreutvikle (rekkefølgekrav i reguleringsplanene).

Den komplette løsningen for nytt vegsystem i reguleringsplan "ID640 Enger handelsområde" er meget kostbar og lar seg vanskelig finansiere nå. Gjennom Bypakke Grenland har Porsgrunn Kommune, Telemark Fylkeskommune og Statens Vegvesen avklart mulig realisering av en første delutbygging av vegprosjektet. Delutbyggingen har spesiell fokus på fremkommelighet for kollektivtrafikk og næringstrafikk, samt avvikling av trafikkfarlige kryss og økt generell trafiksikkerhet. Ved gjennomføring av delutbyggingen legges det samtidig til rette for utvikling av Enger, siden flere av rekkefølgekravene i reguleringsplanen oppfylles.

Kostnaden til infrastrukturtiltaket må deles på de aktørene som har nytte av tiltaket.

På oppdrag fra Porsgrunn kommune har Asplan Viak beregnet og vurdert en fordelingsnøkkel som kan legges til grunn for deling av kostnader til infrastrukturtiltak på de grunneierne som har krav til og nytte av tiltaket.

Kommunen har ønsket at prinsippene i Plan og bygningsloven (PBL) §18 Refusjon skal legges til grunn for vurdering av hvilke eiendommer som må være med å dekke infrastrukturkostnaden, og hvordan kostnadene fordeles på eiendommene.

Dette notatet beskriver vurderingsgrunnlaget og det arbeidet som er gjort i vurderingsprosessen.

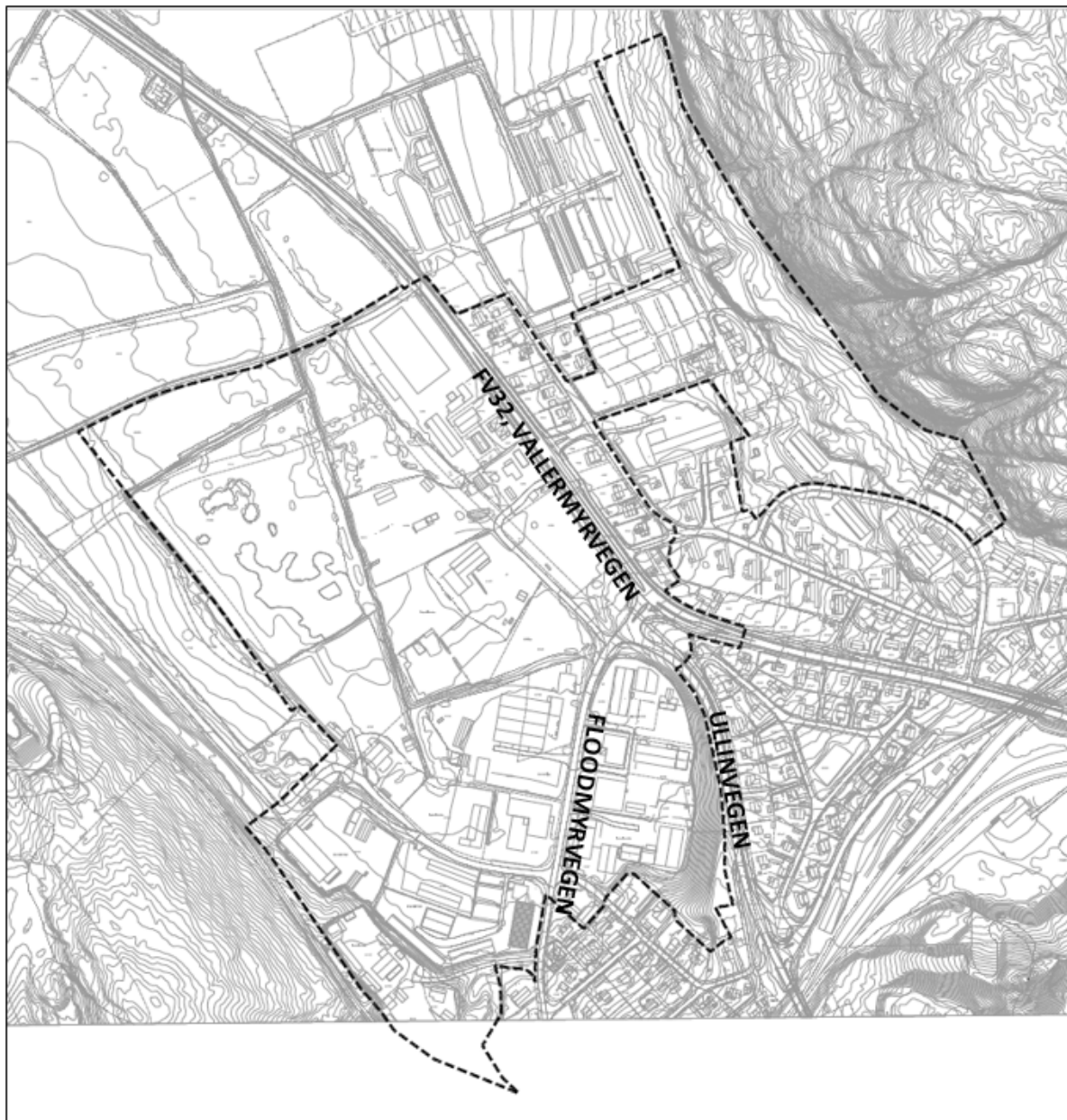
Avslutningsvis angis forhold kommunen må vurdere nærmere før de eventuelt igangsetter en formell refusjonsprosess ihht PBL§18.

2. GRUNNLAG

Området er definert til å omfatte eiendommer innenfor følgende reguleringsplaner:

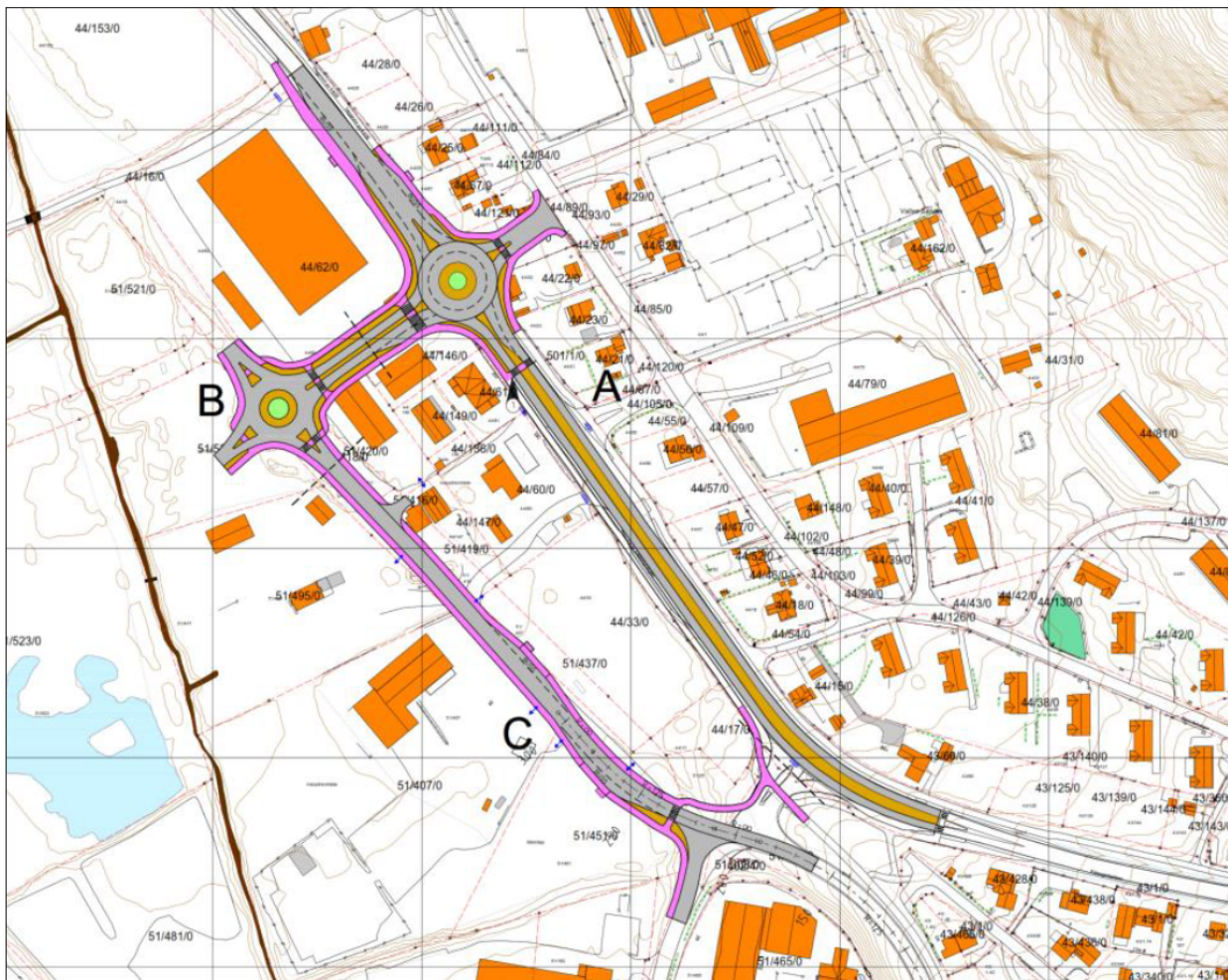
- Reguleringsplan for Nordre del av Enger, 11.02.16
- Reguleringsplan for Enger, Vallermyrene, 25.03.04
- Reguleringsplan for Valler Søndre, 20.09.01

Planområdet er vist på Figur 1 og vegtiltaket som skal gjennomføres er vist på Figur 2.



Figur 1: Områdets avgrensning

Tiltaket som skal etableres og kostnadsdeles, er nytt vegsystem med 2 rundkjøringer, vist i Figur 2.




Figur 2: Tiltaket som skal gjennomføres

Ut over kostnader til nytt vegsystem kommer det kostnader for å etablere ny kommunal infrastruktur med vannforsyning og avløpsanlegg langs «nye» Ullinvegen. Disse kostnadene fordeles på tilsvarende måte som ved fordeling av kostnader med nytt vegsystem.

Øvrige kostnader som følger av reguleringsplanen, som f.eks. kostnader til avvanningsplan og eventuelle fordrøyningsbasseng, ev. omlegging av eksisterende VA-ledninger på enkelteiendommer m.m. er ikke medtatt.

g/bnr	Eier
44/52	
44/23	
51/162 og 51/378	Brubakken Eiendom AS
51/474 og 51/491	Eckholdt AS
44/18	
51/462	ENGER NÆRINGSBYGG ANS
44/62	Enger Utvikling AS
51/222, 51/12,	Enger Utvikling AS
44/112, 44/67	
51/407	Flesa AS
51/467	FLOODMYRVEGEN 23 AS
51/458	FRØNES RUNE TOR
51/468	GRENLAND BILLAKKERING AS
51/565, 51/466,	GREP GRENLAND AS
51/396, 51/481	JANSEN HOLDING AS
44/55, 44/56	
44/146, 44/149,	KAALSTAD HOLDING AS (LEERSTANG SIGRID BJ, 1/2 av 44/61)
44/21	
44/22	
51/412	LIABYGG EIENDOM AS
44/46	
51/451	Ole-Jonny Madsen
51/495	Ole-Jonny Madsen
44/147, 44/60,	Ole-Jonny Madsen
51/453	OXUM EIENDOM AS
51/463	OXUM EIENDOM AS
44/105, 44/120	Porsgrunn kommune
44/16	Porsgrunn kommune
44/17	Porsgrunn kommune
44/121, 44/84	Porsgrunn kommune
51/475	Porsgrunn kommune
51/381	SKAGERAK ENERGI AS
44/57	Statnett SF
51/97	THINGSTAD EIENDOM AS
41/1	TYNNING, TONE
44/33, 51/437	Ullinvegen AS
51/401	Utleiebygg AS
44/47	Valler 1 Borettslag
44/81	Valler 3 Borettslag
44/111, 44/25	
50/10	
51/411	Øverland Per Eiendomsselskap AS

Figur 4:  over eiendommer og grunneiere som er vurdert i forhold til kostnadsdekning

4. VURDERINGER I PROSESSEN

Nedenfor følger noen tekstlige forklaringer til vurderingene som er gjort underveis, og som ligger bak utregningene og vurderingene i excel-ark datert 20.11.18.

4.1. Tomteareal

Tomteareal er hentet ut fra Porsgrunn kommunes web-kart.

Det er gjort fratrekk på tomtearealene for ikke bebyggbart areal (veg, grønt etc.) ihht reguleringsplaner. Disse fratrekks-arealene er målt.

Det krysser en høyspentledning gjennom området. I denne sonen er det ikke lov å føre opp bygninger, men det er mulig å utnytte området til parkering, kjøreatkomst, midlertidig lagring etc.

Det er gjort en vurdering av om høyspenttrase gir begrensninger for eiendomsutviklingen eller ikke. Som nøkkeltall er benyttet at om høyspenttraseen har et arealbeslag på mer enn 25 % har det medført en reduksjon i netto areal. Reduksjonen størrelse er vurdert fra tomt til tomt. Vurderingene er knyttet til arealbeslag av høyspent og hvordan høyspenttraseen går over eiendommen, i forhold til om den begrenser utvikling mye eller lite.

Netto tomteareal til utbygging er definert som areal som kan benyttes til utbyggingsformål, fratrukket areal for veg, grønt etc. og ev. andel av høyspentareal.

4.2. Utnyttelsesgrad (BYA)

Utnyttelsesgrad for områdene er angitt i reguleringsplan som tillatt % BYA. Det er netto tomteareal som er lagt til grunn for beregning av **maksimal tillatt bebygd areal BYA** (m²).

Det er tillates etablert maksimalt om 1-2 parkeringsplasser per 100 kvm areal. Parkeringsplasser inngår i BYA-beregning. Siden parkeringsdekning vil følge av utbyggingsvolum, og kan variere med antall plasser per 100 m², er det er gjort et likt **fratrekk parkering** på 10% av maksimalt tillatt bebygd areal på alle eiendommer.

Tillatt bebygd areal, eksklusiv parkering, er lagt som grunnlag for beregning av utbyggingspotensialet (m² BYA).

For boligområdene 44/1 og 44/81 øst for Fv.32 er det ikke beregnet utnyttelsesgrad BYA, da dette ikke er angitt BYA i reguleringsplan, se neste punkt.

4.3. Bruksareal (BRA)

Tillatt BYA og byggehøyder er styrende for potensiell bebyggelse. Byggehøyder er i reguleringsplan i hovedsak angitt med inntil 3 etasjer og maksimalt gesimshøyde 11 m. Beregnet utnyttelse for eiendommene (**maksimalt tillatt bebygd areal BRA m²**) er basert på **tillatt bebygd areal, eksklusiv parkering** ganget med **antall etasjer** reguleringsplanen åpner for.

En del eiendommer har eksisterende bebyggelse, og det er gjort et fratrekk for **dagens bebygd bruksareal** (BRA) for å komme frem til **resterende tillatt bebygd areal** på eiendommene, ihht reguleringsplanen. BRA for eksisterende bygg er hentet fra Matrikkelen (eiendomsinformasjon) i kommunen.

Resterende tillatt bebygd areal (BRA) legges til grunn for vurderingene av fremtidig utnyttelse av eiendommene. Areal er angitt som maksimalt tillatt bebygd areal BRA m².

For boligområdene 44/1 og 44/81 øst for Fv.32 er det gjort en egen beregning av resterende tillatt bebygd areal, da det i reguleringsplan er angitt konkret omfang av bygninger.

4.4. Vurdering av utbyggingspotensiale

Prinsippene om refusjon ihht PBL §18 er at eiendommen / ubebygd areal blir byggeklart som følge av gjennomføring av tiltaket, enten tilknytningen til anlegget skjer direkte eller gjennom privat veg / stikkledning. Som ubebygd areal regnes:

- ubebygd eiendom
- ubebygd del av bebygd eiendom når den ubebygde delen kan bebygges selvstendig
- del av bebygd eiendom som ikke kan bebygges selvstendig, dersom eksisterende bebyggelse utgjør mindre 2/3 av tillatt utnytting

Omfang av dagens bebyggelse (BRA) er hentet ut fra kommunens registre (Matrikkelen). Tillatt utnytting er beregnet ut i fra reguleringsplanens tillatte utnyttelsesgrad og byggehøyder og angitt i excel-ark som **resterende tillatt bebygd areal BRA**.

Vurderingene er basert på foreliggende og beregnede tall, samt kartstudier, og det er knyttet kommentarer til vurderingene. Det er ikke foretatt noen vurderinger av om noen bygninger er saneringsmodne eller av andre grunner har en klart lavere verdi.

4.5. Verdiøkning som følge av tiltaket

Prinsippene om refusjon ihht PBL §18 kan kun benyttes på eiendommer som får en verdiøkning tilsvarende kostnadsbidraget. Det har vært kontakt med en eiendomsmegler for å få noen generelle innspill til dette. Basert på denne dialogen er følgende hovedelementer lagt til grunn for vurdering av verdiøkning, og derav om eiendommen kan **gis en kostnadsbelastning** til infrastrukturtiltaket eller ikke:

- Regulerte og ubebygde næringseiendommer vil få en verdiøkning
- Regulerte og delvis utbygde næringseiendommer vil få verdiøkning
- Regulerte og ubebygde boligeiendommer vil få en verdiøkning

- Eksisterende næringseiendommer som er «fullt» utbygget vil ikke få verdiøkning, selv om det åpnes for økt utviklingspotensiale jfr. reguleringsplanen.
- Regulerte næringseiendommer som er bolig i dag vil ikke få verdiøkning

Angivelse av om eiendommene **antas verdiøkning** er basert på den potensiell utvikling / utbyggingsmuligheten som ligger i urealisert utnyttelsesgrad, og ikke en verddivurdering i markedet.

Se forøvrig avsnitt 8.

5. EIENDOMMER SOM SKAL BIDRA TIL INFRASTRUKTURKOSTNAD

Ut i fra vurderinger beskrevet i kapittel 4 er det fremkommet en liste over hvilke eiendommer som skal bidra til kostnadsdekning for infrastrukturen. Disse er listet nedenfor:

g/bnr	Eier
51/162 og 51/378	Brubakken Eiendom AS
51/474 og 51/491	Eckholdt AS
51/462	ENGER NÆRINGSBYGG ANS
44/62	Enger Utvikling AS
51/222, 51/12,	Enger Utvikling AS
51/407	Flesa AS
51/565, 51/466,	GREP GRENLAND AS
51/396, 51/481	JANSEN HOLDING AS
44/146, 44/149,	KAALSTAD HOLDING AS (LEERSTANG SIGRID BJ, 1/2 av 44/61)
51/412	LIABYGG EIENDOM AS
51/451	Ole-Jonny Madsen
51/495	Ole-Jonny Madsen
44/147, 44/60,	Ole-Jonny Madsen
51/453	OXUM EIENDOM AS
51/463	OXUM EIENDOM AS
44/17	Porsgrunn kommune
51/381	SKAGERAK ENERGI AS
44/57	Statnett SF
51/97	THINGSTAD EIENDOM AS
41/1	TYNNING, TONE
44/33, 51/437	Ullinvegen AS
51/401	Utleiebygg AS
44/81	Valler 3 Borettslag
51/411	Øverland Per Eiendomsselskap AS

Figur 5: Liste over eiendommer som skal bidra til kostnadsdekning for tiltakene

Alle eiendommene ovenfor skal bidra til kostnad på vegtiltaket. Noen av eiendommene skal i tillegg bidra til kostnader for VA-tiltaket.

Eiendommene på østsiden av Fv.32 skal kun belastes for infrastrukturkostnader til tiltak på fylkesvegen i form av rundkjøring og tilhørende tiltak. Disse eiendommene er 44/1: Tynning, 44/81: Valler 3 Borettslag og 44/57: Statnett.

3 eksisterende næringseiendommer er vurdert til ikke å ha ytterligere utbyggingspotensiale, da dagens bebygd areal + parkering (anslått til 10% av BYA i beregningene) er tett opp imot/ over tillatt utnyttning BYA. Disse eiendommene faller da ikke innenfor prinsippene for å skulle bidra med kostnadsdekning, og er dermed ikke med i listen ovenfor.

6. KOSTNADER TILTAKET

Totalkostnad for vegtiltaket er tidligere beregnet, og satt opp slik som grunnlag for fordeling:

A: Fv32 Vallermyrene	35 515 000	inkl mva	29 610 000	eks mva
B: Ullinvegen inkl fortau og fjerning av eks. kryss	24 987 000	inkl mva	21 140 000	eks mva
C: Rundkjøring inne på Enger Næringsområde	14 133 000	inkl mva	11 880 000	eks mva
Totalkostnad veganlegg	74 635 000	inkl mva	62 630 000	eks mva
Bidrag fra Bypakka	- 25 000 000	inkl mva	- 20 000 000	eks mva
Totalt kostnad veganlegg som skal fordeling på eiendommer	46 635 000	inkl mva	42 630 000	eks mva

Det vil være en offentlig byggherre / vegeier som skal gjennomføre tiltakene (Telemark Fylkeskommune og / eller Porsgrunn kommune). Kostnadene som er lagt til fordeling er derfor estimert eks mva, siden det antas at det gis mva fritak/kompensasjon for disse tiltakene.

Utviklingsområdene øst for Fv.32 skal dekke en andel av kostnad for rundkjøring og tilhørende tiltak på Fv.32. Dette gjelder eiendommene er 44/1 Tynning, 44/81 Valler 3 Borettslag, 44/57 Statnett. Totalt **tomteareal til kostnadsbelastning (m²)** for disse 3 eiendommene er ca. 41 200 m². Dette utgjør 15% av totalt areal for kostnadsbelastning for alle eiendommene (260.000m²).

Gjenstående utbyggingsareal (m² BRA) for eiendommene øst for Fv.32 er ca. 19 600 m² BRA. Dette utgjør 7% av det totale gjenstående potensiale for utbygging for alle eiendommene (292.900m² BRA).

Totalkostnaden til tiltak på Fv32 er ca. 30 mill. kr. Ihht refusjon skal halvparten av kostnaden fordeles basert på tomteareal og utbyggingspotensiale. Dette gir følgende regnestykke:

Kostnader basert på tomteareal:	30 000 000 kr /2 * 15%	=	2 250 000 kr eks mva
Kostnader basert på utbyggingsvolum:	30 000 000 kr /2 * 7 %	=	1 050 000 kr eks mva
Total kostnadsbelastning øst for Fv. 32:		=	3 300 000 kr eks mva

Ut ifra dette er det vurdert at kr 3 300 000 eks mva anses å tilhøre områdene på østsiden av Fv.32 som andel av kostnader til rundkjøringen og tilhørende tiltak (tiltak A).

Resterende kostnader til vegtiltaket for fordeling på næringseiendommer vest for Fv.32 blir da:

Totalt kostnad veganlegg som skal fordeling på eiendommer		42 630 000	eks mva
Bidrag tiltak fv 32 for boliger øst for fylkesvegen		- 3 300 000	eks mva
Totalt kostnad veganlegg som grunnlag for fordeling på eiendommer vest for fv32		39 330 000	eks mva

I tillegg er det beregnet kostnader for nytt VA anlegg på 10 000 000 kr eks mva. Disse kostnadene skal fordeles på næringseiendommene nord for kryss Ullinvegen/ Floodmyrveien.

Det samlede tomteareal og samlet utnyttelsesgrad for alle de kostnadspliktige eiendommene vest for Fv.32 (for hhv vegtiltaket og VA tiltaket) er lagt til grunn for å finne nøkkeltall kr/kvm for vegtiltaket og for VA tiltaket.

Kostnadssgrunnlag vegtiltaket			
Totalkostnad vegtiltaket		39 330 000	kr eks mva
Kostnad basert på tomteareal (kvm)		112	kr/m ² tomt
Kostnad basert på utnyttelse (BRA)		79	kr/m ² BRA
Kostnadssgrunnlag VA tiltaket			
Totalkostnad VA tiltaket		10 000 000	kr eks mva
Kostnad basert på tomteareal (kvm)		50	kr/m ² tomt
Kostnad basert på utnyttelse (BRA)		33	kr/m ² BRA

7. FORDELING AV KOSTNADER

For de eiendommene som er vurdert å være kostnadspliktige for hhv veg og VA tiltaket, skal kostnaden til veg og VA fordeles med 50% på tomteareal og 50% på utnyttelsesgrad, jfr. prinsippene om refusjon PBL §18.

Til grunn for tomteareal er **netto tomteareal til utbygging** minus **dagens bebygd areal** på eiendommen (m²).

Til grunn for utnyttelsesgrad er **resterende tillatt bebygd areal** (BRA).

Kostnadene er fordelt på de enkelte eiendommene vest for Fv.32 som er vurdert å være kostnadspliktige, ihht Figur 5.

Arealberegningene og kostnadsfordelingen er presentert i fellestabell i excel-ark, samt for hver enkelt eiendom.

De to boligeiendommene 44/1 og 44/81, samt næringseiendom 44/57 skal fordele 3 300 000 kr. Fordelingen for disse gjøres med samme forhold; 50% på tomteareal og 50% på utnyttelse.

8. FORHOLD SOM MÅ VURDERES NÆRMERE

Områdene på Enger er dels kompliserte, da de består av ulike formål, både ubebygde og bebygde arealer, og at ikke alle områder har rekkefølgekrav til alle tiltak.

Beregningene er gjennomført så godt som det har latt seg gjøre basert på vurderinger av prinsippene om kostnadsfordeling i §18 i PBL. Verdivurderinger har ikke vært utført som en del av beregningene.

Det er en del momenter som kommunen må vurdere nærmere om de velger å gå videre med en formell refusjonsprosess ihht PBL §18.

Arealberegningene

Tomteareal og tillatt utnytting er beregnet basert på tomtearealer og reguleringsplanen.

Det er i beregningene gjort fratrukk for areal til veg, grønt etc., samt for høyspentareal for noen eiendommer. Høyspentareal gir en begrensning for utbygging av bygninger, men kan benyttes til atkomst, parkering, lagring etc. Fratrukk og omfang av dette er skjønnsmessig vurdert i beregningsgrunnlaget.

I beregning av tillatt utnytting er reguleringspotensialet lagt til grunn. Det er også gjort vurderinger og fratrukk for areal til parkering, dagens bebyggelse og kartstudier. Om beregningene gir et reelt bilde av utviklingspotensialet for de eiendommer som er utviklet / i drift i dag er det knyttet usikkerhet til. Beregningene kan bli mer matematisk fremstilling av utnyttelse, enn en realistisk utnyttelse i markedet. Lønnsomhetsvurderinger og verdøkning vil antakelig avgjøre videre utvikling eksisterende virksomheter, og således være en viktig faktor i vurdering av om en eiendom kan anses som kostnadspliktig eller ikke.

Verdivurdering

Det er en forutsetning i prinsippene til PBL §18 refusjon at eiendommene får en verdistigning som følge av tiltaket, på minimum det omfang de blir pålagt å bidra med. Om en eiendom ikke får en verdistigning tilsvarende oppsatt kostnadsbidrag, må bidraget til denne eiendommen reduseres. De resterende eiendommene i modellen må da dekke denne reduserte kostnaden. Det betyr at om en eller flere eiendommer får redusert sitt kostnadsbidrag som følge av verdivurdering, vil andre eiendommer få en økt kostnad.

Det er de eksisterende næringseiendommene rundt Floodmyrvegen som er vanskeligst å vurdere i forhold til om det vil oppstå en verdiøkning eller ikke. Eiendommene har atkomst i dag. Infrastrukturtiltaket vil åpne for økt utnyttelse for eiendommene, som følge av regulert utnyttning. Noen eiendommer har utnyttelsesgrad tett opp imot tillatt utnyttning (BYA) og har dermed minimalt utviklingspotensiale. Dagens virksomhet er godt etablert på mange eiendommer, og infrastrukturtiltaket vil således ikke bety at eiendommene på kort sikt utvikles mer. Samtidig kan en utvikling på områdene rundt medføre en generell verdiøkning, knyttet til at områdenes attraktivitet øker som del av et større handels- og næringsområde.

Angivelse av om eiendommene **antas verdiøkning** er i beregningene i excel-arket basert på potensiell utvikling / utbyggingsmulighet som ligger i urealisert utnyttelsesgrad, og ikke en verdivurdering i markedet.

Dokumentasjon

Om det velges å gjennomføre en refusjonsprosess ihht PBL §18 anbefales det en juridisk vurdering av det grunnlaget som foreligger.