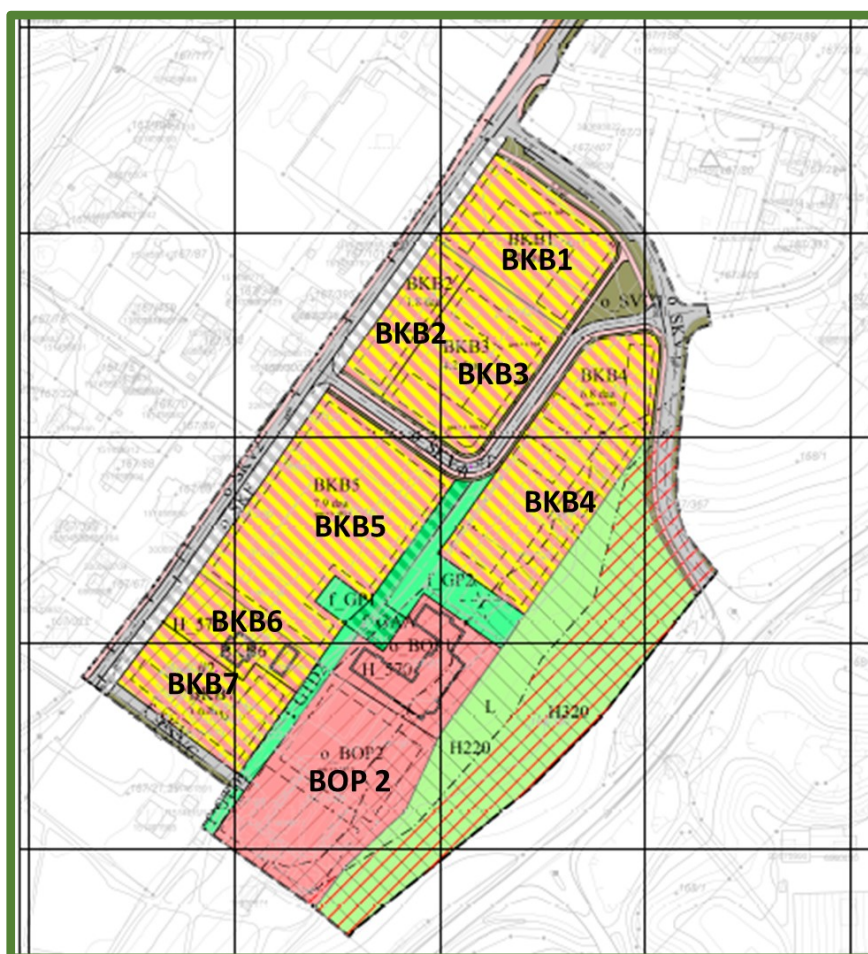




RUNNI - REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG FINANSIERING AV FELLES INFRASTRUKTUR



NES KOMMUNE



Innhold

1.	Bakgrunn og målsetting	3
2.	Rekkefølgekrav og bestemmelser	4
2.1	Rekkefølge og krav i reguleringsbestemmelsene.....	4
2.2	Tekniske krav	4
3.	Tiltak for å betjene delområdene	5
3.1	Delområde BKB5 og BKB3	5
3.2	Delområde BKB2	7
3.3	Delområde BKB1	7
3.4	Delområde BKB4	9
3.5	Delområde BKB7	12
3.6	Delområde BOP2	14
4.	Kostnader og områdebidrag	15
4.1	Forutsetninger	15
4.2	Kostnader for tiltak per delfelt.....	16
4.3	Anleggsbidrag per delfelt.....	16
5.	Dokumentgrunnlag/vedleggsliste	17
5.1	Vedlegg.....	17
5.2	Bilag	17
	Bilag 1 – beskrivelse infrastruktur delområde BKB5 og BKB3	18
	Bilag 2 – beskrivelse infrastruktur delområde BKB2	19
	Bilag 3 – beskrivelse infrastruktur delområde BKB1	20
	Bilag 4 – beskrivelse infrastruktur delområde BKB4	21
	Bilag 5 – beskrivelse infrastruktur delområde BKB7 og BKB6	22
	Bilag 6 – beskrivelse infrastruktur delområde BOP2 og BOP1	23
	Bilag 7 – tiltak som vurderes senere	24



REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG FINANSIERING FELLES INFRASTRUKTUR

1. Bakgrunn og målsetting

I forbindelse med utviklingen av Runni har kommunen besluttet at tomtkjøpere skal finansiere felles infrastruktur basert på en områdemodell. Modellen angir hvilke infrastrukturtiltak som er felles for hele planområdet, og de enkelte delområdenes finansiering av tiltakene.

Runni-området med ca 80 daa utbyggingsområde forventes utviklet over tid og krever totalt ca 64 millioner kroner eks mva til felles infrastrukturtiltak. Initialkostnadene til infrastrukturtiltak er betydelige og ettersom tidspunkt for utvikling av deler av området ikke er fastsatt, vil det være behov for forskuttering av deler av infrastrukturen. Kommunen ønsker ikke selv å stå som byggherre for infrastrukturen eller å finansiere denne fullt ut.

Kommunen har derfor besluttet at infrastrukturen skal utvikles etter følgende hovedprinsipper:

- Kommunen har fastsatt hvilke felles infrastrukturtiltak som er nødvendig for å betjene de enkelte delområdene.
- Den enkelte utvikler av et delområde bygger nødvendig infrastruktur som er fastsatt.
- Delområdenes bidrag til felles infrastruktur legges til grunn ved avregning med kommunen.
- Kommunen forskutterer differansen mellom delområdenes kostnad og delfinansiering.
- For de områdene hvor bidraget overstiger kostnadene benyttes dette til å utligne – tilbakebetale - kommunens forskuttering.
- Ved utbygging av infrastrukturen på delområdene forutsettes infrastrukturen overtatt av kommunen i henhold til kommunens retningslinjer.
- Justeringsmodellen legges til grunn slik at utbygger i henhold til avtale med kommunen kan få refundert det vesentligste av mva-kostnadene.



2. Rekkefølgekrav og bestemmelser

2.1 Rekkefølge og krav i reguleringsbestemmelsene

Reguleringsbestemmelsene inneholder i hovedsak formuleringen «infrastruktur skal sikres opparbeidet». Ved bruk av områdemodellen for finansiering av infrastrukturen tilfredsstilles kravene i bestemmelsene.

Rekkefølge på utvikling av delområdene vil i noen grad kunne påvirke tidspunkt for gjennomføring av enkelte tiltak.

Kommunen har lagt til grunn følgende prioritering av utvikling av delområdene:

1. BKB5 og BKB3
2. BKB2
3. BKB1
4. BKB4
5. BKB7
6. BOP2

Forutsatt at prioritet 1 og 2 over gjennomføres før øvrige tiltak, står kommunen fritt til å endre rekkefølgen på øvrige områder. Eneste konsekvens for en slik endring er at deler oppgradering av Runnivegen (betegnet SKV 2 i reguleringsplanen) må forskyves i tid. Dette gjelder kun dersom BKB7 utvikles før BKB4.

Det er ikke lagt inn tiltak eller bidrag fra BKB6 og BOP1.

2.2 Tekniske krav

Tekniske krav og overordnede løsningsforslag fremgår av vedlagte dokumenter:

- Rammeplan VA for Runni
- Områdemodell for Runni
- VA-norm for Nes kommune
- Vei-norm for Nes kommune
- Veilysnorm for Nes kommune

For utforming av veier, gater og gaterom er benyttet høy standard med utgangspunkt i utkast til gatebruksplan for Nes kommune.



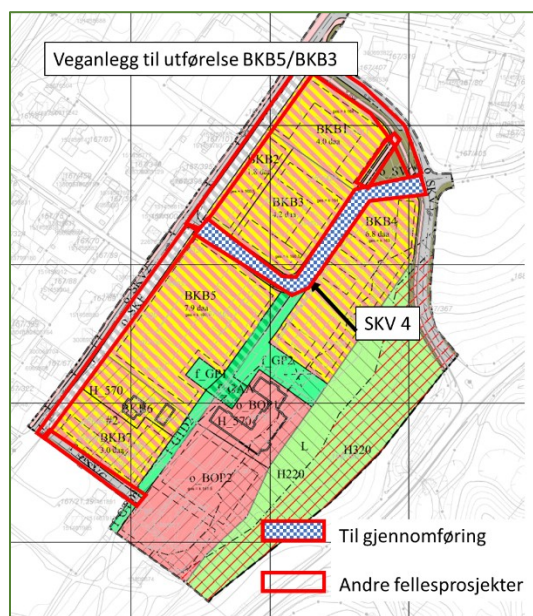
3. Tiltak for å betjene delområdene

3.1 Delområde BKB5 og BKB3

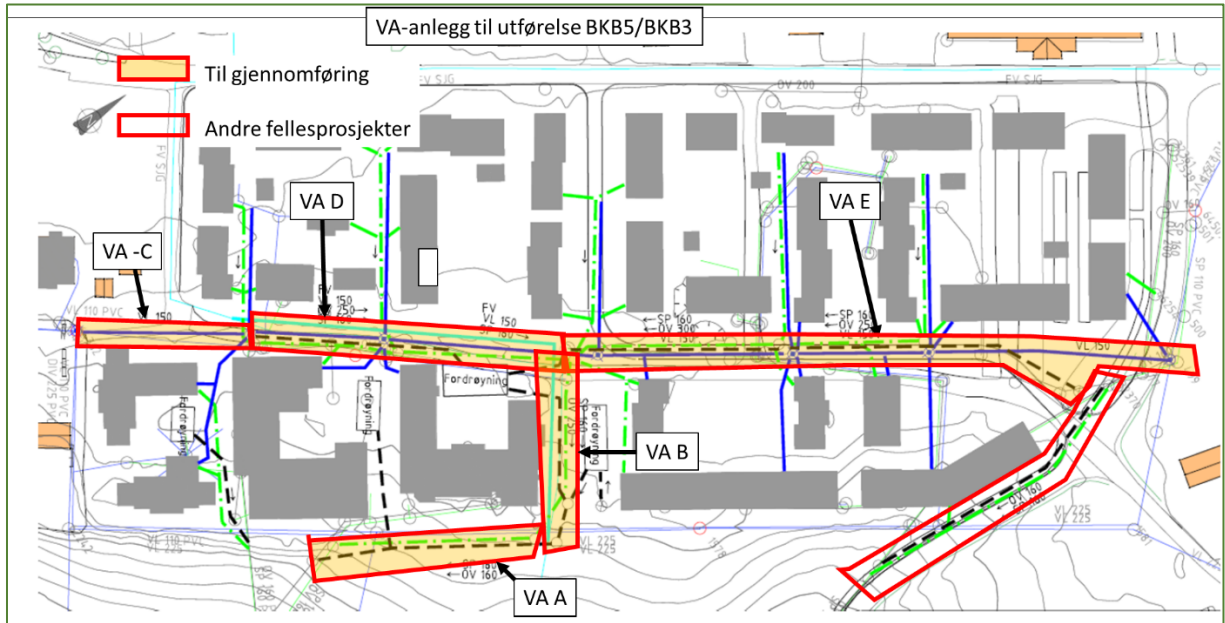
Nødvendige infrastrukturtiltak er vist i figur 1-4 og omfatter:

Tiltakstype	Tiltaksbenevnelse jfr figur 1-4
Veganlegg	SKV 4
VA-anlegg	VA-A, VA-B, VA-C, VA-D og VA-E
Overvannsanlegg	<ul style="list-style-type: none">Fordrøyningsbasseng F1 og F2Regnbed R1, R2, R3, R4 og R5.
Grøntanlegg	GP1 og GAA

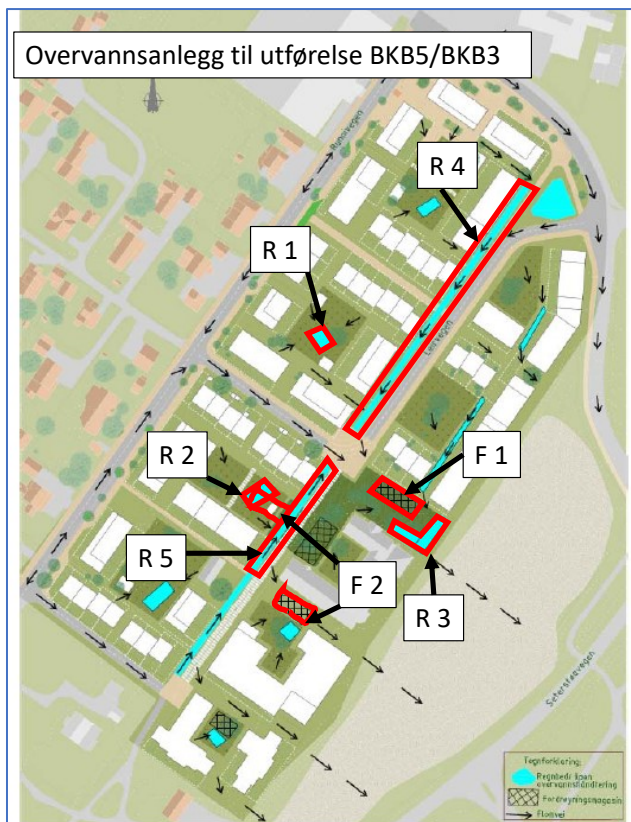
Tabell 1. Krav til infrastrukturtiltak delområde BKB5 og BKB3, jfr figur 1-4.



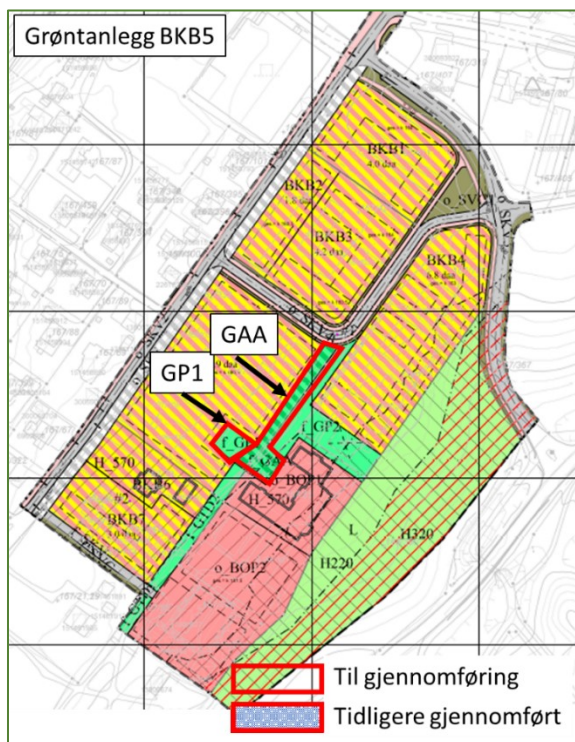
Figur 1. Veganlegg BKB5 og BKB3.



Figur 2. VA-anlegg BKB5 og BKB3.



Figur 3. Overvannsanlegg BKB5 og BKB3.



Figur 4. Grøntanlegg BKB5 og BKB3.

3.2 Delområde BKB2

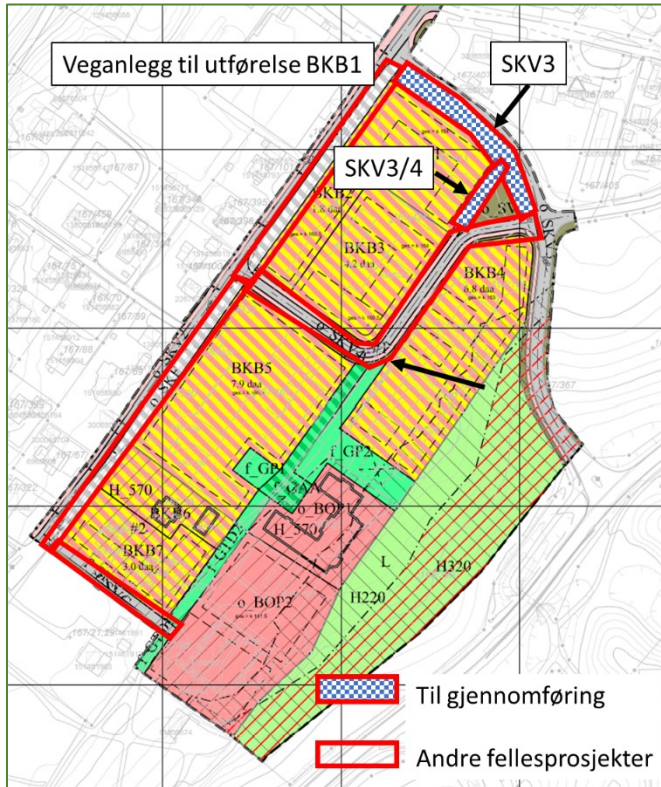
For delområde 2 er det ikke behov for tiltak utover de tiltakene som gjennomføres i forbindelse med BKB5 og BKB3.

3.3 Delområde BKB1

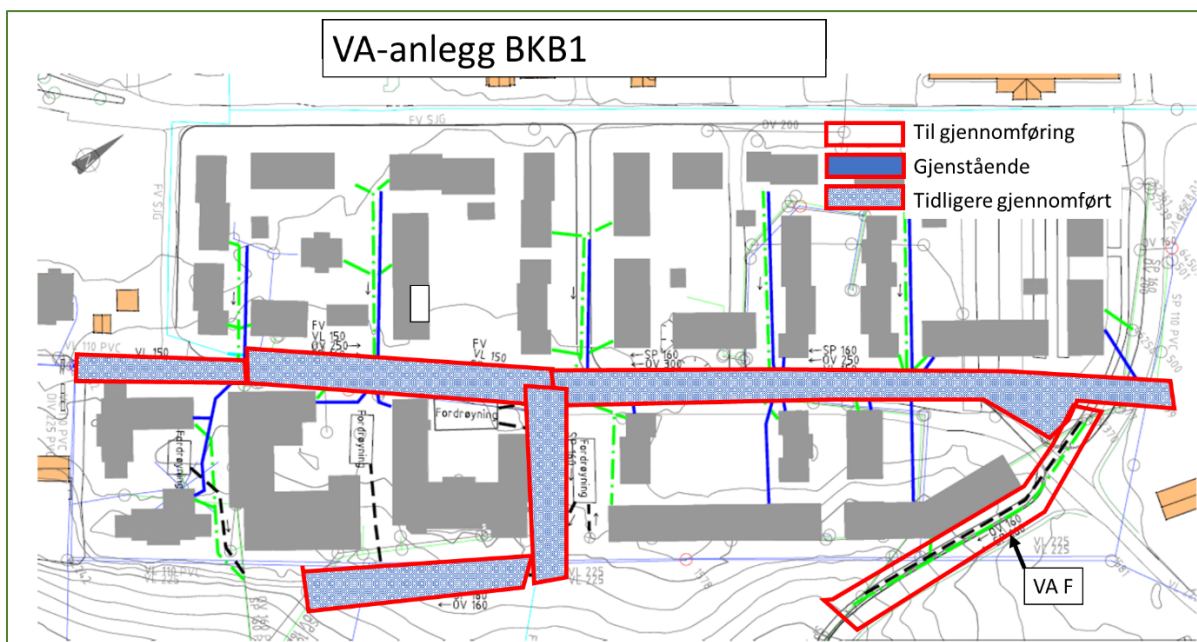
Nødvendige infrastrukturtiltak er vist i figur 5-7 og omfatter:

Tiltakstype	Tiltaksbenevnelse jfr figur 5-7
Veganlegg	SKV 3 og SKV 3/4
VA-anlegg	VA-F
Overvannsanlegg	Regnbed R6 og R7
Grøntanlegg	Ingen

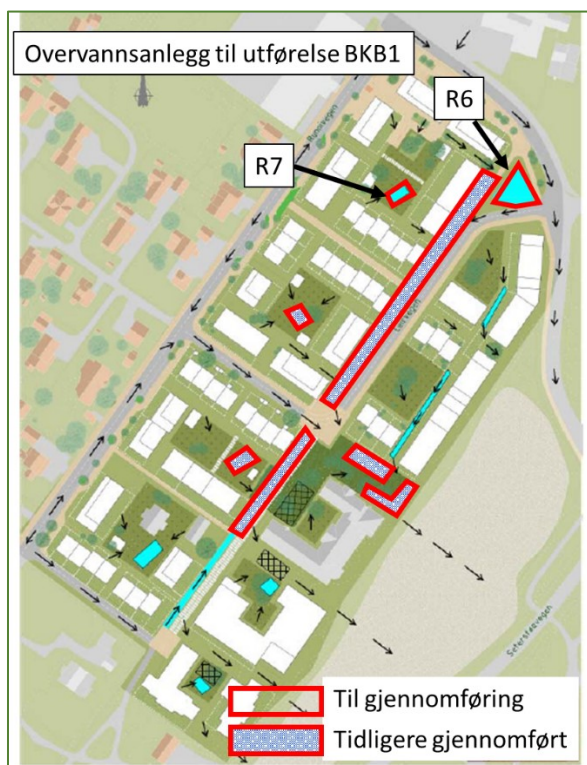
Tabell 2. Krav til infrastrukturtiltak delområde BKB1, jfr figur 5-7.



Figur 5. Veganlegg BKB1.



Figur 6. VA-anlegg BKB1.



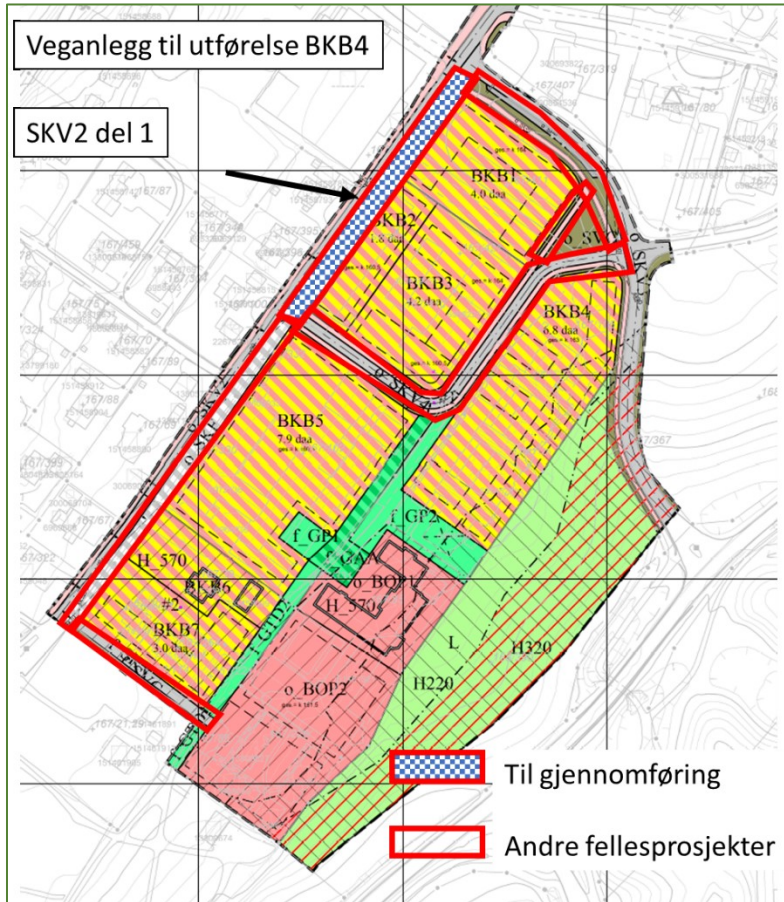
Figur 7. Overvannsanlegg BKB1.

3.4 Delområde BKB4

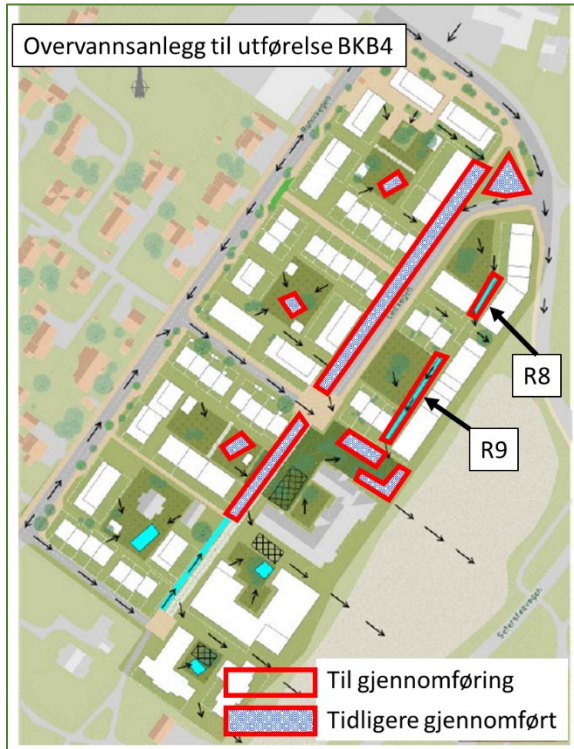
Nødvendige infrastrukturtiltak er vist i figur 8-10 og omfatter:

Tiltakstype	Tiltaksbenevnelse jfr figur 8-10
Veganlegg	SKV 2 del 1
VA-anlegg	Ingen VA-anlegg
Overvannsanlegg	Regnbed R8 og R9
Grøntanlegg	GP2

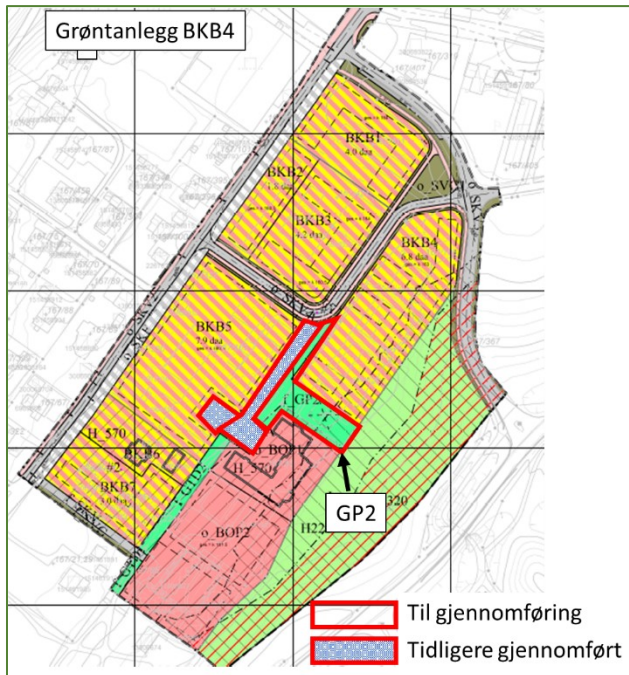
Tabell 3. Krav til infrastrukturtiltak delområde BKB4, jfr figur 8-10.



Figur 8. Veganlegg BKB4.



Figur 9. Overvannsanlegg BKB4.



Figur 10. Grøntanlegg BKB4.

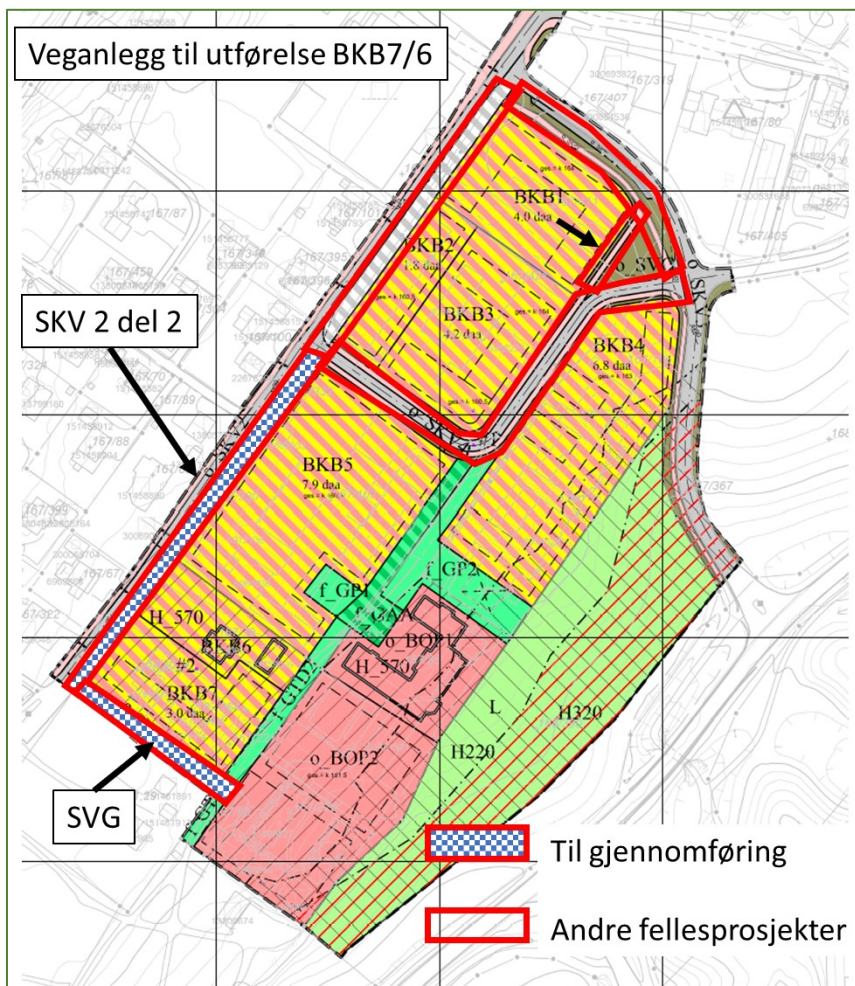


3.5 Delområde BKB7

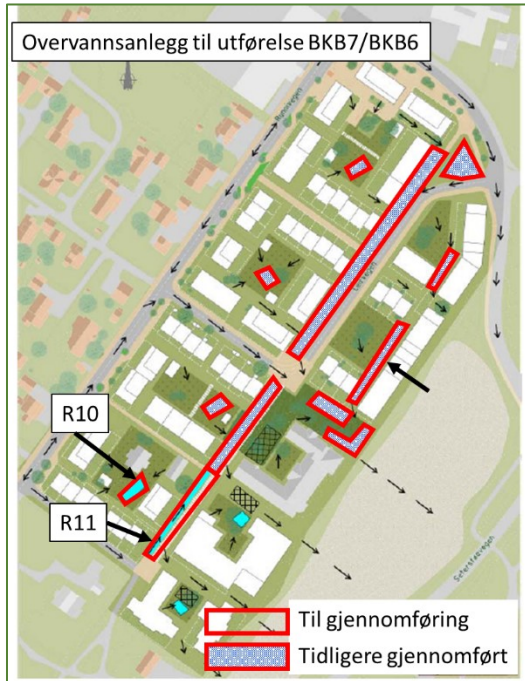
Nødvendige infrastrukturtiltak er vist i figur 11-13 og omfatter:

Tiltakstype	Tiltaksbenevnelse jfr figur 11-13
Veganlegg	SKV2 del 2
VA-anlegg	Ingen tiltak
Overvannsanlegg	Regnbed R10 og R11
Grøntanlegg	GTD1 og GTD2

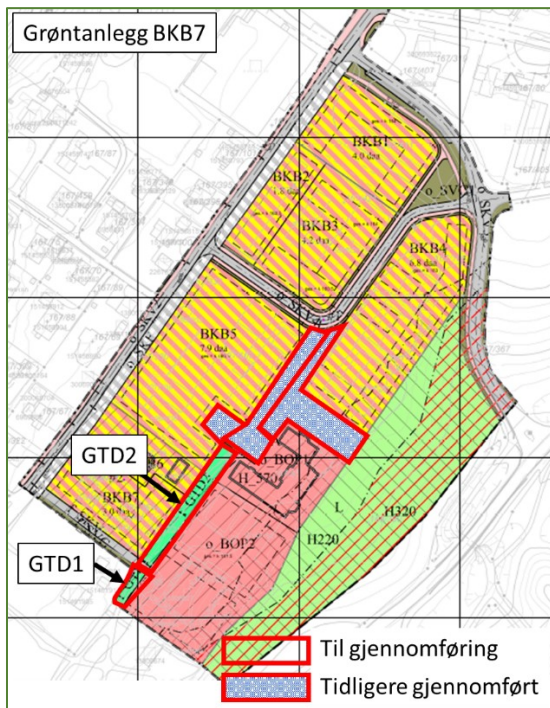
Tabell 4. Krav til infrastrukturtiltak delområde BKB7, jfr figur 11-13.



Figur 11. Veganlegg BKB7.



Figur 12. Overvannsanlegg BKB7.



Figur 13. Grøntanlegg BKB7.

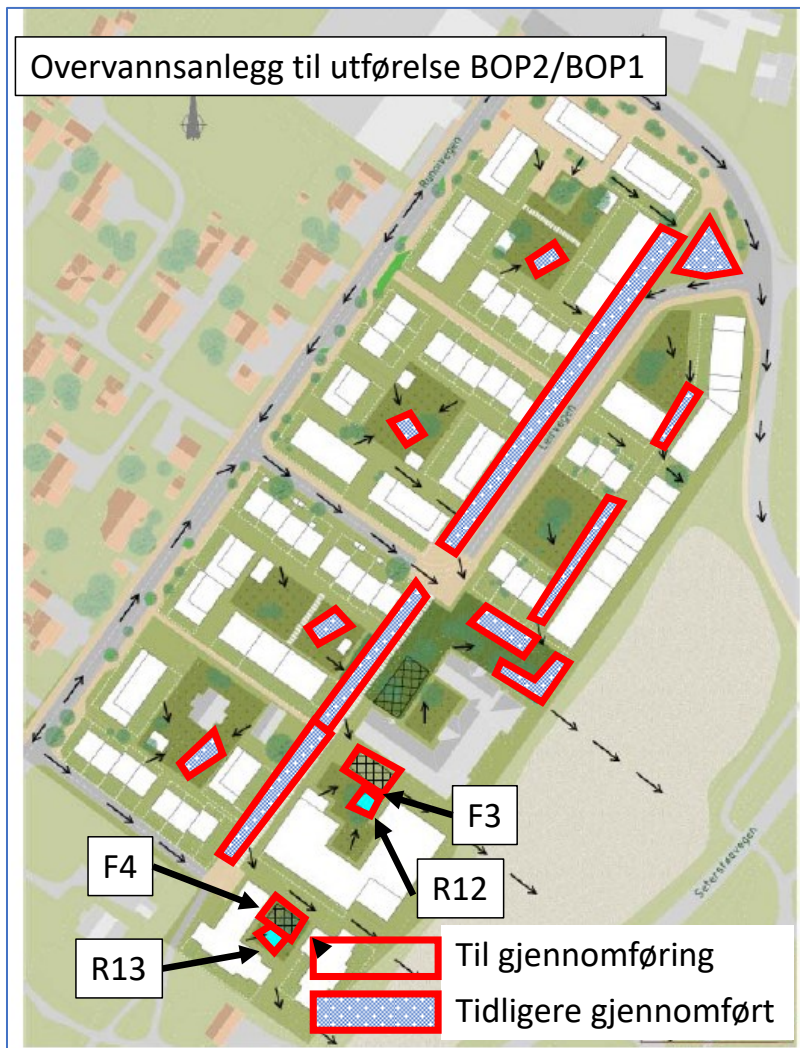


3.6 Delområde BOP2

Nødvendige infrastrukturtiltak er vist i figur 14 og omfatter:

Tiltakstype	Tiltaksbenevnelse jfr figur 14
Veganlegg	Ingen tiltak
VA-anlegg	Ingen tiltak
Overvannsanlegg	<ul style="list-style-type: none">• Fordrøyningsbasseng F3 og F4• Regnbed R12 og R13
Grøntanlegg	Ingen tiltak

Tabell 5. Krav til infrastrukturtiltak delområde BOP2, jfr figur14.



Figur 14. Overvannsanlegg BOP2.



4. Kostnader og områdebidrag

Kostnadene som fremgår under, er basert på områdemodellen og har utgangspunkt i prisnivå K4 2020.

Kostnader og bidrag må justeres med basis i prisnivå K4 2020 til aktuelt tidspunkt.

4.1 Forutsetninger

Felles infrastruktur skal opparbeides av delfeltene i henhold til beskrivelsen i områdemodellen og VA-plan for området. For øvrig er kostnadsberegningene basert på geotekniske rapporter benyttet ved behandlingen av reguleringsplanen.

Tiltak som ikke inngår i kostnadsberegningene:

- Rivearbeider på utbyggers tomt for å kunne bygge offentlige rom og infrastruktur
- Eventuelle miljøsaneringstiltak
- Grunnerverv
- Mva
- Gang/sykkelveg langs Runnivegen benevnt SKV1 i reguleringsplanen.

Spesifiserte kostnader

I de spesifiserte kostnadene er det benyttet 3 anleggsetapper for anleggskostnader:

- Forberedende arbeider (omlegginger, sanering, grunnarbeid og midlertidige anlegg)
- Hovedarbeider (dekker og fundament, infrastruktur i grunn)
- Utrustning (beplantning, møblering, ekstra belysning, varme etc)

Påslag for andre kostnader

Påslagene reflekterer ulike drivere som ikke er inkludert i de spesifikke kostnadene:

- Uspesifiserte kostnader
- Felleskostnader rigg/drift
- Kompleksitet
- Administrasjon og prosjektering.



4.2 Kostnader for tiltak per delfelt

	Feltkostnader						
	BKB5/BKB3	BKB2	BKB1	BKB4	BKB7	BOP2	Ikke fordelt
Veganlegg	9 144	0	1 574	4 480	6 940	0	0
VA-anlegg	5 330	0	1 007	0	199	0	0
Overvannsanlegg	1 811	0	680	40	154	970	0
Grøntanlegg	830	0	0	1 003	896	0	0
Andre kostnader	0	0	0	0	0	0	2 046
Sum spesifiserte kostnader	17 115	0	3 261	5 524	8 189	970	2 046
Påslag mv	6 504	0	1 239	2 099	3 112	369	777
Administrasjon og prosjektering	5 990	0	1 141	1 933	2 866	340	716
Prisestimat	29 608	0	5 641	9 556	14 167	1 678	3 539

Tabell 6. Kostnader oppgitt i hele 1000 kroner K2 2020.

4.3 Anleggsbidrag per delfelt

Anleggsbidrag fra delfeltene er vist i tabell 7.

	Feltbidrag					
	BKB5/BKB3	BKB2	BKB1	BKB4	BKB7	BOP2
Bidrag per m2 BRA	1 986	1 986	1 986	1 986	1 986	1 986
Areal BRA i m2	12 120	1 850	4 100	8 100	2 550	3 650
Anleggsbidrag felt	24 070	3 674	8 143	16 087	5 064	7 249
Netto til/fra (+/-) komm	-5 538	3 674	2 501	6 531	-9 103	5 571

Tabell 7. Anleggsbidrag oppgitt i hele 1000 kroner K2 2020.

Gule felt viser hvilket anleggsbidrag som tilligger det enkelte delfelt. Blå felt viser finansiering av differensen mellom de tiltakene som skal gjennomføres og de bidragene som ligger på den enkelte delfelt. Negative tall betyr at kommunen skal yte tilskudd til gjennomføring av tiltakene, mens positive tall viser hva feltutbyggerne skal bidra med netto til kommune. Disse midlene skal benyttes til å finansiere – det vil si tilbakebetale - underskudd på andre delfelt.

Tiltak for i alt 3,5 millioner er ikke fordelt, og kommunen kan vurdere hvordan og nå disse tiltakene skal gjennomføres på et senere tidspunkt, avhengig av fremdrift og prosjektøkonomi.

Disse midlene omfatter i hovedsak en del beplantning, opparbeidelse av nærlekeplass og møblering i offentlige arealer.



5. Dokumentgrunnlag/vedleggsliste

5.1 Vedlegg

Vedlegg 1. Reguleringsplan for Runni med bestemmelser vedtatt i kommunestyret 22.6.2021.

Vedlegg 2. Rammeplan VA utarbeidet av Multiconsult datert 11.11.2019.

Vedlegg 3. Områdemodell for Runni utarbeidet av Multiconsult datert 7.12.2021.

Vedlegg 4. Kommunal VA-norm

Vedlegg 5. Kommunal vegnorm

Vedlegg 6. Kommunal veglysnorm

5.2 Bilag

Bilag 1. Beskrivelse infrastruktur delområde BKB5 og BKB3

Bilag 2. Beskrivelse infrastruktur delområde BKB2

Bilag 3. Beskrivelse infrastruktur delområde BKB1

Bilag 4. Beskrivelse infrastruktur delområde BKB4

Bilag 5. Beskrivelse infrastruktur delområde BKB7 og BKB6

Bilag 6. Beskrivelse infrastruktur delområde BOP2 og BOP1

Bilag 7. Tiltak som vurderes senere Beskrivelse infrastruktur delområde BKB4



Bilag 1 – beskrivelse infrastruktur delområde BKB5 og BKB3

Veganlegg

Veganlegg SKV4, jfr figur 2, skal opparbeides komplett i henhold til gjeldende kommunal vegnorm og omfatter:

- Komplette ny oppbygging av veg og fortau på begge sider av vegen.
- Sanering
- Nedtaking av eksisterende luftspenn
- Ny belysning langs Runnivegen med standard iht kommunens gatebruksplan

VA-anlegg

VA-anlegg VA-A, VA-B, VA-C, VA-D og VA-E, jfr figur 2.

Avløpsanleggene skal opparbeides i henhold til kommunal VA-norm. Dimensjonering i henhold til VA-plan for Runni.

Fjernvarmeanleggene skal opparbeides i henhold til fjernvarmeleverandørens krav og spesifikasjoner.

Nødvendige kabelanlegg og/eller trekkerør for elforsyning og fiberanlegg.

I tillegg skal følgende utføres.

- Istandsetting av eksisterende arealer som ikke skal inngå i fremtidig plan og inngå i dette utbyggingstrinnet.
- Nødvendige kummer og avstikk for andre utbyggingsfelt.
- Utarbeide oppdatert VA-plan som viser hvordan delfeltene skal betjenes med kummer og avstikkere.

Overvannsanlegg

Overvannsanlegg som vist på figur 3.

- Fordrøyningsbasseng F1
- Regnbed R1, R2, R3, R4 og R5.

I tillegg til etableringen av disse anleggene skal det dokumenteres at kravene til volumer og dimensjonering tilfredsstiller kravene i VA-planen.

Grøntanlegg

Grøntanlegg som vist på figur 4.



Bilag 2 – beskrivelse infrastruktur delområde BKB2

Veganlegg

Ingen tiltak.

VA-anlegg

Ingen tiltak.

Overvannsanlegg

Ingen tiltak.

Grøntanlegg

Ingen tiltak.



Bilag 3 – beskrivelse infrastruktur delområde BKB1

Veganlegg

Veganlegg SKV3 og SKV 3/4, jfr figur 5, skal opparbeides komplett i henhold til kommunal vegnorm og omfatter i tillegg:

- Etablering av sanering av asfalt og kantstein.
- Etablering av parkeringslomme SPP iht gjeldende reguleringsplan.
- Flytting av eksisterende gang-/sykkelveg.
-
- Komplette ny oppbygging av veg og fortau på begge sider av vegen.
- Sanering
- Nedtaking av eksisterende luftspenn
- Ny belysning langs Runnivegen med standard iht kommunens gatebruksplan

VA-anlegg

VA-anlegg VA-F, jfr figur 6. Dimensjonering i henhold til VA-plan for Runni.

Nødvendige kabelanlegg og/eller trekkerør for elforsyning og fiberanlegg.

I tillegg skal følgende utføres.

- Istandsetting av eksisterende arealer som ikke skal inngå i fremtidig plan og inngå i dette utbyggingstrinnet.
- Nødvendige kummer og avstikk for andre utbyggingsfelt.
- Utarbeide oppdatert VA-plan som viser hvordan delfeltene skal betjenes med kummer og avstikkere.

Overvannsanlegg

Overvannsanlegg som vist på figur 7.

- Regnbed R6 og R7.

Grøntanlegg

Ingen tiltak.



Bilag 4 – beskrivelse infrastruktur delområde BKB4

Veganlegg SKV2 del 1, jfr figur 8, skal opparbeides komplett i henhold til kommunal vegnorm og gatebruksplan og omfatter:

- Komplette ny oppbygging av fortau og parkeringsone.
- Nedsenket fortau og krysning av avkjørsler.
- SKF fortau, jfr reguleringsplan.
- Vekselvis parkering og møbelsone.
- Grøntfelt tilrettelagt for beplantning.
- Nedtaking av eksisterende luftspenn
- Ny belysning langs Runnivegen med standard iht kommunens gatebruksplan.
- Nødvendige kabelanlegg og/eller trekkerør for elforsyning og fiberanlegg.
- Pullerter og belysning i gangvegforbindelsene.

VA-anlegg

Ingen tiltak

Overvannsanlegg

Overvannsanlegg som vist på figur 9.

- Regnbed R8 og R9.

I tillegg til etableringen av disse anleggene skal det dokumenteres at kravene til volumer og dimensjonering tilfredsstiller kravene i VA-planen.

Grøntanlegg

Grøntanlegg GP2 som vist på figur 10.



Bilag 5 – beskrivelse infrastruktur delområde BKB7 og BKB6

Veganlegg

Veganlegg SKV2 del 2, jfr figur 11, skal opparbeides komplett i henhold til kommunal vegnorm og gatebruksplan og omfatter:

- Komplette ny oppbygging av fortau og parkeringssone.
- Nedsenket fortau og krysning av avkjørsler.
- SKF fortau, jfr reguleringsplan.
- Vekselvis parkering og møbelsone.
- Grøntfelt tilrettelagt for beplantning.
- Nedtaking av eksisterende luftspenn
- Ny belysning langs Runnivegen med standard iht kommunens gatebruksplan.
- Nødvendige kabelanlegg og/eller trekkerør for elforsyning og fiberanlegg.
- Pullerter og belysning i gangvegforbindelsene.

Veganlegg og fortau --/sykkelveg SVG, jfr figur 11, skal opparbeides komplett i henhold til kommunal vegnorm og omfatter:

- Kjøreveg inklusive overvannshåndtering, jfr SKV i gjeldende reguleringsplan.
- Fortau, jfr SVG i gjeldende reguleringsplan.
- Ny belysning med standard iht kommunens gatebruksplan

VA-anlegg

Ingen tiltak

Overvannsanlegg

Overvannsanlegg som vist på figur 9.

- Regnbed R10 og R11.

I tillegg til etableringen av disse anleggene skal det dokumenteres at kravene til volumer og dimensjonering tilfredsstillende kravene i VA-planen.

Grøntanlegg

Grøntanlegg GTD1 og GTD2 som vist på figur 12.

Skal også omfatte:

- Sanering av asfalt i Leirvegen (eksisterende)
- Trefelling og fjerning av eksisterende vegetasjon i Leirvegen.



Bilag 6 – beskrivelse infrastruktur delområde BOP2 og BOP1

Veganlegg

Ingen tiltak

VA-anlegg

Ingen tiltak

Overvannsanlegg

Overvannsanlegg som vist på figur 14.

- Fordrøyningsbasseng F2, F3 og F4.
- Regnbed R12 og R13.

I tillegg til etableringen av disse anleggene skal det dokumenteres at kravene til volumer og dimensjonering tilfredsstiller kravene i VA-planen.

Grøntanlegg

Ingen tiltak.



Bilag 7 – tiltak som vurderes senere

Tiltak som skal inngå, men som ikke er tillagt spesielle utbyggingstrinn. Disse kan enten gjennomføres av kommunen uavhengig av de øvrige eller tillegges disse som tillegg til det som fremgår av bilag 1-7.

- Beplantning
- Vanningssystemer
- Nærlekeplass
- Møblering