

Saksansvarlig Guri Vik

Formannskapet	30.10.2018	PS 112/18
Formannskapet	13.11.2018	PS 119/18

Innstilling

Melhus kommune viderefører tidligere vedtak i sak 51/15 og i medhold av Pbl § 17-2 at det ved utbygging innenfor områdeplan Melhus sentrum legges til grunn en områdemodell som omtalt i punkt 1, 2. ledd i vedtaket.

Dette innebærer at ved framtidig utbygging i Melhus sentrum skal innbetales et anleggsbidrag som skal gå til utbygging av fellesgoder i sentrum som parker og grøntstruktur, torg og gaterom, parkeringshus, samt vegger (herunder gang- og sykkelveger), vann og avløp (herunder overvann).

Forslag til opplegg / modell som beskrevet i saksframlegget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn sammen med planforslag for områdeplan for Melhus sentrum før endelig vedtak gjøres av kommunestyret.

Behandling i Formannskapet	30.10.2018	PS 112/18
-----------------------------------	-------------------	------------------

Utsettelsesforslag v/ ordfører: Saken utsettes til neste møte.

Votering:

Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Saken utsettes til neste møte.

Behandling i Formannskapet	13.11.2018	PS 119/18
-----------------------------------	-------------------	------------------

Merethe Moum ber vurdert sin habilitet i saken. Hun sitter i styret i Melhusbanken. Moum erklæres inhabil i saken etter fvl § 6e. Ingen vara.

Berit Wold Fjelle ber vurdert sin habilitet i saken. Hun sitter i styret i Melhus Skysstasjon. Fjelle erklæres inhabil etter fvl § 6e. Som vara inntre Anne Grethe Tevik.

Jens Otto Havdal ber vurdert sin habilitet i saken. Han er grunneier. Havdal erklæres inhabil etter fvl § 6a. Som vara inntre Pernille Wahlberg.

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Melhus kommune viderefører tidligere vedtak i sak 51/15 og i medhold av Pbl § 17-2 at det ved utbygging innenfor områdeplan Melhus sentrum legges til grunn en områdemodell som omtalt i punkt 1, 2. ledd i vedtaket.

Dette innebærer at ved framtidig utbygging i Melhus sentrum skal innbetales et anleggsbidrag som skal gå til utbygging av fellesgoder i sentrum som parker og grøntstruktur, torg og gaterom, parkeringshus, samt vegger (herunder gang- og sykkelveger), vann og avløp (herunder overvann).

Forslag til opplegg / modell som beskrevet i saksframlegget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn sammen med planforslag for områdeplan for Melhus sentrum før endelig vedtak gjøres av kommunestyret.

Bakgrunn for saken:

I sak 51/15 vedtok Melhus kommunestyre et såkalt forutsigbarhetsvedtak om utbyggingsavtaler etter pbl § 17-2.

Vedtaket lyder slik:

Melhus kommunestyre vedtar følgende forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler i Melhus kommune jf. pbl. § 17-2.

1. Geografisk avgrensning

Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger for avtaleinngåelse ellers er til stede.

Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak (områdemodeller) i henhold til pbl. § 17-2, der dette vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.

2. Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan, detalj- eller områderegulering) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg.

Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen og som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg kan også omfatte lekearealer, turstier, ledninger og andre tekniske installasjoner for vann og avløp, fjernvarme o.l. Det kan også være ikke-offentlige tiltak som i en arealplan er ment for allmennheten.

Utbyggingsavtale kan videre inneholde avtale om infrastruktur som er direkte knyttet til planlagt utbygging, utenfor planområdet.

3. Boligososiale tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming. Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett til en andel av boligene, jf. pbl. § 17-3.

4. Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

De enkelte utbyggingsområder skal selv bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen og stå i forholdsmessig sammenheng med utbyggingens størrelse og i hvilken grad utbyggingen utløser behovet for tiltaket.

All infrastruktur skal opparbeides etter den gjeldende kommunale standard. Kommunens gjeldende standarder kommer til uttrykk gjennom de til enhver tid gjeldende normer og retningslinjer.

I h.h.t vedtakets punkt 1. andre setning legges det her fram en sak angående områdemodell for utbyggingsavtaler innenfor det området som inngår i områdeplan for Melhus sentrum. Tilsvarende vedtak ble i kommunestyresak 11/18 vedtatt for utbygging innenfor områdeplan Ler sentrum. Rådmannen har i den saken lagt de samme prinsipper til grunn for modellen. I Melhus sentrum er også teknisk infrastruktur som inngår i selvkostområdet lagt inn i modellen.

Saksutredning:

Gjennom å vedta en såkalt områdemodell vil en kunne sikre at alle som bygger ut innenfor området/sammen med kommunen skal være med å finansiere nødvendig infrastruktur som kommer hele sentrumsområdet til gode, og som er nødvendig for å få til en ønsket og helhetlig utvikling og arealutnyttelse i området. Gjennomføring av tettstedsutforming med kvalitet krever områdeløsninger ut over enkelteiendommer og prosjekter, det er derfor viktig å legge til grunn en modell som fordeler kostnadene mellom utbyggerne og kommunen og sikrer gjennomføring av planen på en god måte. Dette vil også gi forutsigbarhet for de aktørene som ønsker å gjennomføre utbygging innenfor områdeplanens avgrensing.

Gjennomføring av planen kan altså sikres enten ved å praktisere rekkefølgebestemmelsene strengt eller legge opp til ordning der en gjennom utbyggingsavtaler sikrer medfinansiering og gjennomføring etter hvert som utbygging skjer, og at man på bakgrunn av dette kan gi dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene i planen. Begge alternativene er aktuelle innenfor et og samme område. I hver enkelt sak må det vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene. Konkret må som et minimum bebyggelsen være sikret adkomst, tilstrekkelig og hygienisk betryggende drikkevann, lovlig avløp og tilstrekkelige overvannsløsninger før utbygging kan tillates. Noen rekkefølgebestemmelser vil derfor som nevnt være nødvendig å oppfylle med en gang, mens andre kan avventes til nødvendig finansiering er på plass.

Områdemodeller egner seg godt som verktøy i områder som består av mange utbyggere og grunneiere slik tilfellet er i Melhus sentrum. Det forutsettes at det inngås utbyggingsavtaler tilknyttet utbygging av enkelttiltak innenfor området der utbygger forplikter seg til å bidra med sin andel av infrastrukturkostnader før byggetillatelse gis. Modellen fordrer at kommunen tar på seg en aktiv rolle i utbyggingen av infrastruktur og kanskje også er villig til å forskuttere en del tiltak for å få i gang utbyggingen. Etter inngåelser av forpliktende utbyggingsavtaler kan gis dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen ved at man aksepterer at infrastrukturtiltak gjennomføres i ettertid. Kommunen må være forberedt på at det kan bli aktuelt å forskuttere kritisk infrastruktur, dette må i tilfelle gjøres gjennom konkrete bevilgningssaker. Kommunen vil da ta på seg en risiko i forhold til finansiering av prosjektet, da det vil være usikkerhet både i beregnet kostnadsoverslag og beregnet utnyttingsgrad i området og det er veldig usikkert hvor lang tid det vil ta før hele området er utbygd.

For områder med mange ukoordinerte utbyggere er det hensiktsmessig at det utarbeides en finansieringsmodell som etableres av kommunen. Det er en slik modell rådmannen mener det er mest hensiktsmessig å gå for i forbindelse med utbygging av områdene som omfattes av områdeplanen for Melhus sentrum, dette er tilsvarende den ordningen som tidligere er vedtatt for Ler.

I dette ligger det at kommunen kan standardisere en anslagsvis kostnad for fellestiltak enten pr boenhet eller pr m² BRA, bidraget skal være utslag av en konkret vurdering. Bidraget skal dekke behov utløst av tiltaket (oppfølging av rekkefølgebestemmelser). Anleggsbidragene går inn i et kommunalt fond som skal tjene den infrastrukturen det er betalt for. Gjennomføringen kan skje i kommunal regi, eller i privat regi med bidrag fra fondet.

Grunnlaget for områdemodellen er reguleringsplanen. Denne er nødvendig for å få oversikt over nødvendige felles infrastrukturtiltak. I dette tilfellet områdeplan for Melhus sentrum. Det er lagt til grunn at områdemodellen skal høres parallelt med områdeplanen.

Modelltankegangen gir forutsigbarhet for utbyggerne og kostnadene knytta til utbygging kommer opp i dagen sammen med planen og at en slik tankegang sikrer fremdrift i sentrumsutviklingen..

I tillegg til områdeplanens rekkefølgebestemmelser og bestemmelsene i pbl kap 17 om utbyggingsavtaler vises det til kap 18 om opparbeidelsesplikt og refusjon av utgifter til veg, vann og avløp m.v

Gjennom arbeidet med områdeplanen har kommunen altså vurdert behovet for felles infrastruktur og andre fellestiltak som må til for å få en god og hensiktsmessig utbygging av Melhus sentrum og kostnadsberegnet disse. Gjennom rekkefølgebestemmelsene i planen vil kommunen sikre at disse blir gjennomført i forbindelse med utbygging av sentrum. Rekkefølgebestemmelsene som gjelder for hele planområdet (punkt 9.2.1 – 9.2.3 i planbestemmelsene) er tenkt kan oppfylles ved å betale inn et anleggsbidrag til Melhus kommune som avsettes i et fond. Fondet skal øremerkes disse tiltakene, og vil realiseres etter hvert som pengene kommer inn.

I tillegg er det satt opp rekkefølgebestemmelser for tiltak på østsiden av Gaula og tiltak på vestsiden av Gaula som også tenkes finansiert ved innbetaling på fond.

Det er viktig å merke seg at noen av de samme rekkefølgekravene som gjelder hele området er gjentatt under bestemte utbyggingsområder. I slike områder ser en for seg at utbygger av det aktuelle området oppfyller rekkefølgebestemmelsene, men at kostnadene likevel helt eller delvis kan dekkes av fondet. Fordeling av kostnader framgår av vedlegg. I tillegg er det rekkefølgekrav for hvert enkelt område som må oppfylles ved utbygging av det enkelte området og finansieres av den enkelte utbygger. Vi har sett på flere modeller der mer eller mindre av fellestiltak tas inn i anleggsbidraget og vurdert om det skal være et felles anleggsbidrag for hele området uavhengig av hvor tiltakene er lokalisert eller om en skal dele det i øst og vest for Gaula området eller Etter en samlet vurdering har en kommet til at noen av de store tiltaka som alle får nytte av bør fordeles på hele området, i tillegg er det naturlig å dele området inn i sentrum øst og sentrum vest for Gaula. På den måten vil anleggsbidragene beregnes ut fra den infrastrukturen som ligger nærmest tiltaket. I tillegg er det regnet ut et anleggsbidrag for fortetting på Karivollen/ Brubakken. Her skal det bygges to kvartalslekeplasser og det er viktig at alle som fortetter i dette området er med og bidrar slik at en får realisert disse.

Dette innebærer at anleggsbidraget pr m2 BRA vest for Gaula blir noe høyere enn i øst. Dette fordi mye infrastruktur må på plass her og kostnadene dermed er noe høyere.

Det er viktig å understreke at anleggsbidraget skal betales inn uansett om rekkefølgebestemmelsen er oppfylt eller ikke slik at de som eventuelt må forskuttere infrastrukturiltak kan få sine utgifter refundert fra fondet i ettertid. Den som forskutterer kan enten være kommunen eller den enkelte utbygger.

I tillegg til anleggsbidraget vil det altså være kostnader for å ivareta infrastruktur i forhold til rekkefølgebestemmelser innenfor eget område.

Felles anleggsbidrag for alle

Det er en vurdering hvilke tiltak kostnadene skal fordeles på hele området og hvilke som skal knyttes til det enkelte felt. Vi har valgt å legge de fleste veier, gang- og sykkelveger, grønnstruktur og parker, turveger, felles parkeringsfasiliteter, torg samt overordna VAO (vann avløp og overvann) inn i anleggsbidraget. Noen kostnader er det også naturlig å fordele mellom den aktuelle utbygger og fellesskapet, men jo mer slike fordelinger vi har jo mer komplisert blir regnestykket. Systemet skal også følges opp i ettertid og da må ikke fordelingsnøkkelen være for komplisert.

Vi har vurdert at følgende tiltak er viktige for hele området og derfor må finansieres gjennom et felles anleggsbidrag fra alle som bygger innenfor planområdet:

- Gangbru over Gaula (estimert kostnad 50 mill)
- Gangbru over E6 (estimert kostnad 20 mill)
- Turveger langs Gaula på begge sider av elva O_Tv1, O_Tv2,4 og O_Tv7(estimert kostnad 12 mill)
- Parkeringsanlegg og sykehotell innenfor KKP/S (estimert kostnad 24 mill)
- Rundkjøringer og deler av ny kommunal veg på vestsiden av Gaula (estimert kostnad 24 mill)

I tillegg til bidrag fra et felles fond er noen av disse tiltaka tenkt delfinansiert med eksterne midler. Det vil bli søkt om midler til opparbeidelse av turstiene. Det er også lagt inn at det gjennom byvekstavtalen vil være mulig å få finansiert deler av parkeringshus i Melhus sentrum, samt at det skal opprettes et parkeringsfond ved frikjøp av parkeringsplasser som også skal gå til finansiering av parkeringshus. Fordelingen er estimert til 30% finansiering

ved anleggsbidrag, 60% av byvekstmidler samt 10% fra parkeringsfond. Tallene er selvfølgelig usikre, men vi mener de gir et greit utgangspunkt for å fastsette anleggsbidrag.

Når det gjelder Sykkelhotell har vi lagt inn 20% av anleggsbidrag 40% eksterne midler, 20 % tilskudd fra jernbanen og 20% finansieres av de som skal bygge ut område KPP/S (området ved skysstasjonen)

Når kostnadene fordeles over hele planområdet gir dette et anleggsbidrag på 345,- kr pr m2 BRA.

Anleggsbidrag øst for Gaula sør for Meeggen bru

I tillegg til de anleggene som er nevnt over kommer det en rekke infrastrukturtiltak som er viktig å få på plass for å få et hensiktsmessig og robust sentrumsområde. På begge sider av Gaula må overordna vannledninger, spillvannsledninger og overvannsledninger bygges og oppgraderes før den utbyggingen det legges opp til i planen kan gjennomføres. Det vises i den sammenhengen til ROS- analyse VAO i Melhus sentrum, samt saneringsvurderinger i Melhus sentrum utarbeidet av asplan viak.

Det skal også bygges torg, gang- og sykkelveger, parker, turveger og områdelekeplasser. Når det gjelder torg O_TG_1-3 er kostnadene for disse fordelt mellom anleggsbidrag og utbyggere. Eksempelvis er det lagt inn at jernbanen skal betale 20% av O_TG3, mens utbyggere av område KPP/S betaler 60%, resten dekkes av anleggsbidrag. For O_TG2 dekker områdene S1-S4 (Melhustorget) 70% resten dekkes av anleggsbidrag. For O_TG1 dekkes 70% av kostnadene av området T4 (Rådhuset) Det vil i praksis si kommunen, det resterende dekkes av anleggsbidrag. For Turvei/ «folkehelsestrapp» O_TV8 er det lagt inn at 30% skal finansieres med eksterne midler «folkehelsemidler» som må omsøkes.

Ved fordeling av kostnadene for området øst for Gaula som beskrevet overfor gir dette et anleggsbidrag på kr 350,- pr m2 BRA . Sammen med kostnader som fordeles på hele planområdet gir dette et samlet anleggsbidrag på kr 690,- pr m2 BRA. Eksempelvis kr 41400,- pr leilighet på 60 m2.

Anleggsbidrag vest for Gaula

På vestsiden av Gaula er det mye infrastruktur som må på plass for å få til en hensiktsmessig utbygging. Området har i mange år vært regulert, men pga tyngende rekkefølgebestemmelser har ikke utbygging startet. Dette fordi kostnadene på første utbygger har vært for store. Med en fordeling av kostnadene også her ser vi for oss at utbygging kan starte i området med en gradvis utbygging og rettferdig fordeling av kostnadene også i forhold til de som skal bygge på et senere tidspunkt.

Felleskostnadene som er lagt inn i anleggsbidraget på vestsiden omfatter bl.a nye vann, spillvanns- og overvannsledninger nye veier O_KV7-10, med gang og sykkelveger, fortau langs strandvegen og Drammensvegen, torg på Gimsøya samt park ved tidligere Elverhøy skole. Kostnadene er til sammen estimert til ca 900 millioner kroner. Utbyggingspotensialet her er beregnet til ca 186000 m2 BRA. Det er beregnet at torget skal finansieres 70 % av området BF 1. For øvrig er kostnadene fordelt på alle. Dette gir et anleggsbidrag på 485 kr pr m2 BRA for tiltak på vestsida av elva i tillegg til felleskostnadene for hele anlegget. Etter denne beregningsmetoden vil anleggsbidraget her bli til sammen kr 830,- pr m2. Dvs kr 49800,- for en 60 m2 stor leilighet. Det er en mulighet å ta noe ut av felleskostnadene og legge mer på de enkelte felt, men rådmannens vurdering er at de tiltaka som er lagt inn i anleggsbidraget kommer hele feltet til gode og at det vil gi en mer rettferdig fordeling totalt sett.

Anleggsbidrag øst for Gaula nord for Meeggen bru

Det legges også opp til et eget anleggsbidrag til opprettelse av kvartalslekeplasser innenfor områdene Brubbakkaugen og Karivollen. Her skjer nesten all utbygging ved fortetting. Det er lagt opp til at ved fortetting av disse områdene betales et anleggsbidrag på kr 400 pr m2 BRA til dette i tillegg kommer det felles anleggsbidraget for hele planområdet. Til sammen betales det et anleggsbidrag på kr 740,- pr m2 BRA i områdene nord for jernbanen på østsiden av Gaula. Noe som tilsvarer kr 44 400 for en 60 m2 leilighet.

I tillegg kommer rekkefølgekrav knyttet opp mot de enkelte områder. Disse skal i hovedsak oppfylles ved gjennomføring av tiltak for bestemte områder. Innbetaling i fond kan vurderes også her, men det er svært viktig at det kommer nødvendig infrastruktur på plass før de enkelte tiltak realiseres. Dett betinger en nær dialog mellom kommunen og utbyggere ved utbygging innenfor planområdet.

Kostnader som følge av rekkefølgebestemmelsene som kommer i tillegg for de enkelte områdene

Området S1-S4 (Melhustorget)

Rekkefølgebestemmelsene innebærer at torget o_TG2 skal opparbeides før det kan gi brukstillatelser innenfor område S1-S4. Som nevnt er det lagt opp til at utbygger skal dekke 70% av kostnadene til torget, resten dekkes av fond bygd opp av anleggsbidrag fra området. Det kan være nødvendig at utbygger må forskuttere utgifter som senere skal dekkes av fondet, dersom det ikke har kommet inn nok penger på fondet når utbygging skjer.

I tillegg skal en ved utbygging av området opparbeide aksene O_GG2 fra Torget til rådhusvegen og O_GG3 O_GS9 samt oppgradere og tilpasse O_KV13 i tråd med plankartet. Disse kostnadene må bæres av utbygger og kommer i tillegg til anleggsbidrag.

Kapasitet på avløpsledninger fra tilkoblingspunkt i Lenavegen og fram til ledningsanlegg i Per Borten veg, jf. strekk 42 i saneringskart, må kartlegges og utbedres før det gis igangsettingstillatelse til nybygg innenfor felt S2 og S3. Dette dekkes ikke av anleggsbidraget.

Område S5 (Gjelder kun S5)

Gågate o_GG2 fra Per Bortens veg og sørover som vist i plankartet samt o_GS17 skal opparbeides samtidig med ny bebyggelse på S5 og er ikke en del av anleggsbidraget.

S10 (Coop tomte)

Kapasitet på overvannsledninger må kartlegges og utbedres før det gis igangsettingstillatelse til nybygg innenfor feltet.

Strekk 34 ligger innenfor felleskostnadene som dekkes av anleggsbidraget. Kan måtte forskutteres av utbygger ved utbygging innenfor område S10. All øvrig nødvendig infrastruktur må dekkes av utbygger. Det er krav om detaljplan før området kan utbygges

B1 (allerede utbygde områder der det kan bli en viss fortetting)

Ved all fortetting innenfor B1- områder betales anleggsbidrag etter beliggenhet. I tillegg til dette kan det komme kostnader knyttet til nødvendig VAO innenfor eget utbyggingsområde i h.h.til teknisk godkjent VA plan. På eiendommen 94/169 på Sjøreggen er det i tillegg et eget krav om omlegging av eksisterende I VAO ledninger.

B3(Langs Melhusvegen nord for Rådhuset)

Overvannssituasjon og flomfare knyttet til bekkeinntak i tilgrensende G9, jf. strekk 48 i saneringskart, må kartlegges og utbedres før det gis igangsettingstillatelse til nybygg i nord innenfor feltet. Dette kommer i tillegg til anleggsbidrag.

B4 (Nord vest på Gimsøyen)

Dette området kan først utbygges når B6, B7 og B8 er bygd ut. Det er krav om detaljplan for området.

Felt G1 og G3 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan før brukstillatelse for boliger innenfor felt B4 kan gis. Felt G1 skal opparbeides med områdelekeplass, se bestemmelse 4.1.2. Denne ligger inne i anleggsbidraget men øvrige kostnader skal dekkes av utbygger herunder flomveger #2, #3 og #4 som skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for boliger innenfor felt B4 kan gis.

o_kv9_2, o_kv7_2, o_kv10, o_GS11, o_GS12 ligger inne i anleggsbidrag og skal finansieres via dette, men kan måtte forskutteres ved utbygging av område B4 avhengig av hvor mye som er innbetalt på fond ved utbygging av dette feltet. o_AVG1 og o_kv18_1 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor felt B4, disse ligger ikke i anleggsbidraget. Heller ikke platebruer innenfor bestemmelsesområder #8 og #9 som skal etableres i forbindelse med etablering av o_kv9_2 og platebru innenfor bestemmelsesområde #10 skal etableres i forbindelse med etablering av o_kv7_2.

B5(Nord øst på Gimsøyen)

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor felt B5 skal det være gitt brukstillatelse for felt B4. Også her er det krav om detaljplan før utbygging. Igangsettingstillatelse for grunnarbeider for de forskjellige feltene kan gis før brukstillatelse er gitt på foregående felt.

Felt G4 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan før brukstillatelse for boliger innenfor felt B5 kan gis. Dette området ligger ikke inne i anleggsbidraget, heller ikke flomveg #5 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for boliger innenfor felt B5 kan gis for øvrig gjelder de samme rekkefølgebestemmelsene som for B4 og disse vil dele på kostnadene knyttet til dette som går utover anleggsbidraget. Det forutsettes at dette ordnes internt mellom feltene. For øvrig skal ny vannledning mellom eksisterende kum SID 36644 og fram til eksisterende kommunale vannledning ved vegkryss o_Kv18_1 og o_Kv9, eller tilsvarende løsning i godkjent VA plan skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B5. Dette må bekostes av B5.

I tillegg er det krav om at tilgrensende bebygd område på eiendommen 10/1 skal tilbakeføres til landbruk før igangsettingstillatelse for B5 kan gis. Området skal ryddes ihht forurensningsloven, og være dyrkbart areal. Massene i de øverste 1,5 meter skal være steinfri, og bestå av marine avsetninger. Den stedeagne matjorden fra B5 skal, i tillegg til annen god matjord utgjøre topplaget på minimum 30 cm. Arealet, skal ved behov, sikres mot overflatevann fra omkringliggende arealer med nødvendige avskjæringsgrøfter. Området skal være ferdig drenert før området kan betegnes som ferdig istandsatt. Brukstillatelse for B5 kan ikke gis før nevnte område er ferdig istandsatt. Dette er ikke med i anleggsbidraget og må bekostes av utbyggere i området B 5 samt området T3. Det er viktig å se de lokale rekkefølgebestemmelsene i områdene B4, B5 og T3 i sammenheng.

B6 og B7 på Gimsøyen

Disse områdene er detaljert planlagt i områdeplanen. Her er det krav om at felt G2, G5 og G6 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan før brukstillatelse for kan gis. Disse skal opparbeides og bekoste av utbygger og er ikke en del av anleggsbidraget. Det samme gjelder flomveg #1, #6 og #7 som skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for boliger innenfor B6 og B7 kan gis.

o_kv7_1 og o_kv9_1 med tilhørende g/s på begge sider, samt kollektivholdeplasser, som vist i plankartet, og o_AVG2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor felt B6 og B7. Her ligger o_kv7_1 og o_kv9_1 inne i anleggsbidraget, men kan måtte forskutteres ved utbygging av disse områdene dersom de ikke er bygd på dette tidspunktet. Det samme vil gjelde for rundkjøring ved Gimsvegen/Martin Tranmælsveg som skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis. Det er videre krav om at Drammenvegen skal stenges før o_kv7_1 kan tas i bruk.

Felles veg, parkeringsanlegg og renovasjonsanlegg skal være ferdig opparbeidet som vist i plankartet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor felt B6 og B7 dette er kostnader som dekkes av utbygger og kommer i tillegg til anleggsbidrag, det samme gjelder lokale lekeplasser L6, L7 og L8 som skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor felt B6 og B7.

Ny vannledning mellom eksisterende kum SID 11370 og eksisterende kum SID 36644, jf. strekk 1, 3 og 4 i saneringskart, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B6 og B7. Ny vannledning fra ny rundkjøring og ut i o_Kv9 fram til påkobling av ny bebyggelse, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B6 og B7, disse er innarbeidet i anleggsbidraget, men kan måtte forskutteres av utbygger, det samme gjelder ny spillvannsledning mellom eksisterende kum SID 11369 og eksisterende kum SID 37078, jf. strekk 1 i saneringskart som skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B6 og B7. Ny spillvannsledning fra ny rundkjøring og ut i o_Kv9 fram til påkobling av ny bebyggelse, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B6 og B7. dekkes av utbygger.

Fordrøyningsdammer og flomveger fra felt B6 og B7 og fram til utslipp i Gaula må være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B6 og B7. Disse er det forutsatt dekkes av utbygger.

B8 (Gimsøyen)

Rekkefølgebestemmelsene for område B8 er i stor grad de samme som for B6 og B7 og mange av dem inngår i anleggsbidraget (gjelder o_kv7_1 og o_kv9_1 med tilhørende g/s på begge sider, samt kollektivholdeplasser, som vist i plankartet samt rundkjøring ved Gimsvegen/Martin Tranmælsveg skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Drammenvegen skal stenges før o_kv7_1 kan tas i bruk.

For øvrig må utbygger av området dekke kostnader til nødvendig VAO som ikke inngår i anleggsbidraget herunder fordrøyningsdammer og flomveger fra felt B8 fram til utslipp i Gaula som må være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt B8.

B9+B10(Bøndernes-svingen)

I tillegg til anleggsbidrag må utbygger av disse områdene bekoste opparbeidelse og nedklassifisering av o_GS7 fra kjøreveg til gangveg sammen med T1 (skoleområdet). Lokale lekeplasser og interne veier skal selvfølgelig også opparbeides i tillegg at nødvendig VAO skal anlegges i tråd med teknisk godkjent VA plan. Det er også krav til arkeologisk undersøkelse i området

Opparbeidelse av kryssløsning som vist i plankartet i krysset Gimsvegen/Nerflata må være opparbeidet før brukstillatelse kan gis og dekkes av utbygger.

B11 og B14 (Idrettsvegen)

Opparbeidelse av gangveg til Gruva o_GS13 er lagt til B11 og B14 dette kommer i tillegg til anleggsbidraget

B12(Potten)

Før det kan gis tillatelse til tiltak i områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal kapasitetsproblemer på spillvannsledning i Losjevegen og Pottenvegen, jf. strekk 36 og 39 i saneringskart, kartlegges og utbedres. Dette må dekkes av utbyggere innenfor området og kommer i tillegg til anleggsbidrag.

BFT1 (Gimsøyen)

I tillegg til nødvendig opparbeidelse av lokale utearealer og nødvendig intern infrastruktur har dette området rekkefølgebestemmelser knytta til veg og gang- og sykkelveger i området. Disse inngår i anleggsbidrag, men kan også her måtte forskutteres avhengig av utbyggingstakten i området.

Rundkjøring ved Gimsvegen/Martin Tranmælsveg skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis (inngår i anleggsbidrag).

BF1 (område ved krysset Gimsvegen/Strandvegen)

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor BF1 skal torget o_TG4 opparbeides iht. plankartet og bestemmelse 3.1 og 3.1.4. Torget skal finansieres med 30% anleggsbidrag og 70 % ved utbygging innenfor BF1 og må bygges i forbindelse med utbygging av BF1.

Ny vannledning mellom eksisterende kum SID 11370 og eksisterende kum SID 31847, jf. strekk 13 i saneringskart, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse innenfor feltet BF1. Denne ligger også inne i anleggsbidraget, man kan måtte forskutteres. I tillegg kommer nødvendige tiltak som følge av detaljplan for området og teknisk godkjent VA plan

BK2 (Helsporttomta)

o_kv7_1 og o_kv9_1 med tilhørende g/s på begge sider, samt kollektivholdeplasser, som vist i plankartet, og o_AVG2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse innenfor felt. (inngår i anleggsbidrag)

Rundkjøring ved Gimsvegen/Martin Tranmælsveg skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis. (inngår i anleggsbidrag)

Drammenvegen skal stenges når o_kv7_1 tas i bruk.

Ny vannledning mellom eksisterende kum SID 11370 og eksisterende kum SID 36644, jf. strekk 1, 3 og 4 i saneringskart, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til nybygg innenfor feltet. Stikkledninger til nybygg skal tilknyttes denne ledningen.

Ny vannledning mellom eksisterende kum SID 11370 og eksisterende kum SID 36644, jf. strekk 1, 3 og 4 i saneringskart, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til nybygg innenfor feltet. Stikkledninger til nybygg skal tilknyttes denne ledningen.

Ny spillvannsledning mellom eksisterende kum SID 11369 og eksisterende kum SID 37078, jf. strekk 1 i saneringskart, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til nybygg innenfor feltet. Stikkledninger til nybygg skal tilknyttes denne ledningen. Strekk 1,3 og 4 ligger inne i anleggsbidraget, men kan måtte forskutteres.

9.2.32 BT2 (Gimsøyen)

O_kv7_1 med tilhørende g/s på begge sider som vist i plankartet skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse. Drammenvegen skal stenges når o_kv7_1 kan tas i bruk. Inngår i anleggsbidrag, men kan måtte forskutteres

Ny vannledning mellom eksisterende kum SID 11370 og eksisterende kum SID 36644, jf. strekk 1, 3 og 4 i saneringskart, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til nybygg innenfor feltet. Ny vannledning fra ny rundkjøring og ut i o_Kv9 fram til påkobling av ny bebyggelse skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til nybygg innenfor feltet. Inngår i anleggsbidrag, men kan måtte forskutteres.

Ny spillvannsledning mellom eksisterende kum SID 11369 og eksisterende kum SID 37078, jf. strekk 1 i saneringskart, skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til nybygg innenfor feltet. Ny spillvannsledning fra ny rundkjøring og ut i o_Kv9 fram til påkobling av ny bebyggelse skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse til nybygg innenfor feltet. Ligger i anleggsbidrag, men kan måtte forskutteres.

Fordrøyningsdammer og flomveger fra felt BT2 og fram til utslipp i Gaula må være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til nybygg innenfor feltet. Bekostes av utbygger.

BFK2 (Melhusbanken)

Park o_P1 og o_P2 skal være ferdig opparbeidet i samsvar med plankart og planbestemmelser, og etter utenomhusplan godkjent av kommunen før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor området. O_GS3 skal være ferdig opparbeidet som vist i plankartet før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor området. Dette ligger ikke inne i anleggsbidraget og forutsettes bekostet av utbygger i tillegg til at de betaler anleggsbidrag

Kapasitet på overvannsledninger må kartlegges og utbedres før det gis igangsettingstillatelse til nybygg innenfor feltet.

Overvann strekk 23,25,25 og 26 ligger inne i anleggsbidrag, men kan måtte forskutteres ved utbygging av BKF2.

T3 (Gimsøyen)

Området skal detaljreguleres før utbygging

o_kv9_2, o_kv7_2, o_kv10, o_GS11, o_GS12, 3 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt T3, disse inngår i anleggsbidrag.

o_AVG1 og o_kv18_ inngår ikke i anleggsbidrag og må bekostes av utbygger. Det samme gjelder nødvendige flomveier som må ivaretas i forbindelse med utbygging.

Behov for sanering av overvannsledning mellom eksisterende sandfang SID 2391 og eksisterende kum SID 2176, jf. strekk 34 i saneringskart, skal kartlegges og utbedres før det gis igangsettingstillatelse innenfor feltet T3. Inngår ikke i anleggsbidrag.

For øvrig gjelder samme bestemmelse knytta til tilbakeføring av eiendommen 10/1 her som for B4 og B5.

B13+BNT1+BNT2+S12 (Melhustunet)

Før avkjørsel til Hølundavegen tillates åpnet for alminnelig ferdsel, skal ny krysning under jernbanen, som vist i plankartet som o_GG1, være ferdig opparbeidet i henhold til bestemmelsene, og tatt i bruk. Denne rekkefølgebestemmelsen framgår også av gjeldende reguleringsplan for området. O_GG1 ligger ikke i anleggsbidraget og forutsettes dekket av Melhustunet sammen med jernbanen (Bane NOR 20%) og utbygger av KPP/S (20%).

Ellers dekkes all intern infrastruktur som veg, vann og avløp i h.h til godkjent VVA plan og reguleringsplan av utbygger, samt interne ute-oppholdsarealer samt sikkerhetsgjerde mot jernbanen, og eventuell omlegging /kabling av eksisterende høyspentkabler. Dette kommer i tillegg til innbetaling av anleggsbidrag.

o_GS10 skal opparbeides før brukstillatelse for B13 kan gis. Dekkes av utbygger

9.2.37 T1 (Skoleområdet)

Før brukstillatelse på skolebygning kan gis skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Startpunkt for Sagasti. Sagasti skal kunne koples direkte mot regulert ny gang og sykkelbru over Gaula.(betales av utbygger)
- O_GS15 fra c-bygget til B1, etter teknisk godkjent plan.(betales av utbygger)
- O_GS6, med egen «kys og kjør» som vist som kollektivholdeplass. (50% av kostnadene er lagt inn i anleggsbidraget)
- O_GS5, etter teknisk godkjent plan (Inngår i anleggsbidrag, men kan måtte forskutteres)
- O_GS7 skal nedklassifiseres til sykkelveg. Ikke adkomst for bil. Inngår ikke i anleggsbidraget, kostnadene skal deles med B10 og B11 (Bøndenes-svingen)
- o_P5, ihht bestemmelsen 4.10 Inngår i anleggsbidraget , men bygges i forbindelse med skoleområdet. (forskutteres)
- Kryssløsning som vist i plankartet i krysset Gimsvegen/Nerflata (sammen med B10-B11)
- Sikker kryssing av fylkesveg 708.(ikke i aneggsbidrag)
- Rundkjøring ved Gimsvegen/Martin Tranmælsveg. (ligger i anleggsbidraget, men kan måtte forkutteres)
- Behov for sanering og etablering av ny spillvannsledning mellom eksisterende kum SID 8555 og eksisterende kum SID 11369, jf. strekk 15 i saneringskart, skal kartlegges og utbedres før det kan gis tillatelse innenfor felt T1. (ikke i anleggsbidrag)

9.2.38 T5 og T6

Kapasitet på spillvanns- og overvannsledninger, jf. strekk 27, 28, 29, 30 og 31 i saneringskart, må være kartlagt og utbedret før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt T5 og T6. (inne i anleggsbidrag)

9.2.39 KPP/S

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor området skal o_GG1 og o_TG3 være etablert i hht bestemmelsene (ikke inne i anleggsbidrag, fordeles mellom Melhustunet, jernbanen og KPP/D.. Sykkelhotell inkludert ladestasjoner for el-sykler på stasjonsområde skal være oppført før brukstillatelse kan gis. (Inne i anleggsbidraget, men 20% forutsettes dekket av utbygger i tillegg til anleggsbidrag)

9.2.40 Jernbaneformål

Før etablering av flere spor og ny plattform innenfor jernbaneformål skal o_GG1 og o_TG3 være etablert i hht bestemmelsene. (ikke i anleggsbidrag)

Sykkelhotell inkludert ladestasjoner for el-sykler på stasjonsområde skal være oppført før tiltak innenfor jernbaneformål tilknyttet kollektivknutepunktet kan gjennomføres. (20% dekkes av utbygger)

Det tas forbehold om at ikke alle kostnadene som skal bæres av den enkelte utbygger er nevnt her, men generelt sett må alle utbyggere innenfor planområdet sette seg godt inn i rekkefølgebestemmelsene knytta til sitt område og beregne at de skal oppfylles ved utbygging. Kostnader som ikke er medregnet i anleggsbidrag må dekkes av den enkelte utbygger.

Kostnadsberegning av nødvendig infrastruktur

Krav om forholdsmessighet i plan – og bygningslovens bestemmelser om utbyggingsavtaler innebærer at det ansvar eller bidrag som pålegges utbygger dels må stå i forhold til utbyggingens størrelse, og dels må stå i forhold til i hvilken grad utbyggingen helt eller delvis utløser behovet for tiltaket. Ofte kan det være vanskelig å fastsette nøyaktig når behovet for et gitt tiltak oppstår, og behovet oppstår også ofte over tid i takt med økt utbygging og mer omfattende utnyttelse. Utbyggingsavtaler i h.h.til områdemodellen vil gi kommunen et godt virkemiddel til å innhente forholdsmessige bidrag fra flere utbyggere for å unngå at en urimelig stor andel av kostnadene legges på enkeltutbyggere. Å foreta en nøyaktig beregning av ulike tiltaksbidrag til det behov som utbyggingene skaper vil i praksis være vanskelig eller umulig, og det vil ikke være i strid med forholdsmessighetsvurderingene at fastsettelsen av ansvar/bidrag baserer seg på anslag og skjønnsmessige vurderinger.

Etter plan- og bygningslovens § 17-3 kan kommunen også gjennom utbyggingsavtaler kunne pålegge utbyggere å forskuttere rent kommunale tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak. Dette vil gjelde selv om tiltaket går utover det som anses som forholdsmessig. Det ligger i dette at kommunen i så fall må betale tilbake kostnadene som overstiger den forholdsmessige andelen til det aktuelle utbyggingsprosjektet i ettertid. Kommunens kostnad vil kunne dekkes delvis av andre utbyggere underlagt den samme reguleringsplanen innenfor rammene av kravet til nødvendighet og forholdsmessighet, dersom det gjelder refusjonsberettigede tiltak, etter bestemmelsene om refusjon i pbl kap 18.

Det kan ikke avtales at utbygger helt eller delvis skal bekoste såkalt «sosial infrastruktur» som skoler, barnehager, sykehjem eller tilsvarende tjenester som det offentlige med hjemmel i lov er forpliktet til å skaffe til veie.

Gjennom arbeidet med områdeplan for Melhus sentrum er det gjort kostnadsanslag av nødvendig infrastruktur og også gjort en beregning av utbyggingspotensialet innenfor planområdet.

Kostnadsberegningene og fordeling av disse i forhold til utbyggingspotensialet innenfor planområdet framgår av vedlegg. Det legges til grunn at avtale om innbetaling av anleggsbidrag er en forutsetning for all utbygging innenfor området for å få dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser.

I tillegg må utbyggere bygge nødvendig infrastruktur og dekke kostnader for å oppfylle nødvendig infrastruktur knytta til egne områder. I dette ligger også nødvendig dimensjonering av ledninger til også å ha kapasitet for ytterligere påkoblinger i etterkant. Utbyggingsavtaler i forhold til slike enkeltprosjekter vil komme i tillegg til områdemodellen. Her vil bl.a reglene i forhold til momskompensasjon komme til anvendelse når utbygger bygger anlegg som senere overtas av kommunen.

Det er viktig å påpeke at kommunen gjennom å vedta en slik finansieringsordning som det her legges opp til påtar seg en viss risiko knytta til at det er usikkert om utbyggingspotensialet blir realisert i sin helhet, og at kommunen dermed ikke vil få igjen eventuelle forskutterte midler, eller at det vil ta lang tid før forskutterte midler blir tilbakebetalt. Det er derfor tatt høyde for en 10% sikkerhetsmargin i forhold til dette. Dersom en ikke ønsker å gå for en områdemodell vil det være vanskelig å oppfylle rekkefølgebestemmelsene og dette vil kunne gjøre det vanskelig å få til en ønsket utvikling i området.

Til sammen er kostandene med å få gjennomført nødvendig infrastruktur som nevnt i rekkefølgebestemmelser beregnet til ca 287 mill. Av dette legges det til grunn at drøyt 130 mill fordeles på alle utbyggere innenfor området. Beregnet boligpotensiale innenfor det samme området er beregnet til ca 380 000 m² BRA. Dette gir en utgift på rundt regnet kr 345,- pr kvadratmeter BRA.

Nødvendige tiltak øst for Gaula er beregnet til 64,5 mill kroner. Utbyggingspotensialet her er beregnet til ca 185 000 m². Dette gir et tilleggsbidrag for området øst for Gaula sør for Meeggen bru på rundt regnet 345 kr. Altså et samlet anleggsbidrag på kr 690,- pr m² bra for dette området.

Nødvendige tiltak vest for Gaula er beregnet til ca 90 mill kroner. Utbyggingspotensialet her er regnet til 185000. Dette gir et tilleggsbidrag på 485 kr /m². Altså et samlet anleggsbidrag på 830 kr pr m² BRA

Kvartalslekeplasser for områdene på østsiden av Gaula og nord for Meegen bru er beregnet til 2,74 mill. Fortettingspotensialet her er beregnet til 6900 m² BRA. Dette gir et anleggsbidrag på ca kr 395,- pr m² BRA i tillegg til fellesbidraget. Til sammen kr 740,- pr m² BRA

Rådmannen mener dette er innenfor det som kan regnes som forholdsmessig.

I tillegg må det bygges et nytt VAO anlegg fra Løvset – Kvammen – Jaktøyen til rundt 15,2 mil eks mva. Dette må utbygges for å avlaste infrastrukturen i sentrum. Det må vurderes om dette helt eller delvis skal kostes av utbyggere på Løvset eller om dette skal bekostes av kommunen. Dette må vurderes uavhengig av denne saken. Kostnadsoverslag fra forprosjekt, eks mva på dette er.

Løvset – Kvammen 2,2 mill.

Litjlerli 2,7 mill.

Lerli – Kvammen 4,5 mill.

Jaktøya – Lerli 5,8 mill.

Dette nevnes som et bakteppe i forhold til at det er flere utfordringer knytta til infrastruktur i området som må løses i forbindelse med utbygging.

Konsekvenser for folkehelse:

Det at det sikres midler til utbygging av lekeområder og parker samt stier langs Gaula og andre gang- og sykkelforbindelser vil være positivt for folkehelsen.

Konsekvenser for klima og miljø:

Ordningen vil sikre at det bygges en robust infrastruktur som er rustet for endret klima og mer nedbør.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Foreløpig forslag til endelig vedtak etter høring:

Kommunestyret vedtar at Melhus kommune viderefører tidligere vedtak i sak 51/15 og i medhold av Pbl § 17-2 samt kap 18 at det ved utbygging innenfor områdeplan Melhus sentrum legges til grunn en områdemodell som omtalt i punkt 1, 2. ledd i vedtaket.

For å få gjennomført tiltak omtalt i planens rekkefølgebestemmelser legges det til grunn at det skal inngås utbyggingsavtaler som sikrer anleggsbidrag og refusjon fra utbyggere for gjennomføring av planen i henhold til intensjonene. På bakgrunn av inngåtte avtaler kan det gis dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser. Der en ikke ser behov for inngåelse av utbyggingsavtaler kan anleggsbidrag sikres direkte gjennom vilkår i dispensasjonsaker.

Anleggsbidrag baseres på kostnadsberegning og fordeling etter utbyggbart bruksareal (BRA) slik det framgår av saken.

Konkret ligger det i dette at utbyggere innenfor planområdet skal betale et anleggsbidrag til park og grønstruktur, torg, nødvendige veger, g/s veger samt overvann innenfor området. Anleggsbidraget fordeles slik:

Området øst for Gaula sør for Meeggen bru:

Kr 690 pr m² BRA

Området vest for Gaula

Kr 830,- pr m2 BRA

Området Karivollen/ Brubakken (Fortetting)

Kr 740,- pr m2 BRA

Beløpet indeksreguleres i h.h.til konsumprisindeksen.

Anleggsbidraget skal brukes til øremerkede prosjekter innenfor områdeplan for Melhus sentrum henholdsvis øst og vest for Gaula samt til fellestiltak som beskrevet i saksframlegget

Prioritering av og bevilgninger til kommunale tiltak for forskuttering fremmes som egne saker.

I tillegg til anleggsbidrag må hver enkelt utbygger påregne å dekke kostnader til nødvendig infrastruktur knyttet til utbygging av eget område i tråd med gjeldende praksis i kommunen.

Vedtaket omfatter alle utbyggingstiltak innenfor planområdet og anleggsbidraget gjelder alle bygg over 70 m2 og tilbygg/ bruksendring som medfører tilflytting eller nye arbeidsplasser.

Utbyggingsavtaler/ dispensasjon skal være inngått/gitt før det gis rammetillatelse eller IG innenfor området. Anleggsbidrag skal senest være innbetalt før det gis brukstillatelse/ferdigattest

Vedlegg:

Oversikt over kostnadsoverslag og fordeling

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:

Forslag til områdeplan Melhus sentrum med bestemmelser.