



## Utbygging av feltet B 6 i Ormåsen. Saksordfører: Hans Kristian Sveaas

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
50/11	Fagkomite 1: Plansaker, planlegging og teknisk drift	02.11.2011
	Kommunestyret	

### Saksopplysninger/vurderinger

Med utgangspunkt i interpellasjonsdebatt 23.3.2011, er det arbeidet for å klargjøre betingelsene for at utbygging av feltet B 6 i Ormåsen kan forseres. Bakgrunnen for at saken er reist, er kostnadene til bygging av samlevei og annen infrastruktur som vil være nødvendig for å kunne bygge ut feltet B 4. Det er nødvendig med nye byggeklare tomter i løpet av 3-4 år for å innfri kommuneplanens mål for boligbygging i Ormåsen.

Rådmannen anbefaler at feltet B 6 legges ut for salg gjennom en åpen konkurranse. Øvre Eiker kommune gjennomfører et forprosjekt for å beregne kostnadene for nødvendige investeringer i vann og avløp (inkludert høydebasseng) og annen infrastruktur.

Feltet B 6 ligger sør for skolen/Jungerveien. Området eies av Øvre Eiker kommune. Feltet er uregulert og har et samlet areal på 157 daa.

I kommuneplanen for Øvre Eiker 2010 – 2022 er området avsatt til boligbygging med utbyggingsrekkefølge 1. Utbygging av feltet B 6 er derfor i tråd med gjeldende kommuneplan. Kommuneplanen sier videre at «Høydebasseng må etableres før nye byggeområder bygges ut». Rådmannen er ikke kjent med andre forhold som skulle tilsi at det er spesielle utfordringer ved regulering av feltet B 6.

Ved behandling av interpellasjonen og oppfølging av denne, er det vurdert ulike alternative framgangsmåter for å kunne realisere utbygging av feltet B 6. Grunnlaget for rådmannens anbefaling ligger i en samlet vurdering av lovmessige forhold, praksis i utbyggingsaker og hensynet til en raskest mulig framdrift i utbygging av området.

Rådmannen har lagt til grunn at det ikke er et aktuelt alternativ at Øvre Eiker kommune selv står for utbygging av området. Alternativer som har vært vurdert er makeskifte og en overføring av eiendommen til eget selskap, Eiker Eiendomsutvikling AS. Disse to alternativene har vært vurdert av kommuneadvokaten i forhold til regelverket for offentlig støtte. Usikkerhet, bl a knyttet til fastsettelse av markedsverdi, gjør at disse to alternativene ikke entydig ligger innenfor de rammene som regelverket setter. En eventuell overføring av feltet B 6 til eget selskap for å styrke selskapets egenkapital, vil neppe kunne påberopes som planmyndighetens bidrag i en utbyggingsavtale.

Rådmannen viser til at det er utbyggerens ansvar å utrede og bære kostnadene for utbygging av nødvendig infrastruktur for å realisere et utbyggingsprosjekt. I dette tilfellet anses forholdene å være slik at kunnskap om kostnadene ved infrastrukturen er en nødvendig forutsetning for å kunne fastsette en markedsverdi for arealet og redegjøre for hvilke krav som vil bli stilt ved en utbygging.

Rådmannen vurderer det slik at det er behov for et forprosjekt som omhandler håndtering av vann, spillvann og overvannshåndtering for hele kommunedelplanområdet Ormåsen. Forprosjektet må også ha med seg plassering og dimensjonering av høydebasseng. Ei samlet vurdering tilsier dermed at Øvre Eiker kommune kan forsvare å bære kostnadene for et slikt forprosjekt. Det er avsatt 700 000 kr i investeringsbudsjett for 2011, beregnet til kommunens andel av høydebasseng. Rådmannen foreslår at denne bevilgningen benyttes til forprosjekt. Kostnadene fordeles rettmessig mellom vann, avløp og kommunen som stedsutvikler.

Forprosjektet planlegges gjennomført i første halvår 2012. Rådmannen vil arbeide med andre forhold knyttet til salgsprosessen slik at dette kan igangsettes straks forprosjektet er ferdig.

Reguleringsoppdraget for samlevei og aktivitetsområdet i Ormåsen er nærmest slutført. En framtidig reguleringsplan for B 6 vil ha klar forbindelse med denne planen. Rådmannen legger derfor opp til at disse to planprosessene samordnes fram til stadfesting.

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**

#### **Rådmannens anbefaling**

1. Felt B 6 i Ormåsen legges ut for salg.
2. Det igangsettes et forprosjekt for utredning av håndtering av vann, spillvann og overvannshåndtering og plassering/dimensjonering av høydebasseng i Ormåsen. Kostnadene, inntil 700 000 kr, finansieres av vedtatt investeringsbudsjett, prosjekt 230910.

#### **Begrunnelse**

Det er behov for å klargjøre nytt utbyggingsområde i Ormåsen. Det er nødvendig å ha et bedre grunnlag for å beregne utbyggingskostnadene slik at en best kan sikre framdrift i prosjektet.