

---

Saksbehandler: Per Georg Svingen  
Arkivsaksnr.: 18/2596

---

Arkiv:

## **BOLIGFELT TRODAL - STATUS OG VIDERE FRAMDRIFT**

### **Vedlegg:**

Kart over Trodal boligfelt  
Rapport flomsikring fra Norconsult AS  
Regnskap pr. 30.10.2018

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

KST-sak 48/11 Godkjenning av kjøpekontrakt med grunneiere  
KST-sak 14/14 Godkjenning av samarbeidsavtale med Nordbolig  
KST-sak 17/15 Innløsning av Vegstad eiendom  
KST-sak 15/18 Samarbeidsavtale med Beias-gruppen  
KST-sak 82/14 Trodal boligfelt- Utbygging og forslag til fordeling av kostnader for tomt mv.

### **Sammendrag:**

Med bakgrunn i endret kostnadsbilde for utbygging av Trodal boligfelt, legger rådmannen frem en sak for Kommunestyret for å forankre politisk det videre arbeid med utvikling av boligfeltet og tilhørende vegbygging. Rådmannen har vurdert 3 alternativer og innstiller på at Øyer kommune skal fortsette full utbygging under forutsetning av at fremlagte kostnadstall kvalitetssikres og at detaljbudsjett på denne bakgrunn utarbeides i løpet av 1. tertial 2019 og legges frem for kommunestyret for godkjenning.

### **Saksutredning:**

#### Grunnerverv:

Øyer kommunestyre godkjente i sak 48/11 den 26.05.2011 kjøp av Jevnegruva fra tre grunneiere. Målet med kjøpet var å overholde kommunens mål i overordnet målkart om tilrettelegging av boligtomter, som et ledd i kommunens målsetting om økt folketall. Rådmannen skrev den gang at prisen på 115,- kr/m<sup>2</sup>, ble vurdert som høy, men konkluderte med at erverv burde gjennomføres. Grunnerverv ble gjennomført til en totalpris på 17,5 mill kr. Rådmannen ble samtidig bedt om å igangsette detaljregulering av boligområdet, prosjektering av infrastruktur og opparbeidelse, utredning av kostnader, organisering av utbygging og salg samt framdriftsplan, for framlegging i egen evt. egne saker.

Vegstad eiendom (verkstedbygning benyttet av Langvik Maskin AS og seinere utleid til annen entreprenør) ble i KST-sak 17/15 godkjent innløst til en kostnad på kr. 3.950.000,-.

Reguleringsarbeid ble igangsatt i 2012 og samarbeidsavtale med Nordbolig AS (Beiasgruppen) ble inngått våren 2014, jfr KST-sak 14/14. Denne avtalen er senere revidert, jfr. KST-sak 15/18 for å presisere evt. uklarheter i forhold til anskaffelsesregelverket.

#### Reguleringsplan:

Området er i hovedsak regulert til boligformål (i alt ca 200 enheter) med en mindre del nederst i området som er regulert til barnehage og trafikkareal for denne. I tillegg er deler av arealet avsatt til tverrforbindelse mellom Kongsvegen og Gamlevegen. Denne tverrforbindelsen er en del av den planlagte Sentrumsringen som ble tatt inn i kommunedelplan Øyer Sør av 2007

#### Status utbygging:

Utbygging av infrastruktur for trinn 1 (69 enheter) startet i 2015 og ble ferdigstilt sommeren 2016. Pr dato er 24 enheter solgt. De siste 45 enhetene er regulert til til blokkbebyggelse og det arbeides med å få solgt disse. Etter utbygging av trinn 1 og noe planlegging og flomberegninger for videre utbygging, har det pr. 01.11.2018 medgått 52 mill kr inkl. mva. Dette er tidligere behandlet i budsjett og regnskapsrapporter. Alle kostnader for intern utbygging vann og avløp er også medtatt her i likhet med prinsipper som blir fulgt i andre boligområder.

Barnehagetomta var avsatt som et alternativ i saken om ny barnehage i Øyer. Når vedtak om at Vidarheim skulle bygges om til barnehage (2011/2012) falt behovet bort, i hvert fall inntil videre.

#### Videre utbygging av trinn 2 og 3:

Planlagt utbygging for etablering av trinn 2 og trinn 3 er estimert til ca 30 mill kr inkl. mva. Kostnadene er fordelt slik:

• Tverrforbindelse Kongsvegen – Gamlevegen:	15 mill kr
• Infrastruktur trinn 2:	10 mill kr
• <u>Infrastruktur trinn 3:</u>	<u>5 mill kr</u>
SUM:	30 mill kr

Vel 50 % av strekningen for tverrforbindelsen mellom Kongsvegen og Gamlevegen vil også tjene som atkomstveg for Trodal boligfelt, trinn 1 og 2. Det er mulig å finansiere 50 % utbyggingskostnaden av tverrforbindelsen (6,0 mill kr ekskl. mva), med anleggsbidrag fra utbyggere i henhold til utbyggingsprogram fra 2008 (Sentrumsringen).

#### Flomforebyggende tiltak:

Under arbeid med utarbeidelse av reguleringsplan, vedtatt 19.06.2014, ble flomfare kun vurdert og hensyntatt for Trobekken (bekken som går langs planlagt tverrforbindelse). Under planlegging av videre utbygging av trinn 2 og 3 inkl. tverrforbindelse mellom Kongsvegen og Gamlevegen, er flomfare vurdert på nytt. De siste års hendelser både lokalt og nasjonalt har medført et større fokus på flomfare og det er utarbeidet nye beregningsmodeller for beregning av vannføring. Norconsult AS har vært engasjert for å vurdere flomfare og kom frem til at det er en betydelig fare for flom i området på grunn av i første rekke Søre Bryhnsåa. Trobekken vil også kreve enkelte forebyggende tiltak. Norconsult AS sine vurderinger/beregninger er sammenfattet i en egen rapport, se vedlagte flomrapport.

Rapporten beskriver avbøtende tiltak for å sikre området mot fremtidig flom.

Følgende tiltak vurderes som nødvendig for å kunne fortsette utbyggingen av området:

1. Ny bru Gamlevegen.

2. Erosjonssikring i Søre Bryhnsåa av skråning mot Trodalen, alternativt flytting av de aller nærmeste planlagte boligene.
3. Flomvoller oppstrøms Gamlevegen og ved Trodalen. Flomvollene er forholdsvis rimelige, og gir god sikkerhet. Kan bygges uavhengig av masseavlagringsbassenger.
4. Masseavlagringsbasseng, hvorav det oppstrøms Gamlevegen bør prioriteres.

Tiltakene kan gjøres uavhengig av hverandre og er satt opp i prioritert rekkefølge. Norconsult AS har beskrevet et masseavlagringsbasseng ovenfor Gamlevegen og et nedenfor boligfeltet (pkt 4). Norconsult er usikre på effekten av de foreslåtte masseavlagringsdammene. En masseavlagringsdam ovenfor Gamlevegen vil gi en effekt for hele vassdraget nedstrøms dammen og bør prioriteres dersom en finner dette nødvendig. En masseavlagringsdam nedenfor boligfeltet vil tilsvarende redusere risiko for gjentetting av bruer under Kongsvegen og E6. Dette anser rådmannen ikke å være kritisk for boligfeltet og vil være et ansvar for Oppland fylkeskommune som vegeier.

Kostnadene med flomforebygging er betydelige. Det dyreste og viktigste tiltaket er ny bru i Gamlevegen. Eksisterende hvelvbru har for liten kapasitet for en 200-års flom. Kapasiteten må doubles for å tilfredsstille kapasitet etter flomberegninger. En ny bru vil antakelig koste ca 10 mill kr inkl. mva, Oppland fylkeskommune er eier av brua og er anmodet om å sette dette tiltaket opp i sine planer. Gjeldene handlingsplan for fylkesveger 2018-2021, tar ikke høyde for ny bru. Rådmannen avventer svar fra Oppland fylkeskommune om dette. Det er svært usikkert om Oppland fylkeskommune finner å gå inn med nødvendig midler til ny bru. Kommunen vil da selv måtte bekoste ny bru dersom videre utbygging i Trodalen skal kunne finne sted. Eksisterende bru er bygget i første halvdel av 1800-tallet og er verneverdig. Anslått kostnad for ny bru bør holde uansett hvordan en kapasitetsutvidelse løses. Det vil være nødvendig å utrede kostnadene nærmere før en setter i gang med noen som helst videre utbygging i Trodalen.

Erosjonssikring og flomvoller (pkt 2 og 3 i rapport) er også nødvendige tiltak for å bygge videre Trodal. Dette utgjør en kostnad på ca 3,8 mill kr inkl mva.

Masseavlagringsdammene er kostnadskrevene og som Norconsult beskriver er det noe usikkerhet med hensyn på effekt. Legger en til grunn at masseavlagringsdam ovenfor Gamlevegen etableres (dam som vil gi effekt for hele vassdraget nedstrøms dammen), vil dette medføre en kostnad på ca 6,0 mill kr inkl. mva.

Totalkostnad for flomsikring av Søre Bryhnsåa vil da utgjøre:

- Ny bru Gamlevegen: 10,0 mill kr.
- Flomvoller og erosjonssikring: 3,8 mill kr
- Masseavlagringsdam ovenfor Gamlevegen: 6,0 mill kr
- SUM inkl. mva: 19,8 mill kr.

En samlet sum for å ferdigstille Trodalen boligfelt for bygging av boliger vil dermed komme på ca 102 mill kr inkl. mva.

Økonomi:

Kommunestyret vedtok i sak 82-14 pris for salg av råtomt på 25 mill kr. Videre ble pris-  
matrise for tomter med et utgangspunkt i total kostnad på 53 mill kr ekskl. mva godkjent.

I KST-sak om grunnnerv i 2011 skriver rådmannen i sin saksutredning at det legges til  
grunn at boligområdet bygges ut til selvkost. Videre forutsettes det at områder for bolig og  
barnehage må bære deler av grunnkjøpskostnaden for annet areal. Kjøpesummen skal  
dekkes ved låneopptak, mot senere delvis inndekning ved salg av boligtomter.

Påløpte kostnader er videre fulgt opp i økonomirapportering og budsjettarbeid. Det er til og  
med 2018 budsjettert med 63,5 mill kr inkl mva, for utbygging av Trodal boligfelt.

### **Vurdering:**

Kostnadene for utbyggingen i Trodal har økt betydelig i forhold til opprinnelig kostnadsover-  
slag på ca 60 mill kr inkl mva. (53 mill kr + mva i matrise for i KST-sak 82-14). (Mva refusjon  
en del av finansieringen. Salg av tomter er mva-fritt). Med et nytt kostnadsoverslag på ca  
102 mill kr inkl. mva innebærer dette en økning på ca 70 %.

Tidligere forutsetninger har tatt utgangspunkt i at bolig- og barnehageområdet skulle dekke  
alle utbyggingskostnader. En kostnadsdeling med boligområde, tverrforbindelse og  
barnehage bør imidlertid vurderes. Den regulerte barnehagetomten nederst på feltet bør  
kunne belastes med en kostnad på ca 1,0 mill kr (rådmannen antydte i KST-sak 48/11 en pris  
på 3x kjøpspris på 115,-kr m<sup>2</sup> for denne tomta). Videre bør grunnnerv for tverrfor-  
bindelsen inngå i budsjett/regnskap for denne. Ser en på arealbehovet for vegen vil dette  
utgjøre ca 27 % av hele arealet (40 da av i alt 150 da + andel av innløsning av Vegstad) og  
dermed ca 6 mill kr av grunnnervet. Noe av vegarealet er også nødvendig for atkomst til  
boligområdene, men 3,0 mill kr vil det kunne være aktuelt å belaste tverrforbindelsen med.  
50 % av dette vil igjen kunne dekkes gjennom anleggsbidrag og utbyggingsavtaler. Flomsikr-  
ing med bygging av ny bru over Søre Bryhnsåa i Gamlevegen er også nødvendig for etabler-  
ing av tverrforbindelsen da en oversvømmelse ovenfor Gamlevegen vil medføre et flomløp  
langs Trobekken. Veggen kan vanskelig anlegges andre steder på grunn av den totale høyde-  
forskjellen mellom Kongsvegen og Gamlevegen. Det bør vurderes om noe av kostnadene for  
brubygging også skal belastes tverrforbindelsen. Dette vil resultere i et noe annet grunnlag  
for selvkostbetraktning for boligområdet.

Kostnadene har nå blitt så høye at rådmannen finner det riktig å vurdere flere alternativer  
for veien videre for Trodalen byggefelt. Rådmannen finner det lite sannsynlig at boligom-  
rådet vil kunne bygges ut innenfor ett selvkostperspektiv. Spørsmålet blir da hvilken  
kostnad og risiko Øyer kommune skal ta for en videre utbygging.

Rådmannen ser for seg 3 alternativer:

1. Stanse utbygging og kun ferdigstille trinn 1.
2. Stanse boligutbygging med trinn1 og etablere tverrforbindelsen mellom Kongsvegen  
og Gamlevegen.
3. Gjennomføre full utbygging inkl. etablering av tverrforbindelse mellom Kongsvegen  
og Gamlevegen.

### Alternativ 1:

Stanser en utbygging nå vil dette sannsynligvis medføre et «tap» på ca 31 mill kr. Opparbeidede tomter inkl. barnehagetomta antas å ha en verdi på ca 16 mill kr. Og totalkostnaden som er påløpt pr. dato er ca 52 mill kr inkl mva. Herav er ca 5 mill kr mva som er refundert. Dvs en nettokostnad på 47 mill kr. Rentekostnader kommer i tillegg og er estimert til ca 5,5 mill kr pr 01.11.2018 (når 24 av 69 enheter solgt). Da er renter for hele grunnvervet og all utbygging medtatt. Rentekostnader bør beregnes alene for kostnadene for utbygging av boligområdet, da det er disse som er interessante for et selvkostregnskap for boligområdet. Dersom kostnader for grunnverv til tverrforbindelse og barnehagetomt inkl. rentekostnader for disse trekkes ut, reduseres «tapet» med ca 5 mill kr. Rådmannen forutsetter da at det kun vil være mindre arbeider med erosjonssikring i Søre Bryhnsåa samt ivaretagelse av overvann ovenfor trinn 1, som vil være nødvendig.

### Alternativ 2:

Tverrforbindelsen mellom Kongsvegen og Gamlevegen er et planlagt veganlegg for å spre trafikk fra sentrum til hytteområdene og redusere trafikk langs Gamlevegen. Gamlevegen mellom Trodal og Korsen skal etter kommunedelplan Øyer Sør opprettholdes som grusveg med de miljøeffekter dette innehar. Trafikken langs Gamlevegen bør være så liten som mulig.

Tverrforbindelsen utløser også behov for flomsikringstiltak i form av ny bru over Søre Bryhnsåa i Gamlevegen. Dette tiltaket er så kostbart at rådmannen ikke anser det forsvarlig å sette i gang dette veganlegget dersom kostnaden for flomsikring skal dekkes av veganlegget alene.

### Alternativ 3:

En full utbygging som opprinnelig planlagt og med nødvendige flomsikringstiltak vil medføre en kostnad på ca 102 mill kr inkl mva. Nettokostnaden etter mva-refusjon vil komme på ca 86 mill kr. Risikoen ved å gjennomføre dette ligger i markedsprisen og etterspørselen etter boliger. Vår avtalepartner Nordbolig AS mener at det er et marked, men både pris og fremdrift er usikre. Det er nok mulig å justere prisen for resterende enheter noe, men realistisk sett vil nok en sluttsum på ca 65 mill kr være det en kan ha håp om å oppnå (ca 25% høyere enn forutsatt i prismatrise, jfr. KST-sak 82/14. Ser en bort fra rentekostnaden vil da sluttresultatet bli negativt med ca 21 mill kr. En har da også fått etablert tverrforbindelsen. Som nevnt over kan etablering av tverrforbindelsen utløse en finansiering på 50 % av nettokostnaden for denne, i form av anleggsbidrag gjennom utbyggingsavtaler. Dvs en ytterligere reduksjon på ca 9,5 mill kr (50 % av nettobeløp av 15 mill kr inkl. mva, 50 % av andel grunnverv og 50 % av andel bru i Gamlevegen).

For kommunen sin del vil fremdrift være svært viktig. Ved å forskuttere 86 mill kr vil rentekostnaden pr år ved 2,5 % rente være 2,1 mill kr. Rentekostnad bør kun medtas for boligutbyggingen for å få frem totalkostnad for prosjektet i forhold til selvkostprinsippet. Noen kostnader kan antakelig kompenseres ved prisstigning i boligmarkedet, men her vil etterspørselen igjen ha en betydning. En må anta at det vil være en kontinuerlig utbygging i området og at rentekostnaden derfor reduseres år for år.

Tabell nedenfor viser kostnader, fordelt på byggeformål (i hele 1.000 kr)

Investering\formål	Boliger	Barnehage	Tverrforbindelse	SUM
Grunnerverv	18 000	1 000	3 000	22 000
Planlegging og infrastruktur	45 000		15 000	60 000
Flomtiltak	15 000		5 000	20 000
<b>SUM inkl. mva</b>	<b>78 000</b>	<b>1 000</b>	<b>23 000</b>	<b>102 000</b>
MVA-kompensasjon	12 000		4 000	16 000
<b>SUM ekskl. mva</b>	<b>66 000</b>	<b>1 000</b>	<b>19 000</b>	<b>86 000</b>
Rentekostnad	12 000			12 000
Salg av tomter	-65 000			-65 000
Anleggsbidrag			-9 500	-9 500
<b>Resultat</b>	<b>13 000</b>	<b>1 000</b>	<b>9 500</b>	<b>23 500</b>

Målsettinger i kommuneplanens samfunnsdel lå til grunn da Trodalsprosjektet ble i gang-satt. Daværende kommuneplan hadde som føring en befolkningsvekst på 0,5 % per år, og for å oppnå dette var det et definert mål å ha god tilgang på klargjorte boligtomter i begge sogn.

Kommuneplanens samfunnsdel 2014-2025 har en målsetting om 6000 innbyggere i Øyer inn-en 2025. Dette er en svært ambisiøs målsetting som tilsier over 2 % årlig vekst. Det er behov for å justere måltallene for folketallsutvikling. Øyer er fortsatt en av få kommuner i Gudbrandsdalen med befolkningsvekst, og det legges til grunn en årlig vekst på 0,5 % i fram-lagt økonomiplan 2019-2022 (handlingsdelen til kommuneplanens samfunnsdel). For å tilrettelegge for befolkningsvekst heter det i gjeldende kommuneplan:

*Utvikle sentrumsnære og attraktive boligområder gjennom areal-/boligplanlegging og aktiv utbygging.*

Å sikre god tilgang til boligtomter for å oppnå boligbygging og befolkningsvekst har vært og er en politisk målsetting i kommunen. Ved å ta en aktiv rolle som i Trodalsprosjektet legges det opp til at Øyer kommune skal tiltrekke seg nye innbyggere, både gjennom nyinnflytting i Trodal, og ved at innbyggere i kommunen flytter til Trodal og eiendommer andre steder i kommunen legges ut for salg. Tilflytting og økt folketall gir positive økonomiske effekter, gjennom økt rammetilskudd (innbyggertilskudd) og økt skatteinngang. På sikt vil kommunen også få økte eiendomsskatteinntekter, etter fritaksperioden på 10 år for nye boliger.

Sammenlignet med andre kommuner i vår region har Øyer fortsatt en forholdsvis ung befolkning. Dette er gunstig med tanke på andel innbyggere i den inntektsskapende alders-gruppa. Det forventes at Trodalsprosjektet vil kunne ha positiv effekt på demografiutvikling i kommunen framover.

Det er mange risikomomenter i å videreføre full utbygging av Trodal boligområde. Rådman-nen mener imidlertid at kommunen ved å gjennomføre prosjektet (alternativ 3) vil få det resultatet som gir det beste økonomiske resultatet totalt. Skrinlegges Trodalsprosjektet vil kostnader også påløpe ved evt. etablering av andre sentrumsnære boligområder. Det er

heller ikke mange aktuelle sentrumsnære områder tilgjengelige uten å måtte ta av dyrket mark.

Kostnadsbildet må kvalitetssikres nærmere før en setter i gang med videre utbygging. Detaljerte kostnadsoverslag for infrastruktur og flomtiltak må utarbeides

**Rådmannens forslag til innstilling:**

1. Kommunestyret vedtar at hovedprinsipp om full utbygging av Trodal boligområde inkl. tverrforbindelse og flomsikringstiltak gjennomføres.
2. Før arbeider i marka settes i gang må rådmannen kvalitetssikre kostnadsoverslag for videre utbygging inkl. flomsikringstiltak, søke å avklare fylkeskommunens deltakelse i en ny bru Over Søre Bryhnsåa og på denne bakgrunn legge frem et detaljert budsjett for resterende utbygging i Trodal for kommunestyret, til godkjenning i løpet av 1. tertial 2019.

Ådne Bakke  
Rådmann

Per Georg Svingen