

Områdemodell for Sentrum

Opparbeidelse av gågata

Vedtatt 23.03.2021
Saksnr.: 2018/589

Innholdsfortegnelse

1. Innledning	1
2. Lovgrunnlag.....	1
3. Plangrunnlag	1
4. Avgrensning og omfang	2
5. Opparbeidelsesplan for gågata	2
6. Vekting av- og vilkår for oppfyllelse av rekkefølgekrav.....	3
7. Kostnader - Fordelingsnøkkel	3
8. Forholdsmessighet	5
9. Prosess	5
9. Framdrift	6
10. Ansvarlig for gjennomføring.....	6
11. Innbetalingsform og innbetalingstidspunkt	6
12. Hva må løses/ utdypes i utbyggingsavtale for de enkelte områder	6

1. Innledning

Områdemodellen er en finansierings- og gjennomføringsmodell for felles offentlig gågate og torg i Longyearbyen og den fordeler kostnader mellom Longyearbyen lokalstyre (LL) og utbyggere/tomteleier og mellom de ulike tomteleierne i Gågata, se pkt. 4 for avgrensning.

Områdemodellen for gågata regulerer følgende:

Avklaringspunkter	Dokumentasjon
Forventet kvalitetsnivå og utforming for opparbeidelse av gågata og torget mm. i Longyearbyen sentrum.	Opparbeidelsesplan for gågata, Multiconsult 14.02.2019 med de justeringer som fremkommer av «Justert kostnadsestimat for gågata 2020, datert 20.11.2020
Vekting av rekkefølgebestemmelser i Delplan for sentrum med forskningsparken.	Dette dokumentet.
Modellens fysiske omfang	Dette dokumentet. Delplan for sentrum med forskningsparken (D36).
Fordelingsnøkler for kostnader	Dette dokumentet.
Forventet fremdrift	Dette dokumentet.
LL sitt ansvar	Dette dokumentet.
Innbetalingsform	Dette dokumentet.
Forventninger til utbyggingsavtale.	Dette dokumentet.

2. Lovgrunnlag

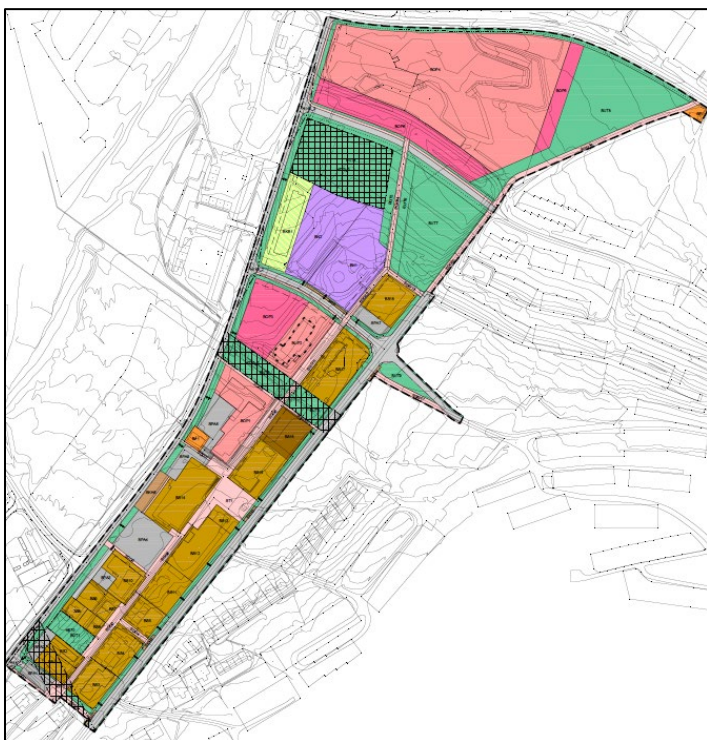
Områdemodellen er utarbeidet med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 17-2.

Det vises også til Longyearbyen Lokalstyre sitt Forutsigbarhetsvedtak om utbyggingsavtaler, sak 17/45.

Områdemodellen utdyper forutsigbarhetsvedtaket, gjeldende for de beskrevne områdene, se pkt. 4. For å avtale endelig kostnad og detaljer i gjennomføring mv. inngås det i tillegg en egen utbyggingsavtale mellom LL og den enkelte tomteleier, se punkt 12.

3. Plangrunnlag

Områdemodellen har grunnlag i, og gjelder gjennomføring av spesifikke rekkefølgebestemmelser i Delplan for sentrumsområdet med forskningsparken vedtatt 31.01.2016 (Plan ID: D36).



Figur 1: Plankart,. Delplan for sentrumsområdet med forskningsparken.

4. Avgrensning og omfang

Områdemodellen omfatter finansiering og opparbeidelse av følgende arealer nevnt i rekkefølgebestemmelsene § 6.3:

- SGG3, SGG6, SGG8, SGG11, SGG12, SGG14 og ST1

Følgende byggeområder har rekkefølgekrav til disse områdene:

- BS1 – BS7, BS10 – BS18, BOP1 – BOP3, BN1 og BN2.
- BOP4 – BOP6.

5. Opparbeidelsesplan for gågata

Opparbeidelsesplan for Gågata, Multiconsult 14.02.19 legges til grunn for utforming, materialvalg og kvalitet.

Kostnadene som skal fordeles er opparbeidelse av nytt helhetlig bygulv med nødvendig oppbygging i grunnen, fast møblering (trelandskap) og nødvendige installasjoner for belysning, se vedlagte dokumenter til opparbeidelsesplanen for nærmere beskrivelse. Løs møblering og øvrig offentlig infrastruktur omfattes ikke av områdemodellen. Øglene som er tegnet inn på torget i opparbeidelsesplanen på torget inngår heller ikke i områdemodellen, disse finansieres gjennom tilskudd fra Svalbard miljøvernfond, og LL tar seg av koordineringen mellom prosjektene.

Utskifting eller nyetablering av teknisk infrastruktur forårsaket av de enkelte byggeprosjekter kan kreves bekostet/etablert av byggeprosjektet i tillegg. Dette avklares og avtales i egen utbyggingsavtale.

Følgende dokumenter og tegninger legges til grunn:

- Gågata og torget i Longyearbyen – beskrivelse til forprosjekt
- L-100 Oversiktsplan
- L-101 Delplan Nord
- L-102 Delplan sør
- L-201 Snitt
- Lysplan - Gågata i Longyearbyen

Til opparbeidelsesplanen er det også laget en kostnadskalkyle. Denne kalkylen ble revidert i november 2020 etter en gjennomgang av opparbeidelsesplanen med mål om kostnadsreduksjon. Kostnadskalkylen er fremdeles konservativ, og fungerer som veiledende inntil endelige kostnader er avklart. I forbindelse med vedtak av opparbeidelsesplanen ble det satt et øvre tak på tomteierens kostnadsbelastning. Taket er kostnadsestimatets totalsum fratrukket usikkerhetsfaktoren som skal belastes LL. Følgende dokumenter legges til grunn for fordeling av kostnader:

- Justert kostnadsestimat for Gågata 2020, datert 20.11.2020.
- Politisk vedtak opparbeidelsesplan i TU 14.12.2020, utvalgssaksnummer 42/20

Etter en helhetlig vurdering kan det vurderes justeringer av opparbeidelsesplanen. Eventuelle nye løsninger må gi samme helhetlige uttrykk og kvalitet som beskrevet i opparbeidelsesplanen. Slike justeringer må godkjennes av Longyearbyen Lokalstyre ved Plan og utvikling. Dette gjøres gjennom den ordinære byggesaksbehandlingen.

6. Vekting av- og vilkår for oppfyllelse av rekkefølgekrav

Det er den helhetlige utformingen av gågata som tilfører sentrum den kvalitetsnivået som er beskrevet i vedtatt delplan for sentrumsområdet med forskningsparken. Alle de nevnte områdene i punkt 4, utenom SGG14, vurderes derfor som likeverdige.

I områdemodellen gjøres derfor alle rekkefølgebestemmelsene solidarisk gjeldende for alle byggeområdene BS1– BS7, BS10 – 18, BOP1 – BOP3, BN1 og BN2.

Kostnader til SGG14 vurderes som tilkomst til og fra BOP4 – BOP6, og rekkefølgebestemmelsen er fremdeles gjeldende, som angitt i delplanen.

Alle øvrige kostnader fordeles utover på alle byggeområdene, etter fordelingsnøkkel gitt i punkt 7.

Rekkefølgebestemmelsene til hvert byggeområde i delplanen oppfattes som oppfylt i det øyeblikk det er inngått en egen utbyggingsavtale som forplikter de enkelte partene i henhold til områdemodellen.

7. Kostnader - Fordelingsnøkkel

Alle byggeområdene belastes etter en modell hvor man legger lik vekt på:

1.hva dagens situasjon er med eksponering mot gågata

2. hva byggepotensialet i planen legger opp til.

Det vil si at man legger 50% vekt på hvor mye bruksareal (BRA) planen tillater deg å bygge og 50% vekt på hvor mange lengdemeter fasade (lm) du kan få mot gågata.

Administrasjonen har også vurdert at det er lite sannsynlig at det vil bli realisert bygg på over 3 etasjer slik delplanen åpner for. Derfor er det gjort en justering i beregningen av bruksareal (BRA) slik at medtatt BRA er oppad avgrenset til maks 3 etasjer. Belastningen blir dermed mindre/ mer realistisk på enkelte av tomteleierne.

SGG14 belastes områdene BOP4 – BOP6 i sin helhet.

BRA/ lengdemeter fasade og forholdstall for hvert område fremkommer av tabellen under.

Område*	Tillat BYA	Medtatt antall etasjer	Areal tomt m2	Tillat m2 BRA (inntil 3 etg)	% BRA	(%) LM**	Vedtatt utregningsmodell Forholdstall (50% BRA + 50% lm)	
BS1	BBB Eiendom	90,00 %	3	886	2 392	2,1	2,30	2,3
BS2	Svalbard Hotell	90,00 %	3	614	1 658	1,5	1,57	1,5
BS3	Svalbard Hotell	90,00 %	3	1 535	4 145	3,7	4,50	4,1
BS4	Kroa	90,00 %	3	1 688	4 558	4,1	5,02	4,6
BS5	Svalbar/Lodge	90,00 %	3	1 140	3 078	2,8	3,35	3,1
BS6	RaBis	90,00 %	2	467	841	0,8	1,99	1,4
BS7	Skinnboden	90,00 %	2	512	922	0,8	3,14	2,0
BS10	78 Nord	90,00 %	3	1 511	4 080	3,7	4,29	4,0
BS11	Utvidelse Coop	90,00 %	3	1 666	4 498	4,0	4,81	4,4
BS12	Coop	90,00 %	3	2 362	6 377	5,7	6,90	6,3
BS13	Coop	90,00 %	2	501	902	0,8	1,67	1,2
BS14	Lompen	90,00 %	3	3 300	8 910	8,0	8,58	8,3
BS15	Post/bank	90,00 %	3	2 148	5 800	5,2	5,75	5,5
BS16	Ubebygd	90,00 %	3	1 734	4 682	4,2	4,50	4,3
BS17	Kullungen	90,00 %	3	3 128	8 446	7,6	8,16	7,9
BS18	Hurtigruten	90,00 %	3	1 833	4 949	4,4	4,60	4,5
BOP1	LL	90,00 %	3	3 335	9 005	8,1	9,10	8,6
BOP2	Sykehuset	70,00 %	3	2 773	5 823	5,2	8,26	6,7
BOP3	Sykehuset (utvidelse)	70,00 %	3	3 812	8 005	7,2		3,6
BN1, BN2	Polarhotellet	70,00 %	3	9 553	20 061	18,0	8,37	13,2
SPA4	Parkeringsplassen sør for Lompen		3		2 250	2,0	3,14	2,6
SUM				111 380	100,00	100,0		100,0

NB! BN1 og BN2, BS18 og BS 16 er opprinnelig satt opp med et maks tillatt etasjeantall på 4 etasjer.

Det er politisk vedtatt å kun ta med BRA med inntil 3 etasjer, da sannsynligheten for at det bygges mer er veldig liten.

* Det er områdebetegnelsen som er bindende i modellen. Navn er kun satt på for å gjøre det lettere å finne frem i tabellen.

**Løpemet er regnet fra formålsgrense til formålsgrense

NB! Etterskrift 30.12.2021- Presisering/ oppdatering etter innløsning av bankgaranti for første prosjekt etter områdemodellen: Totalsummen i «justert kostnadskalkyle», vedtatt 14.12.2020, er i samsvar med de faktiske kostnadene etter at opprustningen av 1.del av gågata er gjennomført. Fremtidige prosjekter skal derfor ta utgangspunkt i totalsummen, fratrukket risikotillegget, i justert kostnadskalkyle som utgjør NOK 23 357 036,25,-

8. Forholdsmessighet

Etter Plan- og bygningsloven § 17-3 må tiltak som pålegges utbygger:

«(...)stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.»

LL sitt bidrag i denne sammenheng er:

- Deltakelse i finansiering som festeeier i områdene BOP1 og BS17.
- Planleggingskostnader. Dette inkluderer opparbeidelsesplanen og videre prosjektering.
- Prosjektledelse for opparbeidelse og koordinering.
- Kostnader til rollen som byggherre for tiltak i områdene som omfattes.
- Gebyrer knyttet til offentlig saksbehandling.
- Usikkerhetsposten i kostnadskalkylen til opparbeidelsesplanen skal bæres av LL i henhold til vedtak i TU 14.12.2020

Punktene ovenfor vurderes som en vesentlig andel av de totale kostnadene. Kravet i Pbl. § 17.3 om forholdsmessighet vurderes dermed som oppfylt.

9. Prosess

Opparbeidelsesplan og mulig områdemodell har vært drøftet med de berørte tomteleierne i 2019 og 2020. Områdemodellen ble lagt ut på høring i perioden 15.06.2020 – 15.09.2020. Alle registrerte tomteleiere i Gågata har blitt tilskrevet. Hurtigruten Svalbard AS, Svalbard Adventure Group AS, Visit Svalbard og COOP Svalbard AS protesterte i brev av 11.09.2020 hvor de vektla at tidspunkt for utsendelse var dårlig med tanke på pandemien, at de var uenige i kvalitetsnivået i forslaget til opparbeidelse, og uenige i til finansieringsmodellen og fordelingsnøkkelen..

I etterkant av høringsrunden har det blitt gjennomført totalt 3 møter:

- 02.10.2020 - Et orienteringsmøte med politikere fra Teknisk utvalg
- 22.10.2020 – Arbeidsmøte med tomteleierne i gågata, politikere fra TU og administrasjonen.
- 10.12.2020 – Arbeidsmøte/ forhandlingsmøte med tomteleierne og administrasjonen.

Administrasjonen har som følge av arbeidsmøtene, ledd i egen kvalitetssikring og etter innkomne høringsinnspill har redusert kostnadene i opparbeidelsesplanen, uten at det har gått på bekostning av konseptet eller de kravene som settes i Sentrumsplanen. LL reduserte i denne øvelsen kostnadsestimatet til opparbeidelsesplanen med 19% og anser det for å være et konservativt estimat. Det har blitt gjennomført regulært forhandlingsmøte med tomteleierne om kostnadsnivå og fordeling. LL har tatt ansvar for ytterligere kostnader og bærer også en større risiko, jamfør TU-vedtak 14.12.2020. Beregningsgrunnlaget i BRA er også nedjustert til maks 3 etasjer, som legges til grunn som et mer sannsynlig utbyggingspotensiale og beregningsmodellen er kalkulert i henhold til de nevnte endringer.

9. Framdrift

Framdrift er avhengig av innbetalte beløp, LL sin finansiering av teknisk infrastruktur i bakken, hensiktsmessighet i forhold til anleggsgjennomføring og eventuelle konkrete avhengigheter nødvendig for enkelte utbyggingsprosjekter.

Det er anledning både for LL og den aktuelle part å forskuttere et større beløp enn det som fremkommer av fordelingsnøkkelen for å sikre gjennomføring av spesifikke tiltak eller for å sikre en nødvendig framdrift. Dette avtales i utbyggingsavtale.

10. Ansvarlig for gjennomføring

LL er ansvarlig for opparbeidelse og gjennomføring. Dette omfatter rollen som oppdragsgiver, byggherre og prosjektledelse.

11. Innbetalingsform og innbetalingstidspunkt

Innbetaling skjer til øremerket fond hos LL før det gis brukstillatelse.

Bankgaranti på avtalt beløp, som kan utløses av LL, sidestilles med innbetaling til fond.

12. Hva må løses/ utdypes i utbyggingsavtale for de enkelte områder

Ved inngåelse av utbyggingsavtale avtales:

- Eksakt beløp, i henhold til områdemodellen.
- Eventuell forskuttering.
- Eventuell detaljering av framdrift.
- Detaljer omkring innbetaling/bankgaranti.
- Finansiering av eventuelt andre forhold/tiltak som ikke omfattes av den foreliggende områdemodellen.
-

Vedlegg som er lagt til grunn:

Vedlegg 1 - beskrivelse til forprosjekt Gågata 2020

Vedlegg 2 - L- 100 Opparbeidelsessplan 14.02.2019

Vedlegg 3 - L-101 Delplan nord

Vedlegg 4 - L-101 Delplan sør

Vedlegg 5 - L-201 Snitt

Vedlegg 6 - Lysplan gågata

Vedlegg 7 - Justert kostnadsestimat for Gågata 2020