



MOLDE KOMMUNE

Prinsipper for gjennomføring og finansiering av offentlig infrastruktur på Lundavang og Stuevollen



Forord

Molde kommune har, med bistand fra eksternt konsulentfirma, utarbeidet prinsipper for gjennomføring og finansiering av offentlig infrastruktur innenfor områderegeringsplanen for Lundavang og Stuevollen.

Hensikten med arbeidet har vært å få en oversikt over offentlig infrastruktur som er nødvendig å opparbeide som følge av transformasjonen av Lundavang og Stuevollen som områderegeringen legger opp til. Det er utarbeidet en oversikt over kostnadsestimatene for infrastrukturiltakene. Kommunen har gjort vurderinger av hvilke elementer som skal legges til grunn for fordelingen av tiltak og bidragsnivå i planområdet. Prinsippene for gjennomføring og finansiering av offentlig infrastruktur danner utgangspunktet for disse beregningene, som heretter omtales som en områdemodell.

Asplan Viak v/Nils Olav Berge og Knut Erik Ekman har bidratt med viktige innspill, kostnadskalkyle og den tekniske beregningsmodellen. Prosjektgruppen hos Molde kommune har bestått av Håvard Tjelle-Sørvik og Karen Kavli Setnes. Prosjektstyringsgruppen har bestått av kommunalsjef Lisbeth Smørholm, enhetslederne Roar Moen og Christopher Aase og avdelingsleder Johan Hals.

Det har vært avholdt informasjonsmøter med grunneiere og utbyggere i forbindelse med oppstart av arbeidet med områdemodellen.

Innhold

1. INNLEDNING	4
Bakgrunn for områderegulering av Lundavang og Stuevollen	4
Formålet med områdereguleringen	4
Hovedtrekk i områdereguleringen	5
Områdemodell for Lundavang og Stuevollen	5
Gjennom områdemodellen vil kommunen tilrettelegge for	5
2. INNHOLDET I OMRÅDEMODELLEN	6
3. LOVGRUNNLAG	7
Rekkefølgekrav	7
Områdemodell	7
Utbyggingsavtaler	8
4. AVTALESTRUKTUR OG PRAKTISERING	9
Utbyggingsavtalenes innhold	9
Praktiseringen av områdemodellen for Lundavang og Stuevollen bygger på følgende hovedelementer:	9
5. KOMMUNENS ROLLE OG RISIKO	10
Kommunens roller	10
Kommunens risiko	10
6. NØDVENDIGE INFRASTRUKTURTILTAK VED UTBYGGING AV LUNDAVANG OG STUEVOLLEN	11
7. KOSTNADSBEREGNING AV INFRASTRUKTURTILTAK	13
8. FORDELING AV KOSTNADER	14
Utbyggingsvolum som grunnlag for kostnadsfordeling	14
Fordeling av infrastrukturtiltak	15
Organisering av gjennomføring av infrastrukturtiltak	15
Anleggsbidrag per felt	16
Særlig om vurderingen av forholdsmessighet, jf. pbl. § 17-4 første ledd.	16
9. PRIORITERING AV TILTAK FOR GJENNOMFØRING	17

1. INNLEDNING

Bakgrunn for områderegulering av Lundavang og Stuevollen

Molde kommune har i kommunestyremøte 30.10.2025, sak PS-76/25, vedtatt områderegulering for Lundavang og Stuevollen.

Flyttingen av Molde sykehus våren 2025 utløste planer om transformasjon av området Lundavang og Stuevollen. Planforslaget har et utbyggingspotensial på rundt 670 boliger og 300 arbeidsplasser, som vil utvikles over lengre tid. Det tilrettelegges for konsentrasjon av publikumsrettede funksjoner sentralt i planområdet, som skal støtte beboernes muligheter for et kortreist hverdagsliv.

Hensikten med planarbeidet har vært å sikre en helhetlig utvikling av området til et sentrumsnært boligområde med innsalg av næring og tjenesteyting, med grønne og urbane kvaliteter og en fornuftig energi- og ressursbruk. Ambisjonene i områdereguleringen gir behov for etablering og oppgradering av infrastruktur, som veger, gang – og sykkelveger, grønnstruktur, parker, torg, områdelekeplasser og annen teknisk infrastruktur. Denne infrastrukturen vil være tiltak som berører alle utbyggingsfelter. Kommunen og utbyggere vil sammen sørge for å opparbeide og/eller sikre opparbeidet offentlige infrastruktureltiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtaket, og som følger av områdereguleringens planløsning, rekkefølgekrav og øvrige krav i planens reguleringsbestemmelser.

Formålet med områdereguleringen

- Gi rammer for en tett utbygging uten at det går på bekostning av områdets kvaliteter.
- Tilrettelegge for mest mulig gjenbruk av eksisterende bebyggelse og infrastruktur.
- Stille realistiske klimakrav.
- Tilrettelegge for en sammenhengende bebyggelse og ferdselsstruktur, som knytter området sammen med tiliggende områder og legger til rette for gode og varierte møteplasser.
- Sikre arealer for publikumsrettet virksomhet med sentral beliggenhet og i riktig omfang.
- Legge til rette for attraktive nabolag med et variert boligtilbud og innslag av alternative boformer.
- Sikre et tett og attraktivt nettverk for gående og syklende.
- Ivareta kollektivtransport til og fra området.
- Bidra til begrenset bruk av privat bil.
- Sikre en sammenhengende og flerfunksjonell grønnstruktur som ivareta både natur og mennesker.
- Sørge for sikre flomveger.



Figur 1 Illustrasjonsplan med nye utbyggingsfelt illustrert.

Hovedtrekk i områdereguleringen

- Disponerte arealer for ny bolig – og næringsbebyggelse.
- Fastsatt arealutnyttelse og byggehøyder for nye byggeområder.
- Arealer for teknisk infrastruktur med trafikksikre løsninger for syklende og gående, samt tilrettelegging for kollektivtrafikk.
- Areal avsatt til grønnstruktur, parker, torg og friområder.
- Nødvendige rammer for påfølgende detaljregulering av delområder.

Områdemodell for Lundavang og Stuevollen

Gjennom en bruk av prinsipper fastsatt i en områdemodell har kommunen til hensikt å avklare kostnadsnivå, kostnadsfordeling, finansiering, og organisering av arbeidene med etablering av offentlig infrastruktur innenfor områdeplanens avgrensning. Modellen tar utgangspunkt i den konkrete situasjonen og sammenholdes med gitte rammebetingelser, som f.eks. fastsatt utbyggingspolitikk, lovverk, prinsippavklaringer (mva), finansiell evne mv.

Gjennom områdemodellen vil kommunen tilrettelegge for

- Sikre finansiering og gjennomføring av offentlig infrastruktur.
- Oversikt over kostnadsrammen for offentlig infrastrukturtiltak og fordeling av tiltak mellom utbyggingsfeltene.
- Gi utbyggerne kunnskapsgrunnlag og forutsigbarhet om hvilke infrastrukturtiltak det kan inngås utbyggingsavtaler om.
- Sikre utbyggere mulighet til å få nødvendige byggetillatelse, selv med svært omfattende rekkefølgekrav.

2. INNHOLDET I OMRÅDEMODELLEN

Områdemodellen for Lundavang og Stuevollen bygger på følgende hovedelementer som er beskrevet mer utdypende i etterfølgende kapitler:

- **Lovgrunnlag (kapittel 3)**

Rettslig utgangspunkt for bruk av områdemodell og utbyggingsavtaler

- **Avtalestruktur og praktisering (kapittel 4)**

Forutsetninger for bruk av områdemodell i det videre arbeidet med utbyggingsavtaler

- **Kommunens rolle og risiko (kapittel 5)**

Molde kommune som tilrettelegger for gjennomføring

- **Nødvendige infrastrukturtiltak som omfattes av områdemodellen (kapittel 6)**

Områdereguleringens bestemmelser om infrastrukturtiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtaket

- **Kostnadsberegning av offentlige infrastrukturtiltak (kapittel 7)**

Kostnadsestimat for alle konkrete infrastrukturtiltak som inngår i områdemodellen

- **Kostnadsfordeling (kapittel 8)**

Fordelingen av infrastrukturtiltak og kostnader. Vurdering av forholdsmessig bidragsnivå.

- **Prioritering av tiltak for gjennomføring (kapittel 9)**

3. LOVGRUNNLAG

Kapittelet vil vise sammenhengen mellom regelverket knyttet til rekkefølgebestemmelser i en områdereguleringsplan og infrastrukturtiltakene i områdemodellen som grunnlag for inngåelse av utbyggingsavtaler.

Rekkefølgekrav

Alle infrastrukturtiltak i områdemodellen er forankret i rekkefølgebestemmelsene til områdereguleringen kapittel 6. Øvrige relevante krav knyttet til konkrete byggeprosjekt implementeres videre i detaljreguleringsplaner.

Adgangen til å gi rekkefølgebestemmelser følger av plan – og bygningsloven (heretter pbl.) § 12-7 nr. 10. Bestemmelser lyder:

«I reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser til arealformål og hensynssoner om: [...] 10. krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og vegnett, sosiale tjenester, helse- og omsorgstjenester, barnehager, friområder, skoler mv. er tilstrekkelig etablert, ...»

Avgrensningen til «i nødvendig utstrekning» innebærer at rekkefølgekravet må fylle et behov som står i saklig sammenheng med utbygging av området som har det aktuelle rekkefølgekravet knyttet til seg. Tiltaket må enten dekke reelle behov, tjene interessene i utbyggingsområdet, eller avhjelpe skadevirkninger eller ulemper ved den konkrete utbyggingen. Høyesterett har i HR-2021-953-A videre lagt til grunn at det enkelte utbyggingsprosjekt må ses i sammenheng med eksisterende bebyggelse og infrastruktur i området, og at det avgjørende er hvilke tiltak som samlet sett er nødvendige i nærmiljøet hvis utbyggingen gjennomføres. De såkalte «sumvirkningene» kan med andre ord tas i betraktning, slik at helheten ivaretas.

I områdereguleringsplanen har Molde kommune lagt vekt på at de nye boligene og arbeidsplassene i planområdet har behov for nye møteplasser og uteareal i form av torg, lekeplass og parker. For å bedre trafikksikkerheten og de opplevelsesmessige kvalitetene for de myke trafikantene til og fra planområdet, mener kommunen det er nødvendig å tilrettelegge for at kjøreveier, sykkel – og gangveier i området opparbeides i en standard som oppfyller kommunens krav til trafikksikkerhet og god trafikkavvikling.

Rekkefølgebestemmelsene i områdereguleringen stiller i hovedsak krav om opparbeidelse av kjøreveger, fortau, gang – og sykkelveger, kollektivholdeplasser, torg, parker, lekeplasser og turveger. Kjøreveger og fortau vil i utgangspunktet være dekket av opparbeidelsesplikten i plan – og bygningsloven § 18-1, som er infrastruktur som etter loven må være på plass før bygging kan tillates. Tiltakshaver vil uansett ha ansvar for å opparbeide tiltak som er omfattet av opparbeidelsesplikten, uavhengig av om tiltaket også er dekket av en rekkefølgebestemmelse. I områdereguleringen har kommunen valgt å konkretisere opparbeidelsen i rekkefølgebestemmelsene for å skape forutsigbarhet for hvilken infrastruktur hvert enkelt felt vil ha ansvar for å opparbeide. Disse tiltakene skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

Den helhetlige transformasjonen av området som planforslaget legger opp til, forutsetter gjennomgående infrastruktur som parkanlegg, torg og hovedakser for gående og syklende. Dette vil være tiltak som utbyggingen av alle felter i planområdet skaper behov for. Gjennomføring av tiltakene vil forutsette opparbeidelse i takt med utviklingen av planområdet over tid. Kommunen har derfor lagt opp til at hver enkelt av de ulike delfeltene skal bidra til at tiltakene blir sikret opparbeidet før det gis rammetillatelse.

Områdemodell

Områdemodell er en gjennomførings – og finansieringsmodell for offentlig infrastrukturtiltak, som kan avledes av rekkefølgekravene i områdereguleringsplanen. Områdemodellen løser situasjoner der flere utbyggere, også offentlige aktører, skal opparbeide eller delvis sikre opparbeidet infrastrukturtiltak som er nødvendige som følge av deres konkrete utbygginger. Infrastruktur tiltak kan berøre flere byggeområder, og det kan være svært krevende og sammensatt for en utbygger å få oversikt over og få etablert infrastrukturen.

Områdemodellen tar sikte på å forenkle dette, ved at de gis føringer på hvilke tiltak utbygger skal opparbeide selv og hvilke tiltak utbygger kan sikre opparbeide ved å gi et bidrag til kommunen eller en annen gjennomføringsorganisasjon. Områdemodellen er et grunnlag som gir partene kunnskap og forutsigbarhet om hvilke infrastrukturtiltak det kan inngås *utbyggingsavtale* om.

Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler er regulert i plan – og bygningsloven kapittel 17. Med utbyggingsavtaler menes en frivillig avtale mellom kommunen og utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet og som gjelder gjennomføring av reguleringsplan. Rammene for områdemodellen og hva som kan reguleres i en utbyggingsavtale følger av forutsigbarhetsvedtaket etter pbl. § 17-2. Molde kommune har i vedtak av 25.04.2016 (sak 51/16) pkt. 4 vedtatt følgende retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler:

«Hovedprinsipp for fordeling av kostnader til nødvendig teknisk- og annen infrastruktur.

(a)Innenfor et avgrenset utbyggingsområde:

- *Utbygger dekker alle planleggings- og utbyggingskostnader av teknisk- og annen nødvendig infrastruktur.*
- *Infrastrukturen skal opparbeides i samsvar med gjeldende kommunal standard eller i henhold til*
- *særskilte krav fra den respektive kommunale etat.*
- *Utbygger dekker kostnader til kjøp av grunn til alle anlegg som senere skal overtas av kommunen eller andre offentlige organ. Inkludert er kostnader i forbindelse med eiendomsoverdragelser.*

(b)Utenfor avgrenset utbyggingsområde:

- *Kostnader til ekstern infrastruktur skal deles ut ifra hvor stor del/nytte den aktuelle utbyggingssaken har i den aktuelle infrastrukturen.»*

En utbyggingsavtale kan inneholde bestemmelser om at en utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak, jf. pbl. § 17-3 første ledd bokstav a. Dette innebærer at utbygger kan avtale å opparbeide infrastrukturen, eller finansiere hele eller deler av infrastrukturen. Bestemmelsen legger også opp til en kombinasjon, hvor utbygger selv opparbeider deler av infrastrukturen og samtidig bidrar med finansiering av andre tiltak. Områdemodellen for Lundavang og Stuevollen legger til rette for at det kan inngås utbyggingsavtale om alle alternativ.

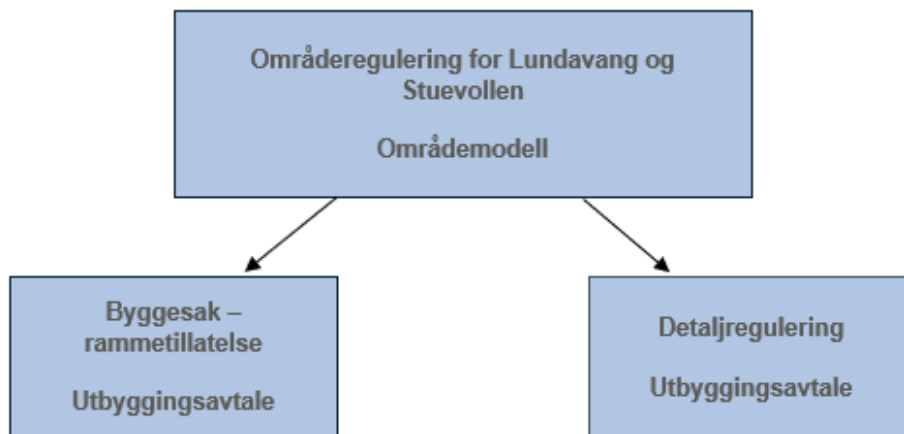
Pbl. § 17-3 første ledd bokstav a gir videre anvisning på en nødvendighetsvurdering og innebærer at det må stilles krav til nødvendig tilknytning mellom infrastrukturtiltaket og utbyggingsfeltet. Molde kommune har derfor foretatt en vurdering av nødvendigheten mellom tiltakene som kreves gjennomført og de konkrete utbyggingsfeltene. Det betyr at infrastrukturtiltakene i områdemodellen fyller et behov som står i saklig og påregnelig sammenheng med utbyggingsområdet som har det aktuelle rekkefølgekravet knyttet til seg.

Pbl. § 17-4 første ledd første punktum fastsetter at utbyggers bidrag etter § 17-3 første ledd bokstav a skal stå i et rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og den belastningen den aktuelle utbyggingen påfører infrastrukturen. Bestemmelsen viser til at det må foretas en forholdsmessighetsvurdering av utbyggers samlede forpliktelser. Størrelsen på bidraget må vurderes opp mot det konkrete utbyggingsprosjektet, og kan ikke være et generelt bidrag. I Prop. 115 L (2024-2025) side 228 legger Kommunal – og distriktsdepartementet opp til at kommuner likevel kan benytte generelle vurderinger i tilknytning til utbyggingsavtaler, der områdets samlede behov gir grunnlag for en fordeling på byggeklare eiendommer og at dette utgangspunktet legges til grunn for fremforhandling av utbyggingsavtaler med de forskjellige utbyggerne.

Videre angir pbl. § 17-4 første ledd andre punktum at kommunens bidrag kan tas hensyn til ved fastsetting av utbyggers bidrag. Bestemmelsen innebærer at størrelsen på bidraget kan bli høyere enn de rammene som følger av første punktum dersom kommunen bruker ressurser og innsats som kommunen ikke har plikt til å gi, men som vil være til nytte for å få en raskere realisering av reguleringsplanen.

4. AVTALESTRUKTUR OG PRAKTISERING

Områdemodellen vil være en forutsetning for forhandling av utbyggingsavtaler i områder som omfattes av områderegulering for Lundavang og Stuevollen.



Figur 2 Forutsetninger og avtalestruktur.

Innenfor områdereguleringen er det to utbyggingsområder som ikke har krav om detaljregulering i planbestemmelsene. Områdemodellen legger opp til at disse to feltene inngår utbyggingsavtale før søknad om rammetillatelse. For de øvrige områdene legger modellen til rette for at arbeid med detaljregulering og fremforhandling av utbyggingsavtale kan skje parallelt.

Utbyggingsavtalenes innhold

Utbyggingsavtaler med grunnlag i områdemodellen skal som utgangspunkt inngås etter mal utarbeidet av Molde kommune.

Innholdsmessig vil utbyggingsavtalene i hovedtrekk bestå av to varianter, som kan kombineres i den enkelte avtale:

- **Realtytelse:** Utbygger bygger infrastrukturtiltak selv og overleverer dette til kommunen når det er ferdig. Overlevering av tiltaket vil kunne gi grunnlag for å inngå en MVA-avtale etter visse vilkår.
- **Kontantbidrag:** Utbygger betaler kommunen eller annen gjennomføringsorganisasjon for å bygge tiltaket. Utbygger får de nødvendige tillatelsene når avtalt bidrag er innbetalt. Kommunen sørger for å bygge tiltaket når byggegrunn er overlevert og tiltaket er tilstrekkelig finansiert.

Praktiseringen av områdemodellen for Lundavang og Stuevollen bygger på følgende hovedelementer:

- Kostnads – og volumberegningene gir et anleggsbidrag per m2 nytt og bruksendret bruksareal (BRA) som det enkelte utbyggingsdel/feltene skal bidra med til nødvendig offentlig infrastruktur.
- Anleggsbidraget kan bestå både av realytelser og kontantbidrag.
- Molde kommune vil tilby merverdigavgiftsavtaler og tilbakeføring av merverdigavgift når utbygger står for gjennomføringen av tiltak på visse vilkår i henhold til vedtak av 15.11.2012 (sak 119/12).

- Endelig anleggsbidrag fra det enkelte utbyggingsfelt fastsettes i forbindelse med detaljregulering.
- Tilrettelegge for parallell behandling av detaljregulering og utbyggingsavtale slik at begge kan vedtas samtidig.
- Kommunen påtar seg gjennomføringsansvar for enkelte kontantbidragstiltak.
- Kommunen avgjør prioriteringsrekkefølgen og tidspunkt for gjennomføring av infrastrukturtiltakene, og kan forskuttede/finansiere etappevis utbygging av tiltakene når kommunen har evne og vurderer det nødvendig.
- Tar sikte på en utbyggingshorisont på drøyt 20 år.

5. KOMMUNENS ROLLE OG RISIKO

Kommunens roller

Molde kommune vil ha flere roller som er knyttet til områdemodellen:

- **Planmyndighet etter plan – og bygningsloven.**
- **Avtalepart i utbyggingsavtaler etter plan – og bygningsloven.**
- **Gjennomføringsorganisasjon (byggherre) for kontantbidragstiltak.**
- **Grunneier.**

I områder der kommunen er grunneier har kommunen generelt de samme forpliktelsene til bidrag etter områdemodellen som andre grunneiere/utbyggere.

Kommunens risiko

Kostnads – og volumberegninger som grunnlag for en fordeling av gjennomføring og finansiering av infrastrukturtiltak på områdenivå vil innebære risiko. Videre vil det å påta seg gjennomføringsansvar for kontantbidragstiltak påføre kommunen risiko.

Risiko ved bruk av områdemodell:

- Bidrag fra utbyggere kommer senere enn antatt fordi utbyggingen ikke har den fremdriften som er forutsatt.
- Kommunen må forskuttede tiltak fordi tiltak må bygges i sammenheng.
- Utbyggingsvolumet kostnadsfordelingen bygger på kan bli lavere enn antatt.
- Gjennomføring av tiltakene kan få utfordringer kostnadsøkninger.
- Kommunen må bidra med en forholdsmessig andel til infrastrukturtiltakene.

For å redusere risiko er det lagt følgende forutsetninger til grunn:

- Utbyggingsvolum er redusert med drøyt 20 % som grunnlag for kostnadsfordeling i forhold til områdereguleringens utbyggingspotensiale, jf. planbeskrivelsen.
- Estimat for det enkelte infrastrukturtiltak er tillagt et usikkerhetspåslag på 20 %.
- Omprioritere tiltak i størst mulig grad fra kontantbidragstiltak til realytelser.
- Kommunen vurderer prioritering av rekkefølge og tidspunkt for gjennomføring av infrastrukturtiltakene.
- Kommunen vil videreføre områdereguleringens rekkefølgebestemmelser i detaljreguleringene.
- Oppdatere/revidere kostnadsberegning og elementer i områdemodellen med jevnlig mellomrom.

6. NØDVENDIGE INFRASTRUKTURTILTAK VED UTBYGGING AV LUNDAVANG OG STUEVOLLEN

For å transformere og bygge ut Lundavang og Stuevollen i henhold til intensjoner nedfelt i områdereguleringen må følgende tiltak bygges ut:

- **Felles offentlig teknisk og grønn infrastruktur som er nødvendig for hele planområdet**
Tiltak som skal være sikret opparbeidet før det gis rammetillatelse
- **Offentlig infrastruktur som er nødvendig for det enkelte utbyggingsområde**
Tiltak som skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse

Områdemodellen tar høyde for samtlige infrastrukturtiltak som i henhold til områdereguleringen er regulert offentlig og inntatt i rekkefølgebestemmelsene. Kommunen mener det er hensiktsmessig å inkludere både tiltakene som regnes som fellestiltak og tiltakene som er nødvendig for det enkelte utbyggingsområde, for å gi det totale bildet av bidrag fra den enkelte utbygger til infrastrukturen. Dette gjøres for å sikre mest mulig likebehandling av utbyggerne i planområdet og for unngå «gratispassasjerer».

Tiltak som er regulert felles i områdereguleringen og som er inntatt i rekkefølgebestemmelsene inngår ikke i områdemodellen. Disse tiltakene skal ikke overtas av kommunen og må løses av den enkelte utbygger.

I tabellen nedenfor er det satt opp hvilke infrastrukturtiltak som inngår i områdemodellen.

Tiltak i rekkefølgekrav:

Navn	Tiltak
Fortau gjennom sykehusområdet	FO14
Fortau gjennom sykehusområdet	FO15
Fortau langs BB-veg	FO18
Fortau langs Bjørsetelva	FO23
Gang- og sykkelveg gjennom sykehusområdet	GS1
Gang- og sykkelveg langs Parkvegen	GS2
Gang- og sykkelveg Stuevollen	GS4
Gang- og sykkelveg gjennom sykehusområdet	GS5
Sykkelanlegg gjennom sykehusområdet	SA2
Sykkelanlegg gjennom sykehusområdet	SA3
Sykkelanlegg langs Bjørsetelva	SA4
Sykkelanlegg langs BB-veg	SA5
Kollektivholdeplass langs BB-veg	KH1
Kollektivholdeplass langs Glomstuvegen	KH2
Kollektivholdeplass langs Glomstuvegen	KH3
Park Helikopterplassen	PA1
Park	PA2
Torg sykehusområdet	TO1
Torg langs Parkvegen	TO2
Forbindelse mellom torg og Glomstuvegen	TO3
Fortau langs Glomstuvegen	FO3
Fortau langs Nordskogvegen	FO4
Fortau langs Glomstuvegen	FO5
Fortau langs Glomstuvegen	FO7
Fortau langs Glomstuvegen	FO8
Fortau langs Glomstuvegen	FO9
Fortau langs Parkvegen	FO10
Fortau langs Parkvegen	FO11
Fortau langs Parkvegen	FO12
Fortau langs Parkvegen	FO13
Fortau langs Sagvegen	FO16
Fortau langs Glomstuvegen	FO20
Fortau langs BB-veg	FO21
Fortau langs BB-veg	FO22
Fortau langs BB-veg	FO24
Fortau langs BB-veg	FO25
Fortau langs Parkvegen	FO26
Fortau kryss Parkvegen/Glomstuvegen	FO27
Fortau kryss Parkvegen/Glomstuvegen	FO28
Glomstuvegen	KV2
Parkvegen	KV3
Parkvegen	KV4
Stuevollvegen	KV8
Cecilienfrydvegen	KV9
Glomstuvegen	KV14
Turveg gjennom sykepleieskolen	TV1
Turveg mellom Parkvegen og BB-veg	TV3
Turdrag B/T2-3	TV5
Lekeplass	LEK1

7. KOSTNADSBEREGNING AV INFRASTRUKTURTILTAK

Kostnadsberegningene av offentlig infrastruktur er utarbeidet av eksternt konsulentfirma. Beregningene fremgår av **vedlegg 1** (Notat – kostnadskalkyle Utbyggingsavtaler Lundavang datert 04.12.2025).

Kostnadene er beregnet til kr. 169 130 441, der kr. 135 304 353 er entreprisekostnader og kr. 33 826 088 er byggherrekostnader. Inkludert usikkerhetspåslag på 20 %, blir de samlede kostnadene kr. 202 956 530.

Merverdiavgift

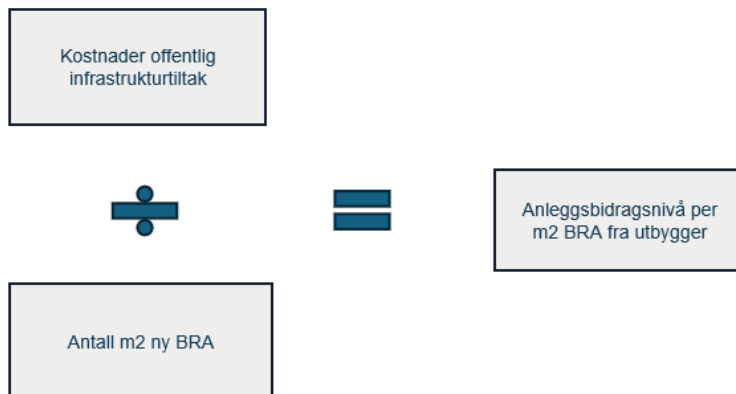
Merverdiavgift er ikke inkludert i kostnadsestimatet. Der utbyggere skal opparbeide infrastrukturtiltak er det i henhold til sak 119/12 åpner for bruk av avtaler om overtakelse av justeringsrett på visse vilkår. For infrastrukturtiltakene Molde kommune selv skal stå som byggherre for, vil dette gi fullt fradrag for merverdiavgift.

Grunnerverv

Kostnader knyttet til grunnerverv er ikke inkludert i kostnadsestimatet. Kommunen forutsetter vederlagsfri overføring av offentlig regulerte anlegg. For grunn hvor kommunen skal opparbeide tiltak, legges det opp til at overføring av grunn løses i egen avtale eller gjennom utbyggingsavtalene.

8. FORDELING AV KOSTNADER

I områdemodellen er kostnader til offentlig infrastrukturtiltak fordelt på følgende måte:



I beregningen inngår følgende elementer:

- Kostnadene til nødvendig offentlig infrastruktur
- Antall m2 ny BRA som grunnlag for kostnadsfordeling basert på en vurdering av totalt utbyggingsvolum i et 20-årsperspektiv innenfor planområdet. Dette antallet inkluderer også bruksendring av eksisterende bygningsmasse.

Utbyggingsvolum som grunnlag for kostnadsfordeling

Områdereguleringen gir følgende oversikt over utnyttelse:

Felt	Utnyttelse	
BB1	40%	BYA
BB3	35%	BYA
BB4	35%	BYA
BB5	35%	BYA
BB6	4 000	BRA
BB7	2 000	BRA
B1	11 500	BRA
B2	4 800	BRA
B3	4 900	BRA
B4	35%	BYA
B5	35%	BYA
BF1	30%	BYA
B/F/K	40%	BYA
BK1	1 700	BRA
B/T 1	35%	BYA
B/T 2 OG 3	35%	BYA
BAA1	11 000	BRA
BAA2	2 200	BRA
BAA3	3 100	BRA
BAA4	15 000	BRA

Utbyggingspotensialet er basert på maks utnyttelsesgrad på samtlige utbyggingsfelt. Det er vanskelig å anslå maksimalt utbyggingsvolum for samtlige felt i BRA da flere felter har fastsatt utnyttelse basert på BYA (bebyggelse areal). I arbeidet med områdemodellen er det likevel forsøkt anslått et maksimalt utbyggingsvolum basert på BRA hvor eksisterende bygningsmasse er hensyntatt. Det anses uansett som lite realistisk at samtlige felt er egnet for en maksimal utnyttelse, og det er i modellen tatt utgangspunkt i drøyt 20 % reduksjon sett hen til den sannsynlige utviklingen av planområdet. Det er videre lagt til grunn at utviklingen av området vil ha en utbyggingshorisont på 20 år.

Molde kommune har på bakgrunn av disse vurderingene anslått et sannsynlig utbyggingsvolum mellom 65 000-70 000 m2 BRA med en utbyggingshorisont på drøyt 20 år.

Fordeling av infrastrukturtiltak

Fordelingen av infrastrukturtiltak for de enkelte utbyggingsfeltene bygger på følgende utgangspunkt:

- Fordeling med utgangspunkt i rekkefølgebestemmelsene som områdereguleringen har knyttet til hvert enkelt felt.
- Legge til rette for fordeling av infrastrukturtiltak som flere utbyggingsfelter har som felles rekkefølgekrav og som skal opparbeides som realytelse.
- Tilpasninger og vurderinger med hensyn til hvilke infrastrukturtiltak som bør gjennomføres som realytelse og kontantbidragstiltak i påfølgende detaljregulering og utbyggingsavtale.

Organisering av gjennomføring av infrastrukturtiltak

I områdereguleringen legges det opp til at tiltak som skal være sikret opparbeidet før det gis rammetillatelse gjennomføres som kontantbidragstiltak, mens tiltak som skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse gjennomføres som realytelser.

Områdemodellen legger til grunn at kommunen må gjøre vurderinger med hensyn til hvilke infrastrukturtiltak som bør gjennomføres som realytelse eller kontantbidragstiltak i påfølgende detaljregulering og utbyggingsavtale. Kommunen mener at infrastrukturtiltak som ligger i tett tilknytning til et utbyggingsfelt, som for eksempel torgene (TO1, TO2 og TO3), gang – og sykkelvegforbindelsen mellom torgene (GS2) og kollektivholdeplasser (KH1 og KH2), vil være hensiktsmessig å gjennomføre som realytelser.

Kommunen har vurdert at kommunen bør påta seg gjennomføringsansvaret for følgende felles offentlige infrastruktur som gjennomføres som kontantbidragstiltak:

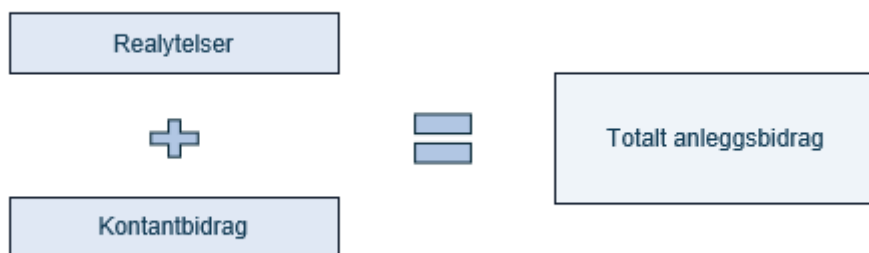
Tiltak i rekkefølgekrav

Navn	Tiltak
Fortau gjennom sykehusområdet	F014
Fortau gjennom sykehusområdet	F015
Fortau langs BB veg	F018
Fortau langs Bjørsetelva	F023
Gang- og sykkelveg gjennom sykehusområdet	GS1
Gang- og sykkelveg gjennom sykehusområdet	GS5
Sykkelanlegg gjennom sykehusområdet	SA2
Sykkelanlegg gjennom sykehusområdet	SA3
Sykkelanlegg langs Bjørsetelva	SA4
Sykkelanlegg langs BB veg	SA5
Kollektivholdeplass langs Glomstuvegen	KH3
Park Helikopterplassen	PA1
Park	PA2

Oversikt over tiltakene er inntatt i **vedlegg 2** (kartskisse over tiltak med kommunalt gjennomføringsansvar).

Anleggsbidrag per felt

For å finne det samlede bidraget hver enkelt utbyggingsfelt skal bidra med er utgangspunktet følgende:



- Områdemodellen legger opp til at det beregnes et anleggsbidragsnivå basert på antall m2 BRA.
- Det totale anleggsbidraget fra hvert enkelt felt beregnes ved å gange anleggsbidragsnivået per m2 BRA med det totale antall m2 BRA som utbyggingsfeltet skal bygge ut.
- Infrastrukturtiltak som utbygger skal gjennomføre som realytelser går til fradrag i det totale anleggsbidraget.
- Resterende del av anleggsbidraget gjennomføres som et kontantbidrag til tiltak som utbygger i henhold til rekkefølgebestemmelsene skal sikre opparbeidet.
- Kontantbidragets størrelse fastsettes i henhold til antall m2 BRA i detaljregulering eller det antall det søkes igangsettingstillatelse for.

Kontantbidragene fra de ulike utbyggingsfeltene vil variere fordi feltene har ulik grad av rekkefølgekrav. Noen felter har mange og kostbare realytelser knyttet til sitt felt, mens andre ligger slik lokalisert at de har færre tiltak knyttet til utvikling av sitt felt.

Særlig om vurderingen av forholdsmessighet, jf. pbl. § 17-4 første ledd.

Fordelingen av infrastrukturtiltak og kostnader legger opp til at etableringen av den offentlige infrastrukturen som utgangspunkt kan fullfinansieres ved bidrag fra utbyggerne. Molde kommune mener at bidragsnivået slik kostnads – og volumberegningene foreligger, vil være innenfor kravet for forholdsmessighet etter pbl. § 17-4 første ledd. Det er i denne vurderingen lagt vekt på at kommunen påtar seg gjennomføringsansvaret for enkelte tiltak knyttet til felles offentlig infrastruktur og legger ned innsats for å organisere og koordinere utbyggingen av planområdet gjennom en områdemodell. Dersom en av risikomomentene som er oppgitt i kapittel 5 vil inntreffe, legger områdemodellen opp til at kommunen kan forskuttere eller påta seg en forholdsmessig andel av kostnadene til tiltakene som må anses som felles offentlig infrastruktur.

9. PRIORITERING AV TILTAK FOR GJENNOMFØRING

Kommunen vil motta kontantbidrag til felles offentlig infrastruktur fra utbygger etter hvert som utbyggingen gis igangsettingstillatelse, basert på utbyggingsavtaler som er inngått med bakgrunn i områdemodellen. Det er vanskelig å vurdere på hvilke felter utviklingen vil skje, og med hvilken utviklingshastighet. Om detaljregulering og utbygging startes opp på flere felter, vil det berøre en stor andel av tiltakene i områdemodellen.

Kommunen må på denne bakgrunn fortløpende vurdere hvilke infrastruktureltak som skal gjennomføres på hvilken måte til hvilke tidspunkt, basert på utbyggingstakt og de bidragene som kommer fra de ulike utbyggingsfeltene. Kommunen kan forskuttere eller finansiere etappevis utbygging av tiltakene dersom kommunen har evne og vurderer det nødvendig.