



Orkdal kommune
v/ Plan og forvaltning
Postboks 83
7300 Orkanger



Prosjektstyring
Prosjektering

Org. nr. NO 975 990 613 MVA
Bankgiro 8601.05.28064

DERES.REF.:

VÅR. REF: SGM

STED/DATO:
Trondheim, 08.07.2011

ORKDAL KOMMUNE, PLAN OG FORVALTNING

AVKLARING VEDRØRENDE REGULERINGSMESSIGE FORHOLD / REKKEFØLGEBESTEMMELSER / TEKNISK INFRASTRUKTURPLAN

Viser til 2. gangs behandling av reguleringsplanen for Oti senteret, med sluttbehandling og vedtak i Orkdal kommunestyre den 25. mai 2011.

Videre vises til revidert reguleringsplan med bestemmelser etter kommunestyrets vedtak den 25. mai, angitt med dato 25.mai.2011.

Jeg viser også til vårt møte den 28.06.2011, hvor vi gjennomgikk alle punkter under §3 "Rekkefølgebestemmelser" i reguleringsbestemmelsene.

Det syntes å være enighet mellom partene, Orkdal kommune (OK) / Oti senteret AS (OS) om at det arbeides ut fra en avtaleform om "Teknisk infrastrukturplan" som utarbeides i fellesskap, hvor intensjonen er å komme fram til en avtale som signeres av begge parter.

Ved gjennomgang av § 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER i de vedtatte reguleringsbestemmelsene, ble følgende notert vedrørende ansvar og kostnad:

1) Utomhus for senterområdet.

Detaljer framgår av reguleringsbestemmelsene. Utbygger er innstilt på å bære kostnadene innenfor senterområdet/ egen tomt for de spesifiserte ytelser inkludert offentlige gang- og sykkelveier.

2) Parkeringshus i minimum 3 nivå / for 1/3 av det nye parkeringsarealet.

Utbygger er innforstått med Kommunestyrets krav, selv om dette påfører byggeprosjektet store ekstrakostnader. Ved skissert utbygging vil kravet utgjøre noe i underkant av 100 personbilverksplasser, til en antatt kostnad på ca. 20 til 25 mill inkl. m.v.a.. Utbygger er tross dette innstilt på å bære kostnadene.

Dette innebærer også en sannsynlig omarbeiding av prosjektet/ senteret og utomhusplanen i forhold til de illustrasjoner som er vist som vedlegg til planmaterialet.(omprosjektering).

3) VA- anlegg.

- Overvannsproblematikken må løses, sannsynligvis med pumping og/ eller økte dimensjoner på rør ned til "Gammelosen" mot nord/øst, eller med en ny tracé ut til Orkla mot nord/vest. Løsning må vurderes videre av utbygger dersom utbygging blir aktuelt.



- Vannledning må omlegges.
- Spillvannsledninger synes å være i orden i forhold til å knytte seg inn på eksisterende ledningsnett.
- Sterkstrømstilførsel må avklares av utbygger med Orkdal Energi.

4) Brannvann.

Dimensjon på tilførselsledning for vann må vurderes av utbygger i forhold til sprinkling av byggene.

5) Fjernvarme.

Fjernvarmetilknytning må avklares av utbygger med Orkdal Energi.

6) Gang og sykkelvei (G/S), fortau og annet.

(OK) mente at (OS) skulle bære både alt ansvar og alle kostnader knyttet til klargjøring av eiendommer for formålet, planlegging og opparbeidelse av alle offentlige veianlegg innenfor planområdet, selv om dette ligger utenfor senterområdet og (OS)'s eiendommer. Utbygger varslet i møtet at han er uenig i dette, bl.a ved at han er påført store kostnader knyttet til annen infrastruktur, infrastruktur inne på senterområdet, og parkeringshus. Videre vil det sannsynligvis være problematisk og tidkrevende å erverve nødvendig grunn til gang-/sykkelveier og fortau langs Tverradkomsten. Dette ble det også varslet om ved høringsrunden før andre gangs behandling av reguleringsplanen i "Utvalget for plan- og forvaltning".

SØKNAD / ANMODNING TIL UTVALG FOR PLAN OG FORVALTNING / ORKDAL KOMMUNE:

Referert til pkt 6) ovenfor anmoder utbygger at Orkdal Kommune (OK) bærer ansvar og kostnader forbundet med erverv, planlegging, prosjektering og utførelse av offentlig infrastruktur (fortau og gang-/ sykkelvei) langs Tverradkomsten, samt ca. 70 meter ny vei mot nord/vest på plankartet fram til Grønørveien. (Antatt kostnad er ca. 5 mill. kr. eks. mva).

Begrunnelse og argumentasjon for søknaden/ anmodningen:

- Oti senteret påføres kostnader til andre infrastrukturtiltak til en antatt kostnad i størrelsesorden 3 mill. kr. eks mva.
- Oti senteret ble ved vedtak i kommunestyret 25. mai 2011 om parkeringshus for 1/3 av nytt parkeringsareal, påført en ekstrakostnad på antatt 20 – 25 mill. inkl. mva.
- Det planlagte byggeprosjektet på Otisenteret har ikke rom for ytterligere kostnadsbelastninger.
- Det vil være et tap for Orkanger dersom dette skulle medføre at Oti senterets utvidelsesplaner ikke blir gjennomført, da vi mener det vil styrke Orkanger som småby og handelssenter, samt redusere handelslekkasjen til Trondheim dersom Oti senteret utvides slik planene tilsier.
- Parkeringskapasiteten ved Oti senteret antas å bli så god at den ved nærmere avtaler også kanskje kan benyttes ved arrangementer i Orklahallen.
- Orklahallen har byggeplaner og liten parkeringskapasitet, samt at også de bør bidra til infrastukturanleggene.

Med bakgrunn i ovenstående argumentasjon mener vi Orkdal kommune og "Byggeprosjekt Orklahallen" bør bære ansvar og kostnader forbundet med tomteerverv, prosjektering og utførelse av infrastruktur langs Tverradkomsten og tilførselsvei mot nord/ øst til Grønørveien.



På vegne av byggherren/ utbygger, Otisenteret AS ber vi om snarlig behandling og tilbakemelding på denne anmodning/ søknad.

Med hilsen for
KARL KNUDSEN AS

Svein Georg Mogseth