

Saksframlegg

NYTT REGELVERK OG NYE SATSER FOR UMLEIE AV GATEGRUNN I TILKNYTNING TIL
MIDLERTIDIGE BYGGE- OG ANLEGGSSARBEIDER

Arkivsaksnr.: 11/28290

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Formannskapet vedtar nytt regelverk for utleie av gategrunn i tilknytning til midlertidige bygge- og anleggsarbeider datert juli 2011, og med nye satser slik de fremgår av saksframlegget.

Nytt regelverk og nye satser trer i kraft fra og med 01.09. 2011.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Saksutredning:

Bakgrunn

Trondheim kommune krever betaling for bruk av offentlig gategrunn til ulike formål.

Ved bruk av gateareal til bygge- og anleggsarbeid sender leietaker en arbeidsvarslingsplan med skiltplan til Trondheim parkering, som forvalter ordningen på vegne av kommunen. Når tillatelsen er gitt, måler Trondheim parkering opp leiearealet og fakturerer leieren for det aktuelle beløp. Beløpet kan bestå av en leiedel og eventuelt med tillegg for spesielle tjenester som for eksempel bistand til skilting.

Regelverket om leie av gategrunn til midlertidig bygge- og anleggsarbeid er endret flere ganger.

Ved siste endring vedtatt av formannskapet i mai 2010, ble det gjort endringer som samstemte bedre med den praksis som over tid hadde utviklet seg. Utleiesatsene er endret jevnlig gjennom årene. I perioden 2007-10 var det en kraftig økning, i noen tilfeller på flere hundre prosent.

Leietakere har klart uttrykt at prisnivået på gategrunnsleie i Trondheim har betydning for kommunens attraktivitet i forhold til utbygging. Ordningen har også gitt det som oppfattes som urimelige utslag i tilfeller der utbyggere i tillegg har måttet påta seg kostnader med oppgradering av gategrunnen eller annen infrastruktur.

Antall konflikt- og uenighetssituasjoner mellom kommunen og leietakerne har økt de senere år. Høye satser og strammere regelverk har ført til misnøye hos brukere og leietakere, og ved behandlingen i 2010 vedtok formannskapet følgende tillegg:

”Rådmannen bes komme tilbake med egen sak om endring i regelverk på området”.

Rådmannen legger med dette fram forslag til endret regelverk og nye leiesatser. Forslaget er forelagt Trondheim parkering KF som har kommet med sine innspill. Etter rådmannens vurdering harmoniserer forslaget bedre med prisnivået i andre byer og med leietakernes rimelighetsoppfatning.

Forslaget er sendt berørte virksomheter til uttalelse, og det har kommet merknader fra Maskinentreprenørenes forbund (MEF), Næringsforeningen i Trondheim (NiT), Næringslivets hovedorganisasjon Trøndelag (NHO) og Entreprenørforeningen for Bygg og Anlegg Trøndelag (EBA). Forespurte enkeltbedrifter har svart gjennom sine bransjeorganisasjoner.

Høringsuttalelsene støtter rådmannens forslag, og uttrykker stor tilfredshet med at kommunen har tatt reaksjonene på alvor. Det foreslåtte regelverket oppfattes som klarere og lettere forståelig. Høringspartene ønsker imidlertid enda lavere leiesatser enn de som foreslås, og det er påpekt at Trondheim fortsatt ville være prisledende blant storbyene.

I tillegg har Fagforbundet i brev av 30.06 2011 gitt kommentarer til regelverket hvor det pekes på de økonomiske konsekvensene for kommunen ved lavere satser, og at brukere kan bli ulikt belastet ved at det

Trondheim kommune

ikke tas leie for første døgn.

Nærmere om regelverket

Regelverket gjelder for utleie av gategrunn til **midlertidige bygge- og anleggsarbeider** og skal medvirke til:

- at byens fortettingsstrategi med tilhørende bygge- og anleggsvirksomhet gis gode rammebetingelser ved den praktiske gjennomføringen i gaterommet
- en brukervennlig utleieordning av gategrunn som legger til rette for at midlertidige bygge- og anleggsarbeider kan gjennomføres på en smidig måte
- at gatebrukere skal kunne ferdes forbi bygge- og anleggsområdet på en regulert og trygg måte og med minimal ulempe for så vel gatebruker som byggeaktør/leietaker
- at byggeaktør/leietaker stimuleres til raskest mulig gjennomføring av bygge- og anleggsarbeidet og med minst mulig arealbruk
- at byggeaktør/leietaker opplever kommunen som en stimulerende samarbeidspartner med konkurransedyktige utleiebetingelser

Ved grunnutleie til andre formål enn midlertidige bygge- og anleggsarbeider har kommunen egne regelverk, for eksempel "*Retningslinjer for graving i kommunale veger i Trondheim*", bestemmelser og egne satser for utleie til kommersielle formål, utleie for ideelle organisasjoner, til arrangementer osv.

Premisser for prising ved bruk av gategrunn

Når gategrunn stilles til disposisjon for nødvendige bygge- og anleggsarbeider er det en tjeneste fra kommunens side, der arealet brukes uten fysiske inngrep. Kommunens kostnader dekkes ved leiesatser som i utgangspunktet er ment å skulle følge et selvkostprinsipp. Med "selvkost" i denne sammenheng snakker vi om en ønsket og rimelig balanse mellom inntekter og utgifter ved ordningen.

De senere årene er det lagt stadig mer vekt på at regelverket skal gi et incitament til kortvarige leieforhold, og at arealet skal holdes ute av funksjon som gate og ferdselsåre i kortest mulig tid. Dette har blitt det klart dominerende element ved prisfastsettelsen. Av inntektene går nå ca 1/3 til dekning av kommunens utgifter, mens ca 2/3 er overskudd som følge av slik incitament-prising. Det betyr at man har betalingsatser langt ut over et selvkostnivå.

Rådmannen kan ikke si om gjeldende kriterier for prising i særlig grad har påvirket lengden på leietiden. Trondheim parkering mener at leietidene er gått ned, men det foreligger ingen dokumentasjon på forholdet. Rådmannen har heller ikke dokumentasjon på at antallet klager på redusert gatetilbud har gått ned som følge av kortere leietid.

For å forenkle korte utleieforhold av noen timers varighet (rask-container, lift for innløft, fasadeflikking, servicebiler etc), og stimulere til rask gjennomføring tas ikke leie for inntil ett leiedøgn. Dette er også praksis i mange andre kommuner. I Oslo er eksempelvis en hel mnd fritatt for leie.

Privat grunn

En del fortausareal i Trondheim eies av private, og i noen tilfeller går eiendomsgrensen ut til vegmidte. En uttalelse fra 1991 fra Kommunaldepartementet avklarer at kommunen ikke har hjemmel til å kreve leie for privat eid grunn når grunneier er tiltakshaver for arbeidet. Ved at leiesatsene nå foreslås satt ned til et tilnærmet selvkostnivå, blir leiesatsen også for privat grunn i praksis en betaling for kommunens behandling

Trondheim kommune

av tilretteleggingen for leieforholdet (godkjenninger, kontrolloppgaver etc). Disse private leietakerne skal da følge de samme rutiner som alle andre.

De offentlige gateaktørene Trondheim kommune og Statens vegvesen (riks- og fylkesveger), samt deres innleide entreprenører, er unntatt fra utleieordningen fordi de har den myndighet som kreves for selv å godkjenne og utøve arbeidsvarsling etc i henhold til gjeldende lov og regelverk.

Offentlig bygge- og anleggsarbeid

Rådmannen foreslår nå at alle arbeider med offentlig, teknisk infrastruktur knyttet til gaterommets funksjon uansett skal være unntatt for gategrunnsleie. Disse står ikke i noe direkte konkurranseforhold til annet arbeid. Dette gjelder alt arbeid knyttet til utbygging, drift og vedlikehold i gaterommet.

Rådmannen foreslår videre at det ikke skal betales gategrunnsleie når staten, fylkeskommunen eller kommunen er byggherre for nybygg, rehabilitering eller vedlikehold av offentlige formålsbygg (skoler, helsebygg, etc). Så lenge det dreier seg om formålsbygg for offentlige funksjoner, vil dette ikke være konkurransevridende. Først når kommunen eventuelt måtte bygge for salg, har man en konkurransesituasjon.

Ved å unnta offentlig bygge- og anleggsvirksomhet fjernes en uønsket og ressurskrevende internfakturerings.

Prisdifferensiering - indre og ytre sone

Tidligere var byen delt i en indre og en ytre sone med ulike leiesatser. Dette ble endret i 2010, da det ble innført lik sats for hele byen. Rådmannen mener det er behov for differensierte satser fordi arealene har ulik bruksverdi, alt etter beliggenhet.

Trondheim parkering har anført at de av praktiske og arbeidsmessige grunner ønsker en ordning med en sone. Rådmannen foreslår likevel å gå tilbake til den opprinnelige to-soneinndelingen, hvor "Indre sone" omfatter Midtbyen og tilstøtende, definerte områder med tette gatefasader (Nedre Elvehavn, Lademoen, Elgeseter, Øya osv), mens resten av kommunen utgjør "ytre sone".

Ved slik prising er selvkost styrende for basisprisen, som er minstepris i ytre sone. I indre sone legges det på et tillegg for å stimulere til kortere leietid og mindre arealbruk.

Fortettingsstrategien

Det er viktig at prising og regelverk knyttet til utleie av nødvendig gategrunn ikke motvirker det politiske ønsket om økt byggeaktivitet og fortetting i byen, og ordningen må ikke oppleves som en skattlegging av byggevirksomhet.

Sammenlikning med andre byer

I dag har Trondheim trolig landets strengeste utleieordning, med priser som ligger høyt over Oslo, Bergen og Stavanger.

Det er i dag en ubalanse mellom kommunen mål med utleiesatsene og den faktiske virkningen av dem. Høy pris for å stimulere til kort utleietid viser seg trolig å ha liten generell effekt, selv om enkelttilfeller med effekt

Trondheim kommune

vil forekomme. Det er andre faktorer som styrer fremdrift. Erfaringer fra kommuner med betydelig lavere leiepriser viser at utleiemekanismene der fungerer tilfredsstillende. Kommunen ønsker ikke at leieprisene skal oppfattes som ”grovt urimelige”.

Effekten som ligger i korte utleietider kan åpenbart oppnås ved langt lavere leiesatser enn de som Trondheim kommune har praktisert de siste par år. Samtidig vil lavere satser, som står i rimelig samsvar med de utgifter kommunen har, og et smidigere regelverk, gi et annet omdømme hos de man ønsker skal bidra i byutviklingen.

Ved leie av areal blir det inngått en avtale med kommunen. I tilknytning til denne kan det avtales en ”normaltid” for vedkommende utleieformål. Ved overskridelse av denne kan det eventuelt legges inn progressive satser.

Annen kommunal gategrunnsutleie

Ved utleie av gategrunn til kommersielle formål (uteservering, salg, reklame etc) ligger prisen på ca 1/3 av den som til nå er benyttet ved utleie i forbindelse med byggeaktiviteter. For 1 m² gateareal brukt til uteservering betales det kr 474 for et gitt tidsrom (sommersesongen). For det samme arealet benyttet til byggevirksomhet er den tilsvarende prisen kr 1 232, altså nærmere tre ganger så høy, selv om det er den samme typen arealer det her dreier seg om (fortau).

Utleie av statlig og fylkeskommunal gategrunn

Ordningen med gategrunnsleie har i praksis omfattet all offentlig gategrunn i Trondheim kommune, også riks- og fylkesveger. Samme regelverk og utleiesatser har vært benyttet uavhengig av formelt eierskap. Rådmannen vil i løpet av høsten 2011 avklare med stat og fylkeskommune om satser og regelverk fortsatt skal være like og sammenfallende for alle tre vegeierskap, og om ordningen fortsatt skal forvaltes/drives av kommunen ved Trondheim parkering KF.

I prinsippet kan de tre eiere operere med hver sine satser og regelverk. For utbyggere og leietakere vil det være en klar fordel om disponering av gategrunn fortsatt blir koordinert og utøvd gjennom ett ledd. Rådmannen vil medvirke til at vi får en koordinert løsning innen Trondheim kommune. En forutsetning for dette vil være at Trondheim parkering KF som utøvende aktør har den kompetanse som kreves for bl a å vurdere skiltplaner, trafikkomlegginger m v. Likeledes har både stat og fylkeskommune gitt uttrykk for at Trondheim kommune ikke uten videre kan trekke inn for eget bruk et evt overskudd fra utleievirksomheten på riks- og fylkesveger.

Forslag til nye utleiesatser

Rådmannen foreslår at priser på all leie av gategrunn som brukes til annet enn sin opprinnelige funksjon harmoniseres, med utgangspunkt i gjeldende prisnivå for utleie til kommersielle formål. Prisene på gateutleie til midlertidige byggeformål vil da i snitt settes ned til ca 1/3 av nåværende nivå. Med dette vil prisnivået i Trondheim fortsatt ligge godt over f eks Oslo og Bergen, men ikke lenger være urimelig i forhold en del andre byer.

Rådmannen foreslår at ny utleiesats settes til **kr 4,00 per m² per døgn** for alt gateareal i ”indre sone”, og **kr 2,00 per m² per døgn** i ”ytre sone”. Dette vil gjelde for alt gateareal uansett funksjon. Merverdiavgift vil kunne komme i tillegg på disse satsene (for p-avgiftsplasser), der hvor regelverket for beregning av mva krever det.

Rådmannen foreslår videre at når utleid areal helt eller delvis inkluderer parkeringsavgiftsplasser, skal det

Trondheim kommune

betales for hele plasser. Områder med soneparkering foreslås behandlet som annet gateareal. Ved absolutt behov for bruk av HC-plasser, foreslås at leien skal være den samme, forutsatt at Trondheim parkering anviser erstatningsplasser nærmest mulig de utleide.

Ved eventuelle behov for spesiell parkeringsregulering eller -omlegging som følge av et utleieforhold, og nødvendig utskilting i den sammenheng, foreslår rådmannen at dette besørges av Trondheim parkering og dekkes av leien. I Trondheim parkerings utføreravtale med kommunen er dette ansvaret lagt på Trondheim parkering, mens arbeidsvarsling og -skilting i henhold til varslingsplan som tidligere bekostes av leietaker.

Økonomiske konsekvenser

Utleie av gategrunn ved midlertidig byggevirksomhet har blitt en betydelig inntektskilde for Trondheim kommune. Inntektene var i 2009 og 2010 hhv ca 15 og ca 12 mill kr, mens det i 2006 var ca 2 mill kr. Økningen avspeiler i hovedsak en skjerpet praktisering av regelverket og økning i utleiesatsene. Volumet i byggeaktiviteten synes ikke å være vesentlig endret i disse årene.

Utgiftene har de siste årene ligget på ca 1/3 av inntektene.

I praksis har inntektene fra denne utleievirksomheten gått inn i regnskapet hos Trondheim parkering KF, og med overføring av overskuddet til bykassen. Med nye satser regnet fra 01.09. 2011, vil inntektsbortfallet for 2011 ligge på ca 3 - 4 mill kr.

Trondheim parkering KF sine utgifter knyttet til utleievirksomheten har ligget på 3 - 5 mill kr per år (2009 - 10). Nytt regelverk og nye satser vil redusere både inntekter og utgifter. Rådmannen anslår at netto overskudd, i hovedsak fra utleien i indre sone, med helårvirkning fra 2012 vil ligge på 1 - 2 mill kr. Trondheim parkering KF antyder i sin uttalelse at ordningen kan gå med et underskudd. Rådmannen vil med erfaring fra bruken av det nye regelverket vurdere satsene ved budsjettarbeidet de nærmeste årene. For årene 2009 og 2010 var overskuddene fra utleievirksomheten på hhv 10,6 og 8,7 mill kr.

Inntektsbortfallet ved ett døgn gratis leie utgjør for 2011 3 - 4 %.

Fra avtaleåret 2012 vil rådmannen legge om rutinene slik at Trondheim parkering KF administrerer utleieordningen etter en avtalt pris, og at et eventuelt overskudd regnskapsføres slik det gjøres fra annen grunnutleie, eksempelvis utleie til restaurantvirksomhet, og fra piggdekkordningen.

Rådmannen vil i tilknytning til 2. tertialrapportering komme tilbake med forslag til inndekning av inntektsbortfallet for 2011. De nye satsene vil også få budsjettvirkning for 2012 og for den kommende økonomiplanen.

Konklusjon

Satsene for midlertidig utleie av gategrunn til utbyggingsformål i Trondheim oppfattes som urimelig høye blant mange utbyggere, selv etter nedjusteringen i 2010. Regelverket som da ble skjerpet, synes å ha forsterket denne oppfatningen, spesielt hos utbyggerne i kommunen.

Sammenlignet med tilsvarende satser og regelverk for utleie av gategrunn i andre større byer kommer Trondheim fortsatt høyt med de satser som rådmannen nå foreslår.

Rådmannen legger på denne bakgrunn fram et forslag til nytt regelverk med tilhørende nye utleiesatser, med utgangspunkt i de til dels nye premisser som det er redegjort for i saksframlegget.

Trondheim kommune

Rådmannen i Trondheim, 27.07. 2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Rune Lund
enhetsleder

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Saksvedlegg:

1. Regelverk for utleie av gategrunn i Trondheim kommune i tilknytning til midlertidige bygge – og anleggsarbeider.

... Sett inn saksutredningen over denne linja