



SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 21/1683

UTBYGGINGSAVTALE - FOLKESTADBAKKEN

Saksbehandler:	Anne-Grete Øyehaug	Arkiv: L81 &01
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
23/21	Ungdomsrådet	15.11.2021
67/21	Formannskapet	18.11.2021

Kommunedirektørens forslag

I medhold av plan- og bygningsloven § 17 – 4, legges utbyggingsavtale for Folkstadbakken ut til offentlig ettersyn i minimum 30 dager.

Behandling/vedtak i Ungdomsrådet den 15.11.2021 sak 23/21

Behandling:

Kommunedirektørens forslag tiltrådt enstemmig.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 17 – 4, legges utbyggingsavtale for Folkstadbakken ut til offentlig ettersyn i minimum 30 dager.

Behandling/vedtak i Formannskapet den 18.11.2021 sak 67/21

Behandling:

Kommunedirektørens forslag vedtatt enstemmig.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 17 – 4, legges utbyggingsavtale for Folkstadbakken ut til offentlig ettersyn i minimum 30 dager.

Utredning:

Faktiske opplysninger

Utbyggingsavtale for Folkstadbakken har blitt utarbeidet i dialog med utbygger og de prinsipielle grepene i avtalen har også blitt drøftet med andre utbyggere i Kirkebygden-området, for reguleringsplaner under arbeid og kommende planer.

Avtalen omhandler i all hovedsak anleggsbidrag for kommunens kommende investeringer for vanninfrastruktur i Kirkebygden. I tillegg omfatter avtalen krav til utforming av lekeplasser, vedlikehold av veiarealer og opprettelse av vel- forening eller lignende.



Detaljregulering for Folkestadbakken ble vedtatt i kommunestyret i møte 28. oktober 2021. Vedtatt plankart og bestemmelser ligger som vedlegg 2 og 3.

Anleggsbidrag for infrastruktur foreslås som en fast sum på kr 450,- pr m2 bruksareal for boligformål. Avtalen legger opp til trinnvis utbetaling i takt med brukstillatelse for de ulike byggetrinnene.

Avtalen inneholder et punkt om at eksisterende veier som blir skadet i anleggsperioden, skal utbedres til samme standard som før arbeidet startet.

Avtalens punkt 4.4/ 5.4 sier at det skal opprettes vel- forening eller tilsvarende juridisk part, som overtar ansvaret for teknisk infrastruktur innenfor planområdet etter ferdigstilling.

Vurderinger

Slik kommunedirektøren viser i arbeidet med overordna styringsdokument, er det vesentlig for kommunen å raskt få på plass vanninfrastruktur i Kirkebygden. Prosjektering for dette er enda ikke igangsatt og den totale kostnadsrammen er derfor ukjent. Det har imidlertid blitt gjennomført forhandlingsmøter med utbygger for Folkestadbakken og andre utbyggere med kommende boligprosjekter i Kirkebygden, der det er enighet om et anleggsbidrag for vanninfrastruktur som innarbeides i foreliggende og kommende utbyggingsavtaler.

I forhandlingene ble det enighet om at utbyggere skal bidra med kr 450,- pr m2 bruksareal for bolig, med unntak av garasjer, boder osv. Denne summen gjelder for alle kjente, kommende utbyggingsprosjekter for bolig, men med rom for justering etter KPI.

Slik avtalens punkt 6 viser, vil det foretas en avregning av beregnet bruksareal og anleggsbidrag sett opp imot gitt brukstillatelse, i forkant av utbetaling.

Avtalens punkt om utbedring av eksisterende veier som blir skadet i anleggsperioden tas inn i alle utbyggingsavtaler. Punktet er ment å sikre kvaliteten på eksisterende kommunal infrastruktur.

Avtalens punkt 4.4/ 5.4 sier at utbygger skal bidra til at det opprettes vel- forening eller tilsvarende juridisk part som skal overta ansvar for teknisk infrastruktur innenfor planområdet. Kommunedirektøren signaliserer med dette at det ikke lenger er ønskelig at kommunen står som eier av veier, lekeplasser og vann- og avløpsinfrastruktur innenfor avgrensning av nye boligområder.

Avtalens punkt 4.4 foreslår at det kan bli justeringer vedrørende eierforhold på- eller tilgang til teknisk infrastruktur innenfor planområdet, etter at detaljprosjektering for vannforsyning Kirkebygden er gjennomført, dersom ny kunnskap viser dette nødvendig.

Konklusjon

Kommunedirektøren anser foreliggende avtale til å være hensiktsmessig for utvikling av Kirkebygden og foreslår å legge avtalen til offentlig ettersyn.



Vedlegg

1. Forslag til utbyggingsavtale
2. Plankart Folkestadbakken
3. Bestemmelser Folkestadbakken