



SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 20/1534

UTBYGGINGSAVTALE - FOLKESTADTORGET

Saksbehandler: **Anne-Grete Øyehaug**

Arkiv: **L80 &01**

Saksnr.: **Utvalg**

Møtedato

15/21 Formannskapet

17.03.2021

Kommunedirektørens forslag

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

Behandling/vedtak i Formannskapet den 17.03.2021 sak 15/21

Behandling:

Kommunedirektørens forslag vedtatt enstemmig.

Vedtak:

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

Utredning:

Faktiske opplysninger

Arbeidet med reguleringsplan for Folkestadtorget har pågått over flere år, men planen er nå klar for sluttbehandling i Kommunestyret.

Arbeidet med utbyggingsavtale kom sent i gang. Forhandlingene startet i desember 2020 og har resultert i foreliggende avtale.

Avtalen inneholder forslag om anleggsbidrag til opparbeidelse av lekeplass og gang- og sykkelvei. I tillegg avtales utbedring av eksisterende veier som eventuelt blir skadet under byggeprosessen. Avtalen inneholder videre et punkt om oppstart av byggeprosjektet.

Lekeplassen som omfattes av avtalen er på ca 770 m² og ligger ca 60 meter fra planområdet i luftlinje. Lekeplassen omfattes av reguleringsplan for Folkestad 1 fra 1984, med senere endringer. Planen har ikke bestemmelser for lekeplasser og lekeplassen er heller ikke opparbeidet.

Gang- og sykkelveien som omfattes av avtalen, er på ca 500 meter og går fra planområde Folkestadtorget (Folkestadhøgda) til anleggsvei- og senere adkomstvei til feltet Folkestad 3. Gang- og sykkelveien omfattes av reguleringsplan for gang- og sykkelvei Augerød – Folkestad fra 2014 langs fv 121.



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

Avtalen inneholder et punkt om forpliktelse til oppstart av prosjektet, senest to år etter gitt rammetillatelse.

Vurderinger

Grøntområdet i bakkant av eksisterende bebyggelse er på ca 3000 m². Innspill fra naboer og flyfoto viser slitasje i plenen som kan tilsi at arealet benyttes til lek og aktivitet.

Fylkeskommunen påpeker også i sin uttalelse til reguleringsplanen at det forventes at det skaffes erstatningsareal for det tapte grøntområdet. RPR for barn og unges interesser i planlegging sier at: "Arealer som er avsatt for, i bruk som eller egnet til lek, tillates bare omdisponert når det skaffes fullverdig erstatning." Arealene avsatt til lek i planen er for lite til å tilfredsstille kravene i ovennevnte RPR. Dette kravet ligger også som forutsetning i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

Kostnad for opparbeidelse av lekeplassen med grunnarbeider, dekke og lekeapparater anslås til kr 200.000,-. Lekeplassen vil bli opparbeidet av kommunen. Anleggsbidrag fra utbygger er satt til kr. 200.000,- og skal dekke kostnadene i sin helhet.

Den foreslåtte strekningen for gang- og sykkelvei er mellom utkant av planområdet og vestover langs Kirkeveien på ca 500 meter. Kommunen ser helhetlig på sin sentrumsutvikling og ønsker i størst mulig grad å tilrettelegge for at beboere i området kan komme seg til sentrumsfunksjonene på Folkestadtorget som gående eller syklende. Dette vil være en stor fordel for alle som skal benytte sentrum i framtida, både beboere og næringsdrivende. Kostnad for opparbeidelse av strekningen anslås til kr. 4.000.000,-. Opparbeiding av veien vil forestås av kommunen. Anleggsbidrag fra utbygger er satt til kr. 2.000.000,-.

Utbedring av skader på eksisterende vei legges som et punkt i alle utbyggingsavtaler i kommunen. Øvrige punkt i avtalen tar utgangspunkt i planens stedsspesifikke forhold og stedets behov.

For å kunne lykkes med utviklingen av Kirkebygden sentrum, slik vedtatt i 2016, anser kommunedirektøren det som svært viktig at prosjekt Folkestadtorget kommer i gang med utbygging. Dette både for å sikre at sentrumsfunksjoner blir etablert her, samt å muliggjøre høyere befolkningstall i Kirkebygden. Punkt 9 i avtalen inneholder en gjensidig enighet om rask oppstart, men senest innen to år etter gitt rammetillatelse.

Frist for utbetaling av anleggsbidraget settes trinnvis, i takt med utbygging av de ulike bygningskroppene. Slik arbeidet med reguleringsplanen har lagt opp til, tas det utgangspunkt i tre nye bygningskropper og utbetaling av 1/3 av beløpet ved midlertidig brukstillatelse. Avtalens punkt 6 omarbeides av kommunen dersom utbyggingen skulle vise seg å bestå av flere eller færre bygningskropper enn det illustrasjonsplanen legger opp til.

Konklusjon



Utbyggingsavtale for Folkestadtorget anses som et svært viktig bidrag for å nå målsettinger i kommuneplanens samfunnsdel og vedtak om sentrumsutvikling i Kirkebygden. Avtalen legges ut til offentlig ettersyn i minimum 30 dager.

Vedlegg

Forslag til utbyggingsavtale