



SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 14/1368

UTBYGGINGSAVTALE FOLKESTAD III

Saksbehandler:	Anne-Grete Øyehaug	Arkiv: L81	
Saksnr.:	Utvalg		Møtedato
9/22	Planutvalget	02.06.2022	

Kommunedirektørens forslag

I medhold av plan- og bygningsloven § 17-4, legges revidert utbyggingsavtale for Folkestad 3 til offentlig ettersyn i 30 dager.

Behandling/vedtak i Planutvalget den 02.06.2022 sak 9/22

Behandling:

Kommunedirektørens forslag vedtatt enstemmig.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 17-4, legges revidert utbyggingsavtale for Folkestad 3 til offentlig ettersyn i 30 dager.

Utredning:

Faktiske opplysninger

Bakgrunn:

Utbyggingsavtale for Folkestad 3 ble vedtatt av kommunestyret 16. juni 2016 (Vedlegg 2). Avtalen omfatter i pkt 4.4, 5.4.3 og 6 opparbeiding av ny adkomst til Kirkebygden ungdomsskole, den såkalte «Kiss & Ride.» Avtalen viser at adkomsten skulle opparbeides når det hadde blitt gitt igangsettingstillatelse til 20 boenheter innenfor planområdet. I avtalen ligger også en forutsetning om kommunens bidrag på 20 % av kostnaden, begrenset oppad til kr 500.000,-

Nye forutsetninger:

Kommunen jobber med planlegging av nye Våler ungdomsskole og tilbygg til Kirkebygden barneskole. Etter at utbyggingsavtalen ble vedtatt har kommunen også bygget ny Kirkebygden barnehage. Forutsetningene for adkomsten har med dette forandret seg mye etter at reguleringsplan for adkomsten ble vedtatt i 2016.

Utbyggingen av Folkestad 3 har nå passert de 20 boenhetene som utbyggingsavtalen satte som frist for opparbeiding av «Kiss & Ride.» Kommunedirektøren ser imidlertid at det er gode grunner til å avvente denne utbyggingen og har nå vært i dialog med utbygger med målsetting å se bort fra den inngåtte utbyggingsavtalen, samt drøfte innhold i en ny avtale som erstatning.



Vurderinger

Kommunen er i prosess med planer for de nye skolebyggene og presenterte for formannskapet den 19. mai skisseprosjekt. I møtet kom det signaler om at det burde sees helhetlig på den regulerte adkomsten og byggingen av de nye skolene. Kommunedirektøren er enig i dette og ser at skoleprosjektene med utomhusplaner med fordel også kan se på adkomsten.

Ved bygging av skolene vil adkomsten måtte benyttes som anleggsvei. Kommunedirektøren ser at det dermed vil være en risiko for at ferdig opparbeidet adkomst med delte soner for gående, syklende, privatbiler og busser kan få skader. Behovet for trygg av- og påstigning ved skolene er imidlertid viktig og dette vil bli ivare tatt ifm bygging av de nye skolene og sees i sammenheng med øvrige uteområder.

Kommunedirektøren ser videre at et annet viktig tema for kommunens infrastruktur, er oppgraderingen av vann- og avløpsledninger, samt bygging av gang- og sykkelveier. Det foreslås derfor at foreliggende utbyggingsavtale reforhandles til å omfatte opparbeiding av gang- og sykkelvei fra Vestlia til Torsheim. For å få fullført gang- og sykkelvei også mellom Middagsåsen og Torsheim, vil fullføring av hele strakningen også sees i sammenheng med utbyggingsavtale for Folkestad 4, der utbygger har varslet oppstart.

I traseen for gang- og sykkelveien skal legges infrastruktur for vann og avløp. På grunn av forsinkelser i prosessen for prosjektering av dette, finnes enda ikke detaljerte løsninger for rørdimensjoner og påkoblingspunkter. Disse detaljene vil imidlertid komme på plass etter sommeren. Kommunen henter anleggsbidrag til dette prosjektet også fra andre utbyggingsprosjekter i Kirkebygden.

Da utbetaling av anleggsbidrag i utbyggingsavtaler gjerne er knyttet opp mot ferdigstillelse av (deler av) byggeprosjektet, ser kommunedirektøren at kommunen kanskje må forskuttere finansieringen.

Det har nå vært gjennomført forhandlingsmøte med utbygger og forslag til ny utbyggingsavtale ligger som vedlegg 1. Avtalen har nye forutsetninger i pkt 4.4, 5.4.3 og 6 der pkt 5.4.3 sier at endelig kostnadsfordeling skal gjøres etter at prosjektering for infrastruktur for vann og avløp er kjent.

Kommunedirektøren anser ut fra et helhetlig perspektiv at forslag til ny utbyggingsavtale vil tjene Våler- samfunnet på en bedre måte.

Konklusjon

Å bygge Kiss & Ride før prosjektering av uteområder for de nye skolene er klar, antas å kunne gi en helhetlig dårligere løsning, samt med risiko for skader under anleggsperioden for skolene. Kommunedirektøren konkluderer i tråd med utredningen og forslag til vedtak.

Vedlegg

1. Revidert forslag til utbyggingsavtale



2. Vedtatt utbyggingsavtale fra 2016
3. Reguleringsplankart for Folkestad 3