



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
050/22	Plan, bygg og teknisk	25.04.2022
033/22	Kommunestyret	10.05.2022

Fremforhandlet utbyggingsavtale for Peer Gynts vei 73 og 78 (planID 3002 - 349)

Innstilling fra Plan, bygg og teknisk - 25.04.2022 - 050/22

Fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale for Peer Gynts vei 73 og 78 (ID 3002 – 349) inngås med utbygger og avtalen kunngjøres i tråd med plan og bygningslovens §17-4.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale for Peer Gynts vei 73 og 78 (ID 3002 – 349) inngås med utbygger og avtalen kunngjøres i tråd med plan og bygningslovens §17-4.

Plan, bygg og teknisk 25.04.2022:

Behandling:

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

PBT - 050/22 Vedtak:

Fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale for Peer Gynts vei 73 og 78 (ID 3002 – 349) inngås med utbygger og avtalen kunngjøres i tråd med plan og bygningslovens §17-4.

Kommunestyret 10.05.2022:

Behandling:

Votering:

Innstillingen fra plan, bygg og teknisk ble enstemmig vedtatt.

KS- 033/22 Vedtak:

Fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale for Peer Gynts vei 73 og 78 (ID 3002 – 349) inngås med utbygger og avtalen kunngjøres i tråd med plan og bygningslovens §17-4.

Bakgrunn for saken:

Peab Bolig AS skal bygge ut området i Peer Gynts vei 73 og 78.

Utbyggingen har utløst et behov for en utbyggingsavtale med kommunen. Behovet er

knyttet til utbyggers behov for tilstrekkelig vann og slokkevann. Det må være tilstrekkelig slokkevann for å kunne oppfylle plan- og bygningslovens krav i §27-1. Det følger også av reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser at det må gjennomføres tiltak for å tilfredsstillende vanntrykket.

Utbyggingsavtalen vil samtidig bidra til at flere rekkefølgekrav i reguleringsplanen sikres etablert.

Avtalen har ligget ute til offentlig ettersyn i 30 dager. Det har ikke kommet innspill.

Redegjørelse for saken:

I dag er det ikke tilstrekkelig kapasitet til å kunne forsyne utbyggingsområdet med tilstrekkelig vann. Det er derfor behov for å øke vanntrykket. Dette er forhold som ikke kan løses lokalt innenfor utbyggingsområdet. En realisering av plan kan ikke finne sted uten tiltak på kommunal infrastruktur som sikrer tilstrekkelig trykk på vannledningen.

I forhandlinger med utbygger har kommunen vært tydelige på at utbyggingsavtalen kun vil gi utbygger en forventning om at kommunen vil bidra til å besørge bygging av ny pumpestasjon for å øke trykket.

Kommunen må gis tid til å prosjektere og ferdigstille pumpestasjonen. Det har vært vanskelig å fastsette en fremdriftsplan for kommunens arbeider. På grunn av usikkerhet med kommunens fremdrift er det ikke satt noen frist for ferdigstillelse i avtalen.

Avtalen oppstiller likevel en frist for når utbygger kan kreve tilbakebetalt sitt innbetalte bidrag hvis kommunen ikke har oppfylt sin forpliktelse. Fristen gir med dette utbygger en viss forutsigbarhet. Avtalen gir utbygger dessuten rett til innsyn i kommunens fremdrift.

Utbyggingsavtalen sørger for at utbygger bidrar med sin forholdsmessige andel til byggingen. Bidraget er derfor beregnet ut fra utbyggers behov. Bidraget fremkommer i en egen beregning som følger som vedlegg til avtalen.

For kommunen har det i tillegg vært viktig å sikre ivaretagelse av de kommunaltekniske anleggene og sørge for forutsigbare og gode rammer for overtakelse av disse.

Avtalen bidrar til å tydeliggjøre hvilke offentlige tiltak og anlegg som skal bygges og hvem som skal besørge og bekoste anleggene.

Intern og ekstern medvirkning:

De ansattes medvirkning er ikke relevant i saken.

Partens medvirkning er ivaretatt gjennom forhandlinger slik de er forutsatt i plan- og bygningsloven kap 17 og gjennom planprosessen.

Innbyggermedvirkning er ivaretatt gjennom planprosessen og gjennom offentlig ettersyn av avtalen.

Vurderinger:

Tomtene er ikke byggeklare uten tilstrekkelig vann og slokkevann. Gjennom utbyggingsavtalen sikres utbygger at kommunen vil sørge for å etablere trykk som vil forsyne området med vann i tråd med abonnementsbetingelsene.

Kostnadene for pumpestasjonen er estimert til kr 3,2 mill. Tallene er basert på erfaringstall og utbygger må bidra med sin andel.

Vurderinger opp mot FNs bærekraftsmål er vurdert i planprosessen og utbyggingsavtalen følger i all hovedsak opp reguleringsplanen. Indirekte ser vi at bærekraftsmål 6 og 11, om bærekraftige byer og tettsteder og rent vann, berøres. Utbyggingsavtalen følger opp de to målsetningene i en positiv retning.

Økonomiske konsekvenser for årsbudsjett og handlingsplan:

Kommunens forpliktelser er knyttet til prosjektering og etablering av ny pumpestasjon. Til dette kan det tilkomme utgifter til grunnnerv.

Kostnadene til ny pumpestasjon er beregnet til ca kr 3,2 millioner. Kostnadene må tas fra rammebevilgningen for investeringer innenfor selvkostområdet for vann og avløp, og knyttes opp til ansvarsområdet vann.

Utbyggers bidrag er begrenset oppad til kr 787 600 og kr 1 085 445 som beror på hvilke alternativer kommunen bestemmer seg for.

Risikoen for kostnadsoverskridelser til pumpestasjonen påhviler kommunen.

Oppsummering/konklusjon:

Utbyggingsavtalen gjelder infrastruktur som skal overtas av kommunen og utbyggers bidrag til infrastruktur som skal besørges av kommunen. Avtalen gjelder forhold kommunen har gitt bestemmelser om i plan.

Avtalen er vurdert til å ligge innenfor rammene av plan og bygningslovens §17-3, hvor utbyggers bidrag er vurdert til å være forholdsmessig. Utbyggers kontantbidrag er beregnet i forhold til hva som er nødvendig for utbyggingen og hvor omfanget av bidraget er vurdert i forhold til utbyggers konkrete behov og belastning på infrastrukturen.

Fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale for Peer Gynts vei 73 og 78 foreslås inngått og kunngjøres i tråd med plan- og bygningslovens §17-4.

Vedlegg i saken:

06.04.2022 PGV-Utbyggingsavtale MK_Sign Peab