



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 26/1531-1
Saksbehandler Ola Skei Bekken

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	21.04.2026
Plan- og miljøutvalget 2023 - 2027	23.04.2026
Formannskapet 2023 - 2027	23.04.2026
Kommunestyret 2023 - 2027	30.04.2026

Prinsipper for offentlig eller privat infrastruktur i nye utbyggingsområder

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Kommunestyret vedtar at følgende hovedprinsipper legges til grunn:
 - Veier med samlefunksjon, gjennomgangstrafikk eller kollektivtrafikk reguleres som offentlige
 - Interne adkomstveier som primært betjener et avgrenset antall boliger, reguleres som private, forutsatt at tekniske og trafikksikkerhetsmessige krav oppfylles
 - Privat eierskap forutsetter klare bestemmelser om ansvar, organisering og vedlikehold
2. Prinsippene legges til grunn for kommuneplanens arealdel, reguleringsplaner og kommunens plan- og byggesaksbehandling.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å innarbeide prinsippene i kommunens vegnormal, planveiledning og øvrige relevante styringsdokumenter.

Vedlegg

Kommuneplanen

Saken er relevant for kommuneplanens mål og strategier knyttet til bærekraftig arealbruk, økonomisk handlingsrom, effektiv forvaltning av kommunal infrastruktur, trafikksikkerhet og helhetlig utvikling av nye utbyggingsområder.

Sammendrag

Saken gjelder fastsetting av overordnede prinsipper for offentlig eller privat eierskap til veier og tilhørende infrastruktur i nye utbyggingsområder. Bakgrunnen er et ønske om å redusere kommunens fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader ved at flere interne adkomstveier i nye reguleringsplaner forblir private, samtidig som viktige hoved- og samleveier fortsatt sikres som offentlig infrastruktur.

Eierskap til vei avgjøres i dag gjennom reguleringsplan, ved valg av formålsangivelse i plankartet (offentlig/privat, ofte markert gjennom «o»-benevnelsen). Saken foreslår tydeligere retningslinjer for denne avveiningen, herunder hvilke kriterier som bør ligge til grunn, hvilke regelverk som berøres, og hvilke konsekvenser ulike løsninger har for kommunen, utbyggere og beboere.

Fakta

Bakgrunn

Grimstad kommune har over tid overtatt et betydelig omfang av nye kommunale veier gjennom utbyggingsprosjekter. Dette gir kommunen ansvar for framtidig drift, vedlikehold, brøyting, belysning og fornyelse. Samtidig viser erfaring at mange av disse veiene primært betjener et begrenset antall boliger og har karakter av interne adkomstveier.

Kommunedirektøren foreslår en prinsipiell avklaring av når veier i nye reguleringsplaner bør være offentlige, og når privat eierskap er mer hensiktsmessig.

Dagens plan- og regelverk

- Vegnormal for Grimstad kommune legger til grunn at det er vegens funksjon – ikke eierskap – som avgjør teknisk standard. Private veier med samme funksjon som offentlige veier skal i utgangspunktet bygges etter samme krav.
- Vegnormalen angir samtidig at private adkomstveier normalt bør begrenses i lengde og antall boenheter, med krav om fravik dersom grensene overskrides.
- Kommuneplanens arealdel stiller krav om at tekniske anlegg som skal overtas av kommunen, skal dimensjoneres og bygges etter kommunens normer, og legger til grunn bruk av utbyggingsavtaler ved kommunal overtakelse.

Planfaglig avklaring av eierskap

Offentlig eller privat eierskap til vei avklares juridisk gjennom reguleringsplan, ved valg av arealformål og benevnelser i plankartet. Bruk av «offentlig» formål («o») innebærer at kommunen overtar eierskap og ansvar etter ferdigstilling, mens privat formål gir ansvar til grunneiere eller velforening.

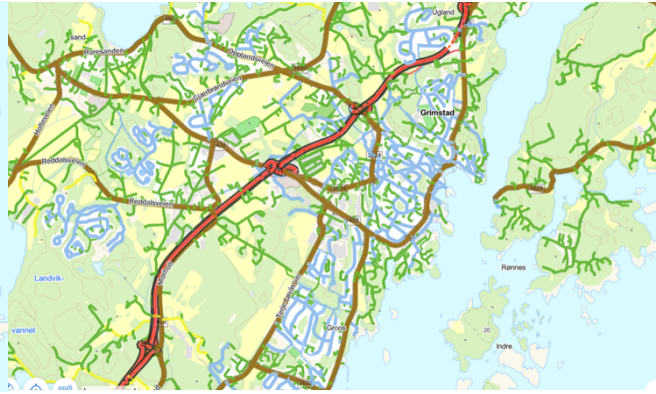
Dagens situasjon

I dagens praksis reguleres mange interne boligveier som offentlige, også der trafikkmengde, funksjon og bruk tilsier at privat løsning kunne vært tilstrekkelig. Dette bidrar til økte framtidige driftskostnader for kommunen og reduserer det økonomiske handlingsrommet.

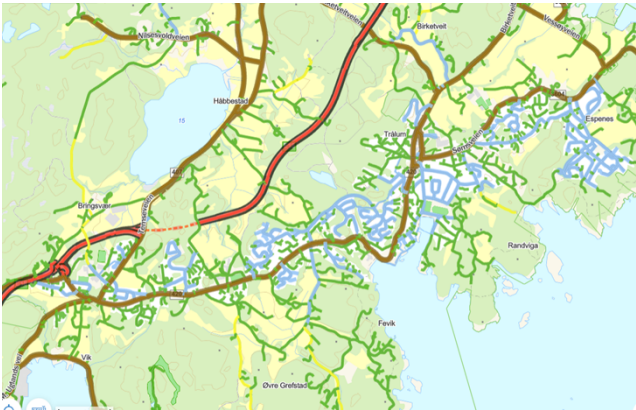
Samtidig er det behov for forutsigbarhet og likebehandling i planprosesser, både for utbyggere, beboere og kommunen selv. Manglende tydelige prinsipper kan føre til ulik praksis fra sak til sak.



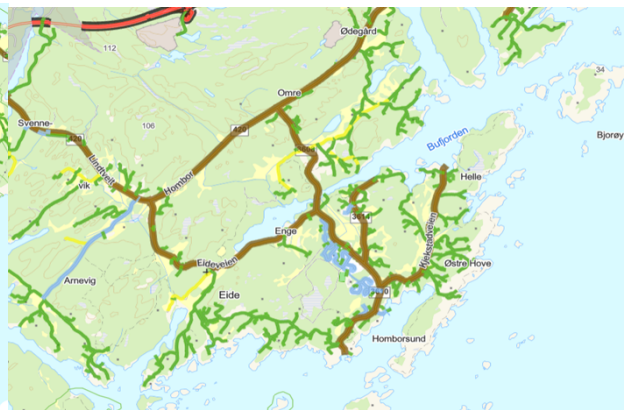
Figur 1: Østerhus



Figur 2: Sentrum og Groos



Figur 3: Vik og Fevik



Figur 4: Eide

Bildene viser hvem som er veieier:

- Blå er kommunal veg
- Brun er Fylkesveg
- Rød er Riskveg
- Grøn er privat veg

Økonomiske og administrative konsekvenser

En dreining mot økt privat eierskap til interne boligveier i nye utbyggingsområder vil over tid kunne gi betydelige besparelser i kommunens drifts- og vedlikeholdsbudsjett. Samtidig innebærer dette noe økt behov for tydeligere planbestemmelser, veiledning og oppfølging i planprosesser.

Slik det praktiseres i dag reguleres det meste av ny byggefelt/områder til offentlig, og kommunen overtar driften av disse. Dette har resultert i en økning av kommunale veier på flere kilometer de siste årene, samtidig er det ikke funnet handlingsrom i budsjettene til å øke budsjettene tilsvarende behov. Noe er dekket inn via robotisering (robotklipper mm.), og mer effektiv drift, men det har gitt økt etterslep på vegene da det ikke har vært midler til asfaltering de siste årene.

De siste årene har også vært preget av stort merforbruk på vinterbudsjett, noe som skyldes en kombinasjon av krevende vintre og stor kostnadsøkning i både innleie og forbruksmateriell. Kostratallene viser en ca kost pr. løpemeter vei på 300,- som da inkluderer all drift, vedlikehold som for eksempel brøyting, grøfterens, klipping, tømning av sandfangkummer og reasfaltering mm.

I tillegg til dette er det også kostnader knyttet til Vann og Avløp, park og lekeplasser.

Vurderinger:

Offentlig eierskap – fordeler og ulemper

Fordeler:

- Lik standard og tilgjengelighet for allmennheten
- Kommunal kontroll med drift, trafikksikkerhet og beredskap
- Forutsigbarhet for beboere og brukere

Ulemper:

- Økte og varige drifts- og vedlikeholdskostnader for kommunen
- Større ansvar for fornyelse av infrastruktur over tid
- Mindre fleksibilitet i tilpasning til lokale behov – alle veier må bygges til kommunal standard

Privat eierskap – fordeler og ulemper

Fordeler:

- Reduserte kommunale kostnader til drift og vedlikehold
- Tydelig ansvar hos grunneiere eller velforening
- Kan gi mer nøkterne løsninger tilpasset lokal bruk

Ulemper:

- Krever god organisering og avtaler mellom private parter
- Risiko for varierende vedlikehold over tid
- Mindre direkte kommunal styring

Overordnede prinsipper for avveining

Kommunedirektøren anbefaler at følgende hovedprinsipper legges til grunn:

- Veier med samlefunksjon, gjennomgangstrafikk eller kollektivtrafikk reguleres som offentlige
- Interne adkomstveier som primært betjener et avgrenset antall boliger, reguleres som private, forutsatt at tekniske og trafikksikkerhetsmessige krav oppfylles
- Privat eierskap forutsetter klare bestemmelser om ansvar, organisering og vedlikehold

Alternative løsninger

Videreføring av dagens praksis (nullalternativ). Offentlig eierskap vurderes i hovedsak fra sak til sak uten tydelige overordnede prinsipper. I praksis betyr dette at kommunen overtar ansvaret for de fleste veier som oppfyller kommunale standarder. Kommunedirektøren vil måtte be om økte driftsmidler for drift og vedlikehold av nye kommunale veier.

Konklusjon

Saken legger til rette for en mer bevisst og langsiktig forvaltning av kommunal infrastruktur. Ved å fastsette tydelige prinsipper for offentlig og privat eierskap til veier i nye reguleringsplaner, styrkes både kommunens økonomiske bærekraft og forutsigbarheten i planarbeidet. Kommunedirektøren anbefaler at foreslåtte prinsipper vedtas.