



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 24/8522-1
Saksbehandler Lars Ole Hansen

Utvalg	Møtedato
Kommunestyret 2023 - 2027	30.10.2024
Teknisk utvalg 2023 - 2027	22.10.2024
Formannskapet 2023 - 2027	24.10.2024

Overtakelse av Vikshei

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret ber administrasjonen om å gå i dialog med utbygger for å overta anlegget når det er ihht til gjeldende reguleringsplan og i samsvar med kommunens normer.

Vedlegg

Saksframlegg Solbakken
Sak om kommunal overtakelse av vei og VA-anlegg - Sivilombudet
Vikshei, kart
R93_1_Vikheia_vedtatt181099

Sammendrag

Grimstad kommune skulle overta Vikshei-feltet i henhold til utbyggingsavtale, men utbyggeren har ikke fulgt opp avtalen ved å ikke overdra deler av friområdet til kommunen. Dette har ført til at kommunen ikke har overtatt.

I forbindelse med en ny reguleringsplan for Solbakken allé, har kommunedirektøren blitt gjort oppmerksom på en sak hvor Sivilombudet tolket plan- og bygningsloven §18-1 strengere enn flere kommuner. Tillatelse til utbyggingen av Solbakken allé kan gis når det kommunaltekniske anlegget i Vikshei er opparbeidet i samsvar med kommunale normer. Kommunen har plikt til å overta vei-, vann- og avløpsanlegg som er bygget etter godkjent reguleringsplan når ferdigattest er gitt. Kostnaden ved overtakelse er beregnet til økte driftskostnader på kr 530.000 NOK årlig(?).

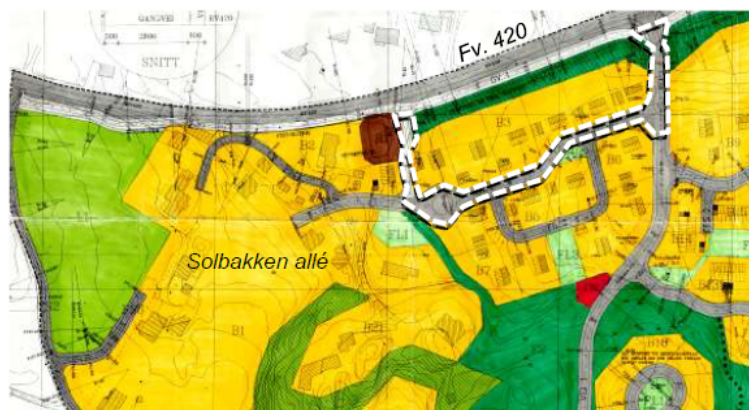
Fakta

Teknisk utvalg vedtok 12.10.2021 at «kommunen overtar Vikshei, ihht til utbyggingsavtale. Påpekte feil/mangler må utbedres før overtakesle.» Utbygger har ikke fulgt opp denne avtalen da utbygger ikke ønsker å overdra deler av friområde til kommunen slik det opprinnelig var avtalt. Grimstad kommune har derfor ikke overtatt Vikshei.

I forbindelse med behandlingen av ny reguleringsplan for Solbakken allé er kommunedirektøren gjort oppmerksom en sak hvor Sivilombudet har tolket plan- og bygningsloven §18-1 femte ledd

langt videre/strengere enn flere kommuner. Den spesifikke saken som er tolket er sak 2012/2705 (se vedlegg) hvor Askøy kommune ble bedt om å korrigere sin uhjemlede praksis med å avvente utbyggers krav om kommunal overtakelse, samt om å sørge for en forsvarlig fremdrift i prosessen med overtakelse i en konkret sak.

Igangsettingstillatelse til utbyggingen av Solbakken allé kan gis når det kommunaltekniske anlegget, i Vikshei frem til Solbakken alle - se kart nedenfor, er blitt opparbeidet i samsvar med kommunal norm.



Juridisk tolkning av plan- og bygningsloven §18-1 tilsier at kommunen har plikt overta vei-, vann- og avløpsanlegg som er bygget etter godkjent reguleringsplan og/eller kommunale normer når det ferdigattest er gitt. Ferdigattest anses som godkjenning av anleggene. I dette tilfellet er det gått befarings med utbygger og det er en felles forståelse at det er noen mindre mangler som må utbedres før anlegget er komplett.

Økonomisk konsekvens

Basert på generelle kostratall beregnes kostnaden, se tabell, ved overtakelse: 530.000,-

Vei	Ca 900 meter	270.000,-
Vann og avløps ledning	Ca 900 meter	180.000,-
Veilys	30	30.000,-
Totalt		530.000,-

Vurderinger:

Kommunedirektøren vurderer Sivilombudets tolkning dit hen at kommunen er pliktig til å overta anlegg som er bygget og godkjent ihht godkjent reguleringsplan, dette underbygges også av kommunens egne jurister.

Kommunedirektøren mener derfor kommunen bør gå i dialog med utbygger igjen med mål om å overta anleggene når de er utbedret slik reguleringsplan og kommunens normer krever.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at kommunen går i dialog med utbygger for å overta når anlegget er

ihht til gjeldende reguleringsplan og i samsvar med kommunens normer.