



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 25/1514-4
Saksbehandler Tommy Egge

Utvalg	Møtedato
Formannskapet 2023 - 2027	08.05.2025
Kommunestyret 2023 - 2027	15.05.2025

Utbyggingsavtale - Stølehalvøya boligområde, sør vestre del

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Utbyggingsavtalen for Stølehalvøya boligområde, vedtas med påfølgende økte driftskostnader på kroner 747.400 årlig.

Vedlegg

Utbyggingsavtale til høring med kart

Kommuneplanen

Området utbyggingsavtalen gjelder for er del av boligformål i kommuneplanen.

Sammendrag

Reguleringsplan for Stølehalvøya boligområde er vedtatt 29.10.2018 med endringer 30.06.2020. Det er tidligere bygget og overtatt deler av denne planen. Denne avtalen gjelder for resten av nevnte reguleringsplan og innebærer kommunal overtakelse av nye 1360 meter vei, grøntområder og 1700 meter vann og avløpsledninger.

Kommunen vil med en slik utbyggingsavtale øke driftskostnader med estimerte 747.400 kroner i året.

Fakta

Reguleringsplan for Stølehalvøya boligområde er vedtatt 29.10.2018 med endringer 30.06.2020. Det er tidligere bygget og overtatt deler av denne planen. Denne utbyggingsavtalen som nå er fremforhandlet mellom utbygger og administrasjonen, inneholder resten av den planen og er delt i 5 etapper. Det vil være mulig å overta en og en etter hvert som etappene ferdigstilles.

Ihht. plan- og bygningsloven § 17-4 skal utbyggingsavtale legges ut på offentlig høring. Avtalen ble lagt på høring med frist 31. Mars 2025, uten at det kom innspill.

Utbyggingsavtalen innebærer at kommunen skal overta ca 1360 meter vei og fortau til kommunalt drift og vedlikehold. Samt ca 1700 meter med vann- og avløpsinfrastruktur. Dette vil medføre årlig driftskostnadsøkning på ca kroner 747.400. Beløpet inkluderer brøyting, strøing, kantklipp og nødvendig vedlikehold av vei og vann- og avløpsledninger, samt grønnstruktur. Beløpet inkluderer også reasfaltering når slitasjen tilsier det, gjennom asfaltprogrammet kommunen har.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Økonomisk konsekvens ved utbyggingsavtalen og å overta vei, vann og avløp og grønnstruktur er:

Element	Mengde	Enhetspris estimert	Total pris estimert
Vei	1360 meter	330 kr/m	448800
Fortau	530 meter	150 kr/m	79500
Gatelys	27 stk	1000 kr/punkt	27000
Vann og avløp	1710 meter	110 kr/m	188100
Lekeplasser og grøntområder vi overtar her er uten kommunal drift. Antar svært lav årlig gjennomsnittlig kostnad	4 stk	1000 kr/stk	4000
		Totalt kr	747400

Vurderinger:

Avtalen er bygget opp etter samme mal som er brukt i mange år ved utbygging av boligfelt og næring, som medfører at de fleste problemstillinger som kan dukke opp i forbindelse med kommunal overtakelse skal være avklart i avtalen.

Avtalen legger også opp til at kommunen skal overta infrastruktur og dekke driftskostnadene til denne i tråd med gjeldende praksis i kommunen. Denne avtalen er laget med inntil 5 etapper som innebærer at dersom salg og utvikling av områder går senere enn planlagt kan kommunen overta deler av området. Det kan innebære mer enn en overtakelse på samme utbyggingsavtale.

Utbyggingsavtalen og overtakelse av veiformål med mer er i tråd med vedtatt reguleringsplan, og vil innebære økt boligutbygging på Stølehalvøya jamfør det kommuneplan legger opp til. Det vil også øke kostnader på drift.

Alternative løsninger

Utbyggingsavtalen er laget med godkjent reguleringsplan i grunn, der en del vei og grøntområder har offentlig formål. Om alternativet ikke skal være utbyggingsavtale og kommunal overtagelse, må formålene i reguleringsplan endres til privat vedlikehold og eierskap.

Konklusjon

Utbyggingsavtalen for resten av Stølevarden boligområde, vedtas med påfølgende økte driftskostnader.

