



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 23/2551-5
Saksbehandler Martin Due-Tønnessen

Utvalg	Møtedato
Teknikk-, plan- og naturutvalget 2023-2027	
Kommunestyret 2023-2027	18.06.2025

Godkjenning av utbyggingsavtale - Dalhei Vest

Kommunedirektørens forslag til vedtak

<Tvedestrand kommunestyre godkjenner forslaget til utbyggingsavtale med tilhørende dokumenter mellom Tvedestrand kommune og Gjeving Vest AS>

Vedlegg

Justeringsrett Dalhei Vest
Dalhei Vest - utbyggingsavtale september 2025

Bakgrunn for saken (fakta)

Teknikk-, plan- og naturutvalget la et forslag til en utbyggingsavtale for tiltak i reguleringsplanen for Dalhei Vest, mellom kommunen og Gjeving Vest AS ut på høring i forbindelse med at reguleringsplanen ble vedtatt i juni 2023. Med bakgrunn i at reguleringsplanen ble påklaget og endret fremmes saken til endelig godkjenning først nå etter at alle klager er behandlet ferdig.

Problemstilling

Skal kommunen inngå en utbyggingsavtale med Dalhei Vest? En utbyggingsavtale innebærer at utbygger får refundert det meste av MVA på det kommunen overtar av infrastruktur i løpet av 10 år, med unntak av et beløp vi tar som gebyr. I tillegg blir deler av planområdet som er utsatt for privatisering overført til kommunen vederlagsfritt. Dokumentavgift og tinglysingsgebyr dekkes av kommunen. Det skal også opparbeides sti og offentlig parkeringsplass som en del av avtalen, samt at kommunal veg skal nedklassifiseres til privat veg og overføres utbygger.

Faglige merknader/historikk

En utbyggingsavtale er en frivillig avtale mellom kommunen og utbygger. Avtalen er forhandlet frem i samarbeid med utbygger, og vil derfor være til fordel for begge parter.

For utbygger er det en fordel at de får igjen 90% av MVA på kostnader til tiltak som kommunen i fremtiden skal eie. Det gjelder avløpsledninger frem til påkoblingspunkt ved fylkesvei 411 og en offentlig parkeringsplass som skal brukes av turgåere. Vannledninger vil i dette tilfellet overføres til Krokvåg vannverk, og utbygger vil da kunne få igjen MVA for dette fra dem. Veien vil bli privat, og kommunen vil derfor ikke kunne refundere MVA på dette.

Kommunen sikrer gjennom avtalen at det blir opparbeidet en offentlig sti til Barlinddalen, og at de mest attraktive områdene som ligger mellom tomtene blir kommunale for å unngå privatisering av et fint utsiktspunkt. Kommunen overtar også en parkeringsplass til turgåere, som da får et godt utgangspunkt for turer i Langhei-området.

Avtalen ble lagt ut på høring i juni 2023. Grunnen til at den ble lagt ut på høring var blant annet at avtalen bidrar til at veien blir privatisert og at det blir tinglyst veirett og offentlige parkeringsplasser for almenheten inne i feltet. Det er ikke mottatt høringsinnspill til utbyggingsavtalen.

I forhold til dokumentene som ble lagt på høring er det gjort noen mindre endringer som følge av at det er gjort en del arbeid innenfor planområdet, og at vi har sett på noen detaljer.

Det gjelder følgende:

1. Kommunen tar kostnader med fradeling av eiendommer som kommunen skal overta. Kommunedirektøren mener det er rimelig at kommunen tar kostnadene med fradeling og tinglysning, siden det er en samfunnsnytte knyttet til disse arealdene og at kommunen og samfunnet har en fordel av dette.
2. Jobben med VA-anlegget har kommet lengre enn når dokumentene ble lagt på høring, og vi har derfor gjort noen justeringer i forhold til dette.

Avtalen ligger vedlagt og vil bli underskrevet når denne saken er godkjent. Avtalen om justeringsrett blir underskrevet når kommuneadministrasjonen har fått oversikt over revisorgodkjente kostnader.

Tidligere vedtak

Sak 23/27 i TPN. I denne saken ble utbyggingsavtalen lagt ut på høring.

Økonomi/gjeldende budsjettforutsetninger

Kommunen vil få noe betalt for de tjenester vi gjør for å kunne utbetale MVA til utbygger.

Avtalen innebærer at den kommunale veien fra fylkesvei 411 og opp til gamle Gjeving skole blir privat. Dette vil gi mindre vedlikeholdskostnader for kommunen i fremtiden.

Konklusjon

Med bakgrunn i at utbyggingsavtalen har vært på høring uten merknader, og at utbyggingsavtalen innebærer balanserte fordeler for både utbygger og kommunen, anbefales det at utbyggingsavtalen godkjennes.

Tvedestrand, 09.05.2025

Kommunedirektøren