

Arkiv: FA-L13, TI-&01
JournalpostID: <jplD> 20/10936
Saksbehandlar:
Dato: 27.02.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
016/20	Alver formannskap	12.03.2020
	Alver kommunestyre	

**Utbyggingsavtale mellom Alver kommune og Egill Danielsen Stiftelse for byggjefelt BU4
innanfor detalreguleringsplan for Danielsen skule**

Vedlegg i saken:

27.02.2020	Utbyggingsavtale - Utbygger Egill Danielsen Stiftelse	1356608
27.02.2020	Vedlegg 1 - Sak KS-34.2019 Hovudvassleidning langs Mjåtveitvegen	1356609
27.02.2020	Vedlegg 1 - Sak KS-45.2019 Hovudvassleidning utvida ramme	1356610
27.02.2020	Vedlegg 2 - Beregning av kontantbidrag utbyggingsavtale EDS dat. 23.1	1356611
27.02.2020	Vedlegg 3 - Utkast realiseringsavtale Egill Danielsen Stiftelse 22.1.2020	1356612
27.02.2020	Vedlegg 4 - Kart over areal som skal overdras AK	1356613
27.02.2020	Vedlegg 5 - Grunnboksutskrift 323_617	1356614
27.02.2020	Vedlegg 6 - Registerutskrift	1356615

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Kommunestyret vedtar i medhald av plan- og bygningsloven kapittel 17 utbyggingsavtalen mellom Alver kommune og Egill Danielsen Stiftelse»

Alver formannskap 12.03.2020:

Behandling:

Saka vert utsett, samrøystes.

FO- 016/20 Vedtak:

Saka er utsett.

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Formannskapet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret

Bakgrunn

I samband med utbygging av gnr. 23, bnr. 617, innanfor vedtatt detaljreguleringsplan for Danielsen skule, planID 1256 2011 0055, er det framforhandla utbyggingsavtale mellom Egill Danielsen Stiftelse og Alver kommune.

Forhandlingane har skjedd i regi av Meland kommune, men avtalen skal godkjennast av

Alver kommune. Rådmannen har nytta konsulenthjelp i forhandlingane, for å sikre at kommunen opptre innfor regelverket for slike avtalar.

Oppstart av forhandlingar vart kunngjort i samsvar med plan- og bygningsloven § 17-4, første ledd. Avtalen har lege ute til offentleg ettersyn med 30 dagars frist for merknader. Det har ikkje kome merknader til utbyggingsavtalen i løpet av høyringsperioden.

Saksopplysninger:

Utbygging av gnr. 23, bnr. 617, inngår i «Detaljregulering for Danielsen skule gnr 23 bnr 1 m.fl.» vedtatt av Kommunestyret 10.05.2017. I planføresegnene er det i § 2.4 fastsett kva rekkefølgjekrav som må vere oppfylt før skulen kan få mellombels bruksløyve. Rekkefølgjekrava som gjeld ved utbygging av eigedomen har danna utgangspunktet for forhandlingane.

Følgjande rekkefølgjekrav er sikra opparbeidd gjennom byggjesaka:

«- Eventuelle støytiltak må vera ferdigstilt før midlertidig bruksløyve for ny skule kan gjevast jf. § 2.2.4»

Utbyggingsavtalen regulerer såleis dei øvrige rekkefølgjekrava som gjeld BU4, som er;

«- o_SKV7 med tilhøyrande fortau o_SF6 og o_SF11 med anna veggrunn, samt o_SF7 og o_SF10.

- o_SKV5 med tilhøyrande fortau o_SF1, SF5, SF8 og _SF9 med anna veggrunn.»

I tillegg til at rekkefølgjekrava må vere oppfylt før det kan bli gitt rammeløyve, er det i VA-rammeplanen krav om at brannvatn for ny skule vert sikra. For å oppfylle dette kravet er det nødvendig med ny hovudvassleidning frå Mjåtveitvegen v/Paktarmyra til ny kum nær skulen. Det er kommunal praksis å setje krav til at utbyggjarar byggjer og kostar eit eige fordelingsnett for VA i dei enkelte byggefelt.

Gjennom forhandlingsmøta vart det avdekt eit behov for å redusere dei totale kostnadene for Danielsen skule. Bakgrunnen for dette var at den totale økonomiske belastninga for Danielsen skule knytt til rekkefølgjekrava og ny hovudvassleidning vart rekna som for høg.

Tiltaka og kostnadene som veltast over på utbyggjar må stå i rimeleg forhold til utbyggingas art og omfang, jf. Pbl. § 17-3. 3.ledd, 2. og 3. pkt. Det må føreliggje ein forholdsmessighet i det som blir avtalt. Dette vil i kvart tilfelle vere ei konkret vurdering av den belastninga den aktuelle utbygginga påfører kommunen. Kravet om forholdsmessighet kan innebære at kommunen ikkje kan bruke utbyggingsavtalen til å la ein utbyggjar av eit utbyggingstrinn aleine finansiere tyngre infrastrukturtiltak.

For å redusere Danielsen sine totale kostnader etter avtalen vart det derfor inngått eit samarbeid om bygging av infrastruktur (vassleidning) der kommunen innvilga midlar til prosjektet. Dette følgjer av sak KS-34/2019 prosjekt «Vassleidning Mjåtveitvegen» kor det vart innvilga ei ramme på 3,6,- mill eks. mva., med føresetnad om at det vart inngått ein utbyggingsavtale om kostnadsdelinga av anlegget. Ramma vart utvida med kr. 825 000,- eks. mva. ved vedtak i kommunestyret den 25.9.2019, sak KS-45/2019. Det vart mellom anna vist til at kommunen isolert sett har stor nytte av ny hovudvassleidning, då ein ny hovudvassleidning vil vere viktig for fleire brukarar enn berre Danielsen skule.

Samarbeidet med kommunalt prosjekt, «Vassleidning Mjåtveitvegen», vil gjere at kostnadene for utbyggjar går ned, samstundes som kommunen sitt bidrag aukar. Dette er med på å holde kostnaden som følgjer av utbyggingsavtalen for Egill Danielsen Stiftelse innfor

forholdsmessighetskravet i pbl. § 17-3.

Egill Danielsen Stiftelse og Alver kommune sine pliktar etter avtalen går nærare fram av utbyggingsavtalens punkt 5 og 6.

I samsvar til den framforhandla avtalen tek utbygger på seg eit kontantbidrag på kr 5 290 000,- for dekning av Alver kommune sine kostnader ved opparbeiding av o_SKV7 med tilhøyrande fortau. I tillegg inneberer avtalen at Egill Danielsen Stiftelse tek på seg å opparbeide o_SKV5 med tilhøyrande fortau SF5, SF8 og anna veggrunn. Før arbeida med o_SKV5 går i gang skal det bli inngått ein realiseringsavtale som tilleggssavtale til utbyggingsavtalen. Realiseringsavtalen omhandlar nærare krav til detaljprosjektering av tiltaka, utføringa, dokumentasjon og Alver kommunes rett til informasjon, utføring av kontroll, vilkår for overtaking mm. Ein del av utbyggingsavtalen er også at Egill Danielsen Stiftelse utan vederlag skal gje ifrå seg grunn til Alver kommune frå tidlegare gnr. 23, bnr. 617, 296 og 519, for bygging/utviding av infrastrukturtiltak omfatta av avtalenes pkt. 6.1.

For Alver kommune medfører utbyggingsavtalen at kommunen skal sørgje for opparbeiding av o_SKV7 med tilhøyrande fortau o_SF6 og o_SF11 med anna veggrunn, samt o_SF7 og o_SF10. I tillegg står Alver kommune som byggherre for den nye hovudvassleidningen som skal leggjast under det nye fortauet langs Mjåtveitvegen. Egill Danielsen Stiftelse tek som nemnt på seg eit kontantbidrag for dekning av Alver kommune sine kostnader knytt til opparbeiding av o_SKV7 med tilhøyrande fortau. Kontantbidraget er endeleg og Alver kommune har derfor den økonomiske risikoen for kostnadene ved opparbeiding av tiltaka.

Utbyggingsavtalen har eit generelt punkt om gjensidig plikt til koordinering og orientering i pkt. 7.

Ved inngåing av utbyggingsavtalen og ved begge partars oppfylling av forpliktingane sine i avtalen, vil dei rekkjefølgjekrav som gjeld ved bygging av byggjefelt BU4 bli innfridd, jf. Reguleringsføresegnene § 2.4.

Utbyggingsavtalen vert inngått med heimel i kommunen sin kompetanse etter plan- og bygningsloven, jf. Lovens kap. 17 om utbyggingsavtaler. Realiseringsavtalen vert inngått av Alver kommune som vegmynde og vegeigar etter veglova, og på privatrettsleg grunnlag som framtidig eigar og driftar av tiltaka.

På grunnlag av gjennomført prosess med offentleg ettersyn, legg rådmannen forslag til utbyggingsavtale fram for slutthandsaming i kommunestyret. Rådmannen rår til at utbyggingsavtalen vert godkjent.