

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
029/19	Formannskapet	PS	21.03.2019

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Olav Mongstad	FA-Q22	16/204

Vurdering av eventuelt anleggsbidrag fortau langs kommunal veg Toftegård

Vedlegg:

Utbyggingsavtale Toftegård - versjon 1

Utbyggingsavtale Toftegård - versjon 2

Faktura for anleggsbidrag til fortau og busslomme Toftegård

Utbyggingsavtale Toftegård - versjon 1 (erstatta 13. mars av ny variant)

Framlegg til vedtak:

1. Det vert ikkje gjeve anleggsbidrag til Odd Haugen Maskinstasjon AS for arbeidet med fortau langs vegen ytst i Kvalvågen. Grunngevinga er at dei omsøkte tiltaka er tiltak som bør inngå i samla pris for utbygginga.
2. Det vert inngått utbyggingsavtale der kommunen vederlagsfritt overtek drifta og vedlikehaldet for dei kommunaltekniske anlegga i samband med utbygginga. Utbyggingsavtalen er sett opp etter dei vedtatte retningslinjene og vert vedteken slik han vart framlagt.

Formannskapet - 029/19 - 21.03.2019

FS - behandling:

I denne saka var det synfaring, saman med Odd Haugen som har søkt om anleggsbidrag.

Den politiske handsaminga starta då formannskapet var attende på rådhuset.

Siri Kaland (Ap) la fram nytt framlegg til vedtak på vegner av Austrheim Arbeidarparti.

Ordførar Per Lerøy (Ap) viste til at det vert sett som vilkår i vedtaket at ein skal avslutta og levera dokumentasjon på vassverksutbygginga som er gjort i Kvalvågen. Når dette er levert vil kommunen kunna krevja tilknytingsavgift og vassavgift frå 10-12 abonnentar som ikkje betalar i dag. Dei betalar ikkje på grunn av at dokumentasjonen på anlegget ikkje er levert og godkjent.

Anne Dahle Austrheim (KrF) la fram nytt framlegg til vedtak, basert på Austrheim Ap:

"Austrheim formannskap finn det rimeleg at Austrheim kommune overtek eigarskapet av fortauet som er opparbeidd langs den kommunale vegen i Kvalvågen, og betalar ut anleggsbidrag for dette i tråd med utbyggingsavtale nummer 1, kr 289.000,- + mva.

Vilkåra for utbetalinga vert knytt opp mot ferdigstilling og dokumentasjon av dei anlegga som

kommunen skal overta ansvaret for langs den kommunale vegen. Dette betyr at dokumentasjon på all vassverkutbygging som utbyggjaren har gjort i Kvalvågen må dokumenterast på tilfredstillande måte før anleggsbidraget vert betalt ut.

Utbyggingsavtalen er sett opp etter dei vedtatte retningslinjene og vert vedteken slik han vart framlagt."

Handsaming:

Rådmannen sitt framlegg vart sett opp mot fellesframlegget frå formannskapet.

Fellesframlegget vart samrøystes vedteke.

FS vedtak:

Austrheim formannskap finn det rimeleg at Austrheim kommune overtek eigarskapet av fortauet som er opparbeidd langs den kommunale vegen i Kvalvågen, og betalar ut anleggsbidrag for dette i tråd med utbyggingsavtale nummer 1, kr 289.000,- + mva.

Vilkåra for utbetalinga vert knytt opp mot ferdigstilling og dokumentasjon av dei anlegga som kommunen skal overta ansvaret for langs den kommunale vegen. Dette betyr at dokumentasjon på all vassverkutbygging som utbyggjaren har gjort i Kvalvågen må dokumenterast på tilfredstillande måte før anleggsbidraget vert betalt ut.

Utbyggingsavtalen er sett opp etter dei vedtatte retningslinjene og vert vedteken slik han vart framlagt.

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Odd Haugen Maskinstasjon AS har søkt om anleggsbidrag for fortau langs kommunevegen ytst ved nye bustadfeltet i Kvalvågen. Fortauet er bygd langs nordre delen av kommunevegen frå bruksnr. 5 til det nye byggefeltet nord i Kvalvågen.

Fyrste godkjenning av feltet var for 10 bustadeiningar. Seinare kom utbygger med dispensasjonssøknad om å få utvida feltet frå 10 til 12 bustadeiningar.

Då dispensasjonen vart gitt, knytta kommunen tre rekkefylgjekrav til utbygger.

1. Det skulle opparbeidast ein gangveg i bustadfeltet på felles område leik.
2. Det skulle grusast ein snarveg utanfor planområdet.
3. Det skulle byggast ca 300 meter fortau langs den kommunale vegen.

Grunngjevinga i dispensasjonssaka var trafikktryggleik og omsyn til dei mjuke trafikkantane. Alle desse tre vilkåra er no oppfylt av utbygger.

Utbygger seier han meinte at vegen kunne utvidast og male ei kvit stripe som skilde biltrafikken frå dei mjuke trafikkantane. Dette argumentet nådde ikkje fram og utbygger fekk i vedtaket eit rekkefylgjekrav om opphøga fortau. I fylge utbygger vart dette ei dyr løysing.

Då arbeidet med dispensasjonssøknaden føregjekk, heldt kommunen på med å revidere regelverket sitt for utbyggingsavtalar. Søkjar vart informert om at det nye regelverket hadde som krav at ein

utbyggingsavtale skulle vere klar før arbeidet vart sett i gang. Utbygger vart i møtet lova at kommunen skulle ta med i vurderinga om eventuelt økonomisk bidrag likevel kunne vurderast. Det vart ikkje lova at det skulle gjevast slikt anleggsbidrag, men lova at det skulle vurderast.

Utbygger fekk auka utnyttinga i feltet med to tomter. Dette skulle gi meirinntekter som kunne gå med på å finansiere dei tre rekkefylgjekrava i tillegg til opparbeidinga av tomtene. Kostnadene for sjølve fortauet vart 538 500, grusinga av gangveg 39 500 kr. Samla for fortau og grusing vart 578 000 + mva.

Vurdering

Utdrag frå retningslinjene.

Det vert vektlagt at det ikkje er inngått nokon utbyggingsavtale, desse punkta er tatt med i saksutgreiinga for å klargjere kva punkt som kan takast inn i ein eventuell avtale. Punktet med utheva skrift er det punktet dette tiltaket kjem inn under.

§ 1-7 Kommunen sine forventningar til avtalen

Kommunen forventar at følgjande vert klargjort i utbyggingsavtalar

- Totalt tal på bygg
- Storleiken på bygg og fordelinga mellom dei ulike storleikane
- Kor stor del av bygg som er universelt utforma
- Estetikk og utforming av bygg
- Utbyggingstempo
- Utbyggingsrekkefølgje
- Om kommunen eller andre har forkjopsrett på heile eller delar av bygga
- **Utbyggjars plikt til å sørge for gjennomføring og finansiering av andre tiltak i samsvar med plan, mellom anna vei, vatn, avløp, friområde, leikeareal, grøntstruktur, gongevegar, sykkelveggar, el anlegg og tele anlegg**
- Eventuell forskotering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak
- Tidsplan og gjennomføring for overtaking av kommunaltekniske anlegg
- Utbyggjar sitt ansvar for å etablera organisasjons- og driftsform for fellesanlegg samt klargjere ansvar, oppgåver og plikter for nye eigarar
- Forholdet til rekkefølgebestemming
- Korleis krava i kommuneplanens pkt. 2.7 om funksjonskrav vert oppfylt
- Rekkefølgje
- Vedlikehald og eventuell overtaking av teknisk infrastruktur
- Tidsfrist for oppfylling av avtalen

§ 2 Særskilt om bidrag til kommunalteknisk infrastruktur

§ 2-1 Føresetnader for bruk av bidrag til kommunalteknisk infrastruktur

Bidrag til kommunalteknisk infrastruktur er ein del av utbyggingsavtalen etter § 1. Det kan ikkje avtalast bidrag til kommunalteknisk infrastruktur utan at det føreligg utbyggingsavtale.

§ 2-2 Når er det aktuelt med bidrag til kommunalteknisk infrastruktur Det kan nyttast bidrag til kommunalteknisk infrastruktur i dei høve der kommunen ønskjer å legge til rette for vidare utbygging av eit område.

Anleggsbidrag kan gjevast for inntil 50 % av kostnadane utanfor planområdet eller tiltak i planområdet som kan nyttas av andre utanfor planområdet no eller seinare. Mellom anna skal samfunnsnytte, kommunens økonomi og lik handsaming av like saker tilleggjast vekt.

Når no utbyggar har laga fortau langs den kommunale vegen, er store delar av vegen frå kryss ved fylkesvegen til det nye feltet utvida. Tilbake står 300-400 meter av den første delen av vegen frå krysset ved fylkesvegen. Resten er utvida delvis med kommunale midlar, delvis med midlar frå utbyggar i samband med vassverksutbygginga han gjorde langs vegen ut til byggefeltet.

Rådmannen er inneforstått med at arbeidet det vert søkt anleggsbidrag for, er utført før det er tatt standpunkt til ein avtale. Grunnen er at retningslinjene var under utarbeiding då utbygginga var aktuell. Kommunen kunne då handsama ei sak etter tidlegare rutinar og sakshandsamingsrutinar. I staden valde ein å vente med avgjerd til retningslinjene var utarbeidd. Grunnen var at politisk nivå hadde vedtatt at retningslinjer skulle utarbeidast før ein inngjekk nye avtalar. Ein var klar over at utbygginga skulle setjast i gang straks.

Økonomi

Det kan vere to vegar ut for denne saka.

1. Det vert ikkje gjeve anleggsbidrag. Utbyggar skal berekne inn kostnadene for rekkefylgjekrava i kostnadene ved utbygginga.

Det som kan innvendast her, er at dei tre rekkefylgjekrava kom ved den siste dispensasjonen som gav to fleire tomter. Desse kostnadene var då ikkje tatt med i kostnadsoverslaget for dei første tomtene. Utbyggar vart ikkje lova, men har kanskje håpa at det skulle gjevast anleggsbidrag. Kommunen kan inngå ein utbyggingsavtale utan økonomisk kompensasjon. Avtalen beskriv i slike tilfelle kva infrastruktur kommunen vedtar kostnadsfritt og overtek ansvar for drift og vedlikehald på.

I retningslinjene er fylgjande bestemmelse tatt med i § 1-5.

§ 1-5 Føresetnader for bruk av utbyggingsavtaler

- Området ein inngår utbyggingsavtale om må inngå i vedtatt arealplan som byggjeområde.

- ***Ein kan i utbyggingsavtalen pålegge utbygger å koste tiltak som er nødvendig for å gjennomføre planvedtak.***
- ***Tiltak som utbygger vert pålagt skal vere i rimeleg forhold til utbygginga si art og omfang.***
- *Utbygger kan ikkje påleggast å gjennomføra tiltak som skule, barnehage, sjukeheim eller liknande.*

Strekpunkt 2 viser til at ein kan pålegge utbygger å ta kostnader som er nødvendige for å gjennomføre eit planvedtak. Det er altså etter retningslinjene å la utbygger ta desse kostnadene.

2. Det vert gjeve anleggsbidrag. Fortauet er ein del av dei kommunaltekniske anlegga som kommunen overtar og kommunen kan gjere avtale med utbygger om kostnadsdeling. Avtalen vert gjort etter det vedtatte regelverket med opp til 50/50 fordeling.

Dersom ein inngår avtale, kan det maksimalt gjevast 50% støtte etter bestemmelsen i § 2-2. Kostnaden for kommunen ved 50/50 fordeling blir:

Samla kostnad er 578 000 kr eks. mva. 722 500 inkl. mva.

Anleggsbidrag maksimalt 289 000 kr eks mva. 361 250 inkl. mva.

Anleggsbidraget kan gjevast som bidrag til kommunalteknisk infrastruktur etter § 2-2. I § 1-7 strekpunkt 8. Der er det tatt med gangveggar som tiltak det kan gjevast bidrag til.

Retningslinjene har denne bestemmelsen:

Anleggsbidrag kan gjevast for inntil 50 % av kostnadane utanfor planområdet eller tiltak i planområdet som kan nyttas av andre utanfor planområdet no eller seinare. Mellom anna skal samfunnsnytte, kommunens økonomi og lik handsaming av like saker tilleggjast vekt.

Folkehelse

Dei tre rekkefylgjekrava kjem alle inn under denne bestemmelsen. Det er fortau og vegar som kan nyttast av alle i nærområdet. Tiltaka er såleis av varig verdi og er gode tiltak i folkehelseperspektiv og samfunnsnytte.

Konklusjon

Rådmannen innstiller på at det i denne saka ikkje vert gjeve anleggsbidrag. Det vert inngått utbyggingsavtale med utbygger Odd Haugen Maskinstasjon AS etter dei vedtatte retningslinjene. Avtalen omfattar m.a. fortau langs den kommunale vegen samt den utvidinga som utbygger har gjort på vegen elles. Utbyggingsavtalen må og innehalde overtaking av andre kommunaltekniske anlegg som er omfatta av utbygginga og slik retningslinjene fastslår.

