



## SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 20/2313-86  
Saksbehandler Heidi Rødven

Sluttbehandling av utbyggingsavtale for gnr. 5 bnr. 5 Tiltakshaver:  
Sørlandet Feriesenter AS

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Miljø- og teknisk utvalg	14.02.2024	24/6
2 Kommunestyret	29.02.2024	24/5

**Miljø- og teknisk utvalg har behandlet saken i møte 14.02.2024 sak 24/6**

### Votering

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

### Miljø- og teknisk utvalgs innstilling

Risør kommunestyre vedtar utbyggingsavtale for planområdet «Sandnes bolig og feriehus, gnr. 5 bnr. 5», datert 28.11.23, i medhold av § 17-4 i plan- og bygningsloven.

---

**Kommunestyret har behandlet saken i møte 29.02.2024 sak 24/5**

### Votering

Miljø- og teknisk utvalgs innstilling ble enstemmig vedtatt.

### Kommunestyrets vedtak

Risør kommunestyre vedtar utbyggingsavtale for planområdet «Sandnes bolig og feriehus, gnr. 5 bnr. 5», datert 28.11.23, i medhold av § 17-4 i plan- og bygningsloven.

---

## **Sluttbehandling av utbyggingsavtale for gnr. 5 bnr. 5 Tiltakshaver: Sørlandet Feriesenter AS**

### **Kommunedirektørens forslag til vedtak**

Risør kommunestyre vedtar utbyggingsavtale for planområdet «Sandnes bolig og feriehus, gnr. 5 bnr. 5», datert 28.11.23, i medhold av § 17-4 i plan- og bygningsloven.

## **Vedlegg**

Utbyggingsavtale Lørdagsheia, 28.11.23

Reguleringsplan

Planbestemmelser

Tiltaksplan

Tilleggsinformasjon i sak 23\_2 i Miljø- og teknisk utvalg 6.12

---

### **Kort resymé**

*Detaljreguleringsplan for «Sandnes bolig og feriehus» ble vedtatt i kommunestyret 17.02.22, sak 22/2. Området er regulert for 36 boenheter og 45 hytter. Atkomst til boligfeltet vil bli gjennom Spirekleiv på kommunal vei. Atkomst til hyttefeltet vil bli gjennom det private hyttefeltet. Fordi det skal foretas utbedringer av Spirekleivveien jfr. vedtatte rekkefølgebestemmelser og tiltaksplan, og utbygger ønsker at kommunen overtar deler av veiene samt vann og avløp, er det behov for en utbyggingsavtale mellom utbygger Sørlandet Feriesenter AS og kommunen.*

*Behandling av utbyggingsavtaler følger av kap. 17 i plan- og bygningsloven. Avtalen har ligget ute til høring fra midten av desember 2023 til 21.01.24. Det har ikke kommet noen innspill i høringsperioden, men det er stilt spørsmål rundt renovasjonsløsning for hytteområdet fra RTA.*

*Kommunestyret skal ta stilling til om avtalen skal vedtas eller ikke. Kommunestyret kan foreslå endringer i avtalen. Utbygger må deretter avgjøre om de ønsker å undertegne avtalen.*

*Kommunedirektøren innstiller på at avtalen vedtas slik den foreligger.*

### **Saksopplysninger**

Miljø og teknisk utvalg fattet i sak 23/2, den 06.12.23, vedtak om å legge utbyggingsavtalen ut på høring i minimum 30 dager. Det har ikke kommet noen innspill innen fristen, men derimot spørsmål fra RTA om hvordan hytter renovasjon er tenkt løst. I reguleringsbestemmelsene for planen er det åpnet for å bygge renovasjonsbod innenfor formålet LSN1, dvs. i området ovenfor eksisterende hyttefelt som har sin renovasjonsbod lengre ned i området. Til området er det godkjent skogsbilvei, klasse 3. Da planen i sin tid var på høring, kom det ingen innspill mot dette fra RTA sin side, men RTA uttaler nå at veien opp til området har for bratt stigning.

Vedlagt avtale omfatter teknisk infrastruktur og andre tiltak som er nødvendige for å gjennomføre utbyggingen på Lørdagsheia. Det var ikke oppnådd full enighet om avtaleforslaget da det ble fremmet for politisk behandling. Avtalen ble imidlertid vedtatt i samsvar med kommunedirektørens innstilling og lagt ut på høring.

### *Avtalens innhold*

Avtalen legger opp til at utbygging av infrastruktur gjøres etter utbyggers tidsplan, men at godkjent «tiltaksplan» må følges opp. Utbygger bekoster alle tiltak, men det kan inngås egen avtale om momskompensasjon for den delen av tiltakene som skal overtas av kommunen i etterkant. Dette vil gjelde tiltak på Spirekleivveien og vann- og avløpsanlegg. Forutsetningen er at anleggene bygges i samsvar med kommunale normer. For vannforsyning er det stilt

krav til ringledninger av hensyn til beredskap, dvs. forsyning fra flere sider. Overvannsanlegg skal opparbeides med sikte på framtidige klimaendringer.

Før anlegg overtas av kommunen skal det gjennomføres ferdigbefaring for å kontrollere at de er i samsvar med kommunale normer, reguleringsplanen og denne avtalen. Utbygger skal kalle inn kommunen på byggemøter underveis i prosessen.

For arbeid med Spirekleivveien skal kommunen være byggherre. Utbygger skal dekke kostnadene med opparbeiding gjennom en pengeoverføring til kommunen. Ved inngåelse av avtale om momskompensasjon etter justeringsmodellen, vil utbygger få tilbake momsen.

Veiene i det nye bolig- og hyttefeltet, SKV2-6, skal være private og vedlikeholdes av velforeningen. Inntil velforening er opprettet, er det utbyggers ansvar å drifte- og vedlikeholde veiene. Det er krav til opprettelse av velforening i begge feltene.

Avtalen gjelder inntil utbyggingen er ferdig eller partene blir enige om å endre eller avslutte den. Ved salg av eiendommen skal avtalen transporteres til nye eiere.

### **Økonomi**

Avtalen har ingen kortsiktige økonomiske konsekvenser for kommunen, men vederlagsfri overtakelse av vei, vann og avløp vil gi økte drifts- og vedlikeholdskostnader på sikt. Om det skal deles på kostnadene for ringledninger, må det behandles som egen sak i etterkant ettersom VA-ledninger ikke er prosjektert ennå og kostnadene ikke er kjent.

### **Kommuneplan**

Området ble tatt inn i kommuneplanen i 2014 og 2019 og regulert etter dette. Utbyggingsavtalen bidrar til å sikre ordnede forhold knyttet til at kommunen skal overta deler av anlegget. Det er allikevel lite sannsynlig at det påvirker kommunens hovedmål «Vi skal vokse», verken positivt eller negativt.

### **Folkehelse og levekår**

Ikke relevant for saken.

### **Klima og miljø**

Avtalen inneholder et punkt om klimatilpasning med tanke på overvann.

### **Næringsperspektiv**

Ikke relevant for saken.

### **Vurderinger**

Det har ikke kommet noen innspill i høringsperioden, med unntak av spørsmål rundt hytter renovasjon. Kommunedirektøren anser at dette er løst gjennom planen hvor det er satt av et område hvor det kan bygges renovasjonsbod. Veien opp hit er skogsbilvei klasse 3, men RTA har uttalt at stigningen er for bratt for deres biler. Ettersom det ikke kom innspill om dette i planprosessen og planen legger opp til at det kan bygges renovasjonsbod ved starten av det nye hyttefeltet, er det vanskelig for kommunen å endre dette nå. Utbyggingsavtalen følger opp gjeldende reguleringsplan og det kan ikke stilles krav til bygging av en bod et annet sted i strid med plan. Det må derfor bli opp til utbygger å ha en dialog med RTA for å finne en akseptabel løsning.

Dersom det er ønskelig å endre deler av innholdet i avtalen, bør saken utsettes med retningslinjer for endringer. Kommunedirektøren vil i så fall ta avtalen tilbake til utbygger for å avklare om endringene kan aksepteres. Det må også vurderes om endringer gjør at avtalen må ut på en ny høring.

**Kommunedirektørens konklusjon**

Det innstilles på at avtalen godkjennes slik den foreligger i medhold av § 17-4 i plan- og bygningsloven.

RETT UTSKRIFT  
DATO 5.mars.2024