



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 21/5526-29
Saksbehandler Heidi Rødven

Utbyggingsavtale - offentlig ettersyn Sted: Caspersensvei 81 A
Utbygger: Risør Utvikling AS

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Miljø- og teknisk utvalg	15.11.2023	23/45

Miljø- og teknisk utvalg har behandlet saken i møte 15.11.2023 sak 23/45

Votering

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Miljø- og teknisk utvalgs vedtak

Utbyggingsavtale for utbygging innenfor planområdet Caspersensvei 81A legges ut til offentlig ettersyn i medhold av § 17-4 i plan- og bygningsloven. Avtalen skal ligge ute til høring i 30 dager. Begrunnelse, se saksframlegg.

Utbyggingsavtale - offentlig ettersyn
Sted: Caspersensvei 81 A
Utbygger: Risør Utvikling AS

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Utbyggingsavtale for utbygging innenfor planområdet Caspersensvei 81A legges ut til offentlig ettersyn i medhold av § 17-4 i plan- og bygningsloven. Avtalen skal ligge ute til høring i 30 dager. Begrunnelse, se saksframlegg.

Vedlegg

Utbyggingsavtale revidert 01.11.23

Oversiktskart

Revidert plankart

Reviderte bestemmelser avmerket

Kort resymé

Detaljreguleringsplan for Caspersensvei 81A ble sist godkjent 07.06.23, sak 23/25. Området er regulert for ca. 40 boenheter, fordelt på ene-/tomannsboliger og konsentrert småhusbebyggelse. Vei, vann og avløp i området skal overtas av kommunen og det er derfor behov for en utbyggingsavtale mellom utbygger Risør Utvikling AS og kommunen.

Behandling av utbyggingsavtaler følger av kap. 17 i plan- og bygningsloven. I tillegg har kommunen fattet et såkalt «forutsetningsvedtak» i sak 40/08 i 2008 som ligger til grunn for denne typen avtaler. I kommuneplanens § 2-3 er det i tillegg tatt inn en hjemmel for å kunne inngå utbyggingsavtaler.

Miljø og teknisk utvalg skal ta stilling til om avtalen skal legges ut til offentlig ettersyn eller ikke. Utvalget kan foreslå endringer i avtalen. I så fall må den oversendes utbygger før den legges ut til offentlig ettersyn for å avklare om det er enighet om endringene før utleggelse.

Kommunedirektøren innstiller på at avtalen legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager.

Saksopplysninger

Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale skal varsles sånn at eventuelle interessenter kan komme med sine innspill. Slik varsling ble gjort på kommunens hjemmeside og i lokalavisa i mai 2023. Det kom ingen innspill til varslingen. Etter dette er det gjennomført forhandlinger med utbygger om innholdet i avtalen. Det er nå enighet om utbyggingsavtalen og saken fremmes for politisk behandling.

Jfr. § 17-4 i plan- og bygningsloven skal fremforhandlet avtale legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager. Etter høringsperioden fremmes avtalen for sluttbehandling i Miljø og teknisk utvalg og Kommunestyret. I saken drøftes eventuelle merknader som har kommet inn. Vedtak om utbyggingsavtale kan ikke påklages.

En utbyggingsavtale er en privatrettslig avtale mellom en utbygger og kommunen. Den følger normalt opp rekkefølgekrav i en reguleringsplan, men partene kan i tillegg bli enige om andre forhold som bør avtales.

Avtale Caspersensvei

Formålet med avtalen er å gjennomføre utbyggingen i Caspersensvei 81 i samsvar med reguleringsplanen. Rekkefølgebestemmelsene i planen, som omfatter arealer kommunen skal overta, gjelder i hovedsak vann- og avløpsanlegg og atkomstvei til området. Kommunen skal også overta veiene merket med «offentlig» vederlagsfritt etter opparbeidelse. Både vei, vann og avløp samt veilys, skal prosjekteres og bygges i samsvar med kommunale normer. Før overtakelse skal det gjennomføres ferdigbefaring for å kvalitetssikre at alt samsvarer med normene og punktene i avtalen. Underveis i arbeidet får kommunen mulighet til å delta på byggemøter. Avtalen spesifiserer utbyggers og kommunens plikter og ansvar.

Private veier og felles parkeringsplasser skal driftes og vedlikeholdes av velforeningen i området. Inntil det dannes en fungerende velforening har utbygger dette ansvaret. Utbygger har også ansvar for at renovasjon etableres i tråd med godkjenning hos kommunen og RTA.

Utbygger bekoster utbygging av området. Det skal lages en separat avtale med det formål å sikre at merverdiavgiftsbelastningen kan refunderes til utbygger. Prinsippet om justeringsmodellen skal brukes for å unngå at kommunen blir ansvarlig som byggherre.

I avtalen er det tatt inn krav om arbeidsvilkår fastsatt i tariffavtaler for tilsvarende arbeid i bransjen og en begrensning på antall underentreprenører. Det er også stilt krav om lavest mulig kostnad for klima og miljø, f.eks. gjennom valg av byggemetoder og materialer samt fokus på sirkulær økonomi.

Avtalen gjelder inntil utbyggingen er fullført eller partene er enige om å endre eller bringe avtalen til opphør. Avtalen kan overføres (transporteres) til nye eiere.

Økonomi

Avtalen har ingen kortsiktige økonomiske konsekvenser for kommunen, men vederlagsfri overtakelse av vei, vann og avløp vil gi drifts- og vedlikeholdskostnader på sikt. Samtidig er det å tro at 40 boenheter vil gi nye innbyggere og dermed skatteinntekter til kommunen.

Kommuneplan

Utbygging av området vil bidra til å øke kommunens attraktivitet som bo-kommune. Tomtene ligger flott til med tanke på sol og utsikt og det er gang-/sykkelavstand til skole, barnehage, butikk og idrettsanlegg. Utbyggingsavtalen sikrer en forsvarlig utbygging av området.

Folkehelse og levekår

Ikke relevant for saken.

Klima og miljø

Avtalen inneholder eget punkt knyttet til klima og miljø, se ovenfor.

Næringsperspektiv

Området eies ikke av et lokalt firma, men hvis utbygging skjer med bruk av lokale firma, vil det være positivt for næringsutviklingen.

Vurderinger

Det er etter forhandlingene, enighet mellom kommunedirektøren og utbygger om innholdet i avtalen. Kommunens interesser anser godt ivaretatt samtidig som utbygger får en forutsigbarhet for utbyggingen. Det har ikke kommet noen merknader til oppstartsvarselet. Kommunedirektøren innstiller derfor på at avtalen legges ut til offentlig ettersyn. Dersom utvalget skulle vedta endringer av avtalen, må det foretas en avklaring med utbygger for å avklare om det fortsatt er enighet mellom partene, før avtalen legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunedirektørens konklusjon

Utbyggingsavtalen legges ut til offentlig ettersyn i medhold av § 17-4 i plan- og bygningsloven.

RETT UTSKRIFT
DATO 16.november.2023