



Utbyggingsavtale for Solbergjordet - til godkjenning

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Formannskap	25.03.2021	023/21
Kommunestyre	14.04.2021	038/21
Kommunestyre	19.04.2021	057/21

Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 17-4 godkjenner kommunestyret framforhandlet forslag til utbyggingsavtale for Solbergjordet med tilføyelse (kursiv) i pkt. 8 etter offentlig ettersyn.

Vedlegg:

05.03.2021	Utbyggingsavtale for Solbergjordet	227794
11.03.2021	Vedlegg 1.1 Plankart	227795
11.03.2021	Vedlegg 2 Kart over Eiendommen	227796
11.03.2021	Vedlegg 2.3 Foreløpig VA-kart Solbergjordet	227797
11.03.2021	Vedlegg 3 Overtakelseskart	227798
11.03.2021	Vedlegg 4.1 Oversikt etappevis felles grønn infrastruktur	227799
11.03.2021	Vedlegg 4.2 Oversikt etappevis gjennomføring gateløp	227800
11.03.2021	Vedlegg 4.3 Oversikt etappevis gjennomføring vei	227801
18.02.2021	Vedlegg 5 Utkast til avtale om justering av merverdiavgift	227802
26.02.2021	Utbyggingsavtale for Solbergjordet - forslag	229907

25.03.2021 Behandling i Formannskap

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

FORM - NH-023/21 vedtak:

Formannskapet henstiller kommunestyret å fatte følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 17-4 godkjenner kommunestyret framforhandlet forslag til utbyggingsavtale for Solbergjordet med tilføyelse (kursiv) i pkt. 8 etter offentlig ettersyn.

19.04.2021 Behandling i Kommunestyre

Utsettelsesforslag, foreslått av Espen Watne Andresen, Miljøpartiet De Grønne
Sakens utsettes til en økonomisk konsekvensanalyse foreligger.

Utsettelsesforslag 2, foreslått av Alf Johan Svele, Høyre
Saken utsettes

Watne Andresen (MDG) trakk utsettelsesforslaget.

Svele (H) trakk utsettelsesforslaget.

Formannskapetets innstilling enstemmig vedtatt

Protokolltilførsel - MDG

MDG mener utbyggingen på Solbergjordet er økonomisk og miljømessig uansvarlig. Vi stemmer likevel for avtalen da vi mener den gjør det beste ut av en reguleringsplan som aldri burde vært vedtatt.

KS-NH-057/21 vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 17-4 godkjenner kommunestyret framforhandlet forslag til utbyggingsavtale for Solbergjordet med tilføyelse (kursiv) i pkt. 8 etter offentlig ettersyn.

Sammendrag

På bakgrunn av vedtatt reguleringsplan for Solbergjordet er det framforhandlet forslag til utbyggingsavtale for gjennomføring av rekkefølgebestemmelsene og for å sikre at de infrastrukturanlegg som kommunen skal overta blir utført i det omfang og den kvalitet som kommunen krever for overtakelse.

På ett punkt ble det ikke oppnådd enighet før avtalen ble lagt ut til offentlig ettersyn. Det gjelder drift- og vedlikehold av felleslekeklassene o_L2 og o_L3. Denne uenigheten er nå løst ved tilføyelse i pkt. 8 slik det framgår av innstillingen.

Fordelen med tilføyelsen er at partene ser seg tjent med at driftsansvaret for offentlige lekearealer på Solbergjordet blir tatt hånd om av beboerne gjennom en velforening eller huseierforening. Dette er en type offentlig/privat samarbeid kommunedirektøren har forventninger til og vil høste erfaring med.

Faktaopplysninger

Framforhandlet forslag til utbyggingsavtale

For gjennomføring av vedtatt reguleringsplan for Solbergjordet har det med Trysilhus Areal AS blitt framforhandlet forslag til utbyggingsavtale for Solbergjordet. Oppstart av forhandlingene ble kunngjort i Jarlsberg Avis og Sande Avis den 01.10.2020.

Det er gjennomført 3 forhandlingsmøter foruten en siste runde for å få pkt. 8 på plass.

Før offentlig ettersyn var det ett punkt det til da ikke var oppnådd enighet om. Det gjaldt drift og vedlikehold av felleslekeklassene o_L2 og o_L3, se avtalen punkt 8.

Ved utlegging til offentlig ettersyn ble denne uenigheten forklart slik:

«Slik kommunen ser det har de to felleslekeklassene det her er snakk om – o_L2 og o_L3 – en «innklemmt» lokalisering i forhold til den planlagte utbyggingen på Solbergjordet, som knytter dem nærmere til beboerne i feltet enn o_L1 og o_L4. o_L2 er regulert til frilek med minst mulig inngrep, og vil kreve en enkel rydding. o_L3 er regulert til ballbaner, som i større grad vil henvende seg til beboere på Solbergjordet. Derfor har vi sett det naturlig at beboerne tar et ansvar her. Utbygger, Trysilhus Areal AS, mener disse arealene må driftes og vedlikeholdes av kommunen, da disse arealene er regulert til offentlig formål.»

Offentlig ettersyn – uttalelser

Forslaget ble lagt ut for offentlig ettersyn i perioden 04.02.2021 til 06.03.2021. Dert er kun mottatt merknader utbygger, Trysilhus Areal AS. Disse gjelder forholdet til det punktet det ikke var oppnådd enighet om før avtalen ble lagt ut til offentlig ettersyn.

Utforming av avtalen

Avtalen omfatter utbyggingsområdet for Solbergjordet. Avtalen skal sikre en gjennomføring av reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser og arealer regulert til offentlig formål.

Utbyggingsavtalen skal også sikre en overtakelse av disse arealene som er regulert til offentlig formål.

Rekkefølgebestemmelsene går fram av reguleringsbestemmelsene § 9. Offentlige formål omfatter kvartalslekeplass (o_L1) og felleslekeplasser (o_L2, o_L3 og o_L4), gatetun (o_SGT1) og torg (o_ST1), gang-/sykkelvei (o_SGS1 og o_SGS2), grøntstruktur o_G1-3, foruten veier. Disse er omtalt som realytelser som kommunen skal overta. Oppretting av offentlig vei, hovedavløpsledning og hovedvannledning er regulert i plan- og bygningsloven § 18-1, og omfattes derfor ikke av utbyggingsavtalen. Men de er omtalt, og det forutsettes også her en overtakelse av kommunen slik det er regulert i plan- og bygningsloven § 18-1

Justering av merverdiavgift

I avtaleutkastet er det tatt inn et punkt om justering av merverdiavgift. Se avtalens punkt 9.

Merverdiavgiftsloven kap 9 gir utbygger en mulighet til å få gjennomført en slik justering. Dette forutsetter at de først har inngått avtale om dette med kommunen, jf. merverdiavgiftsforskriften § 9-3-3

I dag er det vanlig å fastslå en intensjon om dette i en utbyggingsavtale. Den nærmere gjennomføringen reguleres i en egen avtale. Et utkast til en slik avtale følger vedlagt.

Andre forhold

Utbyggingsavtalen har også regler om forholdet til endrede forutsetninger, mislighold, transport av avtalen og tvisteløsning, jf. avtalens punkt 10-12.

Juridiske forhold

- Plan og bygningsloven kap 17 om utbyggingsavtaler
- Merverdiavgiftsloven kap 9 om justering og tilbakeføring av inngående merverdiavgift

Økonomiske konsekvenser

En godkjenning av det framforhandlede forslaget til utbyggingsavtale vil gi utgifter i form av drift og vedlikehold av veier og torg, som er regulert til offentlig formål.

På den annen side gir tilflytting økte inntektsgrunnlag i form av skatt samt tilknytningsavgifter for vann og avløp.

Vurderinger

Det framforhandlede forslaget til utbyggingsavtale for Solbergjordet ivaretar kommunens behov på en god måte, og sikrer utbyggingen og gjennomføringen av reguleringsplan for Solbergjordet.

Forholdet til realytelsene, gjennomføring og overtaking

Det som reguleres som realytelser er tiltak som er regulert til offentlig formål. Avtalen er dermed en direkte oppfølging av reguleringsplanen for Solbergjordet.

For standard og gjennomføring av realytelsene er det i avtalen lagt til grunn at disse opparbeides i henhold til reguleringsplan for Solbergjordet. For søknadspliktige tiltak vil kommunen ha en oversikt gjennom byggesak. For ikke søknadspliktige tiltak skal det utarbeides en anleggsplan.

Overtakelse av realytelsene skjer ved overtakelsesforretning for hvert enkelt tiltak, etter hvert som de er ferdigstilt. Utbyggingsavtalen har ikke særskilte bestemmelser for gjennomføringen av overtakelsesforretningene, men dette må avtales særskilt med de enhetene i kommunen som skal overta tiltakene.

Videre behandling

Saken går til kommunestyret for endelig vedtak.