



Saksframlegg

Tangvall - Utbyggingsavtale infrastrukturtiltak

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
116/16	Formannskapet	16.11.2016
87/16	Kommunestyret	24.11.2016

Rådmannens forslag til vedtak:

Rådmannen delegeres myndighet til å inngå utbyggingsavtaler innenfor planavgrensningen i kommunedelplanen for Tangvall i tråd med saksframlegget.

Saksprotokoll i Formannskapet - 16.11.2016

Behandling:

Repr. Andersen (H) erklært inhabil og fratrådte møtet. Repr. Oskar Lohne (H) tiltrådte møtet.

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Innstilling:

Rådmannen delegeres myndighet til å inngå utbyggingsavtaler innenfor planavgrensningen i kommunedelplanen for Tangvall i tråd med saksframlegget.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 24.11.2016

Behandling:

Formannskapets innstilling vedtatt med 26 mot 1 (H-Stubstad).

Vedtak:

Rådmannen delegeres myndighet til å inngå utbyggingsavtaler innenfor planavgrensningen i kommunedelplanen for Tangvall i tråd med saksframlegget.

Bakgrunn for saken:

Kommunestyret har 19.02.15 (sak 10/15) åpnet for at kommunen kan inngå avtaler med private utbyggere om overføring av justeringsrett og justeringsforpliktelser etter merverdiavgiftsloven. Rådmannen er gitt fullmakt til å inngå avtaler på kommunens vegne. Rådmannen er ikke gitt fullmakt til å inngå avtaler om anleggsbidragsmodell, men modellen er omtalt i nevnte sak: *«For anlegg over 20 mill. kroner vil rådmannen anbefale at det vurderes i hvert enkelt tilfelle om det kan tilbys avtale om anleggsbidragsmodellen i forhold til kommunens ressurser.»*

Kommunestyret har 25.09.14 (sak 76/14) åpnet for at det kan inngås utbyggingsavtaler basert på anleggsbidragsmodellen til utbygging av felles- og lekearealer for dagens sentrumsområde på Tangvall.

Kommunedelplanen for Tangvall ble vedtatt av kommunestyret 26.05.16 (sak 34/16). Kommunedelplanen har omfattende rekkefølgebestemmelser som for de enkelte delområdene / utbyggingsområdene kan være vanskelige å oppfylle enkeltvis.

Saksutredning:

Kommunedelplanen for Tangvall har omfattende rekkefølgekrav knyttet til nye utbyggingsområder. Eksempel på rekkefølgekrav er gang- og sykkelvei langs Toftelandsveien med kobling til turvei langs Søgneelva, ny rundkjøring på E39 og vei til Tangvallveien, rundkjøring i krysset mellom Tangvallveien og Hølleveien og turvei langs Søgneelva.

De nye utbyggingsområdene skal finansiere rekkefølgekravene. Ut fra utbyggingsrekkefølgen har det vært tenkt at rekkefølgekravene vil bli knyttet til det enkelte utbyggingsområdet ved utarbeidelse av reguleringsplan. Omfanget av rekkefølgekravene er imidlertid så omfattende at flere av dem er vanskelige å realisere for et enkelt utbyggingsområde. Ved å inngå avtale om anleggsbidragsmodell påtar kommunen seg ansvaret ved å realisere rekkefølgekravene, men finansieringen skjer fra utbyggingsområdene. Hvilke rekkefølgekrav som skal realiseres til hvilken tid og hvorvidt alle rekkefølgekravene skal realiseres dersom ikke hele kommunedelplanen realiseres må avklares ved utarbeidelse av reguleringsplaner.

Gjennom avtaler om anleggsbidragsmodell kan kommunen fullfinansiere rekkefølgekrav som skal realiseres. Kommunen kan imidlertid ikke gå med overskudd eller kryssfinansiere andre tiltak. Bidragsnivået vil derfor kunne variere ut fra hvilke rekkefølgekrav som skal finansieres. Gjennom arbeidet med anleggsbidragsmodell for finansiering av felles- og lekearealer på Tangvall hadde kommunen tett kontakt utbyggerne innenfor dette området. Bidragsnivået som ble vedtatt i dette arbeidet var basert på en enighet om hva utbyggingsområdene på Tangvall kunne bidra med uten at det gikk på bekostning av evnen til å realisere områdene. På bakgrunn av dette foreslås det derfor at dette bidragsnivået settes som en øvre ramme for bidrag til finansiering av rekkefølgekravene innenfor kommunedelplanen.

Administrasjonen har engasjert ViaNova Kristiansand AS for å utarbeide kostnadskalkyle for gang- og sykkelvei langs Toftelandsveien med kobling til turvei langs Søgneelva, rundkjøring i krysset mellom Tangvallveien og Hølleveien og turvei langs Søgneelva. Det knytter seg stor usikkerhet til kostnadskalkylen basert på at ingen av anleggene er detaljregulert eller prosjektert, men foreløpig kalkyle på anleggene er ca. 17,5 millioner kroner ekskl. mva. Kalkylen omfatter ikke grunnverv. Tar en med grunnverv og ny rundkjøring på E39 med vei til Tangvallveien mener administrasjonen at anleggskostnadene vil være over 20 millioner kroner, som er satt som grenseverdi for at rådmannen kan anbefale at det kan tilbys avtale om anleggsbidragsmodell.

Forslag til vedtak legger opp til at rådmannen delegeres myndighet til å inngå utbyggingsavtaler etter anleggsbidragsmodellen til gjennomføring av rekkefølgekravene i kommunedelplanen for Tangvall, begrenset oppad til samme bidragsnivå som for opparbeidelse av felles- og lekearealer på Tangvall. Det foreslås at rekkefølgekravene spesifiseres ved utarbeidelse av reguleringsplan, men kan anses som oppfylt mot at det innbetales beløp i samsvar med inngått avtale om anleggsbidragsmodell. Avtalen skal være inngått og beløpet betalt innen det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor hvert enkelt delfelt. Avtale om anleggsbidragsmodell gjelder også for andre eventuelle eksterne rekkefølgekrav som måtte knyttes til utbyggingsområder ved utarbeidelse av reguleringsplaner innenfor planavgrensningen til kommunedelplanen for Tangvall.

Rådmannens merknader:

Ingen merknader.

Vedlegg

- 1 Sak vedrørende inngåelse av utbyggingsavtaler
- 2 Kommunedelplan for Tangvall
- 3 Reguleringsbestemmelser kommunedelplan Tangvall
- 4 Utbygging av felles- og lekearealer på Tangvall