



Saksbehandler:
Helene Sabbah, telefon: 33 34 86 25
Eiendomsutvikling

Utvikling av Sandeåsen - 0149/079 - Utbyggingsavtale g-/svg Gauterødveien - Politisk behandling av utbyggingsavtale med Sandeåsen Utvikling AS

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Formannskapet	08.04.2019	025/19
Bystyret	24.04.2019	029/19
Utvalg for nærings- og samfunnsutvikling	04.04.2019	023/19

Rådmannens innstilling

1. Utbyggingsavtalen vedtas og undertegnes av Ordfører på vegne av Tønsberg kommune, i etterkant av Bystyrets behandling. Avtalen med tilhørende vedlegg kunngjøres etter vedtakelsen i Bystyret.
2. De deler av kommunens kostnader med opparbeidelse av gang- og sykkelveien som overstiger utbyggers bidrag, dekkes av kommunens investeringsbudsjett for utarbeidelse av utbyggingsavtaler.

04.04.2019 Utvalg for nærings- og samfunnsutvikling:

Møtebehandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.
Etter dette fattet UNS følgende vedtak:

UNS- 023/19 Vedtak:

Rådmannens innstilling

1. Utbyggingsavtalen vedtas og undertegnes av Ordfører på vegne av Tønsberg kommune, i etterkant av Bystyrets behandling. Avtalen med tilhørende vedlegg kunngjøres etter vedtakelsen i Bystyret.
2. De deler av kommunens kostnader med opparbeidelse av gang- og sykkelveien som overstiger utbyggers bidrag, dekkes av kommunens investeringsbudsjett for utarbeidelse av utbyggingsavtaler.

08.04.2019 Formannskapet:

Møtebehandling:

UNS' innstilling enstemmig vedtatt.

Etter dette har formannskapet fattet følgende vedtak:

FORM- 025/19 Vedtak:

1. Utbyggingsavtalen vedtas og undertegnes av Ordfører på vegne av Tønsberg kommune, i etterkant av Bystyrets behandling. Avtalen med tilhørende vedlegg kunngjøres etter vedtakelsen i Bystyret.
2. De deler av kommunens kostnader med opparbeidelse av gang- og sykkelveien som overstiger utbyggers bidrag, dekkes av kommunens investeringsbudsjett for utarbeidelse av utbyggingsavtaler.

24.04.2019 Bystyret:

Møtebehandling:

Formannskapets innstilling enstemmig vedtatt.

Etter dette har bystyret fattet følgende vedtak:

BY- 029/19 Vedtak:

1. Utbyggingsavtalen vedtas og undertegnes av Ordfører på vegne av Tønsberg kommune, i etterkant av Bystyrets behandling. Avtalen med tilhørende vedlegg kunngjøres etter vedtakelsen i Bystyret.
2. De deler av kommunens kostnader med opparbeidelse av gang- og sykkelveien som overstiger utbyggers bidrag, dekkes av kommunens investeringsbudsjett for utarbeidelse av utbyggingsavtaler.

Sammendrag:

Saken gjelder utbyggingsavtale mellom Tønsberg kommune og utbygger Sandeåsen Utvikling AS for gjennomføring av rekkefølgekrav i reguleringsplan om gang - og sykkelvei på en del av Gauterødveien (Sandeåsen).

Vedlegg:

UTBYGGINGSAVTALE Sandeåsen (002)

Innledning – hva saken gjelder:

Det foreligger en godkjent detaljreguleringsplan for Sandeåsen boliger i Tønsberg kommune, planID 0704 20150113. Detaljreguleringsplanen har rekkefølgekrav om blant annet opparbeidelse av gang- og sykkelvei på den delen av Gauterødveien GS1 som ligger innenfor planområdet.

Av plan - og bygningsloven § 17 (3) følger krav til at rekkefølgekravet skal være forholdsmessig, nødvendig og rimelig.

Etter en konkret vurdering av nevnte rekkefølgekrav, er det enighet mellom utbygger og kommunen om at en rimelig, nødvendig og forholdsmessig byrdefordeling mellom partene er at Tønsberg kommune bidrar ved å opparbeide gang- og sykkelveien og evt. fremtidig pumpestasjon for området, mot at utbygger betaler kontantbidrag som dekker ca. 2/3 av kostnadene estimert av Bydrift.

Det er innhentet tall fra kommunen v/ Bydrift vedrørende kostnadsberegning for gjennomføring av nevnte tiltak. Den totale kostnaden inklusive prosjektleder, grunnnerv, opparbeidelse m.v. beløper seg til ca. kr. 16.000,- pr. meter. Dette utgjør et beløp på anslagsvis (517 meter x 16.000,-) kr. 9 136 000,-.

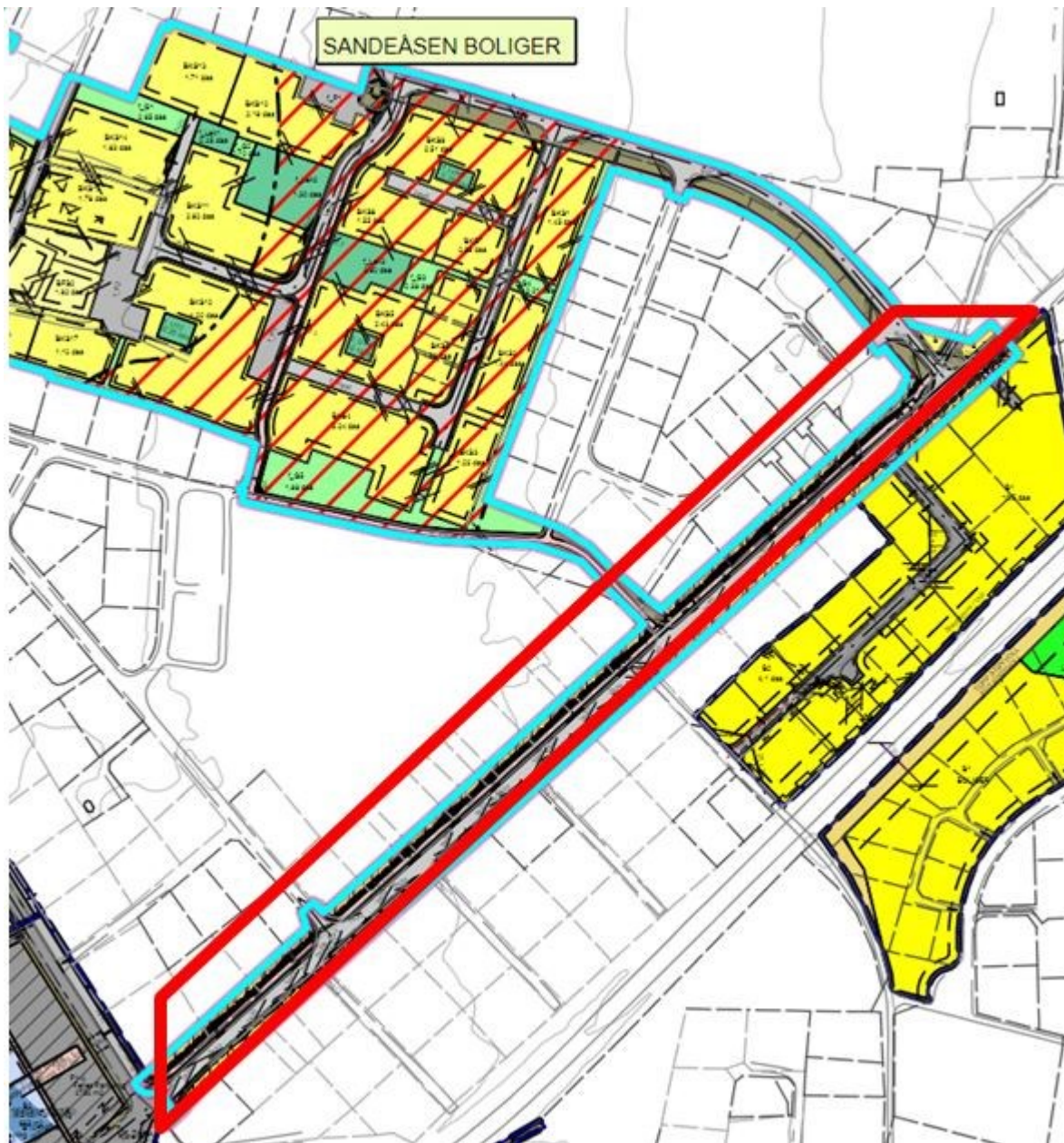
Det er avklart fra kommunen v/Bydrift at de kan påta seg hele jobben mot et anleggsbidrag fra utbygger på kr. 6 000 000,-. Anleggsbidraget vil derfor dekke 2/3 av den totale kostnaden. Anleggsbidraget på kr. 6 000 000,- inkluderer også kostnader for fremtidig opparbeidning av planlagt pumpestasjon.

Utbyggingsavtalen anses å være et virkemiddel for en hensiktsmessig gjennomføring av utbyggingen, og er i samsvar med prinsipper nedfelt i Bystyrets forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler i sak 118/14 (møtedato 29.10.14) .

Faktagrunnlag:

Den aktuelle delen av Gauterødveien er omfattet av reguleringsplan for Sandeåsen boliger, med planID0704 20150113. Planens hovedformål (hentet fra 2. gangs behandling av planen) er å legge til rette for utbygging av ca. 200 nye boliger i tett småhusbebyggelse.

Utsnitt fra reguleringsplanen er innlimt nedenfor der den aktuelle delen av Gauterødveien GS1 er markert i rødt.



Av reguleringsplanens § 9.2.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur kulepunkt 2 følger det:

Gang- og sykkelvei langs Gauterødveien skal være sikret opparbeidet, eller ferdig opparbeidet før det gis igangsetningstillatelse for BKS10- BKS12 dvs. bolig nr. 82.

Rettslig grunnlag:

Plan, - og bygningsloven kap. 17, kommuneplanens pkt. 1.4 og kommunens avtalerettslige kompetanse.

De relevante bestemmelsene i kapittel 17 er §§ 17-1 til 17-4. Den rettslige vurderingen gjøres i § 17-3 3.ledd. Bestemmelsen er som følger (vår utheving av 3.ledd):

« § 17-3. Avtalens innhold

En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplan.

Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak.»

Forholdet til kommuneplanen:

Området er ferdig detaljregulert gjennom «Sandåsen boliger» planID 0704 2015 0113. Rekkefølgekravet til gang- og sykkelvei følger av reguleringsplanen. Gjennomføringen av utbyggingsavtalen er i tråd med kommuneplanens bestemmelse pkt. 1.4 om utbyggingsavtale.

Vurderinger:

Utgangspunktet er at det er utbyggers ansvar å besørge opparbeidelse av rekkefølgekravene fullt ut. Samtidig går det en rettslig grense for hvor mye utbygger/tiltakshaver kan pålegges å opparbeide, når det gjelder offentlige anlegg (bl.a. veianlegg). Derfor er det i plan- og bygningsloven kap. 17 åpnet for at kommunen kan inngå en utbyggingsavtale med utbygger om gjennomføringen av utbyggingen av et område.

Avtalen kan gå ut på at utbygger besørger eller helt eller delvis bekoster oppfyllelse av rekkefølgekrav, og avtalen kan omfatte forskutteringsbidrag fra kommunen. En utbyggingsavtale kan være et hensiktsmessig virkemiddel for å få gjennomført utbyggingen, og en utbyggingsavtale kan derfor nødvendigvis ikke være ensidig i byrdefordeling (økonomisk byrde). Kommunen må som følge av dette bidra.

Plan- og bygningsloven § 17-3 3.ledd legger føringer for byrdefordeling mellom kommunen og utbygger. Det stilles krav om at tiltakene som utbygger pålegges å bekoste/besørge helt eller delvis er «*nødvendige for gjennomføringen av planvedtak[et]*». Samtidig kreves det at «*tiltakene står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelse etter avtalen*». Til sist kreves det at kostnadene som belastes utbygger må stå i forholdsmessighet til belastningen utbyggingen påfører kommunen.

Hva som rent faktisk anses som nødvendig og forholdsmessig er basert på en skjønnsmessig og konkret vurdering av arten og virkningene av utbyggingen.

· Kravet til nødvendighet:

Kravet forstås slik at det avtalte bidraget skal oppfylle et behov i området, eller avhjelpe en ulempe som følge av utbyggingen. Tiltaket må ha en saklig sammenheng med gjennomføringen av planen.

Hva som ligger i kravet til nødvendighet er også omtalt i forarbeidene (Ot. prp.nr 22(2004-2005)):
"Kravet til at det grunneier eller utbygger påtar seg skal være en nødvendig følge av gjennomføring av planen, innebærer et krav om at den aktuelle utbyggingen medfører et konkret behov for ytelsen."

"Utbyggingen må være den direkte foranledningen til behovet for ytelsen, slik at det er en relevant og nær sammenheng mellom ytelsen og planens innhold. Ytelsen må tjene interessene i utbyggingsområdet (veg, barnehage, parkområde) eller avhjelpe skadevirkninger eller ulemper av den konkrete utbyggingen.

Kravet til forholdsmessighet og rimelighet:

Videre er det et krav at de tiltak som utbygger skal besørge eller bekoste, må stå i rimelig forhold til både utbyggingens art og omfang, samt stå i forhold til kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelse etter avtalen. Det sentrale temaet beror på en vurdering av sammenhengen mellom kostnadene for utbygger sammenholdt med en vurdering av prosjektets belastning på infrastrukturen.

Dette legger begrensninger på størrelsen på bidrag til nødvendig infrastruktur som lovlig kan avtales i en utbyggingsavtale mellom kommune og grunneiere.

Sivilombudsmannen uttaler i SOM-2015-1194 følgende om kravet til forholdsmessighet:

"Forarbeidene presiserer at omfanget av tiltakene utbygger lovlig kan pålegges å besørge, skal vurderes mot utbyggingens art og omfang. I dette ligger at så vel karakteren som størrelsen på utbyggingen skal spille inn. I tillegg skal det være forholdsmessighet mellom utbyggers kostnadsbidrag og belastningen utbyggingen påfører kommunen. En følge er at kommunen må foreta en konkret vurdering av arten og virkningene av utbyggingen. Dette gjelder både når kommunen fastsetter hvilke tiltak utbyggeren skal bekoste og størrelsen på kostnadsbidraget.»

I denne konkrete vurderingen vil rådmannen presisere at det i arbeidet med detaljreguleringsplanen, var et sentralt tema at det store omfang nye boliger (ca. 200) ville gi en ytterligere stor og negativ belastning på de trafikale forholdene på Gauterødveien. Veistrekningen var allerede belastet fra før boligutbyggingen startet, og de trafikale forholdene var derfor et sentralt tema i flere av nabomerknadene. Utbyggingsprosjektet ville medføre store endringer i omfanget av fotgjengere og myke trafikanter.

Det forhold at veistrekningen allerede var belastet før utbyggingen fant sted, taler for at kommunen bør bære noe av ansvaret for å oppgradere veien i henhold til rekkefølgekravet. Samtidig er omfanget av boliger i utbyggingsprosjektet så stort, at det er naturlig at utbygger bærer størstedelen av kostnadene ved å oppgradere veien.

Det fremstår derfor som klart at det avtalte tiltaket fyller et nødvendig behov for området, og avhjelper skadevirkningene og ulempene av den konkrete utbyggingen.

Kommunen v/Bydrift har estimert det totale anleggsarbeidet for gang- og sykkelveien til kr. 9 136 000,-, men har påtatt seg å utføre arbeidet dersom utbygger betaler kr. 6 000 000 som kontantbidrag. I dette ligger også at kommunen har påtatt seg gjennomføringsrisikoen som særlig gjør seg gjeldene ved nødvendige grunnverv.

Denne byrdefordelingen er vurdert som rimelig og forholdsmessig, og innenfor gjeldende rettslige skranker, og kommunen (EUT og Bydrift) og utbygger Sandeåsen Utvikling AS (org nr. 950 611 839), er derfor etter forhandling blitt enige om at kommunens bidrag i denne aktuelle avtalen er opparbeidelse av gang- og sykkelvei og evt. fremtidig pumpestasjon mot at utbygger betaler et kontantbidrag til kommunen på kr. 6 000 000,-. De resterende rekkefølgekrav som fremkommer av reguleringsplanen skal utbygger dekke fullt ut.

Utbyggers aksept fremkommer av e-post datert den 05.02.19 kl. 12:22:

Sandeåsen Utvikling AS bekrefter signering av avtalen slik den nå foreligger, etter bystyrets behandling av saken .

Tønsberg kommune har vedtatt bruk av midler til utbyggingsavtaler i budsjettet for 2019. Det er deler av disse midlene som nå vil benyttes.

Utbyggingsavtalen legges derfor frem for politisk behandling i Bystyret, i henhold til kommuneplanens pkt. 1.

Alternative løsninger:

Tønsberg kommune inngår ikke utbyggingsavtale, og utbygger må dekke enhver kostnad ved tiltaket (rekkefølgekrav til gang, - og sykkelvei og evt. fremtidig pumpestasjon) selv.

Økonomiske konsekvenser:

Kommunens bidrag til opparbeidelse av planens rekkefølgekrav pkt. 9.2.1 kulepunkt nr. 2 er opparbeidelse av gang- og sykkelvei langs Gauterødveien GS, mot at utbygger betaler kontantbidrag til kommunen på kr. 6 000 000,-. Bydrift har estimert de reelle kostnadene til å utgjøre (571 meter x 16.000,-) kr. 9 136 000,-. Tønsberg kommunes bidrag er følgelig å dekke ca. 1/3 av kostnadene. I tillegg påtar kommunen seg plikt til å opparbeide pumpestasjon for området, ved evt. fremtidig behov.

Det er i budsjett for Tønsberg kommune for 2019 avsatt investeringsbudsjett for utarbeidelse av utbyggingsavtaler. Beløpet tas av denne budsjettposten.

Siden kommunen står som byggherre for dette tiltaket, har kommunen fradragsrett for inngående merverdiavgift etter merverdiavgiftsloven § 8-1. Dette er hensyntatt i kommunens fastsettelse av kontantbidragets størrelse.

Konsekvenser for næringsutvikling:

Ingen negative kostnader

Helse- og miljøkonsekvenser:

Ingen negative kostnader

Konsekvenser for folkehelse:

Ingen negative kostnader

Konsekvenser for barn og unge:

Kun positive konsekvenser ved at trafikksikkerheten bedres i området.

Konsekvenser for sammenslåingen Re og Tønsberg:

Ingen negative konsekvenser

Konklusjon:

Utbyggingsavtalen vedtas og legges ut for kunngjøring.

Videre behandling:

Saken blir endelig behandlet av Bystyret i Tønsberg.

Tønsberg, 18.03.19

Geir Viksand
rådmann

Svenn Terje Venjum
virksomhetsleder