

Notat

Grunnlag for anleggsbidrag frå Fagertun as til Ulstein kommune

Fortau Bakkegata:

Viser til tidlegare korrespondanse m.a. møte 11.9. der det var avtalt at Ulstein kommune skal lage til framlegg til beløp Fagertun as skal betale som bidrag til fortau i Bakkegata, jf. referat frå nemnde møte siste avsnitt pkt. 3 og rekkefølgekrav i reguleringsføresegnene § 13 nr. 6.

Ulstein kommune tek utgangspunkt i dei utrekningane som har lege til grunn for bidrag til fortau langs Bakkegata frå utbygginga av bustadblokka i Gjerdegata 31, gnr. 7, bnr. 761 (Utbyggjar Ulstein Betong Constructer AS) og Storejonmarka, gnr. 7, bnr. 488 (utbyggjar Tømrer Prosjekt).

Nytt fortau i Bakkegata må sjåast i samanheng med at køyrebana i Bakkegata etter reguleringsplanen må flyttast sørover (mot Fagertuntomta) i breidde om lag 1 m, og i lengde om lag 85 m frå avkøyrsla til Storejonmarka og austover. Dette er det teke omsyn til ved frådeling, jf. oppmålt eige bruksnummer gnr. 7, bnr. 832.

Nytt fortau i Bakkegata vil ha ei lengde på om lag 800 m, jf. reguleringsplan. Basert på andre fortausprosjekt kommunen har gjennomført dei siste åra, har fortauskostnaden langs Bakkegata vorte stipulert i trafikktryggingsplanen 2023 – 2027 til 14 mill. kroner eks. mva, inkludert grunnerverv. Grunnervervet vert stipulert til 500 000 kr. Dette er eit usikkert tal, men kommunen eig ein del av aktuell grunn frå før, og vil elles leggje prinsippa for stripeerverv til grunn, jf. rettspraksis. Dette er eit relativt komplisert fortausprosjekt med tilpassing til eksisterande bustadeigedommar, erstatning av murar, flytting av vegbanen på ein del strekningar m.m.

Reguleringsplanen viser som nemnt over at vegbana til Bakkegata skal flyttast om lag 1 m mot sør frå det nye krysset mot Storejonmarka, og om lag 85 m vestover for at der skal kunne verte noko betre plass til fortau på strekninga som er innregulert på nordsida.

Meterpris på denne typen veg basert på standard og regulert breidde vert stipulert til 10.000 kroner. Regulert vegbreidde er 5,5 m.

Lengda frå avkøyrsla til Storejonmarka vestover til og med grøntområde ved vestre tomtegrense til Fagertun as mot Bakkegata er om lag 85 m.

Økonomisk oppsett for den delen av Bakkegata med fortau som utbygginga til Fagertun as omfattar vert dermed slik:

Fortau: $(13.500.000 \text{ kroner} \times 85 \text{ m}) / 800 \text{ m} =$ kr 1 434 375

Breiddeutviding veg: $85 \text{ m} \times 10.000 \text{ kr/m} \times 1 \text{ m} / 5,5 \text{ m} =$ kr 154 545

Sum kr 1 588 920

Oppgraderinga av Bakkegata med bygging av fortau vil dermed etter denne stipuleringa koste om lag 1,59 mill. kroner langs utbyggingsområdet til Fagertun as.

For å finne ein representativ del som skal belastast Fagertun-utbygginga, kan der vere ulike modellar. Kommunen finn det rett å nytte same modell som i utbyggingsavtalen for bustadblokka med adresse Gjerdegata 31, og som oppsettet under bygger på.

Før utbyggingane i Gotebakken (Gjerdegata 31) og Storejonmarka, var der 31 bustader som sokna direkte til Bakkegata. Då grunnlaga for anleggsbidrag frå desse vart rekna ut, la partane til grunn at det ut frå gjeldande reguleringsplanar ville vere rom for å etablere om lag 80 bueiningar på dei konsentrerte regulerte områda knytt til Bakkegata.

Det er ikkje mogeleg juridisk for kommunen å hente inn noko økonomisk bidrag frå allereie etablerte eigedommar.

Stipulert tal på bueiningar for konsentrert utbygging som soknar til Bakkegata, var tidlegare sett til 80. Dette viser seg no å vere eit litt for lavt tal sidan Fagertuns som siste prosjekt i dei konsentrerte areala omfattar har 49 bueiningar. Dvs. at talet på bueiningar i dei konsentrerte felta som er føresett skal betale bidrag til fortauet i Bakkegata er:

$24 \text{ (Gotebakken)} + 20 \text{ (Storejonmarka)} + 49 \text{ (Fagertun)} = 93$. Talet på stipulerte nye bustader på konsentrerte areal vart dermed på 93 i staden for 80. Totalt vert dette 124 bustader/bueiningar (93 + 31).

Del av oppgraderinga av Bakkegata og fortau langs gata som skal belastast Fagertun med 49 bueiningar vert dermed på 49 av i alt 124 bueiningar/bustadar (93 nye + 31 eksisterande):

$\text{kr } 1\,588\,920 \text{ kr} \times 49 / 124 =$ kr 627 880

Dette beløpet vert lagt inn som anleggsbidrag til fortau langs del av Bakkegata i framlegget til utbyggingsavtale mellom partane som Ulstein kommune jobbar med der samla framlegg ligg ved.

Vassleidning Gjerdegata:

I Ulstein kommune sin hovudplan for vassforsyning er det lagt opp til at 110 mm vassleidning i stål i Gjerdegata skal skiftast ut. Sidan Fagertun-prosjektet har behov for auka vasskapasitet i forhold til det den gamle vassleidningen kan gje, er det rimeleg at utbyggjar tek ein del av kostnaden. 200 000 kr vert lagt inn som beløp for dette anleggsbidraget.

Overvassleidning Gjerdegata:

Ulstein kommune legg ny overvassleidning frå Fagertun AS si austre tomtегrense til eksisterande overvassleidning aust for gnr. 7, bnr. 126 og 127 til kum. Dette vert av praktiske grunnar samordna med fortau og vassleidningsprosjektet. Fagertun as betalar eit anleggsbidrag til kommunen på 50 000 kr for overvassleidning.

Fortau Gjerdegata, Fagertun til Kyrkjebakken:

Etter gjeldande reguleringsplan sine rekkefølgekrav, skal Fagertun as dekke fortau frå austre eigedomsgrense, gnr. 7, bnr. 830 til Kyrkjebakken, jf. § 13 nr. 6 i føresegnene, lengde ca. 78 m.

Løpemetervis på eit relativt enkelt fortau m/granittkanstein utan murar og med samanliknbar breidde har kommunen ferske tal på frå anna konkurranseutsett prosjekt i Ulsteinvik som hamna på ca. 9500 kr/lm. Denne kostnaden vert lagt til grunn for fortausstrekinga på 78 m:

$78 \text{ m} \times 9500 \text{ kr/lm} \approx 741\,000 \text{ kr}$

Kjøp av grunn og omkostningar knytt til frådelling, oppmåling, tinglysing, grunnerverv osv. er ikkje med i kostnadsvurderinga over og vert dekt av kommunen.

Dette beløpet må fakturerast hausten 2026 slik at kommunen kan få utarbeidd revisorgodkjent rekneskap som grunnlag for utbetaling av tilskott frå Statens vegvesen som det ligg føre tilsegn om. Vegvesenet har krav om ferdigstilling og utbetaling innan 01.12.2026.

Arne Runar Vik

Kommunalsjef teknisk