



Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
123/25	teknisk utval	04.12.2025

Anleggsbidrag for utbyggingsavtale for Fagertun as, Gjerdegata

Samandrag:

Administrasjonen forhandlar om utbyggingsavtale med Fagertun as knytt til utbygging av bustadprosjektet mellom Gjerdegata og Bakkegata i Ulsteinvik sentrum som er under oppføring.

Kommunalsjef teknisk rår teknisk utval til å slutte seg til framforhandla beløp for anleggsbidrag, og gje administrasjonen fullmakt til å få utarbeidd, kome til semje om og leggje utbyggingsavtale og ut til offentlig ettersyn.

teknisk utval 04.12.2025

Behandling:

Kommunalsjefen si tilråding vart samrøystes vedteken med 6 røyster.

TEK - 123/25 Vedtak

Teknisk utval sluttar seg til prinsippet om at utbyggjar Fagertun as betalar anleggsbidrag til Ulstein kommune for vassleidning, overvassleidning og fortau som følgjer:

- Fortau Bakkegata - om lag 650 000 kr
- Fortau Gjerdegata - 800 000 kr
- Vassleidning - 200 000 kr
- Overvassleidning - 50 000 kr

Administrasjonen får fullmakt til å formulere ferdig utbyggingsavtalen med Fagertun as og leggje den ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningslova § 17-6.

Kommunalsjefen si tilråding:

Teknisk utval sluttar seg til prinsippet om at utbyggjar Fagertun as betalar anleggsbidrag til Ulstein kommune for vassleidning, overvassleidning og fortau som følgjer:

- Fortau Bakkegata - om lag 650 000 kr
- Fortau Gjerdegata - 800 000 kr

- Vassleidning - 200 000 kr
- Overvassleidning - 50 000 kr

Administrasjonen får fullmakt til å formulere ferdig utbyggingsavtalen med Fagertun as og leggje den ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningslova § 17-6.

Vedlegg:

Oppsummering etter møte 1. desember 2025
Oversiktskart over tiltak - anleggsbidrag

Saksopplysningar:

Mindre reguleringsendring for bustadprosjektet Fagertun mellom Gjerdegata og Bakkegata i Ulsteinvik sentrum vart godkjent av teknisk utval 05.12.2024, sak 108/24.

Prosjektet er under bygging. Utbyggingsavtale mellom kommunen og privat utbyggjar er heimla i plan- og bygningslova kap. 17, arealdelen til kommuneplanen § 1.3 og reguleringsplan for området. Reguleringsføresegnene § 13 nr. 6, 7, 8 og 9 omhandlar rekkefølgekrava der følgjande element er aktuelle i denne saka:

- Fortau langs Bakkegata
- Fortau langs Gjerdegata med gangfelt
- Vassleidning i Gjerdegata
- Handtering av overvatn

For fortau langs Bakkegata har det vore føresett at Fagertun-prosjektet betalar anleggsbidrag etter tilsvarende mal som har vore lagt til grunn for beløpa det har vore gjort avtale om i tidlegare utbyggingssaker om blokka i Gjerdegata 31 (Ulstein Betong Constructer as) kring 2016, og konsentrert bustadbygging i Storejonmarka (Tømrer Prosjekt) i 2023 - 24. Dette grunnlaget tilseier at Fagertun-prosjektet skal betale om lag 650 000 kr i anleggsbidrag til kommunen for dette fortauet. Det er semje mellom teknisk etat og Fagertun as om hovudprinsippa for grunnlaget utan at beløpet pr. i dag er heilt setla. Sidan fortau i Bakkegata ikkje skal byggjast no, vert desse midlane sett på kapitalfond.

Administrasjonen har hatt to møte i haust med Fagertun as der grunnlag for utbyggingsavtale har vore tema, og det har vore ført forhandlingar om omfang og anleggsbidrag der siste møtet var 1. desember. Pga. tidsfaktoren har administrasjonen pr. i dag ikkje ein endeleg utforma avtale å fremje for handsaming hjå teknisk utval, men sidan det er beløpa for anleggsbidrag som er det mest prinsipielle i saka, finn kommunalsjef teknisk grunnlag for å leggje fram saka så langt som forhandlingane har kome for å få tilslutnad til anleggsbidraga. Vidare oppfølging fram til utlegging til offentleg ettersyn kan gjerast administrativt. Etter høyringa, vert avtalen lagt fram for utvalet på nytt før den går til kommunestyret for godkjenning. Sidan byggeprosjektet allereie har kome langt, er det viktig å få fastlagt utbyggingsavtalen i kommunestyret sitt møte i februar slik at ein kan halde planlagt framdrift for infrastrukturtiltaka som her omtalt.

Oppstart av forhandlingar om utbyggingsavtale mellom kommunen og Fagertun as vart kunngjort ved annonse i Vikebladet-Vestposten 26.9.2025.

Det kan elles nemnast at Fagertun as opparbeider leikeplass på eiga tomt for eiga rekning, jf. rekkefølgekrav. Dette er ikkje naudsynt å ta inn i utbyggingsavtalen då leikeplassen ikkje vedkjem kommunal grunn eller infrastruktur

Vurdering og konklusjon:

Kommuneadministrasjonen og utbyggjar for Fagertun as har kome til at det er mest føremålstenleg at utbyggjar står som ansvarleg for fortauet langs sjølve tomte i om lag 100 m lengde sidan det er sterk kopling mot grunnarbeidet for prosjektet, avkøyrslar, parkeringsplassar og uteområde.

For fortau frå Fagertun si austre grense langs Gjerdegata austover til Kyrkjebakken og vidare til krysset til Skulevegen, ser partane at det er mest føremålstenleg at planlagt fortau vert bygt av kommunen då det må til grunnerv, tilpassing til kyrkjegardsmur og annan infrastruktur. I reguleringsplanen sine føresegrer om rekkefølgje går det fram at det skal byggjast fortau langs Fagertun-tomta og austover til Kyrkjebakken langs Gjerdegata. For denne fortausstrekinga har forhandlingane mellom utbyggjar og administrasjonen resultert i eit framlegg til anleggsbidrag på 800 000 kr frå Fagertun as. Kommunen har fått tilsegn om tilskott frå Statens vegvesen på 600 000 kr til fortausstrekinga frå Fagertun-tomta til Skulevegen. Dermed skal denne strekinga med nytt fortau vere fullfinansiert.

Eksisterande vassleidning i Gjerdegata er i stål og dimensjon 110 mm. I kommunen sin hovudplan for vassforsyning 2022 - 2030 går det fram at leidninga skal skiftast ut i planperioden pga. at stålleidningar korroderer innvendig. Over tid blir den innsnevra og får lavare kapasitet. Når Fagertun-prosjektet no skal realiserast, er det klart at denne vassleidningen må skiftast ut frå krysset med Kyrkjebakken og vestover. Sidan det er eit avgrensa leidningsstrekk som kjem i direkte berøring med Fagertuntomta, og leidningen skal leggjast i kommunal veggrunn, er det mest fornuftig anleggs- og ansvarsmessig at kommunen er tiltaktshavar for vassleidning pluss eit kortare strekk for overvatn, og så betalar utbyggjar økonomisk bidrag for dette. I forhandlingane har partane kome til at bidraget for vassleidning vert på 200 000 kr.

Når det gjeld overvatn, kan utbyggjar kople seg til kulvert i vest. I aust må der leggjast ny leidning på ei kortare strekk, og for dette har partane forhandla seg fram til at eit anleggsbidrag til kommunen på 50 000 kr frå Fagertun as vil vere dekkande.

Kommunalsjef teknisk tilrår at teknisk utval sluttar seg til framforhandla beløp for anleggsbidrag, og gjev administrasjonen fullmakt til å leggje utbyggingsavtale ut til offentleg ettersyn.

Likestillingsmessige sider ved saka: Ingen.

Konsekvensar for folkehelsa: Ingen.

Miljøkonsekvensar: Avgrensa.

Økonomiske konsekvensar: Sjå saksutgreiing og tilråding

Beredskapsmessige konsekvensar: Det er krav om tilstrekkeleg brannvassforsyning og ny vassleidning medverkar til dette.

Konsekvensar for barn og unge: Nye fortau er positivt for barn og unge som mjuke trafikantar.

Arne Runar Vik
kommunalsjef teknisk