

Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Sveinung Toft	FA-L81	21/839

Saknr	Utval	Type	Dato
005/2022	Formannskapet	PS	20.01.2022
	Kommunestyret	PS	

Framlegg til utbyggingsavtale Risnes tomteområde ved Drageidet

Vedlegg:

Journalposttittel

Utbyggingsavtale mellom Masfjorden kommune og Heidi I AS knytt til tomteområde Drageidevegen 23.11.2021
Utbygging av Risnes tomteområde ved Drageidet -

Dato

03.12.2021
20.10.2021

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Masfjorden kommune godkjenner den framforhandla utbyggingsavtalen med føretaket Heide I AS dagsett 23.11.2021 knytt til Risnes tomteområde ved Drageidet.

Saksopplysningar:

Bakgrunn og fakta

Nordbohus Sogn AS har i møter skissert eit opplegg der dei kan byggja ut Risnes tomteområde i Drageidvegen i samsvar med reguleringsplanen, inkludert ferdigstilling av infrastrukturen knytt til veg, vatn, avlaup, fiber og straum fram til tomtene i bustadområda BF1, BF2 og BF3. Det har vore ein klar føresetnad for selskapet sitt engasjement at kommunen vil forplikta seg til å kjøpadei sju bustadtomtene så snart ferdigstillinga er godkjent, og at dette vert formalisert i ein utbyggingsavtale.

Formannskapet drøfta denne saka i møte den 18.10.2021, sak 083/21 og gjorde då følgjande samrøystes vedtak:

«Rådmannen får fullmakt til å gå i forhandlingar om inngåing av utbyggingsavtale med selskapet Nordbohus Sogn AS, og som inkluderer kjøp av sju bustadtomter på vilkår nemnd i saka.»

Heile saksframlegget med vedtaket i formannskapet ligg som vedlegg til denne saka.

Administrasjonen har på bakgrunn av vedtaket i formannskapet vore i forhandlingar om ein utbyggingsavtale med selskapet, og i møte den 23.11.21 vart ein samde om innhaldet i denne.

Framlegg til utbyggingsavtale dagsett 23.11.2021 ligg ved saka. Ein viktig endring i høve til tidlegare sak, er at avtalen skal inngåast med selskapet Heide I AS, som eig utbyggingsområdet. Det som er avtalt er at eigar av Nordbohus Sogn AS i lag med fleire samarbeidspartnarar vil kjøpa selskapet Heidi I AS før avtalen vert signert.

Avtalen som er framforhandla, inneberer at kommunen kjøper dei 7 bustadtomtene slik det vart skissert i sak 083/21, for ein kostnad på krone 450.000,- per tomt (til saman krone 3.150.000,-) og at utbyggjar dekkjer alle kostnader knytt til opparbeiding av kommunal infrastruktur som fortau oFTA1/ o VI1, , utbetring/ bygging av veg f KV2 fram til LEK 2, samt vegane f KV9, f KV10 og f KV11 , og hovudstamma med drikkevatn, hovudstamma for avlaup med tilhøyrande slamavskiljarar og leidningar ut i sjø – samt leikeplass f-LEK 1 og fellesareala ASB1 og fPP1. Når desse anlegga for veg, fortau, og vatn, avlaup er ferdigstilt, skal utbyggjar overføre alle desse anlegga til kommunen – som seinare skal eiga, drifta og vedlikehalda desse. Unnatak er leikeplassen (LEK 1), som ein føreset vert drifta av bustadfeltet sine eigarar. Kommunen sin betaling for tomtene som omtalt under punkt 3.2 i avtalen, er å sjå på som den heile og fulle betalinga for denne infrastrukturen.

Det vert utarbeidd eigen avtale knytt til meirverdiavgifta (vedlegg 1) om overdraging av justeringsplikt/-rett ved overdraging av anlegg for veg, vatn, avlaup i feltet. Denne avtalen vert først underskriven formelt når prosjektet er avslutta og rekneskapet godkjent av ein revisor.

Kommunen kan skriftleg oppheve kjøpsplikta av dei sju tomtene dersom arbeidet stoppar opp og bustadtomteområdet ikkje er ferdigstilt (inkludert rekkjefølgjekrav) innan 01.10.2023.

Utbyggjar skal stå for prosjektering og bygging av vass og avlaupsanlegg frå planlagde kommunale kummar og fram til kvar einskild tomt, og ha alle kostnader med dette. Teknisk plan skal sendast teknisk drift for godkjenning samstundes med at det vert søkt om løyve etter plan- og bygningslova.

Det vert elles vist til avtalen i sin heilskap for meir detaljar knytt til utbygginga med omsyn til rettar og pliktar for både kommunen og for utbyggjar.

Vurdering

Rådmannen meiner at framlegg til utbyggingsavtale er i samsvar med dei drøftingane og føringane som vart gjort i formannskapet sitt møte den 18.10.2021, i sak 083/21. Avtalen som er framforhandla sikrar at kommune vert eigar av 7 bustadtomter i eit område som ligg relativt nært dei store næringsområda ved Sløvåg. Vidare vil ein peike på at tomtene ligg nært sjøen og at det vil bli opparbeidd båtplassar i gangavstand frå desse tomtene. Samstundes vil ein peike på at kommunen ved inngåing av denne avtalen får eit ansvar for å marknadsføre og selja tomtene i eit privat bustadmarknad, og at det alltid er ein risiko for at ikkje alle tomtene vert seld med ein gang. Vidare vil ein vise til at ved å inngå ein avtale om justeringsrett/ justeringsplikt er det kommunen som får avsvaret fordelt over 10 år, til å kreva tilbakebetalt meirverdiavgifta frå skatteetaten.

Finansieringa av kjøpet av tomtene må gjerast over kommunen sitt bustadfond.

Konklusjon

Rådmannen rår til at den framforhandla utbyggingsavtalen med føretaket Heide I AS dagsett 23.11.2021 vert godkjent av kommunestyret.

Formannskapet - 005/2022

FS - behandling:

Saka vart drøfta.

Formannskapet samla seg om å sende saka attende til rådmannen for vidare handsaming. Saka kjem opp att i eit ekstra formannskapsmøte 02.02.22

FS - vedtak:

Saka vart sendt attende til rådmannen for vidare handsaming.