



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Sakshandsamar:	Rådmann	Sveinung Toft
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 21/1139
		Klassering:

Utbygging av kommunalt bustadfelt i Ytre Haugsdal på gnr. 1 bnr 97

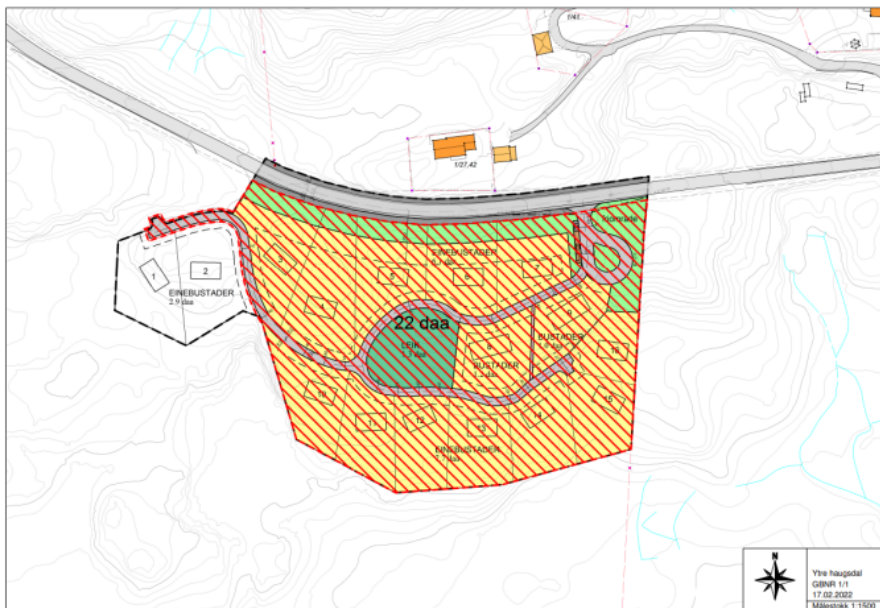
Masfjorden kommune løyver krone 13.074.067,- til utbygging av bustadfeltet Ytre Haugsdal.

Deler av investeringa må innarbeidast i investeringsbudsjettet for 2024. Utgifter i år vert dekkja over bustadfondet.

Saksopplysningar:

Bakgrunn og fakta:

Kommunestyret handsama i sak 028/2022 i møte den 05.05.2022 godkjenning av kjøp av det regulerte byggjeområdet for bustader i Ytre Haugsdal, og gjorde då samrøystes vedtak om kjøp av ca 22 dekar. Kjøpet (som no er gjennomført) omfatta 14 regulerte bustadtomter, samt areal til leik og veg, og grønstruktur mot fylkesveg. Innanfor området kan det etter reguleringsplanen byggjast 12 einebustadtomter og to tomannsbustader, til saman 16 bueiningar. Føretaket HRP vart i haust engasjert til å laga grunnlag for totalentreprise for bustadfeltet. Dei lagde til konkurransegrunnlag med skildring av leveransen og naudsynte teikningar. Det vert lagt ved to C teikningar og skisse for vatn og avlaup som viser arbeidet som skal gjerast.



Administrasjonen fekk i vinter sendt ut utbygging av infrastrukturen (veg, vatn, avlaup, fiber) og planering av dei 14 bustadtomtene ut på anbod. I tildelingsbrev av 22.05.2023 vart dei fem føretaka som ga pris orientert om kven som hadde det beste tilbodet. I brevet vart det teke naudsynt atterhald om politisk godkjenning før kommunen kan skriva kontrakt og byrja arbeidet.

Det beste tilbodet er på krone 8.200.000 eks. mva og inkluderer også planering av alle tomtene. Dersom det ver behov for å auka dimensjonen på vassleidningen inn til feltet vil det koma eit tillegg på krone 450.000,- eks mva.

I tillegg har BKK AS utarbeida ein plan for naudsynte tiltak i nettet, for å leggja til rette for tilknyttinga/ forsterking av nettet. Basert på estimerte kostnader er det utrekna eit anleggsbidrag på 639.692, - kroner. Ved innkreving av anleggsbidraget (som er unnateke mva) vil berre faktiske kostnader verta lagt til grunn. Anleggsbidraget vil difor verta justert dersom dei endelege kostnadane avvik frå estimatet

Hovudpostar	Kronesum (eks mva.)	Inkludert mva.
1. Komplett eks. tomteplanering	6.100.000,-	7.625.000,-
2. Tomteplanering og avkøyring	2.100.000,-	2.625.000,-
3. Auka dimensjon vassleidning	450.000,-	562.500,-
4. Diverse 15 % diverse/påslag	1.297.500,-	1.621.875,-
5. Anleggsbidrag til BKK AS	639.692,-	639.692,- (er utan mva)
Totalsum	10.587.192	13.074.067,-

Vurdering

Rådmannen vil vise til at kommunestyret gjennom saka om kjøp av arealet har vist stor vilje til å etablere eit kommunalt bustadfelt i Ytre Haugsdal. I kostnadsoppstillinga ovanfor har administrasjonen teke inn eit påslag på 15 % knytt til uforutsette kostnader, og ein ekstra kostnad om det viser seg at vassleidningen inn til feltet må styrkast. Ein meiner difor at ein i oppstillinga ovanfor har teke bra høgde for alle kostnadane med å gjera bustadfeltet ferdig med planerte tomter.

Å berre byggja fram infrastruktur, og la framtidige tomtekjøparar ta ansvaret og kostnaden med planering av eigen tomt, meiner rådmannen ikkje er føremålsteneleg. Det er sannsynleg at tomtene då vert vanskelegare å selja, og det vil medføre ulemper knytt til både støy, støv og anleggstrafikk, spesielt for dei som etablerer seg tidleg i feltet.

Det vil koma inntekter frå tomtosal når feltet er ferdig utbygd. Kor raskt tomtene vert seld er vanskeleg å vite, men nærleiken til dei store næringsområda i og ved Sløvågen, samt at mange av tomtene vil ha gode soltilhøve/ utsikt, og at det for tida er få ledige tomter i nærområda, gjer at administrasjonen har tru på at det vil koma tomtekjøparar.

Dei tomtene som ligg lengst vekk frå vegen, vil sannsynlegvis vera mest ettertrakta. Det kan difor vera fornuftig å ha differensierte prisar på tomtene (etter takst) , for å unngå at berre dei finaste tomtene vert seld først. Det bør drøftast nærmare i eiga sak seinare når utbygginga er kome i gang, venteleg i september. Vidare har kommunen vore i samtale med ein aktuell utbyggjar om to av tomtene som ligg nærmast fylkesvegen, kan slåast saman til ein 4-mannsbustad eller 6-mannsbustad. Det vil i så fall krevja at det vert gjennomført ei mindre planendring eller at det vert søkt om og gjeve dispensasjon.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert løyvd krone 13.074.067,- til utbygging av bustadfeltet Ytre Haugsdal.

Deler av investeringa må innarbeidast i investeringsbudsjettet for 2024. Utgifter i år vert dekkja over bustadfondet.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

GH01 - planskisse vatn og avlaup Ytre Haugsdal	138105	26.05.2023
C02 plan og profilteikning Ytre Haugsdal	138106	26.05.2023
C01 plan og profilteikning	138107	26.05.2023