

Masfjorden kommune
Austfjordvegen 2724

5981 Masfjordens

28. mai 2016

Dykkar ref.

Vår ref. 12140 – 1266-30/84

Kommunal deltaking etter §18 i plan- og bygningslova – opparbeiding av byggefelt i Ervikneset

Orientering om saka og opplysningar om forhold som gjev grunnlaget for kommunal deltaking.

Orientering

Etter mange år med ynskje og engasjement frå folk om å få etablert bustadtomtar på Sandnes fekk kommunen i 2012 godkjent «Områderegulering for Sandnes» som del av grunnlaget for å kunna etablere bustader på bl.a. Ervikneset.

Det var allereie interessentar til 3 regulerte tomter og areal for infrastruktur på eigedomen 30/2 eigd av Øyvind Lilletvedt. Dei 3 interessentane skipa Ervikneset tomtelag og kjøpte heile parsellen på 7,1 daa av Lilletvedt. 3 familiar kjøpte kvar sin tomt 30/81, 30/82, 30/83 og Ervikneset tomtelag kjøpte resten av arealet som skal nyttast til infrastruktur og fellesareal.

Situasjonen gjer at Ervikneset tomtelag no vert utbyggjar etter Plan- og bygningslova. Utbyggjar får plikter etter eit regelverk som er for krevjande til at private utan naudsynt kompetanse kan gjennomføra eit slikt prosjekt.

Det er her rimeleg å føye til at mangel på bustadtomtar på Sandnes er årsak til at private ser seg nøyd til å engasjere seg i kompliserte prosjekt og prosessar som det ville vore naturleg at kommunen hadde ansvar for. Det er ikkje lenge mellom kvar gong det står å lese at kommunen skal bidra til etablering og folkevekst.

Kommunen har, spesielt siste tida, engasjert seg og bidrege i prosjektet, men har dei engasjert seg nok? Prosessen har vore lang og krunglete.

Underskrivne vart engasjert av Ervikneset tomtelag for å bistå i det arbeidet som måtte gjerast.

Tiltak som etter plan- og bygningslova § 18 er ei refusjonseining

Med grunnlag i reguleringsplan vart naudsynt infrastruktur prosjektert med:

- Ny avkøyrsløp frå fylkesvegen
- Byggefeltveg og stikkvegar til 7 eigedomar, til sama 292,5 meter veg. Veggen er prosjektert i samråd med kommunen og tilfredsstillar kommunale krav, medrekna er
 - Veglys

- Asfalt
- Handtering av overflatevann langs vegen
- Tilførsel av vatn til 5 tomter frå eksisterande kommunal vassleidning ved fylkesvegen. Vassleidning vert lagt fram til kvar tomt med kran og påkopling i tomtegrensa.
- Etablering av avlaupsanlegg frå 5 tomter. Grunna topografi er avlaup delt på 2 anlegg, eit for 3 og eit for 2 bustadeigedomar. Avlaupsanlegg vert lagt frå tomtegrensa til kvar tomt. Avlaup går først i felles slamavskiljar og så i tett rør til lovpålagt djupne i sjøen.

Løyve til tiltak etter plan- og bygningslova

Det er i 2014 søkt om løyve til tiltak og byggeløyve er gjeve for tiltaka som er med i refusjonseininga.

Kommunal deltaking

For at kommunal deltaking i prosjektet skal vera aktuelt må det etablerast ein utbyggingsavtale mellom utbyggjar, Ervikneset tomtelag og kommunen. Når veg og anna infrastruktur er ferdig opparbeida i samsvar med planen, skal kommunen i tråd med krav i plan- og bygningslova overta drift og vedlikehald av anlegga.

§18-8, utarbeiding av planar med kart og kostnadsoverslag

Det er av tiltakshavar utarbeida den dokumentasjon som plan- og bygningslova krev. Planen er sendt alle råka grunneigarar for uttale. Både planen, mottekne merknadar og kommentar til merknader er vedlagt dette skriv.

Det er etter Ervikneset tomtelag si vurdering ingen uttale frå varsla grunneigarar som gjev grunnlag for endring av den utarbeida planen for refusjon.

Kostnadar for refusjonseininga

Våren 2015 var det gjennomført anbodskonkurrans på dei tiltaka som er med i refusjonseininga.

Det er i 2016 gjort mindre endringar og justert for indeks.

Kostnadar inkl. mva er slik:

| | | |
|--|----|---------------------|
| - Erverv av grunnareal for infrastruktur | kr | 295 426,25 |
| - 292,5 m veg komplett med avkjørsle og stikkvegar | « | 1 550 480,75 |
| - Komplette anlegg for vatn og avlaup | « | <u>1 213 039,22</u> |
| Sum kostnad refusjonseining inkl. mva | kr | 3 058 946,22 |

Berekna refusjon fordelt etter § 18-7 i plan- og bygningslova.

Refusjon skal etter lova fordelast etter areal og utnyttingsgrad for alle eigedomar som er refusjonspliktige i refusjonseininga.

Eigedomane som her er refusjonspliktige er svært ulike i storleik, tomteverdi med infrastruktur vil derimot vera tilnærma lik for alle. Alle eigedomane har etter reguleringsplanen same utnyttingsgrad, 35% BYA. For å få fordeling av kostnader som er i samsvar med verdiauken ved å tilføra infrastruktur, er arealet som berekningsgrunnlag satt til 1000 m² for alle eigedomane.

Fordeling av kostnad for dei eigedomane som berre skal ta del i kostnadar for veg er kostnaden fordelt etter lengda av vegen eigedomen skal nytta for å koma i fylkesvegen.

I refusjonseininga er det infrastruktur som gjev refusjonsplikt og fordeling av kostnader for følgjande eigedomar slik:

| | | |
|--|----|-------------------|
| - 30/15a etablert bustadeigedom som får del i 150 m ny veg | kr | 166 148,24 |
| - 30/15b regulert bustadtomt på 30/15 som får del i 150 m ny veg | « | 166 148,24 |
| - 30/81 ny bustadeigedom som får veg, vatn og avlaup | « | 526 167,52 |
| - 30/82 ny bustadeigedom som får veg, vatn og avlaup | « | 526 167,52 |
| - 30/83 ny bustadeigedom som får veg, vatn og avlaup | « | 526 167,52 |
| - 31/5 ny bustadeigedom som får veg, vatn og avlaup | « | 526 167,52 |
| - 31/16 etablert fritidseigedom som får del i 86,5 m ny veg | « | 95 812,15 |
| - 31/5 20% av ny bustadeigedom som får veg, vatn og avlaup | « | 105 233,50 |
| - 31/17 80% av ny bustadeigedom som får veg, vatn og avlaup | « | <u>420 934,01</u> |
| Sum fordelte kostnader | kr | 3 058 946,22 |

Finansiering av prosjektet

Utgangspunktet for finansiering er etter §18-10 at heimelshavar til alle refusjonspliktige areal betaler for sin berekna del av kostnadene med betalingsfrist 5 veker etter at kommunen har godkjent heile planen.

For areal som er refusjonspliktige etter §18-6 første ledd andre og tredje punktum, forfell refusjonsbeløpet likevel ikkje før oppmålingsforretning om etablering eller endring av eigedom vert rekvidert eller bygging vert gjennomført.

Ved varsling til heimelshavar av refusjonspliktige areal er det for ein del eigedomar gjeve tilbakemelding om at dei i dag ikkje har planar om deling av tom eller utføring av byggearbeid.

Dette gjeld følgjande eigedomar.

| | | |
|--|----|-------------------|
| - 30/15b regulert bustadtomt på 30/15 som får del i 150 m ny veg | « | 166 148,24 |
| - 31/5 ny bustadeigedom som får veg, vatn og avlaup | « | 526 167,52 |
| - 31/5 20% av ny bustadeigedom som får veg, vatn og avlaup | « | 105 233,50 |
| - 31/17 80% av ny bustadeigedom som får veg, vatn og avlaup | « | <u>420 934,01</u> |
| Sum refusjon som ikkje forfell til betaling innan 5 veker | kr | 1 218 483,30 |

Når refusjonstiltaket er opparbeida i samsvar med utbyggingsavtale med kommunen er det kommunen som er eigar av veg, vatn og avlaup. Det vil vere kommunen som må ha kontroll med og krevje inn refusjon om det vert etablert nye tomter eller satt i gang byggjetiltak som utløyser betaling av refusjon.

Av den grunn må også kommunen forskottera for dei refusjonspliktige areal der det ikkje er krav om betaling innan 5 veker.

Det er to eigedomar som får ny vegutløyising som erstatning for tap av tilsvarande langs fylkesveg som dei ikkje får bruka vidare grunna etablering av gang- og sykkelveg. Dette er del av reguleringsplanen og det er satt rekkefølgjekrav om etablering av gang- og sykkelveg.

| | | |
|---|----|------------|
| - 30/15a etablert bustadeigedom som får del i 150 m ny veg | kr | 166 148,24 |
| - 31/16 etablert fritidseigedom som får del i 86,5 m ny veg | « | 95 812,15 |
| Sum refusjon som må erstattast grunna tap av tilsvarande | kr | 261 960,39 |

Dette er resultat av dei vilkår Statens vegvesenet set for å gje løyve til vegutløysing for nye bustadar i Ervikneset. Det er vanleg praksis at vegvesenet erstattar naudsynte bygg og anlegg som del av det prosjektet som krev nye bygg eller anlegg i vegvesenet sin regi.

Etablering av kommunal del av gang- og sykkelveg utløyse krav til ny veg til eigedom 30/15a, som er ein etablert bustadeigedom, rekna med same praksis gjeld her.

Tomtelaget forventar at kommunen avklarar dette med Statens vegvesen og vert einige om kven som skal betale refusjon for dei to eigedomane med refusjonspliktig areal.

Dei her omtala tiltaka gjeld først og fremst dei tre initiativtakarane som etter at reguleringsplanen var godkjent i 2012 kjøpte tomteområdet og sette i gang planlegging av prosjektet.

Eit slikt prosjekt er upløygd mark for «vanlege» folk og det har teke lang tid.

No er det endeleg berre godkjenning i kommunale organ som må på plass før etterlengta utbygging kan starta.

Etablering av 3 nye bustadeigedomar og 3 familiar fast busett på Sandnes har også stor positiv verknad for kommunen. I tillegg er det to regulerte bustadeigedomar med i refusjonseininga.

For den eine er det frå første kontakt opplyst at grunneigar ikkje vil bruka eigedomen sjølv, men ynskjer å selja så snart som mogleg. For den andre eigedomen er bodskapen at det innan familien til grunneigar er interesse for å etablere bustad.

Dei familiare som er etablert på Sandnes og som vil satsa framtida si her er avhengige av å få dette prosjektet i hamn.

Utan kommunal deltaking som skissert her er det vanskeleg å sjå korleis prosjektet skal kunna realiserast både teknisk og økonomisk.

Ervikneset tomtelag erkjenner og formidlar at kommunal deltaking er avgjerande for å få prosjektet realisert og vonar på ei positiv haldning og handsaming av saka i kommunale organ.

For Ervikneset tomtelag

Bjørn R. Kvinge

Bjørn Rune Kvinge

Vedlegg: Ervikneset tomtelag – Varsling om refusjon
31/5 Uttale til varsling om refusjon og svar frå Ervikneset tomtelag
31/16 Uttale til varsling om refusjon
31/17 Uttale til varsling om refusjon og svar frå Ervikneset tomtelag