

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Sveinung Toft	FA - Q21	15/483

Saknr	Utval	Type	Dato
067/2016	Formannskapet	PS	14.06.2016
046/2016	Kommunestyret	PS	22.06.2016

Kommunal deltaking i samband med utbygging av Ervikneset

Vedlegg:

Journalposttittel	Dato
Kommunal deltaking etter § 18 i plan- og bygningslova-signed	07.06.2016
Ervikneset Tomtelag - Varslig refusjonspliktig tiltak	07.06.2016
31_5_Uttale til varslig om refusjon og svar	07.06.2016
31_16_Uttale til varslig om refusjon	07.06.2016
31_17_Uttale til varslig om refusjon og svar	07.06.2016

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Rådmannen får fullmakt til å utforme utbyggingsavtale som medfører kommunal forskottering på inntil krone 1.480.462,- inkl mva. og rett til å krevje tilbakebetaling frå andre eigedomar som får nytte av anlegga i framtida.

Saksopplysningar:

Bakgrunn og fakta:

Reguleringsplan for områdeplan for Sandnes vart godkjent i kommunestyret den 19.09.2013, sak 041/13. Innanfor dette planområdet ligg Ervikneset, der det vart regulert inn 5 nye bustadtomter i det som fekk nemninga BF9 og BF10 i planen. I reguleringsplanen vart det vedteke at det skulle byggjast ny felles vegtilkomst til dette bustadfeltet direkte frå fylkesvegen, og det kom inn som rekkjefølgjekrav at mellom anna fortau måtte vera på plass langs fylkesvegen frå tilkomstvegen ned til feltet og sør til Sandnes skule. Dette fortauet vert no bygd i regi av Statens Vegvesen med kommunalt bidrag. I tillegg er det rekkjefølgjekrav om gangsti til barnehagen. Dette har Masfjorden kommune og engasjert seg i, og deler av denne er alt på plass. Kommunestyret hadde saka oppe til vurdering i møte den 18.06.2015, sak 045/2015, og ga då fullmakt til rådmannen å inngå avtale med visse føringar.

Det er i brev av 28. mai 2016 kome inn søknad om kommunal deltaking frå Bjørn Rune Kvinge på vegne av Ervikneset tomteleg. I søknaden vert det opplyst at det er interessantar til 3 av dei

regulerte tomtene. Disse tomtene har fått nemningane gnr. 30 bnr. 81, 82 og 83. I tillegg eig tomtelaget veg- og restareal som ligg på gnr. 30 bnr. 84. Det vert lagt ved oversikt/ brev som er sendt alle heimelshavarane i område, som viser heile byggjeprosjektet, kostnadane og korleis desse kan fordelast etter refusjonsinstituttet.

I søknaden går det fram at det har vore komplisert å vere privat tomteutbyggjar i dette området, og at den nye vegtilkomsten vil gje tilkomst til fem regulerte tomter og to andre eigedomar i tillegg. Tomtelaget ønskjer no at det vert inngått utbyggingsavtale med kommunen, og at kommunen overtek både vegen ned i feltet og felles VA-anlegg, samt forskotterer for andre.

Utfordringen til feltet er finansieringa, sidan det berre er tre aktive interessentar no, og felles kostnaden viser følgjande :

· Erverv av grunnareal til infrastruktur	kr 295.426,25
· 293 meter veg komplett med avkøyring/ stikkvegar	kr 1.550.480,75
· Komplett anlegg vatn/avlau	<u>kr 1.213.039,22</u>
Sum kostnader inkludert mva	kr 3.058.946,22

I søknaden vert det vist ei oppstilling for korleis desse kostnadane kan fordelast mellom alle eigedomane som vil få nytte av investeringane som må gjerast:

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>«</u>	<u>420 934,01</u>
Sum fordelte kostnader	kr	3 058 946,22

Ved varsling til dei ulike heimelshavarane for desse eigedomane har følgjande gjeve tilbakemelding om at dei ikkje har planar no om å dela frå tomter eller byggja bustader:

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>«</u>	<u>420 934,01</u>
Sum refusjon som ikkje forfell til betaling innan 5 veker	kr	1 218 483,30

I tillegg er det to eigedomar som får ny vegløyning som erstatning for tap av tilsvarande langs

fylkesvegen når denne vert utbetra slik reguleringsplanen viser med fortau m.v. Dette gjeld:

- 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

Utbyggjarane ber om at kommunen avklarar med Statens Vegvesen kven som skal dekke desse kostnadane når Statens Vegvesen må stenga avkøyringane permanent.

Vurdering

Avtaleverket som utbyggjarane ønskjer at kommunen går inn på vil medføra at kommunen går inn og forskotterer 1.480.462,- inkl mva. Kommunen vil då få ansvaret med å krevja inn refusjon frå dei andre eigedomane, når desse ønskjer å byggje på desse. Det er svært uvisst kor tid dette vil skje, og kommunen vil difor ta ein økonomisk risiko ved å forskottere dette slik utbyggjarane ønskjer.

Rådmannen meiner at det er viktig å få realisert dette bustadfeltet på Ervikneset, og viser til at det har vore mange år med privat og kommunal planlegging for å få dette til. Det er heilt naudsynt å bruka kommunale investeringsmidlar her, for å få realisert dei tre bustadane. Det vert vist til kommuneplanen sin samfunnsdel av 2012, som har som hovudmål at det skal satsast på folketalsauke og næringsutvikling, og det på side 20 står følgjande hovudmål:» **Livskraftige bygder og auka folketal.**» I delmål 2 under same tema er det definert følgjande tiltak: **Bustadutvikling langs aksen Skjelsundet – Kvamme.** Tiltak: » Etablera byggeklare tomter for einebustader og småhusvære»

Ut frå dette meiner rådmannen at kommunen bør inngå utbyggingsavtale, der kommunal forskottering på inntil 1.480.462,- inkl mva. inngår. I avtalen må kommunen også sikra at kommunen overtek fellesanlegga inkludert vatn og avlaup når dei er gjort ferdig, og at kommunen skal kunne krevje tilbakebetaling frå dei andre eigedomane når desse ønskjer å byggje vegtilkomst eller bustader. For ikkje å trå feil ønskjer rådmannen å bruke kommuneadvokaten til å etablera ein ryddig og god juridisk avtale mellom Ervikneset tomtelag og kommunen. Denne er per dagsett dato ikkje på plass, dette av kapasitetsmessige grunnar.

Vanleg praksis når kommunen går inn og byggjer ut infrastruktur er at bustøtten går inn i denne investeringa. Rådmannen kan difor ikkje tilrå at det vert gjeve bustøtte på krone 40.000,- per bustad i dette feltet.

Konklusjon

Rådmannen får fullmakt til å utforme utbyggingsavtale som medfører kommunal forskottering på inntil krone 1.480.462,- inkl mva. og rett til å krevje tilbakebetaling frå andre eigedomar som får nytte av anlegga i framtida. Ein tek vidare sikte på ein utbyggingsavtale som gjer at meirverdiavgifta vert refundert, slik at nettokostnaden går ned.

Formannskapet - 067/2016

FS - behandling:

Ordfører Karstein Totland (H) orienterte kort og saka vart drøfta.

Framlegg til vedtak vart samrøystes tilrådd til kommunestyre.

FS - vedtak:

Rådmannen får fullmakt til å utforme utbyggingsavtale som medfører kommunal forskottering på inntil krone 1.480.462,- inkl mva. og rett til å krevje tilbakebetaling frå andre eigedomar som får nytte av anlegga i framtida.

Kommunestyret - 046/2016

KS - behandling:

Ordfører Karstein Totland (H) orienterte kort og saka vart drøfta.

Framlegg til vedtak frå formannskapet vart samrøystes vedteke.

KS - vedtak:

Rådmannen får fullmakt til å utforme utbyggingsavtale som medfører kommunal forskottering på inntil krone 1.480.462,- inkl mva. og rett til å krevje tilbakebetaling frå andre eigedomar som får nytte av anlegga i framtida.