

Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Sveinung Toft	FA-L81, TI-&01	21/901

Saknr	Utval	Type	Dato
072/2021	Formannskapet	PS	18.10.2021
	Kommunestyret	PS	

Utbyggingsavtale Haugsvær Panorama

Vedlegg:

Journalposttittel	Dato
Situasjonsplan	28.09.2021
Fotomontasje Haugsvær Panorama	28.09.2021
Teikning 4mannsbustad	28.09.2021
Utbyggingsavtale for Haugsvær Panorama dagsett 28.09.2021	29.09.2021

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret godkjenner framlegg til utbyggingsavtale for Haugsvær Panorama parsell av gnr. 47 bnr. 5 dagsett 28.09.2021.

Tilskotet til utbygginga vert å ta over bustadfondet.

Saksopplysningar:

Bakgrunn og fakta

Utbyggingsavtale for Haugsvær Panorama gjeld utbygging av 3 firemannsbustadar like nord for Haugsværtunet. Når utbygginga er ferdig vil det koma til saman 12 bueiningar innanfor området utbyggingsavtalen gjeld for. Avtalen er med Stordalen Tomteselskap AS, som skal ha inne samarbeidande føretak.

Prosjektet omfattar:

- Utfylling av steinmassar på tomt ca 3000 m2
- Oppføring av inntil 3 stk 4-mannsbustader, med felles garasjebygg
- Opparbeiding av felles privat kloakkanlegg, utviding av kapasitet privat felles vassverk

Stordalen Tomteselskap skriv at planen er å bygge i høve etterspørsel og marknadssituasjonen, i første omgang ein stk 4-mannsbustad, og at kjøp og planering av tomt 1, opparbeiding av vatn og avlaup vil koste om lag 2.990.000.- kroner. Deretter kjem oppføring av firemannsbustad på ca

9.685.000, der to av bueiningane er på ca 74,9 i bruksareal (pluss carport m.v.) og to er på 69, 7 m2 (pluss carport m.v.)

I budsjettet som er presentert til kommunen ligg det inne følgjande kostnader knytt til tomt 1 og den første bustaden:

Kalkyle Haugsvær Panorama		
Pris ved antal:	1 bygg/ 4 leil	
Kjøp av tomt	500 000,00	
Planering tomt	450 000,00	
Betongkant mot skråning	90 000,00	
Muring mot Haugsværtunet	250 000,00	
Kloakkanlegg med grøfter	800 000,00	<i>Kingspan renseanlegg</i> Ventar på tilbod
Straum	200 000,00	
Nytt borehol med grøfter	300 000,00	
Adm/planlegging	200 000,00	
Uforutsett	200 000,00	
Sum tomtarbeider	2 990 000,00	
Ferdig bygg over planering	9 685 000,00	Pris aug 21
Sum 4-mannsbustad	12 675 000,00	

Etter drøftingar har partane kome fram til eit framlegg til utbyggingsavtale dagsett 28.09.2021, som omhandlar plikter og rettar til utbyggjar Stordalen Tomteselskap AS og Masfjorden kommune.

Det vert forutsett i avtaleteksten at kommunestyret må godkjenna avtalen før den vert gyldig med signaturar. I avtalen går det mellom anna fram at utbyggjar forpliktar seg å gjera ferdig infrastrukturen og den første firemannsbustaden innan 01.07.2025 (4 år), og å byggja ut feltet i medhald av teknisk plan knytt til VA-anlegga. Teknisk plan må først godkjennast av kommunen. Vidare er det sett reglar for fakturering og at bustadbyggjarane skal betale tilknytingsavgift for vatn og årsavgift knytt til vatn og avlaup på vanleg måte.

Kommunen skal bidra med krone 2.000.000,- i tilskot til utbygginga av infrastrukturen, jf punkt 3.2 i avtalen. Tilskotet erstattar også det vanlege etablerartilskotet som vert gjeve i Masfjorden kommune. I avtalen vert det lagt opp til at halve tilskotet (krone 1.000.000,-) skal utbetalast når naudsynte løyver er på plass, og entreprenør startar opp arbeidet med infrastruktur.

Slutttilskotet (krone 1.000.000,-) skal først utbetalast etter skiftleg krav frå utbyggjar med dokumentasjon som viser at utbyggjar har etablert naudsynt infrastruktur (tilkomstveg, vatn og reinseanlegg) og kome i gang med oppføring av grunnmuren på den første firemannsbustaden.

Kommunen kan krevje tilskotet betalt tilbake etter skriftleg krav og innan 3 veker dersom arbeidet stoppar opp, og dersom den første firemannsbustaden ikkje har fått ferdigattest innan den 1.7.2025. Om marknadsituasjonen er slik at ikkje tilstrekkeleg mange kjøparar finst, kan partane forhandle om

utsetting av tilbakebetaling.

Kommunen overtek justeringsplikt og – rett knytt til MVA refusjon og kompensasjon. Det vert lagt til grunn revisorstadfesta MVA oversikt som grunnlag for eigen avtale om denne overdraginga så snart arbeidet er utført (sjå vedlegg 1). Kommunen tar kostnaden med revisorstadfesting. Dette betyr at kommunen betaler ut meirverdiutgiftene til utbyggjar i ein eingangssum, og deretter får kommunen dette attende fordelt over 10 år.

Deretter er det kommunen som sit med ansvaret for å drifta og vedlikehalde den felles tilkomstvegen og VA-anlegga knytt til feltet.

Vurdering

Rådmannen meiner at avtalen som no ligg i bordet vil sikra at det kjem nye bustader og nye innbyggjarar til Indrefjorden. Med tilvising til kommuneplanen sin samfunnsdel der det i kap 3 er fastlagt hovudmål om **folketalsauke og næringsutvikling**. I tillegg er Haugsvær I kommuneplanen sin arealdel definert til å vera eit viktig lokalsenter i kommunen.

På bakgrunnen av dette meiner rådmannen at det overordna rammeverket for å prioritere dette utbygginga er til stades. Den budsjettmessige situasjonen er utfordrande, difor rår ein til at ein nyttar bustadfondet til å dekke inn tilskotet på krone 2.000.000,-. Ved å gå inn med denne summen reknar rådmannen med at feltet vert bygd ut, og at det på sikt kan koma 12 nye bueiningar på denne staden.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at kommunestyret godkjenner framlegg til utbyggingsavtale for Haugsvær Panorama parsell av gnr. 47 bnr. 5 dagsett 28.09.2021, og at tilskotet til utbygginga vert å ta over bustadfondet.

Formannskapet - 072/2021

FS - behandling:

Saka vart drøfta.

Framlegg til vedtak vart samrøystes tilrådd til kommunestyret.

FS - vedtak:

Kommunestyret godkjenner framlegg til utbyggingsavtale for Haugsvær Panorama parsell av gnr. 47

bnr. 5 dagsett 28.09.2021.

Tilskotet til utbygginga vert å ta over bustadfondet.