

Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Sveinung Toft	FA-L81	21/839

Saknr	Utval	Type	Dato
083/2021	Formannskapet	PS	18.10.2021

Utbygging av Risnes tomteområde ved Dragseidet -

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Saka vert lagt fram til drøfting, om Masfjorden kommune skal gå i forhandlingar om inngåing av utbyggingsavtale med selskapet Nordbohus Sogn AS, og som inkluderer kjøp av sju bustadtomter på vilkår nemnd i saka.

Saksopplysningar:

Bakgrunn og fakta:

Masfjorden kommune har hatt fleire møter med føretaket Nordbohus Sogn AS, som vurderer å kjøpe, og deretter å byggje ut hytte- og bustadfeltet innanfor reguleringsplanen for Risnes Tomteområde ved Dragseidet.

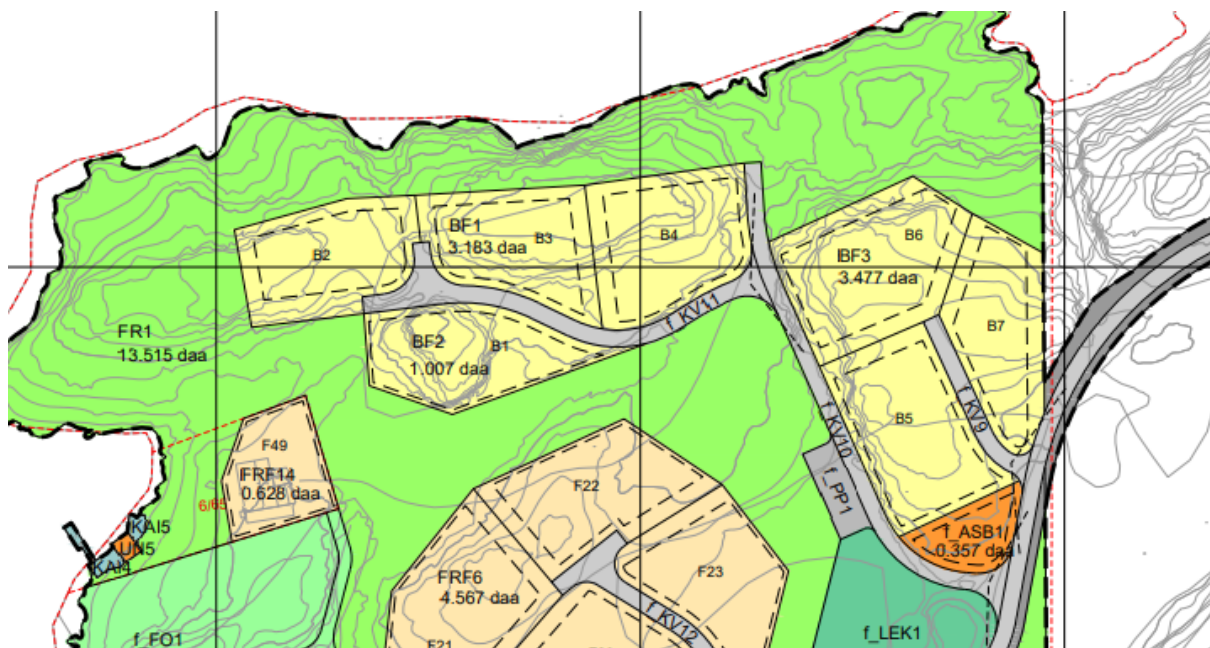
Denne reguleringsplanen vart godkjent i kommunestyret den 13.12.2018, k. sak 071/2018. Hovudføremålet med reguleringsplanen var å leggja til rette for 46 hyttetomter og eit mindre bustadfelt med 7 tomter innanfor planområdet.

Kommunestyret godkjente planen med følgjande krav om eit tillegg i føresegnene punkt 1.3.4:

«Før det kan gjevast igangsettingsløyve til hytter innafor planområdet må infrastrukturen knytt til veg, vatn og avlaup m.v. fram til tomtene i bustadområda BF1, BF2 og BF3 vera ferdigstilt.»

Kommunestyret oppretthald dette vedtaket etter at grunneigaren (Heide Eigedom) hadde klaga på dette kravet om å ferdigstillast infrastrukturen knytt til veg, vatn og avlaup med vidare fram til tomtene i bustadområda BF1, BF2 og BF3. Statsforvaltaren i Hordaland stadfesta seinare reguleringsplanen og vedtaket gjort av kommunestyret

På neste side er utsnitt av reguleringsplanen vist med dei sju innregulerte bustadtomtene, B1 – B7. Desse tomtene ligg lengst nord i feltet.



Nordbohus Sogn AS har i møter skissert i møta eit opplegg der dei kan byggja ut feltet 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 er då ein klar føresetnad for selskapet sitt engasjement at kommunen må forplikta seg til å kjøpa dei sju tomtene for krone 450.000,- per tomt så snart ferdigstillinga er godkjent, og at dette vert formalisert i ein utbyggingsavtale.

Denne avtalen må synleggjera kva del av infrastrukturen kommunen skal overta (veg, vatn og avlaup), og kva som igjen kan gje selskapet rett til refusjon av meirverdiavgift. Totalt må kommunen, for å få til utbygging av dette bustadfeltet, ut med ein kjøpesum på krone 3.150.000,-, samt nokre mindre kostnader med oppmåling og tinglysing av tomtene. Dersom Masfjorden kommune og utbyggjar vert samde, ser utbyggjar for seg at utbygginga av feltet kjem i gang våren 2022, med ferdigstilling av dei sju tomtene i løpet av 2022.

Vurdering

Administrasjonen meiner at kommunen på definerte vilkår (godkjent teknisk plan, utbyggingsavtale) kan vurdere å overta tilkomstvegen frå fylkesvegen fram til og med sidevegane inn til bustadområdet (KV11, KV10 og KV9), samt å overta hovudvassleidningen fram til fordelingskum, og bustadfeltet sin slamavskiljar med utsleppsleidning ut i sjø. Dette er drøftingar som må gjerast i samband med utforming av ein eventuell utbyggingsavtale, som seinare må godkjennast av kommunestyret.

Det viktigaste spørsmålet i denne saka er likevel om det er føremålstenleg at kommunen bør kjøpa dei 7 bustadtomtene. Kommunen vil då sitja med risikoen knytt til kor tid tomtene vert seld vidare. Tomtene har ulike kvalitetar med omsyn på storleik, sol og utsiktstilhøve med vidare, og det er vanskeleg å vite korleis marknaden vil respondere på dei ulike tomtene. Ulik prising av tomtene vil

sannsynlegvis vera fornuftig, for å sikra at alle vert seld.

På den andre sida er det få (eller ingen ?) ledige tomter i denne delen av Masfjorden kommune, og nærleiken til mellom anna næringsområda i Sløvåg (med omkringliggjande næringsområde) gjer at det er eit lokalt marknad for bustadtomter. Kva marknaden meiner om tomtene på akkurat denne staden er likevel vanskeleg å vite, før dei er ferdig tilrettelagt og er vorte lyst ut for sal.

Tilbydarane krev krone 450.000 per tomt med utbygd infrastruktur fram, for at feltet skal verta bygd ut. Etter rådmannen si vurdering er dette ein kostnad som ikkje verkar urimeleg når ein ser på kva andre tilsvarande tomter kostar.

Konklusjon

Rådmannen legg saka fram til drøfting, om Masfjorden kommune skal gå i forhandlingar om inngåing av utbyggingsavtale med selskapet Nordbohus Sogn AS som inkluderer kjøp av sju bustadtomter på vilkår nemnd ovanfor.

Formannskapet - 083/2021

FS - behandling:

Saka vart drøfta.

Det vart jobba fram følgjande framlegg til vedtak i møtet:

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

Framlegg til vedtak jobba fram i møtet vart samrøystes vedteke.

FS - 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.