

Sakspapir

| Saksbehandlar | Arkiv | ArkivsakID |
|---------------|----------|------------|
| Sveinung Toft | FA - L81 | 14/871 |

| Saknr | Utval | Type | Dato |
|----------|---------------|------|------------|
| 016/2015 | Kommunestyret | PS | 19.02.2015 |
| 004/2015 | Formannskapet | PS | 13.01.2015 |

Avtale om overtaking av infrastruktur på Duesundøy

Vedlegg:

Underskriven avtale mellom Masfjorden kommune og Odin Utbygging AS

Gjeld overtaking av infrastruktur Duesundøy

Overtakelse av infrastruktur på Duesundøy

Kart - vedlegg til avtale Duesundøy

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Masfjorden kommune godkjenner avtale med Odin Utbygging A/S om overtaking av infrastruktur på Duesundøy

Saksopplysningar:

Bakgrunn og fakta:

I samband med utviklinga av byggeområdet på Duesundøy inngjekk Masfjorden kommune og føretaket Reknes Byggjevarer LL eigen utbyggingsavtale. Denne avtalen vart underskriven 14. januar 2004, og regulerte rammene for utviklinga av området. Mellom anna vart det i punkt 4 slått fast at utbyggjaren skulle ta alle kostnader med opparbeiding av kommunaltekniske anlegg, så som vegar, vatn- og avlaupsanlegg, og leidningsnett for tele- og elforsyninga innanfor utbyggingsområdet.

Reguleringsplanen vart godkjent i k. sak 34/06 den 22.06.2006. Planen opna for utbygging av inntil 24 einbustader, 25 hytter og til saman 31 bueiningar konsentrert i rekkehus.

Etter at reguleringsplanen vart godkjent vart det framforhandla ein kjøpekontrakt, som vart godkjent i kommunestyret den 20.12.2006. Denne kjøpekontrakten var ei vidareføring av utbyggingsavtalen og innhaldet i tidlegare avtale vart meir spesifisert. I punkt 4 vart det som gjaldt infrastruktur formulert, mellom anna at kjøpar (Reknes Byggjevarer LL) garanterte for fullført infrastruktur fram til alle bustadtomtene, både når det gjaldt vatn, veg og kloakk. Vidare står det at dei kommunaltekniske anlegga skulle overdragast til kommunen vedrelagsfritt når dei var ferdigstilt.

Den 31.08. 2010 var det møte og synfaring, der utbyggjar og Masfjorden kommune drøfta overtaking av infrastrukturen. I 2013 var det to nye møter mellom partane som handla om det

same, og frå kommunen si side vart det peika på ein del feil/ manglar som ein meinte måtte vera på plass før kommunen kunne overtaka infrastrukturen. Masfjorden kommune sende den 10.07.2013 eit brev til utbyggjar, med 10 punkt som omhandla attståande arbeid som kommunen meinte måtte vera på plass før ein kunne overta infrastrukturen. Mellom anna vart det peikt på manglande asfaltering og at veglysa ikkje vart kome opp i området. Reknes byggjevere LL ved selskapet Odin Utbygging A/S kom i sitt svarbrev den 09.08.2013 med ønskje om drøftingar om saka. Den 4. juni 2014 vart det nytt møte, der ein gjekk gjennom punkta i brevet av 10.07.2014, og til slutt var samde om å ha nye drøftingar hausten 2014. Utgangspunktet til Reknes Byggjevere LL / Odin Utbygging A/S har vore at møtet i 2010 var ei overtakingsforretning, og at kommunen måtte ta over infrastrukturen når desse punkta frå dette møtet var retta opp, og at kravet om asfaltering og montering av gatelys ikkje låg inne i tidlegare avtaleverk og difor ikkje var kontraktsmessige vilkår for overtaking.

Masfjorden kommune sendte i brev den 17.07.2014 saka over til kommuneadvokaten med spørsmål om kommunen plikta å overta infrastrukturen i området slik den no låg føre. I brevet vart situasjonen med manglande veglys og asfaltering m.m. problematisert. I svarbrevet frå kommuneadvokaten den 13.08.2014 skriv advokaten at standpunktet til utbyggjar om at møtet den 31.08.2010 var ei overtakingsforretning til ei viss grad er ei bevisvurdering, og at fakta om dette er avgrensa. Ut frå ei total vurdering meiner likevel advokat Sætre at utbyggjar ikkje kan krevja at kommunen overtek dei kommunaltekniske anlegga før punkt 1-10 i brevet den 10.07.2013 er utført.

Det var nytt drøftingsmøte mellom kommunen og Odin Utbygging AS den 25.08.2014. Partane vart då samde om å prøva å framforhandla ei løysing. Det vart presisert at ein eventuell avtale måtte underleggjast politisk handsaming i Masfjorden kommune. I dette møtet vart ein samd om at kommunen kanskje kunne overta eigarskapen til nokre bustadtomter i feltet på Duesundøy, som kompensasjon og vilkår for å gå med på å overta infrastrukturen i området.

Den 28.11.2014 skreiv Odin Utbygging A/S under på ein framforhandla avtaletekst, der Odin Utbygging A/S overdrog tre tomter som kompensasjon for alle eventuelle manglar som er knytt til dei kommunaltekniske anlegga på Duesundøy. Avtalen medfører at kommunen reknar området som ferdigstilt så snart dei tre tomtene er tinglyst med eigne bruksnummer og med kommunen som heimelshavar. Dei tre tomtene har nemninga 2, 4 og 6., og er vist på eige kart av 26.11.2014.

Vurdering

Avtaleteksten som no er framforhandla mellom partane, er etter rådmannen si vurdering ein avtale som ivaretek alle partane sine interesser på ei balansert måte. For kommunen vil overtaking av infrastrukturen medføra eit ansvar i høve til drift og vedlikehald av veg, vatn og avlaup i området. Det kan og koma krav/ ønskje om legging av asfalt og oppsetting av veglys frå folk som bur eller har hytter i feltet. Behovet for slike investeringar må drøftast i dei ordinære budsjettprosessane, og må då sjølvstendig vurderast opp mot andre behov for investeringar andre stadar i kommunen. På den andre sida vil verdien av dei tre tomtene sikra at kommunen får tilført realverdiar. I følgje Odin Utbygging A/S har desse tre tomtene til saman ein marknadsverdi på ca 1,6 million kroner. Etterspurnaden etter bustadtomter har på den andre sida ikkje vore stor i feltet, og det er difor vanskeleg å vita den eigentlege verdien av tomtene. På tomt 2 og 4 kan det byggjast rekkjehus med tre bueiningar i på kvar tomt. Desse tomtene kan og vera eigna som kommunale utleigebustader, eller som bustader for personar med spesielle behov.

Kostnaden med asfaltering og attståande arbeid med veglys kan stipulerast til krone 1.2 million, i tillegg må det påreknast ekstra utgifter til drift, sikring og utbetring av vegen m.m. På den andre sida vil kommunen få rett til å krevja inn årsavgifter på avlaup m.v. Kva driftsnivå

ein ønskjer å ha i feltet vert ei vurdering som kommunen må gjera til ei kvar tid, og innanfor ramma gjeve i årlege driftsbudsjett.

Ei eventuell endring av avtaleteksten vil medføra nye forhandlingar, og det kan etter rådmannen si vurdering endra balansen mellom partane som no ligg føre i avtaleteksten. For dei som bur i feltet er det viktig at kommunen tek ansvaret for driften av området. Ved overtaking av tre tomter kan kommunen og koma i posisjon til å medvirka positivt til at bustaddelen i feltet på Duesundøy vert utvikla raskare enn elles.

Konklusjon

Rådmannen meiner det er til beste for alle partar at ein avsluttar drøftinga om kommunal overtaking av infrastrukturen på Duesundøy, og at framlegget til avtaletekst vert godkjent i kommunestyret.

Formannskapet - 004/2015

FS - behandling:

Ordførar Karstein Totland gjekk gjennom saka.

Saka vart drøfta.

Røysting:

Framlegg frå rådmannen vart samrøystes vedteke.

FS - vedtak:

Masfjorden kommune godkjenner avtale med Odin Utbygging A/S om overtaking av infrastruktur på Duesundøy

Kommunestyret - 016/2015

KS - behandling:

Ordførar Karstein Totland gjekk gjennom saka.

Saka vart drøfta.

Røysting:

Framlegg til vedtak frå formannskapet vart samrøystes vedteke.

KS - vedtak:

Masfjorden kommune godkjenner avtale med Odin Utbygging A/S om overtaking av infrastruktur på Duesundøy