

RADØY KOMMUNE

Sakspapir

SAKSGANG			
Styre, utval, komite m.m.	Møtedato	Saksnr	Saksansv.
Formannskapet	19.03.2009	027/09	EFÆ

Avgjerslemynde: Formannskapet Sakshandsamar: Leif Taule	Arkiv: K2-L81 Objekt:	Arkivsaknr 03/276
--	--	-----------------------------

UTBYGGING AV BYGGEFELTET AUSTMARKA ØVRE

Vedlegg i saka:

Opsjonsavtale av 26.06.2006
Brev frå Statens vegvesen av 05.09.2008
Framlegg til kjøpsavtale

Saksutgreiing:

Oddbjørn Tveiten søkte 27.02.2006 om opsjon på byggefeltet Austmarka øvre.

Formannskapet gjorde i møte 16.03.2006, sak 40/06, slikt vedtak:

"Austmarka øvre AS under stiftelse v/Oddbjørn Tveiten får opsjon på byggefeltet Austmarka øvre for ein periode fram til 31.12.06. Kjøpesummen for arealet vert sett til 1,5 mill. kr. Det budsjetterte tilskotet på 4 mill. kr frå kommunen til trafikkkløysing står ved lag. Ordføraren får fullmakt til å inngå opsjonsavtalen."

Oddbjørn Tveiten gav deretter melding om at han ynskte å overta det aktuelle området og bad om at det vart utarbeidd kjøpekontrakt.

Formannskapet handsama framlegg til kjøpekontrakt i møte 15.09.2006, sak 105/06, og gjorde slikt vedtak:

"Framlegg til kjøpekontrakt mellom Radøy kommune og Oddbjørn Tveiten for deler av gnr. 79 Tjore nedre, vert godkjent slik den ligg føre etter formannskapet sine presiseringar. Kontrakten vert å få juridisk vurdert før underskriving."

Framlegg til kjøpekontrakt vart vurdert av kommuneadvokaten i oktober 2006, og han føreslo å ta med ei tilføyning i pkt. 1 som presiserte kva areal som var omfatta av kjøpekontrakten vedlagt aktuelt kartutsnitt. Forøvrig meinte han at det som burde vera med frå kommunen si side som seljar av arealet, var tatt med.

Den endelege kjøpekontrakten vart ikkje underskriven. Dette hadde nok samanheng med at reguleringsplanen for Austmarka øvre vart tatt opp til revisjon. Alt i juni 2006 tok Oddbjørn Tveiten opp spørsmål om endringar i reguleringsplanen for å få ei fortetting av byggeområde. Hovudutvalet for plan, landbruk og teknisk gjorde i møte 21.06.2006, sak 79/06, slikt vedtak: "Hovudutvalet for plan, landbruk og teknisk er positiv til oppstart av planarbeid med endring av reguleringsplan for Austmarka øvre, jf. plan- og bygningslova § 28-1 og § 30."

Oppstartsmelding vart sendt ut av J. Tufteland AS 18.07.2006.

Kommunestyret godkjende endringa av reguleringsplanen for Austmarka øvre i møte 08.02.2007, sak 3/07.

Det kom inn klager på reguleringsplanen m.a. frå Statens vegvesen, og kommunestyret handsama endringa av reguleringsplanen på ny i møte 13.09.2007, sak 34/07, og gjorde slikt vedtak:

"Radøy kommune tek klagen til Laila Tjore og Statens vegvesen, region vest til følge. Framlagt justert plankart vert gjeldande reguleringsplankart for Austmarka øvre. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 27-2, jf. § 27-3."

Vedtaket i saka vart oversendt Oddbjørn Tveiten i brev av 25.09.07. I dette brevet vart det bede om at Oddbjørn Tveiten får på plass detaljplanen på riksvegstrekinga som vegvesenet må godkjenna. Sameleis må det på plass ein utbyggingsavtale med Radøy kommune før igangsetjingsløyve kan gjevast.

Medio desember 2007 var det møte med Oddbjørn Tveiten for å ettersørja framdrifta i prosjekt utbygging av Austmarka øvre. Det vart her klargjort at brevet frå kommunen av 25.09.07 så langt ikkje var følgt opp, og det vart understreka at arbeidet med å få på plass dei nødvendige godkjenningar frå vegvesenet måtte koma i gong snarast.

Det meste av 2008 har det vore arbeidd med detaljplanane for riksvegstrekinga og i brev av 05.09.08 har Statens vegvesen godkjent C1-teikninga. Men det vert minna om at det må utarbeidast tverrprofil som samsvarar med C1-teikninga for riksvegen med tilhøyrande gang- og sykkelveggar. I tillegg må det vurderast behov for veglys på strekingen. Vegvesenet ber om å få dette oversendt så snart det er klart.

Det var nytt møte 1.12.2008 mellom kommunen og Oddbjørn Tveiten, og det vart på nytt peika på at resterande punkt i brevet frå vegvesenet av 05.09.08 må oppfyllest, samt at framlegg til utbyggingsavtale vart etterlyst.

Rådmannen sine merknader

Saka kring utbygging av Austmarka øvre har etter kvart vorte ein langdryg affære, og det bør koma til ei endeleg avklaring med Oddbjørn Tveiten om det er grunnlag for ein avtale om utbygging av dette byggefeltet. Godkjenningane frå vegvesenet bør no vera på plass, og prosjekteringsarbeidet bør såleis kunna startast opp. Samstundes er det klart at slik marknaden for bustader utvikla seg i 2008, har dette ført til kraftig reduksjon i tilrettelegging av bustadområde, og det har vorte noko vanskelegare å skaffa kapital også til slike utbyggingar.

Ut frå ovannemde ser rådmannen det slik at det bør underskrivast ein avtale om overdraging av utbyggingsarealet innan 1. juni 2009. Utbyggingsavtalen mellom kommunen og Oddbjørn Tveiten må også liggja føre innan same tid. I avtalen må det setjast krav til ferdig tilrettelagt arbeid for minimum 15 bustadeiningar innan tre år. Dette skulle gje god nok tid til prosjektering, innhenting av tilbod på tilretteleggingsarbeidet og sjølve utføring av dette arbeidet.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert underskrive kjøpsavtale mellom Radøy kommune og Takof AS (Oddbjørn Tveiten) for det regulerte området Austmarka øvre innan 1. juni 2009. Kjøpar pliktar å gjera ferdig tilretteleggingsarbeidet for utbygging av minimum 15 bustadeiningar innan 1. juni 2012. Vilkårane elles går fram av framlegg til kjøpsavtale.

19.03.2009 FORMANNSKAPET

Formannskapet drøfta saka og bad om at det vert tatt med eit tillegg i pkt.1 om at tomte ikkje kan vidaresejast utan at Radøy kommune fråseier seg eksklusiv rett til tilbakekjøp, jf. pkt.5. I pkt. 3 vert det tatt med at også opsjonsavtalen fell bort dersom innbetaling ikkje er registrert innan forfall.

Formannskapet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak med dei tillegg i kjøpsavtalen som er nemnd ovanfor.

FS-027/09 VEDTAK:

Det vert underskrive kjøpsavtale mellom Radøy kommune og Takof AS (Oddbjørn Tveiten) for det regulerte området Austmarka øvre innan 1. juni 2009. Kjøpar pliktar å gjera ferdig tilretteleggingsarbeidet for utbygging av minimum 15 bustadeiningar innan 1. juni 2012. Vilråra elles - med formannskapet sine tillegg, går fram av framlegg til kjøpsavtale.

