



Sakspapir

Saksnr	Utval	Type	Dato
05/2014	Formannskap/plan- og økonomiutvalet	PS	10.02.2014

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Willy Andre Gjesdal	FA - L12	14/103

Stanghelle Vest og Tettaneset

Vedlegg:

Tettaneset Reguleringsplan A3 13.10.10

Tettaneset føresegner 13.09.2010

Rådmannen sitt forslag til vedtak:

Formannskap/plan- og økonomiutval tek saka til orientering

Saksopplysningar:

Bakgrunn

I Kommuneplanen for Vaksdal for perioden 2005 – 2015 har folketalsutvikling stort fokus med gode bumiljø, ny bustadbygging og gode vilkår for arbeidspendling som nøkkel til å nå målsettinga om vekst i folketal.

Dersom ikkje private aktørar lukkast med ei aktiv bustadbygging, skal kommunen ta aktivt del i å byggja ut infrastrukturen slik at ein når ein overordna målsetting om å stimulere til at minst 100 nye bustader vart bygd i planperioden fram til 2015 med hovudfokus på Vaksdal m/Boge, Stanghelle og Dale. I perioden 2005 – 2013 vart det bygd til saman 115 nye bustadeiningar i kommunen.

I Kommuneplanens arealdel frå 2006 er eit større område på Stanghelle Vest og Tettaneset disponert til bustadbygging. Utvikling av dette området vart vidareført i prosjektet «Tettaneset bu-visjon» (2007 – 2008) der det er skissert at ei utbygging ville gjeva plass for 120 -150 nye bueiningar. Det vart og grovt skissert at utbygging av infrastruktur til desse bustadane ville kosta mellom 25 og 50 mill.

Kommunen vurderte det slik at det ville vera sær s ønskjeleg om ein kommersiell/ekstern aktør ville ta del i ei utbygging. Dette både for å få tilført kompetanse og økonomiske ressursar, og for å gjera det lettare for kommunen å få marknadsført området og gjennomført ei utbygging.

Kommunen kontakta difor Beregen tomteselskap as, og fekk til eit nyttig samarbeid. I fellesskap fekk ein gjennom dette samarbeidet presentert Stanghelle vest og Tettaneset som utbyggingsområde for aktuelle entreprenørar/utbyggjarar.

Diverre lukkast ikkje dette, ein medverkande årsak er at finanskrisa slo inn for fullt i dette tidsrommet. Kommunen avventa å starta opp reguleringsarbeidet til det var avklart om eksterne aktørar ville delta. Kommunen såg det som naturleg at ein ekstern aktør fekk høve til å påverka ei regulering. Ein lukkast ikkje med dette, og oppstart av reguleringsarbeidet vart difor gjort i januar 2009.

Kommunestyret i Vaksdal kommune vedtok 13.09 2010 reguleringsplan for bustadområde på Stanghelle vest og Tettaneset i samsvar med føremål i arealdelen til kommuneplanen. Planen har eit potensiale på 120 – 145 nye bustader inkludert omregulering av eksisterande hytter til bustader. Kostnader for utbygging av feltet vart grovt kalkulert til 35 millionar i 2009 kroner.

Ein samanhengande grønstruktur og omsynet til allmenn tilgjenge i strandsona og til turområde i fjellet var viktige rammer for planarbeidet. Tettaneset har stor landskapsverdi med sin form og lokalisering i det karakteristiske fjordlandskapet i Sørfjorden og Veafjorden. Viktige fortidsminner er også ivareteken. Lokalt er det også verdfullt som turmål og rekreasjonsområde. Tettaneset sine kvalitetar er i reguleringsplanen ivaretatt som friområde.

Vegframføring i eit terreng som er både ulendt og eksponert mot fjordlandskapet har vore ei stor utfordring i planarbeidet og i arbeidet som er gjort med å realisere planen. Samleveggen frå brua og gjennom planområdet følgjer i stor grad eksisterande sti-trase fram til Botnavikjæ. Vegstandard med krav til mellom anna stigning, vegbreidde og kurvatur medfører skjeringar og fyllingar/murar. I reguleringsplanen er det søkt å finna løysingar tilpassa planlagde byggeområde og eksisterande terreng og vegetasjon slik at vegen kan falla naturleg inn i landskapet og dei bygde omgjevnadene over tid.

Avgrensinga av byggeområda tek utgangspunkt i dei bratte skrentane med tilhøyrande daldrag og bekkedar ned mot Agnavikjæ, Bjørsvikjæ og Botnavikjæ. Dette gir tre definerte byggesoner med tydelege grønne strukturar mellom. Reguleringsplanen sikrar ei samanhengande strandsone regulert til friområde/friluftsområde frå brua over Dalevågen og ut til Folavikjæ.

Der det er naturleg i høve til planlagt byggeområde er eksisterande hytter regulert til bustadføremål. Planen gjer eit variert og fleksibelt tilbod om bustadtypar. Her er felt for frittliggjande småhus og for konsentrerte småhus (kjeda einebustader, rekkjehus og leilegheitsbygg). For at planen skal vera eit tenleg verktøy for kommunen over tid er det i føresegnene til nokre av felte gitt opning for tilpassing av bustadtype utan krav om reguleringsending.

For å realisere heile reguleringsplanen må to ubebygde eigedommar innløyast, ei ubebygd tomt til veg og byggjeformål samt privateigd del av friområdet inst i Agnavikjæ. I tillegg må delar av fleire fritidseigedomar innløyast for vegframføring eller til friområde. For å realisere småbåthamn i området må kommunen med heimel i reguleringsplan krevje innløyasing av båtfesta i Agnavikjæ.

I økonomiplan for perioden 2014 – 2017 er det sett av 35,5 millionar til realisering av Tettaneset buvisjon. Av 1 million i investeringsmidlar for 2012 – 2013, er 781 000 kr nytta til kjøp av ein fritidseigedom der store delar av tomta måtte innløyast.

Vurdering

Reguleringsplanen for Stanghelle vest og Tettaneset legg til rette for ei omfattande og variert bustadbygging, der det er rom for trinnvis utbygging over mange år. Reguleringsplanen er lite detaljert, det er difor naudsynt med ei grundig planlegging med utbyggingsplanar for ulike byggeområde.

For å kome vidare realisering av utbygginga på Stanghelle Vest – Tettaneset vil ein engasjere ein prosjektleiar. Fyrste trinn i realisering av prosjektet vil vere å få fram eit tilstrekkeleg grunnlag for å fatte eit utbyggingsvedtak i løpet av 2. halvår 2014:

- Overordna utbyggingsplan med plan for infrastruktur, kostnader, inntekter/refusjonar, framdrift og plan for etappevis utbygging.
- Utbyggingsmodell og prosjektorganisering

Det er fleire utbyggingsmodellar som kan vere aktuell for å gjennomføre utbygginga:

1. Kommunen byggjer ut naudsynt infrastruktur, utviklar delfelta og sel tomter.
2. Kommunen byggjer ut naudsynt infrastruktur og inngår utbyggingsavtaler med utbyggingsselskap for dei ulike delfelta.
3. Kommunen inngår utbyggingsavtale for området under eitt til utbyggingsselskap som står for all utbygging.

Å avhende området til utbygger under eitt har vore prøvd før, og lar seg neppe realiserast utan at kommunen stillar med store motytingar som til dømes garantiar og tilførsel av kapital. Om ein i det heile tatt finn aktørar som er interessert vil krav om motytingar og risiko for kommunen truleg vere så stor at kommunen ikkje vil finne dette tenleg.

På den annen side har ikkje kommunen kompetanse og ressursar til å gjennomføre ein så stor utbygging åleine med ansvar for utvikling av delfelt og sal av tomter. Dette gjeld spesielt for felta med høg utnytningsgrad (konsentrerte småhus og leilighetsbygg) der alle bustader må planleggjast samla for å få ein heilskapleg utbygging. Utvikling, sal og utbygging vert truleg betre ivareteken av eit utbyggingsselskap framfor å bygge opp slik kompetanse i ein kommunal avdeling eller i eit kommunalt selskap.

Sjølv om Stanghelle Vest - Tettaneset er eit svært attraktivt område må kommunen spele ein aktiv rolle for å realisere feltet, i dette ligg det også å ta del i økonomisk risiko gjennom utbygging av infrastruktur og/eller ved å inngå utbyggingsavtaler.

Konklusjon

Utbygginga kan skje ved ulike aktørar, både i kommunal og privat regi for ulike delar av området. Truleg må kommunen stå for utbygging av naudsynt infrastruktur som vegar, vassforsyning og avløp.

Etter rådmannens syn bør Vaksdal kommune ha som hovudstrategi å få til eit offentleg/privat samarbeid gjennom utbyggingsavtaler. Dette gjeld spesielt for delfelt med konsentrert busetnad.

Rådmannen kjem tilbake med sak om utbyggingsvedtak for Stanghelle Vest – Tettaneset i løpet av 2. halvår 2014.

Formannskap/plan- og økonomiutvalet - 05/2014

FPØ - behandling:

Rådmannen orienterte.

Forslag frå Kjartan Haugsnes:

For å kome vidare med realisering av utbygginga på Stanghelle Vest – Tettaneset, ber formannskapet om at det vert engasjert ein prosjektleiar. Fyrste trinn i realisering av prosjektet vil vere å få fram eit tilstrekkeleg grunnlag for å fatte eit utbyggingsvedtak i løpet av 2. halvår 2014.

- Overordna utbyggingsplan med plan for infrastruktur, kostnader, inntekter/refusjonar, framdrift og plan for etappevis utbygging.
- Utbyggingsmodell og prosjektorganisering

Kostnaden med dette vert finansiert i prosjektet.

Forslaget frå Kjartan Haugsnes vart samrøystes vedteke.

FPØ - vedtak:

For å kome vidare med realisering av utbygginga på Stanghelle Vest – Tettaneset, vert det engasjert ein prosjektleiar. Fyrste trinn i realisering av prosjektet vil vere å få fram eit tilstrekkeleg grunnlag for å fatte eit utbyggingsvedtak i løpet av 2. halvår 2014.

- Overordna utbyggingsplan med plan for infrastruktur, kostnader, inntekter/refusjonar, framdrift og plan for etappevis utbygging.
- Utbyggingsmodell og prosjektorganisering

Kostnaden med dette vert finansiert i prosjektet.

