



## SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
64/2015	Formannskap/plan- og økonomiutvalet	PS	08.06.2015
48/2015	Kommunestyret	PS	22.06.2015

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

### UTBYGGING STANGHELLE VEST - TETTANESSET

#### Vedlegg:

Rapport Vaksdal Kommune endelig versjon 12032015 (L)(23785)  
Analyserapport Stanghelle Vest V1.0  
Brev til Vaksdal kommunestyre vedr. utbyggingsvedtak Stanghelle Vest.

#### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret ber rådmannen gjennomføre ein anbodskonkurranse for offentlig privat samarbeid / utbyggingsavtale for bygging og sal av bustader for 1. byggjetrinn for Stanghelle vest med opsjon på vidare byggetrinn. Det er stor risiko i prosjektet og kommunen må rekne med store kostnader. Formannskapet vert styringsgruppe og tek regelmessig stilling til risikoen i prosjektet.

Anskaffinga skal skje etter forhandling, eventuelt som konkurranseprega dialog, jamfør lov om offentlig anskaffingar.

Utbyggingsavtalen skal godkjennast av Kommunestyret.

#### Formannskap/plan- og økonomiutvalet - Sak 64/2015

#### FPØ - Behandling:

Einingsleiar samfunnsutvikling orienterte.

Samrøystes vedtak.

#### FPØ - Tilråding/Vedtak:

Kommunestyret ber rådmannen gjennomføre ein anbodskonkurranse for offentlig privat samarbeid / utbyggingsavtale for bygging og sal av bustader for 1. byggjetrinn for Stanghelle vest med opsjon på vidare byggetrinn. Det er stor risiko i prosjektet og kommunen må rekne med store kostnader.

Formannskapet vert styringsgruppe og tek regelmessig stilling til risikoen i prosjektet.

Anskaffinga skal skje etter forhandling, eventuelt som konkurranseprega dialog, jamfør lov om offentleg anskaffingar.

Utbyggingsavtalen skal godkjennast av Kommunestyret.

## **Kommunestyret - Sak 48/2015**

### **KOM - Behandling:**

Alternativt framlegg frå Kjartan Haugsnes, SV:

*I gangsetting av prosjektet på Tettaneset vert ikkje gjennomført no. Om det skulle vise seg at ein større entreprenør ønskjer ei utbygging av området vert saka å ta opp igjen.*

Tilleggsframlegg frå Boris Groth, FRP:

*Kommunestyret ber om at det parallelt vert utført ei markedsundersøking lokalt og regionalt der rapporten vert framlagt for kommunestyret og sammen med sak om godkjenning av utbyggingsavtale.*

Røysting:

Framlegget frå Kjartan Haugsnes vart sett opp mot tilrådinga frå formannskapet: Kjartan Haugsnes sitt framlegg fekk 1 røyst (SV) og fall.

Tilleggsframlegget frå Boris Groth vart samrøystes vedteke.

### **KOM - Tilråding/Vedtak:**

Kommunestyret ber rådmannen gjennomføre ein anbuds konkurranse for offentleg privat samarbeid / utbyggingsavtale for bygging og sal av bustader for 1. byggetrinn for Stanghelle vest med opsjon på vidare byggetrinn. Det er stor risiko i prosjektet og kommunen må rekne med store kostnader. Formannskapet vert styringsgruppe og tek regelmessig stilling til risikoen i prosjektet.

Anskaffinga skal skje etter forhandling, eventuelt som konkurranseprega dialog, jamfør lov om offentleg anskaffingar.

Utbyggingsavtalen skal godkjennast av Kommunestyret.

Kommunestyret ber om at det parallelt vert utført ei markedsundersøking lokalt og regionalt der rapporten vert framlagt for kommunestyret og sammen med sak om godkjenning av utbyggingsavtale.

### **Saksopplysningar:**

#### **Bakgrunn**

Formannskapet gjorde i sak 05/2014 den 10. februar 2014 følgjande 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.»

Etter gjennomført anbuds konkurranse vart Faveo prosjektledelse AS i oktober 2014 engasjert til å utarbeide eit forprosjekt for utbygging av Stanghelle vest - Tettaneset med opsjon på prosjektleiing for ein eventuell utbygging.

Rapporten med forslag til utbygging ligg ved saka. Det er også gjennomført ein risikoanalyse av prosjektet som er lagt ved. Espen Viddal i Faveo prosjektledelse AS orienterte om rapporten i formannskapet den 20. april og kommunestyre 4. mai.

Det er føreslått utbygging av 127 bustader;

- 66 rekkehus (10 på 110 m2, 20 på inntil 185 m2, og 36 på 125 m2)
- 20 einebustadtomter
- 31 leilegheiter (27 på ca. 80m2, og 4 rekkehus på ca. 65 m2)
- 10 kjeda einebustader (ca. 140 m2)

I området ligg også 13 fritidsbustader som er regulert til bustadføremål, ein av desse har kommunen løyst inn. I tillegg ligg det 7 fritidsbustader i område som er regulert til friluftsområde.

For å redusere kapitalbehov og risiko meiner Faveo prosjektleiing at det er klokt å splitte opp utbyggingsområdet i 4 byggjetrinn. Dei anbefalar at ein legg stor vekt på marknadsføringsstrategien, og foreslår at heile utbygginga vert marknadsført frå start – også dei kommande byggjetrinna.

Kostnadskalkyle i Mnok ved utbygginga av Stanghelle vest – Tettaneset.

Byggjetrinn	1	2	3	4	Sum
Periode	2016-17	2018-19	2020-23	2024-30	
Bustader	13	34	27	53	127
Kostnader					
Bustad	20,3	59,6	42,8	90,0	212,6
Infrastruktur	9,9	11,7	5,5	13,9	41,0
Generelle kostnader	10,1	10,5	9,3	17,4	47,4
Netto mva, inkl. komp. vva	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sum kostnader	40,3	81,8	57,6	121,4	300,9
Inntekter	25,5	73,9	55,4	114,8	269,5
Kostnad-inntekt	-14,8	-7,9	-2,2	-6,6	-31,5
Akkumulert	-14,8	-22,7	-24,9	-31,5	-31,5

Total utbyggingskostnad er rekna til 300 millionar kroner. Dette føresett at inngåande meirverdiavgifta vert ført tilbake til dette konkrete prosjektet. Jømfør også momskompensasjonsreglane for kommunale investeringar i veg, vatn og avløp, her er det rekna med refusjon av 8,3 millionar kroner.

Sjølv med tilbakeføring av meirverdiavgift til prosjektet har alle byggjetrinn større kostnader enn inntekter. For å gå i balanse må salsinntektene auke med 10 %, kring 250 000 per tomt/bustad.

Det er dyrt å kome i gong med prosjektet då 24 % av infrastrukturkostnadene er knytt til fyrste byggjetrinn som utgjer 8 % av utbyggingspotensialet.

Faveo føreslår at organiseringa av prosjektet for fyrste byggetrinn vært direkte tilknytt kommunen si linjeorganisasjon som i dag, med kjøp av tenester når det gjeld dei prosjektspesifikke tenestene det er trong for. For dei seinare byggjetrinn anbefaler dei at kommunen utgreier andre modellar til dømes kommunalt utbyggingselskap.

## Vurdering

Å få snudd folketalsutviklinga er svært viktig for å oppretthalde gode tenester i kommunen. Ikkje minst er det viktig å få inn unge i etableringsfasen. Utbyggingspotensialet i Tettaneset medrekna eksisterande fritidsbustader er på kring 400 personar.

Det er gjort ein usikkerheitsanalyse av investeringskostnader for fyrste byggjetrinn som syner eit normalt nivå samanlikna med prosjekter i tilsvarende fase. Høgste usikkerhet er inntektsiden, her er det ikkje mogeleg å gjere ein fornuftig analyse grunna for liten aktivitet for nybygg. Ein har lagt seg på 40 % under prisane i Bergen og 20 % under prisane i Arna.

Prosjektets kanskje største hinder er dei låge prisane i Vaksdal kommune. Dette er gunstig for kjøparar på bruktmaknaden, men ugunstig med omsyn til realisering av nye bustader. Låge bruktpisar gjer at potensielle kjøparar kan sjå på kjøp av ny bustad på Stanghelle som ein dårleg investering. Vidare gjer låge prisar signal om låg attraktivitet.

Å avhende området til utbyggar 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 anna side har ikkje kommunen kompetanse og ressursar til å gjennomføre ei så stor utbygging åleine med ansvar for utvikling av delfelt og sal av nøkkelferdige bustader. Risikoen vil vere alt for stor for utgifter til overskrindingar og garantiansvar i høve til bustadoppføringslova.

Rådmannen vil ikkje tilrå å opprette eit kommunalt føretak, då kommunen likevel vil sitje igjen med heile den økonomiske risikoen. Eit utbyggingselskap for bustader må ha ein administrasjon med stor erfaring og kompetanse i bustadbygging og ha aktive eigarar. Det tar tid å bygge opp slik kompetanse, og ein kan spørje seg om det er realistisk å få til lokalt. Rådmannen kan ikkje rå til at Vaksdal kommune skal engasjere seg i bustadbygging av denne storleik.

Utvikling, sal og utbygging av sjølv bustadene vert truleg betre ivareteken av eit større etablert privat føretak framfor å bygge opp slik kompetanse i ein kommunal avdeling eller i eit kommunalt selskap. Kommunen må då betale for å overføre den økonomiske risikoen til utbyggar. Risikoen for

kommunen ved denne modellen ligg i to tilhøve:

- 1 Svak lokal bustadmarknad - mangel på interessentar å forhandle med
- 2 Gjennomføringsrisiko – vilje og evne til å ta finansiell risiko

Sjølv om Stangehelle Vest - Tettaneset er eit svært attraktiv område må kommunen spele ein aktiv rolle for å realisere feltet, i dette ligg det også å ta del i økonomisk risiko gjennom finansiering og utbygging av infrastruktur i kombinasjon med å inngå utbyggingsavtaler eller avtale om offentleg privat samarbeid (OPS).

### **Konklusjon**

Folketalsvekst er avgjerande for å oppretthalde inntekter og tenestetilbod i Vaksdal kommune. Auke i folketal er hovudstrategien for kommunen og viktig for å auke inntektene. Kommunen må vere ein pådrivar for å stimulere til vekst, også ved å bidra økonomisk.

Det er monaleg stor risiko i prosjektet og vil kunne ha stor betydning for kommunens framtidige økonomi. Risikoen må vere akseptabel for kommunen. Det er vurdert som lite realistisk å få private til å stå for utbygging av naudsynt infrastruktur som vegar, vassforsyning og avløp. Formannskapet som plan/-økonomiutval lyt kontinuerleg ta stilling til risikoen i prosjektet og vurdere ein framdrift som er foreneleg med kommunens økonomiske rammebetingelsar.

Etter rådmannens syn bør Vaksdal kommune ha som hovudstrategi å få til eit offentleg/privat samarbeid gjennom utbyggingsavtaler eller offentleg privat samarbeid.