



SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
21/2016	Formannskap/plan- og økonomiutvalet	PS	14.03.2016

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

UTBYGGING AV BUSTADOMRÅDE STANGHELLE VEST - TETTANESSET Strategi for gjennomføring

Vedlegg:

Resultater marknadsundersøking Stanghelle Vest
Notat gjennomføringsstrategier Stanghelle
Overordnet fremdriftsplan Stanghelle Vest

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Formannskapet tar orientering om strategi for gjennomføring til orientering. Rådmannen får i oppdrag å gå vidare i prosjektet ved gjennomføring av;

- a. kommersiell utvikling av prosjektet i tråd med strategi for gjennomføring,
- b. planlegging av teknisk infrastruktur,
- c. naudsynt grunnnerverv for gjennomføring av fyrste byggjetrinn.

Kostnader for utbygging av teknisk infrastruktur i fyrste byggetrinn skal handsamast i samband med rullering av økonomiplanen 2017 – 2020 og budsjett 2017.

Formannskap/plan- og økonomiutvalet - Sak 21/2016

FPØ - Behandling:

Samrøystes vedtak.

FPØ - Vedtak:

Formannskapet tar orientering om strategi for gjennomføring til orientering. Rådmannen får i oppdrag å gå vidare i prosjektet ved gjennomføring av;

- a. kommersiell utvikling av prosjektet i tråd med strategi for gjennomføring,
- b. planlegging av teknisk infrastruktur,
- c. naudsynt grunnnerverv for gjennomføring av fyrste byggetrinn.

Kostnader for utbygging av teknisk infrastruktur i fyrste byggetrinn skal handsamast i samband med rullering av økonomiplanen 2017 – 2020 og budsjett 2017.

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Vaksdal kommune har engasjert WSP Norge AS (tidlegare Faveo prosjektledelse) som prosjektleiar for realisering av Stanghelle Vest / Tettaneset bustadområde.

Kommunestyret gjorde den 22. juni 2015 (sak 48/2015) følgjande vedtak:

«Kommunestyret ber rådmannen gjennomføre ein anbodskonkurranse for offentleg 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 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.»

Marknadsundersøking

I månadsskiftet januar/februar 2016 vart det gjennomført ei marknadsundersøking for å kartlegge haldningar, preferansar og ønskjer knytt til bustad i den lokale befolkninga i Vaksdal kommune.

Resultata av undersøkinga er noko overraskande, med indikasjonar på ein mykje større lokal etterspurnad – også på kort sikt – enn det som var forventa. Dette støtter hypotesen om at svak omsetnad og dårleg fungerande bustadmarknad i kommunen i hovudsak skuldast nærast manglande tilbodsida i den lokale bustadmarknaden.

Resultata syner at det er sterk etterspurnad etter alle typar bustader i området, i hovudsak knytt til perioden 2-10 år framover – og i fyrste rekkje knytt til dei definerte målgruppene for prosjektet. Saman med den lovande innstillinga frå statsverksemdene i utkast til NTP 2018-2028 syner denne undersøkinga tydelig at den kommersielle attraktiviteten til prosjektet har blitt vesentleg styrka.

Gjennomføringsstrategi

I vedlagte notat om moglege gjennomføringsstrategiar for realisering av utbygginga på Stanghelle Vest/Tettaneset er ulike alternativ for utbygging av bustadfeltet vurdert. Ein har lagt til grunn kommunestyret sin føresetnad om at kommunen ikkje skal bygge ut dette området sjølv og at kommunen ikkje skal ha noko ansvar mot sluttkundane (kjøparar av bustader).

Prosjektleiinga anbefaler to relativt like alternativ, og rådmannen sluttar seg til denne anbefalinga med nokre modifikasjonar.

Rådmannen sitt alternativ inneber at ein byggjar vidare på dei utgreiingane som har vore utført no i 2016 med omsyn til optimalisering av reguleringsplanen og vedlagte marknadsundersøking i Vaksdal kommune. Siktemålet er å selje utbyggingsrettigheter eller tomteareal med tidsbestemte fristklausuler og tilbakekjøpsrett.

For å oppnå ein god marknadspris på sal av slike rettigheter skal ein utarbeide eit heilskapleg konsept for området som legg til rette for utbyggingsfleksibilitet med omsyn til storleik, planløyningar og byggjemåte, som samtidig sikrar overordna estetiske og funksjonelle rammevilkår. Knytt til ei slik

konseptutvikling skal ein utarbeida ei profesjonell visualisering og utbyggartilpassa materiell for marknadsføring.

Det skal utlysast konkurranse for innkjøp av rådgjevartjenester til gjennomføring av slik konseptutvikling i løpet av mars månad med sikte på å ha utarbeid konkurransegrunnlag i løpet av september 2016.

Rådmannen anbefaler å halde begge alternativ med:

- sal av heile området (alt 5) eller
- stegvise sal med opsjonar på framtidige byggetrinn (alt 7)

opne for forhandlingar med potensielle utbyggerar, og vil også gjere omfanget av den kommunale utbygginga av infrastruktur i området knytt til kva slags vilkår ein kan oppnå gjennom forhandlingar med potensielle utbyggerar.

I denne fasen i prosjektet vil Rådmannen berre gjere framlegg om at teknisk infrastruktur byggast ut av kommunen for fyrste byggetrinn.

For å hindre stans i framdrifta anbefaler Rådmannen at kommunen startar prosessen med grunnverv med omsyn til gjennomføring av fyrste byggjetrinn.

Konklusjon

Formannskapet tar orientering om strategi for gjennomføring til orientering. Rådmannen får fullmakt til å gå vidare i prosjektet med å gjennomføre;

- a. kommersiell utvikling av prosjektet i tråd med strategi for gjennomføring,
- b. planlegging av teknisk infrastruktur,
- c. naudsynt grunnverv for gjennomføring av fyrste byggjetrinn.

Kostnader for utbygging av teknisk infrastruktur i første byggetrinn skal handsamast i samband med rullering av økonomiplanen og årsbudsjettet seinare i år.