



SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
43/2016	Formannskap/plan- og økonomiutvalet	PS	02.05.2016
	Kommunestyret	PS	

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Kåre Ulveseth	FA - L00	14/1534

VURDERING AV UTBYGGINGSMODELL FOR TO OMRÅDER PÅ STANGHELLE, "DØSO".

Vedlegg:

A20 Planer
Illustrasjoner 20160216
Kartutsnitt.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyre vedtek å gje rådmannen fullmakt til å lysa bustadområda gnr. 20, bnr. 499, og 516 på «Døso», Stanghelle ut for sal på den opne marknaden. Endeleg godkjenninga av ein avtale med utbyggjar vert å handsama i Formannskap, plan- og økonomiutvalet.

Rådmannen får og fullmakt til å føreta samtalar / forhandlingar med eigar av tilgrensande eigedomar som ikkje er i kommunen si eige.

Formannskap/plan- og økonomiutvalet - Sak 43/2016

FPØ - Behandling:

Samrøystes vedtak.

FPØ - Tilråding/Vedtak:

Kommunestyre vedtek å gje rådmannen fullmakt til å lysa bustadområda gnr. 20, bnr. 499, og 516 på «Døso», Stanghelle ut for sal på den opne marknaden. Endeleg godkjenninga av ein avtale med utbyggjar vert å handsama i Formannskap, plan- og økonomiutvalet.

Rådmannen får og fullmakt til å føreta samtalar / forhandlingar med eigar av tilgrensande eigedomar som ikkje er i kommunen si eige.

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Det vart i august 2015, utlyst på Doffin – basen, eit tilbodsgrunnlag for utarbeiding av eit forprosjekt, for etablering av bustader på to områder i «Døso».

Konklusjonen etter tilbudsopninga var at det vart inngått kontrakt med ABO plan- og arkitektar for utføring av desse arkitekttenestene. Arbeida med prosjektet er ikkje sluttført, ny reguleringsplan er også under arbeid, slik at dei reguleringsmessige tilhøva for områda er ivareteke.

Det vert også opplyst om at det for det område som grensar til Lågaskarvegen er to areal som ikkje er i kommunen si eiga. Desse er vist på vedlagt kartutsnitt, med skravur.

Administrasjonen har no motteke eit framlegg til korleis ein kan utbyggje områda, med ulike typar leilegheiter. Det lagt til rette for 1,5 parkeringsplassar pr. leilegheit.

I framlegget er det skildra 3 sjølvstendige felt, kor to av felta på det næraste er knytt saman med eit fellesområde. Samla sett vert det på desse to eigedomane gjeve rom for inntil 25 leilegheiter, med ulik planløsning.

I desse områda kan det heilt klårt vere mogeleg med ei utbygging i inntil 3 trinn. Kor ein byggjer ut felt 1, så felt 2, og vidare felt 3. Anna rekkjefølgje er også fullt ut mogeleg.

FELT 1.

Dette er det område som er lokalisert mot Ardalsvegen. I dette område er det lagt til rette for ein bygning med to etasjar, med 8 leilegheiter. Desse leilegheitene er i vedlagt skisse oppgjeve som type A. Dette er to-romsleilegheiter, med eit soverom, og med eit areal på 42m².

Når ein skal berekna ein utbyggingskostnad så vil det vere vanleg med ein pris pr. m², som vil liggje mellom kr. 30.000,- og kr. 35.000,-.

Så eit kostnadsoverslag for felt 1 vil vere mellom kr. 10.080.000,- og kr. 11.760.000,-.

Det må vidare opplysast om det for dette område må byggjast ny infrastruktur, som veg, vatn, og avløp. Kostnadane med dette er ikkje berekna, men ein har vurdert desse mengdene til å vere om lag 150 meter med veg, 200 meter med 160mm vassleidning, og 200 meter med 200mm avløpsleidning. For avløpsleidningen må ein også føretake ei boring gjennom fjell, om lag 100 meter. Dei samla kostnadane med dette vil nok liggje kring kr. 2.500.000,-. Dette må fordelast på både områda.

FELT 2

I dette område som vendar seg mot Lågaskarsvegen, er det framlegg om 14 leilegheiter over to plan. Dette er leilegheiter av ulik art.

6 stk. av type A som er to- roms leilegheiter med eit areal på 42m².

4 stk. leilegheiter av type B, som er tre-roms leilegheiter med eit areal på 67m².

4 stk. leilegheiter av type B+, som er tre- roms leilegheiter med eit areal på 80m².

Utbyggingskostnaden vert berekna slik dette er skildra ovanfor, og vil vere mellom kr. 25.200.000,- og kr. 29.400.000,-

FELT 3

Dette er den bygningsmassen som vender seg mot vegen inn i Døso. Her er det framlegg om 3 leilegheiter på eit plan. Her ser ein føre seg leilegheiter av type B, som er, som nemnd 3 roms-leilegheiter med eit areal på 67m².

Utbygningskostnaden for dette feltet vert då mellom kr. 6.030.000,- og kr. 7.035.000,-

Ved ei utbygging av eit av felt 2 og 3, må ein rekna med at ein må tilretteleggja noko av dei fellesareala, så som parkeringsareal, og grøntområde.

Vurdering

Ved ei utbygging av desse områda ser rådmannen føre seg to ulike alternativ. Dette er at ein byggjer ut i kommunen sin regi, med oppstart av felt 1, eller at ein sel områda samla, til ein privat utbyggjar. Det er og mogleg å selja felt 1, som er ein sjølvstendig fritt omsetjeleg eigedom.

Når det gjeld område som grensar til Lågaskarsvegen, så er det som nemnd to områder som er i privateige. Det område som er eigd av Stanghelle indremisjon, er tenkt nytta som eit felles parkeringsareal for bustadane og bedehuset.

Når det gjeld det andre område som er eigd av COOP, Hordaland SA, så vil rådmannen tru at det som er det beste for prosjektet å løysa eigedomen inn, som ein del av bustadområde.

Dersom ein vel å gjera eit framstøyt mot private utbyggjarar, så er det mest rett å leggja det aktuelle område ut for sal på den opne marknaden. Ved ei slik annonsering er det fullt ut mogeleg for kommunen å gje føringar for mellom anna oppstart, og slutføring av prosjektet.

Ein kan også nytta *Hamarøy modellen*. Det vil sei at kommunen inngår langvarig leigekontrakt med utbyggjar, (20år) for vanskelegstilte. Dette vil også medføra at privat utbyggjar kan motta tilskott frå Husbanken. Kostnaden ved etableringa vil for kommunen bli tilnærma ligg kr. 0,-.

Desse opplysningane er henta frå Husbanken sine sider.

Rådmannen vurderer dette som er eit fullt ut realiserbart prosjekt. Ei slik utbygginga vil gje nye bustader i sentrum av Stanghelle i tråd med ønske om «fortetting» i stasjonsbyane.

Det mest fordelaktige for kommunen økonomisk sett av dei to utbyggingsmodellane som er skildra ovanfor, er at ein vel å leggja prosjektet ut for sal på den opne marknaden.