



## SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
11/2019	Formannskap/plan- og økonomiutvalet	PS	04.02.2019
05/2019	Kommunestyret	PS	11.02.2019

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Åse Elin Myking	FA - L12	14/103

### TETTANESSET - AVTALE OM KJØP AV TOMT FOR UTBYGGING

#### Vedlegg:

Avtale om kjøp av tomt Tettaneset

#### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Vaksdal kommune godkjenner vedlagt avtale med Arkoeiendom AS om kjøp av tomt innfor reguleringsplan Stanghelle Vest, Tettaneset.

#### Formannskap/plan- og økonomiutvalet - Sak 11/2019

#### FPØ - Behandling:

Samrøystes vedtak.

#### FPØ - Tilråding:

Vaksdal kommune godkjenner vedlagde avtale med Arkoeiendom AS om kjøp av tomt innanfor reguleringsplan Stanghelle Vest, Tettaneset.

#### Saksopplysningar:

##### Kort om saka

Vaksdal kommune har lagt byggefelt på Tettaneset, Stanghelle Vest, ut for sal. Reguleringsplan for området var vedtatt av kommunen i 2017. Kommunen har løyvd midlar til veg og VA for området. Etter at området har vore lagt ut for sal ein god stund er det no inngått avtale med Arkoeiendom AS og Vaksdal kommune om kjøp av tomt for utbygging av byggetrinn 1. Rådmannen rår til at Vaksdal kommunen inngår avtalen slik den ligg føre.

##### Heimel:

Plan- og bygningslova med tilhøyrande føresegner

Reguleringsplan for Tettaneset/Stanghelle Vest – PlanID2015002 – vedtatt KOM 15/17- 6.3.17  
Økonomiplanar 2017-2022

Andre vedtak: Formannskapet som styringsgruppe skal jamleg ta stilling til risikoen i prosjektet.  
Referatsak om framdrift er lagt fram månadleg til formannskapet.

## **Bakgrunn for saka**

I 2010 vart det utarbeida reguleringsplan for Tettaneset/Stanghelle Vest, med endringar og omregulering vedtatt i Sak 15/17. Formålet med planen er å etablere eit attraktivt utbyggingsområde som vil bidra til å auke folketalet i kommunen. Bustadområdet er del av *stasjonsbyen Stanghelle* og er i samsvar med kommuneplanen, regionale og nasjonale planer om tettstadutvikling, berekraft og miljø.

Kommunen har engasjert WSP Norge AS som prosjektleiar. Det er lagt til grunn utbygging i fire byggetrinn. Prosjektet vart lagt ut for sal i feb/mars 2018. Etter ein lengre prosess der det har vore lite interesse i marknaden, har kommunen no vore i forhandlingar med ein aktuell utbyggjar. Forhandlingane har vore i godt klima, dei har vore reelle og det er vurdert realisme kring utbygging av byggetrinn 1.

Det er framforhandla avtale for byggetrinn 1, sjå vedlagte kartutsnitt.

## **Innhald i framforhandla avtale med Arkoeiendom AS:**

### Kjøper sin rettar og pliktar:

Kjøper får eiendomsrett til arealet når vederlaget er betalt. I tillegg skal kjøpar betale selgjar sine omkostningar. Samla vederlag for eigedommen inkludert omkostningar er **kr. 2 685 850,-**. Vederlaget skal vere betalt før kjøpar søker om igangsettingsløyve for første byggetrinn i BKS\_1. Ved begge partar sin signering av denne avtalen, får kjøper rett til å fjerne vegetasjon på tomten, utstikking, oppsetting av skilt og til å søkje om rammeløyve og andre naudsynte offentlege løyver, samt å leggje prosjekterte bustader ut for sal.

### Selgar sine rettar og pliktar

Selgar skal fatte vedtak på søknad om rammeløyve innan ein månad frå komplett søknad er mottatt. Selgar skal opparbeide veg 1 og veg 3, inkludert tilkomstrampe mellom friluftsområde GF1, SPP\_1/SGG2, se kartutsnitt C101 som vedlegg 3 til avtalen. Vegen skal opparbeidast i samsvar med planføresegna pkt. 3.1.

### Fristar og framdrift:

Sidan betaling av vederlag og overføring av eiendomsrett skal skje i tilknyttnad til søknad om Igangsettingsløyve, er det avtalt følgjande frister for framdrift i kjøper sitt prosjekt;

1. Prosjekterte bustader skal vere lagt ut for sal **eller** det skal vere sendt inn søknad om rammeløyve seinast 6 månader frå inngåing av avtalen.
2. Vederlaget skal vere betalt seinast 1 år og 6 månader frå begge parter sin signering av avtalen
3. Søknad om Igangsettingsløyve skal vere sendt inn seinast 1 månad etter at vederlaget er betalt
4. Byggetrinn for minimum halvparten av prosjekterte bustader skal vere starta innan 3 månader etter at Igangsettingsløyve er gitt

### Når går partane eventuelt kvart til sitt

Ved brot på fristane i pkt. 1) og 2) kan begge parter seie opp avtalen.

Ved oversitting av fristane i pkt. 3) og 4) kan selgar seie opp avtalen ved å krevje at kjøpar tilbakefører eigendomsretten til Vaksdal kommune. 97 % av vederlaget skal då betalast tilbake til kjøper, utan renter eller indeksregulering.

Ved bortfall eller oppseiing av avtale har selgar ikkje erstatningsansvar for kjøper sine kostnader eller kjøper sitt ansvar knytt til inngåtte avtaler.

## **Risikovurdering**

Det er gjort risikovurderingar av klimamessige og planmessige forhold i samband med reguleringsplan, kommuneplan/arealplan. Utbyggingsområde ligg sentralt på Stanghelle med kort avstand til sentrumsfunksjonar, barnehage/skule og togstasjon/buss. Bustadområde har god arealutnytting og det ligg til rette for energieffektive løysingar. Gjennom planlegging og tilrettelegging av bustadområde på Tettaneset bidrar kommunen til berekraftmålet for klima (FN's bærekraftmål om at temperaturen ikkje skal stige meir enn 2 grader, helst 1,5 grader), jf. vedtak i kommunestyret.

Risikovurdering av økonomiske forhold: Kommunen har hatt store investeringar i planlegging og tilrettelegging av området, jf økonomiplaner og årsbudsjett. Kommunen tar vidare ein stor del av kostnadane til infrastruktur gjennom klargjering til byggetrinn 1. I framforhandla avtale er det risiko knytt til om tomtar/bustader vert selt innan rimelig tid. Samla vil det vera størst risiko for kommunen om bustadområde ikkje vert utbygd og realisert.

## **Vurdering:**

Det er gledeleg at prosessen har kome så langt at avtale om utbygging av byggjetrinn 1 ligg føre. Kommunen tar ein stor del av kostnadene til infrastruktur og det er såleis ikkje tale om å inngå ein utbyggingsavtale etter plan- og bygningslova kapittel 18. Gjennom realisering av byggjetrinn 1 kan det føre til større positivitet og interesse for utbyggingsområdet. Samstundes kan framdrift i prosjektet ny veg/bane Arna – Stanghelle bidra til auka positivitet og interesse i marknaden for dei andre byggjetrinna.

Arkoeiendom AS/Arkoconsult AS er vurdert som ein seriøs og god utbyggjar med god soliditet og erfaring frå tilsvarande utbyggingsprosjekt m.a på Osterøy og Voss. Dei kjenner den aktuelle marknaden og har lokalkunnskap.

Risikofaktorane ved avtalen er først og fremst at det ikkje vert noko sal. Då ligg det risiko for skade på vegetasjonen på området, at kommunen berer kostnader med veg og store inngrep ved bygging av veg utan at det vert realisert noko sal. Fristane for gjennomføring tek rimeleg omsyn til desse risikofaktorane.

Kjøper viser aktivitet og handling gjennom to fristar; lagt ut for sal eller eventuelt søknad om rammeløyve. Ved at det går eit vurderingspunkt ved lgangsettingsløyve er begge partar sikra at pliktar er vurdert i høve realismen i prosjektet.

Rådmannen rår etter dette til at avtalen blir inngått slik den ligg føre