

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
010/22	Heradsstyret	PS	23.02.2022

Saksbehandlar	ArkivsakID
Berit Karin Rystad	14/293

Utvikling og sal av Bruvik bustadfelt

Vedlegg:

Bruvik grendaråd
Prosjektstatus Håhaugen BØL v0
Prosjekt_femdrift_kort_Ledaal_Bol_20220214
Presetning-UtvProsj Bruvik Aust- BØL SA 20220209t
Grunnarbeid Vest presentasjon 2022 v1
Regnskap Grunnarbeid Vest
Regnskap Ledaal
Informasjon frå Grunnarbeid Vest as

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Heradsstyret vedtek sal og utvikling av Bruvik bustadfelt til Grunnarbeid Vest AS (GV)

Heradsstyret - 010/22

HS - behandling:

Framlegg og votering i saka kjem fram av voteringsprotokollen som ligg ved nedst i den komplette møteprotokollen.

HS - vedtak:

Heradsstyret vedtek sal og utvikling av Bruvik bustadfelt til Grunnarbeid Vest AS (GV)

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Rådmannen la den 8. desember 2021 fram referatsak til heradsstyret med tema utvikling av Bruvik bustadfelt og samarbeid med BØL, saksnr. 098/21.

Heradsstyret gjorde vedtak i saka som referatsak: Saka om BØL (referatsak 1) vert løfta frå referatsak til sak til politisk handsaming.

Heradsstyret gjorde vedtak i saka som politisk sak:

Saka vert utsett til neste møte. Saka vert førebudd som ordinær sak til neste møte

Sal og utvikling av bustadfelt på Bruvik:

Osterøy kommune har arbeidd for å få til utvikling på Bruvik sidan 2013. Det blei etablert eit samarbeid med Bergen Økologiske Landsby (BØL) knytt til realisering av reguleringsplan for bustad på Bruvik. BØL vil kjøpe ca 6,7 dekar til om lag 5 einebustadar (BG1) og utvikle reguleringsplanen

saman med Leedal Eigedom AS og Opsform AS over fleire år som Økolandsby

BØL har ikkje klart å realisere prosjektet som ein starta i 2013. Status i dag er at det er tvist om det ligg føre ein gyldig avtale om sal av areal til BG1. Rådmannen si vurdering av tvisten er at kommunen ikkje er bunden.

Grunnarbeid Vest AS (sjå www.grunnarbeidvest.no) ønskjer å kjøpe heile bustadfeltet og utvikle feltet i etappar over ca. 10 år. Dei vil starte med BG9 og arbeide seg oppover i feltet slik at det blir lagt til rette for vatn og avlaup frå byrjinga av . GV ynskjer ein utbyggingsavtale med Osterøy kommune der kommunen forpliktar seg til å føre VA fram til Bruvik Byggefelt. GV har lang og brei erfaring med grunnarbeid. Dei er lokalkjend i området. GV har knytt til seg Mårstig Bygg AS (sjå www.maarstigbygg.no som bygger Vestlandshus www.vestlandshus.no). Mårstig Bygg AS skal være med å bygge ut Bruvik Byggefelt. GV ser og på løysingar der andre leverandørar av hus kan kjøpe tomter og føre opp bustader
GV og Vestlandshus v/Mårstig Bygg AS samarbeider i dag om realisering av eit bustadfelt på Glesvær saman med grunneigarar. Dei har etablert eit utbyggingselskap.

I dette prosjektet står GV for prosjektering av infrastruktur veg / VA og opparbeiding av infrastruktur til feltet/tomter inkludert betongarbeid. Mårstig Bygg AS og Vestlandshus skal levere hus som er «nøkkelferdig» til kundane.

Link til byggefeltet på Glesvær:

<https://www.finn.no/realestate/newbuildings/ad.html?finnkode=225031264&location=1.22046.20248>

I Januar 2022 hadde rådmannen møte med BØL (sjå <http://www.bergenokologiskelandsby.no>) og deira samarbeidspartnar Leedal Eigedom AS. Leedal Eigedom AS er eit eigedomsutviklingselskap som ligg i Stavanger med kontor i Bergen. Leedal AS driv med byggeprosjekt og regulering (sjå www.leedaleiendom.no). Dette er i all hovudsak mindre prosjekt. I epost av 1.11.21 skriv BØL at dei har skaffa finansiering til BG 1, og at dei ønskjer å kjøpe fleire felt, sjå vedlegg «Prosjektstatus Håhaugen BØL v0». BØL ynskjer ein utbyggingsavtale med Osterøy kommune. Dei tek sikte på å utvikle heile reguleringsplanen gjennom fleire år. Kommunen har ikkje motteke finansieringsplan frå BØL utover at dei vil nytte salsinntektane frå BG1 til å bygge ut vidare. Det er ikkje levert dokumentasjon på korleis dei vil gjennomføre rekkjefølgjekrava.

Begge dei potensielle utbyggerane vil måtte gjennomføre dei rekkjefølgjekrav som føl planen. Kommunen kan ikkje garantere at dispensasjonar vil bli gitt. Statsforvaltaren har moglegheit til å klage på dispensasjonar som kommunen gir. Det vil då være aktuelt med reguleringsendringar for å få realisert planen. Dette er ei risiko utbygger må ta.

Kommunen er positiv til å lage utbyggingsavtale med utbygger. Det er satt av midlar på investeringsbudsjettet til kommunen for 2022 og 2023 knytt til ny leidning for vatn.

Bakgrunn

Kommunen har arbeidd saman med BØL sidan 2013 om å få til bygging av bustadar på Bruvik. Sal av Bruvik tomtefelt var oppe i formannskapet i 2015 (sak 031/15), og det blei gjort vedtak om å selje feltet til BØL.

Sommaren 2021 fekk kommunen kontakt med ein utbygger (Grunnarbeid Vest AS) via grendelaget på Bruvik. Grunnarbeid Vest AS meldte interesse for å utvikle Bruvik tomtefelt.

Vurdering

Etter rådmannen si vurdering er det viktig å fokusere på evne til gjennomføring og økonomiske resultat. Dette er betinga av utbyggar saman med sine samarbeidspartar har relevant og tilstrekkeleg erfaring saman med finansiell styrke. På den måten vurderer rådmannen at vi sikrar at prosjektet realiserast, og at vi lukkast med utvikling på Bruvik.

Vurdering av finansiell styrke

- Resultatrekneskapen viser at Grunnarbeid Vest har hatt aukande og stabile salsinntekter i fleire år med god lønsemd, bortsett frå i 2020 då dei hadde eit driftsresultat på minus 2 mill. kr. Inntektene var kr. 28,6 mill. i 2020. Eigenkapitalen er stabil, og ligg på mellom 7,2 mill. og 8,7 mill. dei siste åra.
- Resultatrekneskapen til Ledaal viser lite eller ingen omsetning i åra frå 2015 fram til 2020. I 2020 var inntektene 17,1 mill. og driftsresultat på minus ca. 692 000,- . Det kan sjå ut som inntektene i 2020 kjem frå sal av eigedom sidan tomt/bygning ikkje ligg i balansen for 2020. Eigenkapitalen har vore stabil frå 2015 på rundt 5 mill. kr.

Konklusjon på finansiell gjennomføringsevne:

Ut i frå rekneskapstala meiner rådmannen at Grunnarbeid Vest kan visa til det beste økonomiske fundamentet med høgare salsinntekter dei siste åra og med ein betre eigenkapital sjølv om begge selskapa har høvesvis bra eigenkapital.

Vurdering av gjennomføringsevne

- BØL saman med samarbeidspartnar er vurdert å ha tilstrekkeleg erfaring til å kunne bygge ut Bruvik. Dei skildrar at dei vil kjøpe heile bustadfeltet, men i fleire trinn. Slik rådmannen forstår det, skal overføring av eigedom skje trinnvis etter kvart som ein har finansiering. BØL vil samarbeide med Husbanken og opprette burettslag. Dette er etter rådmannen si vurdering positivt. Ledaal eigedom har i møte saman med BØL sagt at dei vil gjennomføre rekkefølgekrava. Det er ikkje lagt føre nokon plan for dette, og skildringa av dette er lite konkret. Det vil vere naudsynt å søke om dispensasjon frå plan viss ein ikkje gjennomfører rekkefølgekrava. Dette er avhengig av politisk vilje i kommunen og godkjenning frå overordna mynde. Frådeling av BG1 og utbygging vil krevje dispensasjon.
- Grunnarbeid Vest saman med samarbeidspartnar er vurdert å ha tilstrekkeleg erfaring til å kunne bygge ut bustadfeltet i Bruvik. Dei er villige til å inngå ein kontrakt for heile bustadfeltet med trinnvis betaling etter kvart som ein byggar ut området. Dei vil betale eit kontantbeløp ved inngåing av avtale, og vil få heimel til eit gards- og bruksnr. som omfattar BG9. Det er aktuelt å overføre heimel etter kvart for å sikre kommunen sine interessar. Ein utbygging i trinn vil og her krevje dispensasjon frå plan om ikkje rekkefølgekrava er på plass og ein treng fråvik frå plan. GV har samarbeid med Husbanken og Norgeshus, og det er aktuelt å bygge «eie for å leie». GV har planar om varierte bustadar for å få kundar.

Oppsummering

Interessentane har ulike framgangsmåtar for å realisere reguleringsplanen på Bruvik. Det er difor avhengig av kva for måte ein vurderer er den beste for å lukkast. Rådmannen vurderer det slik at Grunnarbeid Vest er betre på den praktiske gjennomføringa. GV har difor den beste føresetnaden for å gjennomføre rekkefølgekrav med den erfaringa dei har frå grunnarbeid og lokal kjennskap til området. Dei vil ha moglegheit til å gjere mykje sjølv med eigne kreftar og maskinar medan BØL vil måtte leige inn entreprenørar til å gjere arbeidet. GV vil og kunne stå for mykje av arbeidet med

sjølve bustadbygginga.

Folkehelse

Det er viktig for lokalsamfunnsutviklinga og trivnad/livskvalitet i Bruvik at me får bygd nokre bustadar kvart år. Dei seinaste åra har det skjedd ein forgubbing i grenda, og folk som er interessert i å busette seg i bygda har ikkje fått moglegheit til dette

Miljø

BØL har ein klar miljøprofil i sitt prosjekt gjennom Økolandsbyen

Økonomi

Det er viktig for lokalbutikken å få fleire kundar. Då fengselet på Ulvsnesøy vart lagt ned, mista nærbutikken ein stor del av omsetnaden sin

Konklusjon

Rådmannen si vurdering er at det er på tide det vert bygd nye bustadar i Bruvik etter å ha brukt over 10 år på å få til ei utvikling i bygda. Rådmannen visar til si uttale i referatsak 098/21, dagsett 8.12.21 og legg opp til at heradsstyret no avgjer kven dei ynskjer skal realisere reguleringsplanen på Bruvik.

Rådmannen rår til at heradsstyret enten sel bustadfeltet til

Bergen Økologiske Landsby (BØL) vil kjøpe ca 6,7 dekar til om lag 5 einebustadar (BG1) og utvikle reguleringsplanen saman med Ledaal Eigedom AS og Opaform AS over fleire år som Økolandsby.

Eller

Grunnarbeid Vest AS som vil kjøpe bustadfeltet i etappar og utvikle bustadfeltet over ca 10 år. Dei startar med BG9. Grunnarbeid Vest vil utvikle byggefeltet saman med Vestlandshus v/Mårstig Bygg AS.

Av desse to alternativa, meiner rådmannen at Grunnarbeid Vest har dei beste føresetnadane for å lukkast.