

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Formannskapet	

Saksbehandler: Petra Roodbol-Mekkes/Geir Aune

Kjøp av tomteareal Mebostad - framforhandlet avtale

Vedlegg:

- 1 Framforhandlet avtale
- 2 Særutskrift Kjøp av tomte areal Mebostad
- 3 Utsnitt kommunedelplan Botngård - Mebostad
- 4 Prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler
- 5 notat formannskap - Vann Ervika

Sakens bakgrunn og innhold:

I sak 17/5 ble følgende vedtatt:

Formannskapet gir rådmann fullmakt til å forhandle frem og inngå en kjøpsavtale med Mebostad AS for eiendom gnr 16, bnr 60 på Mebostad innenfor de rammene som skissert i dette saksframlegget.

I etterkant av vedtaket har det vært gjennomført forhandlinger med Mebostad AS. Årsaken til at saken kommer opp på nytt er at utnyttbart areal til boligbygging er økt. Økningen skyldes nedleggelsen av steinbruddet R2. Steinbruddet med tilhørende knuseverk ga støybegrensninger for tilliggende areal og dermed begrensninger på utnyttelsen til boligbygging.

Beregningsmetode for kjøpesummen var kr. 50.000 pr boligtomt. Med økt utnyttelse blir det flere tomter som kan selges, en økning fra 60 til 78 tomter, og det gir en kjøpesum på 3,9 mill kroner med samme beregningsmetode som i forrige saksframlegg.

En av selgers forutsetninger for salg har vært å få til en videreutvikling av området B15 på andre siden av Kottengsveien. Det medfører at de ønsker å inngå en utbyggingsavtale med kommunen. Selger ønsker at kommunen forskutterer utbygging av vann og avløp til felt B15, altså eksternt infrastruktur, med oppgjør etter hvert som tomtene selges. En slik utbyggingsavtale kan ikke inngås før etter at reguleringsplanen for området B15 er vedtatt.

Vurdering:

Rådmannen anser det som positivt at masseuttaket legges ned slik at hele området kan bli frigitt til boligbebyggelse. Økningen i kjøpsprisen er i tråd med tidligere beregningsmetode, pris pr. tomt er kr.50.000.

En forutsetning for Selger er at kommunen forskutterer utbygging av vann og avløp til felt B15, som ligger øst for Kottengsveien. Kommunen har hatt følgende praksis når det gjelder utbygging av vann og avløp til private boligfelt:

I prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler vedtatt i kommunestyret (sak 13/44) står det følgende:

«Kostnadene til ekstern infrastruktur vil fordeles ut fra hvor stor andel av tiltaket den aktuelle utbyggingssaken har i det overordnede tiltaket.»

Dette betyr i denne saken at framføring av vann- og avløp til felt B15 må bekostes av utbygger. Prinsippvedtaket sier ingenting om muligheter for forskuttering.

I formannskapsmøte 18.10.2016 ble det diskutert et notat som berører forskuttering, dette i forbindelse med utbygging i Ervika. Her ble det foreslått at kommunen bygger vannledning og at kommunen inngår en avtale med utbyggerne om refusjon av kostnadene. Dette er en finansiering som er i tråd med kommunens nåværende policy der kostnadene bæres av tomtekjøpere. Av møtereferatet fremgår det at: *«Utsendt notat om vanntilførsel boligfelt i Ervika ble diskutert, og foreslått løsning følges opp.»*

I lys av ovenstående mener rådmannen at forskuttering av vann og avløp til felt B15 som forutsatt av selger er i tråd med tidligere vedtak og gjeldende praksis.

En avtale om forskuttering av vann og avløpsledninger til felt B15 kan gjøres på ulike måter. I denne saken er det naturlig at en slik avtale tas inn i en utbyggingsavtale, hvor da også forholdene ang. infrastruktur internt i feltet vil bli avtalt. En utbyggingsavtale kan ikke inngås før reguleringsplanen for området er endelig vedtatt og kan derfor ikke foreligge når kjøpekontrakten evt. blir underskrevet. Det er fra selgers side likevel ønskelig at en slik intensjon framgår skriftlig på tidspunktet kjøpekontrakten blir underskrevet og rådmann foreslår derfor at det kommer som et separat punkt i vedtaket.

Rådmannens innstilling:

1. Formannskapet gir rådmann fullmakt til å inngå en kjøpsavtale med Mebostad AS for eiendom gnr 16, bnr 60 på Mebostad, ihht. utkast til kjøpekontrakt som lagt ved dette saksframlegget. Mindre endringer i framlagte kjøpekontrakten kan gjøres administrativt.
2. Kommunens utgangspunktet for forhandlinger om utbyggingsavtale for området B15, eid av Mebostad Holding AS er følgende:
 - a. Utbygger bærer kostnader med internt og eksternt infrastruktur nødvendig for utbygging av feltet, ihht. prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler.
 - b. Kommunen forskutterer kostnadene med framføring av vann og avløp til felt B15, med oppgjør etter hvert som tomtene selges.
 - c. Vann og avløp til felt B15 skal være ferdigstilt innen ett og halvt år etter at utbyggingsavtale er inngått.