

SAKSFRAMLÉGG

Saksbehandler: Kari-Anne Rørstad

Saksnr	Utvalg	Møtedato
13/7	Komite for plan, drift og miljø - Ørland kommune	15.05.2013
	Kommunestyret - Ørland kommune	

Retningslinjer for tildeling av boligtomter - Hovde sør, gnr. 66, bnr. 449 m.fl.

Vedlegg:

- 1 Forslag til reviderte retningslinjer fra komite plan, drift og miljø av 15.05.13
- 2 Retningslinjer for tildeling av boligtomter - Hovde sør, gnr. 66, bnr. 449 m.fl, datert 07.05.13
- 3 Reguleringsplan for Hovde sør - oversikt over byggetrinn
- 4 Retningslinjer for tildeling av kommunale boligtomter - datert 28.01.2009

Sakens bakgrunn og innhold

Reguleringsplan for Hovde Sør ble vedtatt av kommunestyret 28.06.12. Tomtetekniske arbeider er nå igangsatt, og det er forventet at første utbyggingstrinn vil være byggeklart rett etter sommerferien. 3 tomter ved Hovdeveien/Flåttenveien er allerede byggeklare. Andre byggetrinn blir klargjort når et visst antall av boligene i trinn 1 er igangsatt.

Komite for næring, drift og kultur vedtok i møte 15.09.98 generelle retningslinjer for tildeling av boligtomter i kommunen. Dette ble gjort i forbindelse med åpning av boligfeltet på Reksterberg. Tildelingskriteriene ble senere justert av komité for næring og drift i møte 24.03.09 hvor det bl.a. ble satt kortere frist for byggestart samt at det satt krav til de bygningsfirma som skulle få holdt av tomter.

Reksterbergfeltet er nå tilnærmet fullt utbygd og vi opplever forholdsvis stor etterspørsel etter nye boligtomter i kommunen. Administrasjonen mener derfor det er helt nødvendig å lage egne tildelingskriterier som er tilpasset boligområdet på Hovde sør. Store deler av feltet er regulert til rekkehusbebyggelse og vil være typisk entreprenørutbygging.

Bygningsfirma kan i dag få tildelt boligtomter for bygging og salg etter nærmere kriterier. Typisk er det rekkehustomtene som har vært etterspurt av firma. For firma er det egne regler for betaling av tomt (1 mnd) og byggestart (6 mnd). Videre skal det legges fram en utbyggingsplan til godkjenning, og kvartalene må være utbygd senest 3 år etter tildelingsdato.

Søknader fra utbyggingselskap skal etter dagens retningslinjer forelegges komité for næring og drift for behandling. Det har vært få henvendelser fra utbyggingselskap, men

dette kan endre seg. Vi må drøfte om kommunen skal åpne for salg til utbyggingsselskap, eller om rekkehusomtene skal forbeholdes entreprenører.

Et sentralt spørsmål vil være om salg av rekkehuskvartalene skal bli gjenstand for budrunde for å sikre best mulig pris på arealet. Det må i slikt tilfelle settes en minstepris som tilsvarer selvkost (kostnader med grunnerv, tomteteknisk opparbeidelse og kapitalkostnader).

Som følge av den innløsningsprosess som Forsvarsbygg nå har igangsatt overfor støyberørte, vil det etter hvert oppstå tomte/boligbehov for disse. Når kommunen nå åpner sitt boligfelt på Hovde Sør bør det vurderes om enkelte tomter skal forbeholdes disse, alternativt at de får søke på lik linje med øvrige, men gis noe lengre byggefrist.

Administrasjonens vurdering

Behovet for nye tildelingskriterier skyldes flere forhold. Først og fremst forventes det større etterspørsel enn ved åpning av de øvrige felt noe som tilsier at man må ha en praktisk og ryddig tildeling til interessentene. Det er i slike tilfeller lite hensiktsmessig å håndtere etterspørsel etter prinsippet om "første mann til mølla".

Videre er store deler av feltet typisk entreprenørutbygging ved at det er regulert til rekkehusbebyggelse (88 enheter). Også her forventes større etterspørsel enn det kommunen har vært vant til tidligere.

Administrasjonen mener det er riktig å forbeholde eneboligtomtene til private framfor bygningsfirma evt. utbyggingsselskap. Dette vil være de eneste eneboligtomter kommunen har å tilby sentralt på Brekstad, og ved å selge disse til private, gis byggherre større valgfrihet mht valg av entreprenør, hustype og får større påvirkning mht byggekostnader. Disse bør legges ut til selvkost.

Med bakgrunn i kommunens økonomiske situasjon og de kostnadene kommunen har hatt mht kjøp og opparbeidelse av feltet, er det særskilt viktig å sikre rask omsetning av tomtene. Gjennom retningslinjene må kommunen sikre raskt salg innen rimelige frister. For å sikre boligtilbudet må man også hindre at enkeltpersoner og foretak blir sittende på tomter i lengre tid uten at bygging blir igangsatt. Det må som normalt gjelde noe lengre frist for privatpersoner enn for foretak.

I forslag til nye retningslinjer er frist for innløsning av tomt satt tilsvarende for "boligområder på Brekstad" i gjeldende retningslinjer for så vidt gjelder frist for entreprenører. For privatpersoner er innløsningsfristen strammet inn fra 6 mnd. til 4 mnd. Utfordringene med for kort frist kan være at tomtekjøper er avhengig av å få innvilget byggelån før tomt betales. Samtidig kan for lange frister medføre større risiko for at søknader/påmeldinger blir kansellert.

For de som bor i støyutsatt sone vil det naturlig nok være knyttet usikkerhet til hvem som blir tilbudt innløsning, og tidsperspektivet mht når disse får tilbud om innløsning. Enkelte har nå fått brev mht å gi inn opplysninger om bolig og enkelte har hatt første runde med advokat.

Selv om prosessen er i gang, vil det nok ta noe tid før man kommer til endelig avtale og er klar for å vurdere andre boligtilbud. Med bakgrunn i dette tilråder ikke

administrasjonen at støyberørte gis fortrinnsrett evt. lengre byggefrist i denne omgang. Dette kan innebære at det kan være flere tomter som blir stående ubebygde over lengre tid samtidig som det er stor etterspørsel. Er etterspørselen mindre enn antatt, kan man vurdere å utsette byggefrist for støyberørte som har satt seg opp på tomt etter forutgående begrunnelse.

Det åpnes imidlertid for å endre retningslinjene med hensyn til støyberørte når man igangsetter siste byggetrinn.

Planområdet gir stor plass til entreprenørutbygging gjennom rekkehuskvartalene.

Et viktig politisk spørsmål vil være hvorvidt rekkehuskvartalene skal annonseres ut til høystbydende. Mange kommuner velger nå å drive forretningsdrift framfor å selge til selvkost.

Konsekvensen vil være høyere boligpriser enn det vi har vært kjent med fram til nå, også pga at kostnadene med grunnverv på Hovde sør som er vesentlig større enn f.eks. på Reksterberg. Tomtekostnad vil uansett utgjøre liten prosentandel av de totale byggekostnadene.

Administrasjonen vil tilrå at tomtene legges ut på anbud. For å sikre ryddighet i en budrunde og et hensiktsmessig utbyggingsforløp tilrådes at man i første omgang legger til rette for tildeling av rekkehusfeltet BK2 - BK5 (37 enheter), jfr. vedlagte plankart.

Rekkehusfelt BK6 - BK10 (40 enheter) vil bli byggeklart samtidig med første etappe, men vil ikke bli lagt ut for salg før rekkehus BK6 er tildelt.

Retningslinjene legger opp til at rekkehuskvarter kan tildeles både entreprenører/byggefirma og utbygging/eiendomsselskaper, d.v.s. firmaer som ikke bygger boliger i egen regi, men som kjøper tomteareal og inngår avtale med bygningsfirma. Det vil bli stilt krav om at selskapet fremlegger dokumentasjon på inngått avtale med bygningsforetak - se retningslinjenes pkt 4.

Rådmannens innstilling

Rådmannen vil på bakgrunn av saksdokumentene foreslå at komité for plan, drift og miljø fremmer saken for kommunestyret med følgende

INNSTILLING

Kommunestyret godkjenner forslag til retningslinjer for tildeling av boligtomter på Hovde sør, datert 07.05.13