



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Formannskapet - Bjugn kommune	

Saksbehandler: Per Rune Dragesæt

Refusjon for vann og avløp i privat eid felt B1 på Karlestrand vest

Vedlegg:

1 Kartskisse over reguleringsplan

Sakens bakgrunn og innhold:

Kommunen har tidligere fastsatt størrelsen på tomtetekniske refusjoner for de kommunale tomtene på Karlestrand vest (f.sak 13/45) til kr 395 000,- pr tomt. Innenfor grensene til reguleringsplanen er det et privat eid område, benevnt B1 i reguleringsplanen, som nå planlegges utbygd. I den forbindelse er det behov for å fastsette refusjoner også for dette området.

Ved fastsetting av slike refusjoner er det oftest to kriterier som legges til grunn.

Det er

- Areal
- Utnyttelsesgrad

Hele utbyggingsarealet (ekskl. veier) er ca 7,7 daa. Området utbygges med ca 30 leiligheter/boligenheter.

Arealet på 7,7 daa tilsvarer 7,7 eneboligtomter når man ser på reguleringsplanen Karlestrand vest forøvrig.

Utnyttelsesgraden slik utbyggingsplanene viser er høy, 3,9 leilighet/enhet pr daa. Utnyttelsen ellers i feltet er ca 1,0 leilighet/enhet pr daa.

Mandag den 13. januar ble det avholdt et møte mellom utbygger/eier Inge Blomsø og kommunen v/rådmannen og undertegnede saksbehandler.

På dette møte ble saken om refusjoner og premissene for refusjonene diskutert.

Utnyttelsesgraden er ikke helt fastlagt enda, men planene gir en pekepinn.

For kommunen er det viktig at prosjektet settes i gang og vi ønsker å være både en motivator og tilrettelegger i utbyggingssaker for boligområder.

Vurdering:

Formannskapet fastsatte som tidligere nevnt refusjonen på Karlestrand vest til kr 395 000,- pr tomt. For 7,7 tomter tilsvarer det kr 3 041 000,- totalt.

I refusjonsgrunnlaget er mye av kostnaden vei-opparbeidelse. Feltet B1 benytter en minimal andel av det nye veisystemet.

På bakgrunn av dette er det rimelig å redusere refusjonen tilsvarende kostnadene med vei. Man sitter da igjen med refusjoner for vann- og avløpsanleggene.

Den tomtetekniske utbyggingen har en grov kostnadsfordeling slik:

Vannforsyning:	15 %
Avløp:	40 %
Vei:	45 %

Dersom man regner refusjonene for vann og avløp utgjør det 55 %.

Det tilsvarer en refusjon på $kr\ 3\ 041\ 000 \times 0,55 = 1\ 672\ 000,-$, som er (avrundet) $kr\ 55\ 000,-$ pr boligenhet.

Dette refusjonsbeløpet er av en størrelsesorden som utbygger sier han kan leve med. I møte den 13. januar ble det klart gitt uttrykk for det.

I samme møte ble det også diskutert pris og godtgjørelse for rettigheter kommunen må ha for å ha liggende vann- og avløpsrør på areal som eies av Blomsø, og for kjøp av et mindre areal til veigrunn.

Betaling av refusjonsbeløpene skal skje etter hvert som området bygges ut, med forfall når byggetillatelse gis.

Folkehelsevurdering:

Folkehelse vurderingene er gjort i reguleringsprosessen og har ikke vært tema nå.

Oppsummering:

Refusjoner for vann- og avløpsanlegg fastsettes normalt ut fra areal og utnyttelsesgrad. For det privat eide området B1 på Karlestrand vest har man på grunnlag av utbyggingskostnadene for feltet, og refusjonen for de kommunale tomtene, kommet frem til at refusjonsbeløpet for vann og avløp settes til $kr\ 55\ 000,-$ pr boligenhet.

Betaling skjer etter hvert som området utbygges, med forfall når byggetillatelse gis.

Ordførerens innstilling:

Refusjonsbeløpet for vann og avløp for felt B1 i reguleringsplanen for Karlestrand vest settes til $kr\ 55\ 000,-$ pr boligenhet.

Betaling skjer etter hvert som området utbygges, med forfall når byggetillatelse gis.