

SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Kjell Inge Søvde
Arkivsaksnr.: 09/1418

Arkiv:

UTBYGGINGSAVTALE FOR BUKTI BUSTADFELT

Rådmannen si tilråding:

1. Utbyggingsavtale for Bukti bustadfelt mellom Luster kommune og Bukti Tomteselskap ANS av 05.05.2009 vert godkjent.
2. Rådmannen får nødvendige fullmakter til gjennomføring av utbygginga av Bukti bustadfelt og til naudsynte grunnkjøp av areal til gangsti.

Saksutgreiing:

Prenta vedlegg: **Utbyggingsavtale for Bukti bustadfelt mellom Luster kommune og Bukti Tomteselskap ANS av 05.05.2009.**
Plankart for reguleringsplan for Bukti, bustadfelt og barnehage

Uprenta vedlegg: **Tekniske planar for veg, VA, gatelys mv for Bukti bustadfelt.**

Samandrag:

Utbyggingsavtale for Bukti bustadfelt mellom Luster kommune og utbyggingar av Bukti bustadfelt, Bukti Tomteselskap ANS er utarbeidd. Framlegget er akseptert av Bukti Tomteselskap ANS. Denne vert no lagt fram for godkjenning hjå Luster kommune.

Avtalen omhandlar dei punkt som partane pr dato ser som naudsynte å ha avklart og avtalt i samband med realiseringa av utbygging av område, herunder vilkår for overtaking av veg, vatn og kloakk, samt tilleggsareal til tomta for ny barnehage i Gaupne mv.

Rådmannen tilrår at Luster kommunestyre sluttar seg til den avtalen som no ligg føre.

Utval som har vedtaksmynde:

Luster kommunestyre.

Fakta:

Bukti Tomteselskap ANS er selskap eigd av Fuhr Bygg AS og KN Transport AS.

Reguleringsplan for Bukti, bustadfelt og barnehage er eigengodkjent av Luster kommune i Kommunestyret sak 70/08 den 25.09.2008.

Avtalen regulerer tilhøva kring:

- kommunal overtaking av veganlegg med tilhøyrande gatelysanlegg
- VA-anlegg (leidningsnett og kummar for vassforsyning og avløpsanlegg for kloakk og overvatn)
- Eigedomsrett til areal for offentlig veg, areal til friområde og tilleggsareal til barnehagetomta
- Rettar som skal tinglysast på tomtane, som til dømes, frisikt-soner i kryss og avkjørsler og leidningsnett.
- Kommunale gebyr og avgifter
- Ansvarsroller i samband med utbygging av VVA
- Økonomiske vilkår knytt til eigedomsoverdraging frå Bukti Tomteselskap til Luster kommune og gjennomføring av utbygginga elles.

Med heimel i plan- og bygningslova sin § 67 punkt nr 4 pliktar Luster kommune å overta og halde ved like veg, hovudavlaupsleidningar og hovudvassleidningar frå det tidspunkt anlegget er ferdig og godkjent. Det går og fram av lova at anlegga tilfell kommunen vederlagsfritt.

I Utbyggingsavtalen for Bukti Bustadfelt mellom Luster kommune og Bukti Tomteselskap ANS er dette lagt til grunn.

Vurdering:

Bukti bustadfelt skal opparbeidast i samsamsvar med reguleringsplan for Bukti, bustadfelt og barnehage.

Veganlegg:

I denne planen er tilkomstvegar i bustadfeltet regulert til offentlig veg med avkjørsle frå kommunal veg Øyagata. Bustadfeltet har 22 tomter, noko som tilseier at storleiken på utbygginga stettar etablert praksis i høve til minstekrav til storleik på tomtefelt samt at det er tilslutta eksisterande kommunal veg. PBL §67 kan såleis leggjast til grunn for kommunal overtaking av veganlegget til framtidig drift og vedlikehald.

VA anlegg

Hovudleidninga i feltet vil forsyne/betjene dei fleste tomtane i feltet, eksisterande busetnad oppstrøms for feltet, samt tomta for ny barnehage.

Feltet vert utbygd med uttak av brannvatn i ein daghydrant. I tillegg er vassforsyningsnettet dimensjonert for uttak av brannvatn til evt. sprinkleranlegg på ny barnehage.

Det er såleis i samsvar med PBL §67 at VA-anlegget vert overteke av Luster kommune for framtidig drift og vedlikehald.

Friområde:

Eigedom retten til område vert overført til Luster kommune. Som ein del av avtalen og som ei teneleg løysing i høve til opparbeiding og realisering av barnehagetomta, vil dette område bli opparbeida av Luster kommune. Verdien av dette er i avtalen sett til kr 20.000,- .

Plikt til framtidig drift- og vedlikehald vil som i bustadfelte elles i kommunen ligge til framtidig velforening.

Tilleggsareal til ny barnehagetomt

I fylgje reguleringsplanen skal barnehagetomta utvidast i retning mot Bukti bustadfelt. Avtalt sum, kr.60.000,-, for kjøp av dette arealet er lik den sum som Bukti Tomteselskap ANS har betalt for dette området.

Gangsti mellom Gardavegen og Bukti bustadfelt.

I reguleringsplanen er det regulert inn ein gangsti med ein samla bredde på 2 meter (avstand mellom gjerda). I samband med utbygginga av Bukti bustadfelt vert det truleg bygd grøfteanlegg for EL-kraft mv i område for gangsti. Tilbakeføring av terrenget som gangsti er medteke i avtalen, og verdsett til kr. 5.000,-. For å kunne realisere gangstien i samsvar med reguleringsplanen, må Luster kommune erverve grunn av naboeigedom i 1 meters bredde langs heile stien. Om det er grunnlag for ein minneleg avtale for dette grunnkjøpet, tilrår rådmannen at det vert gjeve fullmakt til å inngå avtale med aktuelle grunneigarar.

Kommunen som ansvarleg for utbygging av VA

Det er grunna meirverdiavgiftsmessige omsyn at kommunen tiltrer som tiltakshavar for VA-arbeida. Alle kostnader som Luster kommune har i høve til dette, vert i høve til Utbyggingsavtalen, refundert i sin heilheit av Bukti Tomteselskap ANS.

Breiband til ny barnehage

Det er i avtalen teke med punkt som omhandlar realisering av breiband / fibernett frå eksisterande nett i Gaupne og opp til tomta for den nye barnehagen. Denne delen av utbygginga vil skje med Luster Energiverk AS som tiltakshavar.

Tilskot frå Luster kommune

Utbyggingsavtalen omhandlar ikkje tilskotsytingar frå Luster kommune.

Samstilling av kostnadsdelinga for gjennomføring av Utbyggingsavtale for Bukti bustadfelt.

Kostnader som skal dekkast av Bukti Tomteselskap ANS

- Kommunale gebyr og avgifter i samsvar med gjeldande lokale forskrifter og betalingsssatsar.
- Konsulent- og entreprenørkostnadane med utbygging av veganlegg med overvassanlegg, gatelys og VA-anlegget.
- Konsulent og entreprenørkostnader med grøfter og kablar for EL-kraft og tele vil bli utbygd etter avtalar mellom Energiverk, Telenor, evt andre og Bukti Tomteselskap.
- Refusjon av opparbeiding av friområde. (20.000)

Kostnader som dekkast av Luster kommune

- Oppfølgingskostnader med kommunal sakshandsaming og kontroll av utbygginga
- Kjøp av tilleggsareal til barnehagetomta * (60.000)
- Kjøp av tilleggsareal til gangsti ved barnehagetomta *
- Refusjon av kostnad med grusdekke på gangsti *
- Meirkostnader VA pga stikkleidningsnett til barnehagetomta *
- Evt anleggsbidrag til Energiverket for anlegg til Elkraft for barnehagetomta *
- Anleggsbidrag til Energiverket for anlegg for breiband/fiberkabel til barnehagetomta *

Kostnader som er merka med * vil inngå i prosjektkostnadane med ny barnehage i Gaupne. Andre kostnader vert dekkja over 1.121105 Eigedom.

Konklusjon:

Det er teneleg for alle partar at det vert utarbeidd ein utbyggingsavtale mellom utbyggjar og kommune i samband med privat utbygging av utbyggingsområder.

Avtaledokumentet som er utarbeida mellom Luster kommune ved rådmannen og Bukti Tomteselskap ANS ved Fuhr Bygg AS og KN Transport AS, omhandlar dei tilhøve som partane pr dato ser som relevante i relasjon til utbygging av Bukti bustadfelt og den nye barnehagen i Gaupne.

Rådmannen meiner at utbyggingsavtalen er dekkande og balansert og stettar dei interesser som Luster kommune har i saka.

Rådmannen tilrår at Utbyggingsavtale for Bukti bustadfelt mellom Luster kommune og Bukti Tomteselskap ANS vert godkjent.

Dato: 05.05.2009

Tore Eriksen
rådmann

Jarle Skartun
rådgjevar

Særutskrift skal sendast:

Bukti Tomteselskap ANS, Røneidsgrandane, 6868 GAUPNE

m/kopi til:

Økonomi, revisor