



Saksframlegg

Gjennomføring av reguleringsplanen for Pårsneset

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
123/12	Formannskapet	07.11.2012

Rådmannens forslag til vedtak:

Søgne kommune skal arbeide videre etter alternativ A) Frivillige utbyggingsavtaler, for utbygging av Pårsnesområdet.

Bakgrunn for saken:

Plan og miljøutvalget fattet følgende enstemmige vedtak 05.09.12:

Plan- og miljøutvalget ber om at formannskapet se på mulighetene for å gjennomføre reguleringsplanen for Pårsneset.

Bakgrunnen for at saken kom opp er at det i reguleringsbestemmelsene er lagt inn et rekkefølgekrav som innebærer at ingen får bygge nye boenheter i reguleringsområdet før det er bygd fortau fra Pårsnesbukta gjennom Søvik/ Nodenes til Fv 456. Dette gjelder også for de tomtene som ikke skal ha atkomst til Pårsnesveien.

I reguleringsområdet er det mange grunneiere. Foreløpig har det ikke kommet fram at det er grunneiere eller gruppering av grunneiere som ønsker å ta på seg å bygge ut området.

Saksutredning:

Ved utbygging av boligområder er det vanlig at kostnadene til vann, veger, avløp, lekeplasser og andre fellesareal fordeles på tomtene. Det bør også skje ved utbygging på Pårsneset. Området er i dag delvis utbygd. Administrasjon ser ikke for seg at eksisterende bebyggelse skal bidra økonomisk til utbygging av området. utfordringen blir å lage en utbyggingsmodell som gjør det mulig å oppfylle rekkefølgekravet, fordele felleskostnader og muliggjøre utbygging over tid. Kommunen har ingen utbyggingsarealer i området.

Mulig modeller for utbygging av området

- A Friville utbyggingsavtaler
- B Refusjonsbestemmelsene i plan- og bygningsloven
- C Endring av rekkefølgekravet

A Friville utbyggingsavtaler

Kommunen kan inngå frivillige utbyggingsavtaler med grunneierne i reguleringsområdet. Man kan tenke seg en modell der det inngås avtale om utbygging med alle grunneierne som har tomter som kan bebygges. Når det er inngått avtale med alle, påtar kommunen seg oppgaven med å bygge ut området med en avtale om at tomteeierne betaler inn sin del av opparbeidelseskostnadene når de får byggetillatelse. Dette krever at kommunen har råd til å forskuttere anleggene. Kostnadsfordelingen gjøres slik at kommunen får dekket sine renteutgifter og andre kostnader kommunen måtte ha med utbyggingen. Det settes en gjennomføringsfrist på 10 år. Hvis ikke tomtene er utbygd innen 10 år, skal kommunen kreve at tomteeierne betaler inn sin andel når 10 år er gått.

En viktig forutsetning med modellen er at alle grunneierne som har tomter inngår avtale med kommunen. Hvis ikke alle inngår avtale, gjennomfører ikke kommunen utbyggingen. Da må andre modeller velges.

B Refusjonsbestemmelsene i plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven har egne regler om refusjon i forbindelse med utbygging av områder. Hovedgrepet er at det må lages tekniske planer for de anlegg som skal være med, oversikt over de arealene som skal inngå og hvilke eiendommer som blir omfattet av refusjon. Alt dette må være på plass og godkjent før arbeidene kan igangsettes. Utbygger kan da kreve utgiftene refundert for de tomtene som har utbyggingsmuligheter. Det er et relativt komplisert regelverk om refusjon. Kommunen kan være utbygger og få refundert sine utgifter. Andre private utbyggere kan også gjøre dette.

Hovedregelen er at de nye utbyggingsmulighetene som reguleringsplanen legger opp til, skal tas med i beregningene. Utbygde tomter som ikke kan bygges ut med nye selvstendige enheter skal ikke inngå, men eiendommer som er utbygd med mindre enn 2/3 av det de kan utbygges med etter reguleringsplanen, skal inngå i beregningene.

Arbeidet med å lage tekniske planer, opplegg for hvilke arealer som skal være med i fordelingen av kostnader og gjennomføringen av prosjektet er en svært omfattende oppgave som det må engasjeres konsulent for som både har teknisk og juridisk kompetanse.

Administrasjonen antar at ikke alle grunneierne som har utbyggingsmuligheter, vil være interessert i å gjennomføre utbyggingen etter refusjonsbestemmelsene. Hvis kommunen skal gå i gang med et slikt prosjektet, krever det at kommunen er forutsigbar og at det er fasthet i gjennomføringen.

C Endring av reguleringsplanen – rekkefølgekravet

Det har også kommet innspill om at rekkefølgekravet om fortau fra Pålsnesbukta til Fv 456 bør tas ut av planen. Hvis rekkefølgekravet skal endres, må det opp som en reguleringsendring som må høres på vanlig måte. Om rekkefølgekravet tas ut, vil det fortsatt være utfordringer med å gjennomføre utbygging av området med fordeling av kostnadene til fellesanlegg.

Kommunen har fått flere innspill fra grunneiere som ønsker en modell med innbetaling av et beløp til fortau, og at fortauet bygges når det er kommet inn nok midler. Dette kan ikke gjennomføres fordi det er krav om at fortauet skal være ferdig før noen får byggetillatelse til nye boliger. Videre får man ikke fordelt kostnadene med fellesanlegg som lekeplasser, veier og vann- og avløpsanlegg.

Konklusjon

Administrasjonen anbefaler at utbygging av Pålsneset gjennomføres med frivillige avtaler. Refusjon etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven er et svært kompliserte alternativ, som vi ikke anbefaler. Hvis kommunen skal bidra til gjennomføring av utbyggingen på Pålsneset, bør det skje med frivillige avtaler. Kommunen må tilskrive grunneierne om de vil inngå en frivillig avtale. Når kommunen har fått avtale med alle, kan arbeidet med å lage forprosjekt og beregne kostnader for utbyggingen starte. Vi antar at kommunen må engasjere privat konsulent for arbeidet og at konsulentkostnadene vil bli så høye at det må lages eget anbud for det.

Hvis ikke **alle** grunneierne som har tomter vil inngå frivillig avtale, bør ikke kommunen engasjere seg i utbyggingen av området.

Rådmannens merknader:

Rådmannen har ingen ytterligere merknader.