



## *Saksframlegg*

### Planlegging av tekniske anlegg - finansiering

Utv.saknr	Utvalg	Møtedato
9/13	Formannskapet	16.01.2013

#### **Rådmannens forslag til vedtak:**

Alternativ 2 med først å inngå avtale om dekking av kostnadene til planlegging, velges for gjennomføring av valgt utbyggingsmodell for Pålset.

#### **Bakgrunn for saken:**

Formannskapet behandlet i møte 07.11.12 sak om gjennomføring av reguleringsplanen for Pålset. Særutskriften fra formannskapets behandling av saken ligger vedlagt. I den valgte modellen for utbyggingen, er det uklart om planlegging og kostnadsfordeling skal gjøres før det inngås avtaler med grunneierne eller etter at det er inngått avtaler. Før området kan bygges ut må det lages planer for tekniske anlegg; vann, vei, avløp og fortau, grøntområder, plan for foredeling av kostnadene og juridiske avtaler. Engasjement av planleggingsfirma må skje etter anbud.

#### **Saksutredning:**

Administrasjonen ser for seg tre alternativer for gjennomføring av valgt modell:

1. Det inngås avtale med grunneierne om dekking av kostnadene til planlegging og utbygging før planleggingen gjennomføres.
2. Det inngås først avtale med grunneierne om dekking av kostnadene til planlegging. Når planleggingen er gjennomført, inngås ny avtale med grunneierne om kostnadsdekning for utbyggingen.
3. Det gjennomføres planlegging og forslag til kostnadsdekning før det inngås avtaler med grunneierne.

Kommentarer til alternativene:

Alt 1

Alternativ 1 innebærer at grunneierne må inngå avtale uten at de vet hva kostnadene vil bli. Kommunen får dekket sine utlegg til planlegging og utbygging.

Alt 2

Alternativ 2 innebærer at kommunen vil få dekket sine utlegg til planlegging hvis det ikke skulle oppnås avtale med alle grunneierne om utbygging.

### Alt 3

Alternativ 3 innebærer grunneierne får vite ganske nøyaktig hva kostnadene vil bli. Kommunen kan risikere å tape pengene som brukes til planlegging hvis ikke alle grunneierne vil inngå avtale om utbyggingen etter at planarbeidet er gjennomført.

For at kommune skal kunne gjennomføre nødvendig planlegging for utbygging av området, må det engasjeres konsulenter til teknisk planlegging, til økonomisk planlegging og juridisk bistand. På nåværende tidspunkt er det vanskelig å anslå hva dette vil koste, men et foreløpig anslag er ca 1 million kroner.

Hvis kommunen velger et alternativ som innebærer at kommunen skal forskuttere utgiftene til planlegging uten sikkerhet for at kommunen får pengene tilbake, må det gis fullmakt til å disponere 1 million kroner til planlegging som bevilgning.

### **Rådmannens merknader:**

Rådmannen har ingen ytterligere merknader.

### Vedlegg

1 Særutskrift - Gjennomføring av reguleringsplanen for Pålsneset



## *Saksframlegg*

### Gjennomføring av reguleringsplanen for Pårsneset

Utv.saknr	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.

### **Saksprotokoll i Formannskapet - 07.11.2012**

#### **Behandling:**

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak.

Repr. Løchen (H) fremmet følgende alternative forslag:

**Formannskapet er positiv til Rådmannens forslag om å inngå frivillige utbyggingsavtaler for utbygging av Pårsneset dog med noen endringer av det skisserte forslaget.**

#### **Forslag A endres slik at formannskapet fatter følgende vedtak:**

**Kommunen inngår frivillige utbyggingsavtaler med grunneierne i reguleringsområdet. Det velges en modell der det inngås avtale om utbygging med alle grunneierne som har tomter som kan bebygges. Kommunen påtar seg oppgaven med å bygge ut området med en avtale om at tomteeierne betaler sin del av opparbeidelseskostnadene når de får byggetillatelse.**

**Kostnadsfordelingen gjøres slik at kommunen får dekket sine renteutgifter og andre kostnader kommunen måtte ha med utbyggingen.**

**En viktig forutsetning for 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.**

**Forberedelse til utbyggingen starter umiddelbart og utbyggingen ferdigstilles innen utgangen av 2014.**

Votering:

Repr. Løchen's forslag til vedtak enstemmig vedtatt. Ingen stemmer ble avgitt for rådmannens forslag.

### **Vedtak:**

**Formannskapet er positiv til Rådmannens forslag om å inngå frivillige utbyggingsavtaler for utbygging av Pålsetet dog med noen endringer av det skisserte forslaget.**

### **Forslag A endres slik at formannskapet fatter følgende vedtak:**

**Kommunen inngår frivillige utbyggingsavtaler med grunneierne i reguleringsområdet. Det velges en modell der det inngås avtale om utbygging med alle grunneierne som har tomter som kan bebygges. Kommunen påtar seg oppgaven med å bygge ut området med en avtale om at tomteeierne betaler sin del av opparbeidelseskostnadene når de får byggetillatelse.**

**Kostnadsfordelingen gjøres slik at kommunen får dekket sine renteutgifter og andre kostnader kommunen måtte ha med utbyggingen.**

**En viktig forutsetning for 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.**

**Forberedelse til utbyggingen starter umiddelbart og utbyggingen ferdigstilles innen utgangen av 2014.**

### **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 Pålsetet.*

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 Pålsetebukta gjennom Søvik/ Nodenes til Fv 456. Dette gjelder også for de tomtene som ikke skal ha atkomst til Pålseteveien.

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, vegger, avløp, lekeplasser og andre fellesareal fordeles på tomtene. Det bør også skje ved utbygging på Pålsetet. 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 utbygde 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 utbygde med mindre enn 2/3 av det de kan bygges ut 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 prosjekt, 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 Pålunesbukta 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 Påluneset 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 Påluneset, 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.