



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet		22.11.2022
Kommunestyret		08.12.2022

Utbygging Fagerlund - investeringsbehov – investeringsbehov

Referanser:

Vedlagte bilag:

Utrykte bilag: Formannskapet sak 101/2022, den 30.09.2022

Bakgrunn:

Formannskapet behandlet i sak 101/2022, den 30.09.22, saken Utbyggingsavtale Fagerlund boligfelt og fattet følgende vedtak:

"Formannskapet ber kommunedirektør avklare ambisjonsnivå og ønsket tidsplan med tiltakshaver.

Formannskapet ber kommunedirektør i samråd med utbygger vurdere endringer i reguleringsplanen.

Formannskapet ber kommunedirektør foreslå justeringer i Strategisk investeringsplan og legge disse frem i forbindelse med budsjettprosess 2023."

Utredning:

Administrasjonen gjennomførte et møte med hjemmelshaver og Målselv Bygg 18.11.22. Formålet med møtet var å avklare ambisjonsnivå og fremdriftsplan med bakgrunn i Formannskapetets vedtak og gjeldende utbyggingsavtale.

Status på prosjektet

I Målselv består 40 % av husholdningene av en person. Boligmarkedet gjenspeiler ikke dette og det er få mindre boenheter med lavere inngangsverdier som er bygd. Det vurderes å være et behov for denne type boliger i kommunen. Hjemmelshaver er innstilt på å bygge ut feltene B16 og B17 i henhold til kommunens analyse av boligmarkedet.

Ambisjonsnivået er fremdeles høgt og utbygger har økonomi til å starte prosjektet, men det tas høyde for at det vil ta noe tid å få utarbeidet prospekt og solgt tilstrekkelig antall enheter til å kunne starte utbyggingen.

Utbyggingsavtalen

Kommunens juridiske vurdering av utbyggingsavtalen viser at den i utgangspunktet er gyldig, men at reforhandlinger kan være aktuelt. Punkt 5.9 stiller krav til 70% salg før kommunens bidrag utløses, og punkt 12 tar forbehold om Kommunestyrets bevilgning av midler.

Reguleringsplan

Reguleringsplanen er eldre enn 10 år og i henhold til plan- og bygningsloven § 12-4 skal kommunen ved mottatt byggesøknad vurdere om planen i nødvendig grad er oppdatert. Kartutsnittet viser nedre del av reguleringsplanen med vann- og avløpstegninger tegnet inn.



Følgende forhold ved reguleringsplanen er diskutert med tiltakshaver/utbygger:

Adkomst B16 og B17 – Veg 6

Innregulert veg er ikke bygd. Det går i dag en veg inn i området som er utbygd og tilførelsesveg til eiendommene Fagerlidal 271, 273 og 275. Kommunen bør vurdere om det er mer hensiktsmessig å oppgradere dagens adkomst og definere den som kommunal veg.

Flytting av vannledninger og justering av T6

Vann- og avløpsledningene skal i henhold til utbyggingsavtalen flyttes ut av B17. T6 er regulert til Turvei og er et friområde. Det er ikke opparbeidet stier der per i dag. Det bør vurderes om T6 kan flyttes til utkanten av feltet og dermed redusere behovet for flytting av vannledninger. Dette avklares gjennom utarbeidelse av situasjonsplan som følger salgsprospektet og i dialog med grunneier av 54/877.

Tilførelsesveg B1-B15

Realisering av feltene B1 til B15 avhenger av en omregulering av vegsystemet gjennom full rullering av reguleringsplanen. Basert på høydeforskjeller antas beste alternativ å være adkomst via allerede opparbeidet kommunale veger på Andslimoen. Innregulert avkjørsel ligger på høydekote 57 m.o.h.

Feltet strekker seg opp til høydekote 139 m.o.h. innregulert veg opp i feltet vil kreve mye areal på grunn av stigningsforholdene.

Fremdrift

Tiltakshaver/utbygger vil utarbeide et prospekt og legge boligene ut i markedet.

Kommunen vil basert på prosjektet og dialog med utbygger og berørte grunneiere vurdere forenklet planprosess på adkomstveien og flytting av friområdet T6.

Realisering av B1-B15 forutsetter full reguleringsendring for å sikre tilfredsstillende adkomst. Det bør innledes dialog med grunneierne i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel for å avklare om det fremdeles er interesse for å avgi areal til utbygging av Fagerlund boligfelt.

Vurdering:

Tiltakshaver/utbygger er klar til å prosjektere og markedsføre boligene. For å skape forutsigbarhet for utbygger og fremtidige boligkjøpere er det behov for klare politiske signaler på at kommunen vil stå for sine forpliktelser i utbyggingsavtalen.

Investeringsplanen for 2023 er i stor grad fastlagt. Det er ikke prosjektert og kostnadsberegnet kva flytting av vann- og avløpsledninger og etablering av adkomstveg vil koste, kun stipulert ut ifra erfaringstall. Endring av reguleringsplanen vil ta noe tid selv med forenklet planprosess. I henhold til utbyggingsavtalen punkt 5.9 skal 70% av boenhetene være solgt før kommunen skal bidra til vegen. Mest realistisk tidsperspektiv er økonomiplanen for 2024. Kommunestyret bes av utbygger å komme med politiske signaler om finansiering som kan legges til grunn av fremtidige kjøpere.

Under henvisning til ovenstående vil kommunedirektøren anbefale at formannskapet legger saken fram for kommunestyret med slik

innstilling:

1. Kommunestyret ber kommunedirektøren iverksette forenklet planprosess for B16 og B17 (adkomst og eventuelt friområde)
2. Forpliktende kostnader i henhold til Utbyggingsavtale for B16 og B17 legges inn i Handlingsplan veg og Handlingsplan for Vann og Avløp for 2024