

SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 22/00043-4
Saksbehandler Knut Haugen

Statusrapportering - og plan for vidare framdrift for bustadfeltutvikling i Øyagardslia

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Kommunestyret	16.06.2022	32/22

Kommunestyret har behandlet saken i møte 16.06.2022 sak 32/22

Innleiing v/ kommunedirektør Knut Haugen.

Votering

Innstillinga frå kommunedirektøren vart samrøystes vedteken.

Kommunestyrets vedtak

Kommunestyret vil stille seg bak dei samla planene som no er lagt fram for boligfeltutvikling i Øyagardslia, og ber om at;

1. Reguleringsplan for Øvre Vollan (tidlegare kalt «Buhagen vest») blir lagt fram for ny politisk behandling i hovudutvalet (MAT) og kommunestyret så snart det let seg gjere.
2. Det blir sett i gang prosjekt for å utarbeide ein felles reguleringsplan for den øvrige delen av Øyagardslia som denne saka gjeld, jfr. kartskisse i saksframlegget.
3. Investeringsplan/kalkyler for prosjektet skal legges inn i forslaget til økonomiplan 2023-2026 i tråd med dei opplysningar som kjem fram i saka.

Statusrapportering - og plan for vidare framdrift for boligfeltutvikling i Øyagardslia

Kommunedirektørens innstilling:

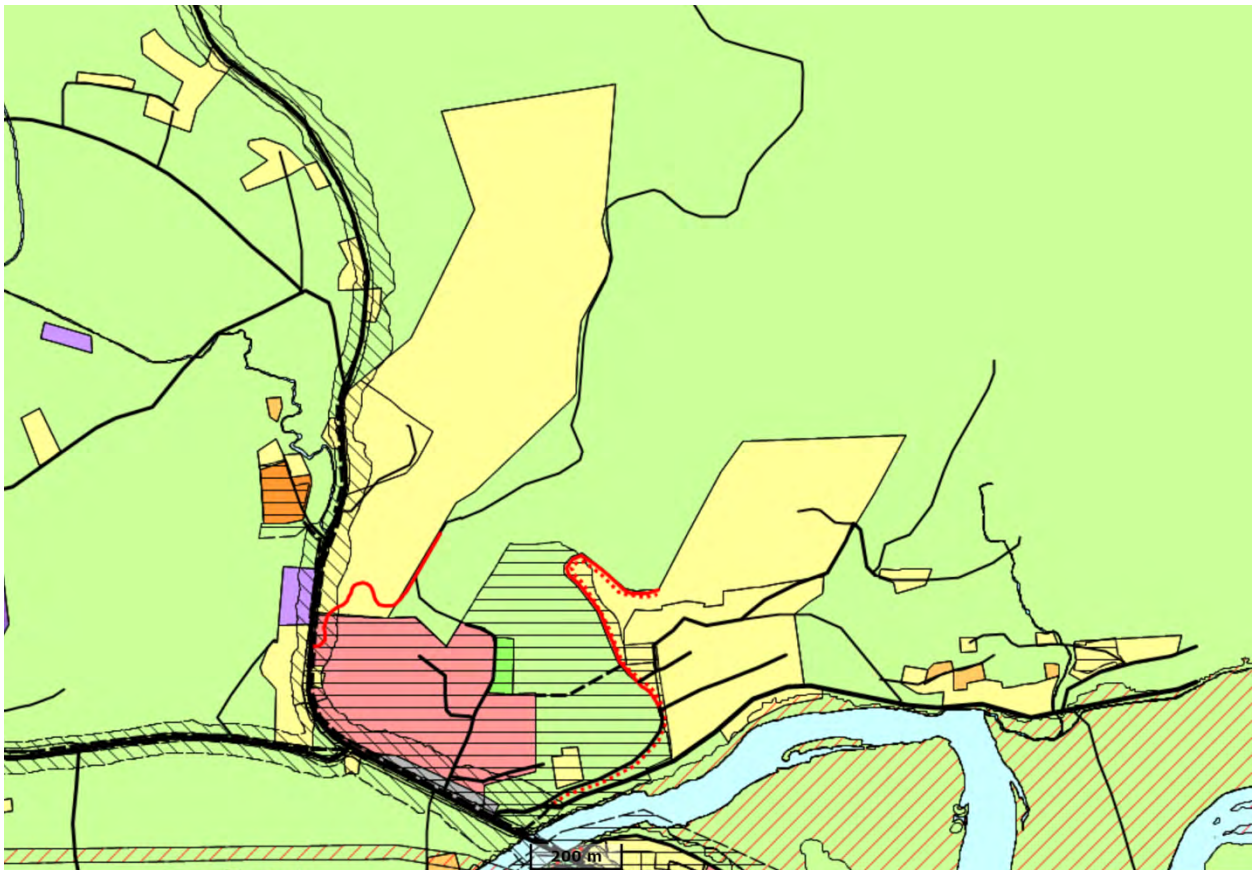
Kommunestyret vil stille seg bak dei samla planene som no er lagt fram for boligfeltutvikling i Øyagardslia, og ber om at;

1. Reguleringsplan for Øvre Vollan (tidlegare kalt «Buhagen vest») blir lagt fram for ny politisk behandling i hovudutvalet (MAT) og kommunestyret så snart det let seg gjere.
2. Det blir sett i gang prosjekt for å utarbeide ein felles reguleringsplan for den øvrige delen av Øyagardslia som denne saka gjeld, jfr. kartskisse i saksframlegget.
3. Investeringsplan/kalkyler for prosjektet skal legges inn i forslaget til økonomiplan 2023-2026 i tråd med dei opplysningar som kjem fram i saka.

Saksopplysninger

Boligfeltutvikling i Øye-området (Øyagardslia / Heståsen / Høgberget) var vore tema i fleire år, første gong heilt tilbake til 1954 har vi fått opplyst i dialogen med grunneigarane.

I gjeldande arealplan finn vi store areal avsett til boligformål i deler av området, jfr. kartskissa nedenfor.



Og i nyare tid var temaet var oppe i samband med behandling av privat reguleringsplan for «Buhagen vest» i 2017, ei plan som ikkje vart godkjent den gongen.

Seinare gjorde administrasjonen eit forsøk på å finne ei løysing i området ved Høgberget (det største området mot nord) gjennom ein god dialog med grunneigarane i dette området. Men etter ei tid og grundig vurdering vart dette prosjektet lagt til side, dette pga. høgt investeringsnivå og tilsvarande låg arealeffektivitet med ei relativt lite antal tomter.

Området mellom dei to gule felta i arealplanen har vi opplevd som relativt lite tilgjengeleg fram til dei siste åra, spesielt fordi det har vore aktiv gardsdrift / beiteområder – og av den grunn vore liten interesse frå grunneigarane til å omdisponere aktuelle areal til boligformål. Dette har endra seg dei siste åra, som følge av endring av aktivitet og driftsform.

Samtidig har kommunestyret fleire gonger påpeikt eit sterk ønske om å planlegge området med eit klart helhetsperspektiv.

Dette vart konkretisert i samband med politisk behandling av Boligpolitisk plan 2021-2024 i hovudutval, formannskap og kommunestyret (sluttbehandling 04.11.2021), der det vart vedteke følgende tilleggs punkt under pkt 2.2.1 Kommuneplan og tomteutvikling, side 17 i plana:

Tiltak 3:

Fortgang i arbeidet med grunneigaravtalar i «Buhagenområdet» med tanke på utbygging tidleg i planperioden. Ansvar: Ordførar og Kommunedirektør.

Dette arbeidet vart starta før jul i 2021, og den første intensjonsavtalen (med Kari og Ola Raner) vart signert i januar 2022. Dialog/forhandling med dei andre grunneigarane starta deretter, med fleire samtalar utover våren – før det vart signert intensjonsavtalar med Jon Olav Holte, Norun Bergheim og Ingebrikt Bævre med tanke på kommunalt kjøp av grunnareal og utvikling av bustadfelt.

Frå kommunens side har ordførar Margrethe Svinvik, kommunedirektør Knut Haugen og einingsleiar Håvard Stensønes delteke i samtalar og møter med grunneigarane.

Samla oversikt over dei 4 inngåtte intensjonsavtalane:

Grunneigarar:	Areal:	Avtalt kjøpesum:
Kari Stensby Raner / Ola Raner	13,5 dekar	4,0 mill.kr (inkl. reg.plan)
Jon Olav Holte	73,5 dekar	15,5 mill.kr
Norun Bergheim	26,0 dekar	5,1 mill.kr
Berit Mauseth Bævre / Ingebrikt Bævre	9,8 dekar	2,0 mill.kr
Totalt	122,8 dekar	26,6 mill.kr

I tillegg har vi hatt kontakt med tre grunneigarar som har kvar sin parsell som også kan vere aktuelt å innlemme i det totale området - tilsaman 8,2 dekar som er avmerka i kartet nedanfor. Dei er positiv til vidare dialog omkring prosjektet, men dette vil vi komme tilbake til.

Og frå før eig Surnadal kommune ca 60 dekar på Heståsen, derav 29,4 dekar som er markert med skravar i høgge del av kartet nedanfor.

Vurdering

Kommunedirektøren vurderer dialogen og forhandlingane med dei 4 grunneigarane som både konstruktiv, positiv og handlingsorientert – sjølv om det i første fase var eit relativt stort sprik mellom forventning til prisnivå og det som kommunen kunne tilby. Og etter vår vurdering har vi strekt oss så langt vi kunne gjere. Vi har gjennom dei inngåtte intensjonsavtalane vist ei sterk vilje få dette på plass.

Vi har lagt stor vekt på at feltet kan utbyggast i faser/etapper, der ein starter ved Buhagen-området og arbeider seg vidare i retning nordvest – og til slutt ender med utbygging på Heståsen. Det er tenkt at 80% av fase 1 er utbygd før kommunen forplikter seg til å bygge ut fase 2, og vidare 60% av denne før ein går til fase 3 osv. Og dersom deler av området i ytterkanten ikkje blir utbygd, vil berre 50% av kjøpesummen bli aktuell for utbetaling.

Det vil også vere svært viktig at Heståsen er med i planen, da kommunen eig arealet frå før – og dermed er med å «letter» reknestykket noko (sjølv om dette arealet sjølsagt heller ikkje er gratis).

Det er viktig at ein i denne fasen ikkje «ser seg blind på» den kartskissa som ligg nedanfor i saksframlegget. Dette kartet viser (cirka) 55 tomter, men det er all grunn til å påpeike at dette er eit foreløpig / grovt anslag, der tomtene er plassert etter ei enkel vurdering av stigningsforhold i terrenget mv. Vi håper sjølsagt at talet heller kan komme opp i 65-70 tomter. Ein bør heller ikkje sjå på plasseringa av tomtene i denne fasen. Både antal og plassering av tomter er viktige spørsmål som eit reguleringsarbeid vil ha som oppgåve å finne svaret på. Det samme gjeld nøyaktige vegtraseer.

Når det gjeld prisen på tomtene vil dette sjølsagt vere avhengig av både investeringsnivå og kor mange tomter ein klarer å få til. Men med det antal tomter som er skissert foreløpig vurderer kommunedirektøren at maks investeringsnivå for feltet vil ligge på 35-40 mill. kroner (grunnerverv/infrastruktur).

Eksempel 1: 35 mill / 55 tomter = 636.000 kr pr tomt

Eksempel 2: 40 mill / 65 tomter = 615.000 kr pr tomt

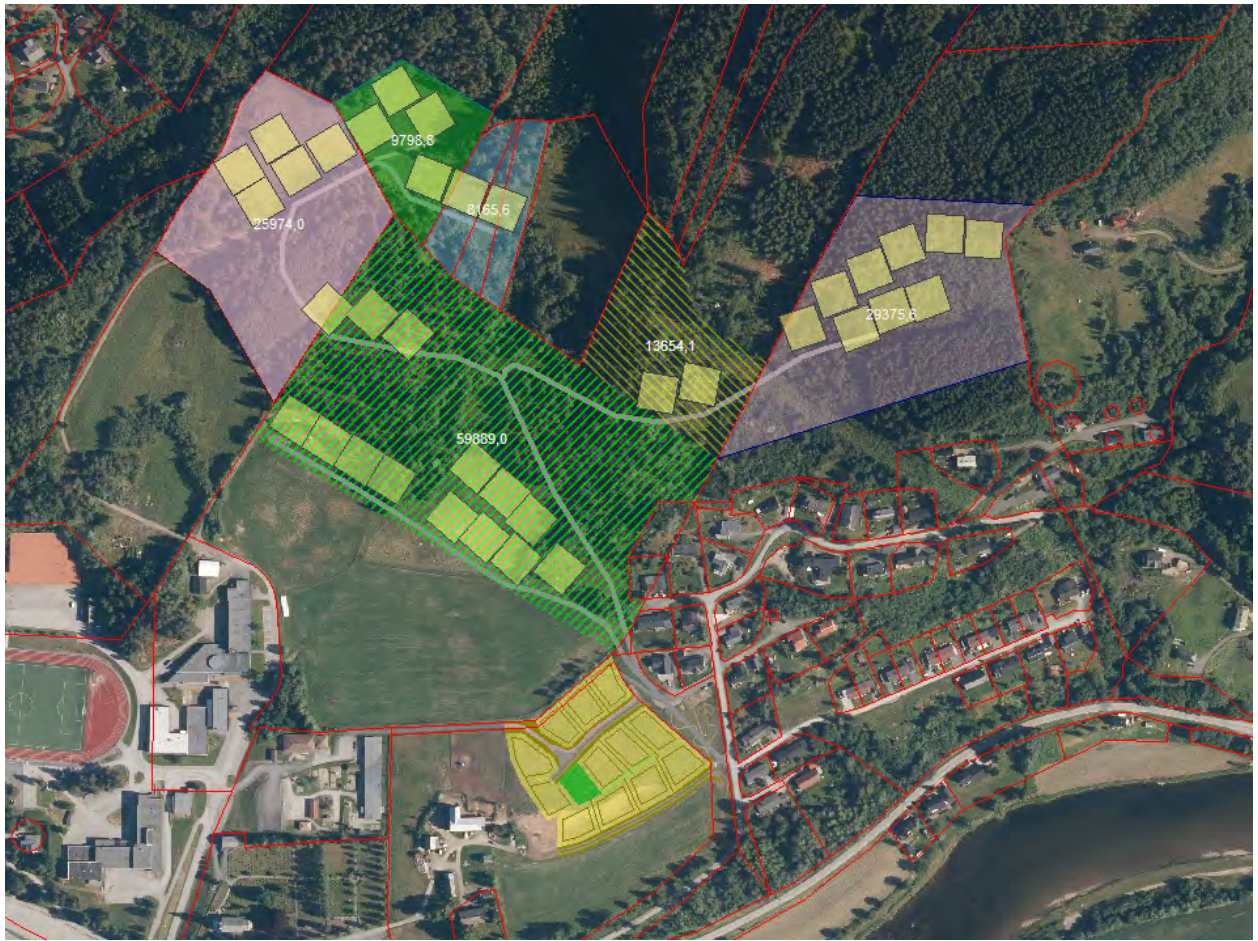
Eksempel 3: 40 mill / 55 tomter = 727.000 kr pr tomt

Ein kan også vurdere å dele opp boligfeltet i fleire priskategoriar, etter ei vurdering av etterspørsmål / tomtenes attraktivitet internt i feltet. Dette kan ein komme tilbake til i ein seinare fase i planlegginga, når ein veit meir om investeringsbeløp.

Pr i dag er det ikkje foreteke nokon kalkyle av investeringsbehov for utbygging av veg, vatn og avløp.






Kommunedirektøren vil påpeike at alle intensjonsavtalene er inngått med forbehold om kommunestyrets godkjenning av både investeringsbudsjett og reguleringsplaner. Det er vidare sett ein frist til 31.12.2025 for godkjenning av reguleringsplanen av hovedområdet. For reguleringsplanen som er omfatta av avtalen med Raneshøgda gjeld tilsvarande dato 31.12.2023.













Dersom dette ikkje er gjennomført innan denne fristen vil intensjonsavtalene bli kansellert – evt. må forlengast.



Vurdering av effekt opp i mot FN sine 17 bærekraftsmål

Saksbehandlar sett kryss framfor dei bærekraftmåla som ein vurderer at saka / tiltaket vil kunne ha ein effekt på:

- | | | |
|--------------------------|---|--|
| <input type="checkbox"/> |  | Mål 1
Utrydde fattigdom |
| <input type="checkbox"/> |  | Mål 2
Utrydde sult |
| <input type="checkbox"/> |  | Mål 3
God helse |
| <input type="checkbox"/> |  | Mål 4
God utdanning |
| <input type="checkbox"/> |  | Mål 5
Likestilling mellom kjønnene |

<input type="checkbox"/>		Mål 6 Rent vann og gode sanitærforhold
<input type="checkbox"/>		Mål 7 Ren energi for alle
<input type="checkbox"/>		Mål 8 Anstendig arbeid og økonomisk vekst
<input checked="" type="checkbox"/>		Mål 9 Innovasjon og infrastruktur
<input type="checkbox"/>		Mål 10 Mindre ulikhet
<input checked="" type="checkbox"/>		Mål 11 Bærekraftige byer og samfunn
<input type="checkbox"/>		Mål 12 Ansvarlig forbruk og produksjon
<input type="checkbox"/>		Mål 13 Stoppe klimaendringene
<input type="checkbox"/>		Mål 14 Liv under vann
<input type="checkbox"/>		Mål 15 Liv på land
<input type="checkbox"/>		Mål 16 Fred og rettferdighet
<input checked="" type="checkbox"/>		Mål 17 Samarbeid for å nå målene

Vedlegg

- Intensjonsavtale - Grunnerverv del av Vollan gård - Buhagen vest
- Intensjonsavtale - Grunnerverv Øyagardslia / Buhagen / Heståsen
- Intensjonsavtale - Grunnerverv Øyagardslia
- Intensjonsavtale - Grunnerverv Øyagardslia

RETT UTSKRIFT
DATO 17.juni.2022