



11.07.2016

Ernst Veum,
Ernst Rune Melheim,

Arkivsak: 16/1356
Løpenr.: 16/8615
Sakshandsamar:
Ingrid M. Slinde

Solsida hyttefelt, Heggmyrane - infrastruktur

Viser til møte onsdag 16.03.16 mellom Luster kommune og utbyggjarane av Solsida Hyttefelt. Bakgrunn for møtet var ønskje om tilknyting til kommunalt vavn og avlaupsanlegg frå hyttefeltet.

Hyttefeltet er regulert for 40 hytter + eit område for fritidshusvere (Reguleringsplan 2008).

Ved tilknyting til kommunalt nett vil krav til utbygging etter både «*Kommunalteknisk vanorm for Luster kommune*» og «*Standard abonnementsvilkår for vann og avløp*» gjelde. Desse krava er vedtekne for å ivareta ansvarsforholdet mellom kommunen og alle abonnentar i samband med tilknyting til offentleg vass og avlaupsnett og for å sikre trygg utføring av sanitærinstallasjonar og private vass- og avlaupsanlegg.

Alle nye abonnentar på kommunalt leidningsnett må betale eit tilknytingsgebyr. Dette er ein eingangs- og medlemsavgift til Luster kommune, Viser til «*Lokal forskrift for vagebyr, Luster kommune*.»

Storleiken på tilknytingsgebyr 2016 er 9500,- for vavn og 9500,- for avlaup eks mva. I tillegg kjem årsgebyret etter fastsette satsar.

VA-utbygging til Solsida.

Kommunen har tidlegare sett på alternative løysingar for hovudnett i området for Solsida og nabofelt. Desse planane og vurderingane har me no etterprøvd og vurdert på nytt.

I området vil det vere ulike alternativ for utbygging både i privat og kommunal regi. Utbygginga, uansett alternativ, må ta omsyn til kapasitet i eksisterande vassforsyning. Her vil det vere klåre begrensingar som gjer at basseng og trykkaukestasjon må byggast dersom utbygging får noko omfang.

Kommunen meiner det må setjast krav til ein hovudvassleidning og avlaupsleidning inn mot feltet uansett omfang av utbygging. Dette vil og gi rom for tilknyting for tilstøytande utbygging.

Ved bygging av dei første hyttene, ev og tilkopling av eksisterande, tilsaman opp mot 10 abonnentar i nedre del av området kan utbyggjarane kople seg direkte mot kommunalt vavn og avlaup på hovudleidningane i vegen. Når det vert fleire hytter/abonnentar må det etablerast høgdebasseng og trykkaukestasjon. Tal pumpe vil auke etter kvart som feltet blir større.

For andre delar av område, ikkje Solsida, må ein og inn med kloakkpumpestasjon. Sjå vedlagt forslag til utforming av va-anlegg.

Luster kommune skisserar 3 ulike alternativ for utbygging:

Krav til storlek på hovudleidningar til feltet er 160mm.

ADRESSE:
Luster kommune
Rådhuset
6868 Gaupne

TELEFON:
Sentralbord:
57 68 55 00

TELEFAX
57 68 55 01

E-POST ADRESSE:
postmottak@luster.kommune.no

ORGANISASJONSNR.
964 968 241
Bankgiro:
3785.07.00142

Ved utbygging av VA i privat regi vil kommunen setje krav om at andre abonnentar i området(eksisterande), og eventuell utbygging av andre regulerte område, skal kunne nytte felles tilførselsleidning til feltet.

Alternativ 1: Privat utbygging av VA, frå påkoplingspunkt v/ Krekavegen.

Utbygging i samsvar med kommunale krav. Eventuell utbyggingsplan må godkjennast av Luster kommune før oppstart. Utbygging må gjennomførast i samsvar med godkjend plan.

Utbyggjar tek her all kostnad med bygging og VA-nett vert privat eigd og drifta. Utbyggjar kan ikkje pårekne momskompensasjon. Utbyggar er fullt ansvarleg for drift og vedlikehald av VA til og i feltet.
Kvar abonnent må så svare tilknytingsgebyr og årsgebyr til kommunen.

Ei slik modell for utbygging er ikkje ynskjeleg då delar av VA-infrastrukturen inn i området kan og bør nyttast til fleire hyttefelt.

Det er rådmann si vurdering at det er ein fordel at Luster kommune eig hovudleidningane fram til feltutbygging, og rådmann vil ikkje tilrå dette alternativet.

Alternativ 2: Privat utbygging, kommunalt eigarskap hovudinfrastruktur vatn og avlaup.

Utbyggjar av Solsida hyttefelt byggjer tilførselsleidningane fram til feltet etter kommunale krav. Hovudleidningane vert overført til Luster kommune vederlagsfritt og vert då i kommunalt eige, med kommunal drift og vedlikehald.

Kommunen har avgrensa kapasitet til oppfølging av privat utbygging av VA. Det vert sett krav til dokumentasjon og rapportering undervegs.

Alle utbyggingskostnadar vert i privat regi.

Det kan gjennomførast stegvis utbygging der ein i første byggjesteg kan vente med basseng og trykkaukestasjon. Tilkopling vil då vere avgrensa til inntil 10 abonnentar (eksisterande og nye) før vidare ubygging av vassforsyning. Bakgrunn for dette er sikring av forsyning til Indre Hafslo.

Det vil vere mogeleg å få refundert moms i dette alternativet, etter eit fastsett regelverk. (nasjonalt regelverk/fordeling av beløp over 10 år.)

Rådmann ser det som ein fordel at hovudleidningar til eit visst tal abonnentar er eigd av Luster kommune. Fordel også for utbyggar av hyttefelta at det er communal drift og vedlikehald på hovudleidningen.

Alternativ 3: Kommunal utbygging og eigarskap av hovedtilførselsleidningane til feltet. Solsida byggjer sjølv VA i feltet.

Luster kommune nyttar normal prosedyre for utlysing av anbod. Det vil seie at òg andre interesserter vil få moglegheit til å leggje inn anbod. Luster kommune har ansvar for drift og vedlikehald av VA anlegg fram til påkoplingspunktet til feltet.

Når kommunen står for utbygginga av va-anlegget fram til hyttefeltet, kan kostnadane i større grad delast på alle abonnentane i kommunen. Jamfør sjølvkostprinsippet.

Eventuelt framtidig overtaking av leidningsnett i feltet kan avtalast særskilt under føresetnad av at dette anlegget kan dokumentarast å vere bygd etter communal standard.

Totalkostnad for framføring va til feltet utan basseng er berekna til kr. 900 000, sjå vedlegg. Berekninga er på bakgrunn av erfaringstal og materiell etter kommunale krav. Når ein møter kapasitetsutfordring på vatn vil ein måtte etablere vassbasseng og trykkauke-stasjon. Kostnad stipulert til om lag 1,3 mill.

Ved val av alternativ 3 vil Luster kommune krevje anleggsbidrag frå utbyggjar. Avtale og storleik på anleggsbidraget vil bli sett på bakgrunn av tidlegare inngått avtala på Hamregåta.

Dersom det er tilstrekkeleg interesse for utbygginga så vil rådmann tilrå at kommunen gjennomfører utbygging.(steg 1) Tilsagn om 7-8 anleggsbidrag bør liggja føre. (eksisterande og nye hytter.)

Tilsvarande må det liggje føre tilsagn om ytterlegare eit visst tal anleggsbidrag før ein startar utbygging av basseng og trykkaukestasjon.(steg 2)

Framtidige hyttefelt og utbyggingsavtalar på Heggmyrane.

På Heggmyrane er det og regulert to områder til for hyttebygging.

- Sør for Solsida. Hyttefelt med 9 hytter, 1 hytte er bygd.
- Aust for Solsida. Hyttefelt med 47 hytter.

Ved utbygging av VA til Solsida må Luster kommune og sørge for at dei andre hyttefelt kan kople seg til det same nettet. Ved val av alternativ 3 vil dette vere greitt ivareteke.

Ved utbygging av desse hyttefelta er det rådmann si vurdering at ein må gå inn på same avtalemodell som for Hamregåta og ev Solsida.

På Hamregåta er det inngått avtale at utbyggjar innan ein viss tidsperiode garanterar for 50% av anleggskostnadane.

Det kan vere grunnlag for å sjå nærmare på korleis ein utformar ev garantiforpliktelsar, jf punkt om tilsagn om å betale anleggsbidrag.

Kostnad VA-utbygging fordelt pr. hyttetomt:

Det er vanskeleg å berekne kva den reelle kostnaden vert pr hyttetomt. Eit brutto reknestykke syner VA-investeringskostnader frå kr 35.000 og oppover pr tomt alt etter tal hytter som vert bygd.

Luster kommune tek forskotering, ventekostnad/kapitalutgiftene og risiko.

Utbyggingsavtale for Solsida:

Luster kommune ser føre seg slike vilkår for å gjennomføra utbygging og ta ansvar for drift;

- Solsida betalar til Luster kommune eit «anleggsbidrag» på 50.000 kroner pr hyttetomt. 35.000 kroner går til nedskriving av anleggskostnaden. 15.000 kroner vert avsett til «fellestiltak» for utvikling av Heggmyrane-området. Anleggsbidraget pr hytte/hyttetomt skal vere innbetalt før det vert gjeve bruksløyve, før hytta kan takast i bruk. Anleggsbidraget vert KPI justert kvart 5.år
- Det må kunne garanterast eit visst tal «anleggsbidrag» før ein startar utbygging. (tilsaman 7-8 eksisterande og nye)
- Luster kommune vil, ved behov, etablere både basseng og trykkaukestasjon.

Straum til feltet må Solsida sjølve avtale med Luster energiverk.

Rådmannen ser gjerne at ein kan gjennomføre utbygging etter alternativ 3, både grunna fordel for dykker hyttefelt og framtidige hyttefelt/abonnentar i området elles.

Modvovegen:

I samband med utbygginga av VA-nettet med trase i Modvovegen bør vegen rustast opp. Gitt at det ligg til rette for dette vil kommunen kunne ta del i opprustinga.

I Luster kommunestyre den 16.06.2011, sak 39/11, Masterplan Heggmyrane vart følgjande vedteke vedrørande Modvovegen:

Luster kommune er innstilt på å yte eit visst tilskot til opparbeiding og ev. årleg drift/vedlikehald av Modvovegen. Dette føreset at alle aktuelle interesser i området får full tilgang til bruk av vegen og deltek i finansieringa.

Fram til avkøyring til Dykkar felt er det 200 meter. Kostnadsoverslag, utan veglys, er på kr. 500 000.

Det er rådmannen si vurdering at Luster kommunen kan yte eit tilskot på 40% av utbyggingskostnadane. Enkel standard kan godtas, men Luster kommune set krav til at vegen må vere bygd for større køyretøy. (brannbil, slambil, bosxbil....)

Rådmann ser føre seg vidare samtalar om opplegget og rådmannen må ta atterhald om politisk godkjenning av forslaget som her er skissert.

Me ber om evnt. merknadar til saka innan 15.08 2016, ev at me avtalar eit oppfølgingsmøte.

Med helsing

Jan Magne Svåi
Rådgjevar eigedom

Ingrid M. Slinde
ingeniør
tlf.:57 68 55 90

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ikkje underskrift

Vedlegg:
Kostnadsoverslag
Kart VA Modvovegen

Mottakar (ar):

Ernst Veum, 6869 HAFSLO
Ernst Rune Melheim, 6869 HAFSLO

Kopi til:

Jarle Skartun, Rådmann