

SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Jan Magne Svåi
Arkivsaksnr.: 16/1356

Arkiv: M00

Solsida hyttefelt - infrastruktur - godkjenning av avtale

Rådmannen si tilråding:

Luster kommune vil byggja ut hovudnettet for vatn og avløp slik at hyttefeltet Hamregåta kan koplast til kommunalt leidningsnett.

Luster kommunestyre godkjenner utbyggingsavtale mellom Solsida hyttefelt og Luster kommune datert 24.04.2017.

Kommunestyret godkjenner kostnadsoverslag på kr.900 000 til VA - anlegg. Investeringar vil bli finansiert av rammeløyving VA for 2017.

Kommunestyre yter eit tilskot på 40% av utbyggingskostnadane/oppgraderingskostnadane for Modvovegen, inntil kr. 200.000,-, av dokumenterte kostnadar. Tilskot til veg vil bli finansiert av næringsfondet.

Saksutgreiing:

Prenta vedlegg: Brev datert 11.07.2016
Framlegg til utbyggingsavtale av 10.04.2017
Uprenta vedlegg: K-sak 39/11 av 16.06.11

Samandrag:

Kommunen har i samband med utbygging av Hamregåta hyttefelt på Heggmyrane medverka til å utvida VA hovudnett slik at det blir lagt til rette for utvida hyttebygging.

Utbyggjarane av Solsida hyttefelt på Heggmyrane har i møte med rådmann lagt fram ønskje om tilknyting til kommunalt vatn og avlaupsanlegg frå hyttefeltet. Hyttefeltet er regulert for 40 hytter + eit område for fritidshusvære. (kan bli om lag 50 einingar samla?)

I samband med utbygging av VA-nettet, med trase i Modvovegen, bør vegen rustast opp. Luster kommunestyre vedtok i møte den 16.06.2011, sak 39/11, at Luster kommune er innstilt på å yte eit vist tilskot. I utbyggingsavtalen som blir lagt fram er dette innarbeidt.

Etter ein prosess der ulike modellar for utbygging er drøfta, legg rådmann i saka opp til at kommunen gjennomførar nødvendig utviding av hovudnettet, mot at utbyggjar betalar anleggsbidrag og at det ligg føre tilslagn om anleggsbidrag før ein startar utbygging.

Det er semje om alle punkt i utbyggingsavtalen unntake punkt 8. Utbyggjar vil ikkje betale for fleire enn 8 tomtar no, og 8 tomtar når det er naudsynt med å etablere vassbasseng og trykkaukestasjon. Det er rådmann sin vurdering at alle tomtar må betale anleggsbidrag.

Rådmannen legg med dette avtalen fram for politisk avgjerd.

Utvil som har vedtaksmynde:

Kommunestyre

Fakta:

Kommunen har i tidlegare planarbeid og sakshandsaming gitt signal om å utvida hovudnettet VA på Heggmyrane dersom utbyggingsinteressene vil starte utbygging av hytter. Kommunen har støtt opp om prosessen med å få utarbeidd Masterplan for området.

I k-sak 39/11 gjorde kommunestyret slikt vedtak i pkt.4; «Luster kommune er innstilt på å setja av midlar til hovudnettet for VA fram til hyttefelta. Kommunen vil i utgangspunktet tilpassa seg det omfang, det engasjement og den framdrift utbyggingsinteressene legg for dagen.»

Etter møte med Solsida hyttefelt sende kommunen 11.07.2016 eit brev til utbyggjar der rådmannen la fram 3 alternativ/skisser for gjennomføring av utbygging av VA – infrastruktur til hyttefeltet. I brevet var det og skissert løysning vedrørande opparbeiding av Modvovegen.

Modellen som utbyggjar har valt er at Luster kommune byggjer ut hovudnettet for vatn og avløp, inkludert vassbasseng og trykkauke-stasjon når det er naudsynt, slik at Solsida hyttefeltet kan koplast til kommunalt leidningsnett.

Luster kommune set slike vilkår for å gjennomføra utbygging og ta ansvar for drift av anlegget;
-avtale med utbyggjar på innbetaling av anleggsbidrag på kr. 50 000 pr hytte. 35.000 kroner går til nedskrivning av anleggskostnaden. 15.000 kroner vert avsett til «fellestiltak» for utvikling av Heggmyrane-område

-tilsagn om eit vist tal anleggsbidrag, før ein startar utbygging, etter nærmare avtale.

Kostnad med framføring av VA til feltet utan basseng er berekna til kr. 900.000,- Når ein møter kapasitetsutfordring på vatn vil ein måtte etablere vassbasseng og trykkauke - stasjon. Kostnad stipulert til om lag 1,3 mill .

I møte den 18.04.2017 har Solsida hyttefelt gitt tilbakemelding på at dei ikkje er villige til å betale for meir enn 8 + 8 anleggsbidrag samla.

Medeigarane i Modvovegen har i årsmøte, 7.2.2017 diskutert modelar for utbetring og opparbeidning av Modvovegen. Årsmøtet vedtok at utbyggjar av Solsida hyttefelt sjølv står for utbygging av vegen og søker kommunen om utbyggingstilskot.

Vurdering:

Etter ein prosess der ulike modellar for utbygging er drøfta, legg rådmann i saka opp til at kommunen gjennomførar nødvendig utviding av hovudnettet, mot at utbyggjar betalar anleggsbidrag og at det ligg føre tilsagn om anleggsbidrag før ein startar utbygging.

Modellen/avtalen er stort den same som Hamregåta hyttefelt har med Luster kommune. Modellen er eit frivillig anleggsbidrag på 50.000 pr hytteining. På Solsida vil det vere naturleg å skrive ned anleggskostnad med 20.000 pr eining på vatn og 15.000 pr eining på avløp. (ut frå investeringskostnad var det 15' vatn og 20' avløp på Hamregåta.) Ut over dette var det for Hamregåta og er det for Solsida føresett at kvar hytteining bidreg med eit anleggsbidrag på 15.000 til fellestiltak for utvikling/promotering av Sogn skisenter.

Tilgangskostnaden på VA på Solsida er rekna til 900 000. (den var om lag det halve på Hamregåta.) Ut frå dette har kommunen sett som krav at me må ha bindande tilsagn på ein del einingar før anlegget vert bygt. I avtalen er dette sett til åtte.

På Hamregåta, med langt lågare investering, er det ein garanti om innbetaling av manglande bidrag etter 10 år opp til 300.000.

Endringa er at Solsida må garantere for eit vist tal tilsagn om anleggsbidrag før oppstart, jf større investering.

I alle opplegga har det vore føresett at alle hyttetomtane må betale anleggsbidrag.

Ved utbygging av VA til Solsida må Luster kommune og sørge for at dei andre hyttefelt, både sør og aust for Solsida, kan kople seg til det same nettet.

Rådmanne vurdera at ved å gå for denne løysinga er dette ivaretake.

Det er også rådmanne sin vurdering at ved utbygging av desse hyttefelta må ein gå inn på same avtalemodell som for Hamregåta og Solsida.

Utbygginga krev om lag 900.000 i VA-investeringar som kan finansierast av rammeløyving VA for 2017. (jf og budsjettmerknad om dette tiltaket.)

Det er usemje om punkt 8 i avtalen.

I møte har utbyggjar av Solsida hyttefelt gitt tilbakemelding på at dei ikkje vil betale for meir enn 8 + 8 anleggsbidrag. Dersom dei må betale for alle hyttetomtane vil dei vurdere privat utbygging av VA frå påkoplingspunkt v/Krekavegen, for så å overføre hovudleidninga til Luster kommune vederlagsfritt etter utbygging, med kommunal drift og vedlikehald.

Rådmann si vurdering:

8 anleggsbidrag a 35.000 gir eit bidrag på 280.000 som er mindre enn ein tredel av kostnaden med hovudleidninga.(av 900')

8 anleggsbidrag, i tillegg, når ein skal bygge trykkauke og basseng vil ikkje bidra med meir enn om lag 20% av den kostnaden. (av 1300')

Ei full utbygging med 50 einingar vil gi om lag 1,75 mill til nedskriving mot ein kostnad på 2,2 mill.

Rådmannen legg i si vurdering til grunn at tilstøytande felt kan kome inn, på same vilkår, og dermed bidra till nedskriving sjølv om desse nye felta og vil kunne auka investeringsbehovet noko. (eks Kloakkpumpestasjon)

Ved sida av risiko og ventekostnader vil kommunen og over tid ha vesentlege kostnader med utviding, oppgradering og vedlikehald av VA-nettet samla. Alt dette inkludert anleggsbidrag VA frå hyttefelta vil inngå i sjølvkost VA.

Det vil ikkje vere rimeleg at berre eit avgrensa tal einingar skal betale anleggsbidrag, det veltar ein større del av kostnadane over på andre abonnentar ev generaløkonomien.

Rådmannen sin vurdering er såleis at alle hyttetomter skal betale anleggsbidrag. Om rådmann skulle tilrå noko endring i avtalen så vil det vera å redusere tal bindande tilslagn før oppstart til seks.

At det og i denne avtalen er eit mindre fellesbidrag er rimeleg. Ved utbygging av hytter ved skisenter er det vanleg at denne er langt høgare.

Kommunen har satsa og vil fortsatt satsa på Sogn skisenter og at hyttefelta tek del i mindre tiltak her vil vere positivt for den samla satsinga.

Anna alternativ enn frivillig avtale om anleggsbidrag er omtalt i vedlegg, brev av 11.07.16, til utbyggjarane.

Modvovegen:

I samband med utbygginga av VA - nettet med trase i Modvovegen bør vegen rustast opp.

I Luster kommunestyre den 16.06.2011, sak 39/11, Masterplan Heggmyrane vart følgjande vedteke vedrørende 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 Solsida hyttefelt 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 inntil kr. 200.000,- av dokumenterte kostnadar.

Utbygginga krev då kr. 200.000 i tilskot til veg som kan finansierast av næringsfondet.

Rådmann gjer og merksam på at det i reguleringsplanarbeidet for Heggmyrane som pågår vert drøfta om del av Modvovegen, ut frå planane som ligg føre, bør verte offentleg veg.

Konklusjon:

Oppsummert så er det rådmannen si vurdering at kommunen på ein god måte stimulerar til auka hyttebygging med denne avtalen.

Gitt at utbyggjar vil gå inn på avtalen så vil kommunen byggje nødvendig hovudnett VA og yte tilskot til opprusting av Modvovegen.

Rådmannen legg med dette avtalen fram for politisk avgjerd.

Formannskapet handsama saka i møte 20.04 og vedtok å utsetja saka for nye tingningar med utbyggjarane.

Dette er gjennomført og det er semje om revidert avtale.

Garantikrav og omfang i avtale er redusert.

Jf notat, infrastruktur Solsida og avtale Solsida, begge er datert 24.04 og ligg som vedlegg til saka.

Rådmann tilrår revidert avtale og saka vert handsama på nytt i formannskapet 27.04 som legg fram tilråding til kommunestyret same dag.

Dato: 24.04.17

Jarle Skartun
rådmann

Jan Magne Svåi
Rågjevar eigedom

Særutskrift skal sendast:
m/kopi til: