

# SAKSFRAMLEGG

---

Sakshandsamar: Ingrid M. Slinde  
Arkivsaksnr.: 16/2604

Arkiv: M00

---

## Byggerekneskap Verket 2 - VVA-anlegg

### Rådmannen si tilråding:

Kommunestyret godkjenner byggerekneskapet for utbygging av bustadfeltet Verket 2 i Gaupne med påløpt kostnad på kr. 13 273 286 kroner. I tillegg kjem kostnad til attståande arbeid på 1,5 million kroner.

### Saksutgreiing:

#### Prenta vedlegg:

Uprenta vedlegg: K-sak; 16/995.

### Samandrag:

Bustadfeltet Verket 2 er utbygd som føresett i plan- og budsjettarbeidet. Byggjefeltet vart ferdigstilt i 2016. Tomtane er grovplanert og det er ført fram veg, vatn, overvatn, straum og gatelys.

Feltet vart fylt opp av massar frå Jostedalselvi i samarbeid med Statkraft. Deretter utførte entreprenør Konrad Fuglesteg ANS opparbeiding av området.

Det er så langt nytta 13,27 million kroner og det må avsetjast 1,5 million kroner til attståande arbeid.

Alle område i feltet, med unntak av to einebustadtomtar, er fordelte anten til byggjefirma eller privatpersonar.

### Utval som har vedtaksmynde:

Kommunestyret

### Fakta:

Kommunestyret har vedteke ei samla budsjetttramme på 17 million kroner til feltutbygginga. (overordna planlegging, feltet sin andel av tilførselvegveg, forsterking VA og tilførsel VA ligg utanfor denne ramma.)

Gjeldande reguleringsplan for Verket 2 vart vedteken av kommunestyret 26.06.2013. Grunneigarar som er berørt er Stein Helge Kristensen ca. 20 da, Jan Tandle ca. 3,7 da og Ingrid og Kristen Røneid ca. 3,5 da. Samla erverv er om lag 27,2 da, jf kart og arealoversikt.

Det vert vist til k-sak 16/995, av 17.03.16 med ytterlegare informasjon om utbygging, tomteprisar m.v.

På eigedommen var det to bærbustadar, med to eigarar. Den eine bustaden har midlertidig løyve den andre permanent løyve.

Når det gjaldt «bærbustad» med permanent løyve tok Luster kommune kostnaden med flytting av bustaden. Kostnaden med flytting var 890 000,- inkl.mva.

På bakgrunn av at eigar av bærbustaden med midlertidig løyve ville behalde arealet rundt bustaden, ca. 1.000 m<sup>2</sup>, valde Luster kommune å ikkje kjøpe dette arealet. Grunneigar må betale ein forholdsmessig del av kostnadane med opparbeiding av veg, vatn og avlaup for desse tomtane, seinast når dei blir bebygde. Dette er omtala i eige punkt i grunnvervsavtalen.

Samla kostnad for grunnverv, kostnad med flytting/erstatning av bærbustad og advokatbistand er på 4,4 mill. kr.

Feltet vart fylt opp av massar frå Jostedalselvi i samarbeid med Statkraft. Deretter utførte entreprenør Konrad Fuglesteg ANS opparbeiding av området, med bistand frå Gaupne Maskin og Røyrleggjarservice as.

I prosjektet er det kome til nokre mindre tilleggsarbeid: omlegging av va-leidningar til dei øvste tomtane, litt plastring med stein grunna problemmasse, mindre geologiske undersøking og omlegging/tilkopling av private vassleidning. Straumleidning frå Haugavegen, inkl ny trafo. (m/anleggsbidrag LE)

På bakgrunn av at det var dårlege massar i bakkant av feltet, er to einebustadtomtar «sett på vent.» Det er ikkje skifta ut massar eller fylt på massar frå elva i dette området.

Med unntak av desse to tomtane er alle område i feltet fordelte anten til byggjefirma eller privatpersonar.

Kostnadsoppsett/medgåtte kostnader:

	2013	2014	2015	2016	2017	Totalt
<b>Budsjett:</b>	(200 000)	1 050 000	5 750 000	10 000 000		16 800 000
<b>Rekneskap:</b>						
Gebyr		3 873	2 725	161 560		168 158
Grunnverv	4 900	896 663	2 662 700	824 504		4 388 767
Entreprise			9 350	4 228 268	575 173	4 812 791
Entreprise vatn			219 600	1 873 199		2 092 799
Entreprise avløp				1 151 795		1 151 795
Byggeleing og prosjektering	39 242	330 544	105 958	183 232		658 976
Totalt						13 273 286

Attstående arbeid:

- Det er ikkje aktuelt å asfaltere veg og parkeringsplassar før fleire tomtar og felt er utbygd.
- I samband med tildeling av tomtar/område til utbyggingsfirma er det avtalt at Luster kommune byggjer postkassestativ og nedgravne løysingar for renovasjon mot anleggsbidrag. (9.000,- pr bueining.) Arbeidet med postkassestativ og renovasjon vil bli utført vinteren 2017/2018.
- Mindre masseflytting og stikkveg til dei to siste einebustadtomtane.

#### Vurdering:

Me er godt nøgde med gjennomføring av prosjektet. Det har vore god kommunikasjonen med både Lomheim, som køyrde til massane frå Jostedalselva (Statkraft var ansvarleg for dette arbeidet) og Konrad Fuglesteg som la vva på plassen.

Alle tomtene/områda, unntatt to tomter i nord, i byggjefeltet er fordelte. Utbygginga har gitt tilgang på 4 bustadtomtar i tillegg til leilegheitsområda. Plukkarbustaden vert mest truleg ståande.

Kostnadmessig ligg prosjektet godt innanfor kostnadsramma. Det vart tilkøyr/tilgang på noko mindre massar enn føresett og det har ikkje vore behov for å nytta uføresettposten avsett i budsjettet på 1 million kroner. Arbeidet med byggeleiing og prosjektering har og vorte rimelegare enn føresett.

Det som manglar er asfaltering/kantstein, postkassestativ, bosskonteinera, nokre meter veg og flytting av noko massar. Dette er stipulert til om lag 1,5 millionar kroner. Det vil dra ut i tid før vidare arbeid vert ferdigstilt.

Det er moglegheit for å leggje ut to tomter til. Kommunen si vurdering er at tomtane er godt byggbare, men i tillegg til oppfylling så må her skiftast ut ein god del massar. Rådmannen si tilråding er at me legg ut tomtane for sal med redusert pris. Det er attraktive tomter, men dei krev ekstra grunnarbeid. Det er rimeleg å redusere prisen med 100.000 pr tomt slik at prisen vert 400.000. Rådmann legg til grunn at ein får/har administrativ fullmakt til dette.

Utbyggingsøkonomien i feltet er isolert sett god. Det var budsjettert med at salsinntektene, alt utbygt, skulle dekke feltkostnadane. Denne balansen vert ytterlegare betre grunna lågare utbyggingskostnad enn budsjettert. Sjølv om det no har vore stor interesse for tomtane så er det likevel pårekleleg at inntekter frå tomtesalet vil strekke seg over nokre år framover i tid.

Byggjerekneskapet ligg føre med ein kostnad på 13,27 million kroner og i tillegg kjem om lag 1,5 million i attståande arbeid, tilsaman vert det feltkostnader på om lag 14,8 million kroner. Det er rådmannen sin tilråding at rekneskapet vert godkjent som framlagt.

Dato: 22.08.17

Jarle Skartun  
rådmann

Jan Magne Svåi  
Rågjevar eigedom

---

Særutskrift skal sendast:  
m/kopi til: