



Saksframlegg

Utvikling av bustadområdet Moghusfeltet i Sørbygda

Utval	Utvalssak	Møtedato
Kommunestyret		

Endeleg vedtaksrett i saka har: Kommunestyret

Vedlegg i saka:

- Plankart frå detaljreguleringsplan – Moghusfeltet, Sørbygda
-

Bakgrunn for saka:

I kommunestyresak 53/14 (2014/737) blei det 19.06.2014 vedtatt utsetjing av utbygging av reguleringsområdet i Kynjushamaren. Det blei prioritert i staden å setje i gang reguleringsplanarbeid for bustadbygging i eit område i Sørbygda (Moghusfeltet) og eit område i Tøddebakkane (Tøddelia øvre). Det blei gitt fullmakt til må setje i gang reguleringsplanarbeid for begge felta, og begge planane er seinare vedtekne av kommunestyret.

Det er for tida liten etterspurnad etter ledige tomter, men vi har heller ikkje mykje å syne fram om vi får spørsmål frå interesserte. Det er viktig å ha tilgang på attraktive bustadtomter, både for fastbuande som ynskjer å bygge eige hus, og for tilflyttarar.

Vurdering:

Spørsmålet/saka er vurdert ut frå følgjande mål i økonomiplanen for 2016 - 2019/måla i budsjettet for 2016:

- *Gjennom handlekraft, fleksibilitet og utradisjonelle løysingar, skal Fyresdal vere ein framifrå stad å bu og virke.*

For å bli sett på som attraktiv for tilflytting blir buattraktivitet sett på som like viktig som arbeidsplassar. Sentrumsnære bustadtomter med utsikt, kort avstand til sentrum og til Fyresvatn er eit grunnleggjande og viktig element i arbeidet med å skape nye arbeidsplassar og rekruttere arbeidskraft til kommunen. I tillegg kan det skape større bulyst for dei som alt bur her ved at dei kan få rimeleg tomt og byggje eigen bustad.

Rådmannen ser det som viktig at tomtene må kunne presenterast for interesserte som byggeklare - ferdig rydda, og med veg, vatn, avlaup, fiber og straum ført fram til tomtegrensa.

Det er kostnadskrevjande å føre fram veg og leidningar for straum, vatn og avlaup inn til tomtegrensene i eit nytt felt. Med grunnlag i både etterspurnad og økonomi er det pr. i dag difor ikkje ynskjeleg å legge til rette for bygging i begge desse felta på same tid. I valet mellom dei to nyregulerte bustadfelta, vil rådmannen prioritere Moghusfeltet i Sørbygda. Dette er eit svært attraktivt område, og etter framføring av vatn og avlaup til Sørbygda er det relativt kort avstand frå desse leidningane og fram til dei fyrste tomtene.

Det går høgspenkabel gjennom tomteområdet. Ved full utbygging bør denne leggest i bakken. Det vil vere både rasjonelt, og gjere tomtene meir attraktive, at høgspenkabelen blir lagt i

bakken. Saman med etablering av ny transformatorstasjon og framføring av straum til tomtene er dette av VTK kalkulert til totalt kr. 580 000,-.

I reguleringsplanen er det lagt opp til veg med innkøring både direkte frå Gamleveg, nord for huset til Harald Skarpeid, og frå Lauvraksvegen – som ei sløyfe. Det har ikkje kome protestar mot dette under høyringa av planen, og det er difor grunn til å tru at det kan lagast avtale for bruk og vedlikehald med det private veglaget for Lauvraksvegen. Dette må avklarast før igangsetjing.

For framføring av vatn og kloakk frå Gamleveg er det naturleg å fylgje vegtraseane. For framføring av straum har VTK tenkt ny trafo i nordenden av feltet mellom tomt 12 og 14, og at ein fylgjer vegtraseen fram til tomtene. Det er naturleg at det og blir lagt fram fiber til tomtene på same tid. Ved nedgraving av høgspenkabelen som går tvers over området er det i kalkylene lagt til grunn at kabelen fylgjer vegtraseen.

Prosjektleiar John Kjell Lien har rekna totalkostnaden for klargjering av tomter slik:

Tiltak:	Kostnad:
Ny veg, 150 m., inkl. 6 ljospunkt	Kr. 425 000,-
Asfalt	Kr. 300 000,-
Vatn og avlaup, 300 m.	Kr. 600 000,-
VTK - Straum, ny transformator	Kr. 204 000,-
Nedgraving av høgspenkabel	Kr. 376 000
Kjøp av tomt i samsvar med avtale	Kr. 50 000,-
Prosjektleiing	Kr. 150 000,-
Uføresett	Kr. 175 000,-
Sum kalkyle	Kr. 2 280 000,-

Utbygging og tilrettelegging av dette området er i samsvar med tidlegare vedtak og føringar frå kommunestyret, men det er hittil ikkje tatt stilling til prioritering, tidspunkt for igangsetjing og finansiering.

Rådmannen ynskjer at utbygging av den nedre delen av Moghusfeltet blir starta opp så snart som råd, seinast til våren, for å kunne tilby byggeklare tomter sommaren 2017.

Det blei etter fullmakt frå kommunestyret (2014/737) inngått utbyggingsavtale med grunneigar Jørund Moghus. I avtala skal kommunen lage reguleringsplan og ha ansvar for infrastruktur. Det er lagt til rette for at dette skal vere rimelege tomter. Kommunen skal og kjøpe ei tomt til kr. 50 000,-, med rett til vidaresal for kr. 80 000,-. Kr. 80 000,- skal og vere fastpris for alle tomtene fram til 01.07.2019, med konsumprisregulering kvart 5. år rekna frå 01.07.2015. Dette sikrar oss tilbod om rimelege tomter.

Kommunen får kostnadene med infrastrukturen i feltet, men ikkje inntekter av tomtosal. Skulle vi fått det, måtte vi ha kjøpt heile feltet. Nå slepp vi den kostnaden, grunneigaren er etter avtala forplikta til å selje tomtene til ein låg pris, og kommunen kan tilby attraktive tomter til interessentar på svært gunstige vilkår.

Feltet som avtala og reguleringsplanen omfattar har totalt 24 tomter. Tilrettelegginga i denne omgangen vil gi oss 12 tomter, men med ganske enkel vidareføring til dei andre 12. Tomtene som nå blir klare ligg langs Lauvraksvegen, og i området der høgspenkabelen nå går. Desse tomtene kjem så høgt opp i terrenget at dei vil få fritt utsyn til Fyresvatn over husa som ligg langs Gamleveg. Det bør setjast byggeklausul på tomtene. Med så sterkt subsidiert tomtepris bør det ikkje leggast til rette for kjøp av tilleggsareal. Dette kan øydelegge det mest attraktive området. Tomtene må målast opp i samsvar med reguleringsplanen før dei blir lagt ut for sal.

Konklusjon:

Rådmannen ser det som viktig at kommunen kan tilby attraktive, byggeklare tomter for å kunne bruke disse som verkemiddel i samband med næringsutvikling og rekruttering av arbeidskraft, samt skape bulyst for fastbuande. Det blir sett i gang utbygging av den nedre delen (nedanfor nåverande høgspenkabel) av Moghusfeltet så snart som råd, seinast våren 2017, med tilrettelegging av minimum fem tomter med infrastruktur til tomtegrensene, klare for sal sommaren 2017. Det blir sett byggeklausul for bustadhus på tomtene. Tomtene må målast opp i samsvar med reguleringsplanen før dei blir lagt ut for sal. Kalkulerte kostnader, kr. 2 280 000,-, blir finansiert ved låneopptak.

Innstilling frå rådmannen:

Det blir sett i gang utbygging av den nedre delen av Moghusfeltet i Sørbygda snarast, seinast våren 2017, med mål om å kunne tilby byggeklare tomter med veg, vatn, avlaup, straum og fiber til tomtegrensene for minimum fem tomter, sommaren 2017. Avtale med grunneigar Jørund Moghus blir lagt til grunn, mellom anna kjøp av ei tomt til kr. 50 000,- for vidaresal. Det blir sett byggeklausul for bustadhus på tomtene. Kalkulerte kostnader, kr. 2 280 000,- blir finansiert ved låneopptak.

Ketil O. Kiland	
rådmann	Edvard Nesland
	nærings sjef