



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 21/5526-48
Saksbehandler Heidi Rødven

Fornytt sluttbehandling av utbyggingsavtale for planområdet Caspersensvei 81

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Kommunestyret	25.04.2024	24/44

Kommunestyret har behandlet saken i møte 25.04.2024 sak 24/44

Knut Henning Thygesen (R) fremmet følgende forslag:

Risør kommune kjøper en tomt i Caspersensvei for inntil 800000. Kjøpet finansieres av ubundne investeringsfond.

Votering

Ved alternativ votering mellom Knut Henning Thygesens forslag og kommunedirektørens forslag til vedtak, ble kommunedirektørens forslag til vedtak vedtatt med 26 mot 3 stemmer.

Forslag fra K. H. Thygesen (R) (3/ 29)	Kommunedirektørens forslag til vedtak (26/ 29)
Rødt (3/3) Frida Fred Dørsdal Hanne Trine Helland Ellefsen Knut Henning Thygesen	Arbeiderpartiet (9/9) Agnes Norgaard Silje Dagmar Ibsen Tore Myrberg Ellen Jakobsen Grunnsvoll Odd Eldrup Olsen Lene Gunsteinsen Jan Frode Nilsen Elen R. Lauvhjell Ister Muhamud Ali Høyre (9/9) Frode Antonsen Lars Ole Røed Anette Lunner Kai Magne Strat Dag O. Gjesteby Kari-Anne Røisland Ole Jacob Paulsen Sverre-Tobias Dukene Albert Martin Walla Venstre (4/4) Arne Lauvhjell André Sagvollen Frode Ausland Stian Lund Senterpartiet (1/1) Alexander Stamsø

	Fremskrittspartiet (3/3) Bjørn Stiansen Geir Magne Kile Dag Eikeland
--	---

Kommunestyrets vedtak

Risør kommunestyre vedtar utbyggingsavtale for planområdet Caspersensvei 81, datert 01.11.23, i medhold av § 17-4 i plan- og bygningsloven, med følgende tillegg:

Kommunen skal ha fortrinnsrett til å kjøpe 10% av boligene/tomtene bl.a. til vanskeligstilte. Ervervet skal gjennomføres til markedspris. Kommunen forplikter seg til å ta standpunkt til erverv snarest mulig og senest innen salgsstart for tomteområdet (eneboligtomter) og for hvert leilighetsprosjekt.

Kommunestyret ønsker ikke å benytte seg av forkjøpsretten for eneboligtomtene som legges ut for salg 25.05.24.

Fornyhet sluttbehandling av utbyggingsavtale for planområdet Caspersensvei 81

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Risør kommunestyre vedtar utbyggingsavtale for planområdet Caspersensvei 81, datert 01.11.23, i medhold av § 17-4 i plan- og bygningsloven, med følgende tillegg:

Kommunen skal ha fortrinnsrett til å kjøpe 10% av boligene/tomtene bl.a. til vanskeligstilte. Ervervet skal gjennomføres til markedspris. Kommunen forplikter seg til å ta standpunkt til erverv snarest mulig og senest innen salgsstart for tomteområdet (eneboligtomter) og for hvert leilighetsprosjekt.

Kommunestyret ønsker ikke å benytte seg av forkjøpsretten for eneboligtomtene som legges ut for salg 25.05.24.

Vedlegg

Utbyggingsavtale revidert 01.11.23

Plankart

Reguleringsbestemmelser

Saksutskrift - Sluttbehandling av utbyggingsavtale for planområdet Caspersensvei 81

Prisliste og tomtkart

Kort resymé

Detaljreguleringsplan for Caspersensvei 81A ble sist godkjent 07.06.23, sak 23/25. Området er regulert for ca. 40 boenheter, fordelt på ene-/tomannsboliger og konsentrert småhusbebyggelse. Vei, vann og avløp i området skal overtas av kommunen og det er derfor behov for en utbyggingsavtale mellom utbygger Risør Utvikling AS og kommunen.

Behandling av utbyggingsavtaler følger av kap. 17 i plan- og bygningsloven. Avtalen lå ute til høring fra slutten av november til 31.12.23. Det kom to innspill i høringsperioden. Kommunestyret behandlet saken 29.02.24, men vedtok et tillegg om kommunal forkjøpsrett og avtalen måtte derfor legges ut på ny høring. I den andre høringsrunden har det kun kommet ett innspill.

Kommunestyret skal ta stilling til om avtalen skal vedtas eller ikke. Kommunestyret kan foreslå endringer i avtalen slik den foreligger. Utbygger må deretter avgjøre om de ønsker å undertegne avtalen med endringer.

Kommunedirektøren innstiller på at avtalen vedtas slik den foreligger, men at kommunen ikke benytter seg av forkjøpsretten ved denne salgsrunden.

Saksopplysninger

Kommunestyret behandlet avtalen i sak 24/4 den 29.02.24 og fattet følgende vedtak:

«Risør kommunestyre vedtar utbyggingsavtale for planområdet Caspersensvei 81, datert 01.11.23, i medhold av § 17-4 i plan- og bygningsloven.

Kommunestyret ber om at det innarbeides en rett i utbyggingsavtalen for kommunen, til å forbeholde seg forkjøpsrett for 10% av boligene/leilighetene i henhold til plan- og bygningslovens § 17-3, andre ledd.»

Tillegget innebar en endring av avtalen som er basert på § 17-3 i plan- og bygningsloven. Her står det at en utbyggingsavtale kan regulere at «kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.» Jfr. § 17-4 andre ledd, oppstår da et behov for ny høring i 30 dager. Høringsfristen var 15.04.24. Det har kommet innspill fra Statens vegvesen om at de ikke har ytterligere kommentarer.

Vedtaket fra kommunestyret er forelagt utbygger og de ønsket en konkret utforming av punktet for å ha en sikkerhet for om kommunen ønsker å benytte seg av en slik forkjøpsrett så tidlig som mulig. En tilsvarende bestemmelse foreligger i utbyggingsavtalen for planområdet Lindknuten/Kranlia. En lignende ordlyd som i denne avtalen ble derfor lagt ut på høring i samråd med utbygger:

«Kommunen skal ha fortrinnsrett til å kjøpe 10% av boligene/tomtene bl.a. til vanskeligstilte. Ervervet skal gjennomføres til markedspris. Kommunen forplikter seg til å ta standpunkt til erverv snarest mulig og senest innen salgsstart for tomteområdet (eneboligtomter) og for hvert leilighetsprosjekt.»

I e-post datert 03.04.24, skriver utbygger, at de ønsker å lansere sine boligtomter, 27 stk., på det åpne markedet 25.05.24. Kommunen må benytte sin forkjøpsrett før denne datoen. De to tomtene for leilighetsprosjekt legges ikke ut på salg nå. Forkjøpsretten gjelder også disse når de legges ut for salg.

Avtalens innhold

Vi viser til sak 24/4 for avtalens innhold, se vedlegg. Endret avtale ble lagt ut på høring med forslag til presisering i samråd med utbygger, se ovenfor.

Økonomi

Kommunen skal overta deler av vei, vann og avløp kostnadsfritt. Over tid vil det allikevel påløpe driftskostnader forbundet med anlegget.

Dersom kommunen ønsker å benytte seg av forkjøpsretten, skal det skje etter markedspris. Tomtene legges ut for salg 25.05.24. Fordi det er snakk om tomter, ikke ferdige boliger, må det også tas høyde for kostnader knyttet til opparbeiding av tomtene og bygging av bolig. Det samlede beløpet før en bolig står klar for salg eller utleie er derfor ikke kjent.

Kommuneplan

Området har vært regulert lenge, men utbyggingsavtalen bidrar til å sikre ordnede forhold knyttet til at kommunen skal overta deler av anlegget. Det er allikevel lite sannsynlig at en utbyggingsavtale påvirker kommunens hovedmål «Vi skal vokse» positivt eller negativt.

Folkehelse og levekår

Hensikten med forkjøpsretten er å gi kommunen anledning til å kjøpe boliger/tomter til bl.a. vanskeligstilte. Avtalen kan derfor ha betydning for folkehelse og levekår. Hvis kommunen kan tilby boliger til en lavere pris enn markedspris, vil det kunne hjelpe innbyggere inn på boligmarkedet og virke positivt inn på personers levekår. I dette tilfellet handler forkjøpsretten om å kjøpe boligtomter til markedspris, og sånn sett er det usikkert om kommunen ved hjelp av denne kan tilby boliger til en lavere pris enn markedspris. Det vil avhenge av kostnader for opparbeiding av tomt og bygging.

Klima og miljø

Det er stilt krav om lavest mulig kostnad for klima og miljø, f.eks. gjennom valg av byggemetoder og materialer samt fokus på sirkulær økonomi.

Næringsperspektiv

Ikke relevant for saken.

Vurderinger

Kommunestyret har bedt om at det innarbeides en kommunal forkjøpsrett i avtalen. Kommunedirektøren hadde derfor et møte med utbygger for å avklare ordlyden i nytt

avtalepunkt, som så ble lagt ut på høring. Dersom kommunestyret ikke skulle være enig i forslaget, kan det foretas endringer. I så fall må endringen forelegges utbygger for avklaring og undertegning av avtalen. Øvrig del av avtalen ble vedtatt i sak 24/4 og det er ingen uenighet om denne fra utbyggers side.

Det nye punktet tydeliggjør at kjøpet skal gjennomføres til markedspris og at kommunen må benytte seg av sin forkjøpsrett snarest mulig, senest innen salgsstart for tomteområdet og for hvert leilighetsprosjekt. På denne måten får utbygger en forutsigbarhet. Det samme gjøres tomtekjøperne som kan være trygge på at kommunen ikke benytter seg av en forkjøpsrett i ettertid allè ordninger i f.eks. borettslag.

Det er positivt for utbygger og tomtekjøperne at avtalepunktet presiseres. For kommunen gir det mindre handlingsrom i tid, noe som kan være en ulempe fordi det krever politisk behandling og bevilgning å innløse forkjøpsretten. Samtidig står kommunen fritt til å kjøpe en tomt også i ettertid, men da som en ordinær kjøper.

Det innstilles på at punktet tas inn i avtalen.

Vurdering av forkjøpsrett

Kommunedirektøren vurderer at det ikke er aktuelt å benytte seg av forkjøpsretten for noen av de 27 tomtene som legges ut for salg 25.05.24. Kostnadene knyttet til å opparbeide tomt og bygge bolig vil trolig beløpe seg til flere millioner per boenhet og sett i lys av at prosjektet Bærekraft 25 pågår, med formål om å redusere kostnader, er dette ikke et riktig tidspunkt.

Kommunedirektøren ser at det kan være en fordel at en kommune kan tilby rimeligere boliger for bl.a. vanskeligstilte, men mener det er en mindre ressurskrevende løsning å kjøpe ferdig bygde boliger/leiligheter. Selv om kommunen prinsipielt kan stå for opparbeiding av tomt og bygging av bolig, som det ble gjort i Tyriveien 15 og for omsorgsboligene på Tjenna, mener kommunedirektøren at dette er en oppgave som ikke bør prioriteres nå. Dersom kommunestyret ser dette annerledes, anbefales det at formannskapet gis fullmakt til å gjøre en nærmere vurdering og beslutning rundt kjøp i en egen sak i formannskapsmøtet 16.05.24. Dette fordi kommunestyret ikke har nytt møte før 30.05.24, altså etter at tomtene legges ut for salg.

Når tomtene for konsentrert småhusbebyggelse i samme område, legges ut for salg, vil kommunen få en ny forkjøpsrett som kan vurderes.

Kommunedirektørens konklusjon

Det innstilles på at avtalen godkjennes slik den foreligger i medhold av § 17-4 i plan- og bygningsloven og at kommunen ikke benytter seg av forkjøpsretten for ene/tomannsboligtomtene.

RETT UTSKRIFT
DATO 29.april.2024