



HORNINDAL KOMMUNE

Sakspapir

SAKSGANG			
Styre, råd, utval m.m.	Møtedato	Saksnr.:	Saksbehandlar
Utval for utvikling	29.01.2014	004/14	SH
Planutvalet	03.02.2014	001/14	SH
Kommunestyret	13.02.2014	003/14	SH

Saksansvarleg: Ståle Hatlelid	Arkiv: L71	Arkivsaknr.:
	Objekt:	14/26 - 1

Lokalisering av aktuelle utbyggingsområde for bustader i Hornindal kommune - vurdering av ulike alternativ

Sakstilfang / Lover / Plandokument

- *Plan- og bygningslova*
- *Jordlova*
- *Naturmangfaldslova*
- *Vassressurslova*
- *Lov om folkehelse*
- Arealdelen til kommuneplanen
- Tematisk kommunedelplan for idrett-, fysisk og friluftsliv (2008)
- Tematisk kommunedelplan for klima (20..)

Saka gjeld

Prioritering av nye bustadområde i kommunen.

Bakgrunn

Siste 2 – 3 år har vist vesentleg auke i bustadbygginga i Hornindal. Mesteparten av dette knyter seg til Hornindal Eigedomsutvikling AS sin aktivitet på Ospesletta, men det har også vore bra avsetnad på kommunale bustadtomter i Kyrkjhornsbakkane. For å vere budd på vidare utvikling, med folketalsauke og sysselsetjing, er det kommunen si oppgåve å syte for tilgjengeleg bustad- og næringsareal. I dag er fleire reguleringsplanar under arbeid, både i kommunal og privat regi, og desse legg til rette for bustadbygging og eller næringsutvikling:

- Grodås sentrum med tilhøyrande areal på Kyrkjhorn: Butikk-, kontor- o.a. sentrumsfunksjonar i kombinasjon med bustader, samt areal for «reine» bustadbygg.
- Raudemel industriområde: Utviding av industriareal
- Ytre Haugen: Utviding av eksisterande fabrikkområde.

I arealdelen til kommuneplanen (2004), eller gjennom eigendokkjent reguleringsplan, er framtidig bustadbygging i hovudsak lokalisert til desse områda:

- Kjøs/ Kongsvik
- Grodås sentrum (Grodås 1 og Grodås 2)
- Ytrehorn
- Haugen/ Hjellbakkane – område sett av til spreidd bustadbygging med krav om godkjent plan
- Området Fannemel – Tytebærhaugen
- Område B i Fannemel bustadfelt.

I tillegg er det etter privat eller kommunalt initiativ ynskjeleg å få vurdert bustadbygging i følgjande område:

- Utviding av Kyrkjhornsbakkane bustadfelt i nordleg retning (på eigedomen til Jan Melsåsen)
- Nytt bustadfelt på Løvland (på eigedomen til Inge Heggen)
- Nytt bustadfelt på Gausemel (på eigedomane til Anita Olsen, Atle og Solveig Tomasgard, Olav Rune Seljeset og Venke Fredriksen)

Drøfting

Mange ulike faktorar påverkar val av nye bustadområde i kommunen, ikkje minst utviklinga på samferdselssektoren. Arbeidsreisene og pendleavstandane blir kortare, og i dag ser vi at visjonen i kommuneplanen frå 2004 – om at Hornindal skal vere «...eit knutepunkt mellom regionar» er i ferd med å bli realitet. Dette gjev seg m.a. utslag i auka bustadbygging og optimisme i næringslivet, og for kommunen blir det viktig å leggje til rette for at alle som ynskjer det kan busetje seg i Hornindal.

Prioritering av framtidige bustadfelt er m.a. knytt opp mot kostnader, og utnytting av eksisterande infrastruktur vil alltid vere eit «godt springbrett» for vidare utbygging. Men også ei rekkje andre kriterier må vektleggjast, ikkje minst nye og skjerpa krav til risikovurdering av planlagde utbyggingsområde. Når kommunestyret skal prioritere dei aktuelle utbyggingsområda er det såleis mange vurderingar som «ligg i botnen» - for dei val som blir gjort. Til hjelp i dette arbeidet har administrasjonen utarbeidd ein matrise – der ulike kriterier (for det enkelte utbyggingsområde) blir vurdert etter ein poengskala. Dette er ei vanskeleg «øving», men etter rådmannen si vurdering likevel ein metode som får fram sterke og svake sider med dei ulike alternativ. Område med låg poengsum vil (per dags dato) såleis vere gunstigare å bygge ut enn område med høg poengsum.

Følgjande vurderingskriterier er lagt inn i matrisa:

- Eigedomstilhøve (kommunal eigedom)
- Avklara arealbruk (gjennom reguleringsplan eller overordna arealplan)
- Opparbeiding av veg, vatn avløp og fiber
- Gang- og sykkelveg til skule og barnehage
- Avstand til sentrum
- Lokalklimatiske tilhøve
- Risiko- og sårbarheit (ROS)
- Evt. konflikt med viktige landbruksareal, verna vassdrag, biologisk mangfald m.m.

Som det går fram av kommentaren til matrisa (sjå vedlegg) kan tabellen ikkje brukast ukritisk, men poengsummane avspeglar likevel ei prioritering av utbyggingsområda, og ved å dele tabellen i 3 poengområde får vi følgjande inndeling:

< 20 poeng:	Fannemel B, Grodås 1 og Grodås 2
> 20 ≤ 25 poeng:	Ytrehorn, Gausemel 2, Kyrkjehornsbakkane nord, Løvland og Gausemel 1
> 25 poeng:	Kongsvik - Kjøs

For område som ligg nær kvarandre i poeng vil små endringar i poenggjevinga kunne føre til at lista blir snudd litt opp ned, men slik ho no ligg føre bør kommunen prioritere utbygging av Fannemel B og Grodås 1. Dette vil gje tilgang til sentrums- eller sentrumsnære tomter, og tomter litt «opp i bygda».

Økonomiske konsekvensar

Uavhengig av kvar det blir lagt til rette for nye byggjefelt vil utgiftene belaste VVA-sektoren. Med dagens avgifter må kommunen difor vere varsam med å leggje ut nye byggjeområde utan å krevje full refusjon frå tomtekjøparane for VVA-investeringane i feltet. Blir refusjonsreglane ikkje brukt fullt ut betyr det at alle abonnentar må vere med å «subsidiere» framtidig utbygging - gjennom høgare avgifter.

Før det blir teke endeleg avgjerd om opparbeiding bør kommunen også få vurdert bruk av utbyggingsavtaler. Dette påverkar likevel ikkje utbyggingsrekkefølgja.

Framlegg til vedtak:

1. Utbygging av nye bustadområde i Hornindal skal skje etter følgjande prioritering:
 1. Fannemel B
 2. Grodås 1
2. Alle refusjonspliktige tiltak i nye felt skal heilt og fullt dekkjast av tomtekjøparane.
3. Dersom forhandlingar med private grunneigarar resulterer i endra poenggjeving for eitt eller fleire av utbyggingsområda vil dette kunne påverke utbyggingsrekkefølgja. Kommunestyret skal i så fall ha prioriteringslista opp til ny vurdering.
4. Bruk av utbyggingsavtaler skal vurderast før utbygginga tek.

Ann Kristin Langeland/s.
- rådmann -

29.01.2014 UTVAL FOR UTVIKLING

Framlegg frå Stig Olav Lødemel:

Utvalet ser svært positivt på at det no er sett fokus på bustadtomter, og at det er framdrift i lokalisering av aktuelle utbyggingsområde.

Utvalet ber forhandlingsutvalet snarast gå i forhandlingar med aktuelle grunneigarar for å få klarlagt pris på grunn i dei forskjellige utbyggingsområda.

Administrasjonen får i oppdrag å utgreie anslagsvis kommunale kostnader i forhold til grunnkjøp, reguleringsplan, infrastruktur m.m. i dei forskjellige utbyggingsområda.

Det er også ønskeleg om ein ut frå desse kostnadene kan få ein ca tomtepris i dei forskjellige områda.

Dette for at kommunestyret skal ha eit breiare grunnlag for å vurdere dei ulike områda i forhold til utbyggingskostnader, beliggenheit, attraktivitet, tomtepris o.s.v.

Avrøysting: Rådmannen sitt framlegg fekk 0 røyster, Stig Olav Lødemel sitt framlegg fekk 7 røyster.

UFU-004/14 TILRÅDING TIL PLANUTVALET SAMRØYSTES:

Utvalet ser svært positivt på at det no er sett fokus på bustadtomter, og at det er framdrift i lokalisering av aktuelle utbyggingsområde.

Utvalet ber forhandlingsutvalet snarast gå i forhandlingar med aktuelle grunneigarar for å få klarlagt pris på grunn i dei forskjellige utbyggingsområda.

Administrasjonen får i oppdrag å utgreie anslagsvis kommunale kostnader i forhold til grunnkjøp, reguleringsplan, infrastruktur m.m. i dei forskjellige utbyggingsområda.

Det er også ønskeleg om ein ut frå desse kostnadene kan få ein ca tomtepris i dei forskjellige områda.

Dette for at kommunestyret skal ha eit breiare grunnlag for å vurdere dei ulike områda i forhold til utbyggingskostnader, beliggenheit, attraktivitet, tomtepris o.s.v.

03.02.2014 PLANUTVALET

Nytt framlegg frå Idar Nygård:

1. Desse områda vert prioriterte:

Løvland (på eigedommen til Inge Heggen ca. 25 da.) Kommuna kjøper areal
Abelbakken. Jan Melsåsen vil vere med på reguleringsplan, ca.20 da, for å selje tomter sjølv.
Grodås 1 og 2.
Fannemel B. (Kommuna eig grunn)

2. Forhandlingsutvalet må no vidareføre dei samtalane som har vore gjennomførte med dei aktuelle grunneigarane, for å kome fram til eit avtaleutkast.

3. Alle refusjonspliktige tiltak i nye felt, som kommuna eig, skal heilt og fullt dekkjast av tomtekjøparane.

4. Bruk av utbyggingsavtaler skal vurderast før utbygging tek til.

PLAN-001/14 TILRÅDING TIL KOMMUNESTYRET SAMRØYSTES:

1. Desse områda vert prioriterte:

Løvland (på eigedommen til Inge Heggen ca. 25 da.) Kommuna kjøper areal
Abelbakken. Jan Melsåsen vil vere med på reguleringsplan, ca.20 da, for å selje tomter sjølv.
Grodås 1 og 2.
Fannemel B. (Kommuna eig grunn)

2. Forhandlingsutvalet må no vidareføre dei samtalane som har vore gjennomførte med dei aktuelle grunneigarane, for å kome fram til eit avtaleutkast.
3. Alle refusjonspliktige tiltak i nye felt, som kommuna eig, skal heilt og fullt dekkjast av tomtekjøparane.
4. Bruk av utbyggingsavtaler skal vurderastfør utbygging tek til.

13.02.2014 KOMMUNESTYRET

Framlegg frå Jon Åge Torheim:

1. Disse områda vert prioriterte:
 - Løvland (på egedomen til Inge Heggen ca. 25 da.) Kommuna kjøper areal
 - Abelbakken. Jan Melsåsen vil vere med på reguleringsplan, ca.20 da, for å selje tomtar sjølv.
 - Grodås 1 og 2.
 - Fannemel B. (Kommuna eig grunn)
 - Gausemel 1
2. Forhandlingsutvalet må no vidareføre dei samtalane som har vore gjennomførte med dei aktuelle grunneigarane, for å kome fram til eit avtaleutkast.
3. Alle refusjonspliktige tiltak i nye felt, som kommuna eig, skal heilt og fullt dekkjast av tomtekjøparane.
4. Bruk av utbyggingsavtaler skal utarbeidast før utbygging tek til.

Avstemming:

Planutvalet sitt framlegg fekk 11 røyster

Jon Åge Torheim sitt framlegg fekk 5 røyster

KS-003/14 VEDTAK:

1. Disse områda vert prioriterte:
 - Løvland (på egedomen til Inge Heggen ca. 25 da.) Kommuna kjøper areal
 - Abelbakken. Jan Melsåsen vil vere med på reguleringsplan, ca.20 da, for å selje tomtar sjølv.
 - Grodås 1 og 2.
 - Fannemel B. (Kommuna eig grunn)
2. Forhandlingsutvalet må no vidareføre dei samtalane som har vore gjennomførte med dei aktuelle grunneigarane, for å kome fram til eit avtaleutkast.
3. Alle refusjonspliktige tiltak i nye felt, som kommuna eig, skal heilt og fullt dekkjast av tomtekjøparane.
4. Bruk av utbyggingsavtaler skal vurderastfør utbygging tek til.

Kopi til:

Sakshandsamar for vidare arbeid.

Hornindal, den 19.02.2014

Anne Elin Ekornesvåg/s

- Sekretær -