

Arkivsak-dok. 054 - 18

Saksbehandler: Elin Vagle

Behandles av:

Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF

04.04.2018

Stokkastø 20- etablering av tun med Småhus

Bakgrunn for saken:

I ØP 2018-2021 er det avsatt 40,2 MNOK til etablering av 3 tun med 4 boliger. Prosjekt L35 (et tun) er planlagt gjennomført på Stokkastø. Det er bevilget 14,2 MNOK til prosjektet. I tillegg til 3 tun er Sandnes Eiendomsselskap KF (SEKF) gitt i oppdrag å fremskaffe 2 Småhus årlig.

Det har i forbindelse med byggesaksprosessen for tilrettelegging av tun på Stokkastø dukket opp forhold som det er behov å avklare. Denne sak omhandler dette.

Saksopplysninger:

SEKF ervervet sommeren 2016 eiendommen Stokkastø 20, til en pris av 3,8 MNOK. Formålet med kjøpet var å etablere 4 småhus på tomten, ihht vedtak i styresak 42/16.

Eiendommen er på 1815 kvm. Boligen og garasjen som stod på tomten ved ervervelse, er nå revet i forbindelse med byggeprosjektet.

Det ble søkt om rammetillatelse og dispensasjon fra plan 6602 høsten 2016. Rammetillatelse ble gitt den 08.12.2016. Vedtaket ble imidlertid senere opphevet av Fylkesmannen i Rogaland den 19.06.2017 og saken ble sendt tilbake til kommunen for ny vurdering.

Tilrettelegging av 4 Småhus utløser også krav om ny VA løsning for å sikrer tilstrekkelig leveranse av drikkevann og branndekning for de nye boligene. Alternative løsninger fremkommer av vedlegg. En oppgradering av ledningsnettet fordrer at man får inngått avtale med nabo om liggerett for vannledning for påkobling i Stokkastø.

Vurderinger:

Styret sin føring ved kjøp av Stokkastø 20 var at en skulle søke å få på plass 4 boenheter. Fylkesmannen sin oppheving av gitt rammetillatelse fordrer at en må gjennomgå de alternativer som foreligger. Dette er en sak som dreier seg om tillatelse og kostnader. Slik daglig leder ser det har en flere muligheter. Disse vil også ha ulik grad av risiko knyttet til seg.

Følgende alternativer vurderes:

1. Selge tomten «as is»

Eiendomsmegler 1 har i desember 2017 gjort en verdivurdering av tomten som nå fremstår som råtomt der enebolig og garasje er revet og ryddet for skog og villniss. Deres prisantydning er på 3,9 MNOK. Påløpte kostnader i prosjektet er på 1MNOK (konsulent, byggesak, riving av bolig etc) + kjøp av tomt 3,8 MNOK. Ved salg av tomten slik den nå er medfører dette et tap på **1 MNOK**.

2. 1 Småhus (som erstatning av tidligere bolig)

Dette kan løses enten ved mindre endring av gjeldende plan, eller med dispensasjon fra kravet om detaljregulering. Signaler fra teknisk i Sandnes kommune er at dersom eksisterende bebyggelse kun skal erstattes med en ny bolig vil ikke kravet om oppgradering av eksisterende branndekning og oppgradering av kommunal vannledning bli utløst.

Kostnadsdriver	MNOK
Tomtekjøp	3,8
Påløpte kostnader pt (konsulent, byggesak, rivning eks bolig etc)	1
Nye byggesaksomkostnader / konsulenter	0,2 – 0,5
Entreprisekost inkl grunn/betong (0,9 mill pr boenhet)	0,9
Sum 1 bolig	5,9 – 6,2

Pris pr boenhet, estimert til **ca 6 mill kr**

3. Dispensasjon fra kravet om detaljregulering (4 småhus)

Velger en å gå videre med bygging av 4 småhus, er det enkleste å søke om dispensasjon for tiltaket. Det påløper ikke kostnader forbundet med reguleringsarbeid etc, men samtidig er det en risiko med at det ikke gis dispensasjon og en må starte opp prosess med regulering. I så fall har en tapt tid. Kostnader for alternativ med dispensasjon er følgende:

Kostnadsdriver	MNOK
Tomtekjøp	3,8
Påløpte kostnader pt (konsulent, byggesak, rivning eks bolig etc)	1
Nye byggesaksomkostnader	0,5
Teknisk infrastruktur	2,5
Entreprensekost inkl grunn/betong (0,9 mill pr boenhet)	3,6
Sum, 4 boliger	11,4

Pris pr boenhet, estimert til **ca 3 mill kr**

4. Detaljregulering (4 Småhus)

Dette alternativet krever utarbeidelse av reg plan. Det er usikkert hvorvidt det vil komme rekkefølgekrav i forbindelse med en slik reg plan og størrelsen på disse. Det må påregnes 1 – 2 års behandlingstid før godkjent reg plan foreligger.

Kostnadene for alternativ med reg plan er som følger:

Kostnadsdriver	MNOK
Tomtekjøp	3,8
Påløpte kostnader pt (konsulent, byggesak, rivning eks bolig etc)	1
Utarbeidelse av reg plan samt byggesaksomkostnader	2 - 3
Teknisk infrastruktur	2,5
Entreprensekost inkl grunn/betong (0,9 mill pr boenhet)	3,6
Sum, 4 boliger	12,8 – 13,8

Pris pr boenhet, estimert til **ca 3,2 – 3,5 mill kr**

5. Kombinert løsning

Tanken bak forslaget er å komme i gang med bygging av en bolig så snart som mulig samtidig som tomtens potensiale på sikt kan utnyttes. Dette skjer gjennom at en først bygger en bolig samtidig som en starter reguleringsplanarbeidet med tanke på å oppnå totalt 4 boenheter på eiendommen.

Kostnadene vil ventelig bli som for alternativ fire, med et tillegg ved at grunn- og byggearbeidene deles i to prosjekter.

Pris pr boenhet, estimert til **ca 3,5 - 4 mill kr**

I ØP 2018-2021 er det lagt inn 4,2 MNOK (ihht kostnadskalkyle i rapport for gjennomføring av Småhus strategi) pr boenhet. Stokkastø 20 ligger vestvendt mot Gandsfjorden, i tilgrensning til jernbanen. Det er del av et større attraktivt utviklingsområde, som er under transformasjon. Deler av næringsbebyggelsen sør for Stokkastø vurderes av ulike grunneiere til å kunne utvikles til bolig på sikt. En felles reguleringsplan vil derfor kunne gi flere parter å fordele kostnadene på (reg plan samt teknisk infrastruktur). Daglig leder er likevel av den oppfatning at en bør gå videre på egenhånd nå for så snart som mulig å sikre 4 nye boliger for en utsatt brukergruppe. Salg av eiendommen som «as is» er ikke et alternativ så lenge det ikke foreligger gode erstatningstomter der bestillingen kan løses bedre og til en lavere kostnad.

Dersom en kunne lykkes med en dispensasjon fra kravet om detaljregulering, ville det vært den foretrukne løsningen. Tomten er stor nok til å tåle 4 boenheter, med en beboer pr bolig. Det vil i praksis ikke være flere beboere på eiendommen enn en enebolig, som også sannsynligvis ville kunne fått tillatelse til en utleiedel i tillegg.

Dersom en ikke når frem med en slik søknad, bør en starte arbeidet med reguleringsplan. I oppsett over er det vist til to alternativer, hhv å bygge en bolig nå og deretter bygge tre nye enheter dersom reguleringsplan blir godkjent eller om en skal regulere først for deretter å bygge fire boenheter. Fordelen med å bygge en enhet først er at en av boligene kan tas i bruk på et tidligere tidspunkt, ulempen er at kostnadene ventelig blir noe høyere enn å bygge alt under ett og en unngår usikkerhet og låsing av tomten dersom reguleringsplanen ikke blir vedtatt. Daglig leder er usikker på hva som er den beste løsningen, men har konkludert på alternativ 4 hvor en detaljregulerer hele eiendommen før en starter noe byggearbeider. Det vil bli orientert nærmere om saken i møtet.

Forslag til vedtak:

1. Prosjektet «Stokkastø 20» videreføres med mål om å etablere 4 boenheter på eiendommen.
2. Det søkes om dispensasjon fra kravet om detaljregulering. Dersom dette ikke innvilges settes det i gang reguleringsarbeid med tanke på å få godkjent 4 boenheter på eiendommen.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 23.03.2018

Torbjørn Sterri

daglig leder

Vedlegg: «Stokkastø 20», prosess byggesak samt fremføring vann til eiendommen