

Arkiv: <arkivID><jplD> FA-L80
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 25.11.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
113/21	Alver formannskap	02.12.2021
	Alver kommunestyre	

Utbygging Knarvik - forskottering av utbygging infrastruktur

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

- Alver kommune set av 100 mill kr i økonomiplanperioden 2022 - 2025 til forskottering av infrastrukturutbyggingar innan områdeplan Knarvik sentrum. Det er tilsvarande budsjetttert med 60 mill. kr i tilbakebetaling av dei forskotterte midlane i økonomiplanperioden og 20,2 mill kr i mva refusjon.
- Dei resterande 20,2 mill kr av forskotteringa blir tilbakebetalt gjennom framtidige utbyggingsprosjekt i Knarvik.
- Ein føresetnad for å nytte forskotteringsmidlane er at medfinansiering frå utbyggjarar er sikra gjennom politisk vedtekne utbyggingsavtalar.

Alver formannskap 02.12.2021:

Handsaming:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

FO- 113/21 Vedtak:

- Alver kommune set av 100 mill kr i økonomiplanperioden 2022 - 2025 til forskottering av infrastrukturutbyggingar innan områdeplan Knarvik sentrum. Det er tilsvarande budsjetttert med 60 mill. kr i tilbakebetaling av dei forskotterte midlane i økonomiplanperioden og 20,2 mill kr i mva refusjon.
- Dei resterande 20,2 mill kr av forskotteringa blir tilbakebetalt gjennom framtidige utbyggingsprosjekt i Knarvik.
- Ein føresetnad for å nytte forskotteringsmidlane er at medfinansiering frå utbyggjarar er sikra gjennom politisk vedtekne utbyggingsavtalar.

Bakgrunn

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i formannskapet 2. desember

Saka skal avgjerast i kommunestyret 16. desember

Kva saka gjeld:

Denne saka gjeld finansiering av offentleg infrastruktur i gjennomføring av områdeplanen for Knarvik sentrum. Den enkelte utbyggjar innafor planområdet betaler for sin del av infrastrukturen, rekna ut etter ein felles kvadratmeterpris for aktuelt bruksareal (BRA). Kommunen er ansvarleg for den offentlege infrastrukturen. På grunn av ulik framdrift for utbyggjarane i Knarvik, er det behov for ei kommunal forskottering i økonomiplanperioden, for å kunne inngå utbyggingsavtalar og sikre ei heilskapleg og tilrettelagt utbygging av infrastruktur.

SAKSUTGREIING

Bakgrunn/historikk

Knarvikplanen vart godkjent som områdeplan for det sentrale Knarvikområdet i juni 2015. Planen er omfattande og har ein tidshorisont opp mot 40 år, men forutsett revidert og justert etter som samfunnsendringar krev dette. I same kommunestyremøte i juni 2015 vart også overordna prinsipp for gjennomføring vedteke. Eit sentralt prinsipp i gjennomføringsstrategien er at kommunen sjølv tar ei aktiv rolle for å utvikle Knarvik i tråd med områdeplanen.

Det blei gjennomført ei mindre revidering av områdeplanen i sak 026/21, Alver kommunestyre 25.03.2021. Denne revisjonen medførte endring frå prosjektbasert pris (differensierte rekkefølgjekrav) på kvar utbygging til lik kvadratmeterpris for bruksarealet (BRA) for utbygginga, uansett plassering innan områdeplanen. I tillegg fekk kommunen styring med kor innbetalte midlar kunne nyttast til utbygging av dei offentlege anlegga.

Utbygginga innan planområdet er som hovudprinsipp basert på eit felles spleiselag mellom offentlege og private utbyggingsprosjekt, der utbyggjar betaler inn ein sum pr kvadratmeter BRA til dekning av felleskostnader for utbygging av offentleg infrastruktur, - utanom vatn og avløp (VA). Desse vert dekkja av VA-sektoren og får sine inntekter via tilknytingsgebyr og årsgebyr. Områdeplanen i Knarvik gir stor fridom til kor tid den einskilde grunneigar går i gang med utbygging. Slik utbygging krev i praksis at alt av infrastruktur ved og i nærområdet av byggeprosjektet må flyttast, endrast og oppdimensjonerast i ein utstrekning langt utover den aktuelle utbyggingseigedom.

Det første store utbyggingsprosjektet i Knarvik omfatta Helsehuset, med omfattande offentleg infrastruktur i heile den austre delen av Knarvik. Som forutsett måtte kommunen bidra med betydelege forskotteringsmidlar, ettersom det berre var Helsehuset som var med på spleiselaget den gongen. Fordelen er at det er eit stort område i austre delen av Knarvik som er tilrettelagt for utbyggjarar, og desse aktørane må bidra med sine fastlagte innbetalningar i den samla potten for Knarvik-utbygginga. Kommunen vil ha få og ingen utgifter når dei private eigedomane langs tilrettelagte trasear vert bygd ut.

Utviklingsfond Knarvik

I sak 11/19, i kommunestyret i Lindås, blei det vedtatt å etablere eit utviklingsfond Knarvik. Føremålet med fondet er å samle inn alle innbetalningar frå utbyggingsprosjekt i Knarvik, som skal nyttast til å bygge ut felles infrastruktur og innfri rekkjefølgjekrav. Dei økonomiske bidraga frå utbyggingsprosjekta blir avklart gjennom politisk vedtekte utbyggingsavtalar. Etter revidering av områdeplanen (sak 26/21) er det større fleksibilitet til å nytte midlane på fondet til infrastrukturutbygging, i dei områda der det er behov for det. Gjennom sak 11/19 blei det gitt fullmakt til rådmannen til å nytte midlar på fondet til å planlegge og gjennomføre felles infrastrukturprosjekt, og rådmannen skal rapportere skriftleg i tråd med økonomireglementet.

Per desember 2021 står det 8,86 mill kr på utviklingsfondet, og dette er i hovudsak Helsehuset sitt økonomiske bidrag. Fondet har også fått tilført mindre beløp i samband med andre avtalar.

Status 2021

Utbyggingssituasjonen i Knarvik har endra seg, aktuelle private initiativ til utbygging er flytta frå aust og mot vest, der infrastrukturen ikkje er tilrettelagt for planlagt utbygging av eigedomane. Per desember 2021 er det tre eigedomar/firma som er i utbyggingsavtaleforhandlingar med kommunen:

- Nesttungsgruppen, område BKB2. (Transportkontoret)
- Coop, område BS13, (vestre del av Geco)
- Haugland, område BS7 og BS8 (Hauglandtomten)

For å legge til rette heilskapleg infrastruktur for desse utbyggingsområda, er det behov for å gjere tiltak på følgjande område i Knarvik:

Tiltak	Beskriving
Heving av Kvassnesvegen	Høgdejustering langs Isdalstø Auto, Geco og Coop
Bruvegen	Høgdejustering ned langs Coop-tomten
Kvassnesvegen vest	Ny veg tvers gjennom Haugland-tomten
Tilkomstveg sør for Hauglandtomten	Oppgradere kryss og start av veg retning Klubben
Allêen, del 1	Ny veg i grense mellom Coop og Haugen barnehage
Allêen, del 2	Ny veg i grense mellom Tr.sp.kontoret og Isdalstø Auto
Leikeløypa fase 1	Ny veg/off. område langs austside Geco, mot Tr.sp.kontoret.
Fortau langs Lonsgata	Langs heile Tr.sp.kontoret aust , - og tomt til køyreskule

Økonomi

Kostnader for å leggje til rette for infrastruktur rundt desse områda, inkludert offentleg oppkjøp av naudsynt areal til veier og gater, vil utgjere om lag 80 mill kr. Det er forventa at desse tre private aktørane skal betale inn om lag 60 mill til utbygginga. Dette betyr at det vil vere eit underskot på om lag 20 mill kr for å finansiere ei utbygging av infrastruktur. For å sikre ei tilrettelagt og heilskapleg utbygging, kan kommunen ta på seg eit ansvar med å forskottere desse midlane, som igjen blir tilbakebetalt via framtidige utbyggingsprosjekt.

I økonomiplanen 2022 – 2025 er det lagt inn ei forskotteringsramme på 100 mill kr (inkl mva) i investeringsbudsjettet. Dei private utbyggjarane betaler tilbake 60 mill kr og 20 mill kr i mva vert refundert. Dei resterande 20 mill kr blir lånefinansiert i påvente av at kommunen får det tilbakebetalt. I framlegget til økonomiplan er forskotteringsramma fordelt på følgjande måte per år i investeringsbudsjettet:

Prosjekt	2022	2023	2024	2025	Sum
Knarvik – forskottering utbygging	30.625	50.875	18.125	1.250	100.875

Viss det ikkje kjem inn andre innbetalningar i økonomiplanperioden, vil kommunen ha kapitalkostnader tilsvarande eit lån på 20 mill kr. Med 3% rente vil det utgjere kr 1,3 mill kr i årlege kapitalkostnader. Det er også lagt inn 6,020 mill kr til VA i investeringsbudsjettet, som vil bli tilbakebetalt via tilknytingsgebyr og årsgebyr.

Vurdering

Med bakgrunn i vedtatt gjennomføringsstrategi frå 2015, er det viktig at kommunen tar ei aktiv rolle for å leggje til rette for utbygging, utvikling og transformasjon av Knarvik, mellom anna med å nytte forskottering som verkemiddel i utbygging av naudsynt infrastruktur. Utbygginga i aust med Helsehuset har klargjort eit større område, frå den ovale rundkøyringa og forbi Transportkontoret, for vidare utbygging. Når utbygginga flyttar til andre delar av Knarvik, og når utviklingsfondet ikkje har tilstrekkeleg med innbetalt kapital, vil det vere behov for å bruke forskottering som verkemiddel for å dekke inn utbyggingskostnader for infrastrukturen, - som dei private utbyggjarane ikkje vert pålagt å dekke. Inkludert i dette reknestykket er det også kjøp av areal til offentlege veier og fortau.

Utviklingsfondet har ikkje tilstrekkeleg innbetalt kapital til å fullfinansiere ei utbygging på 80 mill kr. Viss kommunen ikkje går inn med ei forskottering, må dei tre aktuelle utbyggingsprosjekta leggje opp til midlertidige løysingar rundt eigne eigedomar, inntil innbetalningar frå andre private utbyggingsprosjekt kjem inn i fondet. Det er utbyggjar som må betale for sine midlertidige løysingar, og dette skal passe med eksisterande infrastruktur i området. Det kan også kome ekstra kostnader for kommunen med midlertidige løysingar. Utbyggjarar må seinare betale for det som er planlagt permanent, slik at midlertidige løysingar ofte blir fordyrande både for utbyggjarar og kommunen. I transformasjon av eit byområde kan ein ikkje unngå midlertidige løysingar, men det bør avgrensast ettersom dei midlertidige løysingane fort kan stå over lang tid

og skapar utfordringar for aktørane i byen. Dei tre aktuelle utbyggingsprosjekta ligg sentralt plassert sør for E39 og det er planlagt fellestiltak som skal byggje opp under Knarvik som eit attraktivt regionsenter. Mellom anna er det planlagt ei leikeløype som vil skape trivsel for dei som bur og oppheld seg i området.

For å sikre ei heilskapleg utbygging i sentrale deler av Knarvik, anbefaler rådmannen at Alver kommune forskotterer midlar til utbygging av naudsynt infrastruktur slik det er lagt inn i økonomiplanen 2022 – 2025. For å nytte desse forskotteringsmidlane er det ein føresetnad at medfinansiering frå utbyggingsprosjekt er sikra gjennom politisk vedtekne utbyggingsavtalar.

Rådmannen vil også kome attende med ei politisk sak i 2022, der gjennomføringsstrategien for områdeplan Knarvik sentrum blir revidert.