



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Formannskapet	

Sakshandsamar:	Sektor samfunnsutvikling og kommunalteknikk	Hogne Haugsdal
	Arkivnr.: 17/2573	Klassering:

Kunngjering av framforhandla utbyggingsavtale Helsehuset

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

- Formannskapet legg ut framlegg til utbyggingsavtale for Helsehuset til offentlig ettersyn i samsvar med § 17-4 i plan- og bygningslova.
- Avtalen blir lagt ut til offentlig ettersyn når partane er einige om ein landskapsplan, vedlegg 9 til avtalen, som fastsett dei endelege rammene for Helsehuset sine realplikter etter avtalen.

Saksopplysningar:

Saka skal avgjerast i formannskapet

Bakgrunn

Framlegg til utbyggingsavtale er mellom Lindås kommune og følgjande utbyggjar:

Region Nordhordland Helsehus IKS

organisasjonsnummer 915 031 579

Bakgrunnen for utbyggingsavtalen er at Norhordland Regionråd har bestemt å bygge et såkalla lokalmedisinsk senter/ helsehus på feltet BOP1 innanfor områdeplanen for Knarvik sentrum. Denne utbyggingsavtalen er den første som er framforhandla innanfor planområdet etter den nye områdeplanen vart vedteken. Ein viktig føresetnad for gjennomføring av det planlagde bygget er senking av Kvassnesvegen heile vegen frå framtidig oval rundkøyring og frem til krysset ved Kiwi med vidare tilpassing av vegen mot både vest og sør. Det vil vidare vere naudsynt med omlegging av anlegg i grunnen som strekker seg lenger enn naudsynt senking av vegen.

Planen stiller omfattande rekkjefølgjekrav til dei einskilde felta med utbyggingsføremål, derav mellom anna krav til at store delar av teknisk infrastruktur i form av vegar og anna offentlig areal i planen skal vere sikra opparbeidd. Dei konkrete rekkjefølgjekrava for einskilde eigedomar og kvalitetskrava til opparbeiding av denne infrastrukturen går fram av planen sine føresegner samt mellom anna kvalitetsprogrammet. Kvalitetsprogrammet er vidare konkretisert gjennom mellom anna Gatebruks- og belysningsplanen, Belysningsprogram for Allmenningen ved Helsehuset, og landskapsplanen. Sistnemnde plan er ikkje endeleg ferdig, då det måtte gjerast endringar i utforminga av grensesnittet mellom veg og fortau for å legge til rette for dei endringane som er

foreslått i samband med detaljreguleringsplanen for oval rundkøyring (PlanID 1263-201702) – mellom anna gjennomgåande sykkelveg langs heile Kvassnesvegen.

Partane er i prinsippet einige om fordelinga av ansvar, men detaljane er ikkje heilt klare før i starten av september. For å unngå å miste tid foreslår Rådmannen at formannskapet gjer vedtak om utlegging av avtalen til offentleg ettersyn først når dette vedlegget (Omforent landskapsplan) er ferdig utarbeidd og godkjent av begge paratar.

Utbyggingsavtalen legg opp til at Helsehuset skal ta ein rettmessig del av kostnadene med opparbeiding av dei offentlege areala – både teknisk infrastruktur, vegar og offentlege grøntareal, torg og liknande. Desse pliktene skal etter avtaleforslaget realiserast delvis gjennom innbetaling av kontantbidrag, og delvis gjennom plikt til opparbeiding av konkrete infrastrukturtiltak. Sistnemnde plikt er knytt til opparbeiding av den del av Allmenningen som ligg på Helsehuset sin eigedom, og som i praksis vil ligge oppe på taket av Helsehuset sin parkeringskjellar. Vidare fastsett denne avtalen eit prinsipp om at utbyggjarane sjølv har plikt til opparbeiding av fortau langs eigen eigedom i samsvar med dei kvalitetskrava som går fram av mellom anna kvalitetsprogrammet i områdeplanen.

Helsehuset tar dessutan på seg å opparbeide dei offentlege vegane som ligg aust for Helsehuset, då desse i hovudsak vil ha ein funksjon berre for Helsehuset – i alle høve no i første omgang. Kommunen har etter avtalen plikt til å sørge for at andre som eventuelt skal nytte rampe til parkeringskjelleren i framtida skal dekke ein del av kostnaden med denne gjennom en privatrettsleg avtale på sida av utbyggingsavtalane med desse utbyggjarane.

Berekning og prinsipp for deling av kostnader som skal dekkast av eit kontantbidrag går fram av vedlegg 11, 11a og 11b til avtalen. Som det går fram av desse vedlegga omfattar kostnadsgrunnlaget meir enn dei konkrete offentlege areala som det i planen er knytt rekkjefølgjeføresegner til for BOP 1. Årsaka til dette er at store deler av fornyinga av offentleg infrastruktur i planområdet sør for E 39 heng saman og må sjåast som ei utbygging sjølv om det er mogleg å dele arbeida opp i fleire byggjetrinn. Dette inneber at alle utbyggjarane i Knarvik sør vil måtte betale kontantbidrag for dekking av kostnader til tiltak som dei ikkje er underlagt rekkjefølgjeføresegner – men det blir da også fleire som deler på kostnaden. Dette er eit prinsipp som også fleire utbyggjarar som kommunen no er i forhandlingar med ser ut til å akseptere

Utbyggingsavtalen slik han ligg føre, omfattar også betydelege kostnader for kommunen – i tillegg til ein viss risiko ved at kommunen tar på seg plikten til å dekke eventuell auke i kostnader utover det som er berekna i dei kostnadsoverslaga som ligg til grunn for utbyggingsavtalen. Denne risikoen omfattar også risiko for at kostnader knyt til gjennomføring av tiltak under Nordhordlandspakken i Knarvik sentrum ikkje kan dekkast fullt ut av midla i denne pakken.

Kommunen tar også på seg kostnadane for framtidig omlegging av Loneelva, derav tiltak som er naudsynt å gjennomføre i samband med senking av Kvassnesvegen og opparbeiding av oval rundkøyring, sjølv om heile anlegget ikkje kan takast i bruk før det blir ferdig opparbeidd heilt opp til inntak av Loneelva ved Rådhuset. Vidare vil nokre tiltak knytt til utbygging av heilt overordna infrastruktur for vatn og spillvatn måtte dekkast av kommunen. Dette skyldast delvis at dei samla kostnadane for utbyggjarane er nær ein smerteterskel, samt at desse anlegga dekker eit mykje større område enn områdeplanen og såleis er på kanten av kva plan- og bygningslova tilet da tilknyttinga mellom investeringane og utbyggjarane sin fordel med ei slik utbygging er svak

Vurdering:

Sjølv om dei kommunale kostnadane for kommunen vil vere vesentlege særleg no i startfasen av transformasjonen av Knarvik sentrum, er denne utbyggingsavtalen balansert i samsvar med plan- og bygningslova sine føreseigner. Utbyggingsavtalen fastsett nokre overordna prinsipp som vil måtte gjerast gjeldande overfor alle utbyggjarar i Knarvik sentrum, og gjennom dialog og forhandlingar med andre grunneigarar sit administrasjonen igjen med eit inntrykk av at desse prinsippa oppfattast som rettferdige og balanserte også av andre utbyggjarar. Denne utbyggingsavtalen – som den første innanfor planområdet – vil fastsette mange av dei overordna prinsippa for gjennomføring av utbyggingsavtaler og utbygging av offentleg og privat infrastruktur i Knarvik sentrum.

Utbyggingsavtalen er ikkje signert av styreleder i RNHI ennå, men signert avtale vil bli lasta opp på politikerportalen i god tid før møtet i formannskapet.

Rådmannen tilrår derfor at Formannskapet legg utbyggingsavtalen ut til offentleg ettersyn, viss dei økonomiske pliktene for kommunen er akseptable. Rådmannen vil dessutan oppmode medlemmene av formannskapet om å sette seg grundig inn i avtaleteksten, og samanhalde dei pliktene som denne avtalen fastsett med mellom anna rekkjefølgjeføresegnene til områdeplanen og krava til utforming og materialbruk i kvalitetsprogrammet.

Anna er i vareteke som følgjer (jfr. Retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler):

Sjekkpunkt:	Vert ivaretekt i:
<i>Geografisk avgrensing</i>	<i>Reg.planen</i>
<i>Tal bustadeiningar</i>	<i>Ikkje aktuelt i denne avtalen</i>
<i>Bustadtypar, fordeling</i>	<i>Ikkje aktuelt i denne avtalen</i>
<i>Utbyggingstakt og tidspunkt</i>	<i>utbyggingsavtalen</i>
<i>Kostnadsfordeling mellom utbyggjar og kommunen</i>	<i>Utbyggingsavtalen/ eigen avtale</i>
<i>Om kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett for eit bestemt tal av bustadane eller areal til marknadspris</i>	<i>Ikkje aktuelt i denne avtalen</i>
<i>Forskotering av offentlege investeringar</i>	<i>Utbyggingsavtalen</i>
<i>Kommunal deltaking i byggemøte for sikring og kontroll</i>	<i>Utbyggingsavtalen</i>
<i>Tekniske planar, under dette planar for opparbeiding og sikring av friområde, turveggar, og parkeringsplassar, samt ansvarsfordeling i høve til opparbeiding</i>	<i>Reg.planen/ utbyggingsavtalen</i>
<i>Støytiltak og universell utforming av infrastrukturtiltak</i>	<i>Plan- og bygningslova/ Reg. planen</i>
<i>Kvalitetskrav til planane og førehandsgodkjenning</i>	<i>Reg.planen/ utbyggingsavtalen</i>
<i>Krav til byggeskikk, materialstandard, universell utforming, livsløpsstandard, mv.</i>	<i>Reg.planen, Plan- og bygningslova, Utbyggingsavtalen</i>
<i>Bygging av vegglys, felles kabel/parabolanlegg og eventuelt fjernvarmeanlegg</i>	<i>Utbyggingsavtalen</i>
<i>Økonomiske føresetnader, under dette eventuelt tilskot som utbyggjar skal betale til infrastruktur, garantiar for gjennomføring, deltaking i</i>	<i>Utbyggingsavtalen</i>

<i>infrastrukturfond, mv.</i>	
<i>Overtaking av grunn og anlegg etter utbygging (vegar, vass-, gass- og avlaupsleidningar, veglys, friområde o.l., og i tilknytning til dette drift og vedlikehald for ferdig opparbeida areal. Ved trinnvis utbygging kan det gjennomførast ei trinnvis overlevering når delfelt er ferdig opparbeid. Utbygging i feltet kan ikkje settast i gong før kommunaltekniske anlegg er ferdig opparbeidde og klar for overlevering.</i>	<i>Utbyggingsavtalen</i>
<i>Prosedyre for overtaking (overtakingssynfaring, dagmulkt).</i>	<i>Utbyggingsavtalen</i>
<i>Utbygger sitt ansvar for å etablere organisasjons- og driftsform for fellesanlegg (til dømes felles veg, felles tekniske anlegg, felles leikeplass, mv.)</i>	<i>Ikkje aktuelt i denne avtalen</i>
<i>Utbygger sitt ansvar for å informere eventuelle nye eigarar om rettar og plikter ved kjøp av tomt</i>	<i>Utbyggingsavtalen</i>
<i>Avklaring av gjennomføring av eksterne krav/ rekkefølgekrav</i>	<i>Utbyggingsavtalen</i>
<i>Ved oppretting av infrastrukturfond og dersom bidrag skal settast inn på fond, må det omhandlast blant anna korleis bidrag frå den einskilde utbygger skal bereknast.</i>	<i>Utbyggingsavtalen</i>
<i>I tilfelle der utbygging kan vere til hinder for alminneleg ferdsel, og kommunen ikkje ønskjer å regulere til offentleg føremål, kan ein i utbyggingsavtale avtale at ålmenta skal få tinglyst rett til bruk og opphald innanfor heile eller delar av planområdet. Dette gjeld til dømes fellesareal i naustområdet, gangsti, mm.</i>	<i>Ikkje aktuelt i denne planen</i>

Vurdering

Saksdokument ikkje vedlagt:

- Plankart og føresegner for Områdeplan for Knarvik sentrum, plan-ID 1263 201002
- Kvalitetsprogram for Områdeplan for Knarvik sentrum, plan-ID 1263 201002
- VA-norm for Lindås kommune
- Veg-norm for Hordaland
- Omforent landskapsplan

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost