

Notat

Oppdragsgiver: Lindås kommune**Oppdrag: Områdeplan for Knarvik sentrum - plangjennomføring****Sted:** Kristiansand**Dato:** 06.06.15

Fra	Til	Info	Firma	v/	E-post
x			Faveo Prosjektledelse AS	Nils Olav Berge	
	x		Lindås kommune	Hogne Haugsdal	

Områdeplan Knarvik – plangjennomføring

Notatet oppsummerer og supplerer den informasjonen som har blitt gitt for formannskapet i møter den 30/4 og 3/6. Notat besvarer videre, så langt det er mulig, spørsmålene som er reist i prosjektmandat for prosjektet «Områdeplan Knarvik – kommunen sitt strategival i gjennomføringa av planen» - vedlagt.

Overordna vurdering

Gjennom områdeplanen skal Knarvik sentrum transformeres til et attraktivt regionsenter med boliger, forretninger, kontor, tjenesteyting mm. Sentrum skal tilføres urbane kvaliteter som offentlige byrom, grøntanlegg og bygater med fortau, og i det enkelte kvartal skal det etableres oppholdsareal og lekeplasser for beboerne. Parkering skal skje i parkeringsanlegg under kvartalene, og for noen kvartaler i større sammenhengende parkeringsanlegg. Adkomstveier, kryss og vann- og avløpssystem må oppgraderes, og E39 skal utvides til 4-felt for å håndtere trafikkveksten.

Det er fastsatt rekkefølgebestemmelser som sikrer at nevnte anlegg blir opparbeid i takt med utvikling av området. Anleggene skal enten være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse eller de skal være sikret opparbeidet. Kravet til «sikra opparbeidet» er oppfylt dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Lindås kommune eller andre offentlige aktører, samt oppfylt sine plikter i samsvar denne.

De fleste rekkefølgekravene er knyttet opp til «sikra gjennomført». Opparbeidelse av anleggene vil derfor i stor grad bli regulert gjennom utbyggingsavtaler, og ikke som del av den ordinære plan- og byggesaksbehandlingen. Dette sikrer fleksibilitet, men eksponerer samtidig kommunen for større press i avtaleforhandlingene. Kommunens forhandlingsutvalg får derfor en viktig oppgave med å sikre at området gis en helhetlig opparbeidelse med ønsket kvalitet.

Det følger av rekkefølgebestemmelsene at tiltakshaver må besørge gjennomføring av rekkefølgekravene knyttet til det enkelte delfelt på egen hånd, alternativt sikre anleggene gjennomført gjennom utbyggingsavtale med kommunen. Det er imidlertid viktig å være klar over at kommunen ikke uten videre kan kreve utbyggingsavtale eller bidrag fra tiltakshaver dersom rekkefølgekravene allerede er innfridd. Delfeltene må derfor være knyttet opp til rekkefølgekrav i området fram til utbyggingstidspunkt, slik at tiltakshaver finner det hensiktsmessig å inngå en utbyggingsavtale. Med dette sikres likebehandling, og faren for gratisspassasjer reduseres.

Områdeplanen åpner for et betydelig utbyggingsvolum – i alt 388 000 kvm (BRA). Planens volum er nødvendigvis ikke representativt for det som vil bli realisert, da planen omfatter bebyggelse og eiendommer

som ikke vil bli transformert. Det er viktig å ta høyde for dette ved beregning av områdets samlede bidrag til infrastruktur. Planens omfang innebærer videre at gjennomføringsperspektivet blir svært langt – flere 10-år, og forventa utbyggingstakt vil påvirke muligheten til å kunne forskuttere større investeringer i området.

Infrastruktur – inndeling og kostnadsnivå

Nødvendig Infrastrukturen innenfor området kan deles i tre hovedkategorier:

Hovedanlegg – Overordna anlegg som er nødvendig for utbygging av området. Hovedanleggene utføres og bekostes av det offentlige, men tiltakshaverne betaler bidrag til anleggene – hvis mulig.

Fellesanlegg – Dette er anlegg til felles bruk innenfor planområdet. Kostnadene bæres av utbyggingsområdet og gjennomføres av enten tiltakshaver eller kommunen.

Interne anlegg – Dette er anlegg innenfor det enkelte delfelt. Anleggene utføres og bekostes av den enkelte utbygger.

Inndeling av anlegg med kostnader ble presentert for formannskapet i møte den 3/6. Informasjonen følger vedlagt. Det presiseres at kostnadene er beheftet med usikkerhet, jfr. omtale av kalkylene i sak 093/14 for Plan- og miljøutvalget.

Vurdering

Kalkylene avdekker et høyt kostnadsnivå. Det er derfor lite realistisk å forvente at utbyggingsområdet kan bidra til hovedanleggene (E39/rundkjøring/tilpasninger). Anleggene må derfor søkes finansiert av andre, eksempelvis gjennom Norhordlandspakken.

Øvrige anlegg og kostnader bør som utgangspunkt bæres av utbyggingsområdet. Selv uten bidrag til E39 og rundkjøring, vurderes kostnadsnivået som høyt, men likevel innenfor et håndterbart nivå. Større forskutteringer vil imidlertid bli vanskelig, og fellesanleggene vil derfor måtte etableres i takt med utviklingen av området og finansiell evne. For å avhjelpe plangjennomføring vil det videre bli aktuelt å vurdere enklere og midlertidige løsninger. Spesielt synes parkeringsløsningen, med ramper og forbindelseskulverter, å være kostbar og kompliserende i forhold til gjennomføring. Det bør derfor avklares hvordan parkeringsanlegget skal organiseres, driftes og finansieres, samt hvordan anlegget kan bygges ut i etapper. Videre bør kvalitetsnivået på gatetun, parker og grønnstruktur vurderes nærmere, da kostandene også her synes å være høye.

Oppstartstiltak og oppstartskostnader

Oppstartskostnadene er en kritisk faktor som kan forhindre byggestart. Kommunen må derfor være innstilt på å ta en aktiv rolle i oppstartsfasen, herunder forestå prosjektering, utbygging samt avhjelpe finansiering gjennom forskutteringer.

Oppstartskostnadene knytter seg til overvannshåndtering og opparbeidelse av tilførselsveier i tilknytning til rundkjøring og planlagt helsehus. Videre prosjektering vil avklare hvorvidt selve rundkjøringen må bygges samtidig. Planen åpner for å utsette rundkjøringen (inntil 30 000 kvm er bygd ut), men tekniske forhold kan gjøre det ønskelig med en tidligere byggestart.

Oppstartskostnader uten rundkjøring er anslått til ca kr 45 mill. Kommunen må påregne å forskuttere en større andel av disse. Viser det seg nødvendig å bygge rundkjøringen samtidig, vil oppstartskostnadene øke med ca 80 mill. Kostnadene til rundkjøringen kan ikke uten videre veltes over på utbyggingsområdet, og annen finansiell løsning må derfor finnes.

Den videre rekkefølgen på fellesanleggene vil være styrt av områdets utvikling. Som tidligere nevnt vil det være utfordrende og risikabelt å foreta store forskutteringer, og fellesanleggene vil derfor måtte følge utbyggingen av området. Det er imidlertid viktig å styre utviklingen slik at området fremstår som attraktivt.

Utbyggingsavtaler og avtaleprosess

Utbyggingsavtalene vil være et viktig virkemiddel ved gjennomføring av områdeplanen.

Utbyggingsavtaler er hjemlet i Plan- og bygningsloven og definert som en avtale mellom kommunen og grunneier/tiltakshaver om gjennomføring av kommunal arealplan.

Utbyggingsavtaler kan omfatte teknisk og grønn infrastruktur samt andre tiltak nødvendig for gjennomføring av planvedtak. Avtalen kan også omfatte boligpolitiske tiltak, men det er ikke tillatt å avtalefeste opparbeidelse av sosial infrastruktur som skole, sykehjem ol.

Utbyggingsavtalen skal avklare opparbeidelse og finansiering av fellesanleggene. Det er en forutsetning at anleggene står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. Belastningen på utbygger må videre stå i forhold til den belastning som den aktuelle utbyggingen påfører kommunen.

Fellesanleggene i områdeplanen står alle i saklig sammenheng med utbyggingens art og omfang. Privat utbygging og finansiering er videre innenfor forholdsmessighetskravet, dog med et forbehold knyttet til E39-utvidelsen.

Bruk av utbyggingsavtaler må forankres i et overordnet prinsippvedtak, gjort av kommunestyret, og forhandlingsprosessen må følge bestemte saksbehandlingsregler i Plan- og bygningsloven. Utbyggingsavtalen skal vedtas av kommunestyret, men kommunestyret kan delegere denne myndigheten.

Utbyggingsavtalene for Knarvik sentrum skal blant annet avklare:

- byggherreansvar – hvem skal bygge ut?
- finansiering, herunder bidrag fra utbygger (bidrag pr m2, bidrag pr delfelt og betalingsplan).
- garantistillelse
- krav til anlegg som kommunen skal overta

Infrastrukturbidragene skal ivareta kostnadene i områdeplanen. I tillegg må bidragene stå i forhold til prosjektenes økonomisk bærekraft. Det vil være viktig å finne den rette balansen mellom kostnader og bidrag i den videre prosessen.

Videre oppfølging:

Opprettelse av forhandlingsutvalg:

Det bør opprettes et forhandlingsutvalg som kan følge avtaleprosessen tett. Rådmannen anbefales å foreslå representasjon i utvalget.

Ekstern kompetanse:

Drøftelser og forhandlinger utløser behov for ressurser med relevant kompetanse fra tilsvarende byutviklingsprosjekter. I den grad kompetansen må hentes eksternt, vil denne måtte anskaffes i samsvar med regelverk for offentlig anskaffelser. Anskaffelsesprosessen bør iverksettes snarest mulig.

Forhandlingsmandat:

Avtaleprinsipper og andre viktige føringer bør forankres i eget mandat. Mandatet sikrer forutsigbarhet og likebehandling av tiltakshaverne gjennom forhandlingsprosessen.

Organisering av grunneiere/utbyggere:

Utbyggerne/tiltakshaverne bør oppfordres til å la seg representere ved en eller flere prosessledere, som vil bidra til nødvendig fremdrift og kompetanse på begge sider av bordet.

Merverdi

Privat utbygging av offentlig infrastruktur er belagt med merverdiavgift. I sum utgjør dette en betydelig kostnad. Lovverket åpner imidlertid for at det kan kreves fradrag for merverdiavgift (momskompensasjon) under visse forutsetninger. Fradrag kan oppnås i følgende tilfeller:

- Ved utbygging i kommunal regi
- Privat utbygging og bruk av såkalt anleggsbidragsmodell
- Privat utbygging og bruk av såkalt justeringsmodell

En går ikke nærmere inn på de ulike alternativene her, men det anbefales at alternativene utredes nærmere med siktemål å sikre fradrag.

Kommunens rolle

Kommunen må ta en aktiv rolle i den videre utviklingsprosessen. Dette omfatter følgende oppgaver:

Finansiering

Kommunen må være en aktiv pådriver for å sikre finansiering av hovedanlegg og fellesanlegg. Hovedanleggene må søkes finansiert gjennom Norhordlandspakken og fellesanleggene gjennom utbyggingsavtaler med områdets utbyggere.

Kommunen må være innstilt på å forskuttere infrastrukturkostnader for å avhjelpe igangsettelse. I tillegg vil det være viktig å bidra til at området fremstår som attraktivt. Kommunens utlegg, inkludert administrasjon og finanskostnader, skal som utgangspunkt dekkes inn gjennom bidrag fra områdets utbyggere.

Kommunen oppretter eget infrastrukturfond for Knarvik sentrum, der bidrag kan akkumuleres og benyttes etter behov i området

Planlegging og prosjektering

Kommunen må ta ansvar for overordnet planlegging og prosjektering av fellesanleggene, samt klargjøre grensesnittene mellom kommunens og utbyggers ansvarsområder.

Administrasjon (plan- og søknadsbehandling og forvaltning av utbyggingsavtaler)

Kommunen må sikre nødvendig kapasitet til plan- og søknadsbehandling og til fremforhandling og forvaltning av utbyggingsavtaler.

Opparbeidelse

Kommunen må være innstilt på å forestå utbygging av enkelte fellesanlegg. Utgangspunktet bør imidlertid være at dette utføres av tiltakshaverne.

Parkeringsanlegg

Kommunen bør utrede organisering, drift og finansiering av planlagt parkeringsanlegg.

Eget selskap for utbygging av fellesanlegg

Et eget utbyggingsselskap avhjelper ikke de finansielle utfordringene, og kommunen vil uansett måtte stå som en garantist for selskapet. Det anbefales derfor ikke å etablere et slikt selskap i denne omgang.

Risikovurdering

Risikoelementer i gjennomføringsstrategien vurderes å være knyttet til:

- Byggherreansvar - eksempelvis ansvar ift Byggherreforskrift
- Kalkylerisiko – uforutsette kostnader og kostnadsoverskridelser
- Finansiering og bidragsbetaling – forsinket betaling eller manglende bidragsbetaling

- Forvaltning og oppfølging av inngåtte utbyggingsavtaler – manglende kapasitet og kompetanse

Den videre prosessen må implementere tiltak som reduserer nevnte risikofaktorer.

Oppsummering

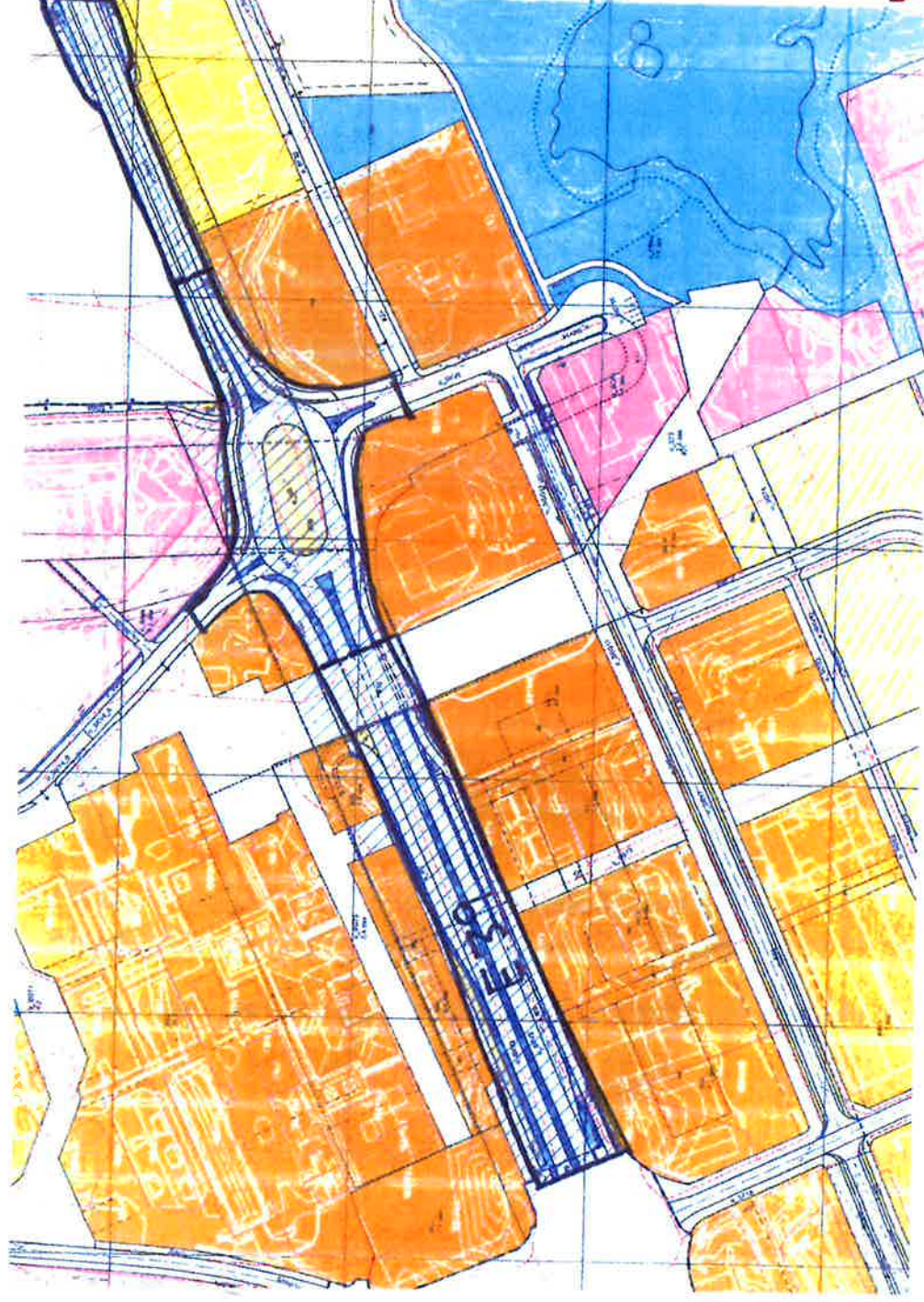
Gjennom områdeplanen skal Knarvik sentrum utvikles til å bli et attraktivt regionsenter, og neste utviklingstrinn er nå å vedta områdeplanen. Deretter må kommunen og utbyggerne samle seg om å realisere planen. Transformasjonsprosesser er komplisert og utfordrende, og her, som i andre transformasjonsprosjekter, vil det være kostnadmessige og planmessige utfordringer som må møtes med en konstruktiv og løsningsorientert vilje. Kommunens tilretteleggerrolle blir viktig, men må avveies mot ulike risikofaktorer. Uansett vil tiltakshaverne/markedet måtte ta hovedansvaret for å realisere planen.

060615/NOB

Vedlegg

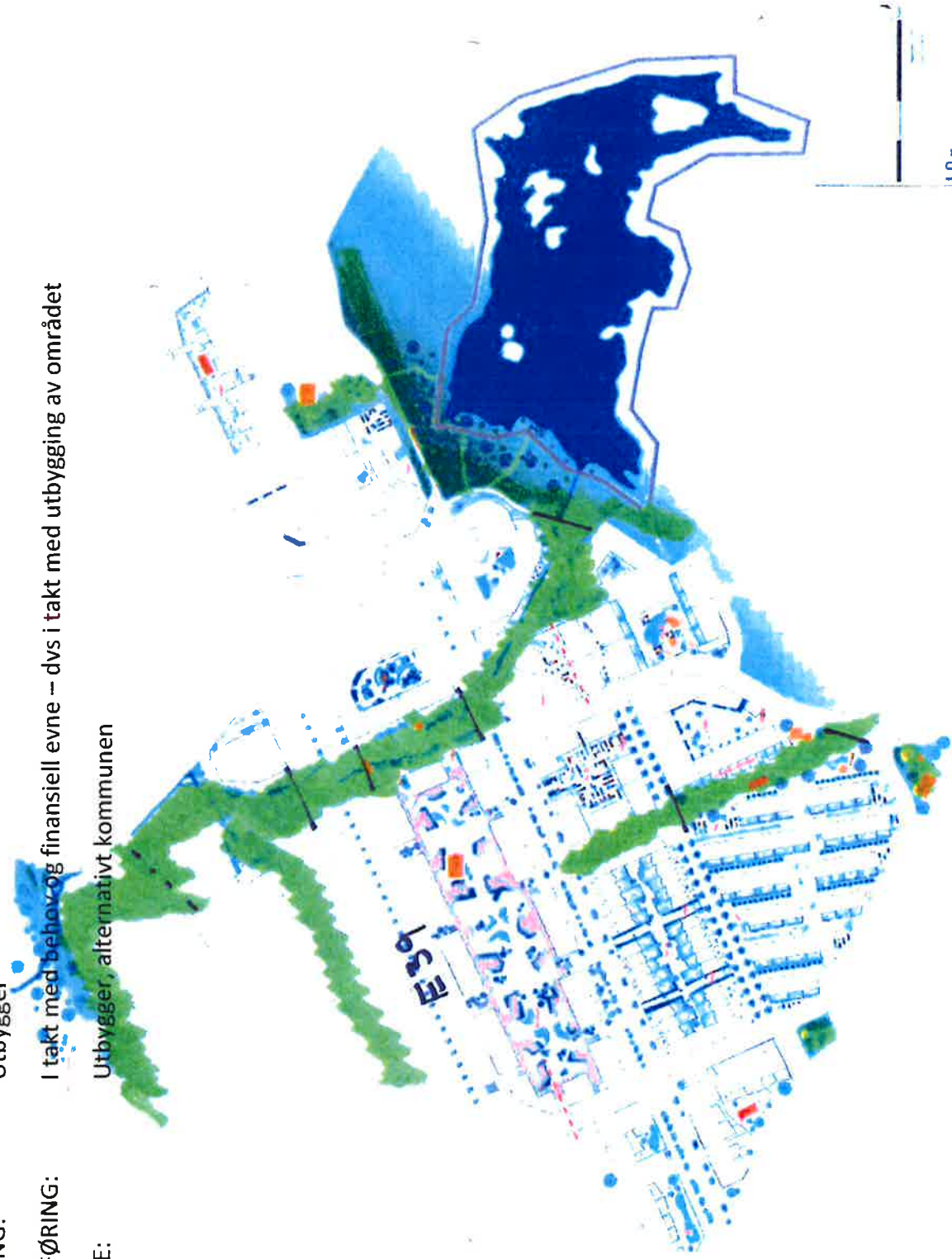
E39 + RUNDKJØRING

- KOSTNAD: Veg, rundkjøring, tilpasninger: 181+79+21=281
- FINANSIERING: Nordhordlandspakken – veg + kryss
- GJENNOMFØRING: Primært i ett trinn, alternativt to
- BYGGHERRE: Statens vegvesen



BYROM OG PARKER

- KOSTNAD: Gatetun, allmenning, parker – 160 mill
- OMFANG/BEHOV: Utearealkrav, grønnstruktur og kvalitetsprogram
- FINANSIERING: Utbygger
- GJENNOMFØRING: I takt med behov og finansiell evne – dvs i takt med utbygging av området
- BYGGHERRE: Utbygger, alternativt kommunen



P-ANLEGG OG RAMPER

- KOSTNAD:

kr 140 mill

- OMFANG/BEHOV:

Trafikkavvikling (SV) og kvalitetshensyn (kommunen)

- FINANSIERING:

I utgangspunktet utbygger – neppe realistisk

- GJENNOMFØRING:

- Mange grensesnitt og mange avhengigheter

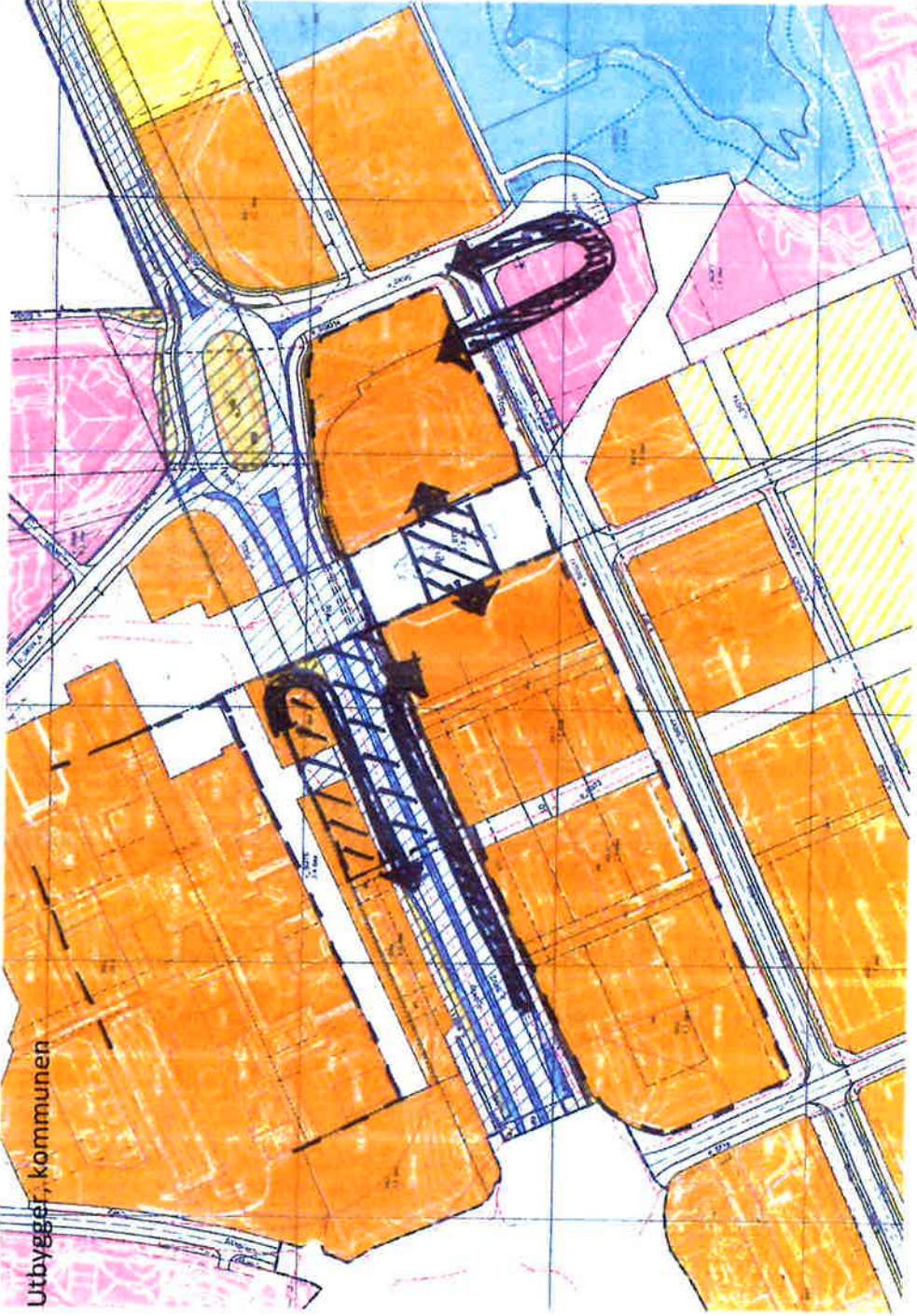
- Fares for store forskutteringer

- Midlertidige løsninger bør vurderes

- Organisering og drift av anlegget bør vurderes

- BYGGHERRE:

Utbygger, kommunen



KOMMUNALE VEGER

- KOSTNAD: Tre standardnivåer – Bygate 1-3, kr 63 mill, inkl mva (inkl midlertidige anlegg)
- OMFANG/KVALITETSNIVÅ: Kvalitetsprogram og Gatebruksplan
- FINANSIERING: Utbyggingsområdet
- GJENNOMFØRING: I takt finansiell evne – dvs i takt med utbygging av området
- BYGGHERRE: Utbygger, alternativt kommunen

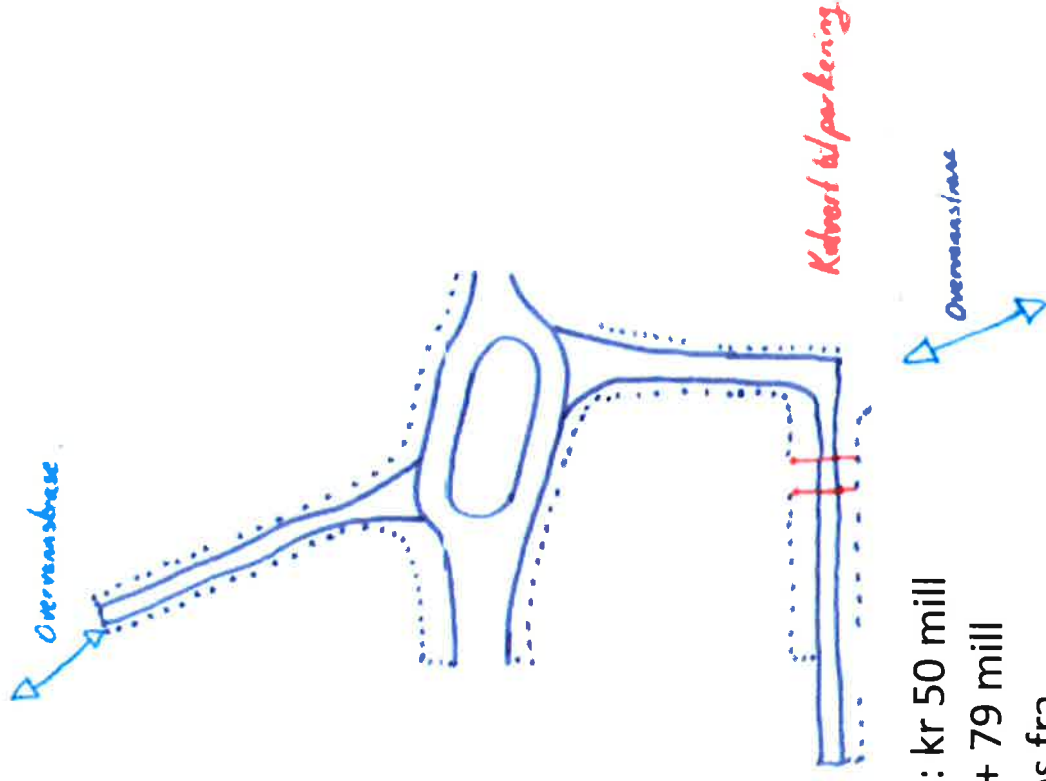


VANN OG AVLØP

- KOSTNAD: Overvann, kulvert omlegging VA – anlegg 16 mill, inkl mva
- FINANSIERING: Utbyggingsområdet
- GJENNOMFØRING: Etter behov
- BYGGHERRE: Utbygger, alternativt kommunen

Oppstartskostnader

Kart 2:
Oppstartskostnader



Alt 1: Tiltak utenfor rundkjøring : kr 50 mill

Alt 2: Alt 1 + Rundkjøring: kr 50 + 79 mill

Bidrag fra første utbygger trekkes fra



Prosjektmandat (politisk bestilling)

Prosjektnr	Namn	Saknr
(økonomi)	Områdeplan Knarvik – kommunen sitt strategival i gjennomføringa av planen	(websak)
Prosjektfase	Forprosjekt – utgreiing av alternative strategival og økonomiske konsekvensar	
Organisering		
Oppdragsgjevar: Lindås kommune		
Pol. styringsgruppe: Formannskapet		
Adm. styringsgruppe: Rådmannsgruppa		
Prosjektansvarleg: Ass. rådmann, Hogne Haugsdal		
Prosjektleiar: Plan- og utviklingssjef, Arnold Matre		
Prosjektgruppe: • Rådgjevar plan – Frøydis Ones • Einingsleiar Teknisk Drift, Arne Eikefet • Rådgjevar Teknisk Drift, Berit Bruvoll		
Referansegruppe: Kommuneadvokat og økonomisjef		
Bakgrunn og forankring		
Referer til vedtak, planar, andre dokument som underbygger oppdraget (prosjektet) Lindås kommune er i sluttfasen med å ferdigstille områdeplan for Knarvik sentrum. Områdeplanen har vore på 2. gangs høyring og planarbeidet skal etter planen ferdigstillast innan sommaren 2015. Lindås kommune vil spele ein sentral rolle i gjennomføringa av planen, både som grunneigar, planmyndigheit og samfunnsutviklingsaktør. Det er derfor viktig at kommunen tar eit strategisk val om kva for rolle kommunen skal ha i utviklingsarbeidet, og her spelar det økonomiske		

perspektivet er sentral rolle. Hausten 2014 blei det gjennomført eit analysearbeid av Asplan Viak, kor dei skisserte ulike strategiske val for kommunen i Knarvik-utbygginga. I budsjettprosessen for 2015 var det eit ønskje frå formannskapet å gjere eit grundigare arbeid med å konkretisere alternative strategival, spesielt knytt til økonomiske konsekvensar. I samband med vedtak om økonomiplan 2015 – 2018 gjorde kommunestyret 11.12.14 vedtak om følgjande verbalpunkt:

18. Områdeplan Knarvik sentrum

Kommunestyret ber rådmannen greia ut alternative strategival for kommunen si rolle i samband med utbygginga av Knarvik sentrumsrområde, med utgangspunkt i områdeplan for Knarvik sentrum. Utgreiinga skal innehalda mellom anna:

- *Kommunens mål og ambisjon i gjennomføringa av planen*
- *Ulike strategiar for å oppnå målet*
- *Vurdering av ulike alternativ for organisering*
- *Krav til kompetanse og ressurser*
- *Finansiering, herunder investering og forskottering*
- *Økonomiske konsekvensar for kommunen, samt risikovurdering*
- *Vurdering av framdriftsplan og prosess med gjennomføring av planen*

Utgreiinga skal munna ut i ei politisk sak med innstilling frå rådmann til møte i formannskapet 30. april 2015. Rådmannen skal også legge fram eit prosjektmandat i neste formannskapsmøte i februar 2015. Kostnader med utgreiinga vert dekkja av infrastrukturfondet.

I tillegg må utgreiinga vurdere korleis kommunen skal nytte utbyggingsavtalar i utviklingsarbeidet.

Hovudmål

Resultatmål: *(Det direkte resultat av prosjektet - produktet som skal leverast)*

- Ein rapport som skisserer kva for strategival og rolleval Lindås kommune kan ta i gjennomføringa av områdeplan for Knarvik sentrum.

Effektmål: *(Den bruken oppdragsgjevar vil gjere av produktet når dette er ferdigstilt. Kva skal prosjektet oppnå?)*

- Avgjerd om kva strategi og rolle kommunen skal ta i gjennomføringa med Knarvik sentrumsområde.

Rammer

<i>Økonomi/finansiering</i>	<i>Beløp i kr</i>
• Ekstern konsulent	Mellom kr 100.000 – 200.000

Avgrensingar:

- Prosjektet skal berre sjå på kommunen si rolle i gjennomføringa av områdeplan for Knarvik sentrum.
- Prosjektet skal ikkje vurdere innhaldet i sjølve planen.

Risiko (viktigaste element identifisert ved oppstart)

--

Framdrift:

11.12.14: Verbalpunkt i vedtak om økonomiplan 2015 – 2018

05.02.15: Prosjektmandat i formannskapet

April: Temamøte

30.04.15: Framlegging av rapport til formannskapet.

Endringsoversyn

Versjon	Dato	Skildring av endring	Utført av
1.01	19.01.15	Oppretting av dokument	Hogne Haugsdal
2.01	25.01.15	Klargjering av dokument til politisk handsaming	Hogne Haugsdal

