

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
056/15	Formannskapet	PS	11.06.2015
060/15	Kommunestyret	PS	18.06.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hogne Haugsdal	14/1135

Områdeplan Knarvik sentrum – plangjennomføring

Vedlegg:

Vedlegg Områdeplan Knarvik - plangjennomføring notat 06.06.2015Lindås kommune - presentasjon for FO 030615_11.06

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

1. Kommunestyret sluttar seg til anbefalingane som ligg i notatet om plangjennomføring
2. Kommunestyret ber rådmannen om å starte arbeidet med utbyggingsavtaler i området, og anskaffe ressursar med nødvendig kompetanse. I tillegg må det opprettast eit forhandlingsutval som skal følgje prosessane med utbyggingsavtalar. Kommunestyret ber rådmannen kome attende med ei politisk sak/prosjektmandat som gjeld for alle prosessar knytt til utbyggingsavtalar.
3. Kommunestyret ber rådmannen starte arbeidet med prosjektering av hovud- og fellesanlegg som er nødvendig for å starte utbygging i området.
4. Kommunestyret ber rådmannen om å gjennomføre ei utgreiing knytt til organisering, drift og finansiering av planlagt parkeringsanlegg.
5. Kostnadar med punkt 2, 3 og 4 i vedtaket blir i første omgang dekkja av infrastrukturfondet. Andre budsjettmessige konsekvensar av plangjennomføringa blir innarbeidd i kommunen sin økonomiplan.

Formannskapet - 056/15

FO - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

FO - vedtak:

1. Kommunestyret sluttar seg til anbefalingane som ligg i notatet om plangjennomføring
2. Kommunestyret ber rådmannen om å starte arbeidet med utbyggingsavtaler i området, og anskaffe ressursar med nødvendig kompetanse. I tillegg må det opprettast eit forhandlingsutval som skal følgje prosessane med utbyggingsavtalar.

Kommunestyret ber rådmannen kome attende med ei politisk sak/prosjektmandat som gjeld for alle prosessar knytt til utbyggingsavtalar.

3. Kommunestyret ber rådmannen starte arbeidet med prosjektering av hovud- og fellesanlegg som er nødvendig for å starte utbygging i området.
4. Kommunestyret ber rådmannen om å gjennomføre ei utgreiing knytt til organisering, drift og finansiering av planlagt parkeringsanlegg.
5. Kostnadar med punkt 2, 3 og 4 i vedtaket blir i første omgang dekket av infrastrukturfondet. Andre budsjettmessige konsekvensar av plangjennomføringa blir innarbeidd i kommunen sin økonomiplan.

Kommunestyret - 060/15

KO - behandling:

Bjarte Vatnøy og Ingrid Fjeldsbø var ugild og deltok ikkje i denne saka. Oddvar Øvreås møtte for Bjarte Vatnøy i saka.

Innstillinga frå formannskapet vart vedteke mot 1 røyst (Ø.Moldeklev-Frp)

KO - vedtak:

1. Kommunestyret sluttar seg til anbefalingane som ligg i notatet om plangjennomføring
2. Kommunestyret ber rådmannen om å starte arbeidet med utbyggingsavtaler i området, og anskaffe ressursar med nødvendig kompetanse. I tillegg må det opprettast eit forhandlingsutval som skal følgje prosessane med utbyggingsavtalar. Kommunestyret ber rådmannen kome attende med ei politisk sak/prosjektmandat som gjeld for alle prosessar knytt til utbyggingsavtalar.
3. Kommunestyret ber rådmannen starte arbeidet med prosjektering av hovud- og fellesanlegg som er nødvendig for å starte utbygging i området.
4. Kommunestyret ber rådmannen om å gjennomføre ei utgreiing knytt til organisering, drift og finansiering av planlagt parkeringsanlegg.
5. Kostnadar med punkt 2, 3 og 4 i vedtaket blir i første omgang dekket av infrastrukturfondet. Andre budsjettmessige konsekvensar av plangjennomføringa blir innarbeidd i kommunen sin økonomiplan.

Saksopplysningar:

Saka skal til innstilling i formannskapet

Saka skal avgjerast kommunestyret

Bakgrunn for saka:

Arbeidet med områdeplan for Knarvik sentrum er i slutfasen. Planen har vore ute på 3. gongs høyring og det er planlagt at områdeplanen skal til endeleg vedtak i kommunestyret 18.06.15. I samband med budsjettprosessen for 2015 blei det drøfta kva for rolle kommunen

skal ha i sjølve gjennomføringa av planen, og det blei lagt fram eit verbalpunkt knytt til plangjennomføringa:

18. Områdeplan Knarvik sentrum. Kommunestyret bed rådmannen greia ut alternative strategival for kommunen si rolle i samband med utbygginga av Knarvik sentrumsområde, 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 ressursar*
- *Finansiering, herunder investering og forskottering*
- *Økonomiske konsekvensar for kommunen, samt risikovurderin*
- *Vurdering av framdriftsplan og prosess med gjennomføring av planen.*

Utgreiinga skal munna ut i ei politisk sak med innstilling frå rådmann i 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 infrastrukturefondet.

Rådmannen la fram eit prosjektmandat til formannskapet i februar 2015 (ligg vedlagt), då blei det også presisert at utgreiinga må vurdere korleis kommunen skal nytte utbyggingsavtalar i utviklingsarbeidet.

For å sjå på kommunen sin gjennomføringsstrategi for Knarvik-planen, blei Faveo Prosjektledelse ved Nils Olav Berge engasjert. Han har lagt fram sine vurderingar for formannskapet både 30.04.15 og 03.06.15. Hans vurdering av vegen vidare er samanfatta i vedlagt notat: «Områdeplan Knarvik – plangjennomføring»

Vurdering

Områdeplanen for Knarvik skal bidra til å transformere området til eit attraktivt regionsenter med urbane kvalitetar. Denne transformasjonen skal gå over fleire 10-år. Planen opnar for ei utbygging på 388.000 kvm (BRA). For å sikre den kvaliteten og utviklinga det lagt opp til, er det lagt inn rekkjefølgjekrav for dei ulike områda.

Ein viktig del av ei plangjennomføring er avklaring på kven som skal finansiere dei ulike infrastrukturanlegga. Desse anlegga blir ofte delt inn i:

- Hovudanlegg – overordna anlegg som er nødvendig for utbygging av området (Eks. E39, rundkjøring). Blir ofte finansiert av det offentlege, men utbyggjarar kan også betale bidrag.
- Fellesanlegg – Dette er anlegg til felles bruk innafor planområdet. Kostnadane blir tatt av kvart utbyggingsområde, og blir gjennomført av anten av utbyggjar eller kommunen.
- Interne anlegg – Anlegg innafor det enkelte delfelt. Anlegga blir utført og finansiert av den enkelte utbyggjar.

Kommunen må ta ei aktiv rolle knytt til gjennomføring av områdeplanen, spesielt i ein oppstartsfase med prosjektering, utbygging og finansiering gjennom forskottering. Oppstartskostnadane nyttar seg til handtering av overvatn og til vegar som kjem i tilknytning til rundkjøring på E39 og planlagt helsehus. Den vidare prosjektering vil avklare om rundkjøringa må byggast i ein tidleg fase. Planen opnar for å utsette rundkjøringa til 30.000

kvm er bygd ut, men tekniske forhold kan gjere det ønskeleg å bygge ut rundkjøring i ein tidligare fase. Kostnadane til hovudanlegg som E39, rundkjøring og tilknytingsvegar bør ikkje førast på utbyggingsområda (utbyggjarar). Desse anlegga bør finansierast gjennom Nordhordlandspakken eller andre finansieringsordningar.

Fellesanlegg og interne anlegg bør som utgangspunkt takast av utbyggingsområda (utbyggjarar). Dette bør etablerast i takt med utviklinga av dei ulike utbyggingsområda og den finansielle evna. For å avhjelpe plangjennomføring bør ein vurdere enklare eller midlertidige løysingar, dette gjeld spesielt parkeringsløyisinga med rampar og kulvertar. Ein bør derfor avklare korleis parkeringsanlegga kan organiserast, driftast og finansierast, samt sjå på korleis ein kan bygge ut i etappar.

Det følgjer av rekkjefølgjeføresegnene at tiltakshavarar må sørge for gjennomføring av rekkjefølgjekrav knytt til det enkelte delfelt på eiga hand, alternativt kan ein sikre anlegga gjennomført via ein utbyggingsavtale med kommunen. Det er viktig å vere klar over at kommunen ikkje utan vidare kan krevje utbyggingsavtale eller bidrag frå tiltakshavarar dersom rekkjefølgjekrav er innfridd. Delfelta må derfor vere knytt opp til rekkjefølgjekrav i området fram til utbyggingstidspunkt, slik at tiltakshavarar finn det mest hensiktsmessig å inngå ein utbyggingsavtale. Dette vil sikre likebehandling, og faren for «gratispassasjerar» blir redusert.

Utbyggingsavtalar

Utbyggingsavtalar vil vere eit viktig verktøy ved gjennomføring av områdeplanen.

Utbyggingsavtalane skal avklare opparbeiding og finansiering av fellesanlegga.

Utbyggingsavtalane for Knarvik sentrum skal mellom anna avklare:

- Byggherreansvar – kven skal bygge ut?
- Finansiering, her kjem bidrag frå utbyggjarar (Bidrag per m², bidrag per delfelt og betalingsplan)
- Garantiar
- Krav til anlegg som kommunen skal overta

Bruk av utbyggingsavtalar må forankrast i eit overordna prinsippvedtak, gjort av kommunestyret. Forhandlingsprosessen må følgje bestemte sakhandsamingsreglar i plan- og bygningslova. Det bør opprettast eit forhandlingsutval som kan følgjer avtaleprosessen tett. I tillegg bør ein hente inn ekstern kompetanse til drøftingar og forhandlingar. Prinsipp og føringar bør forankrast i eit eige mandat, mandatet kan vere med å sikre forutsigbarheit og likebehandling.

Kommunen si rolle i plangjennomføringa

Kommunen må ta ei aktiv rolle i den vidare utviklingsprosessen, det omfattar mellom anna:

1. Finansiering:

Kommunen må vere ein aktiv pådrivar for å sikre finansiering av hovudanlegg og fellesanlegg. Hovudanlegga bør finansierast gjennom Nordhordlandspakken.

Fellesanlegga bør finansierast gjennom utbyggingsavtalar med utbyggjarar.

Kommunen må truleg forskottere infrastrukturkostnadar for å kome i gang med utbygging. Kommunen bør opprette eit eige infrastrukturfond for Knarvik sentrum, der økonomiske bidrag kan akkumulerast og nyttast etter behov i området.

2. Planlegging og prosjektering:

Kommunen må ta ansvar for overordna planlegging og prosjektering av fellesanlegga, samt klargjere grensesnitt mellom kommunen og utbyggjar sine ansvarsområder.

3. **Administrasjon (Sakshandsaming og forvaltning av utbyggingsavtalar)**
Kommunen må sikre nødvendig kapasitet til plan- og byggesakshandsaming, samt forvaltning av utbyggingsavtalar.
4. **Opparbeiding av fellesanlegg**
Kommunen må vere innstilt på å gjennomføre utbygging av enkelte fellesanlegg. Utgangspunktet bør vere at dette blir utført at tiltakshavar.
5. **Parkeringsanlegg**
Kommunen bør greie ut organisering, drift og finansiering av planlagt parkeringsanlegg.
6. **Eige utbyggingsselskap**
Eit eige utbyggingsselskap hjelper ikkje på dei finansielle utfordringane, og kommunen må uansett stå som garantist for selskapet. Det blir ikkje anbefalt å etablere eit slikt selskap i denne omgang.

Vegen vidare

Basert på utgreiingsarbeidet til Faveo, ser rådmannen for seg følgjande steg i prosessen vidare med gjennomføringa av områdeplan Knarvik sentrum:

- Det blir starta eit arbeid med å utvikle utbyggingsavtalar for området. Ein bør gjennomføre ein anskaffingsprosess for å hente inn eksterne ressursar med nødvendig kompetanse. Det blir også oppretta eit forhandlingsutval som skal følge prosessane med utbyggingsavtalar. Rådmannen kjem attende med ei politisk sak/prosjektmandat i første politiske møte haust 2015
- Det blir starte eit arbeid med prosjektering av hovud- og fellesanlegg som er nødvendig for å starte utbygging i området. Dette blir organisert som eit eige prosjekt.
- Det må gjennomførast ei utgreiing knytt til organisering, drift og finansiering av planlagt parkeringsanlegg.
- Kostnadar til prosjektering og utgreiing blir i første omgang dekkja av infrastrukturfondet. Andre budsjettmessige konsekvensar av plangjennomføringa blir innarbeidd i kommunen sin økonomiplan.

.....

