

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
075/18	Formannskapet	PS	14.06.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hogne Haugsdal	17/2573

Utbyggingsavtale for Region Nordhordland Helsehus IKS (RNHI)

Vedlegg :

Signert utbyggingsavtale helsehusVedlegg til utbyggingsavtalen

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

- Lindås kommune vedtar å legge utbyggingsavtale med Helsehuset til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova § 17-4, 2. ledd, med frist for merknader til 15.08.18.
- For å sikre gjennomføring av Kvassnesvegen o-SKV6 vert det sendt ut varsel om ekspropriasjon av nødvendig grunn, for det tilfelle at kommunen ikkje oppnår minnelige avtaler med grunneigarane innan utløpet av 15. august 2018, jfr. Utbyggingsavtalens pkt.7.2

Formannskapet - 075/18

FO - behandling:

B.Vatnøy-Frp er inhabil i denne saka som medeigar i naboeigedom. Formannskapet gjorde samrøystes vedtak om at B.Vatnøy er inhabil i denne saka.

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

FO - vedtak:

- Lindås kommune vedtar å legge utbyggingsavtale med Helsehuset til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova § 17-4, 2. ledd, med frist for merknader til 15.08.18.
- For å sikre gjennomføring av Kvassnesvegen o-SKV6 vert det sendt ut varsel om ekspropriasjon av nødvendig grunn, for det tilfelle at kommunen ikkje oppnår minnelige avtaler med grunneigarane innan utløpet av 15. august 2018, jfr. Utbyggingsavtalens pkt.7.2

Saksopplysningar:

Saka skal avgjerast i formannskapet

Bakgrunn

Saka gjeld utlegging til offentlig ettersyn av framforhandla utbyggingsavtale med Region Nordhordland Helsehus IKS (RNHI). Utbyggingsavtalen er knytt til planlagt bygging av Helsehus i Kvassnesvegen 11, i byggeområde o_BOP1 i områdeplan for Knarvik Sentrum. Utbyggingsavtalen er forhandla fram av administrasjonen med bistand frå konsulentfirmaet Wsp, i samsvar med inngått rammeavtale om bistand til forhandling av utbyggingsavtaler.

Helsehuset er det første prosjektet som skal gjennomførast innanfor områdeplanen for Knarvik Sentrum, og derfor også den første utbyggingsavtalen innanfor planområdet. Formannskapet har mynde til å legge fram utbyggingsavtalar til offentlig ettersyn i 30 dagar, i samsvar med plan- og bygningslova § 17-4, 2. ledd, før avtalen skal handsamast av Lindås kommunestyre som har mynde til å inngå utbyggingsavtaler på vegne av Lindås kommune. Utbyggingsavtalen må vere inngått før Helsehuset får igangsettingsløyve, jfr. rammeløyve datert 10.07.17.

I saksframstillinga går ein nærare inn på innhaldet i utbyggingsavtalen.

Plangrunnlag

Helsehuset skal byggast på, gnr. 188, bnr. 323 og 395 innanfor områdeplanen for Knarvik sentrum, planid. 1263-201002, vedtatt 18.06.15. Den delen av eigedomane som er regulert som byggeområde er beskrive som felt o_BOP1, kor arealføremålet er «offentleg eller privat tenesteyting».

Dei andre delane av eigedomane er regulert til offentlig infrastruktur, mellom anna o_ST3 som er offentlig allmenning/gatetun. Under bakkenivå er denne delen av eigedomane regulert til underjordisk parkeringsanlegg og delvis til offentlig køyreveg, jfr. områdeplanens vertikalnivå 1.

Deler av bnr. 323 er regulert til offentlig køyreveg o_SKV16, som er snuplass for Helsehuset, og til offentlig køyreveg o_SKV18, som er rampe som går ned i parkeringsanlegg.

Deler av bnr. 323 er også regulert til fortau og sideareal langs Helsehuset og Kvassnesvegen. For desse areala, og for sjølv innkøyringa til o_SKV16, gjeld reguleringsplan for E39, Knarvik sentrum – oval rundkøyring, planid. 1263-201702, vedtatt 03.05.18, der det er motstrid mellom denne planen og områdeplanen.

Saksutgreiing**1. Generelt om utbyggingsavtalar – heimel og sentrale vilkår**

Inngåing av utbyggingsavtaler er heimla i plan- og bygningslova kapittel 17. Ein utbyggingsavtale er i plan- og bygningslova § 17-1 definert som ei avtale mellom kommune og grunneigar eller utbyggjar, som har sitt grunnlag i kommunen sin planmynde etter plan-

og bygningslova og som gjeld gjennomføring av kommunal arealplan, jfr. pbl. § 17-1.

I samsvar med plan- og bygningslova § 17-2 om føresetnader for bruk av utbyggingsavtalar, har Lindås kommune vedtatt retningslinjer for bruk av utbyggingsavtalar i Lindås kommune, jfr. sak 55/16.

Pbl. fastsett også reglar om saksbehandling av utbyggingsavtaler. Det blir stilt krav om at utbyggingsavtalen skal ligge på høyring i 30 dagar, før kommunen kan signere avtalen, jfr. pbl. § 17-4. Reglane om sakshandsaming av utbyggingsavtaler er basert på prinsippa om offentlegheit og medverknad tilsvarande som i planprosessar. Dette fordi kommunen si rolle som forhandlingpart er knytt til rolla som plan- og bygningsmyndighet etter plan- og bygningslova. Sakshandsamingsreglane skal syne at innhaldet i avtala er knyta til gjennomføring av vedtatt reguleringsplan, og såleis syne at ein i avtaleprosessane ikkje undergraver kommunen som planmynde. Utbyggingsavtalar kan ikkje påklagast, jfr. § 17-5. Kommunen kan berre inngå bindande utbyggingsavtale for eit område når det er vedtatt arealplan for området, jfr. § 17-4.

Det er frivillig for utbygger om ein vil inngå utbyggingsavtale, det vil seie at kommunen ikkje kan stille vilkår om utbyggingsavtale for å få byggjeløyve. Alternativet for utbygger er då, dersom ein vil søke byggjeløyve, å opparbeide dei aktuelle rekkefølgjetiltaka sjølv. Utbyggjar yter gjennom utbyggingsavtalen eit anleggsbidrag i form av eit kontantbidrag eller ei realtyting eller ein kombinasjon av desse, til oppfylling av rekkefølgjekrav som ligg i gjeldande reguleringsplan/områdeplan.

Lov og forarbeid har rammer for det nærare innhald i avtalene. Pbl. § 17-3 set rammer for kva plikter kommunen kan krevje av utbygger/grunneigar, særleg i høve til det økonomiske bidraget frå utbyggjar.

For det første er det eit vilkår at avtalen kan gå ut på at utbyggjar skal «besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er **nødvendig** for gjennomføring av planvedtak». Der avtalane gjeld gjennomføring av vedtekne reguleringsføresegner om krav til rekkjefølgje, reknar ein i hovudsak dette vilkåret for å vere oppfylt. Dette ein føresetnad av at reguleringsplanen byggjer på ei fagleg vurdering av behovet for infrastruktur.

Vidare skal tiltak «stå i **rimelig forhold til** utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføring av planen og forpliktelser etter avtalen». Kostnaden som blir belasta utbyggjar må stå i forhold til det behovet for infrastruktur som utbygginga gir. Her er ein meir inne på økonomiske vurderingar av belastinga i utbyggingsavtalen.

2. Om utbyggingsavtalen til Helsehuset RNHI

2.1 Rekkjefølgjekrav

Utbyggingsavtalen har sitt grunnlag i rekkjefølgjekrav i områdeplanen for Knarvik, jfr. planføresegnene pkt. 3. Rekkjefølgjekrava seier noko om kva offentleg infrastruktur som må være opparbeidd eller sikra opparbeidd ved utbygging av mellom anna tomten som Helsehuset skal byggast på.

Rekkjefølgjekrav knytt til tiltak som etter planføresegnene alternativt kan være «sikra opparbeida», reknar ein for oppfylt for byggjeområde det gjeld, dersom tiltakshavar/grunneigar har inngått utbyggingsavtale med Lindås kommune eller andre offentlege aktørar, og oppfylt sine plikter for gjennomføring av tiltaket i samsvar med avtalen,

jfr. planføresegnene pkt. 1.13.2.

Rekkjefølgjekrav som skal være «sikra opparbeida» for felt o_BOP1 går fram av planføresegnene §§ 3.2.3, 3.2.4 og 3.2.5, jfr. utbyggingsavtala pkt. 5.

Rekkjefølgjekrava som skal vere «ferdig opparbeidd» før det kan bli gitt bruksløyve, er

o_SKV4a (kommunal veg frå oval rundkøyning og nordover) og o_SKV6 (kommunal veg frå oval rundkøyning og sørover), jfr. planføresegnene pkt. 3.2.

Følgjande rekkjefølgjetiltak er sikra opparbeidd gjennom vedtak av Nordhordlandspakken, det vil seie at kostnadane ved desse tiltaka ikkje inngår i utbyggingsavtalen og kostnadsfordelinga.

- oval rundkøyning
- E39 o_SKV2
- E39 o_SKV3

Det er i planføresegnene krav om at førstnemnte skal vere ferdig opparbeidd, mens dei to andre kan vere sikra opparbeidd.

Det står følgjande i planføresegn pkt. 3.2.2: «Føresegna om rekkefølge gjeld. Det kan gjevast løyve til tiltak for inntil 30 000 m² nybygg før oval rundkøyning (inkludert veg 4a og veg 6) er ferdigstilt. Av tabellen under punkt 3.2.3 går det fram at o_BOP1 skal inngå i dette arealet».

2.2 Partane sine rettar og pliktar etter avtalen

Utbyggingsavtalen regulerer Helsehuset og Lindås kommune sine rettar og plikter for gjennomføring av rekkefølgjeføresegnene.

2.2.1 Helsehuset sine pliktar

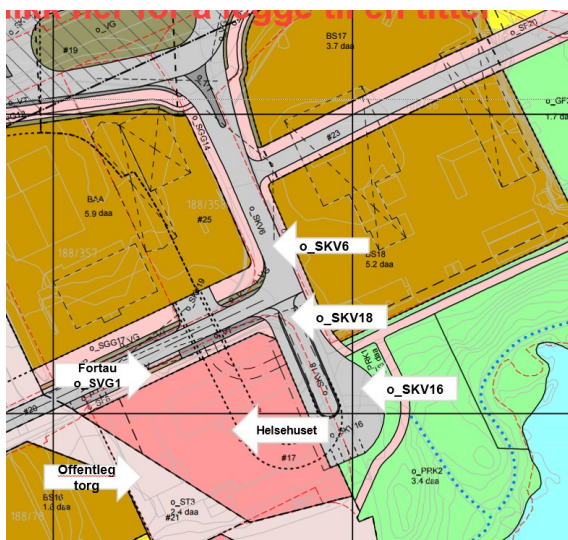
Plikta til Helsehuset som utbyggjar blir kalla for anleggsbidrag. I utbyggingsavtalen er det avtalt at deler av anleggsbidraget skal ytast som eit kontantbidrag og deler skal ytast som realytingar, dvs opparbeiding av tiltak.

Realytingar

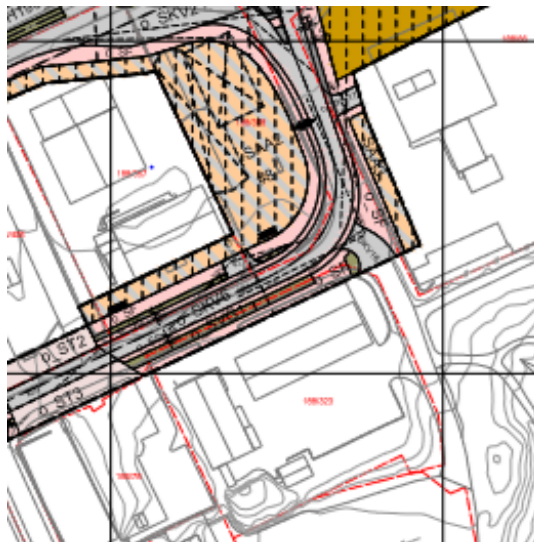
Helsehuset skal opparbeide følgjande tiltak som realytingar (Sjå også kart under):

- o_SVG1, o_SF, og grøntføresmål til høgre for o_SF, jfr. reguleringsplan for E39, Knarvik sentrum – oval rundkøyning og arbeidsteikningar, jfr. vedlegg 3 og 8. RNHI skal opparbeide den delen av disse tiltakene som ligg på eigen eiendom og på kommunal eiendom.
- o_SKV16 slik den framgår på områdeplankartet, men med noe endret innkjøring slik som vises på reguleringsplankartet for E39, Knarvik sentrum – oval rundkøyning, jfr. vedlegg 1 og 3.
- o_ST3, o_SKV18 og o_V1, jfr. områdeplanen

Tiltaka skal opparbeidast i samsvar med områdeplan for Knarvik. Der reguleringsplan for E39, Knarvik sentrum - oval rundkjøring avvik frå områdeplanen, skal tiltaka opparbeidast i samsvar med reguleringsplan oval rundkjøring. Helsehuset skal lage ny utomhusplan som samsvarar med ny reguleringsplan, og få denne godkjent av Lindås kommune før søknad om igangsetting.



Områdeplan



Reguleringsplan

Kontantbidrag

Helsehuset skal i tillegg til realytelsene betale et kontantbidrag avrunda til kr. 8,7 millioner, som dekker Helsehuset/o_BOP1 sin forholdsmessige andel av de øvrige rekkefølgekravene i planføresegnene pkt. 3.

Det er utarbeida eit kostnadsanslag for dei infrastrukturtiltaka som inngår i utbyggingsavtalen med Helsehuset, basert på erfaringstall for kostnader og areal og mengder som går fram av plankartet.

I høve til vilkåret i pbl. § 17-3, 3. ledd om at utbyggjar sitt bidrag skal være høvesvis, så har ein rekna dette ut ved først å fordele kostnadene ved det enkelte infrastrukturtiltak på områdeplanen sitt utbyggingspotensial i m² BRA, for dei byggeområde som har rekkefølgekrav om det aktuelle tiltaket. Fordi ein reknar med at ei utbygging av Knarvik Sentrum vil skje over fleire tiår, og nokre eigedomar ikkje vil bli bygd ut på lang tid, er kostnadane fordelt på 65 % av det samla utbyggingspotensialet. Denne fordelingsnøkkelen ligg på same nivå som tilsvarende utrekning i områdeplanar for mellom anna Paradis og Mindemyren i Bergen kommune.

Utrekningsmetoden gir ein kostnad pr. m² BRA pr. rekkjeføljetiltak. Utbyggjar sin høvesvise del tilsvarar summen pr. m² BRA, multiplisert med det tal m² BRA som utbyggjar skal byggje

ifølge rammeløyve. Dette er ein fordelingsmåte som er kjent, og som blir brukt både i Oslo kommune og Bergen kommune. Planføresegnene fordeler rekkjefølgjekrava mellom utbyggingsområda for ein stor del basert på prinsippet om nærleik, slik at byggeområda har noko ulikt økonomisk omfang på rekkjefølgjekrava. Dette inneber at sjølv om to tiltak er vurdert å koste like mykje, så kan anleggsbidrag pr. m² BRA pr. rekkjeføljetiltak være ulikt, da det kan være ulikt tal m² BRA å fordele kostnadene på.

Dersom det blir vedtatt endringar av områdeplanen i avtaleperioden på ein slik måte at det har vesentlig avgjerd for avtalens økonomiske føresetnadar, skal Helsehuset ha rett til å reforhandle avtalens pkt. 6.2.1. vedrørande kontantbidraget, jfr. utbyggingsavtalens pkt. 6.2.4. Tilsvarande skal Helsehuset ha rett til å reforhandle pkt. 6.2.1, dersom kommunen seinare tilbyr utbyggingsavtaler basert på vesentlig lågare kostnadsutrekningar for infrastrukturtiltak som er omfatta av førelagt utbyggingsavtale. Vesentlighetsvurderinga skal sjåast i forhold til avtalen sine økonomiske føresetnadar samlet sett, og ikkje i forhold til den enkelte endring isolert sett.

2.2.2 Lindås kommune sine pliktar

Lindås kommune skal opparbeide eller syte for opparbeiding av dei tiltak som går fram av rekkjefølgjekrava til område o_BOP1 i områdeplanen, og som ikkje Helsehuset skal opparbeide. Nokre av desse tiltaka skal opparbeidast i samanheng med bygging av Helsehuset. Andre tiltak blir opparbeida seinare, etter kvart som ein oppnår full finansiering eller opparbeiding ved seinare utbyggingsavtalar.

I samanheng med utbyggingsavtalen til Helsehuset, skal Lindås kommune opparbeide deler av Kvassnesvegen, nemnt som o_SKV6 i områdeplanen. Dette tiltaket, som mellom anna inneber senking av vegen med opptil 2,5 m, gjer det nødvendig med fleire andre tiltak som må utførast i same entreprise. Dette gjeld mellom anna etablering av midlertidig bussterminal på oppsida av E39, midlertidig omkøyringsvei i Bruvegen, og vass- og avløpsarbeid i Kvassnesvegen syd, nemnt som o_SKV13 i områdeplanen. For Lindås kommune er desse tiltaka finansierte i investeringsbudsjettet i økonomiplanen 2019 – 2022.

2.2.3 Særleg om Lindås kommune si plikt til å opparbeide Kvassnesvegen øvre del, o_SKV6 og spørsmål om grunnnerv

Øvre del av Kvassnesvegen, o_SKV6, skal senkast med opp til 2,5 meter og henge saman med o_SKV16 og o_SKV18 som Helsehuset skal opparbeide. For at Helsehuset skal ha køyrbar tilkomst til bygget, må o_SKV6/senking av vegen være ferdig til Helsehuset kan takast i bruk. I utbyggingsavtalen er det difor avtalt at Lindås kommune skal opparbeide Kvassnesvegen o_SKV6 parallelt med oppføring av Helsehuset.

Eit sentralt tema i forhandlingane har vore kor stor plikt Lindås kommune kan ta på seg i forhold til framdrift på dette arbeidet. Dette sett i samanheng med at Helsehuset pr. i dag planlegg innflytting til 01.12.20. Vegtiltaka kommunen skal utføre er ferdig prosjektert og klar for å leggest ut på anbod. Anslag for byggetid er i utgangspunktet innanfor ei lengde som samsvarar med Helsehuset si framdrift, med mindre det oppstår større uforutsette tilhøve undervegs i byggefasen.

Det er likevel krevjande å detaljplanlegge framdrift for to prosjekt av slik storleik og kompleksitet som Helsehuset og dei kommunale vegtiltaka. Erfaringa er at ulike fasar kan ta både lenger og kortare tid enn først planlagt.

Den største uvissa for vegtiltaka, er knytt til behov for å erverve areal frå 4 eigedomar i øvre del av Kvassnesvegen, o_SKV6. Ein er foreløpig i dialog med 3 av grunneigarane, og håpar å få til minnelege avtalar med alle grunneigarane. Ein har allereie fått minnelege avtalar med grunneigarar for arbeid som skal utførast i Kvassnesvegen syd, som er ein del av same entreprise.

Dersom ein ikkje kjem til minneleg semje med dei 4 siste grunneigarane om kompensasjon for grunnavståing, må arealet eksproprierast. Slike prosessar kan ta tid. På grunn av endringar i høgdene på Kvassnesvegen, mister eigedomane også dagens avkøyrslar, og ein må derfor ha løysingar for ny mellombels tilkomst til eigedomane, fram til dei eventuelt blir bygde ut i samsvar med områdeplanen.

2.2.4 Framdriftsplan

Den tentative framdriftsplanen inneber at kommunen sender ut konkurransegrunnlaget i slutten av november 2018. Ein planlegg oppstart av anleggsarbeida i slutten av februar 2019. I øvre del av Kvassnesvegen, o_SKV6, er det da planlagt oppstart av anleggsarbeid i starten av august 2019.

Møter ein på problem i forhandlingane om grunnnerv i øvre del av Kvassnesvegen, står denne framdriftsplanen i fare. Ekspropriasjonsprosess med førehandstiltre av areal, tar ca 1 år frå varsel om ekspropriasjon er sendt ut. Prosessen kan likevel ta både kortare og lenger tid. Reknar ein likevel 1 år på denne prosessen, bør ein sende ut varsel om ekspropriasjon allereie i august 2018. Sjølve vedtaket om ekspropriasjon fattes av kommunestyret, jfr. pbl. § 16-2.

Dette viser at framdriftsplanen for arbeida er usikker. Lindås kommune kan på grunn av denne usikkerheita ikkje ta på seg ei plikt til at Kvassnesvegen o_SKV6 skal være ferdig opparbeida til det tidspunkt Helsehuset er klart for innflytting, pr. i dag opplyst til 01.12.20. Kommunen kan ikkje ta på seg ei forplikting til at vegen er ferdig til ein gitt dato, og kommunen tar i utbyggingsavtalen ikkje på seg ansvar for framdrift, eller verken praktiske eller økonomiske konsekvensar av at vegen ikkje er ferdig til 01.12.20.

Tilbodet til Helsehuset på dette punkt og som Helsehuset har akseptert i utbyggingsavtalen, er at Lindås kommune vil søke å få til at o_SKV6 skal være ferdig opparbeida til Helsehuset planlegg å søke om bruksløyve og at LK vil starte prosess for ekspropriasjon av grunn dersom ein ikkje får minnelege avtalar, jfr. utbyggingsavtala pkt. 7.2. Vidare står det i dette punktet at Lindås kommune ikkje er ansvarleg dersom Helsehuset vel å inngå leigeavtalar som føreset bruksløyve til ein bestemt dato, før ein slik dato eventuelt er nærare avtalt mellom partane.

For begge partar vil det være viktig med tett og god dialog undervegs, og nærare plikt til å samarbeide og koordinere framdrift undervegs er regulert i utbyggingsavtala pkt. 8.

2.2.5 Nærmare om eventuell bruk av ekspropriasjon

Ein føresetnad for at Lindås kommune kan inngå utbyggingsavtalen slik den no føreligg, er at Lindås kommunestyre vil bruke heimelen i plan- og bygningslova § 16-2 om å vedta ekspropriasjon, dersom ein ikkje oppnår nødvendig grunnnerv av areal ved minnelege avtalar. Det er mogleg at kommunen må fatte avgjerd om å sende varsel om ekspropriasjon til grunneigarar allereie i august 2018.

Behovet for å sette i gang slike prosessar vil først vise seg når ein ser korleis forhandlingane

utspiller seg. Dette ligg nokre få månader fram i tid.

2.2.6 Eierskap og bruksretter

Helsehuset skal beholde eigedomsretten til torg o_ST3, ettersom torget er på taket på deler av Helsehuset sitt underjordiske parkeringsanlegg. Allmennheten/Lindås kommune får imidlertid ein tinglyst bruksrett til torget, som er i samsvar med arealføremålet torget har i områdeplanen.

Helsehuset skal også beholde eiendomsretten til o_KV1, som er offentlig kjørevei i parkeringsanlegget. Allmennheten/Lindås kommune får tinglyst bruksrett til denne, som er i samsvar med arealføremålet vegen har i områdeplanen.

For dei øvrige realytelsar som Helsehuset utfører på eigen eigedom, men som er ein del av offentlig infrastruktur etter områdeplanen og reguleringsplanen, så skal Helsehuset overdra eigedomsretten til tiltaka med tilhøyrande grunn til kommunen. Oppmåling blir gjennomført etter tiltaka er opparbeida. Helsehuset overskjøter heimelen for areala til kommunen, og kommunen betalar tinglysingsgebyra.

Delar av tiltaka som Helsehuset skal byggje som realytningar, ligg på kommunal eigedom med gnr. 188, bnr. 116 og 370. Kommunen har gitt løyve til at Helsehuset kan byggje desse realytningane på kommunal grunn, jfr. samtykkeerklæring som følgjer utbyggingsavtalen.

2.2.7 Realiseringsavtale og avtale om drift og vedlikehold

I etterkant av inngåing av utbyggingsavtalen skal det bli inngått ein eigen realiseringsavtale mellom kommunen og Helsehuset. Her skal bli Helsehuset si utføring og framdrift av realytelsar, kommunen sin oppfølging i anleggsfasen, handtering av eventuelle reklamasjoner og kriterier for kommunen sin overtaking av tiltaka, beskrivast nærare.

I etterkant av inngåing av utbyggingsavtalen skal det også bli inngått ein avtale om drift og vedlikehald av torg o_ST3. Det er kommunen som har ansvaret for drift og vedlikehald av torget. Det er imidlertid Helsehuset som har ansvaret for parkeringsanlegget og det som regnes som taket på parkeringsanlegget. Her er det et grensesnitt mellom det som er rekna som tak på parkeringsanlegget, og det som er rekna som torg.

2.2.8 Forfall

Etter at Helsehuset har signert utbyggingsavtalen, er det avtalt at kommunen sender faktura til Helsehuset på kontantbidrag med umiddelbar forfall, jfr. utbyggingsavtalens pkt. 6.2.2. Det kan ikkje gis igangsettingsløyve før kontantbidraget er betalt. Det kan imidlertid gis igangsetting til rivingsarbeid på eigedomen og omlegging av Telenors installasjonar før kontantbidraget er betalt.

Realytelsar til Helsehuset skal være ferdigstilt i samanheng med søknad om bruksløyve/ferdigattest for bygget.

2.2.9 Sikkerheitsstillelse

Ettersom Helsehuset RNHI er et interkommunalt selskap, er det ikkje nødvendig at det stilles sikkerhet for kontantbidrag eller realytningar.

Konklusjon:

Rådmannen rår til at utbyggingsavtalen for helsehuset blir lagt ut på offenleg ettersyn.

Rådmannen har følgjande framlegg til vedtak:

- *Lindås kommunestyre vedtar å legge utbyggingsavtale med Helsehuset til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova § 17-4, 2. ledd, med frist for merknader til 15.08.18.*
- For å sikre gjennomføring av Kvassnesvegen o-SKV6 vert det sendt ut varsel om ekspropriasjon av nødvendig grunn, for det tilfelle at kommunen ikkje oppnår minnelige avtaler med grunneigarane innan utløpet av 15. august 2018, jfr. Utbyggingsavtalens pkt.7.2

.....