

OSTERØY KOMMUNE

SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Møtedato	Saksnr	Sbh
Formannskapet	09.06.2010	099/10	NITU

Saksansvarleg Maria Nieves Tur Vevle	Arkiv: N-504 Objekt:	Sak ID 08/1391
--	---------------------------------------	--------------------------

GODKJENNING AV OVEREINSKOMST VEDRØRANDE PLANARBEID ESPEVOLL NÆRINGSOMRÅDE - GNR 42, BNR 1,2,3

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

” Formannskapet har i medhald av plan og bygningslova 2008, § 12-2, 2 ledd, godkjend overeinskomst dagsett 06.05.10, signert 11.05.10 , vedrørende planarbeid for framtidig næringsareal på Espevoll. Overeinskomsten er inngått mellom Osterøy kommune og Osterøy Entreprenør AS”

09.06.2010 FS-099/10 UTVALET SI HANDSAMING:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

SAMANDRAG

Administrasjonen har vore i dialog med tiltakshavar Osterøy entreprenør vedrørende framtidig planarbeid om nytt næringsareal på 603 daa på Espevoll. Administrasjonen har i samråd med Osterøy entreprenør AS utarbeidd ein overeinskomst som omfattar både organisasjonsstruktur, ansvarsdeling for planarbeidet, plankrav samt økonomiske plikter.

Overeinskomst er signert for Osterøy entreprenør ved Nils Skjerping, samt for Osterøy kommune ved Rådmann Odd Ivar Øvregård. Overeinskomsten vert no lagt fram for formannskapet til godkjenning.

FAKTA

Kommunen skal leggja til rette for næringsutvikling bla gjennom overordna planverkty. Ved ny planlov leggjast det til rette for fleksible løysingar, både i høve arbeidsdeling mellom offentleg og privat samt parallelle handsamingsprosessar som effektiviserer tidsbruken.

Tilhøve mellom områdeplan og kommuneplan:

Osterøy kommune held på å rullere kommuneplanen sin arealdel. Rådmannen kom med innspel om å vurdera Espevoll som framtidig næringsareal. Det er utført konsekvensutgreiing og ROS analyse i kommuneplanprosessen. Aktuelt areal er lagt inn i forslag til kommuneplanen sin arealdel. Områdeplanen kan utarbeidast i samband med arealdel til kommuneplanen, eller som eigen planprosess. Dette betyr i praksis at kommuneplanens arealdel og områdeplan kan køyrast i same prosess, og avklaringar på kommuneplannivå vil nedfellas i områdeplanen. Lovens krav til planprogram og beskriving med konsekvensutredning må være oppfylt ved ei slik samanslåing av planprosessar. Samstundes ligger det ein risiko i samordninga, ved at ressursar til områdeplanlegging nyttast utan at hovudtrekka i arealbruken er avklart i kommuneplanens arealdel. Ein slik samordning setter derfor ekstra store krav til tidlig avklaring av interesse konflikhtar og rammekrav. Kommuneplanen vil leggest ut til offentleg høyring før oppstartvedtak og utarbeiding av planprogram for Espevoll. Ein vil såleis kunne ta omsyn til dei merknadene som kjem i denne prosessen.

Samarbeid med private:

Osterøy kommune ynskjer eit samarbeid gjennom overeinskomst med tiltakshavar for aktuelt areal på Espevoll. Kommunen vil ha ansvar for det overordna, som utarbeiding av planprogram, medan plankonsulent har ansvar for utarbeiding av sjølv planen. Slik kan ein legge grunnlag for godt samarbeid mellom kommune og næringsliv i utviklinga av nytt næringsareal.

Vidare vurderast ei eventuell næringsutvikling på Espevoll til å potensielt gje store samfunnsinntekter og ein ser det som naturleg å bidra med investeringar. Ved at kommunen og tiltakshavar forpliktar seg til ein utbyggingsavtale, sikrar ein overgangen frå plan til gjennomføring.

Kostnader ved planarbeidet:

Når det gjeld dekking av kostnader vil kommunen bidra med relevante arbeidsoppgåver i planarbeidet. I tillegg har kommunen gjort forprosjekt på vatn og avlaup, samt gjort nykartlegging av fkb data for heile området, med tanke på oppstart av planprosess.

RÅDMANNEN SI VURDERING

Rådmannen vurderer det som positivt med samarbeid om planarbeid mellom offentleg og privat i utvikling av eit nytt større næringsareal. Ein har hatt ein god dialog med Osterøy entreprenør i utarbeiding av overeinskomsten. Ein tilrår å godkjenna overeinskomst slik den ligg føre.

Dato for saksutgreiing: 08.06.2010

Trykte vedlegg:

1. Overinskomst planarbeid Espevoll næringsområde, dagsett 06.05.10, signert: 11.05.10



OSTERØY KOMMUNE
Plan og utvikling

dagsett 06.05.10

OVEREINSKOMST

**Føremål: PLANARBEID - ESPEVOLL NÆRINGSOMRÅDE
mellom : Osterøy kommune og Osterøy Entreprenør AS**



Innhald

1 Avtalens sin bakgrunn og føremål

- 1.1 Bakgrunn
- 1.2 Føremål
- 1.3 Partar i avtalen
- 1.4 Lovreferanse, omgrep
- 1.5 Vedlegg til avtalen

2 Avtalen sitt stadlige virkeområde

- 2.1 Eigedomar
- 2.2 Grunneigar
- 2.3 Fastsetting av planavgrensinga.

3 Avtalen sitt saklige område og ansvar for dei einskilte områda

- 3.1 Prosjektleiing
- 3.2 Tilbod og kontrakt
- 3.3 Konsekvensutgreiing med ROS analyse i kommuneplanen sin arealdel
- 3.4 Planskildring med konsekvensutgreiing og ROS analyse for områdeplan
- 3.5 Planprogram
- 3.6 Trong for politiske vedtak

4 Organisering av planarbeidet

- 4.1 Prosjekteigar
- 4.2 Styringsgruppa
- 4.3 Prosjektleiar og prosjektgruppe
- 4.4 Kommunal prosjektgruppe
- 4.5 Prosjektplan og Framdriftsplan

5 Finansiering og kostnadsfordeling

- 5.1 Planarbeidet
- 5.2 Utbyggingsavtale
- 5.3 Infrastruktur

6 Gjennomføring

- 6.1 Tilhøvet til rullering av Kommuneplanen 2007-2018
- 6.2 Kommunen si sakshandsaming

7 Varigheit

8 Gyldigheit

9 Oppheving eller endring av avtalen.

- 9.1 Misleghald
- 9.2 Endra føresetnader

10 Signatur og kontaktpersonar

1. Avtalens bakgrunn og føremål

1.1 Bakgrunn

Osterøy kommune starta rullering av kommuneplanen sin arealdel 20.06.07. Kommunen initierte innspel om nytt næringsområde på Espevoll, med bakgrunn i trong for eit større næringsareal i kommunen. Innspel skal konsekvensutgreiast med ROS analyse i kommuneplanprosessen. Med bakgrunn i tidsaspektet er det ynskjeleg å starte planarbeidet parallelt med kommuneplanen. Tiltakshavar er Osterøy Entreprenør AS. I medhald av Plan og bygningsloven av 2008 skal det utarbeidast områdeplan. Området er i gjeldande kommuneplan 2003 –2018 sett av til LNF område.

1.2 Føremål

Føremålet med avtalen er å leggja til rette for eit kommunalprivat samarbeid for eit heilskapeleg planarbeid. Avtalen skal forplikta samarbeid mellom Osterøy kommune som planmynde og tiltakshavar Osterøy Entreprenør AS. Herunder kjem organisering, innhald og rammer for planarbeidet samt finansiering og ansvarsdeling mellom partane.

1.3 Partar i avtalen

Partar i avtalen er Osterøy kommune org.nr 864338712 og Osterøy entreprenør f.nr. 958154003.

1.4 Lovreferanse, omgrep

Områdeplan: jamfør Plan- og bygningsloven 2008 (heretter Pbl) § 12-2

Konsekvensutgreiing : jamfør Pbl § 4-2. *Planbeskrivelse og konsekvensutredning*

Risiko og sårbarheitsanalyse : Jamfør Pbl § 4-3. Akseptkriteria og Metode for ROSanalyse, vedteke i Osterøy Heradstyre 17.02.10

Planprogram: jamfør Pbl § 4-1. *Planprogram*

1.5 Vedlegg til avtalen

Kart med innspel om planområde, dagsett 17.08.09 (grovsilingsdokument)

VA- plan Espevoll Næringsområde, forprosjekt 08.09.08, vedtak FS sak 208/09

Planoppgåva dagsett 08.12.09

Organisasjonskart

Vedlegga er retningsgjevande for planarbeidet.

2. Avtalen sitt stadlige virkeområde

2.1 Eigedomar

Innspel omfattar delar av gnr 42, bnr,1,2,3. Endeleg planområde vil bli fastsett ved konsekvensutgreiing med ROS- analyse jamfør denne avtalens pkt 3.3. Sjølv reguleringsplanen skal halde seg til vedteke plangrense, men tilstøytande areal skal og vurderast i høve planoppgåva.

2.2 Grunneigar

Tiltakshavar Osterøy Entreprenør AS har disposisjonsrett /grunneigar for delar av gards og bruks nr som nemnd i pkt 2.1.

2.3 Fastsetting av planavgrensinga.

Planavgrensinga og rammer for planarbeidet vil avgjerast gjennom det overordna kommuneplan arbeidet, samt konsekvensutgreiing med ROS analyse. Endeleg avgrensing vert vedteke politisk ved oppstart av planarbeidet. Begge partar bærer risiko ved oppstart av planarbeidet før kommuneplanen er vedteke. Dersom plan avgrensinga vil avvike vesentleg frå vedlegg til denne avtalen, kan denne avtalens kap 9 komme til anvendelse.

3. Avtalens sitt saklige område og ansvar for dei einskilde områda

3.1 Prosjektleiing

Tiltakshavar, gjennom plankonsulent vil være prosjektleiar for planarbeidet. Kommunen skal ha eigen prosjektgruppe med leiar som og er ansvarleg for oppfølging av planarbeidet for kommunen sitt ansvarsområde regulert av denne avtalen.

3.2 Tilbod og kontrakt

Tiltakshavar skal engasjere plankonsulent og utarbeide tilbod. Det skal stillast krav til kompetanse innanfor regulering av større næringsareal, veg og trafikk, støy, vatn og avlaup, landskap, kulturminne, miljø og energi. Denne avtalen med vedlegg skal inngå i tilbodsmateriell. Kontrakt skal inngåast mellom tiltakshavar og konsulent.

3.3 Konsekvensutgreiing med ROS analyse i kommuneplanen sin arealdel

Konsekvensutgreiing med ROS analyse i kommuneplanen sin arealdel skal koordinerast og utarbeidast ved kommunal prosjektgruppe.

3.4 Planskildding med konsekvensutgreiing og ROS analyse for områdeplan

Tiltakshavar, gjennom prosjektleiar er ansvarleg for innhald og utarbeiding av alle plandokument, herunder plankart med føresegner, planskildding med konsekvensutgreiing og ROS- analyse.

3.5 Planprogram

Planprogram skal utarbeidast av kommunal prosjektgruppe. Planoppgåva gjev grunnlaget for planprogram. Vedtak om oppstart av planarbeid med planprogram skal skje innan medio september 2010.

3.6 Trong for politiske vedtak

Planprosess med planprogram, høyring og vedtak av planen regulerast av Plan og bygningsloven av 2008.

4. Organisering av planarbeidet

4.1 Prosjekteigar

Prosjekteigar er partane i denne avtalen.

4.2 Styringsgruppa

Styringsgruppa skal kvalitetssikre planprosess samt sikre oppfølging av denne avtalen.

4.3 Prosjektleiar og prosjektgruppe

Tiltakshavar ved plankonsulent skal være prosjektleiar samt etablere ei prosjektgruppe med naudsynt kompetanse for planarbeidet som skal gjennomførast. Leiar for kommunal prosjektgruppe skal delta i prosjektgruppa. Ved inngåing av kontrakt med plankonsulent skal det snarast råd og etter konsulent sitt initiativ etablerast prosjektorganisasjon i tråd med denne avtalen. Styringsgruppa skal godkjenne endeleg prosjektorganisasjonen.

4.4 Kommunal prosjektgruppe

Kommunen skal etablere ei kommunal prosjektgruppe med representantar frå plan og utvikling, teknikk og miljø og eventuelt andre aktuelle fagfelt. Prosjektgruppa skal organiserast med ein leiar. Kommunal prosjektgruppe har bl.a. ha ansvar for utarbeiding av planprogram, kvalitetssikre tilhøve til anna relevant kommunalt arbeid, herunder kommuneplan og vassforsyningsplan mm., samt gje fagleg bistand under planarbeidet gjennom prosjektgruppa.

4.5 Prosjektplan og Framdriftsplan

Prosjektleiar skal utarbeida ein prosjektplan og framdriftsplan som pliktar begge partar til praktisk gjennomføring. Denne må tilpassast kommunen si sakshandsaming, politiske møter mm. Styringsgruppa skal godkjenne framdriftsplan og prosjektplan.

5. Finansiering og kostnadsfordeling

5.1 Planarbeidet

Jamfør pbl 2008 skal det ikkje krevjast gebyr for utarbeiding av områdeplan, når dette arbeidet heilt eller delvis vert utført av private. Kommunen bidrar med utførande arbeid, jamfør denne avtalens kap 3 og 4. samt forprosjekt vatn og kloakk. Alle kunngjeringar vert kosta av kommunen. Tiltakshavar kostar planarbeidet utover kommunen sitt definerte ansvarsområde. Eventuelle kostnader, til døme juridisk bistand, ved inngåing av denne avtalen vert kosta av kommunen.

5.2 Utbyggingsavtale

Før utbygging startar skal det inngåast utbyggingsavtale mellom kommunen og tiltakshavar. Ved varsel om oppstart skal det startas forhandlingar om utbyggingsavtale. Utbyggingsavtalen skal blant anna leggja til rette for kommunale investeringar i opparbeiding av infrastruktur mm., samt bidra til overføring frå plan til utbygging.

5.3 Infrastruktur

Hovudtrasar skal overtakast av kommunen når det er ferdig utbygd. Konkretisering av omfang og finansiering skal gå fram av områdeplan og utbyggingsavtale.

6. Gjennomføring

6.1 Tilhøvet til rullering av Kommuneplanen 2007-2018

Kommunal prosjektleiar skal samordne parallell handsaming av områdeplan og rullering av kommuneplan, herunder Konsekvensutgreiing og ROS analyse.

6.2 Kommunen si sakshandsaming

Handsaming og vedtak av områdeplan og kommuneplan kan skje parallelt. Dersom kommuneplanen ikkje er vedteke innan desember 2010 kan områdeplan leggst fram til vedtak så framtid sakshandsamingsreglane i plb § 4.2 er følgd og det ikkje føreligg motsegn eller kontroversielle tilhøve om arealbruken i kommuneplanprosessen.

7. Varigheit

7.1 Avtalen varer til det føreligg godkjent områdeplan.

8. Gyldigheit

8.1 Avtalen trer i kraft når det føreligg to eksemplar med signatur frå begge partar. Det vert gjeve atterhald om politisk godkjenning.

9. Oppheving eller endring av avtalen.

9.1 Misleghald

Kvar av partane har rett til å heve avtalen dersom den andre part gjer seg skuldig i vesentleg misleghald.

9.1 Endra føresetnader

Dersom vesentlege felles føresetnader for gjennomføring av avtalen vert endra grunna uføresette tilhøve, kan kvar av partane krevja reforhandling av avtalen.

10. Signatur og kontaktpersonar

For tiltakshavar er Nils Skjerping kontaktperson og skal signere avtalen. For kommunen har Rådmann v/ Odd Ivar Øvregård signaturrett. Kontaktperson er Nieves Tur v/ Plan og utvikling

Avtalens dato: _____

Nils Skjerping, stad og dato
Osterøy Entreprenør AS

Odd Ivar Øvregård, stad og dato
Rådmann, Osterøy kommune

Avtalen er godkjent i formannskapet i møte _____ FS sak : _____

Kari Aakre stad og dato
Ordfører, Osterøy kommune