

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	
067/21	Formannskapet	PS	06.10.2021
071/21	Heradsstyret	PS	13.10.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Berit Karin Rystad	14/1016

Utbyggingsavtale for Espevoll næringsområde. Utlekking til høyring

Vedlegg:

Forslag til utbyggingsavtale for Espevoll

Vedlegg 1 Reguleringsplankart

Vedlegg 2 Reguleringsføresegn

Vedlegg 5 Kostnadsoverslag Osterøy_rev20210518

Vedlegg 6 Avtale om overdraging av justeringsrett

Mjeldalen_Espevoll_oversikt1

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Forslag til avtale for gjennomføring av reguleringsplan for Espevoll næringsområde – planid: 2010 002, mellom Osterøy kommune og utbygger Osterøy Entreprenør AS vert lagt ut til høyring.

Utlekking til høyring skjer i medhald av plan- og bygningslova § 17-4».

Formannskapet - 067/21

FS - behandling:

Turid Njåstad ønsja sin gildskap vurdert då hennar dotter driver nabobruket til Espevoll næringsområdet. Espevoll næringsområde vil påverke drifta betydeleg.

Turid Njåstad forlét møtet.

Johannes Haugland møtte som vara.

Fulltallig formannskap til stades

AVRØYSTING GILDSKAP:

Turid Njåstad vert kjend ugild 7 røyster mot 2 røyster (1H og 1FRP).

Grunngjeving: Flertalet i formannskapet fann Turid Njåstad ugild etter fvl. §6 andre ledd: "Likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet; blant annet skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til."

Henrik Øksnes, FRP, gjorde slikt framlegg:

"Rådmannen sitt framlegg vert vedteke med følgande endringar:

1: Avsnitt 4.4 vert det gjort følgande endringar: «Utbyggar pliktar å betale 34% av kostnaden jamfør vedtak HS010/21. Utbyggar skal betale 34% av kommunen sine kostnader med oppfølging av prosjektet.

2: Siste setning i punkt 4.4 avsnitt 3, vert stroke.

3: Avtalen må i sin heilskap referere til lågaste innkomne anbodssum. Ikkje prosjektkalkyler. Prosjektet må difor lysast ut på offentleg anbod på Doffin med vilkår om vedtak om finasiering før avtalen kan fullførast.

Grunngjeving:

På grunn av fordelingsnøkkelen mellom kommunen og utbyggar er dette prosjektet underlagt lov om offentlege anskaffelser. Det må difor være eit vilkår at dette prosjektet vert lyst ut på anbod og avtalen deretter må referere til lågaste innomne anbod. Dette er enkelt og greit fordi slik avtalen no er utforma, ligg all risiko på Osterøy kommune. Me har heller ikkje høve til å rigge ein avtale som forfordeler Osterøy entreprenør i prosjektet. Avtalen slik den føreligg no, legg all risiko på kommune som part. Difor må desse endringane gjerast før avtalen kan sendast på høyring."

Henrik Øksnes, FRP, trakk sitt framlegg før det var røysta over.

Henrik Øksnes, FRP, gjorde slikt framlegg:

"Rådmannen sitt framlegg vert vedteke med følgande endringar:

1: Punkt 4.4: Det vert gjort følgande endringar: «Utbyggar pliktar å betale 34% av kostnaden jamfør vedtak HS010/21. Utbyggar skal betale 34% av kommunen sine kostnader med oppfølging av prosjektet.

2: Siste setning i punkt 4.4 vert stroke."

Det vart pause i saka grunna gruppemøte

Henrik Øksnes, FRP, trakk sitt framlegg før det vart røysta over.

Henrik Øksnes, FRP, gjorde slikt framlegg på vegne av FRP og AP:

"Rådmannen sitt framlegg vert vedteke med følgande endringar:

1: Punkt 4.4: Det vert gjort følgande endringar: «Utbyggar pliktar å betale 34% av kostnaden jamfør vedtak HS010/21. Punkt 4.4 - setning 3 vert stroke."

AVRØYSTING:

Framlegga vart sett mot kvarande:

Rådmannen sitt framlegg

- 4 røyster (2SP, 1H, 1KRF)

Henrik Øksnes, sitt fellesframlegg frå FRP/AP

- 5 røyster (2FRP, 3AP)

Johannes Haugland forlét møte.

Turid Njåstad kom tilbake i møte.

Fulltallig formannskap til stades.

FS - vedtak:

Rådmannen sitt framlegg vert vedteke med følgande endringar:

1: Punkt 4.4: Det vert gjort følgande endringar: «Utbygger pliktar å betale 34% av kostnaden jamfør vedtak HS010/21. Punkt 4.4 - setning 3 vert stroke.

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Osterøy kommune vedtok ein områdeplan for Espevoll næringsområde i 2012. Det blei utarbeidd ein intensjonsavtale om ein utbyggingsavtale. Det har vore fleire møte desse åra mellom Osterøy Entreprenør og administrasjonen i Osterøy kommune utan å komme til ein endeleg konklusjon på utbyggingsavtalen.

Det er politisk semje om at denne utbyggingsavtalen skal prioriterast. Rådmannen visar til sak nr. 010/21 - Realisering av Espevoll næringsområde/reguleringsplan - fordeling av kostnader. Heradsstyret gjorde følgjande vedtak:

"For å få realisert vatn og avlaup til Espevoll næringsområde, går Osterøy kommune inn for ei deling av kostnadane mellom Osterøy Entreprenør AS, Osterøy kommune (investering) og Osterøy kommune (VA/sjølvkost).»

Vedtaket til heradsstyret har blitt fulgt opp av administrasjonen og ordførar. Gjennom fleire forhandlingsmøte har Osterøy Entreprenør AS og Osterøy kommune blitt einig om eit forslag til utbyggingsavtale som leggjast fram til høyring og politisk handsaming.

Den størst oppgåva for kommunen er å leggje fram vatn-og avløp. I 2021 blei VA anlegget berekna til å koste vel 45 millionar. Bygginga av VA anlegget er berekna til ca 2 år.

Bakgrunn

Det er no forhandla fram ein utbyggingsavtale for realisering av reguleringsplan for Espevoll næringsområde – planid: 2010 002. Avtalen tar utgangspunkt i HS-sak 010/21, som har gitt mandat for forhandlingane.

Det er varsla oppstart om forhandlingar på heimesida til kommunen.

Vurdering

Plan- og bygningslova, kapittel 17, handlar om utbyggingsavtalar. I § 17-3 heiter det mellom anna: «Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtaket. Slike tiltak må stå i rimlig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføring av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnaden som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen. Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak.»

Osterøy kommune ynskjer å lage ein avtale med utbygger for å få realisert næringsområdet på Espevoll. Dette vil ha stor betyding for utvikling av næringslivet i kommunen og samfunnsutviklinga generelt.

Osterøy kommune vil leggje forslag til utbyggingsavtale ut på høyring, og elles fylgje sakshandsamsreglane for utbyggingsavtalar.

Osterøy kommune har ikkje retningslinjer for tilskot til næringsområder. Rådmannen har difor skjelt

noko til retningslinene for bustadfelt når ein har vurdert dei kommunale bidraga til utvikling av næringsområde.

Osterøy kommune sine retningslinjer for tilskot til bustadfelt:

- Kommunaltekniske anlegg i bustadfelt (interne kostnader) kvalifiserer ikkje til tilskot
- Kostnader frå eksisterande kommunaltekniske anlegg og til feltgrense kan i visse høve kvalifisera til tilskot
- Kommunen overtek kommunaltekniske hovudanlegg i bustadfelt vederlagsfritt til vedlikehald, her under veglys når anlegget er ferdig utbygd og godkjend
- Det må setjast opp avtale mellom utbyggjar og kommunen i kvart enkelt tilfelle

Rådmannen vurderer det slik at det kan være gunstig for partane å samarbeide om å få etablert hovudleidning for VA frå Mjeldalen til Espevoll. Utbygginga gir og moglegheit for at privatbustadar kan koble seg på kommunalt vass- og avlaupssystem.

Reguleringsplanen for Espevoll næringsområde legg til rette for ei god løysing for mjuke trafikantar og parkeringsplassen til lysløypa vil bli utvida og opparbeidd.

Osterøy kommune forpliktar seg til å finansiere:

- 66 % av VA anlegget frå Mjeldalen til Espevoll. Osterøy kommune vil overta anlegget for framtidig drift og vedlikehald. Osterøy kommune skal være prosjektleiar og bygge anlegget. Osterøy Entreprenør AS skal finansiere 34 %.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at forslag til avtale vert lagt ut til høyring.