

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: «Utbygger pliktar å betale 34% av kostnaden jamfør vedtak HS010/21. Utbygger 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 utbygger 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 innkomne 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: «Utbygger pliktar å betale 34% av kostnaden jamfør vedtak HS010/21. Utbygger 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: «Utbygger 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: «Utbyggjar pliktar å betale 34% av kostnaden jamfør vedtak HS010/21. Punkt 4.4 - setning 3 vert stroke.

Heradsstyret - 071/21

HS - behandling:

Øyvind Litland, AP, ønskja sin gildskap vurdert då han er bestefar til dotter av utbyggjar.

Frode Flesland, SP, ønskja sin gildskap vurdert då han har utbyggingsavtale med Osterøy entrepenær og er grunneigar til ein del av arealet som skal nyttast.

Turid Njåstad, SP, ønskja sin gildskap vurdert då hennar dotter eig nabobruket til Espevoll. Drifta til denne gården vil verte påverka av ein eventuell utbygging.

Øyvind Litland, AP, forlet møte, ingen vararepresentant møtte.

Frode Flesland, SP, forlet møte, Jostein Revheim, SP, møtte.

Turid Njåstad, SP, forlet møte, Jon Daltveit, SP, møtte.

26 medlemmar tilstades.

AVRØYSTING gildskap:

Øyvind Litland, AP, vart samrøystes kjend ugild.

Grunngjeving: Heradsstyret fann at Øyvind Litland er ugild jf. fvl. § 6 andre ledd.

Frode Flesland, SP, vart samrøystes kjend ugild.

Grunngjeving: Heradsstyret fann at Frode Flesland er ugild jf. fvl. § 6 første ledd bokstav a.

Turid Njåstad, SP, vart samrøystes kjend ugild.

Grunngjeving: Heradsstyret fann at Turid Njåstad er ugild jf. fvl. § 6 første ledd bokstav b.

26 medlemmar tilstades.

Framlegg og votering i saka følgjer av voteringsprotokoll som ligg nedst i møteboka, etter siste sak 079/21.

Merknad til voteringsprotokoll:

Jon Daltveit og Jostein Daltveit stemte mot utsetting, altså totalt 19 røyster mot, 7 røyste (FRP) for.

Jon Daltveit og Jostein Daltveit stemte for Jarle Skeidsvoll, KRF, sitt framlegg.

Vidare vert Hjalti H. Gislason, H, og Aksel Mjøs, H, sine framlegg samrøystes vedteke.

HS - vedtak:

1. Rådmannen sitt framlegg til utbyggingsavtale (i FS sak 067/21) vert lagt til grunn med følgande endringar/t tillegg:

Under punkt 4.4, tredje avsnitt:

... Utbyggjar pliktar å betale 34% av kostnaden for VA jf. vedtak HS 010/21. Det vert sett ei øvre

grense for utbygger sitt bidrag på 14,7 mill. kr. Utbygger skal ikkje betale ein andel av kommunen sine kostnader med oppfølging av prosjektet.

Anten under punkt 4.4 eller nytt punkt 10 (Føresetnad):

Realisering av utbyggingsavtalen (ref. pkt. 1.2 Føremål) føreset eit samla pristilbod innanfor 20% av estimerte totalkostnader på VA-leidning frå Mjeldalen til Espevoll næringsområde (ref. pkt. 4.4).

Om ein ikkje lukkast med dette, skal partane revurdere evt. reforhandle utbyggingsavtalen.

Rådmannen kan tilpassa tekst og plassering der det høver best.

2. VA-prosjektet frå Mjeldalen til Espevoll vert lagt ut på anbod i offentleg portal samtidig med at utbyggingsavtalen vert lagt ut på høyring. Endeleg vedtak om utbyggingsavtalen kan fyrst fattast når anbodsruna er avslutta.

3. I framlegging av avtalen til endeleg handsaming skal det og leggjast fram ei risikovurdering både med omsyn til overskridingar ved gjennomføringa og framtidig oppgjersrisiko. I denne vurderinga må og avbøtande tiltak takast med.

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 utbyggjar for å få realisert næringsområdet på Espevoll. Dette vil ha stor betyding for utvikling av næringslivet i kommunen og samfunnsutviklinga generelt.

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

Osterøy kommune har ikkje retningsliner 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 retningsliner 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.