

SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval | Type | Dato |
|--------|---------------|------|------------|
| 049/19 | Formannskapet | PS | 20.06.2019 |

| Saksbehandlar | ArkivsakID |
|---------------|------------|
| Helen Gjærde | 19/1776 |

Utbyggingsavtale mellom Lindås kommune og Kvassnesvegen 32 for delområde BS18 innanfor områdeplan Knarvik sentrum

Vedlegg :

Utbyggingsavtale med Kvassnesvegen 32 AS til offentlig ettersyn
Vedlegg til Utbyggingsavtale med Kvassnesvegen 32 AS til offentlig ettersyn (2)

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

- Lindås kommune vedtar å legge utbyggingsavtale med Kvassnesvegen 32 til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova § 17-4, 2. ledd, med frist for merknader til 15.08.18.

.....

Formannskapet - 049/19

FO - behandling:

Bjarte Vatnøy var inhabil i denne saka og deltok difor ikkje under handsaming og vedtak. Prosjektleiar Helen Gjerde orienterte. Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

FO - vedtak:

Lindås kommune vedtar å legge utbyggingsavtale med Kvassnesvegen 32 til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova § 17-4, 2. ledd, med frist for merknader til 15.08.19.

Saksopplysningar:

Saka skal avgjerast i formannskapet.

Bakgrunn

Saka gjeld utlegging til offentlig ettersyn av framforhandla utbyggingsavtale med Kvassnesvegen 32. Utbyggingsavtalen er knytt til planlagt utbygging av delområde BS17-1 og BS18 i områdeplan for Knarvik Sentrum og detaljregulering for oval rundkjøring. Utbyggingsavtalen er forhandla fram av administrasjonen med bistand frå konsulentfirmaet WSP, i samsvar med inngått rammeavtale om bistand til forhandling av utbyggingsavtaler.

Kvassnesvegen 32 er det andre prosjektet som skal gjennomførast innanfor områdeplanen for Knarvik Sentrum, i tillegg til Helsehuset der utbyggingsavtale blei godkjent av kommunestyret i møte den 13.9.2018, sak 18/24187

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.

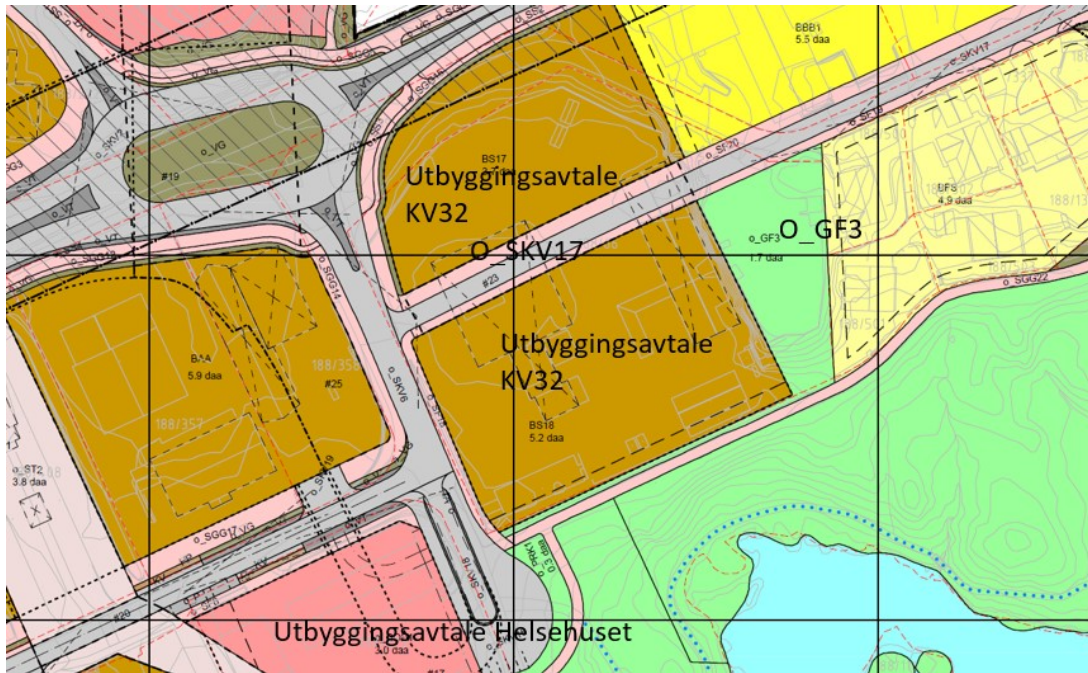
Utbyggingsavtalen må vere inngått før Kvassnesvegen 32 kan få rammeløyve, jf. føresegnene til områdeplanen pkt. 3.2.3.

I saksframstillinga går ein nærare inn på innhaldet i utbyggingsavtalen. Avtala er i hovudsak etter dei same premissa som utbyggingsavtala med Helsehuset.

Plangrunnlag

Kvassnesvegen er eigar av gnr. 188, bnr. 366 i områdeplanen for Knarvik sentrum, planid. 1263-201002, vedtatt 18.06.15, med seinare endring i detaljregulering for oval rundkøyring. Eigedomen omfattar delområde BS18 og største delen av delområde BS17-1 og er regulert til blanda sentrumsformål.

Delar av eigedomen er regulert til køyreveg, o_SKV17 med fortau på begge sider, og friområde, o_GF3. Deler av eigedomen er også regulert til fortau langs o_SKV6, Kvassnesvegen, opp mot oval rundkøyring.



Saksutgreiing

1. Generelt om utbyggingsavtaler – heimel og sentrale vilkår

Inngåing av utbyggingsavtaler er heimla i plan- og bygningslova kapittel 17. Definisjonen av utbyggingsavtale i plan- og bygningslova § 17-1 er ein 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.

I samsvar med plan- og bygningslova § 17-2 om føresetnader for bruk av utbyggingsavtaler, har Lindås kommune vedtatt retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler i Lindås kommune, jf. sak 2680/816, med vedtak om endring av retningslinjer vedtatt i sak 52/09.

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 knytt til gjennomføring av vedtatt reguleringsplan, og såleis syne at ein i avtaleprosessane ikkje undergraver kommunen som planmynde. Utbyggingsavtaler kan ikkje påklagast, jf. § 17-5. Kommunen kan berre inngå bindande utbyggingsavtale for eit område når det er vedtatt arealplan for området, jf. § 17-4.

Det er frivillig for utbyggjar 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 å opparbeide dei aktuelle rekkefølgetiltaka sjølv.

Ramme for innhaldet i utbyggingsavtalene er fastsett i pbl § 17-3. Eit vilkår er 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 planfagleg vurdering av behovet for infrastruktur.

Vidare skal tiltaka som utbyggingsavtala gjeld «stå i **rimelig forhold til** utbygginga si art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføring av planen og forpliktelsar etter avtalen». Kostnaden som blir belasta utbyggjar må stå i forhold til behovet for ny infrastruktur som utbygginga utløyser.

2. Om utbyggingsavtalen med Kvassnesvegen 32

2.1 Rekkjefølgjekrav

Utgangspunktet for forhandlingar om utbyggingsavtale er plangrunnlaget sine rekkefølgekrava som gjeld ved utbygging av eigedomen.

I føresegnene til områdeplanen for Knarvik sentrum er det i pkt. 3.2. fastsett kva offentlege samferdsletiltak, torg, gatetun, leikeplassar og grøntområde som må være opparbeidd eller sikra opparbeidd før det kan bli gitt rammeløyve for utbygging av delområda BS17-1 og BS18.

Rekkefølgekrav 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.

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

- oval rundkjøring,

- E39 o_SKV2
- E39 o_SKV3.

Utbyggingsavtala regulerer såleis dei øvrige rekkefølgekrava som gjeld for BS17-1 og BS18, som er;

o_SKV4a

o_SKV6

o_SKV17

o_ST2

o_ST3

o_GF3

o_GF4

Rekkefølgekrava omfattar også blant anna tilhøyrande fortau, gangvegar, møblering og andre tiltak som er nødvendig for å ivareta heilskapen jf. planføresegnene pkt. 3.2.3./3.2.4./3.2.5. og 4.3.2./4.4.

I tillegg til at tiltaka må være sikra opparbeidd før det kan bli gitt rammeløyve, er det i planføresegnene krav om at oval rundkøyring, SKV4a (kommunal veg frå oval rundkøyring og nordover) og o_SKV6(kommunal veg frå oval rundkøyring og sørover), må være ferdig opparbeid før det kan bli gitt bruksløyve til nye tiltak ut over 30 000 m2 nybygg.

Kvassnesvegen 32 planlegg å starte utbygging av delområde BS18 med ca. 10 000 m2 BRA først, og denne utbygginga vil saman med utbygging av Helsehuset med ca. 12 000 m2 BRA være innanfor grensa på 30 000 m2 som kan byggast før dei nemnde tiltaka må opparbeidast.

2.2 Partane sine rettar og pliktar etter avtalen

2.2.1. Kostnader og kostnadsfordeling

Utbyggjar sin økonomiske yting i utbyggingsavtala blir kalla for anleggsbidrag.

Anleggsbidraget er utrekna med grunnlag i forprosjekt med kostnadsanslag for o_SKV17 og o_GF3, utarbeidd av Norconsult pr. mai 2019, og kostnadsanslag for dei andre rekkefølgetiltaka som er utarbeidd av WSP pr. mai 2018 basert på erfaringstall og areal og mengder som følgjer av plankartet.

Delområde BS17-1 og BS18 har rekkefølgekrav om o_SKV17 og GF3 berre saman med delområde BS17-2. Dei andre rekkefølgekrava er til dels felles med alle delområda innanfor områdeplanen og dels felles med nokre av dei andre delområda varierende etter kva tiltak det gjeld.

Prinsipp for deling av kostnader er at kostnadene ved det enkelte tiltak blir fordelt på eit samla fordelingsgrunnlag i m² BRA for dei byggeområde som har rekkefølgekrav om det aktuelle tiltaket.

Utrekningsmetoden gir ein kostnad pr. m² BRA pr. rekkjeføljetiltak. Utbyggjar sin høvesvise del svarar til denne kostnaden multiplisert med det tal m² BRA som kan byggast ut på eigedommen.

Dette er eit prinsipp for kostnadsdeling som er i samsvar med lova sitt krav om samhovande ytingar, jf pbl § 17-3, 3. ledd om at kostnadene må stå i rimeleg høve til utbygginga sin art og omfang og den belastninga den påfører kommunen.

Ved fastsetting av fordelingsgrunnlaget er målsettinga å kunne fordele kostnadane på flest moglege byggeprosjekt over tid. Til fleire m² ein kan fordele kostnadane på, til lavare blir anleggsbidraget pr. m² BRA. Men ein kan innanfor plan- og bygningslova sine rammer ikkje fordele kostnadane på ein for lang eller bort i mot uendeleg tidshorisont. Ein viser her til uttale frå Kommunal- og regionaldepartementet (1.8.2014, ref 13/1383-2) om at ein kan samle opp bidrag over tid, forutsatt at tiltaka blir bygd innan «rimelig tid». Ein rimeleg gjennomføringshorisont for ein transformasjon i det omfang som områdeplan for Knarvik sentrum gir grunnlag for vurderer ein til ca 15 år.

Utgangspunktet er derfor det teoretiske utbyggingspotensialet som kjem fram ved å multiplisere tillatt utnytting i områdeplanen med tomtestørrelse. Men fordi ein reknar med at ei utbygging av Knarvik Sentrum vil skje over fleire tiår, og nokre eigedomar ikkje vil bli bygd ut i overskueleg framtid, så må det teoretiske potensialet reduserast til det ein reknar med vil bli bygd ut i løpet av ca. 15 år. Etter ei skjønsmessig vurdering som blant anna er basert på omfang kjente prosjekt, så er kostnadane ved rekkefølgetiltak som er felles med fleire fordelt

på 65 % av plangrunnlaget sitt utbyggingspotensial.

Kostnadane ved tiltaka som berre er felles med delområde BS17-2 er fordelt på 100% av områdeplanens utbyggingspotensial. Dette fordi anleggsbidraget til Kvassnesvegen 32 dekker opparbeiding av første halvdel av o_SKV17, og resten av o_SKV17 og friområde GF3 vil berre bli opparbeida dersom delområde BS17-2 blir bygd ut. Med berre to partar som har to felles rekkefølgekrav er det då ikkje behov for eit usikkerhetsmargin i form av eit redusert fordelingsgrunnlag.

2.2.2 Kvassnesvegen sine plikter

Kvassnesvegen 32 sitt anleggsbidrag skal dels ytast som ei realyting og dels som eit kontantbidrag.

Realytingar og realiseringsavtale, pkt. 5.3.

Kvassnesvegen 32 skal opparbeide første del av o_SKV17 med fortau på begge sider, fram til påkobling til eksisterande veg. I tillegg skal utbyggjar opparbeide fortau langs o_SKV6 langs delområde BS18.

Tiltaka skal opparbeidast i samsvar med områdeplan for Knarvik, og reguleringsplan for E39, Knarvik sentrum - oval rundkjøring der denne avvik frå områdeplanen, og i samsvar med forprosjekt utarbeida av Norconsult.

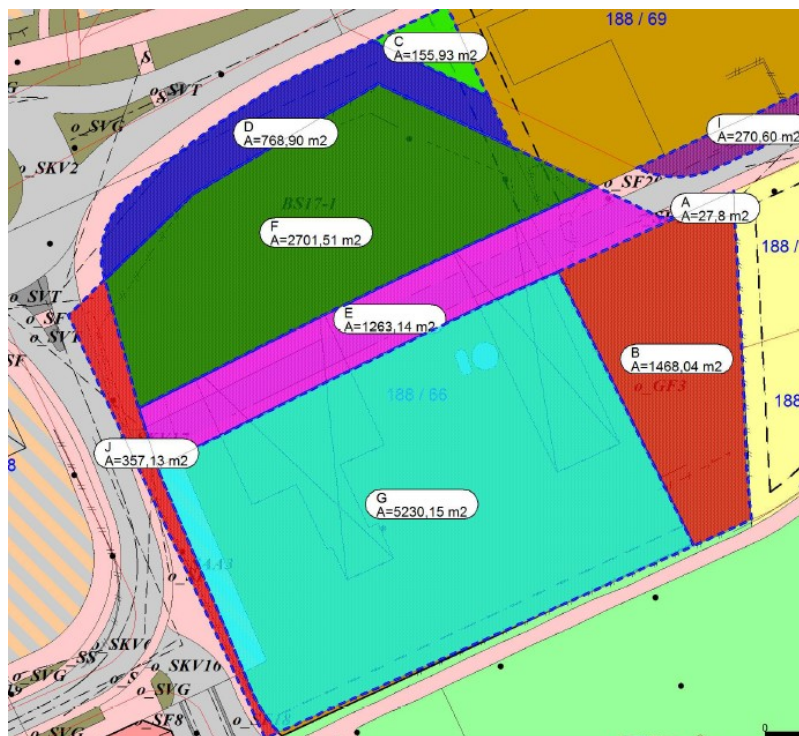
Nærare krav til utføring skal avklarast i ei administrativ realiseringsavtale som blant anna skal omhandle tekniske krav, kommunen sin rett til oppfølging i anleggsperioden, krav til sluttdokumentasjon mm.

Kostnadane ved realytinga går til frådrag i anleggsbidraget for BS18 med 5,887 mill kr. Beløpet er berekna av Norconsult som del av forprosjekt for vegtiltaket. Kvassnesvegen 32 påtar seg ved dette risikoen for at dei faktiske kostnadane blir innanfor dette beløpet.

Grunnavståelse, pkt. 5.4.

Ein del av utbyggingsavtale er at Kvassnesvegen 32 skal avstå grunn til tiltak omfatta av avtalen. Dette gjeld areala B, E og J på kartutsnittet nedanfor.

Samtidig skal Kvasnesvegen 32 få kjøpe Lindås kommune sitt areal innanfor delområde BS17-1 som pr i dag er køyreveg og som blir erstatta av o_SKV17, vist som areal D på kartutsnittet nedanfor. Arealet som kommunen eig kan ikkje byggast ut åleine, men berre saman med det arealet som Kvasnesvegen 32 eig.



Storleiken på kompensasjon for grunnavståelse er fastsett i samsvar med ekspropriasjonsrettslige verdiprinsipp og verdinivå i andre avtalar og forhandlingar om grunnverv innafør områdeplanen. Areala som kommunen skal overta og selge til Kvasnesvegen 32 er vurdert å ha lik verdi.

Vederlag for arealet som kommunen skal erverve blir gitt ved frådrag i anleggsbidraget. Kvasnesvegen 32 sitt vederlag til kommunen skal betalast når dagens veg er lagt om og oval rundkøyring er ferdig utbygd, då arealet er regulert til mellombels riggareal for bygging av den nye rundkøyringa.

Også når det gjeld grunnverv skal nærmare detaljar fastsettast i ei eiga avtale som tilleggssavtale til utbyggingsavtalen. Dette gjeld mellom anna tidspunkt for søknad om frådeling/arealoverføring og tidspunkt for heimelsoverføring.

Kontantbidrag, pkt. 5.5.

Netto kontantbidrag etter frådrag for realytelse og grunnavståelse er 10,082 mill. kr. for delområde BS17-1 og 7,003 mill. kr. for delområde BS18.

Kontantbidraget skal være betalt før det blir søkt om igangsetningsløyve for første byggetrinn for det enkelte delområde.

Sikkerhetsstillelse, pkt. 5.9.

Som sikkerhet for at utbyggingsavtalen følger med ved eventuelt salg av Kvassnesvegen 32 sin eigedom, så skal det tinglysast ei urådighetserklæring til gode for Lindås kommune. Kvassnesvegen skal også tinglyse en pantobligasjon som sikkerhet for kontantbidraget knytt til delområde BS17-1, og det skal stillast bankgaranti som sikkerhet for realytelsen og kontantbidraget knytt til delområde BS18.

Tinglyst urådighet og pantobligasjon, samt bankgaranti, må være mottatt etter offentlig ettersyn og før sak om godkjenning av avtale skal handsamast av kommunestyret.

Rett til reforhandling

Gjeldande planføresegnene fordeler rekkjefølgjekrava mellom utbyggingsområda for ein stor del basert på prinsippet om nærleik, slik at byggeområda har noko ulikt økonomisk omfang på rekkjefølgjekrava. I tillegg får ein utfordringar med å fordele kostnadane på flest moglege byggeområde over tid, fordi rekkefølgekrav er innfridd når tiltaka blir opparbeidd. Ein må då enten vente til det er inngått utbyggingsavtale med dei som har det aktuelle rekkefølgekravet, eller kostnadane må delast på dei første prosjekta som då kan få urimeleg høgt kostnadsansvar.

Av denne grunn, i tillegg til fleire andre grunnar, har Lindås kommune vedtatt å starte prosess for endring av planføresegnene, jf. møte i plan- og miljøutvalet den 13.2.2019, sak 19/67.

Utbyggingsavtalane har eit generelt punkt om rett til reforhandling dersom det blir vedtatt endringar av områdeplanen i avtaleperioden på ein slik måte at det har vesentleg betydning for avtalens økonomiske føresetnader, jf. framforhandla avtale pkt. 5.10.

Sidan prosess for endring er starta opp er det i framforhandla avtale med Kvassnesvegen 32 ikkje berre fastsett at utbyggjar har rett til å reforhandle, men konkret at framforhandla anleggsbidrag skal endrast dersom planendringa gir eit lågare anleggsbidrag for BS17-1 og BS18.

2.2.3 Lindås kommune sine plikter

Lindås kommune skal være byggherre eller inngå avtale om realyting for rekkefølgetiltaka omfatta av utbyggingsavtalen, utanom første del av o_SKV17 som Kvassnesvegen 32 skal opparbeide.

Opparbeiding av deler av o_SKV6 har starta opp og skal være klart til Helsehuset blir tatt i bruk. Dette tiltaket, som mellom anna inneber senking av veggen 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.

Dei andre tiltak vil bli opparbeida seinare, etter kvart som ein oppnår full finansiering eller avtale om opparbeiding ved seinare utbyggingsavtalar.

2.2.4 Koordinering av partane sine plikter, pkt. 7.

Den sentrale realytinga frå Kvassnesvegen 32 er opparbeiding av o_SKV17. Framdrift her er ikkje avhengig av framdrift for kommunen sitt prosjekt med opparbeiding av o_SKV6, men det vil være ein føremon om SKV17 er ferdig til Statens Vegvesen skal starte arbeidet med oval rundkjøring, pr. i dag planlagt til 2021.

Når det gjeld opparbeiding av fortauet langs BS18, så er det her grensesnitt både mot kommunen sitt prosjekt med o_SKV6 og Helsehuset sitt arbeid med opparbeiding av vegtiltaka aust for Helsehuset. Kommunen og Helsehuset sitt arbeid blir tett koordinert. Slik det ser ut pr. i dag, vil Kvassnesvegen 32 opparbeide fortauet etter av kommunen og Helsehuset er ferdig, og koordinering av framdrift blir då ikkje problematisk.

Prosjekta må likevel koordinerast, og avklaring av kven som skal gjera kva i grensesnitta mellom prosjekta må derfor avklarast nærmare i realiseringsavtalen og eventuelt undervegs.

Utbyggingsavtala har derfor eit generelt punkt om gjensidig plikt til koordinering og orientering i pkt. 7.

3. Avsluttande merknader og synspunkt frå Kvassnesvegen 32

Kvassnesvegen 32 har i møter uttrykt misnøye over avtaleprosessen og det konkrete innhaldet i tilbod om utbyggingsavtale. Utbyggjar har ikkje kome med nærmare skriftleg innspel slik som det er gitt høve til, men Rådmannen finn det riktig å likevel kort refere til dei synspunkta som er fremja.

Forhandlingar om utbyggingsavtale med Kvassnesvegen 32 starta i 2017, og har såleis vært en lengre prosess. Kvassnesvegen 32 har i møter uttrykt frustrasjon over dette, og at ein heller ikkje er i er i ein situasjon med reelle forhandlingar.

Rådmannen har forståing for utbyggjar sitt syn på avtaleprosessen, men vil samtidig påpeike at områdeplan for Knarvik sentrum inneber store grep og endringar slik at det kan ta tid å fastsetje premissa for utbyggingsavtalene. Dei første avtaleforhandlingane har derfor tatt noko tid.

Ei sentral årsak til tidsbruken er at ein seinsommaren 2018 såg behov for å få utarbeida eit forprosjekt for rekkefølgetiltaka o_SKV17 og o_GF3, og tilsvarende aktuelle realytingar frå utbyggjar av delområde BKB2. Med tilhøyrande kostnadsanslag får ein med eit forprosjekt eit meir detaljert grunnlag for krav til innhald i realytingane og samsvar mellom ytinga og storleiken på beløpet som går til frådrag i anleggsbidraget. Forprosjekta var klare i midten av mai.

Det er også slik at kommunen skal tilby avtaler på like vilkår og dei første avtalene set premisser for framtidige avtaler. Dette set grenser for forhandlingsrommet i den enkelte avtaleprosess. Mange av premissa er også gitt ved at det er områdeplanen som fastsett kva tiltak utbyggingsavtale skal omfatte.

Når det gjeld innhaldet i det avsluttande tilbodet om utbyggingsavtale, så har Kvassnesvegen 32 uttrykt usemje mot premisset om at kostnadene ved nokon av rekkefølgetiltaka er delt på 65 % av det totale utbyggingspotensialet. Vidare meiner utbyggjar at kommunen skulle ha styrt kostnadane ved parken o_GF3 ved å sette eit økonomisk tak for forprosjektet.

Rådmannen viser her til grunngevinga for premisset om 65 %. Når det gjeld storleiken på kostnadsanslag for park o_GF3 så er det Rådmannen si vurdering at den har eit normalt nivå på kvalitetar og derfor også eit rimeleg nivå på kostnader.

Konklusjon:

Rådmannen rår til at framforhandla utbyggingsavtale med Kvassnesvegen 32 blir lagt ut til offenleg ettersyn.

.....