

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
006/21	Formannskapet	PS	10.02.2021
010/21	Heradsstyret	PS	24.02.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Berit Karin Rystad	21/198

Realisering av Espevoll næringsområde/reguleringsplan - fordeling av kostnader

Vedlegg:

godkjenning overeinkomst

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Osterøy kommune går inn for ei tredeling av kostnadane for å få realisert vatn og avlaup til Espevoll næringsområde. Osterøy Entreprenør AS tek på vegne av grunneigarane 1/3 av kostnadane. Osterøy kommune tek 1/3 av kostnadane frå VA budsjettet/sjølvkost og Osterøy kommune tek 1/3 frå investeringsmidlar. Kostnadane er berekna til 44 millionar i 2016.

Formannskapet - 006/21

FS - behandling:

Turid B. Njåstad, SP, ønskja sin gildskap vurdert.

Grunngjeving: Dottera eig nabogarden til Espevoll eigedommen.

Turid B. Njåstad, SP forlet møtet.

Johannes Haugland, SP, kom inn som varamedlem

9 medlemmer/varamedlemmer til stades. Fulltalig formannskap.

AVRØYSTING GILDSKAP TIL TURID B. NJÅSTAD

Turid B. Njåstad, SP, vart kjend ugild 8 (3SP,2H,2FRP,1SV) mot 1 røyst (KRF)

Grunngjeving: Vedtaket vart gjort med heimel i fvl. § 6, 2. 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*"

Framlegg lagt fram i møtet og voteringa/avrøystinga av desse finn du i møterapporten i bunn av protokollen.

Merknad til møterapporten er at varamedlem Johannes Haugland, SP, stemte for innstillinga i 1. votering. Difor vart det 7 mot 2 røyster for innstillinga frå rådmannen. Elles i dei resteranda voteringane i denne saka er Johannes Haugland, SP, sin stemme registrert som Turid B. Njåstad, SP, som ikkje deltok grunna ho vart kjend ugild.

FS - vedtak:

Osterøy kommune går inn for ei tredeling av kostnadane for å få realisert vatn og avlaup til Espevoll næringsområde. Osterøy Entreprenør AS tek på vegne av grunneigarane 1/3 av kostnadane. Osterøy kommune tek 1/3 av kostnadane frå VA budsjettet/sjølvkost og Osterøy kommune tek 1/3 frå investeringsmidlar. Kostnadane er berekna til 44 millionar i 2016. Kommunen si del av finansieringa (ikkje sjølvkostområdet) skal gjevast i form av lån, garanti, evt. gje rett til eigedom (areal eller del av verksemd) el. - og slik senka terskelen for finansiering av dette viktige utviklingsprosjektet. Det må òg leggest inn ein maksgrønse for kommunen sitt bidrag

Heradsstyret - 010/21

HS - behandling:

E-post datert 15.02.21 frå Osterøy Entreprenør AS var sendt direktet til heradsstyremedlemmene før møtet.

Øyvind Litland, AP, bad om vurdering av sin gildskap i saka. som bestefar til eit av barna til eigar av Osterøy Entreprenør AS - han tok ikkje del i møtet ved avgjerd av gildskap.

Frode Flesland, SP, bad om vurdering av sin gildskap i saka som ein av grunneigarane i Espevoll næringsområde, og også har ein utviklingsavtale for arealet med Osterøy Entreprenør AS. Dei tok ikkje del i møtet ved avgjerd av gildskap - Evy Bysheim Pedersen, AP og Kjellaug Hartveit, SP, møtte som vara - 27 medlemmer/varamedlemmer til stades.

AVRØYSTING gildskap

Øyvind Litland, AP, vart samrøystes kjend ugild.

Grunngjeving: Heradsstyret fann at opplysningane om familieforhold knytt til part i saka, jfr. fvl. § 6, 2. ledd .*Likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligg som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet; bl. 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...* tilseier at han må kjennast ugild. Heradsstyret vektla i vurderinga omsynet til å oppretthalda tilliten til den politiske handsaminga.

Frode Flesland, SP, vart samrøystes kjend ugild.

Grunngjeving: Heradsstyret fann at opplysningane om at han er grunneigar og også har inngått ein arealutviklingsavtale med ein part i saka gjer at han må kjennast ugild, jfr. fvl. § 6, 2. ledd ... *Likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligg som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet; bl. 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...*

Sektorleiar Berit Rystad orienterte kort om vedteken vassforsyningsplan (2013 - 2024) og notat datert 23.04. 2014 om revisjon av VA-plan for Espevoll næringsområde. I vassforsyningsplanen er det lagt opp til forsyning frå Haus. Framtidig er det lagt opp til ringleidning Hauge - Espevoll. Eigen VA-rammeplan for reguleringsområdet ligg ikkje føre. Vassforsyningsplanen er tilgjengeleg på kommunen si heimeside. Ho svarte og på spørsmål frå heradsstyret.

Bjørn Tore Sund, V, gjorde slikt framlegg: "Opprettholder administrasjonens opprinnelige forslag til FS - uten tillegget som ble vedtatt i FS."

Framlegget vart trekt før avrøysting.

Alf T. Mortensen, FRP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett i påvente av at godkjent VA-rammeplan vert lagt fram. Denne må leggest til grunn slik at det er klart korleis VA-utløysing til Espevoll skal utførast. Deretter bør dette prosjekterast og lysast ut i tilbodskonkuranse for å få gjort kjent kostnadene.

Grunngjeving:

Osterøy kommune er på ROBEK lista, og me må difor ha god kontroll på alle kostnader. Me meiner det vert feil å ta stode til eit prinsipp om ei kostnadsdeling før me kjenner kva kostnad me kan ta på oss. Me kjenner heller ikkje verknader på sjølvkostområdet gjennom dette. Her veit me at det vil kome ein auke på grunn av tidlegare fullførte utbyggingar. Dermed kan me ikkje slå fast no kva rammer som er att på sjølvkostområdet før VA avgift går utanfor det som er bærekraftig. Me veit og at me skal rehabilitere mykje av VA anlegga våre dei neste åra, dette har og ein ukjent kostnad. I tillegg vert det uføreseieleg for utbyggar å gå inn på dette no.

Dette vil ikkje forseinke oppstarten av utbygginga, då desse tala og planane likevel må være på plass før ei utbygging tek til."

Jarle Skeidsvoll, KRF, gjorde slikt framlegg: "For å få realisert vatn og avlaup til Espevoll næringsområde, går Osterøy kommune inn for ei deling av kostnadene mellom Osterøy Entreprenør AS, Osterøy kommune (investering) og Osterøy kommune (VA/sjølvkost)."

AVRØYSTING

Alf T. Mortensen, FRP, sitt framlegg - fall med 20 røyster (5SP,1MDG,1,2SV,3KRF,4AP,4H)
mot 7 røyster (7FRP)

Jarle Skeidsvoll, KRF, sitt framlegg - vedteke med 20 røyster
(5SP,1MDG,1,2SV,3KRF,4AP,4H)

mot 7 røyster(7FRP)

Formannskapet si innstilling vart etter dette ikkje røysta over.

HS - 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)."

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Osterøy kommune vedtok ein områdeplan for Espevoll næringsområde i 2012. Det blei og utarbeidd ein intensjonsavtale om utbyggingsavtale. Ein har aldri kome til semje om fordeling av kostnadane, og i 2019 la rådmannen fram eit forslag til prinsipiell fordeling av kostnadane. Saka blei utsett. Det har vært fleire møte mellom Osterøy Entreprenør AS og Osterøy kommune utan å komme vidare.

I 2020 har Osterøy utvikling starta eit innovasjonsprosjekt saman med Industriutvikling Vest og lokalt næringsliv. Osterøy kommune deltek i dette prosjektet. I prosjektet har det blitt klart at det er svært uheldig for samfunns- og næringsutviklinga at Espevoll næringsområde ikkje blir realisert. Det er spesielt moglegheitene for å få aktivitet knytt til K5 som gjer det særst interessant å få realisert Espevoll næringsområde. I tillegg er det mangel på større næringsareal i Bergen kommune, og aktørar som veks ut av areala sine i Arnaområdet ser til Osterøy og moglegheitene der. Osterøy Entreprenør AS har konkrete førespurnadar frå næringsaktørar i Bergensområdet som ser etter større areal og utviklingsmoglegheiter. Vassbak & Stol AS er ein av desse aktørane. Ved å etablere

seg her vil Vassbak & Stol AS vere rett lokalisert for venta aktivitet og deltaking i K5 prosjektet.

Osterøy kommune har stor interesse av å få etablert VA anlegget til Espevoll. Dette er ei av traseane som ligg inne i kommunedelplan for vassforsyning 2013-2024. Det meste i denne planen er no i erd med å bli realisert, og traseen fram til Espevoll vil sikre at kommunen har trygg vannforsyning gjennom eit «ringledning». Det vil seie at kommunen har alternativ moglegheit for forsyning av vatn ved brot på vassrøyra. Når ledningen frå Oddalsmyra er kopla til Espevoll og høgdebasseng er etablert, blir dette ein realitet. Avløpet frå Mjeldalen til Espevoll vil i tillegg sanere private avløp og sikre at vi ikkje får avrenning ut i naturen og i vassdrag.

Bakgrunn

Kommunen vedtok ein områdeplan for Espevoll næringsområde i 2012. Det har i åra etter 2012 vore fleire møte mellom Osterøy Entreprenør AS og administrasjonen i Osterøy kommune utan at ein har klart å landa ei løysing. Det er politisk semje om at denne avtalen skal prioriterast og at kommunen skal gå inn i ein utbyggingsavtale med Osterøy Entreprenør AS. Det har vært usemje om korleis kostnadane skal fordelast.

Den største og mest omfattande oppgåva for kommunen er å leggje fram vatn- og avløp. I 2016 blei anlegget berekna til å koste totalt 44 millionar. Ein må rekne med at prisen vil verte ein god del høgare i dag. Anlegget er prosjektert, men det må oppdaterast og konkurransegrunnlag utarbeidast. Gjennomføringstid er berekna til ca to år. I første utkast til avtale var det eit krav frå kommunen at utbygger skulle dekke ca. 90 % av kostnaden. Dette har utbygger ikkje akseptert. Osterøy Entreprenør AS har kome med forslag om lågare dekningsbidrag. Utbygger meiner kommunen har forplikta seg til å inngå ein utbyggingsavtale gjennom vedtak av områdeplanen og intensjonsavtalen.

Spørsmålet er kor viktig næringsområdet er for kommunen, og kor stor risiko ein er villig til å ta i fht evne til å bygge ut området og få i gang aktivitet.

Utfordringa for Espevoll næringsområde er at verda har endra seg sidan områdeplanen for Espevoll næringsområde blei vedteken i 2012. Då var området planlagt som eit regionalt næringsområde, der mellom anna Bergen tomteselskap var veldig involvert i planarbeidet.

Næringsområdet på Espevoll er eit stort areal som krev store investeringar for å bli realisert, og det er usikkert om ein vil klare å selje tilstrekkeleg med næringsareal til at det vert rekningsvarande. Utbygging av dette anlegget vil være ein stor investering for kommunen. Etter rådmannen sin vurdering er det gunstig om utbygger hadde fått med seg ein eller fleire partnerar for å sikre realisering av prosjektet. På slutten av 2019 inngjekk Osterøy Entreprenør AS eit samarbeid med Vassbakk & Stol AS om utvikling av Espevoll næringsområde. Vassbakk & Stol AS vurderer å etablere seg på Espevoll viss ein høveleg tomt kan verte klar innan rimeleg tid. Dei har kapital og vil kunne bidra til ytterlegare utvikling og realisering av planen.

Kommunen har vært i kontakt med Statens vegvesen i fht å tilby areal til prosjektet K5. Det kan vere moglegheiter for utvikling på Espevoll om kommunen, fylkeskommunen, Statens vegvesen og private investorar klarar å samarbeide. K5 vil trenge riggareal og evt deponering av steinmassar. Espevoll ligg godt plassert og med god vegframføring i fht bygging av K5. Rådmannen sitt ynskje er at Espevoll kan være eit attraktivt riggareal for K5, og på den måten og kunne bidra til realisering planlagt oppgradering av veg gjennom Vesetgjelet.

Osterøy utvikling AS og Invest in Bergen AS v/Vidar Totland og har vore med i møter for å drøfte moglege løysingar for Espevoll. Børge Bruntland i Industriutvikling Vest (IUV) har og gitt råd i arbeidet med å få realisert Espevoll. Han peikar på at det er viktig å få realisert Espevoll og gjere næringsarealet til eit reelt alternativ for næringsutvikling, mellom anna knytt opp mot K5, som

riggområde og steindeponi. UIV rår til å lage eit forretningskonsept på korleis dei kan eventuelt løyse dei utfordringar Statens Vegvesen har med overskotsmassar og riggområde i K5. Det er absolutt best å presentera løysingar med færrest mogelege ukjente faktorar for å styrka eige konsept.

Vurdering

Rådmannen vurderer at utvikling av Espevoll kan gi moglegheiter for nye arbeidsplassar og utvikling på Osterøy. Viss K5-prosjektet vil nytte arealet på Espevoll til riggområde m.m., vil det kunne gi ytterlegare bidrag til utvikling og realisering av området.

Det er i utgangspunktet ingen rettslege skrankar for å finansiere anlegget gjennom sjølvkost og kommunen sine investeringsmidlar. Så lenge Osterøy kommune ligg i ROBEM må alle investeringar godkjennast av Statsforvaltaren. Rådmannen vil argumentere for at ei slik investering vil gi auka inntekter til kommunen gjennom næringsutvikling og generell utvikling av kommunen, til dømes auka innbyggartal. Det vil og gi auka inntekt i form av tilkoplingsavgifter og årlege avgifter til kommunen. <https://www.regjeringen.no/no/tema/kommuner-og-regioner/kommuneokonomi/robek-2/id449305/>

Rådmannen ber heradsstyret ta stilling korleis ein utbyggingsavtale skal finansierast. Rådmannen sitt forslag er ein tredeling av kostandane. Osterøy Entreprenør AS kan akseptere ei slik løysing. Ein endeleg utbyggingsavtale vil kome til politisk handsaming før høyring og endeleg vedtak om underteikning.

Folkehelse – ikkje vurdert

Miljø – Vurdert ved vedtak av plan. Miljøomsyn må vurderast ved søknadar om tiltak.

Økonomi – sjå vurderinga over

Konklusjon

Osterøy kommune går inn for ei tredeling av kostnadane for å få vatn og avlaup til Espevoll næringsområde og på denne måten få realisert plan for Espevoll næringsområde. Osterøy Entreprenør AS tek 1/3 av kostnadane. Osterøy kommune tek 1/3 av kostnadane frå VA budsjettet/sjølvkost og Osterøy kommune tek 1/3 frå kommunale investeringsmidlar.