



Saksbehandler: Liv Gøril Johannessen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
026/23	Formannskapet	06.03.2023
024/23	Kommunestyret	20.03.2023

Utbyggingsavtale Åkraøynå og Holmane

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar å gi kommunedirektøren fullmakt til å signere fremforhandlet forslag til avtale.

Formannskapet 06.03.2023:

Behandling:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

FSK- 026/23 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar å gi kommunedirektøren fullmakt til å signere fremforhandlet forslag til avtale.

Saksutredning

Sammendrag

Saken gjelder om Karmøy kommune skal inngå fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale for Åkraøynå og Holmane, jf. plan- og bygningsloven kapittel 17.

Bakgrunn for saken

Karmøy kommunestyre fattet 16.6.2015 i sak 55/15, prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler. Prinsippvedtaket er inntatt i kommuneplanens arealdel pkt. 2.1.

Øya og Holmavegen AS har tatt kontakt med kommunen med ønske om å inngå en utbyggingsavtale for å sikre oppfyllelse av rekkefølgekrav inntatt i plan 2041 Åkraøynå og Holmane. Det er på denne bakgrunn varslet oppstart av forhandlinger, og partene er blitt enige om forslag til avtale. Forslag til utbyggingsavtale er lagt frem for formannskapet, som vedtok i møte 21.11.22 å legge avtalen ut til høring.

Vedlegg 1: Kommuneplanens arealdel – Bestemmelser og retningslinjer

Vedlegg 2: Forslag til utbyggingsavtale med vedlegg

Vedlegg 3: Vedtak – høring – fremforhandlet utbyggingsavtale for Åkraøynå og Holmane

Saks- og faktaopplysninger

Utbyggingsavtalen omhandler eiendommene Gnr. 15, bnr. 52, 82, 196, 273, 2428, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493. Eierne av disse eiendommene har etablert selskapet Øya og Holmavegen AS, som er kommunens avtalepart i utbyggingsavtalen. Øya og Holmavegen AS er heretter kalt Utbygger.

Formålet med utbyggingsavtalen er å sikre opparbeidelse av offentlig infrastruktur iht. rekkefølgekravet i plan 2041 § 101 annet ledd, samt sikre opparbeidelse av øvrig offentlig infrastruktur iht. godkjent teknisk plan, slik at utbygging kan realiseres.

Rekkefølgekravet lyder slik:

Offentlig vei 01, 15 og 17, fortau og sambruksområde skal sikres opparbeidet som vist i plan iht. bestemmelsene før utbygging innenfor planområdet kan skje. Utbygging kan sikres gjennom utbyggingsavtale. Arealene skal fradeles og overskjøtes vederlagsfritt til Karmøy kommune, dette gjelder ikke for allerede opparbeidet kjøreveg.

Avtalen legger opp til at Utbygger er byggherre for den offentlige infrastrukturen, og at Karmøy kommune overtar den offentlige infrastrukturen når den er ferdig opparbeidet.

Innkomne merknader

Avtalen ble lagt ut til høring 1. desember 2022 i Haugesunds Avis og på Karmøy kommunes nettsider. Høringsfristen ble satt til 15. januar 2023. Det er mottatt tre merknader innen fristen. Merknadene er fra følgende interessenter:

1. Jarl og Nina Havnen
2. Kenneth Sandhåland
3. Else Kristine Bergfjord v/ Hilde Marie Bergfjord

Merknadene gjelder kommentarer og spørsmål om forhold rundt utbyggingsavtalen. De innkomne merknadene er vedlagt saken i sin helhet, og behandlet i eget vedlegg. Det fremgår av merknaden fra Else Kristine Bergfjord at det reageres på at opplysninger rundt garantium, kostnadsoverslag og anbud ikke er inntatt i avtalen. De nevnte opplysningene er inntatt i saken som legges frem for formannskapet og kommunestyret for endelig behandling. Kommunen vurderer at merknadene ikke er av en slik karakter at det bør gjøres endringer i forslag til avtale.

Vedlegg 4: Merknader

Vedlegg 5: Merknadsvurdering

Utbyggers forpliktelser etter avtalen

Utbygger forplikter seg gjennom avtalen til å sikre nødvendig grunnnerv, og tar alle kostnader forbundet med dette. Dette gjelder areal til fortau og snuhammere som ligger utenfor eksisterende offentlig veg. Dokumentasjon for nødvendig grunnnerv skal fremlegges for kommunen forut for igangsettingstillatelse, jf. avtalens punkt 7.1. Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide alle tiltakene som er nødvendige for oppfyllelse av rekkefølgekravet, og sørge for at tiltakene utføres i henhold til godkjent teknisk plan.

I avtalens punkt 7.4 om sikkerhetsstillelse, forplikter Utbygger seg å stille bankgaranti for sine forpliktelser etter avtalen. Utgangspunktet for bankgarantien er kostnadsoverslaget over vegprosjektet på kr. 2 674 815,- samt estimerte kostnader knyttet til grunnerverv på kr. 400 000,-. Det er bekreftet av prosjekterende at beskrivelse og mengde i kostnadsoverslaget er basert på det som er tegnet i teknisk plan. Hensyntatt 30 % tillegg knyttet til usikkerhet rundt estimer og 30 % tillegg for prisøkning frem i tid, er avtalt garantisum satt til kr. 5 196 000,-. Sikkerhetsstillelsen frigis når kommunen har godkjent og overtatt den ferdig opparbeidede infrastrukturen.

Vedlegg 6: Kostnadsoverslag

Karmøy kommunes forpliktelser etter avtalen

Karmøy kommune har etter avtalens punkt 6 forpliktet seg til å sørge for at eksisterende offentlig veg, betegnet i plankart som oV01, o S01, o S02, o V15, o S03, o V17, oV18, er åpen for allmenn ferdsel, og påtar seg å dekke alle kostnader i forbindelse med dette.

Øyavegen og Holmavegen har vært åpen for allmenn ferdsel, samt driftet og vedlikeholdt av Karmøy kommune siden kommunesammenslåingen midten på 1960 tallet. Den aktuelle vegstrekningen er følgelig ansett for å være kommunal, jf. veiloven § 1. Deler av vegen ligger imidlertid på privat grunn, med den følge at en grunneier har bestridt at ytre deler av Holmavegen er åpen for allmenn ferdsel. Forut for at vegen ble opparbeidet var det innhentet en erklæring hvor flere grunneiere har forpliktet seg til å avstå grunn langs den kommunale vegen over Holmen, jf. vedlegg 7. Erklæringen er oversendt grunneier, og kommunen har foreløpig ikke mottatt noen tilbakemelding som bestrider kommunens rett. Kommunen vurderer at erklæringen er tilstrekkelig dokumentasjon på at den omstridte vegstrekningen er offentlig og åpen for allmenn ferdsel.

Vedlegg 7: Erklæring – avståelse av grunn Holmavegen

Økonomiske konsekvenser

Øyavegen og Holmavegen er offentlige veger, åpne for allmenn ferdsel, og avtalen skal i utgangspunktet ikke medføre noen økonomiske konsekvenser for kommunen. Karmøy kommune har etablert vegen og oppfatter seg selv å være eier av denne, og kostnader vil først påløpe ved en eventuell bestridelse av kommunens rett. Karmøy kommune har imidlertid mottatt innsigelser fra en grunneier knyttet til at vegen er åpen for allmenn ferdsel, og i den grad innsigelsen opprettholdes, vil dette kunne medføre kostnader for rettslig avklaring.

Avtalens varighet er fire år, og i utgangspunktet skal rekkefølgekravet oppfylles av Utbygger. Dersom rekkefølgekravet ikke oppfylles av Utbygger innen avtaletidens utløp, vil kommunen være forpliktet til å sørge for oppfyllelse av rekkefølgekravet. Kommunen vil da fremme krav etter garantien, og bruke disse midlene til å oppfylle Utbyggers forpliktelser. I garantien tas det høyde for usikkerhet rundt estimatene, og prisøkning frem i tid. Eventuelle kostnader ut over garantien vil være kommunens risiko, dersom Utbygger ikke er søkegod. Ut i fra garantibeløpets størrelse vurderes risikoen å være lav.

Vurdering

Målet med utbyggingsavtaler er å få løst infrastrukturbehovene slik at utbygging kan realiseres, samt å sikre forutsigbarhet ved gjennomføring av utbyggingsprosjekter. Fremforhandlet avtale mellom Karmøy kommune og Utbygger gjelder opparbeidelse/oppgradering av Øyavegen og Holmavegen iht. rekkefølgekrav i plan 2041.

Kommunen har mottatt merknader til utbyggingsavtalen fra tre interessenter. De innkomne

merknadene er vedlagt saken i sin helhet, og behandlet i eget vedlegg, jf. vedlegg 5. Det vurderes at de innkomne merknadene ikke er av en slik karakter at det bør gjøres endringer i fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale.

Utbyggingsavtalen vil sikre opparbeidelse av rekkefølgekravet, som vil forbedre trafiksikkerheten, samt åpne for økt utbygging. Det legges til grunn at utbygging kan starte når avtalen er inngått, men at rekkefølgekravet skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse kan tas i bruk. Dette sikrer byggestart og forutsigbarhet for Utbygger ved gjennomføring av prosjektet.

Kommunen forplikter seg gjennom avtalen å sørge for at vegen er åpen for allmenn ferdsel. Det faktum at kommunen har opparbeidet og vedlikeholdt vegen, samt sikret seg rett til veggrunn, jf. erklæring fra 1953, tilsier at risikoen knyttet opp mot forpliktelsen er lav.

Øya og Holmavegen AS er et selskap uten egne eiendommer. Selskapets evne til å oppfylle avtalen er således avhengig av tilskudd fra eierne, og bankgarantien alene vil følgelig ligge til grunn for kommunens sikkerhet. Ut i fra beregninger av garantibeløpets størrelse vurderes imidlertid sikkerheten som ivaretas gjennom garantien som tilstrekkelig.

Det vurderes at avtalen er i samsvar med plan- og bygningsloven kapittel 17, og kommunens prinsippvedtak om utbyggingsavtaler.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler ovennevnte forslag til vedtak.

Vedlegg:

1. Kommuneplanens arealdel
2. Forslag til utbyggingsavtale
 - 2.1. Arealplankart plan 2041
 - 2.2. Planbestemmelser plan 2041
 - 2.3. Teknisk plan
3. Vedtak - høring - fremforhandlet utbyggingsavtale for Åkraøynå og Holmane
4. Merknader
5. Merknadsvurderinger
6. Kostnadsoverslag iht. teknisk plan
7. Erklæring - avståelse av grunn Holmavegen