



Saksbehandler: Liv Gøril Johannessen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
120/22	Formannskapet	21.11.2022

Høring - fremforhandlet utbyggingsavtale for Åkraøynå og Holmane

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Fremforhandlet utbyggingsavtale for Åkraøynå og Holmane legges ut til høring, jf. plan- og bygningsloven § 17-4 annet ledd.

Formannskapet 21.11.2022:

Behandling:

Inntillingen enstemmig vedtatt.

FSK- 120/22 Vedtak:

1. Fremforhandlet utbyggingsavtale for Åkraøynå og Holmane legges ut til høring, jf. plan- og bygningsloven § 17-4 annet ledd.

Saksutredning

Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder om forslag til utbyggingsavtale for Åkraøynå og Holmane skal legges ut på høring, jf. plan- og bygningsloven § 17-4. Det følger av saksbehandlingsreglene at oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtaler skal kunngjøres, og at fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale legges ut til høring.

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.

Vedlegg 1: Kommuneplanens arealdel – Bestemmelser og retningslinjer

Vedlegg 2: Forslag til utbyggingsavtale med vedlegg

Saks- og faktaopplysninger

Partene i utbyggingsavtalen er Karmøy kommune og Øya og Holmavegen AS. Selskapet representerer eiendommene som omfattes av avtalen. 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.

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. 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, inkludert overslag over kostnader knyttet til grunnnerv. Garantien tar høyde for en usikkerhet knyttet til estimatene på 30 %, samt et tillegg på 30 % for prisøkning frem i tid. Sikkerhetsstillelsen frigis når kommunen har godkjent og overtatt den ferdig opparbeidede infrastrukturen.

Karmøy kommunes forpliktelser etter avtalen

Øyavegen og Holmavegen har vært åpen for allmenn ferdsel, samt driftet og vedlikeholdt av Karmøy kommune siden kommunesammenslåingen på 1960 tallet. Øyavegen og Holmavegen er følgelig ansett for å være offentlige veger. Eierskap til veggrunn og veglegemet er imidlertid ikke sikret av kommunen. Det var ikke vanlig praksis å sikre eierskap til offentlige veger tidligere, og det er følgelig mange offentlige veger i kommunen som ligger på privat grunn. Dagens praksis ved opparbeidelse av ny veg, er at vegen fradeles og overskjøtes til kommunen.

Rekkefølgekravet i reguleringsplanen for Åkraøynå og Holmane innebar også en forutsetning om at

vegen skulle fradeles og overskjøtes til kommunen. Siden Øyavegen og Holmavegen regnes som offentlige veger som kommunen har bruksrett til, ble det foretatt en mindre administrativ endring i rekkefølgekravet. Endringen innebærer at kravet om at arealer skal fradeles og overskjøtes til kommunen, ikke skal gjelde for dagens eksisterende kjøreveg, jf. endring 2041-6.

Vedlegg 3: Vedtak om mindre endring – plan 2041-6

Gjennom utbyggingsavtalen forplikter kommunen seg til å sørge for at eksisterende offentlig veg er åpen for allmenn ferdsel, og påtar seg å dekke alle kostnader forbundet med dette.

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 bruksrett til vegen, 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. Basert på ordinære prissvingninger i markedet, vurderes imidlertid risikoen som lav.

Utbyggingsavtaler regnes som et virkemiddel til økt utbygging av områder, økt befolkningsvekst og økt verdiskapning. Gjennomføring av plan 2041 åpner opp for utbygging av et område hvor det før har vært utbyggingsstopp. I lys av dette vil realisering av området bidra til verdiskapning for kommunen.

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.

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 gjennomføringen av prosjektet.

Rådmannen anser det som kommunens oppgave å sikre at offentlige veger er åpne for allmenn ferdsel, og anser det som rimelig at kommunen påtar seg eventuelle kostnader med å få bekreftet bruksretten til eksisterende offentlig veg.

Rådmannen vurderer avtalen til å være i samsvar med plan- og bygningsloven kapittel 17, og kommunens prinsippvedtak om utbyggingsavtaler. Saksbehandlingsreglene tilsier at det er en høringsfrist på 30 dager for eventuelle merknader, før utbyggingsavtalen legges frem for formannskapet og kommunestyret for endelig behandling. Rådmannen anbefaler at forslag til

utbyggingsavtale legges ut på høring, jf. pbl. § 17-4.

Rådmannens konklusjon

Rådmannen foreslår at fremforhandlet utbyggingsavtale for Åkraøyen og Holmane legges ut til høring, jf. plan- og bygningsloven § 17-4 annet ledd.

Vedlegg:

1. Kommuneplanens arealdel
2. Forslag til utbyggingsavtale
 - 2.1. Arealplankart plan 2041
 - 2.2. Planbestemmelser plan 2041
 - 2.3. Teknisk plan
3. Vedtak om mindre endring - plan 2041-6