



Saksbehandler: Stein Nygaard

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
019/23	Formannskapet	06.02.2023
018/23	Kommunestyret	13.02.2023

Frikjøp for krav om parkeringsplasser

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå avtale med Egil Danielsen Stiftelse knyttet til frikjøp av parkeringsplasser for eiendommen gnr. 5, bnr. 157 i Karmøy, der Egil Danielsen Stiftelse i den fastsatt frikjøpssummen, gis rett til å kreve fradrag for utgifter stiftelsen har hatt til å opparbeide offentlig parkering benevnt oP1.

Vedtak som innstilling fra Formannskapet - 06.02.2023 - 019/23

Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå avtale med Egil Danielsen Stiftelse knyttet til frikjøp av parkeringsplasser for eiendommen gnr. 5, bnr. 157 i Karmøy, der Egil Danielsen Stiftelse i den fastsatt frikjøpssummen, gis rett til å kreve fradrag for utgifter stiftelsen har hatt til å opparbeide offentlig parkering benevnt oP1.

Formannskapet 06.02.2023:

Behandling:

Midtun (FRP) ble innvilget fritak før behandling av saken. Ørptvedt (FRP) tiltrådte som vararepresentant.

Votering:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

FSK- 019/23 Vedtak:

Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå avtale med Egil Danielsen Stiftelse knyttet til frikjøp av parkeringsplasser for eiendommen gnr. 5, bnr. 157 i Karmøy, der Egil Danielsen Stiftelse i den fastsatt frikjøpssummen, gis rett til å kreve fradrag for utgifter stiftelsen har hatt til å opparbeide

offentlig parkering benevnt oP1.

Kommunestyret 13.02.2023:

Behandling:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

KST- 018/23 Vedtak:

Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå avtale med Egil Danielsen Stiftelse knyttet til frikjøp av parkeringsplasser for eiendommen gnr. 5, bnr. 157 i Karmøy, der Egil Danielsen Stiftelse i den fastsatt frikjøpssummen, gis rett til å kreve fradrag for utgifter stiftelsen har hatt til å opparbeide offentlig parkering benevnt oP1.

Saksutredning

Sammendrag

Egil Danielsen Stiftelse har fått regulert inn og bygget ny ungdomsskole på eiendommen gnr. 5, bnr. 157 i Karmøy. I planbestemmelsen for Plan 2116 under § 24, er det inntatt krav om opparbeidelse av 16 parkeringsplasser i fase 1 og ytterligere 8 parkeringsplasser i fase 2. Det følger av planbeskrivelsen at de aktuelle parkeringsplassene er tenkt lagt til Karmøy kommunes eiendom gnr. 5, bnr. 609, som er bortfestet til Storhall Karmøy AS. Deler av denne eiendommen er regulert til offentlig parkering, og det er her skolen i reguleringsplanen er tiltenkt å oppfylle parkeringskravet. I planbestemmelsenes § 64 er det angitt at parkeringsbestemmelsene skal sikres med tinglyst avtale. Det er ikke hensiktsmessig med en tinglyst avtale der det er kommunen som er eier av aktuell tomt, og der arealet er regulert til offentlig parkering. I slike tilfeller bør det i stedet anvendes frikjøpsordningen. Saken gjelder godkjenning av avtale om frikjøp av 16 parkeringsplasser.

Saks- og faktaopplysninger

Skolen er snart ferdig bygget og det er planlagt oppstart i den nye skolen etter avholdt vinterferie tidlig i mars 2023. Saken er nå kommet opp som hastesak fordi utbygger Egil Danielsen Stiftelse ikke har oppfylt kravet til parkering, slik dette er angitt i planbestemmelsenes § 24. Det følger av planbestemmelsens § 64 at parkeringsplassene for de ansatte må være sikret før bygningen kan tas i bruk. Planbestemmelsene er vedlagt som bilag 1. Manglende avtale knyttet til parkering medfører således at skolen ikke kan starte opp som planlagt etter vinterferien.

Problemstillingen knyttet til oppfyllelse av reguleringsplanens krav om parkering

m.m., ble tatt opp i møte mellom stiftelsen og Karmøy kommune bl.a. i møte den 6.4.2022. Det vedlegges referat fra dette møtet, inntatt som bilag 2. Det fremkommer av referatet at kommunen ikke vil samtykke til tinglyst erklæring knyttet til parkeringsplassene. Det ble i stedet vist til at kommuneplanen åpner opp for frikjøp av 100 % av parkeringsplassene. Det fremkommer videre av referatet at prisen for hver parkeringsplass per 15.2.2022 er kr. 67.000,-. Det fremkommer videre av referatet at i den grad frikjøp var aktuelt, ville det bli undersøkt om deler av frikjøpssummen kunne anvendes til å dekke deler av kostnadene til opparbeidelse av parkeringsplasser på nordsiden av Storhallen. Det vedlegges som bilag 3 kartutsnitt, der den aktuelle parkeringsplassen er benevnt oP1.

Egil Danielsen Stiftelse har ikke svart på tilbudet om det var aktuelt med frikjøp av parkeringsplasser, slik det ble angitt i møte den 6.4.2022. Stiftelsen har heller ikke på annen måte sikret seg oppfyllelse av parkeringskravet. Uten avtale som sikrer parkeringsrettighetene, vil skolen ikke kunne tas i bruk.

Etter formannskapsmøte den 30.1.2023, der denne saken ble diskutert, har stiftelsen og Karmøy kommune vært i dialog, dette for å finne en løsning for skolen, slik at denne kan åpnes som forutsatt. Basert på denne dialogen, er det enighet om en frikjøpsordning, der stiftelsen får fradrag for utgiftene til opparbeidelse av parkeringsområde oP1, og at denne avtalen legges frem for politisk godkjenning. Stiftelsen har innsendt kostnadsoppstilling over utgiftene til opparbeidelse av oP1, jfr. mail fra stiftelsen v/ Elisabeth Sævik datert 3.2.2023 – vedlagt som bilag 4. Dette viser en samlet kostnad på kr. 1.136.270. Forutsatt at kostnadsoppsettet er riktig, tilsvarer kostnadene frikjøpssummen, også når denne indeksreguleres frem til siste kjente indeks. Frikjøpet medfører følgelig ingen innbetaling til parkeringsfondet, slik forutsetningen med frikjøp er. Utkast til frikjøpsavtale er vedlagt som bilag 5.

Vurdering

Plan og bygningsloven § 28-7,3.ledd uttrykker at det i kommuneplanen kan bestemmes at kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal, blir innbetalt et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Det følger videre av samme bestemmelse siste setning, at innbetalt beløp kun kan benyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsanlegg.

Det er i gjeldende kommuneplan pkt. 5,3,4, bokstav a, inntatt bestemmelser om krav til parkering for skoler m.m. Det er videre i samme punkt bokstav b, inntatt bestemmelser om at eventuelle krav til opparbeiding av parkeringsplasser, kan etterkommes ved frikjøp i henhold til regelverk fastsatt av kommunen, jfr. pbl. §28-7.

Gjeldende regelverk for frikjøp av parkeringsplasser, tilsier at frikjøpsbeløpet skal innbetales til kommunens parkeringsfond. Den avtale som nå fremlegges for politisk godkjenning avviker fra gjeldende regelverk, dette ved at innbetalingen ikke skjer til parkeringsfondet, men allerede er benyttet til opparbeidelse av parkeringsanlegg oP1. Dette er uheldig, og burde ha vært avklart forut for opparbeidelsen, f.eks. gjennom en utbyggingsavtale, slik som det var skissert fra kommunens side.

Bl.a. knyttet til reguleringsplanens forutsetninger om at skolens parkeringsbehov for ansatteparkering skulle dekkes gjennom en tinglyst erklæring, og eventuell uklarhet om konsekvens og eventuell betaling for denne rettigheten, herunder at denne løsningen ble skissert i møte i april 2022, fremstår løsningen med frikjøp og med fradrag for kostnader til opparbeidelse av oP1, som hensiktsmessig og innenfor de rammer pbl. § 28-7 setter. Avtalen er også i samsvar med kommuneplanens pkt. 5,3,4 bokstav b.

Frikjøpsordningen var i utgangspunktet tenkt benyttet i sentrumsområdene, der det eksisterer offentlige parkeringsplasser. Sett hen til at det i dette området er tilstrekkelig antall offentlige parkeringsplasser, og reguleringsplanen i tillegg forutsetter at skolens behov løses gjennom sambruk av offentlige plasser, vurderes det riktig å utvide området hvor frikjøpsordningen kan anvendes, også til dette området.

I forhold til eventuelt andre utbyggere som ønsker tilsvarende løsning med frikjøp, forutsettes dette imidlertid løst gjennom en utbyggingsavtale.

I avtalen er det lagt til grunn at kostnadene overstiger oppjustert frikjøpsbeløp. Forut for signering av en avtale vil det bli foretatt en vurdering av kostnadsoppsettet fremlagt av stiftelsen, og det legges til grunn at eventuelle avvik medfører en korrigering av avtaleteksten knyttet til den faktiske avregningen.

Det aktuelle området der parkeringen er planlagt, er regulert til offentlige parkeringsplass, og eiendommen eies av Karmøy kommune. Hele eiendommen inkludert parkeringsområdet inngår imidlertid i festekontrakten mellom Karmøy kommune og Storhall Karmøy AS. Forut for signering av kontrakten vil bruken av parkeringsområdet måtte avklares med Storhall Karmøy AS.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren vil innledningsvis vise til at det er utbyggers ansvar å sørge for å oppfylle alle rekkefølgekrav som er nødvendig for å oppnå brukstillatelse. Utbygger har ikke fulgt dette opp tilstrekkelig og innenfor de frister som er nødvendige for å sikre at skolebygget kan tas i bruk som forutsatt m.h.t. tidspunkt for oppstart i ny skole. Avtale for å oppfylle kravet om sikring av parkering tas nå opp kort tid forut for skolestart. Disse forholdene skal være i orden ved søknad om brukstillatelse, og det haster følgelig med en avklaring. Løsningen som nå foreslås - avtalen knyttet til frikjøp med fradrag for kostnader

til opparbeidelse – er i samsvar med den løsningen kommunen indikerte allerede i april 2022. Avtalen sikrer at skolen oppfyller kravet til parkering, og slik at dette ikke er til hinder for at brukstillatelse kan gis.

Forut for eventuell signering av avtalen vil kostnadsoverslaget bli vurdert, herunder vil bruken av parkeringsarealet avklares med Storhall Karmøy AS.

På bakgrunn av ovenstående, anbefales forslaget til vedtak.

Vedlegg:

Kartutsnitt

Planbestemmelser

Referat fra møte med Danielsen ungd.skole 04.04.22

E-post med kostnadsoppsett

Avtale om frikjøp av parkeringsplasser (Endringsforslag fra Danielsen- korrigert og godkjent versjon)