



sektor areal- og byggesak

---

## Referat

---

Til:

Kopi til:

Saksbehandler: Liv Gøril Johannessen

Vår referanse: 21/4491-2

Dato: 06.04.2022

---

### Referat fra møte med Danielsen ungdomsskole 4. april 2022

#### Plan 2116 – Danielsen ungdomsskole Veavågen

Bakgrunnen for møtet var spørsmål i e-poster fra Danielsen ungdomsskole om oppfølging av oppstartsmøte for utbyggingsavtale 06.05.2021 hvor spørsmål rundt rekkefølgekrav som tinglyst parkering og infrastrukturtiltak var viktig å avklare. Problemstillingene går på tvers av avdelingene i Teknisk etat. For å gi utfyllende svar, og avklare eventuelle misforståelser ble det besluttet å innkalle til møte hvor representanter for ledelse, stab, eiendom og utbyggingsavtaler var invitert.

Fra Danielsen ungdomsskole møtte:

Elisabeth Sævik, Økonomileder EDS

Jostein Skartveit, Rektor

Fra kommunen møtte:

Runar Lunde, Areal og byggesakssjef

Helene Riisdal, Juridisk rådgiver Teknisk sjef stab

Liv Gøril Johannessen, Juridisk rådgiver Areal og byggesak - Utbyggingsavtaler

Magne Aartun, Eiendomsutvikler, sektor Eiendom

Sindre Nygaard, Eiendomsrådgiver, sektor Eiendom

Agenda for møtet var:

- Tinglyst parkering
- Kostnadsfordeling av infrastrukturtiltak

## Parkering

Det fremgår av plan 2116 at parkeringsplasser skal dokumenteres opparbeidet med tinglyst avtale om bruk i en avstand på maksimalt 300 meter fra skoletomten. Utbygger har hatt en forventning om vederlagsfri og tinglyst parkering ved Storhall Karmøy. Utbygger presiserer at deres bidrag for tinglyst parkeringsrett er opparbeidelse av området ved Storhall Karmøy ihht. reguleringsplan.

Eiendommen hvor Storhall Karmøy er etablert eies av Karmøy kommune, og hvor Storhall Karmøy AS har festerett til tomten. Danielsen presiserer at Storhall Karmøy AS har vederlagsfri festerett til tomten. Eiendomsavdelingen ønsker ikke at det skal hefte en negativ servitutt ved kommunens eiendom, og mener at en tinglyst rett til parkering for Danielsen ungdomsskole vil kunne skape presedens for andre utbyggere som måtte ønske tinglyst parkering på eiendommen. Det påpekes at også Storhallen har krav om parkering. Slik situasjonen er i dag vil det ikke være tilstrekkelig opparbeidede parkeringsplasser til å dekke kravet til parkering for både Storhallen og skolen. Eiendomsavdelingen sier imidlertid at de er positive til sambruk av arealet. Danielsen påpeker at det ikke er snakk om samtidig bruk av parkeringsplassene og at det fra oppstartsmøtet for reguleringsplanen har vært påpekt fra kommunen sin side at parkering må samlokaliseres ved Storhall Karmøy. Videre påpeker Danielsen at reguleringsbestemmelsen om tinglyst parkeringsrettighet aldri har vært problematisert som ikke gjennomførbar av kommunen verken i forbindelse med reguleringsarbeidet eller i oppstartsmøtet for utbyggingsavtale. Danielsen understreker at tinglyst avtale kan være en rettighet knyttet til skoleselskapet og ikke til eiendommen slik at rettigheten ikke gjelder eventuell annen virksomhet på eiendommen i framtiden.

Kommunen informerer om at andre løsninger på parkeringsbehovet kan være endring av reguleringsplan, søknad om dispensasjon fra parkeringskravet, samt muligheten for frikjøp av parkeringsareal.

I kommuneplanen åpnes det opp for at krav til opparbeidelse av parkeringsplasser for skoler kan etterkommes ved frikjøp av 100 % av parkeringsplassene. Prisen per parkeringsplass er kr 67 000,- per 15.2.2022. Dersom frikjøp av parkering blir aktuelt kan kommunen undersøke muligheten om deler av frikjøpsbeløpet kan dekke deler av kostandene med opparbeiding av parkeringsplasser på nordsiden av Storhall Karmøy.

## Kostnadsfordeling av infrastruktureiltak

Representant for Danielsen mener at det ikke er krav til godkjent teknisk plan for oppfyllelse av rekkefølgekravet i planbestemmelsen § 65, og mener de har rett til brukstillatelse uten at kravene i teknisk plan er oppfylt. Danielsen mener derfor at det er en minnelig løsning at kommunen dekker merkostnadene som har oppstått som følge av krav satt i teknisk plan. Kravene fremsatt i teknisk plan som utbygger reagerer på er knyttet til manglende vedlikehold av fortau fra kommunens side. Som følge av at kantsteinen er nedslitt og for lav, er utbygger pålagt å skifte kantstein noe som medfører reasfaltering også av kjørebane på deler av strekningen. Utbygger reagerer på at de, i forbindelse med oppfyllelse av rekkefølgekrav, blir sittende med hele regningen for kommunens manglende vedlikehold, samt kostnad for å skifte gatelys til LED-armatur som vil gi kommunen lavere driftskostnader. Totalkostnad for utvidelse av fortau langs Slettavegen inkl. krav i teknisk plan er estimert til ca. 2,2 mill. + indeksjustering. For infrastruktureiltak (samferdsel) er kostnaden ca. 3,7 mill. kr. Eks. mva. + indeksjustering.

Kommunen viser til at det fremgår av fellesbestemmelsene for plan 2116, at utbygging av fortau skal skje i henhold til teknisk plan godkjent av Karmøy kommune. Kommunen presiserer at kravene i plan er endret fra gang og sykkelvei til fortau, og mener endringen er besparende for utbygger. Til sammenligning vises det til reguleringsplan for nye Veavågen barneskole.

Vedrørende ringledning for vann, er utbyggers ståsted at det er rimelig med en 50-50 deling av kostnadene. Grunnen til dette er at ringledningen har større kapasitet enn hva som kreves for utbyggingen av skolen. Kostnadsbildet har endret seg fra prosessen med utbygging startet, og det oppleves krevende at skolen skal belastes for hele kostnaden i forbindelse med ringledningen som andre aktører også får nytte av. Utbygger opplyser om at kostnad knyttet til ringledning for vann er beregnet til ca. 1,12 mill. eks. mva.

Kommunen viser til at det er gjort en vurdering av behovet for ringledning i planprosessen. Kommunen informerer om at grunneier evt. kan ta kontakt med VAR vedrørende muligheten for en eventuell fordeling av kostnader for vannledningen.

Utbygger tar videre opp at Danielsen ungdomsskole er en stiftelse / friskole, og at det er ikke anledning til å dele ut utbytte. Skolen er et supplement til kommunale skoler, og utbygger mener at kommunen bør ta en del av kostanden for infrastrukturen.

I Karmøy kommune er det praksis at utbygger tar kostnaden for infrastruktur ved utvikling av egen eiendom, enten det er ideelle organisasjoner eller kommersielle aktører. Det er et sentralt prinsipp at utbyggere i kommunen behandles likt. Kommunen viser til at det tidligere, i forbindelse med reguleringsaken, også er gitt tilbakemelding om at det ikke vil bli gitt kommunal støtte til utvidelse av vei. Danielsen mener kommunen ikke har utelukket at det kan gis kommunal støtte til utvidelse av vei.

Kommunen har informert at utbygger har krav på å inngå justeringsavtale med kommunen, hvor 75 % av mva. tilbakeføres utbygger.

\*\*\*

Referatet har vært til gjennomsyn av alle parter i etterkant av møtet, og endringer er innarbeidet i referatet.

