



Saksbehandler: Stein Nygaard

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
027/23	Formannskapet	06.03.2023
025/23	Kommunestyret	20.03.2023

Spanne Seniorlandsby - tiltredelse av skjønnnet

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå avtale om utsatt frist for tiltredelse av skjønn for eiendommene gnr. 149, bnr. 1 og gnr. 125, bnr. 2, begge i Karmøy kommune.

Formannskapet 06.03.2023:

Behandling:

Andersen (AP) fremmet følgende forslag:

Kommunedirektøren gis fullmakt til å tiltre skjønnnet for eiendommene gnr. 149 bnr 1, og gnr.125 bnr 2, begge i Karmøy kommune.

Votering:

Forslag fremsatt av Andersen (AP) ble enstemmig vedtatt.

FSK- 027/23 Vedtak:

Kommunedirektøren gis fullmakt til å tiltre skjønnnet for eiendommene gnr. 149 bnr 1, og gnr.125 bnr 2, begge i Karmøy kommune.

Saksutredning

Sammendrag

Kommunestyret har tidligere fattet vedtak om å ekspropriere to av de aktuelle eiendommene som inngår i planområdet, dette for å kunne realisere utbygging av Spanne Seniorlandsby. Haugaland og Sunnhordland tingrett avsa skjønn i saken den 1.4.2022. Saken gjelder om skjønnnet skal tiltres, slik at kommunens planer for arealet kan realiseres.

Bakgrunn for saken

Karmøy kommune har utarbeidet reguleringsplan for Spanne Seniorlandsby. Planen ble godkjent av kommunestyret den 19.12.2016. Formålet med planen var å dekke Karmøy kommunes behov for sykehjemsplasser m.m., dette i tillegg til sykehjemsplassene på Veia sykehjem.

Fristen for å tiltre skjønnet er ett år fra skjønnet ble avsagt den 1.4.2022. I den grad arealene skal erverves basert på skjønnet, må det fattes beslutning om dette forut for fristens utløp.

Saks- og faktaopplysninger

Reguleringsplanen for Spanne Seniorlandsby ble godkjent av kommunestyret den 19.12.2016. Planen omfatter et areal på 214 dekar, inklusiv vannarealer. Planen omhandler to eiendommer eiet av privatpersoner, samt et areal eiet av Haugaland Kraft Nett AS/ Fagne AS. Arealdisponeringen i planen er i hovedtrekk byggeområder for seniorboliger, byggeområder for offentlig tjenesteyting, friområder inklusiv parkareal, lek og barnehagetomt, friluftsområdevann/naturområde og offentlig veg og parkeringsanlegg.

Forhandlingene mellom kommunen og de private grunneierne førte ikke frem. På bakgrunn av dette fattet kommunestyret den 1.7.2019 vedtak om ekspropriasjon av areal tilhørende de to private eiendommene. Ekspropriasjonen omhandler et areal på eiendommen gnr. 149, bnr. 1 - den nordre eiendommen - på 47.868 m². Eiendommen gnr. 125, bnr. 2, ligger i den sørlige del av planen, og utgjør 63.396 m². Den del av arealet i nord som bl.a. er avsatt til seniorboliger helt i nordre del, inngår ikke i ekspropriasjonssaken. Dette gjelder områdene BK 1, BK2, BK3, FRI05 og FRI06, jfr. planskissen vedlagt som bilag 1. Areal tilhørende Fagne AS, inngår heller ikke i ekspropriasjonssaken.

Haugaland og Sunnhordland tingrett avsa skjønn i saken den 1.4.2022. Skjønnet er vedlagt som bilag 2. I skjønnet er den nordlige eiendommen verdsatt til en pris på kr. 175,- pr m². Tilsvarende er den sørlige eiendommen verdsatt til kr. 125,- pr m². Arealet på den nordlige eiendommen utgjør 47.868 m². Basert på skjønnets pris på kr. 175,- pr m², gir dette en innløsningssum på kr. 8.376.900,-. For den sørlige eiendommen er arealet 63.396 m². Skjønnsprisen er her kr. 125,-, hvilket gir en innløsningssum på kr. 7.924.500,-. Hertil kommer i tillegg areal på 19.500,- m², som skal erverves fra Fagne AS. Basert på en snittverdi for skjønnet på kr. 150,- pr m², gir dette en pris på kr. 2.925.000,-. Samlet innløsningssum for de arealer som inngår i skjønnet, samt Fagnes arealer, utgjør således i størrelsesorden kr. 19.300.000,-, med tillegg for utgifter til eventuell fradeling og tinglysingsomkostninger.

Frist for å tiltre arealene etter skjønnet, er ett år beregnet fra skjønnets avholdelse. Fristen er således den 1.4. 2023. Med mindre det inngås en avtale om frivillig tiltredelse med grunneierne, må tiltredelsen gjennomføres ved en begjæring om besittelsesovertakelse til namsmannen. Det har vært dialog med grunneierne, og det legges til grunn at det eventuelt kan oppnås enighet om frivillig tiltredelse.

II

Både før og etter avholdelse av skjønnet er det gjort mer utfyllende arbeid med kartlegging av risikofaktorer knyttet til utbygging av området.

Høyspentkabler

På området er det høyspentkabler som går både i luftlinje og i bakken. Kablene som går i luftlinje er 22kV kabler. Det er to oljefylte kabler i bakken hver på 66 kV, som ligger i øst/vest retningen, helt i grensen mellom de to eiendommene som er i privat eie. Fagne AS har for over et år siden søkt NVE om konsesjon for å etablere nye kabler som erstatning for de eksisterende oljefylte kablene. Denne søknaden er fortsatt ikke ferdigbehandlet, men det er forventet innen medio 2023.

Karmøy kommune har i over ett år forsøkt å få avklart konsekvensen av høyspentkablene i forhold til den planlagte utbyggingen. Fagne AS har nylig opplyst at disse kablene tidligst kan fjernes etter utløpet av 2026; dette forutsatt svar fra NVE i løpet av sommeren 2023. Det er videre opplyst at det ikke er forsvarlig å flytte disse forut for at de fjernes. Dette tilsier da at de oljefylte kablene må

bli liggende inntil disse kan fjernes, tidligst etter utløpet av 2026. Parallelt med de oljefylte kablene ligger det ytterligere to 66 kV PEX kabler. Disse er planlagt flyttet/nedlagt innen 2029. Disse vil imidlertid kunne legges noe om i forbindelse med en eventuell utbygging forut for planlagt nedleggelse i 2029.

Estimerte kostnader med en mindre omlegging av PEX kablene i øst /vest retning vil koste i størrelsesorden ca.kr. 1.000.000,-. Tilsvarende kostnader er det også forbundet med en flytting av kablene i luftspennet i nord /sør retningen. Disse vil kunne flyttes tidlig.

Terreng

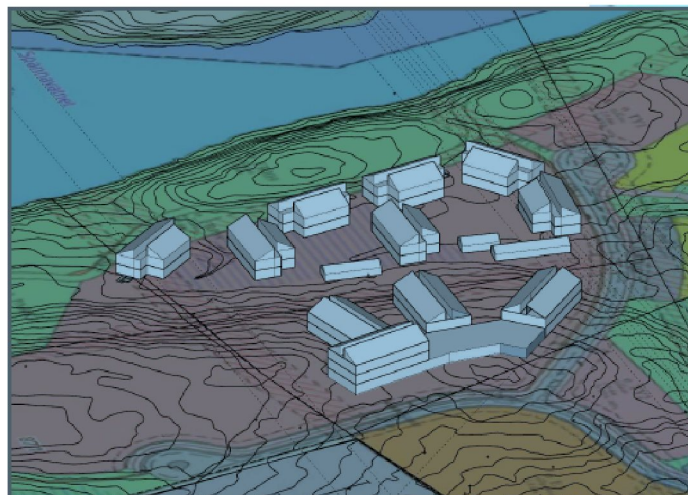
Det er store høydeforskjeller på området som inngår i utbyggingsområdet. Det er også delvis våtmark på området. Det er krav om universell utforming for området. Universell utforming setter en maksimal stigning på veier som må etterstrebes. Den maksimale stigningen er 1:20, dvs. 1 meter stigning per 20 meter vei. For å få dette til, vil det innebære relativt store terrenginngrep, da høydeforskjellen på området på det meste er ca. 20 høydemeter.

Ved utbygging av nye områder tilstreber en alltid å oppnå massebalanse, dvs. at en tilpasser terrenget til de massene som er tilgjengelige på området. Dette gjøres primært av økonomiske grunner da det er kostbart å tilføre eller transportere bort masser fra området.

Infrastruktur

Det er estimert at infrastrukturkostnader av området vil utgjøre en kostnad på ca. kr. 42.500.000,- eks. mva. Dette gjelder i hovedsak kostnader knyttet til vei, vann og avløp, eventuelt massebalanse. Estimater er foreløpig, og endelig estimat vil først foreligge i månedsskiftet mars/april. I estimatene, som vil bli ferdigstilt i mars/april, vil det også bli tatt hensyn til eventuelle merkostnader ved en eventuell utbygging i to runder – siste utbygging etter at oljefylte kabler er fjernet.

De oljefylte kablene medfører begrensninger med tanke på byggeaktivitet som berører disse, inntil kablene er fjernet. Dette tilsier at den sørlige eiendommen vanskelig kan bebygges før etter utløpet av 2026. Som en konsekvens av dette er det gjort en studie, der det har blitt vurdert om det er mulig å klare byggetrinn 1 og byggetrinn 2 kun på den nordlige eiendommen. Det vises til forslaget til arealdisponering, der det er skissert 66-72 plasser i demenslandsby, og 64+ plasser i sykehjem, kun med plassering på den nordlige eiendommen, jfr. forslag til arealdisponering vedlagt som bilag 3.



Vurdering

Spanne Seniorlandsby er planlagt bygget ut over et tidsperspektiv på 10 til 20 år. Nødvendig infrastruktur må planlegges, og bør fortrinnsvis opparbeides samlet. Utbyggingen må også baseres på en helhetlig plan, der det tas hensyn til alle de funksjoner som området er planlagt for, og der disse får en innbyrdes hensiktsmessig plassering i forhold til hverandre og til de brukere som skal nytte de ulike tjenestetilbudene. Den del av offentlig tjenesteyting, herunder øvrige servicetilbud som frisør, lege m.m., som også skal gjelde andre enn beboerne på sykehjem og

demenslandsbyen, bør således legges i nordre del og med en nærhet til de planlagte seniorboligene. Planens ambisjon er videre å etablere et attraktivt friområde langs Spannavannet. De oljefylte kablene medfører begrensninger i forhold til byggeaktivitet som berører disse inntil kablene er fjernet. Dette vanskeliggjør en samlet utbygging av infrastrukturen. Den foreliggende studie viser at byggetrinn 1 og byggetrinn 2 kan gjennomføres på arealet for den nordlige eiendommen. Det er imidlertid foreløpig ikke vurdert hvilken betydning dette har for den samlede helhetsplanen og utbyggingen forøvrig. Dette må vurderes og avklares før en utbygging av de nordlige områder starter.

Det foreligger så langt ikke en oversikt over estimerte kostnader for utbygging av infrastrukturen samlet sett. Tilsvarende foreligger det heller ikke en oversikt over merkostnadene knyttet til en todelt utbygging av infrastruktur som følge av de oljefylte kablernes plassering. Denne manglende oversikten over totalkostnadene i prosjektet medfører manglende beslutningsgrunnlag for om prosjektet samlet lar seg gjennomføre på nåværende tidspunkt. I den forbindelse vises også til skjønnets fastsettelse av prisen for særlig det sørlige arealet vil medføre en høyere pris enn forventet. I den grad det velges en løsning der byggetrinn 1 og byggetrinn 2 gjennomføres på det nordlige området, vil det sørlige området kunne ligge ubenyttet over en lang periode.

Som nevnt ovenfor bør utbyggingen gjennomføres basert på en samlet plan for hele planområdet, og der det også er satt et tidsperspektiv for når de ulike byggetrinn skal gjennomføres. Ved å tiltre skjønnnet for det nordlige området nå, og bygge dette ut for byggetrinn 1 og byggetrinn 2, vil en få dekket det umiddelbare behovet for sykehjemsplasser med mer. En slik utbygging kan imidlertid være uheldig i forhold til den helhetlige plan og utnyttelsen av hele planområdet. I den grad bare de nordlige arealer tiltres, antas likevel at kostnadene til infrastruktur vil bli tilnærmet lik, og slik sett vil kostnadene til infrastruktur bli høye dersom disse kun skal fordeles på de nordlige arealer. På bakgrunn av dette anbefales heller ikke at skjønnnet for de nordlige arealer tiltres på nåværende tidspunkt.

Kommunedirektøren anbefaler at det gjennom forhandlinger med grunneierne søkes inngått en avtale om utsatt frist for tiltredelse på 3-6 måneder, og slik at det innen dette tidspunkt er nærmere avklart hvordan byggetrinn 1 og byggetrinn 2 kan løses, og der hensynet til en helhetlig plan oppfylles. Innen denne tidsfristen forventes det også at det foreligger sikrere estimer for utbyggingen samlet, og for utbygging kun av de nordlige arealer.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at det gjennom forhandlinger med grunneierne søkes inngått en avtale om utsatt frist for tiltredelse på 3-6 måneder, og slik at det innen dette tidspunkt er nærmere avklart hvordan byggetrinn 1 og byggetrinn 2 kan løses, og der hensynet til en helhetlig plan oppfylles. Innen denne tidsfristen forventes det også at det foreligger sikrere estimer for utbyggingen samlet, og for utbygging kun av de nordlige arealer.

En eventuell avtale knyttet til utsatt tiltredelse forventes å medføre noen kostnader for kommunen knyttet forsinket oppgjør til grunneierne. Det presiseres for øvrig at i den grad skjønnnet ikke tiltres innen fristens utløp, er det rettslige grunnlaget for å tiltre eiendommene basert på skjønnnet, bortfalt. Idet begge grunneierne tidligere har ønsket et frivillig salg til kommunen, virker det sannsynlig at slik avtale vil kunne bli inngått også etter tiltredelsestidspunktets utløp. Under henvisning til ovennevnte anbefaler kommunedirektøren forslaget til vedtak.

Vedlegg:

PLANKART SPANNE (2)

Avhjemling_av_skj_nn (1)

