



kommunalsjef teknisk - stab

Notat

Til: Kommunestyret

Fra: Kommunedirektøren

Saksbehandler: Stein Nygaard

Vår referanse: 23/1696-2

Dato: 17.03.2023

Notat til kommunestyret angående Spanne Seniorlandsby - tiltredelse av skjønn

Det vises til sak 25/23 for kommunestyrets møte den 20.3.2023.

Ved formannskapets behandling av saken, ble det fattet følgende vedtak:

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

Det foreligger nå akseptert avtale knyttet til tiltredelse av eiendommen i nord – gnr. 149, bnr. 1, jfr. vedlegg 1. Avtalen gir eventuelt også rett til utsatt tiltredelse.

For eiendommen i sør - gnr. 125, bnr. 2, er det fremsatt krav om ytterligere betingelser for å inngå en tilsvarende avtale om tiltredelse, jfr. avtalen vedlagt som bilag 2, pkt. 6. Fra Karmøy kommunes side er det uttalt at kommunen på nåværende tidspunkt ikke kan binde seg opp til bestemmelsen i punkt 6. Det foreligger følgelig ingen akseptert avtale knyttet til den sørlige eiendommen.

I dialog med grunneiers advokat, ble det også diskutert mulighet for utsatt tiltredelse av denne eiendommen gjennom en opsjonsavtale, og der arealene ikke tiltres før kommunen har et faktisk behov for disse arealene. Gjennom en slik løsning vil gårdsdriften kunne opprettholdes og videreføres inntil kommunen har behov for arealene. Grunneiers advokat uttrykt at dette nok kunne være en løsning som kunne være interessant. I den grad kommunen vil ha en ren tiltredelse av eiendommen gnr. 125, bnr. 2 uten rett til utsatt tiltredelse, har grunneiers advokat bekreftet at slik avtale vil kunne bli inngått uten at pkt. 6 inkluderes.

Avtalen vedlagt som bilag 1 for den nordlige eiendommen, åpner for umiddelbar frivillig tiltredelse, herunder også for en utsatt tiltredelse med en varighet frem til 1.10.2023. Ved utsatt tiltredelse for denne eiendommen vil kostnadene være kr. 12.500,- pr påbegynt måned utsettelsen varer beregnet fra 1.4.2023. I tillegg må det svares renter med 5 %, beregnet helårlig etterskuddsvis fra 1.4.2023 og frem til utbetaling finner sted. Deler av rentebeløpet spares inn ved at kommunen ikke innbetaler kjøpesummen i den periode det påløper rente.

I saksfremlegget har kommunedirektøren tidligere anbefalt at kommunestyret fatter vedtak der kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå avtale om utsatt tiltredelse. Dette er begrunnet bl.a. i at det fortsatt er uklart om tidspunktet for når de oljefylte kablene kan fjernes, og hvilken betydning dette har for å realisere prosjektet både kostnadmessig og tidsmessig.

Området på Spanne er i dag uten teknisk infrastruktur, og på bakgrunn av dette er det i utgangspunktet svært kostbart å bygge ut området. Området har også store høydeforskjeller, hvilket også fordyrer utbyggingen. I den grad utbyggingen av infrastrukturen må gjennomføres i to trinn p.g.a. at de oljefylte kablene ikke kan fjernes før etter utløpet av 2026, vil dette også kunne påføre prosjektet merkostnader.

Før det tas endelig beslutning om tiltredelse, bør det foreligge et kostnadsestimat for den samlede utbyggingen av infrastruktur m.m. Videre bør eventuelle risikoforhold knyttet til prosjektet avklares ytterligere. Dette forventes å foreligge forut for kommunestyrets møte i juni.

Det forventes videre at det vil foreligge en større grad av avklaring om endelig tidspunkt for flytting av oljekablene i løpet av våren 2023, dette ved at NVE har behandlet den foreliggende søknaden fra Fagne AS. Den videre prosjektering vil avklare om det er mulig å løse demenslandsbyen og sykehjems-behovet inklusiv nødvendig infrastruktur, kun på den nordlige eiendommen. Det er per nå avklart at det rent teknisk skal være mulig å etablere 60 heldøgnsomsorgsplasser og minimum 70 institusjonsplasser kun på den nordre del. Det forventes videre å være avklart hvilken betydning ovennevnte utbygging på området i nord, eventuelt vil få for den helhetlige planen for utbygging av hele området. Når disse avklaringene foreligger, herunder også prisestimat for utbyggingen, vil beslutningsgrunnlaget for tiltredelse av en eller begge eiendommene være sikrere.

I den grad kommunens behov de neste 10 til 15 årene kan dekkes utelukkende ved utbygging av område i nord, kan området i sør eventuelt sikres gjennom en opsjonsavtale som gir kommunen rett til et fremtidig kjøp. Ved en slik løsning vil gårdsdriften kunne fortsette inntil kommunen trenger arealene, og kommunen slipper å kjøpe ut områdene umiddelbart. Dette er også en løsning som både grunneier og grunneiers tidligere og nåværende advokat har vært positive til. Per dags dato foreligger imidlertid ikke en slik opsjonsavtale, slik at kommunen da enten må tiltre skjønnnet innen fristen og i ettertid inngå en avtale om utsatt tiltredelse. Alternativt kan en velge ikke å tiltre skjønnnet, og i ettertid forhandle frem en opsjonsavtale. I den grad det ikke lykkes å oppnå enighet om en slik opsjonsavtale, vil det eventuelt også kunne gjennomføres et nytt skjønn.

I den grad kommunens umiddelbare behov for sykehjemsplasser m.m. ikke kan løses bare på den nordlige eiendommen, eller at dette medfører en betydelig kostnadsøkning m.m., herunder eventuelt at utbygging først kan gjennomføres med en betydelig forsinkelse og til økt kostnad, bør det foretas en fornyet vurdering av om prosjektet skal realiseres på Spanne som planlagt.

Kommunenes merkostnader ved eventuell utsatt tiltredelse av arealene belastes prosjektet.

På bakgrunn av dette foreslås slik korrigert vedtak:

1. Kommunestyret gir kommunedirektøren fullmakt til å inngå avtale om tiltredelse av skjønnnet for eiendommen gnr. 149, bnr. 1 i Karmøy i samsvar med vedlagt utkast til avtale - bilag 1.
2. Kommunestyret gir kommunedirektøren fullmakt til å inngå avtale om utsatt tiltredelse av skjønnnet for eiendommen gnr. 125, bnr. 2 i Karmøy, tilsvarende som for arealene i nord, jfr. avtalen vedlagt som bilag 1.
3. Spørsmålet om endelig tiltredelse legges frem i sak for kommunestyret senest i juni 2023.