

REFERAT Nærings- og eierskapsutvalget 2019-2023 d. 15-03-2022

Mødedato Tirsdag d. 15. marts 2022 kl. 09:30

Mødested Bystyresalen

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Godkjenning av protokoll fra nærings- og eierskapsutvalgets møte 15.02.22.....	4
Offentlig-privat samarbeid for bygging og drift av kommunens neste omsorgssenter.....	6
Salg av Åsane skole.....	13
Sluttbehandling av utbyggingsavtale for Kossevigheia nord.....	16

Punkt 2022000045-29: Møtedokumenter

Bilag

Prosjekt 6 - nye og flere arbeidsplasser

Prosjekt 6 - nye og flere arbeidsplasser

221503_næring og eierskap_programinformasjon – Kopi

2022.03.15 - Prosjekt 5 - presentasjon for Næringsutvalget – Kopi

Næringsoppdatering 15.03.22

Storbyprosjekt 150322

Flere i arbeid - presentasjon Næringsforeningen

Saksliste Nærings- og eierskapsutvalget 15.03.2022

Punkt 13/22: Godkjenning av protokoll fra nærings- og eierskapsutvalgets møte 15.02.22



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022000045
Saksbehandler Anne-Lise H Aabø

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Nærings- og eierskapsutvalget	15.03.2022	13/22

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA NÆRINGS- OG EIERSKAPSUTVALGETS MØTE 15.02.22

NÆRINGS- OG EIERSKAPSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 15.03.2022 SAK 13/22

Nærings- og eierskapsutvalgets vedtak:

Nærings- og eierskapsutvalget godkjenner protokoll fra nærings- og eierskapsutvalgets møte 15.02.22.
(Enst.)

15.03.2022

Punkt 14/22: Offentlig-privat samarbeid for bygging og drift av kommunens neste omsorgssenter

Bilag

Vedtak Form, 16032022, Sak 33/22, Offentlig-privat samarbeid for bygging og drift av kommunens neste omsorgssenter

Vedtak byst, 23032022, Sak 38/22, Offentlig-privat samarbeid for bygging og drift av kommunens neste omsorgssenter

Vedtak HELSEUTV, 15032022, Sak 13/22, Offentlig-privat samarbeid for bygging og drift av kommunens neste omsorgssenter



Dato 16. februar 2022
Saksnr.: 2022004027-1
Saksbehandler Kjetil Paulsen
Godkjent av Terje Fjellvang
Tone Iglebæk
Brede Skaalerud
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang

Nærings- og eierskapsutvalget
Helseutvalget
Formannskapet
Bystyret

Møtedato

01.03.2022
15.03.2022
16.03.2022
23.03.2022

Offentlig-privat samarbeid for bygging og drift av kommunens neste omsorgssenter

Forslag til vedtak

1. Kommunedirektøren fremmer en sak for bystyret som utreder OPS som modell for omsorgssenteret som er planlagt med 84 plasser og ferdigstilling i 2028. Det utredes OPS som modell både for byggeprosjektet og tjenstedriften. Saken fremmes første halvår 2023.
2. Bygging av de førstkommende 72 sykehjemsplassene som er planlagt bygd i tilknytning til Randesund omsorgssenter og Strømmehaven, gjennomføres i kommunal regi og ikke som OPS.

Sammendrag

Verbalvedtak 6-22 fra bystyrets budsjettvedtak 15. desember 2021 er bakgrunnen for denne saken

Offentlig/privat samarbeid for bygging og drift av omsorgssenter
Bystyret ber om en sak hvor det gjennomføres et offentlig/privat samarbeid for å bygge og drifte det neste omsorgssenteret i kommunen. Ulike modeller skal belyses og en ser for seg alternativer hvor kommunen står for drift mens private står for bygging og eie og alternativt at private aktører står for både drift, bygging og eie.

Bystyret har vedtatt bygging av 72 nye heldøgns omsorgsplasser med ferdigstilling i 2026. Basert på framskrivninger fra helse og mestring er det behov for ett nytt omsorgssenter med 84 heldøgns omsorgsplasser som står klar i 2028, og i økonomiplanen er det satt av et beløp i 2025 for å starte dette arbeidet.

Omsorgsplassene som skal ferdigstilles i 2026 innebærer rivning av eksisterende bygningsmasse og nybygg på to ulike lokasjoner i en trinnvis utbygging. De nye byggene skal innlemmes med øvrig kommunal bygningsmasse og tjenester. Det gjør at det er mange usikkerhetsmomenter i prosjektet og stor kompleksitet både i bygge- og driftsfasen. Tidsplanene for å ferdigstille nye heldøgns omsorgsplasser i 2026 er stram og fremdriften vil bli utfordret ved å endre kontraktsformen til OPS. Kommunedirektøren anbefaler derfor at «omsorgssenter 2026» bygges og driftes i kommunal regi.

For å lykkes med et OPS prosjekt er det avgjørende med god planlegging og utredning tidlig i prosessen. Kommunedirektøren anbefaler at det fremmes en sak for bystyret som utreder OPS som et alternativ for bygging og drift av planlagt «omsorgssenter 2028». En beslutning om at det skal inngås en OPS-avtale bør være avklart fem år før planlagt ferdigstilling av bygget. Det fremmes en sak for bystyret våren 2023.

Vedlegg:

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Bakgrunnen for denne saken er det politiske vedtaket i verbalvedtak 6-22 i bystyret 15. desember 2021.

Offentlig/privat samarbeid for bygging og drift av omsorgssenter
Bystyret ber om en sak hvor det gjennomføres et offentlig/privat samarbeid for å bygge og drifte det neste omsorgssenteret i kommunen. Ulike modeller skal belyses og en ser for seg alternativer hvor kommunen står for drift mens private står for bygging og eie og alternativt at private aktører står for både drift, bygging og eie.

Kort oppsummering om hva som skal bygges

Nytt byggeprosjekt «Omsorgssenter 2026» med 72 heldøgns omsorgsplasser ble første gang vedtatt av bystyret 16. desember 2020. Saksnummer: Bystyret 254/20. Byggeprosjektet gjennomføres med todelt lokalisering. Prosjektet forutsetter planlagt rivning av sykehjemsbyggene på Randesund og Strømme. Det er totalt 30 heldøgns omsorgsplasser i de eksisterende byggene som skal rives, og det gjøres på grunn av byggenes alder og dårlige tilstand.

44 sykehjemsplasser bygges i tilknytning til Randesund omsorgssenter med estimert ferdigstilling oktober 2025. Forutsetningen for fremdriften er at det engasjeres arkitekt i mars 2022. Arkitekt skal starte med å utarbeide konseptskisse og konseptbeskrivelse som grunnlag for reguleringsplan. Forprosjekt skal etter planen starte opp i 4. kvartal 2022. Anbudsprosess er planlagt i 4. kvartal 2023 med oppstart byggearbeider i 1. kvartal 2024.

Beboerne fra sykehjemsbyggene som skal rives, flyttes inn i dette nybygget. Deretter bygges 28 sykehjemsplasser i nybygg ved Strømmehaven med estimert ferdigstilling 2027. Kostnadsberegning er ca. 600 mill. kr for alle de 72 nye omsorgsplassene knyttet til Randesund og Strømme. Både på Randesund omsorgssenter og på Strømme knyttes nybyggene til gjenstående eksisterende bygningsmasse som huser omsorgsboliger i leiligheter og omsorgsboliger i bokollektiv. Den nye bygningsmassen skal også hensynta muligheten for ytterligere utvidelse på et senere tidspunkt begge steder. En byggeprosess her vil gi logistiske utfordring og det vil være behov for tett oppfølging fra byggherren for å løse både byggeplasslogistikk og drift av tjenesten. Både for byggeprosjektet og for drift av tjenesten er det viktig å ta høyde for sammenkobling og samdrift med eksisterende og fremtidige heldøgns omsorgsplasser.

Det vil med andre ord være mange pågående parallelle prosesser over tid på to lokasjoner. Det gjør det mer komplisert å tilrettelegge for OPS for dette prosjektet.

I tillegg er det behov for et nytt omsorgssenter med 84 plasser som skal stå ferdig i 2028, kalt «omsorgssenter 2028». Ref. politisk vedtak fra Bystyret den 15.12.2021 i sak 2021009579-25. Kommunen har startet vurderinger for lokalisering av dette omsorgssenteret, men har foreløpig ikke fattet vedtak.

Tidsplan og konsekvenser ved forsinkelse

Kommunen har en stram tidsplan og flere parallelle prosesser som skal gjennomføres for ferdigstillingen av omsorgssentrene i 2025/2027. I løpet av det siste året har presset på heldøgns omsorgsplasser økt betraktelig og langt raskere enn framskrivningene skulle tilsa. På grunn av situasjonen som har oppstått med ventetid på tildeling av langtidsplass, er det våren 2022 igangsatt arbeid med fremskyndet åpning av nye planlagte og

midlertidige plasser. En eventuell forsinkelse av ferdigstilling av nye heldøgns omsorgsplasser vil føre til risiko for at dette vil kunne forverre situasjonen betydelig. Det er derfor av strategisk betydning å opprettholde og følge tidsplanen for ferdigstilling av det førstkommande investeringsprosjektet.

Prosess for nødvendig regulering av tomt ved Randesund omsorgssenter har nettopp startet ved at kommunen har utlyst en konkurranse for å engasjere reguleringsarkitekt. Kommunen legger inn opsjon for å gå videre med trinn 2, skisseprosjekt og eventuelt videre prosjektering, etter avklaringer om prosjektet skal bli OPS eller ikke.

I de følgende avsnittene har kommunen sett på ulike forhold ved OPS for bygging og for drift av tjenesten som må vurderes for de 72 sykehjemsplassene ved Randesund omsorgssenter og ved Stømmehaven.

OPS for bygging av nytt omsorgssenter

Hva er OPS?

Direktoratet for forvaltning og økonomistyring (DFØ) definerer OPS som et samarbeid mellom offentlige og private aktører. Det private OPS-selskapet har byggherrerollen, utfører prosjektering og tar ansvar for bygging, finansiering, drift og vedlikehold i en definert periode.

Det er vanlig at modellens drift og finansiering baserer seg på at oppdragsgiver betaler leie, og etter utløpt avtale overtar bygget vederlagsfritt og til en viss standard (f.eks. tilstandsgrad 1 som tilsvarer kommunens krav til egne nybygg) ved utløp av avtaleperioden. Avtalens kontraktstid er normalt på 20-40 år og bygget nedbetales i denne perioden. Leiekostnaden fra bygget er ferdigstilt vil måtte dekke finansiering av bygget, drift og vedlikehold, samt fortjeneste.

I et OPS-prosjekt vil kravspesifikasjonen utformes som en ytelsesspesifikasjon som beskriver formålet og hvilke funksjoner anskaffelsen skal ha. Det blir opp til leverandøren å prosjektere og bygge valgt konsept slik at det oppfyller funksjonskravene. OPS er en relativt komplisert entreprisform som spesielt i planleggings og innkjøpsfasen stiller særskilte høye krav til kompetanse og kapasitet hos kommunen og tilbyderne. Dette gjelder i forbindelse med utforming av anbudsgrunnlag, forhandlinger og evaluering av tilbud og ikke minst kvalitetsoppfølging gjennom kontraktens varighet (20-40 år). OPS-kontrakter har store transaksjonskostnader og er derfor best egnet for større prosjekter.

Før en OPS-konkurranse utlyses, må bestiller gjøre en grundig jobb med å definere hvilke funksjoner og ytelser som skal leveres. Det må påregnes at det vil ta 6-12 måneder fra utlysning av prekvalifisering til signert kontrakt (avhengig av kompleksitet).

Er prosjektet egnet for OPS?

Utgangspunkt for valg av OPS-modell må være at modellen gir en bedre utnyttelse av hver offentlig krone sett i forhold til en tradisjonell gjennomføringsmodell.

Et prosjekt som er egnet for OPS-kontrakt kjennetegnes av at:

- behovene kan framstilles i form av funksjonskrav.
- prosjektet er klart definert og avgrenset mot andre bygg og anlegg.
- byggherren har lite behov for å detaljspesifisere krav til utforming.
- byggherren har lite behov for å påvirke løsningen i prosjekteringsfasen.
- risikoelementene kan identifiseres og fordeles på en hensiktsmessig måte.
- prosjektet har en størrelse hvor transaksjonskostnadene kan forsvares.

Et prosjekt som ikke er egnet for OPS-kontrakt kjennetegnes av at:

- byggherren har behov for å detaljspesifisere krav til utforming.
- byggherren har stort behov for å påvirke løsningen i prosjekteringsfasen.
- det har en risikofordeling som er utfordrende (uavklart risiko for eksempel kompliserte grunnforhold, tilstand på eldre bygg eller uavklarte reguleringsmessige forhold).
- prosjektet har mange grensesnitt (for eks. mot eksisterende bygg, pågående drift og eierforhold).
- det har for lav kontraktsverdi som gir begrenset konkurranse og interesse i markedet.

Oppsummering vedrørende OPS for byggeprosjektet

Den planlagt utbyggingen ved Randesund omsorgssenter og Strømmehaven anbefales ikke utført som en OPS-kontrakt for bygging drift og vedlikehold. Dette begrunnes både i at OPS vil være en lite egnet kontraktsform for en trinnvis utbygging med mange grensesnitt mot eksisterende bygg både med hensyn til bygge- og driftsfase. Videre har første del av prosjektet en presset fremdrift som vil bli sterkt utfordret ved å endre kontraktsform til OPS.

OPS for drift av omsorgssentertjenesten

Som beskrevet i innledningen leder prosjektet omsorgssenter 2026 til bygging av to mindre enheter på to lokasjoner, i tilknytning til eksisterende drift av heldøgns omsorgsplasser begge steder. Dette er sentrale momenter i vurdering om hvorvidt dette prosjektet er egnet for konkurranseutsetting av tjenesten.

Det er særlig to forhold som vil være avgjørende med tanke på om omsorgssenter 2026 egner seg for OPS eller ikke: den faglige modellens egnethet med tanke på konkurranseutsetting, samt forventet grad av interesse for oppdraget i markedet.

Den faglige modellens egnethet med tanke på konkurranseutsetting

Kommunen drifter per i dag sykehjemsplasser og omsorgsboliger i en kombinert driftsmodell som gir god ressursutnyttelse, med personalgrupper som brukes på tvers. Ved utbygging av nye plasser både på Randesund og Strømme, planlegges det for at samdriften videreføres slik at en kan opprettholde driftseffektiviteten. Utvidelse av det totale antallet heldøgns omsorgsplasser på begge lokasjoner bidrar til å styrke denne driftseffektiviteten ytterligere.

Dersom deler av omsorgssentrene, altså de nye delene på Randesund og på Strømme, konkurranseutsettes, vil det medføre delt drift mellom kommunen og den eksterne leverandøren på begge lokasjoner. Løsningen vil utfordre driftseffektiviteten både hos kommunen og hos den eksterne leverandøren på grunn av smådriftsulempen, samt utløse behov for ny ledelsesstruktur for delt drift. I tillegg vil det måtte stilles funksjonskrav til byggeprosjektet for å ivareta behov for arealer både til kommunale personalressurser, og tilsvarende ressurser hos den eksterne leverandøren.

Hvis omsorgssenter 2026 skulle vurderes for OPS for drift av tjenesten, ville en også måtte vurdere å konkurranseutsette driften av både den nye og den eksisterende driftsenheten på Randesund og på Strømme. Dette vil i så fall utløse behov for virksomhetsoverdragelse. Dette er en komplisert prosess som vil kreve betydelige ressurser. En overdragelse vil få konsekvenser for kommunens ansatte og vil også kunne påvirke rekrutteringssituasjonen.

Løsningene med delt drift eller virksomhetsoverdragelse vil være spesielt kompliserte å gjennomføre for Strømmehaven, hvor det er etablert utstrakt samhandling med

næringsdrivende, frivillighet og nærmiljøet. Dette er strategisk viktig for videreutvikling av landsbykonseptet i Strømmehaven.

Både på Randesund og på Strømme er det lagt til rette for ytterligere utvidelse av antallet heldøgns omsorgsplasser på et senere tidspunkt. De samme problemstillingene som er beskrevet ovenfor, vil aktualiseres på nytt dersom det velges å konkurransenutsette hele eller deler av driften fra 2026.

Forventet grad av interesse for oppdraget i markedet

Delt drift mellom privat leverandør og kommunen i tilknytning til eksisterende enheter på Randesund og Strømme, vil føre til en komplisert driftsmodell som en må anta vil gi lavere interesse i markedet.

Dersom en derimot vurderer å konkurransenutsette «Omsorgssenter 2028» vil dette være et prosjekt som kan gjennomføres uten samdriftsmodell med kommunen og problemstillinger knyttet til virksomhetsoverdragelse vil heller ikke være til stede. Dette vil antagelig skape større interesse i markedet.

Oppsummering vedrørende OPS for tjenesten

Kommunedirektøren mener at bystyrets vedtak om vurdering av OPS på et omsorgssenter best blir ivaretatt i en vurdering i tilknytning til prosjektet «omsorgssenter 2028». Dette begrunnes med at prosjektet i 2028, i motsetning til «omsorgssenter 2026», vil ha en lavere grad av kompleksitet, ingen innvirkning på eksisterende drift av heldøgns omsorgsplasser, samt ha større volum. Alt dette er forhold som vil gi en mer reell vurdering av mulighetene for en OPS-løsning for drift av et omsorgssenter. En må også anta at et slikt prosjekt vil skape større interesse i markedet.

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av dette anbefale at vurdering av muligheten til å konkurransenutsette drift av tjenesten av et omsorgssenter gjøres i forbindelse med prosjektet «omsorgssenter 2028».

Klima- og miljøkonsekvenser

Det vurderes at klima- og miljøkonsekvenser ikke er relevant for denne saken. Det vil stilles de samme klima- og miljøkrav til byggeprosjektet uavhengig av gjennomføringsform.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

1. Bygging av de førstkomende 72 sykehjemsplassene som er planlagt bygd i tilknytning til Randesund omsorgssenter og Strømmehaven, gjennomføres i kommunal regi og ikke som OPS.
2. Kommunedirektøren fremmer en sak for bystyret som utreder OPS som modell for omsorgssenteret som er planlagt med 84 plasser og ferdigstilling i 2028. Det utredes OPS som modell både for byggeprosjektet og tjenestedriften. Saken fremmes første halvår 2023.

Punkt 15/22: Salg av Åsane skole

Bilag

Vedtak Form, 16032022, Sak 41/22, Salg av Åsane skole



Dato 1. mars 2022
Saksnr.: 2022008584-1
Saksbehandler Per-Christian Nygård
Godkjent av Tone Iglebæk
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang
Nærings- og eierskapsutvalget

Møtedato
15.03.2022

Salg av Åsane skole

Forslag til vedtak

Nærings- og Eierskapsutvalget tar saken til orientering.

Sammendrag/Bakgrunn:

I løpet av 2023 er det planlagt at Åsane skole fraflyttes, og skolevirksomheten flyttes til Vågsbygd skole.

I saksfremlegget om salg av eiendommer med saksnr. **2020094543-1**, ligger et salg av Åsane skole inne i den vedlagte oversikten. Ved behandling av saken i bystyret, ble den sendt tilbake til administrasjonen for bearbeiding. Denne saken har ikke administrasjonen fått fremmet på nytt ennå, og fremmer derfor salget av Åsane skole som enkelt sak.

Etter at vedtak om skolestrukturen i Vågsbygd ble fattet, har det vært gjennomført en intern behovsavklaring for eiendommen i tråd med ordinær salgsrutine, uten at det har fremkommet konkrete behov fra direktørområdene.

Når det gjelder kulturformål, er det uttalt følgende i anledning saken: *I Midtre-Vågsbygd er det i dag et stort kultursenter i tilknytning til Amfi kjøpesenter. Bydelens behov for arealer til kultur- og fritidsformål bør kunne dekkes av dette kultursenteret, eventuelt ved omdisponering eller utvikling av lokalene tilpasset nye formål.*

På bakgrunn av dette, er det påbegynt salgsprosess med taksering av eiendommen. Verdivurdering/taksering er gjennomført av OPAK, og den er på 11,0 mill. kroner.

Etter at beslutning om fraflytting av skolen ble klar og blant annet annonsert i media, har det vært et par aktører som har vist interesse for eiendommen. Særlig Oasen skole har vist stor interesse da de ønsker å videreføre sin skoledrift her, og kan bruke eksisterende bygningsmasse fullt ut. Det har vært gjennomført befaringer med dem på eiendommen, og de har et ønske om å få en rask avklaring på et kjøp da leieavtalen de har i dag med

kommunen på gamle Voie skole går ut sommeren 2023. Oasen Skole har vært etablert i Vågsbygd i flere år, og har behov for et mer permanent sted å være. Eiendommen passer godt til å videreføre deres virksomhet fra Voie skole.

Eiendommen ligger inne med budsjettetert salgssinntekt, og Oasen er villig til å kjøpe eiendommen til taksert verdi.

Eiendommen anses som lite aktuell til fremtidig boligutvikling på grunn av tomtens beskaffenhet. Tomten er smal, ligger i et søkk i terrenget med kun åpning mot sør, noe som gir dårlige solforhold og generelt dårlig bokvalitet. Det er en mye brukt turvei som går gjennom skole tomta, og ved å beholde dagens bygningsmasse og formål, vil åpenheten og funksjon opprettholdes på en god måte. Det legges til grunn at dette sikres privatrettslig ved tinglysning i forbindelse med salget.

En gjenbruk av eksisterende bygningsmasse til opprinnelig formål er klimavennlig, og at skolegården fortsatt vil være åpen og kan benyttes av allmennheten betyr mye for nærområdet.

På bakgrunn av dette og som forutsatt i budsjettet, vil administrasjonen fortsette forhandlingene med Oasen skole og utarbeide kjøpsavtale der en overtakelse gjennomføres så snart Åsane skole er fraflyttet.

Vedlegg: Ingen

Punkt 16/22: Sluttbehandling av utbyggingsavtale for Kossevigheia nord

Bilag

Vedtak Form, 16032022, Sak 36/22, Sluttbehandling av utbyggingsavtale for Kossevigheia nord

Avtaleutkast - utbyggingsavtale for Kossevigheia nord 04.01.2022



Dato 1. mars 2022
Saksnr.: 2020057386-23
Saksbehandler Vibeke Wold Sunde
Godkjent av Tone Iglebæk
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang

Nærings- og eierskapsutvalget
Formannskapet

Møtedato

15.03.2022
16.03.2022

Sluttbehandling av utbyggingsavtale for Kossevigheia nord

Forslag til vedtak

[Forslag til utbyggingsavtale for Kossevigheia nord datert 04.01.2022 vedtas.](#)

Sammendrag

Reguleringsplanen for Kossevigheia nord ble vedtatt av bystyret 09.06.2021. Planen legger til rette for bygging av 15 boenheter i form av småhusbebyggelse. I tillegg er det rekkefølgekrav til utbedring av eksisterende vei med fortau i tråd med regulert løsning i tilstøtende plan.

Forhandling av utbyggingsavtale ble innledet etter utarbeidelse av reguleringsplanen, i juni 2021.

Avtalen følger vedtatt utbyggingspolitikk. Utbygger er ansvarlig for gjennomføring av planen med tilhørende rekkefølgekrav.

Vedlegg:

Avtaleutkast - utbyggingsavtale for Kossevigheia nord 04.01.2022

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Reguleringsplanen for Kossevigheia nord – plan ID 1518, ble vedtatt av bystyret 09.06.2021.

Reguleringsplanen legger til rette for bygging av 15 boenheter i form av småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Utbyggingen er en utvidelse av boligområdet i Kossevigheia på Langenes. Det skal bygges offentlig atkomstvei inn til området. I tråd med rekkefølgekrav utenfor planområdet skal det også bygges fortau langs deler av eksisterende vei, regulert i reguleringsplanen for Kossevigheia 2.

Avtaleforslaget har blitt utarbeidet i etterkant av reguleringsplanen. Forhandling av utbyggingsavtalen ble innledet i juni 2021.

Utbyggingspolitikk

Kommunens vedtatte utbyggingspolitikk er lagt til grunn for drøftelsene og avtalen som er framforhandlet. Utbygger er gjort kjent med sin forpliktelse til å sikre seg rettigheter til de arealene som skal bygges ut eller er nødvendig for utbyggingen.

Rekkefølgekrav og økonomiske konsekvenser

Alle rekkefølgekravene i planen skal løses av utbygger.

I henhold til standard politikk er det forutsatt bankgarantistillelse for opparbeidelse av offentlige anlegg. Slik garanti skal foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse til utbyggingen.

Kommunen skal etter utbyggingen av området overta vei og VA til drift og vedlikehold. Lekeplassen i området skal eies av kommunen, men driftes av velforeningen.

Overføring av areal

Utbygger er orientert om hvilke typer arealer som etter utbyggingen skal overføres hefte og vederlagsfritt til kommunen. Overtakelsesavtale med kart vil avklare hvilke arealer dette er, og hvilke av disse arealene kommunen skal stå for framtidig drift og vedlikehold av. Arealene som skal overføres gjelder også arealer utenfor planen for Kossevigheia nord, på GB 416/195 som tidligere har blitt opparbeidet til offentlig vei og grønnstruktur. Det er utarbeidet foreløpig overtakelseskart i henhold til gjeldende reguleringsplaner, dette følger i bilag 8 til avtaleforslaget.

Barn og unges interesser

I rekkefølgebestemmelsene til planen ligger det inne at lekeplass og offentlig grønnstruktur skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i planområdet. I avtaleforslaget er tidspunktet for gjennomføring forskjøvet til før det gis brukstillatelse til første boenhet. Tidspunktet er det samme som når vei og annen teknisk infrastruktur skal være ferdig og det er da sikret at det skal være trygt å bevege seg i området fra første bolig er tatt i bruk.

Klima- og miljøkonsekvenser

Utbyggingsområdet ligger nær skole og barnehage og det er regulert trygge gang- og sykkelveiforbindelser til disse. I arealstrategien er Langenes definert som et lokalsenter, utbyggingsområdet ligger innenfor 5 min sykkelavstand til senterområdet. Området vil trolig likevel bidra til økt biltrafikk fordi avstanden til arbeidsplasser er relativt lang og kollektivdekningen ikke er på mer enn 2 busser i timen i rushtida. Utbyggingen medfører nedbygging av et ubebygget område og vil bidra til klimagassutslipp ved omdisponering av arealene.

Utbyggingsavtalen følger opp og legger til rette for realisering av foreslått utbygging i tråd med vedtatt reguleringsplan. Det legges til grunn at hensynene til klima og miljø er vurdert ved utarbeidelsen av vedtatt reguleringsplan.

Høring av avtaleforslaget

Avtaleforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden fra 07.01.2022 til 11.02.2022. Orientering om høringen av avtaleforslaget ble sendt til berørte grunneiere og naboer, offentlige myndigheter og kommunens råd. Det kom ingen uttalelser til avtaleforslaget.

Vurdering og konklusjon

Avtalen legger til rette for gjennomføring av utbygging av området Kossevigheia nord i tråd med vedtatt reguleringsplan. På bakgrunn av slik det er beskrevet i saken anbefaler Byutviklingsdirektøren at forslag til utbyggingsavtale vedtas.