

Saksnummer	Utval	Møtedato
105/24	Utval for samfunn	12.12.2024

Saksbehandlar: Sunniva Hidle Kristoffersen

Sak - journalpost: 23/1869 - 24/41440

## Prinsippsak kostnadsfordeling rundkjøring

### Kommunedirektøren si innstilling:

Refusjonforslag for fordeling av kostnader ved opparbeidelse av rundkjøring i plan 1146, legges til grunn i utarbeiding av rekkefølgebestemmelsene til områdereguleringsplanen for Nærbø nordvest.

#### 12.12.2024 Utval for samfunn

Magnus Ånestad (Krf) fremja tilleggspunkt til kommunedirektøren si innstilling på vegne av heile utvalet:

*"Utvalg for samfunn mener Hå kommune bør bidra økonomisk til bygging av rundkjøring. Sum avklares i fremtidig økonomiplan."*

Kommunedirektøren si innstilling med tilleggspunkt blei samrøystes vedteke.

#### USAM- 105/24 Vedtak:

Refusjonforslag for fordeling av kostnader ved opparbeidelse av rundkjøring i plan 1146, legges til grunn i utarbeiding av rekkefølgebestemmelsene til områdereguleringsplanen for Nærbø nordvest.

Utvalg for samfunn mener Hå kommune bør bidra økonomisk til bygging av rundkjøring. Sum avklares i fremtidig økonomiplan.

## Bakgrunn for saka:

### Kort fortalt

I forbindelse med områdereguleringsplanen for Nærbø nordvest (PlanID 202303) foreslår kommunedirektøren en kostnadsfordeling for opparbeidelse av

rundkjøringen i krysset Store Ring x Bernervegen, basert på refusjonsreglene i plan- og bygningsloven kapittel 18. Rundkjøringen har tidligere blitt en flaskehals for utviklingen av tilstøtende boligområder, grunnet manglende avklaring om rekkefølgekrav og finansiering. Kostnadene, anslått til 20 millioner kroner, fordeles mellom tre refusjonspliktige eiendommer (gnr./bnr. 16/23, 16/37 og 23/4) basert på bruksareal (BYA). Kommunedirektøren anbefaler å legge refusjonsforslaget til grunn for områdereguleringen, for å sikre rettferdig kostnadsfordeling og fremdrift i utbyggingen.

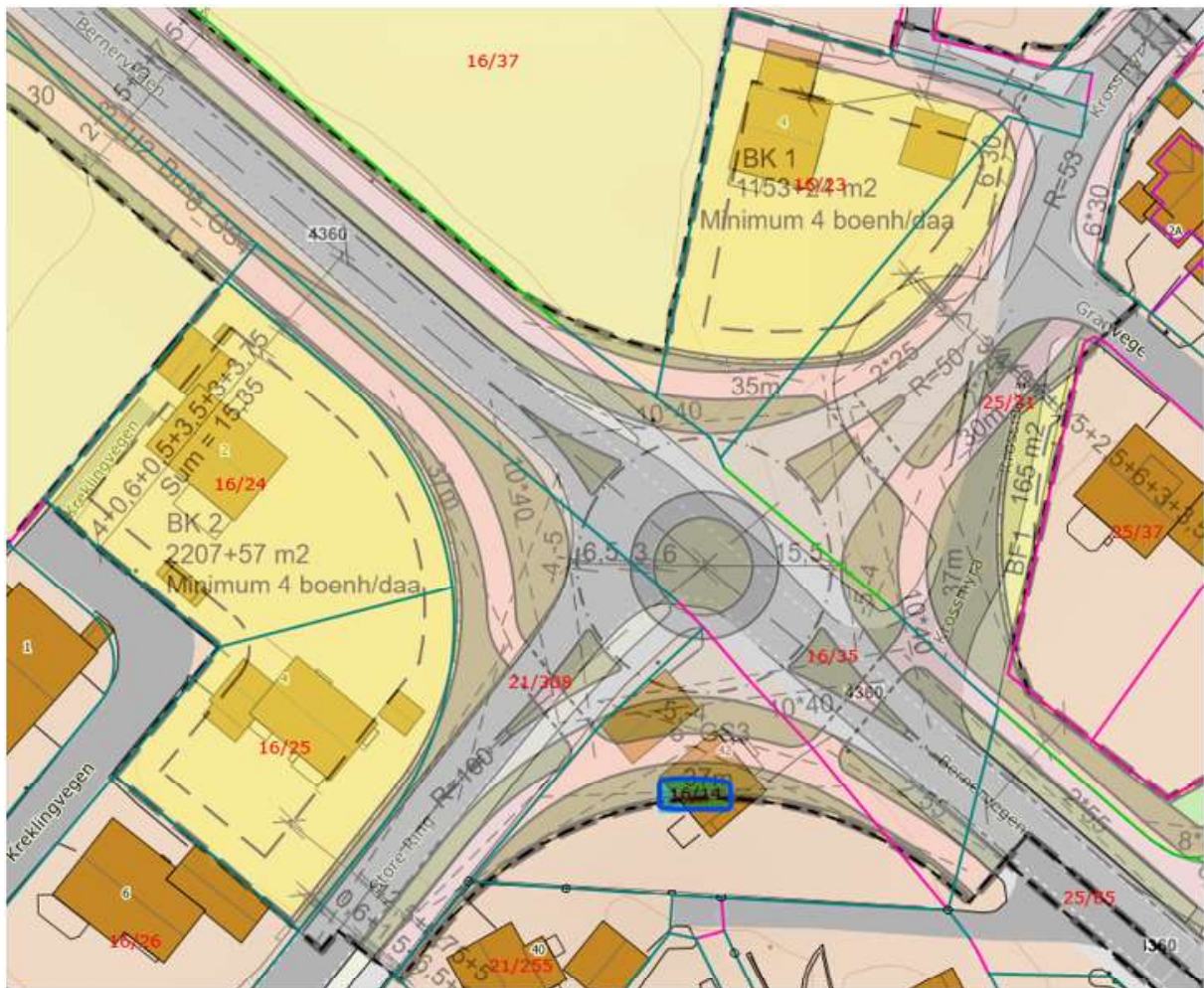
#### **Bakgrunn**

I forbindelse med planarbeidet med Bjorlandstunet, PlanID 1135 ble det arbeidet med tilkomstløsning for området via fremtidig rundkjøring i krysset Store Ring x Bernervegen. Rekkefølgekrav til etablering av rundkjøringen bidro til at plan 1135 ble satt på vent under førstegangsbehandlingen i UTN-sak 203/13, 17. desember 2013, fram til trafikksituasjonen var avklart i egen plan. Årsaken var de framtidige trafikkmengdene fra Bjorlandstunet og Tryggheim skole, samt eksisterende trafikkmengder på Bernervegen. I plan 1146 ble rundkjøringsløsning vedtatt. Senere ved offentlig ettersyn av plan 1135 påpekte Statens vegvesen at det burde etableres en løsning som sikrer bidrag fra alle utbyggere av Bjorlandstunet og Tryggheim skole-området. Plan 1135 ble ikke vedtatt. Bygging av rundkjøringen er ikke prioritert i gjeldende økonomiplan eller fylkeskommunens budsjetter.

I vedtatt planprogram 202303, områderegulering for Nærbø nordvest, står det at planen kan fastsette rekkefølgekrav for uregulerte områder eller områder uten langsiktig regulering. Manglende avklaring om rekkefølgekrav knyttet til rundkjøringen har ført til at utbyggingen av flere boligområder har stoppet opp.

*Figur 1. Rundkjøring i krysset Store Ring x Bernervegen*





**Figur 2. Eiendom 16/14 må løses inn ved opparbeiding av rundkjøring**

I forbindelse med pågående planarbeid for plan 202303, er det utarbeidet et refusjonforslag for fordeling av kostnadene for opparbeidelse av rundkjøringen. Kommunedirektøren ønsker å kreve refusjon etter plan- og bygningsloven. Krav om refusjon har hjemmel i plan- og bygningslovens kapittel 18, *Opparbeidelsesplikt og refusjon av utgifter til veg, vann og avløp mv.* Refusjonskrav er betinget av at tiltaket er pålagt i medhold av plan- og bygningslovens § 18-1 og 2. Etter pbl. § 18-3 nr. 1 har den som har lagt, omlagt eller utvidet godkjent offentlig veg rett til å kreve sine utlegg refundert etter reglene om dette i loven.

Tiltaket som det i denne saken kan kreves refusjon for er rundkjøringen. Unødvendig og fordyrende elementer som fortau langs Bernervegen som ikke er opparbeidet og undergang er tatt ut.

**Refusjonspliktige eiendommer:**

Etter § 18-4 nr. 1 skal utgifter som refererer seg til *en strekning hvor en sammenhengende opparbeidelse, omlegging eller utvidelse av offentlige godkjent veg samlet fordeles på de areal som etter § 18-6 er refusjonspliktig til enheten.* Det vil si at kostnaden for opparbeidelsen av rundkjøringen fordeles på de som drar nytte av arbeidet, i tråd med prinsippet om rettførdig kostnadsfordeling.

Det er kun fire kategorier eiendommer som kan bli refusjonspliktige til et refusjonsberettiget tiltak. Av plan- og bygningsloven § 18-6 fremkommer at dette er

eiendommer som

1. er ubebygde
2. som har bebyggelse som er saneringsmoden
3. som har et restutnyttingspotensiale (større enn 1/3 av tillatt utnytting)
4. som tidligere har fått midlertidig dispensasjon fra opparbeidelsesplikten (slik utsettelse er betinget av tinglyst erklæring, jf. § 18-1 tredje ledd).

Forutsetningen for refusjonsplikt er at offentlig infrastruktur bygges slik at eiendommen/arealet blir knyttet til anlegget direkte eller via privat vei eller ledning jf. § 18-6.

På bakgrunn av dette er det tre eiendommer som blir refusjonspliktige, gnr./bnr. 16/23, 16/37 og 23/4. Figur 3 viser hvor nevnte eiendommer ligger. En ny adkomstvei bygges som en avstikker av veien Krossmyra ifm rundkjøringen. Overnevnte eiendommer blir dermed knyttet til anlegget (rundkjøringen). Gnr./bnr.16/24 og 16/25 er ikke refusjonpliktig da de ikke blir knyttet til rundkjøringen, det samme gjelder Tryggheim. Tryggheim har heller ikke et restutnyttingspotensiale.



*Figur 3. Oversikt over refusjonspliktige eiendommer (blå markering) og ny vei (svart strek)*

**Beregnet refusjon:**

Tomt	Refusjon	%
16/23	711 562	4
16/37	11 438 534	57
23/4	7 849 904	39
	<b>20 000 000,- kr</b>	<b>100</b>

Det er tatt utgangspunkt i at kostnaden for opparbeidelse av rundkjøringen er 20 millioner kroner. Det er forutsatt at det ikke gis kommunalt bidrag. Kostnaden blir fordelt mellom de tre eiendommene etter bruksareal (BYA).

**Grunnlag for beregnet refusjon:**

Arealene på eiendommene er hentet fra kommunens eiendomskart og gjeldende reguleringsplaner. Utnyttingsgraden forteller hvor stor del av eiendommene som kan bebygges. Den tillatte utnyttingsgraden er fastsatt i gjeldende reguleringsplan/bestemmelser for området. Utnyttelsesgrad for gnr./bnr 16/23 fremgår av reguleringsplan 1146 med bestemmelsen: §2 2.1.4 *Maks BYA% er 45% for felt BK 1 og BK 2.* Det foreligger ikke en reguleringsplan for de to andre tomtene, kommuneplanens retningslinjer er derfor lagt til grunn. Kommuneplan 2024-2036 sier at for tettstedet Nærbø skal utnyttingsgraden være 3,5-4,5 boliger per dekar. BYA% for gnr./bnr.16/37 og 23/4 er derfor satt til 45%.

Det er benyttet et regneark med formler for å beregne refusjonpliktig areal. Regnearket finnes i vedlegg 2. Regnearket inneholder fire ulike faner. Gnr./bnr. 16/23 og 23/4 er delvis bebygde tomter og faller inn under fanen «2-3 utnytting», mens gnr./bnr 16/37 er ikke bebygde og faller inn under fanen «omgjøring BRA til BYA»

Ut fra tetthetskrav er det lagt opp til at kostnadene foreløpig kan fordeles på følgende x boenheter:

Gnr./bnr.16/23: 4 boenheter, dvs. 177 891 kr pr. boenhet  
 Gnr./bnr. 16/37: 40 boenheter, dvs. 285 963 kr pr. boenhet  
 Gnr./bnr. 23/4: 49 boenheter, dvs. 160 202 kr pr. boenhet

Refusjonsberegningen er en foreløpig beregning og baserer seg på gitte forutsetninger om utnyttelse. Endelig refusjonsberegning kan først gjennomføres når det foreligger en ny reguleringsplan som fastsetter utnyttelsesgraden for de aktuelle eiendommene. Dette betyr at beregningene kan endres dersom forutsetningene endres.

**Samlet vurdering:**

Kommunedirektøren foreslår at refusjonsforslag for fordeling av kostnader ved opparbeidelse av rundkjøring i plan 1146, legges til grunn i utarbeiding av rekkefølgebestemmelsene til områdereguleringsplan for Nærbø nordvest.

Kommunedirektøren anerkjenner at kostnaden på 11 millioner kroner kan være en stor kostnad for å starte utviklingen av hovedområdet (Gnr./bnr. 16/37). Likevel mener kommunedirektøren at det ikke er mulig å redusere kostnadene vesentlig mer enn det som allerede er gjort, ettersom unødvendige og kostnadsdrivende tiltak (som gang- og sykkelvei samt undergang) allerede er forenklet eller fjernet. Skal refusjonskostnadene reduseres ytterligere, må dette skje gjennom offentlige bidrag fra enten Hå kommune eller Rogaland fylkeskommune.

Kommunedirektøren har også vurdert om det er mulig å unngå rekkefølgekravet knyttet til rundkjøringen. To alternativer er vurdert:

1. Muligheten for å ikke etablere rundkjøring.
2. Å endre planen slik at tilkomst til fremtidige utbyggingsarealer(refusjonspiktlige) blir lagt til Bjorlandsvegen

**1. Muligheten for å ikke etablere rundkjøring**

Kommunestyret vedtok i 2015 reguleringsplan 1146, Fv. 160 Bernervegen, parsell rundkjøring på fv. 159 Store Ring. Planen ble utarbeidet som en konsekvens av vedtak gjort ved førstegangsbehandling av plan 1135 – boligområde gnr. 16 bnr 37, Nærbø:

*«Utval for tekniske saker og næring ser at utbygginga av bustadområdet Trikantén kombinert med den planlagde vidare utbygginga av Tryggheim og framtidig utbygging av eit samanhengande ringvegsystem rundt Nærbø, vil gje ein vanskeleg trafikksituasjon i krysset Bernervegen/Store Ring/Krossmyra».*

Å være tro mot tidligere vedtak og prioriteringer fra det forrige kommunestyret og den politiske ledelsen er en viktig del av kontinuiteten og ansvarligheten i kommunens arbeid.

Det er stor sannsynlighet for at øvrige veimyndigheter vil komme med innsigelse til fjerning av rundkjøringen ettersom dagens kryss allerede er høyt trafikkert og benyttes av mange skolebarn.

Dagens kryss er tilnærmet et X-kryss, som ikke er ønskelig i veitrafikkbildet på grunn av økt ulykkesrisiko, dårlig oversikt og høy kompleksitet. Rundkjøring er en tryggere løsning, da den reduserer kjøretøyhastigheten, har færre konfliktpunkter, og gir bedre sikkerhet for myke trafikanter.

**2. Å endre planen slik at tilkomst til fremtidige utbyggingsarealer blir lagt til Bjorlandsvegen**

Dersom tilkomsten til fremtidige utbyggingsarealer legges til Bjorlandsvegen, vil kommunen ikke kunne kreve refusjon fra grunneierne. Dette innebærer at kommunen selv må dekke hele kostnaden for rundkjøringen. Rogaland fylkeskommune er veieier av Bjorlandsvegen og det kan bli stilt ytterligere krav til veiutformingen som følge av økt trafikkbelastning.

**Vedlegg:**

Vedlegg 1 – Formel for beregnet refusjon og lover gjeldende refusjonstiltak

Vedlegg 2 - Refusjonsberegning rundkjøring Nærbø