

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for strategi og drift	
	Formannskap	

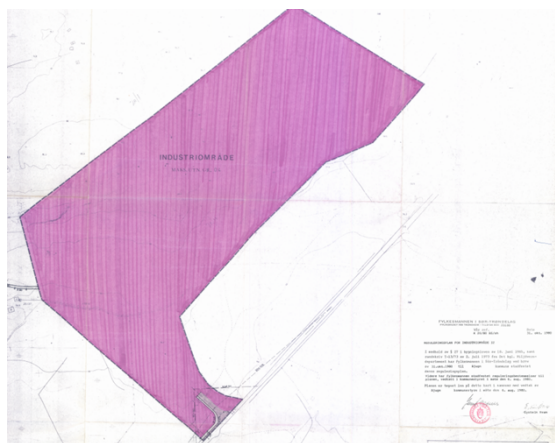
MYRAN PARK - FORSLAG TIL AVTALE OM OVERTAGELSE AV VEI

Rådmannens innstilling

Det jobbes ikke videre med avtaleutkast for overtagelse av vei på Myran Park. Eventuelle videre prosesser for kommunal overtagelse av privat vei følger Plan og bygningsloven «§ 18-1.Krav til opparbeidelse av veg og hovedledning for vann og avløpsvann».

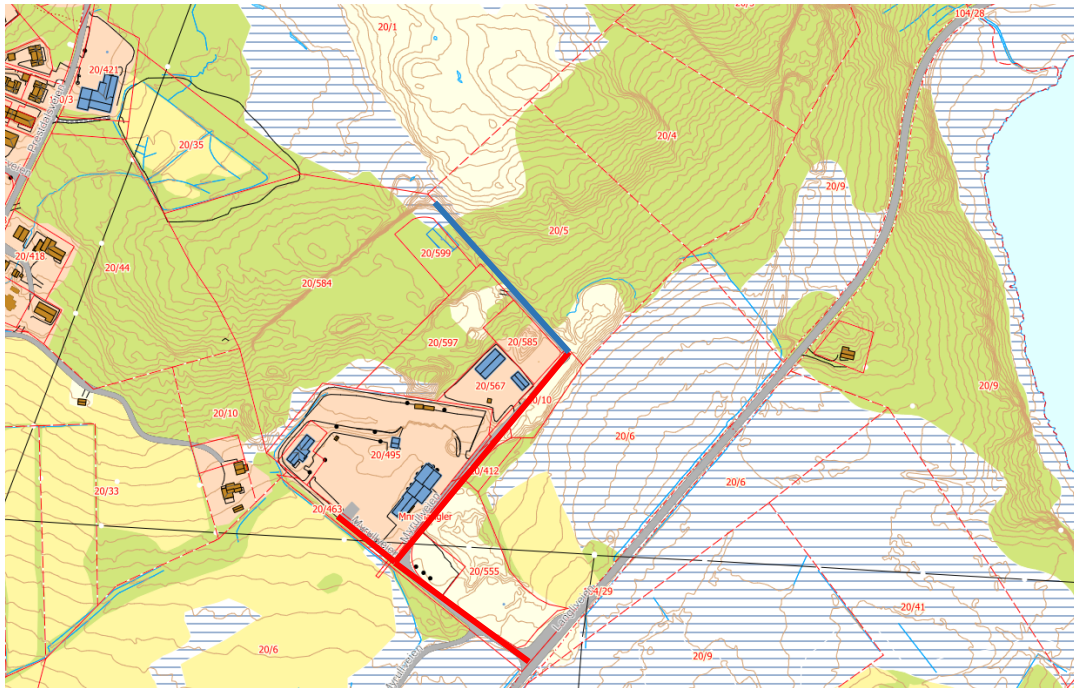
Sakens bakgrunn og innhold

Nordøst for Bjugn er det regulert et næringsareal, samlet kalt Myran industriområde. Næringsarealet er i dag eid hovedsakelig av Myran Park i sør vest delen av området og Ørland kommune i nord øst delen av området.



Gjeldende reguleringsplan fra 1980

Daværende Bjugn kommune inngikk i januar 2019 avtale med Johs. J. Syltern as om opparbeidelse av industritomt Myran Industriområde 20/4 og 20/5 (areal ca. 62 000 m²) ferdig grovplanert og levering av stein til oppfylling fjæra ved Seterstranda. Johs. J. Syltern overtar eventuelle overskudd av stein fra tomta. Johs. J. Syltern skal fakturere kommunen over tre år for leveransen. Uttak av masser skal være ferdig i innen 31.12.2028.



Kommunens areal 20/4 og 20/5. Kommunal veg markert med rød strek. Forslag til ny kommunal veg markert med blå strek

Det er etablert kommunal veg frem til søndre tomtegrense på 20/5. Kommunen solgte 20/584 til Myran Park i 2015 med anmerking om at kommunen har vegrett over denne tomten. Vei på 20/584, på grensen mot 20/5, er eid av Myran Park i dag. I forbindelse med uttak av masser fra kommuns eiendom er denne veien benyttet av entreprenør. Dette skal ikke ha vært direkte forespurt og godkjent av Myran Park og kommunen har heller ikke vært forespurt om dette. Derimot har entreprenør gjort dette annerledes enn hvordan kommunen har beskrevet at uttak av masser skal gjennomføres i melding til Fylkesmannen. Her er utkjøring av masser vist direkte til kommunal veg.

Tilsvarende som opparbeiding av kommunalt areal har også kommunens tomt vært benyttet av Myran Park sin entreprenør som mellomlager for utbygging av det private næringsarealet uten at kommunen har godkjent dette.

Myran Park sendte forslag til avtale om kommunal overtagelse til rådmann og ordfører i gamle Bjugn kommune. I protokollen til Formannskap 14.01.2020 står det:

Avtale mellom kommunen og Myran Park

- Plantegning over område
- Forslag til avtale om overtagelse av vei mellom Bjugn kommune og Myran Park:
 - Avtaleforslaget må endres til å gjelde avtale mellom Ørland kommune og Myran Park
- Formannskapet ber om at administrasjonen fremmer saken til politisk behandling i neste møte i formannskapet

Jamfør bestilling fra Formannskap legger administrasjonen frem saken for politisk behandling med de endringer som er foreslått av Formannskapet.

Folkehelsevurdering

Offentlig vei og fremkommelighet er et viktig folkehelseiltak. Budsjettrammene for drift og vedlikehold av kommunale veger har ikke vært tilstrekkelig for å opprettholde dagens standard eller ønsker fra publikum. I budsjett for 2020 er det lagt inn kutt i driftsmidler til kommunale veger blant annet i form av redusert veglys. Økning i kostnader uten at rammene øker medfører ytterligere kutt i drift for eksisterende veger.

Administrasjonens vurdering

I forbindelse med saken har administrasjonen forespurt Myran Park hva som er bakgrunnen for forslaget til avtale. Myran Park har beskrevet følgende:

«I forbindelse med dette arbeidet ble veien brukt uten tillatelse fra Myran Park. Veien var i en slik standard at det var klargjort for asfalt i form av komprimert knust-asfalt som topplag. I veien ligger det komplett infrastruktur med spillvann, overvann, vann og trekkerør for strøm og fiber. Myran Park ønsket så at dette måtte bli ordnet opp, da flere av eierne som hadde kjøpt areal av oss, slet med å komme seg frem og at standarden på veien ble dårligere etter så mye massetransport ut av kommunens areal.

Som forslag sendte vi til rådmann og ordfører at kommunen kunne overta veien vederlagsfritt da kommunen vil være avhengig av å bruke veien for å komme seg inn på området i fremtiden også. I tillegg er det en fordel for kommunen å overta veien, med ferdig lagt infrastruktur som man kan koble seg på, om det ikke skal graves nytt fra eksisterende kommunalt areal.»

For administrasjonen medfører forslaget til avtale to utfordringer:

- En privatrettslig med adkomst til kommunalt næringsareal og erstatning i forbindelse med bruk av vei over Myran Park sin eiendom
- En offentligrettslig med konsekvenser av en slik avtale blant annet i forhold til Vegloven og Plan og bygningsloven

I forhold til det privatrettslige så har utvikler av det kommunale næringsarealet ansvar for dette. Her oppgis det følgende:

- Johs. J. Syltern er kontaktet for at de som ansvarlig for skade på Myran Park sin veg og skal rette opp dette.
- Det vil ikke vil være hensiktsmessig å benytte den foreslåtte vegen til adkomst til kommunalt næringsareal. Eksisterende kommunal veg er tilstrekkelig og har vært hensikten hele tiden. Det er presisert overfor entreprenør at han må opparbeide veg fra kommunal veg inn i kommunalt næringsareal som er hensiktsmessig for utvikling av kommunalt næringsareal jamfør melding til Fylkesmannen fra 2018.
- Siste frist for ferdigstilling av det kommunale næringsarealet så sent som 31.12.2028 næringsarealet er satt blant annet for ikke å konkurrere ut Myran Park. Kommunen ønsker ikke ytterligere kostnader eller ulemper i forbindelse med sitt næringsareal. Kommunens politikk for næringsutvikling vil være et tema fremover der sikring av tilstrekkelige areal for rask næringsetablering vil være et av temaene. For Myran industriområde er det naturlig at kommunens næringsutviklere tar kontakt for å koordinere utviklingen av hele industriområde.

I tillegg til de privatrettslige sidene av avtalen, vil avtalen ha offentligrettslige konsekvenser og danne presedens for fremtidig behandling av tilsvarende saker.

Vegloven § 1 lyder: «*Offentlig veg er veg eller gate som er open for allmenn ferdsel og som blir halden ved like av stat, fylkeskommune eller kommune etter reglane i kap. IV. Alle andre vegar eller gater blir i denne lova å rekne for private.*». Kommunal overtagelse av drift og vedlikehold medfører dermed at vegen blir offentlig veg. Dette medfører blant annet at vegen ikke kan stenges og at det blir økt trafikk av trafikanter som en normalt ikke ønsker i et industriområde.

Plan og bygningsloven «§ 18-1. Krav til opparbeidelse av veg og hovedledning for vann og avløpsvann» regulerer kommunal overtagelse av både veg, vann og avløp. Effektiv vegbredde kan kreves å være 6 meter. Siden vegen er til et industriområde kan det kreves at legges ut i en bredde på 20 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring. Kommunen kan stille krav til løsninger og produktvalg så langt det er nødvendig for å sikre rasjonell drift og vedlikehold av anlegg. Ved kommunal overtagelse skal vegen være ferdig og godkjent, og tilfaller da kommunen uten vederlag. Det skal avholdes overtagelsesforretning.

Jamfør krav i henhold til Plan og bygningsloven gjelder følgende i dette tilfelle:

- Vegen er ikke planlagt, omsøkt eller ferdigstilt som offentlig veg. Vegen oppfyller ikke disse kravene. Det er uavklart om Myran Park har vurdert de offentligrettslige konsekvensene med blant annet krav til avstand fra veg for nye bygg ved at veg midt i industriområde blir offentlig.
- Det er ikke vurdert eller forespurt om overtagelsesforretning. Kontraktsforslaget foreslår at kommunen overtar «veien med infrastruktur i den stand den foreligger med topplag av knust asfalt». Standarden på veiens annen infrastruktur med spillvann, overvann, vann og trekkerør for strøm og fiber er ikke vurdert av kommunen. Vegen vil uansett ikke foreligge i en tilstand som har vært ansett som nødvendig for kommunal overtagelse.
- Overtagelse av veg og annen infrastruktur vil danne presedens for andre som vil pålegge kommunen å overta drift og vedlikehold av veg uten at de oppfyller gjeldende standard og krav satt i henhold til Plan og bygningsloven. Dette medfører at ikke bare vil denne veien øke utgiftene til drift av kommunale veger, men den vil også kunne medføre at standarden på tilsvarende veger kommunen overtar, vil bli redusert.

Administrasjonen mener at kommunen ikke bør underskrive eller jobbe videre med dette avtaleutkastet. Eventuell overtagelse må skje gjennom normale prosesser i henhold til Plan og bygningsloven §18-1. Administrasjonen ser ikke at det er privatrettslige grunner for at kommunen skal overta drift og vedlikehold av den private vegen. Ørland kommune bør ikke legge seg på en praksis der de tar på seg unødige kostnader på grunn av at entreprenør eventuelt har gjort feil. I forhold til offentligrettslige vurderinger vil administrasjonen advare mot konsekvensene av presedens med å inngå en slik type avtale.

Vedlegg

- 1 Myran Park - epost
- 2 Myran Park - Avtaleutkast
- 3 PBL §18-1. Krav til opparbeidelse av veg og hovedledning for vann og avløpsvann

- 4 Melding til Fylkesmannen om virksomhet etter forurensningsforskriftens kapittel 30
- 5 Melding til Fylkesmannen_kart
- 6 Melding til Fylkesmannen_tverrprofil2
- 7 Melding til Fylkesmannen_tverrprofil1