

REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2007-2015) d. 23-09-2008

Møtedato Tirsdag d. 23. september 2008 kl. 09:00

Møtested

Indholdsfortegnelse

Utbyggingsavtale Jaktoddveien/Bryggelia..... 3



Dato: 04.09.2008
Saksnr.: 200804124-5
Arkivkode O: UBYG: JAKTODDVEIEN/BRYGGELIA

Saksbehandler: Harald Karlsen

Saksgang
Kommunalutvalget
Formannskapet

Møtedato
16.09.2008
24.09.2008

Utbyggingsavtale Jaktoddveien/Bryggelia

Reguleringsplan for området er vedtatt av Bystyret i møte 13.09.2006. Planen åpner opp for utbygging av boliger i 4 delfelt (felt B5 er eksisterende bolig). Utbyggingsavtalen som nå fremlegges omfatter kun feltene B4 og B5. Innenfor B4 er det åpnet opp for bygging av til sammen 23 boenheter. En forutsetning for bygging er at vedtatt plan med tilhørende bestemmelser følges.

Forhandlinger om en avtale er innledet i 2006 og er drøftet parallelt med planarbeidet som er gjennomført. Gjeldende politikk, standard avtale og vedtatt plan m/bestemmelser er lagt til grunn i de forhandlinger som er gjennomført.

Avtalens avgrensing avviker fra vedtatt plan for området. Dette er i hovedsak begrunnet ut fra to forhold. Planens rekkefølgebestemmelser til felt B1 med krav til fremføring av ny Vågsbygdvei til Auglandsbukta, og det forhold at denne utbygger ikke har lyktes å få inngått avtale med alle berørte grunneiere innenfor planens avgrensing. Avtalens avgrensing er klarert med plan- og bygningsmyndighetene.

Utover dette er standard politikk/avtale fulgt. Utbygger er ansvarlig for at all planlegging og opparbeidelse innenfor avtaleområdet gjennomføres. Utbygger har bekreftet og dokumentert overfor kommunen at avtaler med berørte grunneiere er inngått.

Kommunen er eier til arealer innenfor utbyggingsområdet bl.a veigrunn. Det er inngått egen avtale mht. avståelse av kommunal grunn.

Utbygging av et område skal normalt ikke igangsettes før avtale er inngått. I dette tilfellet er det åpnet opp for igangsetting. Dette under forutsetning av at utbygger vil forpliktet seg til å følge inngått avtale og forutsetninger som måtte fremkomme av denne, samt sikre nødvendige tillatelser i forhold til ordnær plan- og byggesaksbehandling.

Utbygger har ihht vedtatt politikk (utpekingsrett til bolig) rettet forespørsel til kommunen om erverv av leiligheter. Kommunen har takket nei til tilbudet ut fra en vurdering av pris/egnethet og behov på tilbudstidspunkt.

Forslag til avtale har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 28.03.08 – 25.04.08. Det er etter høringsrunden mottatt 3 høringsuttalelser.

Statens vegvesen og Rådet for funksjonshemmede har ingen merknad til avtalen.

Høringsuttalelse fra Bryggelia 11 er oversendt utbygger for en kommentar.

Eier av Bryggelia 11 som og er nabo til prosjektet har merknader til avtalen og kommet med forslag til endringer:

Mangelfull saksbehandling

Grunneier har bedt om en avklaring om byggets plassering og utforming mot Bryggelia 11. Det bes om at dette klareres før ny / videre utbygging gjennomføres og utbyggingsavtale inngås.

Grunneiers merknad berører forhold knyttet til gjennomført plan og byggesaksbehandling. Plan og bygningsetaten opplyser at plan og byggesak er gjennomført ihht forutsetninger og at klagebehandling er ferdig behandlet. Det opplyses at utbygging er igangsatt og forutsatt gjennomført ihht vedtatt plan og forutsetninger.

Avtalen skal sikre at tiltak i plan m/vedtak utføres ihht forutsetninger. Dette mener grunneier er mangelfullt beskrevet i avtalen.

Kommentar:

Utbyggingsavtalen har forutsatt at underliggende planer skal være utarbeidet og godkjent av kommunen før arbeider i området kan igangsettes. I tillegg har avtalen en angitt dato med en siste frist for ferdigstilling av anlegg (01.04.09). Planen og bestemmelsenes forutsetninger mht rekkefølgekrav er innarbeidet i utarbeidet avtale jfr avtalens punkt 4.7-4.11. I tillegg er utbygger forutsatt å stille bankgaranti for tiltak utenom selve boligbygget og de bidrag utbygger skal innbetale kommunen. Til sammen er dette angitt til kr 3.3 mill

Ut fra ovenfor nevnte mener vi at plan m/vedtak er tilstrekkelig ivaretatt.

Påpeker at Bryggelia som vei er i privat eie.

Ingeniørvesenet bekrefter at Bryggelia er en vanlig boliggate med kommunalt vedlikehold og brøyting. Utbygger er gjennom utbyggingsavtalen forutsatt å tilrettelegge for etablering av en ny adkomst til Bryggelia (gjennom grunnavståelse). Regulert veggrunn er etter utbyggingen forutsatt overført til kommunen. Kommunen vil dermed kunne bidra til at øvrige delfelt i planområdet kan igangsettes. Utbygger har dokumentert nødvendig avtale/disposisjonsrett for arealene herunder for kommunens veggrunn. Selve byggeprosjektet som denne avtalen omfatter vil ha sin adkomst via Jaktoddveien.

Ut fra ovenfor nevnte anser vi avtalen å være tilstrekkelig

Grøntplan og teknisk plan:

Påpekes at arbeider er igangsatt uten nødvendig vurdering i teknisk plan og utomhusplan. Parkvesenet og ingeniørvesenet kommenterer at tilfredstillende planer foreligger og at utbygger er forutsatt å gjennomføre en utbygging ihht disse. Grunneiers kommentar forutsettes derfor ivaretatt.

Sandlekeplass og trappeforbindelse til Sørlibakken skal inngå.

Sandlekeplass inngår i de krav som foreligger ifm en utbygging av området. Dette er og lagt til grunn i avtalen som er forhandlet frem. Forbindelse siste stykke mot Sørlibakken (et område utenfor planområdet) er vurdert som et krav overfor utbygger. Det er i planen ikke uttalt når en slik forbindelse skal være på plass. Utbygger har forsøkt drøftelser med eier,

men det er ikke kommet til løsning. Vi har derfor anbefalt at stiforbindelse utenfor plan og avtaleområdet avventes til plan for tilliggende område utarbeides. Dette i samråd med plan og bygningsmyndighetene.

Garantisum er ikke tilstrekkelig.

Kommunen har krevd at det stilles garanti for nødvendig opparbeidelse av tilliggende infrastruktur inkl det bidrag utbygger skal betale kommunen. Dette ihht standard politikk/praksis. Angitt til kr 3.3 mill. Beløpet er fremkommet etter drøftelser mellom kommunen v/parkvesenet- ing.vesenet og utbygger. Beløpet anses som tilstrekkelig.

Særskilte bestemmelser:

Hevder at utbyggingsavtalen kunne inneholdt flere elementer og vært et redskap for gjennomføring av kommunale planer i området. Grunneier hevder at kommunen lar en betydelig mulighet gå fra seg ved at utbygger ikke blir med på finansieringen av ytterligere tiltak i eller i tilknytning til området. Det påpekes at utbyggers gevinst er i stor ubalanse til de kostnader som påføres området forøvrig. Erverv av boliger til en lavere pris er omtalt som et virkemiddel som bør kunne benyttes.

Kommentar:

Utbyggingsavtalen er en avtale mellom kommunen og utbygger/grunneier for gjennomføring av en utbygging. Forutsetning for en utbygging fremkommer gjennom vedtatt regulernigsplan med tilhørende bestemmelser. I tillegg skal kommunens utbyggings-/boligpolitikk legges til grunn ifm inngåelse av utbyggingsavtale.

Utbygger bidrar i dette tilfellet til en utbedring av Nordenparken i Auglandsbukta, nytt fortau langsmed Jaktoddveien og ny kryssløsning Jaktoddveien/Bryggelia.

Ihht vedtatt bolig / utbyggingspolitikk har kommunen vurdert forkjøpsrett til boliger. Et erverv av denne type bolig skal skje til markedspris jfr endring i PBL og vedtatt utbyggingspolitikk.

På bakgrunn av ovenfor nevnte vil Teknisk direktør anbefale forslag til utbyggingsavtale.

Forslag til vedtak:

1. Forslag til utbyggingsavtale Jaktoddveien/Bryggelia vedtas

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Harald Karlsen
Rådgiver

Trykte vedlegg:

Forslag til utbyggingsavtale
Brev fra Bryggelia 11

Utrykte vedlegg: Ingen