

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Anne-Lise Næs Olsen	FA - L13, HistSak - 11/75	14/3745

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
45/2015	Utval for drift og utvikling	PS	09.06.2015

Endring av utbyggingsavtale for Mjåtveitmarka

Vedlegg:

Offentleg ettersyn - Endring av utbyggingsavtale for Mjåtveitmarka
Utbyggingsavtale 13.3.15 Mjåtveitmarka
Mjåtveitmarka - Utbyggingsavtale 040511
Oppdatert reguleringsplan datert 17.4.2015

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Utbyggingsavtale for reguleringsplan Mjåtveitmarka er tidlegare godkjent 24.6.2009, med endring vedtatt 4.5.2011. Utbyggingsavtalen er inngått mellom Walde Utvikling AS og Meland kommune. Rygir Industrier AS, som SR-bank ASA eig, har etter konkursen i Walde overtatt selskapet Walde Utvikling AS, og har skifta namn til Rygir Tomteutvikling AS. Rygir Tomteutvikling AS vil fullføre arbeidet med utbygging og sal av det regulerte området Mjåtveitmarka i Meland kommune.

Forslag til justert utbyggingsavtale er motteke frå Opus Bergen AS 10.9.2014 på vegne av Rygir Tomteutvikling AS. Endringa gjeld fornying av bustadbyggjetakt samt diverse justeringar. Endring av utbyggingsavtalen vart kunngjort 1.10.2014 i Bergens Tidende og i Nordhordland. Det kom ikkje merknader.

Utval for drift og utvikling, gjorde 28.4.2015 vedtak om at framlegg til utbyggingsavtale mellom Meland kommune og Rygir Tomteutvikling AS datert 13.3.2015, skulle leggjast ut til offentleg ettersyn med 30 dagars frist for merknadar. Frist vart sett til 5.6.2015. Det er heller ikkje etter dette kome merknader, og saka vert her å behandle.

Omtale av justeringa

I arbeidet med justering av utbyggingsavtalen, har administrasjonen og Rygir Tomteutvikling AS vorte einige om nokre justeringar:

1. I pkt. 1.1 i avtalen er det vist til det opprinnelege reguleringskart som vedlegg 1 til gjeldande avtale. Revidert plankart datert 17.4.2015 er no oppdatert i høve til reguleringsendringar undervegs slik at det er korrekt og einsarta for heile området.
2. I alle deler av avtalen der det står Walde, er dette endra til Rygir.
3. Tabellen i 1.3.1 er utdatert, og teke ut.

4. Pkt. 2 er føreslege endra slik at «avtalen skal omfatte heile planområdet. Dette inneber at om Rygir får hand om/ ansvar for fleire delområde enn dei som er kjøpt/inngått grunneigaravtale om til no, skal kommunen straks orienterast om dette.»
5. Pkt. 4.1 om tal på bustadar og utbyggingstakt er endra som følgjer: «Innanfor område avsett i reguleringsplanen til konsentrert småhusbusetnad kan det maksimalt byggast 270 bueiningar, jf. reguleringsføresegnene sitt pkt. 2.2.1. Kommunen kan likevel vurdere at utbyggingstalet må reduserast dersom ein under prosjektering finn at kvalitetskrava i planen medfører dette. Det kan godkjennast inntil 20 bustader i 2014 og 30 bustader i 2015 i tillegg til dei knapt 120 som er utbygd. Utbyggingstakta skal deretter vera i tråd med dei rammer som vert fastlagd i bustadbyggetakta som vert vedtatt som ledd i vedtak om ny kommuneplan».
6. Pkt. 4.2 er teke ut då dei tiltak som skal gjennomførast er knytt til dei ulike utbyggingsfeltene som går fram av pkt. 7, og som gjeld.
7. Pkt. 6, vising til lovparagrafar er endra til å samsvare med ny lov.
8. Planlegging av miljøstasjonar er ivareteke i utbyggingsavtalen i pkt. 5.2.
9. Innhaldet i dokument om kommunal overtaking av veg av 16.07.2012, er fletta inn i utbyggingsavtalen under pkt. 8.

Vurdering

Dei fleste endringane er justeringar og tilpassing på grunn av ny utbyggjar og endra tilhøve i samband med dette.

Administrasjonen vurderer når det gjeld utbyggingstakt, at kommunen bør kunne redusere utbyggingstalet dersom ein under prosjektering finn at kvalitetskrava i planen medfører dette. Dette er difor ivareteke og presisert under pkt. 4.1.

Administrasjonen meiner elles at planlegging av miljøstasjonar må ivaretakast i utbyggingsavtalen, og dette er difor presisert under pkt. 5.2, slik at miljøstasjonar vert planlagt i samband med søknad om tiltak.

Når det gjeld utbyggingstakt så er det viktig at skule- og barnehagekapasiteten er på plass, og at utbygginga ikkje vert raskare enn at dei som skal bu der får innpass i lokalsamfunnet. Ein for rask takt slår tilbake både på utbyggjar og på kommunen. Administrasjonen har difor vurdert utbyggingstakten opp imot skule- og barnehagekapasitet.

Kapasiteten på Sagstad skule er i dag for liten med omsyn til elevtalet. Det er difor vedteke å byggje på skulen, og det nye tilbygget er i utgangspunktet venta å stå ferdig til skulestart 2016/2017. Det er fritt barnehageval i kommunen, og det er i dag god nok kapasitet i barnehagane. Det ser også ut til å verte det i dei næraste åra.

Administrasjonen har difor vurdert at det kan opnast opp for ein del bygging i Mjåtveitmarka, storparten av bygningane vil likevel ikkje verte ferdige før våren 2016, og skulen skal hausten etter vere klar til å ta imot nye elevar.

Arbeidet med kommuneplanen sin arealdel og bustadbyggingsprognosar er i slutfasen, og administrasjonen ventar at vidare utbygging kan regulerast i tråd med bustadbyggetakten som vert vedteken i ny kommuneplan.

Folkehelse vil truleg ikkje verta vidare påverka av endring av utbyggingsavtalen.

Miljø er ivareteke gjennom reguleringsplanprosessen, og vidare ivareteke gjennom denne endringa av utbyggingsavtalen.

Økonomisk vil endra utbyggingsavtale her berre få følgjer for utbyggjar. Kommunen vil overta drifta av kommunale vegar i området når overtakingssynfaring er gjennomført utan merknadar mm.

Kommunen har allerede overteke drifta av kommunalt VA-anlegg.

Konklusjon

Administrasjonen rår til at framlegg til revidert utbyggingsavtale datert 13.3.2015, som gjeld fornying av bustadbyggjetakt samt diverse justeringar i samsvar med saksutgreiinga, vert godkjent.

Framlegg til vedtak:

«Meland kommunestyre godkjenner i medhald av plan- og bygningslova § 17-1, jfr. § 17-2, framlegg til revidert utbyggingsavtale mellom Meland kommune og Rygir Tomteutvikling AS, datert 13.3.2015. Endringa gjeld fornying av bustadbyggjetakt samt diverse justeringar i samsvar med saksutgreiinga. Utbyggingsavtalen får revisjonsdato som dato for kommunestyrevedtaket.»

Utval for drift og utvikling - 45/2015

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Meland kommunestyre godkjenner i medhald av plan- og bygningslova § 17-1, jfr. § 17-2, framlegg til revidert utbyggingsavtale mellom Meland kommune og Rygir Tomteutvikling AS, datert 13.3.2015. Endringa gjeld fornying av bustadbyggjetakt samt diverse justeringar i samsvar med saksutgreiinga. Utbyggingsavtalen får revisjonsdato som dato for kommunestyrevedtaket.»