

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
032/15	Formannskapet	PS	05.05.2015
018/15	Heradsstyret	PS	12.05.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Jostein Førre	14/293

Utbyggingsavtale for Bruvik bustadfelt, del aust - planid

Vedlegg:

Bruvik reguleringsplan 210508.pdf (L)(202147)

REGULERINGSFØRESEGN_ BRUVIK_AUST.PDF (L)(190300)

VA plan Bruvik tomtefelt

Utkast til utbyggingsavtale for Bruvik bustadfelt, del aust

Rådmannen råar Formannskapet til å gje slik innstilling til Heradstyret: «Forslag til utbyggingsavtale for gjennomføring av reguleringsplan Bruvik sentrum, del aust – planid 2003001, mellom Osterøy kommune og Bergen Økologiske Landsby legges ut til høyring.

Utlekking til høyring skjer i medhald av plan- og bygningslovens § 17-4».

Formannskapet - 032/15

FS - behandling:

Ass. rådmann var til stades ved utvalet si behandling.

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes tilrådd.

FS - vedtak:

Innstilling til Heradstyret:

«Forslag til utbyggingsavtale for gjennomføring av reguleringsplan Bruvik sentrum, del aust – planid 2003001, mellom Osterøy kommune og Bergen Økologiske Landsby legges ut til høyring.

Utlekking til høyring skjer i medhald av plan- og bygningslovens § 17-4».

Heradsstyret - 018/15

HS - behandling: AVRØYSTING

Formannskapet sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

HS - vedtak:

«Forslag til utbyggingsavtale for gjennomføring av reguleringsplan Bruvik sentrum, del aust – planid 2003001, mellom Osterøy kommune og Bergen Økologiske Landsby legges ut til høyring.

Utlekking til høyring skjer i medhald av plan- og bygningslovens § 17-4».

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Det er framforhandla utbyggingsavtale for reguleringsplanen Bruvik sentrum, del aust. Planid er 2003001. Forslaget er framforhandla samtidig med forhandlingar om salsavtale for grunn til området.

Utbyggingsavtalen tar utgangspunkt i H-sak 048/08 *Utbyggingsavtalar etter plan og bygninglova XI-A* og for momsavtalar i H-sak 29.04.2015 *Prinsippvurdering for bruk av momsavtalar*.

Avtalen forpliktar utbygger (Bergen Økologiske Landsby), grunneigarane av gnr 153 bnr 2, 3, 13, 61 og 71), Inger og Lars Bjørge, Jørn Mjelde Brudvik (2 tomter i BG 6) og Osterøy kommune (5 tomter i BG 9) til avståing av grunn og finansiering av offentleg og feltintern teknisk infrastruktur.

Avtalen forpliktar utbygger (BØL) til å finansiera:

- Fortau frå kryss til Bruvikdalen til Bruvik skule.
- 2 busshaldeplassar og snuplass for buss.
- Hovudleidning for avlaup og reinseanlegg.
- Intern teknisk infrastruktur som veg, omlegging av høgspenteleidning, vatn og avlupsleidningar.

Osterøy kommune forpliktar seg til å finansiere:

- Hovudvassleidning til feltet.
- Utbetring av kryss i Bruvik sentrum / Eidsvika
- Intern veg i Osterøy kommune sitt bustadfelt BG 9 (5 tomter).

- Arkeologiske utgravingar.

I tillegg avklarar avtalen kva kommunen skal overta av teknisk infrastruktur med omsyn til drift og vedlikehald, og kva framtidige bebuarar skal ha ansvar for. Ein avklarar også korleis ein skal ivareta tekniske standardar med meir.

Avtalen innrømmer også utbyggar moglegheiter til å inngå momsavtalar med Osterøy kommune.

Det vart varsla oppstart av forhandlingar om utbyggingsavtale 13. mars 2015. Frist for merknadar vart sett til 13. april 2015. Ingen innspel er kome inn.

Opparbeiding av badeplass i Eidsvika med parkeringsplassar, toalett etc. er tatt inn i Bergen og omland si prioriteringsliste i forhold til opparbeiding og finansiering av friluftsområde i Osterøy kommune. Dette er ikkje tatt inn i avtalen, men handsama i eige sak i Komite for oppvekst, undervisning og kultur 007/15 den 4. mars 2015 *Langsiktig forvaltningsplan for friluftsområde i Osterøy kommune.*

Vurdering

Plan- og bygningslovens kapittel 17 omhandlar utbyggingsavtalar. I § 17-3 heiter det blant anna: *Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtaket. Slike tiltak må stå i rimlig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføring av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnaden som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen. Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak.*

Kommunen sine retningslinjer for tilskot til bustadfelt.

For tilskot til bustadfelt har kommunen utarbeida retningslinjer jfr. vedtak i utval natur 29.08.01 som følgjer:

- *Kommunaltekniske anlegg i bustadfelt (interne kostnader) kvalifiserer ikkje til tilskot.*
- *Kostnader frå eksisterande kommunaltekniske anlegg og til feltgrense kan i visse høve kvalifisera til tilskot.*
- *Kommunen overtek kommunaltekniske hovudanlegg i bustadfelt vederlagsfritt til vedlikehald, herunder veglys når anlegget er ferdig utbygd og godkjend.*
- *Det må setjast opp avtale mellom utbyggar og kommunen i kvart enkelt tilfelle.*

I vedlagt avtale har ein vurdert fordelane med utbetring av offentleg infrastruktur i forhold til ålmenta og det forhold at Bruvik er ei bygd med fallande folketal. Ein har difor prøvd å legge til rette for ei løysing for utbygging av området som gjer at det kan realiserast i tråd med intensjonane i reguleringsplanen.

Kostnadsfordelinga er konkretisert i forhold til det enkelte delprosjekt for å få på plass teknisk infrastruktur. Dette for at den enkelte part skal kunne gjennomføre utbygging av sine områder i større uavhengigheit enn om alt hadde vært eit felles prosjekt, med felles finansiering.

Rådmannen meiner det er positivt at utbyggar tar eit ansvar for det å realisere vestlandets første

økologiske landsby. Dette må dog organiserast innaføre dei rammer lov og forskrifter fastsett.

På bakgrunn av dei nemnte forhold dekker Osterøy kommune enkelt kostnadar og tilbyr momsavtalar til beste for utbygger. Osterøy kommune dekkar og kostnadar på bakgrunn av at ein er grunneigar og forventer å få desse inndekt ved kommande tomtosal.

Folkehelse

Miljø

Økonomi

Konklusjon

Rådmannen rår til at føreslege utbyggingsavtale blir lagt ut til høyring.