

Henvendelse om utbygging av Hommelvik stasjonsby

Behandles i utvalg

Kontrollutvalget i Malvik kommune

Møtedato

27.10.2022

Saknr

26/22

Saksbehandler Helene Hvidsten**Arkivkode** FE-033**Arkivsaknr** 20/221 - 15**Forslag til vedtak**

Kontrollutvalget tar redegjørelsen til orientering.

Vedlegg

Kontroll av saksbehandling Moan stasjonsfjæra

ARESAM sak 35-22

Saksframlegg salg av Moan

Kjøpekontrakt 2013

Saksopplysninger

I august mottok kontrollutvalget en henvendelse fra en innbygger Malvik kommune.

Henvendelsen dreier seg om den planlagte utbyggingen av område Stasjonsfjæra og Moan i Hommelvik (Hommelvik stasjonsby).

Utbygging av Hommelvik stasjonsby har vært behandlet i flere runder i utvalg for areal og samfunnsplanlegging (ARESAM). I sak 35/22 (16.6.22) behandlet utvalget reguleringsplan for området. Reguleringsplanen har vært ute på høring og skal behandles i kommunestyret i løpet av høsten.

Henvendelsen kontrollutvalget har mottatt dreier seg om forutsetninger som ligger i kjøpekontrakten som ble inngått i 2013 mellom Malvik næringsbygg AS (selger) og Hommelvik Sjøside Moan AS (kjøper). Henvendelsen kontrollutvalget har mottatt viser til at disse forutsetningene ikke er fulgt opp i reguleringsplanen som nylig har vært på høring. I avtalen forutsetter selger at det bygges en undergang under jernbanen, og at kjøper kan oppføre inntil 180 leiligheter på eiendommen. I henvendelsen viser innsender også til at det må gjennomføres en konsekvensutredning i tråd med forskrift om konsekvensutredning.

Bygging av undergang under jernbanen

Når det gjelder bygging av undergang har utbygger kommet frem til at dette er ansett som et urealistisk tiltak både kostnadmessig og når det gjelder disponering av areal. Det er også usikkert om det i det hele tatt lar seg gjennomføre å bygge en undergang så nærme vannkanten. Ved behandling av reguleringsplan i ARESAM 2021 ble planforslaget fra utbygger med forslag om overgang forkastet, og utvalget stilte krav om undergang slik avtalen fra 2013 la til grunn. I ettertid har utbygger forklart de omfattende konsekvensene ved bygging av undergang. I sak 35/22 behandlet i ARESAM 16. juni i år ble det flertall for forslaget om å heller bygge en overgang over jernbanen.

Antallet leiligheter i prosjektet

I avtalen fra 2013 var det en forutsetning at utbygger kunne føre opp inntil 180 leiligheter. Siden den gang har kommunen vedtatt ny arealdel (kommuneplanens arealdel, KPA). Den nye arealdelen åpner for et større antall leiligheter per dekar, med et minimum på fem boenheter per dekar. I planforslaget som skal behandles i kommunestyret i løpet av høsten planlegger utbygger for seks boenheter per dekar.

Konsekvensutredning

Konsekvensene for samfunn og miljø er belyst i planforslaget i tråd med reglene i plan- og bygningsloven, og ut i fra hva som ble krevd i forbindelse med oppstart av planarbeidet. Kommunen har vurdert prosjektet til ikke å være omfattet av reglene i forskrift om konsekvensutredning, og det er derfor ikke utarbeidet en egen konsekvensutredning etter denne forskriften.

Vurdering

Når kontrollutvalget mottar henvendelser fra innbyggere, politikere eller andre som mener de har en sak for kontrollutvalget, må utvalget vurdere hvordan henvendelsen skal håndteres. Kontrollutvalget har i utgangspunktet et vidt mandat til å behandle saker som omhandler kommunens virksomhet. Kontrollutvalget kan ikke endre eller oppheve vedtak truffet av folkevalgte organer eller administrative enkeltvedtak. Dette følger også av kontrollutvalgs- og revisjonsforskriften, jf. § 1.

Henvendelsen om prosjektet Hommelvik stasjonsby dreier seg om en sak som er under politisk behandling. Planforslaget har vært behandlet i ARESAM, og skal til behandling i kommunestyret i løpet av høsten 2022. Generelt skal kontrollutvalget være forsiktig med å behandle saker som er under politisk behandling. Dette gjelder også denne saken. Etter det sekretariatet kan se har både bygging av overgang over jernbanen, og antall leilighet i byggeprosjektet forankring i politiske vedtak fattet av ARESAM og av kommunestyret. Det er derfor politisk flertall for å gjennomføre prosjektet slik utbygger foreslår. Det er viktig å understreke at planforslaget for området ikke er behandlet i kommunestyret og derfor er det ikke endelig vedtatt.

Når det gjelder konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning har kommunen gjort en konkret vurdering av dette og vurdert byggeprosjektet til å ikke være omfattet av forskriftene. Hvis noen i kommunestyret i Malvik mener at det må gjennomføres en konsekvensutredning har de mulighet til å kreve en lovlighetskontroll, jf. kommuneloven § 27-1 første ledd første setning.

Ettersom dette er en sak under pågående politisk behandling og endringene fra avtalen i 2013 er forankret i politiske vedtak, er dette ikke en sak kontrollutvalget bør behandle. Sekretariatet anbefaler utvalget å ta saken til orientering.