

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Arnfinn Brasø**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Kommunestyret - Ørland kommune	

PRINSIPPVEDTAK OM BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER I ØRLAND KOMMUNE**Sakens bakgrunn og innhold**

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven (PBL) kap. 17 om Utbyggingsavtaler kan en kommune kreve at utbygger eller grunneier inngår avtale med kommunen om utbyggingen, før nødvendige tillatelser gis. Før kommunen kan inngå en utbyggingsavtale må kommunestyret selv fatte vedtak om at kommunen kan kreve at slik avtale skal inngås. Et slikt prinsippvedtak må også angi rammene for hva slike utbyggingsavtaler skal omhandle (PBL § 17-2). Denne saken gjelder et slikt prinsippvedtak.

Ørland kommune har fått reguleringsplan for ØHF med konsekvensvurderinger til behandling. Formannskapet vil førstegangsbehandle reguleringsplanen 8.mai og sluttbehandle den i kommunestyret 13.november 2014.

Etableringen av Norges kampflybase ved Ørland Hovedflystasjon (ØHF) er ønsket velkommen til Ørland fordi kampflybasen representerer nye arbeidsplasser og flere innbyggere, og derigjennom vil bidra positivt til lokalsamfunnsutvikling. Samtidig vil etableringen også føre med seg utfordringer. Ørland kommune har mål om å styrke de positive ringvirkningene av kampflybasens etablering og redusere de negative virkningene den bringer med seg. Kommunen vil i seg selv ikke være i stand til å ta ut utviklingspotensialet eller redusere de negative virkningene alene, men er avhengig av et tett samarbeid med stat og region. Det er knyttet stor usikkerhet til flere forhold både i bygge- og anleggsperioden til kampflybasen, og også til driftsfasen.

Med overnevnte utgangspunkt har kommunens politiske og administrative ledelse over lengre tid hatt tett dialog med staten om en avtale rundt avbøtende tiltak og utviklingstiltak. I tillegg, og som en ytterligere forsikring - for å redusere ulemper og styrke mulighetene rundt kampflybaseetableringen - legges det nå fram et forslag til prinsippvedtak om utbyggingsavtaler. Foranledning for forslaget er reguleringen av ØHF og følgene av denne planen, men et prinsippvedtak om bruk av Utbyggingsavtaler vil gi kommunen et egnet redskap for å sikre at kommunens og beboernes interesser blir ivaretatt ved alle utbygginger av noe omfang, også senere.

Bakgrunnen for at det foreslås fattet et slikt prinsippvedtak er at vedtaket vil skape forutsigbarhet for utbyggere og grunneiere. Utbyggere og grunneiere vil da vite at

kommunen kan kreve en Utbyggingsavtale før tillatelse til utbygging gis, og de vil kjenne til rammene for innholdet i den. Grunneiere/utbyggere kan slik ta hensyn til dette før det gjøres bindende disposisjoner for et område med sikte på utbygging, for eksempel når det skal fastsettes tomtepris. Dette kan blant annet bidra til at tomteprisene ikke blir urealistisk høye, eller at det ikke settes i gang prosjekter som ikke er gjennomførbare på det aktuelle tidspunktet.

Som forberedelse til kommunestyrets behandling av saken er aktuelle offentlige og private aktører tilskrevet og gitt anledning til å uttale seg. Innen fristen, 5.mars, var det ikke kommet innspill eller merknader fra noen av de henvendelsen var rettet til.

Administrasjonens vurdering

Om Utbyggingsavtalen og hva den kan inneholde

En Utbyggingsavtale er en avtale mellom kommunen og grunneiere eller utbyggere om utbygging av et område. Avtalen kan regulere hvem som skal bygge ut nødvendig infrastruktur og fordelingen av kostnadene ved dette. Avtalen kan også regulere antall boliger, krav til bygningers utforming og gi bestemmelser om forkjøpsrett for kommunen eller andre. Endelig kan Utbyggingsavtalen inneholde bestemmelser om andre tiltak som er "nødvendige" for å gjennomføre planvedtaket. Som "nødvendige" tiltak regnes også tiltak som skal avbøte den belastning utbyggingen vil påføre kommunen.

Utbyggingsavtalen kan bestemme at tiltak skal utføres av utbygger/grunneier og at eiendomsretten til tiltaket deretter overføres kommunen. De kostnader som belastes utbygger/grunneier må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang, og i forhold til den belastning utbyggingen påfører kommunen. Avtalen kan også gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak. Tiltak som inntas i Utbyggingsavtalen kan godt ligge utenfor området for den arealplan som hjemler utbyggingen.

En Utbyggingsavtale kan ikke velte kostnadene over på grunneier/utbygger hva angår sosial infrastruktur som kommunen i medhold av lov er forpliktet til å skaffe til veie, f.eks skoler, barnehager, sykehjem osv.

Forutsetningene for bruk av utbyggingsavtale er altså at:

- Det foreligger et prinsippvedtak fattet av kommunestyret selv om bruk av Utbyggingsavtaler ("prinsippvedtaket")
- Det foreligger en godkjent plan før Utbyggingsavtale inngås. (Forhandlinger om en Utbyggingsavtale kan imidlertid gjennomføres under planprosessen).
- Avtalen må ligge innenfor rammene av PBL kap. 17 og kommunens eget prinsippvedtak

Det prinsippvedtak kommunen fatter bør inkorporeres i kommunens planverk.

Saksbehandling av en utbyggingsavtale

PBL kap. 17 inneholder regler om hvordan arbeidet med en Utbyggingsavtale skal skje i forhold til allmennheten. I korthet gjelder:

- Oppstart av arbeidet med en avtale skal kunngjøres.
- Forslag til avtale (forhandlingsløsningen) skal legges ut til offentlig ettersyn med 30

dagers frist for merknader.

- Endelig Utbyggingsavtale skal kunngjøres (også senere endringer).
- Vedtak om inngåelse av Utbyggingsavtale kan ikke påklages.

Bakgrunnen for reglene er at allmennheten skal sikres innsyn og mulighet for innspill.

Vedtaket innhold – rammene for Utbyggingsavtale i Ørland kommune

Både Forsvarets utbygging og utbygging av nye bolig- og forretningsområder gir grunnlag for eventuelt å kreve at det inngås Utbyggingsavtale før utbygging settes i gang. Gjennom en Utbyggingsavtale kan det legges opp en plan for gjennomføring som sikrer at utbyggingen av infrastruktur, grønnstruktur og friområder skjer på samme premisser som om kommunen selv skulle gjennomføre utbyggingen, og at den belastning en utbygging fører med seg i størst mulig grad bæres av utbygger/grunneier.

En utbyggingsavtale må kunne kreves i hele kommunen og må kunne omfatte alle forhold som er nevnt i PBL § 17-3. I hvilke tilfeller det skal kreves utbyggingsavtale og hva den skal inneholde må sees opp i mot den aktuelle sak.

Den dokumentasjon som vil legge føringen for en Utbyggingsavtale vil være den til enhver tid gjeldende kommuneplan, tematiske kommuneplaner, aktuell plan utbyggingen er hjemlet i, og eventuell tilhørende konsekvensanalyse. Sannsynlig belastning en utbygging medfører kan dog alltid avbøtes gjennom en Utbyggingsavtale. En Utbyggingsavtale skal også tilpasses kommunens økonomiplan.

Hovedprinsippet for en Utbyggingsavtale vil være full kostnadsovervelting hva angår tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak, innenfor de begrensninger PBL kap 17 gir. Det forutsettes at alle kostnader for privat utbygging innenfor de enkelte reguleringsplaner skal dekkes av utbygger/grunneier og overtas av kommunen vederlagsfritt.

Det samme gjelder grunnavståelse til offentlige anlegg som veger, gang-/sykkelveger, turveger og friområder. Oppregningen er ikke uttømmende.

Kabelanlegg for el, gatelys, kabel TV, telefon/data eller lignende bekostes av utbygger og overtas vederlagsfritt av de som skal drifte disse anleggene.

Kostnader for hovedinfrastruktur fram til utbyggingsområdet skal fordeles ut fra den belastning utbyggingsprosjektet påfører hovedanlegget.

I en Utbyggingsavtale kan det inntas bestemmelser om forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planen.

Hva angår boliger kan det i en utbyggingsavtale tas inn bestemmelser om fordeling av boligstørrelse, samt forkjøpsrett for kommunen eller andre for kjøp av inntil 20 % av boligene i et utbyggingsprosjekt.

Rådmannens innstilling

1. Kommunestyret fatter med grunnlag i Plan- og bygningslovens §17-2, vedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Ørland kommune.
2. Utbyggingsavtaler kan benyttes i hele kommunen.
3. Utbyggingsavtaler kan inneholde vilkår om gjennomføring av tiltak nedfelt i kommuneplanens arealdel, tematiske kommuneplaner, aktuell plan utbyggingen er

hjemlet i og eventuell tilhørende konsekvensanalyse. Sannsynlig belastning en utbygging medfører kan dog alltid avbøtes gjennom en Utbyggingsavtale. En Utbyggingsavtale skal også tilpasses kommunens økonomiplan

4. Teknisk infrastruktur skal bygges ut i henhold til de standarder og den kapasitet kommunen krever.
5. Utbygger skal dekke de feltinterne kostnader for utbygging av infrastruktur, og i tillegg en forholdsmessig del av øvrig infrastruktur som må opparbeides eller oppgraderes som følge av utbyggingen, eller som er nødvendige for å avbøte belastninger ved utbyggingen (vei, parkering, vann- og avløp, energi, grønnstruktur, felles byrom, gang- og turløyper, skiløyper mv.).
Det samme gjelder grunnavståelse til offentlige anlegg som veger, gang-/sykkelveger, turveger og friområder. Oppregningen er ikke uttømmende.
6. Kommunen kan kreve forkjøpsrett til markedspris til inntil 20 % av boenhetene/boligene innenfor hele eller deler av det området utbyggingsavtalen gjelder.
7. Utbyggingsavtalen kan inneholde bestemmelser om rekkefølge, dvs. krav om ferdigstillelse eller gjennomføring av tiltak før igangsetting.
8. Rådmannen, eller den han bemyndiger, undertegner avtalene etter at den aktuelle plan er godkjent.