



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Kommunestyret - Bjugn kommune	

Saksbehandler: Petra Roodbol-Mekkes

Prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler

Vedlegg:

- 1 Paragraf 6 og 7 i vedtatt arealplan
- 2 Kapittel 17 PBL
- 3 Veileder utbyggingsavtaler

Sakens bakgrunn og innhold:

Kommuneplanens arealdel, legger til rette for omfattende utvikling de kommende årene. Ifølge plan og bygningsloven har kommunene forskjellige virkemidler for gjennomføring. En av dem er utbyggingsavtaler.

Fra plan- og bygningsloven:

§17-1 definisjon:

Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.

§17-3: Avtalens Innhold

En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplan.

Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene 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 gjennomføringen av planvedtak.

I kommuneplanens arealdel er utbyggingsavtaler nevnt som en av de virkemidlene Bjugn kommune vil benytte for gjennomføring av kommuneplanen.

Fra bestemmelser og retningslinjer, §7, side 7:

"Kommunen kan kreve utbyggingsavtale om fordeling av kostnader og ansvar for nødvendig infrastruktur for søknad om byggetillatelse kan fremmes. Nødvendig infrastruktur kan blant annet være veier, turveier, gang- og sykkelstier, grønnarealer, lekeplasser, vann og avløpsledninger, kummer, skilting, belysning, støyskjermer og lignende

Alle kostnader knyttet til utforming av utbyggingsavtaler skal betales av utbygger.

Forhandlinger om, og inngåelse av utbyggingsavtaler er strengt regelbundet og medfører betydelige kostnader blant annet til publisering. [...] Dersom kommunen på bakgrunn av bestemmelser i reguleringsplaner ønsker å forhandle med utbygger om planens oppfyllelse, og dette er knyttet til vurdering av søknad om tiltak, må forhandlinger og avtaleslutning følge de materielle og formelle krav som stilles til utbyggingsavtaler."

Det første formelle kravet er at bruk av utbyggingsavtalet må forankres i kommunestyrevedtak. Fra plan- og bygningsloven:

§ 17-2 forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler:

Utbyggingsavtaler må ha grunnlag i kommunale vedtak som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen.

Kommunen skal legge til rette for medvirkning av berørte grupper og interesser.

Bjugn kommune har fra før av ikke et slikt vedtak. Når kommunen vil bruke utbyggingsavtaler i framtida, er det nødvendig at et prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler er fattet.

Proessen og innholdet av et vedtak jf §17-2 er videre beskrevet i 'veileder utbyggingsavtaler' utgitt av Kommunal- og regionaldepartementet, som er vedlagt. (Obs. veilederen henviser til den forrige plan- og bygningsloven §64. I den nye plan- og bygningsloven er dette kapittel tatt opp som §17. Teksten var ikke endret, og veilederen gjelder fortsatt.)

De mest relevante delene fra denne veilederen er gjengitt her:

Prosess for prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler

Lovteksten fastsetter ikke en bestemt sakstype vedtaket må fattes i sammenheng med. Dette vil være opp til kommunen selv, ut fra hva den finner hensiktsmessig. Vedtaket må likevel synliggjøres som et eget vedtak selv om det er integrert i andre plandokumenter eller vedtak, og være gjort av kommunestyret.

Normalt bør vedtaket knyttes til

- kommuneplanen (samfunnsdel/arealdel, kommunedelplan eller handlingsprogram)
- utbyggingsprogram, utbyggingsstrategier, eller boligbyggeprogram

Vedtaket kan også fremmes som en egen sak i kommunestyret, når det er mest hensiktsmessig.

Medvirkning

I forhold til vedtak etter §17-2 skal kommunen legge til rette for medvirkning for berørte grupper og interesser i arbeidet.

Bestemmelsen innebærer at:

- Kommunen må gjøre utkast til innhold i vedtak etter §17-2 kjent
- Berørte grupper og interesser må ha mulighet for å komme med innspill før kommunestyret gjør vedtaket.

Kommunen kan selv tilpasse hvordan medvirkningen gjennomføres.

Innhold av prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler

Kommunens vedtak skal for det første angi i hvilke tilfellene utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging. Kommunens vedtak må for det andre synliggjøre kommunens forventninger til avtalen.

Kommunens situasjon vil være viktig for hvilke forhold og innhold som bør synliggjøres i et § 17-2 vedtak. Forhold som kan vurderes er;

- Hvilke deler av kommunen 17-2 vedtaket omfatter
- Oversikt over hvilke kommunale dokumenter som legger føringer for kommunens situasjon og prioriteringer i forhold til utbygging av kommunale tjenester, skolekapasitet og infrastrukturiltak som hovedveier, hovedanlegg vann- og avløp, energi og grønnstruktur.
- Hovedprinsipper for kostnadsfordeling ved utbygging av intern og ekstern teknisk infrastruktur (vei, parkering, vann- og avløp, energi)
- Hovedprinsipper for kostnadsfordeling ved utbygging av annen nødvendig infrastruktur (grønnstruktur, felles byrom, gang- og turveier, skiløyper mv)
- Boligsosiale tiltak i nye utbyggingsområder

Områder i kommunen der det forutsettes at det gjøres eget §17-2 vedtak i forbindelse med planlegging av området (for eksempel knyttet til utarbeidelse av kommunedelplan jf punkt 3.4)

Vurdering:

Med tanken på den utviklingen kommuneplanen legger til rette for de kommende årene, er det viktig at kommunestyret fatter vedtak om bruk av utbyggingsavtaler.

I Bjugn kommune har utbyggingsavtaler vært lite brukt før, fordi behovet var begrenset. Med de oppgavene vi står foran nå er det sannsynlig at behovet for avtaler mellom kommune og utbyggere blir større. Utbygging av nye bolig- og næringsområder vil i større grad enn tidligere skje av private utbyggere. Da er det viktig fra kommunens side med gode avtaler om fordeling av kostnader og kvalitetssikring av blant annet teknisk og annen nødvendig infrastruktur, grønnstruktur og felles byrom, som nevnt i kommuneplanens arealdel side 7, under §6 og §7. For både utbyggere og kommunen kan en utbyggingsavtale øke forutsigbarheten for å gjennomføre prosjekter.

Vurdering av prinsippvedtakets innhold:

Det er viktig at vedtaket som fattes etter §17-2 i PBL om bruk av utbyggingsavtaler fanger så vidt som mulig. Vedtaket må være så omfattende at det ikke virker begrensende når kommunen ønsker å styre utvikling og kostnadsfordeling i de enkelte utbyggingsprosjektene. Det er ikke nødvendig å ta med alle forhold som er beskrevet i

dette vedtaket når en utbyggingsavtale skal inngås. Kun det som er aktuelt i det enkelte tilfellet.

Vurdering av punktene i 'prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Bjugn kommune' som gjengitt i ordførerens innstilling.

- Ad. 1. Utbyggingsavtalene bør kunne benyttes i hele kommunen
- Ad. 2. Utbyggingsavtalene skal bygge på arealbruk og prioriteringer gitt i kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, reguleringsplaner og de tekniske beskrivelser og kravspesifikasjoner for infrastruktur. Utbyggingsavtalene skal også tilpasses kommunens økonomiplanet.
- Ad. 3. Utbyggingsavtalene forutsettes inngått når en eller flere av de forholdene det kunne stilt krav om etter bestemmelse i §17-3 er aktuelt i det spesifikke tilfellet. Det gjelder altså teknisk eller annen nødvendig infrastruktur og/eller boligsosiale tiltak.
- Ad. 4. Det forutsettes at alle kostnader for privat utbygging innenfor de enkelte reguleringsplaner skal dekkes av utbygger, at opparbeiding skjer i tråd med de kommunale tekniske standarder, og at det overtas av kommunen vederlagsfritt. Fordeling av kostnader for hovedinfrastruktur fram til utbyggingsområdet bør skje ut fra den belastning utbyggingsprosjektet påfører hovedanlegget. Det fastsettes derfor ingen fast prosentsetning i utgangspunktet, men det forhandles i hvert tilfelle om fordelingen
- Ad. 5. Forhandling og inngåelse av utbyggingsavtale bør delegeres til rådmannen for å få en så rask og smidig saksbehandling som mulig. En utbyggingsavtale må bygge på vedtatte kommunale planer (slik som kommuneplanens arealdel og reguleringsplan) og kan ikke inngås før det foreligger en vedtatt reguleringsplan. Eventuelle politiske føringer kan derfor alltid styres gjennom planbehandlingen. En standardavtale vil gi enda mer forutsigbarhet for private utbyggere, før de skal sette i gang utbyggingsprosjektarbeid

Fatte vedtak:

Saken fremmes som egen sak i kommunestyret fordi det er ikke ble knyttet til kommuneplanens arealdel, som nylig ble vedtatt.

For å oppfylle medvirkningsbestemmelse bør prinsippvedtaket legges ut til høring med en høringsfrist på 6 uker.

Oppsummering:

Utbyggingsavtaler er det virkemiddelet som egner seg best til å kunne fordele kostnader for felles infrastruktur og sikring av kvalitet på blant annet grønnstruktur og felles byrom. Slike avtaler vil gi utbyggere og kommunen mest mulig forutsigbarhet for gjennomføring av prosjektet. Altså, utbyggingsavtaler er et viktig virkemiddel for kommunen for gjennomføring for kommuneplanens arealdel, og dermed for samfunnsutviklingen av Bjugn kommune.

For å kunne bruke dette virkemiddelet må det fattes en prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i kommunestyret. Et utkast til selve vedtaket må først ut til høring for å sikre medvirkning av alle berørte.

Ordførerens innstilling:

Bjugn kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven §17-2 å sende følgende forslag til prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Bjugn kommune ut på høring til berørte grupper og interesser:

Prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Bjugn kommune jf plan og bygningsloven §17-2

1. Geografisk avgrensning:

Vedtak om bruk av utbyggingsavtaler skal gjelde hele kommunen.

2. Aktuelle kommunale dokumenter:

Følgende kommunale dokumenter kan gi føringer for kommunens situasjon og prioriteringer i forhold til utbygging av kommunale tjenester, skolekapasitet og infrastrukturiltak som hovedveier, hovedanlegg vann og avløp, energi og grøntstruktur:

- Kommuneplanens arealdel
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Økonomiplaner
- Kommunale tekniske standarder til infrastruktur

3. Forutsetninger om avtaleinngåelse:

Teknisk og annen nødvendig infrastruktur:

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser forutsetter bygging, oppgradering eller tilpasning av offentlig infrastruktur. Slik nødvendig infrastruktur kan blant annet være veier, turveier, gang- og sykkelstier, grønnarealer, lekepasser, vann og avløpsledninger, kummer, skilting, belysning, støyskjerming og kabelanlegg for el, fjernvarme, tele, data og tv. Utbyggingsavtale kan også inneholde avtale om infrastruktur som er direkte knyttet til planlagt utbygging, utenfor planområdet.

Boligsosiale tiltak:

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i området, største og minste boligstørrelse, bygningers utforming. Det samme gjelder der kommunen skal ha forkjøpsrett til en andel av boligene.

4. Hovedprinsipper for fordeling av kostnader av teknisk og annen nødvendig infrastruktur:

Innenfor avgrenset utbyggingsområde:

- Utbygger dekker alle planleggings- og utbyggingskostnader av teknisk og annen nødvendig infrastruktur.
- Infrastrukturen skal opparbeides til den enhver tid gjeldende kommunale standard eller i henhold til krav gitt av den respektive etat.
- Utbygger dekker grunnerverv til alle anlegg som skal overtas av kommunen eller andre offentlige organer, dette inkluderer omkostninger i forbindelse med eiendomsoverdragelse.

- *Utenfor avgrenset utbyggingsområde:*
 - Kostnadene til eksternt infrastruktur vil fordeles ut fra hvor stor andel av tiltaket den aktuelle utbyggingssaken har i det overordnede tiltaket.

5. Gjennomføring av utbyggingsavtaler

- Kommunestyret delegerer myndighet til Rådmannen til å forhandle og inngå utbyggingsavtaler
- Utbyggingsavtale kan inngås med en enkel grunneier eller utbygger eller et grunneier/utbyggersamarbeid
- Det utarbeides standardavtale som utgangspunkt for forhandlingene