

Lnr.: 5968/16
Arkivsaksnr.: 16/860
Arkivnøkkel.: L10

Saksbehandler: HAA

Utskrift til:

FORUTSIGBARHETSVEDTAK FOR BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER, SYNNFJELL ØST, OFFENTLIG ETTERSYN

Sammendrag:

Rådmannen anbefaler kommunestyret til å legge forslaget til forutsigbarhetsvedtak for bruk av utbyggingsavtaler innen Synnfjell Øst. Utbyggingsavtalenes formål er å sikre gjennomføringen av teknisk og grønn infrastruktur som planlegges i ny kommunedelplan for Synnfjell Øst.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Hva er en utbyggingsavtale?

Definisjonen av "utbyggingsavtale" fremgår av plan- og bygningsloven § 17-1. Bestemmelsen lyder slik: "*Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommune 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*".

Definisjonen omfatter avtaler om utbygging mellom kommune og grunneier/utbygger, som har til formål å påse at utbygging blir gjennomført i samsvar med de kravene som følger av kommunens arealplan. I forbindelse med en planlagt byggesak vil avtalen for eksempel regulere oppfyllelsen av rekkefølgekrav i regulerings- eller bebyggelsesplan.

I motsetning til en offentlig vedtatt arealplan, er en utbyggingsavtale "en avtale". Dette innebærer at en utbyggingsavtale er en frivillig avtale inngått mellom kommunen og grunneier/utbygger. En frivillig avtale kan ikke kreves inngått av den ene parten, det må foreligge enighet mellom partene om avtaleinngåelsen. Dette medfører at kommunen ikke kan kreve utbyggingsavtaler inngått.

Forutsigbarhetsvedtak – Hjemmel for å kreve utbyggingsavtale?

Dersom kommunen ønsker å inngå utbyggingsavtaler i forbindelse med utbygging av et område, må forutsetningen i plan- og bygningsloven § 17-2 være oppfylt. Bestemmelsen lyder slik:

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

Bestemmelsen stiller krav om forutsigbarhetsvedtak før kommunen kan inngå forhandlinger om utbyggingsavtaler. Formålet med vedtaket er å sikre forutberegnelighet for grunneier/utbygger og andre berørte parter. Et forutsigbarhetsvedtak skal gjennom en offentlig tilgjengelig beslutning synliggjøre kommunens forutsetninger, og gi grunneier/utbygger muligheten til å ta hensyn til forutsetningene på et tidlig stadium i byggeprosjektet.

Bestemmelsens formulering kan gi inntrykk av at kommunestyret gjennom forutsigbarhetsvedtaket kan stille krav om utbyggingsavtale for utbygging av et område. Imidlertid har Kommunal- og regionaldepartementet i brev av 7. oktober 2010 gitt en redegjørelse for hvordan formuleringen skal forstås:

”Uttrykket ”forutsetning” skal her forstås som kommunens vurdering av behovet for infrastruktur mv. i planområdet, og hvordan denne skal opparbeides. Altså knytter uttrykket seg til hvilke forutsetninger som vil måtte legges til grunn, hva som skal gjøres og hvordan, dersom man inngår en utbyggingsavtale. (...) Lovens intensjon er ikke at kommunen skal kunne kreve utbyggingsavtale for å bygge i et område. Det at utbyggingen ikke vil kunne skje uten oppfyllelsen av rekkefølgekrav, og at dette i utgangspunktet er tenkt løst gjennom en utbyggingsavtale, er virkemidler for å sikre at kun utbyggingsmodne områder utvikles”.

Det ovennevnte medfører at selv om kommunen har truffet et forutsigbarhetsvedtak, betyr ikke dette nødvendigvis at utbyggingsavtale blir inngått. Et forutsigbarhetsvedtak gir verken kommunen eller grunneier/utbygger en rett til å kreve utbyggingsavtale for utbygging av et område. Skal en utbyggingsavtale ligge til grunn som en forutsetning for utbygging, må det foreligge enighet mellom partene om dette.

Lovteksten fastsetter ikke en bestemt sakstype forutsigbarhetsvedtaket 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.

Dette kan skje på flere måter:

- Kommuneplanen
- Utbyggingsprogram, utbyggingsstrategier eller boligbyggeprogram
- Egen sak

Hva må et forutsigbarhetsvedtak inneholde?

Forhold som kan vurderes er;

1. Hvilke deler av kommunen vedtaket omfatter.
2. 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 grøntstruktur.

3. Hovedprinsipper for kostnadsfordeling ved utbygging av intern og ekstern teknisk infrastruktur (vei, parkering, vann- og avløp, energi)
4. Hovedprinsipper for kostnadsfordeling ved utbygging av annen nødvendig infrastruktur (grøntstruktur, felles byrom, gang- og turveier, skiløyper mv)
5. Boligsosiale tiltak i nye utbyggingsområder
6. Områder i kommunen der det forutsettes at det gjøres eget vedtak i forbindelse med planlegging av området.

Vurdering:

Rådmannen vurderer å bruke utbyggingsavtaler for å sikre gjennomføringen av kommunedelplan for Synnfjell Øst.

Ved utlegging av områder til fritidsbebyggelse i ny kommunedelplan for Synnfjell øst skapes det et potensial for fremtidig verdiskapning. Muligheten til verdiskapning for grunneierne kommer i første omgang via salg av tomter. Gjennom arbeidet med kommunedelplanen er det sett på hvilke fellestiltak som må etableres for å gjøre områdene mer attraktive både for eksisterende hytteeiere, nye hytteeiere og lokalbefolkningen. Kommunen vil sette som forutsetning at disse fellestiltakene blir opparbeidet eller sikret opparbeidet før utbygging kan starte.

Sikret opparbeidet innebærer at tiltakene må være sikret finansiert og at det er en organisasjon på plass som kan organisere utbyggingen av tiltakene. Dette kan løses gjennom bruk av utbyggingsavtaler. Det er ønskelig å starte forhandlingene om utbyggingsavtaler på fellestiltakene samtidig med at kommunedelplanen legges ut til offentlig ettersyn og vedtas samtidig med vedtak av kommunedelplanen.

Innenfor planområdet kan det også være aktuelt med bruk av utbyggingsavtaler innenfor andre områder. Rådmannen foreslår derfor at en gjøre dette i to omganger:

1. Et eget forutsigbarhetsvedtak som primært omfatter fellestiltak og teknisk infrastruktur.
2. Forutsigbarhetsvedtak som egen bestemmelse i kommunedelplanen som ivaretar de andre områdene

Forutsigbarhetsvedtak, jf plan og bygningsloven § 17-2

En forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler er at det er fattet et forutsigbarhetsvedtak, jf plan og bygningsloven § 17-2.

Forslag til forutsigbarhetsvedtak innenfor kommunedelplanområdet Synnfjell Øst i Nordre Land kommune :

1. Geografisk avgrensning

Nordre Land kommunes forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder innenfor kommunedelplanområdet Synnfjell Øst.

2. Avgrensning etter type tiltak :

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommunedelplanen) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av teknisk og grønn infrastruktur med formål å løfte områdets attraktivitet som hytte / turistområde (Fellestiltak)

3. Hovedprinsipp for kostnadsfordeling

De enkelte utbyggingsområder skal bære kostnadene med tilrettelegging og utbygging av teknisk og grønn infrastruktur (Fellestiltak). Infrastrukturen skal opparbeides etter den standard som er definert i kommunedelplan / reguleringsplan.

4. Aktuelle kommunale dokumenter

Kommunedelplan Synnfjell Øst vil gi utbyggere og grunneiere viktige opplysninger om kommunens samfunnsmessige mål for infrastrukturen i planområdet.

Kommunestyret legger forslaget ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

Det er kommunestyret som skal fatte vedtaket, og dette kan ikke delegeres. Grunnen til dette er at utbygger/grunneier skal ha sikkerhet for at vedtaket har støtte i kommunens øverste beslutningsorganer. Videre vil dette ivareta hensyn til medvirkning jfr. formålet med medvirkningsbestemmelsen i annet ledd som er å sikre at berørte tredjeparter blir hørt gjennom hele prosessen. Avtalen er et resultat av private forhandling mellom kommunen og utbygger/grunneier, men kommunen må som offentlig myndighet sikre at andre berørte får fremmet sine interesser.

Administrasjonens innstilling:

Rådmannen vil råde Kommunestyret til å fatte slikt vedtak:

Følgende forslag til forutsigbarhetsvedtak i medhold av plan og bygningslovens §17-2 legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker :

1. Geografisk avgrensning

Nordre Land kommunes forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder innenfor kommunedelplanområdet Synnfjell Øst.

2. Avgrensning etter type tiltak :

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommunedelplanen) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av teknisk og grønn infrastruktur med formål å løfte områdets attraktivitet som hytte / turistområde (Fellestiltak)

3. Hovedprinsipp for kostnadsfordeling

De enkelte utbyggingsområder skal bære kostnadene med tilrettelegging og utbygging av teknisk og grønn infrastruktur (Fellestiltak). Infrastrukturen skal opparbeides etter den standard som er definert i kommunedelplan / reguleringsplan.

4. Aktuelle kommunale dokumenter

Kommunedelplan Synnfjell Øst vil gi utbyggere og grunneiere viktige opplysninger om kommunens samfunnsmessige mål for infrastrukturen i planområdet.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 2. mai 2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Halvor Askvig