

BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER I ØYER KOMMUNE.

[... Sett inn saksutredningen under denne linja ↓](#)

SAKSFRAMLEGG TIL 1. GANGS BEHANDLING

Vedlegg:

Ingen.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Veileder "Utbyggingsavtaler", mai 2006.

Veileder "Anbefaling om forberedelse til regler om utbyggingsavtaler trer i kraft"

Sammendrag:

Rådmannen anbefaler at kommunestyret vedtar å legge forslag til vedtak etter § 64a i plan- og bygningsloven om forutsetningene for bruk av utbyggingsavtaler i Øyer kommune ut til offentlig ettersyn.

Saksutredning:

Stortinget vedtok i april 2005 at utbyggingsavtaler skulle lovreguleres. Nye bestemmelser i plan- og bygningsloven trådte i kraft 01.07.2006, ved at plan- og bygningsloven fikk nytt kapittel XI-A; Utbyggingsavtaler (§ 64 - § 64f). Etter § 64a i de nye reglene må det foreligge et vedtak i kommunestyret som "*..angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som sannsynliggjør kommunens forventning til avtalen*". Hensikten er å skape økt forutsigbarhet for utbyggere og grunneiere for hvilke forutsetninger som vil stilles til utbygging i de ulike delene av kommunen. Slikt vedtak blir derfor benevnt som forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler.

Normalt bør vedtak etter § 64a knyttes opp mot kommunal behandling av kommuneplanen eller utbyggingsprogram. Dersom det er lenge før utbyggingsprogram eller kommuneplan skal utarbeides eller revideres, kan det i første omgang utarbeides og fremmes en egen sak i kommunestyret om forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler. I forbindelse med store og små utbyggingsområder som er under planlegging i Øyer kommune, ser rådmannen det som hensiktsmessig å fremme slikt forutsigbarhetsvedtak så fort som mulig.

I henhold til § 64a skal kommunen legge til rette for offentlighet og medvirkning av berørte grupper og interesser i forbindelse med utarbeidelsen av forutsigbarhetsvedtaket om utbyggingsavtaler. Rådmannens innstilling legges derfor frem for Utvalg for plan og utvikling, som innstiller til kommunestyret som en 1. gangs behandling, slik at forslaget om vedtak legges ut til offentlig ettersyn. Etter at merknadsfristen er ute vil saken bli sendt med rådmannens innstilling til Utvalg for plan og utvikling, som igjen innstiller til sluttvedtak i kommunestyret.

Under følger lovteksten i kapittel XI-A i plan- og bygningsloven; utbyggingsavtaler:

§ 64 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.

§ 64a. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler:

Utbyggingsavtaler må ha grunnlag i kommunale vedtak som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen. Kommunen skal legge til rette for medvirkning av berørte grupper og interesser.

§64b. Avtalens innhold:

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

§ 64c Saksbehandling og offentlighet:

Kommunen skal kunngjøre oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale. Dersom fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale bygger på kompetansen i § 64 b annet eller tredje ledd, skal forslaget legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader. Når utbyggingsavtale er inngått, skal denne kunngjøres. Reglene i første til tredje ledd gjelder tilsvarende ved eventuelle endringer i utbyggingsavtalen. Kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale om et område før arealplanen for området er vedtatt.

§ 64d Klage:

Utbyggingsavtaler kan ikke påklages.

§ 64e Forskrifter:

Departementet kan gi ytterligere regler om krav til avtaleinngåelsen, typer av tiltak som kan omfattes, herunder at nærmere angitte tiltak ikke kan inngå i avtale og hvordan avtalevilkårene skal gjennomføres.

§ 64f Dispensasjon. Samtykke til å fravike reglene:

Det kan ikke gis dispensasjon i medhold av § 7 fra bestemmelsene i dette kapitlet. Departementet kan etter søknad gi samtykke til å fravike reglene i kapittel XI-A der samfunnsmessige interesser tilsier det.

→ Kapittel XI-A er i sin helhet vedlagt saksutredningen siden rådmannens innstilling til forutsigbarhetsvedtak må sees i sammenheng med lovteksten.

Vurdering:

Planlegging og gjennomføring av utbygging har de siste tiårene vært i en rivende utvikling. For utbyggere/grunneiere og kommunen har utbyggingsavtaler blitt et effektivt hjelpemiddel for å få gjennomført utbyggingsprosjekter. For utbygger/grunneier vil slike avtaler ha sin styrke i kvalitetssikring og effektivitet med tanke på tid. For kommunen vil avtalebaserte løsninger i stadig sterkere grad bli en nødvendighet for å sikre allmennhetens og Øyer kommune sine interesser. Det synes å vokse frem et behov for at utbygger også tar del i bekostning av teknisk infrastruktur (særlig veiløsninger) som får en merbelastning/utvidet behov som følge av ny utbygging. I forbindelse med nye utbyggingsprosjekter som planlegges i Øyer kommune, ønsker rådmannen i sterkere grad å benytte utbyggingsavtaler i den kommunale planleggingen. Sett i sammenheng med omfanget av utbyggingsområdene som planlegges utbygd, vil krav om utbyggingsavtale være en forutsetning dersom utbyggingen skal kunne gjennomføres i henhold til de planer som er under utarbeiding og vedtatt.

Departementet har utarbeidet en veileder i forbindelse av innføringen av kapittel XI-A, Utbyggingsavtaler. Der foreslås det at det er hensiktsmessig at kommunen bruker kommuneplansystemet, økonomiplan og handlingsprogram for å gi føringer for utbyggingsavtaler. I Øyer kommune vil dette derav ta utgangspunkt i vedtatte arealplaner med bestemmelser, kommunens boligpolitikk eller utbyggingsprogram, hovedplan for vann og avløp og kommunale vedtekter.

Følgende forutsetninger legges til grunn for utbyggingsavtaler:

Kravet om utbyggingsavtale gjelder for hele kommunen hvor det innenfor et planområde skal:

- Bygges ut 5 eller flere boenheter til boligformål.
- Bygges ut 5 eller flere fritidsboliger/-enheter med fritids- eller næringsformål.
- Utvikles næringsområde større enn 3 dekar, for bygg større enn 500 m² T-Bra eller anlegg/prosjekter (uansett formål) på mer enn 10 millioner kroner.
- Også ved mindre utbygginger kan det etter forholdene være aktuelt å kreve utbyggingsavtale, for eksempel tilfeller hvor et tiltak vil føre til særlig stor infrastrukturbelastning i forhold til tiltakets størrelse/omfang eller der det på grunn av tiltakets karakter bør stilles krav til utforming, som for eksempel universell utforming.

For Øyer kommune er det avgjørende å legge til rette for likebehandling, både mellom de enkelte utbyggerne, så vel som med nabokommunene og andre kommuner som er naturlige å sammenligne seg med. I forbindelse med høringsperioden vil undertegnede saksbehandler undersøke nærmere andre kommuners forutsetninger for bruk av utbyggingsavtale og hvilke krav som stilles i avtalene. Særlig vil tilgrensende nabokommuner være interessante i denne sammenheng, siden disse vil være nære og naturlige samarbeidspartnere i framtiden.

Utbyggingsavtalene dreier seg særlig om økonomisk ansvar for anlegg og drift av teknisk infrastruktur, veg, vann, avløp og friområder. Andre forhold i avtalene kan være

utbyggingstakt, boliger for særskilte grupper mv. Departementet har utarbeidet forskrift som setter forbud mot at private gir bidrag til skoler, barnehager, sykehjem eller tilsvarende som det offentlige skal skaffe til veie. Øyer kommune sine forventninger, er konkretisert under rådmannens forslag til innstilling.

Imidlertid vurderer rådmannen det som avgjørende at omfang og innhold i utbyggingsavtaler må balanseres ut fra prioriterte behov og rimelighet. Rådmannen legger til grunn at utbyggingsavtalene baseres på nøkterne og reelle behov, slik at avtalene ikke representerer byråkratiske rutiner og ekstra økonomisk og belastning for utbygger/grunneier, samt for kommunens egne saksbehandlingsapparat.

Det kan bli aktuelt senere å fremme utfyllende vedtak for avgrensede byggeområder når det foreligger mer detaljerte planer enn de vi nå har på kommuneplannivå. Det vil da bli nærmere klarlagt hvilke infrastrukturprosjekt mv som må ferdigstilles, og hvilke forhold som blir tema for utbyggingsavtale i forbindelse med de enkelte byggeområder.

Rådmannens forslag til innstilling:

Kommunestyret vedtar å legge nedenfor nevnte forslag til vedtak etter § 64a i plan- og bygningsloven om forutsetningene for bruk av utbyggingsavtaler i Øyer kommune ut til offentlig ettersyn:

I forbindelse med gjennomføringen av arealplaner må det påberegnes at det er en forutsetning at det skal inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger før utbygging kan starte opp.

Kravet om slik utbyggingsavtale gjelder for hele kommunen hvor det innenfor et planområde skal bygges 5 eller flere boenheter til boligformål, 5 eller flere fritidsboliger/-enheter med fritids- eller næringsformål, næringsområde større enn 3 dekar, for bygg større enn 500 m² T-Bra eller anlegg/prosjekter (uansett formål) på mer enn 10 millioner kroner. Også ved mindre utbygginger kan det etter forholdene være aktuelt å kreve utbyggingsavtale, for eksempel tilfeller hvor et tiltak vil føre til særlig stor infrastrukturbelastning i forhold til tiltakets størrelse/omfang eller der det på grunn av tiltakets karakter bør stilles krav til utforming, som for eksempel universell utforming.

I byggeområdene som er vist på kommuneplanens arealdel eller kommunedelplanene må det påberegnes at utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging.

Utbyggingsavtalene skal ta utgangspunkt i vedtatte arealplaner med bestemmelser, kommunens boligpolitikk eller utbyggingsprogram, hovedplan for vann og avløp og kommunale vedtekter.

Øyer kommune ønsker å inngå utbyggingsavtaler om følgende tiltak:

- Teknisk og grønn infrastruktur som følger av opparbeidelsesplikten i pbl §§67 og 69, slik som vei, vann og avløp, renovasjon, gang- og sykkelveier, friområder, lekearealer og grøntstruktur.

- Boligpolitiske tiltak slik som krav til boligers størrelse, type boliger, dette for å ivareta politiske målsettinger i utbyggingspolitikken.
- Krav til bygningers utforming, slik som krav om livsløpsstandard, krav til universell utforming, tilpassning til ulike brukergrupper, kvalitetskrav, herunder energieffektivitet.
- Andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak, slik som belysning, skilting, turveier, skiløyper, skibruer, støyskjermer, busslommer, håndtering av forurenset grunn, krav om etablering av velforeninger og organisering i forhold til privat drift og vedlikehold (krav om veistyre, samarbeid vedrørende skiløyper etc.).

Når det gjelder kostnadsfordeling ved utbygging, forutsetter kommunestyret at grunneier/utbygger dekker alle utgifter forbundet med planlegging og opparbeidelse av intern infrastruktur (så som vei, parkering, vann og avløp, brannhydranter, renovasjon, energi- og kommunikasjonsanlegg, leke- og rekreasjonsområder etc.). Videre forutsettes det at grunneier/utbygger bekoster fremføring av eksterne anlegg så som vei, vann, avløp, energi- og kommunikasjonsanlegg til utbyggingsområdet fra nærmeste offentlige tilknytningspunkt eller betaler et bidrag til kommunen for slik framføring. Dersom utbyggingen fører til merbelastning av eksisterende infrastruktur kan utbygger/grunneier måtte utbedre eller dekke en forholdsmessig del av utgifter til forbedring eller utvidelse.

Tekniske hovedanlegg, trafikkarealer, friområder o.l. skal overdras vederlagsfritt og fri for heftelser til kommunalt eie og vedlikehold senest samtidig med at kommunen overtar ansvaret for driften. Før overdragelsen skal innretninger være opparbeidet i henhold til Øyer kommune sine standarder. Ansvar for vedlikehold av lekeplasser, turløyper, skiløyper, grøntområder o.l. skal som hovedregel være tomtefeltets. I de tilfeller hvor anlegg blir benyttet av flere bolig eller hyttefelt kan det stilles krav om at de ulike aktørene inngår et samarbeid om utbygging og vedlikehold.

Utbyggingsavtaler for nye boligområder kan regulere eventuelle boligsosiale tiltak (eks. fordeling av boligtyper, boligstørrelse), krav til utforming (livsløpsstandard, universell utforming) og kvalitet (herunder krav til energieffektivitet).

Tiltak som omfattes av utbyggingsavtale skal ferdigstilles i henhold til avtalte frister (før det gis byggetillatelse/ferdigstillelsesattest og lignende.), alternativt skal utbygger stille tilfredsstillende bankgaranti for oppfyllelse av sine forpliktelser i henhold til utbyggingsavtalen.

Rådmannen får fullmakt til å fremforhandle utbyggingsavtaler. Avtalene godkjennes ved vedtak i Utvalg for plan og utvikling.

Behandling/vedtak i Utvalg for plan og utvikling den 29.08.2006 sak 0055/06

Behandling:

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

Utvalg for plan og utviklings innstilling:

Som rådmannens forslag.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 07.09.2006 sak 0046/06**Behandling:**

Enstemmig som plan og utviklings innstilling.

Vedtak:

Kommunestyret vedtar å legge nedenfor nevnte forslag til vedtak etter § 64a i plan- og bygningsloven om forutsetningene for bruk av utbyggingsavtaler i Øyer kommune ut til offentlig ettersyn:

I forbindelse med gjennomføringen av arealplaner må det påberegnes at det er en forutsetning at det skal inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger før utbygging kan starte opp.

Kravet om slik utbyggingsavtale gjelder for hele kommunen hvor det innenfor et planområde skal bygges 5 eller flere boenheter til boligformål, 5 eller flere fritidsboliger/-enheter med fritids- eller næringsformål, næringsområde større enn 3 dekar, for bygg større enn 500 m² T-Bra eller anlegg/prosjekter (uansett formål) på mer enn 10 millioner kroner. Også ved mindre utbygginger kan det etter forholdene være aktuelt å kreve utbyggingsavtale, for eksempel tilfeller hvor et tiltak vil føre til særlig stor infrastrukturbelastning i forhold til tiltakets størrelse/omfang eller der det på grunn av tiltakets karakter bør stilles krav til utforming, som for eksempel universell utforming.

I byggeområdene som er vist på kommuneplanens arealdel eller kommunedelplanene må det påberegnes at utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging. Utbyggingsavtalene skal ta utgangspunkt i vedtatte arealplaner med bestemmelser, kommunens boligpolitikk eller utbyggingsprogram, hovedplan for vann og avløp og kommunale vedtekter.

Øyer kommune ønsker å inngå utbyggingsavtaler om følgende tiltak:

- Teknisk og grønn infrastruktur som følger av opparbeidelsesplikten i pbl §§67 og 69, slik som vei, vann og avløp, renovasjon, gang- og sykkelveier, friområder, lekearealer og grøntstruktur.
- Boligpolitiske tiltak slik som krav til boligens størrelse, type boliger, dette for å ivareta politiske målsettinger i utbyggingspolitikken.
- Krav til bygningers utforming, slik som krav om livsløpsstandard, krav til universell utforming, tilpassning til ulike brukergrupper, kvalitetskrav, herunder energieffektivitet.
- Andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak, slik som belysning, skilting, turveier, skiløyper, skibruer, støyskjermer, busslommer, håndtering av forurenset grunn, krav om etablering av velforeninger og

organisering i forhold til privat drift og vedlikehold (krav om veistyre, samarbeid vedrørende skiløyper etc.).

Når det gjelder kostnadsfordeling ved utbygging, forutsetter kommunestyret at grunneier/utbygger dekker alle utgifter forbundet med planlegging og opparbeidelse av intern infrastruktur (så som vei, parkering, vann og avløp, brannhydranter, renovasjon, energi- og kommunikasjonsanlegg, leke- og rekreasjonsområder etc.). Videre forutsettes det at grunneier/utbygger bekoster fremføring av eksterne anlegg så som vei, vann, avløp, energi- og kommunikasjonsanlegg til utbyggingsområdet fra nærmeste offentlige tilknytningspunkt eller betaler et bidrag til kommunen for slik framføring. Dersom utbyggingen fører til merbelastning av eksisterende infrastruktur kan utbygger/grunneier måtte utbedre eller dekke en forholdsmessig del av utgifter til forbedring eller utvidelse.

Tekniske hovedanlegg, trafikkarealer, friområder o.l. skal overdras vederlagsfritt og fri for heftelser til kommunalt eie og vedlikehold senest samtidig med at kommunen overtar ansvaret for driften. Før overdragelsen skal innretninger være opparbeidet i henhold til Øyer kommune sine standarder. Ansvar for vedlikehold av lekeplasser, turløyper, skiløyper, grøntområder o.l. skal som hovedregel være tomtfeltets. I de tilfeller hvor anlegg blir benyttet av flere bolig eller hyttefelt kan det stilles krav om at de ulike aktørene inngår et samarbeid om utbygging og vedlikehold.

Utbyggingsavtaler for nye boligområder kan regulere eventuelle boligsosiale tiltak (eks. fordeling av boligtyper, boligstørrelse), krav til utforming (livsløpstandard, universell utforming) og kvalitet (herunder krav til energieffektivitet).

Tiltak som omfattes av utbyggingsavtale skal ferdigstilles i henhold til avtalte frister (før det gis byggetillatelse/ferdigstillelsesattest og lignende.), alternativt skal utbygger stille tilfredsstillende bankgaranti for oppfyllelse av sine forpliktelser i henhold til utbyggingsavtalen.

Rådmannen får fullmakt til å fremforhandle utbyggingsavtaler. Avtalene godkjennes ved vedtak i Utvalg for plan og utvikling.

SAKSFRAMLEGG TIL 2. GANGS BEHANDLING

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Veileder "Utbyggingsavtaler", mai 2006.

Veileder "Anbefaling om forberedelse til regler om utbyggingsavtaler trer i kraft".

Sammendrag:

Øyer kommunestyre vedtar forslag til vedtak etter § 64a i plan- og bygningsloven om forutsetningene for bruk av utbyggingsavtaler i Øyer kommune.

Saksutredning:

I henhold til § 64a skal kommunen legge til rette for offentlighet og medvirkning av berørte grupper og interesser i forbindelse med utarbeidelsen av forutsigbarhetsvedtaket om utbyggingsavtaler. Kommunestyret vedtok derfor i møte 07.09.2006 sak 0046/06 å legge forslag til forutsigbarhetsvedtak av utbyggingsavtaler i Øyer kommune ut til offentlig ettersyn. Fylkesmannen og Oppland fylkeskommune ble varslet ved brev, samtidig som forslaget ble annonsert i GD og på kommunens hjemmesider. Forslaget ble også lagt ut til ettersyn på kommunehuset på Tingberg, samt Øyer og Tretten folkebibliotek. Forslaget har nå ligget ute i perioden fra 11.09.2006 til 15.10.2006. Det har ikke kommet inn noen merknader til det offentlige ettersynet.

For Øyer kommune er det viktig og avgjørende for bruken av slike avtalebaserte løsninger å legge til rette for likebehandling, både mellom de enkelte utbyggerne, så vel som med nabokommunene og andre kommuner som er naturlige å sammenligne seg med. I forbindelse med høringsperioden har det blitt undersøkt nærmere andre kommuners forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler, hvilke krav som stilles i avtalene og i hvor stor grad de ønsker å benytte avtaleformen i fremtiden. Særlig vil tilgrensende nabokommuner være interessante i denne sammenhengen, siden disse vil være nære og naturlige samarbeidspartnere i fremtiden. Under følger et kort referat fra aktuelle kommuner som er undersøkt i forbindelse med bruk/framtidig bruk av utbyggingsavtaler. I tillegg orienteres det kort om tidligere bruk av avtalebaserte løsninger i Øyer kommune:

Øyer kommune:

Etter den definisjonen av utbyggingsavtaler som er nedfelt i § 64, har Øyer kommune også fra tidligere av benyttet flere utbyggingsavtaler som virkemiddel i forbindelse med nye utbyggingsprosjekter. Disse avtalene har kun omhandlet teknisk infrastruktur; der det har vært betydelige avtaler om finansiering og gjennomføring av vann og avløp, men også tilsvarende avtaler om veier og gangveier, alpinledfarter og skibruer med mer. Den største endringen ved innføring av hjemmel for bruk av utbyggingsavtaler vil derimot være at det for fremtiden vil være mulig å kunne sette forutsetning om bruk av utbyggingsavtaler før en utbygging kan finne sted, mens dette tidligere kun var anledning til å inngå frivillige avtaler mellom forslagsstiller og kommunen.

Lillehammer kommune:

Lillehammer kommunestyre fattet i 2001 et vedtak for fremtidig bruk av utbyggingsavtaler. Lillehammer kommune hadde da praktisert ulike former for utbyggingsavtaler i ulike områder fra tidlig på 1960-tallet. Bakgrunnen for å få et vedtak i kommunestyret om fremtidig bruk, var å sikre likebehandling fra felt til felt og fastlegge generelle rammer for bruken av slike avtaler. Etter at bruk av utbyggingsavtaler har blitt lovregulert i plan- og bygningsloven, har Lillehammer kommune funnet det nødvendig å presisere tidligere vedtak. Det er derfor i 2006 blitt vedtatt et nytt forutsigbarhetsvedtak om bruk av utbyggingsavtaler. Lillehammer kommune sitt forslag til vedtak vedrørende forutsetninger for bruk av avtaleformen, er veldig likt det forslag som nå har ligget ute til offentlig ettersyn i Øyer kommune.

Gausdal kommune:

Gausdal fremmet i 2004 en sak for kommunestyret om bruk av utbyggingsavtaler. Bakgrunnen for dette var ønske om avtalebaserte løsninger for finansiering av investering og vedlikehold av fellestiltak som stier og skiløyper i forbindelse med utbygging av nye områder for fritidsbebyggelse. Det ble også fattet vedtak om at det for fremtiden skulle vurderes å legge inn vilkår om tilsvarende krav for vegbygging, ledningsnett for vann og avløp med mer.

Ringeby kommune: Ringeby har fremmet et prinsippvedtak om utbyggingsavtaler som legger opp til en aktiv bruk av utbyggingsavtaler i forbindelse med utarbeidelse av nye regulerings- og bebyggelsesplaner. Per dags dato har det ikke blitt praktisert mange avtaler, men de uttaler selv at de ønsker å bli av de mest aktive kommunene som benytter denne avtaleformen til fritidsbebyggelse. 90 % av avtalene er benyttet i Kvitfjell og har i all hovedsak omhandlet finansiering av teknisk infrastruktur. Disse avtalene har blitt skreddersydd i hvert enkelt tilfelle, men det arbeides nå for å legge til rette for konkrete bidrag per enkelt enhet som skal bygges. Dette vil foreløpig begrense seg til Kvitfjell; her er det forslag på en avtale der det kreves 60 000 per fritidshytte og 400 kr per m² BRA for fritidsleiligheter. Blant annet skal disse midlene inngå i en samarbeidsavtale med vegvesenet, der kommunen og utbyggerne skal betale halvparten av de ca 7 millionene som det koster å ruste opp fylkesvegen. Det har per dags dato ikke blitt benyttet utbyggingsavtaler til boligformål, men det planlegges stilt krav om et mindre bidrag i forbindelse med et leilighetsbygg på Fåvang. Det vil kun være i noen få tilfeller det vil være aktuelt å benytte utbyggingsavtaler i forbindelse med utbygging til boligformål.

For Ringeby kommune sikrer avtaleformen betydelige utbyggingsbidrag til teknisk infrastruktur og andre fellesinnretninger som er nødvendige for å kunne gi klarsignal for utbygging. For øvrig opplyser de om at avtaleformen er krevende med tanke på utformingen av avtalene, og at noen utbyggere er skeptiske til de bidragene som blir krevd. Utfordringen ligger i å synliggjøre og kreve et så rettferdig bidrag som mulig i hvert enkelt prosjekt.

Trysil kommune:

Trysil kommune har vedtatt eget forutsigbarhetsvedtak nå i høst, men har også tidligere benyttet utbyggingsavtaler i forbindelse med utbygging til boligformål. Deres krav/forventninger til avtaler er nesten identisk med Øyer kommune sitt forslag til forutsigbarhetsvedtak. Trysil ønsker å konkretisere kravene som forventes til et beløp som skal settes av på fond for hver enhet som planlegges, uansett formål ved utbyggingen. Trysil kommune har også fra tidligere hatt en aktiv bruk av utbyggingsavtaler som virkemiddel til å finansiere nødvendig teknisk infrastruktur. De bidragene som da har blitt krevd, har da blitt vurdert ut fra de tiltakene som har blitt vurdert som nødvendige for å kunne tillate utbygging. De utaler også at den største utfordringen har vært å kreve rettferdige og like bidrag fra hvert enkelt prosjekt. Trysil viser til at dette vil bli enklere med rettferdige bidrag dersom det konkretiseres et gitt beløp per enhet som planlegges. Kommunen viser imidlertid til at en slik løsning med bidrag per enhet som settes av på fond, på den andre siden vil kreve et kommunalt initiativ både til organisering og prosjektering av de anleggene som utbyggingsavtalene skal dekke.

Vurdering:

Det viktigste virke- og hjelpemiddelet som Øyer kommune har og har hatt for å sikre finansiering og gjennomføring av tiltak som har vært nødvendige i forbindelse med nye

utbyggingsområder, er å benytte rekkefølgebestemmelser i reguleringsbestemmelsene til planen. Rekkefølgebestemmelsene sikrer at planen får de kvalitetene som er nødvendige, ved at det stilles krav til at veier, gangveier, friområder og lignende skal være opparbeidet eller ferdigstilte, før utbygging kan igangsettes eller eventuelt før bebyggelse/innretninger tas i bruk. Ved å nedfelle rekkefølgebestemmelser vil en derfor kunne sikre at en eller flere parter ikke blir skadelidende av at innretningen ikke er på plass til rett tid, grunnet forsinkelser, konkurser og lignende.

Rekkefølgebestemmelsene alene har uansett sin begrensning ved at de ikke sier noe om hvordan gjennomføringen skal foregå eller hvem som skal finansiere tiltaket.

Rekkefølgebestemmelser som kombineres med utbyggingsavtaler, vil derimot kunne gi klare føringer for ansvar for finansiering og gjennomføring, slik at en får et effektivt styrings- og kvalitetssikringsverktøy for alle parter som omfattes av tiltakene som er knyttet til eller opp mot et utbyggingsområde. Særlig vil utbyggingsavtalene være hensiktsmessige i de tilfeller hvor en har store eller komplekse forhold som skal avtales. En må imidlertid være klar over at en utbyggingsavtale vil medføre en ”ekstra offentlighetsrunde” på lik linje med en vanlig saksgang i en plansak jfr. plan- og bygningslovens § 64c. Saksgangen av en utbyggingsavtale vil som et minimum ta fire måneder før den kan vedtas i Utvalg for plan og utvikling jfr § 64c, andre ledd. Med andre ord vil derfor den byråkratiske prosessen bli dobbelt så lang ved bruk av en utbyggingsavtale, enn ved en vanlig planprosess.

Reglene om saksbehandling og offentlighet som er hjemlet i § 64c, må derfor sees i sammenheng med det eller de tiltakene som eventuelt skal hjemles i utbyggingsavtalen. I mindre planendringer eller nye reguleringer som reelt sett har små utbyggingsbidrag i rekkefølgebestemmelsene, bør en derfor vurdere om det vil være nødvendig å avtales forhold ut over å stille en bankgaranti som sikrer tiltaket. En bankgaranti vil i seg selv ikke bli definert som en utbyggingsavtale, og en vil derfor kunne slippe krav om offentlighet og tilhørende saksbehandling. I mange tilfeller vil en bankgaranti til en innretning som er hjemlet i rekkefølgebestemmelsene sikre at innretningen kommer på plass. Men i mer komplekse situasjoner vil det være opplagt at forhold for utbyggingsbidrag eller annet, må sikres ved skriftlig avtale. Dette må vurderes for hvert enkelt utbyggingsområde eller i forbindelse med den konkrete plansaken.

Som nevnt i saksframlegget til 1. gangs behandlingen, kan det bli aktuelt senere å fremme utfyllende vedtak for bruk av utbyggingsavtaler i Øyer kommune. I et slikt vedtak bør en ta stilling til størrelsen av bidrag sett i sammenheng med de konkrete utbyggingsprosjektene som finnes i overordnede planer (kommunedelplaner og arealdelen av kommuneplanen). Vanligvis vil det være mest hensiktsmessig å legge føringer for bidrag gjennom at det legges opp til rekkefølgebestemmelser for de tiltakene som senere skal kreves. I noen tilfeller vil det derimot ikke være aktuelt med rekkefølgebestemmelser av ulike grunner. Det vil da være et spørsmål om disse skal kunne avkreves et bidrag per enhet som planlegges som settes på fond, eller om disse da ikke skal avkreves utbyggingsbidrag. Slike forhold vil være naturlige å avklare ved et utfyllende vedtak.

Slik det foreslåtte forutsigbarhetsvedtaket nå er planlagt, er det lagt føringer for at det skal kunne kreves utbyggingsavtaler som en forutsetning for utbygging av et område. Et alternativ eller et tillegg til å fremme et utfyllende vedtak om utbyggingsavtaler, kan være å utarbeide et utbyggingsprogram for deler (kommunedelplan) eller hele Øyer kommune (kommuneplan). I et slikt utbyggingsprogram vil det da bli nærmere klarlagt hvilke innretninger som skal være på

plass før utbygging starter eller ferdigstilles, og hvilke forhold som på bakgrunn av dette blir tema for utbyggingsavtale i forbindelse med de enkelte byggeområder som er vist i kommunedelplanen eller kommuneplanen. Et slikt utbyggingsprogram vil ha sin styrke i å gi forutsigbarhet for grunneiere og utbygger ved at kommunens forventninger/krav ikke dukker opp som en ”overraskelse” i detaljplanleggingen på reguleringsnivå.

Etter at utbyggingsavtaler ble hjemlet i plan- og bygningsloven har det blitt lovlig å kreve inngåelse av slik avtale i forbindelse med utbygging av et utbyggingsområde, dersom kommunestyret har fattet vedtak for bruk av slike avtaler. I forbindelse med nye planlagte utbyggingsprosjekter i Øyer kommune mener rådmannen at utbyggingsavtalene har blitt en nødvendighet for å sikre en fornuftig og forsvarlig utbygging gjennom avtalebaserte løsninger. Det er imidlertid helt avgjørende at omfang og innhold i utbyggingsavtalene må balanseres ut fra prioriterte behov og rimelighet. Rådmannen legger til grunn at utbyggingsavtalene skal baseres på nøkterne og reelle behov, slik at avtalene ikke representerer ekstra økonomiske belastninger for utbygger/grunneier og byråkratiske rutiner som vil kunne være kostbare i tid, også for kommunens saksbehandlingsapparat.

[... Sett inn saksutredningen over denne linja ↑](#)

[::: Sett inn innstillingen under denne linja ↓](#)

Rådmannens forslag til innstilling:

Kommunestyret vedtar forslag til vedtak etter § 64a i plan- og bygningsloven om forutsetningene for bruk av utbyggingsavtaler i Øyer kommune:

I forbindelse med gjennomføringen av arealplaner må det påberegnes at det er en forutsetning at det skal inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger før utbygging kan starte opp.

Kravet om slik utbyggingsavtale gjelder for hele kommunen hvor det innenfor et planområde skal bygges 5 eller flere boenheter til boligformål, 5 eller flere fritidsboliger/-enheter med fritids- eller næringsformål, næringsområde større enn 3 dekar, for bygg større enn 500 m² T-Bra eller anlegg/prosjekter (uansett formål) på mer enn 10 millioner kroner. Også ved mindre utbygginger kan det etter forholdene være aktuelt å kreve utbyggingsavtale, for eksempel tilfeller hvor et tiltak vil føre til særlig stor infrastrukturbelastning i forhold til tiltakets størrelse/omfang eller der det på grunn av tiltakets karakter bør stilles krav til utforming, som for eksempel universell utforming.

I byggeområdene som er vist på kommuneplanens arealdel eller kommunedelplanene må det påberegnes at utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging.

Utbyggingsavtalene skal ta utgangspunkt i vedtatte arealplaner med bestemmelser, kommunens boligpolitikk eller utbyggingsprogram, hovedplan for vann og avløp og kommunale vedtekter.

Øyer kommune ønsker å inngå utbyggingsavtaler om følgende tiltak:

- Teknisk og grønn infrastruktur som følger av opparbeidelsesplikten i pbl §§67 og 69, slik som vei, vann og avløp, renovasjon, gang- og sykkelveier, friområder, lekearealer og grøntstruktur.
- Boligpolitiske tiltak slik som krav til boligers størrelse, type boliger, dette for å ivareta politiske målsettinger i utbyggingspolitikken.
- Krav til bygningers utforming, slik som krav om livsløpsstandard, krav til universell utforming, tilpassning til ulike brukergrupper, kvalitetskrav, herunder energieffektivitet.
- Andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak, slik som belysning, skilting, turveier, skiløyper, skibruer, støyskjermer, busslommer, håndtering av forurenset grunn, krav om etablering av velforeninger og organisering i forhold til privat drift og vedlikehold (krav om veistyre, samarbeid vedrørende skiløyper etc.).

Når det gjelder kostnadsfordeling ved utbygging, forutsetter kommunestyret at grunneier/utbygger dekker alle utgifter forbundet med planlegging og opparbeidelse av intern infrastruktur (så som vei, parkering, vann og avløp, brannhydranter, renovasjon, energi- og kommunikasjonsanlegg, leke- og rekreasjonsområder etc.). Videre forutsettes det at grunneier/utbygger bekoster fremføring av eksterne anlegg så som vei, vann, avløp, energi- og kommunikasjonsanlegg til utbyggingsområdet fra nærmeste offentlige tilknytningspunkt eller betaler et bidrag til kommunen for slik framføring. Dersom utbyggingen fører til merbelastning av eksisterende infrastruktur kan utbygger/grunneier måtte utbedre eller dekke en forholdsmessig del av utgifter til forbedring eller utvidelse.

Tekniske hovedanlegg, trafikkarealer, friområder o.l. skal overdras vederlagsfritt og fri for heftelser til kommunalt eie og vedlikehold senest samtidig med at kommunen overtar ansvaret for driften. Før overdragelsen skal innretninger være opparbeidet i henhold til Øyer kommune sine standarder. Ansvar for vedlikehold av lekeplasser, turløyper, skiløyper, grøntområder o.l. skal som hovedregel være tomtefeltets. I de tilfeller hvor anlegg blir benyttet av flere bolig eller hyttefelt kan det stilles krav om at de ulike aktørene inngår et samarbeid om utbygging og vedlikehold.

Utbyggingsavtaler for nye boligområder kan regulere eventuelle boligsosiale tiltak (eks. fordeling av boligtyper, boligstørrelse), krav til utforming (livsløpsstandard, universell utforming) og kvalitet (herunder krav til energieffektivitet).

Tiltak som omfattes av utbyggingsavtale skal ferdigstilles i henhold til avtalte frister (før det gis byggetillatelse/ferdigstillelsesattest og lignende.), alternativt skal utbygger stille tilfredsstillende bankgaranti for oppfyllelse av sine forpliktelser i henhold til utbyggingsavtalen.

Rådmannen får fullmakt til å fremforhandle utbyggingsavtaler. Avtalene godkjennes ved vedtak i Utvalg for plan og utvikling.

Rådmann

::: Sett inn innstillingen over denne linja ↑