



Saksutredning

Arkivreferanse: 2021/647-1

Saksbehandler: Marit Svanborg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Formannskapet
		Forvaltningsutvalget
		Kommunestyret

Prinsippvedtak utbyggingsavtaler

Saken gjelder

Gjelder endring av kommunestyrets prinsippvedtak sak 40/06 til prinsippvedtak i utbyggingsavtaler innafor Lesja kommune, alle utbyggingsformål.

Bakgrunn

Lesja kommune sitt gjeldande prinsippvedtak for utbyggingsavtaler er vedtatt i kommunestyret i sak 40/06 den 15.12.2006 (sjå vedlegg). Vedtaket var følgjande;

Vedtak

- 1. Lesja kommune innfører ordningen med utbyggingsavtaler.*
- 2. Forslag til grunnleggende prinsipper for utbyggingsavtaler godkjennes og legges heretter til grunn for utbygginger i Lesja.*

Utbyggingsavtaler i Lesja kommune frå 2006-2021 har i hovudsak omhandla grøn infrastruktur med skiløyper, gapahuker, ski in og ski out med meir, og vatn- og avløpsanlegg, og i nokon grad veg. Avtalene har vore brukt for vedtatte reguleringsplanar med formål fritid- og næringsformål i områda Lesjaverk – Lesjaskog – Bjorli.

Sidan 2006 til 2021 har det skjedd mykje utbygging i kommunen, og det er no behov for ei ny prinsippavklaring kring utbygging. Kommunen står no ovanfor den største nye satsinga i Gudbrandsdalen innan hytte- og reiseliv med Bjorli områdereguleringsplan. Prinsippavklaring kring utbyggingsavtaler må no oppdateras etter 14 års erfaring med utbyggingsavtaler i kommunen.

Sentrale rammer for utbyggingsavtaler

- plan- og bygningsloven (2006) kapittel 17.

Plan- og bygningslova § 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.

§ 17-2. Forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler

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.

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

§ 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.

- Ot.prp. nr. 22 (2004-2005) om endringer i plan- og bygningsloven. Utbyggingsavtaler.
- Veileder utbyggingsavtaler Utgitt av Kommunal- og regionaldepartementet Mai 2006
- **Rundskriv H-5/02** Juridiske spørsmål vedrørende utbyggingsavtaler i tilknytning til plan- og byggesaksbehandling m.v.
- ANBEFALING OM FORBEREDELSE TIL REGLER OM UTBYGGINGSAVTALER TRER IKRAFT, Journalnummer: 05/3474-2 Dato: 21.12.2005.

Hovedmoment i ei utbyggingsavtale er følgende:

- Utbyggingsavtale er ei avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av eit område som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet og gjelder gjennomføring av kommunal arealplan, reguleringsplan, områdereguleringsplan. Avtalen er mellom to parter og skal ikkje binde opp tredjepart.
- Utbyggingsavtaler for det enkelte område kan ikkje vedtas før arealplanen/reguleringsplanen/områdereguleringsplanen er vedtatt.
- Utbyggingsavtala gjeld innanfor den aktuelle reguleringsplanen, og for tiltak utanfor i rimeleg grad som er avhengig for å få gjennomført utbygginga. Til dømes vil utbygging innanfor Bjorli måtte gje eit beløp til grøn infrastruktur, da dette er nødvendig for fritidsbustader og destinasjonen, innanfor Lesjaskog og Lesjaverk det same.
- Bruk av utbyggingsavtaler må forankras i kommunestyrevedtak (prinsippvedtak) som klargjer når utbyggingsavtale er ei forutsetning for utbygging og i **kva typer tiltak** det kan vere aktuelt å forhandle om i avtalene.
- Utbyggingsavtale kan omfatte teknisk infrastruktur og grøntområder, boligstruktur og andre tiltak i og utanfor reguleringsplanen, som er nødvendige for gjennomføring av den konkrete arealplanen. Det er ikkje tillatt for utbygger å bekoste sosial infrastruktur (skole, sykehjem, barnhage el tilsvarende tjenester) gjennom utbyggingsavtale etter "Forskrift om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler".
- Krava i utbyggingsavtala skal vere rimeleg i forhold til utbygginga.
- Utbyggingstakten bør defineras.
- Utbyggingsrekkefølga av tiltak er sentral, i hht reguleringsplanen sine bestemmelsar
- Infrastruktur (Tiltak innan veg, vatn og avløp) må vere på plass før utbygging kan starte.
- Det kan ikkje gjevast dispensasjon frå ei utbyggingsavtale etter plan- og bygningsloven § 19 jf. PBL § 17-7.

I kommuneplanens arealdel (2013) står følgjande bestemmelse (innramma) og retningsline (kursiv);

1.2 Utbyggingsavtaler jf PBL §11-9 nr2::

Utbyggingsavtaler, jf PBL §11-9 nr 2, skal brukes der det er nødvendig å sikre at utbygginga skjer i samsvar med intensjoner i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Det vises til kommunestyres prinsippvedtak om utbyggingsavtaler i sak 40/06.

Retningslinje for utbyggingsavtale:

Utbyggingsavtalen skal sikre en best mulig infrastruktur og sikre at anlegg m.v. som kommunen skal overta og vedlikeholde, holder den standard kommunen krever. Utbyggingsavtalene skal utarbeides før 1.gangs behandling av områdeplan/detaljert reguleringsplan, legges ut på høring sammen med planforslaget, og følge planforslaget til endelig behandling i kommunestyret. Dette skal sikre medvirkning av berørte grupper og interesser som forutsatt i lov om utbyggingsavtaler.

Medverknad

Kommunedirektøren legger opp til en kort og effektiv innspillrunde før kommunestyret får saken til behandling. Det vil bli utsendt et kort digitalt skjema til aktuelle parter. I denne saken er det ikkje mange parter, eksisterande utbyggingssselskap med utbyggingsavtale og Bjorli Lesja løypelag. Det blir også lagt ut informasjon på kommunens heimeside og gjennom avis. Kommunedirektøren vurderer med dette at plan- og bygningslovens krav i §17-2 er oppfylt.

Utbyggingsavtaler - prosess

- Krav til utbyggingsavtale vert framsatt i oppstartsmøte, eller så tidleg som mogleg i ein planprosess til utbyggaren/forslagsstillaren.
- Kommunedirektøren, for tida avdeling for forvaltning forhandlar og utformar avtalene.
- Utbyggingsavtala følg prosessen til arealplanane (reguleringsplan, områdereguleringsplan etc). – varsel om oppstart, høyring og vedtak. Utbyggingsavtala vert behandla i same politiske organ som reguleringsaken forvaltningsutval og kommunestyre. Dersom planen behandlas i formannskap vert også utbyggingsavtala behandla der.
- Forslag til utbyggingsavtale skal normalt leggas ut på høyring samstundes med 1. gongs høyring av reguleringsaken/områdereguleringa.

Vurdering

Bruk av utbyggingsavtaler jamfør plan- og bygningslova legg opp til ein langt større mogleg bruk av utbyggingsavtaler både geografisk og tematisk, enn dagens prinsippvedtak i Lesja kommune. Denne moglegheiten meiner kommunedirektøren kommunen må legge til rette for. Dette vil vere positivt for både for utbyggar, samfunn og kommunen.

Mangler ved prinsippvedtak av 2006

Prinsippvedtaket av 2006 er i dag utdatert og dekkjer ikkje behovet i 2021 korkje for kommunen, samfunnet eller utbyggaren. Døme på sentrale manglar kommunedirektøren og kommunen har erfart er at eksisterande prinsippvedtak;

- Dekkjer ikkje alle utbyggingsformål og heile kommunen.
- For einsidig fokus på grøn infrastruktur og ikkje anna infrastruktur og utbyggingssamanheng
- Manglande fokus på utvikling til sentrumsområda; Bjorli, Lesjaskog, Lesjaverk, Lesja.
- Eit tydelegare krav til kva utbyggar skal koste og kva kommunen skal koste.
- Manglar fokus på bustad
- Kommunen overtar ikkje lengre køyreveggar.
- Utbyggingsavtale kan ikkje vedtakas og underskrivas under før arealplanen er vedtatt.

For utbyggarar, grunneigarar og kommunen har utbyggingsavtaler blitt eit effektivt hjelpemiddel for å få gjennomført utbyggingsprosjekt. For utbyggar og grunneigar vil slike avtaler ha sin styrke i at prosjekter ikkje stopper opp i påvente av finansiering. For kommunen vil avtalebasert løysingar i stadig sterkare grad bli ein nødvendighet for å sikre samfunnet og Lesja kommune sine interesser i forbindelse med nye utbyggingsprosjekt som planleggas. I Lesja kommune ynskjer kommunedirektøren i større grad å nytte utbyggingsavtaler og den moglegheiten som ligg i dette.

Kommunedirektøren ser i større grad at det er behov for fleire fellestiltak i sentrum, til dømes Bjorli, meir gang- og sykkelveg for å sikre mjuke trafikantar etter fleire år med utbygging. Det kan også vere tiltak som utviding av vegar, ny bru, p-plassar, treningsparkar med meir. Reknestykket settas opp etter kva behovet er for den enkelte utbygginga, og plan- og bygningslova sett eit krav til forhaldsmessigheit. Det vil si at krava som settas i utbyggingsavtala skal vere forhaldsmessig det som skal byggas ut. Utbygging av fritidsformål og næringsformål vil måtte vere med å koste ein del av samanhengande sti- og løypesystem, men også slik som gang- og sykkelveggar. Dette er forhaldsmessig da fritidsdestinasjonar, fritidsformål og enkelte næringsformål treng denne infrastrukturen.

Reknestykket for kva eit utbyggingsområde skal vere med å dekke vil vere avhengig av den enkelte utbygginga og arealplanen, samt infrastrukturen rundt. Kommunedirektøren meiner utbyggingsavtalene må ha ei matrise å forhalde seg til for utrekning av bidrag til ulike tiltak. Kommunedirektøren foreslår følgjande;

Det betalast eit beløp per BRA (bruttoareal) næringsformål/fortetta eller høgt utnytta einheiter fritidsformål/boligformål/kombinertformål/anna formål til tiltak A, B, C...	Beløp * BRA til tiltak A Beløp * BRA til tiltak B Beløp * BRA til tiltak C
Det betalas eit beløp per BRA til grønne formål	Beløp *BRA til grønne formål
Det betalas eit beløp per tomt (når tomtas BYA (bebygd areal) er lik kommuneplanens føringar) til tiltak A, B, C...	Beløp * tomt frittliggande fritidstomt til tiltak A Beløp * tomt frittliggande fritidstomt til tiltak B ...
Det betalast eit beløp per tomt (når tomtas BYA er lik kommuneplanens føringar) til grønne tiltak	Beløp*tomt frittliggande fritidstomt til til grønne tiltak

Lesja kommune har tidlegare praktisert at det vert betalt eit beløp per tomt til grønne tiltak. Dette vil ikkje vere ei tilstrekkeleg løysing for alle tiltak og utbyggingsområde. Til dømes kan ei tomt huse mange tiltak som hotell, matbutikk, kontorbygning etc., der bør ein ta utrekning for BRA. Mange av reguleringsplanane til fritidsformål har BYA (fotavtrykket til bygget) og ikkje BRA, og der må tomt eller BYA nyttas. Kommunedirektøren anbefalar eit ein har to utrekningsmåtar.

Utbyggingsavtalane har vore organisert slik at ei utbyggingsavtale har kvart sitt fond der pengane vert betalt inn. Kommunedirektøren ser dette har fungert godt, men at det krev god systematikk og ein del tid for å organisere desse når det vert mange avtaler. Kommunedirektøren anbefalar dette vidareført, eventuelt at ein for større infrastrukturtiltak kan ha eit fond for eit tiltak eller ei samling av tiltak i eit område.

Kommunedirektøren har innhenta inspirasjon frå andre hyttekommuner som Ringebu og Gausdal for utforming av prinsippvedtak. Viktigast for Lesja er likevel å tilpasse prinsippvedtaket etter kommunens 14-årige erfaring med utbyggingsavtaler. Vi må forhalde oss til lovteksta i plan- og bygningslova og reglane for bruk av utbyggingsavtale. Juridisk er utbyggingsavtaler eit stort felt, det er fleire ting som ikkje er lov i ei utbyggingsavtale, til dømes sosial infrastruktur.

Kommunedirektøren meiner det er fornuftig at formannskap, forvaltningsutval og kommunestyre fastlegg hovuddrammene for utbyggingsavtala i dette prinsippvedtaket. Kommunedirektøren bygger vidare på utbyggingsavtalane og malen vi har med ein kontroll mot advokat for å sikre avtala juridisk. Vidare følg utbyggingsavtalanen den enkelte planprosessen.

Dokumenter

Vedlegg

- 1 vedtak utbyggingsavtaler prinsippvedtak
- 2 utbyggingsavtale prinsipper 2006

Innstilling:

Lesja kommunestyre vedtar med hjemmel i paragraf 17- 2 i plan- og bygningsloven følgjande forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler i Lesja kommune:

1. I forbindelse med gjennomføring av arealplaner både endringer og nye, skal det inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/ utbyggere før utbyggingen kan starte opp.
2. Kravet om utbyggingsavtale gjeld for heile kommunen og for alle utbyggingsformål.
3. Lesja kommune inngår utbyggingsavtaler innanfor følgjande tiltak;
 - Veg, veganlegg, p-plassar, vatn og avløpsledningar og anlegg. Lesja kommune sin VA-norm, og statens vegvesen sine handbøker leggas til grunn for utforming.
 - Gang- og sykkelveger og andre trafikksikkerheitstiltak.
 - Brann og renovasjonsløyisingar.
 - Friområde, leikearealer, treningsparkar, skiløyper, planfrie kryssingar, kulverter, brygger, grønstruktur med meir.
 - Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, handtering av forurensa grunn, belysning, kvalitetstiltak i fellesområde, sentrumsområde, parkanlegg, skilting, gjerdehald, bruk av alternative energikjelder med meir)
 - Bolig; avtale om tal boliger i eit område, eller største og minste boligstørrelse, bygningens utforming, universell utforming, livsløpsstandard, tilpassing til ulike brukargrupper, krav til kvalitet, energieffektivitet med meir. Dette gjelder både der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett til ein andel av boligane til markedspris, og der det ikkje er forkjøpsrett.
4. Når det gjelder kostnadsfordeling for bygging, forutsett kommunestyret at grunneigar/utbygger dekker alle utgifter forbundet med planlegging og opparbeidelse av infrastruktur som er nødvendig for utbygginga. Vidare forutsettas det at grunneigar/utbygger bekostar framføring av eksterne anlegg som veg, vatn, avløp, energi- og kommunikasjonsanlegg til utbyggingsområdet frå næraste angive offentlege tilknyttingspunkt, eller betaler kommunen for slik framføring. Dersom utbygginga førar til meirbelastning av eksisterande infrastruktur kan utbygger/grunneigar måtte utbetre eller dekke ein forholdsmessig andel av utgiftane til utbetring eller utvidelse.
5. Teknisk hovudanlegg (vatn- og avløpsledningar, pumpestasjonar, kummar, høgdebasseng, vegar, gang- og sykkelvegar osv, lista er ikkje uttømmende), trafikkareal, friområde og liknande overdras vederlagsfritt og fri for heftelser til kommunal eige og vedlikehaldas seinast samtidig med at kommunen overtar ansvaret for drifta. Før overtakelse skal innretningane og anlegga vere opparbeida i henhold til Lesja kommune sine standarder. For anlegg som Lesja kommune skal overta skal kommunen delta på befaring før ferdigattest skrivas ut før det aktuelle anlegget. Overtakelsesprotokoll skal skrivas og kommunen tar ikkje over anlegg før dei er i tråd med gjeldande løyve og retningsliner.

6. tiltak som omfattas av utbyggingsavtala skal ferdigstillas i henhold til avtalte fristar. Med bakgrunn i opparbeidelsesplikten og eventuelle rekkefølgebestemmelser, gjevast det ikkje tillatelse til frådeling/seksjonering/tilkopling og liknande før det er underskrive utbyggingsavtale.
7. krav til rekkefølge står sentralt i utbyggingsavtalen og følger ofte opp reguleringsplanen/arealplanens rekkefølgekrav.
8. For aktuelle utbyggingsavtaler stillas krav om etablering av velforening
9. For regulering av områder

Kommunen overtar som hovudregel ikkje vegar.

Dei nye prinsippa vil gjelde for alle arealplanar frå vedtaksdato, også dei i prosess som ikkje er sendt på 1. gongs behandling/høyring enda.

Frank Westad
kommunedirektør