



Horten kommune

Vår ref. 07/14208
07/1543 - 3 / FA-L80

Saksbehandler:
Tore Siljan

Utbyggingsavtaler - prinsippavklaring

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Kommunalutvalg for næringsutvikling, teknikk og miljø	04.06.2007	029/07
Kommunestyret	18.06.2007	063/07

Rådmannens innstilling

Horten kommune vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 64a følgende retningslinjer for utbyggingsavtaler:

1. Ved gjennomføring av arealplaner skal det – når private grunneiere eller utbyggere står for utbyggingen av et område – inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger før utbygging kan settes i gang.
2. Kravet om utbyggingsavtale gjelder for hele kommunen hvor det innenfor et planområde skal bygges ut mer enn 4 boenheter eller næringsområde større enn 3 da eller for bygg større enn 500 m² T-BRA. Når forholdene tilsier det, kan det også bli krevd utbyggingsavtale ved mindre utbygginger.
3. Utbyggingsavtalen skal ta utgangspunkt i vedtatte arealplaner med bestemmelser og andre tema- eller sektorplaner som gjelder for det området som skal bygges ut.
4. Grunneier/utbygger skal dekke alle utgifter forbundet med planlegging og opparbeidelse av teknisk og grønn infrastruktur innen utbyggingsområdet. I tillegg forutsettes det at grunneier/utbygger bekoster fremføring av eksterne infrastrukturanlegg til utbyggingsområdet fra nærmeste offentlige tilknytningspunkt eller betaler en forholdsmessig andel av infrastruktur utenfor utbyggingsområdet som kommunen må opparbeide eller oppgradere som følge av utbyggingen.
5. Teknisk infrastruktur skal bygges ut iht vedtatte tekniske normer og kommunens generelle krav/standarder til teknisk utforming/utførelse. I tillegg kan det bli satt krav om egen kommunalteknisk avtale der kommunen forutsettes å overta anleggene.
6. Tekniske hovedanlegg, offentlige trafikkarealer, friområder og liknende skal overdras vederlagsfritt og fri for heftelser til kommunalt eie og vedlikehold senest samtidig med at kommunen overtar ansvaret for driften. Ansvaret for vedlikehold av lekeplasser o l skal som hovedregel tillegges aktuelle boligområder. Organisatoriske forhold knyttet til dette kan være del av utbyggingsavtalen.
7. Utbyggingsavtalen kan omfatte boligpolitiske tiltak i nye boligområder (boligtyper, kvalitet, tilgjengelighet, energieffektivitet og -kilde m v).
8. Det kan stilles krav om rekkefølge for gjennomføring av de ulike tiltakene.
9. Utbygger må stille tilfredsstillende bankgaranti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter utbyggingsavtalen.
10. Rådmannen gis fullmakt til å fremforhandle og undertegne utbyggingsavtaler.
11. Retningslinjene inngår i kommuneplanens arealdel og rulleres som del av denne.

18.06.2007 Kommunestyret

Vedtak:

Horten kommune vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 64a følgende retningslinjer for utbyggingsavtaler:

1. Ved gjennomføring av arealplaner skal det – når private grunneiere eller utbyggere står for utbyggingen av et område – inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger før utbygging kan settes i gang.
2. Kravet om utbyggingsavtale gjelder for hele kommunen hvor det innenfor et planområde skal bygges ut mer enn 4 boenheter eller næringsområde større enn 3 da eller for bygg større enn 500 m² T-BRA. Når forholdene tilsier det, kan det også bli krevd utbyggingsavtale ved mindre utbygginger.
3. Utbyggingsavtalen skal ta utgangspunkt i vedtatte arealplaner med bestemmelser og andre tema- eller sektorplaner som gjelder for det området som skal bygges ut.
4. Grunneier/utbygger skal dekke alle utgifter forbundet med planlegging og opparbeidelse av teknisk og grønn infrastruktur innen utbyggingsområdet. I tillegg forutsettes det at grunneier/utbygger bekoster fremføring av eksterne infrastrukturanlegg til utbyggingsområdet fra nærmeste offentlige tilknytningspunkt eller betaler en forholdsmessig andel av infrastruktur utenfor utbyggingsområdet som kommunen må opparbeide eller oppgradere som følge av utbyggingen.
5. Teknisk infrastruktur skal bygges ut iht vedtatte tekniske normer og kommunens generelle krav/standarder til teknisk utforming/utførelse. I tillegg kan det bli satt krav om egen kommunalteknisk avtale der kommunen forutsettes å overta anleggene.
6. Tekniske hovedanlegg, offentlige trafikkarealer, friområder og liknende skal overdras vederlagsfritt og fri for heftelser til kommunalt eie og vedlikehold senest samtidig med at kommunen overtar ansvaret for driften. Ansvaret for vedlikehold av lekeplasser o l skal som hovedregel tillegges aktuelle boligområder. Organisatoriske forhold knyttet til dette kan være del av utbyggingsavtalen.
7. Ubyggingsavtalen kan omfatte boligpolitiske tiltak i nye boligområder (boligtyper, kvalitet, tilgjengelighet, energieffektivitet og -kilde m v).
8. Det kan stilles krav om rekkefølge for gjennomføring av de ulike tiltakene.
9. Utbygger må stille tilfredsstillende bankgaranti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter utbyggingsavtalen.
10. Alle utbyggingsavtaler legges frem for politisk behandling.
11. Retningslinjene inngår i kommuneplanens arealdel og rulleres som del av denne.

PROTOKOLLTILFØRSEL:

Kommunen må tilrettelegge en utbyggingsavtale med utbygger, på en måte som ikke hindrer en normal fremdrift man kan forvente. Det gjelder arbeidet med å kunngjøre oppstart, avtale som skal legges ut på høring og kunngjøring. Videre så må kommuneplanens arealdel og rullering ikke uten videre være til hinder for en utbyggingsavtale.

Møtebehandling:

Roar Jalland fremmet følgende endringsforslag pkt. 10:

Alle utbyggingsavtaler legges frem for politisk behandling.

Børre Jacobsen foreslo:

Protokolltilførsel fra NTM følger saken.

Votering:

Kommunalutvalgets innstilling pkt. 1-9 og 11 enstemmig vedtatt

Jallands endringsforslag pkt. 10 vedtatt med 21 mot 20 stemmer avgitt for kommunalutvalgets innstilling pkt. 10.

Jacobsens forslag enstemmig vedtatt.

04.06.2007 Kommunalutvalg for næringsutvikling, teknikk og miljø

Kommunalutvalgets innstilling til kommunestyret:

Er lik rådmannens innstilling.

PROTOKOLLTILFØRSEL:

Kommunen må tilrettelegge en utbyggingsavtale med utbygger, på en måte som ikke hindrer en normal fremdrift man kan forvente. Det gjelder arbeidet med å kunngjøre oppstart, avtale som skal legges ut på høring og kunngjøring. Videre så må kommuneplanens arealdel og rullering ikke uten videre være til hinder for en utbyggingsavtale.

Møtebehandling:

Harald Nilsen fremmet følgende protokolltilførsel:

Kommunen må tilrettelegge en utbyggingsavtale med utbygger, på en måte som ikke hindrer en normal fremdrift man kan forvente. Det gjelder arbeidet med å kunngjøre oppstart, avtale som skal legges ut på høring og kunngjøring. Videre så må kommuneplanens arealdel og rullering ikke uten videre være til hinder for en utbyggingsavtale.

Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Bakgrunn

Nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om utbyggingsavtaler gjelder fra 01.07.2006. Kapittel XI-A med tilhørende forskrifter regulerer bruken av utbyggingsavtaler ved gjennomføring av kommunale arealplaner. De nye lovreglene trekker opp rammer for hva slik avtale mellom grunneier eller utbygger og kommunen kan gå ut på og skal bidra til å sikre forutsigbarhet for utbyggere, kommunen og andre berørte.

Prinsippsak om bruk av utbyggingsavtaler etter plan- og bygningslovens § 64a må legges frem for kommunestyret til vedtak.

Faktiske forhold

Kommunestyret har tidligere gjort vedtak om bruk av utbyggingsavtaler:

KOMMUNESTYRET 12.12.2001, SAK 151/01

VEDTAK

- 1) **Borre kommune vedtar mal for utbyggingsavtale datert 25.10.01.**
- 2) **Det skal benyttes utbyggingsavtale for gjennomføring av større fortetningsprosjekt eller områder / felt i privat regi.
Unntatt fra kravet er byggeprosjekter som omfatter mindre enn 4 boenheter.**
- 3) **Utformingen av en utbyggingsavtale skal gjøres parallelt med regulerings- eller bebyggelsesplanarbeidet. Kommunen skal ikke undertegne utbyggingsavtalen før regulerings- eller bebyggelsesplan er vedtatt av kommunestyre.**
- 4) **Rådmannen gis fullmakt til å utarbeide og undertegne utbyggingsavtaler på vegne av kommunen.**

På grunn av lovendringen må det gjøres nytt vedtak etter lovfestet prosedyre.

Varsel om at kommunen vil benytte utbyggingsavtaler iht det nye lovverket har vært kunngjort med frist for innspill. En rekke instanser som bl a lokale entreprenører og større utbyggere har i tillegg vært tilskrevet. Det har ikke kommet merknader til prinsippsaken innen fristen.

Generelt om innhold i utbyggingsavtale (iht veileder fra KRD)

I hovedsak vil utbyggingsavtale etter behov i det enkelte tilfelle kunne omfatte:

- Teknisk og grønn infrastruktur som følger av opparbeidelsesplikten i § 67 og § 69 i plan- og bygningsloven:

- vei, vann og avløp
- gang- og sykkelveier
- friområder, lekearealer og grønnstruktur

- Boligpolitiske tiltak og bygningers utforming.

- fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser og sikring av minstestørrelse
- krav til utforming som går lenger enn det som kan vedtas i plan (f eks universell

utforming)

- forkjøpsrett for en andel av boligene til markedspris

- Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtaket. Særlige forutsetninger om nødvendighet og forholdsmessighet må være tilstede. Dette kan bl a omfatte

- o Spesielle infrastrukturtiltak som følger av den konkrete utbyggingen (f eks tyngre eksterne vei-, vann- og avløpsanlegg, belysning, skilting og turveier, tilrettelegging for og tilknytning til fjernvarme)
- o Miljø- og kulturtiltak (f eks støyskjermer, håndtering av forurenset grunn, kvalitetstiltak i byrom og parkområder, miljøoppfølgingsprogram m v)

- Organisatoriske tiltak (f eks etablering av velforeninger, organisering av privat drift og vedlikehold m v)
- Utbyggingstakt

Det kan ikke avtales at grunneier eller utbygger helt eller delvis skal bekoste infrastruktur som skoler, barnehager, sykehjem eller tilsvarende tjenester som det offentlige i medhold av lov er forpliktet til å skaffe til veie. Forbud mot dette er vedtatt som egen forskrift til plan- og bygningsloven.

Kommunen skal kunngjøre oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale i den enkelte sak. Forslaget til avtale skal legges ut til høring. Når avtalen er inngått skal den kunngjøres.

Utbyggingsavtale kan kunngjøres og fremforhandles parallelt med behandlingen av reguleringsplan eller bebyggelsesplan, men avtalen kan ikke gjøres bindende før plangrunnlaget er vedtatt. Avtalen skal foreligge før igangsettingstillatelse for byggeprosjektet kan gis.

Lover og forskrifter

Plan- og bygningsloven

Vurdering

Hensikten med å fastsette forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler er å øke forutsigbarheten for utbyggere og grunneiere om hvilke krav som vil stilles til utbygging i kommunen og sikre at utbyggingen skjer iht kommunens vedtatte plangrunnlag.

Økonomiske konsekvenser

Ingen direkte av vedtaket.

Konklusjon/anbefaling

Følgende forutsetninger foreslås lagt til grunn:

1. Ved gjennomføring av arealplaner skal det – når private grunneiere eller utbyggere står for utbyggingen av et område – inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger før utbygging kan settes i gang.
2. Kravet om utbyggingsavtale gjelder for hele kommunen hvor det innenfor et planområde skal bygges ut mer enn 4 boenheter eller næringsområde større enn 3 da eller for bygg større enn 500 m² T-BRA. Når forholdene tilsier det, kan det også bli krevd utbyggingsavtale ved mindre utbygginger.
3. Utbyggingsavtalen skal ta utgangspunkt i vedtatte arealplaner med bestemmelser og andre tema- eller sektorplaner som gjelder for det området som skal bygges ut.
4. Grunneier/utbygger skal dekke alle utgifter forbundet med planlegging og opparbeidelse av teknisk og grønn infrastruktur innen utbyggingsområdet. I tillegg forutsettes det at grunneier/utbygger bekoster fremføring av eksterne infrastrukturanlegg til utbyggingsområdet fra nærmeste offentlige tilknytningspunkt eller betaler en forholdsmessig andel av infrastruktur utenfor utbyggingsområdet som kommunen må opparbeide eller oppgradere som følge av utbyggingen.
5. Teknisk infrastruktur skal bygges ut iht vedtatte tekniske normer og kommunens generelle krav/standarder til teknisk utforming/utførelse. I tillegg kan det bli satt krav om egen kommunalteknisk avtale der kommunen forutsettes å overta anleggene.
6. Tekniske hovedanlegg, offentlige trafikkarealer, friområder og liknende skal overdras vederlagsfritt og fri for heftelser til kommunalt eie og vedlikehold senest samtidig med at kommunen overtar ansvaret for driften. Ansvaret for vedlikehold av lekeplasser o l skal som hovedregel tillegges aktuelle boligområder. Organisatoriske forhold knyttet til dette kan være del av utbyggingsavtalen.
7. Utbyggingsavtalen kan omfatte boligpolitiske tiltak i nye boligområder (boligtyper, kvalitet, tilgjengelighet, energieffektivitet og -kilde m v).
8. Det kan stilles krav om rekkefølge for gjennomføring av de ulike tiltakene.

9. Utbygger må stille tilfredsstillende bankgaranti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter utbyggingsavtalen.
10. Rådmannen gis fullmakt til å fremforhandle og undertegne utbyggingsavtaler.
11. Retningslinjene inngår i kommuneplanens arealdel og rulleres som del av denne.

Det vil være praktisk at disse retningslinjene innarbeides i de utfyllende bestemmelsene til kommuneplanens arealdel og rulleres som del av denne.