

Saksframlegg

IKRAFTTREDEN AV LOVREGLER FOR UTBYGGINGSAVTALER

- FORUTSIGBARHETSVEDTAK JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 64 A

Arkivsaksnr.: 06/11617

Forslag til innstilling:

I medhold av pbl. § 64 a fatter bystyret i Trondheim følgende vedtak:

Forutsigbarhetsvedtak, pbl. § 64 a

1 Geografisk avgrensning

Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede.

Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl. § 64 a, der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.

2 Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/ eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/ tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen eller som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme o.l..

3 Boligosiale tiltak

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

4 Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

Prinsippet om full kostnadsoverveltning som vedtatt i bystyrets sak 75/ 1993, "Avgifter/ kostnadsoverveltning" opprettholdes.

5 Aktuelle kommunale dokumenter

Dokumenter som kommuneplanens arealdel og boligprogrammet gir utbyggere og grunneiere viktige opplysninger om kommunens samfunnsmessige mål, og om for eksempel skolekapasitet, eksisterende infrastruktur og geotekniske forhold.

6 Fremtidige vedtak etter pbl. § 64 a

Bystyret ber rådmannen innarbeide dette vedtaket i forslag til ny kommuneplanens arealdel.

Trondheim kommune

Saksutredning:

Bakgrunn

Regler om utbyggingsavtaler trer i kraft 01.07.2006. Reglene er tatt inn som nytt kapittel *XI-A Utbyggingsavtaler* i plan- og bygningsloven (pbl.), supplert med forskrift som forbyr avtaler om bidrag til såkalt sosial infrastruktur. Utskrift av pbl. kap. XI-A ved saken som vedlegg 1.

Loven definerer utbyggingsavtale som en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter plan- og bygningsloven, og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan. Det er gitt materielle regler som angir hva det kan inngås avtale om, og det innføres saksbehandlingsregler som innebærer offentlighet rundt avtaleprosessen og som knytter avtaleforhandlingene tettere opp til planprosessen.

Lovreglene kan finnes på www.lovdato.no som endringslov til plan- og bygningsloven. I tillegg finnes det stoff om temaet utbyggingsavtaler på Kommunal- og regionaldepartementets sider på www.odin.no, under Bolig og bygg, Temasider, Utbyggingsavtaler.

Krav om forutsigbarhetsvedtak, pbl. § 64 a

Etter at reglene har trådt i kraft kan utbyggingsavtaler ikke inngås før kommunestyret/ bystyret har fattet vedtak om i hvilke tilfelle slike avtaler er en forutsetning for utbygging, og hvilke forventninger kommunen har til avtalen. Formålet med bestemmelsen er å gi grunneiere og utbyggere forutsigbarhet med hensyn til når avtale forventes inngått, og hva som forventes regulert gjennom avtale. Det skal legges til rette for medvirkning av berørte grupper og interesser.

Trondheim kommune har lang praksis for å benytte utbyggingsavtaler, og kommunens forventning om bruk av utbyggingsavtaler er allerede nevnt i boligprogrammet. For å forberede reglens ikrafttreden bedre vil rådmannen likevel fremme egen sak for bystyret før lovreglene trer i kraft.

Trondheim kommune utarbeider en rekke dokumenter som gir grunneiere og utbyggere informasjon om aktuell arealbruk og utviklingsmuligheter. Kommuneplanens arealdel og boligprogrammet er sentrale her. På sikt bør "forutsigbarhetsvedtaket" trolig fattes i tilknytning til kommuneplanens arealdel, som er det overordnede arealplandokumentet. Hensynet til medvirkning vil da ivaretas gjennom planprosessen. (Arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel er påbegynt. Byplankontoret tar sikte på å legge frem forslag i 4. kvartal 2006, og bystyrevedtak i 2007.)

Rådmannen har invitert et utvalg utbyggere og store grunneiere, Næringsforeningen og Forbrukerrådet til å komme med innspill til saken, slik at det kan legges til rette for at kommunens vedtak omfatter informasjon som er aktuell for grunneiere, utbyggere og andre interesserte.

Rådmannen har pr. i dag ikke mottatt innspill fra utbyggere eller andre mottakere av henvendelsen. Dersom det i perioden frem mot bystyrets behandling av saken kommer innspill vil de ettersendes, med rådmannens eventuelle kommentarer.

Vedtaket om bruk av utbyggingsavtaler jf. § 64 a kan fattes for hele eller deler av kommunen, i ett eller flere vedtak. Rådmannen finner det mest hensiktsmessig at det fattes ett overordnet vedtak for kommunen, selv

Trondheim kommune

om dette da innholdsmessig blir noe mindre konkret enn det vedtak knyttet til bestemte områder ville kunne være. Skal et forutsigbarhetsvedtak være veldig konkret, må planleggingen av prosjektet ha kommet relativt langt, og det er neppe i tråd med hensynene bak lovbestemmelsen. Dokumenter som kommuneplanens arealdel og boligprogrammet antas sammen med ett bystyrevedtak i forhold til pbl. § 64 a å gi tilstrekkelig forutsigbarhet.

For øvrig vil de nye saksbehandlingsreglene for utbyggingsavtaler medføre et sterkere fokus på gjennomføringsmuligheter og –kostnader allerede når arbeid med arealplan for det aktuelle området startes opp, slik at eventuelle ulemper ved et mer overordnet forutsigbarhetsvedtak oppveies.

Trondheim kommunes formål med utbyggingsavtalene

For Trondheim kommune har formålet med å inngå utbyggingsavtaler vært å sikre en god gjennomføring av vedtatte arealplaner, med særlig fokus på å ivareta de offentlige interessene som ligger i arealplanene. Dette vil fortsatt være hovedmålet. I praksis gjelder dette hovedsaklig kommunaltekniske anlegg som vei-, vann- og avløpsanlegg og offentlige friområder. Trondheim kommune har i liten grad, om noen, inngått avtaler som omfatter bidrag til såkalt sosial infrastruktur.

Kort oppsummert er det fire hovedspørsmål kommunen søker å avklare gjennom avtalen:

- Hvilke offentlige tiltak/ anlegg skal bygges?
- Hvilken teknisk kvalitet skal de ha?
- Hvem skal betale?
- Hvem skal ha ansvar for drift og vedlikehold av ferdigstilte anlegg?

Erfaringsvis er det den økonomiske siden av avtalene som er gjenstand for diskusjon, og det er her grunneiernes/ utbyggernes behov for forutsigbarhet er størst.

Forutsigbarhetsvedtak, pbl. § 64 a

1 Geografisk avgrensning

Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale avgrenses ikke geografisk, men gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede.

Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl. § 64 a, der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.

2 Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før utbygging der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/ eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/ tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen eller som følger av bestemmelser til planen, for eksempel trafikkanlegg og friområder. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme o.l..

Trondheim kommune

3 Boligsosiale tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming. Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene. Se pbl. § 64 b, 2. ledd.

4 Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

Retningslinjer for kostnadsfordeling for kommunaltekniske anlegg i Trondheim kommune har vært behandlet politisk flere ganger, senest i sak 75/ 1993. Der vurderte og vedtok man (igjen) prinsippet om full kostnadsovervelting. (Se vedlegg 2.) Prinsippet har fungert godt, og er vel kjent for utbyggere i kommunen. Rådmannen foreslår at dette prinsippet opprettholdes som utgangspunkt for kommunens forventninger til utbyggernes bidrag til tiltak som er nødvendige for utbyggingen.

Kommunens prinsipper for kostnadsfordeling må også sees i sammenheng med pbl. kapittel XII om krav til byggetomta, refusjonsbestemmelsene i pbl. kapittel IX, system for grunneiertilskudd, ordningen med årsgebyr og tilknytningsgebyr for vann- og avløpstjenester, samt kommunens budsjetter.

5 Aktuelle kommunale dokumenter

Dokumenter som kommuneplanens arealdel og boligprogrammet gir viktige opplysninger om kommunens samfunnsmessige mål, og om for eksempel skolekapasitet, eksisterende infrastruktur og geotekniske forhold.

Dokumentene finnes på internett, under www.trondheim.kommune.no, Om kommunen, Planer og rapporter, under hhv. Arealplaner og Temaplaner. Utbyggere og grunneiere henvises til å søke informasjon her.

Annet

De nye lovbestemmelsene inneholder også saksbehandlingsregler for arbeidet med utbyggingsavtalene. Rådmannen utarbeider rutiner for dette, som samordnes med rutiner for utarbeidelse av arealplaner.

Dette er et felt som ikke har vært lovregulert tidligere. Årsaken til at det nå gjøres er at det ble satt fokus på enkelte tilfelle der kommuner stilte svært usaklige vilkår for å gi byggetillatelse. Det har vært ulik praksis i kommunene med hensyn til hva en utbyggingsavtale er, og om det har vært et aktuelt verktøy.

Kommunenenes Sentralforbund (KS) har engasjert seg, og ønsker å kunne gi råd og veiledning om bruk av utbyggingsavtaler, og være knutepunkt for et forum for diskusjon og erfaringsutveksling kommunene imellom. Det skal bli interessant å se hvordan bruken av avtalene nå vil utvikle seg, og hvilken virkning dette vil få for utarbeidelse av arealplanene og gjennomføringen av dem.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at bystyret fatter vedtak om kommunens forventninger til når utbyggingsavtale skal inngås og om hva avtalene forventes å regulere, slik som beskrevet ovenfor under "Forutsigbarhetsvedtak, pbl. § 64 a". Dette er sammenfattet i innstilling/ forslag til vedtak.

Rådmannen anbefaler videre at forutsigbarhetsvedtaket deretter innarbeides i kommuneplanens arealdel, slik at det regelmessig blir revurdert og oppdatert.

Trondheim kommune

Rådmannen i Trondheim, 24.04.2006

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Bjørn Ekle
direktør

Ragnhild Børner
saksbehandler

Vedlegg

1 Kopi av lovtekst

2 Kopi av bystyresak 75/1993