

**Saksframlegg**

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for areal, miljø og teknikk	26/16	28.04.2016
Formannskapet	43/16	10.05.2016
Kommunestyret	53/16	02.06.2016
Utvalg for areal, miljø og teknikk	42/16	22.06.2016
Kommunestyret	75/16	06.09.2016

Forutsigbarhetsvedtak i Tydal kommune

Tydal mangler et vedtak om bruk av utbyggingsavtaler i kommunen. Med utbyggingsavtale menes ([plan og bygningsloven §17-1](#)): *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.*

Etter [PBL §17-2](#) er forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler at det er «*.fattet et kommunalt vedtak der kommunestyret selv angir hvilke tilfeller utbyggingsavtaler er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen. Kommunen skal legge til rette for medvirkning av berørte grupper og interesser*».

Saksopplysninger

Det viktigste virke- og hjelpemiddelet som kommunene kan ha for å sikre finansiering og gjennomføring av tiltak som er nødvendige i forbindelse med nye utbyggingsområder, er å benytte rekkefølgebestemmelser i reguleringsbestemmelsene til planen.

Rekkefølgebestemmelsene sikrer at planen får de kvaliteter 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.

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 for å sikre kvalitet og rettferdig fordeling av rettigheter og plikter mellom de involverte partene.

Rådmannen mener ut fra ovennevnte at det er grunnlag for å ta opp saken for å vurdere de forhold som gjør at kommunen kan kreve utbyggingsavtale og for hvilke type tiltak det vil være forventninger til mot utbyggere, investorer og lignende. Rådmann ønsker å legge frem et forutsigbarhetsvedtak for bruk av utbyggingsavtaler i Tydal kommune til behandling.

Etter at utbyggingsavtaler ble hjemlet i plan- og bygningsloven (fra 1.7.2006) 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 Tydal kommune mener rådmannen at utbyggingsavtalene er 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.

Et viktig prinsipp for utbyggingsavtalene er at de skal bygge på de økonomiske og øvrige ressursmessige forutsetninger for partene som inkluderes i avtalene. Avtalene skal knyttes til en bærekraftig arealdisponering i plan som videre legger forholdene til rette for samfunnsøkonomisk grunnlag for partene som forplikter seg i avtalene. I flere avtaler vil også kommunen måtte forplikte seg til å bidra. Kommunen må vedta prioriteringer innen gitte økonomiske rammer. Kommunen har også et visst ansvar for å stille krav som er fornuftige ut ifra bedriftsøkonomiske betraktninger sett fra grunneier og utbyggers side. Det tjener ingen at en part blir stilt ovenfor så stramme krav at prosjektet vil måtte stoppe opp, eller at prosjektet i verste fall går konkurs i utbyggingsperioden.

Det er to helt avgjørende kriterier som må ligge til grunn for utbyggingsavtalene:

Nødvendighetskriteriet

Dette kriteriet forutsetter at tiltaket eller det forholdet som kreves i avtalen er nødvendig for gjennomføring av planvedtaket. For å være nødvendig må tiltaket ha en direkte og saklig sammenheng med gjennomføringen av planen. Utbyggingen må være den direkte foranledningen av behovet som oppstår, enten for å dekke et behov for den nye utbyggingen (for eksempel ny atkomstvei eller nytt VA-nett til utbyggingsområdet) eller eventuelt å begrense en ulempe som oppstår for en tredjepart som følge av utbyggingen (for eksempel støyskjerm langs eksisterende vei, gangbro over trafikkert veg og lignende).

Forholdsmessighetskriteriet

Dette kriteriet forutsetter at bidraget i ytelsen eller tiltaket må stå i forholdsmessig sammenheng med utbyggingens størrelse og omfang (store utbygginger kan pålegges større bidrag enn små utbygginger). Dette må samtidig sees direkte i sammenheng til behovet som oppstår som følge av utbyggingen og i hvilken grad denne helt eller delvis utløser behovet for tiltaket eller ytelsen som kreves (en liten utbygging vil tvilsomt kunne pålegges å bygge en gangvei alene, dersom det også er eksisterende trafikk på veien som skaper dette behovet). I lovteksten er det også en henvisning til at de kostnadene som belastes utbygger eller grunneier må stå i forhold til den belastningen den aktuelle utbygging påfører kommunen. Det vil si at kommunen ikke kan finansiere egne ansvarsområder gjennom nye utbyggingsprosjekter der også kommunen selv har et ansvar. Men dersom kommunen selv bidrar med sin andel, vil det gis rom for å kunne kreve utvidede ytelser eller bidrag av utbygger eller grunneier. Det kan også kreves bidrag til offentlige behov innenfor gitte begrensninger som oppstår som en følge av utbyggingen.

Hva avtalen skal inneholde står beskrevet i [PBL §17-3](#):

«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.»

I forarbeidene til loven er det vist til at vedtaket skal gi forutsigbarhet for alle involverte parter. I prinsippet vil et vedtak da ikke være forutsigbart i forhold til innhold og omfang, men det vil gi forutsigbarhet ved at det presiseres at det må forventes en utbyggingsavtale for ”alle” tiltak som ønskes igangsatt. På et generelt grunnlag vil det vanskelig kunne gis noe anslag på omfanget, før en ser hvilke kostnader det er forbundet med det enkelte prosjekt.

Det er også naturlig å innføre gebyr på behandling av utbyggingsavtaler på lik linje med gebyrer for reguleringsplan.

Rådmannen foreslår at det skal betales gebyr for behandling av utbyggingsavtaler. *For denne behandlingen betaler tiltakshaver gebyr for arbeidet med saken i samsvar med lovens bestemmelser. Forslag til utbyggingsavtale må være av en slik kvalitet at den kan legges ut til offentlig ettersyn uten videre bearbeiding av kommunen. Gebyret settes til 8.000,- og er gjeldende fra vedtaksdato.*

Delegasjon

Rådmannen vil anbefale at kommunestyret delegerer ansvaret med inngåelse av utbyggingsavtaler til rådmannen. Dette punktet er ikke tatt opp i gjeldende delegasjonsreglement. Forutsigbarhetsvedtak etter §17-2 kan ikke delegeres. Her står det at det er kommunestyret selv som skal fatte vedtak.

Generelle vilkår

F. eks har Rygge kommune fattet et forutsigbarhetsvedtak tidligere med grenser etter antall boenheter og/eller utbyggingskostnad men de har endret dette i ettertid. De ser det som lite hensiktsmessig å binde opp til en beløpsgrense eller et antall boenheter siden det vil sette begrensninger for når man kan inngå en utbyggingsavtale.

Vurdering

Rådmannen foreslo på denne bakgrunn å sende forslag til forutsigbarhetsvedtak på høring. Det har ikke kommet inn noen merknader.

Rådmannen foreslår derfor at om bruk av utbyggingsavtaler i kommunen vedtas i tråd med høringsforslaget.

Rådmannens innstilling

Forutsigbarhetsvedtak

Tydal kommune ønsker å inngå utbyggingsavtaler om følgende tiltak:

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

Det er en forutsetning fra kommunens side 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 forholdsmessig bidrag til kommunen for slik framføring. Dersom utbyggingen fører til merbelastning av eksisterende infrastruktur, vil utbygger/grunneier måtte påregne å 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 Tydal kommune sine normer og standarder. Ansvar for vedlikehold av lekeplasser, turløyper, skiløyper, grøntområder o.l. skal som hovedregel være tomtefeltets (området).

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). Kommunen kan også kreve forkjøpsrett for kjøp av boliger til kommunale formål.

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.

Pbl § 17-4. Saksbehandling og offentlighet

Kommunen skal kunngjøre oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Dersom fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale bygger på kompetansen i § 17-3 andre 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.

Universell utforming

Skal ivaretas i alle utbygningsavtaler.

Miljøbetraktninger

Skal ivaretas i alle utbygningsavtaler.

Gebyr

For denne behandlingen betaler tiltakshaver gebyr for arbeidet med saken i samsvar med lovens bestemmelser. Forslag til utbyggingsavtale må være av en slik kvalitet at den kan legges ut til offentlig ettersyn uten videre bearbeiding av kommunen. Gebyret settes til 8.000,- og er gjeldende fra vedtaksdato.

Delegering

Kommunestyret delegerer ansvaret med inngåelse av utbyggingsavtaler etter kapittel 17 i plan og bygningsloven til rådmannen. Delegeringen tilføyes til gjeldende delegasjonsreglement.

Behandling i Utvalg for areal, miljø og teknikk - 28.04.2016

Forutsigbarhetsvedtak

Tydal kommune ønsker å inngå utbyggingsavtaler om følgende tiltak:

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

Det er en forutsetning fra kommunens side 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 forholdsmessig bidrag til kommunen for slik framføring. Dersom utbyggingen fører til merbelastning av eksisterende infrastruktur, vil utbygger/grunneier måtte påregne å 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 Tydal kommune sine normer og standarder. Ansvar for vedlikehold av lekeplasser, turløyper, skiløyper, grøntområder o.l. skal som hovedregel være tomtefeltets (området).

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). Kommunen kan også kreve forkjøpsrett for kjøp av boliger til kommunale formål.

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.

Pbl § 17-4. Saksbehandling og offentlighet

Kommunen skal kunngjøre oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Dersom fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale bygger på kompetansen i § 17-3 andre 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.

Universell utforming

Skal ivaretas i alle utbygningsavtaler.

Miljøbetraktninger

Skal ivaretas i alle utbygningsavtaler.

Gebyr

For denne behandlingen betaler tiltakshaver gebyr for arbeidet med saken i samsvar med lovens bestemmelser. Forslag til utbyggingsavtale må være av en slik kvalitet at den kan legges ut til offentlig ettersyn uten videre bearbeiding av kommunen. Gebyret settes til 8.000,- og er gjeldende fra vedtaksdato.

Delegering

Kommunestyret delegerer ansvaret med inngåelse av utbyggingsavtaler etter kapittel 17 i plan og bygningsloven til rådmannen. Delegeringen tilføyes til gjeldende delegasjonsreglement.

Innstilling i Utvalg for areal, miljø og teknikk - 28.04.2016

Forutsigbarhetsvedtak

Tydal kommune ønsker å inngå utbyggingsavtaler om følgende tiltak:

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

Det er en forutsetning fra kommunens side 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 forholdsmessig bidrag til kommunen for slik framføring. Dersom utbyggingen fører til merbelastning av eksisterende infrastruktur, vil utbygger/grunneier måtte påregne å 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 Tydal kommune sine normer og standarder. Ansvar for vedlikehold av lekeplasser, turløyper, skiløyper, grøntområder o.l. skal som hovedregel være tomtefeltets (området).

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). Kommunen kan også kreve forkjøpsrett for kjøp av boliger til kommunale formål.

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.

Pbl § 17-4. Saksbehandling og offentlighet

Kommunen skal kunngjøre oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Dersom fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale bygger på kompetansen i § 17-3 andre 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.

Universell utforming

Skal ivaretas i alle utbygningsavtaler.

Miljøbetraktninger

Skal ivaretas i alle utbygningsavtaler.

Gebyr

For denne behandlingen betaler tiltakshaver gebyr for arbeidet med saken i samsvar med lovens bestemmelser. Forslag til utbyggingsavtale må være av en slik kvalitet at den kan legges ut til offentlig ettersyn uten videre bearbeiding av kommunen. Gebyret settes til 8.000,- og er gjeldende fra vedtaksdato.

Delegering

Kommunestyret delegerer ansvaret med inngåelse av utbyggingsavtaler etter kapittel 17 i plan og bygningsloven til rådmannen. Delegeringen tilføyes til gjeldende delegasjonsreglement.

Enstemmig.

Behandling i Formannskapet - 10.05.2016

Innstilling i utvalg for areal, miljø og teknikk enstemmig vedtatt.

Innstilling i Formannskapet - 10.05.2016

Forutsigbarhetsvedtak

Tydal kommune ønsker å inngå utbyggingsavtaler om følgende tiltak:

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

Det er en forutsetning fra kommunens side 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 forholdsmessig bidrag til kommunen for slik framføring. Dersom utbyggingen fører til merbelastning av eksisterende infrastruktur, vil utbygger/grunneier måtte påregne å 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 Tydal kommune sine normer og standarder. Ansvar for vedlikehold av lekeplasser, turløyper, skiløyper, grøntområder o.l. skal som hovedregel være tomtefeltets (områdets).

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). Kommunen kan også kreve forkjøpsrett for kjøp av boliger til kommunale formål.

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.

Pbl § 17-4. Saksbehandling og offentlighet

Kommunen skal kunngjøre oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Dersom fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale bygger på kompetansen i § 17-3 andre 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.

Universell utforming

Skal ivaretas i alle utbygningsavtaler.

Miljøbetraktninger

Skal ivaretas i alle utbyggingsavtaler.

Gebyr

For denne behandlingen betaler tiltakshaver gebyr for arbeidet med saken i samsvar med lovens bestemmelser. Forslag til utbyggingsavtale må være av en slik kvalitet at den kan legges ut til offentlig ettersyn uten videre bearbeiding av kommunen. Gebyret settes til 8.000,- og er gjeldende fra vedtaksdato.

Delegering

Kommunestyret delegerer ansvaret med inngåelse av utbyggingsavtaler etter kapittel 17 i plan og bygningsloven til rådmannen. Delegeringen tilføyes til gjeldende delegasjonsreglement.

Behandling i Kommunestyret - 02.06.2016

Forslag fra Andreas Andersen SP

Saken utsettes og sendes tilbake til administrasjonen for videre utredning.

Forslag fra Andreas Andersen ble enstemmig vedtatt

Vedtak i Kommunestyret - 02.06.2016

Saken utsettes og sendes tilbake til administrasjonen for videre utredning.

Behandling i Utvalg for areal, miljø og teknikk - 22.06.2016

Forslag fra Svein Erik Unsgård:

Saken tas til orientering i AMT og sendes videre til politisk behandling i kommunestyret.

Forslag fra Svein Erik Unsgård enstemmig vedtatt.

Innstilling i Utvalg for areal, miljø og teknikk - 22.06.2016

Saken tas til orientering i AMT og sendes videre til politisk behandling i kommunestyret.

Behandling i Kommunestyret - 06.09.2016

Administrasjonen kommer med endringer til delegasjons-reglementet i henhold til forslag fra Andreas Andersen. Delegasjonsreglementet tas opp i kommunestyret.

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommunestyret - 06.09.2016

Forutsigbarhetsvedtak

Tydal kommune ønsker å inngå utbyggingsavtaler om følgende tiltak:

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

Det er en forutsetning fra kommunens side 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 forholdsmessig bidrag til kommunen for slik framføring. Dersom utbyggingen fører til merbelastning av eksisterende infrastruktur, vil

utbygger/grunneier måtte påregne å 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 Tydal kommune sine normer og standarder. Ansvar for vedlikehold av lekeplasser, turløyper, skiløyper, grøntområder o.l. skal som hovedregel være tomtefeltets (områdets).

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). Kommunen kan også kreve forkjøpsrett for kjøp av boliger til kommunale formål.

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.

Pbl § 17-4. Saksbehandling og offentlighet

Kommunen skal kunngjøre oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Dersom fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale bygger på kompetansen i § 17-3 andre 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.

Universell utforming

Skal ivaretas i alle utbygningsavtaler.

Miljøbetraktninger

Skal ivaretas i alle utbyggingsavtaler.

Gebyr

For denne behandlingen betaler tiltakshaver gebyr for arbeidet med saken i samsvar med lovens bestemmelser. Forslag til utbyggingsavtale må være av en slik kvalitet at den kan legges ut til offentlig ettersyn uten videre bearbeiding av kommunen. Gebyret settes til 8.000,- og er gjeldende fra vedtaksdato.

Delegering

Kommunestyret delegerer ansvaret med inngåelse av utbyggingsavtaler etter kapittel 17 i plan og bygningsloven til rådmannen. Delegeringen tilføyes til gjeldende delegasjonsreglement.