

Saksprotokoll

Utvalg: Kommunestyret
Møtedato: 18.12.2006
Sak: 87/06
Arkivsak: 06/1167
Tittel: **PRINSIPPVEDTAK OM BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER I NITTEDAL
KOMMUNE 2. GANGSBEHANDLING**

BEHANDLING:

Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

1. Utbyggingsavtaler vurderes og fremforhandles for byggeprosjekter på +/- 10 boenheter og/eller for byggeprosjekter som overstiger 10 mill kr over tre år. Utbyggingsavtaler kan inngås for prosjekter i alle deler av Nittedal kommune.
2. Følgende dokumenter legger føringer for kommunens prioriteringer i forbindelse med utbyggingsavtaler: Gjeldende kommuneplan, vedtatte kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner, boligpolitisk handlingsplan og gjeldende budsjett og handlingsplan. Rammene for bruken av utbyggingsavtaler finnes § 64 i plan og bygningsloven og i Veileder utbyggingsavtaler KRD mai 2006. I tillegg legges "Mal for utbyggingsavtaler" (sjekkliste) datert 15.05.2006 til grunn for utformingen av kommunale utbyggingsavtaler.
3. Forholdet mellom reguleringsplaner/bebyggelsesplaner og utbyggingsavtaler er at de første fastlegger innholdet og kvaliteten i det prosjektet som skal virkeliggjøres, mens utbyggingsavtalen regulerer eller er et virkemiddel for å gjennomføre prosjektet (planen). Særlig viktig er det at rekkefølgebestemmelsene blir fulgt opp i en utbyggingsavtale.
4. I hovedsak vil en utbyggingsavtale etter behov kunne omfatte følgende tiltak (jfr KRDs veileder):
 - a) Teknisk og grønn infrastruktur: Vei, vann og avløp; gang- og sykkelveier; friområder, lekearealer og grøntstruktur (jfr §§ 67 og 69 i pbl).
 - b) Boligpolitiske tiltak og bygningers utforming:
 - Fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser og sikring av minstestørrelser.
 - Krav til utforming som går lenger enn det som kan vedtas i plan (livsløpsstandard, krav til universell utforming, tilpasning til ulike brukergrupper, krav til kvalitet, herunder krav til energieffektivitet mv).
 - Forkjøpsrett for andel av boligene til markedspris (kommunen eller andre).
 - c) Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak:
 - Spesielle infrastrukturtiltak som følger av den konkrete utbyggingen.
 - Miljø- og kulturtiltak.
 - Organisatoriske tiltak.
 - Utbyggingstakt.

Ved vurdering av den finansiering som utbygger skal stå for, legges prinsippet om forholdsmessighet til grunn. Utbygging skal ikke finansiere annet enn den forholdsmessige delen som utbyggingen innebærer i forhold til omgivelsene.

5. 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. Ved vurdering av grensetilfeller vil spørsmålet om et tiltak er å forstå som lovpålagt, stå sentralt.
6. Rådmannen har ansvaret for å fremforhandle utbyggingsavtaler. Utbyggingsavtaler vedtas av formannskapet i plansaker hvor det fremmes en bebyggelsesplan og kommunestyret hvor det fremmes en reguleringsplan. Sluttbehandlingen skal skje etter at vedtak er fattet om reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Dersom det på et tidlig stadium i forhandlingene er nødvendig med en politisk avklaring, tas dette opp med formannskapet.
7. Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale skal kunngjøres. Forslag til utbyggingsavtale legges ut til offentlig ettersyn. Utbyggingsavtale kunngjøres når den er inngått.
8. I større og komplekse plansituasjoner kan det være aktuelt å supplere dette vedtaket (gjennom et nytt vedtak) etter § 64a i pbl med ytterligere retningslinjer eller forutsetninger for en utbyggingsavtale.

Saksprotokoll

Utvalg: Formannskapet
Møtedato: 11.12.2006
Sak: 127/06
Arkivsak: 06/1167
Tittel: **PRINSIPPVEDTAK OM BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER I NITTEDAL
KOMMUNE 2. GANGSBEHANDLING**

BEHANDLING:

Det ble votert punktvis:

1. Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt
2. Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt
3. Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt
4. Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt
5. Rådmannens innstilling ble vedtatt mot 1 stemme (Krf).
6. Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt
7. Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt
8. Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

1. Utbyggingsavtaler vurderes og fremforhandles for byggeprosjekter på +/- 10 boenheter og/eller for byggeprosjekter som overstiger 10 mill kr over tre år. Utbyggingsavtaler kan inngås for prosjekter i alle deler av Nittedal kommune.
2. Følgende dokumenter legger føringer for kommunens prioriteringer i forbindelse med utbyggingsavtaler: Gjeldende kommuneplan, vedtatte kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner, boligpolitisk handlingsplan og gjeldende budsjett og handlingsplan. Rammene for bruken av utbyggingsavtaler finnes § 64 i plan og bygningsloven og i Veileder utbyggingsavtaler KRD mai 2006. I tillegg legges "Mal for utbyggingsavtaler" (sjekkliste) datert 15.05.2006 til grunn for utformingen av kommunale utbyggingsavtaler.
3. Forholdet mellom reguleringsplaner/bebyggelsesplaner og utbyggingsavtaler er at de første fastlegger innholdet og kvaliteten i det prosjektet som skal virkeliggjøres, mens utbyggingsavtalen regulerer eller er et virkemiddel for å gjennomføre prosjektet (planen). Særlig viktig er det at rekkefølgebestemmelsene blir fulgt opp i en utbyggingsavtale.
4. I hovedsak vil en utbyggingsavtale etter behov kunne omfatte følgende tiltak (jfr KRDs veileder):
 - a) Teknisk og grønn infrastruktur: Vei, vann og avløp; gang- og sykkelveier; friområder, lekearealer og grøntstruktur (jfr §§ 67 og 69 i pbl).
 - b) Boligpolitiske tiltak og bygningers utforming:
 - Fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser og sikring av minstestørrelser.
 - Krav til utforming som går lenger enn det som kan vedtas i plan (livsløpsstandard, krav til universell utforming, tilpasning til ulike brukergrupper, krav til kvalitet, herunder krav til energieffektivitet mv).

- Forkjøpsrett for andel av boligene til markedspris (kommunen eller andre).
- c) Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak:
- Spesielle infrastrukturtiltak som følger av den konkrete utbyggingen.
 - Miljø- og kulturtiltak.
 - Organisatoriske tiltak.
 - Utbyggingstakt.

Ved vurdering av den finansiering som utbygger skal stå for, legges prinsippet om forholdsmessighet til grunn. Utbygging skal ikke finansiere annet enn den forholdsmessige delen som utbyggingen innebærer i forhold til omgivelsene.

5. 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. Ved vurdering av grensetilfeller vil spørsmålet om et tiltak er å forstå som lovpålagt, stå sentralt.
6. Rådmannen har ansvaret for å fremforhandle utbyggingsavtaler. Utbyggingsavtaler vedtas av formannskapet i plansaker hvor det fremmes en bebyggelsesplan og kommunestyret hvor det fremmes en reguleringsplan. Sluttbehandlingen skal skje etter at vedtak er fattet om reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Dersom det på et tidlig stadium i forhandlingene er nødvendig med en politisk avklaring, tas dette opp med formannskapet.
7. Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale skal kunngjøres. Forslag til utbyggingsavtale legges ut til offentlig ettersyn. Utbyggingsavtale kunngjøres når den er inngått.
8. I større og komplekse plansituasjoner kan det være aktuelt å supplere dette vedtaket (gjennom et nytt vedtak) etter § 64a i pbl med ytterligere retningslinjer eller forutsetninger for en utbyggingsavtale.

SAKSDOKUMENT

Behandles av:	Møtedato:	Saksnr.:
FORMANNSKAPET	14.08.2006	78/06
KOMMUNESTYRET		/
KOMMUNESTYRET		/
FORMANNSKAPET	11.12.2006	127/06

Arkivsaksnr.: 06/1167
 Arkivkode: L80
 Saksbehandler: Rune Lund

PRINSIPVEDTAK OM BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER I NITTEDAL KOMMUNE 2. GANGSBEHANDLING

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON

Stortinget vedtok nye lovregler om bruk av utbyggingsavtaler. En forutsetning for fortsatt bruk av utbyggingsavtaler etter at de nye reglene har trådt i kraft, er at kommunestyret før inngåelse av utbyggingsavtaler har truffet vedtak med angivelse av hvor kommunen vil bruke utbyggingsavtaler, og hvilket innhold kommunestyret forventer brukt i en utbyggingsavtale.

Utbyggingsavtaler er et viktig styringsredskap. Nittedal kommune benytter utbyggingsavtaler for å sikre en forsvarlig gjennomføring av reguleringsplaner, som utbyggings- og boligpolitisk virkemiddel, og i saker hvor kommunen som eier har grunneierinteresser. Kommunestyret har tidligere (2001) gitt sin prinsipielle tilslutning til at det inngås utbyggingsavtaler når utbyggingen omfatter +/- 10 boenheter, og for prosjekt som overstiger 10 millioner kroner investering over 3 år. I den forbindelse ble fremlagt og vedtatt "Mal for utbyggingsavtaler" (sjekkliste) datert 03.05.2001

De nye lovbestemmelsene legger til grunn vilkår for videre bruk av utbyggingsavtaler. I stor grad er dette en videreføring av kommunens praksis, men en del formelle krav er kommet i tillegg. Bla. er stilles krav til kunngjøring, samt at muligheten til å avtale bidrag til sosial infrastruktur (rene kommunale oppgaver), opphører.

Formannskapet behandlet denne saken 1. gang 14.08.06. Det ble blant annet vedtatt å sende saken ut til offentlig ettersyn. Det har ikke kommet inn noen uttalelser.

RÅDMANNENS INNSTILLING

1. Utbyggingsavtaler vurderes og fremforhandles for byggeprosjekter på +/- 10 boenheter og/eller for byggeprosjekter som overstiger 10 mill kr over tre år. Utbyggingsavtaler kan inngås for prosjekter i alle deler av Nittedal kommune.
2. Følgende dokumenter legger føringer for kommunens prioriteringer i forbindelse med utbyggingsavtaler: Gjeldende kommuneplan, vedtatte kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner, boligpolitisk handlingsplan og gjeldende budsjett og handlingsplan. Rammene for bruken av utbyggingsavtaler finnes § 64 i plan og bygningsloven og i Veileder utbyggingsavtaler KRD mai 2006. I tillegg legges "Mal for utbyggingsavtaler" (sjekkliste) datert 15.05.2006 til grunn for utformingen av kommunale utbyggingsavtaler.
3. Forholdet mellom reguleringsplaner/bebyggelsesplaner og utbyggingsavtaler er at de første fastlegger innholdet og kvaliteten i det prosjektet som skal virkeliggjøres, mens

utbyggingsavtalen regulerer eller er et virkemiddel for å gjennomføre prosjektet (planen). Særlig viktig er det at rekkefølgebestemmelsene blir fulgt opp i en utbyggingsavtale.

4. I hovedsak vil en utbyggingsavtale etter behov kunne omfatte følgende tiltak (jfr KRDs veileder):

- a) Teknisk og grønn infrastruktur: Vei, vann og avløp; gang- og sykkelveier; friområder, lekearealer og grøntstruktur (jfr §§ 67 og 69 i pbl).
- b) Boligpolitiske tiltak og bygningers utforming:
 - Fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser og sikring av minstestørrelser.
 - Krav til utforming som går lenger enn det som kan vedtas i plan (livsløpsstandard, krav til universell utforming, tilpasning til ulike brukergrupper, krav til kvalitet, herunder krav til energieffektivitet mv).
 - Forkjøpsrett for andel av boligene til markedspris (kommunen eller andre).
- c) Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak:
 - Spesielle infrastrukturtiltak som følger av den konkrete utbyggingen.
 - Miljø- og kulturtiltak.
 - Organisatoriske tiltak.
 - Utbyggingstakt.

Ved vurdering av den finansiering som utbygger skal stå for, legges prinsippet om forholdsmessighet til grunn. Utbygging skal ikke finansiere annet enn den forholdsmessige delen som utbyggingen innebærer i forhold til omgivelsene.

- 5. 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. Ved vurdering av grensetilfeller vil spørsmålet om et tiltak er å forstå som lovpålagt, stå sentralt.
- 6. Rådmannen har ansvaret for å fremforhandle utbyggingsavtaler. Utbyggingsavtaler vedtas av formannskapet i plansaker hvor det fremmes en bebyggelsesplan og kommunestyret hvor det fremmes en reguleringsplan. Sluttbehandlingen skal skje etter at vedtak er fattet om reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Dersom det på et tidlig stadium i forhandlingene er nødvendig med en politisk avklaring, tas dette opp med formannskapet.
- 7. Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale skal kunngjøres. Forslag til utbyggingsavtale legges ut til offentlig ettersyn. Utbyggingsavtale kunngjøres når den er inngått.
- 8. I større og komplekse plansituasjoner kan det være aktuelt å supplere dette vedtaket (gjennom et nytt vedtak) etter § 64a i pbl med ytterligere retningslinjer eller forutsetninger for en utbyggingsavtale.

RÅDMANNEN I NITTEDAL, 24.11.2006

Jorun Gjørwad

Vedlegg:

1. Forslag til "Mal for utbyggingsavtaler i Nittedal kommune"
2. Brev fra KS
3. Lovtekst
4. Eks på utbyggingsavtale

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Utrykte vedlegg fås ved henvendelse til ordførerens sekretær

SAKSFRAMSTILLING**Bakgrunn for saken**

Stortinget vedtok nye lovregler om bruk av utbyggingsavtaler. En forutsetning for fortsatt bruk av utbyggingsavtaler etter at de nye reglene har trådt i kraft, er at kommunestyret før inngåelse av utbyggingsavtaler har truffet vedtak med angivelse av hvor kommunen vil bruke utbyggingsavtaler, og hvilket innhold kommunestyret forventer brukt i en utbyggingsavtale

Saksopplysninger

Utbyggingsavtaler spiller imidlertid en stadig viktigere rolle i gjennomføringen av reguleringsplaner, både for å sikre en rasjonell prosess, men også for å sikre kvalitet i gjennomføringen av planer. Bruk av og innholdet i utbyggingsavtaler er ikke regulert i lovverket i dag. Praksis viser at der svært ulik bruk av slike avtaler i kommunene, både mht. prosess for inngåelse av avtalene og innholdet i dem. Kommunaldepartementet har varslet en gjennomgang av dagens praksis.

En utbyggingsavtale ble før lovendringen defineres som "En avtale mellom eiendomsbesitter/utbygger og kommune om privat utbygging og gjennomføring av vedtatt plan, og pålagt like store – eller større – rettigheter og/eller plikter som plan og bygningsloven og annen lovgivning ellers ville tillate" (Kommunal rapport). Av plan- og bygningsloven fremgår at en med utbyggingsavtale mener "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, jfr. plb. §§64 flg. Reglene om utbyggingsavtaler omfatter "avtaler der en fordel grunneier eller utbygger oppnår er knyttet til et ønsket vedtak i plan- eller byggesak", jf. Ot.prp. nr. 22 (2004–2005) s. 63.

Holt-utvalget uttalte at en utbyggingsavtale burde kunne "pålegge partene mer vidtgående forpliktelser på enkelte punkter enn loven tillater ellers, **så lenge avtalen ellers samlet gir en fordeling av plikter og rettigheter som grovt sett ligger innenfor de rammer som følger av lovgivningen**"

Det foreligger i dag en veileder, og som er utdelt i formannskapet.

Det er ønskelig å gjennomgå prinsippet for og bruken av utbyggingsavtaler i kommunen. Dette gjelder både gjennomføringen av forhandlingene, vedtaksprosessen og selve innholdet i en utbyggingsavtale.

Det legges til grunn at bruk av utbyggingsavtale er et viktig styringsredskap for å sikre kontroll med gjennomføringen i forhold til de intensjoner som er lagt i reguleringsplanen, og kommunens boligpolitikk og utbyggingspolitikk forøvrig. Utbyggingsavtaler er også et viktig supplement til plan- og bygningslovens bestemmelser mht. regulering av økonomiske spørsmål mellom partene.

En utbyggingsavtale ligger i grensen mellom offentlig rett og privatrett, og det er viktig å tydeliggjøre skillet mellom kommunen som planmyndighet og kommunen som avtalepart, slik at vi unngår myndighetsmisbruk.

Kommunen kan i en utbyggingsavtale ikke overføre typiske kommunale oppgaver og kostnader på en utbygger. På den annen side er det avtalefrihet og hvor partene, forutsatt at avtalen inngås frivillig, står fritt til seg i mellom å regulere de fleste forhold. Grunnkravet vil være at avtalen som sådan har et rimelig omfang, at behandlingen fremstår som forsvarlig, og at avtalen tjener til å fremme bolipolitiske og utbyggingspolitiske formål.

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, samt 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, kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen. Avtalen kan gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak.

Kommunen plikter etter lovendringen å kunngjøre oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale, og det er på visse vilkår kommet krav om offentlig ettersyn, samt regler om kunngjøring. Kommunen kan heller ikke inngå bindende utbyggingsavtale om et område før arealplanen for området er vedtatt.

Utbyggingsavtaler kan ikke påklages.

Momenter som det er særlig viktig å sikre i utbyggingsavtalene er:

- Ivaretagelse og sikring av friområder
- Ivaretagelse av den kommunaltekniske infrastruktur
- Sikkerhetsstillelse for avslutning av de kommunaltekniske anlegg ved utbyggers konkurs/mislighold
- kommunal overtagelse
- avklare etterfølgende vedlikeholdsplikt
- vederlagsfri overdragelse av offentlige areal og anlegg
- risikovurdering av forurensing, ras og oversvømmelser (risiko og sårbarhetsanalyse)
- ivaretagelse av eksisterende brønnvannskilder

Rådmannen fremmer forslag om en "sjekkliste" til bruk ved inngåelse av utbyggingsavtaler i forbindelse med større utbyggingsområder (vedlegg 1). Temaene må imidlertid tilpasses det enkelte prosjekt, og begrenses til det som er relevant i den enkelte plan.

Denne saken ble sendt ut til offentlig ettersyn på bakgrunn av formannskapetets vedtak 14.08.06. Kommunen har ikke mottatt noen uttalelser.

Forhold til eksisterende plandokumenter

Kommunens planansvar løper uavhengig av en evt. utbyggingsavtale.

Kommunen kan og bør, uavhengig av en utbyggingsavtale, knytte nødvendige rekkefølgebestemmelser til planen, for å sikre en forsvarlig ivaretagelse av også kommunale oppgaver.

Økonomiske konsekvenser

Utbyggingsavtaler vil ikke medføre økte inntekter for kommunen.

Kommunen har tidligere bedt om delbidrag til dekning av sosial infrastruktur dersom utbygger vil forsere utbyggingstakten ut over skole- og barnehagekapasiteten i området. Etter 01.juli 2006 kan det

ikke lenger stilles krav om bidrag til sosial infrastruktur. Det innebærer at kommunen kan få store omkostninger gjennom de kommunale behov utbyggingen fremtvinger, og må dekke dette alene. Dette vil igjen kreve større kontroll og restriksjoner med hvor, og når, det tillates utbygget.

Miljøkonsekvenser

Utbyggingsavtaler er et virkemiddel for å sikre forsvarlig gjennomføring av plan, herunder miljøhensyn.

Videre er vedtatt en ny forskrift om krav til sikkerhetsvurdering og tiltak ved fare for ras, oversvømmelse og forurensing og som bør inntas i utbyggingsavtalene.

RÅDMANNENS VURDERING

Rådmannen mener utbyggingsavtaler er et viktig virkemiddel for på den ene siden å sikre en forsvarlig gjennomføring og kontroll av utbyggingsområder, og på den annen side å sikre forutsigbarhet og likebehandling ovenfor utbyggerne. Det innebærer ikke at alle utbyggingsavtaler skal være like, men at det skal være forsvarlige og saklige grunner for forskjeller som avtales, basert på utbyggingens størrelse og utbyggingsområdet særegenhet og behov.

Rådmannen understreker at det skal være et tydelig skille mellom kommunen som planmyndighet og kommunen som forhandlingspart i utbyggingsavtaler. Dette for på den ene siden å sikre at utbyggingsavtalen ikke binder opp reguleringsmyndigheten, og på den annen side forhindre myndighetsmisbruk ved usaklig press ovenfor utbygger.

Rådmannen fremforhandler utbyggingsavtaler med utbygger, og legger frem sak om dette for formannskap og kommunestyre. Dersom det i forbindelse med en utbyggingsavtale er behov for en politisk avklaring på et tidlig stadium, tas dette opp med formannskapet.

Kommunen har tidligere bedt om delbidrag til dekning av sosial infrastruktur dersom utbygger vil forsere utbyggingstakten ut over skole- og barnehagekapasiteten i området. Etter 01.juli 2006 kan det ikke lenger stilles krav om bidrag til sosial infrastruktur. Det innebærer at kommunen kan få store omkostninger gjennom de kommunale behov utbyggingen fremtvinger, og må dekke dette alene. Dette vil igjen kreve større krav til aktiv styring fra bygningsmyndighetens side om kontroll, og evt. restriksjoner, med hvor, og når, det tillates utbygget.

Utbyggingsavtaler må inngås samtidig med behandling av reguleringsplanen. Rådmannen fremmer derfor forlag om at det er det organ som godkjenner planen som også får kompetansen til å godkjenne utbyggingsavtalen, dvs. hhv. FSK hvor det fremmes en bebyggelsesplan og KST hvor det fremmes en reguleringsplan. I hht. dagens delegasjonsregelement er det formannskapet som godkjenner alle utbyggingsavtaler.

Særlig viktig mener rådmannen det er at en skiller mellom kommunen som reguleringsmyndighet og kommunen som avtalepart. Dette for å hindre myndighetsmisbruk eller unødig tvist om en avtales gyldighet.

Rådmannen anbefaler den fremlagte mal og mener den vil være egnet som "sjekkliste" for forhold som bør berøres ved en større utbygging.

Rådmannen fremmer formannskapets vedtak 14.08.06 som innstilling i saken, med et unntak. Formannskapet bør kunne vedta utbyggingsavtaler i prosjekter som er knyttet til bebyggelsesplaner.

MAL FOR UTBYGGINGSAVTALER I NITTEDAL KOMMUNE

"SJEKKLISTE" – DATERT 15.05.2006

Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale kunngjøres.
Innkalling av administrativt forhandlingsutvalg

Ansv: Seksjonssjef plan
Ansv: Seksjonssjef plan

Nr	Tema	Kommentar	Ansvar
1	BAKGRUNN FOR AVTALEN		
	Kommunens utg.pkt.	Mål og hensikt med avtalen (hva ønsker vi å oppnå)	
	Utbyggers utg.pkt.	Mål og hensikt med avtalen (hva ønsker de å oppnå)	
2	GEOGRAFISK AVGRENSING		
	Gnr bnr, størrelse på arealet	For eks. henvisning til reguleringsplanens avgrensning og formål	
3	OPPARBEIDELSE OG DRIFT AV AREALER OG KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG SAMT FORDELING AV ANSVAR	Som supplement for opparbeidelseskrav etter plb. , samt andre tema som tas opp i avtalen	
	Utbyggingsvolum, evt. inndeling i felt/delfelt	Utdyping og oppfølging av rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen	
	Forpliktende fremdrift og ferdigstillelse	Utdyping av rekkefølgebestemmelser	
	Boligløsning/-typer og eierform	Livsløpsstandard, utleieboliger/ungdomsboliger og lignende, finansiering	
	Barnehagedekning	Kapasitet og behov	
	Skoledekning	Kapasitet og behov	
	Fritidsaktiviteter, nærmiljøanlegg/grendehus og lignende	Kapasitet og behov, finansiering	
	Friluftsområder /friluftsområder	Opparbeiding, drift og vedlikehold	
	Fellesområder og lekeplasser	Opparbeiding, drift og vedlikehold	
	Sikrings av grøntstruktur/vegetasjon – vern av eks. beplantning	Opparbeiding, drift og vedlikehold	
	Tilgjengelighet for ulike grupper	Barn, eldre, funksjonshemmede	
	Krav til kvalitet på bygninger, anlegg og bomiljø	Oppfølging av planer, estetiske retningslinjer med mer	
	Nærbutikk og andre servicetilbud	Tilgjengelighet, løsninger	
	Trafikksikkerhet	Utdyping og oppfølging av rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan (gang- og sykkelveger, kryssutbedringer, finansiering	
	Veganlegg, herunder lys	Standard, finansiering, drift og vedlikehold	
	Vann, avløp, overvann Krav til fordryningsanlegg, høydebasseng	Standard, finansiering, drift og vedlikehold	

	Energiløsninger	Miljøvennlige løsninger, alternative energikilder/vannbåren varme og lignende	
	Kabling	Felles kabling for el-forsyning, data/tele, kabeltv mv	
	Krav til bygging/overtakelse og ferdigstillelse av tekniske anlegg.	Vederlagsfri overdragelse av kom.tek. anlegg inkl, grunn til kommunen. Overtagelsesprotokoll. Utdyping og oppfølging av rekkefølgebest. i plandok. mm	
	Risikovurdering	Ras, forurensing og oversvømmelse	
	Ivaretagelse av eks. anlegg	Eksisterende kommunale anlegg, borevann, ledningsnett med mer	
	Utvidelse, utbedring og tilkobling til eksisterende kommunale anlegg. Øvrige tiltak på kommunal grunn.		
4	UTBYGGINGSTAKT	Utdyping og oppfølging av rekkefølgebestemmelser	
5	DISPONERING AV TOMTER OG BOLIGHETER	Eiendomsrett og disponering, f.eks utpekingsrett og tildeling/ fordeling av boliger. Avklaring av evt. off. behov for tomtearealer (Vilkår: arealbehov for å løse kommunale oppgaver som utbyggingsfeltet fremtvinger)	
	Kommunens utpekingsrett, varighet, tildelingsregler, frist for å bebygge tomten, annonsering og salgsmateriell mv		
6	ØKONOMISKE BETINGELSER, HERUNDER KOSTNADS-FORDELING	Som supplement og erstatning for refusjonsreglene. Avklaring av øvrige økonomiske forhold	
	Andel tomter innenfor Husbankens kostnadsramme for oppføringslån		
	Bidrag til fellesgoder		
	Ansvar for innkreving av refusjonskrav	Jfr. plb lovens regler	
	Tilknytningsavgifter for vann, avløp		
	Vedlikeholdsavtaler		
	Avtalemessige betingelser, bankgaranti jfr. NS		
	Krav til sikkerhetsstillelse.	Anbefales satt til en verdi av min 10% av det kommunaltekniske anlegg. Skal sikre en forsvarlig avslutning i kommunal regi ved utbyggers evt. konkurs/mislighold.	
	Driftsansvar og eiendomsrett	K.eks etablering av veglag	

Til alle landets kommuner
v/ rådmann og teknisk sjef

Janicke -
kan du følge opp
derne?
Jonan.

Advokater MNA
Børge Benum – leder
Nina Ramstad Aatlo
Tor Allstrin
Håkon Andreassen (adv.flm.)
Gry Brandshaug Dale
Øyvind Gjelstad
Anders Hauger
Tove Lene Mannes
Susanne Rynning Moshuus
Magne Revheim Mæland
Øyvind Renslo
Hanne Lyngstad Solberg (adv.flm.)
Bente Stenberg-Nilsen
Yngvild Thue
Hanne S. Torkelsen

Marion Gjerdrum (sekretær)

Dato: 23.03.2006 Vår referanse: Arkivkode: 270 Ansvarlig advokat: Øyvind Renslo Deres referanse:

Utbyggingsavtaler - nye vedtatte lovregler – nødvendig med vedtak i kommunestyret

Stortinget har vedtatt nye lovregler om bruk av utbyggingsavtaler. Lov med forskrift vil tre i kraft 1. juli 2006.

Mange kommuner bruker i dag utbyggingsavtaler som et nyttig virkemiddel i forbindelse med gjennomføring av arealplaner.

Med dette brevet ønsker KS å gjøre kommuner oppmerksom på at en forutsetning for fortsatt bruk av utbyggingsavtaler, etter de nye regler er trådt i kraft, er at kommunestyret før inngåelse av en utbyggingsavtale har truffet et vedtak med angivelse av hvor kommunen vil bruke utbyggingsavtaler, og med hvilket innhold kommunestyret forventer brukt i en utbyggingsavtale. Vi anbefaler at dette prinsippvedtaket treffes før loven trer i kraft 1. juli. KS vil med dette understreke viktigheten av at kommunen treffer et slikt vedtak, siden det som nevnt er en forutsetning for fortsatt bruk av utbyggingsavtaler. Reglene gjelder for alle typer utbyggingsavtaler. Det er heller ikke gjort unntak for "enkle"/ mindre vesentlige utbyggingsavtaler, hvor for eksempel kommunen i situasjoner med flere eiere og utbyggere, for å oppfylle rekkefølgebestemmelser, tar ansvaret for å forskuddtere vei, vann og avløp, og gjennom en avtale krever inn anleggsbidrag som utbygger/eiere etter gjeldende regler i plan og bygningsloven § 67 flg plikter å betale. Det er lagt til grunn at de nye vedtatte reglene om utbyggingsavtaler også gjelder for slike avtaler.

Det fremgår av ny vedtatt bestemmelse i plan og bygningsloven § 64 a følgende, sitat:

"§ 64 a. 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 sannsynliggjør kommunens forventninger til avtalen”

Etter ny bestemmelse § 8 i plan og bygningsloven skal nevnte vedtak treffes av kommunestyret. Det er ikke adgang til å delegere kompetansen til andre kommunale organer.

Kommunal- og regionaldepartementet har nedsatt en arbeidsgruppe for å utarbeide en veileder om bruk av reglene. Det er varslet at veilederen vil være ferdig i løpet av mars. Den vil bli lagt ut på nettsidene til departementet. Det er i det foreløpige utkastet til veileder anbefalt at vedtaket omfatter følgende forhold, sitat:

”

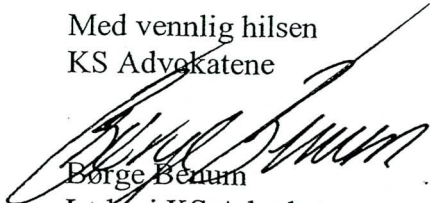
- *Hvilke deler (hele) av kommunen § 64a vedtaket omfatter*
- *Oversikt over hvilke kommunale dokumenter som legger føringer for kommunens situasjon og prioriteringer i forhold til utbygging av kommunale tjenester, skolekapasitet og infrastrukturtiltak som hovedveier, hovedanlegg, vann og avløp, energi og grøntstruktur*
- *Hovedprinsipper for kostnadsfordeling ved utbygging av intern og ekstern infrastruktur (vei, parkering, vann- og avløp, energi)*
- *Hovedprinsipper for kostnadsfordeling ved utbygging av annen nødvendig infrastruktur (grøntstruktur, felles byrom, gang- og turløyper, skiløyper mv)*
- *Boligsosiale tiltak i nye utbyggingsområder*
- *Områder i kommunen der det forutsettes at det gjøres et eget § 64a vedtak i forbindelse med planlegging av området”*

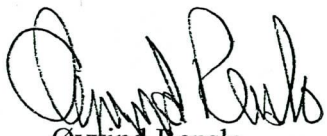
Hvilke ytelser/bidrag som nærmere kan avtales fremgår blant annet av plan og bygningsloven § 64 b. Det er fortsatt vid adgang til å avtale ytelser/bidrag fra utbygger, men loven og forskriften oppstiller visse begrensninger i avtalefriheten. Forskriften inneholder et forbud mot bidrag til såkalt sosial infrastruktur (forskriften er formelt enda ikke vedtatt).

Det er også forøvrig i loven gitt nærmere saksbehandlingsregler ved bruk av utbyggingsavtaler. Vi anbefaler at kommunen samtidig med forberedelsen av vedtak etter § 64a vurderer hvordan saksbehandlingen i plan/byggesak skal samordnes med saksbehandlingsregler for bruk av utbyggingsavtaler. Da formålet med dette brevet er å informere om viktigheten av å få nevnte prinsippvedtak fra kommunestyret på plass, behandles her ikke de øvrige saksbehandlingsregler. Saksbehandlingsreglene vil bli nærmere omtalt i veilederen.

KS ved advokat Øyvind Renslo har deltatt i arbeidsgruppen for utarbeidelse av veilederen. KS Advokatene vil derfor også kunne bistå kommuner i arbeidet med bruk av utbyggingsavtaler, herunder utforming av vedtak etter § 64 a. Advokat Øyvind Renslo kan i den forbindelse kontaktes direkte.

Med vennlig hilsen
KS Advokatene


Børge Benum
Leder i KS Advokatene
(borge.benum@ks.no)


Øyvind Renslo
Advokat
(oyvind.renslo@ks.no)

Kap. XI-A Utbyggingsavtaler (2005/2-2)

L27.05.2005 nr. 30 i kraft fra den tid Kongen bestemmer. Nytt kap. XI-A med §§ 64 til 64f.

§ 64. Definisjon (2005/2-3)

Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger (2005/2-4) om utbygging av et område, (2005/2-5) som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov, (2005/2-6) og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan. (2005/2-7)

§ 64a. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (2005/2-8)

Utbyggingsavtaler må ha grunnlag i kommunale vedtak (2005/2-9) som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, (2005/2-10) og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen. (2005/2-11)

Kommunen skal legge til rette for medvirkning av berørte grupper og interesser. (2005/2-12)

§ 64b. Avtalens innhold (2005/2-13)

En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan. (2005/2-14)

Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. (2005/2-15) Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris. (2005/2-16)

Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste (2005/2-17) tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. (2005/2-18) Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang (2005/2-19) og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen (2005/2-20) og forpliktelser etter avtalen. (2005/2-21) Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen. (2005/2-22)

Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. (2005/2-23)

§ 64c. Saksbehandling og offentlighet (2005/2-24)

Kommunen skal kunngjøre oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale. (2005/2-25)

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. (2005/2-26)

Når utbyggingsavtale er inngått, skal denne kunngjøres. (2005/2-27)

Reglene i første til tredje ledd gjelder tilsvarende ved eventuelle endringer i utbyggingsavtalen. (2005/2-28)

Kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale om et område før arealplanen for området er vedtatt. (2005/2-29)

§ 64d. Klage (2005/2-30)

Utbyggingsavtaler kan ikke påklages. (2005/2-31)

§ 64e. Forskrifter (2005/2-32)

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. (2005/2-33)

§ 64f. Dispensasjon. Samtykke til å fravike reglene

Det kan ikke gis dispensasjon i medhold av § 7 fra bestemmelsene i dette kapitlet. (2005/2-34)

Departementet kan etter søknad gi samtykke til å fravike reglene i kapittel XI-A der samfunnsmessige interesser tilsier det. (2005/2-35)

UTBYGGINGSAVTALE FOR

Det er i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for _____ inngått avtale mellom _____ org.nr. _____ og Nittedal kommune org. nr. 971643870, som følger:

1. Formål

_____ (heretter kalt utbygger) har fremmet reguleringsplanforslag for plan nr., jf. Vedlegg 1. Utbyggingsavtalen skal danne grunnlag for utbygging/utvikling av eiendommen gnr/bnr _____.

Utbyggingsavtalen skal sikre en forsvarlig gjennomføring, ivaretagelse av kommunaltekniske formål, og opparbeiding av grøntareal og fellesanlegg. Avtalen forutsetter godkjent reguleringsplan for området.

2. Utbyggingsvolum og utbyggingstakt

I perioden _____ planlegges det bygd inntil _____ boliger innenfor planområdet. For å unngå en for rask utbygging i forhold til kommunens øvrige infrastruktur skal det ikke ferdigstilles mer enn _____ boenheter pr år.

3. Fellesområder og lekeplasser

Områdene avsatt til lekeplasser i reguleringsplanen (_____ stk) skal gis terrengmessig opparbeiding og ferdigstilles med lekeapparater. Det skal kjøpes inn lekeapparater (f.eks. husker, sklier, sandkasse, benker og bord) for minimum 30.000 kr pr plass. På lekeplassene skal det i tillegg legges til rette for andre aktiviteter, blant annet gjennom opparbeidelse av en ballplass, akebakke m.m. Arbeidene skal utføres i henhold til godkjent utomhusplan og lekeplassene skal være opparbeidet før boligene knyttet til den enkelte lekeplass tas i bruk.

Lekeområdet forutsettes ikke overtatt av kommunen etter opparbeidelse. Utbygger skal påse at beboerne blir kjent med ansvar og vedlikehold av arealene og lekeapparatene slik at de er i henhold til gjeldende forskrifter.

Felles adkomstveier og områder regulert til fellesområder forutsettes ikke overtatt av kommunen etter opparbeidelse. Utbygger skal påse at det i hht vegloven etableres et veglag blant innflytterne med plikt til vedlikehold og kostnadsfordeling av disse vegene.

Utbygger rekvirer og bekoster fradeling av fellesområder og friområder innenfor planområdet.

4. Idrettsanlegg og nærmiljøanlegg

I reguleringsplanen for området er det satt av et areal til idrettsanlegg/nærmiljøanlegg. Arealet skal opparbeides og ferdigstilles blant annet med følgende tilbud: lekeanlegg, balløkke mm, og skal kunne brukes av beboerne i nærmiljøet. Statlige spillemidler til nærmiljøanlegg og idrettsanlegg kan påregnes i henhold til prioriteringer som vil bli gitt i Nittedal kommunes plan for idrett og fysisk aktivitet som rulleres hvert år. Anleggene må være ferdigstilt senest før _____ boenheter er ferdigstilt, forutsatt at kommunen har prioritert anleggene i sin plan.

5. Prosjektering av vei-, vann- og avløpsanlegg og annen infrastruktur internt i planområdet

Utbygger skal utarbeide tekniske planer for utbygging av alle vei-, vann- og avløpsanlegg som er lagt inn i reguleringsplanen og i igangsettingstillatelser. De tekniske planene skal godkjennes av kommunen før planene kan igangsettes.

De tekniske planene skal utarbeides etter de normene som kommunen benytter for tiden:

- Veier: Norm for vei- og gateutforming, 017 og 018, Statens vegvesen
- Vann- og avløpsanlegg: Vann- og avløpsnorm, Kommunenes sentralforbund

De tekniske planene skal vise hvordan planområdet skal knytte seg til eksisterende kommunaltekniske anlegg.

Utbygger må, der dette er nødvendig, prosjektere fordrøyningsanlegg som sikrer at avrenningen fra området ikke endres som følge av utbyggingen. Som fordrøyningsmagasin kan oppkultede veitraséer benyttes. Om nødvendig kan det også etableres lokale fordrøyningsmagasin (steinkulvert) inne på de enkelte tomter. Etablering av tilfredsstillende brannvann og eventuell etablering av pumpestasjon eller tilsvarende infrastruktur er også utbyggers ansvar. Utbygger fremmer avløpsplan til ordinær behandling.

6. Opparbeidelse av vei-, vann- og avløpsanlegg og annen infrastruktur internt i planområdet

Utbygger er ansvarlig for opparbeidelse av de prosjekterte vei-, vann- og avløpsanlegg (deriblant fordrøyningsanlegg og høydebasseng _____ m3) i tråd med godkjent reguleringsplan og teknisk plan for området. Veier i området skal ha asfalt som slitedekke og ha veinavnskilt/nummerering og veilys.

Utbygger er ansvarlig for samordning av og legging av kabler for elektrisitet, telefoni, data, tv m.m. Kablingen skal skje i felles grøft.

7. Overtakelse av offentlige anlegg

Kommunaltekniske anlegg som offentlige trafikkområder og vann- og avløpsanlegg, skal overtas av Nittedal kommune vederlagsfritt etter at anleggene er ferdigstilte og utbygger kan legge fram dokumentasjon på at anleggene er bygd i henhold til de godkjente tekniske planene. Kommunen overtar anleggene når evt. feil, mangler og gjenstående arbeid som framkommer av overtakelsesbefaringen, er utbedret. Overtakelse er foretatt først når det foreligger overtakelsesdokumenter signert av kommunen.

I forbindelse med kommunal overtakelse av anlegg skal det bl.a. gjennomføres tv-inspeksjon av alle ledninger, trykkprøving av vannledningene og innmåling og kartfesting på åpen grøft av alle vann, avløp og overvannsledninger (med bend, kummer, sluk etc.) og ferdig opparbeidede veier. Vedlikehold av de framtidige kommunale anleggene må besørges av utbygger inntil avtale om kommunal overtakelse foreligger.

8. Drikkevann til naboer

Eksisterende bebyggelse i området med borevann/brønnvann som drikkevannskilde og som kan bli berørt av utbyggingen skal tilbys å knytte seg til offentlig vannforsyning for utbyggers regning. Utbyggingen av området innebærer at drikkevannet til eksisterende bebyggelse i området kan bli forurenset. Utbygger skal legge fram dokumentasjon på hvilke eiendommer dette kan berøre/ikke berøre.

9. Offentlige friområder

Offentlige friområder skal overtas av Nittedal kommune vederlagsfritt etter at områdene er opparbeidet og ferdigstilt i henhold til reguleringsplanen og godkjente tekniske planer.

10. Tilknytningsgebyr

Tilknytningsgebyr for vann og avløp skal følge det til enhver tid vedtatte reglement.

11. Sikkerhet

Som sikkerhet for gjennomføring av igangsatte kommunaltekniske anlegg med fastsatt kvalitet forplikter utbygger seg til ovenfor Nittedal kommune å utstede en påkravsgaranti fra godkjent kredittinstitusjon. Påkravsgarantien skal være uten utløpsdato, skal godkjennes av Nittedal kommune og være utstedt før arbeidet med anleggene igangsettes. Hvis boligområdet bygges ut i etapper kan det utstedes påkravsgaranti for den enkelte etappe.

Beløpet er satt til kr _____ kroner.

Dersom (etappevis) igangsatt arbeid med kommunaltekniske anlegg ikke fullføres i samsvar med denne avtale og innen to år etter arbeidene er igangsatt, står Nittedal kommune fritt til å fullføre anlegget for utbygger sin regning og herunder benytte seg av påkravsgarantien etter at skriftlig varsel er gitt utbygger og påkrav er sendt kredittinstitusjon som har gitt garantien. Beløpet skal utbetales straks, uten hensyn til innsigelser, ved første skriftlige påkrav.

Garantien påberopes senest ved utbygger sin endelige overlevering av anlegget til Nittedal kommune med unntak av utsatt arbeider og skader oppstått i garantitiden.

12. Refusjon

Utbygger fremmer for egen regning og risiko krav om refusjon etter plan- og bygningslovens regler.

Mulighet for evt. krav mot omliggende eiendommer hva gjelder økonomisk bidrag til opparbeidelse og vedlikehold av veg og lekeområder, må søkes løses gjennom de ordinære bestemmelsene om refusjon.

13. Grunnerverv

Utbygger er ansvarlig for, og påkoster, nødvendig grunnerverv fra berørte grunneiere gjennom frivillig overdragelse. Dersom det ikke oppnås enighet, til tross for rimelig og realistisk tilbud fra utbyggers side, vil kommunen om nødvendig for å gjennomføre tiltaket, fatte vedtak om ekspropriasjon og forhåndstiltredelse forutsatt at vilkår er til stede. Utbyggerne plikter å dekke alle omkostninger ved grunnervervet, herunder alle kommunens utgifter som følge av vedtakene. Før vedtak fattes skal utbygger stille nødvendig sikkerhet for grunnerverv og tilhørende krav, samt kommunens kostnader ved vedtaket. Sikkerhetsstillelsen reduserer ikke utbyggers ansvar dersom de faktiske kostnader overstiges.

14. Overdragelse av rettigheter

Ved evt. hel eller delvis salg av eiendommen eller utbyggingsrettighetene plikter utbygger å sikre overført alle plikter i hht. denne avtale, herunder sikre rettsetterfølgers plikt til samme ved evt. vidresalg.

Denne avtale skal tinglyses på gnr/bnr. _____. Utbygger dekker tinglysingsgebyr.

15. Tvistebestemmelser

Tvister skal gå for de ordinære domstoler med mindre annet avtales i tilknytning til en evt. konkret tvist.

16. Forbehold om kommunal godkjenning

For kommunens del tas forbehold om Kommunestyrets godkjenning.

Denne avtale er utstedt i 2 – to – eksemplarer hvorav ett til hver av partene.

Sted/dato

Nittedal kommune