



## SAKSFREMLEGG

### FORUTSIGBARHETSVEDTAK OM BRUK AV UTBYGGINGSAVtaler

**Arkiv:** L80  
**Arkivsaksnr.:** 18/42

**Saksbehandler:**  
Øystein Engan

**Saksnr.**      **Utvalg**  
5/18          Utvalg for plansaker  
/              Kommunestyret

**Møtedato**  
08.02.2018

**Vedlegg:**  
Ingen

**Andre dokumenter i saken:**  
Ingen

#### **Saksopplysninger:**

Alle kommuner som skal benytte utbyggingsavtaler skal i henhold til plan- og bygningsloven § 17-2 ha et forutsigbarhetsvedtak som sier noe om hvor og hvordan kommunen skal benytte utbyggingsavtaler. Forutsigbarhetsvedtaket skal vise forutsetningene for bruk av utbyggingsavtaler i kommunen; geografisk avgrensing, hvilke typer tiltak det kan lages avtaler om, hovedprinsipp for kostnadsfordeling og hvilke aktuelle dokumenter som legger føringer for forhandling og inngåelse av utbyggingsavtaler.

I forbindelse med forutsigbarhetsvedtaket skal det legges til rette for medvirkning av berørte grupper og interesser. Det anbefales derfor at saken legges ut på høring i 6 uker.

Hva er utbyggingsavtaler?

Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan. Ofte følger gjennomføringsbetingelsene av rekkefølgekrav i den enkelte arealplan.

Utbyggingsavtaler er en frivillig men bindende avtale som kommunen kan inngå for et område etter at en arealplan er vedtatt for et område. Grunnen til at arealplanen skal være vedtatt før utbyggingsavtalen inngås er at kommunens planmyndighet ikke skal kunne bindes opp av en inngått avtale.

Utbyggingsavtalers funksjon

- Sikre kvalitet i nye utviklingsområder ved at nødvendig offentlig infrastruktur sikres finansiert og opparbeidet
- Bidra til at utbygging skjer i henhold til de intensjoner som er nedfelt i kommunens utbyggingspolitikk og arealplaner
- Sikre økonomisk bidrag fra utbygger til nødvendig kommunal infrastruktur, eller etter avtale at utbygger selv bygger hele eller deler av infrastrukturen

Hva kan det lages utbyggingsavtaler om?

En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som det er gitt bestemmelser om i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Den kan regulere antallet boliger i et



område, største og minste boligstørrelse, nærmere krav til bygningers utforming og om 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. Forutsetningen er at slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang, og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen. Kostnadene som belastes utbygger 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 en utbyggingsavtale blir kommunen og utbygger enige om:

- Hvilke offentlige tiltak og anlegg som skal bygges. Dette gjelder både tiltak som følger av opparbeidelsesplikten i pbl kap. 18, samt annen felles infrastruktur:
  - Trafikkanlegg
  - Gang- og sykkelveier
  - Lekeplass. Friområder og grønnstruktur
  - Teknisk infrastruktur
- Boligpolitiske tiltak
  - Fordeling av boligtyper
  - Krav til utforming – livsløp, universell utforming. Tilpasning til brukergrupper
  - Forkjøpsrett
- Andre tiltak som er nødvendig for gjennomføringen av arealplan
  - Spesielle infrastrukturtiltak som følger av den aktuelle utbyggingen
  - Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, håndtering av forurenset grunn, kvalitetstiltak i fellesområder, byrom, park og torg, bruk av alternative energikilder m.m.)
  - Organisatoriske tiltak (velforeninger, organisering i forhold til privat drift og vedlikehold av anlegg)
  - Utbyggingstakt

Sosial infrastruktur

Utbygger kan ikke bekoste sosial infrastruktur (skole, sykehjem, barnehage eller tilsvarende tjenester). Dette følger av forskrift om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler

### **Saksvurdering:**

Rådmannen anser det som svært viktig å ha et godt og helhetlig system omkring arealplaner og arealbruk i kommunen. Plangjennomføring er en viktig del av dette. Utbyggingsavtaler kan være et viktig virkemiddel i å sikre kvalitet og effektivitet i plangjennomføringen. Utbyggingsavtaler vil også kunne sikre at utbygger bidrar til viktige tiltak som Røros kommune tidligere, ensidig har måttet bære kostnadene av.

Rådmannen anbefaler at Røros kommune begynner å bruke utbyggingsavtaler som virkemiddel for plangjennomføring. Dette vedtaket gir Røros kommune hjemmel til å be utbyggere om utbyggingsavtale innenfor det lovlig fattede vedtaket og for de rammer som loven setter.



## **Rådmannens innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 17-2, legges forslag til forutsigbarhetsvedtak for bruk av utbyggingsavtaler i Røros kommune ut på høring i 6 uker.

*Følgende vilkår gjelder ved bruk av utbyggingsavtaler:*

### *1. Geografisk avgrensning*

*Røros kommunes forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder hele Røros kommune, når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede.*

### *2. For hvilke tiltak kan det inngås utbyggingsavtale*

*Utbyggingsavtale kan benyttes der det i henhold til vedtatt arealplan forutsettes bygging eller oppgradering av offentlige anlegg eller private anlegg som er ment for allmennheten, eller tilpasning til slike anlegg. Utbygger kan ikke bekoste sosial infrastruktur (skole, sykehjem, barnehage eller tilsvarende tjenester).*

*Teknisk og grønn infrastruktur*

- Vei, vann og avløp, gang- og sykkelveier, friområder, lekearealer, grønnstruktur samt tilliggende tiltak for at infrastrukturen skal fungere*

*Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak*

- Spesielle infrastrukturtiltak som følger av den konkrete utbyggingen, for eksempel belysning og skilting, turveier og skiløyper*
- Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, håndtering av forurenset grunn, kvalitetstiltak i fellesområder; byrom, park og torg, bruk av alternative energikilder m.m.)*
- Organisatoriske tiltak (velforeninger, organisering i forhold til privat drift og vedlikehold av anlegg)*
- Utbyggingstakt*

*Boligsosiale tiltak*

- Utbyggingsavtale kan inngås der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område eller største og minste boligstørrelse. Det kan også inngås for å stille krav til bygningers utforming, herunder 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 med mer.) Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett til en andel av boligene*

### *3. Hovedprinsipp for kostnadsfordeling*

*Utbyggingsområder skal selv bære alle kostnadene som har direkte sammenheng med utbyggingen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier må stå i forhold til den belastningen den aktuelle utbyggingen påfører kommunen og ha direkte sammenheng med utbyggingen.*

*Ved alle typer utbygging i hele Røros kommune, skal kommunalteknisk infrastruktur med nødvendige tilknytninger og sammenkoblinger til eksisterende infrastruktur bekostes av utbygger. All infrastruktur som skal overtas til eierskap, drift og vedlikehold av Røros kommune, skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende kommunale standard.*



Utbygger dekker kommunens utgifter i tilknytning til inngåelse og forvaltning av avtalene samt utgifter i forbindelse med kunngjøring av oppstart og offentlig ettersyn av avtalene.

#### 4. Aktuelle kommunale dokumenter

Dokumenter som kommuneplanens arealdel og samfunnsdel samt ulike kommunedelplaner, gir viktige opplysninger om kommunens samfunnsmessige mål og vil være viktige grunnlag for utbyggingsavtaler. Den enkelte reguleringsplan, normer for standard for kommunaltekniske anlegg og eventuelle andre kommunale planer legges også til grunn ved forhandling av utbyggingsavtaler.

### **Behandling i utvalg for plansaker 08.02.18:**

Forslag til innstilling enstemmig vedtatt.

### **Formannskapet legger fram saken med slik innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 17-2, legges forslag til forutsigbarhetsvedtak for bruk av utbyggingsavtaler i Røros kommune ut på høring i 6 uker.

*Følgende vilkår gjelder ved bruk av utbyggingsavtaler:*

#### 5. Geografisk avgrensning

Røros kommunes forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder hele Røros kommune, når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede.

#### 6. For hvilke tiltak kan det inngås utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale kan benyttes der det i henhold til vedtatt arealplan forutsettes bygging eller oppgradering av offentlige anlegg eller private anlegg som er ment for allmennheten, eller tilpasning til slike anlegg. Utbygger kan ikke bekoste sosial infrastruktur (skole, sykehjem, barnehage eller tilsvarende tjenester).

*Teknisk og grønn infrastruktur*

- *Vei, vann og avløp, gang- og sykkelveier, friområder, lekearealer, grønnstruktur samt tilliggende tiltak for at infrastrukturen skal fungere*

*Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak*

- *Spesielle infrastrukturtiltak som følger av den konkrete utbyggingen, for eksempel belysning og skilting, turveier og skiløyper*
- *Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, håndtering av forurenset grunn, kvalitetstiltak i fellesområder; byrom, park og torg, bruk av alternative energikilder m.m.)*
- *Organisatoriske tiltak (velforeninger, organisering i forhold til privat drift og vedlikehold av anlegg)*
- *Utbyggingstakt*

*Boligsosiale tiltak*

- *Utbyggingsavtale kan inngås der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område eller største og minste boligstørrelse. Det kan også inngås for å stille krav til bygningers utforming, herunder 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 med mer.) Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett til en andel av boligene*

*7. Hovedprinsipp for kostnadsfordeling*

*Utbyggingsområder skal selv bære alle kostnadene som har direkte sammenheng med utbyggingen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier må stå i forhold til den belastningen den aktuelle utbyggingen påfører kommunen og ha direkte sammenheng med utbyggingen.*

*Ved alle typer utbygging i hele Røros kommune, skal kommunalteknisk infrastruktur med nødvendige tilknytninger og sammenkoblinger til eksisterende infrastruktur bekostes av utbygger. All infrastruktur som skal overtas til eierskap, drift og vedlikehold av Røros kommune, skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende kommunale standard.*

*Utbygger dekker kommunens utgifter i tilknytning til inngåelse og forvaltning av avtalene samt utgifter i forbindelse med kunngjøring av oppstart og offentlig ettersyn av avtalene.*

*8. Aktuelle kommunale dokumenter*

*Dokumenter som kommuneplanens arealdel og samfunnsdel samt ulike kommunedelplaner, gir viktige opplysninger om kommunens samfunnsmessige mål og vil være viktige grunnlag for utbyggingsavtaler. Den enkelte reguleringsplan, normer for standard for kommunaltekniske anlegg og eventuelle andre kommunale planer legges også til grunn ved forhandling av utbyggingsavtaler.*