



Verdal kommune
Møteinnkalling

Plan- og utviklingskomiteens medlemmer.

Det innkalles med dette til følgende møte:

Utvalg: Plan- og utviklingskomiteen i Verdal
Møtested: 3. etasje, Herredshuset
Dato: **Mandag 02.10.2006**
Tid: **17:00 (i forkant av kommunestyremøtet)**

Eventuelt forfall meldes til utvalgssekretær, Inger Storstad, tlf. 740 48272 eller på e-post til inger.storstad@verdal.kommune.no som sørger for innkalling av varamenn. Varamenn møter kun ved spesiell innkalling.

Verdal, 25. september 2006

Tomas I. Hallem, leder
/sign./

SAKLISTE
TIL PLAN- OG UTVIKLINGSKOMITEENS MØTE
MANDAG 2. OKTOBER 2006.

Saksnr	Innhold
PS 78/06	Referater. Jfr. saksframlegg.
PS 79/06	Bruk av utbyggingsavtaler i Verdal kommune
PS 80/06	Reguleringsplan Suuljordet Nord

PS 78/06 Referater

1721/18/868 - Ragnar Tiller - Vinterhage som tilbygg bolig - Sokneprest Krogs veg 19 - innvilget

1721/18/20 - Svein Egil Grøtan - Delingssøknad - Innvilget

1721/18/886 - Villy Storhaug - Nybygg garasje 47m2 med loftsrom - Furuvegen 19 - Tillatelse

1721/234/7/17 - Roger Søreng - tilbygg hytte - Sandvika

1721/81/1 - Nina Høyem - Tilbygg 35m2 pluss kjeller til eksisterende bolig - Gamle Skrovesvegen 135 - Tillatelse

1721/16/64 - Tore Kolsrød - Tilbygg bolig - Bruksendring garasje - Gamle Kongeveg 21 - Innvilget

1721/277/1, 2 - Stiftelsen Aker Barnehage - 4-avdelings barnehage i Fættenskogen - Rammetillatelse

1721/28/7 - Tom Anders Hansen - Avløpsanlegg - Forbregdsmyra 84B - Tillatelse

1721/20/166 - Verdal kommune - Møllegata 12 - Bruksendring fra kontor til undervisningsformål - Tillatelse

1721/16/313 - Tony A. Fernando - Grenselinjer/grensejustering Arnljots gate 16 - Delvis innvilget

1721/6/358 - NTE bredbånd AS - Oppføring av nodehytte - Sagmestervegen 2 - Innvilget

1721/283/57 - Brødr. Vangstad AS - Oppføring av boligbrakkerigg - Godkjent

1721/24/67 - Tore Breiding - gjenkledning garasjehjørne - Holmen 1- Tillatelse

1721/149/6 - Odd Grundmo - Tilbygg 20 m2 i 2 etasjer til eksisterende kårbolig - Ulvillvegen 211 - Tillatelse

1721/18/332 - Jan Gunnar Olsen - tilbygg bolig samt overbygg balkong - Nyvegbakken 11

1721/140/31 - Vuku Bilsenter AS - Riving av vaske og smørehall - Bredingsberg 9 - Tillatelse

1721/18/148 - Elvegården Barnehage - Oberst Lemforts veg 1 - Bruksendring av del av uthus samt stabbur til barnehageformål - Tillatelse

1721/218/1 - Torstein Aarstad - Tilbygg bolig - Årstadbakkan 170



Verdal kommune

Sakspapir

Bruk av utbyggingsavtaler i Verdal kommune

Saksbehandler: Bjørn Petter Salberg	Arkivref: 2006/6593 - /
E-post: bjorn.petter.salberg@innherred-samkommune.no	
Tlf.:	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	02.10.2006	79/06
Verdal kommunestyre	02.10.2006	85/06

Rådmannen tilrår at plan- og utviklingskomiteen innstiller på at kommunestyret gjør slikt vedtak:

- Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 64 og kommuneplanens Arealdel, vedtar Verdal kommunestyre at hele kommunen omfattes av adgangen til å kreve utbyggingsavtaler når øvrige forutsetninger for avtaleinngåelse er tilstede.
- Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis. I hovedsak vil utbyggingsavtale etter behov kunne omfatte følgende tiltak:
 - Teknisk og grønn infrastruktur som følger av opparbeidelsesplikten i § 67 og 69 i plan- og bygningsloven.
 - Boligpolitiske tiltak og bygningers utforming.
 - Andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak. Særlige forutsetninger om nødvendighet og forholdsmessighet må være tilstede.
- Vedtaket begrunnes med ønsket om et likhetsprinsipp for hele kommunen, økt forutsigbarhet og behovet for en riktigere kostnadsfordeling mellom utbygger og kommune enn tidligere.
- Vedtaket gis videre oppfølging ved rullering av kommuneplanen.

Vedlegg:

- Lovtekst: Nytt kapittel XI-A "utbyggingsavtaler" i plan og bygningsloven.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Brev fra KS advokatene datert 23.03.06
KRD, mai 2006: Veileder utbyggingsavtaler

Saksopplysninger:

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.

Reglene gjelder for alle typer utbyggingsavtaler. Det er ikke gjort unntak for enkle / mindre vesentlige utbyggingsavtaler, hvor for eksempel kommunen i situasjoner med flere eiere og utbyggere, for å oppfylle rekkefølgebestemmelsene, tar ansvaret for å forskuttere vei, vann og avløp og gjennom en avtale krever inn anleggsbidrag som utbygger/eier 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:

*”§ 64a. 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 synliggjør kommunens forventninger til avtalen”*

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

Utbyggingsavtaler er et viktig styringsredskap. Verdal 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.

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. Stilles det krav til kunngjøring, samt at muligheten til å avtale bidrag til sosial infrastruktur (rene kommunale oppgaver), opphører.

Utbyggingsavtaler spiller 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 defineres i plan og bygningsloven § 64 som: ”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”

Fra plan og bygningsloven hitsettes § 64b, vedrørende hva en utbyggingsavtale kan inneholde:

§ 64b. Avtalens innhold

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. 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.

Under Stortingets behandling ble det i tillegg lagt føringer for en forskrift til bestemmelsen. Formålet med denne skal være å forby bidrag fra utbygger/grunneier til ”sosial infrastruktur” som ”skoler, barnehager og sykehjem m.v.” Forskriften hitsettes:

Forskrift om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler.

I

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.

Med bekoste menes også utgifter i forbindelse med forskuttering, lån eller andre kredittytelser.

II

Forskriften trer i kraft 1. juli 2006.

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 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.

Innholdet i den enkelte utbyggingsavtale vil bero på prosjektets størrelse, utforming, samfunnsinteresser og økonomi. Uavhengig av dette er det behov for en del prinsipielle avklaringer knyttet til hvordan forhandlings- og vedtaksprosessen bør gjennomføres, herunder rolleavklaring mellom administrasjon og politikk, tydeliggjøring av det formelle skillet mellom kommunen som planmyndighet og kommunen som avtalepart.

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, og hvor det går en grense mot 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 boligpolitiske og utbyggingspolitiske formål.

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 foreslår videre 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 forhindrer myndighetsmisbruk ved usaklig press ovenfor utbygger.

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.

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.

Plan- og utviklingskomiteen behandlet saken første gang i møte 25.08.06, sak 66/06, og gjorde følgende vedtak:

PUK støtter rådmannens forslag til tilråding. Forslag til tilråding legges ut til offentlig ettersyn i 14 dager.

Rådmannens forslag til tilråding har nå vært utlagt til offentlig ettersyn i 14 dager. Høringsfrist var 12. september d.å. Det har ikke kommet inn uttalelser.

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.

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.

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.

I brev av 22.12.05 til kommunene gjør Kommunal- og Regionaldepartementet oppmerksom på at lovendringene trer i kraft 1. juli 2006, og at det er visse forhold kommunene bør gjøre før ikrafttredelse:

- Vurdere om utbyggingsavtaler skal benyttes i deler av kommunen

- Hvis utbyggingsavtaler skal benyttes, må kommunestyret ha fattet et vedtak om dette før avtalen fremforhandles. Etter ikrafttreden må avtaler ha grunnlag i et slikt vedtak for å være gyldige, og pågående forhandlinger må eventuelt avbrytes i påvente av vedtaket.

- Kommunen bør ha vurdert hvordan saksbehandlingen i plan-/byggesak skal samordnes med saksbehandlingen av avtalene.

Departementet har imidlertid forespeilet kommunene en egen veileder til hjelp i saksforberedelsen. Veilederen forelå først 16.05.06, og saken er derfor kommet under tidspress. I tillegg ble nevnte forskrift innført 22.04.06.

Departementets veileder lister opp følgende forhold som kan vurderes i forbindelse med et ”§

64a vedtak”:

- Hvilke deler av kommunen 64a vedtaket omfatter.

Side 4 av 5

- Oversikt over hvilke dokumenter som legger føringer for kommunens situasjon og prioriteringer i forhold til utbygging av kommunale tjenester.

- Hovedprinsipper for kostnadsfordeling ved utbygging av intern og ekstern teknisk infrastruktur (grønnstruktur, felles byrom, gang- og turløyper, skiløyper m.v.)

- Hovedprinsipper for kostnadsfordeling ved utbygging av annen nødvendig infrastruktur.

- Boligsosiale tiltak i nye utbyggingsområder.

- Områder i kommunen der det forutsettes at det gjøres eget § 64a vedtak i forbindelse med planlegging av området (f. eks. knyttet til en kommunedelplan).

Vedtaket bør innarbeides og oppdateres/revideres som en del av kommunens overordnede plan på området, vanligvis kommuneplanens Arealdel.

Det er av stor viktighet at Verdal kommune sikrer en håndtering av fremtidige utbyggingsavtaler med den forutsigbarhet og regulerte utgiftsfordeling som lovendringen

legger opp til. På grunn av at loven har trådt i kraft og den knappe tiden, har det ikke vært mulig å innarbeide vedtak om forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler i det kommunale planverket.

Med denne saken gjøres særskilt vedtak etter loven som sikrer at ethvert utbyggingstiltak i kommunen knyttet til en arealplan og som berører offentlige anlegg, berettiger inngåelse av utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og kommune.

Ved senere vedtak, knyttet til overordnet planverk, vil kommunestyret kunne foreta differensiering av ulike deler av kommunen, samt innføre sterkere presiseringer av hva enkeltavtalene skal omfatte. Dette vil en måtte komme tilbake til ved rullering av kommuneplanen.

Av de forhold som departementet gir kommunen anledning til å vurdere nærmere vil en i

denne omgang begrense seg til å:

- innføre lovbestemmelsen om utbyggingsavtaler i hele kommunen,

- fastsette at videre oppfølging knyttes til kommuneplanens rullering,
- angi at enhver utbyggingsavtale knyttes til en godkjent arealplan som impliserer bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasninger til slike.

Nærmere presiseringer av prinsipper for kostnadsfordeling og dekningen av boligsosiale tiltak

vil det være anledning til å ta opp ved kommuneplanrulleringen. I spesielle plan- og utbyggingssituasjoner kan kommunen gjøre eget, supplerende §64a vedtak som er direkte

rettet mot dette planområdet, helt ned på reguleringsnivå.

Inntil da vil en, med det foreslåtte vedtaket, ha hjemmel til å kreve enhver utbygger for utbyggingsavtale, innenfor det lovlig fattede vedtaket og for øvrig de rammer som loven setter.



Verdal kommune
Sakspapir

Reguleringsplan Suuljordet Nord

Saksbehandler: Åge Isaksen	Arkivref: 2006/5755 - /L12
E-post: aage.isaksen@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048519	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	02.10.2006	80/06
Verdal kommunestyre	02.10.2006	93/06

Rådmannen tilrår at plan- og utviklingskomiteen gjør slik innstilling til kommunestyret:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 vedtas reguleringsplan for Suuljordet nord, plankart dat. 09.06.06 og bestemmelser sist revidert 21.09.06.

Vedlegg:

Reguleringsplan for Suuljordet nord; plankart dat. 09.06.06.
planbestemmelser sist rev. 21.09.06.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Suuljordet er i dag disponert som offentlig parkeringsplass. Øst på Suuljordet er det utbygd en kombinert forretnings-/boligblokk i samsvar med vedtatt reguleringsplan for Nordåkeren – Johs. Bruns gt. vedtatt 25.04.2001.

I forbindelse med virksomhet som har tilhold i forretningsdelen, ønskes det nå en utvidelse av denne under bakken nord på Suuljordet. Letnes arkitektkontor har utarbeidet reguleringsplan for den aktuelle utbygging under bakkenivå. Området på ca 450 m² foreslås regulert til byggeområde for forretning, og arealet kan bebygges inntill 100 %.

Høring.

Plan- og utviklingskomiteen har behandlet planforslaget i møte den 29.06.06, sak nr. 56/06, og vedtatt planen framlagt for høring og offentlig ettersyn. Nedenfor er det gitt sammendrag av og kommenterer til innkomne uttalelser.

Nord-Trøndelag fylkeskommune, dat. 11.09.06.

Ingen planfaglige merknader. Minner om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven dersom det påtreffes kulturminner i det videre arbeidet. Disse plikter må formidles til de som skal utføre arbeidene.

Kommentar.

Tiltakshaver bes merke seg aktuelle plikter etter kulturminneloven.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, dat. 14.09.06.

Fylkesmannen mener det er noe uklart om det aktuelle området gjelder regulering både på og under bakkenivå. I alle tilfeller må det klart framgå hvordan bruksareal helt eller delvis under terreng medregnes i grad av utnytting. Det er også uklart hva som menes med "netto tomteareal" i bestemmelsene, og det henvises til teknisk forskrift vedrørende definisjoner om dette.

Kommentar.

I bestemmelsene om avgrensning og reguleringsformål § 1.1, er det beskrevet at regulert område gjelder byggeområde under bakkenivå. Bestemmelsene endres ved tilføyning om at bebyggelsen ligger i sin helhet under bakkenivå og medregnes da ikke i bruksarealet, at parkeringsplasser knyttes til begrepet bebygd areal og at begrepet netto tomteareal endres til regulert areal.

Endringer etter høring.

Bestemmelsene endres slik:

§ 2.2 Parkering

Det skal avsettes parkeringsplasser som følger:

1 pr. 50 m² forretningsformål bebygd areal (BYA).

§ 3.2 Grad av utnytting

Tillatt bebygd areal er satt til BYA=100% av regulert areal. Bebyggelsen ligger i sin helhet under bakkenivå og medregnes da ikke i bruksarealet.

Vurdering:

Kommunen er av den oppfatning av at den planlagte utvidelse ikke vil redusere områdets verdi som parkeringsplass. Etter anleggsperioden kan parkeringsplassen ferdigstilles og utnyttes som forutsatt. Tiltaket vurderes å ikke påvirkes av forhold som har betydning for samfunnssikkerheten.

For å fastlegge tiltak i forbindelse med kommunalt ledningsanlegg og ferdigstillelse av parkeringsanlegg på bakkenivå, vil det være nødvendig med utbyggingsavtale som behandles sammen med byggesøknad.

Det tilrås på dette grunnlag at planen vedtas.