



Saksutredning

Forutsigbarhetsvedtak etter plan- og bygningslovens §17-2- vedtak

Saksbehandler: Ann-Janette Hansen
Dato: 04.10.2019
Arkivref.: 19/59113/

Utvalg	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Kommunestyret	06.11.2019	036/19

Dokumenter vedlagt saken

Dato	Dok.nummer	Tittel
07.10.2019	463559	Høringsinnspill - utbyggingsavtaler
07.10.2019	463560	Kommentarer høring utbyggingsavtaler
07.10.2019	463561	Statens vegvesen - ingen merknader ved høring - forutsigbarhetsvedtak etter plan- og bygningsloven kap 17
07.10.2019	463562	Følgesmail
07.10.2019	463563	Bane NOR - uttalelse til forutsigbarhetsvedtak etter plan- og bygningsloven kap 17 - Utbyggingsavtaler
07.10.2019	463564	Følgesmail

Journalposter i arkivsaken

01.09.2019	Høringsinnspill - utbyggingsavtaler
22.08.2019	Statens vegvesen - ingen merknader ved høring - forutsigbarhetsvedtak etter plan- og bygningsloven kap 17
07.08.2019	Bane NOR - uttalelse til forutsigbarhetsvedtak etter plan- og bygningsloven kap 17 - Utbyggingsavtaler
09.07.2019	Høring - Forutsigbarhetsvedtak etter plan- og bygningsloven kap 17 - utbyggingsavtaler
05.06.2019	Forutsigbarhetsvedtak

Rådmannens forslag til vedtak:

Forutsigbarhetsvedtaket etter plan- og bygningsloven §17-2 vedtas.

I Moss kommune forutsetter utbygging i utbyggingsområder som gjelder planer og prosjekter med en utbygging på mer enn 20 boliger/boenheter, eller næringsbygg og offentlige institusjoner på mer enn 2000 m2 (BTA), at det inngås utbyggingsavtale.

For prosjekter med mindre enn 20 boliger og næringsbygg/offentlige institusjoner på mindre enn 2000 m2 skal behovet for utbyggingsavtaler vurderes i hvert enkelt tilfelle.

I de tilfeller prosjektet forutsetter arbeider med/på offentlig infrastruktur, eller offentlig infrastruktur skal opparbeides og overdras til kommunen for drift og vedlikehold, vil det høyst sannsynlig være behov for en utbyggingsavtale.

Følgende kommunale dokumenter gir særlig føringer for en utbyggingsavtale:

- Kommuneplanens arealdel
- Kommunedelplaner

- Reguleringsplaner
- Bebyggelsesplaner
- Økonomiplaner/budsjetter
- De til enhver tid gjeldende kommunale tekniske standarder til infrastruktur. Dette inkluderer VA – norm, vegnorm og belysningsnorm

Det forventes at utbygger følger kommunens til enhver tid vedtatte bestemmelser om seriøst arbeidsliv

06.11.2019 Kommunestyret

Møtebehandling:

Votering

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

KST-036/19 Vedtak:

Forutsigbarhetsvedtaket etter plan- og bygningsloven §17-2 vedtas.

I Moss kommune forutsetter utbygging i utbyggingsområder som gjelder planer og prosjekter med en utbygging på mer enn 20 boliger/boenheter, eller næringsbygg og offentlige institusjoner på mer enn 2000 m2 (BTA), at det inngås utbyggingsavtale.

For prosjekter med mindre enn 20 boliger og næringsbygg/offentlige institusjoner på mindre enn 2000 m2 skal behovet for utbyggingsavtaler vurderes i hvert enkelt tilfelle.

I de tilfeller prosjektet forutsetter arbeider med/på offentlig infrastruktur, eller offentlig infrastruktur skal opparbeides og overdras til kommunen for drift og vedlikehold, vil det høyst sannsynlig være behov for en utbyggingsavtale.

Følgende kommunale dokumenter gir særlig føringer for en utbyggingsavtale:

- Kommuneplanens arealdel
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Bebyggelsesplaner
- Økonomiplaner/budsjetter
- De til enhver tid gjeldende kommunale tekniske standarder til infrastruktur. Dette inkluderer VA – norm, vegnorm og belysningsnorm

Det forventes at utbygger følger kommunens til enhver tid vedtatte bestemmelser om seriøst arbeidsliv.

Saksopplysninger:

Plan- og bygningsloven (pbl) § 17-2 er bestemmende for hvilke forutsetninger som gjelder for bruk av utbyggingsavtaler.

Pbl §17-2:

«Utbyggingsavtaler må ha grunnlag i kommunale vedtak fattet av kommunestyret selv som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen.»

I henhold til bestemmelsen fattes det vedtak som er en rettslig forutsetning for å kunne inngå utbyggingsavtaler. Forutsigbarhetsvedtaket, jf pbl §17-2 må fattes av kommunestyret

selv. Kompetansen til å fatte forutsigbarhetsvedtak etter pbl §17-2 kan ikke delegeres.

Formålet med forutsigbarhetsvedtak etter pbl §17-2 er å synliggjøre hvilke forutsetninger som gjelder for utbygging i Moss kommune. Vedtaket skal sikre utbygger forutberegnelighet ved at utbyggere tidlig kan sette seg inn i hvilke krav som gjelder i kommunen. Det skal samtidig være forutsigbart for grunneiere og utbyggere at kommunen benytter utbyggingsavtaler. Forutsigbarhetsvedtaket må være vedtatt før forhandlinger om utbyggingsavtale innledes. Kommunens forutsigbarhetsvedtak erstatter Rygge og Moss kommuners tidligere vedtak.

Et forutsigbarhetsvedtak kan vedtas for ett bestemt område eller det kan gjelder generelt for hele kommunen. Vedtaket kan omhandle flere tema. Moss kommunes forutsigbarhetsvedtak er forutsatt å gjelde for hele kommunen, og gjelde temaer som ligger til grunn for bestemmelser gitt i plan. Hovedprinsippene er at utbygger skal bekoste alle nødvendige tekniske infrastrukturer innenfor planområdet. Infrastruktur som er nødvendig for å sikre planområdet forventes også bekostet av utbygger, innenfor rammene gitt i pbl §17-3.

I større komplekse byomformingsområder og kommunedelplaner forventes det at utbyggingsavtaler inngås for å sikre effektiv gjennomføring, riktig kostnadsfordeling og sikring av rekkefølgebestemmelser m.m.

Den 19.06.2019 fattet Fellesnemnda Moss og Rygge følgende vedtak:

«Forutsigbarhetsvedtaket etter plan- og bygningsloven §17-2 legges ut til høring, med frist 1.9.2019, med følgende forutsetninger:

I Moss kommune forutsetter utbygging i utbyggingsområder som gjelder planer og prosjekter med en utbygging på mer enn 20 boliger/boenheter, eller næringsbygg og offentlige institusjoner på mer enn 2000 m2 (BTA), at det inngås utbyggingsavtale. For prosjekter med mindre enn 20 boliger og næringsbygg/offentlige institusjoner på mindre enn 2000 m2 skal behovet for utbyggingsavtaler vurderes i hvert enkelt tilfelle. I de tilfeller prosjektet forutsetter arbeider med/på offentlig infrastruktur, eller offentlig infrastruktur skal opparbeides og overdras til kommunen for drift og vedlikehold, vil det høyst sannsynlig være behov for en utbyggingsavtale.

Følgende kommunale dokumenter gir særlig føringer for en utbyggingsavtale:

- Kommuneplanens arealdel*
- Kommunedelplaner*
- Reguleringsplaner*
- Bebyggelsesplaner*
- Økonomiplaner/budsjetter*
- De til enhver tid gjeldende kommunale tekniske standarder til infrastruktur. Dette inkluderer herunder VA –norm, vegnorm og belsningsnorm*

Det forventes at utbygger følger kommunens til enhver tid vedtatte bestemmelser om seriøst arbeidsliv.»

Det har kommet inn tre høringsinnspill til forutsigbarhetsvedtaket.

Kambo Gård

Kambo gård peker på at punkt 5 i saksopplysningen kunne vært presisert nærmere ved

at det vises til hvilken sum det skal beregnes 20% av. De oppfatter at gebyret som kreves ved inngåelse av justeringsavtaler bør være til selvkost.

Bane Nor

Bane NOR som infrastrukturutbygger og forvalter har ingen merknader til forutsigbarhetsvedtaket.

Bane NOR som grunneier er positive til at det i forutsigbarhetsvedtaket opplyses om at det legges opp til bruk av justeringsmodellen. Det påpekes imidlertid at administrasjonspåslag på 20 % er alt for høyt og langt over de nivåer Bane NOR har erfaring med – som ligger på mellom 3 – 8 %.

Videre påpekes det at Bane Nor ønsker at det åpnes opp for inngåelse av avtale om anleggsbidragsmodellen.

Statens Vegvesen

Statens Vegvesen har ingen merknader til kommunens forutsigbarhetsvedtak.

Gårdeierforeningen ved Yngvar Sommerstad

Opplyser i mail at de ser frem til samarbeid og involvering mellom investorer, utviklere og gårdeiere. Forutsigbarhetsvedtaket er et eksempel på slikt samarbeid.

Rådmannen er fornøyd med de innkomne uttalelsene i saken. I all hovedsak gjelder innspillene forhold som ligger utenfor de tilfeller der utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør forventningene i avtalene, jf pbl §17-2. I saksopplysningen til høringssaken opplyste Rådmannen likevel om at kommunen ønsker å sikre likebehandling ved at det utarbeides en standardmal. I malen inntas et punkt om at det kan inngås samarbeid med kommunen om mva, gjennom den såkalte justeringsmodellen. Dette er forhold som kan tas opp i forhandlinger om den enkelte utbyggingsavtale, men ikke en forutsetning og forventning som pbl §17-2 krever inntatt i et forutsigbarhetsvedtak.

Samarbeidsformen for inngåelse av avtale om mva vurderes i eget prinsippvedtak hvor forholdet til administrasjonsgebyret og valg av modell omtales nærmere i vedtaket. Anleggsbidragsmodellen, som Bane Nor primært ønsker som avtaleplattform, vil måtte innebære at kommunen må være byggherre for Bane Nors prosjekter. Dette krever oppfølging og ansvar for kommunen som kommunens administrasjon ikke er rustet for å påta seg slik kommunen er organisert i dag.

Administrasjonsgebyret på 20% av mva-beløpet ligger i Moss kommunens mal til utbyggingsavtaler og erfaringer kommunen har gjort seg viser at det brukes store ressurser i forbindelse med inngåelse av avtalene. Gebyret skal også dekke opp en viss usikkerhet knyttet til den risiko kommunen påtar seg.

Det er ikke meningen at forutsigbarhetsvedtaket skal bestemme hva en utbyggingsavtale skal inneholde eller legge absolutte rammer for hvor langt en avtale kan gå. Dette må avklares i den enkelte utbyggingsavtale, som må tilpasses det konkrete utbyggingsprosjektet.

Kommunens forventninger

Utbyggingsavtalen forutsettes å løse spørsmål rundt opparbeidelse av vei, vann og avløp, herunder overvann, samt grønnstruktur. Det er særlig aktuelt å omtale veier inkludert skilting, støyskjerm og belysning, turveier, gang- og sykkelstier, grøntarealer, lekeplasser, vann og avløpsledninger og kabeltraseer i en utbyggingsavtale.

Før overtakelse skal anleggene være ferdig og godkjent av kommunen. Det skal avholdes overtakelsesforretning.

Før kommunen overtar anlegg til kommunal drift og vedlikehold forventes det at anleggene er fri for heftelser. Infrastruktur som er lagt av grunneier eller utbygger tilfaller kommunen som hovedregel helt uten vederlag.

Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til belastningen den aktuelle utbyggingen påfører kommunen.

Hovedprinsipper for fordeling av kostnader av teknisk, og annen nødvendig infrastruktur, er at utbygger bekoster og besørger alle planleggings- og utbyggingskostnader av teknisk og annen nødvendig infrastruktur. Infrastrukturen skal opparbeides i henhold til den enhver tid gjeldende kommunale standard eller i henhold til krav gitt av den respektive virksomhet.

Utbygger må som et utgangspunkt dekke utgifter til grunnerverv for alle anlegg som skal overtas av kommunen, dette inkluderer omkostninger i forbindelse med eiendomsoverdragelse.

Utbyggingsavtaler kan også inneholde bestemmelser om infrastruktur som er nødvendig for utbyggingen, men som faller utenfor planområdet.

Ved større komplekse byomformingsområder og kommunedelplaner forutsetter utbyggingsavtalene å inneholde en spesifisert kostnadsfordeling i de tilfeller kommunen forutsettes å bidra.

Vurderinger:

En utbyggingsavtale bør tilstrebes å følge saksbehandlingen til en reguleringsplan, men det er viktig å presisere at en utbyggingsavtale ikke kan inngås før det foreligger en vedtatt reguleringsplan.

Det er gitt bestemmelse i pbl. § 17-2 om at kommunen skal legge til rette for medvirkning av berørte grupper og interesser. Bestemmelsen er gitt for å sikre at berørte tredjeparter blir hørt gjennom hele prosessen. Bestemmelsen innebærer derfor at kommunen må gjøre utkast til vedtaket kjent og legge til rette for at berørte grupper og interesser kan komme med innspill før vedtak treffes. Det er opp til kommunen selv å avgjøre hvordan medvirkning skal skje.

Moss kommune har kunngjort vedtaket på kommunens nettsider og dagspressen. Saken er også sendt direkte til høringsinstanser som er kjent for kommunen gjennom tidligere forhandlinger eller samtaler om utbyggingsavtaler.

Høringsinnspillene som er mottatt griper etter rådmannens oppfatning mer inn i innholdet i den enkelte utbyggingsavtale enn i selve forutsigbarhetsvedtakets innhold.

Forutsigbarhetsvedtaket angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen.

Økonomiske konsekvenser:

Hovedprinsippene er at utbygger skal bekoste alle nødvendige tekniske infrastrukturer innenfor planområdet. Infrastruktur som er nødvendig for å sikre planområdet forventes også bekostet av utbygger innenfor rammen som gis i pbl §17-3.

En vurdering av forholdsmessighet i den enkelte utbyggingsavtale kan medføre at kommunen må bidra med en forholdsmessig andel. Kostnadene skal i slike tilfeller konkretiseres.

Konsekvenser for nye Moss:

Kommunestyre i Nye Moss kommune må vedta et forutsigbarhetsvedtak etter pbl §17-2 som en forutsetning for å kunne inngå utbyggingsavtaler i nye Moss.

Miljø og klimakonsekvenser:

Gjennom utbyggingsavtaler kan det tilstrebes å inngå avtaler som er miljøvennlige.

Folkehelsekonsekvenser:

Utbyggingsavtalene bør tilstrebe å sikre at lekeplasser vedlikeholdes.

Utbyggingsavtalen kan regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Her vil kommunen kunne gjøre folkehelsemessige vurderinger.

Konklusjon:

Forutsigbarhetsvedtaket etter plan- og bygningsloven §17-2 foreslås vedtatt med følgende forutsetninger:

I Moss kommune bør det forutsettes at det inngås utbyggingsavtaler for utbygging i utbyggingsområder som gjelder planer og prosjekter med en utbygging på mer enn 20 boliger/boenheter eller næringsbygg og offentlige institusjoner på mer enn 2000 m2 (BTA).

For prosjekter med mindre enn 20 boliger og næringsbygg/offentlige institusjoner på mindre enn 2000 m2 bør behovet for utbyggingsavtaler vurderes i hvert enkelt tilfelle.

I de tilfeller prosjektet forutsetter arbeider med/på offentlig infrastruktur, eller offentlig infrastruktur skal opparbeides og overdras til kommunen for drift og vedlikehold, vil det høyst sannsynlig være behov for en utbyggingsavtale.

Følgende kommunale dokumenter gir særlig føringer for en utbyggingsavtale:

- Kommuneplanens arealdel
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Bebyggelsesplaner
- Økonomiplaner/budsjetter
- De til enhver tid gjeldende kommunale tekniske standarder til infrastruktur. Dette inkluderer VA – norm, vegnorm og belysningsnorm.

Det forventes at utbygger følger kommunens til enhver tid vedtatte bestemmelser om seriøst arbeidsliv.

Rådmannen i Moss, 04.10.2019