

## SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 16/379

### PLANID 201203A - ENDRING AV REGULERINGSPLAN - HØGHAUGEN ØVRE

---

Saksbehandler: Helge Haugan	Arkiv: REGL 201203a
<b>Saksnr.: Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
116/20 Plan- og miljøutvalget	15.12.2020

---

#### Vedlegg:

Utbyggingsavtale, sist revidert 03.12.20

#### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Reguleringsplan for Høghaugen Øvre, vedtatt 23.11.17, KST-sak 83/17

#### Sammendrag:

Plan- og miljøutvalget vedtar i henhold til plan- og bygningslovens § 17-4 å legge utbyggingsavtalen for Høghaugen Øvre, sist revidert 03.12.20, ut til offentlig ettersyn i 30 dager.

#### Saksutredning:

Kapittel 17 i plan- og bygningsloven gir lovhemler for utbyggingsavtaler. Der fremgår blant annet forutsetninger for bruk av slike avtaler, hva avtalen kan/ikke kan inneholde, samt forholdet til saksbehandling og offentlighet mv. Dersom utbygger gjennom en slik avtale helt eller delvis påtar seg å bekoste tiltak som er nødvendig for plangjennomføringen, skal utbyggingsavtalen saksbehandles som en vanlig plansak.

Det ble sendt ut varsel om oppstart av forhandling til utbyggingsavtale 16.04.2013.

Det kom ikke inn merknader til varselet.

#### Om utbyggingsavtalen

Utbyggingsavtalen er knyttet opp mot de forholdene som er hjemlet i rekkefølgekravene til reguleringsplanen for Høghaugen Øvre. Utbyggingsprogrammet som er utarbeidet for kommundelplanområde Øyer sør beskriver på et overordnet nivå rammene for de rekkefølgekravene som vil bli krevd til hvert utbyggingsområde som er vist i kommundelplanen. Utbyggingsavtalene skal sikre gjennomføring av rekkefølgekravene, siden avtalen vil fastsette hvem som har ansvar for gjennomføringen.

Rekkefølgebestemmelsene kan ikke, i motsetning til utbyggingsavtalene, fastsette hvem som er ansvarlig for gjennomføring og finansiering av tiltakene.

Rekkefølgebestemmelser er ment å hindre at en bestemt utbygging gjennomføres før visse vilkår er oppfylt. Hjemmelen for rekkefølgebestemmelser følger av plan- og bygningslovens § 12-7 punkt 10 der det i reguleringsplanen kan gis bestemmelser til arealformål og i

nødvendig utstrekning krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen. Videre at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og vegnett, helse- og sosialtjenester, barnehager, friområder, skoler mv, er tilstrekkelig etablert. I paragrafen angis det i en viss utstrekning hva slike bestemmelser kan omfatte, men de inneholder ikke nærmere konkrete regler for utformingen eller detaljeringen av bestemmelsenes innhold.

Det er imidlertid en forutsetning at de forholdene som tas inn i rekkefølgebestemmelsene til detaljplanen er nødvendig for utbyggingen, og at de faktisk og rettslig kan og vil kunne bli gjennomført innen rimelig tid. Det kan gis rekkefølgebestemmelser til tiltak og innretninger både innenfor og utenfor planområdet. I de tilfellene det vil bli krevd tiltak utenfor planområdet er det viktig at kommunen ved vedtakelse av plan sørger for at rekkefølgebestemmelsene skaper tilstrekkelig forutsigbarhet for alle parter. Omfanget av rekkefølgebestemmelsene bør derfor gjøres kjent på et så tidlig tidspunkt som mulig. Utfordringen er ofte at omfanget av utbyggingen ikke blir fullstendig utredet før detaljplanleggingen igangsettes. Det er to viktige kriterier som må legges til grunn dersom en skal benytte utbyggingsavtaler:

**Nødvendighetskriteriet:**

Dette kriteriet forutsetter at tiltaket eller det forhold som kreves i avtalen er nødvendig for gjennomføring av planvedtaket. For å være nødvendig må tiltaket ha en direkte og saklig sammenheng med gjennomføring 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 adkomstveg 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 veg eller skibru der ny veg anlegges over alpinnedfart el.l).

**Forholdsmessighetskriteriet:**

Dette kriteriet forutsetter at bidraget i ytelse eller tiltak må stå i forholdsmessig sammenheng med utbyggingens størrelse og omfang (store utbygginger kan pålegges større bidrag enn små utbygginger). Det må samtidig sees i direkte sammenheng til det 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 gangveg alene, dersom det også er eksisterende trafikk på vegen 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 kommunene 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 som oppstår som en følge av utbyggingene. Begge kriteriene er oppfylt for de forholdene som er tatt med i utbyggingsavtalen som legges frem til behandling.

Endring i standardavtaletekst fra 2017

Avtaleteksten som brukes for utbyggingsavtaler i Øyer kommune bygger på samme mal. Det ble gjort en endring i avtaleteksten fra og med 2017 sammenlignet med de avtaler som da var undertegnet og gjeldende i Øyer kommune. Det ble tatt bort prosentangivelsen som kommunene skal bidra med for tiltak utenfor planområdet. Nå foreslås følgende forslag til avtaletekst om kommunens bidrag: «*Kommunen skal sørge for gjennomføring av utbedringstiltaket og skal bidra med en forholdsmessig andel til utbedring av vegstrekingen.*» Endringer åpner for at kommunen skal kunne løse sin bidragsplikt på flere alternative måter, og ikke kun med kontantbidrag inn i utbyggingstiltaket utenfor planområdet.

I tidligere avtaler er det hovedsakelig brukt kr 20 000,- pr fritidsbolig/leilighet. Dette videreføres her. For tomter hvor det tillates to boenheter gjelder kr 30 000,- pr tomt. Dette er sammenfallende med andre avtaler som hjemler bidrag fra tomter med to boenheter.

### **Vurdering:**

Denne avtalen omhandler et planområde som er avsatt i overordnet plan, benevnt H 8a, b og c i kommunedelplanen for Øyer sør. Detaljreguleringen av Høgghaugen Øvre legger til rette for frittliggende fritidsbebyggelse på vanlige tomter og 5 store tomter hvor det tillates bygget flere enheter i tun eller som rekker.

Som nevnt innledningsvis er hjemmelen for rekkefølgekravene og kravene om utbyggingsavtale i første rekke hjemlet i plan- og bygningsloven. Grunnlaget for nødvendigheten av tiltaket er videre gjort rede for og forankret i konsekvensutredningen til kommunedelplan for Øyer sør – fagtema 1; transport/vegsystem, samt i utbyggingsprogrammet for Øyer sør. For at kommunen skal ha hjemmel for å stille krav i utbyggingsavtalen må de «forholdene» som skal med i avtalen gjelde gjennomføring av reguleringsplanen.

For Høgghaugen Øvre vil det derfor være rekkefølgebestemmelsene som definerer nødvendigheten av tiltakene i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen. Dette gjelder særlig de forholdene som ligger utenfor planområdet og som samtidig er et offentlig anliggende (kommunale og fylkeskommunale veger og kommunalt vann- og avløpsnett osv.), siden det offentlige også vil ha forpliktelser ovenfor disse forholdene.

Den delen av konsekvensutredningen som ble lagt til grunn i planprogrammet for kommunedelplan for Øyer sør, som omhandler transport og vegsystem, viste til at det offentlige vegnettet har behov for utbedringer og tiltak for å kunne ivareta en tilfredsstillende transportavvikling i henhold til det utbyggingsvolumet som ble anslått i kommunedelplanen. Utbyggingsprogrammet for Øyer sør definerer konkrete vegstrekinger som må vurderes utbedret før de nye utbyggingsområdene som er avsatt i kommunedelplanen kan helt eller delvis bygges ut eller eventuelt kan bli tatt i bruk.

Det følger av reguleringsplanens rekkefølgebestemmelse at utbygging av området ikke kan starte før gang- og sykkelveg langs Hundersætervegen fra Bjørgekrysset avkjøring til Hundersætervegen 123 m fl. er etablert. Videre skal ny kommunal hovedvannledning sør for Hafjell være etablert. Det som ligger utenfor planområdet er vilkår for utbygging. Det som

ligger innenfor planområdet er krav til utbyggingene. Krav er det som kan kreves av utbyggeren i selve utbyggingen, mens vilkår for utbygging er krav som må være på plass før utbyggingen kan finne sted. Vilkårene for utbygging som omhandler forhold som ligger utenfor planområdet, baseres på frivillighet fra utbygger. Utbyggers gevinst vil være å muliggjøre en tidligere byggestart, enn hva som vil være resultatet dersom kommunen selv skal stå for utbedringstiltakene. Utbedringstiltakene vil da ligge lengre frem i tid, og utbyggingen vil ikke kunne starte før kommunen egenrådig har sikret finansieringen. Alternativt kan utbyggingen igangsettes dersom finansieringen er sikret gjennom andre avtaler som for eksempel OPS-avtaler (Offentlig-Privat-samarbeidsavtale). OPS-avtaler og andre finansieringsløsninger som sikrer utbygging er beskrevet i utbyggingsprogrammet for Øyer sør.

At avtaleteksten endres slik at kommunen ikke bindes til en gitt prosentandel kontantbidrag, men likevel sikrer at kommunen må bidra, gjør at kommunen kan søke løst sine prioriterte tiltak i utbyggingsprogrammet på en mer smidig måte. Satsene for utbyggers andel er ikke regulert/endret siden vedtaket av satsene i 2008.

Kommunedirektøren mener dette først bør justeres ved revidering av utbyggingsprogrammet.

Avtalen behandles her som en 1. gangs behandling av utbyggingsavtalen for Høghaugen Øvre.

**Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Plan- og miljøutvalget vedtar i henhold til plan- og bygningslovens § 17-4 å legge utbyggingsavtalen for Høghaugen Øvre, sist revidert 03.12.2020, ut til offentlig ettersyn i 30 dager.

Ådne Bakke  
Kommunedirektør

Anne Linn Svendsen

**Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 15.12.2020 sak 116/20**

**Behandling:**

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

**Vedtak:**

Plan- og miljøutvalget vedtar i henhold til plan- og bygningslovens § 17-4 å legge utbyggingsavtalen for Høghaugen Øvre, sist revidert 03.12.2020, ut til offentlig ettersyn i 30 dager.