



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 18.02.2012
Arkiv: :FE-142
Arkivsaksnr.:
07/3791
Journalpostløpenr.:
12/2978

Avdeling:
Enhet:
Saksbehandler:
Stilling:
Telefon:
E-post:

Sentraladministrasjonen
Plankontoret
Dag Kjetil Tonheim
Plansjef
51 46 83 21
dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
001/12	Kommuneplanutvalg	14.03.2012
004/12	Kommunestyret	19.03.2012

Revidering av kommuneplan for Eigersund kommune 2011 - 2022 - havnepromenade m.m.

Sammendrag:

Kommuneplanen har vært gjennom en omfattende prosess og en er nå kommet så langt at de siste elementene skal behandles. Dette gjelder bl.a. avklaring i forhold til havnepromenade samt presiseringer knyttet til et område for spredt bolig, delegering av behandling av dispensasjoner og utbyggingsavtaler. Utover dette er det en sak som er oversendt Miljøverndepartementet for endelig behandling.

Saksgang:

Kommuneplanutvalget innstiller til kommunestyret som fatter vedtak i saken.

Rådmannens forslag til vedtak 18.02.2012:

Kommuneplanutvalget innstiller til kommunestyret:

Del av kommuneplanens arealdel 2011-2022 med tilhørende dokumenter blir lagt vedtatt med følgende endringer:

Bestemmelser:

1. Bestemmelse i forhold til Havnepromenade blir lagt inn: *"Det kan etableres en gangforbindelse i forkant av sjøhusbebyggelsen på strekningen fra gnr./bnr 13/97 til og med 13/1936. Arealet foran de to gule sjøhusene på gnr. 13 bnr. 1934 og gnr. 13 bnr. 1743 skal holdes åpen mot sjøen og eksisterende svalgang kan benyttes.*

Det kan etableres gangforbindelse foran gnr. 13 bnr. 1932 og frem til gnr. 13 bnr. 67. Materialet skal i hovedsak være i tre, utenom på deler av gnr. 13 bnr 1938 og gnr. 13 bnr. 1848 der det kan etableres betongkai for levering av varer fra sjøen. Gangforbindelsen skal begrenses til sikker og universell utformet fremkommelighet for gående. Rogaland Fylkeskommune skal kontaktes ved oppstart og skal sammen med regionantikvaren tas med på råd samt ha saken til uttale."
2. §1.1 som lyder; "Myndighetene til å gi dispensasjon fra kommuneplanen legges til formannskapet med hjemmel i § 19-2, 1.ledd." endrer en Formannskapet til Planteknisk utvalg.
3. §1.15 Utbyggingsavtaler endres til jfr. prinsipputtalelse fra departementet " Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område. Utbyggingsavtaler bygger på vedtatte reguleringsplaner. I områder som krever reguleringsplan før tiltak etter pbl § 20-1 kan iverksettes, ~~krever~~

ønsker Eigersund kommune at det foreliggende vedtatt utbyggingsavtale før tiltak iverksettes dersom kommunen skal overta eiendom og anlegg. Utbyggingsavtalen ~~skal kan~~ brukes for alle typer tiltak det er adgang til, jfr. pbl § 17-3. Kvalitetskrav og kostnader i forbindelse med opparbeidelse og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen, *avtales i det enkelte tilfelle. De tekniske anlegg for boligfeltet skal prosjekteres og utføres i henhold til Eigersund kommunes til enhver tid gjeldende normer for vei, vann og avløp. Når alle avtalepartenes plikter i henhold til utbyggingsavtalene er utført og godkjent av Eigersund kommune, overtar kommunen den avtalte del av anlegg til eiendom, drift og vedlikehold. Overtakelsen av de tekniske anlegg skal skje snarest mulig etter at anleggene er opparbeidet. Det skal holdes en formell overtakelsesforretning.*

4. Nytt punkt L i §5.1.1 "Avkjørsel for spredt bolig SB (1) gnr. 20 bnr. 7 skal opparbeides og godkjennes i henhold til planer godkjent av Statens Vegvesen."

Kart

5. Havnepromenade blir vist i kommuneplanen i tråd med bestemmelse i pkt. 1.
6. SB (1) Nodland justeres i tråd med kart datert 01/09/11 fra landbrukssjefen med følgende bestemmelse og der ny bebyggelse skal ligge minst 50 meter fra fylkesveg jfr. generelle vilkår i §5.1.1 samt at avkjørsel skal godkjennes av statens vegvesen

Forutsigbarhetsvedtak

7. Forslag til forutsigbarhetsvedtak legges ut til høring og fremmes som egen sak for kommunestyret så raskt som mulig.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens §11-15.

14.03.2012 Kommuneplanutvalg

Møtebehandling:

- Ordføreren stilte spørsmål ved bestemmelsene om oppmaling av skilt på båthus i indre havn og regelverket jf. en søknad om å endre Skanska til Hellvik Hus AS.

Administrasjonen skal følge opp saken slik at det kan bli en formålstjenelig løsning.

Tor-Inge Rake (V) trådte ut under behandling av spørsmålet fra ordføreren da han er inhabil som eier av båthus jf. fvl § 6.1.

~ o ~

Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

KPU-001/12 Vedtak:

Kommuneplanutvalget innstiller til kommunestyret:

Del av kommuneplanens arealdel 2011-2022 med tilhørende dokumenter blir lagt vedtatt med følgende endringer:

Bestemmelser:

1. *Bestemmelse i forhold til Havnepromenade blir lagt inn: "Det kan etableres en gangforbindelse i forkant av sjøhusbebyggelsen på strekningen fra gnr./bnr 13/97 til og med 13/1936. Arealet foran de to gule sjøhusene på gnr. 13 bnr. 1934 og gnr. 13 bnr. 1743 skal holdes åpen mot sjøen og eksisterende svalgang kan benyttes.*

Det kan etableres gangforbindelse foran gnr. 13 bnr. 1932 og frem til gnr. 13 bnr. 67. Materialet skal i hovedsak være i tre, utenom på deler av gnr. 13 bnr 1938 og gnr. 13 bnr. 1848 der det kan etableres betongkai for levering av varer fra sjøen. Gangforbindelsen skal begrenses til sikker og universell utformet fremkommelighet for gående. Rogaland Fylkeskommune skal kontaktes ved oppstart og skal sammen med regionantikvaren tas med på råd samt ha saken til uttale.”

2. *§1.1 som lyder; ”Myndighetene til å gi dispensasjon fra kommuneplanen legges til formannskapet med hjemmel i § 19-2, 1.ledd.” endrer en Formannskapet til Planteknisk utvalg.*
3. *§1.15 Utbyggingsavtaler endres til jfr. prinsipputtalelse fra departementet ” Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område. Utbyggingsavtaler bygger på vedtatte reguleringsplaner. I områder som krever reguleringsplan før tiltak etter pbl § 20-1 kan iverksettes, ~~krever~~ ønsker Eigersund kommune at det foreligge vedtatt utbyggingsavtale før tiltak iverksettes dersom kommunen skal overta eiendom og anlegg. Utbyggingsavtalen ~~skal kan~~ brukes for alle typer tiltak det er adgang til, jfr. pbl § 17-3. Kvalitetskrav og kostnader i forbindelse med opparbeidelse og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen, avtales i det enkelte tilfelle. De tekniske anlegg for boligfeltet skal prosjekteres og utføres i henhold til Eigersund kommunes til enhver tid gjeldende normer for vei, vann og avløp. Når alle avtalepartenes plikter i henhold til utbyggingsavtalene er utført og godkjent av Eigersund kommune, overtar kommunen den avtalte del av anlegg til eiendom, drift og vedlikehold. Overtakelsen av de tekniske anlegg skal skje snarest mulig etter at anleggene er opparbeidet. Det skal holdes en formell overtakelsesforretning.*
4. *Nytt punkt L i §5.1.1 ”Avkjørsel for spredt bolig SB (1) gnr. 20 bnr. 7 skal opparbeides og godkjennes i henhold til planer godkjent av Statens Vegvesen.”*

Kart

5. *Havnepromenade blir vist i kommuneplanen i tråd med bestemmelse i pkt. 1.*
6. *SB (1) Nodland justeres i tråd med kart datert 01/09/11 fra landbrukssjefen med følgende bestemmelse og der ny bebyggelse skal ligge minst 50 meter fra fylkesveg jfr. generelle vilkår i §5.1.1 samt at avkjørsel skal godkjennes av statens vegvesen*

Forutsigbarhetsvedtak

7. *Forslag til forutsigbarhetsvedtak legges ut til høring og fremmes som egen sak for kommunestyret så raskt som mulig.*

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens §11-15.

Vedtaket er enstemmig

19.03.2012 Kommunestyret

Møtebehandling:

Bjørn Carlsen (H) foreslo slikt vedtak:

- 3 *”Følgende to setninger i punkt 3 erstattes:
I områder som krever reguleringsplan før tiltak etter pbl § 20-1 kan iverksettes, ~~krever~~ ønsker Eigersund kommune at det foreligge vedtatt utbyggingsavtale før tiltak iverksettes dersom kommunen skal overta eiendom og anlegg.*

Utbyggingsavtalen ~~skal~~kan brukes for alle typer tiltak det er adgang til, jfr. pbl § 17-3.

med følgende:

I områder som krever reguleringsplan før tiltak etter pbl § 20-1 kan iverksettes, **har Eigersund Kommune som overordnet målsetning** at det foreligge vedtatt utbyggingsavtale før tiltak iverksettes dersom kommunen skal overta eiendom og anlegg. **Eigersund Kommune har som overordnet målsetning at der skal utarbeides utbyggingsavtale i tilknytting til reguleringsplaner** for alle typer tiltak det er adgang til, jfr. pbl § 17-3.

Votering:

Innstilling fra planteknisk utvalg, med unntak av setningene som omfattes av Carlsens forslag, enstemmig vedtatt.

Carlsens forslag, endring av setninger i punkt 3, enstemmig vedtatt mot 0 stemmer for innstilling fra planteknisk utvalg.

KS-004/12 Vedtak:

Del av kommuneplanens arealdel 2011-2022 med tilhørende dokumenter blir lagt vedtatt med følgende endringer:

Bestemmelser:

1. *Bestemmelse i forhold til Havnepromenade blir lagt inn: "Det kan etableres en gangforbindelse i forkant av sjøhusbebyggelsen på strekningen fra gnr./bnr 13/97 til og med 13/1936. Arealet foran de to gule sjøhusene på gnr. 13 bnr. 1934 og gnr. 13 bnr. 1743 skal holdes åpen mot sjøen og eksisterende svalgang kan benyttes.*

Det kan etableres gangforbindelse foran gnr. 13 bnr. 1932 og frem til gnr. 13 bnr. 67. Materialet skal i hovedsak være i tre, utenom på deler av gnr. 13 bnr 1938 og gnr. 13 bnr. 1848 der det kan etableres betongkai for levering av varer fra sjøen. Gangforbindelsen skal begrenses til sikker og universell utformet fremkommelighet for gående. Rogaland Fylkeskommune skal kontaktes ved oppstart og skal sammen med regionantikvaren tas med på råd samt ha saken til uttale."

2. *§1.1 som lyder; "Myndighetene til å gi dispensasjon fra kommuneplanen legges til formannskapet med hjemmel i § 19-2, 1.ledd." endrer en Formannskapet til Planteknisk utvalg.*
3. *§1.15 Utbyggingsavtaler endres til jfr. prinsipputtalelse fra departementet " Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område. Utbyggingsavtaler bygger på vedtatte reguleringsplaner.*

I områder som krever reguleringsplan før tiltak etter pbl § 20-1 kan iverksettes, har Eigersund Kommune som overordnet målsetning at det foreligge vedtatt utbyggingsavtale før tiltak iverksettes dersom kommunen skal overta eiendom og anlegg. Eigersund Kommune har som overordnet målsetning at der skal utarbeides utbyggingsavtale i tilknytting til reguleringsplaner for alle typer tiltak det er adgang til, jfr. pbl § 17-3.

Kvalitetskrav og kostnader i forbindelse med opparbeidelse og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen, avtales i det enkelte tilfelle. De tekniske anlegg for boligfeltet skal prosjekteres og utføres i henhold til Eigersund kommunes til enhver tid gjeldende normer for vei, vann og avløp. Når alle avtalepartenes plikter i henhold til utbyggingsavtalene er utført og godkjent av Eigersund kommune, overtar kommunen den avtalte del av anlegg til eiendom, drift og vedlikehold.

Overtakelsen av de tekniske anlegg skal skje snarest mulig etter at anleggene er opparbeidet. Det skal holdes en formell overtakelsesforretning.

4. Nytt punkt L i §5.1.1 "Avkjørsel for spredt bolig SB (1) gnr. 20 bnr. 7 skal opparbeides og godkjennes i henhold til planer godkjent av Statens Vegvesen."

Kart

5. Havnepromenade blir vist i kommuneplanen i tråd med bestemmelse i pkt. 1.
6. SB (1) Nodland justeres i tråd med kart datert 01/09/11 fra landbrukssjefen med følgende bestemmelse og der ny bebyggelse skal ligge minst 50 meter fra fylkesveg jfr. generelle vilkår i §5.1.1 samt at avkjørsel skal godkjennes av statens vegvesen

Forutsigbarhetsvedtak

7. Forslag til forutsigbarhetsvedtak legges ut til høring og fremmes som egen sak for kommunestyret så raskt som mulig.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens §11-15.

Vedtaket stemmetall fremgår av voteringen.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Revidering av kommuneplan for Eigersund kommune 2011 - 2022 - havnepromenade m.m.

Havnepromenade

I forbindelse med tidligere behandling samt drøftingsmøter/meklingsmøter har en nå funnet en løsning i tilknytning til Havnepromenade som er en omforent løsning mellom kommunen og riskantikvaren. Dette er basert på bl.a. befaring og møte.

Dette medfører at en legger inn en egen bestemmelse og viser arealbruken i kartet i samsvar med dette jfr. fremlegg til vedtak.

Følgende bestemmelse i forhold til Havnepromenade blir lagt inn:

"Det kan etableres en gangforbindelse i forkant av sjøhusbebyggelsen på strekningen fra gnr./bnr 13/97 til og med 13/1936. Arealet foran de to gule sjøhusene på gnr. 13 bnr. 1934 og gnr. 13 bnr. 1743 skal holdes åpen mot sjøen og eksisterende svalgang kan benyttes. Det kan etableres gangforbindelse foran gnr. 13 bnr. 1932 og frem til gnr. 13 bnr. 67. Materialet skal i hovedsak være i tre, utenom på deler av gnr. 13 bnr 1938 og gnr. 13 bnr. 1848 der det kan etableres betongkai for levering av varer fra sjøen. Gangforbindelsen skal begrenses til sikker og universell utformet fremkommelighet for gående. Rogaland Fylkeskommune skal kontaktes ved oppstart og skal sammen med regionantikvaren tas med på råd samt ha saken til uttale."

Plankartet blir justert tilsvarende.

Delegering av dispensasjonsmyndighet

Videre foreslår rådmannen å endre §1.1 som sier at; "Myndighetene til å gi dispensasjon fra kommuneplanen legges til formannskapet med hjemmel i § 19-2, 1.ledd.". Endringen medfører at Formannskapet endres til Planteknisk utvalg. Dette i tråd med andre politiske vedtak jfr. endring av politisk organisering.

Utbyggingsavtaler - forutberegnelighetsvedtak

Rådmannen viser til prinsipputtale fra Kommunal- og regionaldepartementet datert 03.10.2011, som er lagt ved, der det blir slått fast at "kommunen under ingen omstendigheter har hjemmel til å stille vilkår om en utbyggingsavtale". På telefon med jurist Stabel Rasmussen i Kommunal og regionaldepartementet ble dette understreket og presisert.

Hjemmelen for kommuneplanbestemmelser om utbyggingavtaler i pbl. §11-9 nr. 2 er således ikke hjemmel for å kreve avtale. Begrepet som loven bruker "forutsetning for utbygging" kan misforstås, men skal ikke forstås slik at kommunen kan kreve avtale jfr. skriv fra kommunaldepartementet. Dette medfører at kommunen må tilnærme seg dette på en annen måte enn skissert i vedtatt kommuneplan som stiller krav om at utbyggingsavtale før tiltak kan iverksettes.

Hva er en utbyggingsavtale?

Definisjonen av "utbyggingsavtale" fremgår av plan- og bygningsloven § 17-1. Bestemmelsen lyder slik:

"Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommune 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".

Definisjonen omfatter avtaler om utbygging mellom kommune og grunneier/utbygger, som har til formål å påse at utbygging blir gjennomført i samsvar med de kravene som følger av kommunens arealplan. I forbindelse med en planlagt byggesak vil avtalen for eksempel regulere oppfyllelsen av rekkefølgekrav i regulerings- eller bebyggelsesplan.

I motsetning til en offentlig vedtatt arealplan, er en utbyggingsavtale "en avtale". Dette innebærer at en utbyggingsavtale er en frivillig avtale inngått mellom kommunen og grunneier/utbygger. En frivillig avtale kan ikke kreves inngått av den ene parten, det må foreligge enighet mellom partene om avtaleinngåelsen. Dette medfører at kommunen ikke kan kreve utbyggingsavtaler inngått.

Forutsigbarhetsvedtak – Hjemmel for å kreve utbyggingsavtale?

Dersom kommunen ønsker å inngå utbyggingsavtaler i forbindelse med utbygging av et område, må forutsetningen i plan- og bygningsloven § 17-2 være oppfylt. Bestemmelsen lyder slik:

"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".

Bestemmelsen stiller krav om forutsigbarhetsvedtak før kommunen kan inngå forhandlinger om utbyggingsavtaler. Formålet med vedtaket er å sikre forutberegnelighet for grunneier/utbygger og andre berørte parter. Et forutsigbarhetsvedtak skal gjennom en offentlig tilgjengelig beslutning synliggjøre kommunens forutsetninger, og gi grunneier/utbygger muligheten til å ta hensyn til forutsetningene på et tidlig stadium i byggeprosjektet.

Bestemmelsens formulering kan gi inntrykk av at kommunestyret gjennom forutsigbarhetsvedtaket kan stille krav om utbyggingsavtale for utbygging av et område. Imidlertid har Kommunal- og regionaldepartementet i brev av 7. oktober 2010 gitt en redegjørelse for hvordan formuleringen skal forstås:

"Uttrykket "forutsetning" skal her forstås som kommunens vurdering av behovet for infrastruktur mv. i planområdet, og hvordan denne skal opparbeides. Altså knytter uttrykket seg til hvilke forutsetninger som vil måtte legges til grunn, hva som skal gjøres og hvordan, dersom man inngår en utbyggingsavtale. (...) Lovens intensjon er ikke at kommunen skal

kunne kreve utbyggingsavtale for å bygge i et område. Det at utbyggingen ikke vil kunne skje uten oppfyllelsen av rekkefølgekrav, og at dette i utgangspunktet er tenkt løst gjennom en utbyggingsavtale, er virkemidler for å sikre at kun utbyggingsmodne områder utvikles”.

Departementet gir i brevet klart uttrykk for at kommunen ikke kan nekte utbygging i et område på grunn av manglende utbyggingsavtale. Det er gitt uttrykk for samme synspunkt i rundskriv H-5/02, ”Juridiske spørsmål vedrørende utbyggingsavtaler i tilknytning til plan- og byggesaksbehandling m.v.”. Departementet uttaler:

”Den som søker om byggetillatelse har krav på å få det, med mindre kommunen har rettslig grunnlag for å nekte. Begrunnelsen må knytte seg til krav i plan- og bygningsloven, forskrifter, kommune-, regulerings- eller bebyggelsesplan eller vedtekter. Kommunen kan derfor ikke kreve en utbyggingsavtale for å gi byggetillatelse, eller nekte å gi byggetillatelse fordi det ville være uheldig å bygge ut området. Kommunen har imidlertid flere muligheter for å kreve at et byggeområde reguleres eller omreguleres før en søknad om byggetillatelse behandles. Kommunen kan videre gi rekkefølgebestemmelser som legger føringer for utbygging innenfor reguleringsområdet”.

Det ovennevnte medfører at selv om kommunen har truffet et forutsigbarhetsvedtak, betyr ikke dette nødvendigvis at utbyggingsavtale blir inngått. Et forutsigbarhetsvedtak gir verken kommunen eller grunneier/utbygger en rett til å kreve utbyggingsavtale for utbygging av et område. Skal en utbyggingsavtale ligge til grunn som en forutsetning for utbygging, må det foreligge enighet mellom partene om dette.

Lovteksten fastsetter ikke en bestemt sakstype vedtaket må fattes i sammenheng med. Dette vil være opp til kommunen selv, ut fra hva den finner hensiktsmessig. Vedtaket må likevel synliggjøres som et eget vedtak selv om det er integrert i andre plandokumenter eller vedtak og være gjort av kommunestyret.

Dette kan skje på flere måter:

- Kommuneplanen
- Utbyggingsprogram, utbyggingsstrategier eller boligbyggeprogram
- Egen sak

Hva må et forutsigbarhetsvedtak inneholde?

Kommunens situasjon vil være viktig for hvilke forhold og innhold som bør synliggjøres i et vedtak. Forhold som kan vurderes er;

1. Hvilke deler av kommunen vedtaket omfatter.
2. Oversikt over hvilke kommunale dokumenter som legger føringer for kommunens situasjon og prioriteringer i forhold til utbygging av kommunale tjenester, skolekapasitet, og infrastrukturiltak som hovedveier, hovedanlegg vann- og avløp, energi og grøntstruktur.
3. Hovedprinsipper for kostnadsfordeling ved utbygging av intern og ekstern teknisk infrastruktur (vei, parkering, vann- og avløp, energi)
4. Hovedprinsipper for kostnadsfordeling ved utbygging av annen nødvendig infrastruktur (grøntstruktur, felles byrom, gang- og turveier, skiløyper mv)
5. Boligosiale tiltak i nye utbyggingsområder
6. Områder i kommunen der det forutsettes at det gjøres eget vedtak i forbindelse med planlegging av området.

Forslag til løsning

Rådmannen foreslår derfor at en gjøre dette i to omganger, der en justerer bestemmelsen i kommuneplane samt forbereder eget forutsigbarhetsvedtak:

For det første endres ordlyden i §1.15 utbyggingsavtaler i kommuneplanbestemmelsene til følgende:

”Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område. Utbyggingsavtaler bygger på vedtatte reguleringsplaner. I områder som krever reguleringsplan før tiltak etter pbl § 20 - 1 kan iverksettes, ønsker Eigersund kommune at det foreligge vedtatt utbyggingsavtale før tiltak iverksettes dersom kommunen skal overta eiendom og anlegg. Utbyggingsavtalen kan brukes for alle typer tiltak det er adgang til, jfr. pbl § 17 - 3. Kvalitetskrav og kostnader i forbindelse med opparbeidelse og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen, følger av forutberegnelighetsvedtak. De tekniske anlegg for boligfeltet skal prosjekteres og utføres i henhold til Eigersund kommunes til enhver tid gjeldende normer for vei, vann og avløp. Når alle avtalepartenes plikter i henhold til utbyggingsavtalene er utført og godkjent av Eigersund kommune, overtar kommunen den avtalte del av anlegg til eiendom, drift og vedlikehold. Overtakelsen av de tekniske anlegg skal skje snarest mulig etter at anleggene er opparbeidet. Det skal holdes en formell overtakelsesforretning.”

For det andre fatter Eigersund kommune eget ”Forutberegnelighetsvedtak” som vedtas i egen sak etter at det har vært til offentlig ettersyn jfr. bestemmelsene i pbl og rådmannen foreslår følgende ordlyd på dette delvis basert på bl.a. det som er vedtatt i andre kommuner bl.a. Stavanger kommune:

Forutsigbarhetsvedtak, jf plan og bygningsloven § 17-2

En forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler er at det er fattet et forutsigbarhetsvedtak, jf plan og bygningsloven § 17-2.

1. Geografisk avgrensning

Eigersund kommunes forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder i tettbebygde/ bymessige strøk når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede. Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til Pbl. § 17-2, der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.

2. Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlige anlegg og/ eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/ tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen og som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg, offentlige friområder og frigivningsbetingende arkeologiske undersøkelser. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjern-varme o.l.

3. Boligsosiale tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming. Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene, jfr. Pbl. § 64b annet ledd.

4. Hovedprinsipp for kostnadsfordeling

De enkelte utbyggingsområder skal selv bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur.

All infrastruktur som skal overtas til eierskap, drift og vedlikehold av Eigersund kommune, skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldene kommunale standard. Annen allmennyttig

ikke-kommunal infrastruktur skal opparbeides i henhold til krav gitt av den respektive etat. Dette reguleres i avtaler som fremforhandles av rådmannen.

5. Aktuelle kommunale dokumenter

Dokumenter som kommuneplanens arealdel og utbyggingsplanen gir utbyggere og grunneiere viktige opplysninger om kommunens samfunnsmessige mål, og om for eksempel boligbehov, skolekapasitet, og eksisterende infrastruktur.

Det er kommunestyret som skal fatte vedtaket, og dette kan ikke delegeres. Grunnen til dette er at utbygger/grunneier skal ha sikkerhet for at vedtaket har støtte i kommunens øverste beslutningsorganer.

Videre vil dette ivareta hensyn til medvirkning jfr. formålet med medvirkningsbestemmelsen i annet ledd som er å sikre at berørte tredjeparter blir hørt gjennom hele prosessen. Avtalen er et resultat av private forhandling mellom kommunen og utbygger/grunneier, men kommunen må som offentlig myndighet sikre at andre berørte får fremmet sine interesser.

Spredt bolig SB (1) og krav om godkjent avkjørsel

I forbindelse med oppfølging av vedtak er en gjort oppmerksom på at tomten var plassert 10-15 m feil og en har avklart en slik justering med fylkesmannen. Endringen anbefales også av landbrukssjefen og denne vurderer at det ikke har konsekvens for landbruksdriften. Videre legger en inn nytt punkt L i §5.1.1 "Avkjørsel for spredt bolig SB (1) gnr. 20 bnr. 7 skal opparbeides og godkjennes i henhold til planer godkjent av Statens Vegvesen." Dette etter krav fra Statens Vegvesen.

Oppsummering og konklusjon

Rådmannen vurderer at endringene er en oppfølging av tidligere behandling og en anbefaler derfor at fremlegg til vedtak legges til grunn og kommuneplanen kunngjøres i tråd med dette, minus det området som er sendt over til departementet.

Universell utforming:

Ivaretatt i tidligere behandlinger.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			
Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ 0 ~

Alternative løsninger:

Kommuneplanutvalget innstiller til kommunestyret:

Del av kommuneplanens arealdel 2011-2022 med tilhørende dokumenter blir vedtatt med følgende endringer:

~ 0 ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
211429	Prinsipputtalelse/fortolkning - krav om utbyggingsavtale i forbindelse med byggetillatelse
211357	tomtnodland2.pdf
211346	11/01031-9 - Forslag til bestemmelse - Havnepromenade
211356	Justering - tomt Nodland ved Hadland bedehus gnr. 20 bnr. 7. - Ester og Samuel Ørsland