



SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Ragnhild Lønningdal	Arkivkode: FA-L12
Arkivsaksnr: 19/865	Løpenr: 20/5675
Sakstype: Politisk sak	

SAKSGANG

Styre, utval, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Naturutvalet	23.06.2020	011/2020

Handsaming av detaljreguleringsplan for bustad - Tømmerløypet

23.06.2020 Naturutvalet:

Handsaming i møtet:

Karl Bård Kolbotn sette fram følgjande framlegg til vedtak:

«Tiltakshavar skal gjennom utbyggingsavtale forplikta seg til å betala kr. 20 000 som bidrag til gangvegen.»

Monica Tjønna sette fram følgjande framlegg til vedtak:

«Administrasjonen kjem med framlegg om ein sum som tiltakshavar gjennom utbyggingsavtale skal forplikta seg til å betala som bidrag til gangvegen.»

Linda Haug Kollbotn sette fram følgjande framlegg til vedtak:

«Gjennom utbyggingsavtalen skal det ikkje krevjast bidrag til gangvegen frå tiltakshavar.»

Naturutvalet stemte over framlegga. Framlegga fekk følgjande stemmer:

Karl Bård Kollbotn sitt framlegg: Karl Bård Kollbotn og Thorvald Moe.

Monica Tjønna sitt framlegg: Monica Tjønna, Gunn Østvik Petersen og Ove Totland.

Linda Haug Kollbotn sitt framlegg: Linda Haug Kollbotn, Øyvind Steinsland, Anja Elisabeth Gjerde Markhus og Oskar Røen. Dette framlegget fekk flest stemmer og vart naturutvalet sitt vedtak.

NAT- 011/2020 Vedtak:

Gjennom utbyggingsavtalen skal det ikkje krevjast bidrag til gangvegen frå tiltakshavar.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Saka vert lagt fram utan framlegg til vedtak.

Dokument som er vedlagt:

Klage på vedtak Sak nr. 005_2020

Klage på vedtak Sak nr. 0052020 Offentleg ettersyn av detaljreguleringsplan for Tømmerløypet

Dokument som ikkje er vedlagt:

Plandokumenta. Dei kan lastast ned frå følgjande lenkje: <https://www.samnanger.kommune.no/om-samnanger/aktuelle-tema-saker/reguleringsplan-for-tommerloypet-offentleg-ettersyn.33963.aspx>

Kva saka gjeld:

Naturutvalet har fremja ønskje om å handsama følgjande tekst frå saksutgreiinga i sak 05/2020 (Utlekking av detaljreguleringsplan for Tømmerløypet til offentlig ettersyn):

«Ein lyssett tur-/gangveg er i kommunal regi under prosjektering frå Hagabotnane idrettsanlegg til Steinslandsvegen. Denne er det også avsett midlar til bygging av, og dette er planlagt gjennomført i løpet av 2020. Prosjektet er ein føresetnad for at denne reguleringsplanen kan godkjennast, og det er teke eit rekkefølgekrav med i føresegnene som skal sikra dette. Rekkefølgekravet krev at kommunen og tiltakshavar skal teikna utbyggingsavtale om gjennomføring. Reint praktisk vil det bli tale om eit økonomisk bidrag som utbyggjar yter til etableringa av vegen, som står i forhold til fordelene dei får med vegen. Reguleringsplanprosessen skal ikkje ta stilling til storleiken på dette bidraget.»

Tiltakshavar har i e-post 16.05.20 klagt på denne teksten, som han oppfatta som ein del av vedtaket. I brev 04.06.20 fekk han svar om at denne teksten ikkje var eit vedtak etter forvaltingslova, og at det såleis ikkje kunne pålagast. Det vart også gjeve ei nærare forklaring rundt utbyggingsavtalar og planprosessen vidare. Klage og svar på klage er vedlagt. Me rår til å lesa desse i sin heilskap før ein les vidare på sakspapiret.

Vurderingar og konsekvensar:

Leiaren i naturutvalet har formulert følgjande framlegg i e-post til administrasjonen 09.06.2020:

Forslag til framlegg fra Naturutvalget i ekstraordinært NU-møte:

Ved behandling i Naturutvalget den: 21.04.2020 i sak nr. 004/2020, ble denne teksten enstemmig vedtatt (**se under i kursiv**). I ettertid kan en se at dette rekkefølgekravet - om å må betale seg inn med en «fordel» i en gang og sykkelsti – kan virke svært urimelig. Noen av medlemmene i Naturutvalget ønsker å se på vedtaket på nytt og gi dette enkeltpunktet i vedtaket en ny behandling.

Kommunestyret har vedtatt utbygging og finansiering av denne gang og sykkelstien, lenge før tiltakshaver kjøpte eiendommen i Hagabotnane. Derfor synes vi ikke at rekkefølgekravet skal gjelde for denne eller andre eiendommer, i dette fremtidige byggefeltet. Samnanger kommune ønsker tilflyttere til kommunen – dette forslaget gir ikke en situasjon der folk ønsker å flytte til Samnanger. Det er også usikkerhet om størrelsen på bidraget, derfor ser vi frem mot en ny behandling i Naturutvalget.

Ein lyssett tur-/gangveg er i kommunal regi under prosjektering frå Hagabotnane idrettsanlegg til Steinslandsvegen. Denne er det også avsett midlar til bygging av, og dette er planlagt gjennomført i løpet av 2020. Prosjektet er ein føresetnad for at denne reguleringsplanen kan godkjennast, og det er teke eit rekkefølgekrav med i føresegnene som skal sikra dette.

Rekkefølgekravet krev at kommunen og tiltakshavar skal teikna utbyggingsavtale om gjennomføring. Reint praktisk vil det bli tale om eit økonomisk bidrag som utbyggjar yter til etableringa av vegen, som står i forhold til fordelene dei får med vegen.

Reguleringsplanprosessen skal ikkje ta stilling til storleiken på dette bidraget.

Forslag til framlegg fra medlemmene i Naturutvalget:

Naturutvalget i Samnanger kommune dispenser fra rekkefølgekravet i fra innstillingen fra

Rådmannens framlegg til vedtak og fjerner følgende tekst: *Ein lyssett tur-/gangveg er i*

kommunal regi under prosjektering frå Hagabotnane idrettsanlegg til Steinslandsvegen. Denne er det også avsett midlar til bygging av, og dette er planlagt gjennomført i løpet av 2020.

Prosjektet er ein føresetnad for at denne reguleringsplanen kan godkjennast, og det er teke eit

rekkefølgekrav med i føresegnene som skal sikra dette. Rekkefølgekravet krev at kommunen og tiltakshavar skal teikna utbyggingsavtale om gjennomføring. Reint praktisk vil det bli tale om eit økonomisk bidrag som utbyggjar yter til etableringa av vegen, som står i forhold til fordelene dei får med vegen. Reguleringsplanprosessen skal ikkje ta stilling til storleiken på dette bidraget.

Administrasjonen sin kommentar:

Som me skreiv til tiltakshavar i svar på klage, er ikkje den aktuelle teksten ein del av vedtaket, og det får ingen konsekvens å endra på sjølve teksten i saksutgreiinga.

Den aktuelle føresegna i reguleringsplan for Tømmerløypet er slik utforma:

§ 3.1 Før det kan gjevast ferdigattest eller mellombels bruksløyve til bustad(er) skal det vera sikra gjennomføring av kommunal tur-/gangveg frå Hagabotnane til Steinslandsvegen gjennom teikning av utbyggingsavtale mellom kommunen og utbyggjar/tiltakshavar.

Denne føresegna har heimel i føresegnene til kommuneplanens arealdel om rekkjefølgjekrav:

2.2 Byggjeområde for bustad med gjennomføringssone som krev reguleringsplan kan ikkje byggjast ut før det er regulert fortau, eller gang og sykkelveg fram til kollektivhaldeplass.

Heimel: pbl §11-9 nr. 4.

2.3 Det skal teiknast utbyggingsavtale om istandsetting av infrastruktur før byggjeområde for bustad med gjennomføringssone kan byggjast ut. Heimel: pbl §11-9 nr. 2.

Dersom ein ynskjer å ta vekk føresegnspunkta som omhandlar rekkjefølgjekrav og utbyggingsavtale vil dette få presedensverknad for andre reguleringsplanar, og ein vil stå att utan gode verktøy til å få etablert naudsynt infrastruktur i nye byggjeområde. **Me rår heller til å utforma utbyggingsavtalen ut i frå at turvegen alt er fullfinansiert.** Utbyggingsavtalen skal gje ein tryggleik for begge partar om at den andre parten gjennomfører sine lovnader.

På Samnanger kommune si heimeside kan ein finna følgjande informasjon om utbyggingsavtalar:

Prinsippvedtak om utbyggingsavtalar

Samnanger kommunestyre gjorde 7.5.14 prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtalar. Plan- og bygningslova § 17-2 heimlar bruk av utbyggingsavtalar for gjennomføring av planvedtak.

Ein utbyggingsavtale er ein avtale mellom kommunen og utbyggjar, og er eit verktøy til å fordela ansvar, rettar og plikter mellom utbyggjar og kommunen. I utbyggingsavtalen får kommunen sikra at dei ulike tiltaka knytt til ein reguleringsplan blir gjennomførte. Utbyggjaren får på si side klarlagt kva vilkår som må vera oppfylt for å få utbygginga gjennomført.

Utbyggingsavtalar er eit nyttig verkemiddel for aktiv samfunnsutvikling. Gjennom avtalar med private grunneigarar og/eller utbyggjarar bidrar kommunen til aktivitet i prioriterte område på fellesskapet sine premisser. Samstundes skal også utbyggjar og tredjemann sine interesser verta ivaretekne på ein god måte. Ein utbyggingsavtale kan ikkje omhandla sosial infrastruktur som skular, barnehagar, sjukeheimar osv.

Utbyggingsavtalar må ha grunnlag i eit kommunestyrevedtak der det går fram i kva tilfelle kommunen vil krevja utbyggingsavtalar og kva forventningar kommunen har til ein slik avtale. Samnanger kommunestyre sitt [framlegg til prinsippvedtak](#) og eit [utdjupande notat](#) låg ute til offentleg ettersyn frå 20. mars til 20. april 2014.

7. mai 2014 gjorde kommunestyret det endelege vedtaket:

KS-020/14 Vedtak:

1. Kommunestyret i Samnanger vedtek at det kan lagast utbyggingsavtalar for alle utbyggingsområde som blir regulert i kommunen.
2. Innhaldet i utbyggingsavtalane kan variera frå område til område alt etter lokale tilhøve.
3. I utbyggingsavtalen kan kommunen ta med alt som etter lova kan takast med.
4. Avtalane skal vera i samsvar med kapittel 17 i plan- og bygningslova.
5. Det utdjupande notatet, dagsett 07.03.2014, er eit prinsippdokument som gjev nærare retningslinjer for m.a. kva element slike avtalar som minimum skal innehalda, og vidare kva krav som kan innarbeidast i dei einskilde avtalane. Notatet skal gjennom den pågåande revisjonen av kommuneplanens arealdel innarbeidast i føresegnene.

For å utdjupa vedtaket er det laga eit [NOTAT \(PDF, 89 kB\)](#), og det ligg føre ein [MAL \(PDF, 334 kB\)](#) for utarbeiding av utbyggingsavtalar. Denne vil ved utarbeiding av reguleringsplanar danna eit utgangspunkt for å laga gode reguleringsføresegner, og seinare for forhandlingar med grunneigarar. Malen skal fungera som eit utgangspunkt, og det vil frå sak til sak variera kva som blir innhaldet i ein endeleg avtale.

Administrasjonen føreslår at naturutvalet tek ei aktiv rolle i utforming av utbyggingsavtalen, heller enn å fjerna føresegnene som sikrar utbygging av nausynt infrastruktur til nye byggjeområde.

Administrasjonen rår til at ein går i gong med å utarbeida framlegg til utbyggingsavtale snarast, då dette kan gjerast parallellt med planprosessen. Det har ikkje vore tid for administrasjonen for å gå inn i detaljane i malen for utbyggingsavtale, fordi ekstramøtet i naturutvalet vart bestemt berre tre dagar før sakspapira måtte sendast ut. Me har difor ikkje klart eit utkast til ein forenkla utbyggingsavtale. Me brukar ordet «forenkla» fordi malen som det er vist til ovanfor er svært kompleks, for å femna om alle sider av store og komplekse utbyggingsområde. Naturutvalet kan på noverande tidspunkt til dømes koma med nokre føringar for kva utbyggingsavtalen skal eller ikkje skal innehalda.

Saka vert lagt fram utan framlegg til vedtak, då administrasjonen ikkje gjev råd om å gjera noko enkeltvedtak etter plan- og bygningslova på dette tidspunktet i planprosessen.