

## Uttale intern høyring av Områdeplan for Mjåtveit-Dalstø planid. 1256 2017 0002

### Kommentarar til arealformål:

- Det bør presiserast og kome tydeleg fram av plankart og føresegn kva slags eigarform dei enkelte tiltaka har. F.eks. F\_PPO2, kor det pr i dag står PP02, utan at det er tydeleg om det er offentleg eller felles.
- Når det kjem til naturområdene GN omtalt i pkt. 6.1.1 bokstav a, bør det vurderast om skal være open for allmenn rekreasjon eller ikke og det bør komme tydeleg fram kven skal ha eigarskap til desse naturområdene. For oss er det utydeleg om dette er meint å være offentlege areal når det står spesifisert at det er opent for allmenn rekreasjon.

### Kommentarar til punkt 10 krav om rekkjefølge

- Under punkt 10.1 bokstav a må det presiserast at utbyggingsavtale kan nyttast for å innfri krava om rekkjefølgje om opparbeiding eller sikra opparbeiding av **offentleg** teknisk infrastruktur, vegar, fortau, uteopphaldsareal mm. Innanfor planområdet. Det bør her vises til offentlege areal under punkt 2.2 tabell 1.

### Kommentar til bruk av utbyggingsavtalar i planen:

Planen legg i stor grad opp til bruk av utbyggingsavtalar for å innfri rekkjefølgjekrava, noko som vi ser på som svært problematisk då det er for mange uavklarte forhold.

1. Når det i punkt 10.1 bokstav a) står «*sikra opparbeidd*» vil rekkjefølgjekravet vere oppfylt ved inngåing av utbyggingsavtale, ikkje ved opparbeiding av sjølvne tiltaket. Sikra opparbeidd kan innebere innbetaling av kontantbidrag, eller avtale om å opparbeide rekkjefølgjekrav. Det er problematisk å bruke «sikra opparbeidd» i utbyggingsavtalar i de situasjonar når fleire utbyggjarar har same rekkjefølgjekrav (f.eks. offentleg veg skal være på plass før man får bruksløyve) og berre ein utbygger står klar til å byggje- dersom man ikkje har ein plan for finansiering!

Når det ikkje er en plan for finansiering, vil det automatisk presse seg fram et behov for kommunen å forskottere eller finansiere resterande infrastruktur, eller at kommunen bidrar til å koordinere oppfyllelse av rekkjefølgjekrava, med utrekning av f.eks anleggsbidrag og spleiselag. Sistnemnte alternativ fordrar at kostandane for tiltaka fordelast mellom flest moglege byggeprosjekt over tid, og inneber at kommunen må forskottere i mellomtida. Når det ikkje ligg ein plan for kostnadsdeling til grunn løpar kommunen også ein stor risiko for at man ikkje er i stand til å hente inn dei midlane som faktisk vert forskottert og ein deling av kostnadane med spleiselag anses difor ikkje for å vere ei passande løysning for områdeplan for Dalstø- Mjåtveit. Det er heller ingen offentlege interesser i denne planen som tilseier at kommunen skal ta ein slik overordna rolle, og slik rekkjefølgjekrava ligg formulert i dag, utan ein plan for kostnadsdeling ligg det implisitt at kommunen skal vere med å delfinansiere deler av den offentlege infrastrukturen.

Dersom det vert valt å legge fram områdeplanen til 1.gangs handsaming slik den ligg no må det ovannemnte kome tydeleg fram av eit saksframlegg.

2. Dersom man skal opne for utbyggingsavtalar må kommunen må sørge for at rekkjefølgjekrava vert kostnadsberekna i planprosessen slik at ein unngår å vedta ein plan som ikkje let seg gjennomføre. Kommunen kan berre inngå utbyggingsavtalar om rekkjefølgjekrav som er forholdsmessige. Viss rekkjefølgjekrava vert for kostbare vil det vere behov for annan finansiering viss planen skal vere gjennomførbar. Det bør kostnadsbereknast før den leggjast ut til offentleg høyring og ettersyn. Kommunen bør nytte eit eksternt firma for å kostnadsrekne tiltaka. Dersom man venter med å kostnadsberekne tiltaka til etter planen er vedteke risikerer man at det vert vedteke rekkjefølgjekrav som er uforholdsmessige, og at kommunen må forskottere eller finansiere resterande del for å få gjennomført planen. Dette må tydeleg frem av eit saksfremlegg om man skal gå i mot U&A sin anbefaling om å ikkje nytte utbyggingsavtaler.

#### Kommentarar til rekkjefølgjekrav :

- Anbefaler at det ligg føre detaljreguleringsplankrav for alle felt i planen.

#### Kommentarar til BMX løype:

- Problematisk slik det rekkjefølgjekravet står formulert, kven utløyser kravet? Det er lite truleg at byggesak vil ha kontroll over antall bruksløyve som er gjeve. Stiller også spørsmål ved kven som utløyser behovet for tiltaket. Slik det står tolkast det dit hen at bruksløyve nummer 200 vil utløyse kravet om tiltaket. Dette er i strid med «nødvendighets» kriteriet når det kjem til rekkjefølgjekrav. Kravet bør vere formulert slik at det eventuelt er knytt til heile planen eller store deler av den (dei delområda som har nytte/bruk av den).

#### **Avslutning:**

Vår tilråding er at behovet for utbyggingsavtaler vert vurdert på nytt. Vi meiner det i denne planen ikkje ligg føre kommunale interesser av ein slik karakter som fordrar bruk av utbyggingsavtaler. Det er ikkje slik at moglegheita for utbyggingsavtaler nødvendigvis gjer det lettare å gjennomføre ein plan. Slik det ligg per no vil dette berre skyve problemet over i ein annan fase og man vil vedta ein plan som etter vår meining er vanskeleg å gjennomføre og som vil krevje betydelege ressursar av kommunen. Først og fremst økonomiske ressursar i form av forskottering, men også eit stort behov for intern ressursbruk/kapasitet. Ressursbruken vert mest sannsynlig stor då det er såpass mange uavklarte forhold.