



NORDRE LAND KOMMUNE

MØTEINNKALLING FOR KOMMUNESTYRET

TID: 06.09.2016 kl. 17.00

STED: KOMMUNESTYRESALEN, RÅDHUSET

Gruppemøte: kl. 15.30

Eventuelle forfall meldes på telefon 61 11 60 46

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

SAKSLISTE:

Sak nr. Innhold:

61/16

**FORUTSIGBARHETSVEDTAK FOR BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER,
SYNNFJELL ØST**

NORDRE LAND KOMMUNE, den 01. september 2016

.....
Ola Tore Dokken
ordfører

Lnr.: 10832/16
Arkivsaksnr.: 16/860
Arkivnøkkel.: L10

Saksbehandler: HAA

Utskrift til:

Synnadalen hyttelag v/ Helge Knutzen, Rognerudv 24b, 0681 Oslo
Synnfjell Dokksfløy Utmarkslag v/Arnstein , Klemoen (e-post)
Synnfjell Grunneierlag v/Geir Helge Frøslid (e-post)
Statskog (e-post)

FORUTSIGBARHETSVEDTAK FOR BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER, SYNNFJELL ØST

Sammendrag:

Rådmannen råder kommunestyret til å gjøre et forutsigbarhetsvedtak for bruk av utbyggingsavtaler i Synnfjell Øst i medhold av plan og bygningslovens § 17-2 tilsvarende forslaget som ble sendt på høring.

Vedlegg:

Innspill fra Synnadalen hyttelag

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommunestyresak 25/16

Saksopplysninger:

Kommunestyret i Nordre Land behandlet i sak 25/16 et høringsutkast til forutsigbarhetsvedtak for bruk av utbyggingsavtaler innenfor kommunedelplanområdet for Synnfjell Øst.

Bakgrunnen for dette vedtaket er at dersom kommunen ønsker å inngå utbyggingsavtaler i forbindelse med utbygging av et område, må forutsetningen i plan- og bygningsloven § 17-2 være oppfylt.

Denne 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.

Følgende forslag til forutsigbarhetsvedtak i medhold av plan og bygningslovens §17-2 ble lagt ut til offentlig ettersyn :

1. Geografisk avgrensning

Nordre Land kommunes forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder innenfor kommunedelplanområdet Synnfjell Øst.

2. Avgrensning etter type tiltak:

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommunedelplanen) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av teknisk og grønn infrastruktur med formål å løfte områdets attraktivitet som hytte / turistområde (Fellestiltak).

3. Hovedprinsipp for kostnadsfordeling

De enkelte utbyggingsområder skal bære kostnadene med tilrettelegging og utbygging av teknisk og grønn infrastruktur (Fellestiltak).

Infrastrukturen skal opparbeides etter den standard som er definert i kommunedelplan / reguleringsplan.

4. Aktuelle kommunale dokumenter

Kommunedelplan Synnfjell Øst vil gi utbyggere og grunneiere viktige opplysninger om kommunens samfunnsmessige mål for infrastrukturen i planområdet.

Forslaget til forutsigbarhetsvedtak ble lagt ut til offentlig ettersyn og sendt berørte parter til uttalelse.

Innen fristen er det kun kommet innspill fra Synnadalen hyttelag. Innspillet er vedlagt saken.

Jeg har derfor ønske om følgende avklaringer i avtalen:

Til 1. Geografisk avgrensning.

Gjøres det tilsvarende vedtak for Synnfjell syd? Hvis ikke, bør begrunnelsen for en annen fremgangsmåte i Synnfjell øst fremgå av teksten i vedtaket.

Til 2. Avgrensning etter type tiltak.

Her må det være tiltak som skal løfte hele området som dekkes av kommunedelplanen som skal gi forutsetning for inngåelse av utbyggingsavtale, og jeg synes det bør uttrykkes klarere.

Til 3. Hovedprinsipp for kostnadsfordeling.

Her kan det vel tolkes som at det enkelte utbyggingsområde (det området en utbyggingsavtale gjelder) skal bære kostnadene med tilrettelegging og utbygging av teknisk og grønn infrastruktur innenfor sitt område. Men her gjelder det vel fellestiltak innenfor hele området som dekkes av kommunedelplanen, og hvordan kostnadene ved disse skal fordeles. Dette bør klargjøres bedre.

Til 4. Aktuelle kommunale dokumenter.

Her sier §17-4. i plan- og bygningsloven at bindende utbyggingsavtale ikke kan inngås før arealplan (kommunedelplanen) for området er vedtatt. Og også at fremforhandlet forslag til avtale skal legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist, når avtalen går ut på at utbygger skal bekoste en del av nødvendige tiltak. Dermed bør det klargjøres i vedtaket at kommunedelen må være vedtatt minst 30 dager før utbyggingsavtaler kan vedtas.

Vurdering:

Formålet med å fatte et eget forutsigbarhetsvedtak innenfor kommunedelplanområdet Synnfjell Øst er å kunne starte forhandlingene om en utbyggingsavtale før kommunedelplanen er endelig vedtatt. Dette vil sikre en raskere fremdrift på utbyggingsprosessen.

Rådmannens kommentarer til Synnadalen hyttelags innspill:

1. Det benyttes samme fremgangsmåten i Synnfjell Syd, men der ligger forutsigbarhetsvedtaket for bruk av utbyggingsavtaler som en egen bestemmelse i kommunedelplanen.
2. Det vil bli lagt inn en utfyllende bestemmelse i kommunedelplanen for eventuelt bruk av utbyggingsavtaler for andre typer tiltak som kan omfattes av utbyggingsavtaler.
3. Selve kostnadsfordelingen er en del av forhandlingene om utbyggingsavtalene.
4. Prosedyrene omkring utbyggingsavtalen i forhold til vedtak og offentlig ettersyn er regulert i Plan og Bygningsloven og er ikke en del av forutsigbarhetsvedtaket.

Rådmannen foreslår en justering av teksten i pkt 3 for å tydeliggjøre denne :

3. Hovedprinsipp for kostnadsfordeling

De enkelte utbyggingsområder skal bære kostnadene med tilrettelegging og utbygging av teknisk og grønn infrastruktur (Fellestiltak)

Endres til:

3. Hovedprinsipp for kostnadsfordeling

Utbyggingsområdene skal bære kostnadene med tilrettelegging og utbygging av teknisk og grønn infrastruktur (Fellestiltak)

Administrasjonens innstilling:

Rådmannen vil råde Kommunestyret til å fatte slikt vedtak:

Kommunestyret gjør følgende forutsigbarhetsvedtak for bruk av utbyggingsavtaler i Synnfjell Øst i medhold av plan og bygningslovens § 17-2:

1. Geografisk avgrensning

Nordre Land kommunes forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder innenfor kommunedelplanområdet Synnfjell Øst.

2. Avgrensning etter type tiltak :

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommunedelplanen) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av teknisk og grønn infrastruktur med formål å løfte området attraktivitet som hytte / turistområde (Fellestiltak).

3. Hovedprinsipp for kostnadsfordeling

Utbyggingsområdene skal bære kostnadene med tilrettelegging og utbygging av teknisk og grønn infrastruktur (Fellestiltak).

Infrastrukturen skal opparbeides etter den standard som er definert i kommunedelplan / reguleringsplan.

4. Aktuelle kommunale dokumenter

Kommunedelplan Synnfjell Øst vil gi utbyggere og grunneiere viktige opplysninger om kommunens samfunnsmessige mål for infrastrukturen i planområdet.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 31. august 2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Halvor Askvig