



1719/314/375 m.fl. - Utbyggingsavtale Levanger sør

Saksbehandler: Kirstine Karlsaune E-post: kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no Tlf.: 74 04 82 73	Arkivref: 2013/1649 - /
---	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Dato	Saksnr.
Plan- og byggesakssjefen - delegert sak	13.03.2013	125/13

Plan- og byggesakssjefens vedtak:

Foreliggende utbyggingsavtale vedrørende "Levanger Sør" legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader, iht. plan- og bygningslovens § 17-4.

Vedlegg:

- Utkast til utbyggingsavtale mars 2013 med 5 vedlegg.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Sakspapir m/vedlegg Plan- og utviklingskomiteen i Levanger 29.08.12, sak 54/12 (første gangs behandling av forslag til detaljregulering for Levanger sør).

Saksopplysninger:

Tidligere hjemlet plan- og bygningslovens Kap. XI-A Utbyggingsavtaler §§ 64 a-f (1985) bruk av utbyggingsavtaler. I sak 53/06 fattet Levanger kommunestyre vedtak om bruk av utbyggingsavtaler og de muligheter og begrensninger som herav følger.

Kapittel 17 Utbyggingsavtaler i gjeldende plan- og bygningslov synes forholdsvis lite endret ift. overnevnte. § 1.2 i bestemmelser til kommuneplanens arealdel, vedtatt 13.04.11, sak 18/11, hjemler også bruk av utbyggingsavtaler.

Overnevnte er lagt til grunn for å opprette vedlagte utbyggingsavtale.

Innhold i en utbyggingsavtale

§ 17-3 i plan- og bygningsloven sier følgende om innholdet i en utbyggingsavtale:

§ 17-3. Avtalens innhold

En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplan.

Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak.

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel sier følgende:

1.2 Utbyggingsavtale (§ 11-9, nr. 2)

1.2.1 Utbyggingsavtale kan brukes innenfor hele kommunen. Utbyggingsavtale skal inngås før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan med tilhørende bestemmelser også forutsetter andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak.

1.2.2 Utbyggingsavtale kan også inngås 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.

Vurdering:

I forbindelse med første gangs behandling av tilhørende planforslag gikk det fram at det var en intensjon å inngå en utbyggingsavtale mellom Levanger kommune og utbygger som avklarer følgende:

1. Vegløsning fra Moan-området inn på FV 125 (jf. reg.plan 14.05.2003), men med justering av trasévalg inklusive rundkjøring.
2. Vann, avløp, overvann (evt. m/fordrøyning og sandfang)
3. Gang-/sykkelvei + belysning
4. Grønn infrastruktur; 2 parkområder innenfor reg.grensen samt i nærområdet
5. Boligpolitiske tiltak
6. Belysning

Krav om utbyggingsavtale var foreslått som en bestemmelse til planen. Kommunen finner imidlertid at det ikke er hjemmel til å gi en slik bestemmelse, så den bør tas ut eller omskrives. Overnevnte punkter har imidlertid vært utgangspunkt for avtaleforhandlingene. Punkt 5 (boligpolitiske tiltak) har avtalepartene gått bort fra i vedlagte avtaleutkast. De øvrige punktene synes hensyntatt.

Noen boligpolitiske tiltak kan det også gis bestemmelser om, jf. bestemmelse § 1.2.2 i kommuneplanens arealdel. At kommunen evt. skal ha forkjøpsrett til noen boenheter kan det ikke gis bestemmelser om, men dette kan avtales. Det siste er ikke nevnt i kommuneplanbestemmelsen, da kommunen heller ikke har noen praksis for dette.

I avtalens vedlegg 3 går det fram at sti gjennom skulpturparken skal være universelt utformet og belagt med brostein. I reguleringsbestemmelse om universell utforming av uteområder går det fram at alt gangareal må ha fast dekke som ikke gir for stor friksjon for rullestolbrukere. Brostein bør vurderes endret til belegningsstein før sluttbehandling.

Det går fram av avtalen at kommunen vil arbeide aktivt for å iverksette rundkjøring + parkeringsplass (inkl. stopp/snu for skolebusser) ved Levanger videregående skole. Dette forutsetter planendring.

Utover dette ser utbyggingsavtalen til å ligge innenfor rammene i forslag til reguleringsplan/detaljregulering for Levanger sør, som ble lagt ut til offentlig ettersyn den 15.09.2012, med høringsfrist 27. oktober 2012. Avtalen er vurdert til å følge opp intensjonene i aktuell plan. Omfang og innhold i utbyggingsavtalen sikrer en rasjonell og forsvarlig utbygging av planområdet med nødvendig infrastruktur.

I plan- og bygningslovens § 17-4 andre ledd heter det at dersom fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale bygger på kompetansen i § 17-3 andre eller tredje ledd, skal forslaget legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader.

Den framlagte avtalen bygger på kompetansen i tredje ledd, og det anbefales derfor at foreliggende utbyggingsavtale legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader.