

MØTEREFERAT

Oppdrag: 536896-03
Smartkommune 2018

Møtedato: 16.01.2018 Kl: 09:30 Sted: Asplan Viak - Stavanger

Referent: Stian Rugtvedt

Navn	Firma	E-post	Til stede	Ref.
<u>Plangruppa:</u>				
Steinar Haaland	Forsand kommune	sha@forsand.kommune.no		X
Siri Eiane	Gjesdal kommune	siri.eiane@gjesdal.kommune.no	X	X
Reidun Skjørestad	Gjesdal kommune	reidun.skjørestad@gjesdal.kommune.no	X	X
Svanhild Hjorteland Gbada	Hjelmeland kommune	shg@hjelmeland.kommune.no		X
Ine Woldestad	Hå kommune	iwol@ha.kommune.no		X
Rolf Aleksander Svensen Mellgren	Hå kommune	Rolfaleksandersvensen.mellgren@ha.kommune.no	X	X
Peter Willmann	Klepp kommune	peter.willmann@klepp.kommune.no	X	X
Helge Koll Frafjord	Kvitsøy kommune	helge.koll.frafjord@kvitsoy.kommune.no		X
Anna Katharina Kraus	Randaberg kommune	Anna.kraus@randaberg.kommune.no		X
Eirik Sand	Randaberg kommune	Eirik.sand@randaberg.kommune.no	X	X
Inger Narvestad Anda	Rennesøy kommune	inger.narvestad.anda@rennesoy.kommune.no	X	X
Robijne Verstegen	Sandnes kommune	robijne.verstegen@sandnes.kommune.no	X	X
Hege Skotheim	Sandnes kommune	Hege.skotheim@sandnes.kommune.no		X
Anne Helen Hana	Sola kommune	Anne.helene.hana@sola.kommune.no		X
Sigbjørn Wik	Statens Kartverk	sigbjorn.wik@kartverket.no		X
Wenche Clarke	Stavanger kommune	wclarke@stavanger.kommune.no		X
Sunniva Idsø	Strand kommune	sunniva.idso@strand.kommune.no		X
Wibecke Natås	Time kommune	Wibecke.natas@time.kommune.no	X	X
Britt Beege	Stavanger kommune	For Wenche Clarke	X	X
Patrick Langeland	Asplan Viak		X	X
Trygve Valen	Asplan Viak		X	X
<u>Utbyggingsavtalegruppa:</u>				
Anita Wirak	Stavanger	Anita.wirak@stavanger.kommune.no	X	X

Eva Føreid	Klepp	Eva.foreid@klepp.kommune.no	X	X
Gry Jenny Nesheim	Gjesdal	Gry.jenny.Nesheim@gjesdal.kommune.no	X	X
May Haukalid	Sandnes	May.haukalid@sandnes.kommune.no	X	X
Anne Berit Bjørheim Berg	Sandnes	Anne.berit.bjorheim.berg@sandnes.kommune.no	X	X
Wenche Gusdal	Sola	Wenche.gusdal@sola.kommune.no	X	X
Yvonne van Bentum	Time	Yvonne.van.bentum@time.kommune.no	x	X
Linda Skartveit	Finnøy	Linda.skartveit@finnoy.kommune.no		X
Øyvind Storm	Forsand	oys@forsand.kommune.no		X
Leif Johannessen	Hjelmeland	Leif.johannessen@hjelmeland.kommune.no	X	X
Lena S. Tharaldsen	Randaberg	Lena.Sandvold.Tharaldsen@randaberg.kommune.no	X	X
Sven Norland	Strand	Sven.norland@strand.kommune.no		X
Siv Hansen	Rennesøy	siv.hansen@rennesoy.kommune.no	X	X
Helge Koll Frafjord	Kvitsøy	Helge.koll.frafjord@kvitsoy.kommune.no		X
Kenneth Hagen	Hå	Kenneth.hagen@ha.kommune.no	X	X
Stian Rugtvedt	Asplan Viak		X	X
<u>Kopi:</u>				
Mette Brox	Sandnes kommune	mette.brox@sandnes.kommune.no		
Kristin Barvik	Sandnes kommune	Kristin.barvik@sandnes.kommune.no		X
Felix Laate	Greater Stavanger	felix@greaterstavanger.com		X
Ola Saua Førland	Greater Stavanger	Ola.forland@greaterstavanger.com		X
Ole Geir Grønås	Sola kommune	Ole.geir.gronas@sola.kommune.no		X

FELLESMØTE PLAN OG UTBYGGINGSAVTALER, 1-18.

Sak	Tekst	Ansvar	Frist
0	<p>Det var planlagt fellesmøte samt særmøter for de to gruppene.</p> <p>På grunn av god presentasjon og diskusjon på fellesmøtet ble det valgt å utsette særmøtene til senere tidspunkt.</p> <p><u>Saksliste fellesmøte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Orientering fra styringsgruppa • Rekkefølgekrav – orientering om svar fra departementet (Anita Wirak/Stian Rugtvedt) • Gjennomføringsstrategier (Anita Wirak og Wenche Gusdal) <p>Det ble under møtet uttrykt ønske om flere fellesmøter.</p>		

1	<p><u>Orientering fra styringsgruppa:</u> Trygve Valen orienterte kort fra siste møte i styringsgruppa.</p> <p>Se også eget referat fra møtet i styringsgruppa.</p>		
2	<p><u>Rekkefølgekrav:</u></p> <p>Stian Rugtvedt orienterte kort om svar fra departementet.</p> <p>Styringsgruppa har bedt om at det utarbeides et notat om hvordan dette skal forstås og hvordan aktuelle rekkefølgebestemmelser skal praktiseres.</p> <p>Det ble ikke avklart på møtet hvem som utarbeider slikt notat. Gruppelederne følger dette videre.</p>	Wenche Clarke, Anita Wirak.	Så fort som mulig.
3	<p><u>Gjennomføringsstrategier:</u></p> <p>Wenche Gusdal forklarte om juridiske prinsipper, samt praksis i Sola kommune. Presentasjon er vedlagt.</p>		

Med hilsen

Stian Rugtvedt
stian.rugtvedt@asplanviak.no - 95270208

Asplan Viak AS



Sola kommune
Ansvar for hverandre



Arealplaners gjennomførbarhet - 4 praktiske problemstillinger

16.01.18 Smart kommune samling
Wenche Gusdal



Innledning

- Litt om meg
- Litt om hvordan vi jobber med plangjennomføring i Sola kommune



Problemstillingene

1. Vurderingen av tilknytning mellom utbyggingstiltak og rekkefølgetiltak
2. Økonomisk gjennomførbarhet -Tyngende rekkefølgetiltak
- 3.Økonomisk gjennomførbarhet - innløsningsansvar etter pbl kap 15 for kommunen?
4. Hvordan sikre kommunen rettslig grunnlag for "krav" om utbyggingsavtale i reguleringsplanen



I. Tilknytningsvurderingen

Pbl §12-7 “kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om[...]”

Nr 10 “Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester [...] er tilstrekkelig etablert”



I. Tilknytningsvurderingen

- Hva ligger kravet “i nødvendig utstrekning”
 - Alminnelige krav om at saklighet og proporsjonalitet.
 - Saklighet: at gjennomføring av rekkefølgetiltaket har nødvendig behovsmessig sammenheng utbyggingen
 - Proporsjonalitet: Skal ikke stille andre eller strengere krav enn det som fremstår som nødvendig for denne utbyggingen.
 - Min oppfatning: proporsjonalitet ikke direkte krav om at kostnaden med rekkefølgetiltakene må være økonomisk proporsjonale i fht økonomien i prosjektet, MEN utbyggingsavtalen har krav om økonomisk proporsjonalitet i §17-3, jf problemstilling nr 2. Så hvis tiltakene går utover det som kan avtales etter §17-3 må økonomisk gjennomførbarhet være sikret på annen måte, bevilgning i HØP el.l.



I. Tilknytningsvurderingen

- Praktisk betydning: viktigheten av å jobbe med begrunnelsen for tilknytning mellom utbyggingstiltak og rekkefølgetiltak:
 - Særlig store planer og fondsmodeller
 - Rettskildelæren: samtidig begrunnelse veier tyngre enn etterfølgende begrunnelse (altså: bruk planbeskrivelse/saksfremlegg aktivt!)



Økonomisk gjennomførbarhet - tyngende rekkefølgetiltak

- Problemstilling:

Krav at planen er gjennomførbar, kommunen kan komme i ansvar. Men: kommunen mangler ofte kompetanse til å vurdere økonomien i utbyggers prosjekt

- Praktisk tilnærming: Ansvarliggjøring av forslagsstiller: Planbeskrivelsen – bruk eget punkt om "gjennomføring" aktivt! Still krav!



Økonomisk gjennomførbarhet - innløsningsansvar for kommunen?

- Plan- og bygningslovens kapittel 15
- offentlige trafikkområder, offentlige friområder, fellesområder, fornyelsesområder samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder.
- Obs! Ikke rett til refusjon for innløste offentlige friområder: planforslaget kan få store økonomiske konsekvenser for kommunen?
- Obs! Kommunens primære innløsningsansvar for Staten og fylkekommunen tomter og veianlegg!
- Praktisk tilnærming - avtaler med forslagsstiller om saksomkostninger og praktisk gjennomføring bør inngås forut for vedtagelse av planen



Praktisk: hvordan skaffe kommunen hjemmel til "krav" om utbyggingsavtale i reguleringsplanen

- Do's and don't's:
- Kan ikke direkte stille krav om utbyggingsavtale i planbestemmelser/planvedtak
- Ikke "love" utbyggingsavtale i saksfremlegget når det ikke er avklart at kommunen har noe å tilby, spes ikke hvis utbygger selv ikke har blitt tilstrekkelig ansvarliggjort i forhold til økonomisk gjennomførbarhet
- Utform rekkefølgekrav slik at enhver fornuftig utbygger velger utbyggingsavtale
- Ikke knytt rekkefølgetiltaket direkte til brukstillatelse i planen, kan tolkes som at kommunen gir avkall på retten til å stille vilkår for utsettelse jf. Pbl §18-1 3. avsnitt. (Vilkåret: tiltaket skal "sikres opparbeidet" før byggetillatelse gis.



Praktisk: hvordan skaffe kommunen hjemmel til "krav" om utbyggingsavtale i reguleringsplanen

- Eksempel på formulering som også setter krav til siste gjennomføringstidspunkt:
- *«X skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsetting for nye boliger innenfor planområdet. Dersom opparbeidelse er sikret før igangsettingstillatelse kan ferdigstillestidspunktet tillates forskjøvet, men x skal senest være ferdigstilt før bebyggelse tas i bruk.»*

(Denne følger oppbygning i pbl §18-1 1. og 3. avsnitt)