

Utdrag fra Stjørdal Kommune Boligsosial Handlingsplan 2016-2019 Pkt. 8.5

Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler er hjemlet i Plan- og bygningslovens kap. 17.

§17-1. Definisjon

Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.»

Etter § 17.2 er det en forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler at kommunestyret har fastsatt i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging. I § 17.3 angis hva som kan være 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 gjennomføring av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planene 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 gjennomføring av planvedtak.»

Kommuneplanens arealdel 2013-2022, Bestemmelser og retningslinjer, egengodkjent vedtatt i Stjørdal kommunestyre 20.03.2014, sak 22/14, sist revidert 13.08.15. Pkt. 1.4 skal 43 utbyggingsavtaler gjelde hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede, jfr. § 17.2.

I vedtak i kommunestyret 22.06.06 ble det innarbeidet en praksis med å kreve utbyggingsavtaler for teknisk infrastruktur. I vedtak i Kommunestyret den 21.06.12 ble kravet til utbyggingsavtale når det gjelder infrastruktur utvidet til å gjelde hele kommunen.

I henhold til gjeldende kommuneplan kan kommunen kreve utbyggingsavtaler i forbindelse med private utbyggingsprosjekt. Forutsetning er at en avtale skal utarbeides før 1. gangs behandling av reguleringsplan og legges ut på høring sammen med planforslaget og følge denne til endelig behandling i kommunestyret.

Utfordringen er å finne en arbeidsform/organisering som bidrar til presisering av kommunale interesser på riktig tidspunkt i forhold til behandling av en ny reguleringsplan.