



Utbyggingsavtale felt B5 og B6.5

Formannskapet 5.3.2019



Haavind

# Plan- og bygningslovens rammer for utbyggingsavtaler

---

- Pbl kapittel 17:
  - Lovfastsatte skranker om hva man lovlig kan inngå utbyggingsavtale om
  
- Sentrale kriterier
  - Skal gjelde gjennomføring av arealplan (reguleringsplan)
  - Nødvendighetskriteriet
  - Forholdsmessighetskriteriet
  
- Om rekkefølgekrav:
  - Kan gis «i nødvendig utstrekning», jfr pbl § 12-7
  - Angir *rekkefølge* men ikke *hvem* som skal forestå tiltaket
  - Utbyggingsavtalen kan «løse opp» i rekkefølgekrav



# Nødvendighets- og forholdsmessighetskriteriet

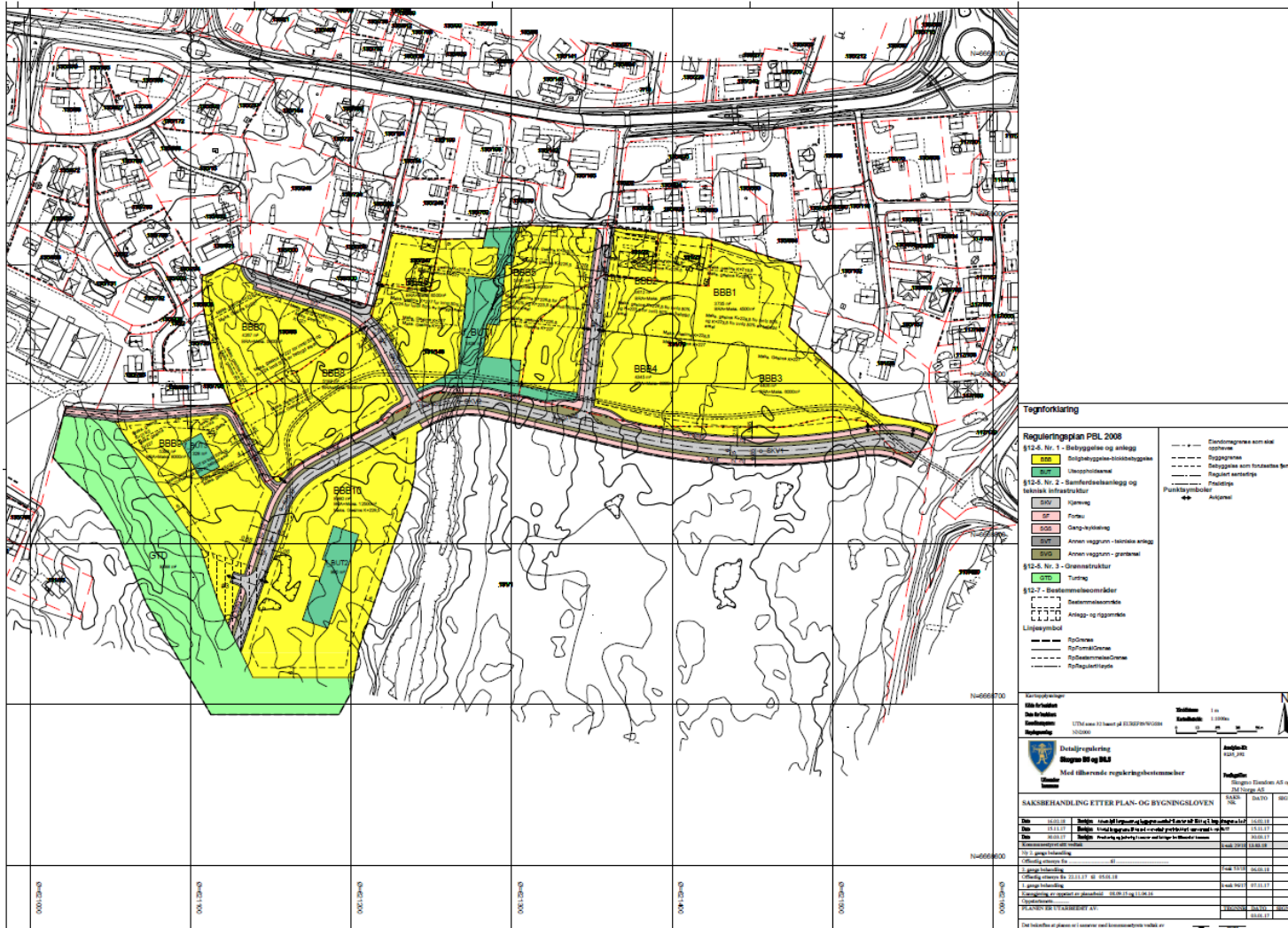
---

- Rettslig grunnlag – Pbl § 17-3(3)
- Utbyggers bidrag kan være å besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er *nødvendige for gjennomføringen av planvedtak*
- Tiltaket 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.
- Forutsetter en individuell og konkret vurdering ved inngåelse av hver enkelt utbyggingsavtale, jfr SOM-2015-1194 (Sandnes)



# Plangrunnlaget – Felt B5 og B6.5

- Reguleringsplan vedtatt 13.3.2018, Disp.vedtak av 16.10.2018





# Reguleringsplan for Felt B5 og B6.5

---

- Rekkefølgebestemmelser i punkt 2.1

*Før det gis IG for nye boliger innenfor planområdet skal omkjøringsveien Jessheim Sørøst med rundkjøring mot Algarheimsvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet gjennom godkjent utbyggingsavtale.*

*Utbyggingsavtalen, hvor finansiering av hele omkjøringsvegen framgår, skal legges fram for politisk godkjenning.*

*Brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelse for område B5 og B6.5 kan ikke gis før hele omkjøringsveien er ferdig opparbeidet, med unntak av inntil 140 boliger. \**

*Omkjøringsvegen skal bygges i ett strekk.*

*Før det gis IG for nye boliger innenfor planområdet skal det avsettes sikkerhet for andel av rundkjøring Trondheimsvegen/Dølivegen/Gamle Trondheimsveg for opparbeidelse av tilstrekkelig kapasitet.*

\*Disp.vedtak 16.10.2018 endret til 148 boliger



# Rekkefølgekravet knyttet til omkjøringsvegen

---

- Åpner for utbygging av 148 boliger *før* omkjøringsvegen er bygget
  - Ikke planfaglig forankring for å kreve utbygging av omkjøringsvegen ved første byggetrinn
- Bestemmelse om at det skal inngås utbyggingsavtale hvor finansiering av hele omkjøringsvegen fremgår



# Utgangspunkt for forhandlingene

---

- Plan- og bygningslovens skranker
- Reguleringsplanens bestemmelser
  
- Kommunen
  - Må ha sikkerhet for at hele vegen blir finansiert og bygd når det er planfaglig forankring for dette
  - De 148 første boligene skal også bidra til vegen
  - Skal ikke ta risiko
  - Kan ikke forplikte seg til et visst antall boliger nå (ikke binde opp senere planvedtak)
  
- Utbyggerne
  - Må ha forutsigbarhet
  - Beløpets størrelse, tidspunkt for forfall, utbyggingsvolum
  
  - Kan ikke forplikte seg før egne reguleringsplaner er vedtatt
  - Forpliktelsen må være knyttet opp til konkrete utbyggingsområder.



# Avtalestruktur – To avtaler

---

- Reguleringsplan B5 og B6.5 i særstilling fordi den åpner for realisering av bolig 1-148 uten at omkjøringsvegen er opparbeidet
- Planfaglig grunnlag for å inngå utbyggingsavtale for det første byggetrinnet og realisering av dette
  - Selv om omkjøringsvegen ikke er ferdig regulert
  - Selv om de øvrige utbyggingsområdene i KDP Jessheim sørøst ikke er ferdig regulert
- Avtale som omhandler omkjøringsvegen detaljert og øvrig infrastruktur når
  - reguleringsplan for omkjøringsvegen og
  - øvrige reguleringsplaner i området er vedtatt
  - og realisering av utbygging er aktuelt
- Avtale nr 1 er første steg på vegen fram mot realisering av omkjøringsvegen.





# Avtale nr 1

---

- Gjelder utbyggingen av de første 148 boligene innenfor B5

## Utbyggers bidrag

- Nødvendig infrastruktur for å sikre veg, vann og avløp innenfor området
  - Infrastrukturtiltak som skal være offentlige overdras vederlagsfritt fra utbygger til kommunen
- Stiller sikkerhet for bidrag til omkjøringsvegen for bolig 1-148 + andel av felles grønnstruktur (p.t. 20 MNOK)
  - Med bestemmelse om at beløpet kan oppjusteres
- Vurdert mot forholdsmessighetskriteriet, sett opp mot utbyggingens art og omfang (148 boliger) og kommunens bidrag

## Kommunens bidrag

- MVA-kompensasjon for infrastrukturtiltak som overdras vederlagsfritt til kommune, (Justeringsavtale)
- Dekker planarbeid fram til vedtatt reguleringsplan for omkjøringsveg
- Samkjøring med kommunens VA-prosjekt



# Finansiering av hele omkjøringsvegen

---

## ➤ **Bankgaranti**

- Skogmo Eiendom skal senest ved IG for bolig 149 i B5, stille bankgaranti for hele vegen.
- Bankgarantien vil være sikkerhet for oppfyllelse av rekkefølgekravet om opparbeidelse av hele omkjøringsvegen i ett strekk før brukstillatelse for disse boligene kan gis.

## ➤ **Signert erklæring fra alle utbyggerne :**

- Tar felles ansvar for felles infrastruktur, fullfinansiere omkjøringsvegen og skal ta risiko for kostnadene.
- Gir tilstrekkelig sikkerhet for finansieringen av omkjøringsvegen
- Gir tilstrekkelig oppfyllelse av rekkefølgekravet om finansiering av omkjøringsvegen.
- Utbyggerne skal betale en forholdsmessig andel av opparbeidelseskostnadene etter en fordelingsnøkkel de enes om.



## Avtale nr 2

---

- Videre utvikling forutsetter at omkjøringsvegen er opparbeidet
- Ingen boliger utover de 148 første kan igangsettes før omkjøringsvegen er sikret finansiert og ingen flere boliger kan tas i bruk før omkjøringsvegen er opparbeidet fullt ut og i ett strekk.
- Ingen risiko for kommunen
- Men oppdelingen bidrar til å få satt i gang utbygging av bolig 1-148 slik reguleringsplanen åpner for.



# Oppsummering

---

- En omforent avtale som
  - Ligger innenfor rammene som plan- og bygningsloven setter
    - Nødvendighets- og forholdsmessighetskriteriet
  - I samsvar med reguleringsplanen som åpner for bygging av de første 148 boligene før omkjøringsvegen er opparbeidet
  - De første 148 boligene bidrar økonomisk
  - Utbygger stiller garanti for hele omkjøringsvegen ved IG bolig 149 (forfallstidspunkt iht reguleringsplan)
  
- Ingen risiko for kommunen om at kommunen må bygge omkjøringsvegen
  - Eller ta andel av kostnadene



**Løsninger finnes**