



Saksmappe: 2019/51
Sakshandsamar: SHA
Dato: 14.10.2021

SAKSFRAMLEGG

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutval	
	Formannskap	
	Kommunestyret	

Høyringsuttale - forslag til endringar i plan- og bygningslova vedr. m.a. utbyggingsavtaler

Kommunedirektøren si tilråding:

Bykle kommune ber departementet supplere forslaget med ordningar og regelverk som er egna til å sikre bidrag frå utbyggjarar og grunneigarar av relevant infrastruktur i typiske reiselivsdestinasjonar, og meir tilpassa regelverk for avtaler kring «fellesgode-infrastruktur» og stad-/områdeutvikling i hyttekommunar.

Ein meiner og at det bør vere klageadgang på statleg plan.

Bykle kommune syner til saksutgreiinga og vedtek innhaldet som høyringsuttale til høyringa av forslag til endringar av Plan- og bygningslova.

Saksutgreiing

Samandrag/ konklusjon

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har sendt på høring forslag til endringar i Plan – og bygningslova som gjeld meir effektive virkemiddel for planlegging og gjennomføring ved fortetting og transformasjon i byar og tettstader, samd finansiering av infrastruktur (utbyggingsavtaler mv.) Føremåla med endringane er meir føreseieleg finansieringssystem for infrastrukturiltak – m.a. Det er og andre mindre endringar som ikkje er knytt til fortetting og transformasjon, nokre blir kommentert i saka.

Bakgrunn for saka

Høyringsbrev og [høyringsnotat](#) på føreslegne endringar frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Det er og høyring av [forslag til endringar i statlege planretningsliner](#) for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing. (Denne omhandlar m.a. gjenbruk og bevaring, rehabilitering av bygningar vs. nybygg m.a.)

Høyringsfristen er 1. november 2021.

Formelt grunnlag

Administrasjonen ser at saka er politisk viktig i høve utfordringsbiletet for finansiering av infrastruktur o.a. framover – og legg såleis saka fram til politisk handsaming. Bykle kommune har fått utsett uttalefrist for å få politisk handsaming av høyringsuttalen.

Vurderingar og konsekvensar

Høyringsuttala blir gitt med dette bakteppet:

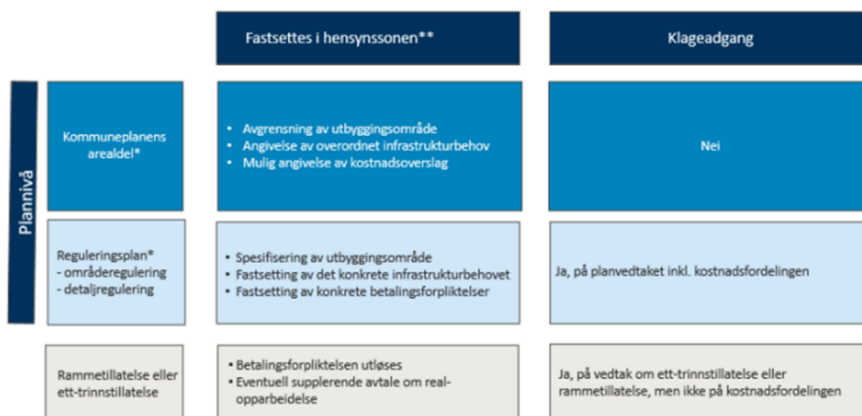
- 2700 hytter / fritidsbustader
- 1420 varme senger
- 170 km preparerte skiløyper
- 70 km offentlig VA-hovudrett
- 960 Byklarar (faste innbyggjarar)
- 22000 Hytte-Byklarar

Fortetting og transformasjon – områdeutvikling gjennom ny omsynssone

Forpliktar kommunen til aktivt samarbeid med grunneigarar, innbyggjarar og utbyggjarar til områdeutvikling. Opnar for retningsliner om plangjennomføring, høve til å gi nærare reglar om ny infrastruktur mv.

«Områdemodellen» som blir introdusert med forslag til endra reglar for fortetting / transformasjon kan vere interessante innafor mindre område. Områda blir angitt med eigen omsynssone – som forpliktar kommunen til å legge til rette for samarbeid med innbyggjarar, grunneigarar og utbyggjarar om områdeutviklinga. Det gjeld både moglegheiter for å gi retningsliner for plangjennomføring, nærare bestemmelsar for infrastruktur, og forpliktingar for grunneigarar i ein periode på inntil 20 år når dei bygger ut sin eigedom. Modellen er innretta på naudsynt infrastruktur for å gjere eigedomar byggemodne.

Bruk av områdemodellen



* Reglene som gjelder for planprosessen sikrer åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning fra alle berørte med interesser i området. Kommunen skal gjennom aktivt samarbeid med beboere, grunneiere, utbyggingsaktører, myndigheter mv., legge til rette for effektiv gjennomføring.

** Hensynssonen er et merket område i arealplan som skal vise hvilke viktige interesser som må hensyntas innenfor sonen. Det kan fastsettes rekkefølgekrav til infrastruktur i hensynssonen.

Områdemodellen for å finansiere infrastruktur legg opp til at private kan vere med og finansiere veg, vatn, avløp, parkar/friområde – og at storleiken på private kostnadsbidrag innafor avgrensa område kan setjast fast i reguleringsplan. Områdemodellen opnar for retningsliner om plangjennomføring, innføring av forpliktingar om medfinansiering frå grunneigarar inntil 20 år. Betalingsforpliktinga blir nedfelt gjennom reguleringsplan.

Kostnader kan ikkje vere større en det utbygginga faktisk belastar infrastrukturen. Sosial infrastruktur kan ikkje inngå. Forpliktinga vil omfatte alle byggbare eigedomar innafor området.

Kommentar: Ei av dei store utfordringane for Bykle og andre turist/hyttekommunar er behovet for privat med-finansiering av turismessig infrastruktur – les løypestruktur (skibruer, over-og undergangar for samanbinding av løypenettet og kryssing av hovudveggar og vassdrag, etablering av, aktivitetsområde (som meir relevante/alternativ til t.d. parker i byer) osv som er ein del av stadutviklinga og som ein ser som relevante med bidrag for private utbyggjarar).

Utbyggingsavtaler:

Det blir lagt opp til vidareføring av reglane om utbyggingsavtaler der områdemodell ikkje er vedteke nytta i kommunen. Det blir vist til allereie regulerte område , og små utbyggingar. Det framgår at utbyggingsavtalene ikkje kan ha like omfattande forpliktingar for private utbyggjarar som områdemodellen legg opp til.

Kommentar:

Utbyggingsavtale-opninga er slik ein les høyringsdokumentet og sterkt beskranka i høve ev ønske om å pålegge utbyggjarar forpliktingar utover strengt forholdsmessighet ut frå «belastninga» utbygginga utgjør på infrastrukturen. Etablert definisjon av kva som kan leggast i omgrepet infrastruktur – blir vidareført, og er slik ein ser det frå Bykle ikkje tilfredsstillande for å møte behovet for medfinansiering framover.

Andre - generelle vurderingar /kommentarar:

På Hovden er det eit konglomerat av ulike avtaler – med fleire generasjonar/variantar av utbyggingsavtaler, frivillige utviklingsavtaler og vanskeleg å sjå føre seg korleis dei nye verktøya skal kunne møte behova kommunen har for ev bruk av «områdemodell». . Det vere seg med referanse til kommunedelplan Hovden Aust – der ein legg opp til fortetting, og tilliggande nye detaljregulering av nye hyttefelt – som ein ser forsterkar behov for å få etablert nye samanbindingar av ski- og løypenett over riksveg og elva Otra.

Modellen er innretta på mindre delområde – t.d. kvartalsområde , knutepunktutbygging i byar og tettstader. Slik ein ser framlegga til endringar kan områdemodell og såkalla «Områdeutviklingsstrategi» kunne vere interessant for utvalde delområde på Hovden. Bruk av områdemodell for heile Hovden eller t.d. Midtregionen vil truleg ikkje fungere slik det er skissert. vil desse ikkje vere tilfredsstillande i høve kommunen sitt behov for å sikre gjennomføring av turismessig infrastruktur utløyst av private utbyggingar når tiltaka er i noko avstand til sjølve utbygginga, og vil tilgodesjå både etablerte og nye fritidsbustader/-område..

For hytte/ reiselivskommunar som Bykle er det av stor tyding å finne modellar som gir private bidrag til å vidareutvikle turismessig infrastruktur – løyper og anlegg, kan hende og meirkostnader som blir utløyst t.d. i høve såkalla «sosial infrastruktur» høve beredskap, helsetenester (bemanning) og pådraget kommunen får med driftskostnader ved å tilrettelegge løyper og investeringar for å auke besøksattraktiviteten for Hovden som hytte og reiselivsdestinasjon. Dette er tenester/kostnader som ein dels pliktar å yte – men som det ikkje er inndekking for frå skattesystem eller gjennom inntektssystemet til kommunane.

Ein vil oppmode til at departementet ser på regelendringar som kan femne «Turismessig infrastruktur» aktivitetsområde (utover leikeplassar) – t.d. klatrepark, sykkelpark osv som er ikkje omfatta av utbyggingsavtaleomgrepa /områdemodellen.

Ein vil og oppmode til å vurdere utvikling av modellar/regelverk som kan opne for «Næringsmessige bidrag» knytt til ulike utbyggingskonsept / forpliktande bidrag til investeringar til etablering av aktivitets tilbod som forsterkar attraktiviteten til destinasjonen.

Andre relevante forslag til endringar i plan- og bygningslova som er til høyring :

- Nye presiseringar for å sikre transparens kring prosessar og utvikling av utbyggingsavtaler, sakshandsaming og offentlegheit, klage, høve til å fastsette forskrift og ev. dispensere frå desse.
- Opning for innarbeiding av reglar knytt till avfallssystem.
- Opning for å fastsette føresegner om tomtestorleik ved frådeling/fortetting.
- Høve til inndekning av utgifter for arkeologiske undersøkingar etter kulturminnelova som er utløyst av private initiativ til planlegging.
- Klargjering av at vedtak om statleg arealplan ikkje kan klagast på.
- Rett til forlenging av forslag til endring av plan
- Det blir opna for meir samla eigedomsdanning (med justeringar i pbl, matrikkellova og eigarseksjoneringslova) og utsett oppmåling/grensemerking til utbygginga er ferdig.

Kommentar:

Generelt synest desse endringsframlegga å vere tenelege sett frå vår ståstad.

Ein er likevel skeptisk til at det ikkje skal vere klageadgang på statleg arealplan – dvs at ein bryt med vanlege prinsipp om at klage skal avklårast endeleg eit nivå over det forvaltningsnivået som har fatta vedtaket. Ein er uroleg for at ein her legg opp til reine byråkratiske avgjerder utan høve til politisk prøving.

Høyringsnotat II; om endringar i statlege planretningsliner for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing - er ikkje drøfta i saka

Bykle,

Kommunedirektør

Vedlegg:

- 1 Alminnelig høring av forslag til endringer i plan- og by (L)(1425445).pdf
- 2 Høringsnotat I - endringer i pbl. om områdeutvikling ut (L)(1424746).pdf
- 3 Høringsnotat II - endringer i SPR klima- og energiplanle (L)(1424747).pdf

Melding om vedtak blir sendt til: