



Sjå adresseliste

Vår ref.: 2019/51-105	Sakshandsamar: Signe Sollien Haugå Signe.Sollien.Hauga@bykle.kommune.no	Dato 18.12.2023
--------------------------	-------------------------------------------------------------------------------	--------------------

HØYRINGSFØRESEGN FRÅ BYKLE KOMMUNE TIL FRAMLEGG TIL ENDRINGAR I PLAN- OG BYGNINGSLOVA

Bykle kommune viser til dykkar høyringsbrev datert 11. september om forslag til endringar i plan- og bygningsloven om grunneigarfinansiering av infrastruktur, utbyggingsavtaler mv.

Bykle kommune er positive til endringane som er føreslegne.

Dei siste to åra har Bykle kommune innført ein praksis der målet er at alle utbyggjarar av fritidsbustader m.v. skal bidra med midlar til naudsynte felles infrastrukturtiltak. Det er gjennomført ein prosess med utarbeiding av ein områdemodell der ulike tiltak er kartlagde og knytte til regionane (Midtregionen og Hovden). Det skil mellom tiltaka som er naudsynte for kvar einiskild del av området (leikeplassar, interne vegar, gangvegar osv.) og dei tiltaka som kan kategoriserast som overordna felles tiltak (hovudinfrastruktur, skiløyper, under/overgangar, tur-/ stinett, felles parkeringsplassar mm). Dei overordna felles tiltaka er prioriterte innanfor ei 10-års periode med kostnadsoverslag, og sikrast med rekkefølgeføresegn i den enkelte detaljreguleringsplan.

Arbeidet som allereie er gjennomført i områdemodellen, kan i praksis overførast til kommuneplanens arealdel. Ved bruk av dette grepet kan dagens bruk av utbyggingsavtalar falle bort, og ein kan krevje at all utbygging innanfor eit geografisk område skal bidra. Dette vil forenkle prosessane med forhandling av utbyggingsavtale med den einiskilde utbyggjaren.

Kommunen vil trekke fram følgjande konsekvensar for kommunen:

- Raskare utvikling: Grunneigarfinansiering kan akselerere utviklingsprosjekt ved å tillate utbyggjarar å starte raskare enn om dei må vente på offentlege midlar, løyve eller rekkeføresegn.
- Betre koordinering: Gjennom ordninga kan grunneigarar og utviklarar samarbeide tett med kommunen for å sikre ei meir heilskapleg og koordinert utvikling av området, og dermed sikre eit betre økonomisk fundament/plangrunnlag for vidare utvikling.
- Rettferd: Grunneigarfinansiering fører til føreseielegheit blant grunneigarane, då kostnadene for infrastrukturutvikling blir fordelt jamnt eller iht. ein samkomne brøk. Dette førebyggjer "gratispassasjerar" og skapar føreseielegheit for alle partar.
- Føreseielegheit: Synleggjer behovet og kostnadene på eit tidlegare tidspunkt enn etter dagens system.

- Enklare saksbehandling: Unngår tid- og ressurskrevjande saksbehandling ved inngåing av utbyggingsavtalar.
- Auka krav til sakleg samanheng mellom tiltak og bidrag: Innskjerpning av dagens forhandlingspraksis ved at større ansvar blir lagt på kommunane.
- Enklare grunnerverv: Ekspropriasjon godkjennast av departementet, ikkje av kommunestyret.
- Forskotteing: Private kan forskottere og få refundert beløp utover den endelege betalingsforpliktinga, dekt finanskostnader og renteutgifter. Dette kan bidra til at eit utbyggingsområde blir klart for bygging tidlegare enn vanleg.
- Kommunen i førarsetet: Føreset ein proaktiv kommune. Kommunen må gjennom bestemming av omsynssone ("områdemodell") angi kva som er naudsynt infrastruktur for utbygginga av området. Grunneigar betalar ein fast sum pr. kvm bruksareal (BRA) som skal byggjast. Beløpet betalast til ein "fellesskatt" som kommunen styrer, noko som gir større fleksibilitet til å prioritere infrastruktur innanfor omsynssonen, ikkje nødvendigvis den einskilde utbyggjarens tiltak.
- Lang tidshorison: Varigheita på finansieringsordninga er 30 år (20+5+5 år). Kommunen skal oppdatere estimerte kostnader for infrastrukturen kvar femte år, og nytt kostnadsbidrag skal deretter fastsetjast og gjelde for dei neste fem åra. Dette stiller store krav til kalkylearbeidet. Det er neppe hensiktsmessig å detaljprosjektare tidleg, og det er heller ikkje gunstig å belaste infrastrukturkostnadene med store usikkerheitsmarginar. Dette vil bli krevjande å balansere.
- Set ein allereie krevjande planprosess på større prøvingar. Erfaring viser at det er utfordrande å kople økonomi og særinteresser i ein og same planprosess.
- Mindre fleksibilitet: Bruk av grunneigarfinansiering hindrar differensiering / bruk av utbyggingsavtale i same område, mistar moglegheit til å handtere endringar og uventa situasjonar på ein god måte.
- Vanskelegare drøftingar om fordeling av kostnader: Signaliserer som utgangspunkt at alle tiltak innanfor omsynssonen skal bærast av utbyggingsområdet, og at forholdsmessig diskusjon gjeld berre for rekkeføresegn utanfor området. Oppfattast som ein innskjerpning som kan binde forhandlingar om fordeling av kostnadene mellom kommunen og grunneigarar/utbyggjarar på ein uheldig måte.

Bykle kommune ynskjer arbeide vidare med dette i med neste revisjon av kommuneplanen og leggje til rette for ein effektiv, føreseieleg og rettferdig utvikling i pressområda i kommunen.

Føreslegne endringar vil venteleg ha konsekvensar for utviklinga av infrastruktur, og fellestiltak. Samtidig vil det krevje at kommunen er proaktiv og gjennomfører formelle prosessar for å kunne dra nytte av endringane.

Oppsummert kan forslag til endringar om grunneigarfinansiering av infrastruktur, utbyggingsavtalar mv. bli eit nyttig verktøy i arbeidet med samfunns- og destinasjonsutviklinga for kommunen.

Særutskrift av kommunestyret si handsaming er vedlagt.

Med helsing
Bykle kommune

Signe Sollien Haugå
Plansjef

Brevet er elektronisk godkjent og sendast utan underskrift.

KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENTET

Vedlegg

- 1 Saksprotokoll Høyringsfråsegn vedrørande framlegg til endringar i Plan - og bygningslova - om finansiering av infrastruktur