



Nøtterøy kommune

VEDLEGG

03 13773-52

Saksbeh.: Svend Bergan Grane

Saksmappe: 03/03111-2

Arkiv: &13

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
015/04	Hovedutvalg for miljøvern og kommunalteknikk	21.01.04
013/04	Formannskapet	04.02.04

Høring - NOU 2003:24 Mer effektiv bygningslovgivning- Grunnprinsipper og veivalg -Utbyggingsavtaler- utbyggingsavtaler.

Rådmannens innstilling:

Konklusjonen i saksframlegget vedtas som kommunens høringsuttalelse.

Behandling i Hovedutvalg for miljøvern og kommunalteknikk - 21.01.2004:
Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg for miljøvern og kommunalteknikk - 21.01.2004:
Konklusjonen i saksframlegget vedtas som kommunens høringsuttalelse.

Behandling i Formannskapet - 04.02.2004:
Hovedutvalgets innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak i Formannskapet - 04.02.2004:
Konklusjonen i saksframlegget vedtas som kommunens høringsuttalelse.

Vedlegg:

1 Følgeskriv dat. 05.11.03

Bakgrunn

Den framlagte utredningen er den første av to delutredninger, som skal føre fram til en totalrevisjon av bygningslovgivingen i Plan- og bygningsloven (PBL). Det såkalte bygningslovutvalget, som er ansvarlig for arbeidet, er utpekt av den sittende regjering. Den avsluttende delutredningen med forslag til ny byggesaksdel forutsettes å foreligge sommeren 2005. Deretter vil det bli opp til den nye regjeringen etter stortingsvalget i 2005 å vurdere forslaget og dernest fremme en Odelstingsproposisjon for Stortinget, som skal vedta lovendringene.

I denne første delutredningen konsentrer utvalget seg om visse grunnprinsipper og veivalg som det ønsker synspunkter på før konklusjonene trekkes i neste utredning med tilhørende forslag til endringer i PBL. Det viktigste innholdet i denne omgang er imidlertid et konkret forslag til lovregulering av utbyggingsavtaler, som skal tas inn i PBL. Denne forseringen er initiert av statsråd Solberg og representerer et alternativ til det lovforslaget som allerede foreligger fra Planlovutvalget.

Nøtterøy kommune har tidligere uttalt seg til Planlovutvalgets innstilling ved behandling i hovedutvalg og formannskap den 03.12.03. Om forslaget til lovregulering av utbyggingsavtaler fulgte politikerne rådmannens innstilling som lød:
Begrensninger i den frie avtalerett gjennom å lovregulere hva kommunen kan kreve i utbyggingsavtaler, bør unngås.

Vurdering

Utredningen ble mottatt 13.11.03 med høringsfrist 06.02.04. Saken legges fram for formannskapet fordi dette organet godkjenner utbyggingsavtalene på kommunens vegne pr. i dag.

I vedleggets side 3 - 5 refereres Bygningslovutvalgets foreløpige holdning til de hovedspørsmålene som er stilt i mandatet, som de vil komme tilbake til med endelig lovforslag i den neste delutredningen. Det er ikke blitt tid til å gå detaljert inn på disse hovedspørsmålene nå, men rådmannen merker seg bl.a. flg. veivalg:

- **Muligheten for å etablere en privatisert og uavhengig kontroll** av prosjektering og utførelse. Noe lignende Veritas kanskje?
- **Muligheten for å styrke av bygningsmyndighetens tilsynsfunksjon.** Interkommunalt samarbeid eller samarbeid med private aktører kan være aktuelt. Utvalget vil vurdere egen gebyrfinansiering.
- **Muligheten for å fjerne dagens meldingsordning** og kun operere med søknadsplikt. Isteden ser utvalget for seg at det innføres enklere krav til ansvar og kontroll for visse typer tiltak. Det er ikke meningen å innføre søknadsplikt for meldingstiltak.
- **Muligheten for en mer aktiv oppfølging av ulovligheter.** Det er hjemmel i gjeldende PBLs § 109 for å ilegge et behandlingsgebyr for merarbeidet som ulovlighetsoppfølgingen medfører, ved behandling av søknader som kommer inn for etterfølgende godkjenning. Utvalget ser behov for føringer fra sentrale myndigheter som angir at dette skal prioriteres, kompetansestøtte til de kommuner som ikke har tilstrekkelig kompetanse i egen organisasjon og evt. lovendringer som kan sette kommunene bedre i stand til å reagere på ulovligheter. (Se forslag til merknader kap. 8.4.6 under Konklusjon.)
- **Muligheten for en forenkling av refusjonsbestemmelsene.** Utvalget lanserer to modeller der den ene beholder refusjonsbestemmelser i en noe forenklet form og kombineres med utbyggingsavtaler og innføring av tilknytningsavgift for vei. I den

andre modellen sløyfes refusjonsreglene og finansieringen av vei, vann og avløp skjer utelukkende ved utbyggingsavtaler og tilknytningsavgifter for vann, vei og avløp. (Se forslag til merknader kap. 8.5.5 under Konklusjon.)

Lovregulering av utbyggingsavtaler.

Ut fra oppmerksomheten som har vært omkring utbyggingsavtaler på det rikspolitiske nivå, må det forventes at det vil komme en lovregulering på dette området. Departementet utga i fjor et rundskriv om utbyggingsavtaler. Etter at Nøtterøy kommune fjernet krav om utbyggingsavtale i sine vedtak av reguleringsplaner, holder våre utbyggingsavtaler seg godt innenfor rammene som ble trukket opp i dette rundskrivet med mulig unntak for henvisningene til regelverket om offentlige anskaffelser og EØS.

Bygningslovutvalgets tilnærming til en lovregulering av utbyggingsavtaler framstilles greit på side 2 i vedlegget. Mens Planlovutvalget i sitt forslag begrenser utbyggingsavtalene til å bare kunne gjelde teknisk infrastruktur og hva som ensidig kan pålegges fra plan- og bygningsmyndighetens side, åpner Bygningslovutvalget også for at avtalene kan omfatte sosial infrastruktur (skole/barnehage) og en utvidet teknisk infrastruktur med tanke på mulig framtidig utbygging. Lovutkastet stiller imidlertid strenge krav til sammenhengen mellom det som avtales og det som skal bygges. Kostnadene til infrastruktur som den private part påtar seg i en utbyggingsavtale skal ikke bli større enn den ekstra belastning som utbyggingen medfører.

Lovutkastet består av 5 bestemmelser. Det gjøres en sammenligning i høyre kolonne med den praksis kommunen fører i dag, jfr. vedtatte retningslinjer for utbyggingsavtaler i kommuneplanens arealdel. Planlovutvalgets betegnelser på arealplaner er brukt i lovteksten, som refereres i venstre kolonne.

1. Definisjon.

Avtaleparten er grunneier eller utbygger. Avtalen skal ha sitt grunnlag i kommunens planmyndighet.	Samsvarer med gjeldende praksis og begrepsbruk i Nøtterøy kommune. Utbyggingsavtalene som inngås, gjelder gjennomføring av vedtatt reguleringsplan.
--	---

2. Planens innhold.

Forhold som kommunen har gitt bestemmelse om i kommuneplan, områdeplan eller detaljplan. I tillegg kan det gjøre avtale om at utbygger/grunneier skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som står i saklig sammenheng med og som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak. Krav om at slike tiltak skal tjene interessene i utbyggingsområdet og stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang.	Våre utbyggingsavtaler begrenser seg til kommunaltekniske forhold som er direkte resultat av reguleringsplanen, og som ensidig kan kreves av kommunen jfr. §§ 66 og 67. Denne praksisen vil ha hjemmel i første avsnitt, men at utbygger både besørger og bekoster tiltakene må muligens opphøre, jfr. uthevelsen i venstre kolonne. Andre avsnitt åpner for en skjønnsutøvelse kommunen i begrenset grad har praktisert hittil. Vi kan fortsette med det selv om dette skulle bli vedtatt av Stortinget.
---	---

3. Forholdet til reglene om offentlige anskaffelser.

Avtalene må ligge innenfor de rammene som følger av reglene om offentlige anskaffelser.	Utvalget hevder å ha grunn til å tro at det i dag inngås et betydelig antall utbyggingsavtaler uten at disse ses i sammenheng med dette regelverket. Det gjelder også Nøtterøy kommune. En påtale av dette må komme fra EØS-hold pr. i dag. Blir det lovregulert, blir
---	--

	det nasjonale myndigheters ansvar.
--	------------------------------------

4. Saksbehandling og offentlighet.

Krav om å kunngjøre oppstart av forhandlingene. Omhandler det framforhandlede avtaleforslaget tiltak som ikke ensidig kan kreves fra kommune side, skal det legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager. Godkjent avtale skal kunngjøres og må vedtas etter at arealplanen er vedtatt.	Ingen aktiv offentlighet pr. i dag utover at saksdokumentene er tilgjengelige når de sendes ut til politisk behandling. Så lenge våre utbyggingsavtaler begrenser seg til forhold som ensidig kan kreves av kommunen, mangler kunngjøringer av forhandlingsstart og godkjent avtale i gjeldende praksis. Godkjenningen av utbyggingsavtalene skjer alltid etter at reguleringsplanen er vedtatt og er i overensstemmelse med lovutkastet.
--	---

5. Klage og omgjøring.

Grunneier/utbygger og andre med rettslig klageinteresse kan påklage vedtaket om utbyggingsavtale. Det kan likevel ikke klages på forhold som det er adgang til å klage over i planvedtak.	Det gis ingen klageadgang til kommunestyret som klageorgan, på formannskapetets godkjenning av en utbyggingsavtale. Utbyggingsavtalen anses som en privatrettslig avtale så lenge den ikke er lovregulert.
---	--

Konklusjon

Nøtterøy kommune vil innledningsvis gi honnør for den praktiske tilnærming utvalget synes å ha lagt til grunn for sin utredning.

Merknader til kap. 9.9 – Lovutkast utbyggingsavtaler.

Vi oppfatter Bygningslovutvalgets lovutkast å være mer i samsvar med vårt ønske om størst mulig avtalefrihet, enn Planlovutvalgets utkast gir anledning til. Kommunen har god erfaring med bruk av utbyggingsavtaler for gjennomføring av kommunaltekniske anlegg, som kommunen ensidig kan kreve i medhold av PBLs § 67, jfr. § 66. Det budsjetteres ikke med kostnadsdeling. Det forutsettes at utbygger både besørger og finansierer alle tiltak i utbyggingsavtalen. Utbygger forplikter seg til å lyse anleggsarbeidene ut på anbud. Anbudsdokumenter og valg av anbyder skal godkjennes av kommunen. Kommunen er inneforstått med at denne praksisen kan være i strid med lovutkastets § 2, jfr. regelverket for offentlige anskaffelser.

Lovutkastet vil medføre krav til saksbehandling og offentlighet som ikke blir praktisert i dag. Dette vil resultere i økt ressursbruk og behandlingstid for utbyggingsavtaler i Nøtterøy kommune. Dette er betenkelig. Vi forstår Bygningslovutvalget intensjon bak kravet om offentlig ettersyn for avtaler vedr. forhold som ikke ensidig kan kreves av kommunen, men oppfatter dette som en begrensning av den frie avtaleretten vi primært foretrekker. Vi er inneforstått med at en lovregulering av utbyggingsavtaler vil gjøre det nødvendig med en klageadgang med de begrensninger som framgår av lovutkastet dersom det blir vedtatt.

Merknader til kap. 8.4.6 – Ulovlighetsoppfølging.

Nøtterøy kommune støtter utvalgets fokusering og veivalg på dette området. Det må i større grad "lønne seg" å opptre lovlydig i byggesaker. Forbedrede muligheter til finansiering av dette arbeidet gjennom tilleggsgebyrer samt utvidet mulighet til å stanse ulovlige byggearbeider imøteses i neste delutredning.

Merknader til kap. 8.5.5 – Modeller for forenkling av refusjonsbestemmelsene.

Nøtterøy kommune vil advare mot å gi slipp på refusjonsinstituttet selv om det er aldri så komplisert å benytte. Det fungerer som et nødvendig ris bak speilet og sikrer en mer rettferdig fordeling av kostnader enn det tiknytningsavgifter vil kunne gi. Forslag til forenklinger hilses velkommen.

Merknader til kap. 8.6.4 – Tilbakemelding på behandling av fenomener over og under bakken og i sjø.

Fra Nøtterøy kommunes ståsted er det først og fremst fenomener i sjø det er aktuelt å gi tilbakemelding på mht. søknadsplikt etter PBL. Av størst interesse er:

Husbåter/flytende hytter	Omfattes av byggeforbud mot ny fritidsbebyggelse jfr. §20-4 e): <i>Forbudet mot ny fritidsbebyggelse gjelder også bygninger på flytende konstruksjoner med eller uten landfeste.</i> Ikke vært aktuelt å håndheve hittil.
Fortøyningsbøyer	Vurderte søknadsplikt ved siste kommuneplanrevisjon i områder i sjø avsatt til særskilt bruk og vern. Avhengig av adgang til å gi utfyllende bestemmelser. Avventer endringer av loven iht. Planlovutvalgets forslag.
Anlegg av kunstig sandstrand	Søknadsplikt vil avhenge av forholdet til retningslinje for strandsonen i kommuneplanens arealdel: <i>I strandsonen må det ikke gjøres terrenginngrep som i vesentlig grad endrer den stedegne flora og fauna, eller på lang sikt fører til utarming av områdets biologiske mangfold.</i>