



## Utbyggingsavtale for Kroken og Møllegata

<b>Saksbehandler:</b> Håvard Kvernmo <b>E-post:</b> havard.kvernmo@verdal.kommune.no <b>Tlf.:</b>	<b>Arkivref:</b> 2018/4658 - /L81
---	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og byggesakssjefen - delegert sak		10/18

### Rådmannens vedtak:

Utbyggingsavtale for Kroken og Møllegata, mottatt 11.12.2017 legges frem til høring og offentlig ettersyn i 30 dager. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 17-4.

### Vedlegg:

- 1 Utbyggingsavtale
- 2 Kart over fordeling mellom Verdal kommune og Sebo
- 3 Kart over fordeling mellom Verdal kommune og Møllegata 2

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Varsel om oppstart, datert 15.12.2017

### Saksopplysninger:

Det er utarbeidet forslag til utbyggingsavtale mellom Verdal kommune, Sebo boliger AS og Møllegata 2 AS, som avklarer gjennomføring av utbyggingstiltak som er forutsatt i detaljregulering for kommunedelplan Verdal by.

Tidligere hjemlet plan- og bygningslovens Kap. XI-A Utbyggingsavtaler §§ 64 a-f (1985) bruk av utbyggingsavtaler. I sak 85/06 fattet Verdal kommunestyre vedtak om bruk av utbyggingsavtaler og de muligheter og begrensninger som herav følger.

Kapittel 17 Utbyggingsavtaler i gjeldende Plan- og bygningslov synes forholdsvis lite endret ift. overnevnte. § 1.3 i bestemmelser til kommunedelplan for Verdal by, vedtatt 29.05.2017, sak 45/17, hjemler også bruk av utbyggingsavtaler.

Overnevnte er lagt til grunn for å opprette utbyggingsavtale som følger vedlagt.

## Vurdering:

§ 17-3 i Plan- og bygningsloven sier følgende om innholdet i en utbyggingsavtale:

### «§ 17-3. 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 gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak 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.

Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak»

Bestemmelser til kommunedelplan for Verdal by sier følgende:

### 1.3 Utbyggingsavtale (§ 11-9, nr. 2).

1.3.1 Utbyggingsavtale kan brukes innenfor hele planområdet. Utbyggingsavtale skal inngås før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan med tilhørende bestemmelser også forutsetter andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak.

1.3.2 Utbyggingsavtale kan også inngås der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming.

1.3.3 Utbyggingsavtale kan også benyttes der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene.

1.3.4 Utbyggingsavtale kan også inngås for boligutbygging der det ikke kan skaffes tilstrekkelig uteoppholdsareal innenfor eget område eller fellesområde. Det kan i stedet avtales bidrag til opparbeidelse og utstyr på offentlige friområder og lignende anlegg med god kapasitet innenfor 250 meter fra aktuell boligutbygging. Småbarnslekeplass skal imidlertid ligge maks 100 meter fra boligbebyggelsen. Krav til uteopphold skal sikres i reguleringsbestemmelse.

Innholdet i utbyggingsavtalen er vurdert å ligge innenfor overnevnte rammer. Avtalen er også vurdert å ligge innenfor rammene i forslag til detaljregulering for Kroken og Møllegata, og følger opp intensjonene i den aktuelle planen. Omfang og innhold i utbyggingsavtalen sikrer en rasjonell og forsvarlig utbygging av planområdet med nødvendig infrastruktur. Avtalen omfatter bl.a. sikring av opparbeidelse av off. veg og gangforbindelse i området, nødvendig offentlig ledningsnett og lekeutstyr til fellesområder.

I plan- og bygningslovens § 17-4 andre ledd heter det at dersom fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale bygger på kompetansen i § 17-3 andre eller tredje ledd, skal forslaget legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader. Den framlagte avtalen bygger på kompetansen i tredje ledd, og det anbefales derfor at foreliggende utbyggingsavtale legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader.