

Lier kommune

## SAKSFREMLEGG

Sak nr.

---

Saksmappe nr: 2019/5007      Arkiv: L12      Saksbehandler: Anneke Borgli

### Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
5/2020	Formannskapet	30.01.2020

## Godkjenning av utbyggingsavtale Utsikten-Myraløkka

### Rådmannens forslag til vedtak:

Vedlagte forslag til utbyggingsavtale mellom Lier kommune og Bonum Prosjekt 28 AS, Utsikten Invest AS og B-A.S Eiendom AS vedrørende Utsikten-Myraløkka, godkjennes.

### Rådmannens saksutredning

#### Sammendrag:

Saken gjelder utbyggingsavtale vedrørende Utsikten-Myraløkka etter detaljregulering vedtatt i kommunestyret 3.11.2015, saksnr. 91/2015.

I forkant av vedtaket ble det utarbeidet en utbyggingsavtale mellom daværende parter, basert på fremlagt reguleringsplan. Avtalen åpnet for endringer som følge av eventuelle justeringer i planprosessen underveis. I tillegg la avtalen til grunn at gjeldende reguleringsplan til enhver tid vil gå foran utbyggingsavtalen.

Ubyggingsavtalen vært ute på offentlig ettersyn, samtidig med forslag til detaljregulering i november 2014. Etter dette har prosessen med å få utbyggingsavtalen politisk behandlet stoppet opp, av ulike grunner som ligger utenfor kommunens kontroll og ansvar.

Utbygger har nå kontaktet kommunen med sikte på å få utbyggingsavtalen politisk vedtatt, og ønsker oppstart av byggingen snarest mulig.

Siden utbyggingsavtalen allerede har vært til offentlig ettersyn i 2014 må det tas særskilt stilling til om ettersynet fortsatt er gyldig, eller om det finnes en slags «foreldelsesfrist». Det er før øvrig ikke funnet merknader i arkivet etter ettersynet i 2014.

#### Kort om den juridiske og praktiske bakgrunnen for avtalen:

I henhold til plan- og bygningsloven kapittel 17, kan kommunen inngå avtaler med utbyggere om gjennomføring av tiltak, som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen eller reguleringsplan. Avtalen kan omhandle antallet boliger, boligstørrelse, krav om utforming og kommunens fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene.

Videre kan avtalen gå ut på at grunneier besørger eller bekoster helt eller delvis tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Som regler handler det om forhold som infrastruktur, parkering og frilufts- og lekeanlegg. I så fall vil utbyggingsavtale hovedsakelig inneholde bestemmelser om hvordan tiltakene skal gjennomføres, hvilke standarder og normer anleggene må oppfylle for at kommunen vil overta driften, og hvordan prosessen rundt godkjenning og overtagelse skal skje.

Kommunestyret har tidligere bestemt at det i utgangspunktet skal inngås utbyggingsavtaler ved gjennomføring av private utbyggingsprosjekter.

I henhold til plan- og bygningsloven § 17-4 tredje ledd skal fremforhandlet utbyggingsavtale legges ut til offentlig ettersyn, og det skal gis en 30 dagers frist for eventuelle merknader. Erfaringsmessig mottar kommunen få merknader om utbyggingsavtaler, da de viktige forholdene rundt slike prosjekter som regel allerede er vurdert og behandlet i reguleringsprosessen.

### **Vedlegg**

1. Forslag til utbyggingsavtale for Utsikten-Myraløkka
2. Kopi av vedtak om detaljregulering for Myraløkka - sluttbehandling

### **Rådmannens vurdering**

#### *Om avtalens innhold*

I dette tilfellet er viktige vilkår vedrørende anlegg og utforming av infrastruktur, lekeområder, og bevaring av naturområder allerede ivaretatt gjennom reguleringsarbeidet. Også innspillene fra naboene om disse forholdene er hensyntatt i dette arbeidet, jf. vedlegg 2.

Detaljreguleringen er vedtatt i planutvalget 20.10.2015 og i kommunestyret 3.11.2015, hhv. saksnr. 80/2015 og 91/2015.

Fremlagte utbyggingsavtale inneholder dermed hovedsakelig bestemmelser om kravene som kommunen rutinemessig stiller til utforming av infrastruktur, og prosessen rundt kommunens overtakelse av anleggene. Avtalens innhold er derfor, slik rådmannen ser det, å anse som ukontroversielt. For øvrig inneholder avtalen også en bestemmelse som sikrer at reguleringsplan går foran utbyggingsavtale ved eventuell motstrid mellom de to.

#### *Om tidsaspektet vedrørende offentlig ettersyn*

Som nevnt tidligere, har utbyggingsavtalen blitt lagt ut til offentlig ettersyn allerede i 2014. Spørsmålet er om det er nødvendig å «oppfriske» prosedyren ved å gjenta utlysningen. Dette for å ivareta allmenhetens, og spesielt naboers, rett til å kunne uttale seg.

Loven gir ingen frister for hvor lenge et offentlig ettersyn anses gyldig, og når det eventuelt trengs en oppfriskning. Derfor er det i utgangspunktet en skjønnsmessig vurdering om tiltaket kan gjennomføres uten nytt ettersyn.

I dette tilfellet har reguleringsarbeidet foregått frem til november 2015. Eventuelle merknader fra berørte naboer er hensyntatt i reguleringsarbeidet, jf. vedlegg 2. Det fremkommer ikke forhold i utbyggingsavtalen som går utover det som ligger i den vedtatte reguleringsplanen.

Da utbyggingsavtalen stort sett omhandler krav og standarder til infrastruktur m.m., som etter reguleringsplanen forutsettes etablert av utbygger, vil denne avtalen i seg selv ha lite betydning for naboeiendommene.

Rådmannen mener på bakgrunn av ovennevnte at en fornyet offentlig ettersyn må anses unødvendig.

### **Noe tilleggsbemerknings**

Rådmannen bemerker for ordens skyld at det er gjennomført noen redaksjonelle endringer i avtalen slik den fremlegges i dag, sammenlignet med avtalen som var på offentlig ettersyn. Et eksempel er at det er foretatt en oppdatering i forbindelse med endrete partsforhold hos utbygger. Videre er det foretatt justeringer for å ta høyde for endringer i kommuneorganisasjonen. Men alt dette er justeringer som ikke har noen betydning for avtalens innhold.

På grunn av tidspress har grunneierne underskrevet en avtale hver for seg, og en av disse likelydende avtaler er vedlagt denne saken. Rådmannen vil se til at motpartene, før denne saken behandles, fremlegger et felles avtaledokument med underskrift av samtlige grunneiere.

### **Konklusjon**

Etter en helhetlig vurdering av ovennevnte forhold, mener rådmannen at et nytt offentlig ettersyn må være unødvendig, og at utbyggingsavtalen bør kunne godkjennes.