Hadsel Kommune
Plan, næring og miljø

Saksutskrift

Arkivsak-dok.	22/02125-11
Saksbehandler	Hans Christian Haakonsen

Saksgang:	Møtedato:	Saksnr.:
Hadsel kommunestyre	04.05.2023	30/23
Hovedutvalg Teknisk	25.04.2023	24/23
Hadsel formannskap	27.04.2023	46/23

Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale mellom Hadsel kommune og Overhuset AS - boliger på Innlandet

Hovedutvalg Teknisk har behandlet saken i møte 25.04.2023 sak 24/23

Møtebehandling/votering
Hovedutvalg teknisk vedtok enstemmig kommunedirektørens innstilling

Hovedutvalg Teknisks vedtak/innstilling
Hovedutvalg teknisk innstiller til formannskap og kommunestyret å vedta:
1. Kommunestyret vedtar oppstart av arbeidet med en utbyggingsavtale mellom Hadsel kommune og Overhuset AS i henhold til kommunestyrets forutsigbarhetsvedtak av 1/3-2012 med tilhørende mal. Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven (pbl) § 17-4 første avsnitt.
2. Kommunedirektøren får fullmakt til å fremforhandle avtaleutkast som så legges frem for politisk behandling og evt. vedtak om offentlig ettersyn i henhold til pbl. § 17-4 andre avsnitt.
3. Det kan ikke inngås bindende utbyggingsavtale før reguleringsplan for området er endelig vedtatt av kommunestyret i henhold til pbl. § 17-4 femte avsnitt.

--o0o--

Hadsel formannskap har behandlet saken i møte 27.04.2023 sak 46/23

Møtebehandling/votering
Formannskapet vedtok enstemmig Hovedutvalg teknisk sin innstilling

Hadsel formannskaps vedtak/innstilling
Formannskapet innstiller til kommunestyret:
1. Kommunestyret vedtar oppstart av arbeidet med en utbyggingsavtale mellom Hadsel kommune og Overhuset AS i henhold til kommunestyrets forutsigbarhetsvedtak av 1/3-2012 med tilhørende mal. Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven (pbl) § 17-4 første avsnitt.
2. Kommunedirektøren får fullmakt til å fremforhandle avtaleutkast som så legges frem for politisk behandling og evt. vedtak om offentlig ettersyn i henhold til pbl. § 17-4 andre avsnitt.
3. Det kan ikke inngås bindende utbyggingsavtale før reguleringsplan for området er endelig vedtatt av kommunestyret i henhold til pbl. § 17-4 femte avsnitt.

--o0o--

Hadsel kommunestyre har behandlet saken i møte 04.05.2023 sak 30/23

Møtebehandling/votering
Kommunestyret vedtok enstemmig formannskapets innstilling

Hadsel kommunestyres vedtak
1. Kommunestyret vedtar oppstart av arbeidet med en utbyggingsavtale mellom Hadsel kommune og Overhuset AS i henhold til kommunestyrets forutsigbarhetsvedtak av 1/3-2012 med tilhørende mal. Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven (pbl) § 17-4 første avsnitt.
2. Kommunedirektøren får fullmakt til å fremforhandle avtaleutkast som så legges frem for politisk behandling og evt. vedtak om offentlig ettersyn i henhold til pbl. § 17-4 andre avsnitt.
3. Det kan ikke inngås bindende utbyggingsavtale før reguleringsplan for området er endelig vedtatt av kommunestyret i henhold til pbl. § 17-4 femte avsnitt.

Kommunedirektørens innstilling

1. Kommunestyret vedtar oppstart av arbeidet med en utbyggingsavtale mellom Hadsel kommune og Overhuset AS i henhold til kommunestyrets forutsigbarhetsvedtak av 1/3-2012 med tilhørende mal. Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven (pbl) § 17-4 første avsnitt.
2. Kommunedirektøren får fullmakt til å fremforhandle avtaleutkast som så legges frem for politisk behandling og evt. vedtak om offentlig ettersyn i henhold til pbl. § 17-4 andre avsnitt.
3. Det kan ikke inngås bindende utbyggingsavtale før reguleringsplan for området er endelig vedtatt av kommunestyret i henhold til pbl. § 17-4 femte avsnitt.

Vedlegg:

- Vedlegg 1 – ønske om utbyggingsavtale for boliger på Innlandet, Overhuset AS
- Vedlegg 2 – forutsigbarhetsvedtak/ mal for utbyggingsavtaler vedtatt 1/3-2012 i sak PS 13/2013

Referanser i saken

- Plan- og bygningsloven kap. 17 *Utbyggingsavtaler*[1]
- Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2032, jf. kap. 6.1 *Innlandet*[2]
- Kommunedelplan, strategisk boligplan 2021-2031, jf. hovedmål 10.1 og delmål 10.4[3].
- Forutsigbarhetsvedtak[4] om utbyggingsavtaler i Hadsel vedtatt av kommunestyret 1/3-2012 i sak PS 13/2013

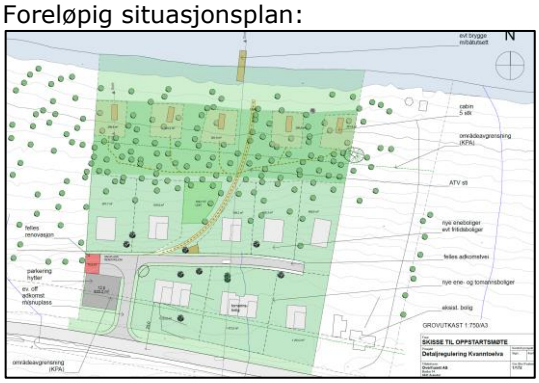
Bakgrunn

Overhuset AS holder nå på med reguleringsplanarbeid for å etablere både boliger og fritidsboliger på Innlandet, nærmere bestemt Kvanntoelva. Det er avholdt oppstartsmøte, og i referat fra dette fremgår at firmaet ønsker å inngå en utbyggingsavtale med kommunen ut fra boligsosiale forhold. Det samme anbefaler kommunedirektøren. De har også gjort en etterfølgende henvendelse til kommunen, jf. vedlegg 1. Før kommunestyret evt. går inn for slik avtale må den fremforhandles, noe kommunestyret må bestille. Varsel om dette arbeidet må også kunngjøres.

Saksfremstilling

Kartutsnitt:

Foreløpig situasjonsplan:



Hva er en utbyggingsavtale?

Lovfestet ordning som *kan* benyttes mellom en kommune og tiltakshaver som går på utbygging av et område i henhold til kommunal arealplan. Gjennom utbyggingsavtaler kan utbygger f.eks. bidra til et «spleiselag» til nødvendig infrastruktur i et utbyggings-område. Utbyggingsavtaler gir kommunen en mer aktiv rolle i tilrettelegging og gjennomføring av utbyggingsprosjekter.

[1] Se Lovdata https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL_3-3#%C2%A717-3

[2] Se Hadsel kommune https://www.hadsel.kommune.no/politikk-og-innsyn/planer-og-innsyn/planer-rapporter-og-dokumenter/kommuneplan/vedtatte-planer/

[3] Se Hadsel kommune https://www.hadsel.kommune.no/politikk-og-innsyn/planer-og-innsyn/planer-rapporter-og-dokumenter/kommuneplan/vedtatte-planer/

[4] Forutsigbarhetsvedtak kan sammenlignes med et prinsippvedtak om at kommunen kan bruke utbyggingsavtaler i ulike tiltak.

Utbyggingsavtalers funksjon:

- Sikre kvalitet i nye utviklingsområder, samt ved fortetting i eksisterende byområder, ved at nødvendig offentlig infrastruktur sikres finansiert og opparbeidet
- Bidra til at utbygging skjer i henhold til de intensjoner som er nedfelt i kommunens utbyggingspolitikk og arealplaner
- Sikre økonomisk bidrag fra utbygger til nødvendig kommunal infrastruktur, eller etter avtale at utbygger selv bygger hele eller deler av infrastrukturen
- Sikrer utbyggere mulighet til å få igangsettingstillatelse, selv med svært omfattende rekkefølgebestemmelser.

Hvordan blir avtalen utarbeidet og vedtatt?

1. Varsel om oppstart:
   Oppstart av forhandlinger mellom Hadsel kommune og utbygger/ grunneier. Teknisk etat og evt. Hadsel eiendom KF forhandler utbyggingsavtaler på vegne av Hadsel kommune.
2. Innspill:
   Berørte parter har mulighet til å komme med innspill og kommentarer.
3. Utkast:
   Utkast til fremforhandlet utbyggingsavtale legges ut til offentlig høring.
4. Vedtak:
   Avtalen sendes til politisk behandling. Kommunestyret vedtar utbyggings-avtaler. Politisk behandling skjer parallelt eller etter tilhørende reguleringsplanarbeid.

Hva kan en utbyggingsavtale inneholde?

- Forhold som det er gitt bestemmelser om i kommuneplanens arealdel
- Antall boliger, størrelser, utforming og kommunal fortrinnsrett for å kjøpe en andel av boligene til markedspris
- Fordeling av kostnader for gjennomføring av tiltak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennom-føringen 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.

Utbyggingsavtaler kan for øvrig ikke påklages.

Planforankring:

- Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2032, jf. kap. 6.1 Innlandet jf. bokstav g (sitat): «*Vi skal gjennom planarbeidet legge til rette for attraktive og varierte bomiljøer med både leiligheter og eneboliger ut fra et boligsosialt perspektiv*»
- Kommunedelplan, strategisk boligplan 2021-2031, jf. hovedmål 10.1 (sitat): «*Alle i Hadsel skal ha et godt og trygt sted å bo*». Jf. også delmål 10.4 (sitat): «*Eie og leiemarkedene skal være velfungerende og forventes å bli håndtert av det private markedet. Kommunen kan utøve kompenserende tiltak ved å gå inn i markedet etter en konkret vurdering og i forhold til faktiske behov*»

Kommunedirektørens vurdering

Generelt:
Kommunens utbyggingspolitikk er konkretisert i strategisk boligplan. I utgangspunktet forventes at boligutbyggingen i Hadsel håndteres av de private, men kommunen kan gå inn i en utbyggingsavtale etter en konkret vurdering og faktiske behov. I kommunens utkantstrøk kan enhver hevde at vi bør inngå utbyggingsavtaler ut fra en konkret vurdering/faktiske behov for å få liv i bygda. Således kan det ligge en presedens-fare i denne saken ved at flere ønsker det samme. Dette kan fort eskalere den økonomiske siden og gjøre det uhåndterbart for kommunen. Vi må da gå dypere i den konkrete vurderingen, og fortelle hva som skiller denne saken på Innlandet fra andre potensielle fremtidige saker. Her er de viktigste momentene:

- Den private satsningen på *Kvitnes gård*[5] som også har regionale og nasjonale dimensjoner. Behov for boliger til ansatte.
- Innbyggerveksten på Kvitnes (Kilde: SSB-tabell 04317) fra 89 i 2018 til 97 i 2022.
- Her er en konkret driver for utbyggingsprosjektet, og dette er avgjørende for å få resultater.

Tilvisningsavtaler:
Kommunen har den 27/2-2023 invitert til konkurranse for inngåelse av *tilvisingsavtaler*[6] for utleieboliger til vanskeligstilte. Tilvisningsavtaler er en av flere verktøy som Husbanken bruker for å følge opp statlig boligpolitikk. Ifølge Hadsel eiendom KF har Overhuset AS fått slik invitasjon, som en av flere. Dersom det ikke skulle bli utbyggingsavtale kan vi likevel støtte tiltaket gjennom egen tilvisningsavtale. Og det er tenkelig at man kan oppnå avtaler om begge.

[5] Se https://www.kvitnes.com/

[6] Se Husbanken https://www.husbanken.no/kommune/lan-og-tilskudd/utleieboliger/tilvisningsavtale/

Prosessen videre:
Kommunestyret er den som har myndighet til å bestemme oppstart av arbeidet med utbyggingsavtaler. Normalt sett gis fullmakt til kommunedirektøren å fremforhandle en avtale, som så legges ut på høring av politikerne før den endelig behandles av kommunestyret.

Miljøkonsekvenser
Redegjøres for i egen reguleringsplan

Økonomikonsekvenser
Økonomiske konsekvenser må utredes som et ledd av forhandlingene.

Andre konsekvenser

Politisk handlingsrom:
Ingen har krav på en utbyggingsavtale, det er noe kommunen velger selv om de skal inngå et samarbeid.

Alternativ 1 – Takke nei til søknaden	
Fordeler	Ulemper
Vi sparer oss for evt. kostnader.	Vi kan oppfattes som at vi ikke følger opp boligstrategisk plan, og kommuneplanens samfunnsdel i tilstrekkelig grad
Alternativ 2 – Takke ja til søknaden, og iverksette forhandlinger	
Fordeler	Ulemper
Vi følger opp boligstrategisk plan, og kommuneplanens samfunnsdel	*Kostnadene er uavklart, og må avklares senere. Og da kan det likevel bli nei fordi vi ikke har budsjettdekning.*

Konklusjon
Kommunedirektøren tilrår oppstart av arbeidet med å utforme en utbyggingsavtale i samarbeid med Overhuset AS, og utkast til denne legges frem for politisk behandling som evt. gjør vedtak om offentlig ettersyn.