

Reguleringsplankonferansen

Jan-Inge Lakså

Utbyggingsavtaler Rekkefølgebestemmelser

Erfaringer fra Harstad kommune



Harstad kommune
Attraktivt hele livet

Harstad kommune og Utbyggingsavtaler etter pbl kap 17

- **Arbeid med boligpolitisk plan igangsatt 2013**
 - Husbanken pådriver og medspiller
 - Harstad kommune har ansvar for å stille bolig tilgjengelig for de som av ulike grunner har problemer med å komme inn på boligmarkedet.
- **Sak om utbyggingsavtaler - Kommunestyret 4.9.2014.**
 - Veileder fra KMD 2006.
 - Formell avtale i bunn – kommune/utbygger
 - Geografi, tema, boligpolitisk (type bolig, forkjøpsrett, tilvisingsrett), osv.
 - Kostnadsfordeling
 - Kommunens plikter - utbyggers plikter
 - Utbyggingsavtale og plan samkjøres



Utbyggingsavtaler (pbl) – oppfølging

- Utbyggingsavtale etter pbl kap 17 ikke tatt i bruk.
 - Ingen kommunale initiativ
 - Ingen initiativ fra utbyggere.
- Kun tekniske utbyggingsavtaler inngått etter at plan er vedtatt og før utbygging.
- Hvorfor?
 - «Ble bare plutselig ikke aktuelt» i Harstad.
 - Ny rapport om utbyggingsavtaler – Regjeringen.no; 22.01.2019
 - Saksfeltet under utvikling – verktøykassa passer ikke med dagens utfordringer



Tekniske utbyggingsavtaler

- Vei, vann, avløp.
- Plassering av utbyggeransvaret
- Budsjett.
- Merverdiavgift
- Kostnadsbidrag.



Rekkefølgebestemmelser – pbl § 12-7 nr 10

- **Harstad kommune**

- Svært viktig for å sikre at en plans intensjon og helhet blir ivaretatt
 - Teknisk anlegg og infrastruktur
 - Grøntarealer
 - Leke- og oppholdsarealer

- Bestemmelsene må være konkrete
 - byggesaksbehandling.



Rekkefølgebestemmelser – forts.

- **Bolig**

- Reguleringsplaner – Ferdigstilling av lekeareal knyttet opp mot brukstillatelse.
- Mfl. Mfl.

- **Riving** i Harstad sentrum

- Sentrumsplan - *Riving av eksisterende bebyggelse tillates ikke før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse/tiltak foreligger.*



Eksempel Holstneset

- Rekkefølgebestemmelse.
- Teknisk utbyggingsavtale





Foto: Knut Godø /Harstad Tidende

Holstneset, Harstadhamn og Hamneset

- **Bydeler rett nord av Harstad sentrum**
- **Tidligere næringsmiddelindustriclusteret i Harstad**
 - Storhetstid 1950-1970; – 1200 arbeidsplasser
 - Nord-Norges Salgslag
 - Brødrene Bothner
 - Kristian Holst AS
 - Fiskemottak
 - Fiskeproduksjonsanlegg
 - Hermetikkfabrikker
 - Mfl.
- **Nå transformering**
 - Kulturhuset 1992
 - UIT – Universitetet i Tromsø - Norges arktiske Universitet 1996
 - Boligprosjekter ytterst på nesene – første 2008



Temakart 2009

Kommuneplanens arealdel

- Sentrumsområdet i Harstad har for få grøntområder
- Harstadhamn/Holstneset
 - Utfylling Harstadhamn



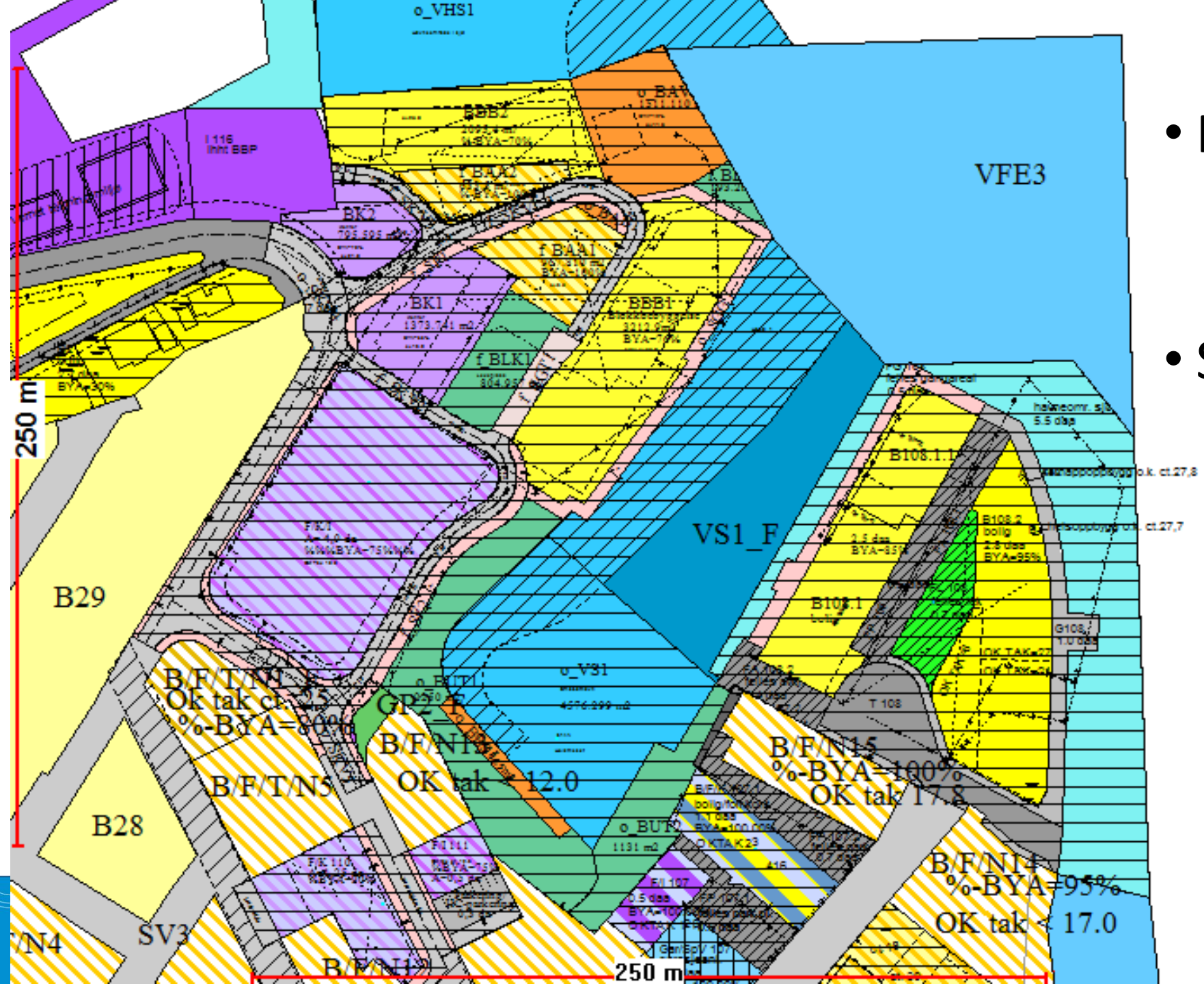




Foto: Knut Godø / Harstad Tidende



Harstad kommune
Attraktivt hele livet



- Reguleringsplan
 - Pbl kap 12
- Sentrumsplan
 - Pbl kap 11

Holstneset -plansituasjon

- **Reguleringsplan - Holstneset**

- Vedtatt 21.04.2016

- **Sentrumsplan – kommuneplan**

- Vedtatt – 8.12.2016
- Hensynssone §11-8 bokstav f)
 - *Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret*



Rekkefølgebestemmelse - uteoppholdsareal

- **Reguleringsplan for Holstneset**

- *Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for boliger før tilhørende uteoppholdsareal, (...) er ferdigstilt. (...)*

- **Sentrumsplanen**

- *Før det kan gis brukstillatelse til ny boligbebyggelse på (...) skal (...) uteoppholdsareal (...) være opparbeidet.*

- Løst ved inngått utbyggingsavtale for boligprosjekter i produksjon.







Foto: Bo Nord

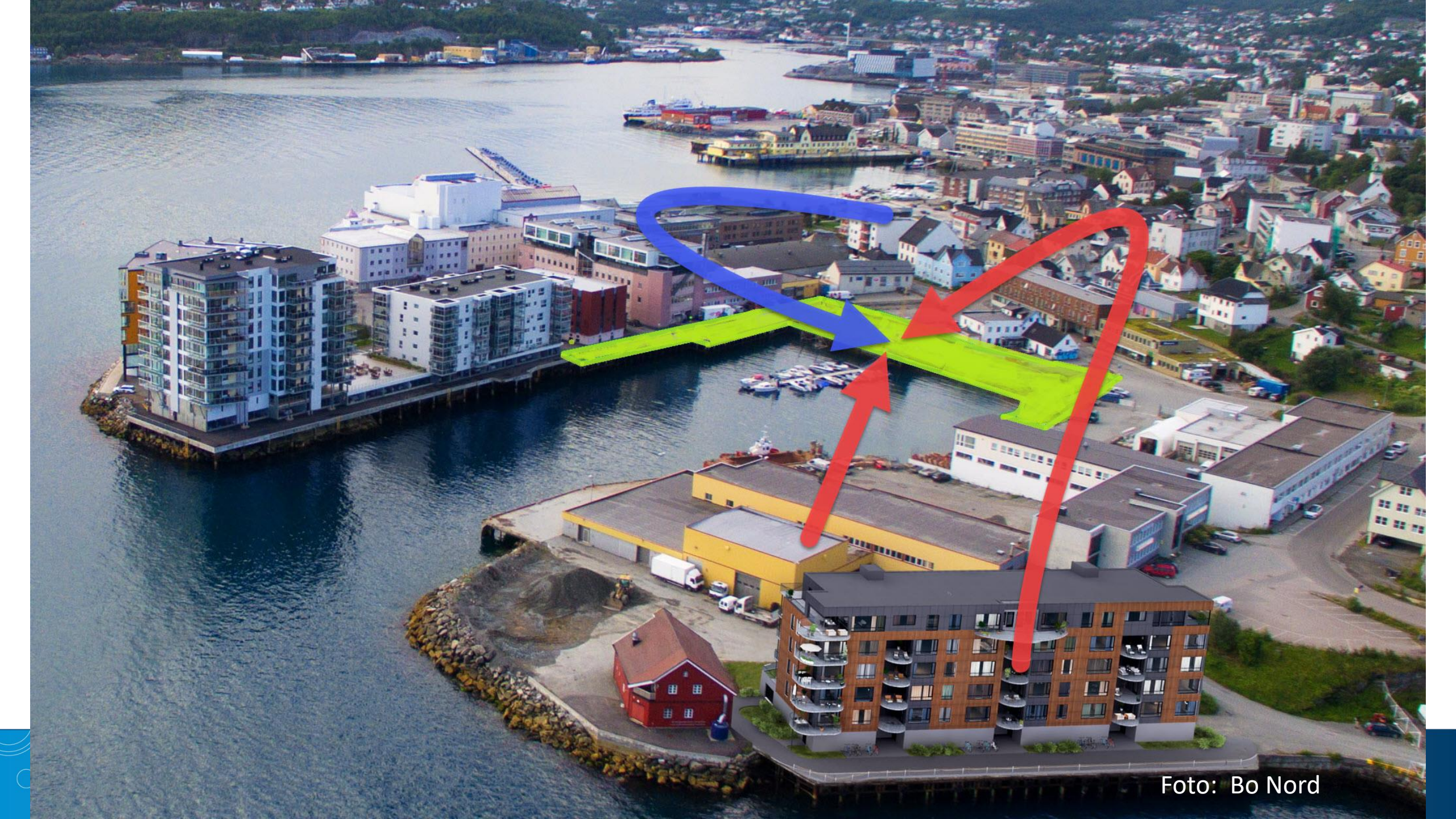


Foto: Bo Nord

Utbyggingsavtale.

- **4 parter**

- Harstad kommune
- 3 utbyggere

- **Inngått utbyggingsavtale**

- Harstad kommune bygger ut
- Enighet om omfang og budsjett (12 mill eks mva).
- Kostnadsfordeling etter tomtestørrelse m² og bygningvolum m³



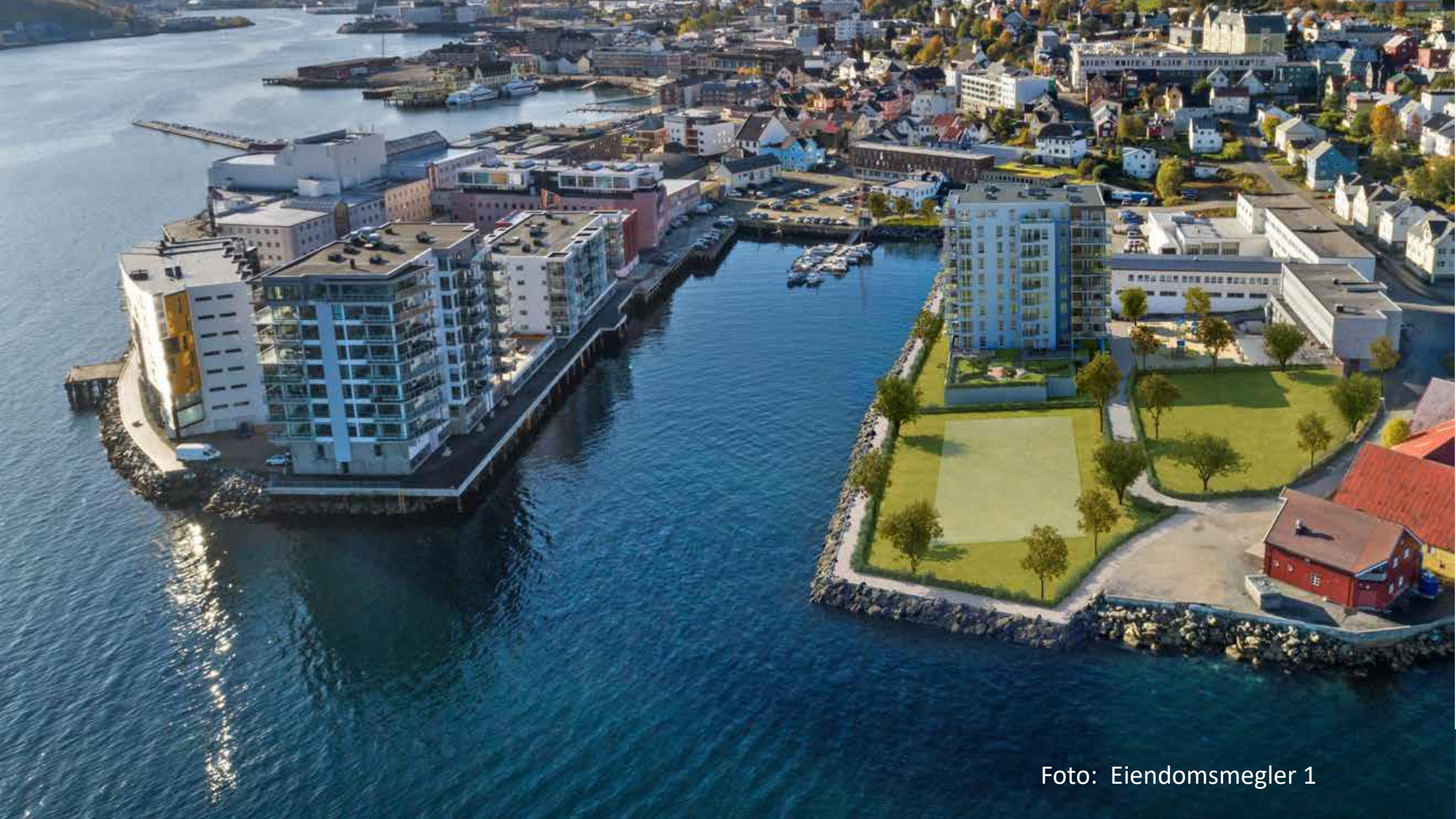


Foto: Eiendomsmegler 1



Illustration: Eiendomsgrer 1

- Nordvestre del – bygd høst 2018.

Foto: Eiendomsmegler1



Harstad kommune
Attraktivt hele livet

Takk for meg

