

Saksutgreiing

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
	Formannskapet	29.01.2026
	Kommunestyret	16.02.2026

Prinsippvedtak utbyggingsavtalar (forutsigbarheitsvedtak)

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret vedtek å sende forslag til prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtalar (forutsigbarheitsvedtak) i Bømlo kommune på høyring i samsvar med plan og bygningslova § 17-2, med ein høyringsfrist på 4 veker.

Samandrag av saka:

Kommunen har per i dag ikkje eit prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtalar, jf. plan- og bygningslova (pbl.) kapittel 17. Før forhandlingar om utbyggingsavtale kan starte, må kommunestyret gjere eit slikt vedtak. Framlegget inneheld forslag til overordna prinsipp for bruk av utbyggingsavtalar i Bømlo kommune. Forslaget vert lagt ut på høyring i 4 veker for å sikre medverknad frå berørte partar.

Bakgrunn for saka:

Kommunestyret gjorde den 8.12.2025, i sak PS/2025, følgjande vedtak:

1. Kommunestyret vedtek med heimel i plan – og bygningslova §12-12 detaljregulering for Serklau industriområde gnr. 20 bnr. 12, 79 m.fl., Mosterhamn, PlanID 202108, med følgjande endring av føresegn 6.1.4 til: «Før det vert gjeve ferdigattest for tiltak innanfor NÆ1-6 skal det liggja føre ferdigattest for regulert fortau (o_FO1-4) som vist i plankartet. Alternativt kan det vera inngått utbyggingsavtale med kommunen i samsvar med plan- og bygningsloven kapittel 17 som sikrar medverking frå tiltakshavar til opparbeiding av regulert fortau (o_FO1-4).»

2. Ved vedtak av plan vert delar av R-45 og ein liten del av R-120 oppheva i den grad dei vert omfatta av detaljregulering.

Før forhandlingar om utbyggingsavtale kan starte, må kommunen ha gjort eit prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtalar (forutsigbarheitsvedtak), jf. pbl § 17-2. Kommunen har per i dag ikkje eit slikt vedtak. Det

vert difor lagt fram ei eiga sak med framlegg til vedtak. Kompetansen til å treffe prinsippvedtak ligg til kommunestyret og kan ikkje delegerast.

Saksutgreiing:

Utbyggingsavtale er ein avtale mellom kommunen og grunneigar eller utbyggjar om utbygging av eit område. Avtalen har sitt grunnlag i kommunen si planmynde etter plan – og bygningslova og gjeld gjennomføring av kommunal arealplan, jf. pbl § 17-1.

Bruk av utbyggingsavtalar må forankrast i eit kommunestyrevedtak som klargjer når utbyggingsavtale er ein føresetnad for utbygging og kva type tiltak det kan vere aktuelt å forhandle om i avtalane, jf. pbl § 17-2. Kommunen skal leggje til rette for medverknad av berørte grupper og interesser, jf. pbl § 17-2. Dette inneber at kommunen må sørge for å gjere utkast til vedtak kjend, slik at dei kan kome med innspel før vedtak vert treft. Korleis dette vert gjort er i utgangspunktet opp til kommunen sjølv å avgjere.

Føremålet med prinsippvedtaket er å synleggjere kommunen sine føresetnadar og sikre ryddige prosessar, slik at utbyggjar tidleg får oversikt over kva krav dei vil bli møtte med i kommunen. Dette bidreg til forutsigbarheit for utbyggjar, kommunen og andre berørte partar.

Kva ein utbyggingsavtale kan innehalde føresegner om går fram av pbl § 17-3:

- a. at en grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak*
- b. forskuttering av offentlig infrastruktur som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak*
- c. antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav til bygningers utforming*
- d. at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.*

Det kan ikke avtales at en grunneier eller utbygger helt eller delvis skal bekoste, forskuttere, gi lån til eller på annen måte finansiere sosial infrastruktur som skoler, barnehager, sykehjem eller tilsvarende tjenester som det offentlige etter lov skal skaffe til veie.

En utbyggingsavtale kan ikke gjelde infrastrukturtiltak som er tilstrekkelig etablert i samsvar med kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, eller der etableringen er sikret. Det samme gjelder kostnader til drift av infrastrukturen og generelle løpende utgifter knyttet til utbygging.

Grunneigar eller utbyggjar sitt bidrag etter § 17-3 første ledd bokstav a, «skal stå i et rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og den belastningen den aktuelle utbyggingen påfører infrastrukturen. Det kan tas hensyn til kommunens bidrag til gjennomføring av arealplanen og forpliktelser etter avtalen.

Grunneiers eller utbyggers endelige kostnad ved forskuttering av offentlig infrastruktur etter § 17-3 første ledd bokstav b skal ikke overstige rammene i første ledd», jf. pbl § 17-4.

Kommunen kan ikkje krevje at det skal inngås utbyggingsavtale, jf. pbl § 17-1. Kommunen kan ikkje inngå bindande utbyggingsavtale om eit område før reguleringsplanen for området er vedtatt.

Vurderingar:

Kommunedirektøren foreslår at kommunestyret vedtek følgjande overordna prinsipp for bruk av utbyggingsavtalar:

1. Kommunestyret vedtek med heimel i plan – og bygningslova (pbl) kapittel 17 følgjande overordna prinsipp for bruk av utbyggingsavtalar i Bømlo kommune:

a) Når avtale kan inngåast

Utbyggingsavtale kan inngåast i Bømlo kommune når ein eller fleire føresetnadar om avtaleinngåing er til stades.

b) Geografisk avgrensing

Prinsippvedtaket gjeld for heile kommunen.

c) Avtalens innhald

Utbyggingsavtalar kan brukast innanfor alle typar tiltak som lova gjev adgang til, jf. plan og bygningslova § 17-3:

- at ein grunneigar eller utbyggjar skal syte for, eller heilt eller delvis bere kostnadene ved, tiltak som er nødvendige for gjennomføringa av planvedtak, jf. § 17-3, bokstav a.*
- forskottering av offentleg infrastruktur som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak, jf. § 17-3 bokstav b*
- talet på bustader i eit område, største og minste bustadstorleik og nærare krav til utforming av bygningar, jf. § 17-3 bokstav c*
- at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe ein del av bustadene til marknadspris, jf. § 17-3 bokstav d*

Følgjande gjeld for grunneigar eller utbyggjar sitt bidrag til infrastruktur, jf. plan- og bygningslova § 17-4:

- Grunneigar eller utbyggjar sitt bidrag etter § 17-3 første ledd bokstav a skal stå i eit rimeleg forhold til utbygginga si art og omfang og den belastninga den aktuelle utbygginga påfører infrastrukturen. Det kan takast omsyn til kommunen sitt bidrag til gjennomføring av arealplanen og forpliktingar etter avtalen.*
- Grunneigar eller utbyggjar sin endelege kostnad ved forskottering av offentleg infrastruktur etter § 17-3 første ledd bokstav b skal ikkje overstige rammene i første ledd.*

d) Kostnadsdeling

Utbyggingsområde skal som hovudregel sjølv bere alle kostnadane med tilrettelegging av teknisk og blågrøn infrastruktur.

e) Aktuelle kommunale dokument

Dokument som kommuneplanen sin arealdel og samfunnsdel gjev utbyggjarar og grunneigarar viktige opplysningar om samfunnsmessige mål og om til dømes bustadbehov, skulekapasitet og eksisterande infrastruktur.

2. Fullmakt til å inngå utbyggingsavtalar vert delegert til kommunedirektøren.

Kommunedirektøren rår til at forslaget til overordna prinsipp vert lagt ut på høyring i 4 veker.

FN sine berekraftsmål:



Økonomiske konsekvensar:

Eit prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtalar bind ikkje kommunen opp til økonomiske forpliktingar. Det er først gjennom forhandling av den enkelte utbyggingsavtale at rettar og pliktar for kvar av partane vert fastsett.

Miljømessige konsekvensar:

Ikkje vurdert.

Beredskap og samfunnstryggleik:

Ikkje vurdert.

Folkehelse:

Ikkje vurdert.

Referansar:

Plan- og bygningslova

Vedlegg til saka: