



TRONDHEIM KOMMUNE

Eierskapsenheten v/ Siri Amundsen Rasmussen og Ragnhild Børmer

Gjennomføring av reguleringsplaner

Innlegg i areal- og samferdselskomiteen 4. november 2020





TRONDHEIM KOMMUNE

Eierskapsenheten v/ Siri Amundsen Rasmussen og Ragnhild Børmer

Gjennomføring av reguleringsplaner

Innlegg i areal- og samferdselskomiteen 4. november 2020



Innledning

Presentere oss

Dagens tema, gjennomføring av reguleringsplaner

“Gjennomførbarhet” er viktig, har både overordnede og mer detaljerte utfordringer

Kommunale og private prosjekter

Les gjerne

[Formannskapssak om gjennomføring av arealplaner, herunder utbyggingsavtaler](#)



Kort om Eierskapsenheten

Eierskapsenheten har mange ulike oppgaver, fordelt på avdelingene:

Virksomhetsstyring - økonomi (mye oppfølging prosjektøkonomi); lønn/timeregistrering og personal; enhetens postmottak TKsak og e-post.

Bestilleravdelingen - forholdet til kommunale selskapet og foretak, som TBRT, TRV mfl; løpende grunneieroppgaver, mye utleie av grunn til feks arrangement; salg av mindre areal; Eierskapsenhetens bidragsyter til internt samråd.

Eiendomsutvikling - tidligfase investeringsprosjekt/ mulighetsstudier for kommunalt areal; forslagsstiller reguleringsplaner; plan for areal til offentlige tjenester; boligpolitisk plan.

Lovforvaltning - erverv av grunn og rettigheter for kommunale prosjekter, utbyggingsavtaler, erstatningssaker veg og v/a. Bistår bydrift, Trondheim eiendom, Kommunalteknikk m.fl. med juridisk rådgivning.



Hvor er vi

Plan- og bygningslovens innholdsfortegnelse

Første del: Alminnelig del

Andre del: Plandel

Tredje del: Gjennomføring

Kapittel 15. Innløsning og erstatning

Kapittel 16. Ekspropriasjon

Kapittel 17. Utbyggingsavtaler

Kapittel 18. Opparbeidelsesplikt og refusjon av utgifter til veg, vann og avløp mv.

Fjerde del: Byggesaksdel

Femte del: Håndhevings- og gebyrregler

Sjette del: Sluttbestemmelser

Omfatter flere enheter innenfor Byutvikling: Byplankontoret, Eierskapsenheten og Byggesakskontoret.



Viktig at reguleringsplanen er “gjennomførbar”

Reguleringsplanen er grunnlaget for detaljprosjektering av bygg og anlegg, og for utarbeidelse av eventuelle grunnvervskart, som i detalj skal vise hvilke inngrep som skal gjøres på den enkelte eiendom.

Reguleringsplanen er ekspropriasjonsgrunnlag, jf. plbl § 16-2. Vi har ikke tvangsgrunnlag hvis ikke inngrep er vist i plan. Det er også viktig at inngrepet/tiltaket er godt vurdert og drøftet i saksfremlegg/planbeskrivelse. Samfunnsmessige hensyn er et viktig moment.

Praktiske eksempler: Midlertidige inngrep, skråninger, fyllinger og skjæringer

Lykter og gatelys, andre tekniske installasjoner



Noen eksempler på utfordringer

Plankart:

Lilleby, ekspressykkelvei gjennom vernede bygg, grunnerverv fra næringseiendom (grønt)

Hallsteingård, detaljreguleringsplan, striperegulert bolig og tjenesteyting på flere felt, dvs. ikke avklart lokalisering av skoletomt

Bestemmelser:

Rekkefølgekrav om store infrastrukturanlegg *Samfunnsansvar?*

Innslagspunkt for rekkefølgekrav som feks bolig nr 101

Coop City Lade - gjennomføre offentlig grøntdrag når Go´man-bakeriet flytter



forts. eksempler

Annet:

VA-anlegg, litt svak tradisjon for å regulere.

Særlig for anlegg på bakkenivå, som pumpestasjoner o.l., hadde det vært en fordel om man hadde regulert, og fått den utredning og medvirkning fra aktuelle parter som en planprosess innebærer. Det ville også sikre mer forutsigbar gjennomføring.

Dette er noe vi har dialog med Kommunalteknikk om.



Erverv av grunn og rettigheter (+ pbl §16-2 ekspropriasjon)

Dette utføres av Eierskapsenheten ved kommunale infrastrukturprosjekter og andre offentlig (kommunale) regulerte formål.

Vi inngår avtaler med berørte grunneiere om erverv av nødvendig areal eller rettigheter.

Private utbyggere utfører dette for egne prosjekter.

Eventuelt må vi ekspropriere, jf plbl kap. 16. Vi har delegert myndighet til å fatte vedtak om ekspropriasjon etter plbl § 16-2 til gjennomføring av vedtatt reguleringsplan.

Eierskapsenheten er partrepresentant for kommunen i eventuell sak i skjønnsretten, som fastsetter erstatning til grunneier. Kommuneadvokaten fører saken.



Utbyggingsavtaler

Plbl kapittel 17 - Vid definisjon. Gir rammer for hva som kan veltes over på utbygger. (NB - dette er ikke et spørsmål om hva som er et planfaglig lovlig rekkefølgekrav.)

Utbyggingsavtalen er i praksis en bruksanvisning for hvordan utbygger (og kommunen) kommer dit hen at kommunen overtar kommunale anlegg av riktig kvalitet til eie, drift og vedlikehold, til riktig tid. Helt avhengig av rekkefølgekrav.

Bestemmelser til KPA, kapittel 5 Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale.

Vi tilbyr to ulike modeller, “vanlig” utbyggingsavtale og anleggsbidragsmodell. Se

[Utbyggingsavtaler og avtaler etter justeringsmodellen](#)

“Gjennomføringsavtaler” - kommunen tar en videre rolle



Hovedavtale Tiller Øst

Rekkefølgekrav om bl.a.

- Omlegging høyspentledning
- Avfallssuganlegg
- Tiller-ringen med fotgjengerundergang
- To gangbruer
- VA-anlegg
- Offentlig grønnstruktur



Reguleringsplaner



Tilskuddsplikt

- 7 avtaleparter, inkl. kommunen som grunneier
- Varighet 12 år
- Utbygger innenfor det enkelte utbyggingsfelt betaler et endelig tilskudd basert på tillatt BRA i den enkelte igangsettingstillatelse
- Fordelingsnøkkel justeres etter hvert som kostnadene fastlåses og IG gis
(lettere å se for seg at pris per m² går mot null enn at det øker)
- Kommunen skal ha tilbake alt som er forskuttert, pantesikret



Erfaringer så langt

- Utbyggere i utakt - utfordring å bli enige om en avtale
- Et spørsmål om alle utbyggerne informerte om forventet BRA forut for avtaleinngåelsen
- IG innrapporteres ikke - løst gjennom varsling i kart
- Kommunen forskutterer
- Området bygges ut - kanskje i hurtigere tempo

