



Saksnummer	Utval	Vedtaksdato
004/15	Kommuneplanutvalet	15.10.2015
069/15	Kommunestyret	15.10.2015

Saksbehandlar: Kenneth Hagen
Sak - journalpost: 15/1030 - 15/24050

Kommuneplan 2014 - 2028: Tilleggsbestemmelser om frikjøpsordning frå parkeringskrav

Rådmannen si innstilling:

1. Forslag til tilleggsbestemmelser til kommuneplan for Hå kommune 2014 - 2028 pkt. 1.8.3 om frikjøp av parkeringsplasser, blir godkjent.
2. Pris for frikjøp av parkeringsplasser settes for sone 1 i kommuneplan for Hå kommune 2014 - 2028 til kr. 175 000 per parkeringsplass. Frikjøpssummen skal indeksreguleres per 1. januar hvert år på bakgrunn av Statistisk Sentralbyrås byggekostnadsindeks for boligblokker.

15.10.2015 Kommuneplanutvalet

Rådmannen si innstilling blei samrøystes vedtatt.

KPU- 004/15 Vedtak:

1. Forslag til tilleggsbestemmelser til kommuneplan for Hå kommune 2014 - 2028 pkt. 1.8.3 om frikjøp av parkeringsplasser, blir godkjent.
2. Pris for frikjøp av parkeringsplasser settes for sone 1 i kommuneplan for Hå kommune 2014 - 2028 til kr. 175 000 per parkeringsplass. Frikjøpssummen skal indeksreguleres per 1. januar hvert år på bakgrunn av Statistisk Sentralbyrås byggekostnadsindeks for boligblokker.

15.10.2015 Kommunestyret

Kommuneplanutvalet si tilråding blei samrøystes vedtatt.

KS- 069/15 Vedtak:

1. Forslag til tilleggsbestemmelser til kommuneplan for Hå kommune 2014 - 2028 pkt. 1.8.3 om frikjøp av parkeringsplasser, blir godkjent.

2. Pris for frikjøp av parkeringsplasser settes for sone 1 i kommuneplan for Hå kommune 2014 - 2028 til kr. 175 000 per parkeringsplass. Frikjøpssummen skal indeksreguleres per 1. januar hvert år på bakgrunn av Statistisk Sentralbyrås byggekostnadsindeks for boligblokker.

1. Bakgrunn for saken:

Kommuneplanutvalget vedtok den 23.06.2015 i sak 002/15 å sende forslag til tilleggsbestemmelser til kommuneplan på høring. Saken er vedlagt (vedlegg 1).

Saken ble den 30.06.2015 sendt på høring til Fylkesmannen i Rogaland, Rogaland fylkeskommune og Statens vegvesen. Høringsfristen ble satt til 25.08.2015. Det er mottatt kommentarer fra Statens vegvesen den 21.08.2015 (vedlegg 4). Fra Rogaland fylkeskommune ble kommentarer innsendt den 02.09.2015 og dermed etter utløpet av høringsfristen (vedlegg 5).

Statens vegvesen gir faglig råd om en revurdering av tilnærmingen til frikjøpsordningen, herunder med endring av tilleggsbestemmelsene §§ 3 og 6. Rogaland fylkeskommune synes å være i det minste delvis enig med vegvesenet.

Rådmannen er uenig i høringsinstansenes kommentarer. Det redegjøres nærmere for dette nedenfor.

2. Vurdering:

I det følgende vil først høringsinstansenes faglige råd drøftes. Dernest drøftes størrelsen av frikjøpssummen.

2.1 Høringsinstansenes kommentarer

2.1.1 Statens vegvesens brev av 14.08.2015:

To hovedpoeng fremheves i vegvesenets brev:

i) Statens vegvesen mener slik rådmannen oppfatter det, at prisen for frikjøp av parkeringsplasser ikke bør legges lavere enn kostnaden ved etablering av parkeringsplasser. Dette fordi frikjøpsordningen ellers vil oppfattes som en «belønningsordning for utbyggere [fordi d]et blir billigere å la være å ta hensyn til parkering, enn å sørge for tilstrekkelig og nødvendig parkering for nye beboere, arbeidstakere og kunder». Videre mener vegvesenet (i det minste når også prismomentet tas i betraktning) at ordningen vil kunne lede til «en underdekning på parkering for boliger» hvis de som benytter seg av frikjøpsordningen ikke får større rettigheter i parkeringsanleggene enn andre brukere, se § 6 i forslaget til tilleggsbestemmelser.

ii) Vegvesenet er slik rådmannen forstår det også uenig i formuleringen i § 3 i forslaget til tilleggsbestemmelser. Det uttales at det bør vurderes om det «kan være mulighet for private

aktører/utbyggere å gå sammen om å etablere et felles parkeringsanlegg som skal betjene utbyggingsområdet».

Det vises ellers til vegvesenets brev som er vedlagt.

Rådmannens kommentarer:

Ad i) Et viktig poeng med innføring av en frikjøpsordning for sentrumsområdene er at kommunen ved en slik ordning får nok et verktøy til å styre trafikkutviklingen. Trafikkstrømmen vil gå i retning av offentlige parkeringsanlegg heller enn til de enkelte tettbebygde sentrumseiendommer med dårlige forutsetninger for parkeringsløsninger og håndtering av stor biltrafikk. For at ordningen som styringsverktøy skal bli effektiv er det nærmest en forutsetning, i motsetning til hva vegvesenet skriver, at frikjøpssummen er lavere enn kostnaden ved etablering av en parkeringsplass. Ved en frikjøpssum som er lik eller høyere enn denne kostnaden, vil utbyggere søke full parkeringsdekning på egne eiendommer.

Dette innebærer selvsagt ikke at frikjøpssummen skal settes så lavt at det ikke er reelle muligheter for oppbygging av et fond som muliggjør bygging av tilstrekkelig antall offentlige parkeringsplasser på sikt. Innføringen av en frikjøpsordning i Hå kommune utløser imidlertid ikke et umiddelbart behov for offentlige anlegg. Kapasiteten er nå mer enn tilstrekkelig. På sikt, etter hvert som flere kjøper seg fri fra krav om parkering på egen grunn, vil imidlertid behovet øke. Men på et slik sent tidspunkt vil fondet etter rådmannens vurdering (under forutsetning av en frikjøpssum som foreslått under pkt. 2.2 nedenfor) være tilstrekkelig til at det er midler til bygging av de nødvendige offentlige parkeringsplasser. En egen plan for opparbeiding av slike anlegg er for tiden under utarbeidelse av administrasjonen, for slik å sikre at kommunen, slik den er forpliktet til, realiserer prosjekt som de innbetalte midler skal bidra til å finansiere.

At utbyggere ikke gjennom ordningen gis særlige rettigheter i offentlige parkeringsanlegg er etter rådmannens oppfatning ikke i strid med lovens forutsetninger, men snarere i samsvar med den, jf. plan- og bygningsloven § 28-7 tredje ledd. I kommentarene til denne bestemmelse i *Plan- og bygningsloven med kommentarer* (2010) av F. A. Innjord, s. 794, sies det således:

«Det kan være tvilsomt om det kan oppstilles noe direkte krav om at nye, kommunale parkeringsanlegg må ha en beliggenhet som representerer en aktuell bruksmulighet eller -interesse for dem som har innbetalt midlene under frikjøpsordningen. Disse forhold kan imidlertid forskriftsreguleres, jf. femte ledd.»

Departementet har p.t. ikke gitt slike forskrifter som nevnt. Det kan altså neppe oppstilles noe krav om særlige bruksretter mv. for de som har kjøpt seg fri fra parkeringskravene.

Rådmannen kan på bakgrunn av ovennevnte under dette punkt ikke se at det vil bli underdekning av parkeringsplasser i sentrumsområdene på kortere eller lengre sikt, dersom det ikke gis særlige rettigheter i offentlige parkeringsanlegg.

Samlet er forslaget til tilleggsbestemmelser etter rådmannens oppfatning et godt tilleggsverktøy for styringen av sentrumstrafikken i kommunen, og et godt alternativ for utbyggere. At prisen for frikjøp settes noe lavere enn kostnaden ved etablering av en parkeringsplass, jf. pkt. 2.2 nedenfor, gir et nødvendig insentiv for utbyggere til å benytte seg av ordningen i samsvar med kommunens og ordningens intensjon. Rådmannen ser ingen grunn til å gjøre endringer i forslaget § 6 eller i tidligere vurderinger av frikjøpssummens størrelse.

Ad ii) I plan- og bygningsloven § 28-7 tredje ledd tredje punktum er det sagt at *«[i]nnbetalte beløp [bare kan] benyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsanlegg»*.

Når de innbetalte beløp er mottatt hos kommunen, må de anses som offentlige midler som skal

avsettes i eget fond til benyttelse for tiltenkt formål. Ikke alene størrelsen og plasseringen av parkeringsanleggene bør derfor styres av kommunen, jf. vegvesenets uttalelse. Også styringen/bruken av frikjøpsbeløpene direkte til opparbeidelse av offentlige parkeringsanlegg bør betraktes som en oppgave for kommunen.

Det siste utelukker likevel ikke, slik rådmannen ser det, at private aktører/utbyggere kan gå sammen om å etablere felles parkeringsanlegg, slik vegvesenet mener det bør være adgang til. Rådmannen er imidlertid tvilende til at offentlige fondsmidler under frikjøpsordningen i den anledning kan utbetales/benyttas. Dermed gjenstår et alternativ med bruk av privates egne midler. Dog vil det eksempelvis være vanskelig for kommunen å gå inn i en utbyggingsavtale med konkrete utbyggere om opparbeidelse av større parkeringsanlegg som kommunen siden skal overta, uten i det minste på forhånd å ha gjort en vurdering av om slik opparbeidelse vil kunne anses uforholdsmessig i forhold til de(t) konkrete prosjekt mv., jf. plan- og bygningsloven § 17-3 tredje ledd. Privates opparbeidelse for egne midler faller imidlertid utenfor frikjøpsordningen, og drøftes ikke nærmere her.

Under frikjøpsordningen skal altså innbetalte midler avsatt i kommunalt fond benyttes til offentlige parkeringsanlegg. Rådmannen ser ingen grunn til å endre § 3 i forslaget til tilleggsbestemmelser.

2.1.2 Rogaland fylkeskommunes brev av 01.09.2015

Slik rådmannen oppfatter det er det i fylkeskommunens brev i hovedsak gjort gjeldende det samme som i vegvesenets brev, men begrenset til poenget gjengitt under pkt. 2.1.1) i) ovenfor. Rådmannen ser ingen grunn til å drøfte dette særskilt, men viser isteden til de tidligere drøftelser vedr. dette.

2.1.3 Oppsummering

På bakgrunn av ovenstående under dette pkt. 2.1 ser rådmannen ingen grunn til å gjøre endringer i forslaget til tilleggsbestemmelser.

2.2 Fastsettelse av frikjøpssummen

Det er kommunestyret som fastsetter hvilke satser som til enhver tid skal gjelde for frikjøp av parkeringsplasser, jf. plan- og bygningsloven § 28-7 tredje ledd annet punktum. Loven inneholder ingen retningslinjer for prisfastsettingen, og fastsettingen er således overlatt til kommunens frie skjønn med forbehold for urimelig høye satser som får preg av vilkårlighet og myndighetsmisbruk.

I saksfremlegget til kommuneplanutvalgets sak 002/15 skrev rådmannen følgende:

«Innhentede erfaringskostnader for parkeringsanlegg andre steder tilsier en kostnad per parkeringsplass i størrelsesorden fra noe under 200 000 kroner til opp mot 400 000 kroner. Et viktig poeng med frikjøpsordningen er at frikjøpssummen er lavere enn kostnaden ved etablering av en parkeringsplass. Først da blir det attraktivt for en utbygger å nytte seg av tilbudet. Dette kan peke mot at frikjøpssummen bør ligge i området 100 000 til 200 000 kroner.»

Som det vil ha fremgått ovenfor har rådmannen ikke endret synspunkt for så vidt gjelder vurderingsmåten ved fastsettingen av frikjøpssum. I tiden etter forrige sak har det blitt undersøkt nærmere hvilke priser som gjelder i andre kommuner i regionen, og hvordan disse er fastsatt. Fra Sandnes kommune er det muntlig opplyst at frikjøpssummen der er lavere enn hva det koster å bygge parkeringsplasser. Men at summen allikevel er vurdert til ikke å burde være for lav. De lokale grunnforhold og erfaringsmessige kostnader ved opparbeidelse av parkeringsplasser lokalt bør vektlegges i vurderingen. Sandnes kommune har nylig satt frikjøpssummen til kr. 300 000 med virkning fra 01.01.2016. I Stavanger kommune er frikjøpssummen satt til kr. 87 500. Men til forskjell fra Sandnes og Hå, hvor frikjøp er frivillig, har Stavanger et krav om frikjøp.

Etter rådmannens vurdering bør frikjøpssummen for Hå kommune settes til kr. 175 000 gjeldende f.o.m. kommunestyrets vedtak. Dette på bakgrunn av hva de lokale kostnader erfaringsmessig er ved opparbeidelse av parkeringsplasser (noe høyere enn kr. 175 000), og etter en sammenligning med

andre kommuner i regionen.

Prisen foreslås indeksregulert per 1. januar hvert år på bakgrunn av Statistisk Sentralbyrås byggekostnadsindeks for boligblokker.

3. Avslutning

Forlaget til tilleggsbestemmelser til kommuneplan for Hå kommune 2014 - 2028 pkt. 1.8.3 om frikjøp av parkeringsplasser, legges uforandret frem til godkjenning.

Samtidig foreslås det at kommunestyret fastsetter pris for frikjøp i samsvar med rådmannens forslag.

Vedlegg:

Tilleggsbestemmelser til kommuneplan for Hå kommune 2014-2028 pkt. 1.8.3 om frikjøp av parkeringsplasser

Tilleggsbestemmelser til frikjøpsordning

Høring av forslag til tilleggsbestemmelser til kommuneplan

Høring av forslag til tileggsbestemmelser til kommuneplanen for Hå kommune

Uttalelse til forslag om tileggsbestemmelser om frikjøpsordning til kommuneplanen