

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
084/17	Formannskapet	PS	26.10.2017
071/17	Kommunestyret	PS	02.11.2017

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Thomas Lindås	FA - L82, TI - &00	17/447

Retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler og bidrag til kommunalteknisk infrastruktur

Vedlegg

Retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler i Austrheim kommune v3

Framlegg til vedtak:

Formannskapet i Austrheim kommune tilrår retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler og bidrag til kommunalteknisk infrastruktur i Austrheim kommune slik dei ligg føre.

Retningslinjene er heimla i plan- og bygningslova § 17-2.

Grunngjeving er gjeve i saksutgreiinga.

Formannskapet - 084/17 - 26.10.2017

FS - behandling:

Framlegg frå Jorund Stellberg:

Formannskapet i Austrheim kommune tilrår retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler og bidrag til kommunalteknisk infrastruktur i Austrheim kommune med fylgjande endring i § 2-3 nytt avsnitt 2: Sakshandsaminga må klargjere forhold knytt til lov om merverdiavgift/merverdikompensasjon når det gjeld frådrag for inngåande merverdi samt eventuell justeringsrett. Om nødvendig må det avklarast gjennom førehandsuttale frå skatteetaten.

FS - vedtak:

Formannskapet i Austrheim kommune tilrår retningslinjer for bruk av utbyggingsavtalar og bidrag til kommunalteknisk infrastruktur i Austrheim kommune med fylgjande endring i § 2-3 nytt avsnitt 2: Sakshandsaminga må klargjere forhold knytt til lov om merverdiavgift/merverdikompensasjon når det gjeld frådrag for inngåande merverdi samt eventuell justeringsrett. Om nødvendig må det avklarast

gjennom førehandsuttale frå skatteetaten.

Retningslinjene er heimla i plan- og bygningslova § 17-2.

Grunngjeving er gjeve i saksutgreiinga.

Kommunestyret - 071/17 - 02.11.2017

KS - behandling:

I møtet vart det delt ut retningslinjer for bruk av utbyggingsavtalar og anleggbidrag i Austrheim kommune med ein del språklege endringar.

Tilråding frå formannskapet vart samrøystes vedteke.

KS - vedtak:

Formannskapet i Austrheim kommune tilrår retningslinjer for bruk av utbyggingsavtalar og bidrag til kommunalteknisk infrastruktur i Austrheim kommune slik dei ligg føre.

Retningslinjene er heimla i plan- og bygningslova § 17-2.

Grunngjeving er gjeve i saksutgreiinga.

Saksopplysninger:

Våren 2017 starta rådmannen arbeidet med å utarbeide retningslinjer for bruk av utbyggingsavtalar og bidrag til kommunalteknisk infrastruktur i Austrheim kommune. Den 15.06.2017 fatta formannskapet i Austrheim vedtak om å varsle oppstart av arbeidet. Formannskapet fatta følgjande vedtak:

«Formannskapet i Austrheim kommune varslar oppstart av arbeid med retningslinjer for bruk av utbyggingsavtalar og anleggsbidrag i Austrheim kommune.

Retningslinjene er heimla i plan- og bygningslova § 17-2.

Grunngjeving er gjeve i saksutgreiinga.»

Oppstart av arbeidet vart kunngjort på heimesida og i ei lokalavis. Det er ikkje kome merknader til arbeidet.

Saka vart handsama, og utsett av formannskapet 24.08.17 i sak 068/17. Formannskapet sendte saka attende til rådmannen for vidare arbeid med saka samt å avklare reglane kring EØS, OPS og offentlege anskaffelsar.

Rådmannen har arbeid vidare med saka og sett på dei forhold som formannskapet tok opp. Sjølve retningslinjene er og endra noko etter første utkast, i tråd med merknader frå formannskapet.

Når det gjeld forholdet til andre relevante regelverk er det i hovudsak plan- og bygningslova som regulerer bruk av utbyggingsavtalar samt og bidrag til kommunalteknisk infrastruktur. Det går fram av plan- og bygningslova § 17-1 at: *«Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.»*

Videre går det fram av § 17-3 at: *«En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplan.*

Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen 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.

Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak.»
(rådmannens understreking)

Som det går fram av § 17-3 kan altså grunneigar eller utbygger heilt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak.

NOU 2003:24 seier følgjande om den vidare vurderinga: *«For eksempel kan utbygger påta seg å bekoste en prosentandel av kostnadene til oppføring av gangbru eller kulvert. Ved fastsettelsen av bidragets størrelse, må dette stå i rimelig forhold til utbyggingens omfang.»*

Etter dette er det altså anledning til å yte bidrag til teknisk infrastruktur som ledd av ein utbyggingsavtale. Den vidare drøftinga vert så forholdet til regelverket om offentlege anskaffelsar og EØS. NOU 2003:24 drøfter og dette og det går fram at det er: *«grunn til å anta at også de norske*

ordningene med utbyggingsavtaler vil rammes av reglene for offentlige anskaffelser.»

Når det så gjeld lov om offentlige anskaffelser går det fram av § 2, 3. ledd at: «Departementet kan i forskrift fastsette at loven skal gjelde for bygge- og anleggskontrakter og tilknyttede tjenestekontrakter som oppdragsgivere som nevnt i annet ledd bokstav a til d ikke selv inngår, men yter direkte tilskudd til med mer enn 50 prosent.»

Vidare går det fram av forskrift om offentlige anskaffelser § 1-3 at:

«Anskaffelsesloven og forskriften gjelder for følgende kontrakter som oppdragsgivere som nevnt i § 1-2 ikke inngår selv, men som de yter et direkte tilskudd til med mer enn 50 prosent:

- a. bygge- og anleggskontrakter med en anslått verdi som er lik eller overstiger 6,3 millioner kroner ekskl. mva. og som gjelder anleggsarbeider som angitt i vedlegg 1 eller oppføring av sykehus, idretts-, rekreasjons- og fritidsanlegg, skole- og universitetsbygninger eller bygninger til forvaltningsformål*
- b. tjenestekontrakter med tilknytning til en bygge- og anleggskontrakt som nevnt i bokstav a, med en anslått verdi som er lik eller overstiger 1,75 millioner kroner ekskl. mva.*

Ved inngåelse av kontrakter etter første ledd er tilskuddsmottakeren oppdragsgiver i henhold til anskaffelsesloven og forskriften. Tilskuddsgiveren skal underrette tilskuddsmottakeren om denne bestemmelsen, senest ved tildelingen av tilskuddet.»

Som det går fram ovenfor er altså heimelen til å yte bidrag til kommunalteknisk infrastruktur regulert gjennom plan- og bygningslova samt lov om offentlege anskaffelsar, med deira tilhøyrande forskrifter. Kommunen har anledning til å både stille krav til utbygger om opparbeiding av offentlig infrastruktur, samt yte bidrag til opparbeidinga. Det som er avgjerande er at bidraget står i forhold til omfanget av utbyggjinga. Vidare medfører bidrag over 50 % av kostnaden at utbygger vert plikta til å følgja lov om offentlege anskaffelsar. Rådmannen har difor satt som grunnregel at ein yter maksimalt tilskudd på 50 % av kostnaden, slik at utbygger ikkje treng å forholde seg til dette regelverket ved mottak av tilskudd.

Når det gjeld om ein utbyggingsavtale med bidrag til kommunalteknisk infrastruktur kan betegnast som offentlig privat samarbeid (OPS) eller ikkje, vert ei vurdering ut frå kva definisjon på OPS ein legg til grunn. Det rettslige grunnlaget og forholdet til EØS regelverket og lov om offentlige anskaffelsar endrar seg uansett ikkje om samarbeidet vert betegna som OPS slik rådmannen ser det.

Rådmannen meiner med bakgrunn i overståande at det vil vere gunstig for både kommunen og utbyggjarar å ha klare retningslinjer som regulerer i kva høve det vert krevd utbyggingsavtale, samt i kva høve det kan gjevast bidrag til kommunalteknisk infrastruktur, og kva ein slik avtale skal innehalde. Dette gjev utbyggjarar høve til å føresjå kva krav og kostnader som kjem med utbyggjinga.

Når det gjeld utbyggingsavtarar har dette i liten grad vert nytta i Austrheim. Ein utbyggingsavtale vil vere eit viktig verkty for å klargjere forventningar mellom kommunen og utbyggjar på eit tidlig stadium, og vil såleis vere positivt både for kommunen og aktørar som ønskjer å bygge ut i

Austrheim.

Rådmannen rår til at retningslinjene vert vedteke slik dei ligg føre.