

Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Svein Helge Hofslundsengen	FA - L81	14/1196

Saknr	Utval	Type	Dato
082/2017	Formannskapet	PS	21.09.2017
053/2017	Kommunestyret	PS	21.09.2017

Utbyggingsavtale Liarinden

Vedlegg:

Journalposttittel

Utbyggingsavtale-forslag liarinden 06.09.2017

Dato

11.09.2017

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. Utbyggingsavtalen vert godkjent slik den ligg føre i sakstilfanget, datert 6.9.2017 – men med justering slik at teksten samsvarer med anleggsbidragsmodellen
2. Utbyggingsavtalen bygger på prinsippet om anleggsbidragsmodellen
3. Kommunal økonomisk medverknad utover pkt. 2 er knytt til ordninga med etableringstilskot, kor tal reelle bustadtomtar og sum etableringstilskot jf ordninga for etableringstilskot dannar grunnlag for tilskot og kommunal økonomisk medverknad
4. Utbyggingsavtalen og kommunal økonomisk medverknad er tidsavgrensa til oppstart seinast innan 2 år frå vedtaksdato.

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Utbyggingsavtale mellom LBOB Invest AS heretter kalt utbygger, og Masfjorden kommune, vert med dette framlagt til politisk handsaming.

Kommunal økonomisk medverknad er ein del av totalløysinga/utbyggingsavtale for Liarinden bustadområde.

Viser til sak og vedtak/uttale etter politisk handsaming september 2016

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Det har over nokre år vorte jobba med å få på plass ein utbyggingsavtale og realisering og utbygging av bustadfeltet Liarinden.

Vurdering

Mykje er etter kvart avklart og på plass.

Finansiering er utfordringa.

Kommunen har tilbydd kommunal medverknad med 1,2 mill.kr. som gjeld mva. til VAR delen av prosjektet, kalkulert til brutto 6 mill.kr. og 1,16 mill.kr. (basert på ordning med etableringstilskot), samla litt over 2,3 mill.kr.

Samla utbygging av feltet inkl. alle kostnader kjem for opp i over 15 mill.kr., og tanken er å ferdigstille anlegg og ha byggeklare tomter til sals. Utbygger har i møte den 26.aug.16 sett fram krav om at kommunen må bidra med 6 mill.kr. for at han skal gjennomføre prosjektet. Det er såleis eit avvik mellom tilbod og ønskje, som ein i denne omgang ønskjer formannskapet drøftar før ein går vidare med forhandlinga og fullføring av utbyggingsavtalen

Kommunestyret - 067/2016

KS - vedtak:

Kommunestyret ønskjer at forhandlingane med utbygger skal halde fram.

Uttale

Fakta

Det føreligg no ein utbyggingsavtale mellom LBOB Invest AS heretter kalt utbygger, og Masfjorden kommune, som følgjer som saksvedlegg.

Utbyggingsområdet/ geografisk avgrensing

Avtalen omfattar følgjande område: Reguleringsplan "Liarinden bustadområde"

ID: 1266-20120002. (I hovudsak gnr. 37, bnr. 87 i Masfjorden kommune).

Status og framdrift i arbeidet med utbyggingsavtalen fekk Kommunestyret orientering om i møte den 13.12.2016.

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

Tredje del: Gjennomføring

Kapittel 17. Utbyggingsavtaler

§ 17-1. Definisjon

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.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

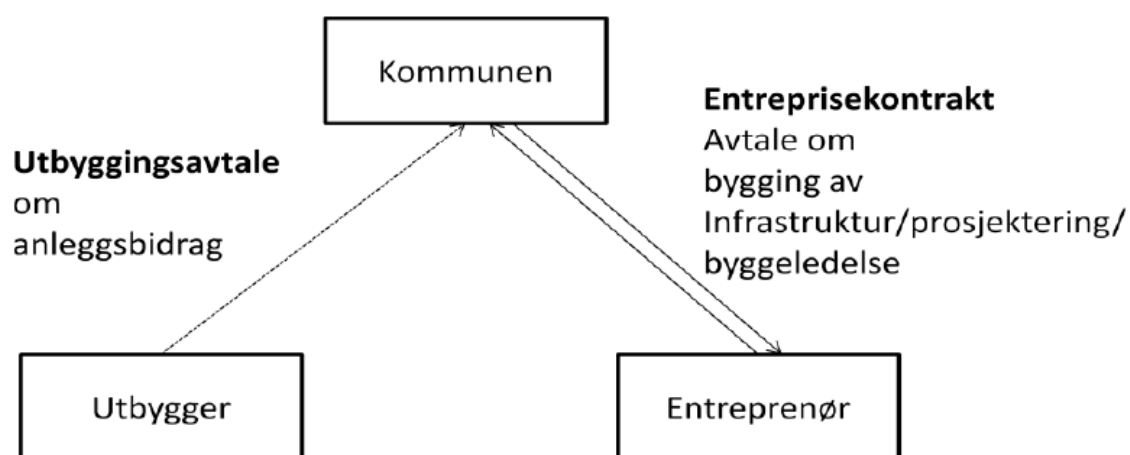
§ 17-2. Forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler må ha grunnlag i kommunale vedtak fattet av kommunestyret selv som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen.

Kommunen skal legge til rette for medvirkning av berørte grupper og interesser.

Det er 2 alternative avtalemodellar for utbyggingsavtalar som regulerer det økonomiske forholda, og det er 1) utbyggingsavtale med anleggsbidrag og 2) justeringsavtale. Utbyggingsavtale med anleggsbidrag er det kommunen som er byggherre, og utbygger betalar ikkje mva.

Utbyggingsavtale etter anleggsbidragsmodellen



Utbygger gjennomfører arbeida/utbygging på vegne av kommunen, kommunen er formell byggherre. At utbygger opptrer på vegne av kommunen reiser ein del juridiske problemstillingar som er kompliserande (spesielt knytt til lov om off.anskaffelsar, mva problemstillingar)

Medan alternativet med justeringsavtale inneber at utbyggjar er byggherre fullt ut. Kommunen overtek anlegga vederlagsfritt. Utbygger får refundert mva. over ein 10-års periode.

Utbyggjar har bedde om eit kommunalt tilskot på kr. 6 mill.kr. for å stå for utbygginga.

Vurdering

Status i forhandlingane/drøftingane mellom utbyggjar og kommunen er at utbyggjar ønskjer eit direkte tilskot frå kommunen og står for all utbygging. Dette er ei løysing kommunen ikkje kan gå for. Dersom utbyggjar skal stå for alt, er det avtale etter justeringsmetoden som må leggjast til grunn. Avtale etter justeringsmetoden, og at utbyggjar får mva. att over 10 år, er ikkje aktuelt for

utbyggjar. Vi må såleis handtere utbyggingsavtalen etter anleggsbidragsmetoden og rigge den vidare framdrift slik at alle formelle forhold kjem på plass. Vesentleg del av kommunen si økonomiske medverknad er og vert mva. i utbyggingsprosjektet, kombinert med etableringstilskotsordninga.

Utbyggingsavtalen tekniske anlegg er partane samde om. Men ein del av formuleringane i forslag til utbyggingsavtale må endrast slik at den samsvarer med anleggsbidragmodellen.

Det er eit avvik mellom sum kommunal økonomisk medverknad basert på anleggsbidragsmodellen og etableringstilskot og krav frå utbyggjar om kommunalt tilskot på 6 mill..kr.

Konklusjon

Utbyggingsavtalen vert godkjent slik den ligg føre i sakstilfanget, datert 6.9.2017. – med mindre formuleringsendringar.

Kommunal økonomisk medverknad vert mva med basis i anleggsbidragsmodellen for utbyggingsavtalar, samt tilskot knytt til ordninga med etableringstilskot og praktisering ved andre utbyggingar

Tilskot utover dette vert ikkje gitt

Kommunal medverknad i prosjektet må tidfestast, og legg til grunn at arbeidet må ha oppstart seinast innan 2 år frå vedtaksdato.

Formannskapet - 082/2017

FS - behandling:

Ordførar Karstein Totland (H) orienterte kort og saka vart drøfta. Framlegg til vedtak vart samrøystes tilrådd til kommunestyret.

FS - vedtak:

1. **Utbyggingsavtalen vert godkjent slik den ligg føre i sakstilfanget, datert 6.9.2017 – men med justering slik at teksten samsvarer med anleggsbidragsmodellen**
2. **Utbyggingsavtalen bygger på prinsippet om anleggsbidragsmodellen**
3. **Kommunal økonomisk medverknad utover pkt. 2 er knytt til ordninga med etableringstilskot, kor tal reelle bustadtomtar og sum etableringstilskot jf ordninga for etableringstilskot dannar grunnlag for tilskot og kommunal økonomisk medverknad**
4. **Utbyggingsavtalen og kommunal økonomisk medverknad er tidsavgrensa til oppstart seinast innan 2 år frå vedtaksdato.**

Kommunestyret - 053/2017

KS - behandling:

Ordfører Karstein Totland (H) orienterte kort og saka vart drøfta.

Framlegg til vedtak frå formannskapet vart samrøystes vedteke.

KS - vedtak:

1. Utbyggingsavtalen vert godkjent slik den ligg føre i sakstilfanget, datert 6.9.2017 – men med justering slik at teksten samsvarer med anleggsbidragsmodellen
2. Utbyggingsavtalen bygger på prinsippet om anleggsbidragsmodellen
3. Kommunal økonomisk medverknad utover pkt. 2 er knytt til ordninga med etableringstilskot, kor tal reelle bustadtomtar og sum etableringstilskot jf ordninga for etableringstilskot dannar grunnlag for tilskot og kommunal økonomisk medverknad
4. Utbyggingsavtalen og kommunal økonomisk medverknad er tidsavgrensa til oppstart seinast innan 2 år frå vedtaksdato.