

Retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler i Masfjorden kommune

(Dagsett 13.04.2018)

Innhald

- Heimelsgrunnlag
- Definisjonar
- Verkeområde
- Kommunale styringsdokument
- Føresetnader for bruk av utbyggingsavtalar
- Når er det aktuelt med utbyggingsavtalar
- Krav til utbyggjar
- Geografiske og infrastrukturmessige skilnader
- Innhaldet i utbyggingsavtalen
- Tidspunkt for inngåing av avtale, varigheit og eventuelt overføring av avtale
- Reglar for sakshandsaming – vedtakskompetanse
- Vederlag for avståing av areal til offentlege føremål
- Avtale om meirverdiavgiftsrefusjon

1. Heimelgrunnlag

Retningslinene er utarbeidd med heimel i § 17 i Plan- og bygningslova (plbl). Plan- og bygningslova og eventuelle forskrifter gjeve i medhald av § 17 gjeld føre desse retningslinene.

2. Definisjonar

Med utbyggingsavtale meiner ein ei avtale mellom kommunen og grunneigar / utbyggjar om utbygging av eit område, som har sitt grunnlag i planmynde i kommunen etter denne lov, og som gjeld gjennomføring av kommunal arealplan.

3. Verkeområde

Desse retningslinene gjeld for heile kommunen og kan verte nytta ved utbygging av hytteområde, bustadområde, næringsområde og område til andre formål. Kommunen kan la vere å bruke utbyggingsavtalar ved utbygging av mindre område som vert vurdert til ikkje å ha noko nemneverdig å seie for kommunale tenester, økonomi, fellestiltak og miljø.

4. Kommunale styringsdokument

- Vedtekne kommuneplan og kommunedelplanar, arealdel
- VVA-planer og tekniske normar
- Kommunedelplanar for sektorar
- Bustadpolitisk plan, andre sektorplanar for Masfjorden kommune
- Kommunale vedtekter, parkeringsnorm m.m.
- Årsbudsjett, økonomiplan og handlingsprogram.

Avtalen skal sikre at utbygging av område i privat regi byggjer på kommunen sine krav, ønskjer og intensjonar, (jfr. pkt.4 Kommunale styringsdokument). Tiltak som utbyggjar kostar skal stå i eit rimeleg forhold til utbygginga sin art og omfang og kommunale bidrag til gjennomføring, jfr pbl §17-3. I dei tilfelle der utbyggingsprosjekt kjem nær opptil eller omfattar riks- og fylkesvegnettet, er det ein føresetnad at Statens vegvesen / fylkeskommunen deltek under utarbeiding av utbyggingsavtalen.

5. Føresetnader for bruk av utbyggingsavtaler

Det er ein føresetnad for å kunne inngå utbyggingsavtale for eit område at det inngår i vedteken arealplan pbl § 17-2. Avtalen skal sikre at utbygging av område i privat regi byggjer på kommunen sine krav, ønskjer og intensjonar. Tiltak som utbyggjar kostar skal stå i eit rimeleg forhold til utbygginga sin art og omfang og kommunale bidrag til gjennomføring, jfr pbl § 17-3. I dei tilfelle der utbyggingsprosjekt kjem nær opptil eller omfattar riks- og fylkesvegnettet, er det ein føresetnad at Statens vegvesen / fylkeskommunen deltek under utarbeiding av utbyggingsavtalen.

6. Når er det aktuelt med utbyggingsavtalar

Kommunen skal vere pådrivar for at utbyggingsavtalar skal utarbeidast i følgjande tilfelle:

- Ved alle utbyggingar der det er aktuelt med kommunal overtaking av kommunaltekniske anlegg og friområde. Anlegg skal byggjast ut og opparbeidast i samsvar med kommunale normer og vedtak.
- Der det er gjeve rekkefølgjekrav i arealplan (kommuneplan, kommunedelplan, regulerings- og utbyggingsplan), ref. pbl § 17-3 og gjennom bustadbyggeprogram.
- Der det er aktuelt med deltaking i ekstern infrastruktur som veg, vatn, avløp og trafikksikring og/eller i tiltak knytta til miljø, kultur, idrett, forureining m.m..

Kommunen kan gjennom utbyggingsavtalar sikra kvalitet av leikeplassar og fellesareal også i tilfelle utan kommunal overtaking.

7. Krav til utbyggjar

Kommunen kan stille krav til utbyggjar om bankgaranti for opparbeiding av anlegg som kommunen skal overta.

Ved bruk av anleggsbidragsmodell eller overføring av justeringsrett, skal utbyggjar stille sikkerheit i form av 1. prioritets pantobligasjon når utbyggingsavtalen er signert, som fullt ut dekker estimerte kostnader eller totalt justeringsbeløp over 10 år. For anleggsbidrag skal det leggjast på eit risiko-tillegg på 20 %. Ved signering av entreprisekontraktar kan utbyggjar be om å få redusert panteheftet til kontraktsum pluss kostnader, men må i så fall dekke alle kostnader med endring av panteobligasjon og tinglysing.

8. Geografiske og infrastrukturmessige skilnader

Til vanleg vil kommunen setja som vilkår at utbyggjar ber kostnadene med all intern teknisk infrastruktur i utbyggingsområdet; slik som veg, vatn, avløp, tilrettelegging av leikeareal m.m., Det kan og vera aktuelt for kommunen å krevja bidrag til tiltak utafor utbyggingsområdet t.d. til teknisk infrastruktur og tiltak knytt til miljø, kultur, idrett og forureining.

I område der kommunen ønskjer å stimulera til utbygging kan det vera aktuelt for kommunen å gå inn med støttetiltak, tilrettelegging osv. Der dette er aktuelt vil kommunale ytingar og tiltak inngå som ein del av utbyggingsavtalen.

9. Innhaldet i utbyggingsavtalen

Innhaldet i utbyggingsavtalen skal liggja innanfor det som er fastsett i pbl §17.

Tilhøva med omsyn til infrastruktur varierer rundt i kommunen og innhaldet i utbyggingsavtalen vil difor variere.

Følgjande element skal som minimum vurderast og eventuelt inngå i utbyggingsavtalen:

- Geografisk avgrensing
- Tal på bueiningar som kan byggjast med grunnlag i plan for området.
- Bustadtypar, fordeling
- Utbyggingstakt og tidspunkt.
- Kostnadsfordeling mellom utbygger / kommunen.
- Om kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett for eit bestemt tal av bustadane eller areal til marknadspris.
- Forskotting av offentlege investeringar.
- Kommunal deltaking i byggemøter for sikring og kontroll.
- Tekniske planar, under dette planar for opparbeiding og sikring av friområde, turvegar og parkeringsplassar samt ansvarsfordeling i høve til opparbeiding.
- Støytiltak og universell utforming av infrastrukturtiltak.
- Kvalitetskrav til planane og førehandsgodkjenning.
- Krav til byggeskikk, materialstandard, universell utforming, livsløpstandard mv.
- Bygging av veglys, felles kabel/parabolanlegg og event. fjernvarmeanlegg.
- Økonomiske føresetnader, under dette eventuelt tilskot som utbygger skal betale til infrastruktur, garantiar for gjennomføring, deltaking i infrastrukturfond mv.
- Overtaking av grunn og anlegg etter utbygging (vegar, vass-, gass- og avlaupsleidingar, veglys, friområde o.l) og i tilknytning til dette; drift og vedlikehald for ferdig opparbeida areal. Ved trinnvis utbygging kan det foregå ei trinnvis overlevering når delfelt er ferdig opparbeidd. Utbygging i feltet kan ikkje igangsettast før kommunaltekniske anlegg er ferdig opparbeidd og klar for overlevering.
- Føresetnader for refusjon av meirverdiavgift, herunder val mellom anleggsbidragsmodell eller overføring av justeringsrett/ -plikt.
- Prosedyre for overtaking (overtakingsbefaring, dagmulkt).
- Utbygger sitt ansvar for å etablere organisasjons- og driftsform for fellesanlegg (f.eks felles veg, felles tekniske anlegg, felles leikeplass).
- Utbygger sitt ansvar for å informera eventuelt nye eigarar om rettar og pliktar ved kjøp av tomt.
- Avklaring av gjennomføring av eksterne krav / rekkefølgekrav.
- Ved oppretting av infrastrukturfond og dersom bidrag skal settast inn på fond, må det omhandlast blant anna korleis bidrag frå den enkelte utbygger skal bereknast.
- I tilfelle der utbygging kan vera til hinder for alminneleg ferdsel, og kommunen ikkje ønskjer å regulere til offentleg føremål, kan ein i utbyggingsavtale avtala at ålmenta skal få tinglyst rett til bruk og opphald innanfor heile eller delar av planområdet. Dette gjeld t.d. fellesareal i naustområde, gangsti m.m.

10. Tidspunkt for inngåing av avtale, lengde og eventuelt overføring av avtale

Bindande avtale om utbygging av eit område kan ikkje gjerast før arealplanen (reguleringsplan og / eller utbyggingsplan) for området er vedteken, jfr. pbl § 17.

Utbyggingsavtalen kan tidlegast godkjennast av kommunestyret i same møte som plan for det aktuelle området vert godkjent, men då som eiga sak.

Når det gjeld tidsavgrensing for utbyggingsavtalar, vil varigheit vere knytt til gyldigheit av det aktuelle planvedtak i samsvar med § 12-4, 5.ledd i ny plan- og bygningslov.

Ved eventuelt vidaresalg av avtalen, skal kommunen informerast og godkjenne overdraging av avtalen til nye partar. Kommunen skal også ha rett til å reforhandle.

11. Reglar for sakshandsaming – vedtakskompetanse.

Rådmannen har ansvaret for å forhandla fram utbyggingsavtale på grunnlag av desse retningslinene. Sakshandsaming skal følgja reglane i pbl § 17-4.

Utbyggingsavtale skal godkjennast av kommunestyret etter tilråding frå formannskapet. Handsaming av utbyggingsavtaler skal i størst mulig grad samordnast med arbeidet med reguleringsplanen slik:

1. Varsel om oppstart blir varsla saman med utlegging av planen til offentlig ettersyn (1. gangs behandling).
2. Utbyggingsavtalene bør som hovudregel handsamast i kommunestyret i same møte som endelig godkjenning av reguleringsplanen eller snarast mogeleg etter at planen er godkjent. Etterfølgjande kunngjøring bør skje saman med kunngjøring av vedtatt plan.
3. For utbyggingsplaner som ikkje er direkte knytt til behandling av reguleringsplaner skal saksgangen tilpassast regelverket i plan- og bygningsloven.
4. Utbyggingsavtaler skal godkjennast i kommunestyret etter innstilling frå formannskapet. Utkast til utbyggingsavtale skal følge forslaget til reguleringsplan ved 2. gangs behandling i formannskapet.

12. Vederlag for avståing av areal til offentlege føremål

I utbyggingsavtalar mellom kommunen og bare ein part, der gjennomføringa av reguleringsplan ikkje påverkar andre grunneigarar, skal det alltid avtalast vederlagsfri avståing av areal til offentlege formål. Der utbyggingsavtalen omfattar fleire parter/grunneigarar skal det normalt leggast til grunn marknadsverdi etter vanlege regler for oreigning ved fastsetting av innløysingssum.

13. Avtale om meirverdiavgiftsrefusjon

Masfjorden kommune kan ved gjennomføring av utbyggingsavtaler, der særlege tilhøve ikkje talar mot det, inngå avtale om mva-kompensasjon gjennom anleggsbidragsmodell eller overføring av justeringsplikt/ justeringsrett for meirverdiavgift:

1. Ved overtaking av offentleg infrastruktur knytt til utbygging av mva-pliktig føremål, skal kommunen alltid overta utbyggaren sin justeringsplikt knytt til slik infrastruktur. Ved overtaking av offentleg infrastruktur knytt til ikkje-mva-pliktig føremål skal normalt anleggsbidragsmodellen nyttast dersom utbyggjar ønskjer dette. Ved mindre utbyggingar, eller der utbygger sjølv ønskjer å utføre kommunaltekniske arbeid, kan det i utbyggingsavtalen avtalast at kommunen overtar utbyggaren sin justeringsrett som alternativ til ein anleggsbidragsmodell.
2. Anleggsbidragsmodellen skal gjennomførast etter «Valdresmodellen», der den kommunale deltakinga vert minimert. Utbyggjar skal vera byggherren sin representant etter byggherreforskrifta. Dette skal regulerast i egen avtale mellom utbyggjar og kommunen der utbygger sine ansvar og plikter etter byggherreforskrifta, samt forholdet til særskilt koordinerande for prosjektering og utbygging (KP & KU),vert regulert i detalj. Der kommunen har grunn til å tru at utbyggjar ikkje kan ivareta dette ansvaret på en uhilda måte, skal dette ansvaret ivaretakast av uavhengig personell for utbyggjar sin reikning. Slikt uavhengig personell skal fakturerast i tillegg til administrasjonsgebyret. Koordinerande for prosjektering og utføring skal peikast ut av kommunen.
3. Ved bruk av anleggsbidragsmodellen for tilbakeføring av kompensert mva-avgift skal alle regler knytt til offentlege anskaffingar følgjast. Den konkrete gjennomføringa av anskaffinga er utbyggjar sitt ansvar, men kommunen skal kvalitetssikre alle dokument og prosessen knytt til anskaffingane.

4. Det kan treffast avtale om overføring av justeringsplikt/justeringsrett frå 1.1.2019. Slike avtalar skal ikkje treffast med tilbakeverkande kraft. Unntak frå tilbakeverkande kraft gjeld for dei anlegg som vert ferdigstilt og skal overtakast av kommunen etter 1.1.2019, der dette er teke inn som klausul i signert utbyggingsavtale med kommunen.

5. Det vert sett ei minstegrense for slike avtalar til kr 1.000.000,-, slik at meirverdiavgift utgjer minst kr 250.000,- etter noverande regelverk. Kommunen sitt administrasjonsgebyr vert sett til 10 % av årlig justert eller endeleg kompensert meirverdiavgift, og 90 % av meirverdiavgifta skal tilbakeførast til utbyggjar. For tiltak der kostnaden med kommunen sitt ressursbruk er vesentleg mindre enn sjablonggebyret, kan utbyggjar søkja kommunen om nedsetting av administrasjonsgebyret til sjølvkost. Kommunen kan også på eige initiativ setja ned gebyret, eller eventuelt avtale eit lågare administrasjonsgebyr i utbyggingsavtalen, så lenge gebyret dekker kommunen sine kostnader i forbindelse med gjennomføringa av transaksjonen.

6. Ved bruk av anleggsbidragsmodellen skal det kontraktfestast ovanfor utbyggjar/entreprenørar at inngåande faktura frå entreprenør til kommunen skal ha 45 dagars forfall, og at utgåande faktura frå kommunen til utbygger skal ha 10 dagars forfall.

14. Oversikt over normer og krav for overtaking av kommunaltekniske og andre offentlige anlegg i Masfjorden kommune

- Kommunalteknisk VA-norm for Masfjorden kommune
- Vegnorm for Hordaland