
Oppdragsgivar:	Samnanger kommune
Oppdrag:	534585 – Bistand utbyggingsavtaler
Dato:	2014-03-07
Skrevet av:	Rune Fanastølen Tuft
Kvalitetskontroll:	Allan Hjorth Jørgensen

Innleiing

Kommunestyret handsama i sak 14/150 prinsippvedtak om «Bruk av utbyggingsavtalar i Samnanger kommune». Pkt. 5 i kommunestyret sitt vedtak har slik ordlyd:

- 5. Kommunestyret ber administrasjonen arbeida ut eit framlegg til prinsippdokument som gjev nærare retningslinjer for m.a. kva element slike avtalar som minimum skal innehalda, og vidare kva krav som kan innarbeidast i dei einskilde avtalane. Dette dokumentet skal innarbeidast i føresetnadene til kommuneplanens arealdel.*

I samband med at kommunestyret sitt vedtak vert gjort offentleg, gjer administrasjonen i dette dokumentet greie for ulike element som kan inngå i utbyggingsavtalar i kommunen.

Dette dokumentet vert lagt ut til høyring saman med kommunestyret sitt vedtak.

Innhaldet i utbyggingsavtalar

PBL kapittel 17 opnar for at kommunen og grunneigar eller utbyggjar kan gjera avtale om gjennomføring av kommunal arealplan, dvs. ein plan som har grunnlaget sitt i kommunen sitt planmynde.

Utbyggingsavtalen kan gjelda forhold som kommunen har gitt føresegnar om i arealdelen til kommuneplanen eller i reguleringsplan.

Utover dei tiltaka som følgjer av opparbeidingsplikta i PBL kapittel 18 om «Opparbeidelsesplikt og refusjon av utgifter til veg, vann og avløp mv.» kan utbyggingsavtalen ha føresegnar om:

- **Opparbeiding av tiltak som er naudsynte for gjennomføring av planvedtak t.d.:**
 - Spesielle infrastrukturtiltak som følgjer av den konkrete utbygginga (t.d. tyngre eksterne veganlegg og vass- og avløpsanlegg, gatelys, skilting, turvegar, skiløyper, bruer og trafikksikringstiltak)
 - Miljø- og kulturtiltak (t.d. støyskjermer, handtering av forureina grunn, kvalitetstiltak i byrom og parkområde og bruk av alternative energikilder)
 - Organisatoriske tiltak (t.d. etablering av velforeiningar, organisering i forhold til privat drift og vedlikehald av fellesanlegg)
 - Utbyggingstakt og utbyggingsrekkefølge

Det er ein føresetnad at tiltaka er naudsynte og står i rimeleg samnhøve med plangjennomføringa.

- **Bustadpolitiske tiltak og utforming av bygningar, t.d.:**
 - Fordeling av bustadtypar, storleik på leilegheiter og sikring av minstestorleik.

-
- Krav til utforming som går lengre enn det som kan vedtakast i plan (Livsløpsstandard, krav til universell utforming, tilpassing til ulike brukargrupper (unge, eldre), krav til kvalitet, her under krav til effektiv energibruk m.m.)
 - Forkjøpsrett for ein del av bustadene til marknadspris (kommunen eller andre).

- **Finansiering**

- Hovudprinsipp for finansiering er at den enkelte utbyggjar må rekna med å dekkja alle kostnader som har direkte samanheng med eiga utbygging, herunder finansutgifter og kostnader til planlegging og prosjektering.
- I tillegg må utbyggjar rekna med å skulle delta heilt eller delvis i finansiering av eksterne kostnader som har direkte sakleg samanheng med utbygginga. (T.d. utviding eller endring av kommunalteknisk infrastruktur, her under kostnader med grunn- og rettserverv som er naudsynt som følgje av utbygginga).
- Kommunen legg til grunn at offentleg infrastruktur opparbeidd av grunneigar eller utbyggjar vert overleverte til framtidig drift og vedlikehald utan vederlag.

Bidrag frå utbyggjar til tiltak skal stå i høveleg samanheng med omfanget av utbygginga, og i kva grad denne utløyser behov for tiltaket i samsvar med føresegnene i PBL § 17-3.

Utbygging av område for reiseliv/hytter skal ikkje føra til auka avgiftsnivå på vatn og avløp for resten av kommunen. Ut frå denne føringa vurderer administrasjonen alternative løysningar knytt til behov for å etablera eiga avgiftssone, forskottering, risikofordeling og anleggsbidrag.

Forslag til prinsipp for finansiering vert vurdert til å vera i tråd med gjeldande praksis innanfor rammene av PBL kapittel 17.

I samband med utbyggingsavtalar kan det utarbeidast eigne avtalar som gjer at kostnadane til meirverdiavgift på opparbeiding av offentleg infrastruktur kan reduserast for private aktørar.

- **Prosess**

- Ansvar for å forhandla fram utbyggingsavtalar ligg hos rådmannen. Rådmannen skal, i kvar enkelt plansak for nye planområde, på eit tidleg tidspunkt vurderer om utbyggingsavtale er naudsynt.
- Krav om utbyggingsavtale skal gjerast kjent for utbyggjar under førehandskonferansen, og utarbeiding av utbyggingsavtalen kan skje parallelt med planprosessen.
- Kunngjering av arbeidet med utbyggingsavtalen skal samordnast med planprosessen så langt råd.
- Utbyggingsavtalen skal godkjennast av kommunestyret før den vert underskriven av kommunen.
- Utbyggingsavtalen og planen skal vedtakast som to separate saker.
- Underskriven avtale skal kunngjerast med frist for å komme med merknader.
- For vedtekne planar, der det i ettertid vert starta arbeid med utbyggingsavtale, gjeld same krav til reglar om sakshandsaming og offentlegheit.