

Føreseielegheitsvedtak for bruk av utbyggingsavtalar i Alver kommune

Vedtatt av Alver kommunestyre xx.xx.xxxx

1. Geografisk avgrensing: Retningslinene gjeld heile Alver kommune når ein eller fleire av føresetnadene for avtaleinngåing er oppfylt.
2. Sakleg avgrensing:
 - 2.1. Utbyggingsavtalar er eit godt verkemiddel for gjennomføring av arealplanar i område der det er eit særskilt behov for kommunal koordinering, grunna kompleksiteten til planområdet og/eller mange utbyggerar/grunneigarar.
 - 2.2. Inngåing av utbyggingsavtalar er særleg aktuelt ved oppfylling av rekkefølgjekrav til bygging av offentleg infrastruktur, der fleire utbyggerar/grunneigarar har felles rekkefølgjekrav
 - 2.3. Kommunen ønsker at utbyggerar sjølv står for opparbeiding av rekkefølgjetiltaka sine i følgjande tilfelle:
 - 2.3.1. I mindre planområde der det er éin eller få utbyggerar/grunneigarar
 - 2.3.2. Der reguleringsplanen er oversiktleg og har ei avgrensa mengde rekkefølgjekrav
 - 2.3.3. Viss det i planføresegnene er vilkår om at eit rekkefølgjekrav skal vere «opparbeidd» og ikkje «sikra-opparbeidd»
 - 2.3.4. Der det ikkje er behov for ei overordna koordinering frå kommunen si side.

Kommunen er open for at det kan oppstå tilfelle der ein gjer unntak frå denne hovudregelen.

3. Kommunen inngår ikkje utbyggingsavtalar utelukkande for at utbygger/grunneigar skal spara meirverdiavgift. I slike tilfelle kan utbygger/grunneigar og kommunen vurdere inngåing av justeringsavtale etter meirverdiavgiftregelverket, jfr. eige vedtak om bruk av mva-avtalar.
4. Hovudprinsipp for kostnadsfordeling og opparbeiding:
 - 4.1. Utbyggingsområde skal sjølv skal bere kostnadene med bygging av infrastrukturiltak som blir vurdert som nødvendige og forholdsmessige, jfr. pbl. § 17-3
 - 4.2. Hovudregelen for kostnadsfordeling er at utbyggerane/grunneigarane betaler sin relative andel av kostnadene, basert på kor mange m²-BRA dei bygger ut. Dette bidrar til at kostnadene ved opparbeiding av infrastrukturiltak omfatta av utbyggingsavtalane blir fordelte forholdsmessig mellom utbyggerar/grunneigarar som har det aktuelle rekkefølgjekravet
 - 4.3. I komplekse planområde av ein viss storleik, og med mange utbyggerar/grunneigarar, vil kommunen som eit utgangspunkt ta på seg eit overordna byggherreansvar for utføring av rekkefølgjekrav til offentleg infrastruktur. Kommunen kan fråvike dette i tilfelle der det likevel ikkje er behov for at kommunen tar eit slikt ansvar. Der partane i utbyggingsavtalen ser det ønskeleg eller nødvendig i det enkelte tilfellet, kan det likevel avtalast at utbygger/grunneigar skal vere byggherre for slike infrastrukturiltak

5. Utbyggingsavtalar kan òg inngåast for andre sakstypar som blir omtalte i kapittelet i plan- og bygningslova 17. Dette blir gjort i tilfelle etter ei konkret vurdering frå sak til sak.
6. Utgangspunktet er at kommunen ikkje treng at utbyggjar stiller sikkerheit for betaling av sitt kontantbidrag, anna enn at kommunen vil halde tilbake igangsettingsløyve dersom kontantbidraget ikkje er betalt. Dersom det i utbyggingsavtalen er avtalt realytingar (at utbyggjar skal bidra økonomisk ved å bygge eit eller fleire offentlege infrastrukturtiltak), treng kommunen sikkerheit for at utbyggjar utfører sine forpliktelser etter avtalen. I desse tilfella er hovedregelen at kommunen krev ein såkalt påkravsgaranti / «on-demand» bankgaranti.
7. Dette føreseielegheitsvedtaket blir innarbeidd i kommuneplanen sin arealdel
8. Rådmannen blir delegert fullmakt til å inngå utbyggingsavtalar i samsvar med kapittelet i plan- og bygningslova 17.
9. Retningslinene erstattar tidlegare retningsliner/føreseielegheitsvedtak.