

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
097/16	Formannskapet	PS	01.09.2016
055/16	Kommunestyret	PS	15.09.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Arne Eikefet	16/2680

UTBYGGINGSAVTALER – Framlegg til endring av retningsliner for bruk av utbyggingsavtaler i Lindås kommune

Vedlegg:

Saksutredning - Endring av retningsliner for bruk av utbyggingsavtaler
i...Vedtekne_retningslinerFramlegg_reviderte_retningsliner

Rådmannen sitt framlegg

1. Gjeldande retningsliner for bruk av utbyggingsavtaler i Lindås kommune, vedteke i kommunestyret 11.06.2009, sak 52/09, vert endra som vist i vedlagte framlegg til endring, datert 24.08 2016.
2. Konsekvensar for kommunen sin kapasitet til å handtere dei føreslegne endringane vert å kome attende til under budsjetthandsaminga for 2017.

Formannskapet - 097/16

FO - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

FO - vedtak:

1. Gjeldande retningsliner for bruk av utbyggingsavtaler i Lindås kommune, vedteke i kommunestyret 11.06.2009, sak 52/09, vert endra som vist i vedlagte framlegg til endring, datert 24.08 2016.

2. Konsekvensar for kommunen sin kapasitet til å handtere dei føreslegne endringane vert å kome attende til under budsjetthandsaminga for 2017.

Kommunestyret - 055/16

KO - behandling:

Fellesframlegg v/Ståle Hauge-Ap:

Rådmannen sitt framlegg med endring:

Endring i pkt. 12. setning etter komma nr. 2 og ny tekst:

"skal det vurderes i å avtale vederlagsavståing av areal til offentleg formål".

Framlegget vart samrøystes vedteke.

KO - vedtak:

1. Gjeldande retningsliner for bruk av utbyggingsavtaler i Lindås kommune, vedteke i kommunestyret 11.06.2009, sak 52/09, vert endra som vist i vedlagte framlegg til endring, datert 24.08 2016.
2. Konsekvensar for kommunen sin kapasitet til å handtere dei føreslegne endringane vert å kome attende til under budsjetthandsaminga for 2017.

Endring i pkt. 12. setning etter komma nr. 2 og ny tekst:

"skal det vurderes i å avtale vederlagsavståing av areal til offentleg formål".

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Formannskapet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret

Bakgrunn

Kommunestyret har 11.06.2009, i sak 52/09 vedtatt at det skal inngåast utbyggingsavtaler mellom kommunen og private utbyggjarar der slik utbygging forutset bygging av- eller samanbinding med offentlige anlegg. Kommunens heimel for å kunne inngå slike utbyggingsavtaler finn vi i plbl. Kap. 17, §§ 17-1 til 17-7.

Utbyggingsavtalen er en avtale mellom kommunen og grunneigar eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter plbl., som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan. Etter plbl. § 17-4 femte ledd kan ikkje kommunen inngå bindande utbyggingsavtale om et område før arealplanen for området er vedtatt.

Avtalen sitt føremål er å:

- definere plikter og ansvar i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen
- sikre at utviklinga av området skjer i samsvar med reguleringsplanen
- avklare kostnadsfordelinga/finansieringa for opparbeiding av anlegg
- avklare kva slags krav som skal stillast til opparbeiding av kommunaltekniske anlegg mv. som skal overdragast vederlagsfritt til offentlig drift- og vedlikehald
- avklare i kva slags tilfelle og etter kva slags føresetnader kommunen aktivt kan støtte utbyggjaren i gjennomføring av reguleringsplanen, mellom anna i samband med erverv av rettigheter og grunn.

Utbyggingsavtalen går altså ut på at grunneigar eller utbyggjar skal heilt eller delvis koste tiltak som er naudsynte for gjennomføringa av planvedtak. Slike tiltak må iht. plbl § 17-3 tredje ledd, stå i rimelig høve til utbygginga si art og omfang, og kommunen sitt bidrag til gjennomføringa av planen og plikter etter avtalen. Kostnadene som utbygger eller grunneigar må dekke av tiltaket, må stå i høve til den kostnad den aktuelle utbygging påfører kommunen.

Plan -og bygningslova stiller opp ei rekke formkrav til prosedyrane rundt inngåing av utbyggingsavtaler, her under i grove trekk dei same krava til kunngjering, medverknad og sakshandsaming som gjeld for ordinære planprosessar. Desse har vist seg vanskelig for kommunen å følgje opp på ein tilfredsstillande måte, og dette skuldast i stor grad at kommunen tradisjonelt har lausrive prosessen rundt utbyggingsavtalar frå den formelle planprosessen. Dette har også ført til enkelte uheldige konsekvensar i form av dårlig tilpassa rekkjefølgjeføresegner og liknande. Rådmannen foreslår derfor ei endring i retningslinene som i større grad som hovudregel koplar utbyggingsavtalane direkte mot planprosessen.

Rådmannen foreslår dessutan enkelte mindre endringar i retningslinene for å få teksten meir i tråd med gjeldande rett, samt stadfesting av en enkel hovudregel for fastsetting av vederlag for grunnerv. Sistnemnde regler praktiserast i dag, og dette medfører snarare ei form for «kodifisering» av gjeldande praksis – både i Lindås kommune og elles i landet.

Private utbyggjarar utfører som ein direkte konsekvens opparbeiding av offentlig infrastruktur etter å ha kome til einighet om dette ved inngåing av ein utbyggingsavtale. Når ein privat utbyggjar er byggherre eller oppdragsgjevar for opparbeiding av offentlig infrastruktur, tilkjem

MVA.

MVA utgjør som hovudregel eit påslag på 25 % på varer og tenester, dvs. moms på dei byggjekostnadane som oppstår ved gjennomføring av tiltaket. Dersom kommunen er byggherre / oppdragsgjevar for offentleg infrastruktur, oppstår ingen MVA-belastning. Kommunen får kompensert MVA på utbyggingskostnader til kommunal infrastruktur, jf. lov om kompensasjon av meirverdiavgift for kommunar og fylkeskommunar.

Private utbyggjarar har ønska nøytralitet mellom kommunal og privat utbygging av offentlege anlegg, pga. den ulike handsaminga av avgift. På denne bakgrunnen har det i skattemyndigheitene sin praksis utvikla seg ulike modellar. Mest kjend er den såkalla «anleggsbidragsmodellen». Denne modellen har vært nytta i større eller mindre grad sidan 1970-tallet, og denne blei «formelt akseptert» i melding frå Skattedirektoratet i 1993. Finansdepartementet har akseptert modellen, og den er omtalt i forarbeida til forskrift om frivillig MVA-registrering for visse utbyggjarar av VA-anlegg, samt at det er gitt aksept for praktiske løysningar for gjennomføring av modellen.

I tillegg til denne modellen, trådde dei såkalla justeringsreglene i kraft 1.1.2008. Justeringsreglane inneber at påløpt inngåande MVA på større byggetiltak knytt til fast eigedom kan justerast opp dersom det ved oppføringa ikkje blei ført frådrag for inngåande MVA og bruken endrast til avgiftspliktig eller gir rett på mva-kompensasjon i løpet av en ti-årsperiode (justeringsperioden). Dette inneber at kommunen, ved å inngå en avtale med utbyggjar om overtaking av justeringsretten, kan få utbetalt 1/10 av påløpt inngåande MVA i justeringsperioden. Ved å inngå justeringsavtale vil beløpet utbetales til utbygger med fråtrekk av administrasjonskostnader.

Vurdering

I vedlegget til saksutgreiinga blir spørsmålet om kommunen skal nytte slike modeller/inngå slike avtaler drøfta, og det peikast på positive og negative utslag, og konsekvensar for kommunen for dei ulike alternativa. Enkelte kommunar har gått inn på slike ordningar, andre ikkje. Eit generelt moment for at kommunen skal gå inn på dette er at det i mangel på offentlig finansieringsdeltaking i infrastrukturutbygging kan vere viktig at dei moglegheitene som finnes innanfor lovlige rammer for å redusere dei totale byggekostnadene, takast i bruk av kommunane.

Det vert lagt opp til at både anleggsbidragsmodellen og moglegheiter for overføring av rett og plikt til justering etter meirverdiavgiftsloven skal vere eit tenestetilbod frå kommunen si side, men at desse tenestene skal baserast på eit sjølvkostprinsipp. Rådmannen vil kome atterende med framlegg til organisatoriske konsekvensar i samband med handsaminga av budsjettet for 2017.

Kommunestyret må fatte eit prinsipielt vedtak om man ønskjer å ta i bruk ein eller begge av dei tilgjengelige modellane for fritak i høve til momslovgevinga. Saka er utgreia og leggjast med dette fram for politisk behandling i form av ei endring av gjeldande «Retningslinjer for utbyggingsavtalar for Lindås kommune».