

Saksframlegg

Vår ref. 24/2117 - 1
Saksbehandler Kristine S Valborgland
Dato 23.02.2024

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
003/2024	Formannskapet	07.03.2024

Forslag om å legge utkast til prinsippvedtak om utbyggingsavtaler (forutsigbarhetsvedtak) ut på høring

Kommunedirektørens anbefaling

Lyngdal formannskap vedtar å legge følgende forslag til prinsippvedtak om utbyggingsavtaler ut på offentlig høring i tre uker:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 17-2 fattes det vedtak om følgende overordnede forutsetninger for bruk av utbyggingsavtale i Lyngdal kommune:

1. Virkeområde:
 - a. For gjennomføring av arealplaner kan det inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger når en eller flere av forutsetningene for avtaleinngåelse er til stede.
2. Utbyggingsavtale:
 - a. For å sikre likebehandling og forutsigbarhet bruker Lyngdal kommune, som utgangspunkt, Standard Norges utbyggingsavtale, byggblankett 8447, som avtalemal.
3. Utbyggingsavtale kan blant annet inngås for følgende tiltak:
 - a. Krav i plan, jf. pbl. § 17-3 første ledd. Utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunestyret selv har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan eller i reguleringsplan. Eksempler på dette, men ikke begrenset til, er:
 - i. Vei, veianlegg, parkeringsplasser, vann- og avløpsanlegg.
 - ii. Gang- og sykkelveier, planfrie krysninger, kulverter og andre trafiksikkerhetstiltak.
 - iii. Brann- og renovasjonsløsninger
 - iv. Friområder, leiearealer, treningsparker, turstier, skiløyper, brygger, grøntstruktur med mer,
 - v. Miljø- og kulturtiltak som støyskjerming, håndtering av forurenset grunn, belysning, kvalitetstiltak i fellesområder /

sentrumsområder / parkområder, skilting, oppsetting av gjerder, bruk av alternative energikilder med mer.

- b. Boligpolitiske tiltak, jf. pbl. § 17-3 andre ledd
Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming, bygningenes utforming, livsløpsstandard, tilpasning til ulike brukergrupper, krav til kvalitet, energieffektivitet med mer, der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene/tomtene til markedspris.
 - c. Avtalen kan også gå ut på tiltak som er nødvendig for gjennomføring av plan, jf. pbl. § 17-3 tredje ledd
4. Krav til tiltakene:
 - a. Det forutsettes at tiltaket opparbeides i henhold til gjeldende lovverk, forskrift og bestemmelser gitt i arealdelen av kommuneplan eller reguleringsplan, og/eller de til enhver tid gjeldende hovedplaner (temaplaner), standarder eller retningslinjer m.m. som benyttes av Lyngdal kommune ved utforming av tiltak. Igangsettingstillatelse og kommunens overtakelse av tiltak er, som utgangspunkt, betinget av at nevnte forutsetninger er oppfylt.
 5. Kostnadsfordeling i utbyggingsavtaler:
 - a. Som hovedprinsipp for kostnadsfordeling skal grunneier/utbygger dekke alle utbyggingskostnader med tilrettelegging av infrastruktur som er nødvendig for det enkelte prosjekt/tiltak (jf. pbl. § 17-3).
 6. Justeringsavtaler på tiltak som kommunen skal bli eier av:
 - a. Når det foreligger en utbyggingsavtale og forutsetningene for øvrig er til stede, skal kommunen tilby justeringsavtale som overfører justeringsforpliktelsene og/eller -rettighetene.
 - b. Ved inngåelse av justeringsavtaler skal utbygger betale et administrasjonsgebyr til kommunen på kr 5 000 årlig. Gebyret justeres årlig i kommunen gebyrregulativ som vedtas samtidig med budsjettet. Utover dette får grunneier/ utbygger full justering av merverdiavgiften.
 7. Anleggsbidrag hvor forutsetninger for dette er til stede:
 - a. Når det foreligger en utbyggingsavtale og forutsetningene for øvrig er til stede skal kommunen tilby samarbeid om merverdiavgift i form av Valdresmodellen (anleggsbidragsmodellen).
 - b. Ved inngåelse av Valdresmodellen skal utbygger dekke alle kostnadene som påløper ved opparbeidelsen av tiltaket.
 8. Andre prinsipper:
 - a. Det er ikke anledning til delvis overtakelse av teknisk infrastruktur i et utbyggingsområde.
 - b. Kommunen overtar ikke endeveier i byggefelt uten at det er vendehammer som er godkjent som snuplass for renovasjon og brøytebiler.
 - c. Kommunen overtar ikke teknisk infrastruktur og anlegg i hytteområder.
 - d. Det kan stilles krav om etablering av velforening
 - e. Grunneier/ utbygger skal dekke kostnadene ved kunngjøring og høring.
 9. Kommunedirektøren får fullmakt til å inngå utbyggingsavtaler i samsvar med prinsippvedtaket og plan- og bygningsloven kapittel 17 om utbyggingsavtaler. Avtalene skal ligge innenfor de økonomiske rammer som eventuelt er fastsatt, ellers skal avtalen legges fram for godkjenning i kommunestyret.

10. Dette prinsippvedtak erstatter alle tidligere prinsippvedtak (forutsigbarhetsvedtak) som er vedtatt før kommunesammenslåingen.

Sammendrag

Utbyggingsavtaler er frivillige avtaler mellom kommunen og utbyggere av områder. Avtalen omhandler gjennomføring av rekkefølgekrav og krav til infrastruktur dersom kommunen skal overta vei, vann og avløp. Avtalen kan også gi utbygger rett til å inngå en justeringsavtale med kommunen. Da vil utbygger få fradrag for merverdiavgift på infrastruktur som kommunen overtar. Alternativt kan kommunen velge anleggsbidragsmodellen.

For at kommunen skal kunne inngå utbyggingsavtale med utbyggere må kommunen fatte et prinsippvedtak om at de tilbyr denne type avtaler til utbygger. Prinsippvedtaket skal også inneholde en del bestemmelser som gir utbygger forutsigbarhet med tanke på utbygging av områder, slik at de vet hvilke plikter kommunen vil påta seg.

Begge de gamle kommunene hadde fattet slike vedtak. Det er nå klart at flere utbyggere ønsker utbyggingsavtale med Lyngdal kommune. Administrasjonen ser også behov for at ny kommune fatter et nytt vedtak og at man oppdaterer tidligere maler og prinsipper for utbyggingsavtaler.

For å sikre god prosess foreslås det å legge utkast til prinsippvedtak, såkalt forutsigbarhetsvedtak etter plan- og bygningsloven § 17-2, ut på offentlig høring i tre uker. Utkast til prinsippvedtak sendes også direkte til virksomheter som kommunen antar vil ha interesse av et slikt vedtak.

Bakgrunn for saken

Plan- og bygningsloven regulerer utbyggingsavtaler. Kommunen kan ikke kreve at det skal inngås utbyggingsavtale, men kan bruke dette om et virkemiddel for gjennomføring av en arealplan. Kommunen kan da sette krav til kvalitet på infrastruktur og gjennomføring av rekkefølgekrav samtidig som utbygger kan få tilgang til fordelene med å få fradrag for merverdiavgift. Avtalen kan brukes for å sikre at tiltak i planen gjennomføres, samt kan den brukes til å pålegge både praktiske og økonomiske forpliktelser.

Utbyggingsavtalen kan gjelde forhold som kommunen har gitt i bestemmelser til arealdelen til kommuneplanen eller i bestemmelsene til reguleringsplan. Utbyggingsavtalen kan omfatte teknisk infrastruktur og grøntområder, boligpolitiske tiltak og andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av den konkrete arealplanen. Det er ikke tillatt for utbygger å bekoste sosial infrastruktur (skole, sykehjem, barnehage eller tilsvarende tjenester) gjennom utbyggingsavtale, jf. "Forskrift om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler". Tiltak som utbygger skal gjøre må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang, kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak.

Det er også en del saksbehandlingskrav til utbyggingsavtaler, blant annet skal oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale kunngjøres, forslag til utbyggingsavtale skal i visse tilfeller ligge ute i 30 dager til offentlig ettersyn, og vedtatt utbyggingsavtale skal kunngjøres. Utbyggingsavtaler kan ikke påklages.

Kommunedirektøren vurderer at det er behov for forbedring av rutiner i forbindelse med utbyggingsavtaler og overtakelse av infrastruktur i utbyggingsområder. Det blir derfor benyttet rådgivningstjenester fra PwC gjennom kommunens innkjøpsavtale for å sikre at det etableres gode rutiner forut, under og etter inngåelse av utbyggingsavtaler. I høringsperioden vil PwC bistå med kvalitetssikring av vedtak og ved vurderinger av høringsinnspill. Det er også et mål å utarbeide en rutinebeskrivelse som kan være ferdig parallelt med at prinsippvedtaket kommer opp til endelig politisk behandling.

Formannskapet 07.03.2024

Behandling:

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 7 stemmer (100%) - AP 1, FRP 2, H 1, KrF 1, SP 1, V 1

Mot: 0 stemmer (0%)

Formannskapet - 003/2024 vedtak:

Lyngdal formannskap vedtar å legge følgende forslag til prinsippvedtak om utbyggingsavtaler ut på offentlig høring i tre uker:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 17-2 fattes det vedtak om følgende overordnede forutsetninger for bruk av utbyggingsavtale i Lyngdal kommune:

1. Virkeområde:
 - a. For gjennomføring av arealplaner kan det inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger når en eller flere av forutsetningene for avtaleinngåelse er til stede.
2. Utbyggingsavtale:
 - a. For å sikre likebehandling og forutsigbarhet bruker Lyngdal kommune, som utgangspunkt, Standard Norges utbyggingsavtale, byggblankett 8447, som avtalemal.
3. Utbyggingsavtale kan blant annet inngås for følgende tiltak:
 - a. Krav i plan, jf. pbl. § 17-3 første ledd. Utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunestyret selv har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan eller i reguleringsplan. Eksempler på dette, men ikke begrenset til, er:
 - i. Vei, veianlegg, parkeringsplasser, vann- og avløpsanlegg.

- ii. Gang- og sykkelveier, planfrie kryssninger, kulverter og andre trafikksikkerhetstiltak.
 - iii. Brann- og renovasjonsløsninger
 - iv. Friområder, leiearealer, treningsparker, turstier, skiløyper, brygger, grøntstruktur med mer,
 - v. Miljø- og kulturtiltak som støyskjerming, håndtering av forurenset grunn, belysning, kvalitetstiltak i fellesområder / sentrumsområder / parkområder, skilting, oppsetting av gjerder, bruk av alternative energikilder med mer.
 - b. Boligpolitiske tiltak, jf. pbl. § 17-3 andre ledd
Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming, bygningenes utforming, livsløpsstandard, tilpasning til ulike brukergrupper, krav til kvalitet, energieffektivitet med mer, der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene/tomtene til markedspris.
 - c. Avtalen kan også gå ut på tiltak som er nødvendig for gjennomføring av plan, jf. pbl. § 17-3 tredje ledd
4. Krav til tiltakene:
- a. Det forutsettes at tiltaket opparbeides i henhold til gjeldende lovverk, forskrift og bestemmelser gitt i arealdelen av kommuneplan eller reguleringsplan, og/eller de til enhver tid gjeldende hovedplaner (temaplaner), standarder eller retningslinjer m.m. som benyttes av Lyngdal kommune ved utforming av tiltak. Igangsettingstillatelse og kommunens overtakelse av tiltak er, som utgangspunkt, betinget av at nevnte forutsetninger er oppfylt.
5. Kostnadsfordeling i utbyggingsavtaler:
- a. Som hovedprinsipp for kostnadsfordeling skal grunneier/utbygger dekke alle utbyggingskostnader med tilrettelegging av infrastruktur som er nødvendig for det enkelte prosjekt/tiltak (jf. pbl. § 17-3).
6. Justeringsavtaler på tiltak som kommunen skal bli eier av:
- a. Når det foreligger en utbyggingsavtale og forutsetningene for øvrig er til stede, skal kommunen tilby justeringsavtale som overfører justeringsforpliktelsene og/eller -rettighetene.
 - b. Ved inngåelse av justeringsavtaler skal utbygger betale et administrasjonsgebyr til kommunen på kr 5 000 årlig. Gebyret justeres årlig i kommunen gebyrregulativ som vedtas samtidig med budsjettet. Utover dette får grunneier/ utbygger full justering av merverdiavgiften.
7. Anleggsbidrag hvor forutsetninger for dette er til stede:
- a. Når det foreligger en utbyggingsavtale og forutsetningene for øvrig er til stede skal kommunen tilby samarbeid om merverdiavgift i form av Valdresmodellen (anleggsbidragsmodellen).
 - b. Ved inngåelse av Valdresmodellen skal utbygger dekke alle kostnadene som påløper ved opparbeidelsen av tiltaket.
8. Andre prinsipper:
- a. Det er ikke anledning til delvis overtakelse av teknisk infrastruktur i et utbyggingsområde.
 - b. Kommunen overtar ikke endeveier i byggefelt uten at det er vendehammer som er godkjent som snuplass for renovasjon og brøytebiler.
 - c. Kommunen overtar ikke teknisk infrastruktur og anlegg i hytteområder.

- d. Det kan stilles krav om etablering av velforening
 - e. Grunneier/ utbygger skal dekke kostnadene ved kunngjøring og høring.
9. Kommunedirektøren får fullmakt til å inngå utbyggingsavtaler i samsvar med prinsippvedtaket og plan- og bygningsloven kapittel 17 om utbyggingsavtaler. Avtalene skal ligge innenfor de økonomiske rammer som eventuelt er fastsatt, ellers skal avtalen legges fram for godkjenning i kommunestyret.
10. Dette prinsippvedtak erstatter alle tidligere prinsippvedtak (forutsigbarhetsvedtak) som er vedtatt før kommunesammenslåingen.

Faglig vurdering

Det er viktig å få på plass et nytt prinsippvedtak for utbyggingsavtaler som gjelder hele den nye kommunen. Det er et krav om at det foreligger et såkalt forutsigbarhetsvedtak før kommunen kan inngå utbyggingsavtale.

Det er ikke foreslått store endringer i forhold til vedtakene i de gamle kommunene, men det er viktig å få fastslått prinsippene som skal gjelder i Lyngdal nå og hvilken avtalemal som vi skal basere oss på i forhold til utarbeidelse av avtalene.

Standard Norge har utarbeidet en ny standard for utbyggingsavtaler, se vedlegg 1: *Norsk Standard byggblankett 8447 - Utbyggingsavtale mellom kommune og utbygger om utbygging til gjennomføring av en arealplan*. Denne vil oppdateres i tråd med lovendringer og sikrer at alle vesentlige forhold i en utbyggingsavtale blir vurdert og aktivt tatt stilling til. Det vil inngås få utbyggingsavtaler årlig i Lyngdal. For å sikre kvalitet på avtalene anbefaler derfor kommunedirektøren av Lyngdal kommune bruker Standard Norge for utbyggingsavtaler som mal ved inngåelse av avtaler.

Det er ikke alltid nødvendig å bruke utbyggingsavtale for å gjennomføre en utbygging av en arealplan. Det kan tenkes mindre arealplaner der kommunen ikke skal overta infrastruktur og da vil det ikke være nødvendig å kreve utbyggingsavtale, eller at annet regelverk kan pålegge utbyggeren å utføre enkelte infrastrukturtiltak

Det anbefales at Lyngdal kommune åpner for at det kan inngås utbyggingsavtale for følgende forhold;

- Vei, veianlegg, parkeringsplasser, vann- og avløpsanlegg. Lyngdal kommune sine vedtatte standarder og/ eller Statens Vegvesen sine håndbøker legges til grunn for utforming. Overvannsberegning ut fra nedbørsområdet skal følge overvannsplanen.
- Gang- og sykkelveier, planfrie krysninger, kulverter og andre trafiksikkerhetstiltak. Lyngdal kommune sine vedtatte standarder og/ eller Statens Vegvesen sine håndbøker legges til grunn for utforming.
- Brann- og renovasjonsløsninger
- Friområder, leiearealer, treningsparker, skiløyper, brygger, grøntstruktur med mer,
- Miljø- og kulturtiltak som støyskjerming, håndtering av forurenset grunn, belysning, kvalitetstiltak i fellesområder/ sentrumsområder/parkområder, skilting, oppsetting av gjerder, bruk av alternative energikilder med mer.
- Boliger: avtale om antall boliger i et område, eller største og minste boligstørrelse, bygningenes utforming, livsløpsstandard, tilpasning til ulike brukergrupper, krav til kvalitet, energieffektivitet med mer. Dette gjelder både

der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett til en andel av boligene/ tomtene til markedspris, og der det ikke er forkjøpsrett.

Listen dekker de fleste aktuelle forhold som kan være aktuelle for kommunen å overta eller der kommunen ønsker innflytelse over løsning.

Ved motstrid vil det legges opp til at det mellom kommunens vedtatte standarder og Statens håndbøker skal kommunens vedtatte standarder gå først. Dette og øvrige vilkår kan avtales nærmere mellom kommunen og utbygger.

Når det gjelder kostnadsfordeling anbefaler kommunedirektøren at grunneier/ utbygger må dekke alle utgifter forbundet med planlegging og opparbeidelse av infrastruktur som er nødvendig for utbygging. Grunneier / utbygger dekker framføring av eksterne anlegg som vei, vann, avløp, energi- og kommunikasjonsanlegg til utbyggingsområdet fra nærmeste offentlige tilknytningspunkt, eller betaler kommunen for slik framføring.

I spesielle tilfeller kan kommunen etter avtale være med og sikre nødvendig infrastruktur i sentrumsområdene som gang- og sykkelvei. For større høydebasseng og evt renseanlegg kan kommunen stå som byggherre, men grunneier/ utbygger må dekke sin forholdsmessige andel. Dette vil gjelde tiltak utover det som forholdsmessig kan belastes grunneier/ utbygger.

Tekniske hovedanlegg (vann- og avløpsledninger, pumpestasjoner, kummer, høydebasseng, gang- og sykkelveier osv., lista er ikke uttømmende), friområder og lignende overdras vederlagsfritt og fritt for heftelser seinest samtidig med at kommunen overtar ansvaret for driften. Før overtakelse skal tiltakene og anleggene være opparbeidet i henhold til kommunens vedtatte standarder og/ eller Statens håndbøker. For anlegg som Lyngdal kommune skal overta skal kommunen delta på befaring før ferdigattest skrives ut. Overtakelsesprotokoll skal skrives og kommunen overtar ikke anlegg før disse er i tråd med tillatelser og retningslinjer.

Vann- og avløpsledninger skal trykktestes og kamerakjøres for kommunal overtakelse. Hele anlegget skal være ferdig innmålt. All nødvendig FDV-dokumentasjon for videre drift skal være levert og prosjekteringstegninger overlevert.

Tiltak som omfattes av utbyggingsavtalen skal ferdigstilles i henhold til avtalte frister. Men bakgrunn i opparbeidelsesplikten og eventuelle rekkefølgebestemmelser, gis det ikke tillatelse til fradeling/ seksjoner/ tilkobling og lignende før det er foreligger underskrevet utbyggingsavtale.

Krav til rekkefølge står sentralt i utbyggingsavtalen og følger ofte opp rekkefølgekrav i reguleringsplan/ kommuneplanens arealdel. Dette betyr at utbyggingsavtalen vil gi kommunen mulighet til å avtale mer detaljert rundt rekkefølgekravene og kan finne gode løsninger sammen med utbygger.

For aktuelle utbyggingsavtaler kan det stilles krav om etablering av velforening slik at det er et system på drift av lekeplasser og parkområder mm.

Kunngjøring fører til økte kostnader for kommune med faktura på annonsering i aviser. I tillegg medgår selvsagt arbeidstid. Det foreslås at grunneier/ utbygger skal dekke kostnadene ved kunngjøring og høring. Gebyret fastsettes til kr 8 000. Dette vil dekke annonsekostnadene. Dersom varsel om oppstart gjøres samtidig med varsel om oppstart av reguleringsplan blir det ikke gebyr på utbyggingsavtale. Det vil da kun påløpe gebyr for reguleringsplanen. Gebyret justeres årlig i kommunens gebyrregulativ som vedtas samtidig med budsjettet.

Kommunen kan velge å tilby en såkalt justeringsavtale dersom kommunen skal overta tekniske anlegg med mer. En justeringsavtale innebærer et samarbeid om merverdiavgift. Kommunen vil ha rett til fradrag eller kompensasjon for merverdiavgift på infrastruktur på de anleggene som vi overtar. Regelverket gir kommunen mulighet til å tilbakebetale merverdiavgifter til grunneier/ utbygger. Hvilke betingelser som gjelder og når tilbakebetaling av merverdiavgifter skal skje, er regulert i justeringsavtalen, f. eks kan dette skje som en engangsutbetaling eller med 1/10 hvert år over en 10-årsperiode.

Regelverket for justeringsrett og/eller -plikt følger av merverdiavgiftsloven kapittel 9, jf. § 6 i forskrift om mva-kompensasjon til kommuner mv. Justeringsavtaler skiller mellom justeringsplikt og justeringsrett. Fra avtalemalen som foreslås brukt, følger det at justeringsplikt oppstår når en utbygger har fradragsført inngående avgift ved anskaffelsen av et tiltak. Overføring av tiltaket til kommunen vil medføre at utbygger, for å beholde fradragsretten for merverdiavgift, må overføre denne forpliktelsen til kommunen. Justeringsrett oppstår når et tiltak overføres til en kommune, og hvor utbygger ikke har krevd fradrag for inngående merverdiavgift på anskaffelsen. Retten til å kreve fradrag for inngående merverdiavgift, i form av justeringsrett, kan overføres til kommunen sammen med tiltaket.

En annen modell for samarbeid som kommunen kan tilby utbygger om merverdiavgift, er hvor kommunen skal være kontraktspart i avtaler med entreprenører med videre. Modellen er kjent under navnet «Valdresmodellen» eller anleggsbidragsmodellen. Utbygger skal fortsatt være den som skal treffe alle beslutninger om oppføring av tiltaket, med unntak av beslutninger partene blir enige om at skal treffes av kommunen eller av en styringsgruppe. Etter modellen, vil kommunen som kontraktspart motta fakturaer fra entreprenøren for arbeidet med oppføring av tiltaket. Kommunen vil ha fradragsrett/rett til kompensasjon, for merverdiavgiften i fakturaen fra entreprenør etter hvert som arbeidene utføres. Utbygger skal dekke alle kostnadene som påløper. Dette omtales som utbyggers anleggsbidrag til kommunen. Anleggsbidragsmodellen stiller store krav til gjennomføring og kommunedirektøren anbefaler at modellen kun velges unntaksvis og der særlige grunner taler for å bruke modellen.

Kommunedirektøren anbefaler at kommunen skal kunne tilbyr fradragsretten etter ovennevnte modeller til grunneier/utbygger. Kommunene kan velge om de vil tilbakebetale 100% av avgiften eller beholde en andel selv. Flere kommuner velger å beholde en andel selv som en inntekt i driftsbudsjettet. Kommunedirektøren anbefaler at Lyngdal kommune gir 100% refusjon for å vise en næringsvennlig holdning, men at det beregnes et årlig administrasjonsgebyr for å dekke arbeidstid med godkjenning og utbetaling av refusjonen. Gamle Lyngdal hadde tidligere kr 3 000 i årlig gebyr. Audnedal praktiserte ikke gebyr. Det er beregnet at et årlig administrasjonsgebyr på kr 5 000 per år vil være rimelig i forhold til medgått tid i 10-årsperioden. Det foreslås også at administrasjonsgebyr trekkes før overføring av justeringsbeløp til grunneier/ utbygger. Gebyret justeres årlig i kommunen gebyrregulativ som vedtas samtidig med budsjettet. Utover dette får grunneier/ utbygger full justering av merverdiavgiften. I byggblankett som følger som vedlegg 1 fremgår betingelsene for justeringsavtale.

Kommunedirektøren anbefaler at det ikke skal være anledning til delvis overtakelse av teknisk infrastruktur i et utbyggingsområde. Kommunen overtar tekniske anlegg/infrastruktur samlet. Slik overtakelse er betinget av at tiltakene er opparbeidet i henhold til gjeldende lovverk, forskrift og bestemmelser gitt i arealdelen av kommuneplan eller reguleringsplan, og/eller de til enhver tid gjeldende hovedplaner (temaplaner), standarder eller retningslinjer m.m. som benyttes av Lyngdal kommune

ved utforming av tiltak. Kommunen overtar heller ikke endeveier i byggefelt uten at det er vendehammer som er godkjent som snuplass for renovasjon og brøytebiler.

Utbygger dekker vedlikehold av veier som kommunen skal overta, frem til kommunen overtar disse. Veien skal være i tilfredsstillende stand i anleggsperioden.

Kommunen overtar ikke teknisk infrastruktur i hytteområder. Kommunedirektøren anbefaler at hytteområder må stå for veivedlikehold og drift av teknisk infrastruktur selv.

Prinsippvedtaket gjelder for alle arealplaner hvor det er ønskelig å benytte utbyggingsavtale for gjennomføring av plan.

Det anbefales at kommunedirektøren får fullmakt til å inngå utbyggingsavtaler i samsvar med prinsippvedtaket og plan- og bygningsloven kapittel 17 om utbyggingsavtaler. Avtalene skal ligge innenfor de økonomiske rammer som eventuelt er fastsatt, ellers skal avtalen legges fram for godkjenning i kommunestyret. Prinsippvedtaket angir prinsippene for utbyggingsavtalen og det er lite forhandlingsrom utover dette. Utbyggingsavtaler som er prinsipielle eller vesentlig større enn vanlige avtaler legges likevel fram for politisk behandling.

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 17-2 at kommunen skal legge til rette for medvirkning av berørte grupper og interesser før prinsippvedtaket fastsettes. Kommunedirektøren anbefaler derfor at utkast til prinsippvedtak legges ut på høring samt oversendes direkte til de som kommunen vurderer at kan ha interesse for vedtaket og synspunkter på det.

Konsekvenser for levekår

En god utbyggingsavtale ivaretar behovet for gode møteplasser, trafiksikkerhet, lekeområder osv. og bidrar til gode levekår.

Økonomiske konsekvenser

En utbyggingsavtale der kommunen overtar infrastruktur fører til økte driftskostnader til vei, vann og avløp med mer. Samtidig så får vi nye/ utvidede boligområder som følge av befolkningsøkning. Befolkningsvekst fører til økte inntekter for kommunen

Konsekvenser for klima og miljø

Det kan settes klima- og miljøkrav i en utbyggingsavtale

Vedlegg:

Norsk Standard for Utbyggingsavtale NS 8447