SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.: 23/8675
Dok.nr: 24/30603
Arkiv:
Saksbehandler: Marius Frantzen
Dato: 13.09.2024

Reglement for utbyggingsavtaler

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 153/24	Formannskapet	27.11.2024
PS - 027/25	Kommunestyret	26.02.2025

Innstilling fra Formannskapet - 27.11.2024 - 153/24
Kommunestyret vedtar "Reglement for utbyggingsavtaler", jf sakens vedlegg.

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

Kommunestyret vedtar "Reglement for utbyggingsavtaler", jf sakens vedlegg.

Kommunestyret behandling - 26.02.2025 - PS-027/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Endringsforslag fra Høyre, FRP, SP, foreslått av Einar Mårstad, Høyre

Kommunestyret vedtar "Reglement for utbyggingsavtaler", jf sakens vedlegg.

1. Det fremlagte forslag til «Reglement for Utbygningsavtaler» vedtas med følgende endringer:
   a. § 5, andre avsnitt, tredje setning, endres til Avtaler etter anleggsbidragsmodellen skal inngås for prosjekter hvor anleggskostnaden overstiger 1,5 millioner.
   b. § 5, andre avsnitt, nest siste setning endres til: Påslag for administrative kostnader avtales for hvert prosjekt ut fra kompleksitet og omfang i kostnader og tidsbruk, men skal ikke kunne overstige 10 % av total utbygningskostnad.
   c. § 5, tredje avsnitt, siste setning endres til: Godtgjørelse for kommunens forpliktelser ved overføring av justeringsplikt/justeringsrett er 10 % ved avtaler om overføring av justeringsrett og 10 % ved overføring av justeringsplikt.
2. Det fremlagt forslag til «Utbygningsavtale med anleggsbidrag» vedtas med følgende endring: I punkt 15 endres det fra «Fauske» til «Sortland Kommune»
3. Det fremlagt forslag til «Utbygningsavtale med justeringsmodell» vedtas med følgende endringer:
   a. Punkt 6 a endres til: Utbyggeren er ansvarlig for planlegging, opparbeidelse og ferdigstillelse av anlegg nevnt under pkt. 2 i denne avtalen inklusiv overføring av arealer og anlegg til kommunen. Sortland Kommune skal dekke en andel av kostnadene på kr. _____ + merverdiavgift som betales til utbygger ved overlevering av anlegget til kommunen.

b. Punkt 6 d) endres til: Sortland Kommune skal dekke kostnader til kunngjøring av utbyggingsavtalen

4. Den fremlagte forslag til «Avtale om overdragelse av rett til justering av merverdiavgift i forbindelse med utbyggingsavtale vedtas med følgende endringer i punkt 7: : Godtgjørelse for kommunens forpliktelser ved overføring av justeringsplikt/justeringsrett er 10 % ved avtaler om overføring av justeringsrett og 10 % ved overføring av justeringsplikt.
5. Kommunens forventede kostnader ved inngåelse av utbygningsavtaler skal innarbeides i budsjett- og økonomiplan.

Tilleggsforslag Venstre, foreslått av Jørn Hermod Martinussen, Venstre

Utbyggingsavtalen skal bidra til å redusere klimagassutslipp i tråd med nasjonale og lokale klima- og miljømål.
- Utbygger forplikter seg til å benytte miljøvennlige materialer og teknologier som reduserer energiforbruk og klimagassutslipp. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til bruk av fornybare energikilder, energieffektive byggemetoder og resirkulerbare materialer.
- Utbygger skal gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at utbyggingen er tilpasset fremtidige klimaendringer. Dette kan inkludere tiltak for å håndtere økt nedbør, flomrisiko og andre klimarelaterte utfordringer.

Det er 25 repr. tilstede under behandling av saken.

Votering:

Formannskapets innstilling enstemmig vedtatt.

Endringsforslag fra H, FRP, SP vedtatt;
23 stemmer for (10 H, 2 FRP, 2 SP, 1 INP, 1 MDG, 4 AP, 1 SV, 1 Uavhengig, 1 V)
2 stemmer mot (2 Rødt)

Tilleggsforslag fra Venstre falt;
12 stemmer for (2 SP, 1 MDG, 2 Rødt, 4 AP, 1 SV, 1 Uavhengig, 1 V)
13 stemmer mot (10 H, 2 FRP, 1 IN)

Kommunestyret PS - 027/25 VEDTAK:
Kommunestyret vedtar "Reglement for utbyggingsavtaler", jf sakens vedlegg.

1. Det fremlagte forslag til «Reglement for Utbygningsavtaler» vedtas med følgende endringer:
   a. § 5, andre avsnitt, tredje setning, endres til Avtaler etter anleggsbidragsmodellen skal inngås for prosjekter hvor anleggskostnaden overstiger 1,5 millioner.
   b. § 5, andre avsnitt, nest siste setning endres til: Påslag for administrative kostnader avtales for hvert prosjekt ut fra kompleksitet og omfang i kostnader og tidsbruk, men skal ikke kunne overstige 10 % av total utbygningskostnad.
   c. § 5, tredje avsnitt, siste setning endres til: Godtgjørelse for kommunens forpliktelser ved overføring av justeringsplikt/justeringsrett er 10 % ved avtaler om overføring av justeringsrett og 10 % ved overføring av justeringsplikt.
2. Det fremlagt forslag til «Utbygningsavtale med anleggsbidrag» vedtas med følgende endring: I punkt 15 endres det fra «Fauske» til «Sortland Kommune»

3. Det fremlagt forslag til «Utbygningsavtale med justeringsmodell» vedtas med følgende endringer:
   a. Punkt 6 a endres til: Utbyggeren er ansvarlig for planlegging, opparbeidelse og ferdigstillelse av anlegg nevnt under pkt. 2 i denne avtalen inklusiv overføring av arealer og anlegg til kommunen. Sortland Kommune skal dekke en andel av kostnadene på kr. _____ + merverdiavgift som betales til utbygger ved overlevering av anlegget til kommunen.
   b. Punkt 6 d) endres til: Sortland Kommune skal dekke kostnader til kunngjøring av utbyggingsavtalen
4. Den fremlagte forslag til «Avtale om overdragelse av rett til justering av merverdiavgift i forbindelse med utbyggingsavtale vedtas med følgende endringer i punkt 7: : Godtgjørelse for kommunens forpliktelser ved overføring av justeringsplikt/justeringsrett er 10 % ved avtaler om overføring av justeringsrett og 10 % ved overføring av justeringsplikt.
5. Kommunens forventede kostnader ved inngåelse av utbygningsavtaler skal innarbeides i budsjett- og økonomiplan.

Formannskapet behandling - 27.11.2024 - PS-153/24

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Votering:
Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 153/24 VEDTAK:
Kommunestyret vedtar “Reglement for utbyggingsavtaler”, jf sakens vedlegg.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Kommunestyret vedtok, blant mye annet, i k-sak 113/23 “Budsjett og økonomiplan 2024 - 2027” følgende:
"Kommunestyret skal så snart som mulig i 2024 vedta et reglement eller forskrift om prinsipper for inngåelse av utbyggingsavtaler i Sortland. Dette for å sikre forutsigbarhet og likebehandling av alle aktører. Utbygningsavtaler skal brukes for å stimulere til bolig- og næringsutvikling."
Kommunedirektøren legger i denne sak frem forslag til et egnet reglement.

FAKTA I SAKEN
En utbyggingsavtale er en avtale mellom kommunen og utbygger om utbygging av et område. Avtalen har sitt grunnlag i kommunens planverk som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan, jf. plan- og bygningsloven § 17-1.
Denne utredningen tar utgangspunkt i k-sak 067/18 og k-sak 084/20, og baseres seg på vedtatte premisser.

VURDERING
Et godt reglement for inngåelse av utbyggingsavtaler er viktig. Likeså bør kommunen ha standardiserte maler for generelle utbyggingsavtaler.

Sortland kommune bør skal ta større økonomisk risiko og bruke utbyggingsavtaler som verktøy for å realisere vedtatte mål. Kommunen skal også styrke samarbeidet med Sortland Boligstiftelse for sammen bidra til å realisere vedtatte mål. Sortland kommune vil også utnytte de løsninger som Husbanken og regionale aktører stiller til rådighet for å realisere boligpolitiske mål.
Det skal inngås utbyggingsavtaler med alle utbyggere i kommunen. Standardisert utbyggingsavtale godkjent av kommunestyret skal benyttes.
Utbyggingsavtaler skal stimulere til bolig- og næringsutvikling. Utbyggingsavtaler vil også sikre forutsigbarhet og likebehandling av alle aktører.
Sortland kommune kan gjennom utbyggingsavtalen klart og tydelig tilkjennegi hvilke betingelser som bli stilt for utnyttelsen av grunnervervelsen.
Kjøper vil også være tjent med at det inngås en utbyggingsavtale før salg. Utbyggingsavtalen vil være med på å sikre forutberegnelighet for kjøper, og derigjennom sikre en korrekt salgssum for arealet. Dette selv om salget er knyttet opp mot formelle planvedtak eller gjennomføringen av slike vedtak.
Det kan derfor være hensiktsmessig at utbyggingsavtalen redegjør for bestemmelser gitt i arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplan. Likeså at det opplyses om reguleringen av antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Likeså at det opplyses om kommunen har bestemt at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris, jf. plan- og bygningsloven § 17-2 første ledd og andre ledd.
Kommunen bør også opplyse kjøper om de skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtaket. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen.
Kostnadene som belastes kjøper til tiltaket, må imidlertid stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen, jf. plan- og bygningsloven § 17-2 tredje ledd. Likeså kan det opplyses om forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 17-2 fjerde ledd.
Kommunen kan også stille krav til «Teknisk infrastruktur» innenfor de rammene som følger av reglene om offentlige anskaffelser. Kommunen kan i forbindelse med planvedtak eller tillatelse gjøre utbyggingen betinget av at tiltakshaver besørger eller helt eller delvis finansierer veg, annet anlegg for offentlig kommunikasjon, anlegg for energiforsyning, vanntilførsel og avløp, og fellesarealer, som kommunen påviser er nødvendig for å gjennomføre utbyggingen. Med veg forstås kjørebane med fortau og snuplasser, gangveg, sykkelsti, turveg og offentlig plass, hvor private avkjørsler blir tillatt. Betingelsen kan også gjelde avbøtende tiltak, jf. NOU 2003: 14 pkt. 9.7.1.
Kommunedirektøren mener at vedlagte reglement og maler for generelle utbyggingsavtaler tar hensyn til de ovennevnte forhold og foreslår at Sortland kommune vedtar å benytte vedlagte reglement og maler ved fremtidig salg av kommunal grunn. Den vil sikre kommunen, så vel som fremtidige kjøpere av kommunal grunn, forutberegnelighet ved avtaleinngåelsen. Malene vil også sikre en høy grad av standardisering ved salg av kommunal grunn. Kommunedirektøren finner likevel grunn til å bemerke at malene også gir den nødvendige fleksibilitet til å ivareta de ulikheter som kan knyttet seg til salg av ulike arealer, til ulike formål.

Personalmessige forhold
Ikke relevant for saken.

Økonomiske forhold
Kommunen og/eller selvkostområdene påføres normalt økonomiske forpliktelser i forbindelse med inngåelse av utbyggingsavtaler.

Folkehelse
Ikke relevant for saken.

Klima-, miljø- og naturforhold
Ikke relevant for saken.

KONKLUSJON

Kommunedirektøren anbefaler kommunestyret å vedta vedlagte reglement og mal for generell utbyggingsavtale.

Vedlegg:
Reglement for utbyggingsavtaler
Justeringsmodell - Mal
Anlegsbiddragsmodell - mal
Spørsmål og svar fra dialogsmøtet og innsendte spørsmål