REGLEMENT

FOR

UTBYGGINGSAVTALER

§ 1. *Attraktiv bosteds- og næringskommune*

Sortland kommune skal være en attraktiv bosteds- og næringskommune. Sortland skal være et inkluderende, innovativt, bærekraftig og attraktivt bo- og arbeidssted, som og er motoren i Vesterålen. Boligpolitikken skal og må være en sentral del av dette arbeidet.

Boligbehov i et avgrenset geografisk område blir bestemt av etterspørselen etter bolig. Etterspørselen etter bolig er bestemt av utviklingen i det lokale arbeidsmarkedet, den demografiske utviklingen blant folkene som bor i området og hvor attraktivt det er for nye personer å bosette seg i området og hvem disse er. Næringsutviklingen er bestemmende for det siste punktet. Det gir at det ikke er mulig å se næringspolitikk og boligpolitikk som to adskilte politikkområder. Det ene løfter det andre.

Sortland skal ha høy bostedsattraktivitet. Sortland skal ha et levende sentrum. Sortland er et aldersvennlig samfunn der eldre opplever trivsel, mestring og fellesskap. Sortland planlegger vekst og utvikling innenfor bærekraftige prinsipper, for klima og miljø, mennesker og samfunn.

Sortland kommune skal legge til rette for at det blir bygd nye attraktive og «riktige» boliger. Kommunen vil i samarbeid med lokalt næringsliv legge til rette for at det til enhver tid er tilgjengelig moderne tilpassede boløsninger som blir oppfattet som interessante av mulige boligsøkere/tilflyttere.

Sortland kommune ser seg selv som en aktør med ambisjon om å delta i utvikling av attraktive boligområder og boligløsninger. Kommunen er villig til å bruke sine ressurser til å støtte opp under initiativ som ivaretar de mål og behov som planen og markedet krever.

§ 2. *Plikt til å bruk av utbyggingsavtaler*

Sortland kommune 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.

Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.

Utbyggingsavtaler skal stimulere til bolig- og næringsutvikling. Utbyggingsavtaler vil også sikre forutsigbarhet og likebehandling av alle aktører.

§ 3. *Forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler*

Det kan ikke avtales at grunneier eller utbygger helt eller delvis skal bekoste infrastruktur som skoler, barnehager, sykehjem eller tilsvarende tjenester som det offentlige med hjemmel i lov er forpliktet til å skaffe til veie. Med å bekoste menes også utgifter i forbindelse med forskuttering, lån eller andre kredittytelser.

§ 4. *Kostnadsfordeling vei-, vann- og avløpsanlegg*

Kostnader ved bygging og oppgradering av vei-, vann- og avløpsanlegg fordeles etter areal mellom kommunen og grunneier. Kostnader for oppgradering av vannkapasitet til sprinkling fordeles ut ifra en avveining av utbyggers behov for vann og kommunens behov for sanering/utbygging av ledningsnettet.

§ 5. *Justeringsmodellen eller anleggsbidragsmodellen*

Sortland kommune kan inngå utbyggingsavtaler etter både justeringsmodellen og anleggsbidragsmodellen.

Etter anleggsbidragsmodellen er kommunen byggherre ved etablering av den kommunale infrastruktur, mens utbygger dekker nettokostnadene ved å betale anleggsbidrag til kommunen. Etter anleggsbidragsmodellen vil merverdiavgiften avløftes etter hvert som den pådras og fradragsføringen er foretatt «en gang for alle» i byggefasen. Avtaler etter anleggsbidragsmodellen inngås kun for prosjekter hvor anleggskostnaden overstiger 1,5 millioner. Påslag for administrative kostnader avtales for hvert prosjekt ut fra kompleksitet og omfang i kostnader og tidsbruk. I utgangspunktet skal utbyggeren faktureres for anleggsbidraget fortløpende, men kommunal forskuttering med lengre tidsperspektiv kan avtales konkret for hvert prosjekt.

Justeringsmodellen benyttes der utbygger selv står som byggherre av infrastrukturen, og der kommunen ved ferdigstillelse overtar eiendomsretten til anlegget. I korthet går reglene ut på at inngående merverdiavgift på byggetiltak (kapitalvarer) kan/skal justeres opp eller ned dersom bruken av byggetiltaket i avgiftspliktig eller kompensasjonsberettiget virksomhet endres i en 10-årsperiode etter ferdigstillelsen. Justeringsmodellen innebærer at det inngås avtale mellom kommunen og utbygger om overføring av justeringsplikt eller justeringsrett. Noe forenklet kan en si at justeringsplikten er knyttet til tilbakebetaling av hele eller deler av merverdiavgiften til staten, og justeringsretten er knyttet til situasjoner der en skal ha tilbake merverdiavgift fra staten. Godtgjørelse for kommunens forpliktelser ved overføring av justeringsplikt/justeringsrett er 40 % med minimumsbeløp på 100 000 kroner ved avtaler om overføring av justeringsrett og 20 % med minimumsbeløp på 20 000 kroner ved overføring av justeringsplikt.

§ 6. *Kunngjøring og saksbehandling*

Kommunen skal kunngjøre oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale og ellers følge de saksbehandlingsregler som kommer frem av plan- og bygningsloven kapittel 17 og byggesaksforskriften kapitel 18.

Reglementet er vedtatt av Sortland kommunestyre .. .. 2024 i k-sak …/24.