



MELHUS RÅDHUS

Saksbehandling i utbyggingssaker

Orientering i kontrollutvalgets møte 11-06-26

Utbyggingsavtaler

- Utbyggingsavtale jf. Plan- og bygningsloven
- Gjennomføringsavtale (privatrettslig)
- Avtale om MVA.-kompensasjon ihht. Merverdiavgiftsloven



Hva er formålet med en utbyggingsavtale

- Avtale hva utbygger skal bekoste av offentlig infrastruktur i utbyggingsprosjekter
- Avtale hvordan rekkefølgekrav satt i reguleringsplan skal oppfylles
- Avtale detaljer vedrørende grensesnittet mellom kommunal og privat infrastruktur
- Avtale detaljer vedrørende kommunal overtakelse av infrastruktur bygd i privat regi

Lovgrunnlaget

- Utbyggingsavtaler er til detalj regulert i Plan- og Bygningsloven Kap. 17
- Dette gjelder:
 - Adgangen til å inngå utbyggingsavtaler
 - Krav til forutsigbarhet

Kapittel 17. Utbyggingsavtaler

§ 17-1. Adgangen til å inngå utbyggingsavtale

Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneiere eller utbyggere om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne loven, og som gjelder gjennomføring av kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

Kommunen kan ikke kreve at det skal inngås utbyggingsavtale.

Kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale for et område før kommuneplanens arealdel eller reguleringsplanen for utbyggingen er vedtatt.

§ 17-2. Forutsigbarhetsvedtak om bruk av utbyggingsavtale

En utbyggingsavtale skal ha grunnlag i et vedtak fattet av kommunestyret selv. Vedtaket skal angi i hvilke tilfeller utbygging forutsetter en utbyggingsavtale, og synliggjøre kommunens forventninger til avtalen. Vedtaket skal så langt som mulig synliggjøre hvilke områder som omfattes av vedtaket, og hvilke typer tiltak utbyggingsavtalene forventes å gjelde.

Kommunen skal legge til rette for medvirkning fra berørte grupper og interesser for å klarlegge hvilke forutsetninger som skal til for at et område kan bygges ut.

Samlet saksfremstilling		Arkivsak 2711/15	
FORUTSIGBARHETSVEDTAK - UTBYGGINGSAVTALE			
Saksansvarlig	Thea Tønseth	Møtedato	Politisk saksnummer
Utvalg		09.06.2015	PS 99/15
Formannskapet		16.06.2015	PS 51/15
Kommunestyret			

Lovgrunnlaget

- Utbyggingsavtaler er til detalj regulert i Plan- og Bygningsloven Kap. 17
- Dette gjelder:
 - Adgangen til å inngå utbyggingsavtaler
 - Krav til forutsigbarhet
 - Hva avtalen kan inneholde
 - Utbyggers bidrag til infrastruktur

§ 17-3. Utbyggingsavtalens innhold

En utbyggingsavtale kan inneholde bestemmelser om:

- a. at en grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak
- b. forskuttering av offentlig infrastruktur som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak
- c. antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav til bygningers utforming
- d. at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

Det kan ikke avtales at en grunneier eller utbygger helt eller delvis skal bekoste, forskuttere, gi lån til eller på annen måte finansiere sosial infrastruktur som skoler, barnehager, sykehjem eller tilsvarende tjenester som det offentlige etter lov skal skaffe til veie.

En utbyggingsavtale kan ikke gjelde infrastrukturtiltak som er tilstrekkelig etablert i samsvar med kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, eller der etableringen er sikret. Det samme gjelder kostnader til drift av infrastrukturen og generelle løpende utgifter knyttet til utbygging.

§ 17-4. Grunneiers eller utbyggers bidrag til infrastruktur

Grunneiers eller utbyggers bidrag etter § 17-3 første ledd bokstav a skal stå i et rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og den belastningen den aktuelle utbyggingen påfører infrastrukturen. Det kan tas hensyn til kommunens bidrag til gjennomføring av arealplanen og forpliktelser etter avtalen.

Grunneiers eller utbyggers endelige kostnad ved forskuttering av offentlig infrastruktur etter § 17-3 første ledd bokstav b skal ikke overstige rammene i første ledd.

Samlet saksfremstilling		Arkivsak 4670/18	
Modell for finansiering av felles infrastruktur mv i henhold til rekkefølgebestemmelser Melhus sentrum			
Saksansvarlig	Guri Vik		
Formannskapet	22.10.2019	PS 128/19	
Kommunestyret	17.12.2019	PS 120/19	

Lovgrunnlaget

- Utbyggingsavtaler er til detalj regulert i Plan- og Bygningsloven Kap. 17
- Dette gjelder:
 - Adgangen til å inngå utbyggingsavtaler
 - Krav til forutsigbarhet
 - Hva avtalen kan inneholde
 - Utbyggers bidrag til infrastruktur
 - Eventuell fravikelse av reglene
 - Hvordan saksbehandlingen skal foregå
 - Forskrift ?

§ 17-5. Samtykke til å fravike reglene

Departementet kan etter søknad gi samtykke til å fravike reglene i § 17-3 og § 17-4 dersom samfunnsmessige interesser tilsier det og grunneieren eller utbyggeren er enig.

§ 17-6. Saksbehandling, offentlighet og klage

Kommunen skal:

- a. kunngjøre oppstarten av forhandlinger om utbyggingsavtale
- b. legge ut et fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader
- c. kunngjøre en inngått utbyggingsavtale.

Første ledd gjelder tilsvarende ved endringer i en inngått utbyggingsavtale, med mindre endringene er uvesentlige.

For utbyggingsavtale hvor den private partens forpliktelser etter § 17-3 første ledd bokstav a i all hovedsak omfattes av § 18-1 og § 18-2, kan kommunen unnta fra kravene i første og andre ledd, § 17-1 tredje ledd og § 17-2.

En utbyggingsavtale kan ikke påklages.

§ 17-7. Forskrifter

Departementet kan gi forskrift om krav til inngåelsen av utbyggingsavtaler, typer av tiltak som kan omfattes eller ikke omfattes, omfanget av bidrag som kan avtales, hvordan vilkårene i loven skal anvendes og hvordan avtalevilkårene skal gjennomføres.

Gjennomføringsavtale

- En **utbyggingsavtale** er en overordnet juridisk avtale mellom en kommune og en utbygger, mens en **gjennomføringsavtale** er en mer spesifikk teknisk avtale som godkjenner detaljene for hvordan infrastrukturen skal bygges
- Melhus kommune benytter ofte gjennomføringsavtale i tillegg til utbyggingsavtale, men også selvstendig i tilfeller der det ikke foreligger utbyggingsavtale
- **Gjennomføringsavtale:**
 - **Hvem:** Mellom utbygger (tiltakshaver) og kommunen
 - **Hva:** En avtale som godkjenner det tekniske tegningsgrunnlaget for eksempel for et ledningsnett, en vei, kryss eller kollektivløsning.
 - **Hvorfor:** Bekrefter at utbygger har ansvaret for prosjektering og kvalitetssikring, og at veieier godkjenner den tekniske utførelsen før byggestart.
- *Kort oppsummert:*
 - *Utbyggingsavtalen sikrer at utbygger får mulighet til å bygge og hvem som betaler.*
 - *Gjennomføringsavtalen sikrer at man er enige om **nøyaktig hvordan** det tekniske anlegget skal konstrueres.*

Momskompensasjon

Muligheten til å benytte kommunens rett til mva. kompensasjon også der utbygger finansierer kommunal infrastruktur vha. Merverdiavgiftsloven Kap. 9

- Anleggsbidragsmodellen
- Justeringsmodellen.

Dette er modeller som har til formål å legge til rette for at merverdiavgiften på infrastrukturkostnadene ikke blir en endelig kostnad for utvikler.

Melhus kommunestyre har i sak PS 87/17 vedtatt retningslinjer og delegering til å inngå avtaler om mva. kompensasjon for utbygger.

Samlet saksfremstilling		Arkivsak 1104/17	
Prinsippsak om ev inngåelse av avtaler om bruk av justeringsmodellen og/eller anleggsbidragsmodellen i forbindelse med utbyggingsavtaler			
Saksansvarlig	Rita Elin Moe		
Formannskapet		14.11.2017	PS 145/17
Kommunestyret		21.11.2017	PS 87/17

Vedtak:

I saker med politisk godkjente utbyggingsavtaler gir kommunestyret rådmannen fullmakt til å vurdere og forhandle med de aktuelle utbyggerne om justeringsmodellen skal benyttes. Dette innebærer også en fullmakt til å fremforhandle og underskrive avtaler om fordeling av mva. med aktuelle utbyggere (i henhold til her omtalte retningslinjer).

Som hovedregel skal justeringsmodellen benyttes. Fordelingen av samlet refundert mva fordeles 20/80 mellom kommunen og utbygger. Dette for å sikre rimeligere tomte- og boligareal og infrastruktur i kommunen.

Unntaksvis - og når det er tilgjengelige ressurser - kan anleggsbidragsmodellen benyttes. Ved bruk av anleggsbidragsmodellen, når kommunen også har alt praktisk arbeid selv, skal utbygger betale et anleggsbidrag tilsvarende nettokostnaden og med et tillegg tilsvarende mva. Ved bruk av Valdresmodellen (der utbygger forestår mye av det praktiske arbeidet) foreslås det at utbygger betaler et anleggsbidrag tilsvarende nettokostnaden og med et tillegg tilsvarende 70 % av mva.

Terskelen for at kommunen skal vurdere å gå inn på mva.-avtaler settes til NOK 2 000 000,-.