



## STAVANGER KOMMUNE

Rådmannen

Utbygging

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger

Besøksadr.: Olav Kyrres gate 19

Telefon: 51507090. Faks: 51507047

E-post: postmottak.utbygging@stavanger.kommune.no

www.stavanger.kommune.no

Org.nr. NO 964 965 226

Det kgl. kommunal- og regionaldepartement  
Pb 8112 Dep

0032 OSLO

KOMM. OG REG. DEP
02 DES 2005
05/2820-24
Ark. 444
Avd. BB / BY / ES

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE  
SRG-05/11050

ARKIVNR.  
611 L80 &00

JOURNALNR.  
064622/05

DATO  
28.11.2005

### FORSKRIFT OM AVGRENSING AV BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER - HØRING

Vi viser til departementets høringsbrev av 07.09.2005 med høringsfrist 01.12.2005.

Stavanger kommune har i mange år ført en aktiv utbyggingspolitikk med utstrakt bruk av utbyggingsavtaler. I disse utbyggingsavtalene har kommunen regulert bidrag til teknisk infrastruktur samt bidrag til arkeologiske arbeider, fjerning av forurensning, etablering av grøntområder, lekeplasser og andre fellesarealer.

Stavanger kommune har frem til i dag ikke inngått avtaler om bidrag til sosial infrastruktur. Årsaken til dette er at kommunen gjennom sin planlegging og budsjettering har sørget for å være i forkant når det gjelder eksempelvis skoler, sykehjem osv. Videre har en søkt å lokalisere utbyggingsområder til deler av kommunen som måtte ha ledig sosial infrastruktur. Dette kan vi gjøre fordi Stavanger er en stor kommune der det i enkelte behovssituasjoner er mulig å lokalisere utbyggingen til områder med ledig sosial infrastruktur. Det er imidlertid på det rene at ikke alle kommuner har denne muligheten.

Stavanger er en kommune med begrensede arealressurser. Fylkesdelplanen for nord Jæren forutsetter at utbyggingen og dermed befolkningsveksten i stor grad skal skje utenfor Stavangers grenser. Dette betyr at spesielt Stavangers nabokommune Sandnes vil oppleve et stort utbyggingspress. Fylkesdelplanen for nord Jæren forutsetter at det bygges en del mindre helt nye "bydeler" i utbyggings kommunene. I disse nye bydelene vil det være behov for ny teknisk og sosial infrastruktur. Dette er formidable oppgaver som vil være en stor økonomisk utfordring for disse kommunene i fremtiden.

De fremtidige utbyggingsområdene er i dag i noen grad fremdeles disponert til LNF-områder, men i nevnte fylkesdelplan forutsatt omdisponert til byggeområde i et 40-års perspektiv. Verdien på disse områdene som LNF-område er ca. kr. 10 pr. m<sup>2</sup>. Forventningene om en fremtidig utbygging har ført til at det i dag er prisforventninger på opp mot kr. 300 pr. m<sup>2</sup> for arealer i utkantene av disse områdene. Prisstigningen på kr. 290 pr. m<sup>2</sup> er et resultat av en forventning om utbygging. Dette er en verdistigning som er skapt av samfunnet og ikke av grunneieren. Det er

altså forventningen om at fellesskapet skal etablere blant annet nødvendig sosial infrastruktur som skaper verdistigningen.

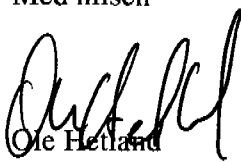
I de tilfeller der det foreligger en slik direkte sammenheng mellom verdistigning og forventning om offentlig investering i sosial infrastruktur bør det være anledning til å inngå utbyggingsavtaler om bidrag til sosial infrastruktur. Når det eksproprieres til fordel for det offentlige er det slått fast i vederlagsloven § 5 fjerde ledd at en skal se bort fra verdistigning "som kjem av planar som oreignaren har om framtidige investeringar". Så lenge denne type verdistigning ikke er ekspropriasjonsrettslig vernet bør det være adgang til å inngå utbyggingsavtaler om bidrag til sosial infrastruktur. Det er da en forutsetning at bidragene ikke er høyere enn den samfunnsskapte verdistigningen.

Da Stortinget behandlet lovforslaget om utbyggingsavtaler var de foran nevnte forhold ikke drøftet. Det er derfor grunnlag for å hevde at lovgiver ikke har ment at det offentlige skal være i en annen økonomisk situasjon som oreignar enn som part i en utbyggingsavtale.

Vi er oppmerksomme på at "Departementet kan gi samtykke til å fravike reglene i kapittel XI A der samfunnsmessige interesser tilsier det", jfr. § 64 f. Et slikt samtykke vil kunne avhjelpe en del tilfeller men denne ordningen gir dårlig forutberegnelighet. Forskriftsbestemmelser om adgang til å inngå avtale om sosial infrastruktur vil også redusere behovet for slike kreative løsninger som er nevnt i høringsbrevet pkt. 4.

For øvrig har ikke Stavanger kommune kommentarer til det som fremkommer i høringsbrevet.

Med hilsen

  
Ole Helland  
rådmann

  
for   
utbyggingsdirektør

Stein Racin Grødem  
eiendom-/juridisk sjef