



Det kgl. Kommunal- og regionaldep.
Postboks 8112 Dep.

0032 OSLO

| | |
|-------------------|--------------|
| KOMM. OG REG. DEP | |
| 16. DES 2005 | |
| 05/ 2820 - 43 | |
| Ark | 444 |
| Avd | BB/ BY / FSR |

| Saksnr. | Arkivkode | Avd/Sek/Saksb | Dato |
|----------|-----------|---------------|------------|
| 02/04192 | L8 &00 | TEK/STA/OJK | 14.12.2005 |

FORSKRIFT OM AVGRENSNING AV BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER- HØRINGSUTTALELSE FRA NES KOMMUNE

Vi viser til høringsbrev av 27.09.2005.

Da Nes kommune i stor grad har benyttet utbyggingsavtaler med bl.a. krav om bidrag til sosial infrastruktur, har vi gitt høringsforslaget en grundig behandling. Saken har således vært til behandling i kommunens næringsutvalget den 22.11.05, i formannskapet den 29.11.2005 og sist i kommunestyret den 13.12.2005.

Begge utvalgene og kommunestyret gjorde følgende enstemmige vedtak:

Høringsuttalelsen som foreslått i saksframlegget oversendes Kommunal- og regionaldepartementet som Nes kommunens uttalelse til forskrift om avgrensning av bruk av utbyggingsavtaler.

Nes kommune avgir således følgende høringsuttalelse:

Nes kommune beklager at framtidige utbyggingsavtaler gjennom vedtatte lovendring og foreslåtte forskrift vil innebære sterke begrensninger i kommunens avtalefrihet. Dette vil ikke gi nødvendig fleksibilitet til kommunene slik at utbyggingspress og kommuneøkonomi kan forenes på en smidig måte.

Utbyggingskontraktene bør være privatrettslige avtaler basert på frivillighet mellom kontraktpartene, som er kommunen og utbygger/tiltakshaver og/eller grunneier. Kommunens avtalemotpart er rimelig sikret ved at den delen av avtalen som er gjentatt som offentligrettslig vilkår med hjemmel i plan- og bygningsloven (rekkefølgebestemmelser) kan påklages, og ved at tiltakshaver kan påklage avslag på byggetillatelse. Offentlig medvirkning sikres gjennom planprosessen som oftest løper parallelt med forhandling av utbyggingsavtale.

Nes kommune har siden 1999 praktisert bruk av utbyggingsavtaler, hvor etablering av nødvendig sosial infrastruktur har vært et viktig element. Bidrag til sosial infrastruktur har sin bakgrunn i en tanke om at bygging av nye boliger medfører kostnader som selv på sikt ikke tjenes inn gjennom de inntektsøkninger nye innbyggere gir. Nes kommune er en minsteinntektskommune, og har ikke økonomisk evne til selv å bære konsekvensene av rask vekst. Det har derfor vært helt nødvendig å invitere utbyggere/grunneiere med på å bære investeringskostnader til sosial infrastruktur, som det enkelte utbyggingsområdet utløser behov for. Vi har valget mellom å begrense utbyggingen i omfang, begrense utbyggingstakten gjennom rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan eller å få tiltakshaver med på å bære kostnadene til nødvendige sosiale investeringer. Utbyggingsavtalene har således representert et forseringsbidrag. Kommunens praktisering av utbyggingsavtaler har ligget innenfor de rammer som er trukket opp i rundskriv H-5/02 fra Kommunal- og regionaldepartementet og Miljøverndepartementet. De pliktene som pålegges utbyggerne har en saklig sammenheng med de kommunale behov som utløses av byggeprosjektet, og er ikke uforholdsmessig tyngende.

Å begrense kommunenes frie avtalerett slik den nye loven og forskriftsforslaget innebærer, vitner om manglende forståelse for kommunens økonomiske situasjon, hvordan ulike tjenester finansieres og det ansvar som påhviler kommunen mht. å besørge ulike tjenestetilbud som rask utbygging utløser. Konsekvensene av endringene vil i verste fall være at kommunene må si nei til utbygging i en region hvor Stortinget har forutsatt stor vekst som følge av hovedflyplassvedtaket.

Endringene bærer videre preg av et stort press fra byggebransjen, som ønsker større fortjenestemarginer. Nes kommune har erfart at deler av byggebransjen er villige til å betale både to og tre ganger mer for råtomt enn det tilsvarende kostnader ved kommunale krav i en utbyggingsavtale utgjør. En utbygger bør ha stor fokus på helheten i sluttproduktet, slik at kundene blir fornøyde. For å unngå at hele kostnaden ved utbyggingsavtale legges på huskjøper, har Nes kommune vært svært opptatt av å bringe både utbygger og grunneier på banen tidlig i forhandlingene. Dette gjør at råtomtpris bedre kan gjenspeile at det faktisk påhviler området flere heftelser som følge av investeringer en utbygging fordrer. Gjennom utbyggingsavtaleforhandlingene i Nes har vi lykket godt med dette, samtidig som vi har skilt de seriøse utbyggere fra de useriøse.

Bruk av utbyggingsavtaler må tilpasses den veksten og etterspørselen som til en hver tid er i de ulike regioner, og ikke minst til kommunenes økonomiske situasjon. Det vil derfor være feil å si at de samme hensyn skal gjelde i Nes kommune som f.eks i Kautokeino kommune i Finnmark eller Førde kommune i Sogn og Fjordane. Bruk av utbyggingsavtaler, og hva disse skal inneholde av teknisk og sosial infrastruktur som utbyggingen utløser behov for, må derfor være opp til den enkelte kommune selv å bestemme. Nes kommune vil derfor be om at lovendringen og forskriftsforslaget trekkes tilbake og tilpasses den lovlige praksis som er etablert og den rettsstilstand som gjelder i dag.

Vedlagt følger utskrift av rådmannens saksframlegg, samt møteprotokoller fra den politiske behandlingen.