



Notat

Deres referanse: Vår referanse: Saksbehandler: Dato:
2017/765-3- Sofie Grøntvedt 12.06.2017
Railo

Vedlegg 1: Administrasjonssjefens anbefaling for forutsigbarhetsvedtak Longyearbyen lokalstyre

Utbyggingsavtale kan forhandles og inngås når Longyearbyen lokalstyre (LL) og en eller flere parter ser felles nytte av en slik avtale for å skape en forutsigbar og hensiktsmessig utbygging av et område. Utbyggingen må gjelde tiltak for gjennomføring av arealplan eller delplan vedtatt av LL som planmyndighet. I denne sammenheng anses LL som planmyndighet også i de tilfeller der planen er stadfestet av Sysselmannen.

1. Forholdsmessighet

Det er viktig at partene underveis i forhandlingene er opptatt av at utbyggingsavtalene må balanseres ut fra prioriterte behov og rimelighet. Utbyggingsavtalen skal baseres på nøkterne og reelle behov, slik at avtalen ikke representerer uforholdsmessige økonomiske belastninger for utbygger/grunneier eller LL. Avtalen skal legge til grunn en bærekraftig ressursdisponering og ta høyde for en viss grad av svingninger i markedet og at det økonomiske grunnlaget for virksomheten/utbyggingen derfor kan endres noe over tid.

2. Geografisk anvendelsesområde

Det kan inngås utbyggingsavtale for realisering av planer innenfor hele Longyearbyen planområde. Det vurderes likevel som mest aktuelt innenfor følgende områder:

Sentrum
Hotellneset
Sjøområdet
Hytteområdene

Se forøvrig pkt. 14 om nye delplaner

Utbyggingsavtalen kan også gjelde tiltak utenfor planområdet dersom det har sammenheng med realiseringen av planen, f.eks. virksomheten kan få virkning for fredete kulturminner eller naturmiljøet utenfor planområdet, jf. sml. § 58, eller det kan oppstå behov for undersøkelser, skjøtsel, vedlikehold eller tiltak for å beskytte kulturminner som følge av utbyggingen/virksomheten, jf. sml. §§ 44 og 45.

3. Type virksomhet/tiltak

Utbyggingsavtale kan inngås for all type virksomhet/tiltak som er søknadspliktige etter byggeforskriften for Longyearbyen, dersom vilkårene for utbyggingsavtale i pbl. kapittel 17 for øvrig er oppfylt.

Utbyggingsavtalen kan også brukes til å få gjennomført nødvendige undersøkelser, utredninger og kartlegging av behovet for tiltak eller valg av løsning for tiltak som er nødvendig for å realisere planen, f.eks. forurenset grunn, overvann, artskartlegging, sikringstiltak mm.

Det kan ikke inngås avtale om utbygging av sosial infrastruktur, jf. byggesaksforskriften (SAK) § 18-1.

4. Utbyggingsavtaler kan benyttes til følgende avklaringer

Hovedformålet med utbyggingsavtalen er å presisere og utdype detaljnivået og avstemme partenes forventninger til oppfyllelse av rekkefølgekrav i arealplan eller delplan eller til opparbeidelse av offentlig infrastruktur som følger av pbl. kapittel 18.

Avtalen kan også inneholde andre forhold som partene blir enige om.

Temaer som kan være aktuelle i en utbyggingsavtale omfatter bl.a. (listen er ikke uttømmende, og gjelder bare så langt det passer for det tiltaket/området utbyggingsavtalen gjelder):

1. opparbeidelse eller tilknytning til teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, veg, parkering (inkludert scooterparkering), gang-/ sykkelveger, trafikksikkerhetstiltak mm.
2. grønnstruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr,
3. parker og plasser, torg, turveger og stier, kyststi, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
4. kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer, herunder undersøkelser, skjøtsel, vedlikehold og tiltak for beskyttelse av kulturminner
5. kvaliteter og detaljutforming på bygg og anlegg
6. tiltakets arkitektur og estetikk
7. kunstnerisk utsmykning av offentlig rom
8. antall enheter, største og minste bolig-/kontorstørrelse
9. tilgjengelighet for alle
10. miljøtiltak som støytiltak, inneklima, miljøoppfølgingsprogram, bevaring av vegetasjonsdekke, bekjemping av fremmede arter, beskyttelse av naturmiljøet mm.
11. kartlegging og håndtering av overvann
12. kartlegging og håndtering av forurenset grunn
13. kartlegging og tiltak for sikring mot fare fra skred, flom og erosjon,
14. belysning
15. oppføring av gjerder
16. brannsikkerhet
17. rekkefølge og utbyggingshastighet/ tidspunkt for gjennomføring, samt krav til anleggsperioden
18. opprydding ved opphør av virksomheten/tiltaket, jf. sml. § 64
19. økonomiske bidrag til gjennomføring av tiltak

5. Standard for utførelse

All infrastruktur som skal overtas til eierskap, drift og vedlikehold av Longyearbyen lokalstyre, skal opparbeides etter den gjeldene standard for denne typen tiltak på det tidspunktet utbyggingsavtalen inngås. Presisering av denne standarden bør inkluderes i, eller legges ved avtalen.

Annen infrastruktur som ikke er offentlig, men anses å ha et allmennyttig formål, f.eks. utearealer, lekeplasser mm. skal opparbeides i henhold til krav stilt av den respektive fagseksjonen i LL. Dette skal avklares i utbyggingsavtalen, eller legges til avtalen som vedlegg.

6. Kostnadsfordeling

De enkelte utbyggingsområdene skal som hovedregel selv bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur og oppfyllelse av rekkefølgekrav.

LL kan kreve at det stilles bankgaranti for at øvrige parter i avtalen kan oppfylle sin del av avtalen.

7. Ansvarsfordeling

I utbyggingsavtalen skal det avklares hvem som skal stå ansvarlig både for kostnadene ved prosjektet, gjennomføringen av tiltaket og eierskap, drift og vedlikehold i fremtiden.

Det skal også avklares om utbyggingsavtalen kun gjelder partene i avtalen eller om den kan overdras til tredjepart.

8. Organisatoriske tiltak

Dersom det anses som hensiktsmessig vil LL vurdere om det skal inngås bestemmelser om organisatoriske tiltak for å sikre drift og vedlikehold i ettertid, f.eks. opprettelse av felles veilag eller ansvarlige for oppfølging av torg/ uteplasser eller felles parkeringsområder. LL vil likevel være tilbakeholden med å inngå bestemmelser om slike forhold, siden det kan være vanskelig å følge opp en slik avtale over tid med skiftende eiere/partner og samfunnsbehov.

9. Områdemodeller

Det kan inngås utbyggingsavtale med flere utbyggere i samme avtale, eller som parallelle prosesser, når formålet er å sikre opparbeidelse av felles infrastruktur for et større område. Det skal i så fall i forhandlingssituasjonen legges spesielt vekt på forholdsmessighet og likebehandling av utbyggere innenfor området. Med likebehandling menes det at utbygger yter i henhold til den nytten vedkommende anses å ha av tiltaket, med mindre partene er enige om en annen tolkning.

Der LL inngår separate avtaler (i parallelle prosesser) med flere utbyggere i samme område, bør utbyggerne vurdere om de trenger egne avtaler for å sikre at alle innenfor planområdet bidrar til realiseringen av kravene. LL kommer ikke til å være part i slike avtaler.

10. Boligososiale forhold

Ved utbygging av større boligprosjekter vil LL at det skal vurderes om det er behov for å stille krav til ulike boligososiale forhold, som f.eks. størrelse på boenheter, at enkelte boenheter skal bygges i henhold til standard for tilgjengelig bolig, samt at LL eller enkelte andre spesifiserte aktører skal ha forkjøpsrett til noen/alle boenhetene i prosjektet.

11. Særlig om sentrum

LL ønsker å benytte utbyggingsavtaler i sentrum for å sikre at gågata og torget på sikt opparbeides med en helhetlig utforming.

I utbyggingsavtaler i sentrum bør det også sees på mulige tiltak for å få realisert uteoppholdsarealer – grøntstruktur med formålsbetegnelse BUT.

12. Forskuttere offentlig infrastruktur

LL er åpen for at det i noen særlige tilfeller kan være aktuelt å inngå avtale om at utbygger forskutterer offentlig infrastruktur som på sikt helt eller delvis skal dekkes av LL, f.eks. gjennom rentefrie lån.

13. Offentlige anskaffelser

Reglene om offentlig anskaffelser gjelder ikke på Svalbard. Longyearbyen lokalstyre tilstreber likevel å bruke reglene så langt det passer. I utbyggingsavtalen skal det avklares om prinsippene for offentlige anskaffelser skal legges til grunn for tiltakene som gjennomføres i henhold til avtalen. Hovedregelen er at arbeid som skal forestås av Longyearbyen lokalstyre skal følge prinsippene for offentlige anskaffelser. Dersom det vurderes å gå bort fra hovedregelen om å bruke prinsippene for offentlige anskaffelser fra arbeid som forestås av LL, skal det opplyses særskilt om dette i høringen av utbyggingsavtalen.

Der det er tiltakshaver selv som er ansvarlig for å gjennomføre arbeidet i henhold til avtalen er det ikke nødvendig å sende prosjektet ut på anbud. Kravet til innsyn og gjennomsiktighet anses ivaretatt gjennom prosessen for medvirkning og offentlighet ved utarbeidelsen av utbyggingsavtalen.

14. Utarbeidelse av delplan

Ved oppstartsmøte for ny delplan skal det vurderes om det kan være relevant å bruke utbyggingsavtale for å gjennomføre planen, i så fall skal det vurderes om det bør lages eget forutsigbarhetsvedtak for delplanområdet.

15. Tidspunkt for inngåelse av utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale skal som hovedregel være inngått og vedtatt av lokalstyret før det gis rammetillatelse i byggesaken.

16. Utgifter til kvalitetssikring av avtalen

Ved inngåelse av utbyggingsavtale skal avtalen og eventuelle kostnadsberegninger som ligger til grunn for avtalen kvalitetssikres av en tredjepart som partene blir enig om. Kostnadene ved kvalitetssikringen dekkes av utbygger.