

Fastsettelse av tilknytningsgebyr

Utvalg	Utv.saknr.	Møtedato
Administrasjonsutvalget	37/14	27.05.2014
Lokalstyret	38/14	17.06.2014

Lokalstyrets behandling - 17.06.2014

Administrasjonsutvalgets innstilling ble vedtatt med 12 mot 1 stemme.

Lokalstyrets vedtak - 17.06.2014

Kapittel 5 i gebyrregulativet om tilknytningsgebyr endres, slik at Longyearbyen lokalstyre (LL) i medhold av plan- og bygningsloven § 18-1 krever at utbygger selv utfører bygging av vei, vann og avløp. Utbyggingen skal skje etter kravspesifikasjon utformet av LL. Når anlegget er ferdig opparbeidet gjennomføres det overtakelsesforretning av anlegget. Etter godkjenning av anlegget tilfaller anlegget LL, uten annet vederlag enn at LL får det fremtidige vedlikeholdet.

For fjernvarme og strøm gjennomfører LL utbyggingen. For fjernvarme videreføres gjeldende regler for beregning av tilknytningsgebyr, dvs. beregning etter kvm. For strøm videreføres gjeldende regler for tilknytningsgebyr for næringsbygg. For boliger og fritidsboliger legges følgende beregning til grunn for strøm: Basert på et effektuttak på inntil 12 kW pr bolig / fritidsbolig og ut fra prinsippet om inndekking av anleggskostnader, betales budsjetterte utbyggingskostnader. Anlegget forblir Longyearbyen lokalstyres eiendom og ytelsen benevnes som anleggsbidrag.

Endringene i gebyrregulativets kapittel 5 om tilknytningsgebyr gjelder der hvor vedtak om utbygging er fattet etter at disse endringsregler har trådt i kraft. Der hvor LL har gitt rammetillatelse, men ikke igangsettelsestillatelse, eller der LL har tatt kostnaden med utbyggingen og det er nødvendig å fatte nytt korrigerende vedtak om tilknytningsgebyr, gjelder bestemmelser i gebyrregulativets kapittel 5 som ble vedtatt 10.12.2013.

LL kan inngå avtale med utbygger om bygging av infrastruktur. En slik avtale forutsetter frivillighet fra begge parter.

Administrasjonssjefen kan, etter søknad eller på eget initiativ, ettergi tilknytningsgebyr helt eller delvis dersom gebyret anses som åpenbart urimelig, eller dersom gebyret ikke er i samsvar med prinsippet om selvkost i medhold av svalbardloven § 31 annet ledd.

Endringen trer i kraft 18.6.2014

Administrasjonssjefen får fullmakt til å redigere teksten om tilknytningsgebyr i gebyrregulativet 2014 i samsvar med dette vedtaket.

Administrasjonssjefen starter arbeidet med å se på muligheten for å endre byggesaksforskriften i den hensikt å etablere regler om refusjon.

Administrasjonsutvalgets behandling - 27.05.2014

Administrasjonssjefens anbefaling ble enstemmig vedtatt.

Administrasjonsutvalgets innstilling - 27.05.2014

Kapittel 5 i gebyrregulativet om tilknytningsgebyr endres, slik at Longyearbyen lokalstyre (LL) i medhold av plan- og bygningsloven § 18-1 krever at utbygger selv utfører bygging av vei, vann og avløp. Utbyggingen skal skje etter kravspesifikasjon utformet av LL. Når anlegget er ferdig opparbeidet gjennomføres det overtakelsesforretning av anlegget. Etter godkjenning av anlegget tilfaller anlegget LL, uten annet vederlag enn at LL får det fremtidige vedlikeholdet.

For fjernvarme og strøm gjennomfører LL utbyggingen. For fjernvarme videreføres gjeldende regler for beregning av tilknytningsgebyr, dvs. beregning etter kvm. For strøm videreføres gjeldende regler for tilknytningsgebyr for næringsbygg. For boliger og fritidsboliger legges følgende beregning til grunn for strøm: Basert på et effektuttak på inntil 12 kW pr bolig / fritidsbolig og ut fra prinsippet om inndekking av anleggskostnader, betales budsjetterte utbyggingskostnader. Anlegget forblir Longyearbyen lokalstyres eiendom og ytelsen benevnes som anleggsbidrag.

Endringene i gebyrregulativets kapittel 5 om tilknytningsgebyr gjelder der hvor vedtak om utbygging er fattet etter at disse endringsregler har trådt i kraft. Der hvor LL har gitt rammetillatelse, men ikke igangsettelsestillatelse, eller der LL har tatt kostnaden med utbyggingen og det er nødvendig å fatte nytt korrigerende vedtak om tilknytningsgebyr, gjelder bestemmelser i gebyrregulativets kapittel 5 som ble vedtatt 10.12.2013.

LL kan inngå avtale med utbygger om bygging av infrastruktur. En slik avtale forutsetter frivillighet fra begge parter.

Administrasjonssjefen kan, etter søknad eller på eget initiativ, ettergi tilknytningsgebyr helt eller delvis dersom gebyret anses som åpenbart urimelig, eller dersom gebyret ikke er i samsvar med prinsippet om selvkost i medhold av svalgloven § 31 annet ledd.

Endringen trer i kraft 18.6.2014

Administrasjonssjefen får fullmakt til å redigere teksten om tilknytningsgebyr i gebyrregulativet 2014 i samsvar med dette vedtaket.

Administrasjonssjefen starter arbeidet med å se på muligheten for å endre byggesaksforskriften i den hensikt å etablere regler om refusjon.

Anbefaling:

Kapittel 5 i gebyrregulativet om tilknytningsgebyr endres, slik at Longyearbyen lokalstyre (LL) i medhold av plan- og bygningsloven § 18-1 krever at utbygger selv utfører bygging av vei, vann og avløp. Utbyggingen skal skje etter kravspesifikasjon utformet av LL. Når anlegget er ferdig opparbeidet gjennomføres det overtakelsesforretning av anlegget. Etter godkjenning av anlegget tilfaller anlegget LL, uten annet vederlag enn at LL får det fremtidige vedlikeholdet.

For fjernvarme og strøm gjennomfører LL utbyggingen. For fjernvarme videreføres gjeldende regler for beregning av tilknytningsgebyr, dvs. beregning etter kvm. For strøm videreføres gjeldende regler for tilknytningsgebyr for næringsbygg. For boliger og fritidsboliger legges følgende beregning til grunn for strøm: Basert på et effektuttak på inntil 12 kW pr bolig / fritidsbolig og ut fra prinsippet om inndekking

av anleggskostnader, betales budsjetterte utbyggingskostnader. Anlegget forblir Longyearbyen lokalstyres eiendom og ytelsen benevnes som anleggsbidrag.

Endringene i gebyrregulativets kapittel 5 om tilknytningsgebyr gjelder der hvor vedtak om utbygging er fattet etter at disse endringsregler har trådt i kraft. Der hvor LL har gitt rammetillatelse, men ikke igangsettelsestillatelse, eller der LL har tatt kostnaden med utbyggingen og det er nødvendig å fatte nytt korrigert vedtak om tilknytningsgebyr, gjelder bestemmelser i gebyrregulativets kapittel 5 som ble vedtatt 10.12.2013.

LL kan inngå avtale med utbygger om bygging av infrastruktur. En slik avtale forutsetter frivillighet fra begge parter.

Administrasjonssjefen kan, etter søknad eller på eget initiativ, ettergi tilknytningsgebyr helt eller delvis dersom gebyret anses som åpenbart urimelig, eller dersom gebyret ikke er i samsvar med prinsippet om selvkost i medhold av svalbardloven § 31 annet ledd.

Endringen trer i kraft 18.6.2014

Administrasjonssjefen får fullmakt til å redigere teksten om tilknytningsgebyr i gebyrregulativet 2014 i samsvar med dette vedtaket.

Administrasjonssjefen starter arbeidet med å se på muligheten for å endre byggesaksforskriften i den hensikt å etablere regler om refusjon.

Saksopplysninger:

KRD konkluderte 30. september 2013 med at to gebyrer som gjaldt tilknytningsgebyr for vei ikke var fastsatt i samsvar med selvkostprinsippet, se vedlegg. De fastsatte gebyrene ble derfor vurdert å være ugyldige. Konklusjonen kom som følge av klage fra et firma over mottatt krav på tilknytningsgebyr vei.

Konklusjonen innebærer at gebyrregulativets bestemmelser om tilknytningsgebyr vei må endres. Ettersom LL også krever inn tilknytningsgebyr for vann, avløp, fjernvarme og strøm fant administrasjonssjefen det hensiktsmessig å vurdere om bestemmelsen om tilknytningsgebyr for disse tjenestene også bør endres.

LL har bedt advokatfirmaet Haavind AS om en vurdering av hvordan tilknytningsgebyrene for vei, vann, avløp, fjernvarme og strøm bør utformes, eventuelt om utbyggingen av den tekniske infrastrukturen kan overlates til den enkelte utbygger. Vurderingen følger vedlagt. Vurderingen må leses for å få innsikt i problematikken rundt fastsettelse av tilknytningsgebyr.

I dagens gebyrregulativ fastsettes tilknytningsgebyr for vei ved at T-BRA (tillatt bruksareal) til det aktuelle tiltaket multipliseres med en på forhånd fastsatt sum. Tilknytningsgebyr for vann, avløp og fjernvarme fastsettes på samme måte, mens tilknytningsgebyr for strøm kort fortalt tilsvarer budsjetterte utbyggingskostnader samt et fastbeløp.

Det fremkommer av Svalbardloven § 31 annet ledd at LL har ansvaret for infrastruktur i Longyearbyen som ikke er tillagt staten eller andre, og at lokalstyret kan fastsette gebyr for slike tjenester.

I notatet fra Haavind AS beskrives hvilke muligheter LL har for å kreve inn kostnader knyttet til utbygging av infrastrukturen:

«Vei:

1. LL forestår utbyggingen av veinettet og krever et tilknytningsgebyr. Fastsettelsen av tilknytningsgebyret må basere seg på hvilke kostnader LL har hatt med utbyggingen av den konkrete veien. Disse kostnadene må videre utjevnes på de eiendommer som tilknyttet eller

kan tilknyttes veien. Et tilknytningsgebyr basert på en fordeling av kostnader mellom eiendommer vil ha likhetstrekk med regler om refusjon. Dette fordi begge "regelsett" fastsetter en tilbakebetaling av utgifter LL har blitt påført. Til forskjell fra refusjonsbestemmelsene vil tilknytningsgebyret være basert på at det opereres med en på forhånd fastsatt sum som multipliseres med antall meter vei som bygges. Ved refusjonsbestemmelser vil fastsettelsen av gebyret i større grad hensynta eiendommens størrelse og utnyttelsesgrad.

2. LL gjennomfører utbyggingen av vei knyttet til byggeprosjektet og får disse utgiftene refundert fra de som får byggeklare tomter som følge av utbyggingen. Dette vil forutsette at det vedtas tilpassende regler om refusjon i byggesaksforskriften for Longyearbyen. Det vises her til at de alminnelige refusjonsbestemmelsene i plan- og bygningsloven ikke kommer til anvendelse i Longyearbyen. Vi vil imidlertid anbefale at det ses hen til de alminnelige bestemmelsene i plan- og bygningsloven når LL fastsetter refusjonsbestemmelsene. Utgangspunktet ved refusjonsfastsettelse er at LL får tilbakebetalt de utgiftene som LL har blitt påført med bygging av den konkrete veien. Kostnadene skal da fordeles mellom de eiendommer som får byggeklare tomter som følge av veibyggingen.
3. LL krever at utbygger selv utfører byggingen av nødvendig veiadkomst til tomten, jfr. plan- og bygningsloven § 18-1. På samme måte som under punkt 2 er det i et slikt tilfelle naturlig at det inntas tilpassede bestemmelser om refusjon i byggesaksforskriften for Longyearbyen. Dette for at utbygger skal kunne få refundert deler av de utgiftene han har blitt påført fra andre eiendommer som kan knyttes til veien. Forskjellen mellom punkt 2 og punkt 3 er at i punkt 2 er det LL som forestår utbyggingen, mens i punkt 3 er det utbygger.
4. Inngår avtale med byggherre om utbyggingen av veiadkomsten til tomtene. En slik avtale vil forutsette frivillighet fra begge parter. Dette medfører at LL ikke kan kreve eller sette som vilkår for byggetillatelse at slik avtale blir inngått. I avtalen kan det fastsettes bestemmelser om refusjon.
5. En mulighet vil trolig også være å øke veigebyret. I et slikt tilfelle vil det være veigebyret som finansierer utbyggingen.

Vann og avløp:

1. LL kan forestå utbyggingen og kreve kostnadene refundert. LL kan operere med tilknytningsgebyr der gebyret beregnes etter boligens areal.
2. LL kan sette som vilkår i forbindelse med behandling av byggesøknad at byggherre bygger ut hovedledning for vann- og avløpsnett og knytter seg til dette, jf. plan- og bygningsloven § 18-1 jf. §§ 27-1 og 27-2. Kostnadene med utbyggingen tas av byggherren, og LL kan stille krav til spesifikasjoner innenfor nærmere angitte grenser. Etter ferdigstilling må LL overta anleggene og forestå vanlig vedlikehold. Dersom LL overlater utbyggingen av vann- og avløpsnett til utbyggeren vil det være naturlig at det inntas bestemmelser i byggesaksforskriften om refusjon slik at utbyggeren kan kreve deler av sine utgifter refundert fra eiendommer som blir byggeklare som følge av tiltaket.
3. LL kan inngå avtaler med byggherre om utbyggingen av vann- og avløpsnett. I en slik avtale kan man nærmere regulere utbyggingen, og eventuelt fastsette regler om refusjon for senere private tilknytninger. En avtale må være basert på frivillighet mellom partene. LL kan dermed ikke sette som vilkår for byggetillatelse at avtale inngås.

Fjernvarme:

LL har ikke hjemmel til å kreve at utbyggeren forestår utbyggingen av fjernvarmeanlegget.

LL kan forestå utbyggingen av fjernvarmeanlegget og kreve kostnadene refundert. Vi vurderer det dit hen at LL kan operere med tilknytningsgebyr beregnet etter byggets areal.

LL kan også inngå avtale med en utbygger om utbyggingen av fjernvarmeanlegget. En slik avtale vil forutsette frivillighet fra begge parter. LL kan dermed i utgangspunktet ikke kreve eller sette som vilkår for byggetillatelse at avtale blir inngått. Dersom LL og utbygger inngår avtale kan det i avtalen reguleres nærmere utbyggers adgang til refusjon fra andre private parter som knytter seg til fjernvarmeanlegget.

Strøm:

Vi vurderer det dit hen at LL kan kreve et anleggstilskudd basert på nåværende regler for næringsbygg. Forutsetningen er at det gebyr som kreves inn ikke overstiger de samlede kostnadene med den enkelte tilknytningen.

For boliger vil vi anbefale at LL fastsetter et gebyr basert på en utregningsmodell lik den som er for næringsbygg. Dersom man velger å kreve inn et tilknytningsgebyr på samme måte som i dag vil vi anbefale at det inntas en dispensasjonsbestemmelse. Begrunnelsen for dette er at dispensasjonsbestemmelsen kan anvendes i de tilfeller man ser at det forhåndsfastsatte beløpet ikke er i samsvar med selvkostprinsippet.»

Vurdering:

Administrasjonssjefen oppsummerer mulighetene som Haavind AS beskriver i 5 alternativer:

1. LL gjennomfører utbygging av infrastrukturen i nye utbyggingsområder og krever inn et tilknytningsgebyr.
 - For vei fastsettes tilknytningsgebyret etter en på forhånd fastsatt sum som multipliseres med antall meter vei som bygges. «En på forhånd fastsatt sum» må igjen basere seg på hvilke kostnader LL har med utbygging av den konkrete veien (dagens beregning basert på byggets areal faller bort).
 - For vann og avløp fastsettes tilknytningsgebyret etter byggets areal (slik som i dag)
 - For fjernvarme fastsettes tilknytningsgebyret etter byggets areal (slik som i dag)
 - For strøm til næringsbygg fastsettes et tilknytningsgebyr pr/KW installert effekt for bakenforliggende nett og i tillegg budsjetterte utbyggingskostnader (slik som i dag)
 - For strøm til boliger / fritidsboliger fastsettes tilknytningsgebyr ut fra prinsippet om inndekking av anleggskostnader, dvs at budsjetterte utbyggingskostnader betales (dagens engangstilskudd faller bort).
2. LL gjennomfører bygging av infrastruktur og får kostnadene refundert fra de som får byggeklare tomter som følge av utbyggingen. Byggesakforskriften må endres før ordningen med refusjon kan iverksettes. Slik endring kan ta 1 – 2 år.
3. LL krever at utbygger selv utfører bygging av infrastrukturen. Utbyggingen gjennomføres etter kravspesifikasjon utformet av LL. Når anlegget er ferdig opparbeidet gjennomføres det overtakelsesforretning av anlegget. Etter godkjenning av anlegget tilfaller anlegget LL uten annet vederlag enn at LL får det fremtidige vedlikeholdet. Utbygger vil i et slikt tilfelle ikke ha muligheten til å kreve refusjon fra andre som potensielt knytter seg til infrastrukturen, da plan- og bygningslovens regler om refusjon ikke kommer til anvendelse.
4. LL inngår avtale med utbygger om bygging av infrastruktur. En slik avtale forutsetter frivillighet fra begge parter. Utbyggingen gjennomføres etter kravspesifikasjon utformet av LL. Når anlegget er ferdig opparbeidet gjennomføres det overtakelsesforretning av anlegget. Etter godkjenning av anlegget tilfaller anlegget LL uten annet vederlag enn at LL får det fremtidige vedlikeholdet.

5. LL øker de årlige gebyrene til vei, vann, avløp, fjernvarme, slik at de årlige gebyrene bidrar til å betjene lån som opptas for å bygge ut infrastrukturen.

I alternativ 1 og 2 kan LL komme i en situasjon der LL må forskuttere kostnadene for utbygging av vann, avløp, vei og fjernvarme, da tilknytningsgebyrer / refusjoner innbetales etter hvert som et område tas i bruk. Alternativ 2 er for øvrig ikke aktuelt på kort sikt, da byggesakforskriften må endres. I alternativ 3 og 4 er det utbyggeren selv som håndterer økonomien i utbyggingen.

I alternativ 5 bidrar alle som betaler årlige gebyrer til å finansiere utbygging av infrastruktur.

Administrasjonssjefen ønsker ikke at LL skal sitte med en økonomisk risiko knyttet til etablering av infrastruktur som utbygger trenger for å kunne bygge på / i et område. Administrasjonssjefen anbefaler at LL krever at utbygger selv utfører byggingen av infrastrukturen, etter kravspesifikasjon utformet av LL. Dette innebærer at utbygger må dekke kostnadene med å etablere infrastrukturen, både i nye utbyggingsområder og ved fortetting / bygging i eksisterende områder.

LL kan kreve dette for vei, vann og avløp, men ikke for fjernvarme og strøm. Samtidig bør gebyrregulativet åpne for at det kan inngås avtale med utbygger om bygging av infrastruktur. Slike avtaler vil trolig være mest aktuelle ved utbygging av større bolig- og næringsområder. Gjennom slike avtaler vil man kunne regulere mer tilpassede regler knyttet til den konkrete utbyggingen.

Alternativet er at LL viderefører praksisen med tilknytningsgebyr, jfr. punkt 1.

Uansett valg av alternativ, bør det inntas en dispensasjonsbestemmelse i gebyrregulativet som gir grunnlag for at det i enkelte tilfeller kan være nødvendig å fastsette tilpassede tilknytningsgebyr. Videre bør det ses på muligheten for å endre byggesakforskriften slik at den inneholder regler om refusjon.

Forholdet til allerede innbetalte tilknytningsgebyr på vei

I avgjørelse 30. september 2013 konkluderte KRD med at to gebyrer som gjaldt tilknytningsgebyr for vei ikke var fastsatt i samsvar med selvkostprinsippet og dermed ugyldig. Administrasjonssjefen mener at LL må vurdere om også andre innbetalte tilknytningsgebyr for vei ikke er fastsatt i samsvar med selvkostprinsippet. Vurderingen kan resultere i at LL må tilbakebetale tilknytningsgebyr vei til utbyggere. Dette vil bero på en konkret vurdering. I medhold av foreldelseslovens alminnelige bestemmelser er et krav foreldet etter tre år. Administrasjonssjefen ser derfor for seg å gjøre slik vurdering for tilknytningsgebyr innbetalt de 3 siste årene.

Fastsettelse av nytt tilknytningsgebyr vil basere seg på hvilke kostnader LL har hatt med utbyggingen av den konkrete veien. Disse kostnadene må utjevnes på de eiendommer som tilknyttes eller kan tilknyttes veien. Dersom LL ser, etter konkret vurdering, at det er avvik mellom det innbetalte tilknytningsgebyret og nevnte vurdering vil det kunne være grunnlag for tilbakebetaling.

Det er lite trolig at LL kan fakturere ut et høyere tilknytningsgebyr for vei enn det som utbygger allerede har betalt.

For de tilfeller der LL allerede har/kommer til å tilbakebetale innbetalt tilknytningsgebyr for vei vil det måtte fattes nytt korrigert vedtak om innbetaling hvis man ser det er grunnlag for det. Det anbefales derfor at det gjeldende regelverk for tilknytningsgebyr vedtatt av lokalstyret 10.12.13 med tilhørende bestemmelse om mulig skjønnsmessig fastsettelse av tilknytningsgebyr videreføres for disse tilfeller. Der hvor LL har gitt rammetillatelse, men ikke igangsettelsestillatelse, foreslås det at nåværende bestemmelser i gebyrregulativets kapittel 5 videreføres også for disse.

Vedlegg:

- 1 Brev fra KRD: Lovlighetskontroll av gebyrer utstedt av Longyearbyen lokalstyre
- 2 Notat fra Haavind AS: Vurdering av tilknytningsgebyr