



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 23/13631-4
Saksbehandler Ingunn Kilen Thomassen

Utvalg	Møtedato
Samfunnsutvalget	21.03.2024
Bystyret	04.04.2024

Ansvar for kostnader til nødvendig infrastruktur

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Kostnader til nødvendig infrastruktur til næringsområdet på Helle skal fordeles mellom utbygger og Arendal kommune, slik det kommer frem av pkt. 1-3 i sak 135/2023.
2. Kommunens andel av disse kostnadene, som skal fremforhandles gjennom en utbyggingsavtale, dekkes delvis gjennom selvkost og kommunens ordinære budsjett
3. Kommunedirektøren bes innarbeide de nødvendige kostnadene i budsjett for 2025-2028

Vedlegg

Ingen vedlegg

Sammendrag

I august 2023 behandlet Arendal bystyre en sak som gjaldt prinsipper for dekning av infrastruktur [elnnsyn - Prinsipper for dekning av kostnader til infrastruktur – Bystyret \(31.08.2023\) – Politisk sak](#), og fattet følgende vedtak:

1. *Kommunen skal som hovedregel ikke igangsette reguleringsplanarbeid som ikke er i tråd med gjeldende arealplaner og hvor området ikke har nødvendig tilrettelagt infrastruktur med mindre dette gir stor samfunnsmessig nytte.*
2. *Tilgang og kapasitet på infrastruktur skal kartlegges i kommuneplan og reguleringsplan*
3. *Kostnader til nødvendig infrastruktur fordeles mellom utbygger og kommune etter disse prinsippene:*
 - a. *Infrastrukturbehov som alene kommer den planlagte utbyggingen/tiltaket til gode, dekkes i sin helhet av utbygger*
 - b. *Infrastruktur som utløses av den planlagte utbyggingen/tiltaket, men som også vil tjene kommunens behov, dekkes delvis av utbygger og delvis av kommunen etter en konkret vurdering*
 - c. *Kommunens gjeldende kommuneplan og vedtatt handlings- og økonomiplan vil være førende for hva som skal prioriteres*
4. *Næringsområder som det er meldt oppstart av reguleringsplan for omfattes ikke av de nye reglene, men følger praksis omtalt i saksfremlegget:
I Arendal kommune har praksis vært at kommunen har tatt kostnaden med å legge til rette for vann og avløp til næringsområdenes tomtegrense, når det ikke har vært tilstrekkelig kapasitet, eller infrastrukturen ikke ligger klart i nærheten.*

Kommunedirektørens forslag til vedtak inneholdt ikke punkt 4. Dette punktet kom inn som forslag til vedtak fra politikerne under selve behandlingen av saken. Bakgrunnen for at dette tilleggspunktet ble vedtatt var et politisk ønsket om å sikre forutsigbarhet for utbygging av blant annet det planlagte næringsområdet på Helle.

I og med at punkt 4 ikke var en del av kommunedirektørens forslag til vedtak, har det ikke vært en del av kommunedirektørens utredningsplikt/-ansvar. Konsekvenser av vedtaket ble følgelig derfor heller ikke belyst i saksfremlegget. I etterkant av vedtaket har det dukket opp spørsmål som gjør at det er behov for en avklaring av vedtakets punkt 4.

Fakta

I saken fra august 2023 ble det vist til at praksis har vært at kommunen dekker infrastruktur-kostnader frem til tomtegrensen. Det er imidlertid kun to nye næringsområder som er etablert i Arendal kommune i nyere tid (Agderparken Nord og Eyde Energipark), som det er naturlige å sammenlikne med. For begge disse områdene var etablering av infrastruktur en del av forsterkning av kommunens hovedvannforsyning, og ble derved iverksatt uavhengig av etableringen av næringsområdene.

Det blir da noe upresist å vise til en *praksis* for hvordan kostnader til infrastruktur er håndtert i Arendal kommune, og kommunedirektøren ser at denne formuleringen kan ha bidratt til å skape usikkerhet rundt fakta i saken.

I tillegg til de to nevnte næringsområdene, har imidlertid kommunen inngått flere utbyggingsavtaler med utbyggere av prosjekter med kombinasjon av bolig og næring, eksempelvis Barbu park og His. I disse avtalene bidrar utbygger med et anleggsbidrag til dekning av ulik type infrastruktur, herunder vann og avløp, grøntstruktur, park og lekeområder.

Helle næringsområdet er planlagt i et område som ligger veldig langt unna all etablert infrastruktur. Etablering av næring i et slikt område vil utløse behov for mye ny infrastruktur, med tilhørende store kostnader. Dette skiller Helle fra de to tidligere nevnte utbyggingsområdene.

Kommunedirektøren har gjort foreløpige beregninger av kostnader knyttet til etablering av ny infrastruktur for Helle næringsområde:

- Kostnader etablering av vann; 15 millioner kroner

- Kostnader etablering av avløp; 15 millioner kroner

Kommunedirektørens foreløpige vurdering er at selvkost kan dekke inntil 10 millioner kroner av den totale kostnaden til infrastruktur på Helle, hvilket igjen vil påvirke innbyggernes gebyrer. Det resterende beløp må dekkes av «kommunekassen».

Når kommunen skal gjennomføre investeringer forutsettes det at disse tas inn i kommunens budsjett. I budsjettsammenheng må det gjøres prioriteringer.

Kommunedirektøren har et hovedansvar for at kommunen oppfyller lovpålagte oppgaver, og kostnader til dekning av disse må prioriteres foran andre investeringer og utgiftsposter.

Vurderinger

Vedtaket av 31. august 2023 avklarer hvordan kostnader til nødvendig infrastruktur skal dekkes i forbindelse med utbygginger, og utgangspunktet er at utbygger dekker disse kostnadene.

Tiltak på infrastruktur, som utløses av utbyggingen, men som også kommer kommunen til gode, skal imidlertid bekostes av utbygger og kommune i fellesskap. Dette reguleres gjennom en utbyggingsavtale i tråd med plan- og bygningsloven kapittel 17.

Næringsområdet på Helle hadde meldt oppstart av reguleringsplan før 31. august 2023 og omfattes derfor ikke av prinsippene i punktene fra 1 til 3.

Når denne tolkningen legges til grunn betyr det at kommunen alene skal dekke alle kostnader til infrastruktur frem til tomtegrensen for næringsområdet på Helle.

Formålet med saken i august 2023 var å skape forutsigbarhet, både for kommunen og for utbyggere. Punkt 4 i vedtaket sier imidlertid ikke noe om tidshorizonten eller på hvilket nivå kommunens tilrettelegging av infrastruktur skal være på.

Investeringer som kommunen skal foreta må innarbeides i kommunens budsjett. I den sammenheng må det gjøres en prioritering, og fra kommunens side må lovpålagte oppgaver prioriteres. Dette vil kunne resultere i mindre forutsigbarhet i forhold til når kommunen kan igangsette utbygging av infrastruktur frem til industriområdet på Helle.

Helle næringsområde er også avhengig av at den nye fylkesveien etableres. Arendal kommune har gjennom flere år jobbet for å få finansiering av denne veien inn i statsbudsjettet. Dette arbeidet fortsetter i samarbeid med Agder fylkeskommune og har svært høy prioritet. Uten denne veien vil ikke næringsområdet på Helle la seg realisere.

Av hensyn til forutsigbarhet mener kommunedirektøren derfor det vil skape mer forutsigbarhet om partene inngår en utbyggingsavtale, i tråd med punkt 3 i vedtaket fra august 2023. Partene forhandler da frem en avtale som fordeler kostnadene til nødvendig infrastruktur i tilknytning til utbyggingen på Helle. Gjennom forhandlingene gjøres det også en vurdering av hvor stor kostnadsbelastning utbyggingen av Helle næringsområde vil tåle. Basert på den kostnadsfordelingen som partene blir enige om, vil kommunen innarbeide dette i budsjettet. Etter kommunedirektørens vurdering vil dette redusere usikkerheten i forhold til finansiering, da kostnaden som legges på kommunen vil bli lavere.

Kommuneplanens føringer

Kommuneplanen inneholder ikke føringer for hvordan kostnader til infrastruktur skal dekkes ved utbygging, så kommunedirektøren anbefaler at dette tas inn i kommuneplanen ved neste revidering.

Vurdering av klimakonsekvenser

Enhver utbygging påvirker natur og klima. Disse konsekvensene utredes og belyses imidlertid gjennom arbeidet med reguleringsplaner.

Driftsmessige konsekvenser

Dersom bystyret vedtar kommunedirektørens innstilling i denne saken, vil kostnader knyttet til etablering av infrastruktur til næringsområde på Helle fordeles mellom utbygger og kommunen

gjennom en konkret forhandling. Dette vil bidra til at kommunens kostnader til denne investeringen må innarbeides i budsjettet. Etter kommunedirektørens vurdering vil det være lettere å kunne prioritere dette når kostnadene fordeles mellom utbygger og kommunen.

Alternative løsninger

Dersom kommunen skal følge punkt 4 i vedtaket fra 31.08.23, og alene dekke alle kostnader knyttet til etablering av infrastruktur for Helle næringsområdet frem til tomtegrensen, vil det innebære en kostnad som foreløpig er anslått til ca 30 millioner kroner. En kostnad i denne størrelsesorden må innarbeides i budsjett, og prioriteres opp mot andre lovpålagte oppgaver som kommunen skal finansiere. Jo høyere kostnaden blir som legges på kommunen, jo større er usikkerheten i forhold til tidsaspektet for når den kan innarbeides i budsjettet.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler overfor Arendal bystyre at kostnader til nødvendig infrastruktur til næringsområdet på Helle dekkes etter prinsippene i punkt 1 til 3. Dette begrunnes i at kommunedirektøren ikke fikk anledning til en forsvarlig utredning av vedtakspunkt 4 i sak [135/2023 elnnsyn - Prinsipper for dekning av kostnader til infrastruktur – Bystyret \(31.08.2023\) – Politisk sak](#)