



AREMARK  
KOMMUNE

## Møteinnkalling

---

**Utvalg:**     **Formannskap**  
**Møtested:**  Kommunestyresalen, Aremark rådhus  
**Dato:**       19.10.2017  
**Tidspunkt:**  17:00

---

Eventuelt forfall må meldes snarest på tlf. 69199600.  
Utvalgssekretær innkaller vararepresentanter.  
Vararepresentanter møter etter nærmere beskjed.

Sakspapirer til sak 78/17 Søndre Aremark Vannverk - avklaringer og videre prosess ettersendes.

Geir Ragnar Aarbu  
Ordfører

Anne Mørk-Tønnesen  
Utvalgssekretær

## Saksliste

<b>Utvalgs- saksnr</b>	<b>Innhold</b>	<b>Unntatt offentlighet</b>
PS 72/17	Godkjenning av innkalling	
PS 73/17	Godkjenning av sakliste	
PS 74/17	Godkjenning av protokoll fra forrige møte	
PS 75/17	Regnskapskontroll 2017 - tertialrapport 2/2017	
PS 76/17	Finansforvaltningen pr. 31.08.2017	
PS 77/17	Gjennomføring av utbygging av Fladebygrenda boligfelt	
PS 78/17	Søndre Aremark Vannverk - avklaringer og videre prosess	
PS 79/17	Orienteringer	
PS 80/17	Grunngitte spørsmål etter § 20 i reglement for utvalg	
PS 81/17	Forespørsler	

**PS 72/17 Godkjenning av innkalling**

**PS 73/17 Godkjenning av sakliste**

**PS 74/17 Godkjenning av protokoll fra forrige møte**



## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	75/17	19.10.2017
Kommunestyret		

### Regnskapskontroll 2017 - tertialrapport 2/2017

Vedlegg  
1 2.tertial rapport

#### Saksopplysninger

I følge forskrift om årsbudsjett § 10 skal rådmannen gjennom budsjettåret legge fram rapporter for kommunestyret som viser utviklingen i inntekter og innbetalinger og utgifter og utbetalinger i henhold til det vedtatte årsbudsjett. Uttrykket ”gjennom året” og ”rapporter” angir at slik rapportering skal skje med jevne mellomrom og minimum to ganger pr. år i tillegg til behandlingen av årsregnskapet. Regnskapet er nå ajourført for perioden 01.01.17 – 31.08.17.

#### Vurdering

Rådmannen innstiller på at tertialrapport for 2. tertial 2017 tas til etterretning.

#### Rådmannens innstilling

Tertialrapport 2/2017 for perioden 01.01.17 – 31.08.17 tas til etterretning.

## TERTIALRAPPORT PR 31.08.17

Tjenesteområde	2017 Regnskap	2017 Årsprognose	2017 Årsbudsjett	Prognoseavvik
11 - Sentraladministrasjon	9 255 786	18 244 040	18 182 528	61 512
21 - Barnehage	3 758 888	6 826 938	7 018 092	-191 154
21 - Skole	14 037 663	22 199 127	22 343 032	-143 905
21 - Kultur	1 281 707	2 300 566	2 578 039	-277 473
31 - Barnevern, psykiatri og helse	4 318 588	7 026 039	7 408 326	-382 287
32 - NAV	2 612 436	4 060 731	3 988 794	71 937
33 - Pleie og omsorg	21 414 970	31 528 186	30 851 106	677 080
41 - Landbruk, plan, miljø og viltforvaltning	976 957	2 063 694	2 163 591	-99 897
43 - Teknisk	5 830 708	11 159 325	10 248 311	911 014
44 - VAR-området	-2 182 541	-1 133 280	-3 313 471	2 180 191
45 - Brann og feiing	665 310	1 689 084	1 753 154	-64 070
80 - Frie inntekter	-67 095 714	-102 234 065	-102 149 000	-85 065
90 - Avskrivninger	0	-5 035 502	-5 035 502	0
91 - Renter, utbytte og lån	3 063 693	3 764 776	3 813 000	-48 224
92 - Fond og resultat	0	150 000	150 000	0
<b>Totalsum</b>	<b>-2 061 550</b>	<b>2 609 660</b>	<b>0</b>	<b>2 609 660</b>

Sykefravær t.o.m. august for hele kommunen:

Langtid: 5,6 %      Korttid: 1,7 %      Totalt: 7,3 %

Kommentarer økonomi:

Prognosen viser et merforbruk på kr 2 698 180 totalt sett for hele kommunen. Hvis en ser bort fra VAR-området, viser prognosen et merforbruk på 517 988. Det gjelder i hovedsak merforbruk på virksomhetene Pleie og omsorg og Teknisk.

Andre kommentarer/utfordringer:

Virksomhetslederne rapporterer til administrasjonen månedlig etter en fastlagt mal. Det rapporteres på sykefravær, avviksmeldinger, timebankavvik, fremdrift i forhold til BMS, m.m og ikke kun på økonomi. Rapporteringsmetoden er endret fra budsjettavvik til prognoser.

Det vises ellers til kommentarer på den enkelte virksomhet.

Tjenesteområde	2017 Regnskap	2017 Årsprognose	2017 Årsbudsjett	Prognoseavvik
11 - Sentraladministrasjon	9 255 786	18 244 040	18 182 528	61 512

Sykefravær t.o.m. august :

Langtid: 4,9 %      Korttid: 1,7 %      Totalt: 6,6 %

Kommentarer økonomi:

Lite merforbruk på kr 61 512. Noe merforbruk ift lisenser, programvare og stillingsannonser.

Tjenesteområde	2017 Regnskap	2017 Årsprognose	2017 Årsbudsjett	Prognoseavvik
21 - Barnehage	3 758 888	6 826 938	7 018 092	-191 154

Sykefravær t.o.m. august :

Langtid: 4,9 %      Korttid: 1,8 %      Totalt: 6,7%

Timebank:

Ingen timebank for 2017.

Avviksmeldinger:

Nei.

Kommentarer økonomi:

Positivt prognoseavvik på kr 191 154.

Andre kommentarer/utfordringer:

**Lykkes med:** Oppdatering av Compilo fortsetter kontinuerlig. Montert utelys. Matsservering en gang i uken, stort sett varm mat. Pr august 55,6 plasser, personal for 60. Abbonerer på MY Kid informasjonsportal- hjelpemiddel ift hjem og barnehage.

**Utfordringer:** Styrerne må jobbe mer i miljøet til tider ved sykefravær og ferie. Oppgradering av inventar og utstyr, bedre arbeidsplasser/utstyr til pedagogene, utvendig lekeutstyr og utvendig vedlikehold.

Venteliste pr 31.08.17:

0

Antall brukere pr 31.08.17:

45/55,6.

Tjenesteområde	2017 Regnskap	2017 Årsprognose	2017 Årsbudsjett	Prognoseavvik
21 - Skole	14 037 663	22 199 127	22 343 032	-143 905

Sykefravær t.o.m. august : Langtid: 7,3% Korttid: 1,1 % Totalt: 8,4 %  
 Timebank: Timebank er ajour.  
 Avviksmeldinger: Ja.

Kommentarer økonomi: Positivt prognoseavvik på kr 143 905.

**Lykkes med:** Sertifisering som helsefremmende skole. Gjennomført oppgradering av skoleanlegget.

Andre kommentarer/utfordringer:

**Utfordringer:** Forventet bemanningsreduksjon, økning i antall ressurskrevende elever, planleggingen knyttet til et forholdsvis stort innslag av gjesteelever samstidig som vi som kommune har gjesteelever i andre kommuner.

Antall brukere pr 31.08.17:

212

Tjenesteområde	2017 Regnskap	2017 Årsprognose	2017 Årsbudsjett	Prognoseavvik
21 - Kultur	1 281 707	2 300 566	2 578 039	-277 473

Sykefravær t.o.m. august : Langtid: 0,0 % Korttid: 3,2 % Totalt: 3,2 %  
 Avviksmeldinger: 0

Kommentarer økonomi: Et lite positivt prognoseavvik som anses som balanse.

**Lykkes med:** Biblioteket er på plass i nye lokaler. Kultur: Vårmonstring og Strømsfossdagen vel gjennomført med flere aktiviteter for hele familien. Frivilligsentralen: Frivillige viderefører aktiviteter som Bowls, Trivselsklubb, Trimgruppe, Gågruppe, Bingo, samarbeid med skole angående Påskelunsj, organisering av hallverter i Aremarkhallen og datakurs med Marker Sparebank. Bruktstua har høy aktivitet som krever en del organisering. Bruker FB og skjer-i aktivt for markedsføring.

Andre kommentarer/utfordringer:

**Utfordringer:** Vi arbeider for at biblioteket i løpet av året skal bli et mer åpent bibliotek ved hjelp av elektroniske løsninger. Ungdomsklubben har fra høsten av hatt tilholdssted på Furulund. Hvis klubben skal drives videre på Myrland må det gjøres en bruksendring. Dette er pr. dags dato uavklart. Ikke fått i gang Språkkafé på bibliotek eller Lyttevenn på skolen. Har heller ikke kapasitet til å sette i gang nye prosjekter. Vanskelig å få sykkelpiloter til Elektrisk sykkel. Flere eldre ønsker å komme på tur. Mindre kapasitet til markedsføring av alle aktiviteter på kommunens hjemmeside.

Tjenesteområde	2017 Regnskap	2017 Årsprognose	2017 Årsbudsjett	Prognoseavvik
31 - Barnevern, psykiatri og helse	4 318 588	7 026 039	7 408 326	-382 287

Sykefravær t.o.m. august : Langtid: 10,1 % Korttid: 2,6 % Totalt: 12,7 %

Kommentarer økonomi: Positivt prognoseavvik på kr 382 287.

**Lykkes med:** Tidlig intervensjon og fristoppfølging barnevern, kort ventetid og behandling på familiområdet. Etablert faste virksomhetsmøter.

Andre kommentarer/utfordringer:

**Utfordringer:** Sikre helhetlig tjenestetilbud på områdene barnevern, helse, psykiatri og skole, herunder tilstrekkelig kapasitet, samarbeid og flyt mellom de ulike tjenestegrenene. Kommunens økonomiske situasjon kan ha negativ effekt på nye og eksisterende barneverntiltak, samt oppfylle krav og behov på IT-området i de enkelte virksomhetene. Møte utfordringene som følger med samhandlingsreformen, samt integrering av flyktninger. Sikre, vedlikeholde og videreutvikle administrative rutiner på tjenestene og utøvelse av det lovpålagte folkehelsearbeidet i kommunen.

Tjenesteområde	2017 Regnskap	2017 Årsprognose	2017 Årsbudsjett	Prognoseavvik
32 - NAV	2 612 436	4 060 731	3 988 794	71 937

Sykefravær t.o.m. august: Langtid: 9,5 % Korttid: 1,1 % Totalt: 10,6 %

Kommentarer økonomi: Merforbruk kr 71 937, skyldes NAV-bil, tolketjenester og tilskudd til andre.

**Lykkes med:** Innkreving av sosiale lån og andre refusjoner.

Andre kommentarer/utfordringer:

**Utfordringer:** Holde nivået på sosialhjelp på et så lavt nivå som mulig. Ha et enda større fokus på arbeid og aktivitet og begrense bruk av passiv stønad. Ny lovendring 01.01.17 aktivitetsplikt for personer under 30 år som mottar sosialstønad - krever mye planlegging og ressurser ved kontoret, i tillegg til begrenset arbeidsmarked i Aremark. Så langt i 2017 er det stabilt med henvendelser om sosialhjelp etter en økning sommeren 2016. Jevn økning i henvendelser om økonomisk råd og veiledning. Startlansordningen krever mye tid og ressurser ved kontoret. Oppfølging av og bistand til flyktingene som er bosatt i Aremark.

Tjenesteområde	2017 Regnskap	2017 Årsprognose	2017 Årsbudsjett	Prognoseavvik
33 - Pleie og omsorg	21 414 970	31 528 186	30 851 106	677 080

Sykefravær t.o.m. august : Langtid: 5,2 % Korttid: 1,9 % Totalt: 6,9 %  
Timebank: Fremkommer på rapporter ved bruk av Notus turnusprogram.  
Avviksmeldinger: 3

Kommentarer økonomi: Et negativt prognoseavvik på kr 677 080, som i hovedsak skyldes etterfakturering KAD-plasser og kreftkoordinator for 2016, mindreinntekt brukerbetaling, merforbruk strøm og bioenergi.

Andre kommentarer/utfordringer: **Lykkes med:** Undervisning i antibiotika/infeksjoner av dr Mirjam Kilen, dette som et ledd i deltakelse i pilotprosjekt for sykehjemmene i Østfold. Startet grunnopplæring av ressurspsykepleier i kreftomsorgen, dette som et prosjekt sammen med Sykehuset Østfold og Halden kommune og felles kreftkoordinator.

**Utfordringer:** Avvikling av avspasering og gjenværende ferie er et usikkert område budsjettmessig, historisk sett er dette et område som blir vesentlig overskredet.

Venteliste pr 31.08.17: 1 venteliste leilighet. 1 ledig leilighet servicefløy, 2 ledig leilighet Fosbykollen, 1 ledig leilighet  
Ant overliggere sykehus pr 31.08.17 Ingen.

Antall brukere pr 31.08.17: 21 sykehjem (derav 0 avlastning, 0 rehabilitering, 6 utredn/beh, 15 langtidsplass), 48 hjemmesykepleie, 32 hjemmehjelp, 26 trygghetsalarmer, 17 matombringning iflg enkeltvedtak, 9 støttekontakt, 2 omsorgslønn, 1 privat avlastning, 3 avlastning i institusjon, 2 dagtilbud, 0 dagtilbud demens, 1 oppl.dagl.gj.mål, 2 BPA.

Tjenesteområde	2017 Regnskap	2017 Årsprognose	2017 Årsbudsjett	Prognoseavvik
41 - Landbruk, plan, miljø og viltforvaltni	976 957	2 063 694	2 163 591	-99 897

Sykefravær t.o.m. august : Langtid: 0,0 % Korttid: 2,0 % Totalt: 2,0 %  
Avviksmeldinger: 0

Kommentarer økonomi: Et positivt prognoseavvik på kr 99 897.

Tjenesteområde	2017 Regnskap	2017 Årsprognose	2017 Årsbudsjett	Prognoseavvik
43 - Teknisk	5 830 708	11 159 325	10 248 311	911 014

Sykefravær t.o.m. august : Langtid: 0,0 % Korttid: 2,8 % Totalt: 2,8 %  
Kommentarer økonomi: Negativt prognoseavvik på kr 911 014, som i hovedsak skyldes utredning Fosbykollen, branntekniske tegninger og serviceavtaler ifm ventilasjon adm.bygg/skole.

Andre kommentarer/utfordringer: Ekstra utgifter ifm utredning av Fosbykollen sykehjem inkl. servicefløy og lukking av avvik fra branntilsyn (brannokumentasjon og branntegninger). Det er også lukket avvik vedr. feiertilsyn på omsorgsboliger (installert varmepumper istedet for vedovn). Det er kun gjennomført vedlikehold som var planlagt i siste kvartal 2016 på grunn av reduksjon i vedlikeholdsbudsjettet for 2017. Når det gjelder Myrland avventes det ift utredning.

Tjenesteområde	2017 Regnskap	2017 Årsprognose	2017 Årsbudsjett	Prognoseavvik
44 - VAR-området	-2 182 541	-1 133 280	-3 313 471	2 180 191

Sykefravær t.o.m. august : Langtid: 0 % Korttid: 0,4 % Totalt: 0,4 %

Kommentarer økonomi: Negativt prognoseavvik på kr 2 180 191, som i hovedsak skyldes forsinkelse i fremdriften som igjen fører til færre påkoblinger vann/avløp enn budsjettert. Dette gjelder i hovedsak avløp på Skodsberg og Skjulstad. (Den fakturerte tilkoblingsavgiften på vann til fastboende er ikke registrert per 31.08.17.)

Andre kommentarer/utfordringer: Det nye vannbehandlingsanlegget har hatt tilsyn fra Mattilsynet, gjennomført ROS-analyse. Rehabilitering av Skodsberg renseanlegg er i full gang. Når det gjelder VA har dette stoppet opp pga at manglende "hjemmel" til å tvinge Skodsberg hyttefelt til å kople seg på kommunalt avløpsnett da arealplanen mangler. Det har medgått en del advokatutgifter ifm Skodsberg og vanntilknytninger. Fangekasa er påkoblet, og kommunen har mottatt byggesøknad fra Skjulstad hyttefelt.

Tjenesteområde	2017 Regnskap	2017 Årsprognose	2017 Årsbudsjett	Prognoseavvik
45 - Brann og feiing	665 310	1 689 084	1 753 154	-64 070

Sykefravær t.o.m. august : Langtid: 1,0 % Korttid: 0,0 % Totalt: 1,0 %

Kommentarer økonomi: Positivt prognoseavvik på kr 64 070.

Andre kommentarer/utfordringer: Aremark kommune kjøper brann- og feiertjenesten fra Halden kommune. Alle boliger/fritidsboliger i Aremark med ildsted vil få tilsyn/feiing via Halden kommune.

Tjenesteområde	2017 Regnskap	2017 Årsprognose	2017 Årsbudsjett	Prognoseavvik
80 - Frie inntekter	-67 095 714	-102 234 065	-102 149 000	-85 065

Kommentarer økonomi: Postivt prognoseavvik på kr 85 065.

Tjenesteområde	2017 Regnskap	2017 Årsprognose	2017 Årsbudsjett	Prognoseavvik
90 - Avskrivninger	0	-5 035 502	-5 035 502	0

Kommentarer økonomi: Ingen.

Tjenesteområde	2017 Regnskap	2017 Årsprognose	2017 Årsbudsjett	Prognoseavvik
91 - Renter, utbytte og lån	3 063 693	3 764 776	3 813 000	-48 224

Kommentarer økonomi: Mindreforbruk grunnet lavere renteutgifter på investeringslån enn budsjettert.

Tjenesteområde	2017 Regnskap	2017 Årsprognose	2017 Årsbudsjett	Prognoseavvik
92 - Fond og resultat	0	150 000	150 000	0

Kommentarer økonomi: Ingen.





## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	76/17	19.10.2017
Kommunestyret		

### Finansforvaltningen pr. 31.08.2017

#### Saksopplysninger

Aremark kommunestyre vedtok eget finansreglement 16.09.10, sak 28/10. Reglementet er vedtatt med hjemmel i forskrift om finansforvaltning i kommuner og fylkeskommuner som trådte i kraft 01.07.10. Formålet med reglementet er at kommunen skal forvalte sine midler slik at tilfredsstillende avkastning oppnås, uten at det innebærer vesentlig finansiell risiko, og under hensyn til at kommunen skal ha midler til å dekke sine betalingsforpliktelser ved forfall. Reglementer legger opp til at rådmannen skal rapportere vedr. finansforvaltningen i kommunen i forbindelse med tertialrapporteringen og årsrapporteringen.

Pr. 31.08.2017 hadde Aremark kommune plassert sine finansielle aktiva slik:

	Pr. 31.08.14	Pr. 31.08.15	Pr. 31.08.16	Pr. 31.08.17	%	Betingelser pr.
	Beløp	Beløp	Beløp	Beløp		31.08.17
<b>Innskudd hos hovedbank- forbindelse:</b>						
Marker Sparebank	12 480 786,48	14 141 624,65	8 826 357,77	16 158 867,63	97,02 %	1,80 %
<b>Andre banker:</b>						
Berg Sparebank	13 125 425,07	2 625 643,04	131 590,66	150 540,39	0,90 %	0,50 %
Eidsberg Sparebank	-	25 057 821,79	95 250,75	143 515,68	0,86 %	0,35 %
Halden Sparebank	93,43	10 025 521,92	158 392,69	158 471,69	0,95 %	1,00 %
KLP	-	10 011 506,00	707 323,00	44 308,00	0,27 %	0,50 %
<b>Samlet plasseringer</b>	<b>25 606 304,98</b>	<b>61 862 117,40</b>	<b>9 918 914,87</b>	<b>16 655 703,39</b>	<b>100,00 %</b>	

Kommunen har ikke plassert noen av sine midler i aksjer/obligasjoner eller andre verdipapirer for å oppnå avkastning.

Pr. 31.08.2017 hadde Aremark kommune plassert sine finansielle passiva slik:

	Pr. 31.08.14	Pr. 31.08.15	Pr. 31.08.16	Pr. 31.08.17		Betingelser pr. 31.08.17
	Beløp	Beløp	Beløp	Beløp	%	
<b>Lån til investeringer:</b>						
Husbanken	9 312 879,00	8 812 609,00	8 302 904,26	7 769 147,00	5,33 %	Flytende: 0,600, 1,600 og 1,604
Kommunalbanken	25 643 070,00	51 050 770,00	49 217 459,00	73 663 910,00	50,53 %	Flytende: 1,570, 15000 og 1,690 Fast: 2.550
KLP	16 389 526,00	40 632 962,00	39 538 898,00	59 831 395,00	41,04 %	Flytende: 2,600. Fast: 1,900, 1,930 og 2,400
<b>Lån til videre utlån:</b>						
Husbanken	2 370 964,00	4 057 027,00	3 714 568,00	4 510 436,00	3,09 %	Flytende: 1,604
<b>Samlet innlån</b>	<b>53 716 439,00</b>	<b>104 553 368,00</b>	<b>100 773 829,26</b>	<b>145 774 888,00</b>	<b>100,00 %</b>	

De største enkeltlånene er tatt opp fra Kommunalbanken og KLP til VA og Aremark skole, på hhv. kr 26 590 000, kr 25 000 000, kr 26 300 000 og kr 22 000 000.

Disse låneopptakene ble utført i 2014, 2016 og 2017.

Kommunen har ikke rentebytteavtaler eller finansiell leasing.

## Vurdering

Rådmannen innstiller på at finansforvaltningen pr. 31.08.2017 tas til etterretning.

## Rådmannens innstilling

Aremark kommunes finansforvaltning pr. 31.08.2017 tas til etterretning.

## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	77/17	19.10.2017

### Gjennomføring av utbygging av Fladebygrenda boligfelt

#### Saksopplysninger

Detaljreguleringsplanen for Fladebygrenda boligfelt er under arbeid i kommunen. Kommunen har engasjert Halden arkitektkontor til oppgaven med å utarbeide plandokumenter. Arbeidet er varslet startet opp i samsvar med Plan- og bygningslovens bestemmelser. Neste steg i planprosessen er å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn og sende det på høring. Etter høringsfristen skal planforslaget tas opp igjen til behandling i kommunen i DUT og deretter KS. Sluttbehandling vil trolig skje i første halvdel av 2018.

Kommunen har nylig undertegnet avtale om erverv av området slik at kommunen nå har hånd om både planarbeid og eiendomsretten. Det legges foreløpig opp til 17 eneboligtomter samt 2 områder med konsentrert småhusbebyggelse.

Ordfører har bedt rådmann om en sak hvor FS skal ta stilling til hvilket prinsipp boligfeltet skal bygges ut etter kommunal eller privat regi.

#### Vurdering

##### Kommunal utbygging

Fladebygrenda kan bygges ut i kommunal regi hvor kommunen er utbygger av kommunal infrastruktur som vei, vann, avløp, el tilførsel, trekkerør for fiber etc. Tomtene tildeles av kommunen etter nærmere fastsatte kriterier.

Fordelen med en slik modell er at den enkelte husbygger ikke blir bundet av spesielle leverandører slik det ofte er tilfelle om en privat utbygger kjøper området og bygger det ut. I tillegg vil man kunne forvente at tomtene vil bli billigere for den enkelte private boligbygger. Det er også muligheter for at den enkelte privatperson kjøper en tomt og selger videre til en privat utbygger og da gjerne med fortjeneste. Skal man forhindre dette må man ha en kontraktsfestet avtale om forkjøpsrett for kommunen ved salg.

Ulempen er at det er en større økonomisk risiko for kommunen. Investeringer i teknisk infrastruktur bør gjøres for hele feltet under ett, og inntektene avhenger av omsetningshastighet på tomtene.

Arealene til konsentrert småhusbebyggelse vil trolig være mest aktuelt å selge til profesjonelle utbyggere som da vil inngå kjøpekontrakt med kommunen, hvis kommunen ikke selv har behov for slike boliger og ønsker å bygge ut noe av dette selv. Dersom kommunen ønsker å gå litt lenger i forhold til forutsigbarhet for kan kommunen få utarbeidet forprosjekt som for eksempel følger opp målene i kommuneplanens samfunnsdel.

### **Utbygging i privat regi**

Et alternativ er å selge området som helhet til en profesjonell utbygger. Fordelen med det alternativet er at kommunen pådrar seg mindre økonomisk risiko. Ulempen er at muligheten for fortjeneste trolig er mindre. Hva den enkelte boligbygger må beregne av kostnader vil naturlig bli større ettersom den private utbygger vil beregne seg fortjeneste.

Kommunen må da ta stilling til når området skal legges ut for salg i forhold til hvor man er i planprosessen. Erfaringsmessig vil en utbygger ønske å påvirke hvordan området skal bygges ut og dermed ha et ønske om å komme inn tidlig i planprosessen for å påvirke utforming og utnyttelse av området. På den annen side om kommunen velger å regulere ferdig først gir dette en mer forutsigbar plan og utbygging. Man kan også i et slik tilfelle velge å utarbeide forprosjekt for ett eller to av arealene avsatt til formål konsentrert småhusbebyggelse dersom man ønsker å styre utformingen av disse arealene utover hva reguleringsplanen gir hjemmel for. Det er normalt da at kommunen overtar teknisk infrastruktur når feltet er ferdig utbygd.

### **En kombinasjon av privat og kommunal utbygging:**

Et tredje alternativ som er en mellomting mellom de to overnevnte «modeller» er at kommunen bygger teknisk infrastruktur og opparbeider området først, og at en privat utbygger står for resten.

Kommunen kan inngå avtaler med den private utbygger om finansiering etter Anleggsbidragsmodellen. Dette er en finansiering hvor man benytter muligheten kommunen har for MVA-fracdrag. I et slik tilfelle må kommunen være reell utbygger av infrastrukturen og alt må skje etter Lov om offentlige anskaffelser. I stedet for at kommunen overtar teknisk infrastruktur når feltet er ferdig utbygd vil kommunen da hele tiden være eier av anleggene og ha ansvar for drift av disse. Det kan være gunstig for beboere på feltet i stedet for at kommunen overtar teknisk infrastruktur når feltet er ferdig utbygd. De forholder seg da til kommunen med hensyn på for eksempel brøyting, vannlekkasjer etc.

Det er også en finansieringsmodell som kan benyttes som kalles justeringsrett- og –plikt hvor man etter kommunal overtagelse av anleggene justerer mva over en viss periode.

Dersom kommunen ønsker at utbygging skal skje i regi av en privat utbygger eller etter en kombinasjonsmodell bør kommunen fremforhandle en utbyggingsavtale jfr Plan- og bygningslovens kapittel 17 hvor de første paragrafene i dette kapittelet lyder:

#### **§ 17-1. Definisjon**

*Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.*

#### **§ 17-2. Forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler**

*Utbyggingsavtaler må ha grunnlag i kommunale vedtak fattet av kommunestyret selv som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen.*

*Kommunen skal legge til rette for medvirkning av berørte grupper og interesser.*

### **§ 17-3. Avtalens innhold**

*En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplan.*

*Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.*

*Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.*

*Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak.*

### **§ 17-4. Saksbehandling og offentlighet**

*Kommunen skal kunngjøre oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.*

*Dersom fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale bygger på kompetansen i § 17-3 andre eller tredje ledd, skal forslaget legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader. Når utbyggingsavtale er inngått, skal denne kunngjøres.*

*Reglene i første til tredje ledd gjelder tilsvarende ved eventuelle endringer i utbyggingsavtalen.*

*Kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale om et område før arealplanen for området er vedtatt*

Som loven angir er det en egen prosess som skal på plass før slik avtale kan inngås. Dersom det er et område som er eid av private som reguleres følger en prosess om forhandling av utbyggingsavtale normalt planprosessen og vedtas etter at kommunestyret har vedtatt reguleringsplanen. Det er ønskelig av hensyn til fremdriften. Det forutsetter imidlertid at kommunen har fattet et prinsippvedtak knyttet til bruk av utbyggingsavtaler ref PBL §17-2 over. Slikt prinsippvedtak er imidlertid ikke gjort i Aremark kommune enda.

Når kommunen skal vurdere hvilken modell man ønsker bør kommunens administrative ressurskapasitet være med i vurderingen. Kommunen har begrenset med ressurser til å følge opp en slik utbygging. Selv om kommunen kjøper konsulentjenester til å ivareta ulike roller på vil kommunen selv måtte bruke tid til å følge opp disse igjen. Det er også en økonomisk risiko som avhenger av i hvor stor grad kommunen bestemmer seg for å ta i en slik utbygging.

Basert på denne vurderingen anbefaler rådmannen at kommunen overlater til en privat utbygger å utbygge området etter at det foreligger en godkjent detaljreguleringsplan slik at kommunen har tatt stilling til hvordan området ønskes utviklet. Dette gir en forutsigbar situasjon for den som skal kjøpe området selv om de ikke får vært med og påvirket utnyttelsesgrad og utforming i særlig grad.

Kommune bør inngå en utbyggingsavtale med den aktuelle utbygger slik at man får bedre styring på hvordan reguleringsplanen gjennomføres. Prosessen med å forberede en inngåelse av utbyggingsavtale kan skje samtidig som prosessen med arbeidet med reguleringsplan skjer ved at kommunen i denne perioden fatter et prinsippvedtak ihht Plan- og bygningslovens bestemmelser. Selve utbyggingsavtalen fremforhandles etter at reguleringsplanen er godkjent og området er solgt.

Når det gjelder eventuell finansieringsmodell bør dette avklares etter eventuelt ønske fra den som vil kjøpe det regulerte området fra kommunen.

### **Rådmannens innstilling**

Fladebygrenda boligfelt bygges ut i privat regi

Boligfeltet legges ut for salg når reguleringsplanen er vedtatt. Området som selges bør begrenses til de arealene som er avsatt til boligformål.

Det skal fremforhandles en utbyggingsavtale med den som kjøper arealet slik at kommunen får en mest mulig forutsigbarhet for hvordan området bygges ut. Rådmannen bes forberede et prinsippvedtak i så henseende jfr Plan- og bygningslovens § 17-2.

**PS 78/17 Søndre Aremark Vannverk - avklaringer og videre prosess**

**PS 79/17 Orienteringer**

**PS 80/17 Grunngitte spørsmål etter § 20 i reglement for utvalg**

**PS 81/17 Forespørsler**