



Åseral kommune

Hyttepolitikk

Mål, modellar, arbeidsform,
finansiering m.v.



Rapport frå arbeidsgruppe, 16.06.2011

Innholdsoversyn:

Innholdsoversyn:	s. 2
Innleiing:	s. 3
Samandrag/konklusjon:	s. 4
Juridisk grunnlag:	s. 5
Utbyggingsmodellar og kommunal rolle:	s. 8
Motiverande faktorar:	s. 10
Utfasing av eksisterande utbyggingselskap:	s. 11
Utbyggingsavtalar/rekkefølgekrav:	s. 12
Arbeidsform (organisering):	s. 12
Finansiering:	s. 14
Og kva som elles måtte...:	s. 15

Innleiing:

Den direkte bakgrunnen for denne rapporten er K.sak 5/2011 med bakgrunnsdokument. Det blei gjort følgjande vedtak i saken:

Kommunestyret sluttar seg til "anbefalinger" frå 2T-Råd og dei presiseringar som rådmannen i denne saksframstillinga har gjort til desse. Dette blir lagt til grunn for det vidare arbeidet med organisering og utbygging av VA i hyttefelta.

Innan ein set i verk konkrete prosjekt eller inngår konkrete avtalar ynskjer kommunestyret seg førelagt ei nærare utgreiing kring mål, modellar, finansiering, arbeidsformer og kva det elles er føremålsteneleg at kommunestyret tek stilling til.

Kommunestyret forventar å få saka tilbake til endeleg handsaming innan sommarferien.

Administrasjonen må også vurdere ein modell der det blir bereikna renter på arbeidskapital som blir disponert.

Etter kommunestyrets vedtak blei det oppretta ei administrativ arbeidsgruppe med Hilde Stuestøl, Jan Oddvar Lineikro, Astrid Marie Engeli og Øyvinn Moltumyr.

Grunngjevinga for oppretting av ei slik gruppe finn ein i rådmannens saksframstilling: "Det er uhyre viktig at dei som på kommunen sine vegne skal jobbe vidare med desse sakene har grunnleggjande god forståing for den modell og dei prinsipp som ligg til grunn. For å sikre kontinuitet og kvalitet ser rådmannen det som naudsynt å sikre at kompetansen blir spreidd på fleire personar og at det blir etablert eit team innafor TP og NN som arbeidar med desse prosjekta. Det minste feilsteg innafor denne satsinga kan påføre kommunen stor risiko eller til og med tap".

Arbeidsgruppa er samd med rådmannen. Arbeidet i gruppa har allereie synt oss at kunnskap og arbeidsoppgåver må delast mellom fleire om vi skal få eit godt resultat. Grunnlaget er lagt for at vi kan bli ein lærande og robust organisasjon gjennom at fleire tilsette har god kjennskap til arbeidet. På den måten kan kommunen som organisasjon bli betre rusta til å tåle fråvær og skifte av tilsette.

Sjølv om oppgåva som skal løysast er grundig drøfta i både notatet frå 2T-Råd datert 27. 01.2011 og i rådmannens saksframstilling, er likevel gruppas mandat ikkje endeleg drøfta og fastlagd. Kommunestyrevedtaket, med formuleringa "... og kva det elles måtte vera føremålsteneleg at kommunestyret tek stilling til" opnar for tolking.

Gruppa har definert følgjande mandat ut frå kommunestyresaka:

Gruppa skal gjera framlegg om mål, modellar, finansiering og arbeidsform i høve til kommunens vidare arbeid med hyttebygging. Dette skal omfatta både utbygging av anlegg for vatn og avløp (VA) til eksisterande hyttefelt, utbygging av nye hyttefelt og arbeidsdeling mellom eventuelle utbyggingsselskap og kommunen.

Gruppa har samanfatta sine tankar og idear i samandraget og konklusjonane nedanfor.

Drøftingane som gruppa har gjort går fram i dei vidare avsnitta.

Samandrag/konklusjon:

Det er tilfredsstillande juridisk grunnlag for å innføre obligatorisk tilkopling av eksisterande hytter til anlegg for vatn og avløp (seinare kalla VA). I dette ligg det meir enn at ein har juridisk grunnlag for det i plan- og bygningslova, slik advokat Tofte har konkludert med. Vi meiner òg at kriteria som lova med førearbeider legg til grunn, - helsemessig forsvarlege tilhøve og å sikre at den offentlege vassforsyninga og avløpssystemet blir bygd ut og driven teknisk og driftsøkonomisk rasjonelt - er til stades. Samstundes er det viktig å vera klar over at rekkevidda av desse uttrykka ikkje er nøyaktig definert. Kommunen må difor vera budd på at ein kan bli part i juridiske prosessar der dette blir avklara.

Fleire av dei eksisterande hyttefelt på Ljosland, i Eikerapen og i Bortelid vil truleg kunne byggast ut på ein teknisk og økonomisk tilfredsstillande måte.

Likevel vil det berre i avgrensa grad vera mogleg å bygge ut VA i eksisterande felt til ein kostnad som blir dekkja av tilkoplingsavgifta. Delfinansiering med kommunalt lån der lånesummen med renter går inn i sjølvkostreknestykket som er grunnlag for årleg VA-avgift bør vera aktuelt. Det bør fastleggast ei øvre grense for storleiken på hytteeigaren sin del av kostnaden. Tilkopling av hytter som ikkje kan koplast til innafør denne summen vil i hovudsak ikkje vera obligatorisk.

Gruppa skisserer tre alternative modellar for kommunal rolle i utbygginga av VA til eksisterande felt og har valt éin. Kommunen bør ha ei aktiv rolle i utbygginga. Dette skal sikre framdrift, rasjonell utbygging, trygge økonomiske føresetnader og ei tilfredsstillande teknisk utføring.

For å få mest mogleg tilfredsheit med ei slik obligatorisk tilkopling er det viktig at ein maktar å skapa positive verknader for dei involverte partane.

Rolla som dei eksisterande private utbyggingsselskapa har i dag bør avviklast. Dette må gjerast i eit samarbeid mellom kommunen og selskapa.

Utbygging av nye hyttefelt bør som hovudprinsipp skje i tråd med prinsipp føreslått i notat frå 2T-Råd. Privat planlegging må skje i samråd med kommunen og vera i tråd med overordna arealbruksplanar.

Arbeidsgruppa vil understreka viktigheta av at det blir prioritert tilstrekkelege ressursar til arbeidet. Vi gjer framlegg om at arbeidsgruppa består av ei kjernegruppe på 3-4 personar. Gruppa må vera mange nok til å behalde robusthet ved fråvær og skifting av tilsette. Samstundes ikkje så mange at ansvar blir pulverisert. Gruppa kan supplerast med personar med ulik kompetanse etter som det er trong for det. Vi gjer framlegg om at gruppa blir bemanna gjennom ei blanding av intern oppgåverokering og nyttilsetting.

Konkret gjer vi framlegg om at det blir tilsett ein utbyggingskoordinator og at administrasjonen elles må styrkast slik at arbeidet har hand om tilstrekkelege stillingsressursar.

Arbeidsgruppa gjer framlegg om at det vidare arbeidet får ei administrativ organisering.

Leiar for gruppa rapporterar til avdelingssjef og rådmann på vanleg måte. Ei eventuell etablering av eit eige VA-selskap må utgreiast og takast stilling til seinare.

Utbygging av VA i dei einskilde hyttefelta får si organisering etter vanleg entreprenøriell praksis. Arbeidsgruppa vil heile tida vera kommunens representant i høve til eksterne interesser som grunneigarar, utmarkslag, hytteeigarar, entreprenørar med vidare.

Når gruppa er etablert og bemanna opp, skal avdelingssjefens rolle i arbeidsgruppa fasast ut.

Gruppa gjer framlegg om at kostnader til stilling som utbyggingskoordinator, kjøp av konsulenttenester samt styrking av administrasjonen for å kunne frigjere eksisterande personell blir dekkja over kommunens ordinære driftsbudsjett.

Gruppa gjer framlegg om å sette kr 135.000,- eks. mva, som beløpsgrense for private kostnader forbunde med framføring av privat stikkledning.

God informasjon vil vera avgjerande om ein skal lukkast med vidare arbeid.

Juridisk grunnlag:

Tidlegare var det ikkje høve til å pålegge tilkopling til vatn- og avløpsnettet (VA) for fritidsbebyggelse. Med den nye plan- og bygningslova (pbl) av 2008 er dette endra, jf. pbl § 30-6.

§ 30-6. Fritidsbebyggelse

Lovens bestemmelser i § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd gjelder for fritidsbebyggelse bare når dette er bestemt i plan. Departementet kan gi forskrift om at andre bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven ikke skal gjelde for fritidsbebyggelse.

Etter å ha vore i kontakt med Kommunal- og regionaldepartementet kom det fram at ein har same mogelegheiter og avgrensingar for fritidsbebyggelse som for bustader ved at det er vist til §§ 27-1 og 27-2. Desse reglane gjeld for bustader, og sidan lova syner til dei same paragrafane får dei same verknad for fritidsbustader. Ein bør òg merke seg at for fritidsbebyggelse må det framgå i plan at §§ 27-1 og 27-2 skal gjelde.

§ 27-1. Vannforsyning

Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. Det samme gjelder opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse. Rettighet til å føre vannledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.

Når offentlig vannledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen knyttes til vannledningen. Vil dette etter kommunens skjønn være forbundet med uforholdsmessig

stor kostnad, eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.

Kommunen kan i andre tilfeller enn nevnt i andre ledd, kreve at bygningen skal knyttes til offentlig vannledning når særlige hensyn tilsier det.

Reglene i andre og tredje ledd gjelder også for eksisterende byggverk.

§ 27-2. Avløp

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven. Rettighet til å føre avløpsledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.

Når offentlig avløpsledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen, knyttes til avløpsledningen. Vil dette etter kommunenes skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.

Kommunen kan i andre tilfeller enn nevnt i andre ledd, kreve at bygningen skal knyttes til avløpsledning når særlige hensyn tilsier det.

Reglene i andre og tredje ledd gjelder også for eksisterende byggverk.

Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret. Tilsvarende gjelder ved vedlikehold av drenering for eksisterende byggverk.

Føremålet bak lovas hovedregel om ei forsvarleg ordning for vatn og avløp er omsynet til å oppnå helsemessig trygge tilhøve. Plikt til å knytte seg til det offentlege vatn- og avløpsnettet er likevel ikkje berre pålagt for å ivareta omsynet til folks helse, men òg for å sikre at den offentlege vassforsyninga og avløpssystemet blir bygd ut og drive teknisk og driftsøkonomisk rasjonelt (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) pkt. 15.1).

Avstand

I lova er det spesielt to faktorar som må vere oppfylt for at kommunen kan krevje obligatorisk tilkopling til vatn- og avløpsnettet. Det eine er at vass- og avløpsledning må *gå over eigedommen, i veg som støyter til han eller over nærliggande areal* for at bygning som ligg på eigedommen må knytast til offentleg V/A-nett. I praksis vil det vere avstanden frå den offentlege leidningen til *bygningen* som er aktuell avstand å tale om fordi det ved større eigedommar kan vere stor avstand frå eigedomsgrensa til der bygningen er plassert.

I brev frå Kommunal- og regionaldepartementet til Fylkesmannen i Hedmark av 28.06.1994 uttaler departementet at dei ikkje har funne det rett å gje ein eksakt definisjon på avstanden mellom bygningen og avløpsleidningen, "men vil påpeke at en avstand på 300-600 meter..., ikke vil være urimelig". I 1998 uttalte departementet at det må gjerast ei konkret vurdering der kostnaden for tilknytning òg må inngå. "Departementet antar likevel at en avstand på mer enn 500 m fra bebyggelsen til den offentlige ledningen vanligvis vil ligge utenfor det som etter loven kan anses som "nærliggende areal"."

Uforholdsmessig kostnad

Den andre faktoren som er viktig å bringe på det reine kva inneheld, er uttrykket *uforholdsmessig kostnad*. Den private (hytteeigaren) sin kostnad ved påkopling til det offentlege VA-nettet er påkoplingsavgift, stikkledning (frå offentlig ledning til hytta) samt eventuelle påkostingar på sjølve bygningen (t.d. påbygg). I Pedersen med fleire.¹ pkt. 4.3.2.4 går det fram at kommunale avgifter, både eingongsavgift og årleg avgift, ikkje skal takast med i desse utgiftene. Dei utgiftene som skal takast med er for det første graving og sprenging der det er naudsynt. Vidare skal utgiftene til å skaffe og legge stikkledningen telje med. Viss stikkledningen må leggest i annan manns grunn, skal utgiftene til å få rett til å ha ledningen liggande takast med.

Omgrepet *uforholdsmessig kostnad* er ikkje nærare konkretisert i førearbeida til lova. Fylkesmannen i Hedmark² legg til grunn at dersom dei samla anleggskostnadane for den einskilde eigedom ikkje vil overskride tre gonger normalkostnaden ved tilkopling, er det ikkje uforholdsmessig kostnad.

Kommunen kan ikkje sette ein fast sum for påkopling til VA-nettet m.o.t. stikkledningar. Stikkledningane er private, og den einskilde hytteeigar avgjer sjølv kven som skal utføre arbeidet for han. Kommunen kan vere entreprenør, men vil då stille på lik line med private aktørar.

Ein kunne òg tenke seg at dei hytteeigarane som fekk ein låg kostnad til stikkledningar betalte meir enn kva det reelt kosta for å "sponse" dei som hadde stor kostnad. Det er det heller ikkje høve til. Kvar hytteeigar er berre ansvarleg for sin stikkledning og avgjer framleis kven som skal utføre jobben.

Kommunen kan heller ikkje pålegge dei private å samarbeide om ein stikkledning med tanke på at det då vil bli ein lågare kostnad. Dei private kan samarbeide om *ein* stikkledning, men då på eige initiativ. Dette må takast omsyn til med tanke på å vurdere kva som er uforholdsmessig kostnad.

I plan- og bygningslova (§§ 27-1 og 27-2) er det òg gjeve høve til å krevje tilkopling sjølv om kostnaden er uforholdsmessig. Det vil vere meir unntaksvis, t.d. ved forureining.

Anleggsbidrag

Dette er eit uttrykk ein ofte nyttar i utbyggingssamanheng. Med anleggsbidrag meiner ein ofte ein kronesum som utbyggjar betalar til bruk til infrastruktur i området, alternativt utfører konkrete tiltak m.o.t. infrastruktur i det same området, jf. utbyggingssavtalar. Ved å legge ein slik definisjon til grunn, må ein fastslå at det ikkje er høve til å krevje anleggsbidrag ved obligatorisk tilkopling til VA. Det vil seie at kommunen må koste alt til den offentlege delen av VA-nettet. Dette i samsvar med Kommunal- og regionaldepartementet sitt syn.

Sløkkevatn

I ot.prp. nr. 45 pkt. 15.5.2 går det fram at departementet meiner at kravet om tilstrekkeleg sløkkevatn ikkje hindrar vanleg spreidd bebyggelse der ein baserer seg på borevatn eller tankbil. Dette kravet gjeld òg fritidsbustader. Det vil likevel vere ein føremon med tanke på brann at fritidsbustadene er tilkople vatn.

Utbyggingsmodellar og kommunal rolle:

Gruppa har studert dei ulike eksisterande hyttefelt som ikkje har VA-tilknytning. Vi har førebels vurdert det som mindre aktuelt med utbygging av VA i andre område enn Bortelid, Eikerapen og Ljosland og vår vidare vurdering knytar seg til dei tre nemnde områda. Det er store skilnader i storleik, terreng og antatt kostnad ved utbygging. Vi har ikkje gått nærare inn i tekniske vurderingar. Det synes naturleg å prioritera dei enklaste felt først og samstundes skjele til interessa blant hytteeigarar. På same måte synes det naturleg å prioritera område der ein ved utbygginga oppnår størst effekt med omsyn til sikker og rasjonell drift, og sanering av utilfredsstillande private anlegg.

Organisatorisk kan felta delast inn i tre ulike grupper;

- Eksisterande felt der det ikkje er aktuelt å fortette
- Eksisterande felt der det er aktuelt med fortetting
- Nye felt

I kva grad det er aktuelt å fortette i eksisterande hyttefelt må i stor grad vera eit tilhøve mellom grunneigar og hytteeigarar. Vi ser det ikkje som særleg aktuelt at kommunen skal ta initiativ til fortetting.

Prinsippspørsmålet om obligatorisk tilkopling, vil formelt bli avgjort saman med handsaminga av framlegget til ny kommuneplan. Vi ser det likevel som umogleg å handsama denne saka utan at ein samstundes tek stilling til spørsmålet om å nytte retten til å krevje obligatorisk tilknytning eller ikkje. Argumenta for ei obligatorisk tilkopling for eksisterande hytter går i stor grad fram av det juridiske grunnlaget for lovendringa. Omsyn til rasjonell og sikker drift av VA-anlegga og til miljøtilhøve er grunngevinga for lovendringa. Argument mot å gjera tilkoplinga obligatorisk kan vera at drifta av VA-anlegga er tilstrekkeleg rasjonell utan tilkopling frå dei eksisterande hyttene, at miljøulempene i dag ikkje er tilstrekkeleg store, eller ei meir prinsipiell haldning om at obligatorisk tilkopling vil representera eit for sterkt inngrep einskildpersonen sine rettar. Det er viktig at dette spørsmålet er godt gjennomdrøfta både administrativt og politisk.

Kommunen kan velja å ha ulik grad av engasjement og rolle i samband med utbygging av VA til eksisterande felt.

Nedanfor skisserer gruppa tre ulike modellar som vi meiner prinsipielt ulike tilnærmingar.

Alt. 1 Ei aktiv rolle med obligatorisk tilkopling

- Kommunen gjer nytte av moglegheita som obligatorisk tilkopling gjev
- Kommunen har ei aktiv rolle
- Kommunen bør vedta ei øvre grense for kva som blir rekna som *uforholdsmessig kostnad*. Dette beløpet, som blir indeksregulert, kjem i tillegg til ordinær tilkoplingsavgift.

- Kommunen tilset ein utbyggingskoordinator i eit engasjement over tre år. Denne blir deltakar i arbeidsgruppa. Rekrutteringa kan skje eksternt eller med interne røkingar som til saman gir tilfredsstillande ressurstilfang.

Sentrale arbeidsoppgåver blir:

- Definere utbyggingsfelt og utføre teknisk planlegging for utbygging av VA samt anna infrastruktur til desse
- Prioritere rekkefølge
- Lage plan for informasjon til aktuelle partar
- Prosjektleiing

Alternativ 2 Ei passiv rolle, men likevel med obligatorisk tilkopling

- Kommunen innfører obligatorisk tilkopling for eksisterande hytter
- Kommunen bør vedta ei øvre grense for kva som blir rekna som urimeleg kostnad. Dette beløpet, som blir indeksregulert, kjem i tillegg til ordinær tilkoplingsavgift.
- Kommunen har ikkje ei aktiv rolle i planlegging og organisering av utbyggingar.
- Private verksemdar kan organisere og administrere utbygging av private anlegg.

Her kan det nemnast ein modell som er velt i Øystre Slidre kommune i Oppland. Der arbeidar ikkje kommunen aktivt med å få kopla eksisterande hytter til anlegg for VA. Dei har i staden valt å gjera det slik at dersom ein hytteeigar søker om eit tiltak som krev godkjenning etter plan- og bygningslova, så er tilkopling til VA-anlegg ein føresetnad for byggeløyve.

Alt. 3 Ikkje obligatorisk tilkopling

- Kommunen gjer ikkje nytte av moglegheita som obligatorisk tilkopling gjev.
- Kommunen har ei passiv rolle.
- Hytter som ønskjer å bli tilkopla anlegg for VA må sjølv stå for planlegging og finansiering av naudsynte arbeider. Kommunen får berre ei kontroll- og godkjenningsrolle.

Arbeidsgruppa sitt framlegg:

Arbeidsgruppa gjer framlegg om at kommunen vel modell 1. Denne representerer ei aktiv tilnærming og er den arbeidsmåten som i størst grad vil kunne bidra til å nå mål om ei effektiv drift av VA-anlegg og ein tilfredsstillande miljøstandard. Den vil vera krevjande, men samstundes har den best potensiale for å møte utfordringane på ein god måte. Fordelen med ei aktiv kommunal rolle er at utbygging av ulike felt kan skje meir rasjonelt og over eit kort tidsrom. Tilkoplingsavgift og anleggsbidrag vil då bli betala inn relativt raskt. Renteutgifter vil difor bli redusert.

Gruppa meiner private utbyggarar vil ha for liten motivasjon for utbygging av VA i eksisterande felt til at modell 2 bør vera aktuell. Det vil vanskelig kunne bli tilfredsstillande framdrift og struktur på utbygginga og i praksis vil ein slik modell berre bli aktuell dersom det blir aktuelt med ny hyttefelt nær eksisterande hyttefelt.

Gruppa meiner at utan obligatorisk tilkopling, modell 3, vil friviljuge tilkoplingar vera avgrensa til felt som ligg relativt nær etablerte VA-anlegg. Tempoet i utbygginga vil då truleg bli lågt. Ansvar for planlegging og gjennomføring bør, om ein slik politikk skulle bli vedtatt, ligge på private aktørar.

Motiverande faktorar:

Arbeidsgruppa har sett det som viktig å få fram positive sider ved obligatorisk tilkopling for dei ulike partane i ei utbygging. Fleire av punkta nedanfor vil vere positive for fleire enn dei nemnte partane. I tillegg til nemnte stikkord, vil faktorane gi positive ringverknader utover det som er nemnt.

Grunneigar:

Gunstigare utbyggings- og salsvilkår:

- Eventuell fortetting gir fleire tomter å selje
- Eventuell regulering av felt i tilstøytande område
- Høgare standard i områda kan vere gunstig i samanheng med sal.

Utmarkslag:

Fleire einingar i hytteområda vil føre til auka inntekter og kundegrunnlag for utmarkslaget til mellom anna køyring av skiløyper, vedlikehald av veg og parkering mm.

Hytteeigar

- Verdiauke på hytta
- Auka komfort
- Kan auke moglegheita for utleige
- Vasstilgang gir betre brannsikring

Lokalt næringsliv:

Auka næringsgrunnlag

- Auka byggeaktivitet med små tiltak gir lokale føretak betre konkurransevne.
- Auka bruksfrekvens og auka sal av hytter vil gi auka grunnlag for sal av varer og tenester.

Kommunen:

- Betre lokale miljø- og helsetilhøve
- Meir sikker og rasjonell drift av vass- og avløpsanlegga. Større anlegg krev auka bemanning, som igjen fører til ein meir robust drift.

Tiltak som kan motivere til tilkopling:

Kommunen kan gjere nokre tiltak som kan gjere det enklare og meir attraktivt å kople seg på kommunalt vass- og avløpsnett. I tillegg har gruppa sett det som viktig å få det formelle til å gå så smidig og raskt som mulig. Nedanfor er det satt opp punkter med tiltak som kommunen kan bidra med i samarbeid med andre:

Opprydding i områda

- Straumkablur kan leggest i jord saman med VA
- Infrastruktur som veg, løyper mm kan takast inn i reviderte planar.

Organisering

- Kommunen kan i forkant av utbygging prioritere søknader om tiltak som gjeld i dei områda som skal byggast ut.
- Kommunen kan i samarbeid med lokale føretak legge til rette for tilbod om tenester som hjelp til søknader, kostnadsoverslag, teikningar, graving av stikkleidningar og eventuell utbygging.
- Ved å regulere utbyggingstakta vil lokale føretak lettare kunne handtere større del av arbeida.

I eksisterande felt kan det gjennom reviderte planar opnast for friviljug ”familiefortetting”

Utfasing av eksisterande utbyggingsselskap:

Planlegging og utbygging av vatn og avløp i hyttefelta har fram til no blitt utført av private utbyggingsselskap. Desse har vore eigd av dei ulike utbyggingsselskapa slik som tomteseljarar og maskinentreprenørar. Vi har i dag fire ulike utbyggingsselskap i kommunen. Desse er Bortelid Vann og Kloakk AS (BVK), Ljosland Utbyggingsselskap AS (LUB), Åseral Utbyggingsselskap AS (ÅU), Eikerapen Vann og Kloakk AS (EVAK). Ved at private selskap har stått for utbygginga, hamna risikoen der den høyrer heime, hos investorane. Private selskap slapp å betale meirverdiavgifta på investert kapital gjennom at kommunen har vore tiltakshavar/byggherre. Kommunen overtok anlegga ved ferdigstilling og

investorane fekk attende sin kapital med renter i takt med innbetaling av tilkoplingsavgifter. Når ein nå ønskjer å fase ut den rolla som utbyggingsselskapa har hatt, er det fordi denne modellen kan ha ei noko uryddig blanding av roller og kan vera i strid med lovverket rundt offentlege innkjøp.

Det er vanskeleg å anslå nøyaktig kor mykje arbeid utfasing av dei eksisterande utbyggingsselskapa kan utgjera. Økonomisjef og dagleg leiar i BVK meiner det vil vera ei overkomeleg oppgåve. Det viktigaste spørsmålet vil vera kor mykje middel det vil vera naudsynt å sette av til eit sluttoppgjær. Her må kommunen ta utgangspunkt i antydinga frå 2T-Råd.

Utfasing av dei eksisterande utbyggingsselskapa si rolle vil ikkje vera eit vedvarande arbeid. Det er difor ikkje naudsynt at arbeidsgruppa har ei sentral rolle.

Utbyggingssavtalar/rekkefølgjekrav:

Arbeidsgruppa skal utforme ei hensiktsmessig oversikt over alle utbyggingssavtalar. I oversikta skal dei ulike elementa i avtalen, og framdrifta i arbeidet, gå fram. Oversikten må enkelt kunne oppdaterast. Samstundes må samankoplinga mellom utbyggingssavtalane og rekkefølgjekrava i dei ulike reguleringsplanane gå klårt fram. I dette arbeidet blir prosjektgruppa supplert med økonomisjefen.

Arbeidsform (organisering):

Arbeidsfeltet som er definert jamfør K.sak 5/2011 er stort. Med unnatak av utfasing av dei private utbyggingsselskapa i utbygging av VA, vil oppgåva vera vedvarande. Arbeidsområde er viktig for kommunen og som rådmannen skriv i saksframstillinga, så kan feilsteg bli kostbart.

Dette tilseier at det må prioriterast tilstrekkelege ressursar til arbeidet.

Vi har vurdert tre modellar:

1. Prosjektorganisering

Kjenneteikn på oppgåver som det er naturleg å løyse gjennom å etablere eit prosjekt er at det er snakk om eit tverrfagleg arbeid som går ut over kunnskapane ein rår over i eigen organisasjon og at det er tale om ei tidsavgrensa oppgåve som ikkje vil vedvare. Med unnatak av arbeidet med utfasing av utbyggingsselskapa vil dei skisserte arbeidsoppgåvene vedvara i overskødeleg framtid

Om ein vel ei prosjektorganisering tenker vi oss at arbeidsgruppa kunne vera prosjektgruppa medan det i tillegg blir etablert ei styringsgruppe. Aktuelle representantar i styringsgruppa kan vera rådmann, avdelingssjef, økonomisjef, ressurspersonar utafra og politiske representantar.

Vår vurdering er at ei formell prosjektorganisering vil representere ei grad av byråkratisering som ikkje er teneleg eller naudsynt.

2. Administrativ organisering

Her tenker vi oss at arbeidsgruppa, der utbyggingskoordinatoren er medlem, har den daglege leiinga av arbeidet og rapporterer på vanleg måte til avdelingssjef og rådmann.

3. Kommunalt eigd selskap

Omfanget av arbeidet og reglar rundt meirverdiavgift og reglar for offentlege innkjøp kan kanskje gjera det aktuelt å vurdere etablering av eit eige selskap til å ta seg av kommunens interesser i utbygging av VA-anlegg i reiselivsområda. Vi har hatt eit møte med kommunens advokat om dette temaet. Arbeidsgruppa ønskjer å utgreia spørsmålet nærare.

Arbeidsgruppa sitt framlegg:

- Arbeidsgruppa gjer førebels framlegg om val av modell nr. 2, den administrative modellen.
- Vi gjer framlegg om at arbeidsgruppa blir ei kjernegruppe på 3-4 personar. Gruppa må vera mange nok til framleis å vera robust om ein opplever fråvær og skifting av tilsette. Samstundes må ikkje gruppa ha så mange medlem at ansvar blir pulverisert. Gruppa kan supplerast med personar med ulik kompetanse etter som det er trong for det.
- Vi gjer framlegg om at gruppa blir bemanna gjennom ei blanding av intern oppgåverokering og nytilsetting.
- Konkret gjer vi framlegg om frigjering av VA-ingeniør slik at denne kan bruke meir tid på utbygging av VA i eksisterande felt og mindre tid på byggesakshandsaming.
- Vi gjer framlegg om å prioritere bruken av prosjektingeniør slik at denne kan følgje opp utbyggingsprosjekt i eksisterande felt.
- Vi gjer framlegg om å frigjere økonomisjef slik at denne kan bruke tid på arbeid med utfasing av eksisterande private utbyggingsselskap og på utarbeiding av oversyn over, og opplegg for utbyggingsavtalar, oppfølging av desse og samankoplinga mellom utbyggingsavtalar og rekkefølgjekrav.
- Vi gjer framlegg om at det blir tilsett ein utbyggingskoordinator i heil stilling, eller tilnærma heil stillingsbrøk. Denne vil gå inn som fast medlem av arbeidsgruppa.

Utbygging av VA i dei einskilde hyttefelta får si organisering etter vanleg entreprenøriell praksis. Arbeidsgruppa vil heile tida vera kommunens representant i høve til eksterne interesser som grunneigarar, utmarkslag, hytteeigarar og entreprenørar.

Når gruppa har velt ein leiar og det er klårt kva for oppgåver ein skal ta fatt på, skal avdelingssjefens rolle fasast ut.

Om ein etter ei nærare vurdering ser det som ønskjeleg å etablera eit eige selskap til å ta seg av VA-utbygging i reiselivsområda, må ein sjølvstøtt sjå på organiseringa på ny i lys av dette.

Finansiering:

Det er eit naturleg utgangspunkt at alle kostnader som kan leggest inn i grunnlaget for årlege avgifter for vatn og avløp blir dekkja inn over tid på denne måten. Her må ein likevel finne ei rett balanse mellom ønskje om å gjera det attraktivt å ha hytte i Åseral og storleiken på årlege avgifter både for fastbuande og hytteeigarar.

Gruppa gjer framlegg om at kostnader til stilling som utbyggingskoordinator og styrking av administrasjonen for å kunne fristilla eksisterande personell blir dekkja over kommunes ordinære driftsbudsjett. I dette ligg det at desse kostnadene ikkje bør gå inn i sjølvkostrekneskapen som er grunnlag for utrekning av årleg VA avgift. Dette er i tråd med tilrådinga frå 2T-Råd.

Utbygging av VA til eksisterande felt bør i hovudsak bli finansiert av tilkoplingsavgift. Den einskilde hytteeigar må betala denne samt kostnadene til sin eigen stikkledning frå hytta til hovudleidningsnettet (I eksisterande felt der det heller ikkje er aktuelt med fortetting er det ikkje hensiktsmessig å dele opp leidningsnettet i såkalla hovudledning og sekundærledning. Dette fordi ein ikkje vil ha nokon utbyggar å krevje anleggsbidrag frå).

Ved utbygging av VA til eksisterande hyttefelt – der tilkoplingsavgift ikkje dekker heile kostnaden, kan opptak av lån vera ei løysing som gjer det mogleg å få til utbygging. (Vi kan låne frå oss sjølve – frå fond). I dette ligg det at kostnadene ved lånet (Dette er årlege avskrivningar og renteutgifter) blir fordelt på abonnentane. Baksida er sjølvstøtt auken i årleg VA-avgift. Åseral har i dag - øve høve - 1350 abonnentar. Kvar million i utgifter som blir dela på fellesskapen aukar den årlege VA-avgifta med ca. kr 740,-. Med dagens rente og avskrivningstid på 40 år (dette vil gjelde storparten av kostnadene), vil det vera mogleg å lånefinansiera kostnader på inntil 10 millionar kroner før VA-avgift aukar med meir enn ca. 500 kroner. Effekten ved at det etter kvart vil bli fleire abonnentar å dela utgiftene på, vil koma til fråtrekk.

Arbeidsgruppa vurderer det å ligge utafør mandatet, å skulle gjera konkrete tilrådingar om storleik på eventuelle lånerammer.

Kommunen bør sette ei øvre beløpsgrense for kva ein meiner er ei akseptabel kostnad å påføre hytteeigaren i samband med legging av privat stikkledning frå hytta til det offentlege nettet. Som nemnd i kapittelet *Juridisk grunnlag* inngår mellom anna kostnadene til graving, sprenging, attlegging og sjølvve leidningen i denne summen. Påkostingar på sjølvve bygningen (t.d. påbygg) og kommunale avgifter, både eingongsavgift og årleg avgift, skal ikkje skal takast med i desse utgiftene, heller ikkje ein eventuell kostnad for å få rett til framføring av ledning over annan manns grunn. Fleire kommunar i Vest-Agder har vedteke ei slik beløpsgrense. Det er til dels store variasjonar. Eit oversyn frå august 2009 syner beløpsgrenser frå ca. kr 50.000,- til ca.kr 105.000. Beløpa blir indeksjustert.

Arbeidsgruppa meiner at om vi skal lukkast med utbygging av VA til eksisterande hyttefelt så må vi våge å sette ei relativt høg beløpsgrense. Gruppa gjer framlegg om å sette **kr 135.000,-** eks. mva, tilkoplingsavgift og eventuelle andre kostnader for kvar eigedom som beløpsgrense for private kostnader forbunde med framføring av privat stikkledning. Det er viktig å minne om at dette er ei øvre grense. Det store fleirtal av hytteeigarar vil få langt lågare utgifter i samband med tilkoplinga.

For å få fritak bør det vera slik at hytteeigaren kan vise til fleire uavhengige tilbod som alle er over det til ei kvar tid gjeldande beløp. Det bør likevel vera slik at Teknisk utval kan overprøva tilboda som er henta inn om ein finn det rett. Eit fritak bør og bare gjelda fram til ei anna billigare løysing ligg føre, eller det ligg føre andre moment som gir nytt krav om tilkopling.

Utfasing av eksisterande utbyggingsselskap blir finansiert som i framlegg frå 2T-Råd.

I notat frå 2T-Råd som låg til grunn for kommunestyrets vedtak i sak 5/2011 blei det gjort framlegg om at kommunen skulle stille til rådvelde eit fond i storleik kr 30 millionar for å finansiera vidare arbeid. Kommunestyrerepresentantar var opptekne av spørsmålet om berekning av renter på denne kapitalen. Det blei nemnd at renter på 30 millionar kroner er mykje pengar. Vi talar om store beløp. Spørsmålet om renter er difor viktig. Samstundes er det og relevant å stille spørsmålet: kor tungt skal vi våge å gjere det for utbyggerar å kome i gang med nye prosjekt og kor stort tempo skal vi ha i avkloakkinga av eksisterande felt. Med omsyn til nye felt må hovudanliggande vera at dei kjem i gong og at kommunen har garantiar for kostnadene. Nye hyttefelt er så verdfullt for kommunen at noko renteutgifter kunne vera ein låg pris å betala for verdiane som blir skapt. Arbeidsgruppa vil seinare legge fram eit konkret framlegg til rentepolitikk med omsyn til utbygging av VA i nye felt. Med omsyn til eksisterande felt må det vera ei prioritert oppgåve at tida frå økonomiske utlegg til innbetaling av tilkoplingsavgift blir så kort som råd. Truleg er det til ei viss grad og slik at jo lågare tempo i avkloakking av eksisterande felt, desto større del av arbeidet vil lokale firma kunne ta hand om. Dette er ei positiv sideeffekt. Ei utbygging der ein lukkast med å kombinere ønskje om kortast mogleg tidsrom mellom utgift og innbetaling av avgifter, og eit tempo som er tilpassa næringslivets kapasitet, vil altså ha fleire føremonar.

Å gå lenger i å utvikle økonomiske modellar nå enn å syne til prinsippa nemnd ovafor, meiner gruppa ikkje er teneleg.

Og kva som elles måtte...:

Vidare utvikling i reiselivsområda og særleg spørsmålet om obligatorisk tilkopling av eldre hytter vil vera omstridt. God informasjon vil vera avgjerande. Vi ser dette som ei hovudoppgåve for gruppa i det vidare arbeidet. Det synes naturleg med både informasjonsmøte og kontakt med den einskilde hytteeigar.

Fotnotar:

1. O.J.Pedersen, P.Sandvik, H.Skaaraas, S.Ness og A.Os. (Plan- og bygningsrett 2000, Universitetsforlaget)
2. Fylkesmannen i Hedmark, sak 2007/900