

Fra plan til gjennomføring og bruk av utbyggingsavtaler – Webinar 05.04.2022

Fra samfunnsdel til utbyggingspolitikk og bruk av utbyggingsavtaler

Erik Plathe Asplan Viak

§ 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.

Bestemmelsene er under revisjon

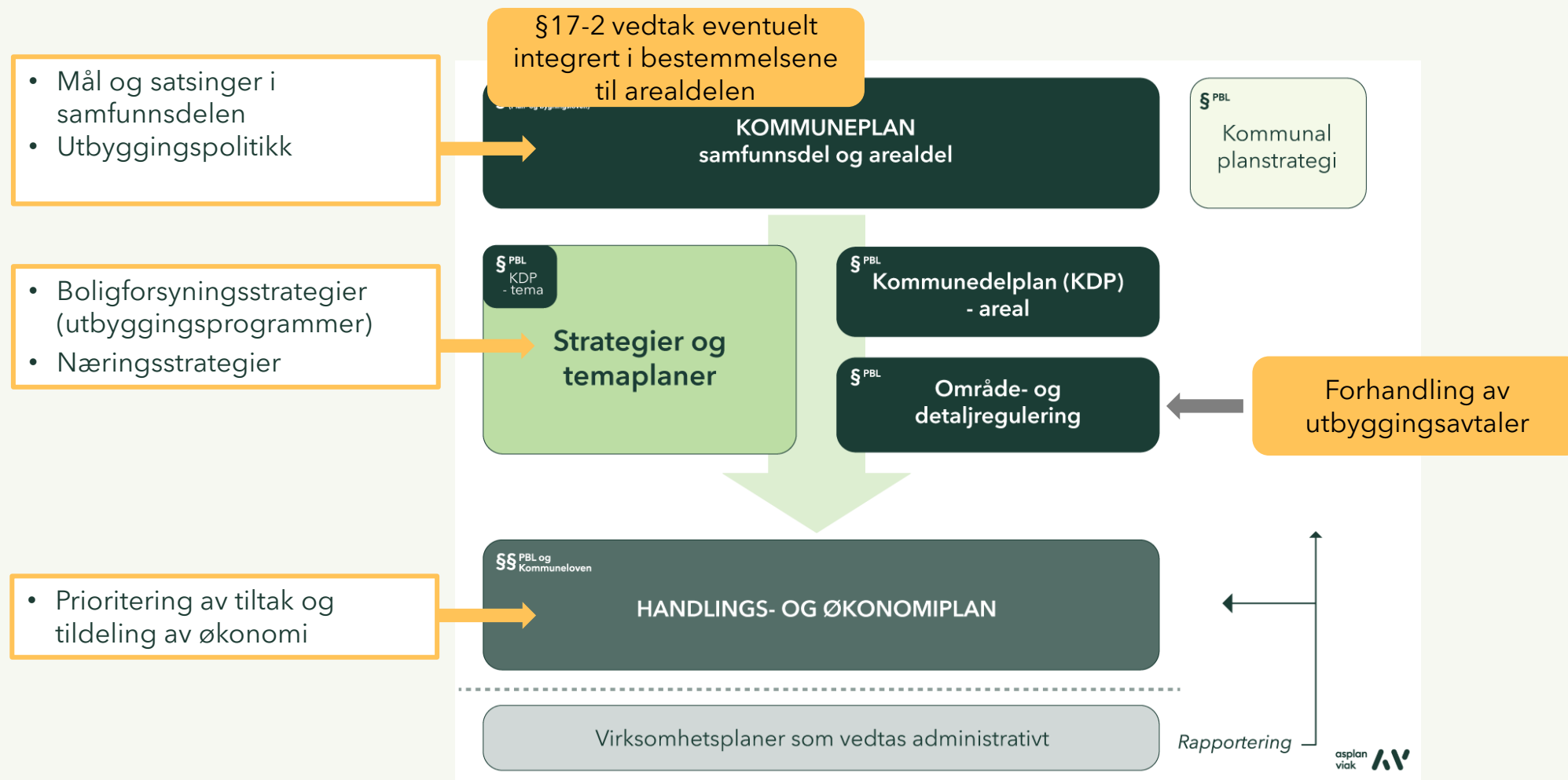
§ 17-1. Definisjon

Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om gjennomføring av kommunal arealplan ved utbygging av grunneiers eiendom.

Forholdet til andre avtaletyper

- **Utbyggingsavtale** (lovregulert, krav til innhold og saksbehandling)
- **Avtaler mellom fylkeskommunen eller andre offentlige myndigheter og utbygger/grunneier om gjennomføring av arealplaner**, for eksempel oppfyllelse av rekkefølgekrav
 - Er ikke en utbyggingsavtale fordi det ikke er en avtale mellom kommunen og utbygger/grunneier
- **Samarbeidsavtale mellom kommunen og utbygger/grunneier** om planlegging for eksempel områderegulering
 - Er ikke en utbyggingsavtale. Kan bli det dersom den også har med bidrag knyttet til gjennomføring av planen

Utbyggingsavtaler er et virkemiddel som inngår i større sammenheng

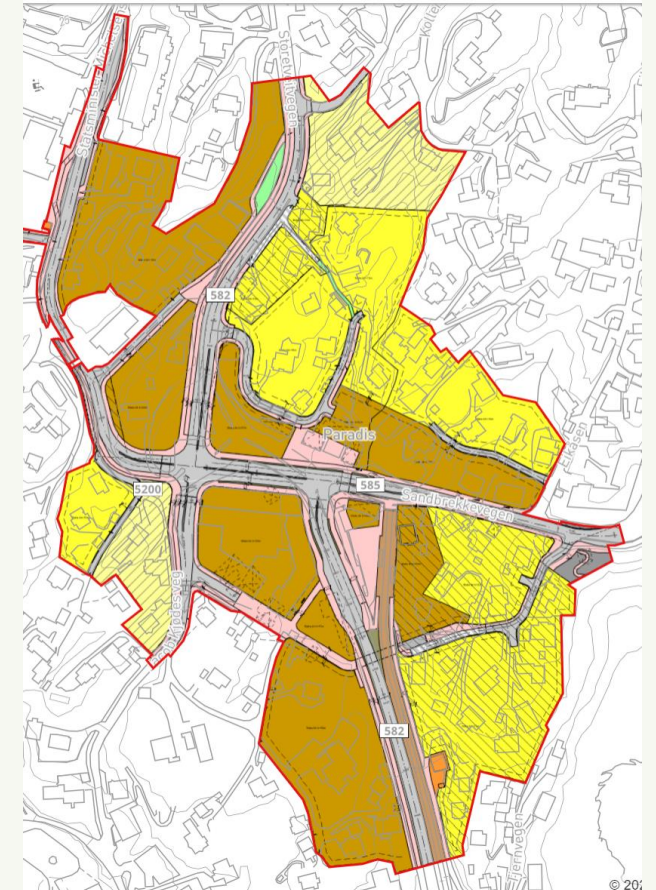


Kommunens roller

- Planmyndighet
- Avtalepart utbyggingsavtaler
- Koordinator, bidragsyter og gjennomfører – teknisk og grønn infrastruktur
- Ansvar for sosial infrastruktur
- Kan være grunneier for kommunal eiendom som inngår i et planområde

Velger kommunen å ta en aktiv rolle i gjennomføringen?

- Utbygging som er prioritert i kommunens samfunns- og utbyggingspolitikk
- Organisering, kompetanse og kapasitet i kommunens organisasjon
- Budsjettmidler i økonomiplanen, vilje/økonomisk evne til forskuttering av infrastruktur i plan- og utbyggingssituasjoner der dette er kritisk og prioritert i kommunens utbyggingspolitikk



Bestemmelsene om utbyggingsavtaler (§ 17 PBL) – foreslås endret, men mye ligger fast

- *Definerer og avgrenser hva en utbyggingsavtale er, §17-1*
- *Forutsetninger for bruk (forutsigbarhetsvedtak), §17-2*
- *Avtalens innhold, §17-3*
- *Saksbehandling og offentlighet, §17-4*
- *Utbyggingsavtale kan ikke påklages, §17-5*
- *Egen forskrift om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur (skoler, barnehager, sykehjem med mer) i utbyggingsavtaler*

Bestemmelsene er under revisjon

Ny § 11-8 e skal lyde:

§ 11-8 e. *Innbetaling og disponering av innkomne bidrag etter områdemodellen*

Kostnadsbidraget fra grunneier eller utbygger skal være innbetalt før det kan gis rammetillatelse. Det kan likevel avtales at innbetaling skal skje senest før det gis ferdigattest forutsatt at det stilles sikkerhet for kostnadene, jf. § 11-8 d bokstav e.

Innbetaling av kostnadsbidrag etter § 11-8 a femte ledd medfører at eventuelle rekkefølgekrav om infrastrukturen skal anses oppfylt, med mindre kommunen har gitt bestemmelse om noe annet etter femte ledd bokstav e. Kommunen kan likevel fravike en slik bestemmelse når det etter kommunens skjønn i liten grad vil påvirke

Det kan gis bestemmelser til slike soner om at grunneier eller utbygger ved tiltak som nevnt i § 20-1 bokstav a, b og d skal bidra til finansieringen av nødvendig infrastruktur for gjennomføring av reguleringsplan, jf. §§ 11-8 b til 11-8 e. Slike bestemmelser kan gjelde for inntil 20 år. Det kan ikke kreves finansieringsbidrag til infrastruktur som nevnt i § 17-9.

Utbyggingsavtalen er frivillig – for begge parter

- Kommunen kan ikke stille krav om at det skal inngås utbyggingsavtale
- Kommunen kan velge å ikke tilby utbyggingsavtale
- Rekkefølgekravene i arealplan vil stå uansett
- Er utbygging i tråd med prioriteringer i kommuneplanens samfunnsdel og utbyggingspolitikken? Er kommunen villig til å tilby utbyggingsavtale?

Nødvendig og forholdsmessig – videreføres, men skrur inn på en ny måte

Nødvendig

- Tiltak må ha sammenheng med utbyggers utbygging
- Følger oftest av rekkefølgekrav

Forholdsmessig

- Utbygger skal ikke bidra mer enn det som følger av behov utløst av egen utbygging

Bestemmelsene er under revisjon

For bidrag etter første ledd bokstav a gjelder følgende rammer:

- a) Infrastrukturen skal direkte tjene eiendommen som bebygges
- b) Bidraget skal ikke overstige den belastningen infrastrukturen får som følge av utbyggingen på eiendommen.

Der kommunen bidrar til gjennomføring av arealplanen, kan dette hensyntas ved fastsetting av private bidrag.

§ 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.

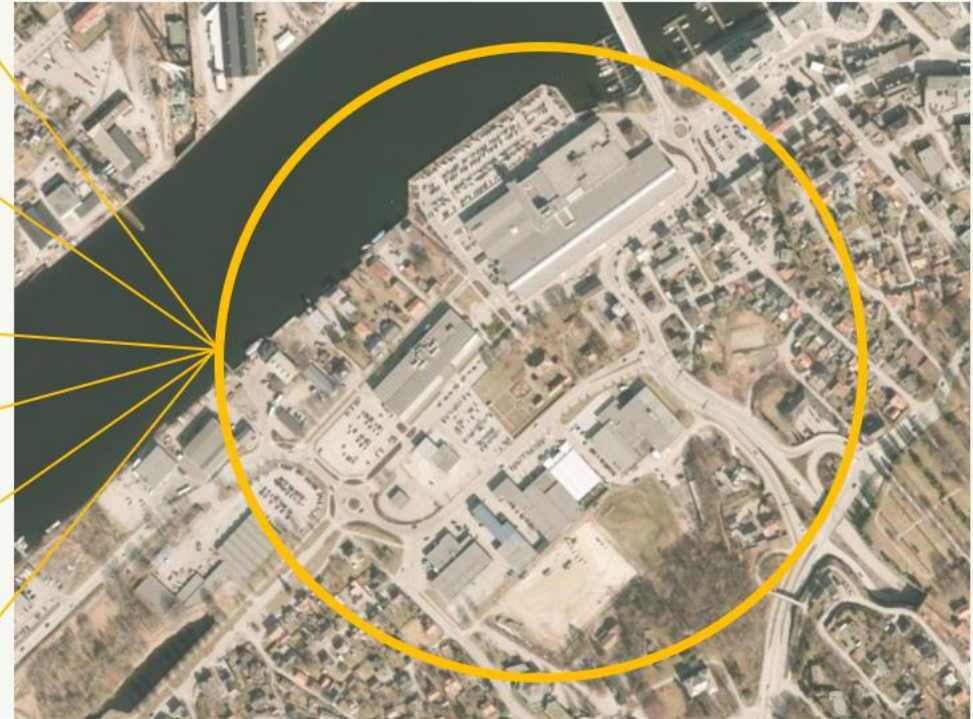
§ 17-3

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.

Utdrag fra plan- og bygningsloven
om utbyggingsavtaler

Felles offentlig infrastruktur i byutviklingen

- Teknisk og grønn infrastruktur som følger av arealplan der flere utbyggere og det offentlige har finansieringsansvar
- Nytt veisystem og gang/sykkelveier
- Nye torg og parker
- Ny grønnstruktur og løsninger for overvann
- Nye hovedanlegg for vann og avløp
-



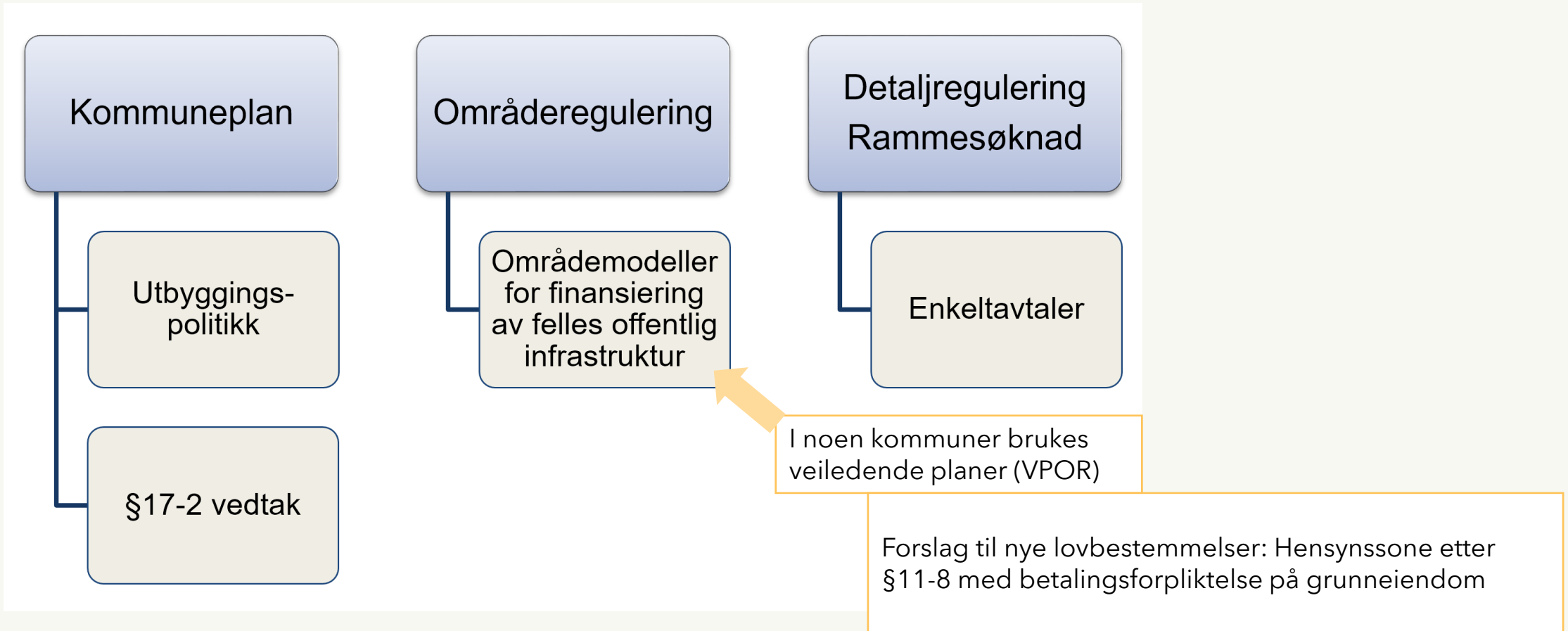
Finansieringsutfordringer for felles offentlig infrastruktur

- Trenger modeller for finansiering og gjennomføring
- Finansieringsmodeller (områdemodeller) må være enkle og utvikles tidlig
- I hvilken grad er arealplanens ambisjonsnivå avstemt med realitetene?
- Hvilken rolle tar kommunen?

Infrastrukturtiltak	Kostnader eks. mva/inkl. grunnerverv	Fordeling i % Offentlig / Utbygger.	Andre Off.	Bergen kommune	Utbyggere **
Vei og G/S-vei	636	50 / 50	318 *		318
Kanal	230	50 / 50		115	115
Omlegging av VA	77	50 / 50		38	38
Teknisk kulvert	181	100 / 0	90	91	0
Torg - totalt 11 stk	477	20 / 80		100	377
Park - totalt	151	0 / 100			151
Totalt (mill.kr)	1 752		408	344	999
Kr/m ² v/BRA= 550 000	3185				1816

*Bergensprogrammet. **I tillegg kommer infrastrukturkostnader i egne områder

Plannivå og utbyggingsavtaler



«Områdemodeller» brukt fram til i dag

- 1) Modell for finansiering av felles infrastruktur initiert av kommunen (§ 17-2 vedtak)
- 2) Overordnet utbyggingsavtale (dersom få større private parter)



Beregning av bidrag felles offentlig infrastruktur

$$\frac{\text{Kostnader felles offentlig infrastruktur} - \text{Forholdsmessig offentlig andel (§17-3)}}{\text{Antall m}^2 \text{ ny BRA}} = \text{Bidrag pr m}^2 \text{ ny BRA fra grunneiere/utbyggere}$$

Utbyggingsavtaler er et godt verktøy for gjennomføring, men alle er tjent med balanserte utbyggingsavtaler!

Hvorfor er avtalen urimelig tyngende?

- Bidrag til tiltak som ikke oppfattes som nødvendige
- Ikke forholdsmessighet i forhold til kommunens andel og bidrag fra andre utbyggere
- Manglende forutsigbarhet – økte krav underveis i avtaleprosessen

Hvorfor er avtalen likevel inngått?

- Har ikke noe valg, forhandlingene er ikke reelle
- Prosjektet kan tåle dette slik det så ut på avtaletidspunktet
- Manglende fremdrift – prosessen trekker ut i tid
- Kan ikke gå i konflikt med kommunen. Er avhengig av et godt framtidig samarbeid

*HVORFOR INNGÅS UTBYGGINGSAVTALER UTBYGGER MENER ER URIMELIG TYNGENDE
Fra evaluering av bestemmelsene om utbyggingsavtaler i 2009*

Veien videre.....enklere, bedre mer brukt eller.....

