



KOMMUNAL- OG
MODERNISERINGSDEPARTEMENTET
Postboks 8112 DEP

0032 OSLO

Vår ref.:
2021026467-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato:
03.11.2021

Hørings svar - forslag til endringer i plan- og bygningsloven (fortetting, transformasjon, utbyggingsavtaler mv)

Innspill fra Kristiansand kommune til høring av forslag til endringer i plan- og bygningsloven og statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Både plan- og bygningsloven av 2008 og senere endringer av denne har ført til behov for ytterligere virkemidler for å kunne gjennomføre nye utbyggingstiltak i byer og tettbygde områder. Eksisterende verktøy er ikke tilstrekkelige for å gjennomføre ønsket byutvikling på en effektiv måte.

Dette har gjort de tradisjonelle virkemidlene som rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtale, er lite egnet i enkelte typer utbygging der man ikke har mulighet til å komme i mål med frivillig avtaler. Kommunene har manglet skreddersydde verktøy spesielt i saker med komplekse gjennomføringsproblematikk. Dette kan være områder med mange grunneiere /utbyggere, saker med behov for felles infrastruktur på hvers av interessenter og tidsskjema, og/eller utbygginger med ulik fremdrift.

Kristiansand kommune er derfor positive til at det legges frem forslag til lovendringer med nye og mer målrettede verktøy for å både kunne planlegge og gjennomføre fortettings- og transformasjonsprosjekter. Vi er imidlertid på prinsipielt grunnlag skeptiske til at det i lov- eller forskriftsendringer settes kvantitative krav i de økonomiske modellene da vi mener kommunen skal ha mulighet til å fastsette sine egne rammer for dette. Vi mener også at endringene i lovteksten hadde stått seg bedre om den hadde vært mindre detaljert. Det er imidlertid lagt opp til frivillig bruk av modellene og vi ser for oss at det skjer endringer etter at alle høringsinnspillene foreligger.

Hensynssone - områdemodell

Vi er i utgangspunktet positive til at det kan etableres modeller for gjennomføring av utbygging av større områder. Dette skaper ryddige prosesser og forutsigbarhet for utbygger og kommunen. Modellene legger opp til økt ansvar og arbeidsmengde og økonomisk risiko for kommunen med tanke på å lede prosessene, sørge for medvirkning og samarbeid, tidlige avklaringer knyttet til behov for infrastruktur, kostnadsoverslag og utarbeiding av modeller og kostnadsoverskridelser der

kommunen ønsker å være delaktig og proaktiv i en transformasjon, fortetting eller utvikling.

Vi oppfatter at de foreslåtte verktøyene blir et supplement til dagens verktøy i plan- og bygningsloven, og således også frivillig for kommunene å benytte seg av. Sammen med de dagens etablerte ordninger (rekkefølgebestemmelser/utbyggingsavtaler) gir det kommunene en mulighet til å velge hvilke verktøy som er riktig i den enkelte sak.

Områdemodellen bygger på anerkjente prinsipper der nødvendig teknisk og grønn infrastruktur kan løses med bidrag. Fordelen er at verktøyet kan gjøre utbygging lettere i områder med komplisert gjennomføringsproblematikk, bedre forutsigbarhet for berørte parter, unngå gratispassasjerer samt bidra til at viktige drøftelser av gjennomføringsspørsmål tas i reguleringsplanen samtidig med de øvrige tradisjonelle plantemaer som er viktig for gjennomføringen, så som utnyttelse, formål og rekkefølgekrav. Økte tidsfrister for behandling av private forslag til detaljreguleringer der modellen foreslås, er derfor påkrevd.

Fastsettelse av bidragsstørrelse i en plan basert på et kostnadsoverslag medfører større økonomisk risiko for kommunen dersom kommunen er gjennomfører av infrastrukturen. Spesielt gjelder dette der utbyggingen kan gå over lengre tid. Håndtering av rekkefølgekrav til tiltak på riks- og fylkesveinettet er fremdeles uløst. Et bedre verktøy for håndtering av slike infrastrukturkrav er nødvendig.

Eiendomsomdanning i transformasjonsområder

Samlingen av ulike eiendomssaker i en og samme sak vil gjøre det mer oversiktlig og sikre at flere sakstyper som henger sammen blir gjort samtidig. Vi forventer likevel ikke den store effektiviseringsgevinsten da mange de fleste av dagens oppgaver i slike saker fremdeles må gjennomføres, nå om enn i en og samme sak. Grensekorridor praktiseres til dels i dag, og det er positivt at dette når blir lovhjemlet.

Bestemmelse om tomtestørrelse

Dette er nyttig for å ha et bedre verktøy for enklere behandling (byggesaksbehandling) av eplehagefortetting i eksisterende strøk.

Forslag til endringer i statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Vi støtter forslaget om at gjenbruk av bygg i større grad nå skal vurderes.

Fortetting og transformasjon og finansiering av offentlig infrastruktur

Slik vi forstår dette forslaget setter en hensynsone i § 11-8a store krav til kommunen. Det gir oss en førerseteplass, men krever også at vi har ressurser og kapasitet til å følge opp der vi mener vi skal benytte slike modeller. Vi mener at dersom hensynsonen skal innføres må det legges opp til at områdeutviklingsstrategien (som eget dokument) og samarbeid med innbyggere, grunneiere mm foregår som oppfølging av hensynsonen, og ikke som del av kommuneplanprosessen. Vi ser først og fremst på dette som en mulighet i områdereguleringer som stiller krav til videre detaljregulering. F.eks. i prosesser som går over lang tid, med aktiv medvirkning, mulighetsstudier og etter hvert oppstart av formelle planprosesser. Vår konklusjon er at hensynssone §11-8a kan fungere der kommunen ønsker å være delaktig og proaktiv i en transformasjon, fortetting eller utvikling.

Andre mindre lovforslag

Vi har ingen spesielle merknader til de øvrige mindre lovforslagene, men vi vurderer at det som positivt at det gis hjemmel til at det i kommuneplanen kan gis bestemmelser også om avfallssystemer og tomtestørrelser. Ansvarlig for kommunens avfallshåndtering støtter dette synet.

Statlige planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Vi leser av forslaget at dette primært er et tiltak som følges opp i reguleringsplaner (evt. byggesaker), og ikke i kommuneplanen. Men vi tenker det er bra at hensyn til rehabilitering av bygg og gjenbruk løftes frem.

Vi er imidlertid skeptiske til at det skal stilles ytterligere krav til plan – og byggesaksbehandlingen. Det er allerede mange temaer som skal dokumenteres i planarbeidet. Kan det være aktuelt å supplere eller slå sammen med eksisterende dokumentasjonskrav? Veiledning vil være viktig for at det oppleves overkommelig for både utbygger og saksbehandler, slik at det ikke virker mot sin hensikt og stopper en ønsket utvikling.

Med hilsen

Ragnar Evensen
Byutviklingsdirektør
Sign.

Venke Moe
Plan- og bygnings sjef
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

VEDLEGG:

Som tidligere skrevet er Kristiansand kommune positive til foreslåtte endringer og intensjonen som ligge bak. Vi vil likevel legge ved noen kommentarer og spørsmål til detaljene i de enkelte endringsforslag.

I lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) gjøres følgende endringer:

Som tidligere skrevet er Kristiansand kommune positive til foreslåtte endringer og intensjonen som ligge bak.

§ 6-4 tredje ledd andre punktum oppheves.

§ 6-4 nytt fjerde ledd skal lyde:

Departementets vedtak om statlig arealplan kan ikke påklages.

§ 11-8 tredje ledd bokstav b skal lyde:

b) Sone med særlige krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur.

Hvordan er denne tenkt brukt? Er det tenkt som en hensynssone kun for infrastrukturen, slik den ofte blir brukt i dag, så er det motstridende at det kan settes krav til bebyggelse når dette er områder hvor det ofte ikke er tillatt med bebyggelse. Det kan gis bestemmelser om krav til infrastruktur i et utbyggingsområde, både som forbud eller påbud med hjemmel i § 11-9 nr. 3 og nr. 4, og om byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav med hjemmel i nr. 5. Siste tilføyelse henger ikke sammen med første setning i leddet.

§ 11-8 tredje ledd bokstav e oppheves.

Nåværende § 11-8 tredje ledd bokstav f blir ny bokstav e.

Ny § 11-8 a skal lyde:

§ 11-8 a. *Hensynssoner med krav om fortetting, omforming og fornyelse og bruk av særskilte gjennomføringsvirkemidler*

For den lovteksten som er lik til det som står for områdemodell så har vi samme merknader.

Kommunen skal gjennom aktivt samarbeid med beboere, grunneiere, festere, utbyggingsaktører, myndigheter og andre interesserte i planområdet legge til rette for at arealplaner for fortetting, omforming og fornyelse kan bli effektivt gjennomført.

Skal: hva er «aktivt samarbeid»? Planmyndigheten har koordineringsoppgaven mellom alle kommunens roller (oppvekst, helse, kultur, eiendomsbesitter, teknisk infrastruktur), og aktører som har interesse i området. *Krever stort kunnskapsgrunnlag på et tidlig tidspunkt. Det stilles store krav og forventninger til kommunens rolle som samarbeidspart og tilrettelegger i utviklingsarbeidet (§ 11-8a). Hvor langt skal samarbeidet trekkes? Skal det løses i minnelighet? Hvordan og når kan kommunen sette strek?*

Det kan fastsettes hensynssoner med krav om fortetting, omforming og fornyelse og bruk av særskilte gjennomføringsvirkemidler. Til slike soner kan det fastsettes mål og utarbeides en områdeutviklingsstrategi som omtaler rammer og hensyn som skal ivaretas ved den etterfølgende planleggingen av området. *«Kan» dersom dette er en frivillig ordning trenger dette ikke å stå i lovteksten. Beskriver kun intensjonen med bestemmelsen. Hvis områdeutviklingsstrategien skal være et formelt verktøy må det også settes rammer for hva denne skal være. Krever at kommunen har god innsikt i konsekvenser av en ønsket tilrettelegging. Er vi styrt av de kommunale planene/aktivitet eller private.*

Det kan gis retningslinjer til slike soner om gjennomføring av fortetting, omforming og fornyelse, samt om bruk av særskilte gjennomføringsvirkemidler.

Det kan til gis bestemmelser til slike hensynssoner om

a) krav om felles planlegging for flere eiendommer, fortetting, omforming og fornyelse og særlige samarbeids- eller eierformer

b) infrastruktur som nevnt i § 11-8 tredje ledd bokstav b

c) bruk av jordskifte til gjennomføring av reguleringsplan etter § 12-7 nr. 13 *Hvor mye er dette virkemiddelet brukt, og hva er erfaringene med denne type saker?*

d) ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan etter § 16-2.

På et slikt overordnet nivå som hensynssone er det «tidlig» å fastlegge gjennomføringsvirkemiddel. Når det legges en hensynssone på kommuneplannivå kan en slik avgjørelse om gjennomføringsvirkemiddel ikke påklages. Vil ekspropriasjon og urbant jordskifte være aktuelle modeller man er villig til å ta i bruk i Kristiansand? Blir kommunene mer pålagt å benytte dette?

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.

20 år: det er stor risiko med kostnadsfastsetninger som settes for inntil 20 år fram i tid. Er det kommunen som må ta risikoen for endringer i standarder, normaler, usikre forhold (eks grunnforhold), kostnadsutviklinger (kan løses med indeksregulering)?

Gis det bestemmelser etter femte ledd, skal det også gis bestemmelser om

a) type, omfang, kvalitet og standardnivå på infrastrukturen

b) kostnadsestimat for infrastrukturen

- c) fordelingsnøkkelen for kostnadene mellom eiendommene i sonen
- d) kostnadsrammene, eller fordeling av kostnadsbidragets størrelse gjennom faste satser eller som en prosentvis andel av kostnadene, og justering av kostnadene over tid i tråd med kostnadsutviklingen for infrastrukturen
- e) at innbetaling av kostnadsbidrag ikke skal anses som hel eller delvis oppfyllelse av eventuelle rekkefølgekrav knyttet til infrastrukturen, jf. § 11-8 e andre ledd
- f) når betalingsforpliktelsen skal opphøre.

Ved oppstart av planarbeid etter femte ledd, skal registrerte grunneiere og festere i planområdet varsles i tillegg til de berørte nevnt i § 11-12 andre ledd.

Ny § 11-8 b skal lyde:

§ 11-8 b. *Fastsetting av kostnadsbidrag fra grunneiere eller utbyggere etter § 11-8 a*
 For kommunens fastsetting av fordeling etter § 11-8 a femte gjelder følgende rammer:

a) En betalingsforpliktelse for den enkelte eiendom kan bare gjelde infrastruktur som vil bli belastet av eiendommen

b) Fordelingen på hver eiendom kan ikke overstige den belastningen infrastrukturen får som følge av tiltaket på den enkelte eiendom. Kommunen må vurdere den faktiske belastningen. *Eks. Kryss europaveier/riksveier, hvordan skal man beregne dette? Vil dette medføre økt bruk av «ikke utbyggingsmodent» område, og at planer ikke kan igangsettes? Utfordrende i forhold til statlige og fylkeskommunale veier. Oppfatter at kommunen kan bli ansvarlig for å medfinansiere fylkeskommunale/statlige veianlegg?*

Der kommunen bidrar til gjennomføring av planen, kan dette hensyntas ved fastsetting av private bidrag. *Hva innebærer dette? Fysisk opparbeidelse? Kommunen må avsette kapasitet til å lede arbeidet med gjennomføring av planene.*

Betalingsforpliktelsen etter § 11-8 a femte ledd kan fastsettes som en kostnadsramme, jf. § 11-8 a sjette ledd bokstav d. Fastsettingen av en kostnadsramme i en plan som utløser betalingsforpliktelsen, kan ikke vise et anslått større avvik fra beregnet kostnadsramme enn 15 prosent.

Kostnadsestimatet for infrastrukturen etter § 11-8 a sjette ledd bokstav b skal utarbeides med ekstern sakkyndig bistand, med mindre kommunen finner det åpenbart unødvendig. Kostnadene for bistanden kan inngå i infrastrukturkostnadene som fordeles på grunneiendommene. Kommunen må ha mulighet for å kontrollere overslagene, kommunen som sitter på kunnskap om modellering ol.

Departementet kan gi forskrift om kriteriene for fordeling av kostnader etter første og andre ledd og kostnadsrammer og kostnadsestimater etter tredje og fjerde ledd.

Ny § 11-8 c skal lyde:

§ 11-8 c. *Endringer i hensynssonen etter § 11-8 a etter at utbygging er påbegynt*

Dersom kommunen gjennom en senere planendring i vesentlig grad endrer forutsetningene for fordelingen av tidligere fastsatte kostnadsrammer eller betalingsforpliktelser, skal det om nødvendig fastsettes en ny fordeling av kostnadene mellom eiendommene. Det kan ikke fastsettes nye forpliktelser for eiendommer som fullt ut har innfridd betalingsforpliktelsen. Max 15% endring, ref. tidligere.

Grunneierens eller utbyggerens plikt til å yte fremtidige kostnadsbidrag etter § 11-8 a femte ledd bortfaller når hensynssonen eller planen oppheves.

Ny § 11-8 d skal lyde:

§ 11-8-d. *Avtale om bidrag i tilknytning til betalingsforpliktelse*

Det kan avtales om betalingsforpliktelse etter § 11-8 a femte ledd:

a) at grunneier eller utbygger skal oppfylle hele eller deler av egen betalingsforpliktelse på annen måte enn gjennom kontantbidrag til kommunen

b) at grunneier eller utbygger skal forskuttere oppføring av infrastruktur som er nødvendig for c) hvor mange boliger som skal bygges i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig

d) at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris Kommunen må også kunne bruke forkjøpsretten til annet formål enn bare bolig.

e) administrative og avtaletekniske forhold som fremdrift, sikkerhet for ytelser eller utsatt betaling, eller andre forhold av betydning for grunneierens deltagelse i opparbeiding eller finansiering av infrastruktur.

Den samlede kostnaden for den enkelte eiendom kan ikke avvike vesentlig fra kostnadsbidraget fastsatt etter § 11-8 a femte ledd. Ved avtale om forskuttering etter første ledd bokstav b skal avtalen også inneholde en tilbakebetalingsplan. Krever stor detaljeringsgrad for en utbygging over 20 år! Innebærer stor risiko for kommunen Ny § 11-8 e skal lyde:

§ 11-8 e. *Innbetaling og disponering av innkomne bidrag etter områdemodellen*
For den lovteksten som er lik til det som står for hensynssone så har vi samme merknader.

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 gjennomføringen av planen for øvrig, og viktige samfunnshensyn heller ikke taler imot. *Legges det opp til rekkefølgekrav til tiltak som det likevel må søkes dispensasjon fra? Eller er det bidragene det stilles rekkefølgekrav til?*

Kommunen skal benytte kostnadsbidraget til den infrastruktur som er fastsatt i hensynssonen etter § 11-8 a femte ledd. *Hvordan forholde seg til fylkesveier og statlige veier? Løses dette i egne avtaler med fylke og stat?*

Dersom kostnadsbidraget overstiger utgiftene til infrastruktur som er fastsatt i hensynssonen etter § 11-8 a femte ledd skal kommunen uten ugrunnet opphold betale det overskytende tilbake til grunneieren eller utbyggeren.

Der betalingsforpliktelsen er fastsatt som en kostnadsramme, jf. § 11-8 a sjette ledd bokstav d, skal kommunen foreta et økonomisk sluttoppgjør når infrastrukturen er etablert. *Kommunen kan ikke kreve betaling som går ut over den tidligere fastsatte kostnadsrammen. Pga. lang tidshorison innebærer dette høy risiko for kommunen. Gjelder dette også for tiltak på fylkeskommunale og statlige veier? Hvordan ta høyde for uforutsette kostnadsøkninger, usikkerhet knyttet til grunnforhold, materialkostnader, endring i standarder og maler osv.? Kommunen har risikoen med kostnader utover den fastsatte kostnadsrammen.*

Kommunen skal føre oversikt over alle kostnadsbidrag til tiltak i planområdet, også forskuttede bidrag, samt de endelige kostnadene for infrastruktur som omfattes av hensynssonen. Oversikten skal gjøres tilgjengelig på kommunens nettside. *Hører dette hjemme i en lovtekst? Stiller krav til kommunens kommunikasjon? Opprettelse av egen nettside for hensynssone?*

Forutsetter en slik modell forskuttering fra kommunen til opparbeidelse av infrastruktur? Betalingsforpliktelsene som fastsettes i reguleringsplanen og kan således påklages. Modellen forutsetter at kommunene må utføre mer omfattende og vanskelige vurderinger i en tidlig fase. Stiller store krav til at kommunen må ha oversikt over behov for etablering av infrastruktur på detaljnivå tidlig, og kostnadene dette medfører.

I hvilken grad kan kommunen «skjære gjennom» dersom grunneierne ikke er enige om utviklingen i et område?

Hva vil hensynssone og områdemodellen medføre av økt tidsbruk i reguleringsplaner?

§ 11-9 nr. 3 første punktum skal lyde:

3. krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning, avløp, avrenning, *avfallssystem*, veg og annen transport i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak, herunder forbud mot eller påbud om slike løsninger, og krav til det enkelte anlegg, jf. § 18-1.

§ 11-9 nr. 5 skal lyde:

5. *tomtestørrelse*, byggegrensler, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser etter § 28-7 og utnytting av boligmassen etter § 31-6, § 12-6 første punktum skal lyde:

De hensyn og restriksjoner som er fastsatt gjennom hensynssoner til kommuneplanens arealdel, jf. §§ 11-8 til 11-8 e og 11-10, skal legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplan.

§ 12-14 tredje ledd skal lyde:

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. *Bestemmelsen i § 12-11 fjerde punktum gjelder tilsvarende.* Jf. for øvrig § 1-9. *Innebærer dette at endring av plan kan forelegges kommunestyret?* § 12-11 behandlingsfrist: denne må utvides når reguleringsplan med hensynssone eller områdemodell er en del av planen.

Kapittel 17 med §§ 17-1 til 17-9 skal lyde:

Kapittel 17 Utbyggingsavtaler

§ 17-1. *Definisjon*

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

§ 17-2. *Anvendelsesområde for utbyggingsavtaler.*

Kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale om et område før arealplanen som skal gjennomføres ved utbyggingen, er vedtatt. «*Arealplan*»: *medfører dette at utbyggingsavtale kun kan inngås ved reguleringsplan? Innstramming i forhold til tidligere.*

Det kan ikke inngås utbyggingsavtale for grunneiendommer der det er fastsatt en betalingsforpliktelse i hensynssone etter § 11-8 a femte ledd. Tilsvarende gjelder der en slik hensynssone er fastsatt i reguleringsplan, jf. § 12-6. Hensynssone, trodde dette var områdemodellen? Kan man ta inn i hensynssona og områdemodellen de samme forholdene som kan tas inn i utbyggingsavtaler i dag; politikk om eieformer, overtakelse av offentlige arealer, forkjøpsrett,

§ 17-3. *Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtale*

Utbyggingsavtaler skal ha grunnlag i vedtak fattet av kommunestyret selv. Vedtaket skal angi i hvilke tilfeller utbygging forutsetter en utbyggingsavtale, og synliggjøre kommunens forventninger til avtalen. Vedtaket skal så langt som mulig synliggjøre hvilke typer infrastruktur og hvilke områder det forventes at utbyggingsavtalene skal gjelde. *Hva menes med "hvilke områder det forventes at utbyggingsavtalene skal gjelde"? Utbyggingsavtale en forutsetning for utbygging? Frivillig?*

Kommunen skal legge til rette for medvirkning av berørte grupper og interesser. *Hva innebærer dette? Høring?*

Kommunen kan ikke stille krav om at det skal inngås utbyggingsavtale.

§ 17-4. *Utbyggingsavtalens innhold* Se kommentarer under hensynssone

En utbyggingsavtale kan inneholde bestemmelser om

a) at grunneier skal besørge eller helt eller delvis bekoste infrastruktur som følger av eller er nødvendige for gjennomføringen av en arealplan. *Kun kontantbidrag? Kan utbygger opparbeide selv?*

b) forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av en arealplan

c) antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig

d) at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris. *Bør det her åpnes for andre kjøp enn kun boligformål?*

Kan alt dette tas inn i en hensynssone eller områdemodell?

Må være forankret i kommuneplan. Må varsles ved utarbeidelse av reguleringsplan. Utbyggingsavtaler kan ikke gjelde infrastrukturtiltak som er tilstrekkelig etablert, eller kostnader til drift eller andre administrative kostnader i forbindelse med utbyggingen. Hva er tilstrekkelig etablert? Kommunen skal altså ikke få kompensert kostnader med utarbeidelse av planer eller arbeid med å administrere utbyggingen.

For bidrag etter første ledd bokstav a gjelder følgende rammer:

a) Infrastrukturen skal direkte tjene eiendommen som bebygges *Hva ligger i direkte? Stilles det krav om fysisk direkte tilknytning?*

b) Bidraget skal ikke overstige den belastningen infrastrukturen får som følge av utbyggingen på eiendommen. *Hvordan måle dette? Forholdet til fylkeskommunale og statlige tiltak. Forutsetter dette mer aktiv bruk av "ikke utbyggingsmodent område".*

Der kommunen bidrar til gjennomføring av arealplanen, kan dette hensyntas ved fastsetting av private bidrag. *Hva innebærer dette? Kompensasjon for planutarbeidelse og administrasjon? Opparbeidelse av tiltak? Er ikke dette ivaretatt i forholdsmessighetsberegninga?*

§ 17-5. Saksbehandling og offentlighet

Kommunen skal kunngjøre oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale. Kommunen skal legge ut et fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader. En inngått utbyggingsavtale skal kunngjøres. Reglene i første til tredje ledd gjelder tilsvarende ved eventuelle endringer i utbyggingsavtalen. *Bør det presiseres hva som går inn under endringer? Vi har jo ikke ny saksbehandling ved tillegg til avtale.*

§ 17-6. Klage

Utbyggingsavtaler kan ikke påklages. *Gunstig at avtale ikke kan påklages.*

§ 17-7. Forskrifter

Departementet kan gi forskrift om krav til inngåelsen av utbyggingsavtaler, typer av tiltak som kan omfattes eller ikke omfattes, rammene for private ytelser etter avtalen og hvordan avtalevilkårene skal gjennomføres. Kan eller skal gi forskrift?

§ 17-8. Dispensasjon. Samtykke til å fravike reglene

Det kan ikke gis dispensasjon etter kapittel 19 fra bestemmelsene i dette kapitlet. Departementet kan etter søknad gi samtykke til å fravike reglene i dette kapitlet dersom samfunnsmessige interesser tilsier det.

§ 17-9. Forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler

Det kan ikke avtales at en grunneier eller utbygger helt eller delvis skal bekoste infrastruktur som skoler, barnehager, sykehjem eller tilsvarende tjenester som det offentlige etter lov skal skaffe til veie. Første punktum gjelder tilsvarende for utgifter i forbindelse med forskuttering, lån eller andre kredittytelser.

Ny § 18-13 skal lyde:

§ 18-13. *Infrastruktur i hensynssone etter § 11-8 a*

Det kan ikke kreves opparbeiding eller refusjon etter bestemmelsene i dette kapittelet for infrastruktur som det er fastsatt betalingsforpliktelse for i hensynssone etter § 11-8 a femte ledd.

§ 20-1 første ledd bokstav m skal lyde:

m) opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrund for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, *eiendomsomdanning* eller endring av grenser for slike matrikkelenheter som ikke kan behandles som grensejustering, jf. matrikkellova.

§ 21-2 sjette ledd skal lyde:

De som er nevnt i matrikkellova § 9, jf. § 12 femte ledd, § 15 andre ledd og § 15 a fjerde ledd, kan søke om tillatelse til å opprette ny grunneiendom, ny anleggseiendom, ny festegrund eller nytt jordsameie, *eiendomsomdanning* eller tillatelse til *annen* endring av grenser for slike matrikkelenheter som ikke kan behandles som grensejustering. Søknaden må angi hvordan *enhetene* ønskes utformet og angi de *aktuelle grenseforløpene* på kart. Søknaden må vise hvordan *nye enheter og endrede grenser* på en hensiktsmessig måte kan gå inn i en fremtidig utnytting av området, herunder også hvordan krav til tomtestørrelse, fellesareal og plassering av bebyggelsen kan oppfylles. Forutsetter dette enighet blant grunneierne i et område?

§ 26-1 skal lyde:

§ 26-1. *Opprettelse og endring av eiendom*

Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrund for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, jf. matrikkellova, *eiendomsomdanning* eller *annen* endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring som nevnt i første punktum, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov. *Kommunen kan i tillatelsen angi i hvilket omfang det kan gjøres tilpasninger i et grenseforløp ved den endelige fastsettingen etter matrikkellova, ut over mindre avvik etter matrikkellova § 33 tredje ledd tredje punktum.*

Første ledd: kan eller skal?

Eiendomsomdanning skal være i samsvar med vedtatt reguleringsplan etter bestemmelsene om detaljregulering, jf. § 12-3.

Departementet kan gi forskrift om vilkår for å kunne opprette og endre eiendom.

§ 33-1 skal lyde:

§ 33-1. *Gebyr*

Kommunestyret selv kan gi forskrift om gebyr til kommunen for

a. behandling av søknad om tillatelse, utferdigelse av kart og attester og annet arbeid som kommunen skal utføre etter eller med hjemmel i denne loven

b. dekning av utgifter etter kulturminneloven § 10, for gjennomføring av undersøkelser etter kulturminneloven § 9 på eiendommen til den som har anmodet kommunen om å regulere

c. behandling av private planforslag frem til kommunen har avgjort om forslaget skal fremmes, jf. § 12-11

d. utgifter til nødvendig bruk av sakkyndig bistand under tilsyn. Andelen av gebyr som innkreves for tilsyn, skal fremgå av forskriften.

Gebyret kan ikke være høyere enn de nødvendige kostnadene kommunen har med slike saker. Tiltakshaver kan selv sørge for de nødvendige utredningene.

Eieren skal betale gebyr for kostnadene til behandling av søknad om driftstillatelse og for driftskontroll til vedkommende myndighet. Gebyr for driftskontroll kan helt eller delvis dekkes av årsavgiften.
