

Departementet gjør oppmerksom på at reglene om utbyggingsavtaler trer i kraft 1. juli 2006. Etter denne datoen kan utbyggingsavtaler ikke inngås med mindre de har grunnlag i et vedtak fattet av kommunestyret. Vedtaket skal gi uttrykk for i hvilke tilfeller eller områder avtaler forventes, og gi en pekepinn om hva avtalene bør gå ut på.

Journalnummer: 05/3474-2

Dato: 21.12.2005

## **ANBEFALING OM FORBEREDELSE TIL REGLER OM UTBYGGINGSAVTALER TRER IKRAFT**

Med dette brevet ønsker vi å gjøre kommunene oppmerksom på forberedelser som kan være nødvendige og nyttige før ikrafttreden av reglene om utbyggingsavtaler. Dette skjer 1. juli 2006.

Innen ikrafttreden *bør* kommunene:

- Vurdere om utbyggingsavtaler skal benyttes i deler av kommunen.
- Hvis utbyggingsavtaler skal benyttes, må *kommunestyret* ha fattet et vedtak om dette før avtalen fremforhandles. Etter ikrafttreden må avtaler ha grunnlag i et slikt vedtak for å være gyldige, og pågående forhandlinger må eventuelt avbrytes i påvente av vedtaket.
- Kommunen bør ha vurdert hvordan saksbehandlingen i plan-/byggesak skal samordnes med saksbehandlingen av avtalene.

Departementet vil gi ut en veileder om bruken av utbyggingsavtaler senest i mars 2006.

### **Om lovvedtaket**

Stortinget vedtok i april 2005 en lov om regulering av utbyggingsavtaler, som skal gå inn i plan- og bygningsloven. Det vises til vedlagte beslutning fra Odelstinget samt Ot.prp. nr. 22 (2004-2005).

Konsekvenser av lovvedtaket:

- Loven regulerer avtaler der kommunen og grunneier eller utbygger inngår avtale om gjennomføring av arealplan i forbindelse med et konkret privat utbyggingstiltak. Reguleringen av området og oppfyllelsen av rekkefølgekrav er av sentral interesse for den private parten. Avtalene gjelder utbyggers ønske om å få vedtatt og/eller gjennomført en arealplan, vanligvis for ytelser ut over det kommunen kan kreve med hjemmel i plan- og bygningsloven.
- Utbyggingsavtaler kan ikke inngås før kommunestyret har fattet et vedtak som viser rammene for bruk av avtaler, jf. nedenfor
- Avtalene kan kun inneholde bidrag fra utbygger som

- enten kan forutsettes opparbeidet etter reglene i plan- og bygningsloven §§ 67 – 69, eller
- som er nødvendige for gjennomføring av plan og står i forhold til utbyggingens størrelse og kommunens ytelse/ulempe.
- Departementet vil tidlig på nyåret 2006 vedta en forskrift som forbyr avtaler om bidrag til såkalt sosial infrastruktur (skoler, barnehager mv)
- Avtalene skal følge visse saksbehandlingsregler, herunder at oppstart og avslutning av forhandlingene skal kunngjøres, samt at en rekke av avtalene skal legges ut til offentlig ettersyn.

### **Forberedelser før 1. juli 2006 til bruk av utbyggingsavtaler**

Etter reglenes ikrafttreden kan som nevnt ikke utbyggingsavtaler inngås før kommunen har fattet et vedtak om at slike avtaler skal eller bør inngås. Dette innebærer at pågående eller planlagte forhandlinger eventuelt må stilles i bero fra 1. juli i påvente av vedtaket. Departementet anbefaler derfor at kommunene allerede nå vurderer om det er områder i kommunen der det kan være aktuelt å benytte utbyggingsavtaler, og eventuelt får fattet nødvendige vedtak.

#### Vedtaket

Vedtaket skal fattes av kommunestyret. Dette kan ikke delegeres.

Kommunen har stor valgfrihet når det gjelder i hvilken sammenheng vedtaket fattes. En rekke kommuner har for eksempel allerede i dag fattet tilsvarende vedtak i tilknytning til boligpolitiske strategi-/handlingsplaner, kommuneplan el. Vedtak kan også fattes separat, som et eget vedtak. Departementet anbefaler at vedtaket på sikt fattes i tilknytning til kommuneplanen, eller i periodevis rullerte utbyggingsprogram/-strategier, boligprogram el. I første omgang kan det bli for liten tid til dette, slik at kommunen i stedet bør fremme bruk av utbyggingsavtaler som en egen sak for kommunestyret.

#### Innhold

Vedtaket skal for det første angi i hvilke områder i kommunen avtale forventes. Dette kan enten fremgå av forskjellige vedtak for ulike deler av kommunen, eller ett vedtak for hele kommunen.

Vedtaket skal i alle tilfeller gi utbyggere og grunneiere en pekepinn om hva som forventes i avtalene. Dette vil særlig gjelde hvilke typer av tiltak som utløser behov for avtaler (f.eks. utbygging over et visst antall boliger) og hvilke tiltak det er ønskelig å inngå avtaler om. Sistnevnte kan være teknisk og grønn infrastruktur som må opparbeides, hovedprinsipper for finansiering av den osv.

#### Medvirkning

Utbyggingsavtaler kan i noen tilfeller være en viktig faktor ved kommunens vurdering av planforslag. Paragraf 64a i de nye lovbestemmelsene krever derfor

at kommunen legger til rette for medvirkning av berørte grupper og interesser. Der vedtaket fattes i forbindelse med en annen prosess, for eksempel kommuneplan, vil det være hensiktsmessig å offentliggjøre intensjonen og motta merknader til vedtaket i samme prosess. Der det fattes et selvstendig vedtak, bør kommunens intensjon om å fatte vedtaket bekjentgjøres for de det gjelder, f.eks. ved kunngjøring i lokalaviser.

#### Saksbehandling ved avtaleforhandlinger

Oppstart av forhandlinger skal kunngjøres. Eventuell avtale som går lenger i å pålegge utbygger forpliktelser enn det som følger av plan, skal legges ut til offentlig ettersyn. Når utbyggingsavtale er inngått skal denne uansett kunngjøres.

Der avtalen fremforhandles i sammenheng med utarbeiding av reguleringsplan, bør kunngjøringer mv. i størst mulig grad koordineres med planprosessen. Departementet anbefaler at en egen prosess for avtaler kun benyttes der det ikke foregår et parallelt løp for plan.

#### **Avtaler som inngås før ikrafttreden av lovendringen**

Departementet besvarte høsten 2005 spørsmål om i hvilken grad og på hvilken måte reglene vil regulere eller påvirke avtaler og forpliktelser inngått før ikrafttreden (sak 05/3192). Fra brevet gjengis:

”Det er ikke vedtatt overgangsregler for lovendringen. Det er heller ikke foreslått overgangsregler for forskriften, som er på høring med frist til uttalelse 1. desember 2005. Reglene vil gjelde fullt ut for alle avtaler inngått etter ikrafttreden. Skjæringstidspunktet for om en avtale omfattes er datoen for når avtalen er bindende inngått. Avtaler signert før ikrafttreden omfattes altså ikke.

Intensjonsavtaler som inngås før ikrafttreden vil ut fra dette verken måtte følge saksbehandlingsreglene eller ligge innenfor rammene for innhold i lov og forskrift. Kun rammer som følger av alminnelige regler for kommunale vedtak og forvaltningsrettslige prinsipper gjelder, jf. bl.a. rundskriv H-5/02.

Intensjonsavtalens betydning for senere avtaler er vanskeligere å gi annet enn generelle kommentarer til. Avtaler inngått etter ikrafttreden må uansett følge saksbehandlingsreglene. Hvorvidt intensjonsavtalen oppfylder vilkåret om et forutgående vedtak, jf. ny § 64a, vil avhenge av om vilkårene for slike vedtak er oppfylt. Det ufravikelige kravet om at forutgående vedtak må fattes av kommunestyret følger direkte av loven, og må følges. Det er etter departementets mening ellers gode grunner til å anse en intensjonsavtale som tilstrekkelig, siden parten i de aller fleste tilfeller har fått et utvetydig varsel. Siden det forutgående vedtak også skal beskytte berørte tredjeparter, kan det imidlertid få betydning om intensjonen er kjent for dem.

For så vidt gjelder innholdet i utbyggingsavtaler, vil en intensjonsavtale etter departementets mening ikke utvide rammene for senere avtaler. En intensjonsavtale med mer vidtgående avtalevilkår enn det som følger av lovreguleringen med forskrift vil ikke åpne for slike forpliktelser i en senere avtale. Hvis det fra partenes side er ønske om å avtale forpliktelser ut over rammene i loven, må disse forpliktelsene være bindende akseptert før ikrafttredden. En senere avtale vil etter omstendighetene kunne regulere nærmere detaljer om gjennomføringen av intensjonsavtalen, men ikke fastsette selve forpliktelsen. Det vil bero på en tolkning av avtalene hvilken av dem forpliktelsen følger av.”

Departementet vil sende ut mer informasjon når veilederen til reglene foreligger.

Departementet antar for øvrig at kommunene vil forholde seg lojalt til Stortingets lovvedtak, og forventer derfor ikke at det vil oppstå store problemer i forbindelse ovennevnte grensedragninger.