

Veileder utbyggingsavtaler

Utgitt av
Kommunal- og regionaldepartementet

Mai 2006

Forord

Stortinget vedtok i april 2005 lovregulering av utbyggingsavtaler. Lovvedtaket er basert på regjeringens forslag i [Ot.prp. nr. 22 \(2004-2005\) om endringer i plan- og bygningsloven. Utbyggingsavtaler](#). Utgangspunktet for de nye bestemmelsene i plan- og bygningsloven (Kap XI-A) er at avtalene kan være et viktig og velfungerende verktøy ved utbygging. Samtidig er det viktig å hindre bruk av press og urimelige avtaler. Lovreglene strammer inn rammene for hva avtalene kan gå ut på og sikrer forutberegnelighet for utbyggere, kommunen og andre berørte. Loven er supplert med forskrifter, der det er nedfelt forbud mot at utbygger gjennom avtale skal gi bidrag til finansiering av sosiale infrastrukturiltak som barnehager, skoler, sykehjem eller tilsvarende tjenester. Lovendring og forskrift om utbyggingsavtaler trer i kraft 1. juli 2006.

Utbyggingsavtaler har i mange år vært et viktig og effektivt virkemiddel for gjennomføring av arealplaner. Avtalene har hatt sin styrke i fleksibilitet og effektivitet, og har fylt et behov for gjennomføringsvirkemidler som er enkle og situasjonstilpassede.

Planlegging og gjennomføring av utbygging har de siste tiårene vært i en rivende utvikling. Fra en situasjon med offentlig planlegging og tilrettelegging, skjer utbygging nå i stor grad ved offentlig-private samarbeidsprosesser med privat planlegging og gjennomføring. Dette har gitt behov for nye gjennomføringsvirkemidler for arealplaner. Ved at utbyggingsavtaler nå inngår i plan- og bygningsloven, er de viktigste virkemidlene for gjennomføring av arealplaner integrert i loven.

Veilederen gir praktiske råd og rettleiding for hvordan de nye reglene om utbyggingsavtaler kan praktiseres. Fortsatt vil det være stor handlefrihet for partene i å utarbeide gode og situasjonstilpassede avtaler. Bruk av utbyggingsavtaler krever imidlertid kompetanse både hos kommunen og private parter. Veilederen er rettet mot brukere som arbeider med planlegging og bruk av utbyggingsavtaler.

Formålet med veilederen er å gi praktisk veiledning innenfor de rammene loven og forskriften trekker. En arbeidsgruppe med medlemmer fra foretak, bransjeorganisasjoner, kommuner og Kommunenes sentralforbund har gitt innspill under veis.

Det vises for øvrig til:

- [Anbefaling om forberedelser til regler om utbyggingsavtaler trer i kraft](#)
 - [Utbyggingsavtaler - forholdet til reglene om offentlige anskaffelser](#)
 - [Intensjonsavtaler - forholdet til ikrafttreden av lov og forskrift om utbyggingsavtaler](#)
 - Vedlegg 2 til veileder om utbyggingsavtaler. Supplerer veilederen med en praktisk vinkling og veiledning på arbeidet med utbyggingsavtaler
-

Innhold

FORORD	2
INNHold	3
1 UTBYGGINGSAVTALE OG KOMMUNAL UTBYGGINGSPOLITIKK	4
2 DEFINISJON OG AVGRENSNING	6
2.1 VIRKEMIDDEL FOR GJENNOMFØRING AV AREALPLAN ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	6
2.2 AVGRENSNING I FORHOLD TIL ANDRE AVTALETYPEN.....	7
2.3 UTBYGGINGSAVTALE OG REFUSJON	8
3 VEDTAK OM FORUTSETNINGER FOR BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER	9
3.1 HVORDAN VEDTAKET KAN FATTES	9
3.2 VEDTAKETS INNHOLD	10
3.3 TILPASNING TIL ULIKE UTBYGGINGSSITUASJONER	11
3.4 NÅR MÅ VEDTAKET VÆRE GJORT?	12
3.5 MEDVIRKNING	12
3.6 ENDRING AV § 64A VEDTAK	14
4 INNHOLD I UTBYGGINGSAVTALE	15
4.1 NÆRMERE OM INNHOLDET I UTBYGGINGSAVTALE	15
4.2 TEKNISK OG GRØNN INFRASTRUKTUR	16
4.3 BOLIGPOLITISKE TILTAK OG BYGNINGERS UTFORMING	17
4.4 TILTAK KNYTTET TIL REISELIVSOMRÅDER	17
4.5 ANDRE TILTAK SOM ER NØDVENDIGE FOR GJENNOMFØRING AV PLANVEDTAK	18
4.6 FORHOLDMESSIGHET	18
4.7 FORSKUTTERING	19
4.8 REGULERINGSBESTEMMELSER OG UTBYGGINGSAVTALE.....	20
4.9 REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALE.....	20
5 FORBUD MOT SOSIAL INFRASTRUKTUR I UTBYGGINGSAVTALER	22
5.1 HVA RAMMES AV FORBUDET MOT ”SOSIAL INFRASTRUKTUR”	22
5.2 TYPER AV TILTAK – KRITERIER FOR AVGRENSING	22
5.3 BIDRAG OG FORSKUTTERING.....	24
5.4 BETYDNINGEN AV AVGRENSNINGEN – TILTAK INNENFOR ELLER UTENFOR GRENSEN.....	24
6 PLAN- OG AVTALEPROSESSEN	27
6.1 FORUTSETNINGER	27
6.2 SITUASJONSTILPASSEDE PLAN- OG AVTALEPROSESSER	28
6.3 OPPSTARTSMØTE OG UTBYGGINGSAVTALE	31
6.4 ANSVAR OG INNHOLD VED VARSLING OG KUNNGJØRING	31
6.5 KOMMUNENS BINDING TIL AVTALEN.....	32
6.6 SAKSBEHANDLING VED ENDRING I AVTALE.....	33
6.7 PLANER ETTER NYE BESTEMMELSER OM KONSEKVENsutREDNINGER.....	33
VEDLEGG – MOMENTER FOR INNHOLD I UTBYGGINGSAVTALE	34

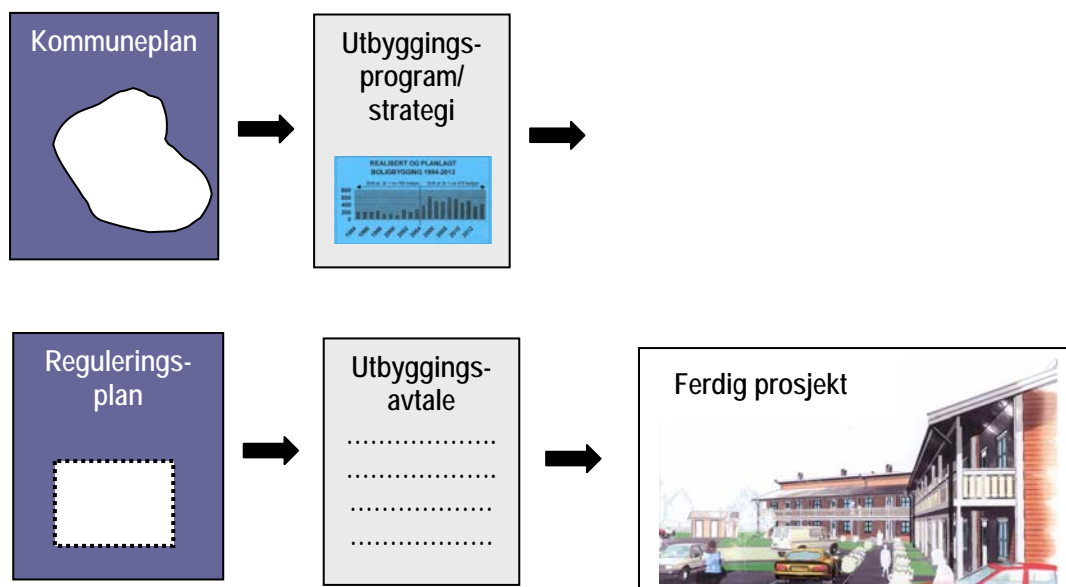
1 Utbyggingsavtale og kommunal utbyggingspolitikk

Plan- og bygningsloven gir kommunene en viktig rolle som planmyndighet. Kommunen skal drive en sektorovergrepene samfunnsplanlegging og arealplanlegging gjennom kommuneplan, reguleringsplan og bebyggelsesplan. Planene skal legges til grunn for planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen.

Kommune i Norge spenner over et stort spekter fra små distriktskommuner til store bykommuner med ulike behov for å tilrettelegge og styre utbygging gjennom en kommunal utbyggingspolitikk. Flere av virkemidlene som benyttes ved gjennomføring av utbygging følger direkte av plan- og bygningsloven. Øvrige virkemidler kan kommunen selv velge innenfor det spillerommet den har til å utforme sin egen utbyggingspolitikk. Kommunens situasjon, politisk vilje og økonomiske forutsetninger spiller en viktig rolle for hvilke strategier kommunen velger.

Ved å tilpasse kommunens egne virkemidler til plan- og bygningslovens regler for arealplanlegging og gjennomføring, kan det etableres forutsigbare gjennomføringsprosesser som bidrar til at ulike prosjekter bygges ut og ferdigstilles etter kommunens intensjoner. En slik sammenheng i virkemiddelbruken vil også gi grunneiere og næringslivet større forutsigbarhet for egne strategier og investeringer i utbyggingsprosjekter.

Utbyggingsavtale inngår som ett av flere virkemidler kommunen kan benytte i utbyggingspolitikken.



De nye lovbestemmelsene gir rammer for bruk av utbyggingsavtaler. Bestemmelsene gir ingen rettigheter, men åpner for at utbyggingsavtale kan brukes som verktøy når forutsetningene for dette er tilstede. De viktigste rammene i lovbestemmelsene er:

- Utbyggingsavtale er en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet og gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.
- Bruk av utbyggingsavtaler må forankres i kommunestyrevedtak som klargjør når utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging og hvilke typer tiltak det kan være aktuelt å forhandle om i avtalene.
- Utbyggingsavtale kan omfatte teknisk infrastruktur og grøntområder, boligpolitiske tiltak og andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av den konkrete arealplanen. Det er ikke tillatt for utbygger å bekoste sosial infrastruktur (skole, sykehjem, barnhage el tilsvarende tjenester) gjennom utbyggingsavtale etter ”Forskrift om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler”.
- Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale skal kunngjøres, og forslag til avtale skal legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager. Inngått avtale skal kunngjøres. Kunngjøring og høring bør samordnes med planleggingen når dette er hensiktsmessig.
- Kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale før arealplan for det aktuelle området er vedtatt. Utbyggingsavtale kan ikke påklages.

De nye lovbestemmelsene skal bidra til at kommunen fremstår som en forutsigbar forhandlingspart ved bruk av utbyggingsavtaler. Kommunestyrevedtak om når utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging skal gi utbyggere og grunneiere forutsigbarhet, men stiller samtidig krav til sammenheng mellom kommunens overordnede planlegging, investeringer i infrastruktur og andre gjennomføringstiltak. Kommunen må håndtere sine roller som myndighetsutøver og forvalter, grunneier/selger/utbygger og bidragsyter/kostnadsbærer på en koordinert måte.

Erfaringer fra kommuner som har brukt utbyggingsavtaler over tid viser betydningen av at kommunen etablerer en hensiktsmessig politisk og administrativ organisering for å forhandle utbyggingsavtaler. De nye lovbestemmelsene vil forsterke dette behovet. Organiseringen må sees i sammenheng med den tilretteleggingsrolle kommunen velger i utbyggingspolitikken. Organisatoriske problemer i kommunen kan føre til større usikkerhet og økte kostnader for private utbyggere. Et viktig prinsipp er at ansvaret for å forhandle utbyggingsavtaler blir klart plassert i kommunens organisasjon. Klar ansvars plassering vil også bidra til effektiv kompetanseoppbygging i kommunen.

Utbyggingsavtale vil være et relevant virkemiddel for gjennomføring av bolig- og næringsutbygging, herunder reiselivsutbygging, i store og små kommuner. For å gjennomføre planlegging og avtaleforhandlinger på en god måte kreves det kompetanse i kommunen og hos de private avtalepartene. For kommuner og private som har begrenset erfaring med utbyggingsavtaler kan det være hensiktsmessig å knytte til seg kompetanse for å sikre gjennomføring av avtaleforhandlinger på en faglig god måte.

2 Definisjon og avgrensning

§ 64. 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.

Formål

Utbyggingsavtaler lovreguleres for å hindre at det inngås urimelige avtaler, og i verste fall at kommunens myndighet misbrukes. Reglene skal beskytte utbygger/grunneier mot avtaler som er urimelig fordyrende. Andre berørte som naboer, grendelag, interesseorganisasjoner og konkurrenter beskyttes mot at avtalene påvirker planenes utforming og gjennomføring på en uheldig måte. Det er viktig at prosessen er gjennomiktig, slik at det ikke oppstår mistanke om at viktige hensyn i planleggingen blir skadelidende på grunn av avtalene.

Formålet med definisjonen i § 64 er å omfatte de avtalene der kommunen som plan- og bygningsmyndighet stiller betingelser til utbygger/grunneier som det ikke er lovhjemmel til ellers, for eksempel opparbeiding etter § 67. Et sentralt trekk ved slike avtaler er at de som oftest inneholder økonomiske forpliktelser for utbygger/ grunneier, uten å motsvares av en tilsvarende stor økonomisk verdi fra kommunens side. Definisjonen dekker først avtalen når kommunens "ytelse", eller utbyggers forventning er knyttet til vedtagelse av plan eller byggetillatelse. En avtale der kommunen inngår avtale som eier av en tomt omfattes ikke uten videre av reglene, selv om overdragelsen og betingelsene kan tenkes å gjelde "gjennomføring av plan". Det er først der avtalen direkte gjelder innhold i eller gjennomføring av plan at avtalen defineres som en utbyggingsavtale i lovens forstand.

Lovreglene tar utgangspunkt i at avtalene ikke er vedtak, og at utbygger/grunneier som ved andre avtaler binder seg ved sitt samtykke. Avtalene kan heller ikke påklages.

2.1 Virkemiddel for gjennomføring av arealplan etter plan- og bygningsloven

Utbyggingsavtale har tidligere ikke vært entydig definert, og i praksis har det vært ulik bruk av denne type avtaler både mht prosess for inngåelse av avtaler og innhold. De nye bestemmelsene i plan- og bygningsloven definerer begrepet og knytter utbyggingsavtale direkte til gjennomføringen av en konkret arealplan etter plan- og bygningsloven. Dette avgrenser også utbyggingsavtale i forhold til en del andre avtaletyper.

I de fleste tilfeller vil utbyggingsavtale omfatte gjennomføring av:

- tiltak i reguleringsplan som utarbeides av private forslagstillere etter § 30 i plan- og bygningsloven,
- tiltak som er nedfelt i rekkefølgebestemmelser til kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller reguleringsplan.

For kommunene vil utbyggingsavtalene være et virkemiddel for å sikre at utbygging skjer i henhold til de intensjoner som er nedfelt i kommunens utbyggingspolitikk (økonomiplan, handlingsprogram, utbyggingsprogram) og arealplaner.

For utbyggere/grunneiere og kommunen er utbyggingsavtale i de fleste tilfeller en smidigere og enklere måte for avtalepartene å administrere gjennomføringen av arealplaner enn øvrige virkemidler i plan- og bygningsloven. Dette gjelder spesielt i kompliserte plansituasjoner som for eksempel ved gjennomføring av byomforming.

2.2 Avgrensning i forhold til andre avtale typer

Etter definisjonen i § 64 vil en avtale som gjelder gjennomføring av arealplan ligge innenfor bestemmelsenes virkeområde. Dette avgrenser utbyggingsavtale i forhold til en rekke andre avtale typer. Det er to hovedkriterier for at avtaler faller innenfor bestemmelsene om utbyggingsavtaler:

- Avtalen forutsetter en bestemt løsning for innholdet eller gjennomføringen av en kommunal arealplan,
- og/eller avtalen forutsetter bidrag for å gjennomføre krav satt i kommunal arealplan.

Avtaler som ikke kommer inn under disse kriteriene omfattes heller ikke av lovbestemmelsene om utbyggingsavtaler.

Grensen kan av og til være vanskelig å trekke. Det kan for eksempel tenkes at forutsetningene for utbygging er beskrevet i reguleringsplanens rekkefølgekrav og at grunneierne skal samarbeide om oppfyllelsen av rekkefølgekravene. Kommunens rolle begrenser seg da ofte til å samordne grunneierne, for eksempel gjennom å motta økonomiske bidrag og samle dem i et fond el. En slik avtale vil allikevel være å anse som en utbyggingsavtale. Grunnen til dette er at grunneiernes *forpliktelse til å betale* følger av avtalen. Dette skiller den fra planens rekkefølgekrav, som kun er en sperre for å bygge.

I offentlig-private samarbeidsprosesser om planlegging og tilrettelegging for utbygging inngås det også ulike avtaler som har betydning for forutsigbarhet i planprosessen og finansielle spørsmål, men som ikke er direkte knyttet til gjennomføringen av en konkret arealplan. Typisk er samarbeidsavtaler eller intensjonsavtaler som regulerer hvordan selve planprosessen skal gjennomføres – hvem som har ansvar for de ulike oppgavene i prosessen. Dette kan spesielt gjelde for større områder/prosjekter som skal bygges ut over flere år. Denne type avtaler vil ikke omfattes av lovbestemmelsene om utbyggingsavtaler

I oppfølgingen av samarbeidsavtaler vil det som regel også brukes utbyggingsavtaler etter lovens definisjon når det utarbeides reguleringsplaner for området eller de enkelte byggetrinn. Utbyggingsavtalene kan også være knyttet til å oppfylle rekkefølgekrav i vedtatt reguleringsplan for det området samarbeidsavtalen omfatter.

OPS-avtaler (Offentlig-Privat-Samarbeid) kan brukes alene eller i kombinasjon med utbyggingsavtale. Så lenge OPS-avtalen ikke har forutsetninger om en bestemt løsning for

kommunal arealplan, eller ikke forutsetter bidrag til gjennomføring av krav i plan, kan den inngås uten å komme inn under bestemmelsene om utbyggingsavtaler.

Rene privatrettslige avtaler om overdragelse av fast eiendom reguleres ikke av bestemmelsene om utbyggingsavtaler. Det samme gjelder andre avtaler om salg eller tjenester.

2.3 Utbyggingsavtale og refusjon

Utbyggingsavtale vil i mange utbyggingssituasjoner være et mer smidig og effektivt virkemiddel enn bruk av refusjonsbestemmelsen i plan- og bygningsloven. Refusjonsbestemmelsene vil likevel fortsatt være et viktig gjennomføringsvirkemiddel, og disse vil ikke endres som følge av de nye bestemmelsene om utbyggingsavtaler. Dersom utbyggingsavtale brukes som alternativ til refusjon bør det stå i utbyggingsavtalen at muligheten for å benytte refusjonsbestemmelsene ikke faller bort.

3 Vedtak om forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

§ 64a. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler må ha grunnlag i kommunale vedtak 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.

Formål

Bestemmelsen skal sikre at kommunens forutsetninger for å tillate utbygging blir kjent på et tidlig stadium, gjerne gjennom kommunens oversiktsplanlegging, slik at det kan tas hensyn til dette når grunneier/utbygger gjør bindende disposisjoner for et område med sikte på utbygging, for eksempel når det fastsettes tomtepris. Dette kan blant annet bidra til at tomteprisene ikke blir urealistisk høye, eller at det ikke settes i gang prosjekter som ikke er gjennomførbare på det aktuelle tidspunktet. For å sikre at forutberegneligheten foreligger, vil en utbyggingsavtale ikke kunne fremforhandles før et vedtak som forutsatt i § 64 a foreligger. Vedtaket er altså en forutsetning for avtalens gyldighet.

Det er kommunestyret som skal fatte vedtaket, og dette kan ikke delegeres. Grunnen til dette er at utbygger/grunneier skal ha sikkerhet for at vedtaket har støtte i kommunens øverste beslutningsorganer.

Formålet med medvirkningsbestemmelsen i annet ledd er å sikre at berørte tredjeparter blir hørt gjennom hele prosessen. Avtalen er et resultat av private forhandling mellom kommunen og utbygger/grunneier, men kommunen må som offentlig myndighet sikre at andre berørte får fremmet sine interesser.

3.1 Hvordan vedtaket kan fattes

For at kommunen skal kunne starte forhandling av utbyggingsavtale, må den først ha fattet et formelt vedtak i kommunestyret som angir kommunens forutsetninger for inngåelse av utbyggingsavtaler som ledd i gjennomføring av den aktuelle plan/prosjekt. Hensikten er å skape økt forutsigbarhet for utbyggere og grunneiere for hvilke forutsetninger som vil stilles til utbygging i de ulike delene av kommunen.

Vedtaket vil være grunnlag for senere forhandlinger mellom kommunen og utbygger eller grunneier, men avtalen behøver ikke inneholde alle elementene eller kostnadene vedtaket nevner. Et vedtak etter § 64 binder altså ikke partene til en bestemt avtale. Vedtaket kan heller ikke utvide grensene i § 64b mv. når det gjelder hva avtalen kan inneholde. Vilårene i hver enkelt avtale må altså være innenfor rammene av hva avtalen kan inneholde uavhengig av vedtaket etter § 64b. Se kapittel 4 og 5.

Lovteksten fastsetter ikke en bestemt sakstype vedtaket må fattes i sammenheng med. Dette vil være opp til kommunen selv, ut fra hva den finner hensiktsmessig. Vedtaket må likevel

synliggjøres som et eget vedtak selv om det er integrert i andre plandokumenter eller vedtak og være gjort av kommunestyret.

Normalt bør vedtaket knyttes til:

- Kommuneplanen (samfunnsdel/arealdel, kommunedelplan, handlingsprogram).
- Utbyggingsprogram, utbyggingsstrategier eller boligbyggeprogram

For kommuner som ikke har grunnlag for et vedtak med det nødvendige innhold, bør det vurderes om vedtaket kan innarbeides ved rullering av kommuneplanens arealdel (kommunedelplaner) eller rullering av utbyggingsprogram/utbyggingsstrategier.

Hvis dette betyr at det kan ta for lang tid å få frem et vedtak, kan et alternativ være at det i første omgang utarbeides og fremmes en egen sak i kommunestyret om forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler. Også ved bruk av egen sak må kommunen ta hensyn til bestemmelse om medvirkning. Dette vedtaket bør innarbeides og oppdateres/revideres som en del av den type overordnet plan som er mest hensiktsmessig å bruke i den enkelte kommune. Det er viktig at forutsigbarhetsvedtaket sees i sammenheng med kommunens samlede ”kommuneplansystem” og fastlegging av kommunal utbyggingspolitikk.

3.2 Vedtakets innhold

Kommunens vedtak skal for det første angi *i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging*. Det sentrale er at grunneier/utbygger får en klar forståelse av at fremforhandling av en avtale med kommunen vil være nødvendig for gjennomføring av et utbyggingsprosjekt. For mange kommuner vil det være hensiktsmessig å nedfelle en del prinsipper for slike avtaler som vil gjelde i kommunen som helhet. I andre kommuner kan det kun være behov for denne type avtaler i deler av kommune, for eksempel i tettbygd strøk.

Kommunens vedtak må for det andre *synliggjøre kommunens forventninger til avtalen*. Grunneier/utbygger og andre skal få et inntrykk av hvilke elementer kommunen forventer at avtalen skal inneholde. Konkrete kostnadstall trenger imidlertid ikke inngå, men grunnlaget bør være konkret nok til å gi grunneiere og utbyggere et bilde av rammene for utbyggingen.

Kommunens situasjon vil være viktig for hvilke forhold og innhold som bør synliggjøres i et § 64a vedtak. Forhold som kan vurderes er;

- Hvilke deler av kommunen § 64a vedtaket omfatter.
 - Oversikt over hvilke kommunale dokumenter som legger føringer for kommunens situasjon og prioriteringer i forhold til utbygging av kommunale tjenester, skolekapasitet, og infrastrukturtiltak som hovedveier, hovedanlegg vann- og avløp, energi og grøntstruktur.
 - Hovedprinsipper for kostnadsfordeling ved utbygging av intern og ekstern teknisk infrastruktur (vei, parkering, vann- og avløp, energi)
 - Hovedprinsipper for kostnadsfordeling ved utbygging av annen nødvendig infrastruktur (grøntstruktur, felles byrom, gang- og turveier, skiløyper mv)
-

- Boligsosiale tiltak i nye utbyggingsområder
- Områder i kommunen der det forutsettes at det gjøres eget § 64a vedtak i forbindelse med planlegging av området (for eksempel knyttet til utarbeidelse av kommunedelplan jf pkt 3.4)

Krav fra berørte myndigheter i planleggingen, som for eksempel veimyndighetene, kan gi usikkerhet mht kostnader for tiltak knyttet til riks- og fylkesveinettet i mange utbyggings situasjoner. Berørte myndigheter bør gjennom medvirkning i kommunens arbeide med § 64a vedtak bidra til å klarlegge denne type forutsetninger.

Standardavtaler, maler

I noen kommuner har det vært utarbeidet standardavtaler eller maler som synliggjør hvilke forutsetninger kommunen har til avtaleforhandlinger for utbygging av boliger, næringsbygg eller reiseliv. Malene kan være rettet mot utbygging i hele kommunen, eller mot konkrete områder for eksempel områder som omfattes av kommunedelplan.

Standardavtaler og maler kan være en måte å synliggjøre og konkretisere vedtak om forutsetninger om bruk av utbyggingsavtaler.

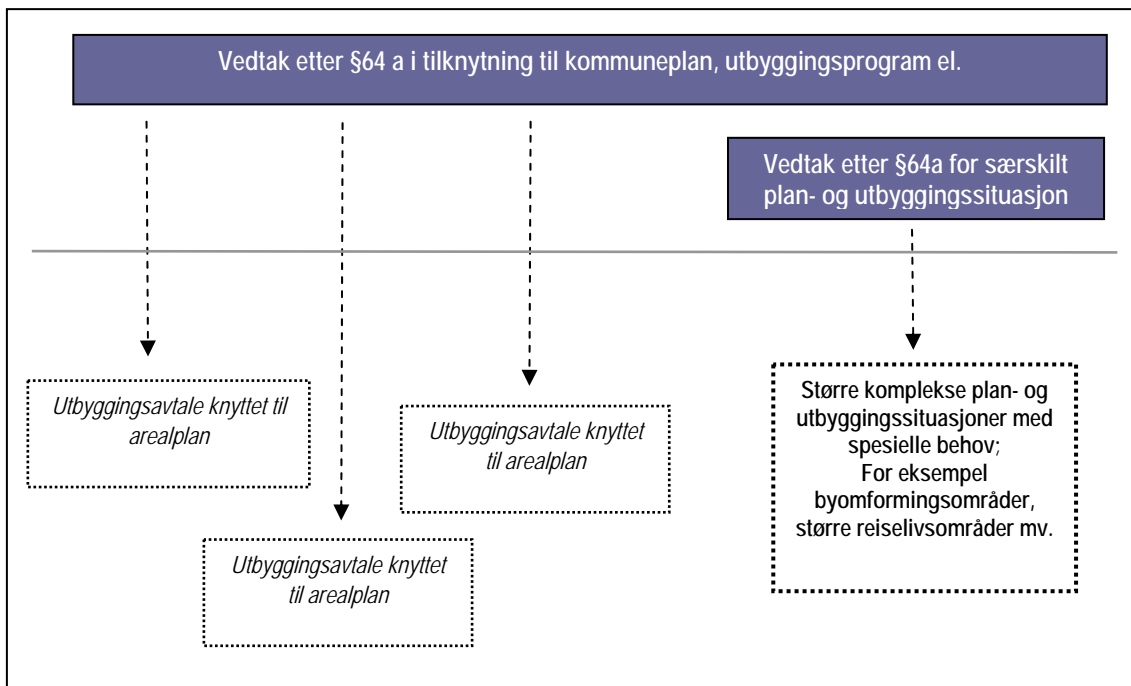
3.3 Tilpasning til ulike utbyggings situasjoner

Vedtaket etter § 64c vil normalt knyttes til kommuneplan, utbyggingsprogram, utbyggingsstrategier el. Grunneiere og utbyggere vil derved få vite hvilke forventninger kommunen har til avtaleforhandlingene i disse områdene. Vedtaket vil kunne dekke et bredt spekter av plan- og gjennomføringssaker.

I noen større og komplekse plansituasjoner kan kommunens gjeldende vedtak etter § 64a vise seg ikke å være tilstrekkelig tilpasset situasjonen. I disse sakene kan det være nødvendig å legge forutsetninger som er spesielt tilpasset dette utbyggingsområdet. Eksempel på denne type plansituasjoner er større byomformingsområder der det skjer en trinnvis utvikling, eller i store sammenhengende reiselivsområder.

I slike situasjoner kan kommunen gjøre et eget supplerende vedtak etter § 64a som er direkte rettet mot dette planområdet. Vedtaket kan gjøres i forbindelse med kommunedelplan for området, for eksempel i tilknytning til høring og fastsetting av planprogrammet, jf forskrift om konsekvensutredninger av 1 april 2005. Planprogrammet må i så fall behandles i kommunestyret for å fylle kravene i § 64a.

I større regulerings saker som reiser nye problemstillinger som ikke fanges opp av kommunenes gjeldende § 64a vedtak, kan nye eller supplerende vedtak fattes i forbindelse med behandling av reguleringsforslag etter § 30, eller i tilknytning til et planprogram for reguleringsplaner med vesentlige virkninger, jf forskrift om konsekvensutredninger.



Figur 3.1 Tilpasning av vedtak etter § 64a til kommunenes generelle behov og til spesielle plan- og utbyggings situasjoner.

Områderettede § 64a vedtak vil være mer konkrete, og gjennom kostnadsoverslag for for eksempel nødvendige infrastrukturtiltak kunne gi større forutsigbarhet for grunneiere og utbyggere.

3.4 Når må vedtaket være gjort?

Forhandling av utbyggingsavtale kan ikke påbegynnes før kommunestyret har gjort vedtak etter § 64 a. Kommunestyret må følgelig ha vært gjennom en prosess med nødvendig medvirkning og ha fattet vedtak før forhandlinger i konkrete plansaker kan påbegynnes.

Varsling av oppstart av avtaleforhandlinger etter § 64c i en enkeltsak kan følgelig ikke skje før kommunen har gjort vedtak etter § 64a.

Selv om kommuner har arbeidet med utbyggingsavtaler i mange år må det fattes prinsippvedtak etter § 64a før nye avtaler kan fremforhandles og inngås.

3.5 Medvirkning

I bestemmelsene om utbyggingsavtaler er det regler om saksbehandling og medvirkning og offentlighet. Reglene retter seg både mot kommunenes vedtak etter § 64 a, og saksbehandlingsregler når det gjennomføres konkrete avtaleforhandlinger i enkeltsaker. Saksbehandlingsreglene knyttet til konkrete avtaleforhandlinger er beskrevet i kapittel 6.

I forhold til vedtak etter § 64 a skal kommunen legge til rette for medvirkning for berørte grupper og interesser i arbeidet.

Bestemmelsen innebærer at:

- Kommunen må gjøre utkast til innhold i vedtak etter 64a kjent.
- Berørte grupper og interesser må ha mulighet for å komme med innspill før kommunestyret gjør vedtaket.

Kommunen kan selv tilpasse hvordan medvirkningen gjennomføres. Dersom vedtaket knyttes til kommuneplan eller kommunedelplanprosesser vil kravene til medvirkning ivaretas som en del av disse prosessene.

Velger kommunen å fremme vedtaket som egen sak eller knyttet til andre prosesser som ikke er knyttet til kommuneplanleggingen, må det legges til rette for medvirkning spesielt for eksempel ved at det åpnes for innspill gjennom kunngjøring i aviser lest på stedet, kontakt med berørte innbyggere, grunneier, utbyggere mv.

Eksempel på medvirkningspross ved § 64a-vedtak knyttet til utbyggingsprogram – større bykommune

- Administrasjonen fikk i oppdrag av kommunestyret å fremme en prinsipiell sak om (utvidet) bruk av utbyggingsavtaler
- Arbeidet ble koblet med utarbeidelse av boligbyggeprogram som kommunedelplan hjemlet i kommuneplanens arealdel, under fellesbetegnelsen "Utbyggingsprogram for boliger 2004-7", og oppstart av arbeidet ble annonsert felles i lokalpressen
- Som en del av arbeidet ble det arrangert et åpent diskusjonsmøte med interne og eksterne innledere. Det kom et stort antall deltakere på dette, herunder mange fra byggebransjen.
- Forslaget til utbyggingsprogram lå ute til høring i 6 uker, og det kom mange innspill/merknader til saken. Disse ble vurdert på vanlig måte og lagt fram i den politiske behandlingen.

Saksutredningen med kommunestyrets vedtak er så trykt opp som eget hefte etter den politiske sluttbehandlingen. Erfaringene fra arbeidet er at denne prosessen har bidratt til en bedre dialog mellom kommunen og utbyggerne omkring et ellers vanskelig tema.

På samme måte som for arealplaner kan det være hensiktsmessig at kommunen drøfter og ser sin politikk vedr utbyggingsavtaler i sammenheng med nabokommuner, spesielt der disse inngår i et felles bolig- og arbeidsmarked.

Det anbefales at kommunen gjør sin politikk i forhold til utbyggingsavtaler lett tilgjengelig for utbyggere og publikum generelt gjennom sine internettsider. For eksempel kan 64a-vedtak legges ut med en utdypende tekst som forklarer kommunens prosedyrer for avtaleinngåelse, hvem i kommunen som er ansvarlig mv. Stoffet bør være lett å finne frem til (søkbart / stikkord på forsida), og tilgjengeligheten bør ikke være avhengig av at man på forhånd vet hvilken avdeling i kommunen som har ansvaret. Internett kan også benyttes i selve medvirkningsprosessen, samt til bekjentgjørelse av avtaler.

3.6 Endring av § 64a vedtak

Kommunens vedtak etter § 64a skal endres når forutsetningene for utbygging endres. Et oppdatert vedtak vil være viktig for å gi den forutsigbarhet for utbygging som ligger i bestemmelsens formål. Hvis vedtaket ikke endres når forutsetningene for utbygging endres er det dessuten en fare for at det ikke er anledning til å inngå en egnet avtale for gjennomføring av planen. Innholdet i vedtaket bør normalt vurderes når kommuneplanen revideres, eller når forutsetningene for det gjeldende vedtaket endres.

4 Innhold i utbyggingsavtale

§ 64 b. Avtalens innhold

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

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.

Formål

§ 64 b setter grenser for hvilke forpliktelser avtalen kan pålegge utbygger/grunneier. Formålet er å trekke grenser som gir kommunen anledning til å sørge for en fornuftig og balansert utvikling innenfor kommunen. Bestemmelsen skal åpne for avtaler som bidrar til å oppfylle kommunens mål for utvikling innenfor planområdet. Samtidig skal utbyggers/grunneiers forpliktelser etter avtalen stå i et rimelig og riktig forhold til den belastning tiltaket medfører for omgivelsene. Avtalen skal ikke gå lenger enn å avhjelpe den belastning tiltaket påfører kommunen, eventuelt sett i sammenheng med utviklingen for øvrig (for eksempel generelt byggepress).

Under Stortingets behandling ble det i tillegg lagt føringer for en forskrift til bestemmelsen. Formålet med denne skal være å forby bidrag fra utbygger/grunneier til "sosial infrastruktur" som "skoler, barnehager og sykehjem m.v." Se kapittel 5.

4.1 Nærmere om innholdet i utbyggingsavtale

Bestemmelsen i § 64b legger rammene for hva som kan inngå i utbyggingsavtale. Utgangspunktet er forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdel til kommuneplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Kommunens utbyggingspolitikk og innholdet i vedtatte arealplaner etter plan- og bygningsloven legger følgelig det viktigste grunnlaget for hva utbyggingsavtale kan omfatte.

Bestemmelsene skal gi avtalepartene fleksibilitet og handlingsrom for å komme frem til gode utbyggingsavtaler innenfor de rammene loven gir.

I hovedsak vil utbyggingsavtale etter behov kunne omfatte følgende tiltak:

- **Teknisk og grønn infrastruktur som følger av opparbeidelsesplikten i § 67 og § 69 i plan- og bygningsloven**
 - Vei, vann og avløp
 - Gang- og sykkelveier
 - Friområder, lekearealer og grøntstruktur

- **Boligpolitiske tiltak og bygningers utforming**
 - Fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser og sikring av minstestørrelse
 - Krav til utforming som går lenger enn det som kan vedtas i plan (livsløpsstandard, krav til universell utforming, tilpasning til ulike brukergrupper (ungdom, eldre), krav til kvalitet, herunder krav til energieffektivitet mv.)
 - Forkjøpsrett for en andel av boligene til markedspris (kommunen eller andre)

- **Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak. Særlige forutsetninger om nødvendighet og forholdsmessighet må være tilstede.**

Dette kan blant annet omfatte;

- *Spesielle infrastrukturtiltak som følger av den konkrete utbyggingen* (for eksempel tyngre eksterne veianlegg og vann- og avløpsanlegg, belysning og skilting og turveier, herunder etter omstendighetene også skiløyper/ skibruer mv.)
- *Miljø- og kulturtiltak* (for eksempel støyskjermer, håndtering av forurenset grunn, kvalitetstiltak i byrom og parkområder, miljøoppfølgingsprogram etter bestemmelsene om konsekvensutredninger mv.)
- *Organisatoriske tiltak* (for eksempel etablering av velforeninger, organisering i forhold til privat drift og vedlikehold mv.)
- *Utbyggingstakt*

4.2 Teknisk og grønn infrastruktur

De vanligste tiltakene som kan inngå i utbyggingsavtale er tiltak med krav om opparbeiding følger av plan- og bygningsloven, jf. § 67, § 67a og § 69 med vedtekt;

- Offentlig vei; kjørebane med fortau og snuplasser, gangvei, sykkelvei og offentlig plass.
 - Anlegg for transport av vann eller avløpsvann.
-

- Felles avkjørsel, felles gårdsplass eller annet felles areal for flere eiendommer og parkbelte langs industristrøk.
- Nærmere krav til parkering, friområder, leikeplasser og andre grøntområder vil kunne inngå i avtalen.¹

4.3 Boligpolitiske tiltak og bygningers utforming

Andre ledd i § 64b gir kommunen adgang til å regulere boligpolitiske tiltak og bygningers utforming i utbyggingsavtale. Det åpnes for at avtalen kan fastsette fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser og sikring av minstestørrelse. Det kan videre stilles krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig.

Med utforming menes her krav som går lenger enn det som kan vedtas i plan, for eksempel krav til tilgjengelighet og kvalitet. Krav til lokalisering og utforming av bygninger som skal bygges for eller tilpasses eldre, ulike typer funksjonshemming osv.

Utbyggingsavtale kan også inneholde vilkår om særskilte kvaliteter ved bebyggelsen, for eksempel krav til miljømessige aspekter av byggene. Det kan i utbyggingsavtale ikke henvises til generelle krav. I den grad avtalen skal inneholde kvalitetskrav, må disse oppgis direkte.

Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris. Når boliger ikke legges ut på det åpne marked kan det brukes takst ved en eller flere uavhengige takstmenn som grunnlag for å fastlegge riktig markedspris.

4.4 Tiltak knyttet til reiselivsområder

Utbyggingsavtaler har også utviklet seg til å bli et viktig verktøy for utvikling og finansiering av felles infrastruktur i hytte- og reiselivsområder. Finansiering av fellesgoder og felles infrastruktur i reiselivsområdene er en stor utfordring fordi dette ofte omfatter store geografiske områder der mange grunneiere og næringsdrivende er involvert.

Utbyggingsavtaler for hytte- og reiselivsområder har et prinsipielt noe annerledes utgangspunkt enn for eksempel helårsboliger. Bla kan felles infrastruktur som er nødvendig for utbygging dels bestå av andre typer tiltak, og dels være tiltak der det er større avstand mellom der det bygges og der tiltakene gjennomføres. Dette vil kunne innebære at det i noen grad legges andre prinsipper til grunn for vurdering av tiltakenes nødvendighet mht gjennomføring av planvedtak. For eksempel vil et sammenhengende felles tursti- og løypesystem kunne være nødvendig for utbyggingsområder innenfor et større geografisk område.

¹ § 69 gir anledning til å stille krav til disponering av tomten, som krav til parkering, oppholds- og lekearealer. Det kan etter § 69 nr. 3 stilles krav i vedtekt til utforming og opparbeiding. Nærmere krav til opparbeiding av utearealer er mest aktuelt ved større utbygginger eller i tettbygde områder, og følger oftest av plan. Avtalen vil kunne knyttes både til gjennomføring av plankrav og krav etter lov og vedtekt.

For kommuner som ønsker å bruke utbyggingsavtaler knyttet til reiselivsutvikling må det tas spesielt hensyn til dette når kommunen utformer sitt forutsibarhetsvedtak etter § 64a. Bla vil § 64a vedtaket være en viktig arena for å avklare hvilke tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak i tilknytning til reiselivsutvikling. I mange kommuner kan det være hensiktsmessig å knyttet denne type § 64a vedtak til kommunedelplanområder for reiselivsutvikling.

4.5 Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak

Tredje ledd i § 64b åpner for at det kan avtales at grunneier/utbygger helt eller delvis skal bekoste tiltak som skal avhjelpe offentlige behov som skapes av utbyggingen. Det vil være den konkrete plan- og utbyggingssituasjonen som avgjør i hvilken grad det foreligger behov for denne type tiltak. De vanligste tiltakene vil være spesielle infrastrukturtiltak, miljø/kulturtiltak eller organisatoriske tiltak.

Det er flere kriterier som må være oppfylt for at utbygger skal kunne påta seg å bekoste eller ta ansvaret for denne type tiltak;

- Hovedkriteriet er at tiltaket/ene er **nødvendig** for gjennomføring av planvedtak. For å være nødvendig må tiltaket ha en direkte saklig sammenheng med planen. Avtalte tiltak må fylle et behov i området som er direkte knyttet til planen, eller dempe en ulempe som skapes for omgivelsene. Oppfyllelsen av et rekkefølgekrav er en god indikasjon på at avtalevilkåret er nødvendig, men alle rekkefølgekrav vil ikke være ”nødvendige”, og det er heller ikke avgjørende at avtalevilkåret kan stilles som rekkefølgekrav.
- I tillegg må det foreligge en **forholdsmessighet** i det som avtales. Bidraget fra utbygger til tiltaket må stå i forholdsmessig sammenheng med utbyggingens størrelse og i hvilken grad denne helt eller delvis utløser behovet for tiltaket.

4.6 Forholdsmessighet

Kravet om forholdsmessighet vil være en problemstilling i mange avtalesituasjoner. Kravet legger opp til at utbyggingen ikke skal finansiere annet enn den forholdsmessige delen denne utbyggingen innebærer i forhold til omgivelsene.

Ofte vil for eksempel behovet for ny bru over jernbane, nye veikryss, nye gangveier mv komme over tid. Gjennomføringen av tiltaket aktualiseres av en utbygging som i mange tilfeller ikke skaper hele behovet. Det kan være en utfordring både å sikre opparbeidingen av hele tiltaket og å vurdere hvordan en utbygging står i forhold til et behov, for eksempel utbedring av veikryss til ny rundkjøring. Kravet om forholdsmessighet kan innebære at kommunen ikke kan bruke utbyggingsavtale til å la en utbygger av et utbyggingstrinn alene finansiere tyngre infrastrukturtiltak, når infrastrukturen ikke kan kreves opparbeidet etter § 67 mv. i plan- og bygningsloven.

Vurderingen av om opparbeiding av et nødvendig tiltak står i forhold til utbyggingen vil kunne bli en utfordring i mange avtalesituasjoner. For eksempel vil verken hvilket behov en gangbro dekker eller hvilken andel av brukerne som vil komme fra utbyggingen være enkelt å fastslå. Forholdsmessigheten vil antagelig ofte baseres på anslag, herunder at partene tar utgangspunkt i gjennomsnittsbetraktninger.

Ved vurdering av utbyggers ytelser kan det også legges vekt på de bidrag eller byrder avtalen medfører for kommunen. Dette gjelder både kommunens tiltak for gjennomføring av planen og forpliktelser etter avtalen. I kommunens bidrag til gjennomføring av avtalen ligger at kommunen ved egen aktivitet kan øke rommet for grunneiers/utbyggers ytelser etter avtalen. Der kommunen for eksempel endrer egne investeringsplaner og forserer utbyggingen av kommunal infrastruktur til fordel for utbyggingsprosjektet, vil det være rimelig at også rammene for en utbyggingsavtale endres.

I § 64 b tredje ledd brukes formuleringen *besørge eller helt eller delvis bekoste*. Her gis partene anledning til å velge om utbygger skal sørge for den fysiske gjennomføringen av det avtalte tiltaket, eller bidra økonomisk til kommunens gjennomføring av tiltaket. Regelen har særlig sammenheng med reglene om offentlige anskaffelser. *Besørge* dekker også situasjonen der utbygger/grunneier ivaretar anskaffelsesreglene på kommunens vegne.

Forholdsmessighetskravet vil kunne innebære at kommunen i samarbeid med andre aktører (private/statlige) må ta en tilretteleggende rolle for å organisere samlet finansiering og gjennomføring av denne type "fellestiltak".

4.7 Forskuttering

Utbygger kan i henhold til bestemmelsene jf § 64 b fjerde ledd påta seg å forskuttere kommunens utgifter for et aktuelt tiltak, hvis tiltaket er "nødvendig" for gjennomføringen av plan. Kommunen skal da betale tilbake utgiftene. Der utbygger besørger gjennomføringen av tiltaket er det en forutsetning at tiltaket som forskutteres skal overtas av kommunen. Tidspunktet for overtagelsen skal avtales, men bør i utgangspunktet gå frem av kommunalt utbyggingsprogram el.

Forskuttering kan i utgangspunktet skje for alle tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak. Vilkår om forskuttering i en utbyggingsavtale kan bare gjelde tiltak som for eksempel ut fra rekkefølgekrav er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Der tiltaket ikke har en slik sammenheng bør andre avtaletyper velges, for eksempel OPS-avtale.

Avtale om forskuttering innebærer som nevnt at kommunen skal refundere utbyggers utgifter. I avtalen kan kommunen kompenseres for utgifter eller ulemper som følger av utbyggingen, for eksempel rentekostnader for den perioden mellom opparbeidingen og det tidspunktet kommunen ellers ville gjennomført tiltaket. Ved forskuttering til sosial infrastruktur skal kommunen refundere alle grunneiers/utbyggers utgifter, jf. kapittel 5.

4.8 Reguleringsbestemmelser og utbyggingsavtale

Adgangen til å la utbyggingsavtalen fastsette antall boliger, boligens størrelse og bygningers utforming gir et grensesnitt i forhold til reguleringsbestemmelser etter § 26 i plan- og bygningsloven.

Hovedregelen bør være at forhold som kan reguleres i plan fastsettes gjennom bestemmelsene til reguleringsplan etter § 26, og bare unntaksvis følger av utbyggingsavtale alene. Forhold som reguleres i avtale bør også fastsettes som rekkefølgekrav. Dette vil gi ryddighet i forhold til at reguleringsplanen regulerer de fysiske realitetene i planprosessen. Det vil også tydeliggjøre at planen fastlegger innhold og kvalitet, mens avtalen regulerer gjennomføringen.

§ 26 gir forholdsvis vide hjemler til å gi bestemmelser til reguleringsplan. Hjemmelen til å gi reguleringsbestemmelser er utformet som en ramme uten uttømmende oppregning av hvilke forhold de kan inneholde. Reguleringsadgangen retter seg primært mot hvilke arealbruksformål som tillates, hvor det kan gjennomføres bygge- og anleggsarbeider, hvilket omfang de skal ha og hvordan slike skal utføres. Det kan settes vilkår som en utbygger må oppfylle for å kunne innrette seg etter reguleringen, krav til byggetiltakene og til bruken av arealene. Det kan også settes forbud mot former for bruk og nærmere skranker for utbyggingen.

Utbyggingsavtale kan supplere reguleringsbestemmelsene gjennom forhold som er knyttet til utforming innenfor bygget (livsløpsstandard, krav til tilrettelegging for bestemte grupper) og andre boligpolitiske mål som rett til kjøp av en andel av boligene til bestemte grupper.

4.9 Rekkefølgekrav og utbyggingsavtale

Rekkefølgebestemmelser sikrer at planen får de kvalitetene som er nødvendig, for eksempel ved å stille krav til at veier, gangveier, friområder mv skal være opparbeidet før utbygging igangsettes eller boliger tas i bruk. Rekkefølgebestemmelser alene har sin begrensning ved at de ikke sier noe om hvem som skal stå for gjennomføringen.

Rekkefølgebestemmelser med oppfølging gjennom utbyggingsavtale vil i mange situasjoner være et effektivt gjennomføringsverktøy for alle parter i et utbyggingsområde. Utbyggingsavtalen vil da sikre at tiltakene som det er knyttet rekkefølgekrav til, blir finansiert.

Ofte kan rekkefølgebestemmelser omfatte tiltak innenfor et større område enn det aktuelle byggeområdet utbyggingsavtalen er knyttet til. I rekkefølgebestemmelsene ligger i utgangspunktet en forutsetning om at de i sin helhet skal oppfylles til gitte tidspunkt i byggeprosessen. Delvis oppfyllelse av kravene gjennom utbyggingsavtale, for eksempel ved at utbygger gjennom avtalen forplikter seg til å betale en andel av utgiftene til veikryss, gangveg mv., kan derfor innebære at kommunen må dispensere fra rekkefølgekravet. Dispensasjon er avhengig av at gjennomføring allikevel er sikret ved garantier el., med mindre rekkefølgekravene selv legger opp til en slik trinnvis gjennomføring. Spørsmålet om

behovet for dispensasjon vil avhenge av om gjenstående gjennomføring er sikret eller avklart sett i forhold til hvordan rekkefølgekravet er uttrykt i plan.

Hjemlene for rekkefølgebestemmelser angir hva de kan omfatte, men inneholder ikke nærmere regler for utformingen eller detaljeringen av bestemmelsene. Det kan gis rekkefølgebestemmelser både for tiltak innenfor og utenfor planområdet. Det er viktig at kommunen ved vedtakelse av plan sørger for at rekkefølgebestemmelsene skaper tilstrekkelig forutsigbarhet for alle parter. Eventuelle uklarheter i bestemmelsene bør ikke innebære en ubalansert fordel for kommunen i forhandlingssituasjonen, ved at de for eksempel gis et for omfattende innhold. Det vises til omtale av rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtale i rundskriv H-05/02.

5 Forbud mot sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler

Forskrift om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler

Det kan ikke avtales at grunneier eller utbygger helt eller delvis skal bekoste infrastruktur som skoler, barnehager, sykehjem eller tilsvarende tjenester som det offentlige i medhold av lov er forpliktet til å skaffe til veie.

Med bekoste menes også utgifter i forbindelse med forskuttering, lån eller andre kredittytelser.

Formål

Forskriften skal oppfylle Stortingets flertallets uttalte intensjon om at "grunneier/utbygger ikke skal kunne pålegges å finansiere offentlig eid eller drevet sosial infrastruktur, så som skoler, barnehager, sykehjem m.m." Formålet er altså å hindre at utbygger gjennom avtale forpliktes til å finansiere sosiale infrastrukturtiltak som etter Stortingets oppfatning skal finansieres over offentlige budsjetter. Intensjonen til Stortinget synes ikke bare å være å hindre overføring av verdier til kommunen ved privat bygging av kommunale skoler og barnehager. Også privat levering av tilbud som anses som et offentlig ansvar synes uønsket i utbyggingsavtaler. Forskriften forbyr altså enhver fremskaffelse av slike tilbud i utbyggingsavtale, men berører ikke tilfeller der for eksempel private barnehager bygges i andre sammenhenger.

5.1 Hva rammes av forbudet mot "sosial infrastruktur"

En forpliktelse fra private i *utbyggingsavtale* om opparbeiding av skoler, barnehager eller lignende er etter forskriften ikke tillatt. Med "*i medhold av lov er forpliktet til å skaffe til veie*" i forskriften menes at det er et offentlig ansvar å sikre at tilbudet foreligger. Dette retter seg mot skole, som innbyggerne har en lovfestet rett til tilbud om. Også etter lov om barnehager og lov om helsevesenet foreligger en plikt for kommunen til å fremskaffe et tilbud, og disse tiltakene omfattes derfor også av forbudet.

5.2 Typer av tiltak – kriterier for avgrensning

For å avgrense til bestemte typer tiltak, brukes formuleringen "*skoler, barnehager, sykehjem eller tilsvarende tjenester*". Tiltak som rammes presiseres nærmere ved at det kun er de tjenestene det offentlige har en lovfestet plikt til å fremskaffe som omfattes av forbudet.

Det offentlige er i stor utstrekning forpliktet til å fremskaffe skoletilbud², og skoler vil således ikke kunne inngå i avtalene. Også for barnehager og sykehjem foreligger en plikt for det offentlige til å sørge for at det foreligger et tilbud³. Alle former for overføringer fra

² Jf særlig opplæringslova § 2-1

³ Jf. barnehageloven § 8 og lov om helsetjenesten i kommunene § 1-1.

utbyggere til kommunen som har med det alminnelige tilbudet å gjøre, faller dermed under forbudet i forskrift.

Forbudet retter seg mot tilbud det offentlige har ansvar for å fremskaffe uavhengig av hvordan dette skjer. Også tilbud som leveres av private, for eksempel private barnehager er forbudt i utbyggingsavtaler. Det kan ikke tas inn et vilkår om tilskudd til skoler, heller ikke i form av skolebygg som f. eks. stilles til rådighet til redusert leie.

Forbudet retter seg som nevnt mot det tilbudet det offentlige har plikt til å fremskaffe. Det trekkes altså en grense mot tilbud som retter seg mot samme brukergruppe (skolebarn, barnehagebarn og pasienter), men som ikke er en del av de lovpålagte ytelsene. Dette må i utgangspunktet vurderes ut fra de aktuelle særlovene. Tiltak som oppfyller kravene til tjenesten og bidrar til kommunens oppfyllelse av de lovpålagte pliktene kan ikke inngå i utbyggingsavtaler.

- For skoler innebærer dette forbud mot bidrag til bygninger, anlegg eller drift for så vel skoler som skolefritidsordningen, jf. opplæringslova §§ 13-1 og 13-7.
- For barnehager gjelder forbudet barnehager som oppfyller kravene i barnehageloven jf forskrift 1. mars 2006 nr. 266 om rammeplan for barnehagens innhold og oppgaver⁴.
- Sykehjem reguleres av kommunehelsetjenesteloven og sosialtjenesteloven.
 - Sosialtjenesteloven skal etter § 4-3 omfatte praktisk bistand og opplæring, herunder brukerstyrt personlig assistanse, avlastningstiltak, støttekontakt og boliger med heldøgns omsorgstjenester (aldershjem og tilrettelagte boliger for barn under 18 år). Bestemmelsene pålegger kommunen å tilby et minimum av tilbud. Etter bestemmelsen er aldershjem altså tilbud kommunen er pliktige å fremskaffe, og som således omfattes av forbudet.
 - Kommunens helsetjeneste skal omfatte tilbud som opplistet i kommunehelsetjenesteloven § 1-3. Sentralt er kommunens plikt til å sørge for ”sykehjem eller boform med heldøgns omsorg og pleie”, jf. kommunehelsetjenesteloven § 1-3 annet ledd nr. 6. I forskrift for sykehjem og boform med heldøgns pleie er det stilt særlige krav til disse boformene⁵. Ethvert bidrag til oppfyllelsen av et slikt tilbud omfattes av forbudet i forskriften.
 - Omsorgsboliger kan reise særskilte problemstillinger. Omsorgsboliger faller ikke under definisjonen ”boform med heldøgns (omsorg) og pleie”, og omfattes således ikke av forbudet i forskriften. Grensedragningen her vil imidlertid ikke ha stor betydning, siden det følger av lovens § 64b annet ledd at eventuelle boliger kommunen betinger seg i avtalen skal kjøpes til markedspris.

Tvilstilfeller kan oppstå der avtalen gjelder bygninger og anlegg som ikke er eksklusive for skoler, barnehager, eller pasienter, men som også skal benyttes av disse. Eksempler kan være idrettsanlegg. Slike tiltak må vurderes ut fra sitt primære formål. Oppføres de i tilknytning til for eksempel en skole for å oppfylle hoveddelen av skolens plan for fysisk fostring kan anlegget være forbudt i utbyggingsavtale. Bygges anlegget derimot for kommunens innbyggere generelt, kan avtalen være tillatt, slik at vilkårene kun vurderes mot vilkårene i plan- og bygningsloven § 64a. Se for øvrig nedenfor under kapittel 5.4 c.

⁴ I kraft 1. august 2006

⁵ Forskrift 14. november 1988 nr. 932 for sykehjem og boform for heldøgns omsorg og pleie.

5.3 Bidrag og forskuttering

Det er i forskriftsbestemmelsens annet ledd presisert at utbyggers bidrag⁶ etter første ledd også gjelder *utgifter* til forskuttering. Forskuttering skjer i utgangspunktet på to måter:

- Enten ved en ren låneavtale, der kommunen tilbakebetaler alle utgifter utbygger har hatt i forbindelse med forskutteringen, inkl. renteutgifter,
- eller det motsatte: dvs. en avtale som innebærer en eller annen form for økonomisk overføring til kommunen ved at utbygger bærer rentekostnader og eventuelle andre kostnader i forskutteringsperioden.

Det vil være urimelig å la forbudet mot forskuttering omfatte muligheten til ordinær låneavtale bare fordi det er utbygger som står som långiver. Her vil uansett kommunen måtte ligge innenfor alminnelige rammer for kommunale låneopptak. Det er derfor mest naturlig å forstå komitéinnstillingen slik at det omfatter de tilfellene der det er snakk om økonomisk overføring til kommunen.

Det kan imidlertid tenkes mange varianter av forskuttering som innebærer en økonomisk gunstig avtale for kommunen, men som likevel ikke er av den karakter at den bør forbys. Det bør som tidligere nevnt ikke oppstilles noe forbud mot å inngå gunstige avtaler. Forbudet mot forskuttering må derfor først og fremst gjelde der forskutteringen innebærer et element av bekostning av sosial infrastruktur, jf. forskriftens formulering "*utgifter til...*".

For de tiltakene som ikke omfattes av avgrensningene i denne forskrift, gjelder regelen om mulighet for forskuttering i § 64 b siste ledd fullt ut, i tillegg til de øvrige bestemmelsene i nytt kapittel XI-A i plan- og bygningsloven.

5.4 Betydningen av avgrensningen – tiltak innenfor eller utenfor grensen

Forskriften innebærer at de nevnte tiltakene over hodet ikke kan inngå i utbyggingsavtaler. Hvis et avtalt vilkår er sosial infrastruktur etter forskriften, vil det være uten betydning om det er med i et vedtak etter § 64a, om det er nødvendig eller står i forhold til utbyggingen. For tiltak som ikke rammes av forbudet, kommer pbl. kapittel XI-A til anvendelse i sin helhet. For øvrig reiser det seg noen spørsmål:

- a) Hvilken betydning har det for gyldigheten av en utbyggingsavtale at et vilkår om finansiering av sosial infrastruktur er tatt med?
- b) Har det betydning om et tiltak finansieres privat utenom avtale?
- c) Hvordan vil lovbestemmelsene virke dersom et "tvilsomt" tiltak inngår i avtalen?

⁶ I begrepet "bidrag" ligger etter vanlig språkbruk at det ikke møtes med en tilsvarende (økonomisk) ytelse fra kommunens side. Det normale vil da være at kommunens ytelse er et politisk vedtak, f. eks. et reguleringsvedtak. Det kan i noen tilfeller være vanskelig å si hva som er et bidrag. En ekstremt lav pris på en bygning eller et lavt anbud kan etter forholdene være et bidrag. Det samme kan det være når en bygning stilles til disposisjon gratis eller til en svært lav leie. Ut fra behandlingen i Stortinget for øvrig legger forskriften til grunn at private bidrag til sosial infrastruktur over hodet ikke kan inngå i utbyggingsavtale, uavhengig av om kommunen i noen grad kompenserer gjennom økonomiske forpliktelser.

a) Avtalens gyldighet

Når forskriften forbyr de nevnte tiltakene, innebærer det at dersom en avtale inneholder et vilkår om bidrag til sosial infrastruktur, er vilkåret i utgangspunktet ugyldig. Avgrensningskriteriene i forskriften får en absolutt virkning for gyldigheten av avtalevilkåret, selv om de økonomiske virkningene av et "ulovlig" tiltak i avtalen, kan være svært små. Dette i motsetning til lovbestemmelsene, som legger opp til et krav om balanse, slik at nødvendighetskriteriet etter § 64 b blir svakere jo større økonomiske ytelser fra kommunens side avtalen inneholder.

Normalt vil imidlertid ikke et ulovlig avtalevilkår medføre at hele avtalen bli ugyldig. Vanligvis vil ugyldigheten bare gjelde det aktuelle tiltaket. Den interne sammenhengen i avtalen kan imidlertid være av en slik karakter at ugyldigheten også kan ramme andre deler av avtalen. I utbyggingsavtaler er ofte poenget at ytelsene ikke er direkte sammenlignbare. Det kan være snakk om økonomisk yttelse fra utbyggers side, og en immateriell yttelse fra kommunens side. I slike tilfeller kan et "ulovlig" tiltak i avtalen få større konsekvenser for gyldigheten. Således kan det tenkes at bortfall av en ulovlig privat forpliktelse innebærer at hele eller store deler av avtalen bortfaller.

b) Privat finansiering

Private tiltak utenfor utbyggingsavtale omfattes i utgangspunktet ikke av forbudet. Det må stå enhver utbygger fritt å bygge eller helt eller delvis finansiere hvilke tiltak som helst så lenge det ikke inngår i utbyggingsavtale. Det er da annet regelverk eller rutiner som følges, dvs. krav etter særskilt regelverk om skoler, barnehager, sykehjem osv, eller avtalerettslige regler ellers, OPS-avtaler osv.

c) Hvordan vil lovbestemmelsene virke dersom "tvilsomme" tiltak likevel inngår i avtalen?

Det tenkes her på tiltak i grenseland for hva som omfattes av lovpålagte krav til fremskaffing av skoler, barnehager, sykehjem m.m. i tillegg til forskriftens formulering "*tilsvarende tjenester*", men hvor det ikke konstateres at avtalevilkåret er ugyldig. Dette kan f. eks. være tiltak av mer teknisk karakter, men som er nært knyttet til den sosiale infrastrukturen.

Dersom "tvilsomme" tiltak likevel blir tatt med (og man ikke vil gå til det skritt å kjenne avtalen ugyldig), vil forskriftens avgrensning ikke ha annen betydning for disse tiltakene enn at lovens krav gjelder fullt ut. De vil da måtte tilfredsstille lovkravene om nødvendighet og balanse. Dette medfører for eksempel at jo mindre sentrale tiltakene er for utbyggingen av et boligområde, desto mer vil de rammes av nødvendighetskriteriet. Konsekvensene av at avtalen i slike tilfeller ikke kjennes ugyldig, må altså antas å være små.

Det bør for øvrig presiseres at verken lovbestemmelsene om utbyggingsavtaler eller avgrensningen i bruken av dem er ment å skulle legge noen begrensninger på andre avtaleformer som i seg selv er legitime og lovlige. Reglene om utbyggingsavtaler må derfor ikke tolkes utvidende mht. andre avtaler som inngås av det offentlige. Det antas at problemet med bruk av andre avtaleformer vil være relativt lite – både kommuner og

utbyggere vil i alle fall være bundet av de regler som gjelder på de enkelte områdene, f.eks. konkurransereglene.

6 Plan- og avtaleprosessen

§64c Saksbehandling og offentlighet

Kommunen skal kunngjøre oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Dersom fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale bygger på kompetansen i § 64 b annet 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.

Formål

§ 64 c skal bidra til at berørte tredjeparter og interesser blir vurdert og vektlagt i avtaleprosessen. Dette er viktig for å hindre mistanke om en manglende balanse i kommunestyrets vurdering der avtalen går langt i å gi kommunen bidrag, samtidig som plan gir en svært høy utnyttelse til tiltaket el. Slike beslutninger angripes ikke gjennom klage over avtalen, men gjennom reglene om vedtagelse og ev klage over plan. Det er da viktig at berørte kjenner til avtaleprosessen og innholdet i avtalen.

For å presisere at avtalen er et instrument for gjennomføring av plan, og sikre at avtalen ikke binder opp planvedtak, sier siste ledd at avtalen ikke kan vedtas bindende av kommunen før planen for området er vedtatt.

6.1 Forutsetninger

Bestemmelsene i § 64c legger sammen med bestemmelsene i § 64 a flere føringer for plan- og avtaleprosessene;

- Kommunestyret må ha gjort vedtak om forutsetninger for bruk av utbyggingsavtale etter § 64 a før forhandlinger om utbyggingsavtale kan påbegynnes. Utbyggingsavtalen vil være ugyldig om den fremforhandles uten at det foreligger kommunestyrevedtak etter § 64a.
- Oppstart av avtaleforhandlingene skal kunngjøres.
- Forslaget til utbyggingsavtale skal legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager dersom avtalen bygger på kompetansen i § 64c annet og tredje ledd dvs at avtalen går ut over det kommunen ensidig kan pålegge gjennom plan og planbestemmelser.
- Kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale før arealplanen for området er vedtatt
- Utbyggingsavtalen skal kunngjøres når den er inngått.

Bestemmelsene legger vekt på offentlighet og åpenhet i avtaleprosessene. Dette er begrunnet i den nære sammenhengen mellom arealplan og utbyggingsavtale, og at utbyggingsavtalene ikke skal kunne foregripe eller undergrave de brede prosessene som gjelder for arealplanlegging etter loven.

En viktig side ved utbyggingsavtaler er at forhandlingene skjer i nær sammenheng med kommunens rolle som plan- og bygningsmyndighet. Lovbestemmelsene om utbyggingsavtaler åpner også for at utbyggingsavtalen kan inneholde elementer som er knyttet til planinnholdet, og dette understreker behovet for den samme åpenhet i plan- og avtaleprosessene.

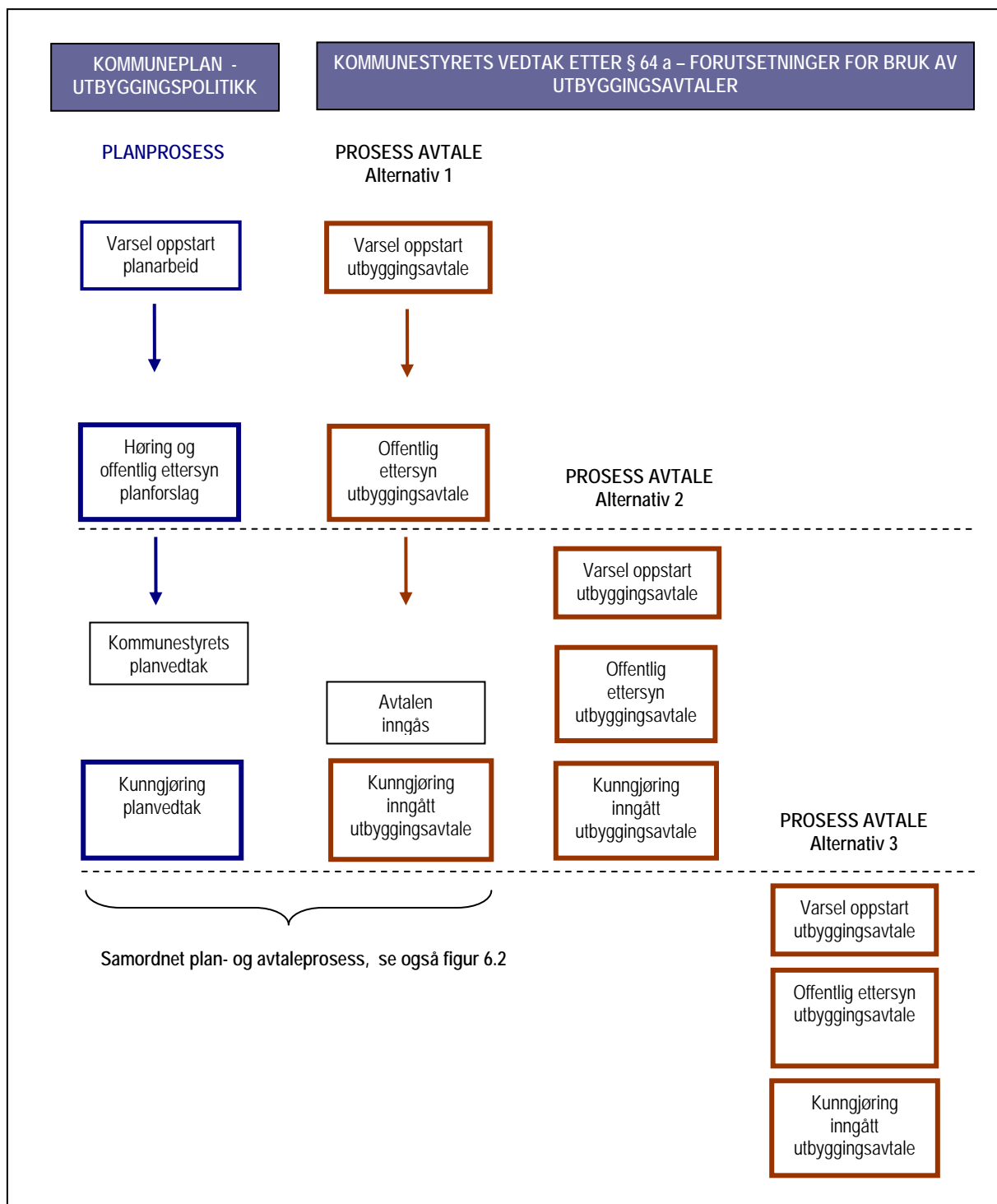
Det er kommunen som har ansvaret for at reglene om offentlighet i lovbestemmelsene blir fulgt. Brudd på disse reglene medfører imidlertid ikke umiddelbar ugyldighet, slik regelen er for vedtak etter § 64a. Kun feil som har påvirket avtalens innhold vil medføre ugyldighet, jf. prinsippet i forvaltningsloven § 41.

6.2 Situasjonstilpassede plan- og avtaleprosesser

Utbyggingsavtale kan være aktuelt i en rekke ulike plansituasjoner for bolig, næring og hytte og turistutbygging. Lovbestemmelsene gir en høy fleksibilitet og mulighet for situasjonstilpassing til ulike plan- og gjennomføringssituasjoner. I vurderingene av behovet for utbyggingsavtale vil det være flere alternativ:

- Ikke nødvendig med utbyggingsavtale for å gjennomføre planen
- Avtale fremforhandles parallelt med arealplanarbeidet
- Avtale fremforhandles når planforslag har vært ute til høring og offentlig ettersyn
- Avtale fremforhandles i forbindelse med byggesak og gjennomføring av rekkefølgekrav i tidligere vedtatt plan.

I figur 6.1 er det illustrert hvordan plan- og avtaleprosess kan tilpasses ulike plan- og gjennomføringssituasjoner

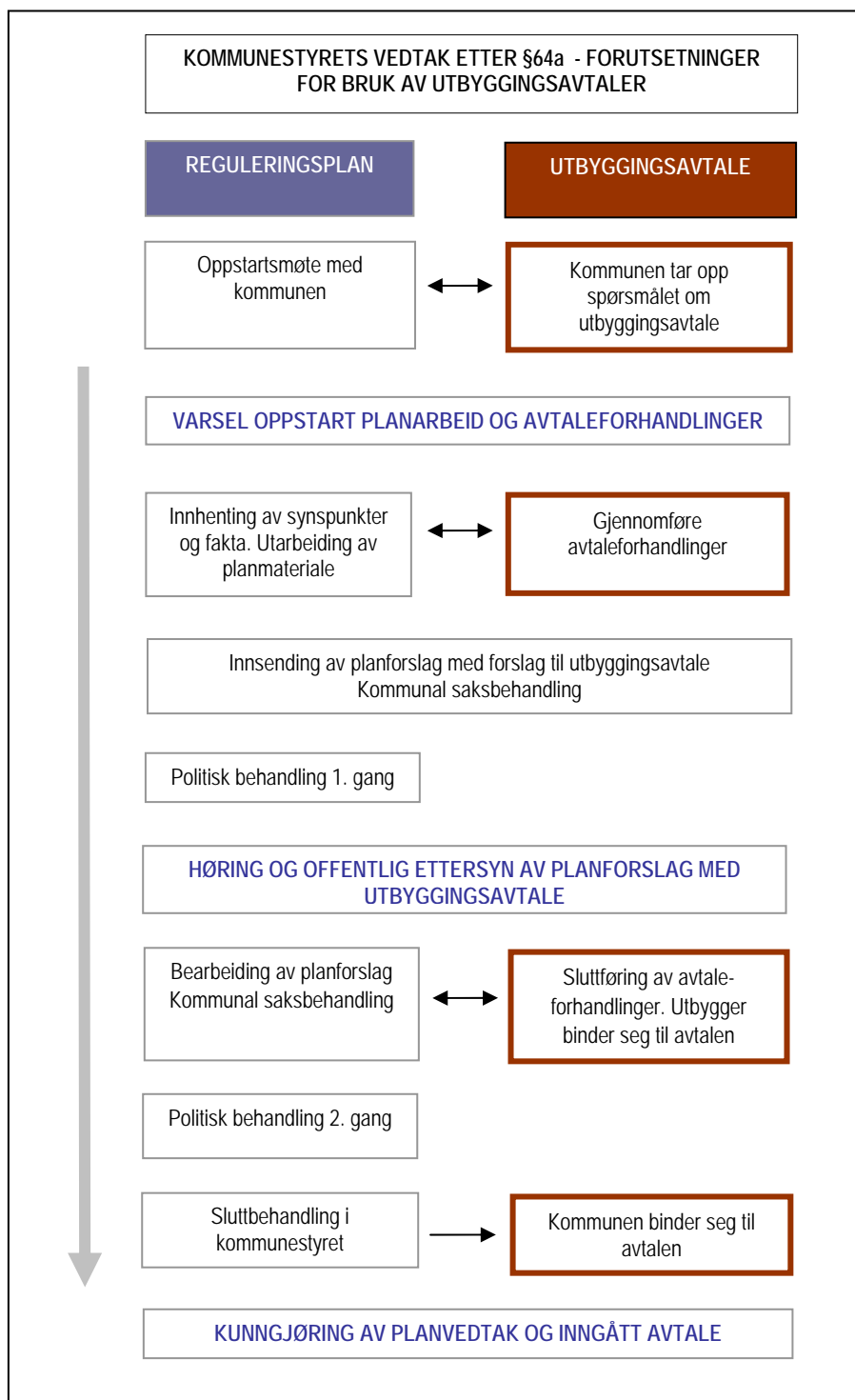


Figur 6.1 Alternative måter å samordne plan- og avtaleprosess. I figuren er de formelle milepælene i loven vist.

Alternativ 1 og 2 i figur 6.1 viser hvordan plan- og avtaleprosessene kan integreres når avtaleforhandlinger skjer parallelt med at det utarbeides en reguleringsplan.

I alternativ 3 bygger avtaleforhandlingene på gjennomføring av rekkefølgebestemmelser i den vedtatte reguleringsplanen.

Tidlig klarlegging av behovet for utbyggingsavtale, kostnader til infrastruktur og andre gjennomføringsforutsetninger er viktig i plan- og gjennomføringsprosessene. I mange plan- og avtaleprosesser kan det derfor være hensiktsmessig å påbegynne avtaleforhandlinger før planforslag oversendes til behandling i planutvalget 1. gang. Dette vil også gi mulighet for å samordne de formelle milepælene knyttet til varsling, offentlig ettersyn og kunngjøring i plan- og avtaleprosessene fullt ut. I figur 6.2 er dette prosessforløpet illustrert.



Figur 6.2 *Prosessforløp ved full samordning av plan- og avtaleprosess.*

6.3 Oppstartsmøte og utbyggingsavtale

Oppstartsmøte mellom forslagstiller (utbygger/grunneier) og kommune kan gjennomføres før planarbeidet påbegynnes. Formålet med oppstartsmøtet er å avklare forutsetninger for planarbeidet og realisering av planen, og danne grunnlag for en god planprosess. De fleste kommuner har gode rutiner med oppstartsmøter i dag, selv om § 30 kun anbefaler at reguleringsspørsmålet legges frem for kommunen før reguleringsplanarbeidet påbegynnes. Oppstartsmøte med referat (dokumentasjon) er et viktig verktøy for å sikre effektiv og forutsigbar planprosess for alle parter.

I oppstartsmøtet bør også spørsmålet om utbyggingsavtale gjennomdrøftes. Dette gjelder både behovet for utbyggingsavtale, hvilke føringer som ligger i kommunens vedtak om forutsetninger for utbyggingsavtale (§ 64a), hvilke forhold det kan være aktuelt å drøfte i en utbyggingsavtale for denne aktuelle planen og hvordan avtaleforhandlinger og planprosess kan gjennomføres. Det kan også være aktuelt å avklare hvilke kostnadsberegninger og annet underlag som vil være nødvendig for å gjennomføre avtaleforhandlingene.

Hvis kommunen ikke har fattet vedtak etter § 64a, kan oppstartsmøtet ikke ha preg av forhandlinger – de skal formelt innledes først etter at kommunen har fattet vedtak etter § 64a. Kommunene bør også gjøre oppmerksom på hvordan reglene om offentlige anskaffelser skal håndteres.

Spørsmål om utbyggingsavtale som bør drøftes i oppstartsmøte;

- Behovet for utbyggingsavtale
- Føringer i kommunens vedtak om forutsetninger for utbyggingsavtale jf § 64c
- Tema og innhold avtaleforhandlingene bør ta opp
- Samordning av plan- og avtaleprosess, gjennomføring av forhandlingene
- Kostnadsberegninger og underlag som vil være nødvendig for forhandlingene

Konklusjonene fra oppstartsmøtet bør nedfelles i et referat som godkjennes av partene.

6.4 Ansvar og innhold ved varsling og kunngjøring

Det er kommunen som har ansvaret for å sikre at lovens krav til offentlighet blir fulgt. Kommunen skal kunngjøre at avtaleforhandlingene starter opp, sørge for at avtaler som krever dette legges ut til høring og offentlig ettersyn, og kunngjøre innholdet i inngått avtale.

Hovedreglene for varsling og kunngjøring i § 27-1 skal legges til grunn for praktiseringen.

Det innebærer at:

- Kommunen skal kunngjøre eller sørge for at det blir kunngjort en melding om oppstart av avtaleforhandlinger, som regel i minst 2 aviser som blir lest på stedet. Dersom det er berørte avtaleforhandlingene vil ha stor betydning for, bør disse varsles direkte ved brev
I kunngjøringsannonser skal det redegjøres kort for hvilken reguleringsplan, kommuneplan eller bebyggelsesplan avtaleforhandlingene er knyttet til, og hvilke hovedspørsmål avtalen skal ta opp.
- Forslag til utbyggingsavtale skal legges ut til høring og offentlig ettersyn i 30 dager. Dette skal kunngjøres, som regel i minst 2 aviser som er alminnelig lest på stedet. Forslaget bør legges ut til høring i sin helhet eller gjøres tilgjengelig på kommunens nettsider.
- Inngått utbyggingsavtale skal kunngjøres som regel i minst 2 aviser som er alminnelig lest på stedet. Det er tilstrekkelig at det i kunngjøringsannonser redegjøres for at avtale er inngått, hvilken plan avtalen er knyttet til og en henvisning til hvor avtalen kan finnes (for eksempel kommunens internettsider).

I situasjoner der plan- og avtaleprosesser integreres fullt ut med reguleringsplan-, eller bebyggelsesplanprosesser, (jf figur 6.2) bør det lages felles varslings-, hørings- og kunngjøringsannonse for reguleringsplan og avtale. Det vil da være naturlig at forslagstiller tar ansvaret for varslingen av både planarbeid og avtaleforhandlinger.

6.5 Kommunens binding til avtalen

Kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale før arealplan er vedtatt jf femte ledd i § 64c. Forhandlinger kan skje parallelt med behandlingen av plan, før plan er vedtatt, mens endelig avtale må avvete planvedtaket. Formålet er å unngå en forhåndsbinding av kommunens planmyndighet, og sikre at planprosessen etter loven er fullført før avtalen formaliseres. Det er ikke noe i veien for at avtalen inngås i samme kommunestyremøte som planen vedtas dersom prosessene har gått parallelt. Avtale kan imidlertid inngås på bakgrunn av eksisterende plan (for eksempel på bakgrunn av rekkefølgebestemmelser), og vil da være uavhengig av planprosessen.

Den private part kan forplikte seg før plan er vedtatt, og dersom planen endres av kommunestyret etter dette tidspunkt, kan den private part eventuelt påberope seg bristende forutsetninger. Dette følger av at avtalen er direkte knyttet til en bestemt reguleringsplan. Kommunen og parten bør diskutere spørsmål om endringer i planen før vedtagelse, og eventuelt avtale klausuler om endringer.

6.6 Saksbehandling ved endring i avtale

Regelen om saksbehandling og offentlighet gjelder også ved endringer i utbyggingsavtale jf § 64c fjerde ledd. Betingelsene for at saksbehandlingsreglene kommer til anvendelse ved endring i avtale, er at det gjøres endringer i avtalen som har betydning for kommunens myndighetsutøvelse og de gjennomføringsløsningene som arealplanen forutsetter. Der partene avtaler justeringer innenfor rammene i den opprinnelige avtalen, er det ikke grunn til å følge saksbehandlingsreglene. Mindre endringer i utbyggingsavtale vil på samme måte som mindre vesentlig endring i reguleringsplan ikke utløse krav om ny prosess etter § 64c.

Kriterier for når det gjøres vesentlig endring i utbyggingsavtale med krav om ny prosess etter § 64c er:

- Endringene i utbyggingsavtalen forutsetter vesentlig endringer i reguleringsplanen som er knyttet til avtalen jf § 28-1.
- Endringene fører til at tiltak som er viktige for kvalitet i utbyggingsområdet (for eksempel gang- og sykkelveier, friområder mv) utsettes opparbeidet selv om utbygging gjennomføres.

Endring i avtalt fremdrift for samlet gjennomføring i utbyggingsavtale vil være en mindre vesentlig endring av avtalen.

6.7 Planer etter nye bestemmelser om konsekvensutredninger

1 april 2005 trådte det i kraft nye bestemmelser om konsekvensutredninger i plan- og bygningsloven. Bestemmelsene medfører at all arealrettet oversiktsplanlegging og reguleringsplaner med vesentlige virkninger skal ha planprogram som skal legges ut til offentlig ettersyn og fastsettes av kommunen, og en planutredning som redegjør for planens konsekvenser for de temaene som er fastsatt i planprogrammet. Reguleringsplaner med vesentlige virkninger vil være reguleringsplaner som legger til rette for større bygge- og anleggstiltak som er definert i forskrift om konsekvensutredninger⁷.

I forhold til samordning av plan- og avtaleprosesser vil spørsmålet om utbyggingsavtale kunne inngå som et eget tema og punkt i planprogrammet når det arbeides med reguleringsplaner som kommer inn under bestemmelsene. Kunngjøring av oppstart av avtaleforhandlingene vil da kunne skje parallelt med at planprogrammet legges ut til høring og offentlig ettersyn, eller tilpasses situasjonen og varsles senere dersom dette er hensiktsmessig (jf illustrasjon av alternative prosessforløp i figur 6.1 og 6.2).

For kommuner som ikke har vedtak om bruk av avtaler etter § 64a kan planprogram knyttet til kommuneplanens arealdel være en arena for å klarlegge hvilke behov kommunen har for å få gjort denne type vedtak. I spesielle reguleringsplansituasjoner vil også programfasen kunne brukes til å få på plass vedtak etter § 64a i plansituasjoner der det er behov for et særskilt § 64a vedtak, jf kapittel 3.4. Avtaleforhandlinger kan da påbegynnes parallelt med det videre planarbeidet.

⁷ Forskrift om konsekvensutredninger 1. april 2005.

Vedlegg – Momenter for innhold i utbyggingsavtale

I det etterfølgende er det gitt en opplistning av momenter for innhold i utbyggingsavtale. Opplistningen er ikke uttømmende eller angivelse av minstestandard, men viser noen aktuelle innholdspunkter for typiske avtaler knyttet til boligutbygging.

Mellom NN, heretter kalt utbygger, og NN kommune, er det inngått følgende avtale:

1. GENERELT

1.1. Parter

NN kommuneorg nr.
NN utbyggerorg nr.

1.2. Definisjoner

Igangsettingstillatelse
Planområde
Delområde
Byggetrinn
Teknisk infrastruktur
Grønn infrastruktur
Sosial infrastruktur

1.3. Formål

Avtalen har til formål å regulere partenes rettigheter og forpliktelser overfor hverandre ved utbygging av området ”.....”. Avtalen gjelder teknisk og grønn infrastruktur.

Forholdet til NN er regulert i egen avtale (eks Statens Vegvesen)

1.4. Utbyggingsområde/Geografisk avgrensning

Avtalen omfatter følgende område:
(henvisninger til reguleringsplan, kommuneplan kart med mer)
Eierforhold

1.5. Forholdet reguleringssituasjon/utbyggingsavtale

Rekkefølgebestemmelser, universell utforming, boligmix.

2. UTBYGGERS ANSVAR (teknisk- og grønn infrastruktur)

2.1. Omfanget av utbyggingen

NN utbygger er ansvarlig for

(.....å bygge ut sin eiendom innenfor området x)

NN utbygger forplikter seg til å (.....planlegge og ferdigstille området for boligbygging (videresalg, boligtyper

2.2. Grunnerverv

2.3. Valg av entreprenør

2.4. Fremdrift

2.5. Rekkefølgebestemmelser

2.6. Offentlige trafikkområder

2.7. Offentlige friområder

2.8. Vann og avløp

Refusjon og tilknytningsgebyr for vann og avløp

2.9. Fordelingsanlegg strøm. El-, tele- og kabel-TV anlegg

2.10. Turvei, lekearealer, velforening

3. KOMMUNENS ANSVAR (teknisk-, grønn- og sosial infrastruktur)

3.1. Grunnerverv

3.2. Alternative samarbeidsformer

3.3. Fremdrift

3.4. Rekkefølgebestemmelser

3.5. Sosial infrastruktur

3.6. Offentlige trafikkområder

3.7. Offentlige friområder

3.8. Vann og avløp

Refusjon og tilknytningsgebyr for vann og avløp

3.9. Fordelingsanlegg strøm. El-, tele- og kabel-TV anlegg

3.10. Turvei, lekearealer, velforening

4. ØKONOMISKE BETINGELSER (behandles i tillegg til underpunktene under 2 og 3.)
5. OVERTAKELSE OG DRIFTSFASE
6. REFORHANDLINGER
7. TRANSPORT AV AVTALEN
8. DIVERSE
 - 8.1. Varighet
 - 8.2. Mislighold
 - 8.3. Tinglysning
 - 8.4. Tvister
 - 8.5. Ikrafttredelse

Dato,

.....
NN utbygger

Dato,

.....
NN kommune
