

# Om utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler mellom ein kommune og utbygger er regulert i et nytt kapittel XI-A i Plan- og bygningslova.

Dersom kommunen vil nytte seg av utbyggingsavtaler for å få en betre styring med feltutbygging, krev lova at det er fatta eit vedtak i kommunestyret som ein grunnleggande føresetnad.

Det som praktisk kan og bør regulerast i ein utbyggingsavtale vil for eksempel vera teknisk og grøn infrastruktur i form av vei, vann og avløp, g/s-veier, opparbeiding av leikeplassar og friområde m.m.

Det kan og gjelda fordeling av ulike typar bustader for eksempel livsløpsstandard, universell utforming, utbyggingstakt og rekkefølge av felt m.m.

Det er ikkje lovleg å pålegge utbygger sosial infrastruktur.

Planutvalet avgjør ved første gongs handsaming av forslag til regulerings- eller utbyggingsplan om det er behov for utbyggingsavtale for gjennomføring av planen.

## Lovregulering

Utbyggingsavtaler mellom ein kommune og utbygger er regulert i eit nytt kapittel XI-A i Plan- og bygningslova.

Dei nye reglane trådde i kraft i 2006, og er teke inn i lova som paragraf 64, 64a-f. (sjå vedlegg)

Dei nye paragrafane inneheld regler om kva utbyggingsavtaler kan innehalda, sakhandsamingsregler, offentlegheit m.m.

I eige forskrift, fastsett med heimel i § 64 e, som trådde i kraft 1. juli 2006, vart det og bestemt at det ikkje kan lagast utbyggingsavtale som pålegg grunneigar eller utbygger heilt eller delvis å koste såkalla sosial infrastruktur, (skuler, barnehagar, sjukeheim eller tilsvarende tenester som det offentlege er forplikta ved lov å skaffe til veie).

Nærmare reglar om kva ein utbyggingsavtale kan innehalde finn ein i § 64 b.

Som utgangspunkt gjeld dei forhold som kommunen har gjeve i vedtektene i arealdelen til kommuneplan, reguleringsplan, eller utbyggingsplan.

I § 64b heiter det mellom anna:

*” Avtalen kan også regulere talet bustader i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmare krav til bygningars utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av bustadene til marknadspris.*

*Avtalen kan også gå ut på at grunneigar eller utbygger skal sørgja for eller helt eller delvis kosta tiltak som er nødvendig for gjennomføringa av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og*

*kommunens bidrag til gjennomføringa av planen og plikter etter avtalen.  
Kostnadene som belastast utbygger eller grunneigar til tiltaket må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.”*

Det som praktisk kan og bør regulerast i ein utbyggingsavtale vil da i første rekkje være:

- teknisk og grøn infrastruktur i form av vei, vann og avløp, g/s-veier, opparbeiding av leikeplassar og friområde m.m.
- fordeling av ulike typar utbyggingsstruktur, bustadtypar og areal på husvære, samt livsløpsstandard, universell utforming m.m.
- VA-plan for området
- forskottering av infrastruktur
- utbyggingstakt og rekkefølge av felt

Som tidlegare nemnt er det ikkje lovleg å pålegge utbygger sosial infrastruktur.

### **Vedtak om utbyggingsavtale**

Dersom kommunen vil nytta seg av utbyggingsavtaler for å få ein betre styring med feltutbygging, krev lova at det er fatta eit vedtak i kommunestyret som ein grunnleggande føresetnad.

Dette er nedfelt i § 64a, der det heter:

*” Utbyggingsavtaler må ha grunnlag i kommunale vedtak som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtaler er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen.*

*Kommunen skal legge til rette for medvirkning av berørte grupper og interesser.”*

Det er hensiktsmessig at kommunen i eit slikt vedtak gjev generelle retningslinjer for når utbyggingsavtale kan krevjast, og i eit slikt vedtak bør også kommunen synleggjere forventningane ein har til avtalen, jfr. ordlyden i § 64a.

Dersom kommunen treffer vedtak om utbyggingsavtale som eit prinsippvedtak, skal dette etter siterte lovtekst innehalda følgjande:

1. I kva tilfelle utbyggingsavtale er ein føresetnad for utbygging.
2. Kva element som skal regulerast i en slik utbyggingsavtale (kommunen sine forventningar til avtalen).

Slikt vedtak av kommunestyret må gjerast før forhandling om utbyggingsavtale startar og før kunngjøring av oppstart etter § 64 c, jf nedanfor.

Kva krav som er aktuelt å avtalefesta i det enkelte tilfellet, beror på ein konkret vurdering av behovet. Poenget er at tiltakshavar veit i kva tilfelle kommunen vil krevja utbyggingsavtale som føresetnad for utbygging, og kva tema avtalen skal regulere.

**Reglar for sakshandsaming.**

Reglane for sakshandsaming er nedfelt i § 64 c. Kommunen skal kunngjera oppstart av forhandlingar om utbyggingsavtale. Vidare skal det forhandla forslag til utbyggingsavtale, som bygger på kommunens kompetanse etter § 64 b, 2. eller 3. ledd, leggst ut til offentlig ettersyn med merknadsfrist 30 dagar.

Når utbyggingsavtale er inngått skal også dette kunngjerast.

Eventuelle endringar i ein utbyggingsavtale må handsamast tilsvarande.

Det kan ikkje inngåas bindande utbyggingsavtale om eit område før arealplanen som avtalen knyter seg opp til er vedtatt.

Sjølv om utbyggingsavtaler skal kunngjerast og leggst ut til offentlig ettersyn, er endelig utbyggingsavtale ikkje gjenstand for klage.