



Forslag til nye regler om områdemodell og utbyggingsavtaler

Knut F Rasmussen

11. november 2021

Bakgrunn

- Gjeldende regler om utbyggingsavtaler har virket siden 2006 (pbl. kap 17). Reglene åpner for privat finansiering / opparbeiding av infrastruktur
- Etter forhandling av avtale
- For behov som er nødvendige for å gjøre området byggeklart og for å bebygge tomten, vanligvis fastsatt i rekkefølgekrav
- Som mangler (hverken opparbeidet eller fullfinansiert)
- For en forholdsmessig del, tilsvarende belastningen fra eiendommen

Erfaringene er i korte trekk

- Gode grunntrekk i reglene, men
 - Området som kan omfattes er snevert
 - Usikkerhet for finansieringen for kommunen
 - Forutsigbarhet for utbyggere kan være svak
 - Behov for dispensasjon
 - Gratispassasjerer
 - Ingen klagemulighet

Forslaget til områdemodell – Prosess og status

- Vurderinger har pågått over flere år
- Innhentet rapporter og fått innspill
 - Samfunnsøkonomisk analyse
 - Bygg21
- Departementet har hatt bistand under arbeidet, fra
 - Samfunnsøkonomisk analyse
 - Advokatfirma (BAHR)
- Sendt på høring 30. juni 2021. Høringsfrist 1. november 2021
- To sett av forslag, som ses i sammenheng:
 - Virkemidler i plan, særlig hensynssone fortetting og områdeutvikling
 - Virkemidler for privat finansiering: Ny områdemodell og utbyggingsavtaler (som før)



Prinsipielle utgangspunkter for lovforslaget

- Privat finansiering av offentlig infrastruktur er nødvendig
 - Åpner for raskere og mer effektiv utbygging av boliger gjennom tilrettelegging raskere enn kommunene selv kan finansiere
- Finansieringen skal kun dekke den infrastrukturen som er nødvendig for utbyggingen, og ikke generelle behov (avgift / skatt)
- Unngå gratispassasjerer
 - Rettferdig fordeling
- Det må være god forutsigbarhet
- Rettssikkerhet



Områdemodellen – Hovedtrekk i forslaget

- Kommunen kan fastsette en hensynssone om fortetting, områdeutvikling mv (§ 11-8a) – Kommuneplan og reguleringsplan
- Hensynssonen kan etter femte ledd fastsette en betalingsforpliktelse for eiendommene innenfor sonen
- I så fall 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
 - 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.



En konkret betalingsforpliktelse for eiendommene

- Følger (som nevnt) av ny § 11-8a. Fastsettes etter kriteriene i § 11-8b
- Betalingsforpliktelsene fastsettes i hensynssone i reguleringsplan (områderegulering eller detaljregulering)
- Grunnlaget for betalingsforpliktelsene kan beskrives gjennom flere trinn (kommuneplan)
- Betaling av forpliktelsen innebærer at byggetillatelse kan gis uten dispensasjon fra rekkefølgekravet
 - Med mindre kommunen har bestemt noe annet i reguleringsbestemmelse
- Realopparbeiding kan avtales som et alternativ
- Forpliktelsen vil slå inn når det tas initiativ til utnyttelse av en eiendom.

Bruk av områdemodellen

		Fastsettes i hensynssonen**	Klageadgang
Plannivå	Kommuneplanens arealdel*	<ul style="list-style-type: none">• Avgrensning av utbyggingsområde• Angivelse av overordnet infrastrukturbehov• Mulig angivelse av kostnadsoverslag	Nei
	Reguleringsplan* - områderegulering - detaljregulering	<ul style="list-style-type: none">• Spesifisering av utbyggingsområde• Fastsetting av det konkrete infrastrukturbehovet• Fastsetting av konkrete betalingsforpliktelser	Ja, på planvedtaket inkl. kostnadsfordelingen
	Rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse	<ul style="list-style-type: none">• Betalingsforpliktelsen utløses• Eventuell supplerende avtale om real-opparbeidelse	Ja, på vedtak om ett-trinnstillatelse eller rammetillatelse, men ikke på kostnadsfordelingen

Fordeling på den enkelte eiendom

- Konkret vurdering
- Infrastruktur som er nødvendig for at området skal ha god kvalitet
 - Adkomst, vann og avløp, overvannshåndtering, parker, gatetorg ol., også stasjon til buss og bane
- Ikke sosial infrastruktur (skoler, barnehager, omsorgsboliger mv.)
- Fastsettes i plan (fritt skjønn)
- Fordelingen av kostnader – Krav til sammenheng mellom eiendommens behov og kostnaden:
 - Sammenhengen mellom infrastrukturen og behov for eiendommen
 - Sammenhengen mellom forventet bruk fra eiendommen og betalingens størrelse
=> Ideelt sett nøyaktig, men anslag vil være nødvendig
- Fastsettes i plan - rettsanvendelsesskjønn



Utbyggingsavtaler som en alternativ mulighet

- Det er fortsatt behov for en enklere modell
 - Eksisterende plan er tilstrekkelig
 - Mindre utbygginger eller mindre utbyggingsområder
- Viderefører (i det alt vesentlige) gjeldende regler, med justeringer i ordlyden som forenkler bestemmelsene
- Skiller seg fra områdemodellen
 - Mindre krevende planarbeid
 - Mindre omfattende krav
 - Unngår ikke gratispassasjerer



Kommunal- og
moderniseringsdepartementet