

Kjell Gurigard
Thorvald Lindsv. 8

2614 LILLEHAMMER

Deres ref

Vår ref
06/2903-4 KFR

Dato
02.02.07

Krav til energiløsninger i utbyggingsavtaler

Vi viser til e-poster datert henholdsvis 25.10.06 og 10.11.06. Spørsmålene i henvendelsene berører samme tema, og besvares derfor i samme brev.

Spørsmålene oppsummeres slik:

- I hvilken grad kan avtale regulere ”eksterne” krav til energiløsning, som opparbeiding av infrastruktur og tilknytning til fjernvarmeanlegg.
- I hvilken grad kan det avtales krav til opplegg for energiløsninger internt i bygg, for eksempel vannbåren varme, fyring med bioenergi eller at energibruk i bygg ligger under en angitt terskel.

Generelt bemerkes at avtalte vilkår i utbyggingsavtale reguleres av pbl. § 64b. Slike vilkår må ha klar sammenheng med gjennomføring av arealplan, jf. § 64b første ledd, der det fremgår at en utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Etter § 64b tredje ledd kan avtale gå ut på bidrag til tiltak som er ”nødvendige for gjennomføringen av planvedtak”. Hvorvidt energiløsninger kan inntas i utbyggingsavtale vil henge sammen med i hvilken grad dette kan reguleres i plan, og om dette er gjort.

Utbyggingsavtaler vil uansett kunne inneholde vilkår om forhold kommunen kan stille som vilkår i byggesak, jf. særlig reglene om opparbeiding av vei, vann og avløp i pbl § 67.

Vilkår om opparbeiding av, bidrag til eller tilknytning til nær-/fjernvarmeanlegg

Postadresse:
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Kontoradresse:
Akersg. 59

Telefon *
22 24 90 90 / 22 24 71 01
Org. nr.:
972 417 858

Bolig- og
byggningsavdelingen
Telefaks:
22 24 27 36

Saksbehandler:
Knut Fredrik Rasmussen
22 24 71 49

Departementet legger til grunn at tilknytning til fjernvarmeanlegg kan reguleres i utbyggingsavtale i samme tilfeller og i samme utstrekning som plikt til tilknytning følger av kommunal vedtekt til pbl § 66a. Avtalen kan altså ha vilkår om tilknytning til fjernvarmeanlegg der kommunen har gitt vedtekt til pbl § 66a. I slike tilfeller anser departementet at det også kan avtales bidrag til opparbeiding av infrastruktur (fremføringsledninger mv), forutsatt at bidragets størrelse ligger innenfor begrensningene i § 64b tredje ledd.

Ut over dette vil adgangen til å avtale krav til energitilførsel henge sammen med hvor langt det kan stilles krav til energiløsning i planbestemmelser, jf. særlig §§ 20-4 og 26. Utbyggingsavtale kan som en klar hovedregel ikke inneholde vilkår om opparbeiding av, bidrag til eller tilknytning til fjernvarmeanlegg i større utstrekning enn det slike forhold kan styres i reguleringsbestemmelser, herunder rekkefølgekrav. Tilsvarende kan ikke krav om særskilt energiforsyning, for eksempel opparbeiding av og tilknytning til nærvarmeanlegg, avtales hvis slike krav ikke lovlig følger av planbestemmelser.

Det fremstår ikke som klart for Kommunal- og regionaldepartementet hvor langt kommunen kan gå i å styre energiforhold gjennom planbestemmelser. Ønskes ytterligere avklaring på dette punktet, anbefaler vi at dere kontakter Miljøverndepartementet.

Avtale om interne energiløsninger i bygg

Krav til utførelse, installasjoner og drift av de enkelte bygninger, for eksempel om vannbåren varme, fyring med bioenergi eller at energibruk i bygg skal ligge under en angitt terskel, følger i all hovedsak ikke av plan. I den grad krav kan stilles i plan, kan de som utgangspunkt også inngå i avtale.

For øvrig følger krav til energiramme, energiltak, varmesystem mv. av teknisk forskrift til loven. Krav i teknisk forskrift kan ikke skjerpes eller presiseres av kommunen, heller ikke i plan eller avtale. Der krav i teknisk forskrift gir tiltakshaver valgfrihet mht. oppfyllelsen av kravene, kan kommunen ikke stille spesifikke krav til oppfyllelsen uten særskilt hjemmel.

Avslutningsvis vil vi presisere at ovennevnte gjelder der det inngås en utbyggingsavtale – altså at kommunen inngår avtalen som planmyndighet, og hvor utbyggers primære interesse i avtalen er av få på plass avklaring av planspørsmål/-vedtak som er nødvendige for gjennomføring av byggeprosjektet. Det er selvsagt ingen ting i veien for at kommunen og utbygger inngår en separat avtale om energispørsmål.

Departementet viser for øvrig til at endringer i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven trådte i kraft 1. februar. Her skjerpes kravene til tillatt energibruk i nybygg mv., herunder at det stilles krav til energiforsyning til oppvarming av bygg.

Videre viser vi til at både lovreglene om planlegging og reglene vedrørende bygg er under revisjon. Endringene her vil kunne påvirke rammene for utbyggingsavtaler.

Med hilsen

Ole Molnes
avdelingsdirektør

Knut Fredrik Rasmussen
seniorrådgiver

Likelydende brev sendt til:
Kjell Gurigard
Norsk Enøk og Energi AS

Norsk Enøk og Energi AS
v/ Håkon Skatvedt
Øvre Langgt.71
3110 TØNSBERG

Deres ref

Vår ref
06/2903-4 KFR

Dato
02.02.07

Krav til energiløsninger i utbyggingsavtaler

Vi viser til e-poster datert henholdsvis 25.10.06 og 10.11.06. Spørsmålene i henvendelsene berører samme tema, og besvares derfor i samme brev.

Spørsmålene oppsummeres slik:

- I hvilken grad kan avtale regulere ”eksterne” krav til energiløsning, som opparbeiding av infrastruktur og tilknytning til fjernvarmeanlegg.
- I hvilken grad kan det avtales krav til opplegg for energiløsninger internt i bygg, for eksempel vannbåren varme, fying med bioenergi eller at energibruk i bygg ligger under en angitt terskel.

Generelt bemerkes at avtalte vilkår i utbyggingsavtale reguleres av pbl. § 64b. Slike vilkår må ha klar sammenheng med gjennomføring av arealplan, jf. § 64b første ledd, der det fremgår at en utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Etter § 64b tredje ledd kan avtale gå ut på bidrag til tiltak som er ”nødvendige for gjennomføringen av planvedtak”. Hvorvidt energiløsninger kan inntas i utbyggingsavtale vil henge sammen med i hvilken grad dette kan reguleres i plan, og om dette er gjort.

Utbyggingsavtaler vil uansett kunne inneholde vilkår om forhold kommunen kan stille som vilkår i byggesak, jf. særlig reglene om opparbeiding av vei, vann og avløp i pbl § 67.

Vilkår om opparbeiding av, bidrag til eller tilknytning til nær-/fjernvarmeanlegg

Departementet legger til grunn at tilknytning til fjernvarmeanlegg kan reguleres i utbyggingsavtale i samme tilfeller og i samme utstrekning som plikt til tilknytning følger av kommunal vedtekt til pbl § 66a. Avtalen kan altså ha vilkår om tilknytning til fjernvarmeanlegg der kommunen har gitt vedtekt til pbl § 66a. I slike tilfeller anser departementet at det også kan avtales bidrag til opparbeiding av infrastruktur (fremføringsledninger mv), forutsatt at bidragets størrelse ligger innenfor begrensingene i § 64b tredje ledd.

Ut over dette vil adgangen til å avtale krav til energitilførsel henge sammen med hvor langt det kan stilles krav til energiløsning i planbestemmelser, jf. særlig §§ 20-4 og 26. Utbyggingsavtale kan som en klar hovedregel ikke inneholde vilkår om opparbeiding av, bidrag til eller tilknytning til fjernvarmeanlegg i større utstrekning enn det slike forhold kan styres i reguleringsbestemmelser, herunder rekkfølgekrav. Tilsvarende kan ikke krav om særskilt energiforsyning, for eksempel opparbeiding av og tilknytning til nærvarmeanlegg, avtales hvis slike krav ikke lovlig følger av planbestemmelser.

Det fremstår ikke som klart for Kommunal- og regionaldepartementet hvor langt kommunen kan gå i å styre energiforhold gjennom planbestemmelser. Ønskes ytterligere avklaring på dette punktet, anbefaler vi at dere kontakter Miljøverndepartementet.

Avtale om interne energiløsninger i bygg

Krav til utførelse, installasjoner og drift av de enkelte bygninger, for eksempel om vannbåren varme, fyring med bioenergi eller at energibruk i bygg skal ligge under en angitt terskel, følger i all hovedsak ikke av plan. I den grad krav kan stilles i plan, kan de som utgangspunkt også inngå i avtale.

For øvrig følger krav til energiramme, energiltak, varmesystem mv. av teknisk forskrift til loven. Krav i teknisk forskrift kan ikke skjerpes eller presiseres av kommunen, heller ikke i plan eller avtale. Der krav i teknisk forskrift gir tiltakshaver valgfrihet mht. oppfyllelsen av kravene, kan kommunen ikke stille spesifikke krav til oppfyllelsen uten særskilt hjemmel.

Avslutningsvis vil vi presisere at ovennevnte gjelder der det inngås en utbyggingsavtale – altså at kommunen inngår avtalen som planmyndighet, og hvor utbyggers primære interesse i avtalen er av få på plass avklaring av planspørsmål/-vedtak som er nødvendige for gjennomføring av byggeprosjektet. Det er selvsagt ingen ting i veien for at kommunen og utbygger inngår en separat avtale om energispørsmål.

Departementet viser for øvrig til at endringer i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven trådte i kraft 1. februar. Her skjerpes kravene til tillatt energibruk i nybygg mv., herunder at det stilles krav til energiforsyning til oppvarming av bygg. Videre viser vi til at både lovreglene om planlegging og reglene vedrørende bygg er under revisjon. Endringene her vil kunne påvirke rammene for utbyggingsavtaler.

Med hilsen

Ole Molnes
avdelingsdirektør

Knut Fredrik Rasmussen
seniorrådgiver

Likelydende brev sendt til:

Kjell Gurigard
Norsk Enøk og Energi AS