



KOMMUNAL- OG
MODERNISERINGSDEPARTEMENTET

Utbyggingsavtaler og refusjon etter plan- og bygningsloven

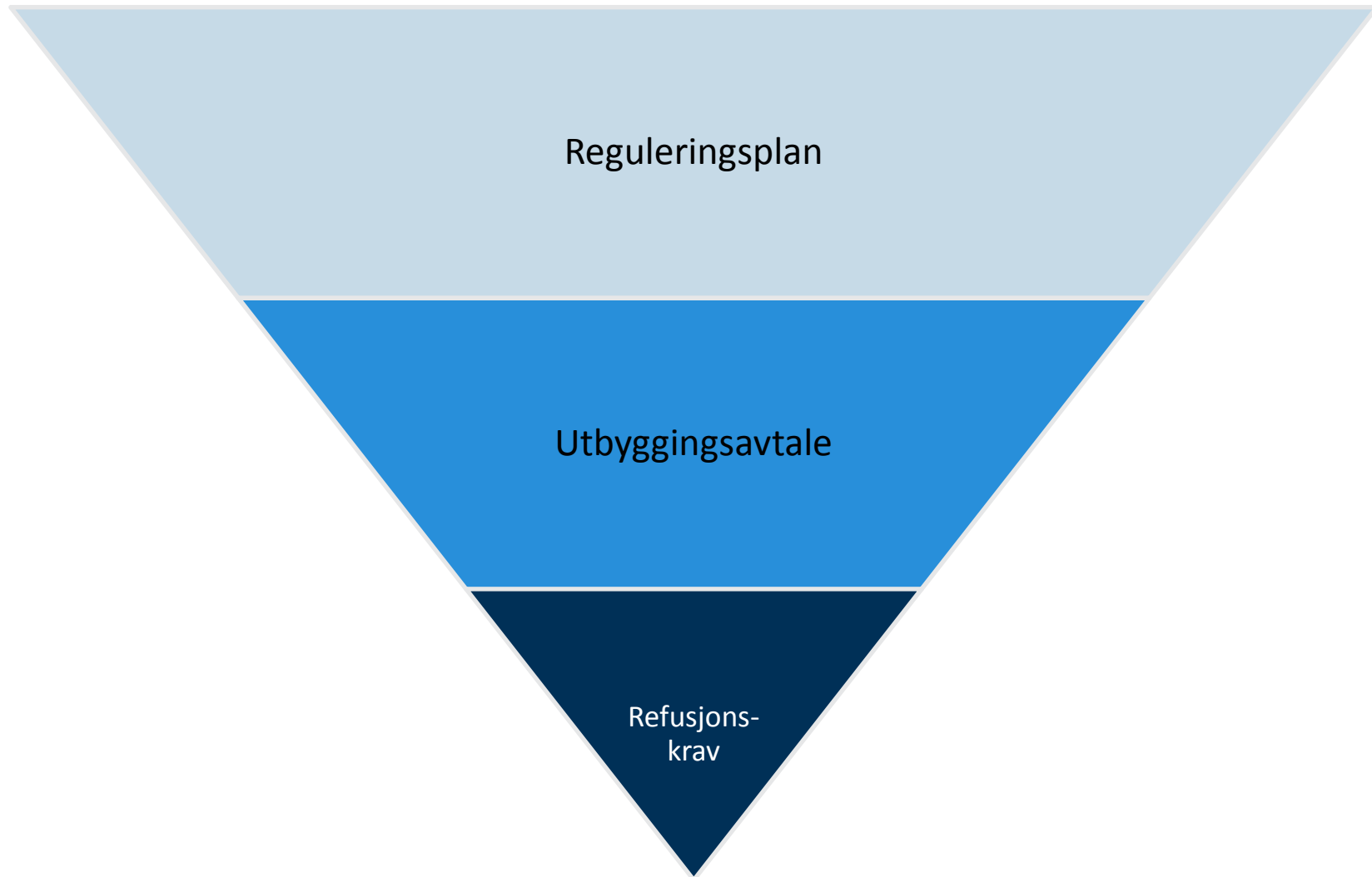
Knut F Rasmussen

Os, 16. mars 2018





Hvor er vi?





Opparbeidingsplikt og refusjon

- Opparbeidingsplikt => Når private bygger ut forventes ikke at kommunen "løper etter" med infrastruktur. Utgangspunkt:
 - private bygger ut offentlig eller privat eller
 - kommunen bygger "for de private"
- Refunderes av de som tjener på det
- Minimumsstandard (begrensinger i lov)
- Lovmessig fordeling, likebehandling mellom grunneierne
- Avtaler erstatter ofte refusjon

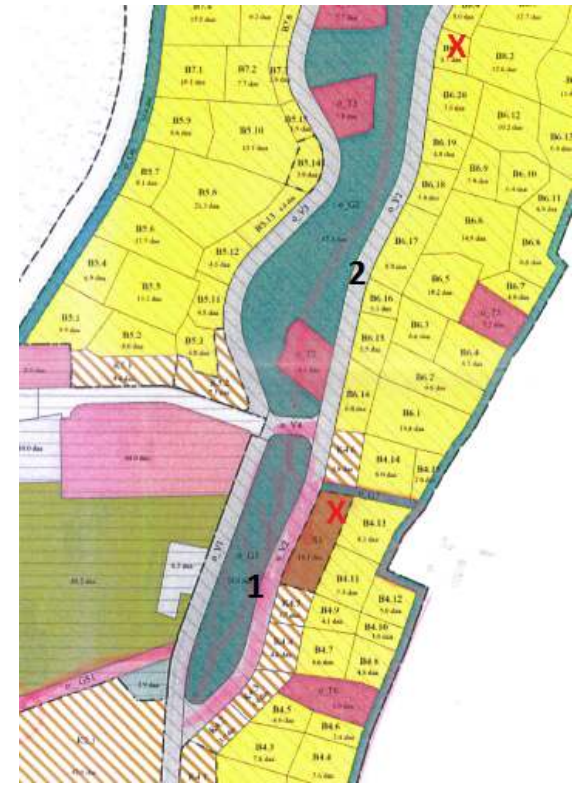


Opparbeidingsplikt

- Pbl § 18-3 første ledd
- Offentlige anlegg, jf. § 18-1
 - Vei og hovedavløps- og hovedvannledning
 - Dimmensjonsbegrensinger
 - Også overvannsledninger
- Kommunen har plikt til å overta
- Privat refusjonskrav forutsetter at tiltaket kan pålegges etter § 18-1
 - Må ikke være gitt pålegg. Opparbeidingsplikten følger av § 18-1 (sak 14/1776)
 - Rammen for kravet er lik for kommunens krav (jf. § 18-5 (1))

Hva betales det for?

- Refusjonsenheten (pbl § 18-4):
 - Strekning med en samlet opparbeidelse, omleggelse eller utvidelse av anlegg
 - Kan fravikes ved kommunalt vedtak
- Kostnadene:
 - Samtlige som har vært nødvendige (inkl. Ikke dobbeltbetaling for avtalte bidrag)
 - Ikke mer enn opparbeidingsplikten tilsier





Refusjonspliktig areal

- Pbl § 18-6 – Hvem betaler?
- Eier/fester av ubebygd areal som blir byggeklart på vedtakstidspunktet
 - ubebygd tomt/eiendom, ubebygd del av bebygd eiendom, bebyggelsen mindre enn 2/3, saneringsmoden bebyggelse
- Tidligere utsatt opparbeiding



Fordelingsfaktorene

- Pbl § 18-7
- Fordeles med en halvpart på tomteareal og tillatt utnyttning
- Refusjonsbeløpet er begrenset til verdiøkning (§ 18-7 (2))
- Redusert refusjon for en debitor fordeles på de øvrige (opp til antatt verdiøkning)



Saksbehandling

- Pbl § 18-8 – Midlertidig vedtak
- Byggesaksforskriften kapittel 17
- Tiltakshaver skal utarbeide planer og kostnadsoverslag, som sendes berørte
- Kommunen vurderer og avgjør
- Refusjon kan ikke kreves hvis tiltaket settes i gang før kommunens beslutning

- Pbl § 18-9 – endelig fastsetting
- Regnskap settes opp av tiltakshaver. Kommunen vedtar endelig



KOMMUNAL- OG
MODERNISERINGSDEPARTEMENTET

Utbyggingsavtaler





Utbyggingsavtaler

- Avtaler om privat betaling for offentlig infrastruktur
- Lovreglene innskrenker vide rammer for avtaler
- Kommunen kan ikke kreve avtale
- Tenkt som "forseringsbidrag" – Fremskynde etablering av offentlig infrastruktur
- "Privatrettslige" avtaler –
 - Forhandlingsbasert
 - Ikke enkeltvedtak
 - Kan ikke påklages
 - Kommunene agerer som offentlig myndighet, og må opptre forsvarlig



Planer og avtaler

- Kommuneplan kan inneholde vedtak om at utbyggingsavtaler er en forutsetning
- Men plan kan ikke inneholde vilkår om avtale
 - Byggetillatelse kan ikke avslås fordi avtale mangler, men fordi rekkefølgekrav ikke er oppfylt
- Et område innenfor planen kan ikke reguleres som ikke byggemodent alene fordi eieren ikke har gått med på avtale (Sivilombudsmannen sak 2014/576)



Bidrag til infrastruktur

- "Besørge" eller "helt eller delvis bekoste" tiltak
- Hvor langt kan avtalen gå? Tiltaket skal være "nødvendig":
 - Retter seg mot krav i *plan* (forholdet kan og er krevet i plan) og
 - Forutsetninger for *tiltaket* (forholdet har sammenheng med tiltaket)
 - Eksisterende behov (KRD 10/647)



PBL.
§ 17-3
tredje
ledd

1699
16916
§ 17-3
KRD



Forholdsmessighet

- Tiltakets påvirkning på omgivelsene
- Tiltakets størrelse
- "Gjennomsnittsbetraktninger"
- Tiltakets forholdsmessige del er hverken:
 - alt det området generelt trenger i følge planen (inkludert behov som har bygget seg opp) eller
 - kun det som tjener tiltaket
- Ikke forholdsmessig i forhold til prosjektets inntjenning



Kommunens bidrag og forpliktelser

- Utbyggers ytelser skal stå i forhold til kommunens bidrag til gjennomføring av planen og forpliktelser etter avtalen
- Kommunens ulemper ved utbyggingen – forholdet til kommunens planlagte utvikling for området
- Andre kommunale bidrag og forpliktelser



Teknisk og grønn infrastruktur

- Vei, vann og avløp som skal opparbeides etter pbl § 18-1 mv. kan uansett kreves opparbeidet.
- Unntatt fra saksbehandlingsreglene, jf. byggesaksforskriften § 18-2



Anleggsbidrag. Kommunale fond

- Kommunen kan ha standardisert en anslagsvis kostnad, f.eks pr boenhet. Men:
 - Bidrag i avtale skal være "nødvendig"
 - Behovet må eksistere – ikke avtale om bidrag til allerede anlagt infrastruktur (KRD 10/647-2)
- Bidrag kan gå til kommunale fond, men skal tjene den infrastruktur det er betalt for
 - Reglene om utbyggingsavtaler
 - Vilkår i kontrakten



Forskrift om sosial infrastruktur

- Byggesaksforskriften § 18-1

Forbudt:

- Bidrag bygninger, anlegg og drift av skoler og SFO
- Barnehager, både private og offentlige
- Bidrag til aldershjem og sykehjem.
- Bidrag til gymsal/idrettshall på skole

Kan være lovlig:

- Idrettshall i kommunen
- Omsorgsboliger
- Teknisk infrastruktur som også tjener sosial infrastruktur



Forskuttering

- Nødvendig for gjennomføring av plan. Som for avtaler etter tredje ledd. Ellers må andre avtaleformer benyttes, eks. OPS
- Omfang/kostnader kan bli større enn behovet den konkrete utbyggingen utløser
- Kommunen refunderer utbyggers utgifter (altså en låneavtale)
- Avtale om forskuttering kan gå ut på at kommunen ikke refunderer for ulemper som er en direkte følge av utbyggingen, sml. tredje ledd



Saksbehandling - § 17-4

- "Forutberegnelighetsvedtak"
- Kunngjøre forhandlinger
- Forhandlet avtale legges ut til offentlig ettersyn
- Ferdig avtale kunngjøres
- Avtalen er ikke bindende før plan er vedtatt
- Saksbehandlingsreglene gjelder også når avtalen gjennomfører rekkefølgekrav
- Gjelder ikke ved avtale om tiltak etter ny lov § 18-1





Fritak fra reglene - § 17-7

- Når kan bestemmelsen brukes?
 - samfunnsmessige interesser må tilsi unntak. Vurdert ut fra tiltakets art, omfang og eventuelle særlige forhold,
 - det må foretas en konkret vurdering av om byggeprosjektet har særtrekk som skiller det fra andre utbyggingsprosjekter
 - kommunen og utbygger må være enige om at det skal søkes om fritak
 - fritak kan bare gjelde en konkret utbygging



KOMMUNAL- OG
MODERNISERINGSDEPARTEMENTET