

# Utbyggingsavtaler Rammer og muligheter

TKI –UTB

Jostein Nybråten

Svein Morten Westgård



# Agenda

- Hva er en utbyggingsavtale –juridisk rammeverk
- Hovedprinsipper for utbyggingsavtaler
- Vedtak av ny mal – endringer fra den gamle

# Hva er en utbyggingsavtale

## Definisjon:

- Avtale mellom kommune og utbygger/grunneier om utbygging av et område.
- Basert på kommunens planmyndighet og gjennomføring av arealplan.

## Juridisk rammeverk:

- Regulert av plan- og bygningsloven kapittel 17
- Krav om nødvendighet og rimelighet
- Forbud mot avtale om sosial infrastruktur (med visse unntak) (Skoler, barnehager og helsebygg)

# Hovedprinsipper for Utbyggingsavtaler

Hovedprinsippet er at utbyggerne skal finansiere eller bygge nødvendig teknisk og blågrønn infrastruktur (vei, vann, avløp, overvann, rekreasjonsområder, lekeplasser etc.). I utbyggingsområder hvor kommunen overtar teknisk infrastruktur skal utbygningsavtaler benyttes. Formannskapet delegeres fullmakt til å godkjenne utbyggingsavtaler.

## Kommunens Rolle

Kommunen har ansvar for å planlegge og vedta arealplaner.

Kommunen kan inngå utbyggingsavtaler for å sikre gjennomføring av arealplaner.

## Utbyggers Rolle

Utbyggerne er ansvarlige for å finansiere eller bygge nødvendig infrastruktur.

Utbyggere kan inngå utbyggingsavtaler med kommunen for å sikre tillatelse til å bygge.

## Samarbeid

Kommunen og utbyggere samarbeider for å sikre god kvalitet og effektiv gjennomføring av utbyggingsprosjekter.

# Hva kan inngå i en utbyggingsavtale

- Teknisk infrastruktur (vei, vann, avløp)
- Grøntområder og fellesarealer
- Boligpolitiske tiltak
- Kontantbidrag til infrastruktur:
  - Kontantbidrag er et pengebeløp som utbygger betaler til kommunen for å finansiere nødvendig offentlig infrastruktur knyttet til utbyggingsprosjektet. (Anleggsbidragsmodellen)



# Prinsippvedtak - forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler

Saksfremlegget og hva det innebærer:

Prinsippvedtaket og ny mal for  
Utbyggingsavtale i Ringerike kommune



# Prinsippvedtaket

- Bruk av utbyggingsavtaler i Ringerike kommune ble vedtatt av kommunestyret 15.02.2007, i sak 6/07.
- Revisjon av kommunestyrets vedtak fra 2007, samt ny mal for utbyggingsavtaler.

Prinsippvedtaket skal gi grunneiere, utbyggere og andre klarhet i

- når kommunen forutsetter bruk av utbyggingsavtale
- hvilke elementer utbyggingsavtalen skal inneholde (utbyggingstakt, boligpolitiske forhold, behov for infrastruktur m.m.).

Når og hvor utbyggingsavtaler benyttes:

- Kan benyttes i hele kommunen hvor det er vedtatt arealplan
- Kan benyttes innenfor alle typer tiltak som loven gir adgang til (pbl § 17-3 – bestemmelser i arealplan, regulering av boliger, fortrinnsrett for kjøp, bekoste tiltak helt eller delvis.

1 Forutsigbarhet

2 Likebehandling

3 Tidlig Planlegging

# Mal for utbyggingsavtaler

- Gjeldende mal er benyttet siden prinsippvedtaket i 2007.
- Ny mal med oppdaterte bestemmelser
  - for å gi kommunen økonomisk trygghet
  - økt sikkerhet mht. gjennomføring

## Formål:

- Synliggjøre kommunens krav og bestemmelser overfor grunneiere og utbyggere
- Sikre likebehandling av grunneiere og utbyggere



# Politisk behandling

Forslag til ny avtalemal ble behandlet av kommunestyret 22.06.2023, sak 103/23.

Vedtak:

1. Forslaget sendes på begrenset høring til LO Hallingdal og Ringerike og Ringerike Næringsforening.
2. Før malforslaget sendes på høring må alle dokumentene gjennomgås for å få et helhetlig og ensrettet maldokument.
3. Kommunedirektøren kommer tilbake med en ny prinsippsak om bruk av utbyggingsavtaler når nytt kommunestyre er konstituert etter valget.

# Viktige bestemmelser i avtalen

## Grunnerverv (pkt. 3)

- Utbygger skal erverve nødvendig grunn og rettigheter – må evt. ha erklæring fra andre grunneiere

## Planlegging og opparbeidelse (pkt. 4)

- Utbygger skal sørge for at tiltak planlegges og opparbeides iht. arealplan
- Tekniske planer skal godkjennes av fagetater før det gis rammetillatelse

## Disponering av tomter/boliger (pkt. 6)

- Kommunen skal ha fortrinnsrett til å kjøpe inntil 10 % til markedspris

## Refusjon (pkt. 7.6)

- Utbygger er ansvarlig for å kreve inn eventuell refusjon fra andre grunneiere

## Garanti (pkt. 7.9 og 7.10)

- Utbygger må stille påkravsgaranti – sikkerhet for ferdigstillelse av anlegg
- Kommunen kan ferdigstille anlegg dersom utbygger går konkurs eller ved avtalebrudd

# Viktige bestemmelser i avtalen

## Overtakelse av grunn og anlegg (pkt. 8)

- Kommunen skal overta eiendomsretten til alle offentlige regulerte anlegg og grønnstruktur
- Skal være skjøttet over før anlegg overtas
- Tinglyste rettigheter for anlegg på private eiendommer
- Anlegg opparbeidet iht. bestemmelser i avtalen
- Sluttdokumentasjon skal være godkjent før overtakelse
- Overtakelsesavtale inngås når anlegg er godkjent – avløser utbyggingsavtalen

# Bidrag for grunn og offentlige anlegg

- Utbygger betaler bidrag til kommunen for grunn og offentlige anlegg
- Bidrag til anlegg i nærområdet til utbyggingsområdet, som det ikke kan stilles krav til at utbygger opparbeider eller bekoster i sin helhet, men som utbyggingsområdet vil dra nytte av.
- F.eks. offentlige veier, gang- /sykkelveier, parkanlegg, lekeplasser etc.
- Eksempler: Fosseparken og Elvelangs

Størrelse på bidrag:

Hønefoss, indre sentrumssone 1,5 G pr 1 000 BRA

Hønefoss, ytre sentrumssone 1,0 G pr 1 000 BRA

Heradsbygda og Haugsbygd, indre og ytre sentrum 1,0 G pr 1 000 BRA

- Vil bli vurdert i sammenheng med øvrige krav til utbygger.
- Kan bli redusert der hvor utbygger må opparbeide mye offentlig infrastruktur.
- Bidrag for næringsarealer vil bli vurdert særskilt.







# Avtaler om anleggsbidrag eller justeringsrett og -plikt

- Kan inngås en avtale mellom kommunen og utbygger om anleggsbidrag (bilag 4) eller justeringsrett og -plikt (bilag 5) dersom tiltaket gir kommunen momskompensasjon
- Betingelser for avtaler om justeringsrett og -plikt for kompensert merverdiavgift ble vedtatt av kommunestyret 23.02.2023, sak 20/23.
- Det ble da vedtatt at justeringsmodellen skal være kommunens foretrukne valg ved overtakelse av infrastruktur.

## Anleggsbidrag

- Kommunen er byggherre
- Utbygger betaler bidrag tilsvarende utbyggingskostnadene eks. mva.

## Justeringsrett og –plikt

- Kommunen krever tilbakeført fra staten mva. utbygger har betalt for anleggene kommunen overtar vederlagsfritt.
- Utbygger får refundert 70 % av mva. over 10 år.



# Høringsuttalelse LO Hallingdal og Ringerike

Vil ha med et tillegg i punkt 4. Planlegging og opparbeidelse. Under punkt 4.1: «..... byggeledelse, samt at det er ordnede arbeidsforhold.»

Teksten er tatt inn i avtalen.

# Høringsuttalelser fra Ringerike næringsforening (RNF)

- Åpning for at kommunens myndighet for ekspropriasjon delegeres til utbygger (pkt 3.1)
- Urimelig at kommunen kan ta standpunkt til eventuell forkjøpsrett av boliger innen 6 uker etter at andel/fordeling er avklart (pkt. 6.4)
- Bidrag til grunn og offentlige anlegg er innføring av en ekstraskatt – kan hindre utviklingen som overordnet politikk har som mål å stimulere (pkt. 7.3)
- MVA-belastning som utbyggerne skal bære, må stå i samsvar med kommunens kostnader med å administrere ordningen. Anleggsbidragsmodellen fortrinnsvis bør benyttes med kommunen som tiltakshaver fremfor avtale om justeringsrett-/plikt (pkt. 7.8)