



Reguleringsplanveileder Tromsø kommune

Juni 2022

Vedlegg 11

Utbyggingsavtale

20.01.2022

1. Hva er utbyggingsavtaler?

Utbyggingsavtaler defineres i plan- og bygningsloven § 17-1 som «en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.»

Gjenstand for regulering i utbyggingsavtaler er innholdet og omfanget av rekkefølgebestemmelsene angitt i arealplan, og teknisk anlegg etter plan- og bygningsloven § 18-1. Utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger er følgelig nødvendig dersom utbyggingen fordrer at det etableres infrastruktur, samferdselsanlegg eller grøntstruktur (eksempelvis veger, lekeplasser, vann- og avløpsanlegg) som skal overtas av kommunen til offentlig drift.

Tromsø kommunes forutsetning om at det skal inngås utbyggingsavtaler der byggeprosjekter nødvendiggjør opparbeidelse offentlig infrastruktur, samferdselsanlegg eller grøntstruktur følger av forutsigbarhetsvedtaket fattet av kommunestyret i sak 201/06. I samme vedtak er det vedtatt et prinsipp kommunen følger om at det enkelte utbyggingsområdet selv skal bære alle kostnader for kommunaltekniske anlegg og grønnstruktur.

- Forutsigbarhetsvedtak, sak 201/06

I praksis gir ikke kommunen igangsettelsestillatelse for byggetiltak i planområdet før utbyggingsavtale er inngått eller vurdert som unødvendig. Utbyggingsavtalen legger til rette for igangsetting før rekkefølgekrav eller teknisk anlegg iht. plan- og bygningslovens § 18-1 er etablert ved at utbygger kostnadsberegner tiltakene og stiller garanti som sikkerhet for gjennomføring.

Utbyggingsavtaler omfatter i hovedsak hvordan offentlig infrastruktur, samferdselsanlegg og grøntstruktur skal opparbeides og finansieres. Avklaringer om hensiktsmessig gjennomføring er også viktige forhold i avtalen. Eksempelvis kommunale krav til overtakelse av offentlig anlegg, fremdrift i utbyggingen, hvordan riggarealer skal løses og plasseres, leie til kommunen for eventuell bruk av kommunal grunn, om det er nødvendig å erverve grunnrettigheter eller bruksrettigheter, refusjon av merverdiavgift med mer.

Det kan kun avtales at utbygger skal etablere og bekoste offentlige tiltak som er nødvendige for gjennomføring av den konkrete utbyggingen som angitt i planen. Tiltakene og kostnadene som påfaller utbygger må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang, samt kommunens bidrag til gjennomføring av planen og forpliktelser etter avtalen, se plan- og bygningsloven § 17-3. Hva som nærmere utgjør en utbyggingsavtale og hvilke regler som gjelder for disse er klart definert i plan- og bygningsloven kapittel 17.

- Plan- og bygningslovens kapittel 17
https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL_3-3#KAPITTEL_3-3
- Plan- og bygningsloven § 18-1
https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL_3-4#KAPITTEL_3-4

I realiteten kan det være rekkefølgekrav som er så omfattende at det ikke kan inngås utbyggingsavtale der én utbygger skal bekoste tiltakene alene. Alternativer er at utbygger tar risikoen med å oppfylle rekkefølgebestemmelsene uten avtale, at det foretas planendring eller dispensasjon, at utbygger avstår fra å gjennomføre utbyggingen fordi området ikke er byggeomdent, eller ved at det inngås en spleiselagsavtale. Sistnevnte kan være i form av grunneieravtaler, utbyggingsavtaler der utbygger påtar seg å få med andre til å finansiere tiltakene, eller utbyggingsavtaler basert på områdemodeller. Slike spleiselagsavtaler forekommer imidlertid svært sjeldent i Tromsø kommune grunnet de klare føringer som ligger i forutsigbarhetsvedtaket.

Det kan i enkelte utbyggingsavtaler avtales at partene skal inngå egen avtale om refusjon av merverdiavgift for utbyggers opparbeidelse og finansiering av offentlig tekniske anlegg som er fastsatt

i utbyggingsavtalen. For ytterligere opplysninger vises til merverdiavgiftslovens regler og kommunestyrevedtak av 25.08.2010 om justeringsrett og justeringsplikt.

- Merverdiavgiftsloven kapittel 9
https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2009-06-19-58/KAPITTEL_9#KAPITTEL_9
- Kommunestyrevedtak om justeringsrett- og plikt i sak 101/2010 fattet 25.08.2010.

2. Prosess og saksbehandlingsregler

Inngåelse og gjennomføring av utbyggingsavtaler gjøres av kommunen ved Seksjon for eiendom. Det vil være en ansvarlig jurist for avtalen som koordinerer det videre arbeidet. Inngåelse av utbyggingsavtaler er tidkrevende, avhengig av utbyggers og aktuelle fagkontorers kapasitet. Plan- og bygningslovens prosessregler og politisk behandling gjør også prosessen tidkrevende. Utbygger oppfordres derfor til å ta kontakt med Seksjon for eiendom tidlig i planprosessen, gjerne allerede ved oppstartsmøte for planen.

- Seksjon for eiendom kontaktes på postmottak@tromso.kommune.no

3. Parallell planprosess og avtaleprosess

Utbygger oppfordres til at reguleringsplan og utbyggingsavtale gjennomføres som parallelle prosesser der dette er hensiktsmessig fordi det sikrer bedre kvalitet og gjennomføring. Det er imidlertid vanlig at prosessen med utbyggingsavtalen starter etter at planen er vedtatt. Ved parallell prosess vil både utbygger og kommunen være bedre kjent med kostnadene for etablering av nødvendig infrastruktur, samferdselsanlegg og grøntstruktur utbyggingen medfører slik at både planen og utbyggingsavtalen blir gjennomførbar.

Illustrasjon i vedleggets siste side viser sammenhengen mellom planprosessen og avtaleprosessen.

4. Oppstart av forhandling om avtale

Ved oppstart av planprosessen må det vurderes om utbyggingsavtale er et verktøy som skal benyttes. Det kan ikke påregnes at det gis dispensasjon fra kravet til utbyggingsavtaler og godkjente tekniske detaljplaner. Det er kun der det ikke er særlige krav til opparbeidelse av kommunale tekniske anlegg og grøntstruktur i reguleringsplaner at utbyggingen lar seg gjennomføre uten utbyggingsavtale.

Utbygger bør lage et grovt kostnadsoverslag over tekniske anlegg og grøntstruktur som nødvendiggjøres av planen, og påse at initiativets omfang skaleres slik at det kommende prosjektet kan finansiere tiltakene. Utbygger bør her se til utbyggingsprogrammet og andre politiske føringer. Dernest se til tekniske normer og rammeplaner for VAO, OSG, belysning mv.

Utbygger tar kontakt med Seksjon for eiendom for et innledende møte for å avklare hvorvidt utbyggingsavtale bør inngås, og orientere om utbyggingsprosjektet. Kommunen orienterer generelt om utbyggingsavtaler og hvilke forventninger kommunen har i slike saker.

Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale må varsles etter plan- og bygningslovens § 17-4, og gjerne samtidig som varsel om oppstart av planarbeidet.

5. Forhandling om utbyggingsavtale

Ved utarbeidelse av reguleringsplanen må rekkefølgebestemmelsene kvalitetssikres nøye og gjennomførbarhet vurderes. Herunder bør de økonomiske forhold og andre forutsetninger for gjennomføring være avklart.

Det er som nevnt rekkefølgebestemmelsene og plan- og bygningslovens krav til tekniske anlegg i § 18-1 som i hovedsak er gjenstand for utbyggingsavtalen og derfor forhandlingene.

Det må for forhandling om utbyggingsavtale foreligge tekniske detaljplaner med kostnadsoverslag for gjennomføring all infrastruktur, samferdselsanlegg og grøntstruktur som skal etableres og finansieres. Utbygger er ansvarlig for at det utarbeides slike detaljplaner av fagkyndige. Detaljplanene skal godkjennes av kommunen ved aktuell fagenhet som ofte vil være Vann- og avløp, Park og friluft, samt Veg. Erfaringsmessig er denne prosessen tidkrevende og utbygger oppfordres til å starte dette arbeidet tidlig.

For tekniske detaljplaner kontaktes fagenhetene på postmottak@tromso.kommune.

Retningslinjer for behandling av tekniske detaljplaner og oversikt over gjeldende kommunaltekniske normer ligger på kommunens nettsider, eller kan fås hos kommunens fagenheter for Veg, Park og VA.

Når de tekniske detaljplanene er godkjente av aktuelle fagenheter kan det gjennom utbyggingsavtalen fordeles ansvar for kostnader, gjennomføring og andre forhold av betydning. Eksempelvis avklare avtale om merverdiavgiftskompensasjon, garantier, utbyggingsfremdrift, kommunal overtakelse, håndtering av endring i forutsetninger mm. Når det er enighet om disse forhold vil Seksjon for eiendom utforme utbyggingsavtalen. De tekniske detaljplaner vil medtas som vedlegg til avtalen.

Utbygger stiller garanti som gir full sikkerhet for gjennomføring i henhold til avtalesforslaget. Garantien skal godkjennes av Seksjon for eiendom.

6. Inngåelse og offentlig ettersyn av utbyggingsavtale

Når utbyggingsavtalen er ferdigforhandlet mellom utbygger og Seksjon for eiendom gjenstår det flere relativt tidkrevende prosesser for å få avtalen politisk vedtatt og signert slik at den blir bindende for kommunen.

Når planen er vedtatt, kan ferdigforhandlet avtale signeres av utbygger og legges frem for høring i samordningsgruppen for plansaker. Dernest vil avtalen bli fremmet til politisk behandling med innstilling om at avtalen legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager. Avtalen blir deretter tatt til politisk behandling for endelig vedtak av utbyggingsavtalen. Dersom slikt vedtak fattes, vil avtalen signeres av kommunen, og utbygger kan starte utbyggingen i henhold til inngått avtale samtidig som avtalen kunngjøres. Reglene om offentlig ettersyn med mer er lovfestet i plan- og bygningsloven kapittel 17.

En utbyggingsavtale er en frivillig avtale mellom utbygger og kommunen og kan ikke påklages, se plan- og bygningsloven § 17-5.

Eksempler på utbyggingsavtaler i Tromsø kommune kan finnes kommunens hjemmesider.

For spørsmål vedrørende utbyggingsavtaler kan Seksjon for eiendom kontaktes på postmottak@tromso.kommune.no

Tromsø den 20.01.2022

Seksjon for eiendom

UTBYGGINGSAVTALE		PLAN	
	<ul style="list-style-type: none"> – Forutsetningsvedtak §17-2 – Veiledende plan for offentlig rom (VFOR) eller kostnadsoverslag – Kommunale budsjetter 		STATLIGE/REGIONALE FØRINGER <ul style="list-style-type: none"> – Kommuneplan, kommunedelplan, evt. områdelplan – Sønderinger
	<ul style="list-style-type: none"> – Kartlegge behov – Vurdere behov for spleiselag – Vurdere behov for grunnterrenn 		PLANINITIATIV <ul style="list-style-type: none"> – Overordnede føringer – Planføringer – Behov infrastruktur – Mulige rekkefølgebestemmelser
Oppstartsmøte utbyggingsavtale		Oppstartsmøte § 12-8 + forskrift	
Varsel oppstart forhandlinger § 17-4 (1)		Varsel/kunngjøre oppstart § 12-8	
	FORHANDLE UTBYGGINGSAVTALE <ul style="list-style-type: none"> – Hva blir rekkefølgebestemmelser? – Andre forutsetninger? – Kostnadsberegning – Hvem skal besøge? – Hvem skal bekoste? 		UTARBEIDE PLANFORSLAG DIV DIALOGMØTER <ul style="list-style-type: none"> – Kart – Bestemmelser – Spesielt rekkefølgebestemmelser
Ferdig avtalesforslag		Vedtak offentlig ettersyn § 12-10	
Utleggelse offentlig ettersyn § 17-4 (2)		Utleggelse offentlig ettersyn § § 12-10 og 5-2	
	HØRING MIN. 30 DAGER		HØRING MIN. 6 UKER
	FERDIGSTILLE AVTALE SIGNATUR UTBYGGER		BEARBEIDE PLANFORSLAG FERDIGSTILLE
	AVTALE SENDES TIL POLITISK BEHANDLING		PLANFORSLAG SENDES POLITISK BEHANDLING
		Behandle planforslag, formannskap etc.	
		Vedtak plan i kommunestyret § 12-12 (1)	
Vedtak/godkjenning utbyggingsavtale i kommunestyret			
Kunngjøring § 17-4 (3)		Kunngjøring § 12-12 (4)	
Ikke klageadgang § 17-5		Mulig klage § 12-12 (3)	

PROSJEKTERING – BYGGESØKNAD – GJENNOMFØRING – UTBYGGING INKLUDERT REKKEFØLGEBESTEMMELSER