

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP



Forord

Rapporten ” kommuners bruk av utbyggingsavtaler” er en studie av tre kommuners bruk av utbyggingsavtaler i forhold til plan- og bygningsloven. Rapporten utgjør masteroppgave å (30 studiepoeng) i studieprogrammet By- og regionalplanlegging, ved Universitetet for miljø- og bioteknologi. Studiet er gjennomført ved instituttet for landskapsplanlegging, ILP.

Jeg vil rette en takk til informantene i Nannestad-, Rælingen og Ullensaker kommune for at dere satte av tid til å dele deres erfaringer knyttet til bruk av utbyggingsavtaler med meg. Jeg vil også rette en takk til August E. Røsnes, som har vært veileder for denne oppgaven.

17.05.2010 Ås

Hilde D. Fladby

Sammendrag

Denne oppgaven beskriver jeg teoretisk og empirisk hvordan tre kommuner fra Romerike benytter utbyggingsavtaler i forhold til plan- og bygningsloven. Hovedproblemstillingen er:

Hvordan brukes utbyggingsavtaler etter den nye plan- og bygningsloven?

For å belyse denne problemstillingen på en god måte har jeg benyttet følgende 8 hypoteser:

- a) Kommunen velger å offentliggjøre at de vil bruke utbyggingsavtaler, kommunen gir sjeldent entydige begrunnelser for hvorfor de benytter utbyggingsavtalen.
- b) Utbyggingsavtaler benyttes fra kommunens side som virkemiddel for å sikre gjennomføring av utbygging i forhold til vedtatt reguleringsplan.
- c) Prosessen rundt utarbeidelse av utbyggingsavtale foregår parallelt med utarbeidelse av reguleringsplanen.
- d) Innholdet i Utbyggingsavtaler er forutbestemt og det er lite rom for forhandlinger om innholdet.
- e) Sosial infrastruktur forskutes.
- f) Utbyggingsavtaler er knyttet til reguleringsplanens varighet. Om en detaljregulering ikke er iverksatt 5 år etter godkjent vedtak må utbyggingsavtaler knyttet til planen reforhandles parallelt med søknad om forlengelse av planenes gyldighet.
- g) Forholdsmessigheten i utbyggingsavtalene står i forhold til hver enkelt utbygging
- h) Utbyggingsavtalenes innhold påvirkes av kommunenes utbyggingspolitikk.

Bruk av utbyggingsavtaler har over tid endret seg. I 2006 trådte lovregulering knyttet til bruk av utbyggingsavtaler i plan- og bygningsloven i kraft, plandelen i plan- og bygningsloven ble i 2008 revider. Dette har vært med på å prege utviklingen av utbyggingsavtaler de siste årene. Fokus i denne oppgaven er knyttet til i plan- og bygningsloven av 2008(plandelen) og kommunenes bruk av utbyggingsavtaler.

En forutsetning for at kommunene skal kunne benytte utbyggingsavtaler er at det er en forutsigbarhet knyttet til utbyggingsavtalen. Denne forutsigbarheten får kommunen blant annet gjennom å fatte et prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler. Av prinsippvedtaket til kommune som velger å benytte utbyggingsavtaler fremgår kommunens motiv.

Utbyggingsavtale er et godt virkemiddel for å spesifisere bestemmelser gitt i reguleringsplanen og for å fordele ansvarsforhold knyttet til utbyggingen. En utbyggingsavtale er altså et godt virkemiddel for å avklare ansvarsforhold tidlig i en utbyggingsprosess. Dette vil kunne være med på å sikre at man får en forutsigbar utbyggingsprosess der ansvarsforhold blir avklart på forhånd av selve utbyggingen. Så en kombinasjon av reguleringsplaner og utbyggingsavtaler er viktige virkemidler for å sikre gjennomføringen av utbyggingen i kommunene.

En av endringene som følge av den nye plan- og bygningsloven er at detaljreguleringsplanen har fått en tidsbegrenset varighet. Utbyggingsavtaler er en avtaleform som ikke har tidsbegrensninger, hvilket vil si at en utbyggingsavtale i prinsippet varer evig. Forholdet mellom en tidsbegrenset reguleringsplan og en utbyggingsavtale vil da kunne bli komplisert, men kommunen regner med at man vil finne en praktisk løsning på dette. En klausul i utbyggingsavtalen knyttet til utbyggingsavtalens varighet vil være en mulig løsning.

Proessen rundt en utbyggingsavtale bygger på forhandlinger mellom kommune og utbygger. Kommunene jeg har undersøkt i denne oppgaven benyttet seg av en mal for å utarbeide et utkast til utbyggingsavtale. Dette utkastet dannet så grunnlaget for forhandlinger knyttet til utbyggingsavtalen. Utbyggingsavtaler er derfor gjerne utarbeidet ut fra faste rammer hos kommunen, men det vil fortsatt være rom for forhandlinger knyttet til innholdet i utbyggingsavtalen.

Forholdsmessighet i utbyggingsavtalene er en skjønnsvurdering som kommunene må sørge for at de gjør hver gang de utarbeider en utbyggingsavtale. Det er viktig at utbyggingsavtalene er forholdsmessige i forhold til utbyggingen slik at man sikrer at utbyggingsprosjektene er gjennomførbare og realistiske.

Innholdet i utbyggingsavtaler er knyttet til reguleringsplanens innhold og kommunens utbyggingspolitikk. Avtaleprosessen med utbyggingsavtaler kan foregå når det er tjenelig å ha en slik prosess, men en utbyggingsavtale kan ikke vedtas endelig før reguleringsplanen som danner grunnlag for utbyggingsavtalen er endelig vedtatt.

Det er ikke leger lov å inngå en utbyggingsavtale som har med forhold om at utbygger må bekoste utbygging av sosial infrastruktur. Kommunene har derimot mulighet til å inngå

utbyggingsavtaler som har forhold om at det må være tilstrekkelig kapasitet på sosial infrastruktur før utbyggingen kan starte. Dette er forhold kommune har med i utbyggingsavtalene, eller eventuelt som de avklarer under reguleringsprosessen.

Forskuttering av sosial infrastruktur er en frivillig avtale mellom kommune og utbygger der utbygger forskutterer utbygging av sosial infrastruktur. Det vil her være en forutsetning at kommune skal ta over anlegget og tilbakebetale kostnadene knyttet til utbyggingen. Ingen av kommunene i denne undersøkelsen har valgt å benytte seg av forskuttering av sosial infrastruktur.

Utbyggingsavtaler blir brukt i kommunene og kommunene anser utbyggingsavtaler som et trykt virkemiddel for å sikre en forutsigbar utbygging. Dette gjør at kommunene vil fortsette å benytte utbyggingsavtaler som virkemiddel for å sikre gjennomføring av utbygging i fremtiden.

Innhold

Kapittel 1	5
1.1 Tema.....	5
1.2 Innledning.....	5
1.3 Problemstilling.....	7
1.3.1 Avgrensning av problemstillingen	7
1.4 Metode.....	8
1.4.1 Valg av metode.....	8
1.4.2 Case-studiet	9
1.4.3 Erfaringer fra metoden	10
1.5 Fremgangsmåte.....	11
1.5.1 Valg av case-kommuner	11
1.6 Fremstilling.....	11
Kapittel 2	13
2.1 Plan- og bygningsloven	13
2.2 Overgang til ny plan- og bygningslov av 27. 06. 2008 nr. 71	13
2.3 Plan- og bygningsloven kapittel 17.	13
Kapittel 3	20
3.1 Teori om utbyggingsavtaler	20
3.2 Forutsigbarhet i utbyggingsavtaler	20
3.3 Avtaleprosessen.....	21
3.3.1 Kunngjøringer i avtaleprosessen	22
3.4 Motiv for å benytte utbyggingsavtaler	23
3.5 Innhold i utbyggingsavtaler.....	23
3.5.1 Innhold i utbyggingsavtalen i forhold til reguleringsplanen	25
3.5.2 Sosial infrastruktur	25

3.5.3 Forskuttering	27
3.6 Utbyggingsavtalens forhold til reguleringsplaners varighet	27
3.7 Forholdsmessighet.....	28
3.8 Utbyggingspolitikk og utbyggingsavtaler	28
4 Case-kommunene	29
4.1 Nannestad	30
4.2 Rælingen.....	32
4.3 Ullensaker.....	34
5. Presentasjon av data	36
5.1 Om intervjuene	36
5.1.1 Intervjuguiden	36
5.2 Nannestad kommune	37
5.2.1 Forutsigbarhet i Utbyggingsavtalene	37
5.2.2 Avtaleprosessen.....	38
5.2.2.1 Varslinger og kunngjøringer i avtaleprosessen	38
5.2.3 Motiv for bruk av utbyggingsavtaler.....	39
5.2.4 Innhold i utbyggingsavtalene	39
5.2.4.1 Innhold i utbyggingsavtalen i forhold til reguleringsplanen	40
5.2.4.2 Sosial infrastruktur	41
5.2.4.3 Forskuttering	41
5.2.5 Utbyggingsavtalens varighet i forhold til reguleringsplan	42
5.2.6 Forholdsmessighet.....	42
5.2.7 Utbyggingspolitikk og utbyggingsavtaler	42
5.3 Rælingen Kommune.....	43
5.3.1 Forutsigbarhet i Utbyggingsavtalene	44
5.3.2 Avtaleprosessen.....	45
5.3.2.1 Varslinger og kunngjøringer i avtaleprosessen	45

5.3.3	Motiv for bruk av utbyggingsavtaler	45
5.3.4	Innhold i utbyggingsavtalene	46
5.3.4.1	Innhold i utbyggingsavtalen i forhold til reguleringsplanen	46
5.3.4.2	Sosial infrastruktur	47
5.3.4.3	Forskuttering	47
5.3.5	Utbyggingsavtalens varighet i forhold til reguleringsplan	47
5.3.6	Forholdsmessighet	47
5.3.7	Utbyggingspolitikk og utbyggingsavtaler	47
5.4	Ullensaker Kommune	48
5.4.1	Forutsigbarhet i Utbyggingsavtalene	48
5.4.2	Avtaleprosessen	49
5.4.2.1	Varslinger og kunngjøringer i avtaleprosessen	49
5.4.3	Motiv for bruk av utbyggingsavtaler	50
5.4.4	Innhold i utbyggingsavtalene	51
5.4.4.1	Innhold i utbyggingsavtalen i forhold til reguleringsplanen	51
5.4.4.2	Sosial infrastruktur	52
5.4.4.3	Forskuttering	52
5.4.5	Utbyggingsavtalens varighet i forhold til reguleringsplan	52
5.4.6	Forholdsmessighet	53
5.4.7	Utbyggingspolitikk og utbyggingsavtaler	53
6	Praksis v. s. teori	54
6.3.1	Forutsigbarhet i utbyggingsavtalene	54
6.3.2	Avtaleprosessen	56
6.3.2.1	Kunngjøringer i avtaleprosessen	57
6.3.3	Motiv for bruk av utbyggingsavtaler	58
6.3.4	Innhold i utbyggingsavtalene	60
6.3.4.1	Innhold i utbyggingsavtalen i forhold til reguleringsplanen	62

6.3.4.2 Sosial infrastruktur	63
6.3.4.3 Forskuttering	64
6.3.5 Utbyggingsavtalens varighet i forhold til reguleringsplan	64
6.3.6 Forholdsmessighet	65
6.3.7 Utbyggingspolitikk og utbyggingsavtaler	65
7. Konklusjon	67
8. Referanser:	71

Kapittel 1

1.1 Tema

Gjennom plan- og bygningsloven er kommunen planmyndighet. Utbyggingsavtaler er et viktig virkemiddel som kommunen kan benytte i planleggingen. Det tar opp flere ulike interessante juridiske problemstillinger og utfordringer. Utbyggingsavtaler har tidligere ikke vært hjemlet i noe lovverk og har derfor vokst frem som et virkemiddel som kommunene selv har vært med på å forme og utvikle. Nå inngår utbyggingsavtaler i lovreglene som eget kapittel i plan- og bygningsloven. Dette gir klarere retningslinjer for utformingen av avtalene. Det som da blir spennende å se er hvordan kommunene tolker og benytter det lovverket de har for å inngå utbyggingsavtaler med utbygger/grunneier.

I denne oppgaven velger jeg å skrive om temaet utbyggingsavtaler. Utbyggingsavtaler har vist store variasjoner i hvordan de er utformet. Innføringen av lovregel for utbyggingsavtaler har som hensikt å gjøre utbyggingsavtaler mer forutsigbare og å sette klare grenser knyttet til innholdet. Jeg ønsker derfor å se hvordan lovregelen virkelig påvirker utformingen av utbyggingsavtalene.

Mitt ståsted som student, i forhold til temaet jeg har valgt, er at jeg har sett hvordan utbyggingsavtalene ble utarbeidet før man fikk lovregelen og at utbyggingsavtalene til tider var så omfattende i tiltak, som ble lagt over på utbygger, at det ødela økonomien i selv de beste utbyggingsprosjektene. Jeg har også sett hvordan innføringen av lovregel i 2006 gjorde at innholdet i utbyggingsavtalene ble mer forutsigbart. I 2008 ble plandelen til plan- og bygningsloven revidert, virkningen av denne revisjonen vet jeg lite om, og ønsker derfor gjennom denne oppgaven å finne ut av dette.

1.2 Innledning

Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommune 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 (pbl. § 64 gammel lov § 17-1) Dette er den definisjonen som plan- og bygningsloven benytter og det er også denne definisjonen av utbyggingsavtaler jeg vil benytte i denne oppgaven.

I 2005 ble det vedtatt en lovregel som hadde til formål å regulere innholdet i utbyggingsavtalene og å gi rammer for utformingen. Disse rammene er nå direkte hjemlet i plan- og bygningsloven.

Før 2005 var det ikke noe annet lovverk enn avtaleloven som hjemlet utbyggingsavtalene. Derfor var det ingen spesifikke rammer for hva man kunne ta med i utbyggingsavtalene. Hensikten med utbyggingsavtalene var at man skulle sikre en avtale mellom kommunen og grunneier/utbygger som sa noe om kostnadsfordeling og hvilke forpliktelser de ulike avtalepartene hadde i forbindelse med utbyggingen.

I de aller fleste tilfellene ble også utbyggingsavtalene benyttet slik hensikten i utgangspunktet var at utbyggingsavtalene skulle benyttes, men i en del tilfeller ble det overført for mange kostnader til utbygger. Dette var dels fordi mange kommuner hadde dårlig råd og derfor ikke anledning til å etablere infrastrukturen som et utbyggingsprosjekt genererte.

Da man startet med forhandlinger om utbyggingsavtaler var det, som nevnt, ingen retningslinjer som begrenset innholdet i utbyggingsavtalene. Det vanlige var likevel at avtalene inneholdt forhold i tilknytning til utbyggingsmønster og det man kan kalle teknisk infrastruktur, altså vei, vann, avløp, renovasjon og grønnstruktur. Dette var forhold som man kan si allerede var hjemlet i plan- og bygningsloven gjennom refusjonskrav, men som nå bare ble avklart i forkant av utbyggingen i stedet for i ettertid gjennom refusjon.

Etterson utbyggingspresset på kommunene økte, ble også i noen tilfeller innholdet i utbyggingsavtalene mer kreativt, og man begrenset ikke lenger innholdet i avtalene til det man hadde hjemmel til i lov. Avtalene begynte da å inneholde forhold i tilknytning til det man kan kalle sosial infrastruktur. Det som da skjedde var at avtalene ikke lenger var forankret i noe lovverk på den måten utbyggingsavtalene tidligere hadde vært gjennom refusjonskravet, som ligger i plan- og bygningsloven. Dette gjorde at man fikk et skifte i innholdet i og utformingen av utbyggingsavtaler. I kommuner hvor man hadde stor vekst og mye utbygging benyttet man etter hvert utbyggingsavtaler nærmest som en "avgift" på utbyggeren for å få lov til å bygge ut.

Utbyggingsavtaler er avtaler som det er frivillig å inngå og både utbygger/grunneier og kommunen kan velge om de ønsker å inngå en slik avtale eller ikke. Om en av partene ikke ønsker å inngå en utbyggingsavtale vil det være reguleringsplanen som er styrende for utbyggingen, og med tanke på kostnadsfordeling vil man eventuelt måtte ta dette gjennom refusjonsordninger.

Utbyggingsavtaler slik vi nå kjenner dem har som intensjon å være avtaler som blir inngått under full åpenhet og offentlig innsikt. Utbyggingsavtaler skal også være forutsigbare for utbygger/grunneier slik at alle vet hva som kan bli forventet om de ønsker å bygge ut et område.

1.3 Problemstilling

Utbyggingsavtaler er en del av arealplanleggingen som de siste årene stadig er blitt mer brukt. Bruken og innholdet i avtalene har med tiden endret seg både i form av samfunnsutviklingen og med tanke på lovreguleringer. I 2006 ble utbyggingsavtaler tatt inn i plan- og bygningsloven som et eget kapittel. I plan- og bygningsloven som ble vedtatt i 2008 videreføres i hovedsak den lovteksten som i 2006 ble vedtatt om utbyggingsavtaler.

Det som blir hovedspørsmålet i denne oppgaven er:

Hvordan brukes utbyggingsavtaler etter den nye plan- og bygningsloven av kommunen i praksis?

1.3.1 Avgrensning av problemstillingen

Dette er et vidt spørsmål, så for å begrense og spisse oppgaven har jeg valgt å sette opp 8 hypoteser som vil være utgangspunktet for det videre arbeidet i oppgaven og vinklingen av den.

- a) Kommunen velger å offentliggjøre at de vil bruke utbyggingsavtaler, men gir sjeldent entydige begrunnelser for hvorfor de benytter utbyggingsavtalen.
- b) Utbyggingsavtaler benyttes fra kommunens side som virkemiddel for å sikre gjennomføring av utbygging i forhold til vedtatt reguleringsplan.
- c) Prosessen rundt utarbeidelse av utbyggingsavtale foregår parallelt med utarbeidelse av arealplanen.

- d) Innholdet i Utbyggingsavtaler er forutbestemt og det er lite rom for forhandlinger om innholdet.
- e) Sosial infrastruktur forskutters.
- f) Utbyggingsavtaler er knyttet til reguleringsplanens varighet. Om en detaljregulering ikke er iverksatt 5 år etter godkjent vedtak må utbyggingsavtaler knyttet til planen reforhandles parallelt med en søknad om forlengelse av planenes gyldighet.
- g) Forholdsmessigheten i utbyggingsavtalene står i forhold til hver enkelt utbygging.
- h) Utbyggingsavtalenes innhold påvirkes av kommunenes utbyggingspolitikk.

1.4 Metode

Valg av metode er viktig for hvordan man vil samle inn data og hvilken fremgangsmåte man benytter for å analysere dataene.

Jeg vil i dette kapittelet gjøre kort rede for metoden jeg har benyttet og hvorfor jeg har tatt i bruk denne metoden. Jeg vil også avslutningsvis i dette delkapittelet ta for meg erfaringene ved bruk av metoden.

1.4.1 Valg av metode

Ved valg av metode kan man velge mellom to hovedformer, eller en blanding av disse to; kvalitativ, kvantitativ eller komparativ. Man må altså vurdere om det er en kvantitativ eller kvalitativ tilnærming man vil benytte for å svare på problemstillingen. Når man skal bestemme seg for hvilken metode man skal benytte, må man videre se på hva slags type oppgave man har og hvilken type undersøkelser man ønsker å gjennomføre for å finne svar på problemstillingen. (Dalland 2007)

I denne oppgaven skal jeg se på kommuners bruk av utbyggingsavtaler i forhold til plan- og bygningsloven. Jeg vil i denne sammenheng benytte meg av intervju med personer på vegne av noen få kommuner. Oppgaven vil derfor bygge på en kvalitativ metode i form av et case-studie.

Når man ser på hvilken metode man skal benytte må man se på hva som vil være den mest hensiktsmessige måten å samle inn, behandle og analysere data på for det gitte tilfellet.

Denne oppgaven er et case-studie som binder sammen forskning og praksis. Case-studiets objekt er samlet i tid og sted. Interessen fokuserer derfor på et case og en analyseenhet, men inkluderer så mange relevante variabler og egenskaper som mulig. Hvor mange variabler og hvilke de er begrenses og presiseres under arbeidet. Det som generelt kjennetegner et case-studie er at caset belyses fra så mange forskjellige kanter som mulig. Datatriangulering er en aktuell metode når det er snakk om case-studie, det går ut på at man intervjuer flere personer om samme sak for å belyse saken. Man ønsker her å validere svarene ved at de samsvarer med hverandre. Forskjeller i svar kan være interessant da dette kan gi rom for drøfting av forskjellene.

Man kan forske på et tilfelle fra flere vinkler, jeg har brukt deduktiv- metode. Deduktiv metode bygger på at man har en teori som man utarbeider hypoteser ut i fra, og som man i utgangspunktet går ut i fra at stemmer. Man må da videre søke å finne informasjon som enten bekrefter eller avkrefter de hypotesene man har som utgangspunkt for arbeidet.

Deduktiv metode bygger på teori som utgangspunkt for oppgaven og ved hjelp av praktiske erfaringer eller observasjon vil man komme frem til en løsning på problemstillingen.

Jeg skal komme frem til en bekreftelse eller en avkreftelse på problemstillingen ved bruk av hypotesene som er gjennomarbeidet med bakgrunn i teori. Antall intervjuobjekter vil være begrenset, men av en mer gjennomgripende karakter. Det som til enhver tid vil være styrende for oppgaven vil være hypotesene som er underbygget av teorien til problemstillingen.

1.4.2 Case-studiet

Det finnes ulike måter å beskrive hva et case-studie er og disse er, til tider noe motstridende, men jeg har valgt å følge Johanssons:

”En fallstudie är både en process som ger kunskap om fallet och ett resultat av lärandet.” (Johansson 2000)

Av dette har vi altså at et case-studie som gir kunnskap om caset og resultatet blir de slutninger man tar basert på casets resultater.

Ved valg av intervju som metode for datainnsamling bør man være kjent med at det finnes flere faktorer som kan påvirke resultatet av intervjuene. Noen av disse er kjemien mellom intervjuer og den som blir intervjuet, missforståelser samt bakgrunnen til intervjuer og den

som blir intervjuet. (Dalland 2007) Svakhetene ved bruk av intervju vil være knyttet til forståelse og oppfatning. Først om informanten forstår spørsmålene riktig og om informanten sitter med nødvendig kunnskap til å svare på spørsmålene. Videre vil det være en mulig feilkilde om jeg (som intervjuer) forstår svaret til informanten feil og om intervjuer siden gjengir og benytter informasjonen fra informanten på en gal måte. I noen tilfeller kan man gjøre forstudier, noe som er mindre vanlig ved en undersøkelse med færre informanter.

For å minske faren for missforståelser mellom meg og informanten har jeg i denne sammenheng valgt å skrive ut informasjonen jeg fikk gjennom intervjuene slik jeg forstod dem og sende det tilbake til informantene slik at de kunne kontrollere at informasjonen jeg har skrevet er oppfattet er riktig.

1.4.3 Erfaringer fra metoden

Erfaringene jeg sitter igjen med etter å ha gjennomført intervjuene er at det er vanskelig å få kommuner til å være informanter. Dette har ført til at jeg i denne oppgaven har tre informanter. Dette vil igjen kunne føre til at den informasjonen jeg har fått kanskje ikke vil være dekkende for majoriteten av kommunene som benytter utbyggingsavtaler. Trolig kan imidlertid resultatene generaliseres til kommuner i lignende situasjoner. Dette vil bli videre kommentert på i datainnsamlingskapittelet (kap. 5).

Går vi direkte inn på selve intervjuene sitter jeg igjen med en oppfattning av at kvaliteten på intervjuene jeg gjorde der jeg møtte informantene ansikt til ansikt holder en bedre kvalitet enn det intervjuet jeg gjennomførte over telefon. Intervjuer over telefon vil fort kunne føre til misforståelser. Når man ikke sitter ansikt til ansikt med den man snakker med går man glipp av mimikk og språklig retorikk som sarkasme, ironi og liknende. Intervjuer er en form å samle informasjon på som det i ettertid vil være vanskelig å etterprøve. Jeg vil derfor skrive ut intervjuene og ha de som vedlegg til selve oppgaven.

Videre må man se på mitt ståsted. Jeg har ikke like mye kunnskap om alle kommuner jeg har intervjuet og heller ikke like stor innsikt i kommunenes politiske styring. Jeg var derfor avhengig av å få god informasjon fra de kommunene jeg ikke hadde så god kunnskap om. Dette gjør at jeg ikke har like forutsetninger for intervjuene, og kvaliteten på resultatene vil derfor kunne bli dårligere. Jeg fikk hovedsakelig den informasjonen jeg trengte gjennom

intervjuene og de tilleggsdokumentene jeg fikk tilsendt. Metoden jeg benyttet var også den riktige for denne oppgaven.

1.5 Fremgangsmåte

I dette avsnittet vil jeg kort gjøre rede for hvordan jeg har gått frem for å innhente data og teori knyttet til problemstillingen.

Jeg valgte meg først ut et tema for oppgaven. Etter at jeg hadde funnet tema for oppgaven gjorde jeg et litteratursøk for å finne relevant litteratur om temaet. Ut i fra den teorien jeg fant om emnet forsto jeg at det var behov for en avgrensning av problemstillingen. Jeg utarbeidet derfor 8 hypoteser som har dannet grunnlaget for det videre arbeidet med oppgaven.

1.5.1 Valg av case-kommuner

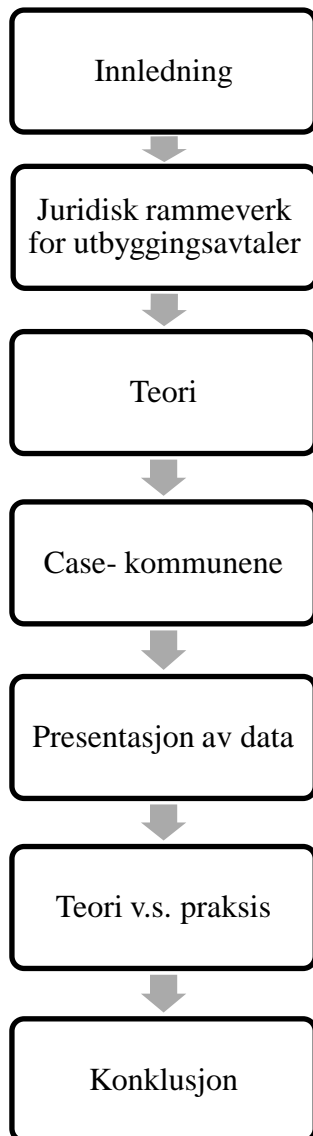
Når jeg skulle velge ut case-kommuner til oppgaven ønsket jeg å benytte meg av kommuner på Romerike i Akershus fylke. Grunnen til dette er fordi disse er kommuner står ovenfor et press knyttet til utbygging. Samtidig benytter de aller fleste kommunene på Romerike seg av utbyggingsavtaler og vil derfor ha erfaringer fra å bruke utbyggingsavtaler i planleggingen.

Mitt ønske med tanke på informantene i kommunene var at jeg fikk snakke med den/ de i kommunen som jobbet med utarbeidelse av utbyggingsavtaler, dette fikk jeg. Jeg ønsket dette fordi det ville være mest sannsynlig at den informasjonen jeg fikk fra kommunen sannsynligvis ville gi meg mest mulig korrekt informasjon om kommunenes praksis.

1.6 Fremstilling

I dette avsnittet skal jeg gi en presentasjon av hvordan oppgaven er bygget opp og kort om innholdet i de ulike kapitlene.

Figuren under viser en oversikt av overskriftene i kapitlene i oppgaven.



Kapittel 1: innledning

I dette kapitlet vil jeg presentere tema, innledning, problemstilling, metode, fremgangsmåte og fremstilling for oppgaven.

Kapittel 2: Juridisk rammeverk for utbyggingsavtaler vil presentere loveverket som regulerer bruken av utbyggingsavtaler.

Kapittel 3: teori presenterer teori om bruk av utbyggingsavtaler.

Kapittel 4: Case- kommunene gir en kort presentasjon av kommunen.

Kapittel 5: Presentasjon av data gir en presentasjon av den informasjonen jeg har fått fra kommunen.

Kapittel 6: teori v.s. praksis er en sammenlikning av praksis og teori. Jeg vil i dette kapitlet sammenlike teorien med praksisen til de ulike kommunene.

Kapittel 7: konklusjon gir et svar på problemstillingen med bakgrunn i de hypotesene som danner grunnlaget for oppgaven.

Kapittel 2

2.1 Plan- og bygningsloven

I 2005 ble det som nevnt vedtatt en lovregel som hadde til formål å regulere innholdet i utbyggingsavtalene og å gi rammer for utformingen nå direkte hjemlet i plan- og bygningsloven.

Man fikk da et nytt kapittel i plan- og bygningsloven, kapittel XI - A der det ble fastsatt forutsetninger og rammer for bruk av utbyggingsavtale samt hva avtalen kunne inneholde og krav til saksbehandlingen.

2.2 Overgang til ny plan- og bygningslov av 27. 06. 2008 nr. 71

I 2008 ble det vedtatt en ny plan- og bygningslov (plandelen) og i 2009 ble det vedtatt en endringslov til plan- og bygningsloven (bygningsdelen). Denne inneholder en litt annen oppbygning enn plan- og bygningsloven av 1985. Dette innebærer at lovreglene om utbyggingsavtaler nå er nedfelt i kapittel 17 i plan- og bygningsloven (lov av 2008. Nr 71). Utover denne endringen i oppbyggingen av loven er det kun noen marginale endringer med tanke på utbyggingsavtaler. Disse går på små justeringer, slik at lovteksten skal stemme overens med resten av den nye plan- og bygningsloven. Denne endringen gjør blant annet at man ikke lenger har reguleringsplan og bebyggelsesplan, men to typer reguleringsplaner med ulike detaljeringsgrader og med ulikt krav til hvem som kan utarbeide planene og planenes varighet. Der områderegulering er det som i detaljeringsgrad kan sammenliknes med det som var reguleringsplan, og detaljregulering kan sammenliknes med det som var bebyggelsesplan. Disse endringene er altså med tanke på lovteksten om utbyggingsavtaler marginal og det vil derfor være naturlig å benytte den nye plan- og bygningsloven da det er denne som i fremtiden vil være gjeldende.

2.3 Plan- og bygningsloven kapittel 17.

I dette avsnittet vil jeg ta for meg forholdene som er fastsatt i plan- og bygningsloven (pbl.) av 2008, med endringer av 2009. Jeg utdyper dette fordi det er grunnlaget for bruk av

utbyggingsavtaler og jeg ser det derfor som en viktig del for å kunne drøfte bruken av utbyggingsavtaler videre.

Da plan- og bygningsloven ble revidert, pekte lovutvalget på at utbyggingsavtaler var blitt grundig gjennomgått for kort tid siden i forbindelse med innføringen av lovhjemlet for utbyggingsavtaler i plan- og bygningsloven. Av denne grunn valgte de å videreføre innholdet kapittel XI-a fra plan- og bygningsloven av 1985, med små justeringer i teksten. Justeringene er kun gjort slik at lovteksten skal passe sammen med resten av loven, og med tanke på utbyggingsavtaler er det ikke snakk om noen større endringer utover dette. Videre i oppgaven vil jeg derfor benytte den utredningen som ble gitt ved innføring av lovteksten i 2004/2005 i ot. prp. nr 22 2004/2005. Når det gjelder referanser til lovteksten vil jeg videre benytte de nye paragrafene vi har i plan- og bygningslovens kapittel 17.

Av pbl. § 17-1, har man at:

Med utbyggingsavtale menes 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. (Plan- og bygningsloven 1985)

Denne § i plan- og bygningsloven definerer hva en utbyggingsavtale er. Av dette har vi altså at utbyggingsavtaler er en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger. Avtalen gjelder for utbygging innenfor et gitt avgrenset geografisk område. I tillegg til dette må utbyggingsavtaler ha grunnlag i en vedtatt arealplan. (Kommunal og regionaldepartementet & Miljøverndepartementet 2002)

Av pbl. § 17-2, har man at:

Utbyggingsavtaler må ha grunnlag i kommunale vedtak fattet av kommunestyret selv som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen.

Kommunen skal legge til rette for medvirkning av berørte grupper og interesser. (Plan- og bygningsloven 1985)

I forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler, heter det av ot. prp. nr 22: *Formålet med § 17-2 er å "synliggjøre kommunens forutsetninger, og gi utbygger/grunneier og andre mulighet til å ta hensyn til disse på et tidlig stadium i prosjektet."* Dette er grunnlaget for at kommunene må fatte et prinsippvedtak før kommunen får mulighet til å inngå eller forhandle frem utbyggingsavtaler.

Prinsippvedtaket bør si noe om "elementene" som bør forventes inngår i avtalen. Imidlertid er ikke meningen med prinsippvedtaket å binde opp kommunen, men kun å legge noen grunnleggende føringer. De bindende føringene legges i reguleringsplanen og bestemmelsene til planen som hver enkelt utbyggingsavtale bygger på. Det er likevel også viktig å huske at kommunen ikke må ta med alle forholdene som er fastsatt i planen til utbyggingsavtalen og heller ikke ta med alle forholdene som er fastsatt i prinsippvedtaket. (Kommunal og regionaldepartementet & Miljøverndepartementet 2002)

Av pbl. § 17-3, har man at:

En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplan.

Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. (Plan- og bygningsloven 1985)

Det som egentlig er grunnlaget for innholdet i utbyggingsavtalen er innholdet i lovens første ledd, som sier at *”en utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplanen, reguleringsplanen eller bebyggelsesplan.”* Dette setter derfor klare rammer for hva som kan være innholdet i utbyggingsavtalene og alt må ha grunnlag fra arealplanbestemmelser. Kommunen kan derimot gjennom utbyggingsavtalene utdype og spesifisere innholdet i arealplanens bestemmelser. (Kommunal og regionaldepartementet & Miljøverndepartementet 2002)

Av andre ledd har vi at avtalen kan om det er hensiktsmessig inneholde krav om utforming av utbyggingen enten med tanke på størrelse eller eventuelt andre krav som direkte kan knyttes til utformingen av bygningen slikt som antall etasjer, plassering ol. Av tredje- og fjerde ledd har vi at grunneier/utbygger kan, om det er behov for det, betale for tiltak som er nødvendige for at man skal få gjennomført utbyggingen. Kostnadene må da være i forhold til utbyggingen. Forskuttering kan også være en del av avtalen, men da må disse også være i forhold til utbyggingen. (Kommunal og regionaldepartementet & Miljøverndepartementet 2002)

Plan- og bygningslovens § 17-3 legger føringer for innholdet i utbyggingsavtaler. Dette har spesielt grunnlag i forholdsmessighet og økonomien til utbyggingsprosjektene. Dette er en omfattende paragraf, derfor er det hensiktsmessig å dele den opp litt når man skal se på innholdet. (Kommunal og regionaldepartementet & Miljøverndepartementet 2002)

I fjerde ledd, finner vi bestemmelsen om forskuttering. Forskuttering kan benyttes for alle tiltak som er *”nødvendig for å sikre gjennomføring av planen”*. Rekkefølgekravene i arealplanbestemmelsene vil derfor være sentrale med tanke på hvilke tiltak som kan forskutteres. Benyttes forskuttering vil det si at utbygger bygger ut et tiltak som er nødvendig for å sikre gjennomføringen av planen, men som det ellers er opp til kommunen å bekoste. Kommunen må da etter en avtalt tid ta over anlegget og tilbakebetale kostnadene for utbyggingen til utbygger. Benytter man forskuttering er det viktig at tidspunktet for overtakelse og tilbakebetaling avtales før utbyggingen starter. Om utbygger velger å bygge ut tiltak som ikke er *”nødvendige for å sikre gjennomføring av planen”* vil det være aktuelt å benytte en OPS- avtale (offentlig privat samarbeid). Dette er en avtaleform jeg ikke vil gå

videre inn på i oppgaven. (Kommunal og regionaldepartementet & Miljøverndepartementet 2002)

Av pbl. § 17-4, har man at:

Kommunen skal kunngjøre oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Dersom fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale bygger på kompetansen i § 17-3 andre eller tredje ledd, skal forslaget legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader.

Når utbyggingsavtale er inngått, skal denne kunngjøres.

Reglene i første til tredje ledd gjelder tilsvarende ved eventuelle endringer i utbyggingsavtalen.

Kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale om et område før arealplanen for området er vedtatt. (Plan- og bygningsloven 1985)

I denne paragrafen finner vi reglene om offentlighet. Hovedprinsippet er å sikre en ”gjennomsiktig og god prosess”. Kunngjøringer og varslinger er hjemlet i denne paragrafen. Hovedhensikten med varslings og kunngjøring er å informere en eventuell tredjepart og andre om forhandlingene og gi andre en mulighet til å delta og komme med innspill til planen om de mener ”deres” interesser ikke blir hørt eller tilstrekkelig belyst/avklart i avtalen. Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtaler skal etter loven kunngjøres, og her er poenget at en eventuell tredjepart skal bli oppmerksom på at det er startet en forhandlingsprosess. Av andre ledd finner vi hjemmel for at utbyggingsavtalen skal legges ut til offentlig ettersyn. Utbyggingsavtaler som bygger på plan- og bygningsloven § 17-2 andre- eller tredje ledd, skal legges ut til offentlig ettersyn. Det vil altså si at om utbyggingsavtalen bygger på forhold om størrelse, plassering eller andre hensyn knyttet til bygningen og/eller om avtalen inneholder forhold om kostnadsfordeling. I tredje ledd finner vi regelen om kunngjøring av vedtak. En utbyggingsavtale kan ikke bli endelig vedtatt av herredsstyret/kommunestyret før den aktuelle arealplanen den har utgangspunktet i er endelig vedtatt. Likeledes gjelder det samme med kunngjøring av vedtak om utbyggingsavtalen. Utbyggingsavtalen kan altså ikke kunngjøres

før arealplanen er kunngjort. (Kommunal og regionaldepartementet & Miljøverndepartementet 2002)

Av pbl. § 17-5, har man at:

Utbyggingsavtaler kan ikke påklages. (Plan- og bygningsloven 1985)

Her fremgår det at det ikke er mulig å klage på en vedtatt utbyggingsavtale. Utgangspunktet for dette er at man må se på hvem som vil ha klageinteresse. I tilfeller med utbyggingsavtale vil en klageinteresse ligge hos grunneier/utbygger fordi grunneier/utbygger er part i forhandlingene om en utbyggingsavtale. Det vil derfor ikke være behov for å åpne for muligheten til å klage på utbyggingsavtalen. Det er fordi avtalepartene ved forhandling om utbyggingsavtaler står fritt til å inngå avtalen. Det er altså en avtalefrihet knyttet til utbyggingsavtaler og om en av avtalepartene ikke er enig med innholdet i utbyggingsavtalen kan parten velge å ikke skrive under på avtalen. (Kommunal og regionaldepartementet & Miljøverndepartementet 2002)

Av pbl. § 17-6, har man at:

Departementet kan gi ytterligere regler om avtaleinngåelsen, typer av tiltak som kan omfattes, herunder at nærmere angitte tiltak ikke kan inngå i avtale, og hvordan avtalevilkårene skal gjennomføres. (Plan- og bygningsloven 1985)

Om det skulle være behov for ytterligere spesifikasjoner kan departementet gi flere regler og spesifisere tiltak som kan inngå i utbyggingsavtaler. I tillegg kan departementet også sette vilkår for hvordan vilkårene i avtalen skal gjennomføres. Det vil si at departementet kan, om det mener det er behov for det, fastsette forskrifter som ytterligere regulerer forhold knyttet til utbyggingsavtaler. Dette er med i lovteksten fordi det ennå ikke er klart hvordan loven vil bli benyttet og hvordan loven vil bli tolket av partene som skal benytte loven. Departementet har derfor opprettet en mulighet for å gå inn å gi tilleggsbestemmelser gjennom forskrifter til loven, om det skulle finne at det er behov for dette. (Kommunal og regionaldepartementet & Miljøverndepartementet 2002)

Av pbl. § 17-7, har man at:

Det kan ikke gis dispensasjon i medhold av kapittel 19 fra bestemmelsene i dette kapitlet. Departementet kan etter søknad gi samtykke til å fravike reglene i dette kapitlet der samfunnsmessige interesser tilsier det. (Plan- og bygningsloven 1985)

Man har ikke mulighet til å dispensere fra kravet om utbyggingsavtaler i henhold til plan- og bygningsloven kapittel 17. Skulle det være forhold av samfunnsmessig interesse kan imidlertid departement gi tillatelse til å fravike kravene i plan- og bygningsloven kapittel 17.(Kommunal og regionaldepartementet & Miljøverndepartementet 2002)

Kapittel 3

3.1 Teori om utbyggingsavtaler

I dette kapittelet vil jeg presentere teori knyttet til utbyggingsavtaler som er knyttet opp mot de åtte hypotesene oppgaven bygger på.

3.2 Forutsigbarhet i utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler er et viktig virkemiddel for gjennomføring av utbygging det være seg utbygging til bolig, hytter eller næring. Utbyggingsavtaler må også i henhold til lov direkte være knyttet opp mot en konkret arealplan, fortrinnsvis område- eller detaljregulering. Grunnen til at utbyggingsavtaler er et godt virkemiddel er at det er en god måte å administrere gjennomføringen av arealplanene samt at det, om det brukes riktig sikrer en forutsigbarhet og en offentlighet rundt avtalene. I tillegg vil man ved bruk av utbyggingsavtaler avklare forhold knyttet til utbygging før selve utbyggingen finner sted. Dette vil gi en større forutsigbarhet til både kommunen og utbygger. (Kommunal og regionaldeprtementet 2006)

Alle kommuner som velger å benytte utbyggingsavtaler skal fatte et prinsippvedtak. Dette vedtaket skal si når kommunen vil kunne kreve utbyggingsavtale. I tillegg skal dette vedtaket si noe om hva innholdet i avtalene vil være og hvilke forhold kommunen vil forvente inngår i avtalen. Dette vedtaket skal offentliggjøres etter at det er vedtatt og vedtaket bør være lett tilgjengelig slik at utbyggere ved behov lett kan finne frem til vedtaket. Det vil derfor være effektivt å legge ut vedtaket på kommunens hjemmeside. Med tanke på vedtakets varighet bør det vurderes når man rullerer kommuneplanen eller når man på andre måter endrer premissene som inngår i vedtaket. Kommunenes prinsippvedtak for utbyggingsavtaler bør i forbindelse med rullering av kommuneplanen og/eller boligstrategien tas opp til vurdering. Det kan være at rulleringen av kommuneplanen og boligstrategien gjør at allerede vedtatte prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler også i denne forbindelse trenger noen justeringer og at det derfor vil være behov for å fatte et nytt prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler. (Kommunal og regionaldeprtementet 2006)

Selve prinsippvedtakets form er det ikke gitt noen bestemmelser for, så det vil være opp til hver enkelt kommune om de velger å fatte dette vedtaket som et selvstendig vedtak eller om kommunen ønsker at prinsippvedtaket skal inngå som et ledd i et annet vedtak, for eksempel kommuneplanen eller som et ledd i boligstrategien kommunen har. Når det er snakk om medvirkning i forbindelse med utbyggingsavtaler er det her i hovedsak for å skape åpenhet rundt avtalene og innholdet i utbyggingsavtalene. Her er det også hensiktsmessig at en eventuell tredje part vil få innsikt i avtalens innhold. (Kommunal og regionaldeprtementet 2006)

Utbygger/grunneier skal gjennom kommunens prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler få en klar oppfatning av i hvilke situasjoner kommunen vil kreve utbyggingsavtale for utbyggingen. Det skal også gjennom dette vedtaket fremgå kommunens forventninger til innholdet i utbyggingsavtalen generelt. Kommuner er ikke like, og innad i kommunen trenger det heller ikke være like forhold. Det vil derfor i noen kommuner kanskje også være hensiktsmessig å definere at det kun er utbygging i deler av kommunen det vil være behov for utbyggingsavtale i forbindelse med utbygging. Om kommunen skulle komme opp i et tilfelle der prinsippvedtaket ikke er dekkende i forhold til utbyggingen har kommunen en mulighet til å fatte et utdypende vedtak for det spesifikke utbyggingsområdet. Et eventuelt tilleggsvedtak til utbyggingsavtalen må imidlertid fattes før kommunen kan starte forhandlingene om utbyggingsavtalen. Kostnadsfordeling knyttet til utbyggingen trenger ikke inngå i prinsippvedtaket. (Kommunal og regionaldeprtementet 2006)

Det som er viktig å huske på i forbindelse med bruk av utbyggingsavtaler er at om en utbyggingsavtale blir forhandlet frem og vedtatt uten at det foreligger et gyldig vedtak, jf. plan- og bygningsloven. § 17-1, vil avtalen være ugyldig.

3.3 Avtaleprosessen

Forutsetningene som er gitt av kapittelet over må være i orden før man kan starte med å forhandle om utbyggingsavtaler. Prosessen med utarbeidelse av utbyggingsavtalen er en selvstendig prosess som bygger på grunnlaget av en reguleringsplan og kommunens prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler. Prosessen med utarbeidelse av utbyggingsavtale kan foregå samtidig med reguleringsplanprosessen, men en

utbyggingsavtale kan aldri vedtas endelig før reguleringsplanen er endelig vedtatt. Ved utarbeidelse av reguleringsplan er det påkrevd å ha et oppstartsmøte mellom kommunen og tiltakshaver for reguleringsplanen. Hensikten med dette møtet er å avklare forutsetninger for planarbeidet. Om kommunen vil kreve utbyggingsavtale knyttet til reguleringsplanen før utbygging kan forekomme bør kommunen opplyse om dette så tidlig som mulig og gjerne på oppstartsmøtet knyttet til reguleringsplanen. Det er da viktig å huske på at oppstartsmøtet ikke kan ha preg av forhandlinger mellom partene. (Kommunal og regionaldeprtementet 2006)

Det er videre viktig at alle partene som skal ta del i forhandlingene om utbyggingsavtaler må ha kunnskap om prosessen og lovverket som styrer prosessen. Det vil være opp til hver enkelte part i forhandlingene å sørge for at de har tilstrekkelig med kompetanse til å gjennomføre forhandlingen. (Kommunal og regionaldeprtementet 2006)

3.3.1 Kunngjøringer i avtaleprosessen

I forbindelse med forhandlinger og utarbeidelse av utbyggingsavtaler skal det sikres en offentlighet rundt prosessen. Denne offentligheten sikres gjennom kunngjøringer ved oppstart og underveis i prosessen med utarbeidelse av utbyggingsavtalen. Det er kommunens ansvar å sørge for at utbyggingsavtalen blir kunngjort riktig. Kunngjøring av utbyggingsavtaler skjer ved oppstart av arbeidet med utbyggingsavtalen og ved endelig vedtatt utbyggingsavtale. Kreves det offentlige ettersyn av utbyggingsavtalen er det også kommunens ansvar å sørge for at dette blir gjort. (Kommunal og regionaldeprtementet 2006)

Oppstart med utbyggingsavtale skal kunngjøres. Hovedregelen er kunngjøring i to aviser lest på stedet (lokalaviser). Det er kommunen som er ansvarlig for at det kunngjøres når forhandlingene starter opp. Kravene til kunngjøringsteksten er at den kort skal forklare hvilken reguleringsplan utbyggingsavtalen bygger på. Trengs det offentlig ettersyn av utbyggingsavtalen skal dette kunngjøres. Hovedregelen her er at det skal kunngjøres i to aviser lest på stedet (lokalaviser). Utbyggingsavtalen skal ligge ute til offentlig ettersyn i minst 30 dager. Hele utbyggingsavtalen bør offentliggjøres i sin helhet slik at det er mulig å få innsyn i avtalen. Hvor kommunen velger å legge utbyggingsavtalen ut i sin helhet, bestemmer kommunen selv, men har kommunen mulighet til å legge utbyggingsavtalen ut på kommunens internettside vil dette ofte være en god løsning. Når utbyggingsavtalene er inngått, skal avtalen kunngjøres. Her er hovedregelen at utbyggingsavtalen skal kunngjøres i

to aviser lest på stedet (lokalaviser). Kunngjøringsteksten bør opplyse om at avtalen er inngått og hvilken arealplan avtalen er knyttet til. I tillegg til dette bør kunngjøringsteksten i tillegg si hvor man i sin helhet kan finne avtaleteksten. (Kommunal og regionaldeprtementet 2006)

3.4 Motiv for å benytte utbyggingsavtaler

Det er (i hovedsak) to grunner til at kommuner ønsker å benytte utbyggingsavtaler i forbindelse med utbygging. Det ene er at kommunene ønsker bidrag til å dekke infrastrukturen som ny bebyggelse påfører kommunen. Det andre er at kommunen gjerne ønsker å inngå avtaler som tydeliggjør forutsetningene mellom kommune og utbygger/grunneier. Dette for å sikre en prosess som er forutsigbar og transparent. Utbyggingsavtaler er også et virkemiddel for å få gjennomført kommunens utbyggingspolitikk og for å sikre at kvaliteten i utbyggingsprosjektene er god. Formålet og motivet for bruk av utbyggingsavtaler kan altså variere fra kommune til kommune og fra prosjekt til prosjekt. Noe av det som vanligvis er formålet med bruk av utbyggingsavtale for en utbygging er fordeling av kostnader, ansvarsfordeling og utbyggings- tempo. (Kommunal og regionaldeprtementet 2006)

3.5 Innhold i utbyggingsavtaler

Innholdet i utbyggingsavtaler varierer fra utbyggingsavtale til utbyggingsavtale. Som nevnt i kapitlet over om forutsigbarhet må kommunen gjennom prinsippvedtaket synliggjøre forventninger til utbyggingsavtaler og forutsetninger for innholdet i utbyggingsavtalene. Det er da også viktig å huske at kommunen fortsatt skal ha forhandlingsrom og at man ikke må følge forutsetningene til innholdet slavisk om det ikke er hensiktsmessig.

Innholdet i utbyggingsavtalen bygger på innholdet i reguleringsplanen som danner grunnlaget for utbyggingsavtalen samt kommunes prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler. Det man avtaler gjennom reguleringsplanen legger altså grunnlaget for videre forhandling om utbyggingsavtale. (Kommunal og regionaldeprtementet 2006)

Hovedsakelig vil utbyggingsavtaler dreie seg om følgende tema:

- Grønn infrastruktur
- Teknisk infrastruktur

- Krav til bebyggelsen (størrelse, plassering, antall rom, energiløsninger m.v.)
- Utbyggingstakt
- Infrastruktur som følge av utbyggingen (*utenfor selve utbyggingsområdet*)
- Organisering av området etter ferdigstilling
- Andre nødvendige tiltak

Punktene over er forhold som stort sett på en eller annen måte inngår i de fleste utbyggingsavtaler. Videre utdyping av punktene varierer selvfølgelig med tanke på utbyggingen. Det er også slik at om avtalepartene ikke finner grunn til at punktene skal inngå i avtalen, trenger de ikke å ta de med. Jeg ønsker videre å gå litt nærmere inn på hvert av punktene over for å utdype litt mer hva som oftest inngår i de ulike punktene. (Kommunal og regionaldeprtementet 2006)

Grønn infrastruktur er arealer som turveier, lekearealer, friområder, områder for idrett og lignende. Dette er områder som ofte vil være med på å styrke kvaliteten til et område. Teknisk infrastruktur er her veg, vann, avløp, renovasjon og andre nødvendige tekniske innretninger på utbyggingsområdet. Krav til bebyggelsen kan dreie seg om en rekke ulike forhold som i hovedsak går lenger i detaljering enn selve arealplanen. Krav til tilgjengelighet er et eksempel, der man kan spesifisere forhold ved boligen med hensyn til hvem byggene er beregnet for. Energiløsninger er et forhold som er viktig med tanke på blant annet miljø. Det er viktig å velge energiøkonomiske løsninger for nye utbyggingsprosjekter. Dette er forhold som kan inngå i arealplanen, men det kan også settes utdypende krav eller spesifiseringer gjennom utbyggingsavtalen. (Kommunal og regionaldeprtementet 2006)

Gjennom utbyggingsavtaler kan man bestemme utbyggingstakten til et område. Dette kan man gjøre ved, for eksempel, å dele inn utbyggingsområdet i ulike felt for slik å spesifisere når de ulike feltene kan bygges ut. Det vil være med på å styre utviklingen i kommunen og befolkningsveksten.

Infrastruktur som følge av utbyggingen er tiltak som å utbedre vann- og avløpsnett for fordi det som allerede ligger der ikke er dimensjonert i forhold til utbyggingen, eller det kan det være å utbedre et veikryss eller en veistrekning. Denne typen tiltak kan også være etablering og utbedring av turveinettet utenfor selve utbyggingstomten.

Det siste punktet, organisering av området etter ferdigstilling, forholder seg til videre drift og vedlikehold av området. Det vil her kunne dreie seg om å etablere velforeninger, borettslag eller sameier. Hensikten med dette er at utbygger skal sikre at fellesarealer blir driftet og vedlikeholdt etter ferdigstillelse.

For hvert utbyggingstiltak skal det gjøres en vurdering av innholdet i utbyggingsavtalen, og om kommunen eller grunneier/utbygger finner at det er behov for ytterligere tiltak har man mulighet til å ta med dette. Kravet da er at tiltaket må være nødvendig for å gjennomføre planen. Rekkefølgekrav kan være med på å avgjøre om et tiltak er nødvendig for å sikre gjennomføring. I tillegg til at tiltaket må være nødvendig for å sikre gjennomføringen er det viktig at tiltaket står i forholdsmessighet til selve utbyggingen. (Kommunal og regionaldepartementet 2006)

3.5.1 Innhold i utbyggingsavtalen i forhold til reguleringsplanen

De forhold som kan tas inn i reguleringsplanen bør som hovedregel inngå i reguleringsplanen og bestemmelsene til reguleringsplanen. I reguleringsplanen har man mulighet til å angi rekkefølgekrav og disse kravene inngår gjerne i utbyggingsavtalen og er styrende for utbyggingen. Utbyggingsavtaler kan i tillegg til dette supplere og utdype de bestemmelsene som er i reguleringsplanen samt ta med boligpolitiske føringer. (Kommunal og regionaldeprtementet 2006)

Rekkefølgebestemmelsene til en reguleringsplan sier noe om i hvilken rekkefølge de ulike tiltakene skal gjennomføres, men de sier ingenting om hvem som skal gjennomføre tiltakene. I utbyggingsavtalen vil man få mulighet til å fordele hvem som skal gjennomføre tiltakene og hvordan kostnadsfordelingen mellom avtalepartene skal være. Kommunene har mulighet til å dispensere fra rekkefølgekravene i reguleringsplanene om de skulle finne dette nødvendig for å gjennomføre en plan. (Kommunal og regionaldeprtementet 2006)

3.5.2 Sosial infrastruktur

Sosial infrastruktur er et annet tema som jeg ikke kommer utenom når det gjelder utbyggingsavtaler. Det er ikke satt noe ”*absolutt forbud mot sosial infrastruktur*” i plan- og bygningsloven.

For utbyggingsavtaler er det laget en forskrift: ”Forskrift om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler”. Denne forskriften lyder som følger:

Det kan ikke avtales at grunneier eller utbygger helt eller delvis skal bekoste infrastruktur som skoler, barnehager, sykehjem eller tilsvarende tjenester som det offentlige i medhold av lov er forpliktet til å skaffe til veie.

Med bekoste menes også utgifter i forbindelse med forskuttering, lån eller andre kredittytelser.(Forskrift om forbud mot sosial infrastruktur)

Dette innebærer at det ikke er lov å avtale forhold som pålegger utbygger å bygge ut sosial infrastruktur for å få gjennomføre ønsket utbyggingstiltak. Typiske tiltak kommunen ikke kan pålegge utbygger å bygge ut er skole, barnehage og liknende. Dette er fordi det er en lovpålagt oppgave kommunene har. Sosial infrastruktur er altså tiltak som det offentlige har lovfestet plikt til å skaffe til veie, som kommunene ikke kan pålegge utbygger gjennom utbyggingsavtale. Om utbyggingsavtalen inneholder forhold om sosial infrastruktur er denne delen av utbyggingsavtalen å regne som ugyldig. Kommunene kan ikke da vise til et forutsigbarhetsvedtak og det hjelper heller ikke å si at tiltaket var nødvendig for å sikre gjennomføringen av planen. (Kommunal og regionaldeprtementet 2006)

”Forskriften om forbud mot sosial infrastruktur i utbyggingsavtale” legger imidlertid ikke noen begrensninger på andre avtaler kommunen kan inngå. Altså står kommune og utbygger/grunneier fritt til å bli enige om en utbygging av sosial infrastruktur, men da blir dette en OPS- avtale (offentlig privat samarbeid). Denne avtalen er ikke bundet opp mot utbyggingsavtalen, men inngår som en del av utbyggingsavtalen. (Kommunal og regionaldeprtementet 2006)

Kommunene kan om de ser det nødvendig, stille krav i rekkefølgebestemmelsene til reguleringsplanen, knytte til at det må være tilstrekkelig kapasitet på kommunens sosiale infrastruktur, og da spesielt skoler, barnehager og sykehjem. (Kommunal og regionaldeprtementet 2006)

3.5.3 Forskuttering

Forskuttering vil si å forhåndsbetale noe for noen andre. I forbindelse med utbyggingsavtaler vil forskuttering si at en av partene forskutterer et tiltak for at utbyggingen skal kunne finne sted.

Det vil i utbyggingssammenheng gjerne være snakk om at utbygger forskutterer noe for kommunen. Dette må da imidlertid være et tiltak som er nødvendig for å sikre gjennomføring av planen. I tillegg til at tiltaket må være nødvendig for å sikre gjennomføring er det også viktig at partene på forhånd avklarer når tiltaket skal tilbakebetales og eventuelt nå overtakelse av tiltaket skal finne sted.

Forskuttering kan forekomme på to forskjellige måter, en låneavtale der alle utgifter blir tilbakebetalt også renteutgiftene. Den andre varianten medfører en form for økonomisk overføring til kommunen. Her bærer utbygger rentekostnadene og kanskje også noen andre kostnader i perioden tiltaket forskutteres. Typiske tiltak som vil kunne være aktuelt med tanke på forskuttering er tiltak som inngår i rekkefølgebestemmelsene til reguleringsplanen. (Kommunal og regionaldeprtementet 2006)

3.6 Utbyggingsavtalens forhold til reguleringsplaners varighet

Den nye plan- og bygningsloven legger opp til to ulike detaljeringsgrader på reguleringsplaner. Den ene er områderegulering. Dette er en plantype som skal regulere et større område og områderegulering skal i prinsippet være kommunens plan. Den andre er detaljregulering. Dette er en reguleringsplan som skal gi mer detaljer om reguleringsområdet. Detaljregulering kan fremmes av både kommunen og private tiltakshavere. Videre er det en vesentlig forskjell på disse to plantypene og det er varigheten av planene. Områderegulering har en evig varighet slik de gamle reguleringsplanene har hatt, mens detaljregulering har en varighet på fem år, med mulighet for en forlengelse på to år. Det er tiltakshaver/ utbygger/ grunneier som selv må sørge for å forlenge varigheten på detaljreguleringsplanen om dette er nødvendig.

En utbyggingsavtale er en avtale som ikke har noen tidsbegrensning og varer derfor i prinsippet evig. Utbyggingsavtalen er imidlertid avhengig av en gyldig reguleringsplan som

grunnlag for at utbyggingsavtalen skal være gyldig. (Kommunal og regionaldeprtementet 2006)

3.7 Forholdsmessighet

Det skal i alle utbyggingsavtaler være en forholdsmessighet. Tiltaket som bygges ut skal altså stå i forhold til tiltakene som utbygger må dekke for å få bygge ut et område. Hva som er forholdsmessig i forhold til utbyggingen kommer altså an på utbyggingstiltaket. Hva som er forholdsmessig blir en skjønnsmessig vurdering i hvert enkelt tilfelle.

Kravet om tiltaket utbygger/grunneier ønsker å bygge skal stå i forholdsmessighet til utbyggingen og det vil være med på å legge føringer for innholdet i utbyggingsavtalene. Enhver utbyggingsavtale skal altså bygge på forholdsmessighet. Forholdsmessighet blir vurdert ut ifra hvert enkelt tiltak. Denne vurderingen er en skjønnsmessig vurdering. Den skjønnsmessige vurderingen skal også legge vekt på hvor stor andel det er forholdsmessig at utbygger dekker. Når man vurderer forholdsmessigheten kan man også legge vekt på kommunens utgifter i forbindelse med utbyggingen. (Kommunal og regionaldeprtementet 2006)

3.8 Utbyggingspolitikk og utbyggingsavtaler

Kommuner har en utbyggingspolitikk som styrer utbyggingen i kommunen. Det er anbefalt at kommunene offentliggjør sin politikk, slik at den blir lett tilgjengelig for utbyggere/grunneiere. Kommunens utbyggingspolitikk vil være med på å legge føringer på utbyggingen og derfor også på utbyggingsavtalen. Utbyggingspolitikken vil være alle politisk vedtatte arealplaner og styringsdokumenter som vil være med på å legge føringer for utbyggingen i kommunen. (Kommunal og regionaldeprtementet 2006)

4 Case-kommunene

I dette case-studiet vil jeg benytte tre kommuner for å svare på de hypotesene jeg har. Alle de tre kommunene ligger i Akershus fylke og på Romerike. De tre kommunene er Nannestad (øvre Romerike), Rælingen (nedre Romerike) og Ullensaker (øvre Romerike).



Figur 1: Kart over Akershus Fylke (Oddso 2010)

De tre kommunene ligger i nærheten av Oslo. Nannestad og Ullensaker er vertskommuner for Gardermoen hovedflyplass. Alle kommunene har i tillegg også et stort utbyggingspress, og en sterk befolkningsøkning. I alle kommunene består over halvparten av arealene av jord- og skogbruksområder.

For å gi en oversikt over folketallet og befolkningsveksten i case-kommunene vil jeg med en tabell vise utviklingen i folketallet de siste 20 årene.

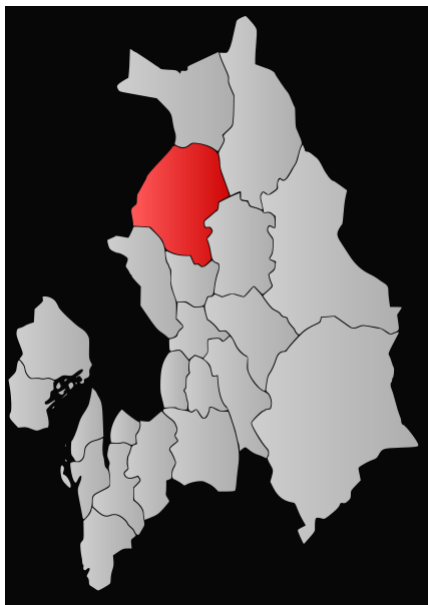
Kommune	1990	1995	2000	2005	2010	% vekst 1990 - 2010
Nannestad	7992	8173	8967	10141	10927	36,7
Rælingen	13696	13994	14493	14797	15591	13,8
Ullensaker	18121	18605	20160	24556	29088	60,5

Tabell 1 viser befolkningsveksten fra 1990 og frem til 2010 i tall og med % vekst. Kilder:(SSB 2010)

Informantene i de tre kommunene er alle personer som er med i forhandlingener om utbyggingsavtaler.

4.1 Nannestad

Nannestad kommune ligger i Akershus fylke og grenser i nord til Gran kommune i Oppland og Hurdal kommune, i øst mot Eidsvoll og Ullensaker, i sør mot Gjerdrum og i vest mot Nittedal og Lunner.



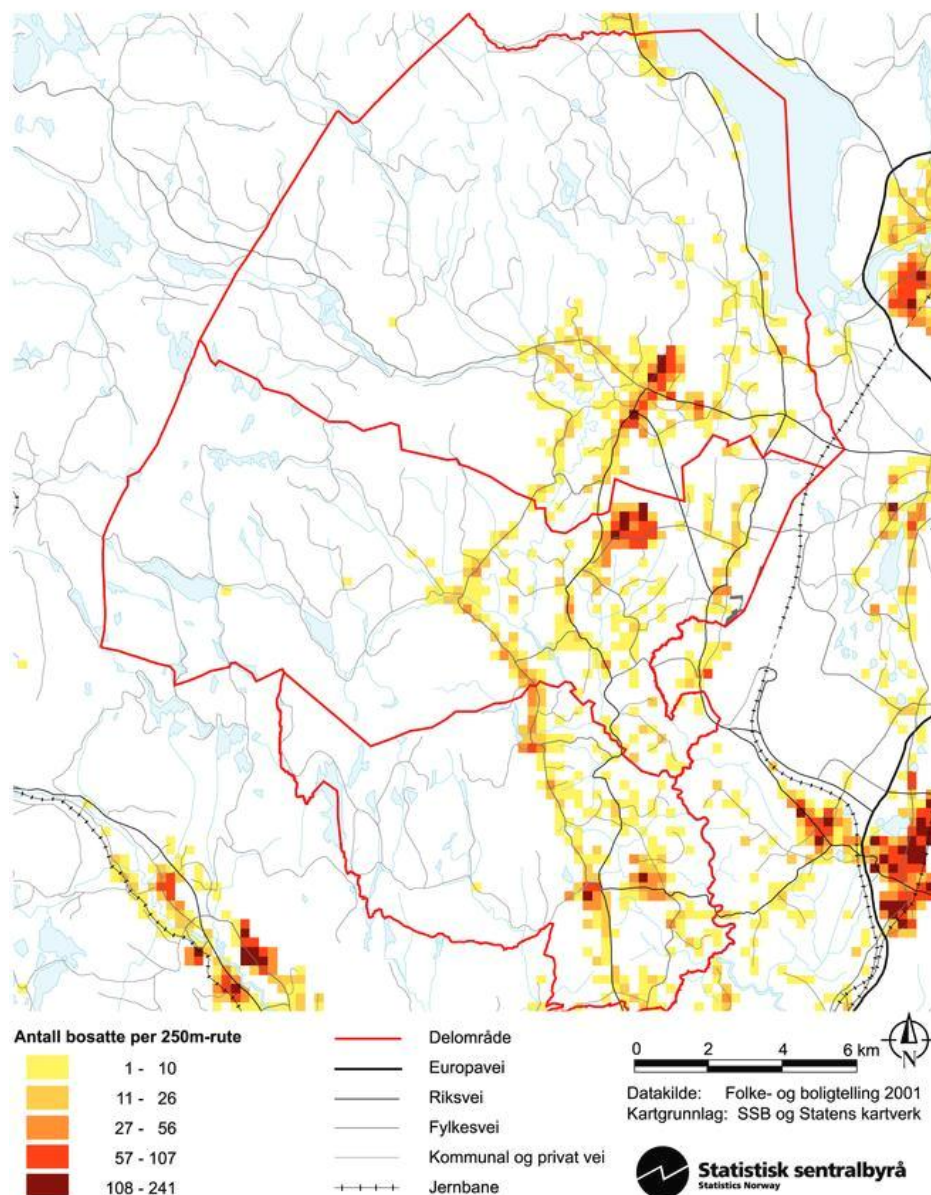
Figur 2: Kart over Nannestad kommune i Akershus Fylke (Wikipedia 2010c)

Nannestad er en kommune på ca. 341 km².

Kommunen består av store jordbruksområder og skog, og det er store sammenhengende friluftsområder i kommunen. Mye av skogområdene i vest ligger innenfor markagensen jf. plan- og bygningsloven.

0238 Nannestad kommune – bosettingsmønster

Antall bosatte per rute 250 m x 250 m. Ikke fargelagte ruter/områder er uten bosetting. Befolkningsdata per 1. januar 2002.



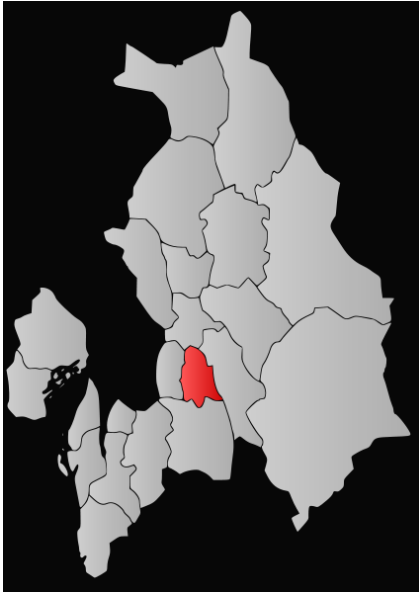
Figur 3: Kartet viser en oversikt over bosettingen i Nannestad kommune (Statistisk Sentralbirå 2001)

Av kartet over ser vi at det i Nannestad kommune er fire tettsteder. Utover dette er det bosetting langs Romeriksåsen, men her som mer spredt bosetting.

Med tanke på teknisk infrastruktur har Nannestad kommune Fv. 120 og Fv. 35 og en liten del av Gardermoen hovedflyplass.

4.2 Rælingen

Rælingen kommune grenser i nord mot Skedsmo, i øst mot Fet og i sør mot Enebakk og i vest mot Lørenskog.

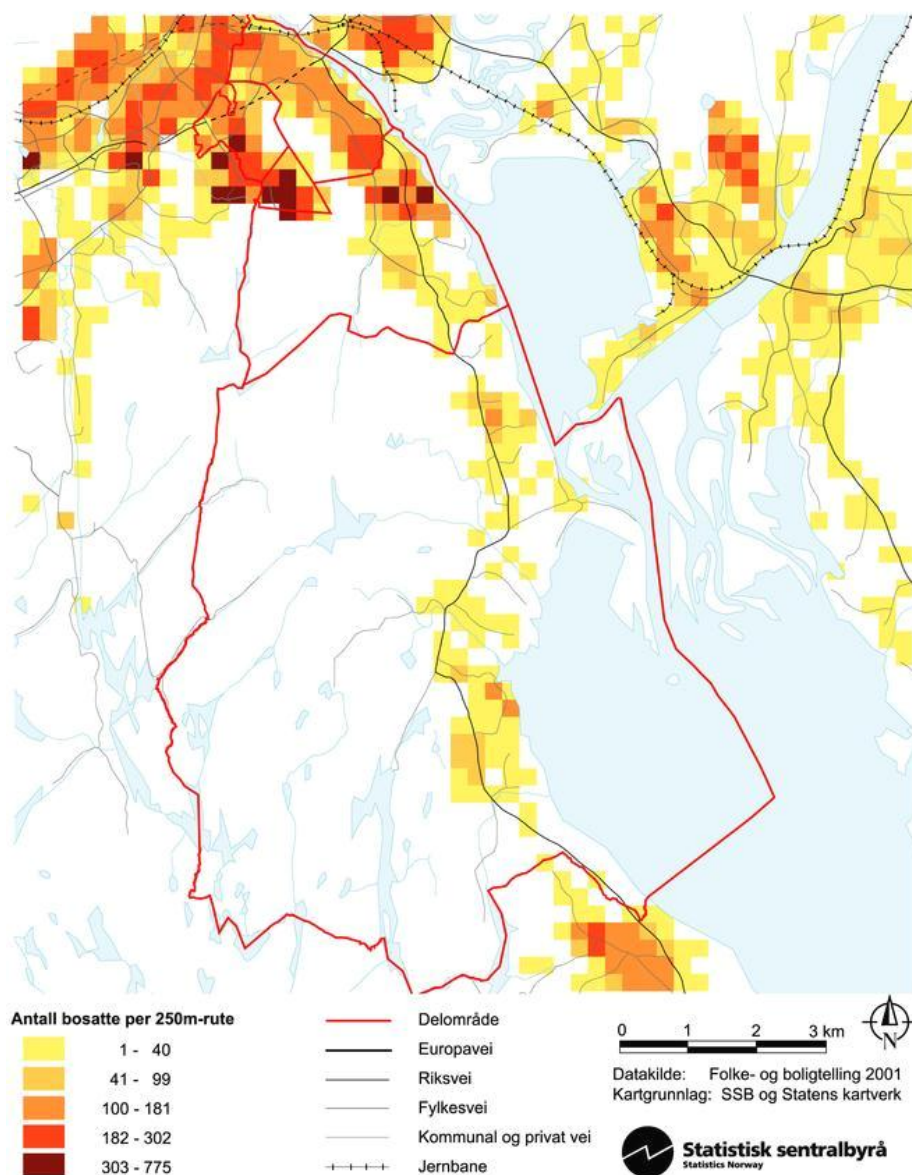


Figur 4: Kart over Rælingen kommunen i Akershus Fylke (Wikipedia 2010a)

Rælingen er en kommune på ca. 71 km², der ca 41 km² består av skog. Rælingen er en kommune som er i stadig vekst med tanke på folketallet. Rælingen kommune er mindre påvirket av etableringen av hovedflyplassen på Gardermoen enn de andre to kommune.

0228 Rælingen kommune – bosettingsmønster

Antall bosatte per rute 250 m x 250 m. Ikke fargelagte ruter/områder er uten bosetting. Befolkningsdata per 1. januar 2002.



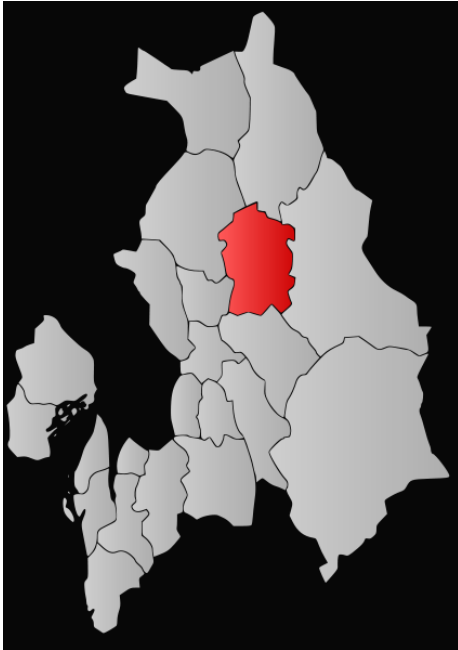
Figur 5: Kartet viser en oversikt over bosettingen Rælingen (Statistisk Sentralbyrå 2001b)

Av kartet over ser vi at flestparten av innbyggerne i Rælingen kommune bor i nord på tettstedene Rud, Løvenstad, Blystadlia og Fjerdingsby, nær Lillestrøm samt på Smedstad og Fjelstad lenger sør. Dette kartutsnittet viser også godt skogsarealene i kommunen, som er de hvite områdene på kartet.

Gjennom Rælingen kommune går det en større veg, Rv. 120.

4.3 Ullensaker

Ullensaker kommune grenser til Eidsvoll i nord, Nes i øst, Sørum i sør og Nannestad og Gjerdrum i vest.



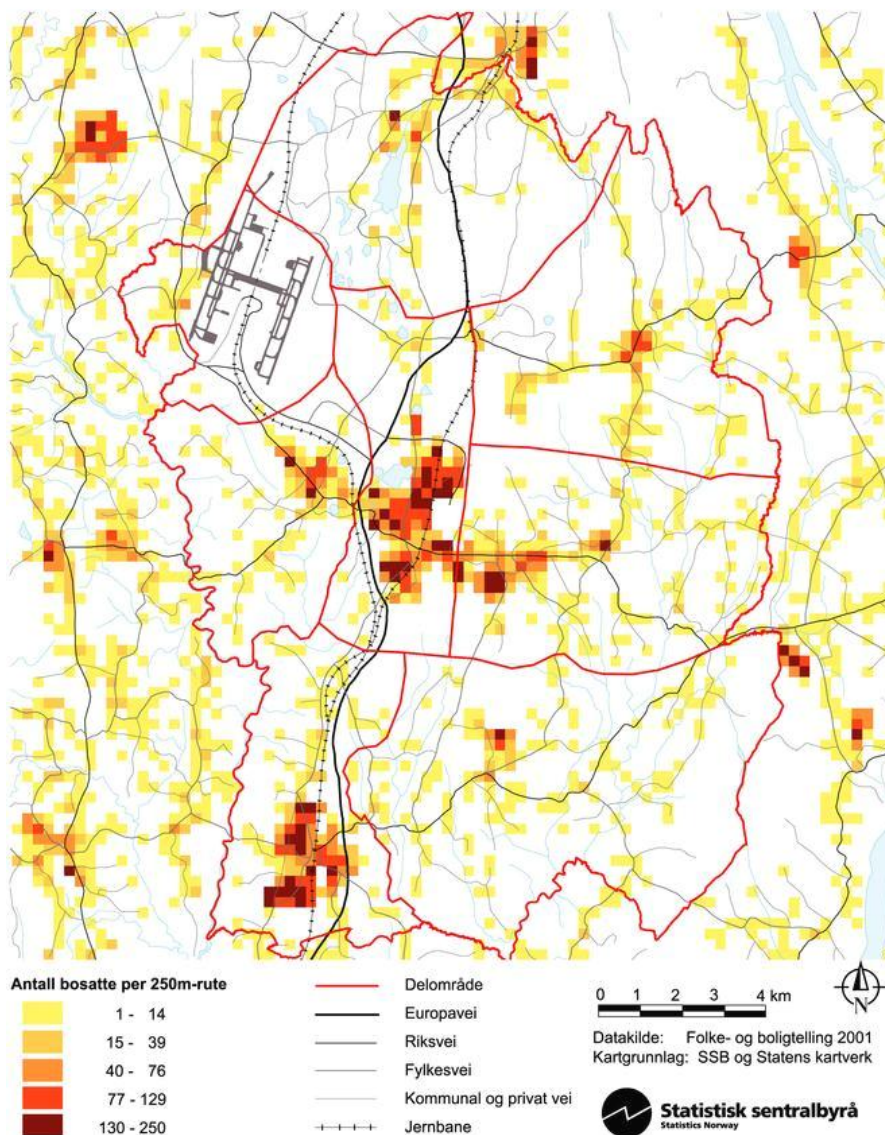
Figur 6: Kart over Ullensaker kommune i Akershus fylke (Wikipedia 2010b)

Ullensaker er en kommune på ca. 250 km² og store deler av kommunen er preget av kulturlandskap. Ullensaker er en kommune som er i stadig vekst med tanke på innbyggertall og med et stort press på utbyggingsarealer, først og fremst som en følge av etableringen av hovedflyplassen. I tillegg til dette ligger Oslo Lufthavn Gardermoen i Ullensaker kommune.

Ullensaker kommune består av store jord- og skogbruksarealer.

0235 Ullensaker kommune – bosettingsmønster

Antall bosatte per rute 250 m x 250 m. Ikke fargelagte ruter/områder er uten bosetting. Befolkningsdata per 1. januar 2002.



Figur 7 Kartet viser en oversikt over bosettingen i Ullensaker kommune (Statistisk Sentralbyrå 2001a)

Av kartet over ser vi at det i Ullensaker kommune er flere tettsteder, men fire større: Jessheim, Kløfta, Nordkisa og Borgen. Utover dette er det spredt bosetting i store deler av kommunen.

Ullensaker er en kommune med mye infrastruktur. Gjennom kommunen går Rv.2, E6 og hovedbanen (tog), flytoget og Gardermoen hovedflyplass.

5. Presentasjon av data

I dette kapittelet vil jeg først kommentere intervjuene og intervjuguiden. Deretter vil jeg kommentere de resultatene jeg fikk av intervjuene og tilleggsdokumentasjonen.

5.1 Om intervjuene

Dette kapittelet gjennomgår selve datainnsamlingen, men omfatter også elementer innenfor intervjuguiden. I begynnelsen av mars kontaktet jeg en rekke kommuner på Romerike per e-post. De fikk da tilsendt litt grunnleggende informasjon om oppgaven. Få kommuner svarte på e-posten og jeg ringte derfor rundt til kommune, men de aller fleste kommunene var ikke interessert i å delta. Jeg sendte e-post med forespørsel til 10 av 13 kommuner på Romerike. Av disse fikk jeg svar fra to som ikke ønsket å delta og tre som sa seg villige til å delta og fem kommuner jeg aldri fikk noe svar av, selv om jeg flere ganger forsøkte å ringe dem. De tre kommunene som sa seg villig til å delta fikk i forkant av intervjuene tilsendt intervjuguiden på e-post slik at de hadde mulighet til å forberede seg på spørsmålene. Av disse kommunene sa to seg villige til å gjennomføre intervjuet ansikt til ansikt og en kommune per telefon. Det ble ikke benyttet opptak under intervjuene. Jeg tror da jeg ville fått en strammere form på intervjuet, noe jeg ikke ønsket. For å sikre at informasjonen jeg innhentet gjennom intervjuene er riktig, fikk kommunen mulighet til å se over det jeg hadde skrevet ned fra intervjuene. Kommunene hadde da mulighet til å kommentere intervjuet i forhold til om det var noen punkter det hadde oppstått misforståelse ved. Denne muligheten var det bare en av kommunene som benytte seg av, og det var ikke snakk om store misforståelser, men endring i ordlyden noen steder slik at innholdet ble tydeligere.

5.1.1 Intervjuguiden

Da jeg skulle utforme intervjuguiden var det viktig med fleksibilitet. Jeg innså at intervjuene ville bli best om det ble lagt opp til en ledig samtale med bakgrunn i spørsmålene fra intervjuguiden. Dette gjorde at jeg fikk en god dialog med kommunene under intervjuene.

Spørsmålene informantene fikk var:

1. Hvordan varsles utbyggingsavtaler?

2. Hvorfor benyttes utbyggingsavtaler og hva vil kommunen kreve av utbyggingsavtalene?
3. Brukes utbyggingsavtaler kun i henhold til reguleringsplaner eller tas det inn andre momenter utenom planen?
4. Hvordan håndteres 5 års regelen, eller benyttes utbyggingsavtaler kun i henhold til områderegulering
5. Er det en standard oppsett for avtalene eller forhandles hver enkelt avtale fritt?
6. Brukes avtalene til forskuttering av infrastruktur?
7. Hvordan forstås og behandles forhåndsmessighetsprinsipp i forhold til utbyggingsavtaler?

I tillegg fikk jeg tilleggsmaterialer av kommunene. Dette materialet består stor sett av prinsippvedtak, maler for utbyggingsavtaler og tidligere fremforhandlede utbyggingsavtaler. Alle dokumentene ligger som vedlegg bakerst i dokumentet.

5.2 Nannestad kommune

Nannestad kommune er en kommune som i areal er forholdsvis stor på Romerike, 341 km². Nannestad kommune har imidlertid ikke så mange innbyggere og innbyggertallet pr. 01.01.2010 var på 10927 og kommunen har siden 1990 hatt en vekst i innbyggertallet på 36,7 %. Nannestad kommune har fremforhandlet en utbyggingsavtale etter at loven om utbyggingsavtaler kom i 2006.

5.2.1 Forutsigbarhet i Utbyggingsavtalene

Nannestad kommune har fattet et prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler. Dette vedtaket fattet kommunen 09.07.2006. Prinsippvedtaket sier at Nannestad kommune vil kreve utbyggingsavtaler for all utbygging med 5 eller flere boenheter, eller bygninger over 1000 m² samlet BRA. Videre står det i prinsippvedtaket at det også kreves utbyggingsavtale for bruksendring av bygninger over 1000-m² samlet BRA. Nannestad kommune har også med en hjemmel for at kommunen selv kan gjøre unntak fra denne regelen om utbyggingen ikke vil medføre nevneverdig betydning for kommunale tjenester, økonomi, tekniske anlegg eller miljø. Kommunene trenger ikke å ha med noe om kostnadsfordeling knyttet til utbyggingen i prinsippvedtaket. Nannestad kommune har likevel i prinsippvedtaket med at utbygger selv er

ansvarlig for å finansiere utbygging av nødvendige tiltak knyttet til utbyggingen, her også en forholdsmessig andel av tiltak utenfor selve utbyggingsområdet.

Nannestad kommune har i sitt prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler listet opp forhold som kan forventes inngå i utbyggingsavtalen generelt.

For teknisk og grønn infrastruktur har Nannestad kommune i tillegg noen mer utfyllende bestemmelser. Nannestad kommune har også føringer knyttet til energiløsninger. For boligområder, sentrumsområder og næringsområder/reiselivsanlegg er det også gitt generelle føringer.

Prinsippvedtaket til Nannestad kommune for utbyggingsavtaler, inneholder lovteksten for utbyggingsavtaler og kommentarer til lovteksten samt en del om kommunens interesser i utbyggingspolitikken og videre muligheter.

5.2.2 Avtaleprosessen

Nannestad kommune mener det er viktig at det tidlig i reguleringsprosessen avklares hvilke krav kommunen vil stille utbygger. Nannestad kommune legger opp til at så langt det er mulig og allerede helst på oppstartsmøte å informere om de krav kommunen vil ha knyttet til utbyggingen. Det vil altså her, om det er mulig bli sagt om utbygger kan forvente at det vil bli benyttet utbyggingsavtale.

Finner administrasjonen i Nannestad kommune at det ikke er behov for å benytte utbyggingsavtale ved utbygging skal dette også opp til politisk behandling på lik linje med en utbyggingsavtale som blir vedtatt.

5.2.2.1 Varslinger og kunngjøringer i avtaleprosessen

Nannestad kommune har kunngjort oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale i forbindelse med at den reguleringsplanen utbyggingsavtalen skal ha grunnlag i blir lagt ut til offentlig ettersyn.

Nannestad kommune forsøker så langt det lar seg gjøre å legge den politiske behandlingen av reguleringsplanen og utbyggingsavtalen nært i tid. Dette gjør at politikerene som skal vedta

utbyggingsavtalen vil ha reguleringsplanens omfang friskt i minnet. Utbyggingsavtaler kunngjøres så langt det lar seg gjøre samtidig med reguleringsplanene. Dette fordi man lettere skaper en forståelse av reguleringsplanen utbyggingsavtalen er knyttet til, og derfor omfanget av utbyggingen.

5.2.3 Motiv for bruk av utbyggingsavtaler

Nannestad kommune opplyser at de har flere motiver for å velge å benytte utbyggingsavtaler.

Disse motivene er:

- Sikre at de normer kommunen har for etablering av anlegg blir fulgt.
- Sikre utbygging av nødvendig infrastruktur
- Avklare ansvarsforhold
- Spesifisere bestemmelsene i reguleringsplanene, og da spesielt rekkefølgekrav
(Nannestad Kommune 2006a)

Nannestad kommune opplyser at:

”Formålet med utbyggingsavtalen er å sikre en helhetlig utvikling av boligområdet med tilhørende servicetilbud slik at innbyggerne tilbys et attraktivt bomiljø og oppnår en høy livskvalitet og god tilhørighet. Boligområder skal søkes integrert i Nannestad-samfunnet på en mest mulig optimal måte. Utbygging utløser behov for kommunale tjenester. For å kommuneplanens målsettinger forutsettes det både privat og offentlig deltakelse. Malen har som hensikt å skape forutsigbarhet i planlegging og utbygging.”(Nannestad Kommune 2006a)

Nannestad kommune har altså en rekke motiver for å benytte utbyggingsavtaler. Nannestad kommune vil også benytte utbyggingsavtaler slik at kommunen sikrer at de forholdene som er gitt ovenfor, blir overholdt ved utbygging.

5.2.4 Innhold i utbyggingsavtalene

Utbyggingsavtalenes innhold bygger på kommunens prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler og en standard mal for utbyggingsavtaler som Nannestad kommunen har utarbeidet. Nannestad kommune har utarbeidet malen da det gjør prosessen med å utarbeide en utbyggingsavtale mer transparent og forutsigbar både for utbygger/grunneier og for

kommunen. I tillegg sikrer kommunen at de får med alle punkter de ser som nødvendige i utbyggingsavtalen.

I en utbyggingsavtale kan blant annet følgende forhold inngå:

- *Tidspunkt for oppstart av utbygging og antall enheter som aksepteres hvert år. Her vil boligbyggerprogrammet være retningsgivende.*
- *Universell utforming, inkludert livsløpsstandard, som betyr at produkter, byggverk og uteområder som er i alminnelig bruk, skal utformes slik at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler.*
- *Bestemmelser om kommunal overtagelse av (tekniske og grønne) anlegg og forutsetninger for slik overtagelse.*
- *Bestemmelser om velforening, sameie eller liknende for å legge til rette for at beboerne selv kan drifte og vedlikeholde lekeplasser, grøntområder og andre fellesområder. (Nannestad Kommune 2006a)*

Før forhandlingene starter, har gjerne kommunen utarbeidet et utkast til utbyggingsavtalen. Dette gjør Nannestad kommune for å lette forhandlingene. Man har da et utkast til en utbyggingsavtale å starte forhandlingene med, og et grunnlag for videre forhandlinger knyttet til utbyggingsavtalen. Det vil da være lettere å se hvilke punkter kommunen og grunneier/utbygger er enige om og hvor det er uenigheter. Da slipper man å bruke så mye tid på å forhandle om det man allerede er enige om.

5.2.4.1 Innhold i utbyggingsavtalen i forhold til reguleringsplanen

Innholdet i utbyggingsavtalene bygger på innholdet i reguleringsplanen. Det vil si at de punktene man finner i utbyggingsavtalen vil man kunne finne igjen i reguleringsplanen. Det tas i utbyggingsavtaler også inn forhold som ligger utenfor reguleringen, men disse tiltakene må bli utløst som en direkte konsekvens av utbyggingen.

Rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanen vil være med å styre forholdene i utbyggingsavtalen. Rekkefølgebestemmelsen fra reguleringsplanen vil om det er behov for det bli spesifisert i utbyggingsavtalen.

5.2.4.2 Sosial infrastruktur

Etter ”Forskrift om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler” har ikke Nannestad kommune hatt med forhold som innebærer at utbygger skal dekke eller besørge utbygging av sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler.

Av Nannestad kommunes prinsippvedtak har vi at:

Én mulighet i loven går ut på at utbygger forskutterer et kommunalt tiltak.

Forskuttering kan også benyttes for sosial infrastruktur. En ser imidlertid ikke at dette er spesielt interessant ettersom kommunen selv vil kunne oppnå gunstigere rentebetingelser enn en privat utbygger.

En slik forskuttering vil også binde opp økonomiplanen. (Nannestad Kommune 2006a)

Nannestad kommune benytter seg altså ikke av muligheten til at utbygger kan forskuttere utbygging av sosial infrastruktur og vil heller ikke i fremtiden benytte seg av denne muligheten.

I Nannestad kommunes mal for utarbeidelser av utbyggingsavtaler inngår det et punkt om sosial infrastruktur. Dette er:

I henhold til kommuneplanens bestemmelser og i ev. reguleringsplaner, vil det ikke bli gitt rammetillatelse for det kan dokumenteres at tilhørende barneskole har tilstrekkelig kapasitet. I henhold til de prognoser for skolekapasitet som ble lagt til grunn i kommuneplanen (vedtatt 09.12.02).(Nannestad Kommune 2006b)

Altså stiller Nannestad kommune gjennom reguleringsplanen krav til at det skal være tilstrekkelig med kapasitet på skoler før et område kan bygges ut, men skulle det ikke være tilstrekkelig kapasitet vil dette bare medføre at området ikke kan bygges ut før det er kapasitet på skolene.

5.2.4.3 Forskuttering

Nannestad kommune sa i intervju at de i liten eller ingen grad forskutterte tiltak. Dette var fordi kommunens økonomi ikke tilsa at de kunne forskuttere.

Kommunen forskutterer også i liten grad tiltak for regionale myndigheter. Når det gjelder forskuttering der utbygger forskutterer for kommunen, har Nannestad i liten eller ingen grad inngått slike avtaler.

5.2.5 Utbyggingsavtalens varighet i forhold til reguleringsplan

Nannestad kommune ser positivt på fem års regelen på detaljreguleringsplaner fordi de mener dette vil gjøre at det som blir regulert har større sannsynlighet for å bli bygd ut og gjennomført i forhold til vedtatt reguleringsplan.

Nannestad kommune mener derfor at fem års regelen vil føre til at utbygger/grunneier i større grad vil bygge ut om de regulerer et område. Med hensyn til utbyggingsavtaler ser Nannestad kommune ikke noe problem, da de regner med at områdene som vil bli regulert også vil bli bygget ut i løpet av den perioden reguleringsplanen er gyldig.

5.2.6 Forholdsmessighet

Nannestad kommune mener at man ved regulering alltid bør vurdere utbyggingen, også med tanke på utgifter utbyggingen vil føre til utenfor selve reguleringsområdet. Er kostnaden på tiltakene utenfor selve utbyggingsområdet så store at kommunen mener det er urealistisk med en utbygging skal Nannestad kommune tidlig informere utbygger om dette. Det er viktig at man tidlig (og gjerne i sammenheng med utarbeidelse av reguleringsplan) informerer tiltakshaver om hvilke tiltak utbygger må forvente før utbyggingen kan finne sted.

Nannestad kommune ønsker utbygging og da blir kommunens rolle å sørge for at alle reguleringsplaner som blir vedtatt er gjennomførbare og realistiske.

5.2.7 Utbyggingspolitikk og utbyggingsavtaler

Nannestad kommune har i den senere tid endret litt på sin utbyggingspolitikk. Nannestad kommune ønsker en utbygging i kommunen. I prinsippvedtaket for bruk av utbyggingsavtaler nevner Nannestad kommune en rekke overordnede arealplaner og sektorplaner som legger føringer for kommunens utbygging. Dette er:

- *Kommuneplanen med tilhørende arealdel*
- *Boligbyggerprogrammet*

- *Kommunedelplaner*
- *Reguleringsplaner*
- *Økonomiplanen*
- *Boligosial handlingsplan*
- *Trafikksikkerhetsplanen*
- *Osv.*

Det at de til sist har med et punkt som osv. vil si at listen ikke er uttømmende og alle liknende planer og styringsdokumenter vil være med å legge føringer for utbyggingen og kommunens utbyggingspolitikk.

Nannestad kommune har gått fra å styre boligutbyggingen i kommunen gjennom et boligbyggerprogram til nå å styre utbyggingen i kommunen gjennom noe de kaller boligbyggestrategi. Forskjellen på disse to er at mens man gjennom boligbyggerprogram som rulleres jevnlig avsetter antall boenheter som kan bygges ut innenfor gitte områder i tiden fremover, kan man ved å benytte boligbyggestrategi i hvert enkelt utbyggingstilfelle vurdere kvoter for utbyggingen og fastsette dette i utbyggingsavtalen. Dette gir kommunen en mulighet til å tildele en stor kvote boenheter i oppstartsfasen av en utbygging og mindre kvoter senere. Dette vil gjøre at utbyggingen vil bli gjennomførbar og mer realistisk, samt at kommunene sikrer at utbyggingen blir lønnsom for alle parter. Nannestad kommune tror at denne endringen til å bruke boligstrategi vil gi en mer fleksibel og mer realistisk gjennomføring av utbyggingsprosjekter.

5.3 Rælingen Kommune

Rælingen er en kommune som i areal er forholdsvis liten, på 71 km². Store deler av kommunen består av skog. Rælingen kommune har imidlertid mange innbyggere med tanke på kommunens størrelse. Antall innbyggere pr. 01.01.2010 var 15591 og kommunen har siden 1990 hatt en vekst i innbyggertallet på 13,8 %. Rælingen kommune har forhandlet frem flere utbyggingsavtaler etter lovendringen i 2006.

5.3.1 Forutsigbarhet i Utbyggingsavtalene

Rælingen kommune vedtok den 22.11.2006 et prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler i Rælingen kommune. Dette vedtaket inneholder forhold som regulerer når Rælingen kommune vil kreve utbyggingsavtale. Vedtaket sier at det som hovedregel må påregnes utbyggingsavtale for utbygging i områder avsatt til utbygging i kommunen. Prinsippvedtaket for utbyggingsavtaler sier at utbyggingsavtaler skal iverksettes når byggeprosjektet overstiger 5 dekar/10 selvstendige boenheter, eller ved investering som overstiger 20 mill. kr. over 3 år knyttet til utbyggingen.

I prinsippvedtaket for bruk av utbyggingsavtaler til Rælingen kommune står det:

- *opprusting etablering og drift/vedlikehold av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, herunder felles parkeringsanlegg, lekearealer, turstier og friområder i og utenfor planområdet.*
- *Utbyggingsavtalene kan også omhandle boligstruktur, herunder utforming, boligtype, størrelse, evt. fortrinnsrett til kjøp av boliger, utbyggingstakt, organisatoriske tiltak, krav til miljø-, renovasjons- og energiløsninger, og andre tiltak som er nødvendige for at området skal fungere hensiktsmessig. (Rælingen Kommune 2006)*

Disse bestemmelsene er med på å sikre de tiltakene Rælingen kommune anser som nødvendig for gjennomføring av utbyggingsprosjekter.

Rælingen kommune forutsetter at utbyggingsavtale blir løst som en frivillig avtale mellom avtalepartene. Dette sier altså hva utbygger/grunneier kan forvente inngår i utbyggingsavtalen. Kommunene trenger ikke å ha med noe om kostnadsfordeling knyttet til utbyggingen i prinsippvedtaket. Rælingen kommune har likevel i prinsippvedtaket med at utbygger selv er ansvarlig for å finansiere utbygging av nødvendige tiltak knyttet til utbyggingen.

Til sist i vedtaket er det med et punkt som sier at rådmannen i Rælingen kommune vurderer behovet for utbyggingsavtale i hvert enkelt tilfelle og det er rådmannen som fremforhandler utbyggingsavtalen på vegne av kommunen.

5.3.2 Avtaleprosessen

Rælingen kommune har ikke hatt noe fast system over når i reguleringsprosessen man skal starte med arbeidet med utbyggingsavtale. Rælingen kommune ser for seg at man i fremtiden vil starte prosessen med utbyggingsavtale samtidig med prosessen med reguleringsplanen.

5.3.2.1 Varslinger og kunngjøringer i avtaleprosessen

Rælingen kommune har ikke hatt noe system for å varsle utbyggingsavtaler på et gitt punkt i forhold til reguleringsplanene. De har erfaringer med kunngjøring av oppstart samtidig med at reguleringsplanen blir lagt ut til offentlig ettersyn og tilfeller der man varsler oppstart av reguleringsplan og kunngjør oppstart av utbyggingsavtale samtidig.

I fremtiden vil Rælingen kommune forsøke å kunngjøre oppstart av utbyggingsavtale samtidig med reguleringsplanen. Prosessene vil videre gå parallelt.

Rælingen kommune kunngjør arbeidet med utbyggingsavtaler i to aviser og på kommunens internettside. Om utbygger og grunneier ikke er samme person sender Rælingen kommune brev til grunneier for å informere om oppstart av forhandlinger om en utbyggingsavtale. Dette gjør kommunen for å sikre at grunneiers interesser blir ivaretatt, og for å sikre at grunneier er klar over at det foregår et arbeid med utbyggingsavtale på eiendommen.

Kostnader knyttet til kunngjøring dekkes av utbygger om reguleringsplan og utbyggingsavtale kunngjøres samtidig. Skjer kunngjøringene på forskjellige tidspunkt er det kommunen som dekker kostnadene med kunngjøring av utbyggingsavtalen. Videre følger prosessen med forhandlinger og utarbeidelse av utbyggingsavtale til kommunen og utbygger/grunneier er enige om utbyggingsavtalen. Utbyggingsavtalen vedtas alltid etter reguleringsplanen.

5.3.3 Motiv for bruk av utbyggingsavtaler

Rælingen kommune benytter utbyggingsavtaler for å klargjøre ansvarsforhold mellom utbygger/grunneier og kommunen før selve utbyggingen finner sted. Med ansvarsforhold menes her både økonomiske tekniske og praktiske forhold knyttet til utbyggingen.

5.3.4 Innhold i utbyggingsavtalene

Innholdet i utbyggingsavtalene i Rælingen kommune inneholder de forholdene som ligger inne i prinsippvedtaket til kommunen for bruk av utbyggingsavtaler. Dette er:

Utbyggingsavtalene skal sikre opprusting etablering og drift/vedlikehold av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, herunder felles parkeringsanlegg, lekearealer, turstier og friområder i og utenfor planområdet. Utbyggingsavtalene kan også omhandle boligstruktur, herunder utforming, boligtype, størrelse, evt. fortrinnsrett til kjøp av boliger, utbyggingstakt, organisatoriske tiltak, krav til miljø-, renovasjons- og energiløsninger, og andre tiltak som er nødvendige for at området skal fungere hensiktsmessig.(Rælingen Kommune 2006)

Rælingen kommune har ennå ikke benyttet seg av muligheten for å sikre en spesiell befolkningsgruppe forkjøpsrett til boliger, men om Rælingen kommune skulle finne ut at det er behov for det, vil de også benytte seg av denne muligheten gjennom utbyggingsavtalen.

I tillegg til dette tar utbyggingsavtalen for seg forhold knyttet til eksisterende infrastruktur til utbyggingsområdet.

Utbyggingsavtalen tar også opp forhold knyttet til en eventuell tredjepart. Rælingen kommune nevner her at en tredjepart gjerne er en grunneier eller andre rettighetshavere. Dette er spesielt aktuelt om det er opsjonsavtaler på en eiendom.

5.3.4.1 Innhold i utbyggingsavtalen i forhold til reguleringsplanen

Rælingen kommune fremforhandler utbyggingsavtaler med grunnlag i reguleringsplanen. Utbyggingsavtalen kan ta med seg forhold som ligger utenfor selve planområdet, men da må tiltaket være i direkte tilknytning til selve utbyggingen. Forutsetningen da er at tiltaket må være i tilknytning til selve utbyggingen og nødvendig for at området skal kunne bygges ut. Tiltakene det kan være snakk om da er kryss, eller veger som må utbedres, turveger eller skiløyper, vann- og avløpsledninger og liknende.

5.3.4.2 Sosial infrastruktur

Rælingen kommune benytter seg ikke av utbygger for å forskuttere sosial infrastruktur i kommunen.

5.3.4.3 Forskuttering

Rælingen kommune benytter ikke muligheten til å la utbygger av et område forskuttere tiltak i tilknytning til utbyggingen for kommunene.

5.3.5 Utbyggingsavtalens varighet i forhold til reguleringsplan

Rælingen kommune har ikke tenkt konkret over forholdet til at detaljregulering har en begrenset varighet. Rælingen vil i fremtiden fortsette å benytte utbyggingsavtaler til all utbygging uavhengig av hvordan reguleringsplan utbyggingen er knyttet opp til. Rælingen kommune ser for seg at man finner en praktisk løsning i forhold til utbyggingsavtaler og detaljreguleringens fem års varighet. Rælingen kommune har ennå ikke fremforhandlet noen utbyggingsavtale knyttet til en detaljreguleringsplan. Videre sier Rælingen kommune at slik det er i dag har de vanskelig for å se for seg at en utbygger som har fått regulert et område ikke har bygget ut eller startet å bygge ut området innen det har gått fem år. Rælingen kommune tror derfor ikke de vil få noe problem i forhold til detaljreguleringsplaners varighet og utbyggingsavtaler.

5.3.6 Forholdsmessighet

Rælingen kommune fremforhandler utbyggingsavtaler de mener står i forhold til utbyggingsprosjektet. Rælingen kommune tar når de forhandler frem utbyggingsavtaler høyde for det utbyggingen vil generere av økt behov på tiltakene rundt. Ut i fra dette foretas det en kostnadsfordeling mellom utbygger/grunneier og kommune.

5.3.7 Utbyggingspolitikk og utbyggingsavtaler

På spørsmål om hvordan kommunens utbyggingspolitikk påvirket eller preger utbyggingsavtalene som blir inngått eller utbyggingen generelt fikk jeg ikke noe konkret svar. På Rælingen kommunes internettside ligger det imidlertid ute en rekke overordnede styringsdokumenter. Jeg går derfor ut i fra at disse dokumentene er med på å påvirke

kommunens utbyggingspolitikk og på den måten også de utbyggingsavtalene som blir fremforhandlet i Rælingen kommune.

5.4 Ullensaker Kommune

Ullensaker kommune er en stor kommune som i areal er, på 250 km². Ullensaker kommune har også relativt mange innbyggere, antall innbyggere pr. 01.01.2010 var 29088 og kommunen har siden 1990 hatt en vekst i innbyggertallet på 60,5 %.

Ullensaker kommune har fremforhandlet flere utbyggingsavtaler etter den lovendringen for utbyggingsavtaler som kom i 2006.

5.4.1 Forutsigbarhet i Utbyggingsavtalene

Ullensaker kommune har fattet et prinsippvedtak i 2006 for bruk av utbyggingsavtaler som 01.12.2008 ble revidert og vedtatt. Tanken er at prinsippvedtaket for bruk av utbyggingsavtaler bør rulleres samtidig med kommuneplanen. Dette fordi man da kan komme med tilleggsbestemmelser til konkrete områder om det er noen utbyggingsområder der man på forhånd kan si noe om hvilke tiltak utbygger/grunneier må forvente å bekoste før utbygging kan finne sted.

Generelt krever Ullensaker kommune utbyggingsavtale om det skal bygges 5 eller flere boenheter, eller bygning over 1000 m² samlet BRA.

Kommunen trenger ikke å ha med noe om kostnadsfordeling knyttet til utbyggingen i prinsippvedtaket. Ullensaker kommune har likevel i prinsippvedtaket med at utbygger/grunneier selv er ansvarlig for å finansiere utbygging av nødvendige tiltak knyttet til utbyggingen. Tiltak utbygger generelt kan forvente inngår i utbyggingsavtalen er:

- *Tidspunkt for utbyggingen og utbyggingens omfang*
- *At utbyggingen skal følge kravet om universell utforming.*
- *Kommunal forkjøpsrett*
- *Bestemmelser og forutsetninger for kommunal overtakelse av tekniske og grønne anlegg.*

- *Bestemmelser om velforeninger, sameier eller liknende.*

(Ullensaker kommune 2008)

I tillegg til disse generelle bestemmelsene er det i Ullensaker kommune gitt tilleggsbestemmelser for seks områder. Dette gir en forutsigbarhet for utbyggere av disse områdene fordi de allerede før prosessen med utbygging starter, vil være klar over at om de skal bygge ut området må de i tillegg til de vanlige kravene til innhold i utbyggingsavtalen også ta hensyn til at utbyggingsprosjektet må tåle en ekstra utgift til tiltak utenfor selve planområdet. Denne typen tiltak er alt fra å etablere en ny atkomst til et område og etablere ny gang- og sykkelveg til området og til å sikre at man overholder bestemmelser gitt i andre styringsdokumenter, som for eksempel kommunedelplan.

5.4.2 Avtaleprosessen

Avtaleprosessene med utbyggingsavtale og reguleringsplan, i Ullensaker kommune, løper så sant det er mulig samtidig. Videre sier prinsippvedtaket at prosessen med utbyggingsavtale skal løpe samtidig med planprosessen.

5.4.2.1 Varlinger og kunngjøringer i avtaleprosessen

Utbyggingsavtalen varsles tre ganger i løpet av hele prosessen, ved oppstart, ved utlegging til offentlig ettersyn og ved kunngjøring av vedtatt utbyggingsavtale.

Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale:

Utbyggingsavtaler varsles som hovedregel samtidig med varsel om oppstart av reguleringsplan. Dette gjør at man får gitt en helhetlig beskrivelse av planen og arbeidet med planen. Det kommer sjelden innspill til varlingen, men man oppnår en åpenhet/offentlighet rundt avtalen.

Ved offentlig ettersyn:

Det fremforhandlede avtaleutkastet legges ut til offentlig ettersyn samtidig med reguleringsplanen. Før planen legges ut til offentlig ettersyn blir avtalen underskrevet av utbygger slik at det ikke skal være noe tvil om partene har godtatt innholdet i avtalen som legges ut til offentlig innsyn. Før utbyggingsavtalen kan legges ut til offentlig ettersyn må

avtalen også vedtas utlagt til offentlig ettersyn av politikerne. I Ullensaker er det hovedutvalget for overordnet planlegging (HOP) som godtar at planen skal legges ut til offentlig ettersyn. Avtalepartene er altså enige om en avtale før avtalen legges ut til offentlig ettersyn, og avtalepartene skriver under på utbyggingsavtalen før den legges ut til offentlig ettersyn. Skulle det komme inn innspill i høringsperioden tas disse innspillene opp og man har mulighet for eventuelt å reforhandle avtalen med tanke på de innspillene som har kommet inn under høringsperioden.

Ved kunngjøring:

Avtalen vedtas endelig i Herredsstyret. Dette vedtaket kan ikke finne sted før man har en vedtatt reguleringsplan. Kunngjøringen etter at herredsstyret har vedtatt planen, kunngjøres på lik linje med reguleringsplanen, men det er ikke mulig å klage på den vedtatte utbyggingsavtalen.

Varsling/kunngjøring i alle de tre leddene skjer i to aviser, for Ullensaker kommune er dette Romerikes Blad og Eidsvoll og Ullensaker Blad. I tillegg legges kunngjøringene ut på kommunens internettside.

5.4.3 Motiv for bruk av utbyggingsavtaler

Ullensaker kommune benytter utbyggingsavtaler for å avklare fordeling av kostnader knyttet til utbyggingen. I tillegg til dette benytter Ullensaker kommune utbyggingsavtaler for å finjustere og spesifisere reguleringsbestemmelsene for hvert enkelt utbyggingsområde.

Utbyggingsavtale erstatter refusjonsordning og gir en mer forutsigbar prosess enn det man ville fått ved å bruke en refusjonsordning.

I alle utbyggingsavtalene Ullensaker kommune inngår står det følgende om formål med utbyggingsavtalen:

Utbyggingsavtalen skal sikre at utbygging av private områder foregår i henhold til kommunens intensjon i utbyggingspolitikken og sikre en helhetlig utvikling av bolig- og næringsområder med tilhørende infrastruktur. Foreliggende dokument baserer seg på at partene ser seg tjent med en utbyggingsavtale for å skape forutsigbarhet i den videre prosessen. (Ullensaker kommune 2007)

Motivene er altså å avklare ansvarsforhold tidlig og å gi en åpen og forutsigbar utbyggingsprosess som sikrer at reguleringsplanen blir fulgt opp.

5.4.4 Innhold i utbyggingsavtalene

Hovedsakelig er innholdet i utbyggingsavtalene som Ullensaker kommune inngår alt som er innenfor det konkrete utbyggingsområdet. Utbyggingsavtaler vil selvfølgelig variere fra utbyggingsprosjekt til utbyggingsprosjekt, og det som er aktuelt for utbygging av et område trenger ikke være aktuelt for et annet utbyggings område. Hovedinnholdet i utbyggingsavtalene vil være knyttet til vei, tilrettelegging av grønnstruktur, parkering, vann- og avløpsordninger og renovasjon.

En annen viktig del av utbyggingsavtalen blir å sørge for at områdene innenfor det regulerte området blir tatt vare på etter utbyggingen. Det vil derfor være viktig å sikre at det finnes en ordning for dette. Utbyggingsavtaler er et virkemiddel for å sikre dette, enten gjennom en velforening, sameie eller borettslag.

Om det tidligere er vedtatt en utbyggingsavtale for området eller deler av området vil det i utbyggingsavtalen bli spesifisert hvordan forholdet mellom disse to utbyggingsavtalene vil være.

5.4.4.1 Innhold i utbyggingsavtalen i forhold til reguleringsplanen

Hovedregelen når det utarbeides utbyggingsavtaler i Ullensaker kommune er at utbyggingsavtalen skal bygge på reguleringsplanen og reguleringsplanbestemmelsene. Det er i Ullensaker hovedsakelig ikke med forhold som ikke ligger inne i reguleringsplanen og bestemmelsene til reguleringsplanen. Om Ullensaker kommune mener det er behov for en utbedring av et kryss eller liknende er dette momenter som må reguleres og som derfor vil inngå i reguleringsplanen.

Rekkefølgekravene i reguleringsplanen vil også være med på legge føringer for utarbeidelsen av utbyggingsavtalen. Om Ullensaker kommune finner det nødvendig vil de utdype innholdet i rekkefølgekravene gjennom utbyggingsavtalen.

5.4.4.2 Sosial infrastruktur

Ullensaker kommune benytter seg ikke av muligheten til at utbygger skal forskuttere utbygging av sosial infrastruktur.

5.4.4.3 Forskuttering

Når man snakker om forskuttering i forbindelse med utbygging er det viktig å spesifisere om det er utbygger eller kommune som forskutterer.

I Ullensaker forekommer det så å si aldri noen forskuttering mellom kommune og utbygger. Altså forskutterer ikke Ullensaker kommune tiltak for utbygger eller utbygger tiltak for Ullensaker kommune.

Foregår det forskuttering i Ullensaker kommune er det kommunen som forskutterer for en annen offentlig instans. Eksempelvis om det skal bygges en veg, der det ofte forekommer at kommunen mellomfinansierer utbyggingen for andre offentlige instanser.

5.4.5 Utbyggingsavtalens varighet i forhold til reguleringsplan

I Ullensaker kommune har de ennå ikke forhandlet frem noen utbyggingsavtale der man har måttet forholde seg til at detaljregulering har en fem års varighet. Ullensaker kommune har spurt Miljøverndepartementet om dette, og har da fått inntrykk av at dette ikke var særlig problematisk å håndtere.

Selv om hjemmelen til å bygge ut på bakgrunn av detaljreguleringsplaner bortfaller etter 5 år om det ikke er bygget ut, vil ikke en utbyggingsavtale bortfalle. En utbyggingsavtale må imidlertid bygge på en godkjent og gyldig reguleringsplan. Det vil derfor være viktig å gjøre utbygger oppmerksom på dette og det er utbyggers ansvar å sørge for at de får forlenget varigheten på reguleringsplanen om dette skulle være aktuelt.

I prinsippet kan man ikke begynne å spekulere i at en områderegulering har lenger varighet enn en detaljregulering. Planene har ulike egenskaper, en områderegulering vil være kommunens plan, og vil som hovedregel være for større utbyggings områder. En

detaljregulering er en plan som kan fremmes av private, dette er en plan som bortfaller etter 5 år og det er også som grunnlag en plan med større detaljeringsgrad.

Ullensaker kommune vil benytte utbyggingsavtaler til begge reguleringsplantypene, men områdeplan bør benyttes for å avklare de store føringene og sammenhengene, mens detaljregulering bør benyttes i utbygginger av mindre omfang.

Det som er klart i forhold til de to typene reguleringsplaner er at det blir viktig med god informasjon om at det er utbyggers ansvar at avtalen til enhver tid bygger på en gjeldende reguleringsplan for at den skal være gyldig.

Kommunen vil også skaffe klarhet i dette ved at de kan legge inn en klausul i utbyggingsavtalen i forhold til gyldighet om utbyggingsavtalen, hvis den ikke lenger skulle være hjemlet i en gyldig reguleringsplan.

5.4.6 Forholdsmessighet

Forholdsmessighet i utbyggingsavtalen vurderes i hvert enkelt utbyggingstilfelle.

5.4.7 Utbyggingspolitikk og utbyggingsavtaler

Ullensaker kommune benytter seg utbyggingspolitisk av et boligbyggerprogram. Dette boligbyggerprogrammet sier noe om hvor mange boenheter det kan bygges ut på de ulike områdene i årene som kommer.

Ullensaker kommune har i tillegg til boligbyggerprogrammet en rekke overordnede arealplaner og styringsdokumenter som vil være med å legge føring for innholdet i utbyggingsavtalene.

Både boligbyggerprogrammet og andre overordnede arealplaner og styringsdokumenter til Ullensaker kommune er politisk vedtatt, og sier noe om i hvilken retning kommunen politisk ønsker utvikling.

6 Praksis v. s. teori

I dette avsnittet vil jeg ta teorien og sammenlikne den med den praksisen jeg har funnet fra case-kommunene. Når jeg i dette kapittelet snakker om de tre kommunene mener jeg Nannestad-, Rælingen- og Ullensaker kommune.

6.3.1 Forutsigbarhet i utbyggingsavtalene

Utbyggingsavtaler skal bygge på en forutsigbar prosess der man sikrer åpenhet. Alle kommuner som velger å benytte utbyggingsavtaler skal derfor fatte et prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler. Dette vedtaket skal si når kommunen vil kunne kreve utbyggingsavtale og forventninger knyttet til innhold i utbyggingsavtalen. Prinsippvedtaket til kommunene for bruk av utbyggingsavtaler trenger ikke si noe om forventet kostnadsfordeling. Dette vedtaket skal offentliggjøres etter at det er vedtatt og vedtaket bør være lett tilgjengelig, slik at utbyggere ved behov lett kan finne frem til vedtaket. Det vil derfor være fornuftig å legge ut vedtaket på kommunens internettside.

Kommunenes prinsippvedtak for utbyggingsavtaler bør i forbindelse med rullering av kommuneplanen og/eller boligstrategien tas opp til vurdering. Det kan være at rulleringen av kommuneplanen og boligstrategien gjør at allerede vedtatte prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler også i denne forbindelse trenger noen justeringer, og at det derfor vil være behov for å fatte et nytt prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler. Prinsippvedtaket for bruk av utbyggingsavtaler bør altså med jevne mellomrom rulleres.

Kommunene jeg har intervjuet har alle fattet et prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler. Strukturen på prinsippvedtakene er ulike i de tre kommunene. Alle har prinsippvedtaket som et selvstendig vedtak, men oppbygningen og innholdet i prinsippvedtakene er ulike. De tre kommunenes prinsippvedtak inneholder alle kriterier for når det må påberegnes at kommunen vil kreve utbyggingsavtaler. For Nannestad og Ullensaker er dette likt, 5 eller flere boenhet eller bygning over 1000m² samlet BRA, enten nybygg eller ved bruksendring av eksisterende bygning. Rælingen kommune vil kreve utbyggingsavtale for 5 dekar/10 selvstendige boenheter, eller ved investeringer over 20 mill. over tre år.

Med tanke på hva utbyggere kan forvente inngår i utbyggingsavtalen er kommunene ganske like, og det går stort sett på tiltak som sikring av teknisk- og grønn infrastruktur, tidspunkt for utbyggingen, antall enheter eller størrelse, forkjøpsrett og kostnadsfordeling.

Nannestad kommune har gitt generelle krav til innholdet i utbyggingsavtaler som er:

- *Tidspunkt for oppstart av utbygging og antall enheter som aksepteres hvert år. Her vil boligbyggerprogrammet være retningsgivende.*
- *Universell utforming, inkludert livsløpsstandard, som betyr at produkter, byggverk og uteområder som er i alminnelig bruk, skal utformes slik at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler.*
- *Bestemmelser om kommunal overtagelse av (tekniske og grønne) anlegg og forutsetninger for slik overtagelse.*
- *Bestemmelser om velforening, sameie el.l. for å legge til rette for at beboerne selv kan drifte og vedlikeholde lekeplasser, grøntområder og andre fellesområder. (Nannestad Kommune 2006a)*

For teknisk- og grønn infrastruktur har Nannestad kommune i tillegg noen flere utfyllende bestemmelser. For boligområder, sentrumsområder og næringsområder/reiselivsbygg er det gitt føringer.

Rælingen kommune har i sitt prinsippvedtak for bruk av utbyggingsbestemmelser med tiltak som skal sikres gjennom utbyggingen. Dette er:

- *opprusting etablering og drift/vedlikehold av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, herunder felles parkeringsanlegg, lekearealer, turstier og friområder i og utenfor planområdet.*
- *Utbyggingsavtalene kan også omhandle boligstruktur, herunder utforming, boligtype, størrelse, evt. fortrinnsrett til kjøp av boliger, utbyggingstakt, organisatoriske tiltak, krav til miljø-, renovasjons- og energiløsninger, og andre tiltak som er nødvendige for at området skal fungere hensiktsmessig. (Rælingen Kommune 2006)*

Disse bestemmelsene er med på å sikre de tiltakene Rælingen kommune anser som nødvendig for gjennomføring av utbyggingsprosjekter.

Ullensaker kommune har følgende punkter knyttet til innhold i utbyggingsavtalene med i kommunens prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler:

- *Tidspunkt for utbyggingen og utbyggingens omfang*
- *At utbyggingen skal følge kravet om universell utforming.*
- *Kommunal forkjøpsrett*
- *Bestemmelser og forutsetninger for kommunal overtakelse av tekniske og grønne anlegg.*
- *Bestemmelser om velforeninger, sameier eller liknende. (Ullensaker kommune 2008)*

Ullensaker kommune har i tillegg til generelle forutsetninger for innholdet i utbyggingsavtalen også gitt tilleggsbestemmelser med tanke på innholdet for seks konkrete utbyggingsområder. Dette gir en større forutsigbarhet for utbygger.

Felles for alle de tre kommunene er at de har med punkt i prinsippvedtakene om kostnadsfordeling knyttet til utbyggingen. Alle de tre kommunene påpeker at det er utbygger som må bekoste alle tiltak innenfor selve utbyggingsområdet. Nannestad kommune har i tillegg med at utbygger også må forvente å dekke en forholdsmessig andel av tiltakene utenfor selve utbyggingsområdet som er nødvendig for å sikre gjennomføringen av utbyggingen.

Alle de tre kommunene fyller kravene for prinsippvedtak, og har derfor mulighet til å benytte utbyggingsavtaler. Det er mellom de tre kommunene noen små variasjoner i innholdet i utbyggingsavtalene, men dette skyldes nok først og fremst kommunenes utbyggingspolitikk og kommunenes utbyggingstakt. Den eneste kommunen som har med tilleggsbestemmelser for bruk i utbyggingsavtaler er Ullensaker kommune. Det er ikke en forutsetning at man har med slike bestemmelser til prinsippvedtaket, men om man har med denne typen bestemmelser vil man, som nevnt, gi en større forutsigbarhet.

6.3.2 Avtaleprosessen

Det er en forutsetning for å inngå en prosess med utbyggingsavtaler at kommunen må ha fattet et prinsippvedtak som er gyldig før forhandlingene om utbyggingsavtale kan starte. Alle de tre kommunene har fattet dette vedtaket og vil derfor kunne benytte utbyggingsavtaler.

Ser man videre på prosessen er det ikke noe krav om at prosessen med å utarbeide utbyggingsavtale må foregå likt med reguleringsplanen. Prosessen med utarbeidelse av

utbyggingsavtalen er en selvstendig prosess som bygger på grunnlaget av en reguleringsplan og kommunens prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler.

En utbyggingsavtale kan aldri vedtas endelig før reguleringsplanen er endelig vedtatt. Ved utarbeidelse av reguleringsplan er det påkrevd å ha et oppstartsmøte mellom kommunen og tiltakshaver for reguleringsplanen. I forbindelse med oppstartsmøtet bør kommunen om de vet at de vil kreve utbyggingsavtale informere utbygger/grunneier om dette. Det er da viktig å huske på at oppstartsmøtet ikke kan ha preg av forhandlinger mellom partene. Videre må alle parter som tar del i forhandlinger om utbyggingsavtale sikre at de har nødvendig kunnskap for å gå inn i forhandlingene.

Nannestad kommune informerer tidlig om behovet for utbyggingsavtale, og gjerne på oppstartsmøte i forbindelse med reguleringsplanen. Nannestad kommune har tidligere ikke hatt noe fast krav til når forhandlingene om utbyggingsavtale skal starte opp. Fremtidige avtaler vil de imidlertid kjøre parallelt med reguleringsplanprosessen.

Rælingen kommune har som Nannestad heller ikke hatt noe fast mønster knyttet til når de starter opp prosessen med utarbeidelse av utbyggingsavtale, men vil i fremtiden så langt det lar seg gjøre kjøre disse prosessene samtidig.

Ullensaker kommune har i all hovedsak prosessen med reguleringsplan og utbyggingsavtale samtidig. Dette står også i kommunens prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler. Ullensaker skiller seg altså her ut ved at de allerede har erfaring med at prosessen med reguleringsplanen og utbyggingsavtalen skjer parallelt.

6.3.2.1 Kunngjøringer i avtaleprosessen

Det skal sikres en offentlighet rundt avtaleprosessen med en utbyggingsavtale. Ansvaret for dette ligger hos kommunen. Offentlighet rundt utbyggingsavtalene sikres gjennom kunngjøringer. Kunngjøring av utbyggingsavtaler skjer ved oppstart av arbeidet med utbyggingsavtalen og ved endelig vedtatt utbyggingsavtale. Kreves det offentlige ettersyn av utbyggingsavtalen er dette også kommunens ansvar å sørge for at dette blir gjort.

Oppstart av prosessen med utarbeidelse av utbyggingsavtale kunngjøres. Kunngjøringen skal skje i to aviser lest på stedet (lokalaviser). Det er krav om at det i kunngjøringsteksten for oppstart av utbyggingsavtale skal sies hvilken arealplan utbyggingsavtalen bygger på. Ved utlegging av utbyggingsavtalen til offentlig ettersyn gjelder det at utbyggingsavtalen ikke legges ut før arealplanen. Kommunene er ansvarlig for at utbyggingsavtalen legges ut til offentlig ettersyn om det er nødvendig. Utbyggingsavtaler skal legges ut til offentlig ettersyn om innholdet dreier seg om plan- og bygningsloven § 17-3, andre og tredje ledd. Hovedregelen her er at det skal kunngjøres i to aviser lest på stedet (lokalaviser). Utbyggingsavtalen skal ligge ute til offentlig ettersyn i minst 30 dager. Utbyggingsavtalen bør offentliggjøres i sin helhet.

Kunngjøring av vedtak skal skje når avtalen er endelig vedtatt. Kravet til kunngjøringsteksten er at den skal opplyse om at utbyggingsavtalen er inngått og hvilken arealplan utbyggingsavtalen bygger på og hvor man kan finne utbyggingsavtalen i sin helhet. Utbyggingsavtalen skal kunngjøres i to aviser lest på stedet (lokalaviser).

Nannestad-, Rælingen- og Ullensaker kommune kunngjør utbyggingsavtaler innenfor de rammer som er gitt for kunngjøring. Rælingen kommune poengterer i tillegg at de sender ut brev til grunneiere om grunneier ikke er en av avtalepartene i forhandlingen. Kommunene opplyser videre at de helst ser at kunngjøring av oppstart med utbyggingsavtale skjer samtidig med kunngjøring av oppstart med regulering. De tre kommunene legger planene ut til offentlig ettersyn, i de tilfellene dette er nødvendig. Kommunene kunngjør vedtatte utbyggingsavtaler i forhold til kravene. I mange tilfeller kunngjøres arealplanen og utbyggingsavtalen samtidig.

Nannestad-, Rælingen- og Ullensaker kommune kunngjør utbyggingsavtalene i to aviser lest på stedet (lokalaviser) og følger kravene om innholdet i kunngjøringsteksten.

6.3.3 Motiv for bruk av utbyggingsavtaler

Formålet og motivet for å benytte utbyggingsavtaler vil variere fra kommune til kommune og fra utbyggingsprosjekt til utbyggingsprosjekt. Motivene for å benytte utbyggingsavtaler er stort sett at kommunene ønsker å avklare/fordele kostnader knyttet til utbyggingen, fordele ansvar i

forbindelse med utbyggingen og å styre utbyggingens tempo, samt å spesifisere bestemmelser som er gitt i arealplanen.

Nannestad kommune har flere motiver for å benytte utbyggingsavtaler. Disse er:

- *Sikre at de normer kommunen har for etablering av anlegg blir fulgt.*
- *Sikre utbygging av nødvendig infrastruktur*
- *Avklare ansvarsforhold*
- *Spesifisere bestemmelsene i reguleringsplanene, og da spesielt rekkefølgekrav*
(Nannestad Kommune 2006a)

I tillegg står det i prinsippvedtaket til Nannestad kommune for bruk av utbyggingsavtaler følgende:

”Formålet med utbyggingsavtalen er å sikre en helhetlig utvikling av boligområdet med tilhørende servicetilbud slik at innbyggerne tilbys et attraktivt bomiljø og oppnår en høy livskvalitet og god tilhørighet. Boligområder skal søkes integrert i Nannestad-samfunnet på en mest mulig optimal måte. Utbygging utløser behov for kommunale tjenester. For å kommuneplanens målsettinger forutsettes det både privat og offentlig deltakelse. Malen har som hensikt å skape forutsigbarhet i planlegging og utbygging.”(Nannestad Kommune 2006a)

Hovedsakelig ønsker altså Nannestad kommune å sikre en utbygging med god kvalitet, som passer inn med området rundt og som ikke pålegger kommunen unødige kostnader.

Rælingen kommune opplyser at de benytter utbyggingsavtaler for å avklare tekniske- og økonomiske ansvarsforhold knyttet til utbyggingen før selve utbyggingen finner sted.

Ullensaker kommune har følgende formål for å benytte utbyggingsavtaler:

Utbyggingsavtalen skal sikre at utbygging av private områder foregår i henhold til kommunens intensjon i utbyggingspolitikken og sikre en helhetlig utvikling av bolig- og næringsområder med tilhørende infrastruktur. Foreliggende dokument baserer seg på at partene ser seg tjent med en utbyggingsavtale for å skape forutsigbarhet i den videre prosessen. (Ullensaker kommune 2007)

Hovedsakelig er altså kommunenes motiver for å benytte utbyggingsavtaler forholdsvis like, men kommunene har ulike måter å fremstille de på. Kommunene ønsker altså at man skal ha

utbyggingsavtaler som sikrer og ivaretar alle forhold knyttet til utbyggingsperioden og området etter at utbyggingen er ferdigstilt.

6.3.4 Innhold i utbyggingsavtalene

Hovedsakelig skal utbyggingsavtalens innhold bygge på prinsippvedtakets forutsetninger for innholdet i utbyggingsavtalen og forhold som er avklart gjennom reguleringsplanen som utbyggingsavtalen bygger på.

Dette er stort sett forhold som:

- *Grønn infrastruktur*
- *Vei/kryss*
- *Vann/avløp/renovasjon*
- *Krav til bebyggelsen (størrelse, plassering, antall rom, energiløsninger m.v.)*
- *Utbyggingstakt*
- *Infrastruktur som følge av utbyggingen(utenfor selve utbyggingsområdet)*
- *Organisering av området etter ferdigstilling*
- *Andre nødvendige tiltak (Kommunal og regionaldeprtementet 2006)*

Nannestad kommune har i sitt prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler satt noen overordnede føringer for innholdet i utbyggingsavtaler. Disse er:

- *Tidspunkt for oppstart av utbygging og antall enheter som aksepteres hvert år. Her vil boligbyggerprogrammet være retningsgivende.*
- *Universell utforming, inkludert livsløpsstandard, som betyr at produkter, byggverk og uteområder som er i alminnelig bruk, skal utformes slik at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler.*
- *Bestemmelser om kommunal overtagelse av (tekniske og grønne) anlegg og forutsetninger for slik overtagelse.*
- *Bestemmelser om velforening, sameie eller liknende for å legge til rette for at beboerne selv kan drifte og vedlikeholde lekeplasser, grøntområder og andre fellesområder. (Nannestad Kommune 2006a)*

I tillegg har kommunen i prinsippvedtaket for bruk av utbyggingsavtaler også fastsatt bestemmelser knyttet til teknisk og grønn infrastruktur som er:

- *Utbygger må forholde seg til gjeldende vegnorm for Nannestad kommune.*
- *Utbygger må bekoste gjennomføringen av skiltplan, inkludert vegnavnskilt, for utbyggingsområdet.*
- *Kommunen stiller kvalitetskrav ved all utbygging i forhold til veglys, kantstein, belegning, vegetasjon og beplantning.*
- *Utbygger må bekoste opparbeidelse av fellesarealer i henhold til det som er fastsatt i reguleringsplan, for eksempel lekeplass, friområde, andre grøntområder og fellesområder.*
- *Utbygger har det fulle driftsansvaret for de anlegg som kommunen skal overta inntil denne overtakelsen har funnet sted.*
- *Utbygger må legge til rette for at renovasjonsforskriften for Nannestad følges.*
- *Utbygger må forholde seg til gjeldende V/A-norm for Nannestad kommune.*
(Nannestad Kommune 2006a)

I tillegg angir Nannestad kommune en rekke andre krav til innholdet knyttet til energiløsninger og i forhold til hva slags områder som bygges ut og hvor det bygges ut.

Rælingen kommune har angitt følgende punkter knyttet til innholdet i utbyggingsavtalen:

- *Opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, herunder felles parkeringsanlegg, lekearealer, turstier og friområder i og utenfor planområdet.*
- *Utbyggingsavtalene kan også omhandle boligstruktur, herunder utforming, boligtype, størrelse, evt. fortrinnsrett til kjøp av boliger, utbyggingstakt, organisatoriske tiltak, krav til miljø-, renovasjons- og energiløsninger, og andre tiltak som er nødvendige for at området skal fungere hensiktsmessig. (Rælingen Kommune 2006)*

Rælingen kommune har ikke spesifisert noen tiltak knyttet til spesifikke områder, de har heller ikke gitt noen utdypende forklaring av hva de legger i punktene over.

Ullensaker kommune har angitt følgende knyttet til innholdet i utbyggingsavtalen:

- *Tidspunkt for utbyggingen og utbyggingens omfang*

- *At utbyggingen skal følge kravet om universell utforming.*
- *Kommunal forkjøpsrett*
- *Bestemmelser og forutsetninger for kommunal overtakelse av tekniske og grønne anlegg.*
- *Bestemmelser om velforeninger, sameier eller liknende. (Ullensaker kommune 2008)*

Ullensaker kommune har i tillegg til dette listet opp krav knyttet til veganlegg og grønne områder, vann-, avløp og renovasjon og fjernvarme.

Innholdet har altså ulik detaljeringsgrad i de ulike kommunene. Så mens Nannestad og Ullensaker har mer detaljerte prinsippvedtak med tanke på innholdet har Rælingen et mer overordnet. Innholdet i avtalene de tre kommunen har, er i grove trekk like og er også i grove trekk like med de forutsetningene som er gitt gjennom teorien knyttet til bruk av utbyggingsavtaler.

6.3.4.1 Innhold i utbyggingsavtalen i forhold til reguleringsplanen

Innholdet i utbyggingsavtaler skal i utgangspunktet forholde seg til innholdet i reguleringsplanen. Det blir gjerne bygget videre på rekkefølgekravene i reguleringsplanen gjennom utbyggingsavtalen.

I utbyggingsavtalen vil man få mulighet til å fordele hvem som skal gjennomføre tiltakene og hvordan kostnadsfordelingen mellom avtalepartene skal være. Kommunene har mulighet til å dispensere fra rekkefølgekravene i reguleringsplanene om de skulle finne dette nødvendig for å gjennomføre en plan.

I Nannestad kommune bygger innholdet i utbyggingsavtalen på reguleringsplanen, men det tas i utbyggingsavtalen også inn forhold som ligger utenfor reguleringsplanen.

Rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanen vil være med å styre forholdene i utbyggingsavtalen. Rekkefølgebestemmelsen fra reguleringsplanen vil om det er behov for det bli spesifisert i utbyggingsavtalen.

Rælingen kommune bygger innholdet i utbyggingsavtalen på reguleringsplanen. Rælingen kommune opplyser at de i noen tilfeller pålegger utbygger gjennom utbyggingsavtalen å ta

med forhold knyttet til turveier og skiløyper. Rælingen kommune har også hatt inne i utbyggingsavtalene at utbygger må påkoste opprustningen av vann- og avløps nettet. Dette er forhold som ikke ligger inne i planen, men behov som melder seg som en direkte konsekvens av utbyggingen.

Ullensaker kommune opplyser at de i all hovedsak kun har med innhold som inngår i reguleringsplanen. Skulle det være behov for å utbedre forhold knyttet til veier eller kryss inngår dette i reguleringsplanen.

6.3.4.2 Sosial infrastruktur

For utbyggingsavtaler gjelder en forskrift og det er: ”Forbud mot sosial infrastruktur i utbyggingsavtale”. Dette innebærer at kommunen ikke kan pålegge utbygger å bekoste sosial infrastruktur selv om det ligger inne i rekkefølgebestemmelsene til arealplanen at et område ikke kan bygges ut før skole eller liknende er bygget ut. Derimot har kommune og utbygger mulighet til å inngå en avtale om forskuttering av sosial infrastruktur. Utbygger vil da forskuttere utbyggingen for kommunen. Kommunene kan om de finner det nødvendig gjennom rekkefølgebestemmelsene til reguleringsplanen stille rekkefølgekrav til reguleringsplanen om at nødvendig sosial infrastruktur må være på plass før utbyggingen kan starte.

Nannestad kommune har i sitt prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler oppgitt følgende:

Én mulighet i loven går ut på at utbygger forskutterer et kommunalt tiltak.

Forskuttering kan også benyttes for sosial infrastruktur. En ser imidlertid ikke at dette er spesielt interessant ettersom kommunen selv vil kunne oppnå gunstigere rentebetingelser enn en privat utbygger.

En slik forskuttering vil også binde opp økonomiplanen. (Nannestad Kommune 2006a)

Nannestad kommune benytter seg altså ikke av muligheten til å la utbygger forskuttere sosial infrastruktur.

I Nannestad kommunes mal for utarbeidelser av utbyggingsavtaler inngår det et punkt om sosial infrastruktur. Dette er:

I henhold til kommuneplanens bestemmelser og i ev. reguleringsplaner, vil det ikke bli gitt rammetillatelse for det kan dokumenteres at tilhørende barneskole har tilstrekkelig

kapasitet. I henhold til de prognoser for skolekapasitet som ble lagt til grunn i kommuneplanen (vedtatt 09.12.02). (Nannestad Kommune 2006b)

Altså stiller Nannestad kommune gjennom reguleringsplanen krav til at det skal være tilstrekkelig med kapasitet på skoler før et område kan bygges ut, men skulle det ikke være tilstrekkelig kapasitet vil dette bare medføre at området ikke kan bygges ut før det er kapasitet på skolene.

Rælingen kommune benytter seg ikke av muligheten til å la utbygger forskuttere bygging av sosial infrastruktur.

Ullensaker kommune benytter seg ikke av muligheten til å la utbygger forskuttere sosial infrastruktur.

6.3.4.3 Forskuttering

Når det er snakk om forskuttering må det presiseres hvem det er som står for forskutteringen og for hvem det forskutteres. Kommunene har mulighet til å forskuttere tiltak for utbygger eller andre og utbygger eller andre har mulighet til å forskuttere tiltak for kommunen.

Verken Nannestad-, Rælingen- eller Ullensaker kommune benytter seg av muligheten til forskuttering. Dette er fordi ingen av kommunene ser seg tjent med å benytte seg av forskutteringsordninger.

6.3.5 Utbyggingsavtalens varighet i forhold til reguleringsplan

Den nye plan- og bygningsloven legger opp til to typer reguleringsplaner, områderegulering og detaljregulering. Forskjellen på disse planene er at områdereguleringen primært er ment å være "kommunenes plan" som vil være gyldige til området på nytt blir regulert og detaljregulering er en arealplantype alle har mulighet til å fremme. Sistnevnte planen skal være mer detaljert og har bare en varighet på fem år. En utbyggingsavtale derimot er en avtale uten tidsbegrensninger. Avtalen varer i prinsippet evig.

Nannestad kommune ser for seg at denne regelen som gir begrenset varighet på detaljreguleringsplanen, forhåpentligvis vil føre til at det som blir regulert i kommunen også

kommer til å bli bygget ut. Med tanke på hvordan de skal håndtere dette i forhold til utbyggingsavtaler, er ikke Nannestad kommune sikre på dette, men de regner med at man kommer frem til en løsning.

Rælingen kommune mener denne begrensningen i detaljreguleringsplanens varighet uansett ikke kommer til å bli noe problem, fordi de som regulerer et område, gjerne har bygget det ut innen fem år etter at planen er vedtatt.

Ullensaker kommune ser heller ikke for seg at det kommer til å bli så store problemer og regner med at man løser forholdene knyttet til detaljreguleringsplanens varighet og utbyggingsavtaler på en hensiktsmessig måte.

6.3.6 Forholdsmessighet

Utbyggingsavtaler skal inngås etter prinsippet om forholdsmessighet i avtalen. Det vil si at innholdet i utbyggingsavtalen skal være balansert i forhold til selve utbyggingen.

Nannestad-, Rælingen- og Ullensaker kommunene opplyser at utbyggingsavtalene bygger på forholdsmessighet. Forholdsmessighet i utbyggingsavtalen er en skjønnsmessig vurdering kommunene må gjøre i hvert enkelt tilfelle. De tre kommunene har imidlertid ulike måter å sørge for forholdsmessighet i utbyggingsavtalen og dette bygger på forskjellene i kommunenes utbyggingspolitikk.

6.3.7 Utbyggingspolitikk og utbyggingsavtaler

Kommunenes utbyggingspolitikk vil alltid være med på å prege en kommune. For å sørge for en forutsigbarhet er det anbefalt at kommunene offentliggjør utbyggingspolitikken sin.

Utbyggingspolitikken vil være alle politiske vedtatte arealplaner og styringsdokumenter.

Disse vil være med på å legge føringer for utbyggingen i kommunene.

De tre kommunene har ulik utbyggingspolitikk. Nannestad har en utbyggingspolitikk der de benytter seg av en boligbyggerstrategi. Boligbyggerstrategi vil si at kommunen i hvert enkelt utbyggingstilfelle vurderer hvor mange boenheter det er fornuftig å bygge ut på

utbyggingsområdet og i hvilket tempo disse boenhetene bør bygges ut. Dette gir kommunen en frihet til å gi en stor utbyggingskvote i starten av en utbygging og en lavere kvote i de neste utbyggingstrinnene. Dette gjør at Nannestad kommune mener det er lettere å få til utbyggingsavtaler som er forholdsmessige i forhold til utbyggingen.

Rælingen kommune oppgir ikke noe om sin utbyggingspolitikk, men de har en rekke overordnede arealplaner og styringsdokumenter på sin internettside. Jeg går derfor ut i fra at disse er med på å påvirke kommunens utbyggingspolitikk.

Ullensaker kommune har en utbyggingspolitikk hvor de benytter boligbyggerprogram. Et boligbyggerprogram angir antall boenheter som kan bygges ut i nær fremtid og er delt inn i ulike områder. Boligbyggerprogrammet skaper en forutsigbarhet fordi utbygger på forhånd vil se hvor mange boenheter det kan forventes at man får bygge ut på området. I tillegg har Ullensaker en rekke overordnede arealplaner og styringsdokumenter som er med på å styre deres utbyggingspolitikk og derfor også utbyggingen i kommunen.

7. Konklusjon

Jeg vil i dette kapittelet oppsummere hovedinnholdet i oppgaven med bakgrunn i problemstillingen og hypotesene jeg har benyttet for å begrense problemstillingen.

Problemstillingen min er:

Hvordan brukes utbyggingsavtaler etter den nye plan- og bygningsloven?

Jeg har i denne oppgaven valgt og fokusere på kommuners bruk av utbyggingsavtaler. For å finne svar på dette har jeg benyttet meg av 8 hypoteser med bakgrunn i teorien om utbyggingsavtaler og intervjuet 3 kommuner. Det er med bakgrunn i de 8 hypotesene jeg konkluderer.

Hypotese	Nannestad kommune	Rælingen kommune	Ullensaker kommune
a) Kommunen velger å offentliggjøre at de vil bruke utbyggingsavtaler,	Ja	Ja	Ja
a) men gir sjeldent entydige begrunnelser for hvorfor de benytter utbyggingsavtalen.	Nei	Ja	Nei
b) Utbyggingsavtale benyttes fra kommunens side som virkemiddel for å sikre gjennomføring av utbygging i forhold til vedtatt reguleringsplan.	Ja/ delvis	Ja/ delvis	Ja
c) Prosessen rundt utarbeidelse av utbyggingsavtale foregår parallelt med utarbeidelse av arealplanen.	Ja	Ja	Ja
d) Innholdet i Utbyggingsavtaler er forutbestemt og det er lite rom for forhandlinger om innholdet.	Nei	Nei	Nei
e) Sosial infrastruktur forskutteres.	Nei	Nei	Nei
f) Utbyggingsavtaler er knyttet til reguleringsplanens varighet. Om en detaljregulering ikke er iverksatt 5 år etter godkjent vedtak må utbyggingsavtaler knyttet til planen reforhandles parallelt med en søknad om forlengelse av planenes gyldighet.	Vet ikke	Vet ikke	Vet ikke
g) Forholdsmessigheten i utbyggingsavtalene står i forhold til hver enkelt utbygging.	Ja	Ja	Ja

h) Utbyggingsavtalenes innhold påvirkes av kommunenes utbyggingspolitikk.	Ja	Ja	Ja
---	----	----	----

I tabellen over har jeg satt inn hypotesene og svarene kommunen kom med knyttet til hypotesene. Vi ser da at det er et tilfelle der kommunene ikke er enige. Det er knyttet til begrunnelse for bruk av utbyggingsavtale. Nannestad- og Ullensaker kommune oppgir en begrunnelse for hvorfor de velger å benytte seg av utbyggingsavtaler. Rælingen oppgir ikke hvorfor de velger å benytte utbyggingsavtaler.

Hypotese a) *Kommunen velger å offentliggjøre at de vil bruke utbyggingsavtaler, men gir sjeldent entydige begrunnelser for hvorfor de benytter utbyggingsavtalen.*

Hvorfor kommuner benytter utbyggingsavtaler finner man av motivet kommunen oppgir i forbindelse med utbyggingsavtaler. Ikke alle kommunene oppgir hvorfor de velger å benytte utbyggingsavtaler, derfor kan jeg verken avkrefte eller bekrefte påstanden om at kommunen begrunner om de benytter utbyggingsavtaler eller ikke. Alle de tre kommunene offentliggjør derimot at de velger å benytte utbyggingsavtaler.

Hypotese b) *Prosessene rundt utarbeidelse av utbyggingsavtale foregår parallelt med utarbeidelse av arealplanen.*

Prosessene rundt utarbeidelse av utbyggingsavtaler foregår delvis parallelt med reguleringsplanprosessen. Med delvis mener jeg at det kun er Ullensaker kommune som kjører prosessene helt parallelt, men oppstart samtidig. Nannestad- og Rælingen kommune har ikke startet opp prosessene samtidig med har forsøk å ferdigstille prosessene samtidig. Derfor sier jeg at prosessene med utarbeidelse av utbyggingsavtale og reguleringsplan delvis foregår parallelt.

Hypotese c) *Utbyggingsavtaler benyttes fra kommunens side som virkemiddel for å sikre gjennomføring av utbygging i forhold til vedtatt reguleringsplan.*

Hvorfor kommunene hovedsakelig benytter utbyggingsavtaler kan deles i to. Det ene er for å sikre gjennomføringen av vedtatt reguleringsplan, det andre er for å avklare ansvarsforhold før selve utbyggingen starter. Begge disse punktene er med på å sikre gjennomføringen av vedtatt reguleringsplan. Jeg har kommet frem til at kommunene hovedsakelig benytter utbyggingsavtaler for å sikre gjennomføringen av vedtatt reguleringsplan.

Hypotese d) *Innholdet i Utbyggingsavtaler er forutbestemt og det er lite rom for forhandlinger om innholdet.*

Kommunene jeg har undersøkt i denne oppgaven benytter seg av maler i utarbeidelsen av utkast til utbyggingsavtaler. Dette gjør at kommunene har et standardoppsett til innholdet i utbyggingsavtalene. Utkastet til utbyggingsavtalen danner imidlertid bare et grunnlag for forhandlinger rundt utbyggingsavtalen. Her har jeg kommet frem til at innholdet i utbyggingsavtalene er forutbestemt, men det er rom for forhandlinger knyttet til innholdet.

Hypotese e) *Sosial infrastruktur forskutteres.*

Kommunene har mulighet til å la utbygger forskuttere infrastruktur, men kommunene kan ikke pålegge utbygger bygge ut sosial infrastruktur gjennom utbyggingsavtalene. Kommunene benytter seg imidlertid ikke av muligheten til å la utbygger forskuttere utbyggingen av sosial infrastruktur.

Hypotese f) *Utbyggingsavtaler er knyttet til reguleringsplanens varighet. Om en detaljregulering ikke er iverksatt 5 år etter godkjent vedtak må utbyggingsavtaler knyttet til planen reforhandles parallelt med en søknad om forlengelse av planenes gyldighet.*

En utbyggingsavtale er en avtale som varer evig, men utbyggingsavtalen er knyttet opp til en reguleringsplan. Forholdet mellom detaljregulering og utbyggingsavtale med tanke på varighet er det ingen av kommune som helt konkret vet hvordan de skal forholde seg til. Derfor har jeg ikke klart å finne materiale som kan bekrefte eller avkrefte hypotese f.

Hypotese g) *Forholdsmessigheten i utbyggingsavtalene står i forhold til hver enkelt utbygging.*

Innholdet og kostnader knyttet til utbygging skal være balanserte og det skal være en forholdsmessighet i utbyggingsavtalene. Forholdsmessighet blir en skjønnsmessig vurdering i hvert enkelt tilfelle. Kommunene står for denne skjønnsmessige vurderingen. Kommunene har forholdsmessighet i utbyggingsavtalene knyttet til hvert enkelt utbyggingstilfelle.

Hypotese h) *Utbyggingsavtalenes innhold påvirkes av kommunenes utbyggingspolitikk.*

Utbyggingspolitikken til kommunene vil være med på å påvirke innholdet i utbyggingsavtalene i en kommune. Kommunens utbyggingspolitikk legger kanskje ikke direkte føringer for innholdet i utbyggingsavtalene, men en kommunes utbyggingspolitikk vil alltid være med på å styre utviklingen i en kommune.

Kommunene vet hvordan de skal forholde seg til utbyggingsavtaler med bakgrunn i plan- og bygningsloven. Likevel vil det alltid være noen tilfeller der det vil være et tvilstilfelle knyttet til utbyggingsavtaler. Erfaringen fra denne oppaven sier at dette tvilstilfelle vil være knyttet til utbyggingsavtaler som bygger på detaljreguleringsplaner.

8. Referanser:

Referanser

- Dalland, O. (2007). *Metode og oppgaveskriving for studenter*. Oslo: Gyldendal akademisk. 297 s.
- Johansson, R. (2000). Ett bra fall är ett steg framåt
Om fallstudier, historiska studier och historiska fallstudier. *Nordisk arkitekturforskning*, 2000 (1 og 2): 7.
- Kommunal og regionaldepartementet & Miljøverndepartementet. (2002). *Rundskrin H-5/02 Juridiske spørsmål vedrørende utbyggingsavtaler itilknytning til plan- og byggesaksbehandling m.v.*: Kommunaldeparteme. 37 s.
- Kommunal og regionaldepartementet. (2006). *Forskrift om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler*.
- Kommunal og regionaldepartementet. (2006). *Veileder Utbyggingsavtaler* 36.
- Nannestad Kommune. (2006a). *Prinsippsak om bruk av utbyggingsavtaler i Nannestad*. 10 s.
- Nannestad Kommune. (2006b). *Utbyggingsavtaler for (mal for utbyggingsavtale)*: Nannestad kommune. 5 s.
- Oddso. (2010). *Kart over kommuner i Akershus*: Oddso.
- Plan- og bygningsloven. (1985). *Endringslov til Plan- og bygningsloven av 17.juni 2005 nr. 90*. Oslo. 74 s.
- Rælingen Kommune. (2006). *Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler i Rælingen kommune*: Rælingen Kommune.
- SSB. (2010). Nannestad. Folkemengde 1. januar og endringer i året. 1951-
Rælingen. Folkemengde 1. januar og endringer i året. 1951-
Ullensaker. Folkemengde 1. januar og endringer i året. 1951-. I: *Statistisk Sentralbyrå*.
Tilgjengelig fra: <http://www.ssb.no/emner/02/02/folkendrhist/tabeller/tab/0238.html>
<http://www.ssb.no/emner/02/02/folkendrhist/tabeller/tab/0228.html>
<http://www.ssb.no/emner/02/02/folkendrhist/tabeller/tab/0235.html> (lest 08.05.2010).
- Statistisk Sentralbyrå. (2001). *Folke og bolig telling 2001 - Nannestad* [Statistikk]: Statistisk Sentralbyrå. Tilgjengelig fra:

- http://www.ssb.no/fob/kommunehefte/0238/fob_0238_grafikk_h.pdf (lest 15.04.2010).
- Statistisk Sentralbyrå. (2001a). *Folke og boligtelleing 2001 - Ullensaker*: Statistisk Sentralbyrå. Tilgjengelig fra: http://www.ssb.no/fob/kommunehefte/0235/fob_0235_grafikk_h.pdf (lest 15.04.2010).
- Statistisk Sentralbyrå. (2001b). *Folke og boligtelling 2001 - Rælingen*: Statistisk sentraslbyrå. Tilgjengelig fra: http://www.ssb.no/fob/kommunehefte/0228/fob_0228_grafikk_h.pdf (lest 15.04.2010).
- Ullensaker kommune. (2007). *Utbyggingsavtale for kvartal 5 og 6, Jessheim Sentrum.*: Ullensaker kommune. 6 s.
- Ullensaker kommune. (2008). *Prinsippsak for bruk av utbyggingsavtaler i Ullensaker kommune*: Ullensaker kommune. 3 s.
- Wikipedia. (2010a). *Kart over Rælingen*: Wikipedia. Tilgjengelig fra: http://no.wikipedia.org/wiki/Fil:NO_0228_R%C3%A6lingen.svg (lest 15.04.2010).
- Wikipedia. (2010b). *Kart over Ullensaker*: Wikipedia. Tilgjengelig fra: http://no.wikipedia.org/wiki/Fil:NO_0235_Ullensaker.svg (lest 15.04.2010).
- Wikipedia. (2010c). *Kartover Nannestad*: Wikipedia. Tilgjengelig fra: http://no.wikipedia.org/wiki/Fil:NO_0238_Nannestad.svg (lest 15.04.2010).

Innhold

Vedlegg 1	75
Vedlegg 2	77
Vedlegg 3	81
Vedlegg 4	85
Vedlegg 5	91
Vedlegg 6	105
Vedlegg 7	115
Vedlegg 8	116
Vedlegg 9	129
Vedlegg 10	133

Vedlegg 1

Intervjuguiden

Gi kort informasjon om meg selv og oppgaven.

1. Hvordan varsles utbyggingsavtaler?
2. Hvorfor benyttes utbyggingsavtaler, hva vil kommunen kreve av utbyggingsavtalene?
3. Brukes utbyggingsavtaler kun i henhold til reguleringsplaner eller tas det inn andre momenter utenom planen?
4. Hvordan håndteres 5 års regelen, eller benyttes utbyggingsavtaler kun i henhold til områderegulering
5. Er det en standard oppsett for avtalene eller forhandles hver enkelt avtale fritt?
6. Brukes avtalene til forskuttering av infrastruktur?
7. Hvordan forstås og behandles forhåndsmessighets prinsipp i forhold til utbyggingsavtaler?

Vedlegg 2

Intervju med Nannestad

Intervjuobjekt: Rune Storstein

Teknisk sjef i Nannestad kommune.

1. Varsling:

Oppstart av utbyggingsavtaler har forgått ved offentlig ettersyn av reguleringsplaner. I forhold til utbyggere mener Nannestad det er viktig at kommunen er tidlig ute med å klargjøre forhold knyttet til kostnadsfordeling. Ved oppstartsmøtet til reguleringsplaner ser kommunen derfor viktigheten i at man avklarer om det er behov for utbyggingsavtale ved utbygging.

Administrasjonen har med hjemmel i prinsippvedtaket om bruk av utbyggingsavtaler mulighet til og vurderer om kommunen i hvert enkelt tilfelle skal benytte utbyggingsavtale eller ikke. Mener administrasjonen i kommunen at det ikke er behov for å benytte utbyggingsavtale skal også dette opp til politisk behandling.

2. Bruk

Utbyggingsavtaler benyttes for og sikre at de normer kommunen har for etablering blir overholdt.

En annen viktig faktor er at kommunen gjennom utbyggingsavtaler vil få mulighet til å legge føringer i forbindelse med overtakelse av anlegg. Bygger en utbygger ut et boligområde er det viktig at om kommunen i etterkant skal ta over driften av deler av anlegget må det følge de standarder kommunen har.

3. Regulering

Utbyggingsavtaler benyttes som hovedsak med bakgrunn i reguleringsplan, men det tas her også inn forhold som kommer som en direkte konsekvens av utbyggingen. For eksempel om utbyggingen generer behov for utbedring av vann- og avløpsnett som man ikke ville fått uten utbyggingen må utbygger være med på å bekoste denne utbedringen.

4. 5. års varighet av detaljreguleringsplaner

Først skal de sies at Nannestad kommune har få planer på gang som vil bli berørt av denne lovregelen. Nannestad kommune har også en stor ”planreserve” liggende, slik at man må vurdere utbygging også i forhold til de allerede vedtatte planene.

Videre ser Nannestad kommune på 5. års regel som gunstig fordi de da mener man kun vil regulere planer som vil bli gjennomført.

Videre påpeker Nannestad kommune at de har gått fra å benytte boligbyggerprogram til å benytte boligbyggerstrategi. Forskjellen her er at mens man gjennom boligbyggerprogram som rulleres med jevne mellomrom går over til å vurdere kvoter for boligbygging gjennom utbyggingsavtaler. Dette gir kommunen et større handlingsrom til å gi en stor kvote i oppstartsfasen og en mindre kvote senere. Dette igjen vil være med på å gjøre gjennomføringen av utbyggingen mer lønnsom.

Altså ser kommunen at et utbyggingsprosjekt i sin helhet vil generere behov for utbedringer av teknisk infrastruktur eller andre forhold utenfor planen avgrensning som en direkte konsekvens av utbyggingen vil kommunen kunne tildele utbygger en stor kvote i oppstartstinet slik at utbyggingen blir gjennomførbar.

Dette gir en større fleksibilitet i forbindelse med gjennomføring av utbygging.

5. Oppsett og forhandlinger

Nannestad kommune benytter en mal når de lager utbyggingsavtaler. Ved å benytte en mal mener Nannestad at man alle punkter det er hensiktsmessig å ha med i en avtale kommer med i avtalen.

Videre påpeker Nannestad kommune at de har valgt å offentliggjøre både prinsippaken for bruk av utbyggingsavtaler og standard malen. Dette sikrer at utbygger i forkant av forhandlinger om utbyggingsavtale både vet når kommunen vil kunne kreve utbyggingsavtale og hva kommunen generelt har med i utbyggingsavtalene.

Før kommunen går i forhandlinger om utbyggingsavtaler har de utarbeidet et utkast til utbyggingsavtalen slik at man har et grunnlag å forhandle ut i fra.

Pr. dags dato er det teknisk sjef som forhandler om utbyggingsavtaler, med de ønsker seg en jurist som kan bistå kommunen med forhandlinger i fremtiden.

Utgangspunktet for forhandlinger om utbyggingsavtaler er at administrasjonen og utbygger skal være enige om avtalen. Etter dette blir avtalen lagt frem for politisk

behandling. Det kan i den politiske behandlingen komme inn endringer til utbyggingsavtalen.

Hovedregelen som utbyggingsavtaler blir forhandlet frem på bakgrunn av er at avtalen samlet sett skal være balansert.

6. Forskuttering

Kommunen forskutterer i liten- eller ingen grad da kommunens økonomi ikke tilsier at de kan forskutere.

Når det gjelder å forskutere for regionale myndigheter foregår dette også i liten- eller ingen grad.

7. Forhåndsmessighet

Nannestad kommune mener at om et utbyggingsområde forårsaker så store kostnader til infrastruktur at utbyggingen ikke er gjennomførbare, bør ikke området bygges ut.

Nannestad kommune ønsker utbygging og da blir kommunen rolle å sørge for at alle utbyggingsprosjekter er gjennomførbare og realistiske.

Videre er det også viktig at man tidlig avklarer hvilke kostnader som vil tilligge prosjektet.

Ut over dette er det noen faktorer som er med på å styre utviklingen i kommunen. Nannestad er en liten kommune, og har derfor en liten administrasjon. Dette innebærer at Nannestad til del sliter med rekruttering og det vil heller ikke være mulig for Nannestad som er en liten kommune å sitte med fagkompetanse innenfor alle fagfelt. Dette i kombinasjon med at kommunen se nytten av å selv sitte med kompetansen fremfor å hele tiden lei inn kompetanse gjør at de ansatte i kommunen får et bredt spekter med arbeidesoppgaver.

I Nannestad som i alle andre kommuner i Norge påvirkes en kommunes administrasjon av den politiske sammensetningen og det er også til sist politikeren som skal fatte vedtakene om hvilken og hvordan utvikling kommunen skal ta.

Politikerne i kommuner ønsker en utvikling mens de styrer kommunen, og man vil derfor i mange sammenhenger merke at politikerne har et korttidsperspektiv, mens administrasjonen har et mer langtidsperspektiv med tanke på utviklingen.

Vedlegg 3

Intervju med Rælingen kommune(over telefon)

Informanten i Rælingen kommune Eva Grethe Pettersen, jobber i avdelingen for utbyggingservice, som behandler reguleringsplaner.

I Rælingen kommune er det to avdelinger som står for utbyggingsavtaler og det er utbyggingservice og teknisk etat. Hovedprinsippet er at teknisk skal sørge for utbyggingsavtaler i forhold til VA og Utbyggingservice tar resten.

Kommunen har et generelt vedtak om å benytte utbyggingsavtaler i forbindelse med utbygging som ble fattet av herredsstyret 22.11.06. Vedtaket gjelder for alle byggeområder som er kartfestet i kommuneplanens arealdel. Vedtaket gjelder for byggeområder over 5daa eller med 10 selvstendige boenheter eller en investering på over 20 mill. kr. over 3 år.

1. Har tidligere hatt ulike tilfeller av varsling, og når man velger å varsle oppstart av utbyggingsavtaler kommer ann på hver enkel plan og hvor tidlig i prosessen det er blitt enighet om at man skal benytte utbyggingsavtaler.

De har erfaringer med varsling som kommer samtidig med at reguleringsplanen ble lagt ut til offentlig ettersyn og i andre tilfeller har de varslet oppstart av reguleringsarbeidet samtidig med oppstart av reguleringsplanen. I fremtiden ser Rælingen kommune for seg at varslingen av både utbyggingsavtale og reguleringsplan vil forekomme samtidig.

Rælingen varsler utbyggingsavtaler i avis og på kommunens egen nettside, de ser ikke behovet av å sende ut brev om at det vil bli startet opp et arbeid med å utarbeide en utbyggingsavtale til et utbyggingsområde. Unntaket her er likevel om området har en opsjonsavtale, som gjør at utbygger og grunneier ikke er samme person. I slike tilfeller vil de sende ut et brev til grunneier slik at hjemmelshaver skal være klar over at det fremforhandles en utbyggingsavtale for eiendommen.

Om oppstart av reguleringsplanen og utbyggingsavtale starter samtidig er det utbygger som har ansvaret for å varsle at det startes opp et arbeid både med reguleringsplan og

utarbeidelse av utbyggingsavtaler. Er oppstart med utbyggingsavtaler på et senere tidspunkt enn reguleringsplanen er det kommunen selv som står for varslingen.

2. Utbyggingsavtaler benyttes hovedsakelig for å sikre opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, herunder felles parkeringsanlegg, lekearealer, turstier og friområder i og utenfor planområdet.

I tillegg til dette kan utbyggingsavtalene også omhandle forhold som boligstruktur, herunder utforming, boligtype, størrelse, evt. fortrinnsrett til kjøp av boliger, utbyggingstakt, organisatoriske tiltak, krav til miljø-, renovasjons- og energiløsninger, og andre tiltak som er nødvendige for at området skal fungere hensiktsmessig.

Rælingen har ennå ikke benyttet muligheten for å sikre at en befolkningsgruppe sikres forkjøpsrett eller liknende, men de ser ikke negativt på å benytte denne muligheten om de en gang skulle få behov for dette.

3. Utbyggingsavtaler benyttes med utgangspunkt i reguleringsplan, men det tas også inn forhold som ligger utenfor selve planområdet. Dette være seg tiltak som utbedring av skiløper og avløpsledninger som generelt kommer som en følge av at det skjer en utbygging, men utbygger må her da kanskje bekoste deler av avløpsledningen også utenfor selve planområdet.
4. Med tanke på forholdet rundt 5. års regel i forhold til varighet av detaljreguleringer har ikke Rælingen kommune noen konkrete tanker om dette. Rælingen kommune vil benytte utbyggingsavtaler for alle typer reguleringsplaner. De ser for seg at man vil finne en løsning for hvordan man praktisk skal håndtere dette i fremtiden. Sånn som det er i Rælingen i dag ser de ikke for seg at man vil komme opp i en situasjon der utbygger ikke har bygget ut et område innen frem år etter vedtatt reguleringsplan.
5. Rælingen kommune fremforhandler en utbyggingsavtale med grunnlag i en ferdig utarbeidet mal. Denne malen tilpasses slik at den passer til hver enkelt utbygging. Malen er spesielt utarbeidet med tanke på boligutbygging, men den blir også benyttet ved utbygging av andre formål.
6. Utbyggingsavtalene brukes ikke til forkutting av infrastruktur. Rælingen kommune utarbeider heller ikke avtaler om at utbygger kan forkuttede sosial infrastruktur.

7. Med tanke på forhåndsmessighetsprinsippet forhandler kommunen frem avtaler de mener er forholdsmessige i forhold til utbyggingen. Rælingen kommune tar høyde for det utbyggingen vil generere av økt behov og ut i fra dette lages det en kostnadsfordeling mellom kommunen og utbygger.

Vedlegg 4

Intervju med Ullensaker kommune

Intervju av: Lisbeth Kverner

Rolle: Juridisk rådgiver i Ullensaker kommune

Jobber på utbyggingsavdelingen(kommunale eiendommer)

1. Varsling

Utbyggingsavtalen varsles tre ganger i løpet av hele prosessen, ved oppstart, ved utlegging til offentlig ettersyn og ved kunngjøring av vedtatt utbyggingsavtale.

Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale

Utbyggingsavtaler varsles som hovedregel samtidig med varsel om oppstart av regulerings plan. Dette gjør at man får gitt en helhetlig beskrivelse av planen og arbeidet med planen.

Det kommer sjelden innspill til varslingen, men man oppnår en åpenhet/offentlighet rundt avtalen.

Ved offentlig ettersyn:

Det fremforhandlede avtaleutkastet legges ut til offentlig ettersyn samtidig med reguleringsplanen.

Skjer gjerne parallelt med reguleringsplanen. Før planen legges ut til offentlig ettersyn blir avtalen underskrevet av utbygger slik at det ikke skal være noe tvil om partene har godtatt innholdet i avtalen som legges ut til offentlig innsyn. Før utbyggingsavtalen kan legges ut til offentlig ettersyn må avtalen også vedtas utlagt til offentlig ettersyn av politikerne. I Ullensaker er det Hovedutvalget for overordnet planlegging (HOP) som godtar at planen skal legges ut til offentlig ettersyn.

Avtalepartene er altså enige om en avtale før avtalen legges ut til offentlig ettersyn, men skulle det komme inn innspill i høringsperioden tas disse innspillene opp og man har mulighet for å eventuelt reforhandle avtalen med tanke på de innspillene som kom inn.

Ved kunngjøring:

Avtalen vedtas endelig i Herredsstyret. Dette vedtaket kan ikke finne sted før man har en vedtatt reguleringsplan.

Kunngjøringen etter at herredsstyret har vedtatt planen, kunngjøres på lik linje med reguleringsplanen, men det er ikke mulig å klage på vedtaket om utbyggingsavtalen.

Varsling/kunngjøring i alle de tre leddene skjer i to aviser, for Ullensaker kommune er dette Romerikes Blad og Eidsvoll og Ullensaker Blad.

2. Bruk

Utbyggingsavtaler benyttes for å avklare fordelingen av kostnader knyttet til utbyggingen og for å finjustere innholdet i reguleringsbestemmelsene. Det er en praktisk løsning for å få gjennomført bygging av infrastruktur. Utbyggingsavtaler erstatter refusjonsordningen og både kommunen og utbygger har mer forutsigbarhet om når infrastruktur kan bygges og kostnadsfordelingene.

Innholdet i utbyggingsavtalene vil variere fra avtale til avtale med det som hovedsakelig er i utbyggingsavtalene er forhold knyttet til vei, trettelegging av grønnstruktur, parkering, vann- og avløpsordninger og renovasjon.

Alt som skjer innenfor det regulerte området er det opp til utbygger å koste. Det vil si alt av grønnstruktur, veier, vann- og avløpsordninger, renovasjon osv. Det som eventuelt trenger utbedring som følge av utbyggingen, men om ikke er innenfor området kan bli løst i form av utbyggingsavtalen.

Videre er det viktig at det som er av fellesarealer innenfor utbyggingsområdet blir tatt vare på etter utbyggingen, for å sikre dette står det også i utbyggingsavtalen at det skal etableres et sameie som skal stå for drifte og at man skal sette av en gitt sum for å sikre at det skal være midler til å starte med vedlikeholdet.

3. Bruk

Hovedregelen for innholdet i utbyggingsavtalene er at den bygger på reguleringsplanen med dens bestemmelser(rekkefølgekrav).

I Ullensaker har man som hovedregel ikke med noen forhold som ikke ligger i reguleringsplanen.

4. 5 års regelen for detaljregulering

Ullensaker kommune har ennå ikke begynt å håndtere 5. års regel.

Ullensaker kommune har spurt Miljøvern Departementet om dette og der fikk de inntrykket av at dette ikke var særlig problematisk.

Selv om detaljreguleringsplaner bortfaller etter 5. år om de ikke er bygget ut vil ikke en utbyggingsavtale bortfalle. En utbyggingsavtale må imidlertid bygge på en reguleringsplan. Det vil derfor være viktig å gjøre utbygger oppmerksom på dette og det er utbyggers ansvar å sørge for at de får forlenget fristen på reguleringsplanen om dette skulle bli aktuelt.

I prinsippet kan man ikke begynne å spekulere i at en områderegulering har lenger varighet enn en detaljregulering. Planene har ulike egenskaper, en områderegulering vil være kommunens plan, og vil som hovedregel være for større områder. En detaljregulering er en plan som kan fremmes av private, dette er en plan som bortfaller etter 5. år og det er også som grunnlag en plan med større detaljeringsgrad.

Man vil benytte utbyggingsavtaler til begge reguleringsplan typene, men områdeplan må benyttes for å avklare de store føringene og sammenhengene, mens detaljregulering må benyttes i utbygginger av mindre omfang.

Det som er klart i forhold til de to typene reguleringsplaner er at det blir viktig med god informasjon om at det er utbyggers ansvar at avtalen til enhver tid bygger på en gjeldende reguleringsplan for at den skal være gyldig.

Kommunen vil også skaffe klarhet i dette ved at de kan legge inn en klausul i utbyggingsavtalen i forhold til gyldighet om avtalen ikke lenger skulle være hjemlet i en gyldig reguleringsplan.

5. Oppsett og forhandlinger

Utbyggingsavtalene bygger på en standard mal som benyttes som et forhandlingsgrunnlag.

Kommunen lager gjerne et ferdig utkast til en utbyggingsavtale før man starter forhandlingen.

Prosessen med forhandlinger kan gå flere runder mellom kommune og utbygger. Det som er fint med denne formen er at man har et utgangspunkt for forhandlingene slik at man kan avklare hva man er enige om og hva man må forhandle mer om, og på den måten får man gjerne til mer målrettede forhandlinger.

6. Forskuttering

Når man snakker om forskuttering i forhold til utbygging er det viktig å avklare om det er snakk om det er utbygger eller kommunen som forskutterer.

I Ullensaker kommuner er det imidlertid slik at man stort sett ikke forskutterer noe, hverken at utbygger forskutterer og får igjen av kommune eller at kommune forskutterer og får igjen av utbygger.

Det som imidlertid forskutteres er at kommunen ved noen tilfeller forskutterer teknisk infrastruktur for annen offentlig instans. Eksempel på dette er fylkesveier, der det er avklart at man skal bygge fylkesveien og det er avklart enn kostnadsfordeling mellom kommunen og fylket. Fordi det ofte kan ta litt tid før man får pengene fra fylket mellom- finansierer gjerne kommunen denne delen. Da bærer gjerne kommunen kostnadene av et lån, men avdragene får de igjen av den aktuelle offentlige instansen.

7. Forutsigbarhet

Kommunen har fattet et vedtak jf. Pbl. § 17. Kommunen har til nå hatt et vedtak med revidering, men tanken er at dette vedtaket skal rulleres samtidig med kommuneplanen. Man kan da gi noen generelle bestemmelser knyttet til hjemlingen av bruk av avtalene og noen mer spesifikke bestemmelser knyttet til de aktuelle utbyggingsområdene.

Ullensaker har et slik generelt vedtak og noen mer spesifikke for de aktuelle utbyggingsområdene.

Utbygger skal være kjent med at kommunen vil kunne kreve utbyggingsavtale. Man avklarer tidlig i planprosessen og gjerne i oppstartsmøtet om det er behov for å benytte utbyggingsavtaler.

Utbyggerne vil være kjent med bruk av utbyggingsavtaler og de vet også gjerne på forhånd at det vil kunne bli krevd utbyggingsavtaler.

Det vil alltid være en vurderingssituasjon om man trenger utbyggingsavtale avhengig av forholdene på stedet for utbyggingen. Om utbyggingen ikke utløser behov for noen forbedringer eller andre avklaringer vil det ikke være nødvendig med utbyggingsavtale selv om utbyggingen oppfyller kravet om det som i utgangspunktet er rammen for utbyggingsavtaler.

Det er kommunen som selv i hvert enkelt tilfelle vurderer behovet for om man trenger utbyggingsavtale.

Konsekvensene om kommunen og utbygger ikke blir enige om utbyggingsavtalen er at man ikke vedtar noen utbyggingsavtale og det vil da være reguleringsbestemmelsene som vil styre utbyggingen, og det vil ikke på forhånd være avklart forhold med tanke på kostnadsfordeling.

Et vesentlig poeng med det å bruke utbyggingsavtaler er at det er en enklere form enn refusjon, man avtaler forholdene knyttet til utbyggingen på forhånd slik at det er klart hvordan ansvars og forholdsfordelingen er. Både kommunen og utbygger får på denne måten en større forutsigbarhet med tanke på kostnader knyttet til utbyggingen.

Vedlegg 5

NANNESTAD KOMMUNE

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Alf Rørbakk

Arkiv: L8 &01

Arkivsaksnr.: 06/01481-001

PRINSIPPSAK OM BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER I NANNESTAD RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK 19.07.2006:

::: Sett inn innstillingen under denne linja ↓

Plan- og utviklingsutvalget vedtar å legge følgende prinsippvedtak etter PBL § 64 a ut til offentlig ettersyn og høring:

Nannestad kommune krever utbyggingsavtale for all utbygging med 5 eller flere boenheter, eller bygninger over 1000 m² samlet BRA.

Det kreves også utbyggingsavtale ved bruksendring av bygninger over 1000 m² samlet BRA.

Kommunen kan selv gjøre unntak fra denne regelen ved utbygging som vurderes å ikke ville medføre nevneverdig betydning for kommunale tjenester, økonomi, tekniske anlegg eller miljø.

Stig Pedersen Hoseth Alf Rørbakk
rådmann teknisk sjef

[::: Sett inn innstillingen over denne linja ↑](#)

[... Sett inn saksutredningen under denne linja ↓](#)

Dokumentliste: Vedlegg:

Lov om endringer i plan- og bygningsloven (utbyggingsavtaler).

Forskrift om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler.

Veileder, utgitt av Kommunal- og regionaldepartementet i mai 2006.

Saksopplysninger:

Bakgrunn

1. juli 2006 trådte det i kraft nye lovregler for bruk av utbyggingsavtaler. Reglene utgjør nytt kapittel XI-A i plan- og bygningsloven (pbl) § 64 og §§ 64a-64f.

Muligheten til å inngå utbyggingsavtaler er blitt lovregulert for å hindre at det inngås urimelige avtaler. I den grad slike avtaler er blitt opplevd som påtvungne følger lovreguleringen av det såkalte "legalitetsprinsippet", som kort og godt sier at inngrep i borgernes rettigheter skal være hjemlet i lov. Reglene skal beskytte utbygger/grunneier mot avtaler som er urimelig fordyrende. Andre berørte som naboer, grendelag, interesseorganisasjoner og konkurrenter skal samtidig beskyttes mot at avtalene påvirker utformingen og gjennomføringen av planer på en uheldig måte. Det legges videre vekt på at prosessen er gjennomsiktig, slik at det ikke oppstår mistanke om at det likevel blir tatt utenforliggende hensyn i forhandlingene.

Lovreglene definerer hva en utbyggingsavtale er, forutsetninger for bruk av slike avtaler, hva

partene har adgang til å inngå avtale om, saksbehandling, offentlighet og forbud mot dispensasjon fra lovreglene.

I tillegg har Kommunal- og regionaldepartementet, med bakgrunn i Stortingets føringer, fastsatt en forskrift med forbud mot bidrag til såkalt ”sosial infrastruktur”, dvs. skoler, barnehager og lignende. Forskriften trådte i kraft samtidig med den nye loven, altså 1. juli 2006. Departementet har også utarbeidet en veileder, utgitt i mai 2006.

I denne saken gjøres det først rede for innholdet i de nye lovreglene. Det kreves blant annet at kommunen fatter prinsippvedtak etter lovens § 64a hvis kommunen ønsker å inngå utbyggingsavtaler etter 1.7.2006. Saken vil derfor også drøfte behovet for utbyggingsavtaler i Nanestad og kommunens eventuelle interesser i utbyggingspolitikken som grunnlag for et eventuelt prinsippvedtak. Videre må et eventuelt prinsippvedtak inneholde ”kommunens forventninger” til utbyggingsavtaler.

Innholdet i de nye lovreglene – pbl kap XI-A – utbyggingsavtaler

Definisjon (§ 64)

”Med utbyggingsavtale menes 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.”

Kommentar:

Avtalen må gjelde utbygging av et konkret område og gjelder først og fremst der utbyggers forventning er knyttet til vedtagelsen av plan eller byggetillatelse. Bestemmelsen skal omfatte de avtaler der kommunen som planmyndighet stiller betingelser som det ikke er lovhjemmel for ellers. Utbygger/grunneier binder seg til avtalen ved sitt samtykke.

For mange kommuner har utbyggingsavtaler vært et virkemiddel for å sikre at privat utbygging skjer i henhold til kommunens intensjoner i utbyggingspolitikken.

Andre avtaler som i utgangspunktet ikke omfattes av begrepet ”utbyggingsavtale” er blant annet:

Samarbeidsavtaler og intensjonsavtaler

OPS-avtaler (forkortelse for Offentlig-Privat-Samarbeid)

Avtale om overdragelse av fast eiendom

Overtakelsesavtaler

Det avgjørende for om avtalen kan sies å være en utbyggingsavtale synes å være om avtalen inneholder en bestemt løsning for en kommunal arealplan eller bidrag til gjennomføring av krav satt i en slik plan.

Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (§ 64a)

”Utbyggingsavtaler må ha grunnlag i kommunale vedtak som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen. Kommunen skal legge til rette for medvirkning av berørte grupper og interesser.”

Kommentar:

Formålet med bestemmelsen er å sikre at kommunens forutsetninger for å tillate utbygging blir kjent på et tidlig stadium, slik at utbygger/grunneier kan ta hensyn til dem så tidlig som mulig i prosjektet.

For å sikre at forutberegneligheten foreligger vil en utbyggingsavtale ikke kunne fremforhandles før et slikt vedtak etter § 64a foreligger. Vedtaket er altså en forutsetning for avtalens gyldighet.

Det er kommunestyret som må fatte vedtaket. Dette kan ikke delegeres.

Annet ledd inneholder en medvirkningsbestemmelse som blant annet innebærer at forslag til vedtak må gjøres kjent, for eksempel ved kunngjøring og utlegging til offentlig ettersyn.

Vedtaket innhold:

Vedtaket skal for det første angi i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging. Det sentrale er at grunneier/utbygger får en klar forståelse av at fremforhandling av utbyggingsavtale med kommunen vil være nødvendig for å få gjennomført et utbyggingsprosjekt.

Vedtaket må for det andre ”synliggjøre kommunens forventninger til avtalen”. Meningen er at grunneiere/utbyggere skal få et inntrykk av hvilke elementer kommunen forventer at

avtalen skal inneholde. Grunnlaget bør være såpass konkret at det gir et bilde av rammene for utbyggingen.

Avtalens innhold (§ 64b)

”En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. ”

Kommentar:

Denne bestemmelsen legger rammene for hva som kan inngå i en utbyggingsavtale. Utgangspunktet er forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdel til kommuneplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Kommunens utbyggingspolitikk og innholdet i vedtatte arealplaner etter plan- og bygningsloven er det viktigste grunnlaget for hva en utbyggingsavtale kan omfatte.

Teknisk infrastruktur

Tiltak som følger av opparbeidelsesplikten i pbl §§ 67 og 69 kan i sin helhet belastes utbygger i en utbyggingsavtale:

Offentlig veg (kjørebane, fortau, snuplass, sykkelveg, gangveg og offentlig plass)

Anlegg for transport av vann og/eller avløpsvann

For det enkelte reguleringsområde kan det stilles krav i utbyggingsavtalen til utarbeidelse av godkjent rammeplan/hovedplan for vann – og avløpsanlegg. Nødvendige tiltak planen viser i forhold til dimensjonering og anlegg kan i sin helhet belastes grunneierne/utbyggerne i en utbyggingsavtale.

Fellesområder og grønn infrastruktur

Tiltak som følger av opparbeidelsesplikten i pbl. §§ 67, 67a og 69 kan i sin helhet belastes utbygger i en utbyggingsavtale:

Felles avkjørsel, felles gårdsplass for flere eiendommer og parkbelte langs industristrøk

I tillegg vil parkering, friområder, lekeplasser og andre grøntområder kunne inngå i avtalen.

Boligpolitiske forhold og bygningers utforming

Etter annet ledd i § 64b er det mulighet til å regulere boligpolitiske forhold og bygningers utforming. Med utforming siktes til krav som går lenger enn det som kan vedtas i plan. Krav til livsløpstandard er ett eksempel. Ønsker kommunen at avtalen skal inneholde kvalitetskrav, for eksempel krav til miljømessige aspekter, må disse kravene oppgis direkte. Henvisning til standarder eller normer er ikke tillatt uten at disse kravene er oppgitt.

Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak

Etter tredje ledd kan det avtales at utbygger/grunneier skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak.

Det vil være den konkrete plan- og utbyggingssituasjon som avgjør i hvilken grad det foreligger behov for denne type tiltak. Det er flere vilkår som må være oppfylte for at utbygger skal kunne påta seg ansvaret for denne type tiltak:

Hovedkriteriet er at tiltaket er nødvendig for gjennomføringen av planvedtak. For å være nødvendig må tiltaket ha en direkte saklig sammenheng med planen. Avtalte tiltak må fylle et behov i området som er direkte knyttet til planen, eller dempe en ulempe som skapes for omgivelsene.

Videre kreves det en forholdsmessighet i det som avtales. Bidraget fra utbygger til tiltaket må stå i forholdsmessig sammenheng med utbyggingens størrelse og i hvilken grad denne helt

eller delvis utløser behovet for tiltaket. Utbyggers ytelser må stå i rimelig forhold til de bidrag eller byrder avtalen fører med seg for kommunen. Det skilles mellom kommunens bidrag til gjennomføring av planen eller forpliktelser etter avtalen.

Forskuttering

Etter fjerde ledd kan utbygger forskuttere kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av plan. Forskuttering kan i utgangspunktet gjelde alle tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak. Kommunen skal imidlertid betale tilbake utgiftene hvis forskutteringsløsning benyttes. Departementet synes å legge til grunn at kommunen i avtalen kan kompenseres for utgifter eller ulemper som følger av utbyggingen, som rentekostnader. Tidspunkt for kommunal overtakelse og tilbakebetaling bør fremgå av avtalen. Slikt tidspunkt kan (og vil gjerne) også fremgå av boligbyggeprogram, skoleplan, økonomiplan og lignende.

Sosial infrastruktur

Under Stortingets behandling ble det lagt føringer for en forskrift. Formålet med denne skal være å forby bidrag fra utbyggere/grunneiere til ”sosial infrastruktur” som ”skoler, barnehager og sykehjem m.v.”

Forskriften er fastsatt og lyder slik:

”Det kan ikke avtales at grunneier eller utbygger helt eller delvis skal bekoste infrastruktur som skoler, barnehager, sykehjem eller tilsvarende tjenester som det offentlige i medhold av lov er forpliktet til å skaffe til veie.

Med bekoste menes også utgifter i forbindelse med forskuttering, lån eller andre kredittytelser.”

Kommentar:

Med ”forpliktet til å skaffe til veie” menes at det er et offentlig ansvar å sikre at tilbudet foreligger for eksempel skole eller sykehjem.

Forskriften innebærer at tiltakene uansett ikke kan inngå i en utbyggingsavtale.

Rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan og forholdet til utbyggingsavtalen

Plan- og bygningsloven gir adgang til å fastsette rekkefølgebestemmelser for tiltak i

kommuneplan og reguleringsplan. Rekkefølgebestemmelser innebærer at ulike tiltak skal skje i en bestemt rekkefølge. Vanlig praksis er å fastsette rekkefølgebestemmelser for den tekniske infrastrukturen før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen, for eksempel at det stilles krav om opparbeidelse av nødvendige vei, vann- og avløpsanlegg før igangsettingstillatelse gis for bebyggelse inne på et område. Slike bestemmelser sikrer blant annet at det foreligger tilfredsstillende adkomst, vann- og avløpsløsninger før det bygges boliger. Men det er også vanlig å fastsette rekkefølgebestemmelser for både skole og barnehage i en reguleringsplan. Det understrekes at det fremdeles vil være tillatt å fastsette rekkefølgebestemmelser om sosial infrastruktur i reguleringsplan.

I praksis er rekkefølgebestemmelsene et meget viktig verktøy og kommunen har rutiner for å påse at bestemmelsene om rekkefølge overholdes.

De nye lovreglene legger til grunn at utbyggingsavtalen skal ”henge sammen” med en arealplan. Dette er ikke noe nytt for Eidsvoll, men en praksis som har ligget til grunn siden kommunen begynte å bruke utbyggingsavtaler.

Lovreglene om utbyggingsavtaler innskrenker ikke adgangen til å fastsette rekkefølgebestemmelser. Kommunen vil fortsatt kunne bruke rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanene og plikter i utbyggingsavtalen vil fortsatt kunne kobles opp mot rekkefølgebestemmelsene i plan. Imidlertid innebærer lovreglene en begrensning mht. hvilken type og hvor omfattende forpliktelser utbygger kan ta på seg selv om det dreier seg om oppfyllelse av rekkefølgebestemmelser. Her kommer kravene til forholdsmessighet og fordelingen av partenes forpliktelser inn i bildet, utbyggingens art og omfang mv.

Det som er klart er at Nannestad kommune befinner seg i en krevende situasjon mht. vekst og investering i tjenestetilbud som for eksempel skole. Umiddelbart vil man kunne hevde at på bakgrunn av kommunens omfattende investeringer i sosial infrastruktur, kan man gå relativt langt i å pålegge utbyggere forpliktelser fastsatt i rekkefølgebestemmelser for teknisk infrastruktur.

Uansett vil et viktig utgangspunkt for kommunen være å fastsette rekkefølgebestemmelser for utviklingen av utbyggingsområdene i kommunen.

Selve presisjonsnivået på forutsigbarhetsvedtaket kan utvides etter hvert som vi (og andre) vinner mer innsikt. Dette kan for eksempel skje gjennom en årlig rullering/vurdering av vedtaket knyttet opp mot behandlingen av boligbyggeprogrammet.

Saksbehandling og offentlighet (§ 64c)

”Kommunen skal kunngjøre oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Dersom fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale bygger på kompetansen i § 64 b annet eller tredje ledd, skal forslaget legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader.

Når utbyggingsavtale er inngått, skal denne kunngjøres.

Reglene i første til tredje ledd gjelder tilsvarende ved eventuelle endringer i utbyggingsavtalen.

Kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale om et område før arealplanen for området er vedtatt. ”

Kommentar:

Bestemmelsen skal bidra til at berørte tredjeparter og interesser ikke blir skadelidende som følge av avtalene. Avtalen skal legges ut til offentlig ettersyn hvis avtalen går ut over det kommunen ensidig kan pålegge gjennom plan og planbestemmelser. For eksempel vil en avtale om antall boenheter og tidspunkt for utbygging kunne være tilstrekkelig for at avtalen skal legges ut til offentlig ettersyn. Dette kravet synes derimot ikke å gjelde hvis kommunen har tilsvarende bestemmelser i reguleringsplan.

Klage (§ 64d)

”Utbyggingsavtaler kan ikke påklages.”

Kommentar:

Både Planlovutvalget og Bygningslovutvalget har vurdert spørsmålet om klageadgang og hvorvidt utbyggingsavtaler er vedtak.

Lovreglene tar utgangspunkt i at utbyggingsavtaler ikke er vedtak og at utbygger/grunneier

binder seg ved sitt samtykke. Det er ingen klageadgang. Imidlertid er det en tett kobling mot arealplan, i praksis reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Vedtak av disse arealplanene kan påklages.

Dispensasjon. Samtykke til å fravike reglene (§ 64f)

”Det kan ikke gis dispensasjon i medhold av § 7 fra bestemmelsene i dette kapitlet.

Departementet kan etter søknad gi samtykke til å fravike reglene i kapittel XI-A der samfunnsmessige interesser tilsier det.”

Kommentar:

Muligheten til å fatte vedtak om dispensasjon etter pbl § 7 gjelder ikke i forhold til reglene om utbyggingsavtaler. Her er altså ingen dispensasjonsadgang for kommunene.

Staten er forbeholdt en rett for seg selv til, etter søknad, å fravike reglene i kapitlet hvis samfunnsmessige interesser tilsier det. Det er altså ikke bare et unntak fra en/flere av bestemmelsene som departementet kan fatte vedtak om, men også fravike reglene om offentlighet og medvirkning. Dette er demokratihensyn som er helt sentrale i plan- og bygningslovens system. Hva som nærmere ligger i begrepet ”samfunnsmessige interesser” er uklart.

Erfaringer med bruk av utbyggingsavtaler i Nannestad kommune

I Nannestad har slike avtaler bare vært brukt i noen få år. Kommunen er i dag part i en del avtaler der utbygging enten pågår eller ennå ikke er startet. Gjennom disse avtalene har kommunen og utbygger forutsigbarhet blant annet med hensyn til når de forskjellige områdene kan bygges ut.

Typiske tiltak som har vært avtalt er bygging av teknisk infrastruktur i samsvar med reguleringsplan innenfor reguleringsplanens avgrensning. Også infrastrukturiltak utenfor reguleringsplanen omfattes i en del tilfeller. Ellers er det vanlig med bestemmelser om tidspunkt for utbygging og utbyggingstakt. Det har også vært sentralt å avtale hvilke tekniske (og evt grønne) anlegg som skal overtas av kommunen og under hvilke forutsetninger. Kommunen overtar for eksempel mange nye veistrekninger i løpet av et år. Det er et viktig

hensyn at kommunen ikke overtar tekniske anlegg som er mangelfulle eller som ikke er bygd i henhold til forutsetningene.

Rettslig sett har kommunen sanksjonsmuligheter både i forhold til plan- og bygningsloven, men også i forhold til den avtalen som er inngått mellom partene. Det er både et offentligrettslig hjemmelsgrunnlag (pbl) og et privatrettslig hjemmelsgrunnlag (avtale). Det kan gjerne være slik at brudd på utbyggingsavtalen ikke automatisk er et brudd på bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Slik kan de ulike hjemmelsgrunnlag både virke hver for seg men de kan også virke samtidig. Også etter de nye lovreglene er utbyggingsavtalen å anse som en privatrettslig avtale selv om reglene inneholder begrensinger med hensyn til hva som kan avtales og hvordan man skal gå frem (saksbehandlingen).

Det har vært krav om at utbyggingsavtaler blir tinglyste på de aktuelle eiendommene som en form for sikkerhet (rettsvern). Det er ikke lenger adgang til å tinglyse avtalene i sin helhet, men det er imidlertid mulig å trekke ut konkrete bestemmelser i avtalen (må gjelde rettigheter/plikter i fast eiendom) og kreve tinglysing av disse.

Erfaringene så langt er at utbyggingsavtalene har vært og er et viktig verktøy i utbyggingspolitikken i Nannestad kommune.

Veien videre, kommunens interesser i utbyggingspolitikken og muligheter

Kommunen vil ikke lenger kunne inngå utbyggingsavtaler med bidrag til skole, eldreomsorg og heller ikke private barnehager, selv om en utbygger skulle ønske dette.

Likevel vil det fortsatt være adgang til å inngå utbyggingsavtaler der flere forhold av betydning for kommunen kan inngå. Som eksempel kan nevnes teknisk infrastruktur, grønne områder, universell utforming (se nærmere def. i forslaget til vedtak), livløpsstandard og tidspunkt for utbygging, bestemmelser om største og minste boligstørrelse og kommunal forkjøpsrett. Videre kan vilkår og tidspunkt for overtagelse av tekniske anlegg også avtales.

Én mulighet i loven går ut på at utbygger forskutterer et kommunalt tiltak. Forskuttering kan også benyttes for sosial infrastruktur. En ser imidlertid ikke at dette er spesielt interessant ettersom kommunen selv vil kunne oppnå gunstigere rentebetingelser enn en privat utbygger. En slik forskuttering vil også binde opp økonomiplanen.

Det er også viktig å være oppmerksom på at salgssavtaler ikke omfattes av begrepet utbyggingsavtaler. Det innebærer altså at kommunen som selger av kommunal eiendom har stor grad av avtalefrihet med hensyn til hva som kan avtales med en kjøper av eiendommen.

Gjeldende vedtatte arealplaner og sektorplaner legger føringer for kommunens prioriteringer, som eksempel nevnes

Kommuneplanen med tilhørende arealdel

Boligbyggeprogrammet

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner

Økonomiplanen

Boligsosial handlingsplan

Trafikksikkerhetsplanen

Osv.

Videre har kommunen en del registreringer som legger føringer for framtidige og eksisterende planer, for eksempel registreringer av biologisk mangfold og grøntstruktur.

Kommunens forventninger til utbyggingsavtalen

Generelt gjelder ved all utbygging i kommunen at utbygger/grunneier er selv ansvarlig for å finansiere og bygge ut det/de tiltak(ene) som er nødvendig(e) for å gjennomføre bestemmelser i plan, herunder også en forholdsmessig andel av tiltak utenfor selve utbyggingsområdet.

Kostnader til sosial infrastruktur kan ikke kreves dekket. På den annen side vil kommunens egne investeringer avgrenses av det kommunestyret beslutter til enhver tid.

I en utbyggingsavtale kan blant annet følgende forhold inngå:

Tidspunkt for oppstart av utbygging og antall enheter som aksepteres hvert år. Her vil boligbyggeprogrammet være retningsgivende.

Universell utforming, inkludert livsløpsstandard, som betyr at produkter, byggverk og uteområder som er i alminnelig bruk, skal utformes slik at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler.

Bestemmelser om kommunal overtagelse av (tekniske og grønne) anlegg og forutsetninger for

slik overtagelse.

Bestemmelser om velforening, sameie e.l. for å legge til rette for at beboerne selv kan drifte og vedlikeholde lekeplasser, grøntområder og andre fellesområder.

Forhold vedrørende teknisk og grønn infrastruktur:

Utbygger må forholde seg til gjeldende vegnorm for Nannestad kommune.

Utbygger må bekoste gjennomføringen av skiltplan, inkludert vegnavnskilt, for utbyggingsområdet.

Kommunen stiller kvalitetskrav ved all utbygging i forhold til veglys, kantstein, belegning, vegetasjon og beplantning.

Utbygger må bekoste opparbeidelse av fellesarealer i henhold til det som er fastsatt i reguleringsplan, for eksempel lekeplass, friområde, andre grøntområder og fellesområder.

Utbygger har det fulle driftsansvaret for de anlegg som kommunen skal overta inntil denne overtakelsen har funnet sted.

Utbygger må legge til rette for at renovasjonsforskriften for Nannestad følges.

Utbygger må forholde seg til gjeldende V/A-norm for Nannestad kommune.

For det enkelte reguleringsområde kan det stilles krav i utbyggingsavtalen til utarbeidelse av rammeplan/hovedplan for vann – og avløpsanlegg. Nødvendige tiltak planen viser i forhold til dimensjonering og anlegg, og kan i sin helhet belastes grunneierne/utbyggerne i en utbyggingsavtale.

Overflatevann/takvann/drensvann skal søkes behandlet lokalt etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Flomveier skal planlegges og gjøres rede for.

Utbyggingsavtalen kan også omfatte tiltak i tilknytning til energiforsyning og bruk av alternative energikilder.

Andre myndigheter

Krav fra andre berørte myndigheter, statlige og regionale myndigheter, kan medføre tiltak som må gjennomføres og bekostes av utbygger. Eksempler er vegtiltak fra Statens vegvesen, flom- og rassikring fra NVE/NGU, krav om utgraving/sikring av kulturminner fra fylkeskultur/riksantikvar, forebyggende tiltak mot ulykker og brann fra fylkesmann eller brannvesen, osv.

I tillegg gjelder spesielt for ulike typer av utbyggingsområder:

Boligområder:

Kommunen kan kreve inn forholdsmessige anleggsbidrag fra utbygger som er nødvendige for at kommunen opparbeider tilhørende grendelekeplass.

Utbygger må bekoste eventuell omlegging av turveger/skiløyper.

Sentrumsområder:

Utbygger må påregne å bidra med en forholdsmessig andel til finansiering av gateopparbeidelse, parkanlegg/torg, parkeringsanlegg, andre grøntområder og estetiske tiltak og møblering.

Næringsområder/reiselivsanlegg:

Utbygger må påregne å bekoste parkbelte i næringsområder, støyskjerming og andre nødvendige miljøtiltak.

Vurdering:

Utbyggingsavtaler har vært et nyttig verktøy for kommunen med hensyn til å kunne styre boligbyggingen i tråd med vedtatte planer. Dette behovet vil etter rådmannens oppfatning ikke bli mindre i tida som kommer, og det er derfor viktig at vi sørger for at det formelle grunnlaget for fortsatt å kunne inngå slike avtaler er tilstede. En helt grunnleggende forutsetning for dette er at kommunestyret fatter et prinsippvedtak etter plan- og bygningslovens § 64a, slik det framgår av saksutredningen.

Vi har valgt å foreslå at det kreves utbyggingsavtale for 5 eller flere boenheter og for bygninger med samlet BRA over 1000 kvm. Ullensaker og Eidsvoll kommuner har foreslått det samme, og rådmannen finner det naturlig med et noenlunde likt regelverk i ØRU-området – ikke minst av konkurransehensyn.

Paragraf 64 a i de nye lovbestemmelsene krever at kommunen legger til rette for medvirkning av berørte grupper og interesser. Det anbefales at forslaget til prinsippvedtak legges ut til offentlig ettersyn og sendes høringsinstansene til høring.

Vedlegg 6

UTBYGGINGSAVTALE FOR GNR BNR mellom

NANNESTAD KOMMUNE (NK) og grunneier og hjemmelsinnehaver til gnr xx bnr xx (NN)

1. AVTALEN

1.1 FORMÅL

Nannestad kommunes utbyggingsavtaler har en direkte forankring i kommuneplanen som fastslår at det "*skal foreligge utbyggingsavtale...for å sikre at nødvendig infrastruktur blir bygd*". Kommunen skal ivareta flere målsettinger og gode formål. Kommuneplan for Nannestad danner rammer og retningslinjer for planleggingen og utbygging i kommunen.

Formålet med utbyggingsavtalen er å sikre en helhetlig utvikling av boligområdet med tilhørende servicetilbud slik at innbyggerne tilbys et attraktivt bomiljø og oppnår en høy livskvalitet og god tilhørighet. Boligområder skal søkes integrert i Nannestad-samfunnet på en mest mulig optimal måte. Utbygging utløser behov for kommunale tjenester. For å kommunepanens målsettinger forutsettes det både privat og offentlig deltakelse. Malen har som hensikt å skape forutsigbarhet i planlegging og utbygging.

1.2 OMRÅDE

Avtalen gjelder eiendommen XX/XX i Nannestad kommune. Arealet som avtalen omfatter framgår av vedlagte kart og har en størrelse på ca xxx daa. Arealet er i kommuneplan for Nannestad (vedtatt 09.12.02) lagt ut til xxxxxxxformål (xxx daa) og xxxxxxxformål (xxx daa). Området inngår i vedtatt reguleringsplan datert xx.xx.xxxx /eller planlegges regulert xxxxxxxxxxxxxxxx.

1.3 OMFANG

Avtalen regulerer følgende forhold vedr. utviklingen av området:

- rett til utbygging av området, overføring av rettigheter
- tidsplan for utvikling av området, herunder tekniske anlegg og fellesarealer

- planlegging og prosjektering av tekniske anlegg for å gjøre tomter/områder byggeklare samt fellesarealer /friarealer
- partenes ansvar for å bekoste, utbygge og drive tekniske anlegg og fellesarealer
- innhenting av rettigheter til grunn for anlegg
- kommunal overtakelse av tekniske anlegg, offentlig formål
- garanti
- tvister

1.4 AVTALENS FORMÅL OG INNHOLD

Avtalen omfatter:

- Utbyggingsvolum og utbyggingsrekkefølge
- Skolekapasitet - barneskole
- Skolekapasitet - ungdomskole
- Barnehage
- Forsamlingslokale/grendehus
- Idrettsaktiviteter og -anlegg
- Fritidsaktiviteter
- Fellesområder og lekeplasser
- Servicefunksjoner - Sentrumsutvikling
- Næringsetableringer
- Energiløsninger - oppvarming av bygg
- Boliger for ulike grupper
- Trafikksikkerhet/ kryssutbedring/ bygging av gang- og sykkelveg, busstopp m.v.
- Veianlegg, herunder veilys
- Framføring av vann og kloakk
- Kabling
- Prosjektering og opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg.
- Overtakelse av kommunaltekniske anlegg ev. andre anlegg
- Øvrige bestemmelser

2. UTBYGGING OG SALG AV TOMTER, FREMDRIFT

2.1 UTBYGGINGSVOLUM OG UTBYGGINGSTAKT

Utbygger forplikter seg til å utvikle området i overensstemmelse med godkjent reguleringsplan /bebyggelsesplan med bestemmelser (konf pkt 1.1).

For xxxx - xxxx kan området bygges ut med inntil xxx boliger, som er byggeknoten i henhold til Nannestad kommunes gjeldende boligbyggeprogram.

Det kan for områder gis opsjon på resterende utbygging i et område i inneværende periode i forhold til boligprogrammet,- dvs innen utløpet av 2013. Området kan i denne perioden gis fortrinnsrett fremfor nye/andre byggeområder i skolekretsen.

Ubenyttet kvote et år kan vurderes / omsøkes overføres til neste år ved en ny avtale/reforhandling. Det kan utarbeides rekkefølge for utbygging internt på området. Dersom det ikke er søkt om overføring av kvote innen xx det enkelte år, kan kommunen overføre ubenyttet kvote til andre boligprosjekter i kommunen.

Eventuelle boliger for spesielle grupper som bl.a. omsorgsboliger, ungdomsboliger eller eldreboliger kan komme i tillegg til denne kvoten. Disse vurderes etter kriterier og behovsvurdering i henhold til boligsosial handlingsplan.

Utbyggingstakten kan revurderes etter 2 år og fastsettes i egen tilleggsavtale til denne avtalen. Framdriftsplan for prosjektet følger som vedlegg til avtalen.

I henhold til kommuneplanens bestemmelser og i ev. reguleringsplaner, vil det ikke bli gitt rammetillatelse for det kan dokumenteres at tilhørende barneskole har tilstrekkelig kapasitet. I henhold til de prognoser for skolekapasitet som ble lagt til grunn i kommuneplanen (vedtatt 09.12.02).

Kommunen kan gis opsjon på kjøp eller tilvisning av xx boenheter.

2.2 RAPPORTERING FREMDRIFT

Utbygger skal innen utgangen av hvert år inntil avsluttet utbygging rapportere til NK om antall igangsatte boliger i inneværende år og planlagte boliger i de kommende årene slik at kommunen kan vurdere/planlegge skolekapasitet og andre behov for området.

2.3 UTBYGGINGSMÅTE

Tomtene opparbeides for salg eller for ferdighus.

Utbygger kan knytte til seg forskjellige eiere og byggherrer for de enkelte delprosjekter og kan plassere disse hos ulike eiere/eiergrupperinger. Utbygger kan overdra sine rettigheter/forpliktelser i hht utbyggingsavtalen til andre utbyggere/eiendomsutviklere under forutsetning av at de som overtar aksepterer utbyggingsavtalen som grunnlag for sin utvikling av området. Melding gis til NK om slik overdragelse og påføres avtaledokumentet med underskrift av ny part. Utbygger skal sørge for at nødvendige forsikringsavtaler og entreprenørgarantier inngås mht. gjennomføring av delprosjektene. Alle prosjekter i denne avtale skal gjennomføres i hht. Norsk Standard og gjeldende lover og forskrifter.

2.4 HUSEIERLAG/GRENDELAG/VELFORENING

Utbygger er ansvarlig for at det blir opprettet huseierlag/velforening/grendelag for området, og skal gjennom alle kjøps- og leieavtaler forplikte kjøpere og leietakere til medlemskap i stedets huseierlag/velforening/grendelag. Kjøpere/leietakere må samtidig forplikte seg til å ta sin del av ansvaret for alle fellesområder og friområdene. Utbygger skal informere kjøpere om juridiske dokumenter som gjelder for feltet.

1 REGULERINGS – OG BEBYGGELSESPPLAN

3.1 PLANGRUNNLAG

Eiendommene/planområdet skal utvikles i hht godkjent reguleringsplan /bebyggelsesplan med bestemmelser. Utbygger foretar regulering av området.

3. 2 ENDRINGER AV PLAN

Eventuelle endringer av godkjent regulerings- og evt. bebyggelsesplan må behandles i hht vanlige behandlingsregler.

4. TEKNISKE ANLEGG – VEG, VANN OG AVLØP, KABLER MV :

4.1 EKSTERNE TILKNYTNINGER

Avløp, Vann, Overvann:

Overvann skal søkes ført tilbake til terreng i området i den grad dette er mulig i forhold til grunnforhold og terreng.

4.2 TEKNISKE PLANER, OPPARBEIDELSE, KOSTNADSANSVAR, OVERTAKELSE

Utbygger er ansvarlig for at utbyggingsområdet opparbeides i samsvar med godkjent reguleringsplan, reguleringsbestemmelser og utarbeidelse planer for tekniske anlegg.

Tekniske planer skal være i hht. Norsk Standard og felles VA-norm for kommunene på Øvre Romerike. Tekniske planer skal godkjennes av kommunen og vannverket og det skal søkes om tillatelse til bygging på vanlig måte i hht plan- og bygningsloven før opparbeidelse igangsettes. Avvik fra planene skal meldes og innarbeides i tekniske planer.

Som grunnlag for valg av løsninger skal det foreligge en vurdering av mulighetene for aktuelle fellesanlegg som f eks felles varmesentral for all bebyggelse i området.

Utbygger er ansvarlig for å inngå og gjennomføre eventuelle avtaler som måtte være nødvendig for fremføring av veger og ledningsanlegg, herunder avtale med vannverket om framføring av vann.

Hvis forhandling om frivillige avtaler ikke fører fram, skal NK medvirke til å innhente nødvendige avtaler og om nødvendig fatte vedtak for ekspropriasjon av nødvendige rettigheter.

Veg og veglys

Utbygger skal forestå og bekoste prosjektering, bygging av alle veganlegg i området frem til tilknytningspunktene, avkjørselsessanering i tilknytning til området samt gang- og sykkelveger internt, langs og ev. frem til området og ev. busslommer. Arbeidene skal utføres i henhold til Norsk standard og godkjennes av Nannestad kommune.

Vann og avløp

Utbygger skal forestå og bekoste prosjektering, bygging av alle vann- og avløpsledninger i området frem til tilknytningspunktene, ev. frem til offentlige ledninger. Arbeidene skal

utføres i henhold til Norsk standard og godkjennes av Nannestad kommune.

Utbygger har ansvar for å etablere en tilstrekkelig kapasitet for strøm, vann og kloakk. Vannledninger for spillvann og overvann skal trykkprøves ihht. VA-norm.

Kabler/ledninger:

Tekniske planer skal omfatte planer for kabeltrasèer for strømforsyning, telefon og TV-kabel samt veglysanlegg samordning av og legging / omlegging av kabler for elektrisitet, telefoni, data, tv, og veglys m.m. Kablingen skal skje i felles grøft. Legging av kabler /omlegging skal skje uten kostnad for NK. Trasekart over kabelanleggene leveres til NK etter endt utbygging. Digitalt format.

Kryssutbedring, trafikksikkerhetstiltak m.v.

Utbygger er ansvarlig for planlegging, prosjektering og bygging av kryssutbedringer og andre trafikksikkerhetstiltak som prosjektet utløser. Dersom tiltaket inngår i kommunens trafikksikkerhetsprogram, kan kommunen delta i en delfinansiering av prosjektet.

Overtakelse:

Kommunaltekniske anlegg som offentlige veger og ledningssystem for overvann og spillvann og veglysanlegg skal overtas av Nannestad kommune vederlagsfritt så snart arbeidene er avsluttet for det enkelte delfelt i samsvar med bebyggelsesplan, jfr plan- og bygningslovens § 67 nr 4.

Utbygger utarbeider forslag til overtakelseskart som viser hvilke arealer/anlegg som kommunen skal eie og hvilke den skal drifte/vedlikeholde. Vedtatt reguleringsplan/bebyggelsesplan danner grunnlag for hvilke anlegg kommunen skal overta.

Anleggene overtas av kommunen når de er ferdigstilt i hht godkjente planer og Nannestad kommune teknisk etats retningslinjer for overtakelse av anlegg når eventuelle mangler i hht avholdt overtakelsesforretning er utbedret. Feil eller mangler skal utbedres og dekkes av utbygger.

Ved overtakelsen av de kommunaltekniske anleggene skal utførende entreprenørs avtalte garanti transporteres til NK ved overtakelsen. Utbygger er ansvarlig for at dette kravet er

innarbeidet i avtalen med entreprenør. Avtalt garanti skal minst være i hht til NS 3430, med 3 års garantitid.

Utbygger er ansvarlig for å ferdigstille utbyggingsområdet inklusive asfaltering og opprydding etter anleggsperioden slik at byggrester, stein etc ikke blir til fare eller sjenanse for boområdet.

Utbygger er ansvarlig for oppsetting av veglys langs alle veger og gang-sykkelveger som er del av denne avtalen. Det enkelte delfelt skal være ferdig opparbeidet med asfalterte veger, veilys, skilt, planering og tilsåing av fellesarealer, ev. fartshumper, overvannsystemer og vann- og kloakkledninger før avtale om kommunal overtakelse kan inngås.

Vedlikehold av de fremtidige kommunale anlegg må besørges av utbygger i anleggstiden og inntil avtale om kommunal overtakelse foreligger.

Utbygger skal besørge innmåling og kartfesting av ledningsnett (med bend, kummer og sluk etc.) og grøfter som skal overtas av kommunen.

4.5 FRIOMRÅDER

Regulerte friområder/fellesareal skal overskjøtes vederlagsfritt til huseierlaget/grendelaget/velforeningen/kommunen etterhvert som de enkelte delfelt bygges ut. Turveger, turstier, friområder, buffersoner skal opparbeides i hht. gjeldende standard for slike anlegg. Utbygger er ansvarlig for at områdene så langt det er praktisk mulig skånes for inngrep og at de ved overtagelsen er ryddet og istandsatt i hht. sin funksjon som friområder.

Fellesarealer og lekeplasser skal etableres i hht. Kommuneplanens/reguleringsplaners bestemmelser og opparbeides og ferdigstilles før boligene tas i bruk.

4.6 OPPMÅLING/ KARTLEGGING

Områdets utstrekning klarlegges ved kartforretning når ikke alle grenser tidligere er koordinatfestet. Nannestad kommune forestår tomteoppmåling og kostnadene dekkes av utbygger i hht gjeldende gebyrregulativ. Fastmerkeetablering bekostes separat av utbygger og forvaltes videre av Nannestad kommune.

I den grad eksisterende kartgrunnlag ikke dekker behovet for detaljplanlegging, skal utbygger sammen med kommunen finne en hensiktsmessig løsning. Kostnadene dekkes primært av utbygger. Nannestad kommune skal ha eiendomsretten til kartmaterialet.

5. NÆRINGSETABLERINGER

Utbygger og Nannestad kommune skal i samarbeid bidra aktivt til at det etableres ikke forurensende næringsvirksomhet på arealer lagt ut til dette formål i samsvar med bestemmelser gitt i reguleringsplan og bebyggelsesplan.

6. ENERGILØSNINGER - OPPVARMING AV BYGNINGER

Energibehovet for utbyggingsområdet skal søkes dekket ved bruk av miljøvennlige energikilder og -løsninger. Minimum 50 % av boligene i området skal være tilrettelagt for varmegjenvinning. Alle offentlige bygg, forretninger og kontorbygg skal være tilrettelagt for vannbåren varme. For industribygg skal bruk av vannbåren varme tilstrebes.

7. SERVICEFUNKSJONER - SENTRUMSUTVIKLING

Utbygger og kommunen har som intensjon å gi både bebyggelsen og utearealene i sentrumsområdet høy kvalitet. Dette skal oppnås gjennom et bevisst valg av materialbruk på utearealene (bruk av belegningsstein, kantstein, belysning og beplantning) og gjennom fasadeuttrykk og volum på bebyggelsen.

Utearealene skal være trygge og trivelige å oppholde seg på og fremstå som klart definerte rom og plasser. Det skal skilles klart mellom arealer for gående og kjørende.

8. BOLIGER FOR ULIKE GRUPPER

Ved utbygging av de enkelte delfelter kan det stilles krav om spesiell tilrettelegging av botilbud for spesielle grupper. NK kan kreve opsjon på kjøp av inntil xx nøkkelferdige boenheter.

9. PROSJEKTGJENNOMFØRING

Kommunen og utbygger har hver for seg påtatt seg ansvar for å følge opp utbyggingsavtalen og fremdriften innenfor avtaleverket.

Dersom forutsetninger avtalen bygger på eller konsekvenser av avtalen endres vesentlig på grunn

av markedsforhold, renter, lover mv. som partene ikke har herredømme over kan hver av partene

kreve at avtalen reforhandles. Utbygger bærer selv risiko i forhold til at prosjektene ikke blir

realisert.

11. ØKONOMISKE BETINGELSER

Utbygger skal stå for alle kostnader i forbindelse med gjennomføring av denne avtale.

Det vurderes bruk av utbyggingsbidrag i hver enkelt utbyggingssak for å dekke de merkostnader innen infrastruktur som utbyggingen medfører for kommunen.

Kommunen kan ikke holdes ansvarlig for tap som tredjepart lider som følge av mislighold fra utbygger i gjennomføringen av denne avtalen. Dersom kommunen likevel blir pålagt ansvar for skade eller ulempe som følge av den virksomhet som utbygger utøver, skal kommunen varsle utbygger. Utbygger plikter å refundere kommunen det beløp disse eventuelt måtte ha betalt i erstatning.

Hver av partene bærer selv risikoen for eventuelle skatter og avgifter som belastes vedkommende part som følge av denne avtalen

12. TVISTER

Enhver tvist mellom partene om forståelsen og gjennomføringen av denne avtale skal søkes avklart gjennom forhandlinger. Oppnås det ikke enighet avgjøres tvisten ved de ordinære domstoler dersom partene ikke blir enige om noe annet.

13. TINGLYSING OG UNDERSKRIFT

For å sikre plikter og rettigheter i hht denne avtale skal avtalen tinglyses på eiendommene som inngår i planområdet. Tinglysingen kan ikke avlyses uten samtykke av NK. Denne

utbyggingsavtale er fra NK kommunes side betinget av kommunestyrets godkjenning og
Xxxxxxx godkjenning.

Tinglysingskostningene svares av utbygger.

Denne avtale er utferdiget i 2 eksemplarer - ett eksemplar til hver av partene.

Nannestad, den _____

_____ For
Nannestad kommune som grunneier og hjemmelsinnehaver
ordfører

Vedlegg 7

Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler i Rælingen kommune, vedtatt

22.11.06 i kommunestyret:

Vedtakk:

1. I byggområder som er kartfestet i kommuneplanens arealdel må det som hovedregel påregnes at utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging.
2. Arbeidet med utbyggingsavtaler skal igangsettes ved byggeprosjekter som overstiger 5 dekar/10 selvstendige boenheter eller en investering på 20 mill. kr over 3 år. Vedtatt utbyggingsprogram skal legges til grunn for forhandlingene. Utbyggingsavtaler skal følge reguleringsplanprosesser, og godkjennes av Kommunestyret.
3. Behov for utbyggingsavtale ved gjennomføring av eksisterende reguleringsplaner forutsettes løst ved frivillig avtale.
4. Utbyggingsavtalene skal sikre opprusting etablering og drift/vedlikehold av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, herunder felles parkeringsanlegg, lekearealer, turstier og friområder i og utenfor planområdet. Utbyggingsavtalene kan også omhandle boligstruktur, herunder utforming, boligtype, størrelse, evt. fortrinnsrett til kjøp av boliger, utbyggingstakt, organisatoriske tiltak, krav til miljø-, renovasjons- og energiløsninger, og andre tiltak som er nødvendige for at området skal fungere hensiktsmessig.
5. Utbygger bærer i all hovedsak kostnader til tiltak nevnt i pkt. 4. Kommunen krever at det blir stilt bankgarantier for å sikre gjennomføring.
6. Rådmannen vurderer spørsmålet om utbyggingsavtale i forbindelse med utbyggers kontakt overfor planmyndigheten om planlegging/utbygging av et område eller et prosjekt. Rådmannen forhandler fram avtalen som behandles i Planutvalget og legges fram for kommunestyret til godkjenning sammen med aktuell reguleringsplan.

Vedlegg 8

Utbyggingsavtale for

Side 1 av 9

UTBYGGINGSAVTALE

MELLOM

.....(utbygger)

org.nr.:

OG

RÆLINGEN KOMMUNE (kommunen)

VEDRØRENDE

UTBYGGINGEN AV

1. Partene

1.1 Avtalen inngås mellom som utbygger og Rælingen kommune.

1.2 Partene representeres av den som underskriver avtalen på deres vegne, evt. av andre som disse bemyndiger. Disse representanter binder partene og står ansvarlig for å besørge nødvendig dokumentasjon om gjennomføring av avtalen.

1.3 Partenes representanter er forpliktet til å henvende seg til den annen parts representant i enhver sak. Hvis en sak ikke lar seg løse på dette nivå, kan utbygger fremme skriftlig

eller muntlig klage til rådmann eller ordfører. Tilsvarende kan kommunens representant melde saken til sin overordnede.

2. Avtalens hensikt og omfang

- 2.1 Avtalen tar utgangspunkt i kommunens ulike roller; som plan- og bygningsmyndighet, som forvalter av det kommunale vegsystem og de kommunale vann- og avløpsanlegg og som tilrettelegger for utbyggingen i kommunen.
- 2.2 Hensikten med avtalen er å klargjøre ansvaret (økonomisk og praktisk) for å kunne bygge ut i henhold til reguleringsplan eller annen plan som er/ blir vedtatt for området.
- 2.3 Avtalen omfatter boligbygging på deler av eiendommene gnr/bnr:, (jfr. vedlagte kart der de deler av eiendommen som er berørt er markert) og den infrastrukturen som er nødvendig å etablere for å bygge ut dette området.
- 2.4 Avtalen inngås frivillig mellom partene ut fra en felles erkjennelse av nytten av å formalisere samarbeidet om utbyggingen.
- 2.5 Avtalen omfatter så vel interne tekniske anlegg innenfor regulert område som øvrige tiltak som skal gjennomføres i forbindelse med utbyggingen av boligfeltet.
- 2.6 Utbyggingen skal til enhver tid holde seg innenfor rammene av gjeldende reguleringsplan.
- 2.7 Konkrete anlegg som omfattes av avtalen er følgende: - (listes konkret i den enkelte sak)

3. Ansvar for gjennomføring av ulike tiltak

- 3.1 Ansvarsfordelingen defineres ut fra hvem som skal besørge gjennomføringen av de aktuelle anlegg. For hvert anlegg er så vel det praktiske som det økonomiske ansvar definert.

3.2 Utbygger skal prosjektere og bygge samtlige veg-, vann- og avløpsanlegg, med mindre det godkjennes at hele eller deler av disse anleggene overlates til andre. Dette skal i så fall godkjennes av kommunen på forhånd.

Prosjekterings- og anleggskostnader, samt evt. kostnader for grunnerverv skal i sin helhet dekkes av utbygger.

Utbygger er ansvarlig for prosjektering og bygging av

Utbygger skal knytte til seg kompetente fagfolk, med erfaring fra denne typen prosjektarbeid, for å kunne gjennomføre arbeidene på en profesjonell og effektiv måte.

Anleggene benevnt overtas av kommunen for drift og vedlikehold. Dette forutsetter at de er bygd ut i henhold til kommunale normer og krav. Det avholdes egenovertagelsesforretning i denne forbindelse.

Utbyggers muligheter til å benytte seg av refusjonsbestemmelsene i plan- og bygningsloven overfor andre utbyggere/grunneiere faller ikke bort som følge av denne avtalen.

3.3 Kommunen er ansvarlig for prosjektering og at det bygges og dekker kostnadene i denne forbindelse.

3.4 For samtlige anlegg gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser. Dette innebærer at den som er ansvarlig i henhold til punktene over må sørge for at aktuelle anlegg blir gjennomført i samsvar med kravene i plan- og bygningsloven.

3.5 Utbygger yter et bidrag på kr. til følgende anlegg

3.6 Beløpet nevnt under pkt. 3.5 skal innbetales kommunen innen (dato).

4. Ansvar overfor tredjeperson

- 4.1 I den grad andre grunneiere eller rettighetshavere blir berørt av tiltakene, skal den som har ansvaret for gjennomføringen i henhold til hovedpunkt 3 ovenfor sikre nødvendige avtaler.
Avtalene skal tinglyses i de tilfelle der kommunen skal ha driftsansvaret.
- 4.2 Utbygger har et særlig ansvar for å informere bolig- og tomtekjøpere om utbyggingens innhold, også om standarder, kvaliteter og detaljløsninger som ikke konkret er definert i reguleringsplanen.
- 4.3 Utbygger skal opprette og registrere en velforening/grendelag som skal overta hjemmel og driftsansvar for områdene Utbygger sørger for at det utarbeides vedtekter og at det blir gjennomført årsmøte der styre blir valgt.

5. Nærmere om detaljprosjekteringen

- 5.1 Planer for VA-anlegg, vegsystem og anlegg for felles renovasjon internt på området skal utarbeides i henhold til Rælingens lednings-, veg- og veglysnorm. Alle planer skal godkjennes av kommunalteknisk enhet i kommunen og av Romerike avfallsforedling (ROAF). Planene skal, så langt regelverket tilsier dette, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser før anleggsarbeidet igangsettes.
- 5.2 Tilsvarende skal planene ta hensyn til behovet for sløkkevann og brannhydranter, i nødvendig samråd med Nedre Romerike brann og redningsvesen (NRBR). Planer må oppfylle kravene til sikker drikkevannsforsyning og ta hensyn til retningslinjer fra mattilsynet. Utbygger må framlegge dokumentasjon om dette. Hvis en av partene har behov for prosjekteringsmøte, avtales dette direkte mellom utbygger og ansvarlig i kommunen.
- 5.3 Veger skal dimensjoneres og bygges i henhold til vedtatt reguleringsplan. Detaljplan for skal godkjennes av Statens vegvesen.
- 5.4 Utbygger skal sørge for aktuelle planer for de kabelanlegg som skal etableres i forbindelse med utbyggingen. Slike planer skal sikre at det skjer en god samordning i

forhold til øvrige tekniske planer i området. Kabler/rør for energitransport kan legges i samme trase som anlegg som skal taes over av kommunen.

5.5 Gatebelysningen i område skal ha egen strømmåler.

5.6 Vannforsyningen skal være tosidig for å øke driftssikkerheten.

6. Eksisterende VA-ledninger

6.1 Den som har ansvar i henhold til hovedpunkt 3 i avtalen skal besørge omlegging av eksisterende VA-ledninger som følge av utbyggingen, både innenfor og utenfor byggefeltet inkl. overvannsledninger. Dette gjelder også VA-ledninger som eventuelt må legges om på grunn av nye hovedledninger og hvor de gamle må koples ut.

6.2 Hvis utbyggingen skjer i nærheten av eksisterende VA-anlegg, skal utbygger dokumentere at dette ikke fører til umiddelbare eller driftsmessige komplikasjoner (belastningsskader, frost mv.)

6.3 Utbygger kan knytte seg til eksisterende vann- og avløpsnett hvor kapasiteten er tilstrekkelig.
Utbygger bekoster nødvendig opprustning hvor eksisterende anlegg ikke har kapasitet.

7. Livsløpsstandard og universell utforming

7.1 Det skal tilrettelegges for et godt og variert botilbud innenfor de rammer gjeldende reguleringsplan gir adgang til. Minimum 10 % - 30 % av boligene skal ha livsløpsstandard i h.h.t. Husbankens krav. I områder med konsentrert bebyggelse, som rekkehus, blokkbebyggelse, lavblokker, terrassert bebyggelse eller i bygninger med 4 leiligheter eller mer, skal bygningene bygges med heis dersom adkomstetasjen ikke inneholder alle nødvendige rom for livsløpsstandard.

7.2 Ved innsending av byggesøknader skal det ligge ved en vurdering fra utbygger om tilgjengelighet/universell utforming for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede og orienteringshemmede, er ivaretatt. Tilgjengelighetskriteriene

nedfelt i teknisk forskrift og vegnormalen, samt bestemmelser til reguleringsplanen, skal brukes som vurderingskriterier for tilgjengelighet/universell utforming.

8. Gjennomføringen av tiltak tomteopparbeidelse/separate boliger

8.1 Partene forplikter seg til å gjennomføre sine delprosjekter etter avtalen med tanke på effektiv gjennomføring av tomteklargjøringen.

8.2 Følgende tiltak skal være gjennomført før det kan gis igangsettingstillatelse for første bolig på de enkelte delområder:

- Etablering av offentlig veg

Følgende tiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse for første bolig på de enkelte delområder:

- Etablering av hovedveg inn i området.
- Interne og eksterne VA-ledninger og –anlegg.
- Private ledninger.
- Internt vegsystem i henhold til reguleringsplanen, inkludert gatebelysning langs offentlige og private fellesveger.
- Felles lekeareal og grøntareal.
- Annet, konkret definert for feltet.

8.3 Tiltakene i pkt. 8.2 skal opparbeides i henhold til kommunens normer for veg og veglys og godkjente planer. Videre skal kravene som fremgår av avtalens pkt. 10 være ivaretatt. Felles nærlekeplasser skal opparbeides med sandkasse, husker, klatrestativ, sklie og benker og bord.

Kvartalslekeplasser skal i tillegg inneholde en ballbane. Lekeplassene skal gjøres tilgjengelig for barn med nedsatt funksjonsevne. Det skal være mulighet for barn med nedsatt funksjonsevne å benytte seg av deler av lekeapparatene.

8.4 Utbyggingen kan gjennomføres etappevis etter nærmere konkret avtale. Utbygger skal i så fall utarbeide kart, evt. med beskrivelse, som angir de aktuelle etapper som ønskes bygd ut for seg.

Etappeplanen skal godkjennes av kommunen på forhånd. Forutsetningene under pkt. 8.2 skal i såfall gjelde de anlegg som vedrører den aktuelle etappe.

8.5 Matjord og annen masse må ikke borttransporteres slik at det blir underskudd ved istandsetting av tomter og andre anlegg på feltet.

8.6 Det som må kjøres bort av utgravde masser skal dokumenteres levert til godkjent deponi.

9. Gjennomføring av tiltak - samordnet utbygging tomt/bolig

9.1 Planlegging og gjennomføring av tiltak for tomteopparbeidelse og husbygging gjennomføres ut fra et opplegg der utbygger har et helhetlig ansvar for feltet, fra start opparbeidelse til ferdige hus. Hvis det skal skje endringer i forhold til et slikt opplegg for gjennomføring, må punktene under hovedpunkt 9 i avtalen omarbeides før slik endring kan iverksettes.

9.2 De ulike fellesområdene i henhold til reguleringsplanen må være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for hus i området, evt. på berørte etappe eller delområde. Felles nærlekeplasser skal opparbeides med sandkasse, husker, klatrestativ, sklie og benker og bord.

Kvartalslekeplasser skal i tillegg inneholde en ballbane. Lekeplassene skal gjøres tilgjengelig for barn med nedsatt funksjonsevne. Det skal være mulighet for barn med nedsatt funksjonsevne å benytte seg av deler av lekeapparatene.

9.3 Fellesveger skal opparbeides i henhold til kommunens normer for veg og veglys og godkjente planer.

9.4 Utbyggingen kan gjennomføres etappevis etter nærmere konkret avtale. Utbygger skal i så fall utarbeide kart, evt. med beskrivelse, som angir de aktuelle etapper som ønskes bygd ut for seg.

Etappeplanen skal godkjennes av kommunen på forhånd.

9.5 Matjord og annen masse må ikke borttransporteres slik at det blir underskudd ved istandsetting av tomter og andre anlegg på feltet.

9.6 Det som må kjøres bort av utgravde masser skal dokumenteres levert til godkjent deponi.

10. Kommunal overtagelse

10.1 Kommunal overtakelse av anlegg bygd ut av utbygger skal skje etter egen overtakelsesforretning i hvert enkelt tilfelle. Slik forretning gjennomføres etter følgende retningslinjer:

10.2 Søknad om kommunal overtakelse av VA-anlegg fremmes av utbygger så snart de anlegg som skal driftes og vedlikeholdes av kommunen er ferdig utbygd. Vedlagt søknaden skal følge “sombyggetdokumentasjon” og annen dokumentasjon som viser hvor og hvordan anleggene er bygd og at de tilfredsstiller de på forhånd definerte kravene til utførelsen.

10.3 Tilsvarende skal utbygger fremme søknad om kommunal overtakelse av vegene

10.4. Veger som skal overtas av kommunen skal ved overtagelse være ferdig opparbeidet med asfalterte veger, veglys, skilt, overdekte skjæringer og fyllinger, i henhold til kommunens vegnorm og veilysnorm.

10.5 For veger som skal overtas av kommunen er utbygger ansvarlig for utbedring av skader fra anleggstrafikk og eventuelle setningsskader som skyldes feil i fundamenteringen i 3 år regnet fra overtakelsesdato. Før vegene overtas kreves at de er nyasfaltert og uten skader.

10.6 Alle vann- og kloakkledninger skal trykkprøves etter NKF-normen og det kreves TV-inspeksjon på samtlige avløpsrør. Kommunen kan stille krav om desinfeksjon av vannledningene. Utbygger må dekke eventuelle kostnader til slike arbeider. I forbindelse med forretningen skal utbygger overlevere “som-bygd”-dokumentasjon med innmåling og høydeangivelse av ledninger, med stikkledninger samt kummer og

sluk. Dette arbeidet skal utføres i h.h.t VA-norm for innmåling og kartlegging av VA-anlegg i Rælingen kommune, slik at dataene kan inngå i kommunens digitale ledningskartverk.

- 10.7 Kommunen er ansvarlig for å kalle inn til overtagelsesforretning når utbygger har varslet at anlegget er ferdig for overtagelse. Selve forretningen gjennomføres etter opplegget i NS 8405, evt. NS 8406, så langt det passer.
- 10.8 Det skal inngås spesiell avtale om overtakelse av tekniske anlegg i.h.h.t. NS 8405, med unntak av opplegget for garantisummer som følger av denne avtalens pkt. 12.3.
- 10.9 Før kravene til kommunal overtakelse er oppfylt fra utbyggers side, har utbygger selv, evt. beboerne på feltet i fellesskap, ansvaret for drift, vedlikehold og evt. utbedringer av de aktuelle anleggene. Denne forpliktelsen skal framgå av de kontrakter utbygger inngår med tomte-/ eller huskjøpere i området.

11. Drift og vedlikehold

- 11.1 Vedlikehold av private fellesledninger og stikkledninger for vann og avløp, private/felles vegger og trafikkarealer, samt grønt- og utenomhusarealer, er utbyggers/tomteeiernes ansvar.
- 11.2 De anlegg der det er gjennomført overtagelsesforretning i samsvar med avtalens pkt. 3.2 og hovedpunkt 10, driftes og vedlikeholdes av kommunen.

12. Økonomiske forhold

- 12.1 Alle kostnader for prosjektering og gjennomføring av utbyggingen innenfor planområdet, er utbyggers ansvar, dersom ikke annet fremgår av avtalen.
- 12.2 Alle kostnader for gjennomføring av de delprosjekter som omfattes av avtalen er utbyggers ansvar. Kommunen vil ikke bidra økonomisk til å ruste opp feltet i forhold til den standard utbygger etablerer i forbindelse med utbyggingen (f.eks. asfalt, gatelys, lekeplasser eller andre typer fellesanlegg).

12.3 I utbyggingstiden skal utbygger stille bankgaranti på 10 % av kontraktssummen for de anlegg som skal overtas av Rælingen kommune for drift og vedlikehold.

Bankgarantien reduseres til 3 % i reklamasjonstidens første år, 2 % det andre året og 1 % det tredje året.

13. Tilknytningsavgifter

13.1 Tilknytningsavgifter for vann og avløp beregnes ut i fra de til enhver tid gjeldende forskrifter og satser. (Gjeldende forskrift tilsier at de områder som bygges ut i samsvar med planen og i henhold til avtalen skal betale tilknytningsgebyrer i henhold til Gruppe 1 – lav sats). Utbygger, eller evt. tiltakshaver på enkelttomter, faktureres når tillatelse til tiltak for aktuell bolig/boenhet blir gitt.

14. Oppmåling

14.1 Kart- og delingsforretningen skal utføres av kommunen. Betaling skjer i henhold til gjeldende gebyrregulativ. Gebyr skal dog ikke betales for kart- og delingsforretninger for de veger som kommunen skal overta.

14.2 Annen oppmåling som er nødvendig i forbindelse med utbygging, detaljprosjektering og tomteopparbeidelse foretas av utbygger selv eller av engasjert firma.

14.3 Alle oppmålingsarbeider skal skje slik at relevant informasjon kan legges digitalt inn i kommunes kartverk.

15. Tilrettelegging for fjernvarme

15.1. Boligene innenfor området skal tilrettelegges for mottak av fjernvarme. (Eventuelt benytte pkt. 16 i avtalen).

16. Hovedoppvarming av boliger som skal oppføres

- 16.1. Hovedoppvarming av boliger innenfor området utbyggingsavtalen gjelder for skal være basert på biobrensel, sol eller varmepumper.
- 16.2. Utbygger plikter å utrede mulighetene for etablering av fjernvarmeanlegg før det gis igangsettingstillatelse til bygging av første bolig. Rælingen kommune skal holdes orientert om forannevnte utredning og de har om ønskelig også rett til aktivt å delta i utredningsarbeidet.
- 16.3. Dersom det av praktiske og/eller økonomiske årsaker ikke er mulig å forsyne hele eller deler av området med fjernvarme, skal det i den enkelte bolig, alternativt grupper av boliger i fellesskap forestås installasjoner slik at miljøkravet i 16.1 oppfylles før det gis midlertidig brukstillatelse.
- 16.4. Rælingen kommune og utbygger har rett til å avtalefeste andre løsninger enn de ovenfor skisserte for enkeltboliger eller grupper av boliger forutsatt at den løsning som avtales er minst like miljøvennlig som det som følger av 16.1.

17. Overdragelse av kommunal eiendom

- 17.1. Rælingen kommune overskjøter den delen av gnr. ..., bnr. ... som ikke er nødvendig til kommunaltekniske anlegg til utbygger, vederlagsfritt, mot at utbygger dekker kostnadene i den forbindelse. Dette slik at utbygger kan disponere arealet til veggrunn/erstatningsareal til naboeiendommer som må avstå grunn til vei.

18. Overdragelse av avtalens rettigheter og plikter

- 18.1. Dersom utbygger ønsker å overføre sine rettigheter og plikter, helt eller delvis, til andre utbyggere kan dette kun skje etter forhandlinger og særskilt samtykke fra kommunen.
- 18.2. Utbygger skal sørge for at framtidige hus-/ boligkjøpere gjøres kjent med avtalen.

19. Twisteløsning

19.1. Ved tvist mellom partene om tolkning eller gjennomføring av denne avtalen, skal tvisten fortrinnsvis søkes løst gjennom forhandlinger. Fører ikke forhandlingene frem, overføres tvisten til de alminnelige domstoler med mindre partene er enige om å la tvisten løses ved voldgift i henhold til lov om voldgift av 14. mai 2004 nr. 25.

20. Fellesansvar

- 20.1. Utbygger og kommunen skal hver for seg ha en komplett samling av de dokumenter som kreves for å overholde partenes gjensidige forpliktelser i h.h.t. herværende avtale.
- 20.2. Partene skal under arbeidet med planleggingen og utbyggingen utpeke hver sin person som er ansvarlig vis-a-vis den annen part. Den annen part skal informeres skriftlig hvis kontaktperson skiftes.

Denne utbyggingsavtalen er fra kommunens side betinget av kommunestyrets godkjenning. Før avtalen undertegnes skal skatteattest framlegges.

Avtalen skal tinglyses på gnr./bnr. Alle kostnader ved dette belastes utbygger.

Denne avtale er i 2 -to- eksemplarer med ett til hver av partene.

....., den.....200.. Fjerdingsby, den.....200..

N.N. Rælingen kommune v/rådmann

Vedlegg 9

Ullensaker kommune

Utbygging



SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
233/08	Hovedutvalg for overordnet planlegging	24.11.2008
86/08	Herredstyret	01.12.2008

PRINSIPVEDTAK FOR BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER I ULLENSAKER KOMMUNE

Vedtak

Ullensaker Herredstyre fatter vedtak om at følgende prinsipper skal legges til grunn for bruk av utbyggingsavtaler i Ullensaker kommune (jfr pbl §64a) :

1. Ullensaker kommune krever utbyggingsavtale for all utbygging med 5 eller flere boenheter, eller bygninger over 1.000 m² samlet BRA.

Prosessen frem mot ferdig fremforhandlet utbyggingsavtale skal løpe parallelt med reguleringsprosessen. Utbyggingsavtalen skal være undertegnet av utbygger før herredsstyret vedtar inngåelse av avtale på kommunens vegne. Utbyggingsavtalen vedtas i samme møte som reguleringsplanen for området. Blir det tvist om utbyggingsavtalenes innhold, avklares dette med HOP som finansutvalg.

Kommunens forventninger til utbyggingsavtalen

Generelt, som gjelder ved all utbygging i kommunen:

Utbygger er selv ansvarlig for å finansiere og bygge ut det/de tiltak(ene) som er nødvendig for å gjennomføre bestemmelser i plan, herunder eventuell reetablering av eksisterende grøntområder, tur- og skiløypenett. Kostnader til sosial infrastruktur kan ikke kreves dekket, men eventuelle kommunale investeringer styres av kommunenes økonomiske handlingsrom slik Herredsstyret definerer dette til enhver tid.

I utbyggingsavtalen inngår blant annet følgende forhold:

- Tidspunkt for utbygging og utbyggingens omfang hvor boligbyggeprogrammet er retningsgivende.
- Universell utforming som betyr at produkter, byggverk og uteområder som er i alminnelig bruk, skal utformes slik at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler. I utbyggingsavtalen skal det fremgå hvordan utbygger ved søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse skal dokumentere hvordan hensynet til universell

utforming er ivare tatt. Prinsippet om universell utforming skal også gjelde ved rehabilitering av bygg.

- Kommunal forkjøpsrett, evt tilvisningsrett på 5% av boligene, minimum 1 boenhet.
- Bestemmelser om kommunal overtagelse av (tekniske og grønne) anlegg og forutsetninger for slik overtagelse.
- Bestemmelse om garanti for oppfyllelse av utbyggers plikter i hht utbyggingsavtalen.
- Bestemmelser om velforening, sameie e.l. for å legge til rette for at beboerne selv kan drifte og vedlikeholde lekeplasser, grøntområder og andre fellesområder.

Forhold vedrørende veganlegg og grønne områder:

Alle veger og veganlegg som skal overtas av kommunen skal bygges opp etter Statens vegvesens håndbok nr 17 "Vegnormalene" og håndbok 018 "Vegbygging", eller etter spesielle krav fra "Felles kommunal vegnorm."

Utbygger må utarbeide skiltplan for utbyggingsområdet. Forslag til fartsreduserende tiltak må utarbeides av utbygger ved behov. Utbygger har det fulle driftsansvaret for anleggene inntil kommunal overtagelse har funnet sted. Ved utbygging av nye boligområder skal myke trafikanter separeres fra de kjørende.

Kommunen stiller kvalitetskrav ved all utbygging i forhold til veilys, kantstein, belegning, vegetasjon, beplantning.

Utbygger har ansvaret for etablering av de støyreduserende og sikkerhetsmessige tiltak som utbyggingen krever.

Utbygger må forholde seg til gjeldende vegnorm for Ullensaker kommune.

Forhold vedrørende vann- avløp og renovasjon:

Utbygger må legge til rette for at renovasjonsforskriften for Ullensaker av 28.05.05 følges. Ved næringsutbygging skal utbygger legge til rette for renovasjon i hht forurensningsloven.

Utbygger må forholde seg til de enhver tid gjeldende bestemmelser og normer for planlegging, prosjektering og bygging av V/A-anlegg i Ullensaker kommune.

De VA-anlegg som det er nødvendig å anlegge for å betjene utbyggingen bygges og bekostes av utbygger/tiltakshaver. Det vises i denne forbindelse til bestemmelser i reguleringsplan, til Plan og bygningsloven samt til Forskrift om vann og avløpsgebyrer for Ullensaker kommune, VA-normen for Ullensaker kommune og administrative og tekniske bestemmelser i sanitærreglementet for Ullensaker kommune.

Fjernvarme

Innenfor nye byggeområder skal det som hovedregel installeres varmeanlegg som er forberedt for fjernvarme eller annen miljøvennlig varmekilde. Dette gjelde også for rehabilitering av eksisterende bygningsmasse med over 1.000 m² samlet BRA. All bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål.

I tillegg gjelder spesielt for følgende utbyggingsområder:

Dampsaga nord med Jessheim næringspark, sør:

Utbygger må påregne å bidra vesentlig i finansieringen av ny tverrforbindelse fra rundkjøringen på RV 174, under jernbanen og ny tilhørende rundkjøring på Ringvegen.

Utbygger har ansvaret for etablering av støyreducerende tiltak mot eksisterende bebyggelse. Området vil omfatte alle næringseiendommer i søndre del av Jessheim Næringspark med ny tverrforbindelse samt Industrivegen fra Brannmannsvegen til tverrforbindelsen

Onsrud:

Utbygger må påregne og finansiere, helt eller delvis avhengig av utbyggingens omfang og innhold, gang-/sykkelveg frem til Fonbæk ved Algarheim.

Kløfta sentrum: (jfr sentrumsplan vedtatt 98)

Utbyggerne (innenfor Kløfta sentrum) må påregne å bidra vesentlig til finansieringen av ny omkjøringsvei fra Kværner, bak Romerikssenteret til Kløfta gamle skole bak KB-senteret, oppgradering av fortau langs Trondheimsvegen og Kongsvingervegen og forbedre krysningspunkt og overganger langs vegene.

Jessheim by:

Oppfylle vilkår som følger av byplanens bestemmelser. Utbyggerne innenfor planområdet må påregne å bidra forholdsmessig til planlegging og opparbeidelse av teknisk infrastruktur, herunder også parker, byrom, grendelekeplasser, grøntstruktur, gang- og sykkelforbindelser som fremgår av arealplanen for Jessheim dat 12.06.06.

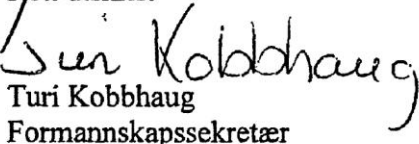
Gardermoen Næringspark :

Utbyggere av området IIb og CI og CII må påregne å etablere nye nødvendige vegforbindelser fra Hauer seter gjennom næringsparken og nødvendige kollektivlinjer fra Gardermoen til Jessheim.

Grefsrud- Området øst for E6 :

Utbyggere skal etablere ny adkomst mot Hauer seter før utbygging skjer.

Rett utskrift


Turi Kobbhaug
Formannskapssekretær

Sendt:

- AREAL
- VAR
- GIV

Vedlegg 10

UTBYGGINGSAVTALE FOR OMRÅDET "JESSHEIM STADION" MELLOM ULLENSAKER KOMMUNE OG JESSHEIM STADION HOLDING AS

(Vedtatt av Ullensaker herredstyre den 01.02.2010, sak nr 05/10)

1 FORMÅL

Utbyggingsavtalen skal sikre at utbygging av områder i privat regi foregår i henhold til kommunens intensjoner i utbyggingspolitikken og sikre en helhetlig utvikling av bolig- og næringsområder med tilhørende infrastruktur. Foreliggende dokument baserer seg på at partene ser seg tjent med en utbyggingsavtale for å skape forutsigbarhet i den videre planlegging og utbygging.

2 GRUNNLAG FOR AVTALEN

2.1 Forhold til tidligere inngåtte utbyggingsavtale

Området omfattes pr i dag av reguleringsplan for "Eiendommen gnr/bnr 135/170, 124, 126, 5/161 m.fl med tilhørende utbyggingsavtale vedtatt 06.12.04.(Senere benevnes denne som gammel avtale).

Krav til avklaringer og avtaler mellom de tre utbyggerne i hht gammel avtale forutsettes å være oppfylt. I den avtale som nå inngås forholder Ullensaker kommune seg kun til Jessheim Stadion Holding AS. Om nødvendig må Jessheim Stadion Holding AS sørge for nødvendige fullmakter og samtykker fra grunneierne.

Innenfor den nye reguleringsplanens område reguleres forholdet mellom Ullensaker kommune og Jessheim Stadion Holding AS av den nye avtalen..

For å oppfylle kravene til en helhetlig trafikkavvikling gjøres denne avtalens bestemmelser gjeldende for tilliggende eiendommer. Der denne avtalen skal gjelde foran gammel avtale også for tilliggende område, angis dette særskilt i den aktuelle bestemmelsen.

2.2 Eiendom

2.2.1 Utbyggingsavtalen skal danne grunnlag for utbygging og utvikling av eiendommene gnr. 135/124, 135/150, 135/151, 135/170 med tilhørende fellesområder, spesialområde og veganlegg innenfor Jessheim stadion utbyggingsområde (heretter benevnt "området") i Ullensaker kommune.

Avtalen skal videre danne grunnlag for gjennomføring av tekniske anlegg som er nødvendig for utbyggingen.

2.2.2 Områder som omfattes av utbyggingsavtalen

Området skal utvikles i henhold til godkjent reguleringsplan for "Stadionområdet, Jessheim gnr 135/124 m.fl.", vedtatt 01.02.2010, heretter kalt reguleringsplanen.

Utbygging skal til enhver tid holde seg innenfor rammene i gjeldende reguleringsplan.

Utbygger påtar seg ansvaret for de forpliktelser en slik utbygging innebærer. Utbygger står fritt til å beslutte at utbygging skal skje og har rett til å utsette utbyggingen dersom markedsforholdene tilsier det.

I henhold til dette inngår utbygger utbyggingsavtale med Ullensaker kommune.

2.3 Definisjoner, forkortelser

For denne avtale gjelder begreper og definisjoner i plan- og bygningsloven med forskrifter. Ullensaker kommune vil bli benevnt som "kommunen", mens Jessheim Stadion Holding AS vil bli benevnt som "utbygger".

Pliktene i utbyggingsavtalen påhviler den/de utbyggere som til enhver tid utvikler eiendommene i henhold til reguleringsplanen.

2.4 Overdragelse av rettigheter og plikter etter utbyggingsavtalen

Utbygger kan overdra sine rettigheter og plikter i henhold til utbyggingsavtalen under forutsetning av at de som overtar skriftlig aksepterer utbyggingsavtalen som grunnlag for gjestående utvikling av området. Kopi av skriftlig aksept sendes Ullensaker kommune Utbygging.

2.5 Oppfølging av utbyggingsavtalen

Partene skal lojalt følge opp intensjonene i denne avtale og varsle den andre part om alle forhold en forstår eller bør forstå vil være av betydning for gjennomføringen av denne avtale. Kommunen og utbygger har hver for seg påtatt seg ansvaret for å følge opp utbyggingsavtalen og fremdriften innenfor avtaleverket.

Kommunen kan ikke holdes ansvarlig for tap som tredjepart lider som følge av mislighold fra utbygger i gjennomføringen av denne avtalen.

2.6 Universell utforming

Utbygger skal legge til rette for god tilgjengelighet etter prinsippet om universell utforming for bevegelseshemmede og grupper funksjonshemmede både i bebyggelse, utomhusarealer, friarealer og trafikkområder.

Ullensaker kommune kan bistå med veiledning i hvordan dette kan etterkommes. Utbygger er selv ansvarlig for å ta kontakt med kommunen for råd og veiledning, dersom det er behov for dette.

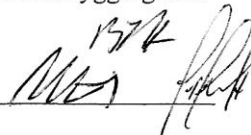
3. BEBYGGELSEN

3.1 Tidspunkt for utbygging

Området (innbefattet tilliggende eiendommer som tidligere er regulert) kan i hht boligbyggeprogrammet utbygges med ca 340 boenheter

2009 : 40 boenheter
2010-2011 : 50 boenheter
2012-2015 : 150 boenheter
2016-2019 : 100 boenheter

Tallene over er maks antall boliger de aktuelle årene. Utbygger kan imidlertid fritt velge å bygge færre boliger de enkelte år. For kommunen er utbyggingstakten viktig med hensyn til forutsigbarhet for når det kommunale tjenestetilbudet må være etablert. Ved en utbygging som



skissert over, anser kommunen at kravet i reguleringsplan om tilstrekkelig skolekapasitet er oppfylt.

Utbygger vil i forbindelse med oppstarten av prosjektet kunne forskyve bygging i de enkelte perioder. I forbindelse med neste revidering av boligbyggeprogrammet skal det innarbeides nødvendige justeringer i samsvar med utbyggers realistiske utbyggingstakt.

3.2 Krav til utbyggingen

Ved utbygging av boligfeltene skal det tilrettelegges for et godt og variert botilbud innenfor de rammer den sist vedtatte reguleringsplan for området gir adgang til.

Minst 50% av leilighetene innenfor planområdet samt på gnr /bnr 5/161 bygges etter prinsippet om universell utforming.

Kommunen har forkjøpsrett, eventuelt tilvisningsrett for inntil 17 boliger. (Innbefattet gnr/bnr 5/161) Avtale om hvor mange boenheter kommunen eventuelt skal kjøpe/tilvise inngås ved utbygging av det enkelte delfelt og når prospekt og prisliste for boligene foreligger. Kommunen må innen 8 uker etter oversendelse av disse meddele utbygger om og eventuelt hvor mange boliger kommunen ønsker å kjøpe/tilvise.

Utbygger er inneforstått med at hvis det bygges færre boliger de enkelte år enn det denne avtalen åpner for i punkt 3.1, kan dette føre til at andre boligprosjekter i kommunen realiseres tidligere enn de ellers ville gjort.

3.3 Rapportering

Utbygger skal innen 1. juni hvert år, inntil avsluttet utbygging, rapportere til kommunen om antall igangsatte og ferdigstilte boliger inneværende år og planlagt igangsatte boliger kommende år, status for bygging av lekeplasser og opparbeidelse av grønt/friområder, veganlegg, vann, avløp og renovasjon og status for opprettelse av sameie/velforening og for drift av fellesområder/lekeplasser.

4. ANSVARFORDELING

4.1 Ansvar for opparbeidning og gjennomføring av fellesområder og tekniske anlegg

Utbygger er ansvarlig for bygging av alle tekniske anlegg (det vil si veier, vann- og avløpsanlegg, kabelanlegg) og fellesområder som er fastsatt i, eller som er nødvendige for gjennomføringen av, ny og deler av gammel reguleringsplan med bestemmelser. Det eksisterende kommunale vann- og avløpsnett som ligger gjennom reguleringsområdet og langs Ringvegen kan betjene bebyggelsen i reguleringsområdet. Uten særskilt avtale med kommunen kan det ikke bygges nærmere kommunalt ledningsnett enn 3 meter. Overflatevann/takvann/drensvann skal primært søkes infiltrert i området i samsvar med prinsippet om lokal overvannshåndtering. Overflatevann/takvann/drensvann skal ikke føre til forurensning av Nordbytjernet.

4.2 Spesialområde parkbelte

Parkbelte S1, innbefattet V1, skal være ferdig opparbeidet i samsvar med reguleringsbestemmelsene, før det gis brukstillatelse for de siste boligene på **B1**, **BFK4**, **BFK5**. Parkbeltet med gang og sykkelveg skal være åpen for allmenn bruk./ferdsel. Opparbeidelsen bekostes av utbygger. S1 overdras vederlagsfritt til kommunen.

4.3 Tilgang til grunn for veier, vann- og avløpsledninger og øvrig teknisk anlegg

Utbygger er ansvarlig for å innhente eventuelle tillatelser som måtte være nødvendig for fremføring/utvikling av veier, VA-ledninger og øvrige tekniske anlegg. Hvis forhandling om frivillige avtaler ikke fører frem, kan kommunen forestå ekspropriasjon av nødvendig grunn og rettigheter til gjennomføring av reguleringsplanen i hht plan og bygningslovens kap. VIII. Kommunen skal samtidig søke å fremskaffe forhåndstiltredelse til grunnen slik at anleggene ikke forsinkes i påvente av ekspropriasjon.

Kostnadene ved eventuell ekspropriasjon dekkes av utbygger.

Rettigheter for fremføring av veier, samt til fremtidig vedlikehold/drift av anlegg skal tinglyses direkte til kommunen for anlegg som skal overtas av kommunen.

- 4.4** Kommunen tilbyr, med forbehold om Herredstyrets godkjenning av endelig avtale, at anleggsbidragsmodellen kan benyttes for de infrastrukturanlegg som gjennomføres i hht reguleringsplanen eller er nødvendig for å få gjennomført planen og hvor det ut fra regelverk og praksis tilsier at det er mulig å benytte ordningen.

5. VEIANLEGG

5.1 Prosjektering og utbygging

Utbygger er ansvarlig for planlegging, prosjektering og opparbeidelse av alle veianlegg som han har ansvar for i henhold til denne avtalens punkt 4.1.

Utbygger er ansvarlig for alle kostnader i forbindelse med opparbeidelse av Karl Norbecksveg inkludert krysset med Ringvegen.

Så langt det er nødvendig for oppfyllelse av rekkefølgekravene er utbygger videre ansvarlig for å skaffe finansiering av opparbeidelsen av del av Trondheimsvegen innbefattet rundkjøring med Ringvegen (jfr reguleringsplan for Del av Trondheimsvegen Jessheim vedtatt 28.01.08.) Dette innebærer at utbygger må foreta de nødvendige avklaringer om midler bl.a fra Statens Vegvesen. Kommunen vil i så fall søke om tillatelse til å forskottere for fylkesvegmidler for inntil 10 mill.

Ullensaker kommune bærer kostnadene til opparbeidelse av parkeringsplass ved Nordby ungdomsskole.

Det påligger utbygger å innhente godkjenninger for alle anleggene fra Ullensaker kommune og Statens Vegvesen hvor dette kreves.

5.2 Standard

Veianleggene skal utformes og utføres etter en standard (Statens Vegvesen's vegnormaler 017 og 018). Utbygger utarbeider detaljplan i hht vedtatte reguleringsplaner. Byggeplan som viser krysset Karl Norbecksveg/Ringvegen skal godkjennes av Statens vegvesen og kommunen før bygging starter.

5.3 Tidsrammer

Før igangsettingstillatelse gis for feltene B1 og BFK5 skal Karl Norbecksveg innbefattet kryssløsning mot Ringvegen være opparbeidet i hht reguleringsplan og byggeplan godkjent av Statens vegvesen og GIV-enheten i Ullensaker kommune. (Det vil bl. a være nødvendig med reasfaltering, nye fartshumper, 2 trafikkøyer og opphøyet gangfelt for kryssing av veien der gangvegen skifter side.)

BVK
ME) P444

FV1 og FV2 opparbeides parallelt med bebyggelsen som skal betjenes. Før igangsettingstillatelse gis til de enkelte delfelt skal tilhørende FV være opparbeidet og godkjent som driftsklar av Ullensaker kommune v/GIV.

FV2 skal sperres for biltrafikk i krysset mot kommunal veg, Bekkestien, inntil Trondheimsvegen m.m. er opparbeidet iht reguleringsplan for "Del av Trondheimsvegen, Jessheim, vedtatt 28.01.08.

Før igangsettelsestillatelse for feltene, BFK1, BFK2, BFK3, BFK4, gnr/bnr 5/161 og 5/21 gis, skal Trondheimsvegen med ny rundkjøring og adkomst/bussnuplass/parkering ved Nordby skole være opparbeidet i hht vedtatt reguleringsplan for "Del av Trondheimsvegen, Jessheim" og byggeplan godkjent av Statens Vegvesen og Ullensaker kommune.

Når hele området er ferdig utbygd og Trondheimsvegen m.m. er opparbeidet i hht reguleringsplan, skal biltrafikken fra hele planområdet fordeles med ca 50/50 til Karl Nordbecksveg og Trondheimsvegen. Fysiske sperringer bygges i hht reguleringsbestemmelsene.

Dagens adkomst til Ringvegen kan benyttes for eksisterende bebyggelse på eiendommene gnr/bnr 135/150, 135/151, 135/340. Adkomsten stenges når angitte eiendommer videreutvikles til regulert formål.

Utbygger/ansvarlig kaller inn til driftsklarbefaring når han finner det aktuelt.

6. VANN, AVLØP OG RENOVASJON

6.1 Vann og avløpsanlegg

Utbygger er ansvarlig for planlegging, prosjektering, bygging av alle vann og avløpsanlegg som er nødvendig for å betjene bebyggelsen fram til kommunale hovedledninger i samsvar med krav og retningslinjer i bestemmelsene til reguleringsplanen for området. Alle utgifter i denne forbindelse belastes utbygger.

6.2 Renovasjon

Utbygger må legge til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i samsvar med krav og retningslinjer i bestemmelsene til reguleringsplanen for området.

7. OPPRETTELSE AV SAMEIE/VELFORENING FOR DRIFT AV FELLESOMRÅDER, LEKEPLASSER MV

Kommunen skal ikke påføres kostnader med etablering eller drift av fellesområder og lekeplasser.

Utbygger sørger for en passende organisasjonsform som for eksempel et/flere sameier, velforening eller borettslag. Beboerne vil gjennom en slik organisering eie og forvalte alle arealer som er satt av til fellesområder og lekeplasser.

Utbygger sørger for å tinglyse pliktig medlemskap i sameiet/velforeningen på samtlige gnr/bnr eller eierseksjoner som er bebygd eller som kan bebygges.

Utbygger sørger for å innkreve et beløp fra fremtidig hjemmelshaver for hver boenhet som overdras første gang. Beløp pr. boenhet skal ikke være mindre enn kr. 3000,-. Beløpet skal gjøre det mulig å etablere drift/vedlikehold av slike arealer. Beløpet settes inn på konto i sameiets navn.

Beboerne er deretter ansvarlig for å dekke de årlige felles utgifter i så henseende med et årlig beløp.

1374
ME
fjell

Sameiet/velforeningen skal forestå drift og vedlikehold av tekniske anlegg som ikke overtas av kommunen.

8. TILKNYTNINGSGEBYR

Det skal beregnes tilknytningsgebyr etter det til enhver tid gjeldende gebyrregulativ for vann og avløp, for bebyggelsen i området.

9. REFUSJON

Denne avtalen inneholder ingen begrensninger i utbyggers rett etter plan- og bygningslovens bestemmelser til å kreve refusjon av sine investeringer hos andre i refusjonsberettigede tiltak for vei, erverv av veggrunn og vann- og avløp mv.

10. REFORHANDLING AV AVTALEN

Hver av partene har anledning til å ta opp spørsmålet om reforhandling av avtalen. Eventuell reforhandling av avtalen skal baseres på de lovregler som til enhver tid gjelder for opprettelse av utbyggingsavtaler.

11. IKRAFTTREDELSE

Denne avtalen trer i kraft når den er godkjent av Ullensaker Herredsstyre og undertegnet av begge parter.

12. TINGLYSING

Partene er enig om at avtalen skal tinglyses på følgende gnr/bnr: 135/124, 135/150, 135/151 og 135/170.

Kommunen sørger for at avtalen tinglyses på eiendommene. Utbygger dekker kostnadene i forbindelse med tinglysingen.

Når utbygger anser at utbyggingen av området er avsluttet og hans forpliktelser etter denne avtale er oppfylt, skal han sende en skriftlig melding til kommunen med redegjørelse for oppfyllelse av hans forpliktelser etter denne avtale, samt påpeke eventuelle mangler i oppfølgingen fra kommunens side. Når partene er enige om at forpliktelsene etter denne avtale er oppfylt, skal kommunen sørge for at avtalen slettes fra grunnboka.

13. KUNNGJØRING

Utbygger dekker alle kostnader til kunngjøringer i forbindelse med oppstart av forhandlinger, høring av forslag til avtale og endelig utbyggingsavtale.

14. AVTALEFORSTÅELSE OG TVISTER

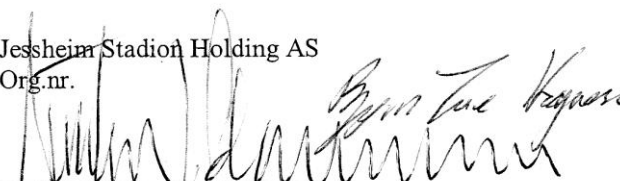
Eventuelle tvister vedrørende denne avtalen avgjøres i mangel av minnelighet ved vanlig domstolsbehandling.

15. OPPLYSNINGSPLIKT

Utbygger plikter å opplyse alle kjøpere/leietakere/interessenter om utbyggingsavtalen, samt reguleringsplan med bestemmelser før avtale om kjøp/bortleie sluttes.

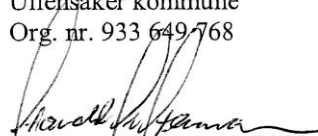
Avtalen er undertegnet i 4 eksemplarer, hvorav ett til hver av partene og to for tinglysing.

Jessheim Stadion Holding AS
Org.nr.


Dato og underskrift

16/3-10

Ullensaker kommune
Org. nr. 933 649 768


Dato og underskrift