



# Kommentarer til temaet finansiering av kommunale vann- og avløpsanlegg ved boligbygging



Moss  
kommune

## Endringer i plan og bygningsloven §11 – 8 (hensynssoner)

Forslaget åpner for at hensynssonen skal kunne:

- forplikte kommunen til å legge til rette for aktivt samarbeid med innbyggere, grunneiere og utbyggere ved områdeutvikling
- åpne for at kommunen kan gi retningslinjer om plangjennomføringen
- åpne for at kommunen kan gi nærmere bestemmelser om ny infrastruktur
- åpne for å gi bestemmelser som forplikter grunneiere innenfor sonen, i en periode på inntil 20 år, til å bidra med finansiering av infrastruktur når de bygger ut sin eiendom. (Områdemodellen)
- Kommentar: Positiv til at det innføres en områdemodell for offentlig infrastruktur. Kommunen er gjennom hensynssone gitt direkte hjemmel til å pålegge grunneier å bidra til finansering av fremtidig infrastruktur.



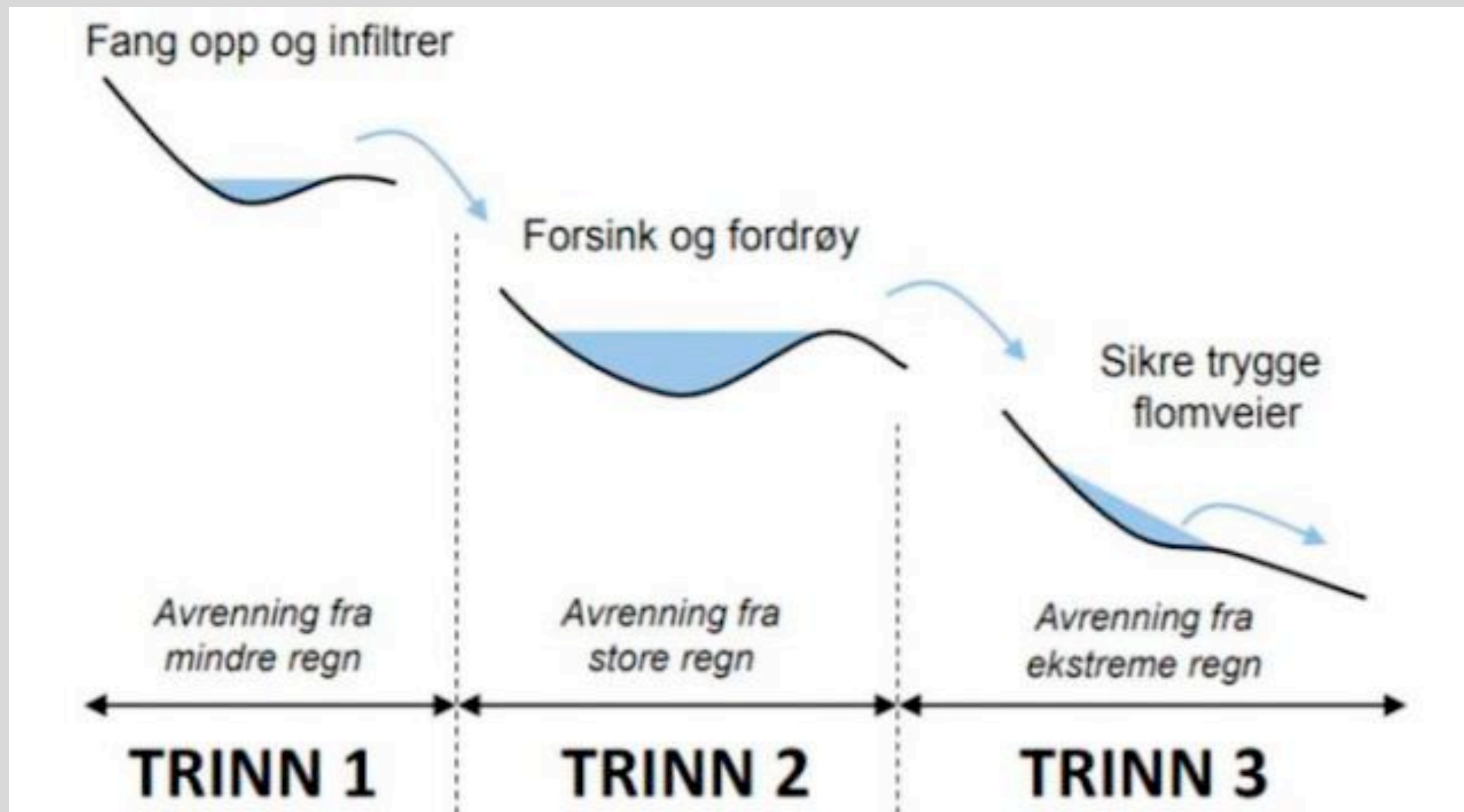
DET KONGELIGE KOMMUNAL-  
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

### Høringsnotat

Forslag til endringer i  
plan- og bygningsloven om fortetting,  
transformasjon, utbyggingsavtaler mv.

Høringsfristen er 1. november 2021

# Eksempel



# Begrunnelse og overordnet mål for endring

Det overordnede målet med forslaget er å tilrettelegge for en raskere boligbygging.

Dagens regler «*medfører kompliserte forhandlingsprosesser og at de praktiseres ulikt fra sak til sak. Det hender også at reglene ikke følges i praksis. Dette skaper uforutsigbarhet for utbyggerne og dyre og tidkrevende prosesser. Ulik praktisering av reglene må ses i sammenheng med at vurderingene i stor grad er basert på skjønn. I tillegg åpner dagens regler for gratispassasjerer. De utbyggerne som bygger først i et område kan risikere å bære hele infrastrukturkostnaden, siden reglene krever at avtalene må gjelde infrastruktur som ikke allerede er opparbeidet.*»



## Er en innbetaling en sikkerhet for at tomten blir byggeklar?

- Vil en innbetaling av et beløp gjøre tomten byggeklar?
- Hvordan fungerer innbetalingen opp mot bestemmelsene i pbl §§27-1 og 27-2?

«Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann.»

*«Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven.»*

- Krever at kommunen har kompetanse, rutiner for betydelig intern samordning
- Krever antagelig omprioriteringer når infrastruktur skal bygges.



Bilde av: Sephen Bryne

- I dag er kommuner også forpliktet til å foreta en konkret vurdering av om det aktuelle utbyggingsområdet utløser et behov for infrastrukturtiltak, og om anleggsbidraget står i forhold til utbyggingens art og omfang og/eller er til ulempe eller belastning for kommunen. Dette følger av pbl §17-3, 3 ledd.
- Framstår som uklart hvordan en kommune kan klare å oppfylle kravet til sammenheng på et overordnet nivå.
- Ved utarbeidelse av områdemodell vil man bruke lang tid på å kartlegge behov for infrastruktur som er nødvendig. Dette vil være tidskrevende og krever samordning på flere nivå.



Moss  
kommune

# Risiko og kostnader - betraktninger

- Krever innbetaling oppfyllelse fra kommunen for å kunne sikre at pbl §§27-1 og 27-2 er oppfylt?
- Kan kommunens utgiftene dekkes over selvkost?
- Risiko for økte kostnader og indeksregulering?
- Risiko for klagebehandling og at inntektene blir lavere enn først antatt?
- Hvordan skal kommunen prioritere egne behov for utbygging innenfor selvkostområde?
- Har vi sikret oss en robust fremtidig infrastruktur ?
  - når man også tar i betraktning et klima som er i endring
  - og en fortetting som krever infrastruktur «oppå» den infrastrukturen vi har i dag.
- Foreligger det kompetanse, slik det forventes, for å kunne få til en områdemodell på et så tidlig og overordnet nivå i plansammenhengen?



Moss  
kommune

