

Utbyggingsavtaler
- Avgjørelser med
relevans for vann
og avløp

Ann-Janette Hansen
Moss kommune

Arealformål og bestemmelser i plan

Selv om private har rett til å fremme forslag til detaljregulering har kommunen stor frihet i arbeidet.

Gjennom planarbeidet vurderer kommunen om planen kan realiseres.

Kostnadsbærere:

- Infrastruktur
- Kvaliteter på realtyelser (Ofte infrastruktur som skal overdras kostnadsfritt til kommunen)
- **Arealformål (pbl § 12-5 nr. 2)**
- I nødvendig utstrekning angis områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Bestemmelser – (Pbl §12-7 nr 4)

- I reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om funksjons- og kvalitetskrav til anlegg og utearealer, herunder krav for å sikre hensynet til helse, miljø, sikkerhet.

Sammenhengen mellom rekkefølgekrav og utbyggingsavtale

To temaer som ofte diskuteres i planarbeidet: rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler.

Rekkefølgekrav (pbl § 12-7 nr. 10)

- Rekkefølgekrav kan stilles i «nødvendig utstrekning»
- Tiltak som teknisk infrastruktur må være «tilstrekkelig etablert»
- Formålet med bestemmelsen er å sikre at et område er forberedt på å ta imot utbyggingen som reguleres
- Selv om rekkefølgekrav ikke er et påbud som utbygger må følge, er gjennomføring for egen regning ofte den eneste måten å få oppfylt kravet på.
- Anledning til å gi bestemmelser om saksbehandling eller planprosess?

Utbyggingsavtaler – (Pbl §17-3)

Forholdsmessighetsprinsippet

Avtalen må gjelde tiltak som er «nødvendige for gjennomføringen av planvedtak» og tiltaket må stå i «rimelig forhold» til utbyggingens art og omfang, kommunens bidrag og belastningen utbyggingen påfører kommunen.

En
utbyggingsavtale
er en frivillig
avtale for begge
parter (Utbygger
og kommunen)

§ 17-3 - Krav om utbyggingsavtale i forbindelse med byggetillatelse

Tolkningsuttalelse | Dato: 03.10.2011

Opprinnelig utgitt av: Kommunal- og regionaldepartementet

Vår referanse: 11/951-2

Vi viser til brev datert 24. mars 2011. Vi presiserer at vi ikke tar stilling til den konkrete saken, men kun gir generelle merknader til spørsmålene henvendelsen reiser.

Innledningsvis presiserer departementet at kommunen under ingen omstendigheter har hjemmel til å stille vilkår om en utbyggingsavtale. Kommunen kan heller ikke stille som krav i plan at avtale skal inngås før tillatelse gis. Det er videre en viktig premiss at en søknad om byggetillatelse ikke kan avslås med mindre bygningsmyndighetene har hjemmel til det.

En utbyggingsavtale er et verktøy som kan brukes slik at en utbygger frivillig oppfyller en del forutsetninger i lov eller plan, slik at området blir byggeklart. Avtalen kan altså oppfylle rekkefølgekrav eller sikre oppfyllelse av krav til infrastruktur i plan- og bygningsloven (pbl) (jf. særlig § 18-1 og kapittel 27). Kommunen kan ikke kreve avtale, men den kan legge vekt på om avtale er inngått når den vurderer om krav i planen er oppfylt. Et vanlig grunnlag for en utbyggingsavtale er at det foreligger rekkefølgekrav i en vedtatt plan. Det inngås da en avtale om oppfyllelse av rekkefølgekravet,



Byggingen av nytt juridisk fakultet på Tullinløkka i Oslo går mot slutten, men rettsstriden mellom kommunen og utbygger vil muligens kunne pågå en stund til. (Foto: Kjetil Kolsrud)

Ny utbyggings-smell for Oslo kommune

Kommunen kan ikke kreve ny sykkelvei og trikkelinje som motytelse for retten til å bygge nytt juridisk fakultet. Fredag ble utbyggingsavtalen kjent ugyldig av Oslo tingrett.

Kjetil Kolsrud

12. juni 2019 kl. 06:12

Oppdatert: 15. oktober 2020 kl. 23:25

På én uke har Oslo tingrett påført kommunen to nederlag i spørsmålet om hvilke krav som kan stilles til utbyggere. Sist uke omtalte Rett24 en dom om rekkefølgekrav ved byggingen av et boligfelt på Mortensrud. Der mente retten at kommunen tok utenforliggende hensyn da den påla utbygger å bygge en turvei som beboerne i det aktuelle feltet ikke ville ha noen glede av.

Les om Mortensrud-saken her: [– Et bransjeoppgjør](#)

Fredag var det byggingen av nytt juridisk fakultet på Tullinløkka som var temaet, da tingretten avsa dom i en sak Entra har reist mot Oslo kommune.

I korthet går striden ut på om kommunen kan pålegge utbyggerne å besørge infrastruktur som ikke er direkte fysisk knyttet til byggingen. For tullinutbyggings del handlet det om oppgradering av trikkeskinner, samt bygging av en sykkelvei fra Nationaltheatret og opp til Solli plass.

– Fiskale hensyn

Entra anførte at trikketiltaket var påbegynt uavhengig av byggingen, og var tenkt finansiert uten bidrag fra grunneierne. Sykkeltiltaket ble foreslått fordi det var en mulighet for at trikketiltaket var gjennomført for utbyggingsavtalen ble inngått, med den konsekvens at kommunen ville gå glipp av kontantbidrag. Dette viser at kommunens krav ikke var bygget på planfaglige vurderinger, men på fiskale hensyn, mener Entra.

Kommunen fremholdt på sin side at Entras bygging er en av mange utbygginger som både hver for seg og samlet medfører et behov for oppgradering av infrastruktur, og at dette helhetsspektivet har vært en viktig del av kommunens begrunnelse for rekkefølgekravene.

Dessa hadde saken i Oslo tingrett

- » For utbygger: Vidar Strømme, Schjødt
- » For Oslo kommune: Olav Haugen Moen, Kommunadvokaten i Oslo
- » Dommer: Erik Aass

PROFILERT ANNONSE

 PersonskadeAdvokat1

Advokat/advokatfullmektig

[Se annonsen her](#)



Selvaag bygger 60 boliger i dette boligfeltet, men mener det er urimelig et de også må bygge en turvei beboerne ikke vil ha nytte av. (Foto: Google)

Tingretten mener krav om turvei var myndighetsmisbruk

Oslo kommune krevde at Selvaag måtte bygge en turvei om de skulle få lov til å bygge ut et boligfelt på Mortensrud. Nå er vedtaket kjent ugyldig.

Kjetil Kolsrud

7. juni 2019 kl. 06:04

Oppdatert: 15. oktober 2020 kl. 17:39

At kommunen stiller såkalte rekkefølgekrav til utbyggere, er helt ordinært. Utbyggere pålegges normalt å bygge infrastruktur for å understøtte beboerne som skal flytte inn i boligene som bygges.

Dessa hadde saken i Oslo tingrett

Rekkefølgekrav kan stilles i
«nødvendig utstrekning»

Selvaagsaken - Spørsmål om rekkefølgekrav
Turvei skulle opparbeides før brukstillatelse ble gitt



Selvaagsaken (HR-2021-00953-A)

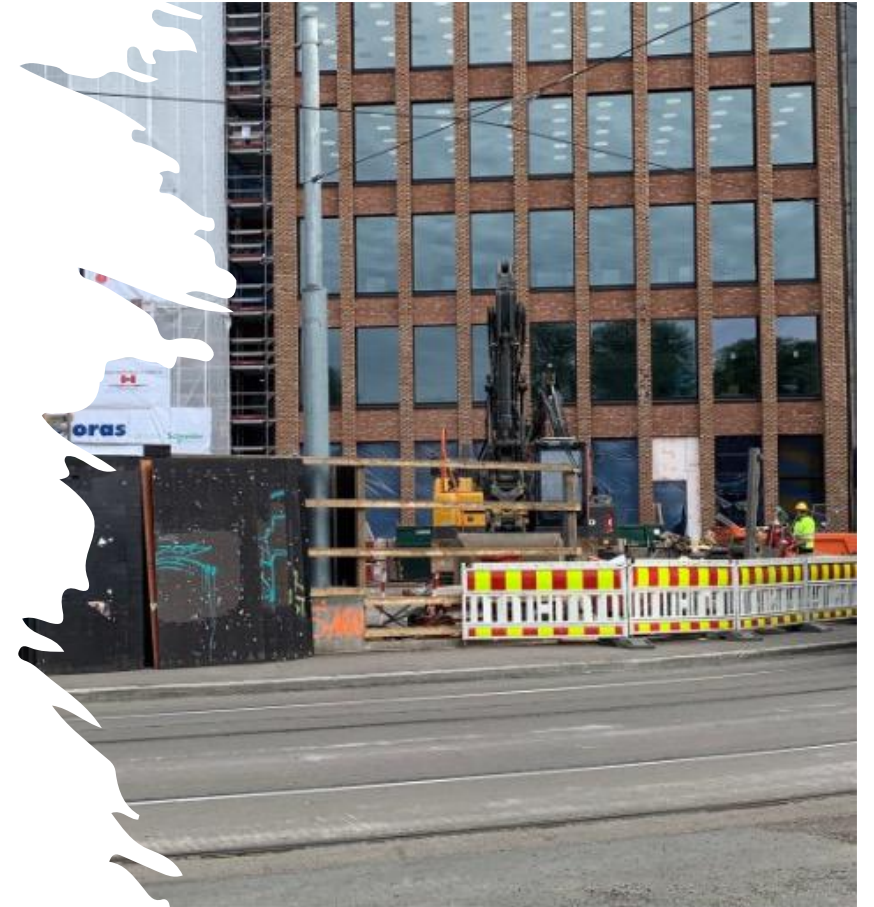
- Rekkefølgekrav om oppgradering av en turvei i nærheten av planområdet. Vedtaket ble stadfestet av fylkesmannen.
- Høyesteretts flertall mente at pbl §12-7 måtte forstås slik at det i tilfeller hvor kommunen ikke har til hensikt å utføre tiltaket selv så kan de bare oppstille rekkefølgebestemmelser for å dekke reelle behov som utløses eller forsterkes av den aktuelle utbyggingen, eller for å avhjelpe ulemper denne fører til.
- Det må være en relevant og nær sammenheng mellom tiltaket og utbyggingsprosjektet at det er berettiget å kreve at utbyggingen gjennomføres i en bestemt rekkefølge.
- Behovene må være «reelle», begrenses av misbrukslæren. Kommunens motivasjon kan f.eks ikke være fiskale hensyn eller kommunens generelle behov.
- Det er ikke adgang til gi rekkefølgebestemmelser for å ivareta mer generelle behov og målsettinger.
- Fylkesmannens hadde lagt til grunn en for vid forståelse av bestemmelsen. Lagmannsrettens dom, som hadde frifunnet staten, ble opphevet.



Det er urimelig at de også må bygge en turvei beboerne kanskje ikke vil ha mye nytte av. (Foto: G)

Tullin – (LB-2019-135154)

- I forbindelse med detaljregulering av et kvartal i Oslo sentrum, vedtok kommunen rekkefølgekrav knyttet til et gate- og trikketiltak langs kvartalet og et sykkeltiltak ca. 1 minutts sykling fra kvartalet, jf. pbl. [§ 12-7](#) nr. 10.
- Kvartalet lå et område som i kommuneplanens arealdel var definert som et utviklingsområde med høyere tillatt utnyttelsesgrad.
- Parallelt med arbeidet med rekkefølgekravene, var det forhandlinger om utbyggingsavtale etter pbl. [§ 17-3](#) tredje ledd. Etter at rekkefølgekravene var vedtatt, ble utbyggingsavtalene inngått.
- Det ble inngått utbyggingsavtaler, hvor utbygger skulle betale et kontantbidrag. Kontantbidragstiltakene skulle være med på å sikre finansiering av tiltakene.
- Utbygger/Entra anførte at sykkelvei og oppgradering av trikkeskinner var tatt inn i utbyggingsavtalene ene og alene for at kommunen skulle få dekket utgiftene til forhold de uansett skulle bygge.
- Lagmannsretten kom til at det er adgang til å se på sumvirkninger av økt utnyttelsesgrad i et område.
- Det var saklig sammenheng mellom utbyggingen og tiltak for å øke kapasiteten på trikk og å legge bedre til rette for gående og syklende.
- Etter en konkret vurdering fikk ikke utbyggerne medhold i at reguleringsplanen var ugyldig hva gjelder rekkefølgebestemmelsene utenfor planområdet
- Utbyggerne fikk ikke medhold i at utbyggingsavtalen var ugyldige.



† i 2019. (Foto: Kjetil Kolsrud)

- Lagmannsretten kan ikke se annet enn at det var reelle forhandlinger. Det var bevegelse i posisjonene fra begge sider.
- Flere møter mellom kommunen og utbygger og kontakt også mellom møtene.
- Det ble foretatt beregninger av, og gjort fradrag for, utbyggers kostnader til interne gangpassasjer mv. i kvartalet.
- Det var gyldig fastsatte rekkefølgekrav med funksjonell sammenheng med utbyggingen
- Det foreligger ikke saksbehandlingsfeil eller så store mangler ved faktagrunnlaget at utbyggingsavtalene er ugyldige.
- Det hadde vært å ønske at beløpene hadde vært noe mer konkret forankret.
- Dommen ble anket til HR som ikke fant grunn til å oppheve lagmannsrettens dom. Verken avgjørelsens betydning utenfor den foreliggende sak eller andre forhold tilsa at saken burde bli fremmet for Høyesterett



et i 2019. (Foto: Kjetil Kolsrud)

HR-2021-02364

Førde kommune - Sunnfjord

- Gjennom en utbyggingsavtale ble det avtalt at utbygger skulle betale et kontantbeløp til delvis dekning av kostnadene med veiltak. Utbygger fikk dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene.
- Tiltaket var nærmere beskrevet i utbyggingsavtalen.
- Tiltakene ble ikke gjennomført fra kommunens side innen den fastsatte fristen
- Utbyggers innbetalte beløp gikk i stedet inn i en større pakke til gjennomføring av en rekke trafikktiltak i kommunen.
- Høyesteretts kom frem til at kommunens omdisponering av det innbetalte beløpet utgjorde en bristende forutsetning for betaleren.
- Denne forutsetningen var synbar for kommunen og bestemmelsen om kontantbidrag fra foretaket var følgelig ugyldig.
- Kommunen måtte tilbakebetale beløpet.
- Dissens 4-1.

2022-06-13 - 2672/22.

Departementet svarer på spørsmål om utbyggingsavtaler kan benyttes som dokumentasjon på at krav i plan er oppfylt

- Saken gjaldt adkomst til en vei som ikke var ferdig opparbeidet etter arealplan eller overtatt av kommunen. Spørsmålet var om eiendommen hadde «sikret lovlig» atkomst til vei som er åpen for alminnelig ferdsel.
- Departementet mener det må gjøres en konkret vurdering i den konkrete saken.
 - ❖ ses på om det er oppstilt et konkret tidspunkt for opparbeidelse,
 - ❖ om det er gitt tillatelse til opparbeidelse,
 - ❖ om opparbeidningen er sikret gjennom tinglyste plikter el.
- Utbyggingsavtalen som dokumentasjon utelukker ikke at det også kan være behov for tillatelse etter (vei)myndigheten.

Oppsummert

- Rekkefølgekravene må vurderes til å være nødvendige og dekke behov for utbyggingen
- Reelle forhandlinger som grunnlag for en utbyggingsavtale
- Utbyggingsavtalen må være frivillig
- Kostnadsoversikt hvor forholdsmessigheten er vurdert
- Ved avtale om kontantbidrag må kommunen bruke bidraget til tiltaket.
- At det er inngått en utbyggingsavtale gir ikke en utbygger en automatisk byggerett. Det kan likevel være behov for dispensasjon eller vedtak fra annen myndighet