

Nord-Aurdal kommune
Pb. 143

2901 FAGERNES

Deres ref

Vår ref
06/1866-4 KFR

Dato
09.01.07

Spørsmål vedrørende utbyggingsavtaler - Bidrag til løypekjøring mv.

Vi viser til brev datert 10. juli 2006, og beklager det sene svaret. Innledningsvis bemerkes at departementet ikke foretar en konkret vurdering av avtalens formuleringer. I forhold til reglene om utbyggingsavtaler i plan- og bygningsloven kapittel XI-A bemerkes generelt til spørsmålene fra Nord-Aurdal kommune:

- 1. Har kommunen anledning til å inngå denne typen avtaler som forplikter tredje part (tomtekjøper) til å bidra økonomisk til løypekjøring i utmarks (friluft-)områder, jf. punkt 4 i vedlagte avtaleutkast, som ligger (langt) utenfor planområdet?*

Kommunal- og regionaldepartementet er av en rekke årsaker meget skeptiske til utbyggingsavtaler med vilkår om forpliktelser for fremtidige kjøpere av bolig/hytte eller tomt, særlig når dette gjøres til løpende forpliktelser. Etter departementets mening vil slike avtalevilkår i de fleste tilfeller være ulovlige, og også hvis vilkåret ikke er forbudt, vil det kunne være mange uheldige sider knyttet til avtalen.

Problemer med lovligheten av slike avtaler knytter seg til at forpliktelsene må ha hjemmel i lov. De må da enten gjelde gjennomføring av plan jf. pbl § 64b første ledd, eller gjelde at "grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak" jf. pbl. § 64 b tredje ledd. Avtale om økonomiske forpliktelser kan ikke falle under alternativet i første ledd.

Departementet anser videre at slike vilkår ikke kan anses å være nødvendige for gjennomføring av planvedtak i lovens forstand. Departementet legger til grunn at

avtaler må relatere seg til krav som kan stilles med hjemmel i plan eller i bygningslovgivning. I tråd med plan- og bygningslovens system for øvrig anses gjennomføring av plan og tilrettelegging for bygging å gjelde *oppføring* av infrastruktur. I noen grad kan også føringer for fremtidig eierskap og drift inngå. Avtaler med forutsetninger om løpende økonomiske forpliktelser faller imidlertid utenfor dette utgangspunktet, særlig når forpliktelsen faller på personer som ikke selv er part i avtalen, og bør inngås uavhengig av kommunens utøvelse av planmyndighet.

Vi vil understreke at utbyggingsavtale inngås av kommunen under utøvelse av offentlig myndighet, i tilknytning til eller som en forutsetning for planvedtak. Det kan både juridisk og prinsipielt være meget problematisk at en slik avtale legger opp til favorisering av særskilte næringslivsinteresser. Like problematisk vil det være om avtalen innebærer en fast betaling til kommunen, selv om beløpet er "øremerket" et bestemt formål.

Departementet legger til grunn at avtaler av den typen som Nord-Aurdal kommune viser til i de aller fleste tilfeller ikke vil være lovlige. Som et minimum kreves det at slike løpende innbetalinger går til et fond, stiftelse, vel el. slik at avtalen ikke innebærer favorisering av særskilte foretak eller en løpende innbetaling til kommunen.

Departementet anser for øvrig at utbyggingsavtaler uansett er lite egnet til å regulere denne typen løpende forhold. Samarbeid om fremtidig drift av infrastruktur som løypenett bør heller reguleres gjennom avtaler mellom berørte utbyggere og grunneiere.

2. *Kan kommunen stille vilkår om at en slik avtale må være signert for å få reguleringsplanen behandlet av kommunestyret, jf. punkt 2 i vedlagte avtaleutkast, sett i forhold til de formelle tidsfrister som gjelder for behandling av reguleringsplaner jf. pbl §§ 27-1, 27-2 og 30?*

Kommunen kan ikke unnlate å behandle et privat forslag til reguleringsplan i påvente av at avtale signeres. Vi viser til Rundskriv H-5/02, som sier på s. 17:

"Kommunen har ikke rettslig grunnlag etter plan- og bygningsloven for å sette som vilkår for behandling av et privat reguleringsplanforslag etter pbl § 30, at det på behandlingstidspunktet er inngått en utbyggingsavtale mellom kommunen og forslagsstiller/utbygger. En slik betingelse kan heller ikke settes av planutvalget for å treffe positiv avgjørelse om å legge forslaget ut til offentlig ettersyn, jf. pbl. § 27-1 nr. 2 første ledd første punktum, eller for positiv avgjørelse av planutvalget etter pbl. § 27-1 nr. 2 første ledd i.f., eller av kommunestyret for å treffe et positivt reguleringsvedtak etter pbl. § 27-2 nr. 1."

3. Finnes det andre måter kommunen kan innarbeide denne typen krav på i en reguleringsplan?

Løypetraséer kan reguleres inn i reguleringsplan. Det antas at sentrale deler av løypenett også kan inngå i rekkefølgekrav. Som nevnt på side 18 i departementets veileder kan opparbeiding av skiløyper i noen grad også inngå i utbyggingsavtaler. Kommunal- og regionaldepartementet viser for øvrig til Miljøverndepartementets veiledningsmateriale om kommunale planer, særlig veileder om regulerings- og bebyggelsesplaner.

Avslutningsvis nevnes til orientering at veileder om utbyggingsavtaler, rundskriv og annen informasjon om utbyggingsavtaler er tilgjengelig på departementets hjemmeside www.krd.no under menyen "Bolig og bygg" (temaside "Utbyggingsavtaler").

Med hilsen

Ole Molnes e.f.
avdelingsdirektør

Knut Fredrik Rasmussen
seniorrådgiver