

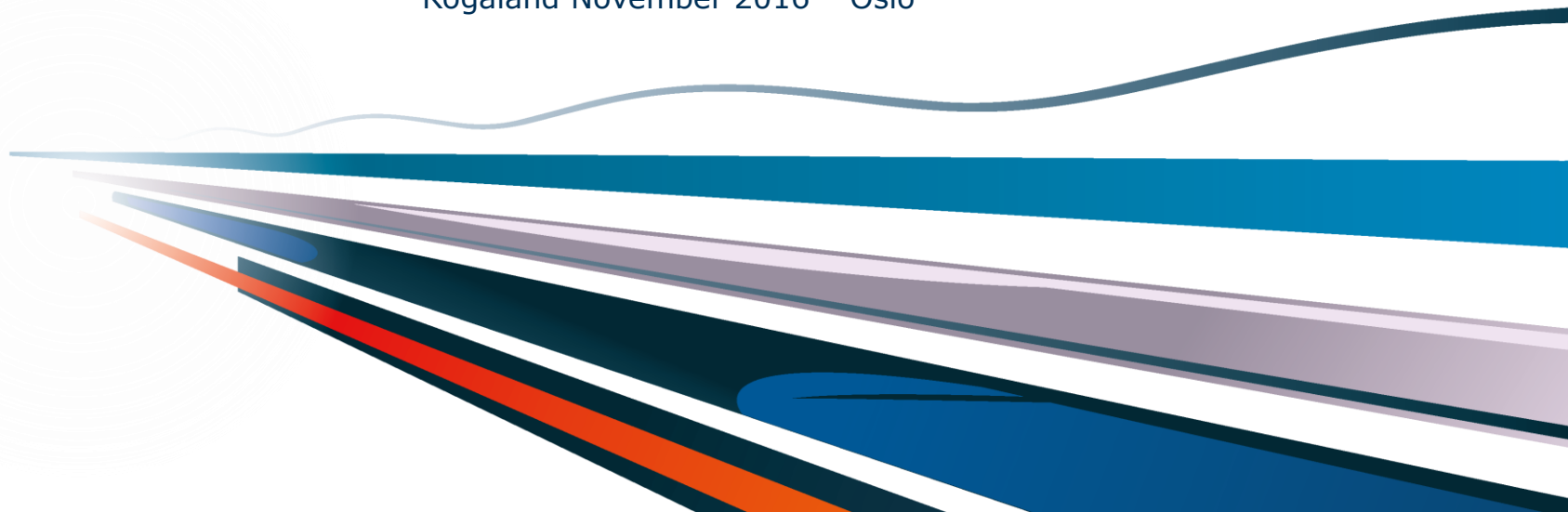


KOMMUNAL- OG  
MODERNISERINGSDEPARTEMENTET

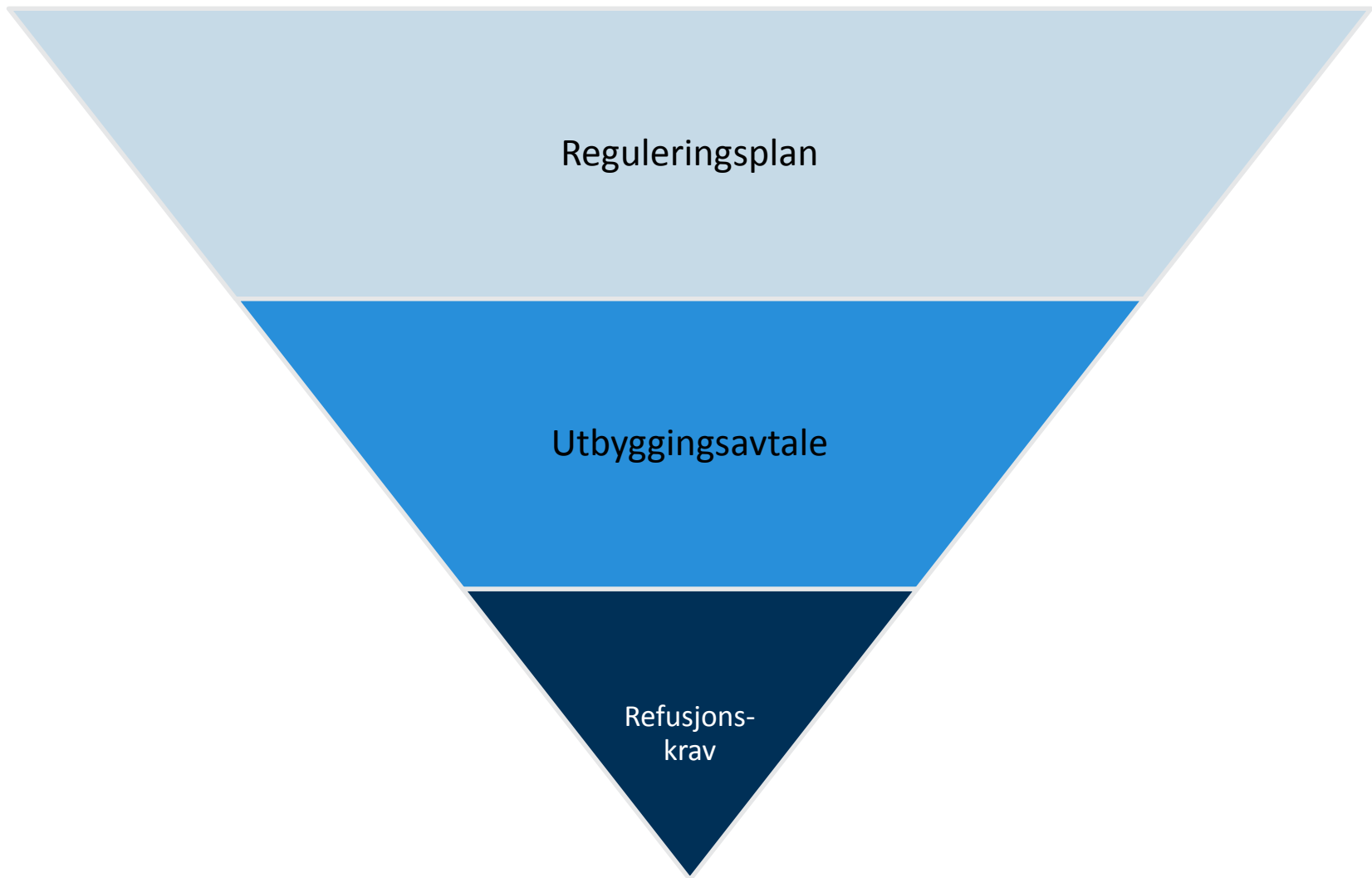
# Utbyggers finansiering av infrastruktur Refusjon og utbyggingsavtaler

Knut F Rasmussen

Rogaland November 2016 – Oslo



# Hvor er vi?



# Hva er refusjon

- Dekning av kostnadene for opparbeiding av
  - Regulert offentlig vei samt vann eller avløp (pbl § § 18-1) eller
  - opparbeiding av private felles anlegg (pbl § 18-2)
- Skal fordele kostnadene på de som tjener på opparbeidingen.
- Knyttet til tiltak som kan kreves opparbeidet – samsvar med det som kan inngå i refusjon

# Bakgrunn og utgangspunkter

- Opparbeidingsplikt => Når private bygger ut forventes ikke at kommunen "løper etter" med infrastruktur. Utgangspunkt:
  - private bygger ut offentlig eller privat eller
  - kommunen bygger "for de private"
- Fordeles på de som tjener på det
- Minimumsstandard (begrensinger i lov)
- Lovmessig fordeling, likebehandling mellom grunneierne
- Avtaler erstatter ofte refusjon

# Refusjonsberettigede tiltak

## – Offentlige anlegg

- Pbl § 18-3 første ledd
- Offentlige anlegg, jf. § 18-1
  - Vei og hovedavløps- og hovedvannledning
- Privat krav for offentlig anlegg forutsetter at tiltaket kan pålegges etter § 18-1
  - Må ikke være gitt pålegg. Det er nok at opparbeidingsplikten følger av § 18-1 (også ved avtale) (sak 14/1776)
  - Det er ikke nødvendig for kommunens krav at det er pålagt opparbeiding – men rammen for kravet er lik (jf. § 18-5 (1))

# Refusjonsberettigede tiltak - Private fellesanlegg

- § 18-3 andre ledd
- Felles anlegg mv, jf § 18-2
  - Avkjørsel, gårds plass, annet areal
  - Parkbelte langs industristrøk
  - Privat anlegg for vann og avløp
- Refusjon for fellesareal kan kreves for planlagt opparbeiding som kan bli pålagt etter § 18-2
  - Refusjonsplikt for ferdig utbygget tomt?  
(sak 09/1207)

# Refusjonsenheten – Hva betales det for?

- Pbl § 18-4
- Strekning med en samlet opparbeidelse, omleggelse eller utvidelse av anlegg
- Kan fravikes ved kommunalt vedtak
- For felles avkjørsel, gårds plass mv og parkbelte langs industristrøk er enheten tiltaket slik det fremgår av planen

# Utgifter som kan kreves refundert

- Pbl § 18-5
- Hvilke kostnader kan tas med: Samtlige utgifter som har vært nødvendige
  - Renter: kun frem til infrastrukturen er fullført (sak 15/2989)
- Bidrag f.eks. til kommunen gjennom avtaler kommer til fratrekk
- Ved større bredde enn det som er påkrevet (avtalebasert): avkortning, jf. § 18-5 (2)
- Privat ledningsanlegg inngår i sin helhet



# Refusjonspliktig areal

- Pbl § 18-6 – Hvem betaler?
- Eier/fester av ubebygd areal som blir byggeklart på vedtakstidspunktet
  - Ubebygd tomt/eiendom
  - Ubebygd del av bebygd eiendom
  - Bebyggelsen er mindre enn 2/3
- Saneringsmoden bebyggelse
- Tidligere utsatt opparbeiding
- Felles avkjørsel, gårds plass mv

# Refusjonsdebitor – suksessiv opparbeiding

- Eiendommer som er tilknyttet veien som opparbeides blir refusjonspliktige – Sak 15/4943



# Fordelingsfaktorene

- Pbl § 18-7
- Fordeles med en halvpart på
  - tomteareal og
  - tillatt utnyttning
- Refusjonsbeløpet er begrenset til verdiøkning
- Redusert refusjon for en debitor fordeles på de øvrige (opp til antatt verdiøkning)

# Godkjenning av planer. Foreløpig fastsetting av refusjon

- Pbl § 18-8
- Byggesaksforskriften kapittel 17
- Tiltakshaver skal utarbeide planer og kostnadsoverslag
- Materialet sendes berørte
- Kommunen vurderer og avgjør
- Refusjon kan ikke kreves hvis tiltaket settes i gang før kommunens beslutning

# *Planer og dokumentasjon*

- SAK § 17-1
- Hver refusjonspliktig eiendom m/ areal og u-grad
- Vise hvorfor arealet er refusjonspliktig
- Kart 1:1000
- Hele tiltaket skal vises

# *Kostnadsoverslag*

- SAK § 17-2
- Kostnadsoverslag for hver refusjonsenhet
- Separate overslag for vei, vannledning og avløpsledning (hvis de ikke betjener samme eiendom)
- Vise fratrekk for ikke refusjonsberettigede utgifter (dimensjoner, andre formål)
- Kostnadsoverslaget kan deles opp i noen tilfeller

# *SAK § 17-3 Tekniske planer*

1. Tiltakshaver skal utarbeide tekniske planer som underbygger kostnadsoverslaget. Skråningsutslag (skjæring og fylling) og eventuelle støttemurer skal vises.
2. Tekniske planer for vei skal vise veilegemets oppbygging, kurvatur, stigningsforhold, slukplan og overvannshåndtering, brannkummer, stikkrenner, rør og belysning mv.
3. Tekniske planer for ledninger skal vise grøftens typiske snitt og hvordan ulike ledninger legges i forhold til hverandre (vann, avløp og eventuell overvannsledning). Isolasjon mot frost og eventuell plass for pumpestasjoner skal vises.
4. Der det refusjonsberettigede tiltaket gjelder opparbeiding av fellesarealer etter pbl § 18-2, skal tekniske planer vise oppfyllelsen av kravene i reguleringen.

# SAK § 17-4 Forslag til fordeling av utgifter

1. Tiltakshaver skal på bakgrunn av areal og tillatt utnyttning sette opp et forslag til fordeling av utgiftene på den enkelte berørte eiendom. Der kommunestyret har fastsatt andre faktorer for kostnadsfordeling skal disse benyttes.
2. Forslag til fordeling som nevnt i nr. 1 skal vise enhetspris pr. kvadratmeter grunnareal og pr. kvadratmeter bruksareal. Er kostnadsoverslaget reduisert etter § 17-2 nr. 2 eller 3 skal det oppgis reduisert enhetspris. Det beløp som ikke inngår i fordelingen skal også oppgis. Det skal oppgis enhetspriser for hvert kostnadsoverslag som skal utarbeides etter § 17-2.
3. Forslag til fordeling skal angi antatt verdiøkning for hver refusjonspliktig eiendom.



## *Berørte grunneiere og festere*

- SAK § 17-5
- Materialet etter §§ 17-1 (planer og dokumentasjon), 17-2 (kostnads-overslag og 17-4 (forslag til fordeling) sendes berørte for uttalelse
- Rekommandert sending
- Ved større endringer i materialet etter uttalelse: ny utsending
- Kommunen skal få informasjon om vurderingen av uttalelsene

# *Kommunens vurdering*

- SAK § 17-6 planer
  - Samsvar med (loven,) kommunale arealplaner og andre bestemmelser
  - Ved større feil: nekte godkjenning
- SAK § 17-7 foreløpig beregning
  - Vurdere forslaget til fordeling mot lovens krav
  - Kommunen kan rette overslaget, men ved større endringer returneres saken for ny utsendelse til berørte

# *Pristilbud/anbud. Tillegg*

- SAK § 17-8 Pristilbud. Anbudskonkurransen
  - Pristilbud kan kreves etter at tiltakshaver har uttalt seg
  - Anbudskonkurransen kun ved for høyt pristilbud
- SAK § 17-9 Tilleggsutligning
  - Krav fra tiltakshaver om tilleggsutligning: innen 3 uker etter at kommunens beslutning er meddelt refusjonskreditor.

# Fastsetting av refusjon

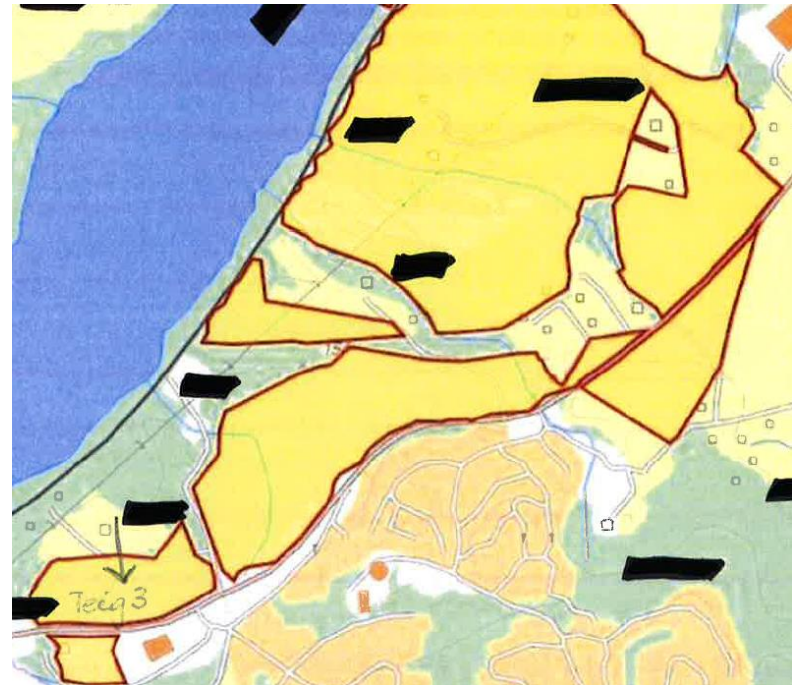
- Pbl § 18-9
- Regnskap settes opp av tiltakshaver
- Kommunen kontrollerer og sender til berørte for uttalelse
- Kommunen vedtar endelig

# Tiltaket må ikke igangsettes før vedtak

- Adgangen til å kreve refusjon faller bort hvis arbeidet begynner før kommunens første vedtak
- Kommunen kan samtykke til igangsetting
- "Gjelder så langt formålet rekker" => hvis kommunen fatter vedtak etter at arbeid er påbegynt, kan refusjon tenkes for arbeid etter at vedtaket er fattet
- Liten nøtt: Hvis det går lang tid etter opparbeiding uten midlertidig vedtak, hvilket grunnlag benyttes?

# Noen andre spørsmål

- Forfall (og renteplikt) – Pbl § 18-10
- Refusjonsdebitor. Panterett – pbl § 18-11
- Søksmål - § 18-12



# Overgangsbestemmelser

- § 34-4: Refusjonskrav forfalt før 1. juli 2010 behandles etter tidligere lov
  - Der det er fattet endelig vedtak etter pbl85 § 55 (sak 10/2748)
- Kommunen har tillatt igangsetting: Refusjon vil ikke være avskåret etter § 18-8 (3)
- Godkjenning av planer og foreløpig vedtak (pbl.85 §§ 52 og 53) kan være grunnlag ved kommunens vedtak etter pbl § 18-9
- En takst etter pbl.85 § 50 nr. 2 vil kunne legges til grunn i en sak etter ny pbl

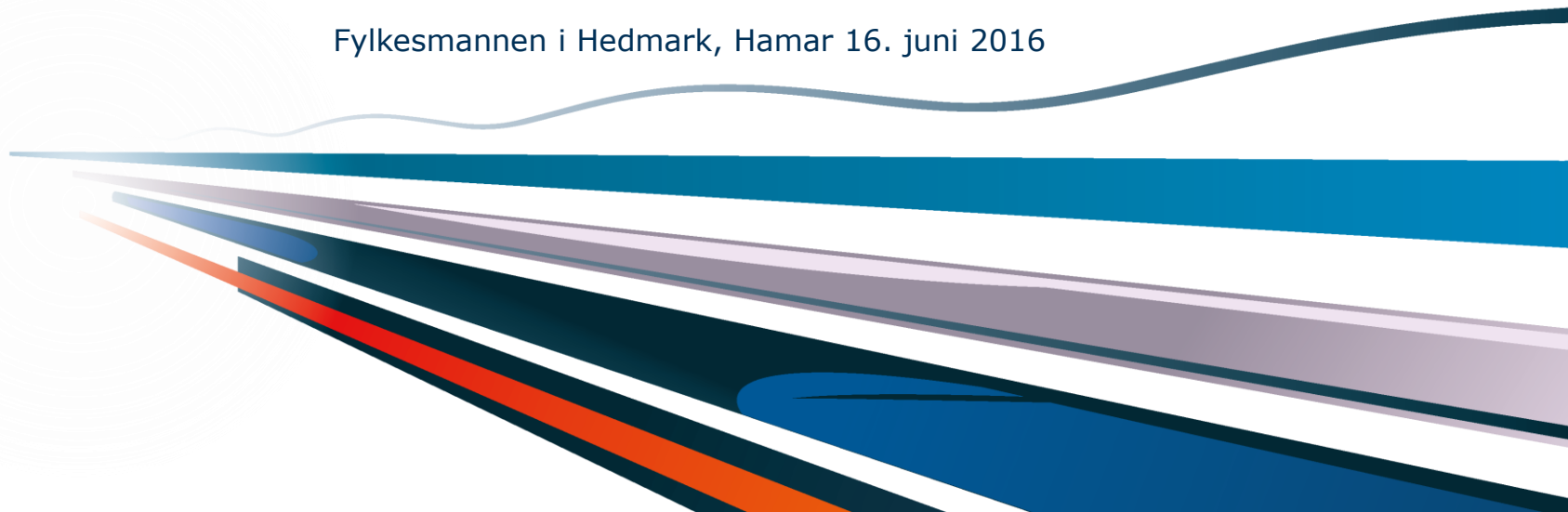


KOMMUNAL- OG  
MODERNISERINGSDEPARTEMENTET

# Utbyggingsavtaler

Knut F Rasmussen,  
Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Fylkesmannen i Hedmark, Hamar 16. juni 2016





# Bakgrunn og formål for lovregulering av utbyggingsavtaler

- Vedtatt i 2005 som innskrenking vide rammer for avtaler
- Kommunen kan ikke kreve avtale
- "Forskutteringsbidrag" – Fremskynder etablering av offentlig infrastruktur
- Ikke beskatning av utbygging
  - Kun infrastruktur som mangler på avtaletidspunktet
  - Ikke hva utbyggingsprosjektet tåler
  - Ikke annet enn de behovene som er direkte knyttet til byggeprosjektet og gjennomføringen av planen

# Definisjon – lovregulerte avtaler

- Avtaler mellom utbygger og kommunen (ikke vilkår)
- om privat utbygging og gjennomføring av vedtatt plan
- som pålegger private like store, eller større, forpliktelser og eller rettigheter enn pbl. og øvrig regelverk ellers ville tillate.
- Alle avtaler, uansett tittelen
- Vedtak eller privat avtale?



# Juridisk utgangspunkt

- Ved behandling av privat forslag til plan. Kommunen avgjør regulering. Politisk skjønn - berettiget forventning om avklaring av infrastruktur.
- Ved byggetillatelse: Lovbundet skjønn: kun lovhjemlede forutsetninger (vilkår og avslagsgrunner). Opparbeiding, refusjon mv akseptabelt.
  - Avtale om oppfyllelsen av rekkefølgekrav
- Utgangspunktene er de samme selv om avtalene er lovregulert. Reglene begrenser innholdet i avtalene.

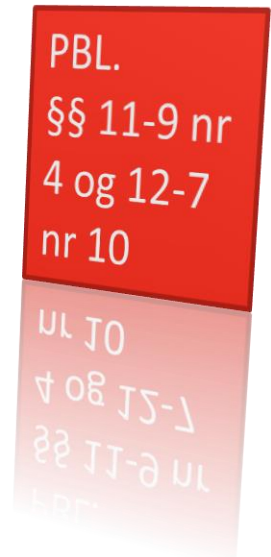


# Planer og avtaler

- Kommuneplan kan inneholde vedtak om at utbyggingsavtaler er en forutsetning
- Men plan kan ikke inneholde vilkår om avtale
  - Byggetillatelse kan ikke avslås fordi avtale mangler, men fordi rekkefølgekrav ikke er oppfylt
- Et område innenfor planen kan ikke reguleres som ikke byggemodent alene fordi eieren ikke har gått med på avtale (Sivilombudsmannen sak 2014/576)

# Rekkefølgekrav og avtaler

- Rekkefølgekrav (rfk) kan fastsette at infrastruktur mv. skal være opparbeidet (eller sikret) før annen bygging
- Rfk kan anses oppfylt ved fullfinansiering
- En avtale i tilknytning til en plan under utarbeiding kan presiseres i rfk.
- En avtale kan gjelde rfk i vedtatt plan
- Kan avtale oppfylle rfk, i stedet for ferdig opparbeidet anlegg? Ja, forutsatt sikkerhet for at kravene oppfylles.
- Kan rfk oppfylles delvis? Nei. Hel oppfyllelse eller dispensasjon fra rfk. (Bl.a. KMD sak 15/3677)



# Reglene om utbyggingsavtaler

- Avgrensning - § 17-1
- Forutberegnelighet - § 17-2
- Innhold - § 17-3
- Saksbehandling - § 17-4
- Klage - § 17-5
- Forskrifter § 17-6
- Dispensasjon § 17-7
- Byggesaksforskriften kapittel 18

# Kommunestyrevedtak før avtale



- Nødvendig for at avtale skal kunne inngås
- Må fattes av kommunestyret
- Må ikke knyttes til noe spesielt vedtak – Kan gjerne tas i kommuneplan
- Pbl § 11-9 nr 2 er *ikke* hjemmel for krav om avtale i plan, kun grunnlag for å innta forutberegnelighetsvedtaket i plan (Rundskriv H-5/02, KRD saker 10/2282-2 om planbestemmelser og 11/951-2 om vilkår for byggetillatelse)

# Vedtaketets innhold

- Innhold:
  - Hvor i kommunen gjelder krav
  - Utbyggingspolitikk og prioriteringer
  - Hovedprinsipper for finansiering
  - Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak





# Innholdet i avtalene

- Presisering av plan
- Boligsosiale forhold
- Besørge eller bekoste tiltak
- Forskuttering
  
- I tillegg kommer alminnelige kontraktpunkter om fremdrift, endringer i forutsetninger, reforhandling, bortfall osv.



# Boligpolitiske tiltak og bygningers utforming



- Fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser og sikring av minstestørrelse
- Krav til utforming som kan vedtas i plan (livsløpsstandard, krav til universell utforming, tilpasning til ulike brukergrupper)
- Forkjøpsrett for en andel av boligene til markedspris

# Bidrag til infrastruktur

- "Besørge" eller "helt eller delvis bekoste" tiltak
- Hvor langt kan avtalen gå? Tiltaket skal være "nødvendig":
  - Retter seg mot krav i *plan* (forholdet kan og er krevet i plan) og
  - Forutsetninger for *tiltaket* (forholdet har sammenheng med tiltaket)
  - Eksisterende behov (KRD 10/647)

PBL.  
§ 17-3  
tredje  
ledd

1699  
1699|6  
§ 17-3  
1699

# Tiltak som kan være "nødvendige"

- Infrastrukturtiltak som følger av den konkrete utbyggingen (vei, eksterne vann- og avløpsanlegg, belysning og skilting)
- Miljøtiltak. Støyskjermer, håndtering av forurensing, kvalitetstiltak i byrom og parkområder
- Organisatoriske tiltak. Etablering av vel, organisering av privat drift osv.

# Forhold som ikke kan være "nødvendig"

- Gebyr for behandling av områdeplan (KRD sak 11/1122-2)
- Forhold som allerede er gjennomført – etterbetaling for tiltaket (KMD 10/647-2)
- Betalingsforpliktelser for senere eiere (KRD 06/1866-4)
- Generell opprustning i kommunen (KMD 12/539-2)
- Nye stillinger i kommunen

# Forholdsmessighet

- Tiltakets påvirkning på omgivelsene
- Tiltakets størrelse
- "Gjennomsnittsbetraktninger"
- Verken:
  - alt det området generelt trenger i følge planen (inkludert behov som har bygget seg opp) eller
  - kun det som tjener tiltaket
- Ikke forholdsmessig i forhold til prosjektets inntjenning

# Kommunens bidrag og forpliktelser

- Utbyggers ytelser skal stå i forhold til kommunens bidrag til gjennomføring av planen og forpliktelser etter avtalen
- Kommunens ulemper ved utbyggingen – forholdet til kommunens planlagte utvikling for området
- Andre kommunale bidrag og forpliktelser

# Teknisk og grønn infrastruktur

- Vei, vann og avløp som skal opparbeides etter pbl § 18-1 mv. kan uansett kreves opparbeidet.
- Unntatt fra saksbehandlingsreglene, jf. byggesaksforskriften § 18-2



# Anleggsbidrag. Kommunale fond

- Behov for å se område i sammenheng
- Fange opp gratispassasjerer
- Kommunen kan ha standardisert en anslagsvis kostnad, f.eks pr boenhet. Men:
  - Bidrag i avtale skal være "nødvendig"
  - Behovet må eksistere – ikke avtale om bidrag til allerede anlagt infrastruktur (KRD 10/647-2)
- Bidrag kan gå til kommunale fond, men skal tjene den infrastruktur det er betalt for
  - Reglene om utbyggingsavtaler
  - Vilkår i kontrakten (?)





# Forhåndskalkulert fordeling og fond

- Hvem opparbeider  
– Kommunen påtar seg ansvaret?
- Frivillighet hos alle de berørte
- Usikkerhet mht kostnadene fremover
- Mange (noen?) savner mulighet for å stille vilkår



# Forskrift om sosial infrastruktur

- Byggesaksforskriften § 18-1

## Forbudt:

- Bidrag bygninger, anlegg og drift av skoler og SFO
- Barnehager, både private og offentlige
- Bidrag til aldershjem og sykehjem.
- Bidrag til gymsal/idrettshall på skole

## Kan være lovlig:

- Idrettshall i kommunen
- Omsorgsboliger
- Teknisk infrastruktur

# Forskuttering

- Nødvendig for gjennomføring av plan. Som for avtaler etter tredje ledd. Ellers må andre avtaleformer benyttes, eks. OPS
- Omfang/kostnader kan bli større enn behovet den konkrete utbyggingen utløser
- Kommunen refunderer utbyggers utgifter (altså en låneavtale)
- Avtale om forskuttering kan gå ut på at kommunen ikke refunderer for ulemper som er en direkte følge av utbyggingen, sml. tredje ledd

# Saksbehandling - § 17-4

- Saksbehandlingsreglene gjelder også når avtalen gjennomfører rekkefølgekrav
- Gjelder ikke ved avtale om tiltak etter ny lov § 18-1
- Kunngjøre forhandlinger
- Forhandlet avtale legges ut til offentlig ettersyn
- Ferdig avtale kunngjøres
- Avtalen er ikke bindende før plan er vedtatt



# Klage / søksmål

- Avtalene kan ikke påklages
- Klage over byggetillatelse der avtale skal oppfylle rekkefølgekrav?
- Klage over dispensasjon fra rekkefølgekrav der avtale inngår i kommunens begrunnelse?
- Ellers søksmål for de med rettslig interesse.



# Utbyggingsavtaler – fritak vedr. sosial infrastruktur

- Sak 15/2529. Vedtak av departementet 28.10.2015 fritak fra forbud mot sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler
- Lov- og forskriftsregulering av utbyggingsavtaler
  - Utbyggingsavtaler skal inngås i tråd med kravene i pbl kapittel 17. Sentrale krav til avtalene er at tiltakshavers forpliktelser skal være "*nødvendige*" og "*stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang*"
  - I forskrift er det videre et forbud mot avtale om bidrag til sosial infrastruktur (skoler, barnehager og sykehjem)
- Adgang til fritak i pbl § 17-7 andre setning:  
*"Departementet kan etter søknad gi samtykke til å fravike reglene i dette kapitlet der samfunnsmessige interesser tilsier det"*

# Utbyggingsavtaler – fritak vedr. sosial infrastruktur

- Når kan bestemmelsen brukes?
  - samfunnsmessige interesser må tilsi unntak. Vurdert ut fra tiltakets art, omfang og eventuelle særlige forhold,
  - det må foretas en konkret vurdering av om byggeprosjektet har særtrekk som skiller det fra andre utbyggingsprosjekter
  - kommunen og utbygger må være enige om at det skal søkes om fritak
  - fritak kan bare gjelde en konkret utbygging

# Utbyggingsavtaler – fritak vedr. sosial infrastruktur

- Departementets vurdering i saken
  - OBOS utbyggingsområde på Fornebu ble ansett som tilstrekkelig avgrenset
  - En utbygging av den størrelsen i et pressområde som hovedstadsregionen er av samfunnsmessig interesse
  - Adkomsten til Fornebuhalvøya gjør at infrastrukturen må bygges på stedet – kommunen har svært begrenset anledning til benytte øvrige skoler, men må bygge alt fra grunnen
  - Loven forøvrig gjelder, herunder krav til *nødvendighet* og *forholdsmessighet*
- Kan andre tilfeller tenkes? Ja

# Spørsmål om gyldighet

- En vurdering etter /parallell med avtalelovens regler om ugyldighet
  - For de fleste avtaler – delvis ugyldighet / avkorting
  - Avtalevilkår om bidrag til sosial infrastruktur er vilkåret ugyldig. Men hele avtalen blir ikke nødvendigvis ugyldig.
  - Private tiltak utenfor utbyggingsavtale omfattes ikke av forbudet.
  - Andre avtaleformer er lovlige. Hvilke rammer gjelder?
- => Avtal virkninger av uforutsette forhold og mislighold

# Reglene om offentlige anskaffelser

- Utbyggingsavtaler kan omfattes av reglene om offentlige anskaffelser, som bygge- og anleggskontrakter
- Bl.a. et spørsmål om kommunens ytelse - er avtalen gjensidig bebyrdende? La Scala-dommen (EF C-399/98) – opparbeiding i bytte for kommunens frafall av innkreving av lovfestet bidrag var en ytelse
- Tiltak som kan kreves opparbeidet etter pbl. § 67 mv er ikke anskaffelser, selv om de avtales
- For andre ytelser er situasjonen usikker

# Passer reglene?

## Boligbyggeskatten

Krav om at boligutbyggere betaler for infrastruktur er mange steder blitt en «byggeskatt» som gir færre, dyrere boliger.

**K**ommuner pålegges i stadig økende grad bolig- og eiendomsutviklere å betale for ny offentlig infrastruktur. Påleggene har i mange tilfeller tvilsom lovliggjennom og kommer sent i reguleringsprosessen.

Praksisen medfører høyere boligpriser på grunn av forsinkelser og økte kostnader for utbygger. I en tid hvor alle roper etter raske takt i boligbyggingen og lavere boligpriser, er dette et politisk paradoks.

Kommunene gir påleggene i form av rekkefølgebestemmelser i reguleringsplaner. Eksempelvis fremgår det av rekkefølgebestemmelser at ulike infrastrukturtiltak, men større eller mindre tilknytning til prosjektet skal være «sikret opparbeidet» før det gis tillatelse til å bygge. «Sikret opparbeidet» betyr i praksis finansiert.

Samtidig som reguleringsplanen utformes, forhandles det om utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger. I svaren konkretiseres størrelsen på det økonomiske bidraget fra utbygger, som igjen er egnet til å sikre finansieringen, gjerne angitt i antall kroner per



På Skøyen i Oslo pålegges utbyggere å bidra til bygging av Fornebu-banen - til tross for at området allerede har et velutviklet kollektivt tilbud med både trikk, lokal tog og buss. Foto: Terje Pedersen, NTB Scanpix

## Investeringsbidrag, ikke skatt

Har private eiendomsutbyggere økonomisk fordel av at stat og kommune investerer i kollektivtiltak og annen teknisk infrastruktur?

Et innlegg av advokat fra Selmer DA i DN 31. mai kan vanskelig leses på annen måte enn at svaret på dette spørsmålet er et ubetinget nei. Krav fra kommunene om at boligutbyggere betaler for infrastruktur er mange steder blitt en boligbyggeskatt, skriver de, og peker på at utbyggerne er med og bidrar til å bekoste tiltak som egentlig er offentlige oppgaver.



Så enkel er denne tematikken ikke. Det er ganske godt dokumentert, internasjonalt og her hjemme, at investeringer i t-bane, trikk, parker, gangveier, trygge og trivelige omgivelser, lys og annen infrastruktur kan gi gode løft i eiendomsprisene i tilleggende områder. Prisutviklingen langs Bybanen i Bergen er et godt eksempel på dette. Der er det nå «sentrumpriser langt utover sentrumsgrensene», for å sitere en lokal eiendomsmeidler. Derfor er det ikke urimelig at utbyggerne er med og bidrar til at nødvendige infrastrukturinvesteringer kan gjennomføres.

» Dersom det ikke oppnås enighet om utbyggingsavtale, herunder hvor mye utbygger skal bidra med i infrastrukturbidrag, blir utbygger i praksis tvunget til velge mellom å trekke reguleringsplanforslaget eller å gå med på å betale beløpet kommunen krever

## Spleiselag i Sandnes under lupen

Alle private utbyggere i Sandnes må spleise på gangveier, parker, gangbroer og kollektivnett i hele sentrum. Nå vil Sivilombudsmannen se nærmere på om praksis strider med loven.

OPP DATERT: 08. AUG. 2015 12:04 - PUBLISERT: 08. AUG. 2015 10:45

LANGØY NYHET KRAGERØ

## Her må alle bidra med 100 000 til ny bru

Av ESPEN SOLBERG NILSEN

07. januar 2015, kl. 14:18

KRAGERØ: Hver nye hytte som bygges på Langøy skal bidra med 100 000 kroner til bygging av fastlandsforbindelse. Nye helårsboliger skal bidra med halvparten.



DEL Det er i alle fall slik det ligger an i de pågående forhandlingene mellom Kragerø kommune, Langøy utvikling AS og Langøybrua AS.

Partene skal bli enige om en utbyggingsavtale i forbindelse med det store hytte- og boligprosjektet på Langøy. Avtalen skal blant annet avklare hvordan utbyggingen skal bidra til å finansiere vei- og bruforbindelse til fastlandet.

BIDRAG TIL BRU: Dette er et tidligere utkast for en 80 meter lang bru over Bjelviksund, som en del av fastlandsforbindelsen til Langøy. Den endelige utformingen av brua er ikke bestemt. Nå ligger det an til at hver nye hytte som bygges på Langøy skal bidra med 100 000 kroner til fastlandsforbindelsen, mens nye helårsboliger skal sytte inn halvparten.

## Fornebu kan få nærmere 9.000 boliger

Av MORTEN GISLE JOHNSEN

30. oktober 2015, kl. 06:53

Jan Tore Sanner (H) åpner for at Obos skal kunne øke utbyggingen på Fornebu til nærmere 9.000 boliger – mot at de er med på å betale for de ekstra skolene og barnehagene den økte utbyggingen krever.



DEL Dette er konsekvensen etter at kommunal- og moderniseringsdepartementet nå har gitt Bærum kommune og Obos grent lys til å inngå en avtale om privat finansiering av flere skoler og barnehager, idrett og kultur på Fornebu – mot at selskapet får bygge flere boliger på tomten sine.

Det er første gang det gis statlig unntak fra det 10 år gamle forbudet mot utbyggingsavtaler mellom kommuner og private utbyggere for såkalt sosial infrastruktur.

GRØNT LYS: Jan Tore Sanner sier at «samfunnsmessige interesser» tilsier at Bærum kommune og Obos får unntak fra forbudet mot utbyggingsavtaler. – Regjeringen har en tydelig forventning om at det skal bygges mer og tettere rundt kollektivknutepunktene på Fornebu, signaliserer statsråden (t.h.) til ordfører Lisbeth Hammer Krog og Obos-sjef Daniel K. Siraj. (Foto: KARL BRAANAAS)

# Aktuelle problemer og problemstillinger

- Hva avtalene gjelder – Er forbudet mot sosial infrastruktur utdatert?
- Forholdet til planer – behovet for dispensasjon
- Forholdsmessighet i avtalene – er forhandlingene reelle?
- Gratispassasjerer
  - Avtaler kan ikke inngås for infrastruktur som er opparbeidet (og som dermed ikke lenger er "nødvendig")
- "Områdemodeller" – fordeling av kostnader for hele planområdet / utviklingsområdet