



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Ifølge liste

Deres ref

Vår ref

Dato

23/4221-2

11. september 2023

Alminnelig høring - Forslag til endringer i plan- og bygningsloven om grunneierfinansiering av infrastruktur, utbyggingsavtaler mv.

Vedlagt følger høringsnotat om endringer i plan- og bygningsloven som gjelder grunneierfinansiering av infrastruktur og utbyggingsavtaler.

Bakgrunn

Høringsnotatet er en oppfølging av en tidligere høring om samme tema i 2021. Departementet mottok den gang 91 til dels omfattende og godt gjennomarbeidede høringsssvar. De fleste høringsinstansene mente det er behov for et nytt verktøy for gjennomføring av infrastruktur og var positive til grunntanken i forslaget om en ny områdemodell for finansiering av infrastrukturen. Flere mente imidlertid det var behov for vesentlige justeringer i lovforslaget for at modellen skulle fungere og bli tatt i bruk av kommunene. Flere uttrykte også bekymring for at planarbeidet ville bli enda mer omfattende og tidkrevende enn i dag, og at den økonomiske risikoen for kommunene ville bli for stor. Departementet har på denne bakgrunnen utarbeidet et justert forslag til finansieringsmodell. Ettersom endringene er relativt omfattende i forhold til forslaget i 2021, er det nødvendig med en ny høring.

Nærmere om forslaget

Det overordnede målet med forslaget til ny finansieringsmodell for infrastruktur er å tilrettelegge for raskere boligbygging. Forslaget skal bedre forutsigbarheten for utbyggere og kommuner ved å synliggjøre behovet for offentlig infrastruktur og kostnadene på et tidligere tidspunkt enn etter dagens system.

Forslaget åpner for at kommunen kan vurdere behovet for offentlig infrastruktur for et større område, sørge for tidlig medvirkning fra berørte aktører, og legge til rette for at de

Postadresse
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo
postmottak@kdd.dep.no

Kontoradresse
Akersg. 59
www.kdd.dep.no

Telefon*
22 24 90 90
Org.nr.
972 417 858

Avdeling
Planavdelingen

Saksbehandler
Magnar Danielsen
22 24 59 58

nødvendige infrastrukturkostnadene fordeles på flere utbyggere enn i dag. Det er et siktemål å unngå dagens problem med at noen utbyggere kan bli såkalte gratispassasjerer.

Det vil være frivillig for kommunen å ta i bruk den nye finansieringsmodellen.

Følgende hovedprinsipper gjelder:

- Kommunen må angi virkeområdet for finansieringsordningen i reguleringsplan eller i arealdelen til kommuneplanen, gjennom bruk av en hensynssone i plankartet
- Kommunen må gjennom bestemmelse til hensynssonen angi hva som er nødvendig infrastruktur for utbyggingen av området
- Kommunen må beregne kostnaden til denne infrastrukturen, fordele denne på den samlede fremtidige utbyggingen og fastsette et kostnadsbidrag pr. kvm. bruksareal (BRA)
- Grunneierne og utbyggerne må betale kostnadsbidraget til kommunen når de søker om igangsettingstillatelse.

Nærmere om hensynssone med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur

Ved utarbeidelsen av det nye forslaget er det lagt vesentlig vekt på å redusere kommunens økonomiske risiko ved forskuttering av infrastruktur. Det gir utbyggerne insitament til å starte utbyggingen tidlig for å unngå senere kostnadsøkninger. Forslaget muliggjør en bedre helhetsvurdering og styring ved utbygging av infrastruktur i området, ettersom kommunen gjennom hele utbyggingsløpet kan prioritere når, hvor og på hvilken måte infrastrukturen som er nødvendig for utbyggingen skal etableres. De viktigste endringene i forhold til høringsforslaget i 2021 er:

- Nytt navn på finansieringsordningen: *Grunneierfinansiering av infrastruktur*.
- Alle bestemmelser om utforming av hensynssonen er samlet i et nytt kapittel 12A i plan- og bygningsloven.
- Kommunen kan velge om den vil innføre og gi bestemmelser eller ikke til hensynssonen i kommuneplanens arealdel.
- Innbetalte kostnadsbidrag skal ikke som i det tidligere forslaget være øremerket infrastrukturen som grunneierens utbygging belaster som følge av utbyggingen. Kostnadsbidraget skal beregnes basert på de samlede estimerte kostnadene for all infrastrukturen som er nødvendig for utbyggingen i utbyggingsområdet.
- Grunneier betaler en fast sum pr. kvm bruksareal (BRA) som skal bygges. Beløpet betales til en «felleskasse» som kommunen styrer, noe som gir større fleksibilitet for kommunen til å prioritere infrastruktur innenfor hensynssonen.
- Nye bestemmelser skal sikre at kostnadsbidrag som utbyggerne må betale ikke skal fremstå som urimelig tyngende i forhold til den samlede utbyggingen, og kommunens fordeling av infrastrukturkostnadene mellom eiendommene i hensynssonen skal heller ikke fremstå som urimelig. Statsforvalteren er klageinstans for kommunens vedtak på dette punkt, og kan foreta en full prøving av skjønnet.
- Kommunen skal via kostnadsbidragene få dekket sine utgifter til planlegging av infrastrukturen, beregning av kostnadene til denne, inngåelse av avtaler om forskuttering og realopparbeidelse mv.

- Når private forskutterer for kommunal infrastruktur, skal også de få dekket sine finansieringskostnader og renteutgifter via kostnadsbidragene.
- Kommunen skal gjennomføre en periodevis oppdatering av de estimerte kostnadene for infrastrukturen hvert femte år, og nytt kostnadsbidrag skal deretter fastsettes og gjelde for de neste fem årene. Underskudd fra etableringen av infrastruktur i den foregående femårsperioden skal tas med i det nye kostnadsbidraget.
- Det er enklere regler for endring av bestemmelser til hensynssonen.
- Varigheten på finansieringsordningen forlenges fra maksimum 20 til 30 år. Adgangen til å foreta ekspropriasjon for etablering av infrastruktur med grunnlag i reguleringsplan følger varigheten av ordningen.
- Det etableres en ordning med grunneierfinansiering også ved flytting av infrastruktur for å frigjøre areal til utbyggingsformål der det i dag er f.eks. kraftledninger eller skinnegang.

Endringer som gjelder kapittel 17 i plan- og bygningsloven om utbyggingsavtaler

Departementets forslag innebærer hovedsakelig justeringer og presiseringer i reglene for utbyggingsavtaler. Forslaget innebærer imidlertid en endring når det gjelder rammene for grunneiers eller utbyggers bidrag i forslaget til ny § 17-5, og departementets mulighet til å gi samtykke til fravik etter § 17-7. Forslaget innebærer også en presisering av at vilkårene for hva en utbyggingsavtale kan inneholde er rettsanvendelsesskjønn, som kan prøves fullt ut av domstolene. I tillegg foreslår departementet noen tilføyelser i bestemmelsen om forutsigbarhetsvedtaket som må fattes av kommunen etter gjeldende plan- og bygningslov § 17-2.

Fristen for å sende høringssvar er 12. desember 2023.

Høringsuttalelser skal sendes inn elektronisk på regjeringen.no. Det gjøres ved å følge nettløken nederst på denne siden. Alle kan avgi høringsuttalelse. Vi minner om at høringsuttalelser er offentlige etter offentleglova og blir publisert på regjeringen.no.

Spørsmål om høringen kan rettes til:

Magnar Danielsen, Planavdelingen, magnar.danielsen@kdd.dep.no

Knut Fredrik Rasmussen, Bolig- og bygningsavdelingen, knut-fredrik.rasmussen@kdd.dep.no

Høringssvar skal sendes via denne nettsiden: www.regjeringen.no/id2992765

Med hilsen

Pål Arne Frostad Lorentzen (e.f.)
avdelingsdirektør

Magnar Danielsen
fagdirektør

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer