

Frivillige udbygningsaftaler

En introduktion til at gøre det anvendeligt i praksis og undgå faldgruber

Dagsorden

1. Introduktion til udbygningsaftaler
2. Potentialer og faldgruber
3. Betingelser for at indgå udbygningsaftale
4. Indholdet af betinget udbygningsaftale
5. Praktiske eksempler
6. Krav til den formelle proces (kort)
7. Typisk forløb for udbygningsaftale
8. anbefalinger til den gode proces
9. Andre finansieringsmuligheder
10. Spørgsmål og refleksioner



1. Introduktion til udbygningsaftaler

- Er en aftale om fysisk infrastruktur, der har betydning for planlægningen, og som en grundejer frivilligt har ønske at indgå for at realisere byudvikling i anden takt, omfang eller standard.
- Forarbejderne til planlovens § 21b (L204, FT 2006-7):

”Det er en kommunal opgave at foretage de fornødne investeringer i forbindelse med udbygning af infrastruktur og byggemodning af et byområde. Det er ikke hensigten med dette lovforslag at ændre på kommunernes pligt til at etablere infrastrukturanlæg, hvis grundejeren er tilfreds og ellers vil vente. Men det skal være muligt for en grundejer at tage initiativ til en frivillig aftale om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse og benyttelse af en ejendom. Tilsvarende vil det stå kommunalbestyrelsen frit for at vurdere, om et ønske kan imødekommes.

[...]

Forslaget om udbygningsaftaler giver blandt andet mulighed for privat medfinansiering af infrastrukturanlæg, som, hvis kommunalbestyrelsen ellers havde haft aktuelle planer om at etablere dem, skulle finansieres fuldt ud af kommunerne.

En anden væsentlig begrundelse for forslaget om at indføre regler om udbygningsaftaler i planloven er, at der derved kan sikres klare regler for og offentlighed om udbygningsaftaler.

[...]

Justitsministeriet har overvejet, om de udgifter, som en grundejer i henhold til den foreslåede ordning vil kunne komme til at afholde som en del af en udbygningsaftale, vil udgøre en skat i grundlovens §43's forstand.

Efter forslaget er det en betingelse for, at der kan indgås en udbygningsaftale, at vedkommende grundejer har opfordret kommunalbestyrelsen til at indgå aftalen. Ordningen bygger således på, at grundejeren frivilligt påtager sig at afholde udgifterne.”

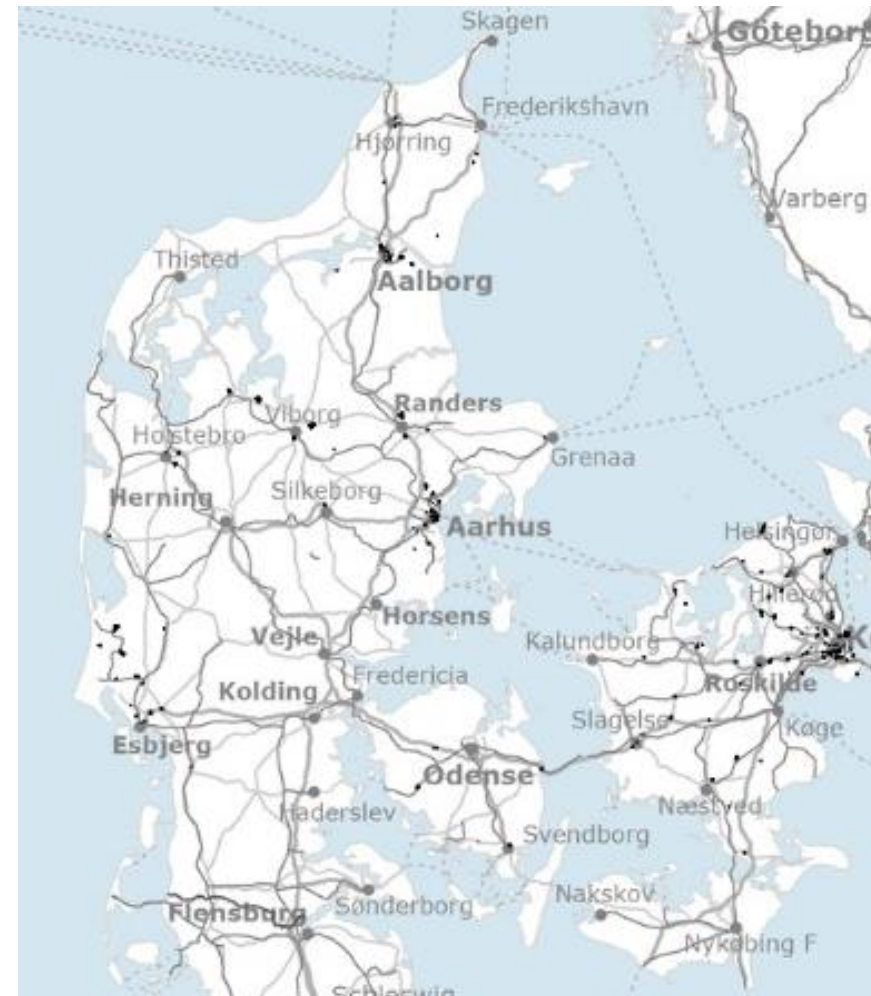
Potentialer og faldgruber

Potentialer:

- Byudvikling til gavn og glæde for alle i en hurtigere udviklingstakt.
- Byudvikling af anden kvalitet eller standard, end hvad der ellers ville blive gennemført.
- Mulighed for, at udviklers gode ideer ikke bliver hindret af kommunens økonomiske prioriteringer.

Faldgruber:

- At det ikke fører til en praksis med krav/forventning om udbygningsaftale.
- Det bliver anvendt uden den fornødne viden – der er mange snubletråde.
- At der ikke er det fornødne fokus på betingelser og proces.
- Ikke at forrykke ved planmyndighedens rolle og saglige hensyn vs. udviklers muligheder og ønsker.
- At rollerne ikke holdes adskilt.





Aalborg-sagerne – Er det muligt eller for risikabelt?



Medarbejdere hjemsendes efter sag om udbygningsaftaler

Advokatundersøgelse viser, at Aalborg Kommunes brug af de såkaldte udbygningsaftaler er på kanten af loven. Aalborgs borgmester Thomas Kastrup-Larsen giver en uforbeholden undskyldning. To medarbejdere er sendt hjem, mens sagen undersøges nærmere.

Kilde: TV2 Nord

Spritten A/S lægger sag an mod Aalborg Kommune



Et bremset byggeri på den tidligere spritfabriks gamle industribygninger i Aalborg satte fart på sagen om udbygningsaftaler. (Foto: Lars Dalsgaard Adolfsen)

Kilde: Nordiske Medier

Betingelser for at indgå udbygningsaftaler

Uddrag planlovens § 21b

"På opfordring fra en grundejer kan kommunalbestyrelsen indgå en udbygningsaftale med grundejeren for områder, der i kommuneplanen er udlagt til byzone eller sommerhusområde, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 1,, samt for områder i landzone.

Stk. 2. Udbygningsaftaler kan indgås med henblik på at

- 1) opnå en højere kvalitet eller standard af den planlagte infrastruktur i et område,*
- 2) fremrykke lokalplanlægningen for et område, der i kommuneplanens rammebestemmelser er forudsat lokalplanlagt for bebyggelse, herunder byomdannelse, men hvor lokalplanlægning vil være i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser, eller*
- 3) ændre eller udvide de byggemuligheder, der fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser eller lokalplanen for det pågældende område, på betingelse af, at grundejeren kun skal bidrage til at finansiere infrastrukturanlæg, som det ikke vil påhvile kommunen at etablere.*

Stk. 3. Udbygningsaftalen kan kun indeholde bestemmelser om, at grundejeren helt eller delvis skal udføre eller afholde udgifterne til de fysiske infrastrukturanlæg, herunder anlæg til sikring mod oversvømmelse eller erosion, som skal etableres i eller uden for området for at virkeliggøre planlægningen.

[...]"



Betingelser for at indgå udbygningsaftaler (fortsat)

Grundlæggende betingelser, der skal være opfyldt er:

1. Opfordring til at indgå aftalen skal komme fra grundejer ("**frivillighedskravet**").
2. Fordelen ved at indgå aftalen for grundejer skal være at opnå:
 - Højere kvalitet/standard af infrastrukturen,
 - Fremrykke lokalplanlægningen set i forhold til, hvad der er forudsat i kommuneplanens rækkefølgebestemmelser, eller
 - Ændre eller udvide byggemuligheder, der følger af kommuneplanens rammebestemmelser eller gældende lokalplan.
3. Der skal være sammenhæng mellem den infrastruktur, som grundejer afholder udgifterne til og den lokalplan, der muliggør grundejers projekt (infrastrukturen må dog gerne være udenfor lokalplanens geografiske afgrænsning ("**sammenhængskravet**").



Bygherres bidrag til udarbejdelse af lokalplaner, sikkerhedsstillelse og frivillige aftaler om udbygning af infrastruktur efter planloven

Vejledning

Betingelser for at indgå udbygningsaftaler (fortsat)

- **Grundejer?** (eller fuldmagt fra grundejer?)
- **Frivillighedskravet (ad 1)**
 - Initiativet til en udbygningsaftale skal komme fra grundejer.
 - Ikke kommunens initiativ og kommunen kan heller ikke pålægge en grundejer at bidrage økonomisk.
 - Må kommunen vejlede?
- **Fysisk infrastrukturanlæg?**
 - **Er det fysiske infrastrukturanlæg en kommunal opgave?**
 - Er det en privat grundejer eller en flerhed af grundejeres opgave?
 - Statsvej? (Vejdirektoratet)
 - Andre myndigheders opgave?
 - Ikke indgå aftale om efterfølgende drift – dvs. det bliver en kommunal driftsforpligtelse.
 - Omfatter ikke kommunale tjenesteydelser eller social infrastruktur (f.eks. skoler, børnehaver eller plejehjem).



Betingelser for at indgå udbygningsaftaler (fortsat)

- **Fysisk infrastrukturanlæg – eksempler efter forarbejderne til planloven:**
 - Etablering eller omlægning af overordnede kommunale vejanlæg, broer samt sporanlæg og stoppesteder til den kollektive transport, som gennemførelse af et planlagt byggeprojekt udløser.
 - Etablering af kanaler og andre vandområder eller opfyldning og etablering af kaj og havneanlæg i eller i umiddelbar tilknytning til havneområdet.
 - Anlæg eller opgradering af adgangsveje, interne veje og (cykel)stier, parkeringsanlæg og belysning, samt gadeudstyr som bænke mv.
 - Etablering, opgradering eller omlægning af forsyningsnet til el, tele, bredbånd og andre forsyningskabler, antenner, master, vand og varme.
 - Etablering og opgradering af områder for ophold, rekreation og friluftaktiviteter i form af parker, torve og pladser og andre rekreative anlæg på land samt kaj-, strand- og badeanlæg på landarealer og vandområder i havne eller i umiddelbar tilknytning hertil.
- OBS! Ikke alle eksempler fra forarbejderne er kommunale opgaver.
- **Fysisk infrastrukturanlæg?**
 - Ændring af planlovens § 21b, stk. 3: "...herunder anlæg til sikring af oversvømmelse eller erosion."



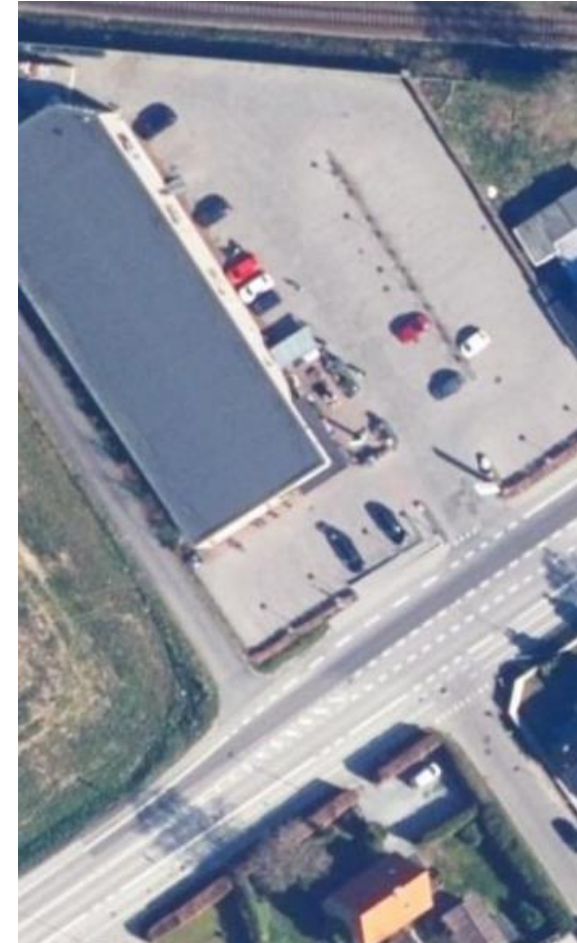
Betingelser for at indgå udbygningsaftaler (fortsat)

- **Realisering i anden takt, omfang eller standard (ad 2)**
 - Påhviler det allerede kommunen at gennemføre det, som grundejer ønsker?
 - Forbedring af kvaliteten: Ønsker grundejer at finansiere en forbedring af infrastrukturen end den planlagte kvalitet eller standard, som kommunen havde påtænkt? (f.eks. Høj kvalitet lysmast frem for kommunens standard lysmast eller granitbelægning i stedet for asfalt)
 - Fremrykning af rækkefølge af udbygningen: Udvikling af planlagte byudviklings- og omdannelsesområder fremrykkes i kommuneplanens tidsrækkefølge. (f.eks. hvis flytning af en vej er en forudsætning for udviklingen og kommunens finansiering heraf ligger på et senere tidspunkt i investeringsplanen, som også er kommet til udtryk i kommuneplanens rækkefølge).
Er der andre forhold, der også har været afgørende for rækkefølgebestemmelserne? (f.eks. udbygning med børnehave, skole el.lign.?)



Betingelser for at indgå udbygningsaftaler (fortsat)

- **Realisering i anden takt, omfang eller standard (ad 2) fortsat:**
 - Ændring eller udvidelse af byggemuligheder:
 - Hvad fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser?
 - Påhviler det allerede kommunen at etablere?
 - Eksempel: Etablering af dagligvarebutik i et område, der er udlagt til boligområde, og hvor vejen ikke er indrettet til den forøgede trafik. Grundejer tilbyder at indgå udbygningsaftale som led i nyt plangrundlag og bekoste/udføre ændringer af vejen (svingbaner, flytning af busholdeplads, fortov, belysning mv.)
- **Sammenhængskravet (ad 3):**
 - *"...etableres i eller uden for området for at virkeliggøre planlægningen."*
 - Er der den fornødne sammenhæng mellem den fysiske infrastruktur og planlægningen?
- **Omkostninger til udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan** kan også i tilknytning til en udbygningsaftale aftales betalt af grundejer, jf. planlovens § 21c.



Kilde: Styrelsen fra Dataforsyning og Infrastruktur

Indholdet af betinget udbygningsaftale

- De formelle betingelser er opfyldt – men I er ikke i mål!
- Udbygningsaftalen udgør parternes fælles grundlag for rettigheder og forpligtelser – kræver præcision.
- Det anbefales, at kommunen har en standard, som tilpasses det enkelte tilfælde.
- Aftalen skaber rammerne for den lokalplan, der udarbejdes – anbefales, at betinget aftale er underskrevet inden lokalplanforslag sendes i høring. OBS! Aftalen skal være betinget af, at kommunalbestyrelsen vedtager KP-tillæg og/eller lokalplan.
- Fokus på, om det med udbygningsaftalen i hånden er klart, hvilket infrastruktur det angår, hvornår det skal udføres, hvad der er grundejers rolle (betaling eller udførelse), hvem der udfører, og alt afhængig af, hvem der er udførende, hvordan dette skal sikres reguleret.



Indholdet af betinget udbygningsaftale

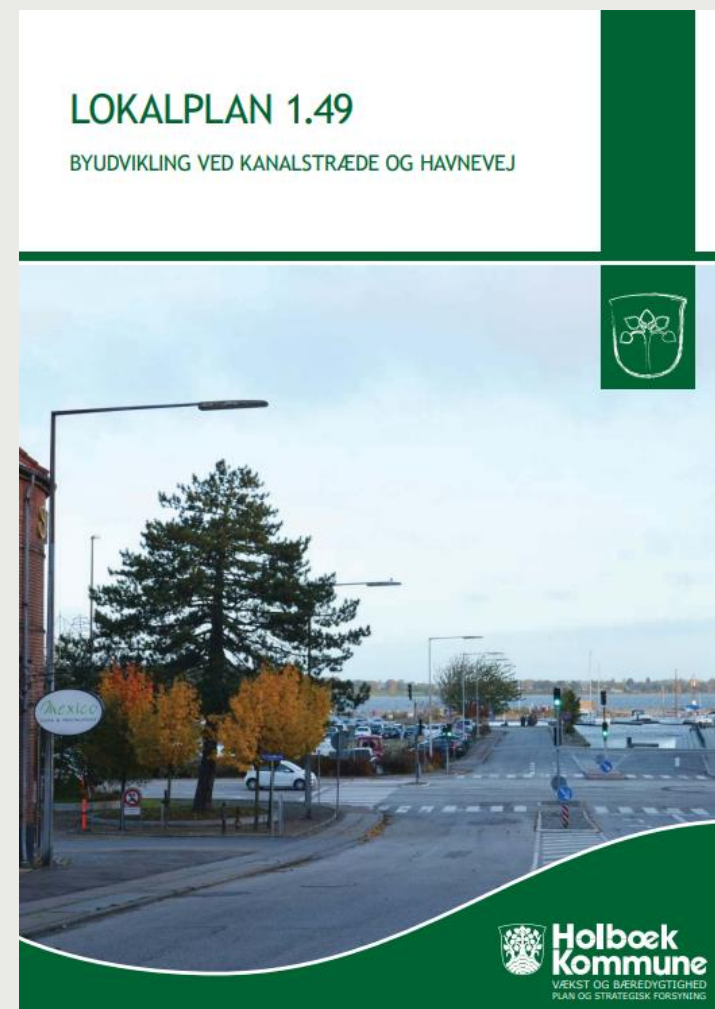
Eksempel på indhold i en udbygningsaftale:

- Beskrivelse af baggrund/formål
- Beskrivelse af infrastrukturanlægget (egenskaber og kvalitetskrav)
 - Etaper?
- Projektering? / Erhvervelse af arealer?
- Regulering af hvem der udfører og betaler (helt eller delvist)
- Udførelse
- Afleveringstidspunkt og procedure
- Hvilke garantier der stilles og hvornår (til sikkerhed for udførelsen/betalingen)
- Betingelser
 - Betinget af KB' endelige vedtagelse af lokalplan og evt. KP-tillæg.
 - Betinget af, at grundejer opnår de fornødne myndighedstilladelser til gennemførelse af infrastrukturprojektet, som ikke kan tilskrives grundejers egne forhold.
 - OBS på, hvad aftalen bliver betinget af! Her er der også snubletråde...
- Misligholdelse
- Tvister

Praktiske eksempler – byudvikling på tidligere erhvervsgrund

Aftalen angik følgende fysiske infrastrukturanlæg:

- Omdisponering af vejbaner ved vejkrydset Kanalstræde/ Isefjords Allé, således at vejstriber/ vejbaner ændres, så der bliver forkørselsret langs Kanalstræde, mens Isefjords Allé tilsluttes ved overkørsler, jf. kortbilag B.
- Omdisponeringen foretages ved ændret opstribning i kombination med ny belægning
- Arealet anlægges efter samme principper som allerede realiseret ved Isefjords Allé, og efter principperne angivet i Designmanual for Holbæk Havn. Vejbelægning udføres i asfalt med tilslag af lys granit. Fortove skal anlægges i granit.
- Overgangen ved Isefjords Allé fra areal foran Administrationsbygningen til kontorbebyggelsen langs med kanalen, etableres som et belægningsbånd i brosten el. chaussesten som føres over vejen og dermed virker fartregulerende samt markerer overgangen over Isefjords Allé til Kanalstræde som gennemgående vej.
- Det eksisterende areal foran administrationsbygningen, som ved nuværende er disponeret med handicapparkering, tilpasses og reetableres som ved eksisterende materialevalg.



Praktiske eksempler – Svendborg centrum

Udbygningsaftale Svendborg centrum – udvidelse af bycenter og etablering af boligenheder:

Uddrag fra lokalplanforslag vedr. indhold af udbygningsaftale:

”Udbygningsaftalen har til formål at sikre at den offentlige vej Tinghusgade bl.a. ombygges således at varelevering og renovationsafhentning kan foretages fra den offentlige vej og at sikre en bedre adgang og ankomstareal til bycenterets hovedindgang (bycenterets østlige hjørne) med fokus på lette trafikanter. Tiltagene indebærer at en del af den offentlige vej Tinghusgade ensrettes og sideforskydes for at skabe tilstrækkeligt plads til at etablere en af- og pålæsningszone til varelevering og renovationsafhentning. Fortov og cykelstier tilpasses i begge sider af vejen og eksisterende parkeringspladser på Tinghusgade nedlægges i nødvendigt omfang. Ensretningen har kørselsretning mod Centrumpladsen og starter efter ind- og udkørsel til lokalplanområdet og løber hen til Voldgade. Vigepligtsforholdene i krydset mellem Voldgade, Tinghusgade og Centrumpladsen ændres til et traditionelt vigepligtsreguleret kryds, hvor Tinghusgade forløber over i Centrumpladsen og Voldgade er en sidevej, ved bl.a. at videreføre cykelsti og fortov fra Tinghusgade til Centrumpladsen”



Lokalplan 686
Svendborg Bycenter



Praktiske eksempler (fortsat) – Svendborg centrum

Etape 1 indeholdt bl.a.:

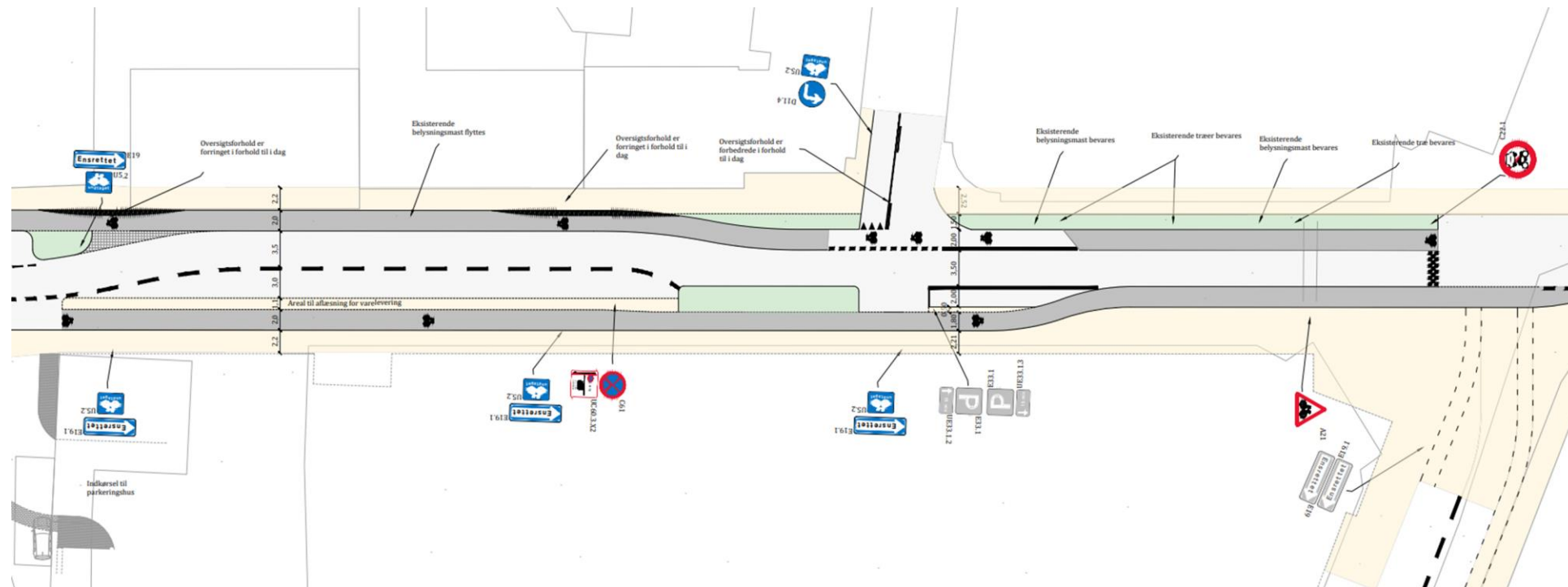
- Ombygning med ensretning og sideforskydning
- Af- og pålæsningszone
- Nye fortove og cykelstier
- Ændring af vigepligtseguleret kryds
- Ny tilslutning till ejendommen med højresvingsbane
- Min. 15 cykelparkeringspladser i stativ
- Ændring af adkomstareal med højere materialekvalitet
- Begrønning af ubefæstede arealer
- Tilpasning med nødvendige gadelysmaster
- Vejafvanding tilpasset vejprojektet
- Fjernelse af trappe

Evt. etape 2:

- 12 mdr. efter ibrugtagning => trafiktælling.
- Hvis trafikken steget på Bagergade med over 2% => fartdæmpende foranstaltninger gennemføres.
- Tilsvarende medfører supplerende sikkerhedsstillelse iht. udbygningaftalen.
- Krav til hvornår det særskilt skulle være anlagt og afleveret.

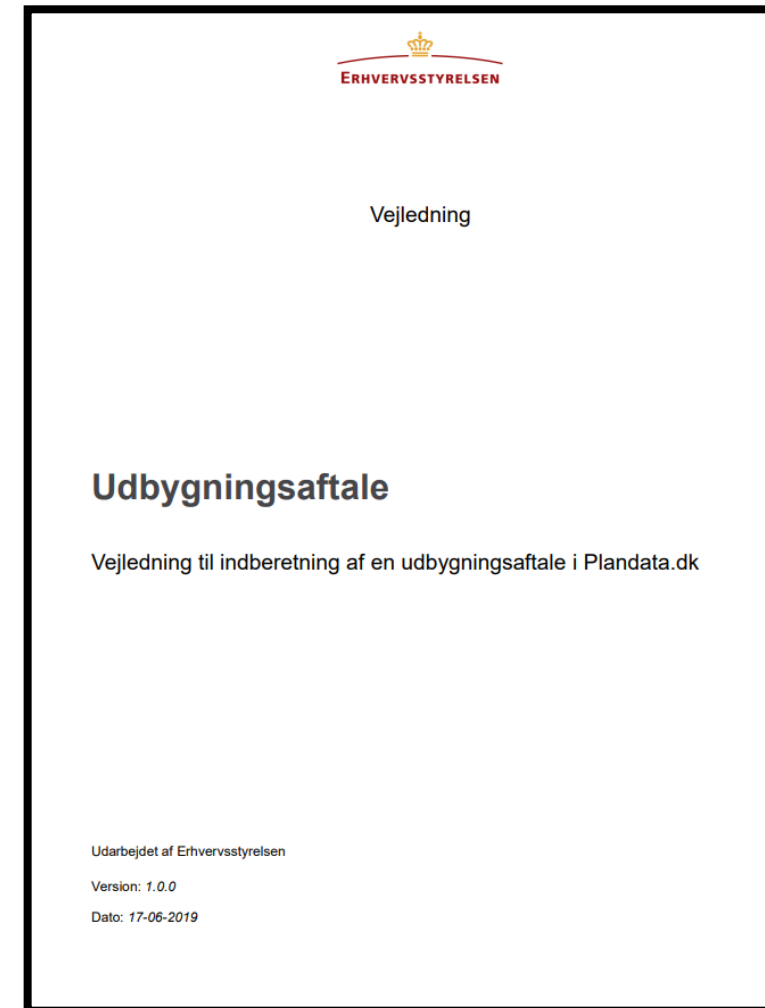
Suppleret af kvalitetskrav og tekniske specifikationer.

Praktiske eksempler (fortsat) – Svendborg centrum



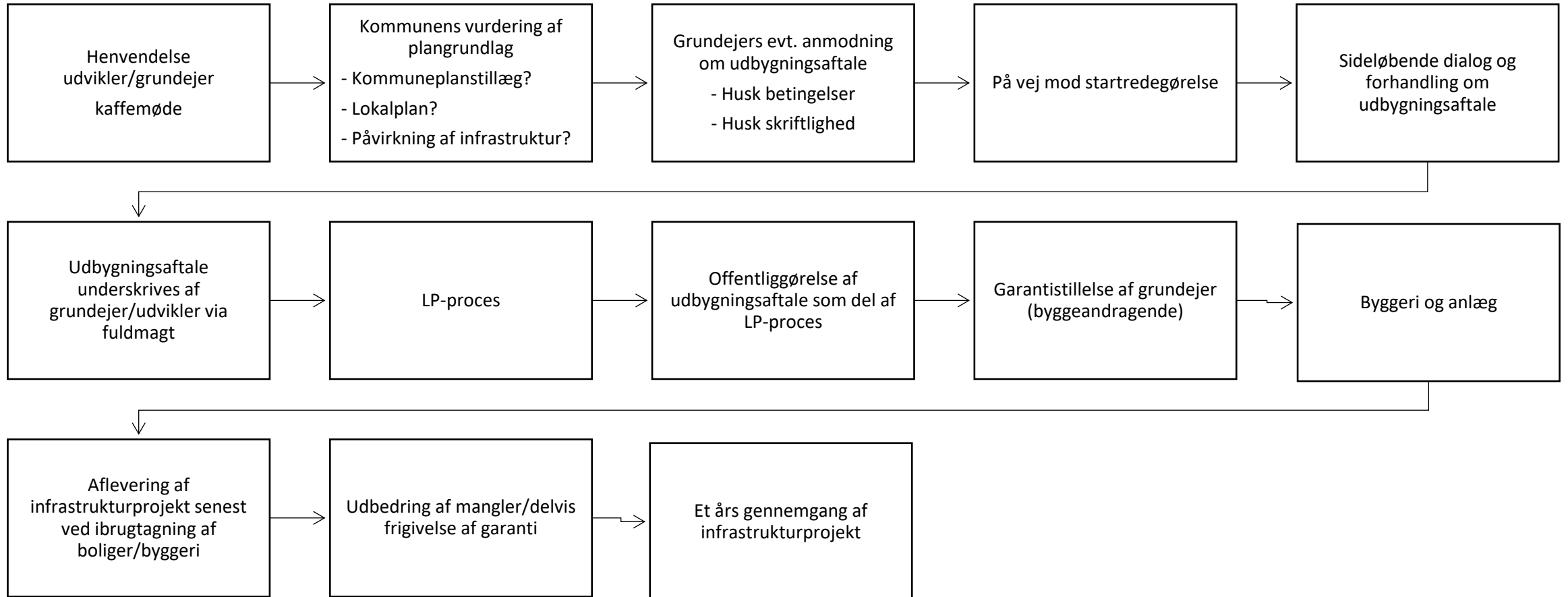
Krav til den formelle proces (kort)

- Der skal være offentlighed omkring indgåelse af en udbygningsaftale.
- Oplysning om udkast/betinget udbygningsaftale skal offentliggøres samtidig med offentliggørelse af forslag til KP-tillæg og lokalplan, jf. planlovens § 21b, stk. 4. Offentliggørelse i Plandata ("Udbygningsaftale (Udkast)").
- Redegørelsen til lokalplanforslag skal indeholde oplysninger om, hvordan lokalplanforslagets indhold og udformning af bestemmelser har sammenhæng med udbygningsaftalen, jf. planlovens § 16, stk. 8.
- Udbygningsaftalen skal vedtages samtidig med lokalplanens endelige vedtagelse.
- Udbygningsaftalen skal offentliggøres og være offentlig tilgængelig i Plandata ("Udbygningsaftale (Indgået)").





Typisk forløb for udbygningsaftale



Anbefalinger til den gode proces

- Udbygningsaftaler kræver høj grad af tværfaglighed og koordination – men adskil rollerne.
 - Udbygningsaftaler ændrer ikke ved kommunens planlægningskompetence eller ansvar for planlægningen – kræver ofte fagligt med- og modspil.
 - Efter den indledende henvendelse fra grundejer med ønske om at indgå udbygningsaftale – hvem har så dialogen herom?
- Udarbejd administrationsgrundlag – sikre de formelle betingelser iagttaget.
 - Aftalerne beror på frivillighed – grundejers opfordring.
 - Aalborg-sagerne viser, at kommunen bør have en overordnet tilgang til brug af udbygningsaftaler.
- Sikre dokumentation.
 - Indledende dialog med udviklere ofte mundtlige for afklaring af udviklingsønsker – bede udvikler på skrift formulere ønske om udbygningsaftale.
- Notat- og journaliseringspligt.

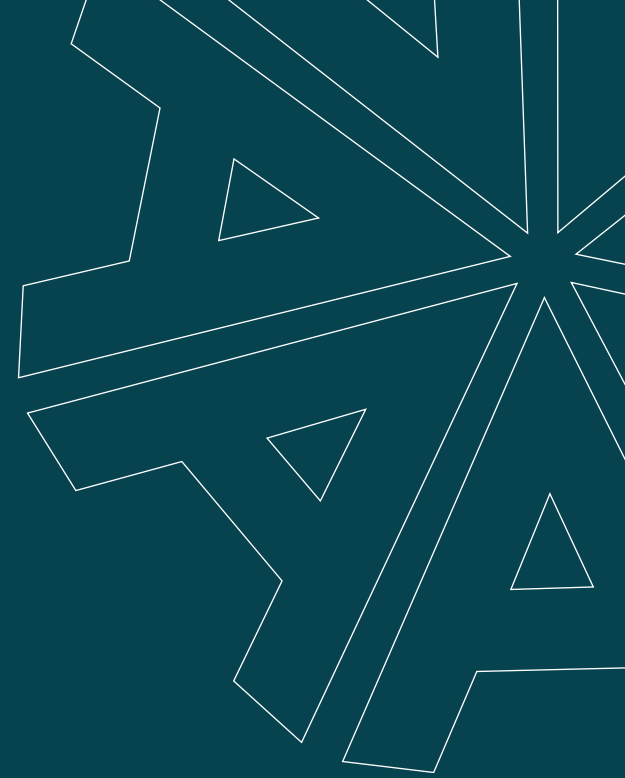


Andre finansieringsmuligheder

- Aftale efter vejlovens § 8, stk. 3.
 - *”Vejmyndigheden kan indgå aftaler med en anden vejmyndighed eller en fysisk eller en juridisk person om, at denne helt eller delvis afholder udgifterne til arbejder på vejen, som ikke er omfattet af ansvarsforpligtelsen i stk. 1.”*
 - Efter stk. 1 skal vejmyndigheden holde offentlige veje i den stand, som trafikens art og størrelse kræver.
 - Kan f.eks. benyttes, hvis 3M ønsker særlige forhold på vejen, der går ud over vejmyndighedens forpligtelse efter stk. 1.
 - F.eks. Særlige ønsker til belysning, hastighedsdæmpende foranstaltninger, lettere vejadgang til en virksomhed ved etablering af ekstra ben i rundkørsel mv.
- Afgørelse om vejbidrag, jf. vejlovens kap. 4.
- Afgørelse efter vejlovens § 49 eller § 50.
 - *”§ 49 Nye adgange og udvidelse af eksisterende adgange til offentlige veje og stier må ikke etableres uden vejmyndighedens tilladelse.*
stk. 5. Vejmyndigheden kan gøre tilladelsen betinget af, at den offentlige vej ombygges med midterrabat, kanalisering, lyssignal og lign., når det på grund af en adgang efter stk. 1 skønnes trafikalt nødvendigt.”
 - *”§ 50 Eksisterende adgange må kun benyttes af de ejendomme, for hvilke de er anlagt, medmindre vejmyndigheden har givet tilladelse til, at andre ejendomme kan benytte dem.*
stk. 4. I særlige tilfælde, hvor der konstateres en markant ændring i benyttelse af adgangen, uden at ejendommen er ændret matrikulært, kan vejmyndigheden træffe nye bestemmelser om benyttelse af en eksisterende vejadgang.”



Spørgsmål og refleksioner





Line Kirketoft Justesen

Advokat, partner

✉ likj@advodan.dk

☎ +45 46145019

Tak for i dag

Hold dig opdateret på
juraen i din hverdag



LinkedIn



Facebook



Instagram