

Utbyggingsavtaler

oktober 2008

Helge G. Sohlberg

Adm.dir

Stoltz Entreprenør AS



Stoltz Entreprenør AS

- Grunnlagt 1905
- Stoltz Røthing AS frem til 2005
- Familieeiet i 4. generasjon
- Basert i Laksevåg/Bergen



Stoltz Entreprenør AS

Forretningsområder:

- Totalentreprenør
- Prosjektstyring
- Prosjekteringsledelse
 - Rehabilitering
- Betongdemolering

2008 : 112 ansatte – omsetning 300 mill

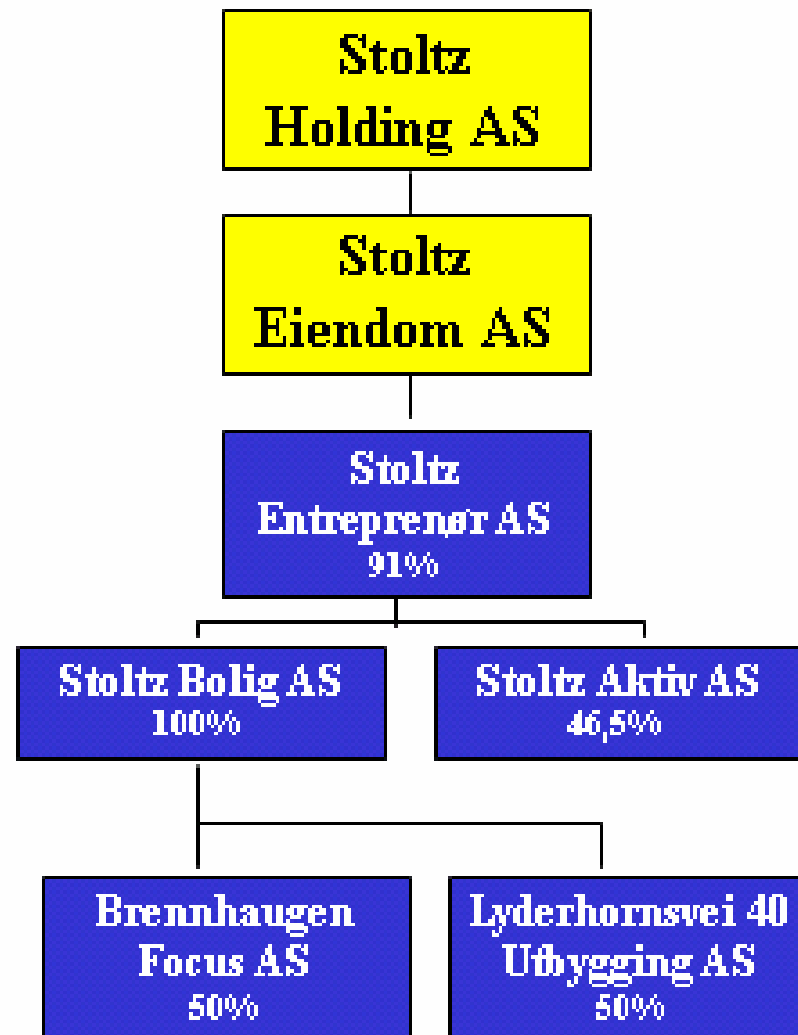


Stoltz Entreprenør AS

- Boligbygging gjennom datter Stoltz Bolig AS
- 2008 – 113 boliger under produksjon
(inklusive boliger i deleide selskaper)
- Stoltz Bolig gjennomfører hele prosessen fra tomteavtale, regulering, prosjektering, salg og bygging



STOLTZ Grupper



1905



Puddefjordsbroen 1956



Prosjekter Stoltz AS

Florvågøen – under regulering
(Samarbeidsprosjekt med Vestbo)



Golfkollen 2007



Hornet btl 2006-2008 – 162 leil



Møllegårdene 2006 – 52 leil



Møhlenpris Park 2006 – 22 leil



Frydenbø Marina 2007



Utbyggingsavtaler

§ 64. *Definisjon*

Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov, og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.

Utbyggingsavtaler – tilbakeblikk før 2006

**”VIL HA FORBUD MOT
UTBYGGINGSAVTALER”**

”Forbrukerrådet er sterkt imot bruk av
Utbyggingsavtaler og håper den nye versjonen av
PBL vil gi forbrukeren bedre beskyttelse.”



HVORFOR?



➤ Forlokkende for kommunen, som oppnår en effektiv boligbygging og får samtidig innlemmet offentlig infrastruktur i utbyggingen, betalt av dem som kjøper boligen.

➤ Dermed gir utbyggingsavtaler boligkjøpere en ekstraskatt i mange kommuner, og blir pålagt å betale en ekstraskatt på mellom 30 og 100.000,- kr i sosial infrastruktur (skole, barnehage)

➤ Et fåtall av en kommunes innbyggere betaler fellesskapets forpliktelser



Frekkhet om utbyggingsavtaler

Publisert søndag 03.12.06

(LM – Leserbrev fra Hans Chr. Aakre) **Med frist 12.01.07 har Vestby formannskap sendt på høring forslag til utbyggingsavtaler i Vestby kommune. I forslaget heter det:**

"Stortinget har vedtatt (1.7.06) endringer i Plan- og bygningsloven som begrenser kommunenes muligheter til å avtale ulike former for bidrag til infrastruktur i forhold til hvordan rettstilstanden var før de nye lovbestemmelsene trådte i kraft. Den vesentligste endringen i hva som kan avtales i en utbyggingsavtale, er at det nå er forbud mot å avtale bidrag til sosial infrastruktur."

Formuleringen er åpenbart et forsøk på å legitimere kommunens utbyggingsavtaler gjennom mange år, hvor utbyggerne (les huskjøperne) har påtatt seg å betale for skoler, barnehager med mer. Infrastruktur som kommunen er forpliktet til, og som huskjøperne derfor betaler på nytt gjennom skatteseddelen.

"En glimrende ordning"

"Slike utbyggingsavtaler, som i følge ordfører Tom Anders Ludvigsen (Moss Avis 14.12.04) er "En glimrende ordning", var ulovlige også før lovendringen.

Forhistorien til lovendringen er som følger: Mindretallsregjeringen Bondevik fremmet i 2004 lovforslag om å tillate utbyggingsavtaler som tilgodeser sosial infrastruktur, det vil si "Vestby-avtaler", som på det tidspunktet var ulovlige. (Ellers var det ingen hensikt å fremme lovforslaget.)

Nedstemt i Stortinget

I Stortinget ble forslaget nedstemt, fordi det innebar at innbyggerne i så fall ville betale to ganger for kommunal tjenester.

Flertallet i Stortinget vedtok å opprettholde forbudet mot utbyggingsavtaler som tilgodeser generell kommunal infrastruktur. "Rettstilstanden" var dermed motsatt av hva rådmannen beskriver i forslaget.

Kommunens utbyggingsavtaler, på over 50 millioner kroner, som ordføreren ynder å skryte av (" Jeg håper ikke Stortinget tar fra kommunene denne muligheten"), var ulovlige da de ble inngått, og er altså fortsatt ulovlige.

I parentes bemerket burde det være unødvendig å be Stortinget om å behandle et forslag hvor borgerne skal betale to ganger for samme tjeneste.

Vestby godt eksempel

Vestby kommune er et godt eksempel på hvor galt man kommer ut med utbyggingsavtaler. Kommunen får en direkte konkret økonomisk interesse i utbyggingen som ikke bare påvirker, men styrer reguleringsprosessen på bekostning av fellesskapets verdier, jfr Son Marina og Son Havn Nord.

Derneft stimulerer utbyggingsavtaler til en uforsvarlig befolkningsvekst, i det kommunen ikke er alene om å finansiere infrastrukturen for nye bolig felt.”

FORORD I VEILEDER TIL UTBYGGINGSAVTALER

(mai 2006)

- ”Utbyggingsavtaler har i mange år vært et viktig og effektivt virkemiddel for gjennomføring av arealplaner. Avtalene har hatt sin styrke i fleksibilitet og effektivitet, og har fylt et behov for gjennomføringsvirkemidler som er enkle og situasjonstilpassede”
- De nye lovbestemmelsene skal gi forutsigbarhet for kommunen, utbygger og berørte parter
- Viktig og velfungerende verktøy ved utbygging
- Forbud mot at utbygger skal bekoste sosial infrastruktur

- Med bekoste menes også utgifter i forbindelse med forskuttering, lån eller andre kredittytelser
- Partene skal ikke utøve press mot hverandre
- Rimelighetsprinsippet
- Fra en situasjon med offentlig planlegging og tilrettelegging

til

offentlig/privat samarbeidsprosess med privat planlegging og gjennomføring

URIMELIGE AVTALER

- Utbyggingsavtaler lovreguleres for å hindre at det inngås urimelige avtaler
- Reglene skal beskytte utbygger/grunneier mot avtaler som er urimelig fordyrende

UTBYGGINGSAVTALE – NØDVENDIGHET FOR UTBYGGING

- Det sentrale er at grunneier/utbygger får en klar forståelse av at fremforhandling av avtale med kommunen vil være nødvendig for gjennomføring av et utbyggingsprosjekt
- Grunneier/utbygger og andre skal få et inntrykk av hvilke elementer kommunen forventer at avtalen skal inneholde. Konkrete kostnadstall trenger imidlertid ikke inngå, men grunnlaget bør være konkret nok til å gi grunneiere og utbyggere et bilde av rammene før utbyggingen.

Plan og Bygningsloven

Kap. XI-A. Utbyggingsavtaler

§ 64. Definisjon

§ 64a. Forutsetninger for bruk av
utbyggingsavtaler

§ 64b. Avtalens innhold

§ 64c. Saksbehandling og offentlighet

§ 64d. Klage

§ 64e. Forskrifter

§ 64f. Dispensasjon. Samtykke til å fravike
reglene

REKKEFØLGEKRAV

(reguleringsbestemmelsene)

Rekkefølgekrav er en sperre for å bygge

Utbyggingsavtalen kan regulere gjennomføringen av kravene

Koordinere grunneierne –

hvem gjør hva

fordeling og innsamling av økonomisk bidrag (grunneierne har plikt å betale)

UTBYGGINGSAVTALE – INNHOLD

Utbyggingsavtale kan i hovedsak inneholde

➤ Teknisk

- Teknisk infrastruktur, vei vann og avløp
- Gang og sykkelveier
- Friområder, lekeareal og grøntstruktur

➤ Boligpolitiske tiltak og bygningers utforming

- Fordeling av boligtyper – størrelse
- Krav til utforming – livsløp, universell utforming, tilpasning til brukergrupper
- Forkjøpsrett

➤ Andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av den aktuelle arealplan

- Spesiell infrastrukturtiltak som følge av den aktuelle utbyggingen
- Miljø og kulturtiltak (støy, forurensing)
- Organisatoriske tiltak (velforeninger)
- Utbyggingstakt

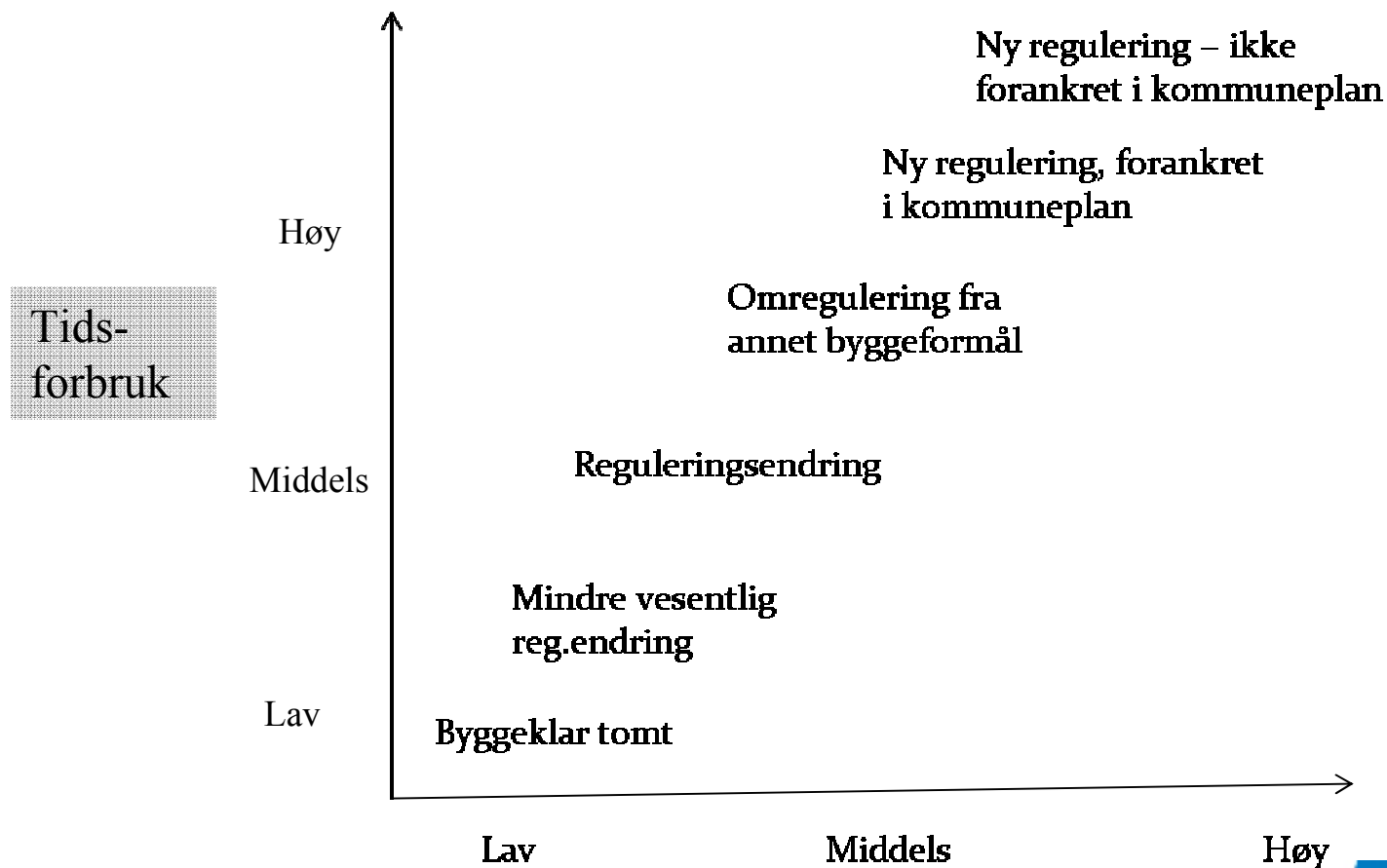
UTBYGGINGSAVTALER – PLASSERING AV ANSVAR FOR FORHANDLING

Viktig prinsipp er å plassere ansvaret for å forhandle, i kommunens organisasjon

Medfører :

- Kompetanseoppbygging
 - Større forutsigbarhet
 - Kontinuitet

Reguleringsrisiko / reguleringsstatus



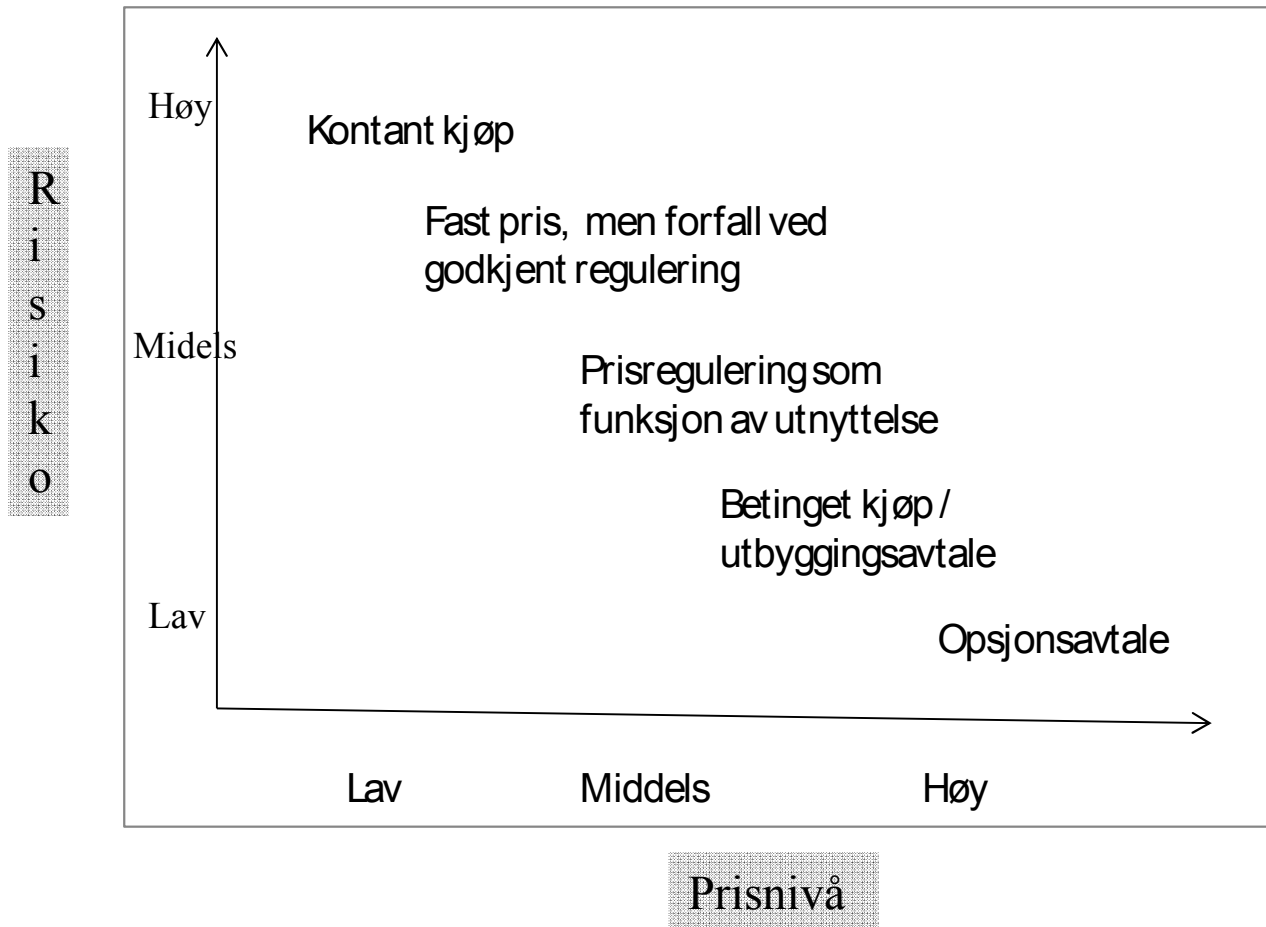
Risiko



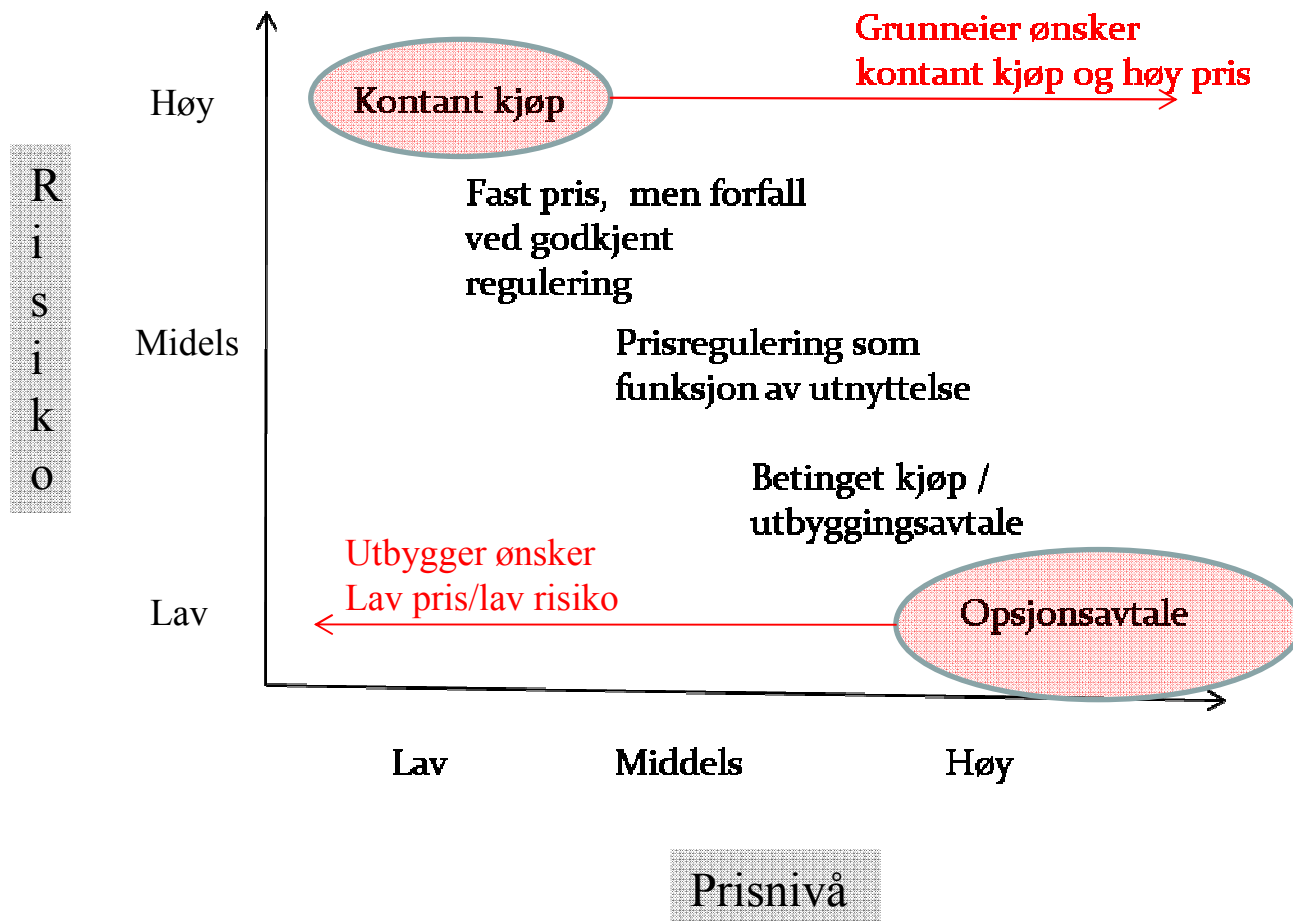
Behandlingstid reguleringsplan

	A – 500 boliger	B – 162 boliger	C- 187 boliger	D – 20 boliger
Planform	Offentlig	Privat	Privat	Privat
Kjøp/avtale tomt	1998	2002	2003	2006
Varsel oppstart	1999 og 2003	Apr 2002	Juni 2003	Juni 2006
Innsendt plan	Mars 2007		Mars 2004	Des 2006
Off. ettersyn	Utsatt pga innsigelse	Mars 2004	Feb 2005	Mars 2007
Behandlet adm 2.gang		Apr 2005	Des 2006	Ikke ferdig Antatt okt. -08
Vedtatt plan (vedtak bystyret)		Sept 2005	April 2007	?
Tidsforbruk	???	3 år og 5 mnd	3 år og 10 mnd	Ca 3 år ?

Tomteavtale/risiko



Tomteavtale/risiko



Utbyggingsavtaler / Refusjon

Refusjon:

Utbyggers adgang til å kreve sine utlegg til opparbeidelse av off. anlegg

Refusjonsregler er hjemlet i PBL§46-58



Utbyggingsavtaler / Refusjon

- Refusjonsbestemmelsene vil fortsatt være et viktig gjennomføringsvirkemiddel

- Ulemper:
 - Usikkert utfall
 - Langvarig offentlig saksbehandling
 - Usikkert tidspunkt for utbetaling fra deltakerne

- Utbyggingsavtale gjerne mer smidig enn refusjon

EKSEMPEL 1

Golfkollen – Området Vestre Rå - Bergen

Offentlig reg.plan
Rekkefølgebestemmelser:

Ikke brukt utbyggingsavtale, men refusjonsordning.

Før igangsettingstillatelse for boligprosjektene gis, så skal offentlig vei og VA være ferdig opparbeidet. (Vi fikk endret til at kravet ble knyttet til brukstillatelse og ikke igangsettingstillatelse).

Stoltz var først, så måtte vi starte prosjektering.
Vi prøvde å inngå avtaler med grunneierne, men dette gikk ikke, og da var refusjonssak alternativet.



Refusjon er i likhet med Utbyggingsavtale regulert i PBL.
Refusjonskravet må innsendes før arbeidet starter fysisk og fordelingen av kostnader avgjøres av kommunen etter regler i PBL.

Problemene for utbygger er:

Vi må forskuttere alle kostnader (9 mill på Golfkollen)

Tidspkt for innbetalinger fra andre er usikkert (1 år siden anlegget var ferdig, foreligger fremdeles ikke refusjonsvedtak, okt 2008)

Selv etter at vedtaket foreligger så kan det gå lang tid før utbetaling. For bebygde tomter forfaller ikke kravet før disse fradeles eller bebygges ytterligere – dette betyr at det kan gå flere tiår før oppgjør.



Utbyggingsavtaler

EKSEMPEL 2 – utbyggere med ulik fremdrift

SUNDTSVEI – NESTTUN - BERGEN

- Vei til utbyggingsområdene går gjennom eksisterende bebyggelse, denne må rustes opp.
- Veiens lengde 825m
- Anslagsvis 600 nye boenheter er under planlegging
- Noen utbyggere har etterhvert fått regulert sitt område og er klare for bygging

- Andre har etter 3 års behandlingstid enda ikke fått sitt område regulert og vet ikke om, eller hvor mye de får bygge.
- Dermed kan ikke alle parter signere utbyggingsavtalen
- I dette tilfellet har kommunen valgt å forskuttere deler av veiutbyggingen.



Utbyggingsavtaler

Eksempel 3

UTBYGGINGSAVTALE KNYTTET TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE BF10 I GEILO SENTRUM

- Prosess: Varighet forhandling/godkjenning juni – okt 07

”1. Avtaleparter: Hol kommune – Geilo Handelslag

Stoltz sin rolle var rådgiver for Geilo Handelslag, samt ivaretok dialog med teknisk etat i Hol kommune.

Andre utbyggere innen planområdet er ikke part i avtalen, men kommunen har koordinert avtalene opp mot hverandre.

Andre utbyggere har igjen regulert sine grensesnitt i egen avtale seg imellom



2. Generelt

Avtale basert på reg.plan for Geilo sentrum, kommunalt forutsigbarhetsvedtak etter pbl 64a.

Hovedprinsipp: utbygger dekker alle egne kostnader i forbindelse med utbygging, samt delta i felleskostnader for generell oppgradering av Geilo sentrum (grønt og teknisk) og oppfyllelse av rekkefølgekrav

3. Planarbeidet

4. Bidrag til fellesutgifter for oppgradering av Geilo Sentrum og innfrielse av

Rekkefølgekravet.

Alle utbyggere skal bidra til finansiering av felles infrastruktur.

Finansieringen skal være basert på forholdsmessighet.

Fordelingsmatrise vedtatt i kommunestyret.

Basis er kr 717,- pr BRA. Dette medfører innbetaling for utbygging på 11.300m² lik 8.209.000,-



Av dette forplikter Hol kommune seg til å avsette til følgende formål:

Vei	1.106.000
Parkering	4.520.000
G/S-veier og fortau	757.000
Gågater, torg, gateutforming	<u>1.726.000</u>
	8.109.000

Hol Kommune kjøper tilbake parkeringsplasser fra Geilo Handelslag for 4.530.000,-



5. Tekniske anlegg

5.1 Va- anlegg – spesifikt oppsett over hvilke ledninger som skal etableres/omlegges med henvisning til tegninger og bestemmelser.

5.2 Off vei og gangvei – spesifikt oppsett.

5.3 Utførelse, overtakelse og tid for ferdigstilling

Anlegget skal utføres av utbygger. Utbygger ivaretar alle byggherrefunksjonene.

Utbygger innkaller til overtakelse.

Alle tiltak knyttet til pkt 5.1 og 5.2 utføres parallelt med byggingen og det gis ikke brukstillatelse for nybygg før anlegg er ferdigstilt.

6. Parkering

Hol kommune har ansvar for å sikre at det er tilstrekkelig med offentlige parkeringsplasser i Geilo sentrum. I stedet for at utbygger betaler beløpet til parkering, har Hol kommune fremforhandlet egen avtale om kjøp av 25 parkeringsplasser i nybygget til Geilo Handelslag.”

- Det spesielle i dette eksempelet, er at Hol Kommune pålegger gjennom reguleringsbestemmelsene utbygger å bygge 210 p.plasser. Dette til tross for at byggets behov er ca 160 p.plasser.
- Utfordring: Kommunen påfører utbygger kostnader for å løse et samfunnsbehov.

EKSEMPEL

VEDLEGG 3 TIL UTBYGGINGSAVTALE MELLOM HOL KOMMUNE OG GEILO HANDELSLAG ORG.NR. 948 461 064.

AVTALE OM EVIGVARENDE RETT TIL 25 PARKERINGSPLASSER

BAKGRUNN

Det er fremforhandlet en utbyggingsavtale mellom Hol kommune og Geilo Handelslag, som utbygger, som omfatter området BF10 (GG4/PP og P2) i Geilo sentrum.

Iht. utbyggingsavtalen pkt. 4 og vedtak av kommunestyret i Hol kommune (sak nr. 32/07) skal utbygger bidra til fellesfinansiering av teknisk infrastruktur i Geilo sentrum som Hol kommune gjennom vedtak i samme sak forplikter seg til å avsette bl.a. til parkering.

Iht. utbyggingsavtalens pkt. 6 er Hol kommune og Geilo Handelslag blitt enige om at utbygger gis fratrekk i matrisemodellen for bidrag til offentlig parkering (verdi kr. 4.520.000,-). Hol kommune får evigvarende rett til 25 parkeringsplasser, spesifisert i vedlagte oversiktskart merket plass 1-25 og skravert. Dette tilsvarer det beløp Geilo Handelslag opprinnelig skulle betale i bidrag til parkering i Geilo sentrum.



II OFFENTLIGE PARKERINGSPLASSER

Geilo Handelslag er som utbygger forpliktet til å foreta utbygging iht. utbyggingsavtalen på en slik måte at det i parkeringshus i tilknytning til bygge-prosjektet fristilles 25 offentlige parkeringsplasser som eies av Hol kommune. Denne forpliktelse innebærer at det til enhver tid skal være 25 parkerings-plasser i parkeringshus i tilknytning til byggeprosjektet til disposisjon for offentligheten. Parkeringsplassene skal merkes i samsvar med dette og kan ikke disponeres av utbygger, senere seksjonseiere eller sameiet til andre formål.

III DRIFTSUTGIFTER MV.

Geilo Handelslag, eventuelt sameie dersom det gjennomføres seksjonering av utbyggings-prosjektet, skal dekke samtlige utgifter til vedlikehold og drift av de parkeringsplassene som iht. utbyggingsavtale, og denne avtalen, disponeres fullt ut av Hol kommunes til bruk for offentlig parkering.

IV TINGLYSNING

Denne avtalen med vedlagte kartskisse skal tinglyses som heftelse på gnr. 64, bnr. 509. Utbygger foretar tinglysning og betaler alle kostnader med dette.

Denne avtalen foreligger i 2 likelydende eksemplarer, ett til hver av partene.

Geilo, 2007



Fra: Helge Sohlberg [mailto:helge@stoltz.no]

Sendt: 23. oktober 2007 16:28

Til: Espen Bille-Larsen

Avd. for Samfunnsutvikling

32092136/95980043

www.hol.kommune.no

Kopi: Geilo Handelslag; Lia Knut Arne

Emne: SV: Geilo Handelslag - Hol kommune - utkast til vedlegg 3 til utbyggingsavtale

Hei,

[endringene/tilføyelser er ok.](#)

[Veldig bra at tempoplanen er holdt, fylket har trukket innsigelsen og alt klart til torsdag.](#)

[Takk for samarbeidet så langt!](#)

Med vennlig hilsen

Stoltz Entreprenør AS

Helge G. Sohlberg

Adm.dir



Bra. Da legger jeg denne ved
utbyggingsavtalen til behandling i kveld. Vi
snakkes!

Mvh

Espen Bille-Larsen
Næringsrådgiver



UTBYGGINGSAVTALER – KONKLUSJON

- ✓ Jeg tror utbyggingsavtaler er et fremskritt
- ✓ Mer forutsigbart for alle
- ✓ Kostnadene kommer tidlig på bordet
- ✓ Avtalen skal ikke være urimelig
- ✓ Partene må være løsningsorientert
- ✓ Det går an å løse praktiske problemstillinger og ta dette inn i avtalen
- ✓ En forholder seg i stor grad til en enhet innenfor kommunen, som igjen kan koordinere andre offentlige etater, eller avdelinger
- ✓ En utfordring er at dersom utbyggere ikke er kommet like langt (noen byggeklar – og noen i reg.fasen) så kan det være vanskelig å få alle til å gå i takt.

TAKK FOR
OPPMERKSOMHETEN!

Helge G. Sohlberg