



Plan- og bygningsloven Lovforslag Prop. 115 L: Grunneierfinansiering av offentlig infrastruktur

Fagdirektør Magnar Danielsen

Fagseminar Boligprodusentene, Fornebu 21. mai 2025



Forslagene i Prop. 115 L

Nye virkemidlene ved fortetting og transformasjon:

- Det presiseres i loven at kommunen kan gi retningslinjer til hensynssone om fortetting og transformasjon mv.
- Kommunen kan utarbeide en formell områdeutviklingsstrategi (erstatte bl.a. uformell VPOR)
- Kommunen skal legge til rette for aktivt samarbeid om utviklingen av området
- Kommunen skal legge til rette for at den vedtatte planen kan bli effektivt gjennomført
- Berørte offentlige organer skal aktivt bidra til effektive samordningsprosesser med kommunen
- Administrasjonen skal redegjøre særskilt for hvordan det er tilrettelagt for planens gjennomføring i saksframlegget til kommunestyret
- **Det innføres ny hensynssone med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur, som kan gjelde i inntil 30 år**
- Det åpnes for at private kan gjennomføre ekspropriasjon for etablering av nødvendig infrastruktur

- Det innføres en ny hensynssone for grunneierfinansiert flytting av infrastruktur, for å frigjøre areal til utbyggingsformål
- Reglene om utbyggingsavtaler justeres
- Det etableres en ny ordning for samlet matrikulering av endringer i eiendomsstrukturen i utbyggingsområder

Øvrige forslag:

- Det åpnes for å kunne regulere avfallssystemer og tomtestørrelse i bestemmelse til kommuneplanens arealdel
- Det åpnes for at kommunen kan kreve dekning fra private for utgifter til arkeologiske undersøkelser ved områderegulering
- Privat forslagstiller får rett til forleggelse for kommunestyret ved avslag om planendring
- Konesjon etter energiloven for solkraftanlegg skal ikke kunne vedtas som statlig plan

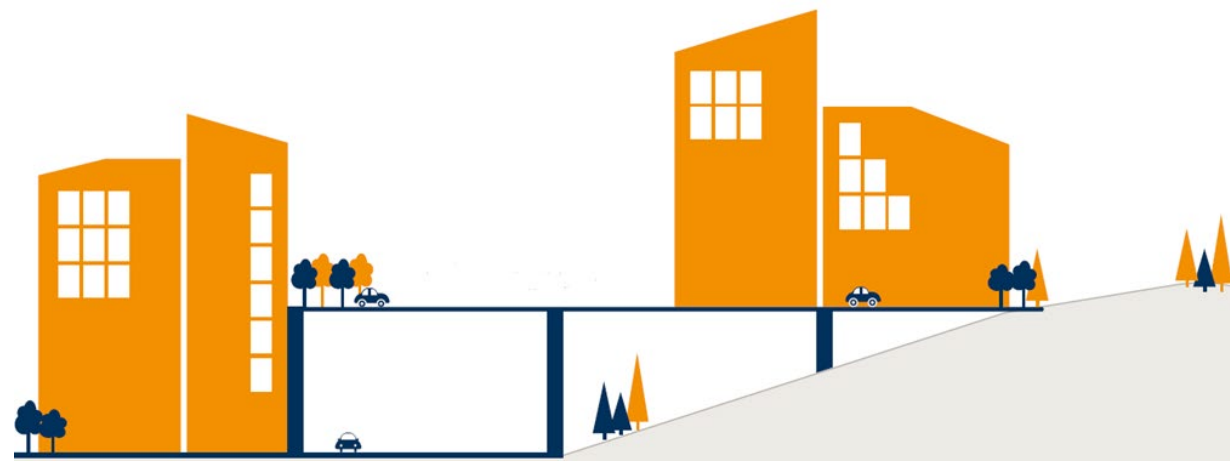


Hensynssone med krav om grunneierfinansiering av infrastrukturen



Målsettinger med nytt lovforslag

- Tilrettelegge regelverket for mer helhetlig områdeutvikling og mer effektiv plangjennomføring. Områdeutviklingsstrategi i stedet for områderegulering og VPOR
- Raskere (bolig)utbygging i større utviklingsområder – bredere tilgang til finansering av infrastruktur og mulighet for å forskuttere for infrastruktur
- Færre konflikter gjennom tidlig og bedre medvirkning fra berørte grunneiere, beboere, næringsdrivende og myndigheter
- Mer rettferdig kostnadsfordeling mellom utbyggerne (flere enn i dag skal dele på kostnadene)
- Unngå gratispassasjerer (der det et problem)
- Unngå dispensasjoner
- Bedre forutsigbarhet for utbyggerne
- Økt rettsikkerhet for utbyggerne



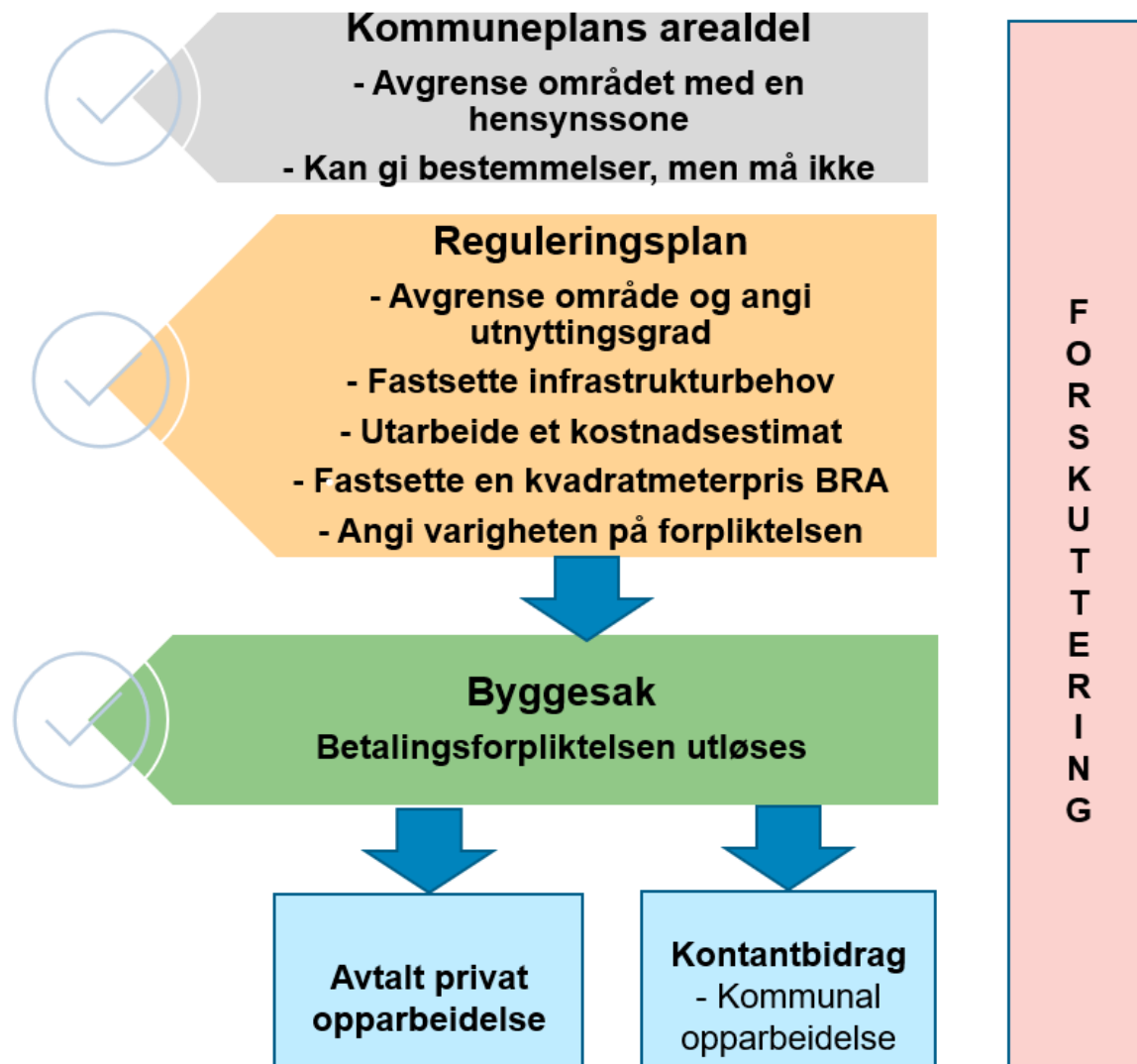
Krav til grunneierfinansiering – nytt kapittel 12 A

- fremgangsmåte

- Det er frivillig å bruke modellen, men hvis den tas i bruk, må kommunen
 - angi virkeområdet for finansieringsordningen i reguleringsplan, og/eller i arealdelen til kommuneplanen, gjennom bruk av en hensynssone i plankartet
 - gjennom bestemmelse til hensynssonen angi hva som er nødvendig infrastruktur for utbyggingen av området
 - 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.
- Kommunen kan
 - Inngå avtale om forskuttering av infrastruktur for å få fortgang i utbyggingen
 - Inngå avtale om realopparbeidelse av infrastruktur (tiltakshaver er da byggherre)

Nytt kapittel 12A – frivillig for kommunen å ta ordningen i bruk

- **Kommunalt planvedtak**
- **Fastsette hensynssone med krav til privat finansiering av infrastruktur som er nødvendig for utbyggingen**
- **Kommunen skal underveis i planarbeidet legge til rette for samarbeid om utbyggingen i hensynssonen**
- **Utbyggerne må betale et fast beløp pr. kvm BRA før de kan få igangsettingstillatelse**
- **Størrelsen på det fastsatte kostnadsbidraget i planen gjelder for inntil fem år av gangen**
- **Kommunen prioriterer og styrer bruken av de innbetalte midlene**
- **Kommunen kan inngå avtale med utbygger om realopparbeidelse og forskuttering av kostnader til**



Innholdet i nytt kapittel 12 A

- **§ 12 A-1. Bruk av hensynssoner med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur i arealplaner**
- **§ 12 A-2. Bestemmelser til hensynssone med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur. Samtykke**
- **§ 12 A-3. Forskuttering til etablering av infrastruktur. Frivillige bidrag**
- **§ 12 A-4. Forhåndsberegning av de samlede estimerte kostnadene for infrastrukturen. Utrekning av kostnadsbidrag mv.**
- **§ 12 A-5. Periodevis oppdatering av de samlede estimerte kostnadene for infrastrukturen. Utrekning av nytt kostnadsbidrag**
- **§ 12 A-6. Forpliktelser i rammetillatelse. Innbetaling av kostnadsbidrag til kommunen. Unntak fra rekkefølgekrav mv.**
- **§ 12 A-7. Kommunens disponering av innbetalte kostnadsbidrag mv.**
- **§ 12 A-8. Avtale om realopparbeidelse av infrastruktur, forkjøpsrett mv.**
- **§ 12 A-9 Endring av hensynssoner med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur**
- **§ 12 A-10. Dispensasjon**
- **§ 12 A-11. Klage**
- **§ 12 A-12. Forskrifter**
- **§ 12 A-13. Flytting av infrastruktur for å frigjøre areal til utbyggingsformål. Dekning av flyttekostnader mv.**

Takk for oppmerksomheten!

magnar.danielsen@kdd.dep.no



Kommunal- og
distriktsdepartementet