

Nytt forutsigbarhetsvedtak for bruk av utbyggingsavtaler i Bergen kommune – Bymiljøetaten ønsker innspill

Om utbyggingsavtaler, forutsigbarhetsvedtak og bakgrunn for høringen

Plan- og bygningslovens kapittel 17 gjelder utbyggingsavtaler. En utbyggingsavtale er i § 17-1 definert som en avtale mellom kommunen og grunneiere eller utbyggere, om utbygging av et område, som har grunnlag i og gjelder gjennomføring av vedtatt arealplan etter plan- og bygningsloven. Videre fastsetter § 17-3 første ledd hva det kan inngås utbyggingsavtale om:

«§ 17-3. Utbyggingsavtalens innhold

En utbyggingsavtale kan inneholde bestemmelser om:

- a. at en grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak*
- b. forskuttering av offentlig infrastruktur som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak*
- c. antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav til bygningers utforming*
- d. at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.»*

Utbyggingsavtaler har blitt benyttet i Bergen kommune siden 2008. Avtalene legger til rette for at byggeklare området kan bygges ut og tas i bruk, i påvente av at forutsetningene for å realisere nødvendige infrastruktur i områdene avklares og håndteres.

Bruk av utbyggingsavtaler krever et eget vedtak på bystyrenivå, jf. plan- og bygningslovens § 17-2. Vedtaket – et såkalt forutsigbarhetsvedtak – skal gi rammene for bruken av utbyggingsavtaler i den enkelte kommune. Bergen kommune sitt gjeldende forutsigbarhetsvedtak er fra 2019, og ble truffet av bystyret i sak 206/19. Gjeldende forutsigbarhetsvedtak med underlag er å finne her: [Prinsippvedtak - Forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler](#)

Plan- og bygningslovens regler om utbyggingsavtaler ble endret med virkning fra 1.7.2025. Lovendringene nødvendiggjør et nytt forutsigbarhetsvedtak i Bergen kommune, fordi endringene gjør vedtaket utdatert og skjerper kravene til kommunens vedtak. Bymiljøetaten har igangsatt dette arbeidet, etter avklaring med Byrådsavdeling for byutvikling.

Ny bestemmelse. Formålet med forutsigbarhetsvedtaket.

Ny bestemmelse om forutsigbarhetsvedtak har følgende ordlyd:

"§ 17-2. Forutsigbarhetsvedtak om bruk av utbyggingsavtale

En utbyggingsavtale skal ha grunnlag i et vedtak fattet av kommunestyret selv. Vedtaket skal angi i hvilke tilfeller utbygging forutsetter en utbyggingsavtale, og synliggjøre kommunens forventninger til avtalen. Vedtaket skal så langt som mulig synliggjøre hvilke områder som omfattes av vedtaket, og hvilke typer tiltak utbyggingsavtalene forventes å gjelde.

Kommunen skal legge til rette for medvirkning fra berørte grupper og interesser for å klarlegge hvilke forutsetninger som skal til for at et område kan bygges ut."

I forarbeidene som ligger til grunn for lovendringene angir Kommunal- og distriktsdepartementet at forutsigbarhetsvedtaket har følgende formål:

«Formålet med vedtaket er å synliggjøre kommunens forutsetninger, og gi grunneier, utbygger og andre mulighet for å ta hensyn til kommunens forutsetninger på et tidlig stadium i prosjektet. Vedtaket skal skape økt forutsigbarhet for utbyggere og grunneiere.»

Som del av pågående arbeid med et nytt forutsigbarhetsvedtak vurderer kommunen blant annet hvilke deler av gjeldende vedtak som bør endres og tydeliggjøres, for å gi forutsigbarheten lovforarbeidene forutsetter. Blant annet vurderer vi om vedtaket har elementer som er unødvendig og/eller gir misvisende informasjon om hva utbyggerne faktisk kan forvente å kunne inngå utbyggingsavtale om.

Ønske om innspill

Har du innspill til innholdet i nytt forutsigbarhetsvedtak for bruk av utbyggingsavtaler i Bergen kommune? I så fall ønsker Bymiljøetaten å få disse tilsendt, for å få bedre grunnlag for kommende anbefaling til nytt forutsigbarhets vedtak.