



## Notat

Til Jakob Næsager

### Københavns Kommunes brug af udbygningsaftaler

Du har den 6. januar 2022 stillet følgende spørgsmål til Økonomiforvaltningen:

"Jeg kan se, at der i december var historier i pressen om Aalborg Kommunes brug af udbygningsaftaler: <https://www.bt.dk/politik/raad-mand-for-skandaleramts-forvaltning-tilbage-efter-fire-dages-sygemelding-jeg-er>

Giver Aalborg Kommunes advokatundersøgelse anledning til ændret brug af udbygningsaftaler i KK?"

#### Økonomiforvaltningens svar

Efter planlovens § 21 b kan kommunalbestyrelsen på opfordring fra en grundejer indgå en udbygningsaftale om fysiske infrastrukturanlæg med grundejeren for områder, der i kommuneplanen er udlagt til blandt andet byzone.

Udbygningsaftaler kan efter planlovens § 21 b, stk. 2 indgås mhp at

1. opnå en højere kvalitet eller standard af den planlagte infrastruktur i et område, eller
2. fremrykke lokalplanlægningen for et område, der i kommuneplanens rammebestemmelser er forudsat lokalplanlagt for bebyggelse, 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 området på betingelse af, at grundejeren kun skal bidrage til at finansiere infrastrukturanlæg, som det ikke påhviler kommunen at etablere.

Baggrunden for udbygningsaftaler er, at 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. Det er ikke hensigten at ændre på, at det er en kommunal opgave at foretage de fornødne investeringer i fysisk infrastruktur ifm. udbygning og byggemodning af et byområde.

10-01-2022

Sagsnummer i F2  
2022 - 294

Dokumentnummer i F2  
770455

Sagsnummer eDoc  
2022-0007363

Sagsbehandler  
Merete Andersen

Det er afgørende, at der er tale om en frivillig aftale, som indgås på opfordring fra en grundejer. Kommunen kan orientere og vejlede om muligheden, men initiativet til indgåelsen af aftalen skal komme fra grundejer.

Økonomiforvaltningen har ansvaret for indgåelsen af kommunens aftaler, herunder forhandling, udarbejdelse af udkast og underskrift af aftaler mv. Udarbejdelsen sker i tæt samspil med Teknik- og Miljøforvaltningen, da aftalerne udarbejdes og vedtages i forbindelse med ny lokalplanlægning. Særligt Vejmyndigheden i Teknik- og Miljøforvaltningen bidrager med teknisk viden om konkrete anlæg og relevant etableringstidspunkt.

Når Borgerrepræsentationen har godkendt en udbygningsaftale, overdrages den videre administration til Teknik- og Miljøforvaltningen, som står for opkrævning af garanti, myndighedsbehandling og afleveringsforretning mv.

Ved opstart af en ny plansag holder Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen et møde mhp. en intern drøftelse af, om en udbygningsaftale kan være relevant i den konkrete sag. Hvis der kan være relevante anlæg, orienterer og vejleder Økonomiforvaltningen herefter grundejer på et efterfølgende møde om planlovens mulighed for at indgå udbygningsaftaler, herunder at der er tale om frivillige aftaler.

Alle udbygningsaftaler er vedlagt en skriftlig opfordring fra grundejer om at indgå en aftale. Aftalens indhold fastlægges i dialog med grundejer med udgangspunkt i en standardskabelon.

Til orientering er Økonomiforvaltningens interne administrationsgrundlag vedrørende udbygningsaftaler vedlagt. Her fremgår det klart, at indgåelse af udbygningsaftaler er frivillige og skal ske på grundejers initiativ.

Det bemærkes, at Økonomiforvaltningens administration af udbygningsaftaler ser ud til at adskille sig fra administrationen i Aalborg og Aarhus ved, at opgaven i Økonomiforvaltningen varetages af en juridisk medarbejder, hvorimod opgaven i Aalborg og Aarhus varetages af den enkelte planlægger.

Endvidere indgås udbygningsaftaler i København hovedsageligt mhp. at opnå en højere kvalitet eller standard (§ 21 b, stk. 1, nr. 1), hvorimod udbygningsaftaler i Aalborg og Aarhus angiveligt ofte indgås i forbindelse med udvidelse af byggemuligheder (§ 21 b, stk. 1, nr. 3).

Efter Økonomiforvaltningens vurdering er kommunens administration af udbygningsaftaler inden for lovgivningens rammer. Undersøgelsen

fra Aalborg og efterfølgende oplysninger om administrationen i Aarhus giver derfor ikke umiddelbart anledning til en ændret brug af udbygningsaftaler.

Økonomiforvaltningen er løbende i dialog andre kommuner om forhold vedrørende byudvikling og vil i den videre dialog med særligt de andre større kommuner sætte fokus på erfaringsudveksling om brugen af udbygningsaftaler.

Det kan i øvrigt oplyses, at Økonomiforvaltningen er ved at arrangere et møde med Horten mhp. en drøftelse af læringspunkter fra undersøgelsen om Aalborg Kommune.

**Videre proces**

Dit spørgsmål og Økonomiforvaltningens svar offentliggøres på kommunens hjemmeside under "Politikerspørgsmål til Økonomiudvalget".

**Bilag**

Notat om proces vedrørende indgåelse af udbygningsaftaler



## Notat

Til Sagen

### Notat om proces vedrørende indgåelse af udbygningsaftaler

12. oktober 2020

Sagsnummer  
2020-0823666

Dokumentnummer  
2020-0823666-1

#### **Baggrund**

Planlovens kapitel 5a giver mulighed for indgåelse af udbygningsaftaler om infrastrukturanlæg mellem kommunen og en grundejer. Det betyder, at grundejer kan tilbyde kommunen at finansiere anlæg af veje, pladser, fortove, broer mv. og at der er skabt en præcis lovgivningsmæssig ramme for indholdet og procedurerne herfor.

Som udgangspunkt er det en kommunal opgave at foretage de fornødne investeringer i forbindelse med udbygning af infrastruktur og byggemodning af et byområde.

Det er ikke hensigten med udbygningsaftaler at ændre på denne pligt for kommunerne til at etablere infrastrukturanlæg, hvis grundejeren ellers er tilfreds og vil vente.

Baggrunden for udbygningsaftaler er derimod, at 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.

Planlovens regler om udbygningsaftaler bygger således på, at grundejeren frivilligt påtager sig at afholde udgifterne.

Planlovens regler vedrørende udbygningsaftaler trådte i kraft 1. juli 2007.

#### **Hvornår kan der indgås en udbygningsaftale?**

Udbygningsaftaler kan kun indgås i 3 tilfælde:

1. Grundejer kan finansiere forbedringer i infrastrukturen
2. Grundejeren kan bidrage/finansiere infrastrukturprojekter, som medfører at udviklingen af et område fremrykkes i kommenplannens rækkefølgeplan

Center for Byudvikling  
Team Planlægning  
Københavns Rådhus,  
Rådhuspladsen 1  
1550 København V

EAN-nummer  
5798009800176

3. Grundejer kan finansiere infrastruktur, som det ikke – aktuelt eller på et senere tidspunkt – ellers ville påhvile kommunen at finansiere

*(for den fulde lovttekst henvises til planlovens § 21b - indsat nederst i nærværende notat)*

Ved udbygningsaftaler indgået med hjemmel i nr. 1 kan grundejeren finansiere forbedringer i infrastrukturen, der sikrer en højere kvalitet eller standard, end de planlagte kommunale løsninger. Det vil f.eks. være muligt, at en grundejer tilbyder at finansiere en særlig god kvalitet af f.eks. en plads (beton, granit etc.), som kommunen f.eks. ikke har planer om at gennemføre eller en særlig standard fx ekstra bredde mv. på fortovet, belysning, bænke mv.

For aftaler indgået med hjemmel i nr. 2 er det muligt for grundejeren at bidrage til infrastruktur, der afhjælper hindringer for udbygningen af det pågældende område. Infrastrukturanlæg kunne i dette tilfælde f.eks. være etablering eller omlægning af overordnede, kommunale vejanlæg, broer samt sporanlæg og stoppesteder til den kollektive transport, som gennemførelsen af et byudviklingsprojekt udløser. Ved aftaler indgået i henhold til planlovens § 21b, stk. 2. nr. 2 (i modsætning til nr. 3) kan grundejeren godt finansiere infrastruktur, som det senere ellers ville påhvile kommunen at finansiere. Denne hjemmel har vi endnu ikke anvendt i kommunen.

Ved udbygningsaftaler indgået med hjemmel i nr. 3 kan grundejeren finansiere infrastrukturprojekter, som hvis de etableres, ændrer, udvider eller på anden vis forbedrer udbygningsmulighederne i området. Grundejer kan alene finansiere infrastruktur, som det ikke aktuelt eller på et senere tidspunkt vil påhvile kommunen at finansiere. Det kan f.eks. være forbedringer af et anlægs kapacitet, når der er en forudsætning for en højere udnyttelse af et område eller en ejendom. Eksempler kan være flytning af en vej, der betyder bedre byggemuligheder for grundejer eller ændret vejbetjening til området, ombygning af kryds etc., så kapaciteten øges mv. og derved ændre forudsætningerne for udnyttelsen af området.

### **Indhold af udbygningsaftaler**

Hjemlen til at indgå udbygningsaftaler giver som oven for nævnt mulighed for indgåelse af frivillige aftaler om udbygning af offentligt tilgængelige infrastrukturanlæg, mellem en kommune og en grundejer. Det betyder, at grundejer bl.a. kan tilbyde kommunen at etablere og finansiere anlæg af f.eks. veje, pladser, fortove, broer, lysregulering af kryds samt begrønning af disse.

Hjemlen til udbygningsaftaler omfatter **alene** aftaler om etablering og udgifter til infrastrukturanlæg, dvs. til udbygning, til færdiggørelse eller til efterbehandling af infrastrukturanlæg og arealer i forbindelse hermed. Bestemmelserne omfatter ikke udgifter til offentlig service og social infrastruktur, der er afledt af udbygningen.

Udbygningsaftaler omfatter således alene muligheden for bidrag til fysiske infrastrukturanlæg som f.eks. etablering af infrastrukturanlæg til veje, vand og afløb inden for det aktuelle planområde ved større byggeprojekter, eller anlæg uden for planområdet som f.eks. omlægning af en vej eller etablering af en broforbindelse til området i det omfang, det har betydning for det aktuelle områdes udbygning. Udbygningsaftaler kan derimod ikke omfatte privat medfinansiering af bygninger og anlæg, som er et led i de offentlige tjenesteydelser, som skal bekostes af det offentlige. Det gælder f.eks. opførelse af skoler, børnehaver og andre institutioner m.v.

### **På grundejers initiativ**

En grundejer, der finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse og benyttelse af en ejendom kan derfor tage initiativ til en aftale om at bidrage til udbygningen af infrastruktur.

Årsagen til, at det er grundejer, der skal tage initiativet til en udbygningsaftale, bunder bl.a. i, at 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 udbygningsaftaler at ændre på denne pligt for kommunerne til at etablere infrastrukturanlæg, hvis grundejeren ellers er tilfreds og vil vente.

Når kommunen indgår aftale med grundejer, vedlægges aftalen en opfordring fra grundejer om at indgå en udbygningsaftale. Opfordringen vedlægges aftalen som **bilag A**.

### **Ansvarsfordeling mellem ØKF og TMF**

Det er ØKF, der har det overordnede ansvar for udbygningsaftalerne, herunder for forhandling af aftalerne, de juridiske aftalevilkår, underskrift af aftalerne mv.

Aftalerne skal vedtages samtidig med lokalplanen og der er derfor et tæt samspil med TMF om aftalerne. TMF bidrager bl.a. med teknisk viden i forhold til infrastruktur, herunder etableringstidspunkter mv.

Når aftalerne er godkendt i Borgerrepræsentationen overdrager ØKF administrationen af aftalerne til TMFs videre administration. TMF følger herefter op på aftalerne, herunder opkræver garantier mv. og myndighedsbehandler detailprojektet, deltager i afleveringsforretningen mv.

ØKF/CBU holder **årligt** et statusmøde med TMF/Vejmyndighed om aftalerne. TMF fremsender forud for møderne skema med angivelse af status.

### **Proces og sagens gang**

- Ved påbegyndelse af ny plansag med en udbygningsaftale, afholdes et internt formøde med TMFs projektleder på lokalplanen samt trafikplanlægger og vejmyndigheden med henblik på drøftelserne af en mulig udbygningsaftale.
  
- Der afholdes møde med grundejer, hvor parterne har en dialog herom og hvor grundejer kan adressere deres ønsker til en aftale
  - Det bemærkes, at aftalen skal ske på opfordring fra grundejer, men KK kan godt vejlede om mulighederne. Grundejer skal vejledes herom på et møde. Opfordringen vedlægges aftalen som bilag A.
  
  - Der kan kun indgås aftale med en eller flere grundejere inden for lokalplanområdet, ikke med fx bygherre. Ejerforhold mv. skal derfor tjekkes i tingbogen før mødet.
  
  - De anlæg, som grundejer ønsker skal indgå i aftalen, skal vurderes nærmere i forhold til bl.a.:
    - Opfylder anlægget planlovens § 21b, ergo er der hjemmel og hvilken bestemmelse anvendes planlovens § 21b, stk. 2, nr. 1, 2 eller 3?
    - Er der tale om et fysisk infrastrukturanlæg? (ikke indgå aftale om social infrastruktur)
    - Opfylder anlægget kravet om at være offentlig tilgængeligt?
    - Der kan alene indgås aftale om anlæg, der er med til at virkeliggøre planlægningen inden for eller uden for planområdet.
    - Hvor skal anlægget placeres og på hvilke matrikler? I den forbindelse skal ejerskab mv. tjekkes, da KK fx ikke kan indgå aftale på 3. mands grund.
    - Såfremt anlægget er beliggende inden for lokalplanområdet, skal det afklares om anlægget i stedet kan knyttes op i lokalplanen som et fællesanlæg eller kræves etableret efter vejloven. I så fald skal det umiddelbart ikke indgå i udbygningsaftalen.
    - Hvem skal eje og drifte anlægget, når det er etableret? Dette afklares sammen med TMF og har betydning for udformningen af aftalen.
    - Hvem skal finansiere og etablere anlægget? I praksis er det som oftest grundejer, der etablerer

og finansiere anlæggene, men det er også muligt, at en grundejer bidrager med procentdel af finansieringen til et større anlæg, som KK skal eje. I den situation skal I være opmærksomme på, at standardaftalen ikke favner denne situation. I det tilfælde skal aftalen omformuleres og det skal afklares om:

- KK har budgetmidler og om KK skal være bygherre på opgave. I så fald obs på fondsmoms
  - Hvis KK ikke har budgetmidler skal aftalen være betinget af at KK finder restfinansiering inden xx. Aftalen skal ligeledes klarlægge entreprisens omfang, bygherre mv. Obs på fondsmoms og indeksering mv.
- På baggrund af parternes dialog udarbejder KK v/CBU et udkast til udbygningsaftale, som sendes til grundejers bemærkninger.
    - Se vedhæftet **standardaftale**, men værd opmærksom på:
      - At CBU er ansvarlig for de juridiske bestemmelser, mens definitionen og beskrivelsen af anlægget sker i samarbejde med TMF.
      - Under baggrund skal den rette hjemmel mv. fremgå ligesom grundejers byggeprojekt defineres.
      - § 1 – selve beskrivelsen af Anlægget skal koordineres med TMF plan-, trafik- og vejfolk. Grundejer udarbejder en principskitse over Anlægget, som skal godkendes af TMF.
      - § 2 – Etableringsfristen er i udgangspunktet "senest samtidig med meddelelse af ibrugtagningstilladelse til grundejers eget byggeprojekt." Kan evt. knyttes op på et delområde eller et byggefelt, alt efter en konkret vurdering i forhold til realiseringen og hensigtsmæssigheden af grundejers ejet byggeprojekt og udbygningsaftalen
      - § 3 – KK stiller krav om dagbod
      - § 4 – Overtagelse af infrastrukturanlægget. Bemærk at formuleringen skal ændres, såfremt KK ikke skal eje anlægget efterfølgende, fx fordi der er tale om en privat fællesvej. Hvis anlægget etableres på grundejers areal og efterfølgende skal overgå til vejarealet, skal dette ligeledes reguleres i aftalen, herunder at grundejer forestår den matrikulære berigtigelse heraf.
      - Bemærk også at KK ikke overtager en momsreguleringsforpligtelse



- § 5 - Krav
  - § 6 – Grundejer skal stille anfordringsgaranti. Alternativt pant på anfordring. Se evt. udbygningsaftalen vedr. **Sydhavnen/Trekantgrunden**, som er vedlagt. Til brug for garantistillelsen indhenter grundejer et estimat på anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger. Estimatet godkendes af TMF/Vejmyndighed.
  - § X – Solidarisk hæftelse skal indføres, såfremt der er flere grundejere. Se fx aftalen om **Sydhavnen/Trekantgrunden**
  - §7 – Misligholdelse – Dansk ret finder anvendelse
  - § 8 – Betingelser – Det bemærkes, at det altid er en betingelse at lokalplanen vedtages samtidig med udbygningsaftalen.
  - § 9 – Udbud – Der foretages en konkret vurdering, idet det har betydning, hvem grundejer er, om KK skal medfinansiere og om vi rammer EU's tærskelsværdi
  - §10 – Udbygningsaftalen kan alene overdrages ved KKs skriftlige accept, idet debitorskifte kræver godkendelse.
  - §§ 11-12 – Er som regel ikke genstand for drøftelse
- Herefter forhandles udkast til udbygningsaftale på plads med grundejer og dennes advokat. Dette sker på et til flere møder. Denne proces kan være langvarig, hvorfor den bør indledes snarest muligt.
  - Aftaleudkast skal godkendes i sin helhed af grundejer og vedlægges sammen med lokalplanforslaget med henblik på offentliggørelse. Husk:
    - At lokalplanredegørelsen skal have et afsnit med om udbygningsaftalen jf. planlovens § 16, stk. 8, herunder om sammenhængen mellem aftalen og lokalplanforslaget. Det er Center for Byudvikling, der er pennefører på denne beskrivelse. Ofte kommer Teknik og Miljøforvaltningen med en tekst, men den skal sikres af Center for Byudvikling v/projektlederen.
    - At der i fællesindstillingen er et at-punkt om, at ØU tager aftalen til efterretning og at den bliver forlagt til godkendelse sammen med den endelige vedtagelse af lokalplanen. Center for Byudvikling er ansvarlig for denne og ikke TMF.
    - I indstillingen skal der indsættes et afsnit om udbygningsaftalen herunder et afsnit om afledte driftsudgifter, hvis KK skal eje anlæggene. Kortlægning af behov for afledt

- drift koordineres mellem TMF, CFØ og CBU. Formuleringen skal derfor sendes til CFØ (Finn Helbo Hansen).
- Aftaleudkastet er vedlagt indstillingen som bilag.
  - at oplyse grundejer om, at aftalen vil blive behandlet på åben dagsorden og dermed er offentlig tilgængelig.
  - At aftaleudkastet offentliggøres i plandata og er nævnt i TMFs offentliggørelsesbrev. Luis adviseres herom i god tid.
- Efter den offentlige høring af lokalplanforslaget, skal aftalen tilrettes og underskrives af grundejer. Det skal i den forbindelse afklares om:
    - Er der indkommet indsigelser, der medfører ændringer i plangrundlaget og i givet fald berører disse ændringer også udbygningsaftale. I så fald skal aftalen tilrettes. Eventuelle forhandlinger herom bør påbegyndes snarest.
    - Såfremt ændringerne medfører supplerende høring jf. planlovens § 27, stk. 2., skal grundejer skriftligt bekræfte, at ændringerne ikke anses om værende væsentlige i forhold til udbygningsaftalens indhold.
    - Ved underskrift skal grundejer vedlægge tegningsudskrift og aftalen skal være underskrevet inden sagen sendes til de politiske udvalg.
    - Aftalen vedlægges fællesindstillingen, som bilag
    - I indstilling skal der være et at-punkt til ØU om godkendelse af aftalen med grundejer, herunder et beskrivende afsnit i selve indstilling. Derudover en controlling af det anslået driftsbehov – kontakt CFØ (Finn Helbo Hansen).
    - KK skal huske at oplyse grundejer om, at aftalen vil blive behandlet på åben dagsorden og dermed er offentlig tilgængelig.
  - Aftalen vedtages i BR sammen med lokalplanens endelige vedtagelse. Herefter sker der følgende:
    - Aftalen underskrives af KK/STP
    - Aftalen bekendtgøres – husk at få indskrevet oplysning i TMFs bekendtgørelsesbrev samt at aftalen indberettes i plandata. Sidstnævnte hjælper Luis med – husk at advisere ham i god tid.
    - Aftalen returneres i underskrevet stand til grundejer og KK oplyser om, at aftalen er godkendt sammen med lokalplanen den XX-2020 og bekendtgjort den XX-2020. Samtidig gøres der opmærksom på, at aftalen er overdraget til TMF v/Vejmyndighedens administration og at de fremadrettet skal kontakte vejmyndigheden.

## **BILAG**

---

Lov om Planlægning

Kapitel 5 a

Aftaler om udbygning af infrastruktur samt betaling for visse kommunepantillæg og lokalplaner

§ 21 b. 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, som skal etableres i eller uden for området for at virkeliggøre planlægningen.

Stk. 4. Oplysning om, at der foreligger et udkast til udbygningsaftale, skal offentliggøres samtidig med offentliggørelsen efter § 24 af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan. Offentliggørelse skal ske i det register, som erhvervsministeren har oprettet i medfør af § 54 b. § 26, stk. 1, finder tilsvarende anvendelse for oplysningerne om udkastet til udbygningsaftale.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsens indgåelse af udbygningsaftalen skal vedtages samtidig med lokalplanens endelige vedtagelse, og oplysning om aftalens indgåelse skal offentligt bekendtgøres. Oplysninger om udbygningsaftalen skal være offentligt tilgængelig. Offentliggørelse skal ske i det register, som erhvervsministeren har oprettet i medfør af § 54 b. § 31, stk. 1, finder tilsvarende anvendelse for udbygningsaftalen.

21 c. På opfordring fra en grundejer kan kommunalbestyrelsen indgå aftale med grundejeren om, at omkostningerne til udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan for udbygningsaftaler, jf. § 21 b, stk. 1-3, afholdes af grundejeren. § 21 b, stk. 4 og 5, finder tilsvarende anvendelse.