



## Til Borgerrepræsentationen

### Notat vedrørende udbygningsaftaler og byudviklingsaftaler

I forbindelse med Økonomiudvalgets behandling den 3. juni 2014 af indstilling vedrørende lokalplanforslag for Kvarteret ved Bella Center med tilhørende kommuneplantillæg og miljøredegørelse (2014-0083521), blev det aftalt at Økonomiforvaltningen, Center for Byudvikling (CBU), udarbejder et notat om udbygningsaftaler og byudviklingsaftaler, herunder hjemlen til at indgå disse aftaler.

#### To aftaletyper

Nærværende notat vil gennemgå hjemlen til at indgå henholdsvis udbygningsaftaler og byudviklingsaftaler. Aftalerne adskiller sig væsentlig fra hinanden, idet udbygningsaftalerne alene omhandler grundejernes etablering og medfinansiering af fysisk infrastruktur, mens byudviklingsaftalerne omhandler andre forhold, hvor der er en kommunal interesse i et byområde, f.eks. forkøbsret til arealer til daginstitutioner og aftaler om midler til grundkapital til almene boliger, transport og energiforsyning mv. Herudover er udbygningsaftaler hjemlet i planloven, mens byudviklingsaftaler ikke er lovregulerede.

## Udbygningsaftaler

### Baggrund for indførelsen af udbygningsaftaler

Med indførelsen af planlovens kap. 5a vedrørende udbygningsaftaler fik man i 2007 en lovhjemmel til at indgå frivillige udbygningsaftaler i forbindelse med udvikling af et område. Årsagen hertil var bl.a. at både grundejere, bygherrer og kommuner havde efterlyst klarere rammer og offentlighed om indgåelse af aftaler om udbygning og finansiering af infrastruktur, idet der allerede i vid udtrækning blev indgået sådanne aftaler.

Indføjelser af bestemmelserne om udbygningsaftaler i planloven havde ikke til formål at begrænse mulighederne i øvrigt for indgåelse af frivillige aftaler mellem private og kommuner om andre forhold, eksempelvis aftaler i forbindelse med modtagelse af gaver til etablering af parker, pladser mv.

I Miljøministeriets udkast af 27. november 2013 til vejledning om bygherres bidrag til udarbejdelse af planer s. 9, er der vedrørende udbygningsaftalerne fremført følgende:

*”Reglerne tilsidesætter ikke de muligheder, kommunen har for indgåelse af aftaler med bygherre eller grundejer, men andre aftaler mellem private og kommuner om finansiering af infrastrukturanlæg mv. sker uden lovgrundlag, og parterne befinder sig derfor i en juridisk*

17-06-2014

Sagsnr.  
2014-0109303

Dokumentnr.  
2014-0109303-1

**Center for Byudvikling,**

Rådhuset, 3. sal, vær. 10  
1599 København V

E-mail  
caa@okf.kk.dk

EAN nummer  
5798009800176

*gråzone, hvor rammerne for indgåelse af aftalerne er præget af uklarhed og manglende offentlighed.”*

### Indhold af udbygningsaftaler

Hjemlen til at indgå udbygningsaftaler giver mulighed for indgåelse af frivillige aftaler om udbygning af offentligt tilgængelige infrastruktur-anlæg, mellem en kommune og en grundejer. Det betyder, at grundejer bl.a. kan tilbyde kommunen at etablere og finansiere anlæg af veje, pladser, fortove, broer mv.

Hjemlen til udbygningsaftaler omfatter alene aftaler om etablering og udgifter til infrastruktur-anlæg, dvs. til udbygning, til færdiggørelse eller til efterbehandling af infrastruktur-anlæg 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 infrastruktur-anlæg som f.eks. etablering af infrastruktur-anlæg 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 infrastruktur-anlæg, hvis grundejeren ellers er tilfreds og vil vente.

## **Byudviklingsaftaler**

### Frivillige aftaler

Planloven § 15, stk. 2 (lokalplankataloget) gør udtømmende op med, hvad der kan optages bestemmelser om i en lokalplan, men begrænser ikke kommunen i at indgå frivillige aftaler i tilslutning til lokalplanen.

En byudviklingsaftale er en frivillig aftale mellem en grundejer og kommunen om udvikling af et område og vedtages af Borgerrepræ-

sentationen. Byudviklingsaftaler er ikke en del af plangrundlaget. Kommunen agerer således ikke som planmyndighed i forbindelse med indgåelsen af byudviklingsaftalerne, men som privat aftalepart.

Aftalerne indgås på ulovbestemt grundlag og skal derfor opfylde kravene i kommunalfuldmagten herunder at der skal være tale om en lovlig kommunal interesse, som kommunen indenfor gældende lovgivning i øvrigt kan varetage. Der er således tale om en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Lovligheden af sådanne aftaler set i forhold til den private aftalepart skal primært vurderes ud fra to hovedhensyn:

For det første, skal der være tale om frivillighed fra grundejerens side.

For det andet, skal der være proportionalitet/balance mellem de forpligtelser som grundejeren i medfør af aftalen påtager sig, og det (økonomiske) udbytte som grundejeren må antages at opnå ved indgåelsen af aftalen.

Aftalerne kan konkret have karakter af hensigtserklæringer eller et mere forpligtende indhold. Afhængig heraf vil tvister kunne indbringes for domstolene.

#### Indhold af byudviklingsaftaler

Byudviklingsaftaler kan som nævnt have meget forskelligt indhold og karakter. Nogle aftaler kan være af mere uformel karakter i stil med hensigtserklæringer, at ”parterne vil arbejde for...”. Andre kan være af mere formel karakter med klart forpligtende indhold og bestemmelser om fx garantistillelse eller tinglysning.

Indholdet af byudviklingsaftalerne kan f.eks. være forkøbsret til arealer til daginstitutioner, midler til almene boliger i området, bestemmelser vedrørende grundejerforeninger eller samarbejde om projekter vedrørende bæredygtighed mv. Hovedformålet med aftalerne er ikke – som i udbygningsaftalerne – at aftale privat medfinansiering af infrastruktur anlæg.

Tidligere byudviklingsaftaler har indeholdt bestemmelser, som havde til formål at koordinere planlægning og investeringer i et område. Således er der flere eksempler på, at både kommune og grundejer har haft en interesse i at afklare, på hvilket tidspunkt og på hvilke betingelser, der skulle etableres daginstitutioner indenfor det pågældende område, og at kommune og grundejer derfor har indgået en byudviklingsaftale herom.

Ligeledes er der eksempler på at både grundejer og kommune har haft en interesse i, at et byudviklingsområde kunne sikre grundkapital til

almene boliger inden for området. I forbindelse med kommunens udbud af grundkapital til almene boliger har Borgerrepræsentationen vedtaget, at et af kriterierne i udbuddet er, at der tildeles grundkapital til f.eks. de nye byudviklingsområder. Grundejer og kommune har på den baggrund indgået en byudviklingsaftale om omfang af boliger, samt tidsfrist for kommunens bevilling af grundkapitalmidler til de pågældende almene boliger.

I begge eksempler har aftalerne således forudsat, at kommunen med forbehold for Borgerrepræsentationens beslutning efterfølgende afsætter midler til hhv. daginstitutioner og grundkapital til almene boliger i budgettet.

#### Offentlighed om indhold af aftaler

Kommunen lægger stor vægt på, at der er offentlighed om aftaleindholdet i byudviklingsaftaler. Byudviklingsaftalerne behandles derfor som udgangspunkt på åben dagsorden.

#### **Byudviklingsaftaler fremover**

For at undgå forveksling af de to aftaletyper vil byudviklingsaftalerne fremadrettet blive benævnt partnerskabsaftaler om udvikling af en ejendom/et område, ligesom der i aftalerne indføres en præambel, hvoraf det fremgår, at der er tale om en frivillig aftale om udvikling af lokalplanområdet.