

NOTAT

UDBYGNINGSAFTALER



4. august 2020
Side 1 af 4

1. Indledning

Teknisk Udvalg har på møde de 13. juni 2020 anmodet om et notat om de retlige rammer for indholdet af udbygningsaftaler.

2. Sammenfatning

- det er en kommunal opgave at investere i den fornødne infrastruktur, men der kan i visse situationer indgås udbygningsaftaler i forbindelse med ny planlægning
- lovhjemlen for udbygningsaftaler er planlovens § 21b
- der kan i Aarhus Kommune kun indgås udbygningsaftaler, hvis 1) grundejeren ønsker infrastrukturanlæg af en særlig kvalitet, eller 2) hvis grundejeren ønsker ændrede eller udvidede byggemuligheder, OG bebyggelsen/anvendelsen udløser behov for ny infrastruktur.
- udbygningsaftaler kan kun omfatte fysiske infrastrukturanlæg – ikke social infrastruktur
- infrastrukturanlægget i udbygningsaftalen skal have en nær sammenhæng med det projekt, der lokalplanlægges for.
- en udbygningsaftale skal være frivillig for begge parter, men kommunen må gerne vejlede.

3. Planlovens § 21b

Det er en kommunal opgave at foretage de fornødne investeringer i forbindelse med udbygning af infrastruktur i et område.

Med udbygningsaftaler er det imidlertid muligt for en grundejer at tage initiativ til en aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur - hvis grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelsen af en ejendom.

Lovhjemlen for at indgå udbygningsaftaler findes i planlovens § 21b, og det følger af stk. 1 – 3 at:

§ 21 b. På opfordring fra en grundejer kan kommunalbestyrelsen indgå en udbygningsaftale med grundejeren for områder, der i kommuneplanen er ud-

TEKNIK OG MILJØ

Rådmandssekretariatet
Aarhus Kommune

Rådmandssekretariatet

Rådhuset
Postboks 36
8100 Aarhus C

Telefon: 89 40 20 00
Direkte telefon: 41 87 24 38

E-mail:
post@mtm.aarhus.dk
Direkte e-mail:
mele@aarhus.dk
www.aarhus.dk

Sag: 20/064540-1
Sagsbehandler:
Mette Leth-Espensen



lagt til byzone eller sommerhusområde, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 1, samt for områder i landzone.

4. august 2020
Side 2 af 4

Stk. 2. Udbyningsaftaler 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 infrastrukturen, som det ikke vil påhvile kommunen at etablere.*

Stk. 3. Udbyningsaftalen 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.

Det ses altså af bestemmelsen, at udbyningsaftaler kan indgås i tre typer byudviklingssituationer:

a) Højere kvalitet i et infrastrukturanlæg.

Grundejeren ønsker at forbedre kvaliteten af infrastruktur i eller uden for lokalplanområdet til over det kommunale "standardniveau". Det kunne f.eks. være indretning, forskønnelse og/eller begrønning af veje, torve, pladser, parker, grønne områder og andre byrum i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet. Gevinsten for den private grundejer vil være, at en udbyningsaftale med ovennævnte elementer får en positiv betydning for byggeprojektets værdi. Altså at bygherren forventer lettere at kunne sælge ejerlejlighederne eller måske endda sælge til en højere pris, hvis der er udsigt til et smukt torv, en park, allé træer mv.

b) Fremrykning i fht. kommuneplanens rækkefølgebestemmelser

Ikke relevant, idet kommuneplanen i Aarhus Kommune ikke indeholder rækkefølgebestemmelser.

c) Ny planlægning med udvidede/ændrede byggemuligheder

Grundejeren ønsker en lokalplan med mulighed for en mere intensiv anvendelse end kommuneplanrammen egentlig giver mulighed for, hvilket medfører behov for infrastrukturanlæg.

Dette kan være tilfældet, hvis en grundejer og en kommune indgår en udbyningsaftale om flytning af et kommunalt vejareal, fordi grundejerens ejendom derved kan bebygges mere hensigtsmæssigt. Der vil også kunne indgås en udbyningsaftale, hvis en mere intensiv bebyggelse af et område end oprindeligt forudsat betyder, at der skal ske ombygning af et



vejkryds eller etableres en rundkørsel mv. for at håndtere den øgede trafikmængde.

4. august 2020
Side 3 af 4

Planlovens § 21b om udbygningsaftaler ændrer således ikke på, at det er Aarhus Kommunes ansvar at forsyne med infrastruktur. Det er derfor kun indgås udbygningsaftaler i de tilfælde, hvor grundejeren selv ønsker, enten at infrastrukturanlæggene skal være af en særlig kvalitet, eller at der er tale om en lokalplan med ændrede eller udvidede byggemuligheder (dvs. udover den eksisterende kommuneplanramme), hvilket udløser behov for ny infrastruktur.

Planlovens bestemmelser om udbygningsaftaler omfatter kun fysisk infrastruktur i modsætning til social infrastruktur, f.eks. skoler og børnehaver. Ligeledes er det et krav, at der skal være offentlig adgang til infrastrukturanlægget.

4. Eksempler på forhold, der kan indgås udbygningsaftale om

Begrebet fysisk infrastruktur skal forstås i en meget bred forstand. Lovforarbejderne nævner en række eksempler på fysiske infrastrukturanlæg, der kan indgås udbygningsaftaler om.

- Etablering eller omlægning af kommunale vejanlæg, broer samt sporarealer, stoppesteder til kollektiv transport, som gennemførelse af det lokalplanlagte område udløser ved bebyggelse,
- Etablering og opgradering af adgangsveje til området, interne veje og (cykel)stier, fortove, parkeringsanlæg, samt gadeudstyr f.eks. belysning og bænke.
- Etablering, opgradering eller omlægning af forsyningsnet til el, tele, bredbånd og andre forsyningskabler, antenner, master, vand og varme
- Etablering af kanaler og andre vandområder, eller opfyldning og etablering af kaj- og havneanlæg
- Etablering og opgradering af områder for ophold, rekreation og fritidsaktiviteter i form af parker, torve og pladser og andre rekreative anlæg.

5. Udbygningsaftaler skal være planlægningsmæssigt begrundede

Det er et grundlæggende krav i forhold til indholdet af udbygningsaftaler, at udbygningsaftalen skal være planlægningsmæssigt begrundet, altså at der er tilstrækkelig planlægningsmæssig sammenhæng mellem lokalplanen og den infrastruktur, der bidrages til.

NOTAT

UDBYGNINGSAFTALER



Med andre ord: Infrastrukturanlægget i udbygningsaftalen skal have en nær sammenhæng med det projekt, der lokalplanlægges for, f.eks. kunne afhjælpe et behov for nyt infrastrukturanlæg, som er udløst af lokalplanen.

4. august 2020
Side 4 af 4

Med andre ord: Hvis Tivoli ønsker, at kommunen lokalplanlægger for et nyt koncerthus i Tivoli, men ikke har plads til at anlægge det fornødne antal parkeringspladser på egen grund, kan kommunen enten afvise at lave en ny lokalplan, (idet der allerede er en lokalplan i overensstemmelse med kommuneplanrammen), eller kommunen kan fremme lokalplanen og i den forbindelse indgå en udbygningsaftale med Tivoli, om at Tivoli etablerer parkeringspladser på nærliggende arealer. Det vil være en forudsætning, at de kommende parkeringspladser etableres så tæt på Tivoli, at de rent faktisk bidrager til at løse det øgede parkeringsbehov.

Man kan ikke indgå udbygningsaftaler om infrastrukturanlæg, der ikke har sammenhæng med byggeriet/anvendelsen i lokalplanområdet. f.eks. fordi det ligger for langt fra lokalplanområdet. Man kan heller ikke indgå udbygningsaftaler om at betale ind til eksempelvis en parkeringsfond eller begrønningsfond.

6. Udbygningsaftaler skal være frivillige

Kommunen kan ikke pålægge en grundejer at indgå en udbygningsaftale, da det fremgår af lovens ordlyd, at aftalen skal indgås på grundejerens initiativ og altså være frivillig for grundejeren.

Hvis grundejeren ikke tilbyder at indgå en udbygningsaftale om nødvendige infrastrukturanlæg, har kommunen mulighed for at afvise at udarbejde kommuneplantillæg og lokalplan for de øgede/ændrede byggemuligheder. Grundejer må da "nøjes" med en lokalplan i overensstemmelse med den eksisterende kommuneplanramme, hvor den eksisterende infrastruktur er tilstrækkelig.

Kravet om frivillighed er dog ikke til hinder for, at kommunen – som led i den forvaltningsretlige vejledningspligt – kan oplyse grundejeren om reglerne for udbygningsaftaler samt vejlede om mulighederne for at indgå udbygningsaftaler.

Kravene om frivillighed og om planmæssig sammenhæng med projektet har til formål at undgå, at der opstår magtfordrejning i forbindelse med indgåelse af udbygningsaftalerne.