

Vigtige pointer om frivillige udbygningsaftaler

Hvornår

1. En frivillig udbygningsaftale kan indgås med henblik på at:
 - a. Opnå en højere kvalitet eller standard af den planlagte infrastruktur i et område.
 - b. 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.
 - c. *(ikke relevant for Aarhus Kommune da vi pt. ikke arbejder med rækkefølgebestemmelser i kommuneplanen)* Fremrykke lokalplanlægningen for et område, der i kommuneplanens rammebestemmelser er forudsat lokalplanlagt for bebyggelse, herunder byomdannelse, men hvor lokalplanlægningen vil være i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.
2. Aftalerne indgås altid frivilligt og på bygherres opfordring og ønske.
3. Som planlæggere kan vi gøre opmærksom på muligheden for frivillige udbygningsaftaler, men aldrig kræve dem. Der er ikke tale om en forhandling, men en dialog med bygherrer derom.
 - a. Som planlæggere gør vi tidligt i afklaringsfasen bygherrer opmærksom på muligheden.
4. En frivillig udbygningsaftale er først endelig når byrådet har tiltrådt den. Indholdet af aftalen kan også først siges afklaret i afslutningen af afklaringsfasen når projektet er fastlagt - med det in mente at ændrer projektet sig markant derefter, skal aftalen genbesøges.

Om hvad

5. Dialogen er relevant når bygherrer ønsker et projekt der går ud over kommuneplanens rammer eller ønsker en anden kvalitet i den offentlige infrastruktur. Her bliver det relevant at vurderer om projektet afstedkommer øget behov for nye infrastruktur løsninger eller om kommunen ønsker det foreslåede kvalitetsløft.
 - a. Der er bygherre der laver en konsekvens vurdering af sit projekt. Og mobilitet kan stille krav om etableringen af anlæg i forhold til hvordan et projekt foreslås fra bygherres side. Mobilitet skal kunne redegøre/dokumentere sagligt for fx den øgede belastning af trafikale anlæg.
 - b. Infrastruktur er defineret i ordets bredeste forstand og inkluderer fx også parker og legepladser.

Bygherres muligheder

6. Ønsker bygherrer projektet som et projekt der går ud over kommuneplanens rammer, vil det, afhængigt af vurderingen fra Mobilitet, være nødvendigt med en frivillig udbygningsaftale.

- a. Det står bygherrer frit for at vælge at planlægge for et projekt der ligger indenfor kommuneplanens rammer. Og det er muligheden såfremt bygherrer ikke ønsker at indgå en frivillig udbygningsaftale.

Baggrund

7. Frivillige Udbygningsaftaler volder særlige udfordringer, fordi en udbygningsaftale ikke dækkes af de gængse regler for lokalplaner eller er omfattet af byggesagsbehandlingen. En frivillig udbygningsaftale er ikke en myndighedsopgave.
8. En frivillig udbygningsaftale er en privat aftale imellem kommunen og en grundejer/udvikler om betaling og etablering af infrastrukturanlæg. Den frivillige udbygningsaftale indgås samtidig med en lokalplan – men er ikke en del af lokalplanen.
 - a. En frivillig udbygningsaftale skal derfor kunne holde som en privat aftale i sig selv. Det er den frivillige udbygningsaftale, som skal indeholde bestemmelser om hvem der udfører hvilke anlæg og hvornår – samt bestemmelser om hvem der skal betale og hvad der sker hvis aftalen misligholdes.
 - b. Kommunen skal derfor holde sig til kontrakten når arbejdet skal sikres udført.
9. Det er typisk ikke muligt at koble lokalplanen og den frivillige udbygningsaftalen f.eks. ved at forudsætte, at der ikke gives ibrugtagningstilladelse til et byggeri før udbygningsaftalen er opfyldt.
 - a. Mange dele af en traditionel frivillig udbygningsaftale kræver heller ikke byggetilladelse, så Byggeri skal ikke ansøges før arbejdet igangsættes.
 - b. Det er derfor ikke en del af byggesagsbehandlingen at holde øje med om en frivillig udbygningsaftale bliver overholdt – og MTM kan ikke f.eks. holde en byggetilladelse eller en ibrugtagningstilladelse tilbage.
 - c. Der kan dog være dele af indholdet af en udbygningsaftale, som er en betingelse for ibrugtagning, f.eks. en vejtilslutning, men andre dele af udbygningsaftalen (vejtræer, belysning, lysregulering etc., forhold udenfor grunden/lokalplanens afgrænsning) er ikke en del af byggesagsbehandlingen.