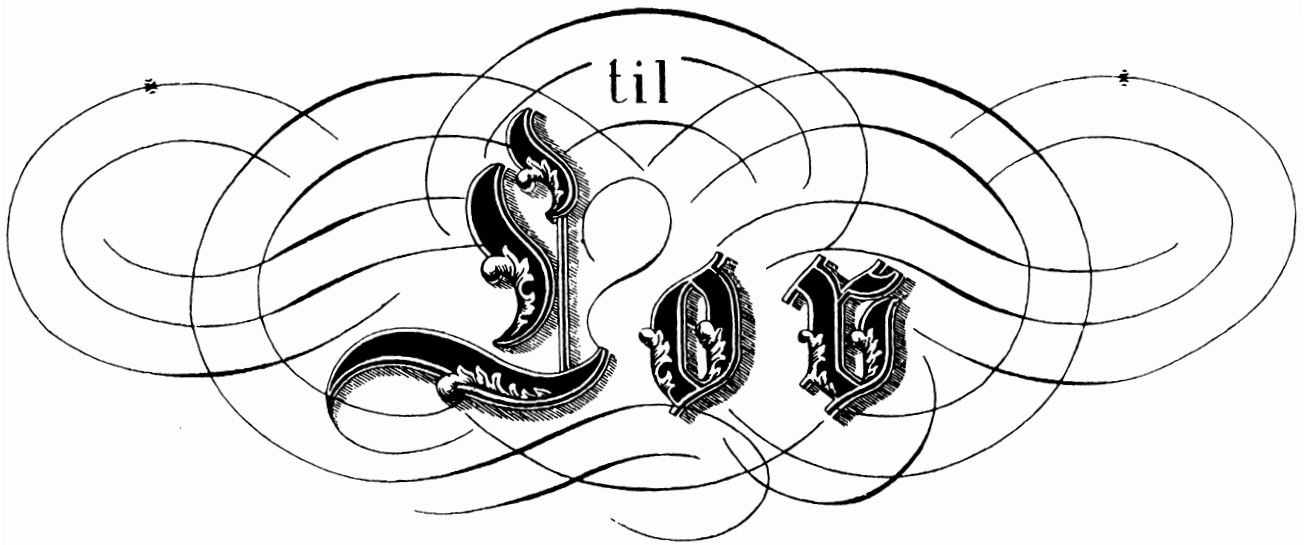


Vedtak



**om endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova
(nye virkemidler ved fortetting og transformasjon, grunneierfinansiering
av infrastruktur mv.)**

I

I lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling gjøres følgende endringer:

§ 1-3 andre ledd skal lyde:

For anlegg for overføring eller omforming av elektrisk energi som nevnt i energiloven § 3-1 tredje ledd gjelder bare kapittel 2 og 14 og § 12 A-13.

§ 4-2 første ledd skal lyde:

Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området, jf. også § 11-8 a femte ledd.

§ 6-4 tredje ledd andre punktum skal lyde:

Dette gjelder ikke for konsesjon til *vindkraft- og solkraftanlegg* på land etter energiloven § 3-1.

§ 11-8 første ledd andre punktum skal lyde:

Hensyn og forhold som inngår i *tredje* ledd bokstav a til f, kan markeres i arealdelen som hensynssoner med tilhørende retningslinjer og bestemmelser.

§ 11-8 tredje ledd bokstav a skal lyde:

- a. Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko.

Det kan gis bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for *tiltak eller virksomheter*, jf. § 1-6, innenfor sonen.

§ 11-8 tredje ledd bokstav b skal lyde:

- b. Sone med særlige krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur.

Det kan gis bestemmelser om krav til infrastruktur i et utbyggingsområde *etter § 11-9 nr. 3, og om omfang, utforming, funksjons- og kvalitetskrav, standardnivå, avstand til midtlinje i veg og byggegrenser, samt forbud mot eller påbud om bestemte løsninger.*

§ 11-8 tredje ledd bokstav e skal lyde:

- e. Sone som gjelder felles planlegging for flere eiendommer, *fortetting, omforming og fornyelse og bruk av særskilte gjennomføringsvirkemidler.*

Ved bruk av denne hensynssonen gjelder § 11-8 a.

Ny § 11-8 a skal lyde:

§ 11-8 a *Utarbeiding av plan som gjelder felles planlegging for flere eiendommer, fortetting, omforming og fornyelse mv.*

Til hensynssoner som nevnt i § 11-8 tredje ledd bokstav e kan kommunen gi bestemmelser om krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder om særlige samarbeids- eller eierformer samt fortetting,

omforming og fornyelse, og krav til infrastruktur som nevnt i § 11-8 tredje ledd bokstav b.

Kommunen kan gi retningslinjer til hensynssoner som nevnt i § 11-8 tredje ledd bokstav e, blant annet om forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, og om samordning internt i kommunen og med statlige eller regionale myndigheter.

Kommunen kan fastsette en strategi for utviklingen av området som omfatter hensynssoner etter § 11-8 tredje ledd bokstav e. Strategien skal omtale de målene, rammene og hensynene som skal være retningsgivende for den etterfølgende planleggingen og utbyggingen av området. Forslaget til strategi skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Fristen for å gi uttalelse skal være minst seks uker. Når strategien er fastsatt, skal kommunen gjøre den tilgjengelig på internett. Før kommunen gjør vesentlige endringer i strategien, skal berørte myndigheter, grunneierne og festerne av eiendommer, og andre berørte, på en hensiktsmessig måte gis anledning til å uttale seg.

Før kommunen fastsetter hensynssoner etter § 11-8 tredje ledd bokstav e, skal den legge til rette for at planen kan gjennomføres effektivt. Kommunen skal aktivt legge til rette for samarbeid om planforslaget med berørte grunneiere, festere, utbyggere, statlige og regionale myndigheter, beboere og virksomheter i området og andre interesserte. Berørte offentlige organer skal aktivt bidra til effektive samordningsprosesser med kommunen. Planarbeid etter dette leddet skal tilpasses planens omfang, kompleksitet og plannivå.

Innspill i samarbeids- og medvirkningsprosessen skal dokumenteres, behandles og besvares på en måte som gjør etterprøving mulig. Det skal redegjøres særskilt for hvordan det er tilrettelagt for planens gjennomføring i planbeskrivelsen etter § 4-2 første ledd eller etter saksframlegget til kommunestyret etter § 11-14 andre ledd eller § 12-12 første ledd.

§ 11-9 nr. 3 skal lyde:

3. krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning, avløp, avrenning, *avfallssystem*, veg og annen transport i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak, herunder forbud mot eller påbud om slike løsninger, og krav til det enkelte anlegg, jf. § 18-1. Det kan også gis bestemmelse om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse, jf. § 27-5,

§ 11-9 nr. 5 skal lyde:

5. *tomtestørrelse*, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, par-

kering, frikjøp av parkeringsplasser etter § 28-7 og oppdeling av boenheter til hybler,

§ 11-14 andre ledd skal lyde:

Av saksframlegget skal det framgå hvordan virkningene av planen og innkomne uttalelser til planforslaget har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt ved vedtaket, *jf. § 11-8 a femte ledd*. Det skal også framgå hvordan planen ivaretar nasjonale og regionale hensyn.

§ 12-1 tredje ledd femte punktum skal lyde:

Fjerde punktum gjelder ikke for mindre konsekvenspliktige endringer innenfor et eksisterende vindkraftanlegg som er bygget ut i medhold av konsesjon gitt før 1. juli 2023, med mindre kommunen bestemmer at det likevel skal gjennomføres en områderegulering.

Nåværende femte og sjette punktum blir sjette og nytt sjuende punktum.

§ 12-6 første ledd skal lyde:

De *hensynene og restriksjonene* som er fastsatt gjennom hensynssoner til kommuneplanens arealdel, *jf. §§ 11-8, 11-8 a og 11-10*, skal legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplan. Hensynssoner kan videreføres i reguleringsplan eller innarbeides i arealformål og bestemmelser som ivaretar formålet med hensynssonen. *Hensynssoner etter § 12 A-1 i kommuneplanens arealdel skal alltid videreføres i reguleringsplan.*

§ 12-7 nr. 1 skal lyde:

1. grad av utnytting, utforming, herunder estetiske krav, *eiendomsinndeling* og bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet,

§ 12-11 nytt andre ledd skal lyde:

Fristen i første ledd gjelder ikke for forslag til reguleringsplaner som krever beregning av kostnadsbidrag etter § 12 A-4.

§ 12-12 første ledd andre punktum skal lyde:

Av saksframlegget skal det framgå hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt, *jf. også § 11-8 a femte ledd*.

§ 12-14 tredje ledd andre punktum skal lyde:

Ved avslag på et forslag til endring av en reguleringsplan gjelder § 12-11 tilsvarende.

Nåværende andre punktum blir nytt tredje punktum.

Nytt kapittel 12 A skal lyde:

Kapittel 12 A. Krav om grunneierfinansiering av infrastruktur mv.

§ 12 A-1 *Bruk av hensynssoner med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur i arealplaner*

Kommunen kan i arealplaner som nevnt i §§ 11-5, 12-2 og 12-3 fastsette hensynssoner med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur. For slike hensynssoner gjelder følgende:

- a. Tiltakshavere plikter å betale et kostnadsbidrag til kommunen samtidig med at det søkes om igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav a, d og n innenfor hensynssonen. Kostnadsbidraget skal finansiere infrastruktur kommunen har gitt bestemmelse om etter § 12 A-2 første ledd bokstav a. Infrastrukturen skal være kostnadsberegnet, og størrelsen på kostnadsbidraget skal være kunngjort, før det kan kreves kostnadsbidrag fra tiltakshavere, *jf. § 12 A-4*. En grunneier eller utbygger kan inngå avtale med kommunen om realopparbeidelse av infrastruktur, som helt eller delvis trer i stedet for å betale kostnadsbidrag.
- b. Plikten til å betale kostnadsbidrag gjelder i 30 år fra hensynssonen ble kunngjort første gang, med mindre kommunen har gitt bestemmelse til hensynssonen om en kortere varighet, *jf. § 12 A-2 første ledd bokstav e*.
- c. Plikten til å betale kostnadsbidrag bortfaller når all infrastruktur er sikret etablert gjennom innbetalte kostnadsbidrag eller avtaler om opparbeidelse etter § 12 A-9, eller når hensynssonen oppheves.
- d. Krav om særskilt rekkefølge for kommunal, fylkeskommunal og statlig infrastruktur som er nødvendig for utbyggingen, og krav om at utbygging av et område krever at nærmere angitt infrastruktur er tilstrekkelig etablert, gjelder ikke for tiltakshavere som har betalt kostnadsbidrag etter bokstav a. Kommunen kan fastsette unntak fra dette i bestemmelser etter § 12 A-2 første ledd bokstav g.
- e. Det kan ikke inngås utbyggingsavtaler etter kapittel 17 for utbygging innenfor hensynssoner etter paragrafen her, med mindre noe annet følger av forskrift fastsatt med hjemmel i § 12 A-12 bokstav l. Reglene om opparbeidelsesplikt og refusjon etter kapittel 18 gjelder ikke for infrastruktur som det er gitt bestemmelse om etter § 12 A-2 første ledd bokstav a.
- f. Kommunen kan ikke fastsette nye forpliktelser etter dette kapitlet for tiltak som har fått rammetillatelse.

I en overordnet plan kan kommunen gi bestemmelser etter § 12 A-2 første ledd bokstav a og b om infrastruktur ut fra hva det er rimelig grunn til å anta at blir nødvendig å etablere i området. Størrelsen på kostnadsbidraget per kvadratmeter bruksareal (BRA) som gjelder for utbyggingen, skal være lik i alle planer og for all utbygging som ligger innenfor hensynssonen i overordnet plan. Dersom kommunen gir bestemmelser til hensynssonen i overordnet plan, skal bestemmelsene gjelde for alle senere planer innenfor hensynssonen, med mindre kommunen gir avvikende bestemmelser i etterfølgende planer. Hensynssonen kan fastsettes i en detaljregulering selv om sonen ikke tidligere er fastsatt i en overordnet plan.

Bestemmelsene i § 11-8 a andre til femte ledd gjelder tilsvarende for planarbeid etter dette kapittelet.

§ 12 A-2 Bestemmelser til hensynssone med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur m.m.

Kommunen kan i nødvendig utstrekning gi bestemmelser til hensynssoner etter § 12 A-1, som følger:

- a. Det kan gis bestemmelse om ny infrastruktur, eller utvidelse, oppgradering, ombygging, flytting eller riving av eksisterende infrastruktur, som helt eller delvis skal finansieres av grunneierne og utbyggerne innenfor hensynssonen, og som er nødvendig for utbyggingen innenfor hensynssonen.
- b. Det kan gis bestemmelse til infrastruktur som nevnt i bokstav a om omfang, utforming, funksjons- og kvalitetskrav, standardnivå, avstand til midtlinje på veg, byggegrenser, krav om særskilt rekkefølge for infrastruktur eller at infrastrukturen skal være tilstrekkelig etablert før utbygging kan finne sted, samt forbud mot eller påbud om bestemte løsnin-ger.
- c. Det kan gis bestemmelse om at en nærmere angitt infrastruktur som nevnt i bestemmelse etter bokstav a helt eller delvis skal bekostes av grunneieren eller utbyggeren selv.
- d. Det kan gis bestemmelse om tiltak etter § 20-1 første ledd bokstav a, d og n som det ikke skal betales kostnadsbidrag for.
- e. Det kan gis bestemmelse om at plikten til grunneierfinansiering av infrastrukturen skal gjelde for kortere tid enn 30 år.
- f. Det kan gis bestemmelse om justering av kostnadsbidraget med grunnlag i relevante byggekostnadsindekser fram til betaling skjer.
- g. Det kan gis bestemmelse om at betaling av kostnadsbidrag fra grunneiere eller utbyggere ikke skal anses som en hel eller delvis oppfyllelse av rekkefølgekrav for kommunal, fylkeskommunal eller statlig

infrastruktur som gjelder for utbygging av eiendommen, jf. § 12 A-1 første ledd bokstav d.

- h. Det kan gis bestemmelse om merverdiavgift.

Kommunen kan gi bestemmelse etter første ledd om fylkeskommunal eller statlig infrastruktur dersom vedkommende myndighet samtykker.

Kommunen kan gi bestemmelser etter første ledd om sosial infrastruktur som nevnt i § 17-3 andre ledd dersom departementet, etter søknad fra kommunen, samtykker. Departementet kan bare gi slikt samtykke dersom vesentlige samfunnsmessige interesser tilsier det, berørte departementer eller fylkeskommuner har gitt sin tilslutning, og spørsmålet har vært forelagt berørte grunneiere eller festere for uttalelse. Departementet kan sette villkår for samtykket for å ivareta samfunnsmessige interesser og andre interesser.

Når det er gitt samtykke etter andre eller tredje ledd til statlig eller fylkeskommunal infrastruktur, eller sosial infrastruktur som nevnt i § 17-3 andre ledd, gjelder bestemmelsene i dette kapittelet tilsvarende. Kommunen skal ha ansvaret for å administrere finansieringsordningen i de tilfellene statlig eller fylkeskommunal infrastruktur er omfattet av ordningen.

§ 12 A-3 Forskuttering av utgifter til etablering av infrastruktur, frivillige bidrag

Kommunen og fylkeskommunen kan forskuttere kostnadsbidrag til etablering av infrastruktur når det er gitt bestemmelser til en hensynssone etter § 12 A-2 første ledd bokstav a.

Grunneiere og utbyggere kan inngå avtaler med kommunen, fylkeskommunen eller statlig myndighet om forskuttering av kostnadsbidrag til etablering av infrastruktur når det er gitt bestemmelse som nevnt i første ledd. Slike avtaler kan omhandle rekkefølgen på etablering av infrastruktur og realopparbeidelse av infrastruktur. Avtalene skal inneholde en tilbakebetalingsplan som ikke kan strekke seg ut over ti år fra avtaletidspunktet.

Den som forskutterer etter andre ledd, kan kreve å få dekket nødvendige finansieringskostnader og renteutgifter.

Det kan forskutteres også for infrastruktur som ikke er forhåndsregnet etter § 12 A-4.

Innbetalte forskudd skal disponeres av kommunen i samsvar med § 12 A-8.

Kommunen kan inngå avtaler med grunneiere og utbyggere som ønsker å betale et større kostnadsbidrag til kommunen enn det som ellers gjelder for utbyggingen innenfor hensynssonen. Slike avtaler kan kun gjelde infrastruktur som nevnt i bestemmelse etter § 12 A-2 første ledd bokstav a. Andre ledd andre punktum og

fjerde og femte ledd gjelder tilsvarende. Slike avtaler krever samtykke fra departementet. Departementet kan stille vilkår for samtykke, og det kan bare gis samtykke når viktige samfunnsmessige interesser tilsier det.

§ 12 A-4 Forhåndsregning av de samlede estimerte kostnadene for infrastrukturen, utregning av kostnadsbidrag mv.

Størrelsen på kostnadsbidraget skal settes til et beløp per kvadratmeter bruksareal (BRA). Kostnadsbidraget skal beregnes ut fra de samlede estimerte kostnadene for infrastrukturen, delt på forventet antall kvadratmeter bruksareal (BRA) som kommunen finner sannsynlig at vil bli utbygd i den perioden betalingsforpliktelsen skal vare. Det skal gjøres fradrag for kommunens, fylkeskommunens eller statlig myndighets eventuelle andel av kostnadene til infrastrukturen og for frivillige bidrag etter § 12 A-3 sjette ledd.

For infrastruktur utenfor hensynssonen skal kostnadene som inngår i beregningsgrunnlaget etter tredje ledd, stå i forhold til den forventede bruken og nytten av tiltaket. Kommunen skal fastsette andelen i prosent av de estimerte kostnadene for hele eller deler av infrastrukturen, eller som et fast beløp.

Følgende skal inngå i beregningen av de samlede estimerte kostnadene etter første og andre ledd:

- a. kostnader til etablering av nødvendig infrastruktur innenfor og utenfor hensynssonen
- b. kostnader til grunnnerv
- c. kommunens kostnader til å planlegge og gjennomføre grunneierfinansiering av infrastruktur i et utbyggingsområde etter dette kapitlet, som ikke skal overskride selvkost
- d. kostnader til sakkyndig bistand som nevnt i fjerde ledd
- e. finansieringskostnader og renteutgifter som nevnt i § 12 A-3 tredje ledd og renteutgifter som nevnt i § 12 A-8 andre ledd
- f. merverdiavgift som det ikke oppnås fradragsrett eller kompensasjon for.

Kommunen skal engasjere en uavhengig sakkyndig til å utføre beregningen av de samlede estimerte kostnadene for infrastrukturen, med mindre de berørte grunneierne og utbyggerne samtykker i en annen fremgangsmåte. Det kan unnlates å bruke sakkyndig når det anses åpenbart unødvendig. Kommunen kan gjøre de endringene og tilpasningene i den sakkyndiges beregninger som den finner nødvendig for å unngå fare for fremtidig finansiell over- eller underdekning, jf. § 12 A-8 sjette og sjuende ledd.

Beregningene etter første til fjerde ledd baseres på alminnelig aksepterte metoder for usikkerhetsanalyser.

Kostnader til grunnnerv skal beregnes ut fra prinsippene i ekspropriasjonserstatningslova. Beregningene kan utsettes til etter at planforslaget har vært på høring.

§ 12 A-5 Fastsettelse av kostnadsbidragets størrelse, begrensninger i kostnadsbidragets størrelse mv.

Kostnadsbidragets størrelse skal fastsettes av kommunen og kunngjøres etter reglene som gjelder for vedkommende plantype, jf. § 11-15 andre ledd og § 12-12 femte ledd. Den fagkyndiges estimer, kommunens eventuelle endringer og tilpasninger i disse og utregningen av kostnadsbidraget skal være åpne for innsyn. Kostnadsbidragets størrelse skal framgå av et dokument som følger planen, og kommunen skal holde dette dokumentet oppdatert i samsvar med § 12 A-5 og gjøre det tilgjengelig på internett.

Kommunen skal ha beregnet og godkjent de samlede estimerte kostnadene for infrastrukturen, samt utregnet og kunngjort kostnadsbidragets størrelse, senest tre år etter at hensynssonen med krav til grunneierfinansiering er fastsatt i overordnet arealplan. Oversettes fristen, kan ikke kommunen kreve kostnader til forskuttert infrastruktur dekket av grunneiere eller utbyggere lenger tilbake i tid enn tre år. For detaljregulering skal kostnadsbidragets størrelse kunngjøres samtidig med kunngjøringen av planen, jf. § 12-12 femte ledd.

Kostnadsbidraget skal legges til grunn fra det tidspunktet det er kunngjort, med mindre kommunen bestemmer at det skal gjelde fra et senere tidspunkt. Kommunen skal på hensiktsmessig måte underrette berørte grunneiere, festere og offentlige organer om kostnadsbidragets størrelse.

De samlede kostnadsbidragene som grunneierne og utbyggerne skal betale til finansiering av infrastrukturen, skal ikke være urimelig tyngende i forhold til den forventede bruken og nytten av infrastrukturen. Det skal ved vurderingen tas hensyn til bidragene fra kommunen, fylkeskommunen eller statlig myndighet til gjennomføringen av planen.

§ 12 A-6 Periodevis oppdatering av de samlede estimerte kostnadene for infrastrukturen og av nytt kostnadsbidrag

Kommunen skal hvert femte år oppdatere beregningsgrunnlaget for de samlede estimerte kostnadene for infrastruktur og utregne et nytt kostnadsbidrag, med mindre den finner det åpenbart unødvendig. Oppdateringen kan gjøres oftere dersom kommunen anser det nødvendig for å unngå fare for finansiell over- eller underdekning av kostnadene til gjenstående infrastruktur, jf. § 12 A-8 sjette og sjuende ledd. Femårsfristen skal regnes fra tidspunktet for kunngjøringen av kostnadsbidraget.

Bestemmelsene i § 12 A-4 og § 12 A-5 gjelder tilsvarende ved oppdateringer etter første ledd. Dersom det ikke foreligger ny kunnskap som tilsier ny beregning av estimerte kostnader, kan oppdateringen avgrenses til indeksregulering.

Ved beregning av kostnadsbidraget for den nye perioden skal det tas hensyn til innbetalte kostnadsbidrag og et eventuelt over- eller underskudd som skyldes at kostnadene til infrastrukturen som ble etablert i foregående periode, avviker fra det som ble lagt til grunn ved beregningen av kostnadsbidraget for perioden.

§ 12 A-7 Forpliktelser som gjelder ved ramme- og igangsettingstillatelse mv.

Før det sendes søknad om rammetillatelse, skal tiltakshaveren ha avklart med kommunen hvilke forpliktelser som gjelder for tiltaket etter bestemmelser gitt i eller i medhold av dette kapitlet. Beskrivelsen av forpliktelsene skal vedlegges tiltakshaverens søknad om rammetillatelse. Forpliktelsene skal framgå av rammetillatelsen.

For varige bruksendringer, midlertidige bruksendringer ut over to år og hovedombygging skal det bare betales kostnadsbidrag så langt tiltaket kan føre til økt bruk eller nytte av infrastruktur som det er gitt bestemmelse om etter § 12 A-2 første ledd bokstav a.

Tiltakshaveren kan ikke få igangsettingstillatelse før det dokumenteres at korrekt kostnadsbidrag er innbetalt. Det skal ikke betales kostnadsbidrag for igangsettingstillatelser som kun gjelder riving.

Kommunen kan etter søknad gjøre unntak i rammetillatelse fra bestemmelser om særskilt rekkefølge på infrastruktur, eller at infrastrukturen skal være tilstrekkelig etablert før utbyggingen kan gjennomføres. Unntak fra krav som gjelder fylkeskommunal eller statlig infrastruktur, krever samtykke fra berørt myndighet.

Faller en rammetillatelse bort, bortfaller også plikten til å betale kostnadsbidrag. Tilsvarende gjelder ved endring av rammetillatelse, så langt endringen får betydning for kostnadsbidragets størrelse.

Dersom tiltaket innstilles, skal tiltakshaveren bare få tilbakebetalt innbetalte kostnadsbidrag dersom kommunen etter en samlet vurdering finner det ubetenkelig. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på om det er fare for fremtidig finansiell underdekning av infrastruktur tilknyttet hensynssonen. En avtalt plikt til realopparbeidelse av infrastruktur faller bare bort så langt det er regulert i avtalen, jf. § 12 A-9.

§ 12 A-8 Kommunens bruk av innbetalte kostnadsbidrag mv.

Kommunen kan bare bruke forskutterte midler og innbetalte kostnadsbidrag til å dekke kostnader til etablering av infrastruktur som det er gitt bestemmelse om etter § 12 A-2 første ledd bokstav a.

Infrastrukturen som kostnadsbidragene skal dekke, kan opparbeides av kommunen selv eller etter avtale av en annen offentlig myndighet, grunneier, utbygger eller annen virksomhet, jf. § 12 A-9.

Kommunen kan ved vurderingen av rekkefølgen på infrastrukturetableringer eller krav som gjelder tilstrekkelig etablering av infrastruktur før utbyggingen kan igangsettes, ta hensyn til grunneiere eller utbyggere som har bidratt med forskutterte midler til infrastruktur etter § 12 A-3, eller som inngår avtale om realopparbeidelse av infrastruktur etter § 12 A-9.

Kommunen skal føre oversikt over innbetalte kostnadsbidrag, forskutterte bidrag, kostnader til opparbeidet infrastruktur, kostnader som gjelder kommunens eget arbeid med finansieringsordningen, påløpte finansierings- og rentekostnader samt refusjon av merverdiavgift som kommunen har mottatt etter opparbeidelsen av infrastruktur. Oversikten skal oppdateres minst en gang i året og gjøres tilgjengelig på internett.

Kommunen skal sørge for at infrastruktur som er finansiert med kostnadsbidrag fra grunneiere og utbyggere, er etablert senest tre år etter at plikten til grunneierfinansiering av infrastruktur opphører, jf. § 12 A-1 første ledd bokstav b og § 12 A-2 første ledd bokstav e.

Når en hensynssone med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur opphører, skal kommunen dekke kostnadene til opparbeidelse av infrastruktur som ikke fullt ut er finansiert av kostnadsbidrag.

Dersom det gjenstår innbetalte kostnadsbidrag som ikke er brukt på infrastrukturetablering når plikten til grunneierfinansiering av infrastruktur opphører, skal kommunen sørge for at midlene kommer området innenfor hensynssonen til gode.

§ 12 A-9 Avtale om realopparbeidelse av infrastruktur mv.

Kommunen, fylkeskommunen og statlige myndigheter kan inngå avtale med tiltakshaver om opparbeidelse av infrastruktur som det er gitt bestemmelse om etter § 12 A-2 første ledd bokstav a. For slike avtaler gjelder følgende:

- a. Det kan avtales at grunneier eller utbygger skal oppfylle hele eller deler av egen betalingsforpliktelse

etter § 12 A-1 første ledd bokstav a gjennom realopparbeidelse av infrastruktur.

- b. Avtalen skal inngås til fastpris og bygge på beregningene som ligger til grunn for utregningen av kostnadsbidraget etter § 12 A-4, justert etter eventuelle byggekostnadsindekser, jf. § 12 A-2 første ledd bokstav f. Kommunen kan unnlate å inngå avtale om fastpris for hele eller deler av opparbeidelsen når tungtveiende grunner taler for det.
- c. Den økonomiske verdien på opparbeidelsen skal, så langt den er kjent, framgå av avtalen.
- d. Hvis den økonomiske verdien på opparbeidelsen overstiger betalingsforpliktelsen som framgår av rammetillatelsen, skal det overskytende beløpet anses som forskuttering av kostnader til infrastruktur og følge reglene i § 12 A-3, med mindre noe annet er avtalt om et eventuelt etteroppgjør etter bokstav b.
- e. Avtalen kan også omhandle andre forhold av betydning for å besørge realopparbeidelse av infrastruktur.

En tiltakshaver som oppfyller hele eller deler av sin forpliktelse til å betale kostnadsbidrag etter § 12 A-1 første ledd bokstav a gjennom realopparbeidelse av infrastruktur, kan kreve å få dekket nødvendige renteutgifter som skyldes at merverdiavgift refunderes over tid. Rentekostnadene skal beregnes ut fra summen av ikke-fradragsberettiget merverdiavgift på kostnadene til infrastrukturen, fratrukket beløpene som tiltakshaveren til enhver tid har mottatt fra mottakeren av infrastrukturen.

Kommunen og tiltakshaver kan inngå avtale om forhold som nevnt i § 17-3 første ledd bokstav c og d.

§ 12 A-10 Endring av hensynssoner med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur mv.

Kommunestyret kan endre hensynssoner med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur og bestemmelser.

Før kommunestyret treffer vedtak om endring, skal berørte myndigheter, grunneierne og festerne av eiendommer innenfor sonen og andre berørte på hensiktsmessig måte gis anledning til å uttale seg. Dette gjelder ikke for mindre endringer i bestemmelser som gjelder infrastruktur som nevnt i bestemmelser etter § 12 A-2 første ledd bokstav a og b, med mindre endringen fører til en vesentlig økning i kostnadsbidraget som gjelder for utbyggingen innenfor hensynssonen.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endring som nevnt i første ledd.

Vedtak etter første ledd som gjelder infrastruktur som nevnt i § 12 A-2 andre og tredje ledd, krever samtykke fra berørt myndighet.

Kommunen skal på hensiktsmessig måte underrette berørte grunneiere, festere og offentlige organer om vedtak etter første ledd.

§ 12 A-11 Klage

Følgende avgjørelser etter dette kapittelet kan påklages:

- a. beregningen av kostnadsbidragets størrelse og senere oppdateringer av kostnadsbidraget og om dette er urimelig tyngende, jf. § 12 A-4, § 12 A-5 og § 12 A-6.
- b. avslag på tilbakebetaling av kostnadsbidrag etter § 12 A-7 femte ledd.

§ 1-9 andre ledd gjelder tilsvarende for klager etter første ledd. Forhold etter første ledd bokstav a kan ikke påklages dersom de er endelig fastsatt i en overordnet plan og senere videreføres til en ny reguleringsplan uten endringer. Kostnadsbidragets størrelse skal bare prøves av klageinstansen én gang, men kan prøves på nytt hver gang det blir endret, jf. § 12 A-6 første ledd.

Avtaler kan ikke påklages.

§ 12 A-12 Forskrifter

Departementet kan gi forskrift om

- a. utforming av hensynssoner med krav om grunneierfinansiering, jf. § 12 A-1
- b. utforming av rekkefølgekrav for infrastruktur, krav om at infrastruktur skal være tilstrekkelig etablert før utbygging kan finne sted, og unntak fra slike krav, jf. §§ 12 A-1, 12 A-2 og 12 A-7
- c. hvilken infrastruktur det kan gis bestemmelser om, og krav til beskrivelser, kvalitetsnivå, saksbehandlingsregler for samtykke fra fylkeskommune eller staten, bestemmelser om merverdiavgift som det ikke gis fradragsrett eller kompensasjon for, og rentekompensasjon mv.
- d. forskuttering av kostnadsbidrag og infrastruktur, utforming av tilbakebetalingsplan for forskuttede midler og avtaler om rekkefølge på infrastruktur, dekning av finansieringskostnader, renteutgifter og -satser og frivillig bidrag, jf. § 12 A-3
- e. forhåndsberegningen av de samlede estimerte kostnadene for infrastruktur og utregningen av kostnadsbidrag, bruk av byggekostnadsindekser og sakkyndige, tidsfrister, beregning av kostnadsbidrag som gjelder bruksendring eller hovedombygging, kriterier som kan inngå i vurderingen av hva

som er urimelig tyngende, og bruk og nytte av infrastrukturen, jf. § 12 A-5

- f. periodevis oppdatering av de samlede estimerte kostnadene for infrastruktur, hva som kan regnes som fremtidig fare for finansiell over- eller underdekning av kostnader, og beregning av over- eller underskudd etter etablering av infrastruktur, jf. § 12 A-6 første ledd
- g. hvilke forpliktelser som skal framgå av rammetillatelsen, andre tidspunkter for innbetaling av kostnadsbidrag enn når det gis igangsettingstillatelse, kommunens kontroll av dokumentasjon, adgang til å kreve sikkerhetsstillelse, endring og bortfall av forpliktelser, jf. § 12 A-7
- h. begrensninger i kommunens disponering av innbetalte kostnadsbidrag og forskutterte midler, krav til dokumentasjon, tidsfrister, håndtering av manglende kostnadsdekning og anvendelse av innbetalte kostnadsbidrag som ikke blir brukt til infrastruktur-etablering, jf. § 12 A-8
- i. innholdet i avtaler mellom kommunen og tiltakshaver om opparbeidelse av infrastruktur, hva som kan regnes som fastpris og uforutsette utgifter, unntak fra bruk av fastpris, utregning av etteroppgjør og kompensasjon for rentekostnader tilknyttet merverdiavgift, jf. § 12 A-9
- j. utfyllende regler om endring av hensynssone og bestemmelser med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur og hva som kan regnes som mindre endring, jf. § 11-17, § 12-14 og § 12 A-10
- k. frister for kommunens behandling av reguleringsplaner med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur, jf. § 12-11
- l. i hvilke situasjoner bruk av utbyggingsavtaler etter kapittel 17 er tillatt i stedet for, eller i kombinasjon med, hensynssone med krav om grunneierfinansiering etter dette kapitlet, jf. § 12-1 første ledd bokstav e.

§ 12 A-13 Hensynssoner for flytting av infrastruktur, finansiering av flytting mv.

Kommunen kan i arealplaner som nevnt i §§ 11-5, 12-2 og 12-3 fastsette hensynssoner med krav om flytting av infrastruktur for å frigjøre areal til utbyggingsformål. Det skal samtidig gis bestemmelser til hensynssonen om at grunneiere eller utbyggere innenfor hensynssonen kan betale til kommunen eller eieren av infrastrukturen et kostnadsbidrag som helt eller delvis skal finansiere flyttingen. Kommunen skal også gi nødvendige bestemmelser til sonen som nevnt i § 12 A-2 første ledd bokstav a og b.

Eieren av infrastrukturen må gi samtykke til flytting og bestemmelser som nevnt i første ledd.

Eieren av infrastrukturen skal ha ansvaret for flyttingen, med mindre det avtales at kommunen skal ha det. Den som har ansvaret for flyttingen, skal forhånds- beregne de samlede kostnadene for dette. Forhånds- beregningen skal omfatte alle kostnadene til flytting av infrastrukturen, som planlegging, gjennomføring og idriftsetting av anlegg. Eierens og kommunens administrative kostnader til arbeidet med flytting kan tas med. Kostnadene skal ikke overskride selvkost.

Kommunen kan inngå avtaler med grunneiere, utbyggere og eieren av infrastrukturen om innbetaling av kostnadsbidrag, forskuttering og sikkerhetsstillelse, sluttoppgjør og andre forhold av betydning for flytting av infrastruktur.

Bestemmelsene i § 12 A-2 andre ledd og § 12 A-10 gjelder tilsvarende for hensynssoner etter denne paragrafen.

Departementet kan gi forskrift om flytting av infrastruktur etter denne paragrafen.

Ny § 16-5 a skal lyde:

§ 16-5 a Ekspropriasjon til gjennomføring av infrastrukturtiltak i hensynssoner med krav om grunneierfinansiering mv.

Grunneiere eller festere innenfor en hensynssone fastsatt etter § 12 A-1 kan etter samtykke fra kommunestyret foreta ekspropriasjon til gjennomføring av infrastrukturtiltak som er omfattet av krav om grunneierfinansiering etter § 12 A-2 første ledd bokstav a og c.

Ekspropriasjon etter første ledd kan bare foretas dersom det foreligger samtykke fra kommunestyret innen ti år etter at reguleringsplanen er kunngjort etter § 12-12 femte ledd.

Kostnadene til ekspropriasjon etter paragrafen her skal tas med i utregningen av kostnadsbidraget som gjelder for grunneierfinansiering, jf. § 12 A-4 tredje ledd bokstav b.

§ 17-1 skal lyde:

§ 17-1 Adgangen til å inngå utbyggingsavtale

Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneiere eller utbyggere om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne loven, og som gjelder gjennomføring av *kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan*.

Kommunen kan ikke kreve at det skal inngås utbyggingsavtale.

Kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale for et område før *kommuneplanens arealdel eller reguleringsplanen for utbyggingen* er vedtatt.

§ 17-2 skal lyde:

§ 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.

§ 17-3 skal lyde:

§ 17-3 *Utbyggingsavtalens innhold*

En utbyggingsavtale kan inneholde bestemmelser om:

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

Det kan ikke avtales at en grunneier eller utbygger helt eller delvis skal bekoste, forskuttede, gi lån til eller på annen måte finansiere sosial infrastruktur som skoler, barnehager, sykehjem eller tilsvarende tjenester som det offentlige etter lov skal skaffe til veie.

En utbyggingsavtale kan ikke gjelde infrastrukturtiltak som er tilstrekkelig etablert i samsvar med kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, eller der etableringen er sikret. Det samme gjelder kostnader til drift av infrastrukturen og generelle løpende utgifter knyttet til utbygging.

§ 17-4 skal lyde:

§ 17-4 *Grunneiers eller utbyggers bidrag til infrastruktur*

Grunneiers eller utbyggers bidrag etter § 17-3 første ledd bokstav a skal stå i et rimelig forhold til utbyggings art og omfang og den belastningen den aktuelle utbyggingen påfører infrastrukturen. Det kan tas hensyn til kommunens bidrag til gjennomføring av arealplanen og forpliktelser etter avtalen.

Grunneiers eller utbyggers endelige kostnad ved forskuttering av offentlig infrastruktur etter § 17-3 første ledd bokstav b skal ikke overstige rammene i første ledd.

§ 17-5 skal lyde:

§ 17-5 *Samtykke til å fravike reglene*

Departementet kan etter søknad gi samtykke til å fravike reglene i § 17-3 og § 17-4 dersom samfunnsmessige interesser tilsier det og grunneieren eller utbyggeren er enig.

§ 17-6 skal lyde:

§ 17-6 *Saksbehandling, offentlighet og klage*

Kommunen skal:

- kunngjøre oppstarten av forhandlinger om utbyggingsavtale*
- legge ut et fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader*
- kunngjøre en inngått utbyggingsavtale.*

Første ledd gjelder tilsvarende ved endringer i en inngått utbyggingsavtale, med mindre endringene er uvesentlige.

For utbyggingsavtale hvor den private partens forpliktelser etter § 17-3 første ledd bokstav a i all hovedsak omfattes av § 18-1 og § 18-2, kan kommunen unnta fra kravene i første og andre ledd, § 17-1 tredje ledd og § 17-2.

En utbyggingsavtale kan ikke påklages.

§ 17-7 skal lyde:

§ 17-7 *Forskrifter*

Departementet kan gi forskrift om krav til inngåelsen av utbyggingsavtaler, typer av tiltak som kan omfattes eller ikke omfattes, omfanget av bidrag som kan avtales, hvordan vilkårene i loven skal anvendes og hvordan avtalevilkårene skal gjennomføres.

Ny § 18-13 skal lyde:

§ 18-13 *Infrastruktur med krav om grunneierfinansiering*

Det kan ikke kreves opparbeidelse eller refusjon etter bestemmelsene i dette kapittelet for infrastruktur med krav om grunneierfinansiering etter kapittel 12 A.

Overskriften til § 19-1 skal lyde:

§ 19-1 *Adgang til å gi dispensasjon*

§ 19-1 nytt andre ledd skal lyde:

Det kan ikke dispenseres fra bestemmelsene i kapittel 12 A, bestemmelsene i kapittel 17 eller saksbehandlingsregler.

§ 19-2 andre ledd skal lyde:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

§ 20-1 første ledd bokstav m skal lyde:

m. opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn ti år, *eller matrikkelomforming, arealoverføring, endring av festegrunn eller andre endringer av grenser for matrikkelenheter, jf. matrikkellova, unntatt endringer som bare omfatter eierseksjoner*

§ 20-4 første ledd bokstav d skal lyde:

d. opprettelse av ny grunneiendom og andre tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m

§ 20-5 tredje og fjerde ledd skal lyde:

Søknad og tillatelse er heller ikke nødvendig for tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav j når tiltaket ikke skal stå lengre enn to måneder.

Søknad og tillatelse er heller ikke nødvendig for tiltak som nevnt i § 20-1 bokstav m når

- a. tiltaket skjer som ledd i jordskifte i samsvar med en rettslig bindende plan
- b. tiltaket skjer etter krav som nevnt i matrikkellova § 9 første ledd bokstav g
- c. eksisterende matrikkelenhet registrert som offentlig veg skal deles i forbindelse med at ansvaret for administrasjonen av offentlige veier skal endres mellom staten, et statlig utbyggingsselskap for veg, fylkeskommunen eller kommunen
- d. tiltaket behandles som en grensejustering eller sammenslåing etter matrikkellova.

Nåværende fjerde og femte ledd blir femte og nytt sjette ledd.

§ 21-2 sjette ledd skal lyde:

De som er nevnt i matrikkellova § 9, med de begrensningene som følger av matrikkellova § 12 femte ledd, § 15 andre ledd og § 15 a fjerde ledd, kan søke om tillatelse til å opprette ny grunneiendom og andre tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m. Søknaden skal angi hvordan matrikkelenhetene ønskes utformet, og angi de aktuelle grenseforløpene med nødvendig klarhet og nøyaktighet. Søknaden skal også vise hvordan nye matrikkelenheter og endrede grenser på en hensiktsmessig måte kan gå inn i en fremtidig utnytting av området, herunder også hvordan krav til tomtestørrelse, fellesareal og plassering av bebyggelsen kan oppfylles.

§ 21-4 sjuende ledd skal lyde:

Kommunen kan i en tillatelse om opprettelse eller endring av eiendom angi i hvilket omfang det ved matrikkelføringen kan gjøres tilpasninger i nye eller endrede grenser ut over eventuelle tilpasninger som følger av min-

dre avvik fastsatt etter matrikkellova § 33 tredje ledd tredje punktum. Ved søknad om opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, kan kommunen sette som vilkår for tillatelsen at festeretten skal gjelde for et særskilt avgrenset areal, eller at enheten blir opprettet som grunneiendom.

§ 26-1 første punktum skal lyde:

Opprettelse av ny grunneiendom og andre tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan, eller på en måte som ikke kan matrikkelføres etter matrikkellova.

§ 33-1 skal lyde:

§ 33-1 Gebyr

Kommunestyret selv kan gi forskrift om gebyr til kommunen for

- a. behandling av søknader om tillatelse, utferdigelse av kart og attester og for annet arbeid som det etter denne loven eller forskrift påhviler kommunen å utføre
- b. dekning av utgifter etter kulturminneloven § 10 for gjennomføring av undersøkelser etter kulturminneloven § 9 på eiendommen til den som har anmodet kommunen om å regulere
- c. behandling av private planforslag etter § 12-11 frem til kommunen har avgjort om forslaget skal fremmes
- d. behandling av områderegulering for konsesjonspliktige vindkraftanlegg som nevnt i § 12-1 tredje ledd
- e. utgifter til nødvendig bruk av sakkyndig bistand under tilsyn
- f. behandling av søknader om samtykke til ekspropriasjon etter § 16-5 a.

Gebyret skal ikke være høyere enn de nødvendige kostnadene kommunen har med slike saker. Det skal framgå av forskriften hvor mye av gebyret som skal dekke utgiftene til tilsyn. Tiltakshaveren kan selv sørge for de nødvendige utredningene.

Eieren skal betale gebyr for kostnadene for behandling av søknad om driftstillatelse og for driftskontroll til vedkommende myndighet. Gebyrer for driftskontroll kan helt eller delvis dekkes av årsavgiften.

Kommunen kan ikke kreve gebyr for kostnader som nevnt i § 12 A-4 andre ledd bokstav c.

I følgende bestemmelser skal «grav- og urnelunder» endres til «gravplasser»:

§ 11-7 andre ledd nr. 1, § 12-5 andre ledd nr. 1, § 13-3 andre ledd, § 15-1 og § 15-2 første ledd.

II

I lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedomsregistrering gjøres følgende endringer:

§ 6 første ledd bokstav d skal lyde:

- d. opplysningar om *matrikkelomforming*, arealoverføring, endring av grenser for festegrunn, grensejustering og klarlegging av eksisterande grense, eller

§ 10 andre ledd skal lyde:

Ei ny matrikkeleining kan berre opprettast når det er klart kva for matrikkeleining eller matrikkeleiningar den nye eininga blir utskilt frå eller oppretta på. Dette gjeld ikkje ved oppretting av ny grunneigedom, anleggseigedom eller festegrunn i samsvar med § 9 første ledd bokstav b til h.

Ny § 15 a skal lyde:

§ 15 a *Matrikkelomforming*

Ved matrikkelomforming kan det opprettast nye grunneigedommar og nye anleggseigedommar, og grensene mellom eksisterande grunneigedommar og anleggseigedommar kan endrast. Før ei slik matrikkelomforming kan matrikkelførast, skal det vere gitt løyve som for oppretting av ei ny matrikkeleining, og liggje føre nødvendige fråsegner om overdraging av eigedomsrett, pantefråfall og konsesjonar for alt areal som blir overført mellom matrikkeleiningar.

Ei matrikkelomforming kan krevjast av dei som er nemnde i § 9 første ledd bokstav a til f. Matrikkelomformingar som omfattar umatrikulerte einingar, kan berre skje i saker som er kravde etter § 9 første ledd bokstav f, og berre samtidig med at einingane blir matrikulerte. Kravet skal innehalde samtykke frå dei som har grunnboksheimel som eigar eller festar av dei matrikkeleininingane som omforminga får verknad for, og dei som har andre tinglyste rettar som omforminga får verknad for.

Departementet kan gi forskrift om matrikkelomforming.

§ 24 første ledd skal lyde:

Så snart *ei* oppretting av ny matrikkeleining, *matrikkelomforming*, samanslåing, endring av festegrunn eller eigarseksjon eller arealoverføring er ført i matrikkelen, skal kommunen sende melding om dette til tinglysing. *Kommunen skal* likevel ikkje sende meldinga før eventuelle klager over *vedtak om løyve etter plan- og bygningsloven § 20-2 eller vedtak etter eierseksjonsloven § 13 er avgjorde.*

§ 26 tredje ledd andre punktum skal lyde:

Kommunen kan likevel rette slike opplysningar når det blir dokumentert at opplysningane er feil, og dette kjem av feil i registreringa eller i vedlikehaldet av matrikkelen, *eller når det følgjer av forskrift gitt i medhald av § 17 andre ledd at slike opplysningar kan klarleggjast utan oppmålingsforretning.*

§ 33 tredje ledd første punktum skal lyde:

I ei forretning som gjeld oppretting av ei ny matrikkeleining *eller anna endring av eigedom som krev kommunalt løyve etter plan- og bygningsloven*, skal dei nye grensene merkjast i marka i samsvar med løyvet.

§ 34 fjerde ledd skal lyde:

Reglane om merking og måling gjeld tilsvarande for arealoverføring, *endring av festegrunn, matrikkelomforming*, grensejustering og klarlegging av eksisterande grense.

§ 41 første ledd tredje punktum skal lyde:

Tilsvarande gjeld for andre måleoppgåver som blir utførde på oppdrag av stat, statsforetak, *fylkeskommune* eller kommune, eller under rettleiing av kommunen eller staten sitt geodetiske fagorgan.

III

Loven gjelder fra den tiden Kongen bestemmer. Kongen kan sette i kraft de enkelte bestemmelsene til forskjellig tid.

Departementet kan gi nærmere overgangsbestemmelser.

Oslo, den 16. juni 2025

president