



SAKSUTREDNING

Arkivreferanse: 2026/373-5

Saksbehandler:
Anna G. Raanaa Evjen

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
2026/45	08.09.2026	Formannskapet
2026/44	14.09.2026	Kommunestyret

Forutsigbarhetsvedtak om bruk av utbyggingsavtaler, plan- og bygningslovens kapittel 17

1. GANGS BEHANDLING

Vedlegg

1. Forslag til forutsigbarhetsvedtak, behandling i Sel formannskap 09.06.2026

Saksutredning

Plan- og bygningsloven (pbl.) kapittel 17 gir kommunen adgang til å inngå utbyggingsavtaler med grunneiere og utbyggere om gjennomføring av arealplaner.

Utbyggingsavtaler

Plan- og bygningsloven består av flere deler bl.a.

- ✓ Andre del: Plandel som fastsetter regler for samfunnsutvikling og arealbruk
- ✓ Fjerde del: Byggesaksdel som styrer vegen fra byggesak til ferdigattest og
- ✓ Tredje del: Gjennomføring som bygger bro og knytter andre og fjerde delen sammen, og som bl.a. inneholder kapittel 17, utbyggingsavtaler.

Plandelen åpner for en fastsatt bebyggelse og angir krav til utbygging, planbestemmelser som bl.a. rekkefølgebestemmelser som sperrer for gjennomføring av utbygging inntil nærmere angitt infrastrukturtiltak eller samfunnstjenester er etablert. Utbyggingsavtaler bidrar til at rekkefølgekravene blir oppfylt, slik at regulert utbyggingen kan gjennomføres. En utbyggingsavtale er en juridisk bindende avtale som konkretiserer hvilke tiltak som skal gjennomføres (kostnads- og ansvarsfordeling, kommunal overtakelse av infrastruktur mv.).

Bruk av utbyggingsavtaler er regulert i [Plan- og bygningslovens kapittel 17, Utbyggingsavtaler](#).

Pbl. § 17-1, adgangen til å inngå utbyggingsavtale, sier at

"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."

Gjennomføring av en vedtatt arealplan er frivillig. Inngåelse av utbyggingsavtale er også frivillig.

- ✓ Planmyndighet kan ikke sette planbestemmelser med krav om utbyggingsavtale, men vedta rekkefølgebestemmelser om at f.eks. va-anlegg, veg, grøntområder må være etablert før utbygging eller brukstillatelse.
- ✓ En utbyggingsavtale er et «gjennomføringsverktøy» som bidrar til at rekkefølgekravene blir oppfylt.
- ✓ Det er økende behov for koordinert utvikling av infrastruktur, tydeligere avklaringer av ansvar og kostnader, håndtering av utbygging i flere trinn og med flere aktører. Dette gjelder særlig innen teknisk infrastruktur som vann- og avløpssystemer, veg og overvannshåndtering.
- ✓ Utbyggingsavtaler kan ikke inngås før en arealplan er vedtatt, men forhandlingene kan gå parallelt med en arealplanprosess.
- ✓ Kommunestyret kan i samme møtet vedta arealplan og en utbyggingsavtale.
- ✓ Utbyggingsavtale kan bli inngått som ledd i søknad om byggetillatelse.

Krav om forutsigbarhetsvedtak før utbyggingsavtaler kan inngås

Før utbyggingsavtaler inngås må det være vedtatt et forutsigbarhetsvedtak etter plan- og bygningslovens § 17-2;

«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.»

Et forutsigbarhetsvedtak skal:

- ✓ angi i hvilke tilfeller utbygging forutsetter utbyggingsavtale
- ✓ synliggjøre kommunens forventninger til avtalens innhold
- ✓ så langt som mulig angi hvilke områder og tiltak som omfattes

Formålet med forutsigbarhetsvedtaket er å:

- ✓ gi forutsigbarhet for utbyggere og grunneiere
- ✓ sikre likebehandling
- ✓ legge til rette for effektiv gjennomføring av reguleringsplaner
- ✓ sikre at nødvendig infrastruktur etableres på en helhetlig og kostnadseffektiv måte

Forutsigbarhetsvedtaket er et overordnet og veiledende vedtak som angir når kommunen forventer bruk av utbyggingsavtale og hva en utbyggingsavtale skal kunne omfatte. Kommunestyret vedtar rammene slik at utbyggingsavtaler ikke blir inngått gjennom ad hoc-forhandlinger uten åpenhet og politisk forankring.

Pbl. § 17-2, 2. ledd stiller krav om at kommunen skal legge til rette for medvirkning før forutsigbarhetsvedtaket vedtas. Forutsigbarhetsvedtaket er ikke et enkeltvedtak med tilhørende klagerett.

Utbyggingsavtaler som inngås uten at forutsigbarhetsvedtak er vedtatt vil ikke være gyldige.

Vurdering

Kommunedirektøren foreslår et forutsigbarhetsvedtak i fire punkt;

1. Geografisk avgrensning; utbyggingsavtaler kan inngås i hele kommunens byggesoner, under planarbeid for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak og for områder som i kommuneplanen er avsatt som transformasjons- og utviklingsområder.

2. Avgrensning av type tiltak; utbyggingsavtale forutsettes inngått før rammetillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan forutsetter bygging/oppgradering av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg.
3. Boligpolitiske forhold; kommunen ønsker å stille krav om antall boliger i et område, boligstørrelse, krav til bygningers utforming og/eller fortrinnsrett til å kjøpe andel av boligene.
4. Hovedprinsipp for kostnadsfordeling.

For fullstendig tekst forutsigbarhetsvedtak – se vedlagt forslag til forutsigbarhetsvedtak.

Forutsigbarhetsvedtaket vil:

- styrke kommunens styring med arealutviklingen
- gi bedre forutsigbarhet for utbyggere
- bidra til riktig dimensjonering og finansiering av infrastruktur
- legge grunnlaget for inngåelse av utbyggingsavtaler

Standard Norge

Standard Norge har utformet en blankett for utbyggingsavtale mellom kommune og utbygger, byggblankett 8447 som kan benyttes ved inngåelse av avtaler. «*Formålet med blanketten er å sørge for at spørsmål som ofte oppstår i forbindelse med utbyggingsavtaler blir tydeliggjort og regulert på en hensiktsmessig måte. Blanketten er et nyttig hjelpemiddel for kommuner og utbyggere i forhandlinger om inngåelse av utbyggingsavtaler.*»

Kommuneplanens arealdel, KPA, 2016-2025

Forutsigbarhetsvedtaket blir normalt inntatt som et eget punkt i arealdelen til kommuneplanen, KPA, jf. plan- og bygningslovens § 11-9, nr. 2.

Gjeldende KPA har juridisk bindende bestemmelser om utbyggingsavtaler i pkt. 1.3; *"Utbyggingsavtaler kan benyttes mellom tiltakshaver og kommunen i forbindelse med all detaljregulering av fritidsbebyggelse, næringsbebyggelse, boligbebyggelse og masseuttak. Behov for og innholdet i ev. utbyggingsavtale skal avklares på planoppstartsmøte."*

Det er i gang revisjon av gjeldende KPA. Forutsigbarhetsvedtak og bestemmelser om utbyggingsavtaler skal innarbeides i ny kommuneplans arealdel 2027-2040 som en juridisk bindende bestemmelse.

Medvirkning

For å ivareta medvirkning fra berørte grupper og interesser, jf. plan- og bygningslovens § 17-2, 2. ledd, anbefaler kommunedirektøren at forslag til forutsigbarhetsvedtak legges ut til offentlig høring før det tas opp til videre behandling og vedtak i Sel kommunestyre. Høringsperioden bør være på minimum seks uker.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Sel formannskap vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 17-2 å legge forslag til forutsigbarhetsvedtak for Sel kommune ut til offentlig høring med en høringsperiode på minimum seks uker.

Formannskapet sin behandling av sak 32/2026 i møte den 09.06.2026:

Behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Sel formannskap vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 17-2 å legge forslag til forutsigbarhetsvedtak for Sel kommune ut til offentlig høring med en høringsperiode på minimum seks uker.

2. GANGS BEHANDLING

Vedlegg

- 1 Forutsigbarhetsvedtak om bruk av utbyggingsavtaler, plan- og bygningslovens § 17-2, Sel kommune
- 2 Uttalelse fra NVE, 26.06.2026
- 3 Uttalelse fra Bane NOR SF, 26.06.2026
- 4 Uttalelse fra Statens vegvesen, 20.07.2026
- 5 Uttalelse fra Statsforvalteren i Innlandet, 06.08.2026

Saksutredning

Forslag til forutsigbarhetsvedtak ble lagt ut på kommunens hjemmeside 19.06.2026, sendt til Statsforvalteren i Innlandet, Innlandet fylkeskommune, Statens vegvesen, Bane NOR, Eidefoss, Fjellnett, NVE og Maskinentreprenørenes forbund 18.06.2026 samt annonsert i lokalavisen GD 23.06.2026.

Frist for å komme med uttalelser var 07.08.2026

Innen fristen kom det fire uttalelser:

NVE, 26.06.2026

Kommunens bruk av utbyggingsavtaler ligger utenfor NVEs saksområder. De har derfor ingen konkrete innspill til bruken av utbyggingsavtaler.

Bane NOR, 26.06.2026

Bane NOR har ingen merknader til forslag til forutsigbarhetsvedtak for bruk av utbyggingsavtaler.

Statens vegvesen, 20.07.2026

De anser dette til å være en avklaring innenfor kommunen sitt ansvarsområde og har derfor ingen merknader til forslaget.

Statsforvalteren i Innlandet, 06.08.2026

Forutsigbarhetsvedtaket berører ikke deres sektorinteresser, de har derfor ingen vesentlige merknader.

De vil likevel komme med et planfaglig/juridisk innspill om kommuneplanbestemmelser. Kommunen skriver at de ønsker en juridisk bindende bestemmelse. Statsforvalteren bemerker at kommunen ikke har anledning til å kreve at det skal inngås utbyggingsavtale og viser til Kommunaldepartementets [rundskriv H-5/02](#) (Juridiske spørsmål vedrørende utbyggingsavtaler i tilknytning til plan- og byggesaksbehandling m.v), pkt. 3.6 Grenser for kommunen ved inngåelse av avtale.

Pbl. § 11-9 nr. 2 sier at man kun kan ha bindende bestemmelser i KPA om «innholdet i utbyggingsavtaler». Kommunen bør derfor vurdere å endre på forslaget til bestemmelse, f.eks. å gi retningslinjer for når det normalt bør inngås utbyggingsavtale, eller ta inn en ren henvisning til kommunestyrets forutsigbarhetsvedtak.

For øvrig vurderer de det som positivt å vedta tydelige forventninger om når kommunen typisk ønsker at det brukes utbyggingsavtaler, og innholdet i dem. Dette vil bidra til forutsigbarhet og likebehandling for utbyggere ved gjennomføring av rekkefølgekrav.

Vurdering

Mottatte uttalelser tas til etterretning.

Når det gjelder planfaglig/juridisk innspill fra Statsforvalteren i Innlandet tas det med videre inn i arbeidet med planbestemmelser til ny kommuneplanens arealdel 2027-2040 som nå er under revisjon.

Forutsigbarhetsvedtaket skal legges til grunn ved kommunens bruk av utbyggingsavtaler etter plan- og bygningsloven kapittel 17, og vil synliggjøre kommunens forventninger til når utbyggingsavtaler kan være aktuelle og hvilke forhold avtalene kan omfatte.

Forutsigbarhetsvedtaket skal innarbeides i bestemmelsene til ny kommuneplanens arealdel 2027-2040.

Forslag til forutsigbarhetsvedtak legges fram for formannskap og kommunestyre for videre behandling og vedtak.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Sel kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 17-2 Forutsigbarhetsvedtak for bruk av utbyggingsavtaler i Sel kommune, slik det framgår av vedlegg 1.

Forutsigbarhetsvedtaket gjelder fra kommunestyrets vedtaksdato.

Forutsigbarhetsvedtaket skal innarbeides i planbestemmelsene til ny kommuneplanens arealdel 2027-2040.

Formannskapet sin behandling av sak 45/2026 i møte den 08.09.2026:

Behandling

Saksbehandler besvarte spørsmål i saken.

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Sel kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 17-2 Forutsigbarhetsvedtak for bruk av utbyggingsavtaler i Sel kommune, slik det framgår av vedlegg 1.

Forutsigbarhetsvedtaket gjelder fra kommunestyrets vedtaksdato.

Forutsigbarhetsvedtaket skal innarbeides i planbestemmelsene til ny kommuneplanens arealdel 2027-2040.

Kommunestyret sin behandling av sak 44/2026 i møte den 14.09.2026:

Behandling

Innstillingen fra formannskapet ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Sel kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 17-2 Forutsigbarhetsvedtak for bruk av utbyggingsavtaler i Sel kommune, slik det framgår av vedlegg 1.

Forutsigbarhetsvedtaket gjelder fra kommunestyrets vedtaksdato.

Forutsigbarhetsvedtaket skal innarbeides i planbestemmelsene til ny kommuneplanens arealdel 2027-2040.