



Retningslinjer for utbyggingsavtaler i Evje og Hornnes kommune

Datert 14.11.2025

Vedtatt: 11.12.2025

Formål

Dette vedlegget beskriver kommunens retningslinjer for inngåelse av utbyggingsavtaler. Formålet er å sikre forutsigbarhet for utbyggere og kommunen, samt å regulere kostnadsfordeling, krav til teknisk infrastruktur og overtakelse i tråd med gjeldende lovverk.

Når inngås utbyggingsavtale?

Utbyggingsavtale kan inngås med alle som har godkjent arealplan for boligområder, industri eller annen næring, når en eller flere forutsetninger for avtaleinngåelse er til stede. Evje og Hornnes kommune ønsker ikke å inngå avtaler etter anleggsbidragsmodellen. Avtalene kan inngås i hele kommunen.

Justeringsavtale

Der det er inngått utbyggingsavtale, kan kommunen tilby justeringsavtale ved overtakelse av tekniske anlegg. En justeringsavtale regulerer merverdiavgift og gir kommunen rett til kompensasjon for mva på anlegg som overtas. Avtalen inngås i forbindelse med overtakelse og kan innebære tilbakebetaling til utbygger, enten som engangsutbetaling eller fordelt over 10 år. Utbygger betaler et administrasjonsgebyr på kr 5 000 per år, justert årlig i kommunens gebyrregulativ. Utover dette får utbygger full justering av merverdiavgiften.

Typer infrastruktur i utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler kan omfatte følgende typer infrastruktur (listen er ikke uttømmende):

- vei
- vann
- avløp
- gang- og sykkelveier
- avkjørsler og rundkjøringer
- friområder
- grønnstruktur
- miljø- og kulturtiltak
- andre tiltak nødvendig for planvedtak



Krav til overtakelse

Før overtakelse skal anleggene være ferdige, frie for heftelser og godkjent av kommunen. Det skal foreligge ferdigattest der det er relevant. Det skal avholdes overtakelsesforretning og utarbeides skriftlig protokoll som underskrives av utbygger og kommunen. Kommunen overtar ikke anlegg før de oppfyller gjeldende lover, forskrifter og kommunale standarder.

Kostnadsfordeling

Utbygger skal bekoste og besørge alle planleggings- og utbyggingskostnader for nødvendig infrastruktur i henhold til godkjent arealplan. Infrastrukturen skal opparbeides i henhold til kommunens gjeldende normer og standarder.

Grunnerverv

Utbygger må som hovedregel dekke utgifter til grunnerverv for alle anlegg som skal overtas av kommunen, inkludert omkostninger ved eiendomsoverdragelse. Nødvendige rettigheter over annens eiendom skal tinglyses.

Bankgaranti

Det kan kreves at utbygger stiller bankgaranti for oppfyllelse av sine forpliktelser. Dette skal fremgå av den enkelte utbyggingsavtale.

Andre prinsipper

- Det er ikke anledning til delvis overtakelse av teknisk infrastruktur.
- Kommunen overtar ikke endeveier uten godkjent vendehammer.
- Kommunen overtar ikke teknisk infrastruktur i hytteområder.
- Det kan stilles krav om etablering av velforening.
- Utbygger skal dekke kostnader med kunngjøring og høring.

Fullmakt

Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå utbyggingsavtaler i samsvar med prinsippvedtaket og plan- og bygningsloven kapittel 17. Inngåtte avtaler skal kunngjøres og legges frem for kommunestyret til orientering.