

*Ad nr. 1:*

Efter forslaget § 21 b, stk. 2, nr. 1, bliver det muligt for en grundejer at foreslå forbedringer i infrastrukturen og en hel eller delvis medfinansiering heraf, når forslaget sikrer en højere kvalitet og standard, end de planlagte kommunale løsninger.

Der kan blive aktuelt at indgå en udbygningsaftale, hvor den private grundejer ønsker at sikre et højere kvalitetsniveau, end det, som kommunalbestyrelsen har økonomiske ressourcer til at gennemføre. I disse tilfælde kan det være en fordel for grundejeren at indgå en aftale om at påtage sig eventuelle meromkostninger for byudviklingen i forhold til den standard og kvalitet, som kommunalbestyrelsen kan tilbyde.

Grundejere vil typisk se en fordel i at bidrage til at højne standarden eller kvaliteten af et infrastrukturanlæg i de tilfælde, hvor sådanne forbedringer også vil forbedre værdien af grundejerens ejendom. Det kan f.eks. være forslag om at bidrage til granitbelægning på et allerede asfalteret kajanlæg, eller til etablering af en park eller et torv med en højere kvalitet i udsmykningen som f.eks. gadeudstyr, belysning m.v., end hvad kommunalbestyrelsen ville bekoste i den konkrete situation.

Forslaget tager sigte på situationer, hvor der i en lokalplan er behov for at fastsætte særlige bestemmelser om udformning m.v. til sikring af en bedre kvalitet eller karakter i et område, f.eks. brostensbelægning for at højne gågadens kvalitet, eller f.eks. grus på parkeringspladser m.v. i et nyt rækkehusområde for at sikre nedsivning af regnvand.

*Ad nr. 2:*

Efter forslaget § 21 b, stk. 2, nr. 2, bliver det muligt for en grundejer at foreslå en udbygningsaftale med kommunalbestyrelsen om en ændring af kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Det kan ske i situationer, hvor et område er placeret sent i kommuneplanens bestemmelser om rækkefølge, fordi området først kan udbygges, når der er tilvejebragt en tilfredsstillende infrastruktur som f.eks. vandforsyning, afløb, anlæg til kollektivtrafik eller vejanlæg m.v. Grundejeren kan i sådanne tilfælde foreslå at bidrage økonomisk til etablering af de infrastrukturanlæg, som er en forudsætning for planlægningens realisering, men som kommunen ikke har aktuelle planer om at etablere.

Fordelen for grundejeren vil være, at det bliver muligt at påbegynde et byggeri tidligere, hvis kommunen fremrykker udbygningen i kommuneplanens rækkefølge.

*Ad nr. 3:*

Det forslås i § 21 b, stk. 2, nr. 3, at det bliver muligt for en grundejer at stille forslag om at finansiere infrastrukturprojekter, som det ikke ifølge det gældende plangrundlag – aktuelt eller på et senere tidspunkt – ellers ville påhvile kommunen at finansiere, men som giver mulighed for, at kommunen kan tilvejebringe et nyt plangrundlag, der ændrer eller udvider grundejerens byggemuligheder.

Grundejeren vil have en fordel af at fremsætte et forslag om at bidrage til forbedringer eller forandringer af infrastruktur, når det er en forudsætning for, at byggemuligheder på hans ejendom kan forbedres, eller der i øvrigt kan foretages ændringer i plangrundlaget, som medfører, at værdien af hans ejendom forbedres. Det kan handle om bidrag til forbedringer af infrastrukturanlæg, herunder et anlægs kapacitet, når det er en forudsætning for en højere udnyttelse af en ejendom eller område.

*Ad stk. 3:*

Det forslås i stk. 3, at udbygningsaftaler kun kan indeholde bestemmelser om, at grundejeren helt eller delvist skal udføre eller afholde udgifterne til de infrastrukturanlæg i og uden for området, som skal etableres for at virkeliggøre en lokalplan. Bestemmelsen om udbygningsaftaler omfatter projekter, som medfører ændringer i plangrundlaget.

Forslaget om udbygningsaftaler giver blandt andet mulighed for privat medfinansiering af infrastrukturanlæg, som, hvis kommunen ellers havde haft aktuelle planer om at etablere dem, skulle finansieres fuldt ud af kommunen, jf. § 21 b, stk. 2, nr. 2.

De anlæg, der vil være omfattet af muligheden for at indgå udbygningsaftaler, er fysiske infrastrukturanlæg, og hvor anlæggene skal være offentligt tilgængelige. Kommunen kan således efterfølgende have vedligeholdelsesforpligtigelsen. Frivillige udbygningsaftaler er ikke tænkt at omfatte social infrastruktur som f.eks. skoler, børnehaver m.v., men alene forskellige former for fysisk infrastruktur, herunder rekreative friluftsanlæg, som forbedrer områdets eller bebyggelsens kvaliteter og dermed gør det mere attraktivt ved salg.

Eksempler på fysiske infrastrukturanlæg m.v., som ville kunne indgå i udbygningsaftaler:

- Etablering eller omlægning af overordnede, kommunale vejanlæg, broer samt sporanlæg og stoppesteder til den kollektive transport, som gennemførelsen af det lokalplanlagte byggeprojekt udløser.