

Retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler i Fjell kommune

Vedteke i kommunestyret 15.06.06 sak KS 56/06

Innhald

- Heimelsgrunnlag
- Definisjonar
- Verkeområde
- Føresetnader
- Kommunale styringsdokument
- Når er det aktuelt med utbyggingsavtale
- Innhald i utbyggingsavtalen
 - Krav med oppbygging som trappetrinn etter storleik på prosjektet
 - Geografiske skilnader
- Tidspunkt for inngåing av avtale
- Reglar for sakshandsaming - vedtakskompetanse

1. Heimelsgrunnlag

Grunnlaget for desse retningslinene er Plan- og bygningslova (pbl) kap. XI-A - Utbyggingsavtaler.

Plan- og bygningslova og eventuelle forskrifter gjeve i medhald av pbl § 64e gjeld føre desse retningslinene

2. Definisjonar

Med utbyggingsavtale meiner ein ei avtale mellom kommunen og grunneigar /utbyggjar om privat utbygging av eit område med plikter og rettar for begge partar.

3. Verkeområde

Desse retningslinene gjeld for heile kommunen.

4. Kommunale styringsdokument:

- Vedtekne kommuneplanar og kommunedelplanar som t.d. arealdelen av kommuneplanen, trafikksikringsplanen, VA- planen, skulebruksplanen m.fl.
- Årsbudsjett, økonomiplan og handlingsprogram.

5. Føresetnader for bruk av utbyggingsavtale

Det er ein føresetnad for å kunne inngå utbyggingsavtale for eit området at området inngår i vedteken arealplan. Jfr pbl § 64 c, siste ledd.

Avtalen skal sikre at utbygging av områder i privat regi byggjer på kommunen sine krav, ønskjer og intensjonar. Jf. Pkt 4. Kommunale styringsdokument.

Tiltak som utbyggjar kostar skal stå i eit rimeleg forhold til utbygginga sitt omfang. Jfr pbl §64b, 3. ledd 2.og 3. pkt.

Avtalen kan opne for at utbygging av eit område kan starta før eventuelle rekkjefølgjeføresegner gjev grunnlag for det.

6. Når er det aktuelt med utbyggingsavtale

Normalt skal det inngåast utbyggingsavtale i alle utbyggingssaker med 20 eller fleire bustadeiningar, eller der utbyggingsarealet overstig 10 daa.

Trongen for utbyggingsavtale vert vurdert nærare for prosjekt med 10 - 20 bustadeiningar. Utover dette skal utbyggingsavtale alltid vurderast der det er gjeve rekkefølgeføresegner i arealplan (kommuneplan, kommunedelplan, regulerings- og utbyggingsplan).

7. Innhaldet i utbyggingsavtalen

Innhaldet i utbyggingsavtalen skal liggja innanfor det som er fastsett i pbl § 64.

Tilhøva med omsyn til infrastruktur (teknisk og sosial) varierer rundt i kommunen og innhaldet i utbyggingsavtalene difor variere.

Følgjande element skal vurderast og eventuelt inngå i utbyggingsavtalen:

- Geografisk avgrensing
- Tall på bustadeiningar som kan byggjast med grunnlag i plan for området
- Bustadtypar, fordeling
- Utbyggingstakt og tidspunkt
- Kostnadsfordeling, utbyggjar / kommune
- Forskoting av offentlege investeringar
- Tekniske planar, under dette planar for opparbeiding av friområde mv. samt ansvarsfordeling i høve til opparbeidinga
- Kvalitetskrav til planane og førehandsgodkjenning
- Krav til byggeskikk, universell utforming, livsløpsstandard mv.
- Bygging av veglys og felles kabel / parabolanlegg
- Økonomiske føresetnader, (under dette eventuelle tilskot som utbyggjar skal betale til infrastruktur, garantiar for gjennomføring mv.
- Overtaking av grunn og anlegg etter utbygging (vegar, vass-, gass- og avlaupsleidningar, veglys, friområde o.l.) og i tilknytning til dette; drift og vedlikehaldsansvar for ferdige opparbeida areal.
- Utbyggjar sitt ansvar for å etablere organisasjons- og driftsform for fellesanlegg, under dette ansvar/oppgåver/plikter for nye eigarar

8.1. Differensierte krav til ytingar i høve til storleiken på utbygginga

Det vert stilt differensierte og aukande krav til kva tiltak utbyggjar skal bidra med.

Små prosjekt (< 20 bustadeiningar)

Låge krav til bidrag til ekstern teknisk infrastruktur. Intern infrastruktur skal kostast av utbyggjar.

Mellomstore prosjekt (20-100 bustadeiningar)

Der det er naudsynt kan utbyggjar verta pålagt å yta bidrag til eller opparbeide ekstern teknisk infrastruktur ut frå den belastning utbygginga påfører kommunen. Intern infrastruktur skal kostast av utbyggjar.

Store prosjekt (>100 bustadeiningar)

Utbyggjar skal bidrag til infrastruktur ut frå den belastning utbygginga påfører kommunen. Utbyggjar skal yta bidrag til eller opparbeide naudsynt ekstern teknisk infrastruktur ut frå den belastning utbygginga påfører kommunen. Intern infrastruktur skal kostast av utbyggjar.

8.2. Geografiske skilnader.

I dei område i kommunen der kommunen ønskjer å stimulera til utbygging kan det vera aktuelt for kommunen å gå inn med støttetiltak, tilrettelegging osv. Der dette er aktuelt vil kommunale ytingar og tiltak inngå som ein del av utbyggingsavtalen.

9. Tidspunkt for inngåing av avtale

Kommunen sine krav til innhald i ei utbyggingsavtale skal avklarast så tidleg som mogeleg.

Bindande avtale om utbygging av eit område kan ikkje gjerast før arealplanen for området er vedteken. Jfr pbl § 64c, siste ledd.

Avtalen kan godkjennast av kommunestyret tidlegast i same møte som arealplanen vert godkjent, men då som eiga sak.

10. Reglar for sakshandsaming - vedtakskompetanse

Rådmannen har ansvaret for å forhandla fram utbyggingsavtale på grunnlag av desse retningslinene.

Sakshandsaminga skal følgja reglane i pbl § 64c.

Utbyggingsavtale skal godkjennast av kommunestyret etter tilråding frå komité for plan og utvikling.

Retningslinene er vedteken av kommunestyret i Fjell i møte 15.06.06, sak KS 56/06.