

Retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler og anleggsbidrag i Austrheim kommune

Innhold

§ 1 Alminnelig del	2
§ 1-1 Innleiing	2
§ 1-2 Heimel	2
§ 1-3 Formål	2
§ 1-4 Virkeområde	2
§ 1-5 Føresetnader for bruk av utbyggingsavtaler	2
§ 1-6 Når er det aktuelt med utbyggingsavtale	2
§ 1-7 Kommunen sine forventningar til avtalen	3
§ 1-8 Tidspunkt for inngåing av utbyggingsavtale	3
§ 1-9 Offentlegheit	3
§ 1-10 Reglar for sakshandsaming	4
§ 2 Særskilt om bidrag til kommunalteknisk infrastruktur	4
§ 2-1 Føresetnader for bruk av bidrag til kommunalteknisk infrastruktur	4
§ 2-2 Når er det aktuelt med bidrag til kommunalteknisk infrastruktur	4
§ 2-3 Reglar for sakshandsaming	5
§ 2-4 Utbetaling	5

§ 1 Alminnelig del

§ 1-1 Innleiing

Utbyggingsavtale er ein avtale mellom kommunen og utbyggjar om utbygging av eit område, som har grunnlag i kommunal planmynde etter plan- og bygningslova og kommunale arealplanar. Grunnlaget for å etablere retningslinjer for utbyggingsavtalar er å synleggjere kva kommunen forventar av avtalen og i det heile gjere kommunen til ein føreseieleg forhandlingspart.

§ 1-2 Heimel

- Plan- og bygningslova §§ 11-9, pkt. 2 jf. 17-2.

§ 1-3 Formål

Formålet med ein utbyggingsavtale er å klargjere ansvarsforholdet mellom utbyggjar og kommunen ved utbygging av eit område.

§ 1-4 Virkeområde

Retningslinjene gjeld for heile Austrheim kommune.

§ 1-5 Føresetnader for bruk av utbyggingsavtalar

- Området ein inngår utbyggingsavtale om må inngå i vedtatt arealplan som byggjeområde.
- Ein kan i utbyggingsavtalen pålegge utbyggjar å koste tiltak som er nødvendig for å gjennomføre planvedtak.
- Tiltak som utbyggjar vert pålagd skal vere i rimeleg forhold til utbygginga si art og omfang.
- Utbyggjar kan ikkje påleggast å gjennomføra tiltak som skule, barnehage, sjukeheim eller liknande.

§ 1-6 Når er det aktuelt med utbyggingsavtale

Det kan krevast utbyggingsavtale for alle område som skal byggjast ut med meir en 5 bustadeiningar. Og/eller alle andre utbyggingsprosjekt der det er forventa at kommunen skal ta over heile eller deler av infrastrukturen i området.

Kommunestyret eller den dei delegerer mynda til kan gjere unntak frå denne regelen ved utbygging av mindre område som ein ikkje meiner vil medføre nemneverdig betydning for kommunale tenester, økonomi, kommunale anlegg og miljø.

§ 1-7 Kommunen sine forventningar til avtalen

Kommunen forventar at følgjande vert klargjort i utbyggingsavtalar

- Totalt tal på bygg
- Storleiken på bygg og fordelinga mellom dei ulike storleikane
- Kor stor del av bygg som er universelt utforma
- Estetikk og utforming av bygg
- Utbyggingstempo
- Utbyggingsrekkefølgje
- Om kommunen eller andre har forkjøpsrett på heile eller delar av bygga
- Utbyggjars plikt til å sørgje for gjennomføring og finansiering av andre tiltak i samsvar med plan, mellom anna vei, vatn, avløp, friområde, leikeareal, grøntstruktur, gongevegar, sykkelveg, el anlegg og tele anlegg
- Eventuell forskotering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak
- Tidsplan og gjennomføring for overtaking av kommunaltekniske anlegg
- Utbyggjar sitt ansvar for å etablera organisasjons- og driftsform for fellesanlegg samt klargjere ansvar, oppgåver og plikter for nye eigarar
- Forholdet til rekkefølgjebestemming
- Korleis krava i kommuneplanens pkt. 2.7 om funksjonskrav vert oppfylt
- Rekkefølgje
- Vedlikehald og eventuell overtaking av teknisk infrastruktur
- Tidsfrist for oppfylling av avtalen

§ 1-8 Tidspunkt for inngåing av utbyggingsavtale

Ein skal tidleg i planprosessen klargjere kva krav kommunen set til innhaldet i utbyggingsavtalen.

§ 1-9 Offentlegheit

Oppstart av forhandlingar om utbyggingsavtale skal kunngjerast.

Om forslag til utbyggingsavtale gjeld forhold regulert i plan- og bygningslova §17-3 andre eller tredje ledd skal forslaget leggjast ut til offentlig ettersyn med 30 dagars frist for merknadar.

Når utbyggingsavtale er inngått skal denne kunngjerast.

Punkta over gjeld og om utbyggingsavtalen vert endra.

§ 1-10 Reglar for sakshandsaming

Kommunen kan ikkje inngå bindande utbyggingsavtale i eit område før reguleringsplanen for området er vedtatt.

Rådmannen har ansvaret for å forhandla fram utbyggingsavtaler på grunnlag av desse retningslinjene.

Utbyggingsavtaler skal godkjennast av kommunestyret etter tilråding frå formannskapet.

§ 2 Særskilt om bidrag til kommunalteknisk infrastruktur

§ 2-1 Føresetnader for bruk av bidrag til kommunalteknisk infrastruktur

Bidrag til kommunalteknisk infrastruktur er ein del av utbyggingsavtalen etter § 1. Det kan ikkje avtalast bidrag til kommunalteknisk infrastruktur utan at det føreligg utbyggingsavtale.

§ 2-2 Når er det aktuelt med bidrag til kommunalteknisk infrastruktur

Det kan nyttast bidrag til kommunalteknisk infrastruktur i dei høve der kommunen ønskjer å legge til rette for vidare utbygging av eit område.

Anleggsbidrag kan gjevast for inntil 50 % av kostnadane utanfor planområdet eller tiltak i planområdet som kan nyttas av andre utanfor planområdet no eller seinare. Mellom anna skal samfunnsnytte, kommunens økonomi og lik handsaming av like saker tilleggast vekt.

§ 2-3 Reglar for sakshandsaming

Rådmannen eller den han gjev mynde kjem med tilråding til formannskapet. Endeleg vedtak vert fatta i kommunestyret.

Det skal i sakshandsaminga klargjerast om utbyggjar eller kommunen søker om refusjon av MVA.

§ 2-4 Utbetaling

Utbetaling av anleggsbidrag vert ikkje gjort før regnskap, overtakingsprotokoll og underskriven utbyggingsavtale føreligg.