



# **Retningsliner for bruk av utbyggingsavtaler i Lindås kommune**

Vedteke i kommunestyret 11.06.2009, sak 52/09

## **Innhald**

- Heimelgrunnlag
- Definisjonar
- Verkeområde
- Kommunale styringsdokument
- Føresetnader for bruk av utbyggingsavtalar
- Når er det aktuelt med utbyggingsavtalar
- Krav til utbygger
- Geografiske og infrastrukturmessige skilnader
- Innhaldet i utbyggingsavtalen
- Tidspunkt for inngåing av avtale, varighet og eventuelt overføring av avtale
- Reglar for sakshandsaming – vedtakskompetanse

### **1. Heimelgrunnlag**

Retningslinene er utarbeidd med heimel i kap. XI-A- Utbyggingsavtalar, § 64 a-f i Plan- og bygningslova (pbl).

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 utbygging av eit område, som har sitt grunnlag i planmynde i kommunen etter denne lov, og som gjeld gjennomføring av kommunal arealplan.

### **3. Verkeområde**

Desse retningslinene gjeld for heile kommunen og kan verte nytta ved utbygging av hytteområde, bustadområde, næringsområde og område til andre formål. Kommunen kan la vere å bruke utbyggingsavtalar ved utbygging av mindre område som vert vurdert til ikkje å ha noko nemneverdig å seie for kommunale tenester, økonomi, fellestiltak og miljø.

### **4. Kommunale styringsdokument**

- Vedtekne kommuneplan og kommunedelplanar, arealdel
- VVA-planer og tekniske normar
- Planar for skuleutbygging, trafikk- og trafikksikring.
- Bustadbyggeprogram for Lindås kommune
- Kommunale vedtekter, parkeringsnorm m.m.
- Årsbudsjett, økonomiplan og handlingsprogram.

### **5. Føresetnader for bruk av utbyggingsavtalar**

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

Avtalen skal sikre at utbygging av område i privat regi byggjer på kommunen sine krav, ønskjer og intensjonar, (*jfr. pkt. 4 Kommunale styringsdokument*).

Tiltak som utbyggjar kostar skal stå i eit rimeleg forhold til utbygginga sin art og omfang og kommunale bidrag til gjennomføring, jfr pbl § 64b, 3. ledd 2. og 3. pkt. (*jfr. retningslinene pkt. 8 nedanfor*).

I dei tilfelle der utbyggingsprosjekt kjem nær opptil eller omfattar riks- og fylkesvegnettet, er det ein føresetnad at Statens vegvesen / Fylkeskommunen deltek under utarbeiding av utbyggingsavtalen.

## 6. Når er det aktuelt med utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtale skal alltid utarbeidast i følgjande tilfelle:

- Ved alle utbyggingar der det er aktuelt med kommunal overtaking av kommunaltekniske anlegg og friområde. Anlegg skal byggjast ut og opparbeidast i samsvar med kommunale normer og vedtak.
- der det er gjeve rekkeføljekrav i arealplan (kommuneplan, kommunedelplan, regulerings- og utbyggingsplan), ref. pbl § 64 b og gjennom bustadbyggeprogram.
- der det er aktuelt med deltaking i ekstern infrastruktur som veg, vatn, avløp og trafikkisikring og/eller i tiltak knytta til miljø, kultur, idrett, forureining m.m..

Kommunen kan gjennom utbyggingsavtaler sikre kvalitet av leikeplassar og fellesareal også i tilfelle utan kommunal overtaking.

## 7. Krav til utbygger

Kommunen kan stille krav til utbygger om bankgaranti for opparbeiding av anlegg som kommunen skal overta.

## 8. Geografiske og infrastrukturmessige skilnader

Til vanleg vil kommunen setja som vilkår at utbyggjar ber kostnadene med all intern teknisk infrastruktur i utbyggingsområdet; slik som veg, vatn, avløp, tilrettelegging av leikeareal m.m., Det kan og vera aktuelt for kommunen å krevja bidrag til tiltak utafor utbyggingsområdet t.d. til teknisk infrastruktur og tiltak knytt til miljø, kultur, idrett og forureining.

I område 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. Kommunedelplan for bustadbygging vil her vere eit styringsdokument.

## 9. Innhaldet i utbyggingsavtalen

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

Tilhøva med omsyn til infrastruktur varierer rundt i kommunen og innhaldet i utbyggingsavtalen vil difor variere.

Følgjande element skal som minimum vurderast og eventuelt inngå i utbyggingsavtalen:

- Geografisk avgrensing
- Tal på bueingar som kan byggjast med grunnlag i plan for området.
- Bustadtypar, fordeling
- Utbyggingstakt og tidspunkt.
- Kostnadsfordeling mellom utbygger / kommunen.
- Om kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett for eit bestemt tal av bustadane eller areal til marknadspris.
- Forskottering av offentlege investeringar.
- Kommunal deltaking i byggemøter for sikring og kontroll.
- Tekniske planar, under dette planar for opparbeiding og sikring av friområde, turvegar og parkeringsplassar samt ansvarsfordeling i høve til opparbeiding.
- Støytiltak og universell utforming av infrastrukturtiltak.
- Kvalitetskrav til planane og førehandsgodkjenning.
- Krav til byggeskikk, materialstandard, universell utforming, livsløpstandard mv.
- Bygging av veglys, felles kabel/parabolanlegg og event. fjernvarmeanlegg.

- Økonomiske føresetnader, under dette eventuelt tilskot som utbyggjar skal betale til infrastruktur, garantiar for gjennomføring, deltaking i infrastrukturfond mv.
- Overtaking av grunn og anlegg etter utbygging (vegar, vass-, gass- og avlaupsleidingar, veglys, friområde o.l) og i tilknytning til dette; drift og vedlikehald for ferdig opparbeida areal. Ved trinnvis utbygging kan det foregå ei trinnvis overlevering når delfelt er ferdig opparbeidd. Utbygging i feltet kan ikkje igangsettast før kommunaltekniske anlegg er ferdig opparbeidde og klar for overlevering.
- Prosedyre for overtaking (overtakingsbefaring, dagmulkt).
- Utbyggjar sitt ansvar for å etablere organisasjons- og driftsform for fellesanlegg (f.eks felles veg, felles tekniske anlegg, felles leikeplass).
- Utbyggjar sitt ansvar for å informera eventuelt nye eigarar om rettar og pliktar ved kjøp av tomt.
- Avklaring av gjennomføring av eksterne krav / rekkefølgekrav.
- Ved oppretting av infrastrukturfond og dersom bidrag skal settast inn på fond, må det omhandlast blant anna korleis bidrag frå den enkelte utbyggjar skal bereknast.
- I tilfelle der utbygging kan vera til hinder for alminneleg ferdsel, og kommunen ikkje ønskjer å regulere til offentleg føremål, kan ein i utbyggingsavtale avtala at ålmenta skal få tinglyst rett til bruk og opphald innanfor heile eller delar av planområdet. Dette gjeld t.d. fellesareal i naustområde, gangsti m.m.

#### **10. Tidspunkt for inngåing av avtale, varighet og eventuelt overføring av avtale**

Bindande avtale om utbygging av eit område kan ikkje gjerast før arealplanen (reguleringsplan og / eller utbyggingsplan) for området er vedteken, jfr. pbl § 64c, siste ledd.

Utbyggingsavtalen kan tidlegast godkjennast av kommunestyret i same møte som plan for det aktuelle området vert godkjent, men då som eiga sak.

Når det gjeld tidsavgrensing for utbyggingsavtalar, vil varigheit vere knytt til gyldigheit av det aktuelle planvedtak i samsvar med § 12-4, 5.ledd i ny plan- og bygningslov.

Ved eventuelt vidaresalg av avtalen, skal kommunen informerast og godkjenne overdraging av avtalen til nye partar. Kommunen skal også ha rett til å reforhandle.

#### **11. Reglar for sakshandsaming - vedtakskompetanse**

Rådmannen har ansvaret for å forhandla fram utbyggingsavtale på grunnlag av desse retningslinene. Sakshandsaming skal følgja reglane i pbl § 64c.

Utbyggingsavtale skal godkjennast av kommunestyret/ formannskapet etter tilråding frå plan- og miljøutvalet.