

Forutsigbarhetsvedtak for bruk av utbyggingsavtaler i Kvinesdal kommune

Hjemlet i plan- og bygningsloven av 2008 § 17-2.

Når utbyggingsavtale kan inngås

Utbyggingsavtale kan inngås i Kvinesdal kommune når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse er til stede.

Geografisk avgrensning

Det kan inngås utbyggingsavtaler knyttet til grunnleggende teknisk og blågrønn infrastruktur i hele Kvinesdal kommune.

Grunnleggende teknisk og blågrønn infrastruktur omfatter tiltak som vei, vann, avløp, el- og telekabler, parkeringsplasser, gang- og sykkelveger, tilrettelegging av stier og skiløyper, skibruer, lekearealer, friområder og annen grønnstruktur. Listen er ikke uttømmende.

Det legges til grunn at utbyggingsavtaler innenfor alle typer tiltak som loven gir adgang til, inngås ved større utbygginger i kommunen som omfatter transformasjon og sentrumsutvikling, eller der det foreligger andre særlige grunner for at utbyggingsavtale bør inngås.

Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til plan- og bygningsloven § 17-2, der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging av et planområde.

Avgrensning etter type tiltak

Kvinesdal kommune kan inngå utbyggingsavtaler der utbygging i henhold til vedtatt arealplan med tilhørende bestemmelser forutsetter bygging eller oppgradering av offentlige anlegg. Med offentlige anlegg menes teknisk og blågrønn infrastruktur som er vist som offentlig regulerte formål i arealplan og/eller som følger av bestemmelser til planen. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjern-varme o.l.

Avtalens innhold

Innholdet i en utbyggingsavtale kan omfatte alle typer tiltak som loven gir adgang til, jf. pbl. § 17-3:

a) Krav i plan

En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan, kommunedelplan eller reguleringsplan. Avtalen kan inneholde utfyllende presiseringer og suppleringer av forhold som er innenfor rammen av det planvedtaket omfatter.

b) Boligpolitiske tiltak

Avtalen kan regulere antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse, sikring av boliger til særskilte grupper og nærmere krav til bygningers utforming der

det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

Tilretteleggingstiltak for nærmere definerte gruppe som barn, unge, eldre og mennesker med nedsatt funksjonsevne som for eksempel trygg skoleveg, tilgang til lekeområder, universell utforming, livsløpsstandard.

Tiltak som fremmer bomiljø som for eksempel kvalitetstiltak i utearealer, støyskjerming, belysning, tilrettelegging for gode møteplasser, grøntanlegg, leke- og aktivitetsområder, turveger og skiløyper.

c) Nødvendig tiltak for gjennomføring av plan

Avtalen kan også gå ut på at grunneiere eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak.

Forutsetninger om nødvendighet og forholdsmessighet må være til stede for slike tiltak. Aktuelle tiltak kan være spesielle infrastrukturtiltak som følger av den konkrete utbyggingen som eksterne vei, vann- og avløpsanlegg, belysning, trafiksikkerhetstiltak. Miljø- og kulturtiltak som støyskjerming, håndtering av forurenset grunn, kvalitetstiltak i fellesområder. Organisatoriske tiltak som etablering av velforeninger, organisering i forhold til privat drift og vedlikehold av anlegg. Utbyggingstakt/utbyggingsrekkefølge kan også være aktuelt.

Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

Utbyggere innenfor et utbyggingsområde skal som hovedregel selv bære alle utbyggingskostnader med tilrettelegging av teknisk og blågrønn infrastruktur som er nødvendig for det enkelte byggeprosjekt/tiltak.

Normalt skal innbetalinger i henhold til utbyggingsavtalen skje før igangsettingstillatelse gis.

Kvinesdal kommune vil kunne tilby samarbeid om merverdiavgift som en del av utbyggingsavtalen.

Aktuelle kommunale dokumenter

Dokumenter som kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, handlings- og økonomiplanen, kommunedelplaner, relevante reguleringsplaner, temaplaner og de til enhver tid gjeldende kommunale tekniske standarder til infrastruktur vil gir føringer for fremtidige utbyggingsavtaler.