

## UTBYGGINGSAVTALER

### *Vedtak i bystyret om bruk av utbyggingsavtaler*

Førde kommune fatta 22.06.2006 vedtak i medhald av plan- og bygningsloven § 64a om bruk av utbyggingsavtaler for gjennomføring av arealplanar i kommunen (saksnr. 041/06). Vedtaket synleggjer kommunen sine forventningar til innhaldet i utbyggingsavtaler, og set rammer for kva vilkår som kan krevjast frå kommunen si side.

### *Når krevst det utbyggingsavtale for gjennomføring av plan*

Utbyggingsavtaler skal nyttast i samband med gjennomføring av reguleringsplan eller detaljplan, når det vert stilt krav om bestemte løysingar for gjennomføring av kommunal arealplan, eller krav om bidrag til gjennomføring av krav sett i kommunal arealplan.

### *Nærare om kva som kan avtalast*

Avtala skal mellom anna avgjere fordelinga av kostnader mellom utbyggjar og kommunen for tiltak i og utanfor planområdet. Det kan ikkje avtalast at kommunen skal koste tiltak som kan påleggjast utbyggjar med heimel i lov eller føresegn, til dømes opparbeiding etter plan- og bygningsloven § 67.

Det kan mellom anna setjast vilkår knytt til bygging og omlegging av teknisk infrastruktur som vegar, gangvegar, vasstilførsle, avløpssystem, samt vilkår om opparbeiding av leikeplassar og grøntområde.

Vidare kan det bli kravd bidrag til dekning av andre tiltak som er nødvendige å realisere som følgje av utbygginga. Slike tiltak kan mellom anna vera rekkjefølgjekrav nedfelt i kommuneplanen sin arealdel eller kommunedelplan. Dette kan til dømes vere støyskjermingstiltak, grendeleikeplass og andre tiltak som tener området. Tiltaka må vere naudsynte for gjennomføring av plan. Bidraget skal stå i høve til omfanget av utbygginga og i kor stor grad tiltaket vert utløyst av denne. Det kan også krevjast økonomisk bidrag til tiltak som ikkje er naudsynte på utbyggingstidspunktet, men som vil måtte byggjast når seinare planar i området vert realiserte. Kommunen skal i slike høve setja av midlane på fond.

Vidare kan det avtalast forskottering av midlar for utbygging av tiltak som er nødvendige for gjennomføring av plan som kommunen skal dekke på eit seinare tidspunkt.

Utbyggjar må som hovudregel også rekne med å koste utgifter til etablering eller oppgradering av tilkomst til tomta eller feltet. Dette gjeld også gang- og sykkelveg der dette er naudsynt.

I høve der det vert urimeleg å krevje at utbygger skal dekke heile kostnaden for tiltak som nemnt overfor kan kommunen etter forhandlingar bidra til finansieringa.

Utbyggingsavtalen kan også setje vilkår om tal på bustader i eit område, krav til største og minste bustadstorleik og krav til utforming av bustaden. Kommunen kan krevje forkjøpsrett til bustader til marknadspris.

Kommunen har vedteke normer for veg-, vatn- og avløpsanlegg som skal følgjast ved utbygging i tråd med utbyggingsavtale.

Etter utbygginga tek kommunen over drift og vedlikehald av offentlege anlegg som vert bygd etter utbyggingsavtalen.

Kommunen kan krevje at det vert stilt garanti for gjennomføring av utbyggingsavtalen.

### *Avtaleprosessen*

Avklaring av behov for utbyggingsavtale bør gjerast i samband med oppstart av detaljplanlegginga.

Samordna plan og avtaleprosess gir moglegheit for effektiv gjennomføring av planen, men prosessen kan også starte opp under planarbeidet eller etter planvedtaket er fatta.

Oppstart av forhandlingar om utbyggingsavtale skal kunngjerast.

Partar som vert berørt av avtalen har rett til å komme med merknader. Dette er for å sikre at det vert tatt omsyn til interessa til partar, som til dømes naboar, grendelag, interesseorganisasjonar og konkurrentar. Avtaleprosessen skal vera gjennomsynleg, for å hindre at avtalen påverkar utforminga av planen og gjennomføringa av denne.

Forslag til avtale skal leggest ut til offentleg ettersyn. Fristen for å komme med merknader skal vere 30 dagar.

Utbyggingsavtalen kan ikkje bli gjort bindande før arealplanen for det aktuelle området er vedtatt av bystyret.

Det er ikkje klagerett på utbyggingsavtaler.

Vesentleg endring av inngått avtale eller endring som fører med seg utsetjing av opparbeiding av tiltak som er viktige for kvaliteten i området må følgje samme prosedyre som for ny avtale.

### *Forholdet til reglane om offentlege anskaffelser*

Det er ikkje rettsleg avklart i kva grad utbygger må gjennomføre anbodskonkurranse for tildeling av kontrakt for opparbeiding av tiltak i medhald av avtala. Dette spørsmålet må derfor vurderast konkret i forhold til den einskilde avtala.

### *Kommunale dokument i samband med forhandlingar om utbyggingsavtaler*

- Langtidsprogrammet for Førde mot år 2012
- Kommuneplanen sin arealdel
- Kommuneplandel for planmessig sentrumsutvikling (byutvikling) av 24.11.2005
- Kommunedelplan Trafikk av 21.10.1998
- Kommunedelplan Trafikk av 19.09.2001
- Kommunedelplan for idrett og Friluftsliv av 23.06.2005
- Hovedplan for vassforsyning
- Hovedplan for avløp
- Plan for utbygging og utnytting av skular
- Handlingsplanar for økonomiplanperioden

*Nyttig informasjon om utbyggingsavtaler frå eksterne kjelder*

Rettleiing om utbyggingsavtaler frå Kommunal- og regionaldepartementet

Plan- og bygningslov 14. juni 1985 kap. XI-A

Forskrift 20. april 2006 om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler

*Kontaktperson for utbyggingsavtaler i Førde kommune*

Spørsmål knytt til utbyggingsavtaler i Førde kommune kan rettast til rådgjevar Bjørnar R. Karlsen ved eining for fagutvikling og koordinering, telefon 57 72 21 41 eller e-post [bjornar.karlsen@forde.kommune.no](mailto:bjornar.karlsen@forde.kommune.no).