



Saksframlegg

Utv.saknr	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	08.05.2018
	Kommunestyret	15.05.2018

Godkjenning av utbyggingsavtale for Granhaugåsen gbnr. 128/76, 77 m.fl

Rådmannens innstilling

Utbyggingsavtale for Granhaugåsen gbnr. 128/76, 77 m.fl, datert 11.10.2017 - undertegnet Nordbohus Romerike AS, godkjennes i medhold av plan- og bygningslovens § 17-4.

SAKSUTREDNING

1. Saksopplysninger

1.1 Bakgrunn

Eidsvoll kommune fattet 19.10.2006 prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler iht. plan- og bygningsloven. Vedtaket innebærer blant annet at kommunen krever utbyggingsavtale for all utbygging med fem eller flere boenheter innenfor samme utbyggingsområde i en periode på fem år.

Innenfor utbyggingsområdet som omfattes av «PlanID023726300 – Detaljreguleringsplan for gnr. 128 bnr. 76,77 m.fl. – Granhaugåsen», vedtatt av Eidsvoll kommunestyre 10.10.2017, saknr. 70/17, skal det bygges kjedehus, rekkehus og flermannsboliger/leilighetsbygg. Innenfor rammene av reguleringsplanen har utbygger funnet plass til 55 boenheter. Det er Nordbohus Romerike AS som skal bygge ut området med boliger og tilhørende infrastruktur og anlegg. Utbyggingen faller inn under kravet om utbyggingsavtale.

Utbyggingsavtale er en avtale mellom utbygger og kommune om privat utbygging og gjennomføringen av en plan, som pålegger private like store, eller større forpliktelser og/eller rettigheter enn plan og planbestemmelser ellers tillater. Avtalen ligner mest på en privatrettslig avtale, men er basert på kommunens myndighetsutøvelse hjemlet i PBL.

1.2 Utbyggingsområdet

Utbyggingsområdet utgjør en del av boligområdet Granhaugåsen/Bekkedalshøgda og ligger rundt 1,5 km fra Eidsvoll Verk stasjon. I reguleringsplan for Granhaugåsen vedtatt 30.08.1999 er det satt krav om «bebyggelsesplan» før utbygging av de arealer denne utbyggingsavtalen omfatter. «PlanID023726300 – Detaljreguleringsplan for gnr. 128 bnr. 76,77 m.fl. – Granhaugåsen» utfyller altså førstnevnte plan.

Området for øvrig er nærmest fullt utbygd med variert småhusbebyggelse. Adkomst skjer fra Granhauglia via Gustav Granhaugsveg som ender i Tærudvegen. Både Gustav Granhaugsveg

og Granhauglia er blindveger, førstnevnte er kommunal veg. Fellesområder og veger eller tekniske anlegg som ikke er kommunale, driftes og vedlikeholdes av Granhaugåsen Grendelag.

1.3 Prosess

Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale ble varslet samtidig med varsel om oppstart av planarbeid, først varslet 30.06.2015- med ny varsling (utvidelse av planområdet) 08.12.2016. Det kom ikke inn merknader/innsspill som angår utbyggingsavtalen.

Offentlig ettersyn av utbyggingsavtalen er utført i henhold til reglene i pbl. § 17-4 andre ledd. Forslag til utbyggingsavtale ble annonsert på kommunens hjemmeside, med frist for innspill satt til 13.11.2017. Det er ikke kommet inn merknader/innsspill til forslaget.

1.4 Avtalens innhold – hovedtrekk

Hensikten med utbyggingsavtalen er å regulere utbyggingstakt, økonomi og plikter mellom utbygger og kommunen. Utbygging skal skje i henhold til forutsetninger gitt i den vedtatte reguleringen.

Vedrørende fremdrift for byggingen er det tenkt at felt BK1 skal bygges ut først, med mål om ferdigstilling i løpet av 2018. Felt BK2, hvor det skal bygges leilighetsbygg, er tenkt som det siste byggetrinnet, ferdig i løpet av 2020/21.

Avtalen fordeler videre kostnader og ansvar for utbygging av infrastruktur. Alle nødvendige anlegg skal finansieres og bygges ut av utbygger etter de krav som fremgår av reguleringsplandokumentene. For infrastruktur som skal overtas av kommunen gjelder reglene i pbl. § 18-1, supplert av eventuelle kommunaltekniske normer.

I avtalen er det også nedfelt et punkt som forplikter utbygger ved salg av tomter/boliger å sørge for at alle beboere innenfor utbyggingsområdet får en kontraktsfestet plikt til deltakelse i stedets velforening/huseierlag, med det av kostnader et slikt medlemskap medfører. I dette tilfellet er det da snakk om at beboere innenfor utbyggingsområdet sokner til grendelaget som nevnt under pkt. 1.2.

2. Vurdering

Utbyggingsavtalen er utarbeidet iht. plan- og bygningsloven kap. 17, og kommunestyrets prinsippvedtak av 19.10.2006. Siden utbyggingen omfatter 55 boenheter utløses kravet i nevnte prinsippvedtak. Avtalen følger i hovedsak kommunens mal for slike avtaler.

Utbyggingsavtalen regulerer de viktige forholdene mellom utbygger og Eidsvoll kommune som ikke kan håndteres gjennom en regulering, for eksempel garanti og sikkerhetsstillelse som anført i avtalens pkt. 6, og vil være et viktig virkemiddel for at utbyggingen kan gjennomføres på en tilfredsstillende måte hva gjelder nødvendig infrastruktur mv.

Planområdet *Granhaugåsen* utgjør et slag siste byggetrinn innenfor området Granhaugåsen/Bekkedalshøgda, og gir en bedre utnyttelse av en hittil ubebygget del av boligområdet enn hva som ble åpnet for gjennom tidligere regulering. De nye boligene sokner til tettstedet Eidsvoll Verk/Råholt, og er i hovedsak i tråd med overordnede føringer, som blant annet utbygging av allerede regulerte arealer før det tas i bruk ny grunn til boligbygging. Samtidig er en del infrastruktur innenfor området i varierende grad bygget ut i tråd med gjeldende planer. Administrasjonen mener derfor at det er viktig at avtalen følges opp slik at opparbeidelse av infrastruktur sikres, i tillegg til at framdriften på prosjektet og utbyggingstakten følges. Administrasjonen har utover dette ingen merknader til avtalen og dens innhold.

3. Alternativer

- A. Forslag til utbyggingsavtale datert 11.10.2017 godkjennes.
- B. Forslag til utbyggingsavtale datert 11.10.2017 godkjennes ikke/sendes i retur.

4. Konklusjon

Rådmannen anbefaler at forslag til utbyggingsavtale for Granhaugåsen gbnr. 128/76, 77 m.fl, datert 11.10.2017, godkjennes i medhold av plan- og bygningslovens § 17-4.

Vedlegg som følger saken:

- 1 Utbyggingsavtale Granhaugåsen gbnr.128-76 m.fl.
- 2 Plankart
- 3 Planbestemmelser
- 4 Garanti