



## Saksframlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Kommunestyret	

### Prinsippsak vedrørende utbyggingsavtaler i Eidsvoll kommune

#### Vedlegg

- 1 Saksdokumenter fra behandlingen i formannskapet 25.09.06

#### Saksutredning

Grunnet overgang til nytt sak/arkiv-system ligger alle saksdokumenter fra behandlingen i formannskapet som vedlegg til saken.

#### Innstilling fra formannskapet

Eidsvoll kommunestyre fatter følgende prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler i Eidsvoll kommune med hjemmel i plan- og bygningslovens § 64a:

1. Kommunen krever utbyggingsavtale for all utbygging i Eidsvoll kommune med 5 eller flere boenheter innenfor samme utbyggingsområde i en periode på 5 år. Utbyggingsavtale kreves også for andre bygninger med samlet BRA over 1000 kvm. For bygninger som ligger i konsesjonsområdet for planlagte og/eller eksisterende fjernvarmeanlegg settes denne grensen til BRA på over 300 kvm. Disse grensene gjelder også for eksisterende bebyggelse som får endret bruksformål.

Kommunen kan selv gjøre unntak fra denne regelen ved utbygging som ikke vil ha vesentlig negativ betydning for kommunens økonomi, kommunale tjenester, tekniske anlegg eller miljø.

2. Kommunale dokumenter som legger føringer for kommunens prioriteringer er siste versjon av:
  - Kommunepålegg og dens arealdel
  - Kommunedelplaner
  - Reguleringsplaner
  - Økonomiplanen
  - Boligprogrammet
  - Boligsosial handlingsplan

- Trafikksikkerhetsplanen
- Saneringsplanen for avløp
- Hovedplan for vann og avløp
- Skolestrukturplan
- Notat om framtidig barnehageutbygging
- Psykiatriplanen
- Eldreplanen
- Idrett- og friluftslivsplanen
- Miljø- og naturressursprogrammet
- Kulturminnevernplanen (skal utarbeides)
- Klima- og energiplanen (skal utarbeides)

I tillegg har kommunen en del registreringer som legger føringer for framtidige og eksisterende planer, for eksempel registreringer av biologisk mangfold.

### 3. Kommunens forventninger til utbyggingsavtalen

Generelt gjelder følgende ved all utbygging i kommunen:

Utbygger/grunneier er selv ansvarlig for å finansiere og bygge ut det/de tiltak(ene) som er nødvendig(e) for å gjennomføre bestemmelser i plan, herunder også en forholdsmessig andel av tiltak utenfor selve utbyggingsområdet. Kostnader til sosial infrastruktur kan ikke kreves dekket. På den annen side vil kommunens egne investeringer avgrensnes av det kommunestyret beslutter til enhver tid.

I en utbyggingsavtale kan blant annet følgende forhold inngå:

- Tidspunkt for oppstart av utbygging og antall enheter som aksepteres hvert år. Her vil boligprogrammet være retningsgivende.
- Universell utforming, inkludert livsløpsstandard, som betyr at produkter, byggverk og uteområder som er i alminnelig bruk, skal utformes slik at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler.
- Bestemmelser om kommunal overtagelse av (tekniske og grønne) anlegg og forutsetninger for slik overtagelse.
- Bestemmelser om velforening, sameie e.l. for å legge til rette for at beboerne selv kan drifte og vedlikeholde lekeplasser, grøntområder og andre fellesområder.

Forhold vedrørende teknisk og grønn infrastruktur:

Utbygger må forholde seg til gjeldende vegnorm for Eidsvoll kommune.

Utbygger må bekoste gjennomføringen av skiltplan, inkludert vegnavnskilt, for utbyggingsområdet.

Kommunen stiller kvalitetskrav ved all utbygging i forhold til veglys, kantstein, belegning, vegetasjon og beplantning.

Utbygger må bekoste opparbeidelse av fellesarealer i henhold til det som er fastsatt i reguleringsplan, for eksempel lekeplass, friområde, andre grøntområder og fellesområder.

Utbygger har det fulle driftsansvaret for de anlegg som kommunen skal overta inntil denne overtakelsen har funnet sted.

Utbygger må legge til rette for at renovasjonsforskriften for Eidsvoll følges.

Utbygger må forholde seg til gjeldende V/A-norm for Eidsvoll kommune.

For det enkelte reguleringsområde kan det stilles krav i utbyggingsavtalen til utarbeidelse av godkjent rammeplan/hovedplan for vann – og avløpsanlegg. Nødvendige tiltak planen viser i forhold til dimensjonering og anlegg, kan i sin helhet belastes grunneierne/utbyggerne i en utbyggingsavtale.

Overflatevann/takvann/drensvann skal søkes behandlet lokalt etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Flomveier skal planlegges og gjøres rede for.

Utbyggingsavtalen kan også omfatte tiltak i tilknytning til energiforsyning.

Andre myndigheter

Krav fra andre berørte myndigheter, for eksempel Statens vegvesen og regionale kulturmyndigheter, kan medføre tiltak som må gjennomføres og bekostes av utbygger.

I tillegg gjelder spesielt for ulike typer av utbyggingsområder:

Boligområder:

Kommunen kan kreve inn forholdsmessige anleggsbidrag fra utbygger som er nødvendige for at kommunen opparbeider tilhørende grendelekeplass.

Utbygger må bekoste eventuell omlegging av turveger/skiløyper.

Sentrumsområder:

Utbygger må påregne å bidra med en forholdsmessig andel til finansiering av gateopparbeidelse, parkanlegg/torg, andre grøntområder og felles "byrom".

Næringsområder/reiselivsanlegg:

Utbygger må påregne å bekoste parkbelte i næringsområder, støyskjerming og andre nødvendige miljøtiltak.

ENSTEMMIG.