



Saksframlegg

Utv.saknr	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	05.06.2018
	Kommunestyret	12.06.2018

Utbyggingsavtale - Trolldalen

Rådmannens innstilling

Utbyggingsavtale for Trolldalen, datert 24.5.2018 og undertegnet av GT Trolldalen AS, godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven § 17-4.

SAKSUTREDNING

1. Saksopplysninger

Reguleringsplan Trolldalen, gnr. 13, bnr.23 m.fl. med bestemmelser ble opprinnelig vedtatt den 5.9.2005, med mindre endring vedtatt 16.4.2018.

Med grunnlag i denne reguleringsplanen ønsker GT Trolldalen AS en utbyggingsavtale med kommunen for utbygging av eiendommen. Utbyggingen av området legger til rette for frittliggende boligbebyggelse med maks BYA=30%, og mulighet for ulike typer konsentrert småhusbebyggelse som kjedede hus, rekkehus og flermannsboliger, samt blokkbebyggelse med maks BYA=35%.

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. Denne utbyggingen faller således inn under kravet om utbyggingsavtale.

Oppstart av forhandlinger ble varslet i Eidsvoll Ullensaker Blad 3.4.2017. Offentlig ettersyn av avtalen ble annonsert på kommunens hjemmeside og lå ute til offentlig ettersyn i perioden 13.12.2017 til 22.1.2018. Det har ikke kommet inn merknader til avtalen i forbindelse med offentlig ettersyn. Avtaleforslaget er underskrevet av Sigvartsen - GT Trolldalen AS, og følger som vedlegg til saken.

Hensikten med utbyggingsavtalen er å regulere utbyggingstakt, økonomi og plikter mellom utbygger og kommunen i forbindelse med utbyggingen. Utbygging av eiendommene skal skje i henhold til forutsetninger gitt i den vedtatte reguleringsplanen (vedlagt). Nedenfor følger i hovedtrekk noen av de viktigste punktene i avtaleforslaget.

Avtalt utbyggingstakt for området gjelder ca. 58 boligtomter og ca. 44 leiligheter i perioden 2018-2023. Utbygger plikter i denne perioden å gi Eidsvoll kommune tilbakemelding på status

for utbyggingen av området. Rapporten om dette skal sendes kommunen ved utløp av hvert år innenfor avtaleperioden, senest 31. desember hvert år.

Utbygger er ansvarlig for å finansiere og bygge ut alle veger med tilhørende veglys og overvannssystem, både offentlige og private, etter de krav som framgår av reguleringsplanen. Utbygger er også ansvarlig for å finansiere og bygge ut alle vann- og avløpsanlegg som må anlegges for å betjene bebyggelsen innenfor planområdet. Utbygger plikter å utbedre alle skader på vei, vann- og avløpsanlegg som skyldes gjennomføring av utbyggingstiltaket.

Kommune skal overta veggrunn SKV1 og SKV7 som vist i reguleringsplanen. Vegarealer som skal overtas av kommunen skal fradeles og overdras til kommunen, og være ferdig opparbeidet med asfalt, veglys, trafikkskilt, vegnavnskilt, og ha overdekte skjæringer og fyllinger, før overtagelse kan finne sted. Kommunen fastlegger hvilke tekniske anlegg for vann, spillvann og overvann som kommunen vil overta som kommunale anlegg. Overtagelse skal skje i henhold til bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 18-1, og etter rutiner fastlagt i kommunens VA-norm.

Det skal lages egen avtale mellom utbygger og kommunen på momsrefusjon etter justeringsmodellen iht. prinsippsak vedtatt 8.9.2015.

Som sikkerhet for gjennomføring av de anleggene som kommunen skal overta, innen fastsatt tid og med fastsatt kvalitet, forplikter utbygger seg overfor kommunen å utstede en påkravsgaranti fra godkjent kredittinstitusjon (vedlagt). Påkravsgarantien skal være uten utløpsdato og skal godkjennes av kommunen før kommunestyrets godkjenning av avtalen. Garantibeløpet er i avtalen satt til kr 960 000.

2. Vurdering

Utbyggingsavtalen er utarbeidet iht. plan- og bygningsloven kap. 17, og kommunestyrets prinsippvedtak av 19.10.2006. Siden utbyggingen omfatter mer enn fem enheter faller den innenfor kravet i prinsippvedtaket. Avtalen følger i hovedsak kommunens mal for slike avtaler. Siden det ikke har kommet inn merknader i høringsprosessen/ved offentlig ettersyn har det ikke blitt gjort endringer i avtalen etter dette.

Utbyggingsavtalen regulerer de viktigste forholdene mellom utbygger og Eidsvoll kommune, og vil være et viktig virkemiddel for at utbyggingen av området Trolldalen kan gjennomføres på en tilfredsstillende måte, hva gjelder nødvendig infrastruktur og utbyggingstakt.

Trolldalen ligger attraktivt plassert ved eksisterende boligområdet, legger opp til samme formål med omtrentlig samme BYA som omkringliggende område, og er i tråd med gjeldene kommuneplan. Området har godt gang- og sykkelnett til sentrum, og anses som et område som går under begrepet «vedlikeholdsvekst» i RPR-ATP. Ved dette forstås at det åpnes for noe utbygging utenfor prioriterte vekstområder for å kunne opprettholde stabile bomiljø og utnytte etablert sosial og teknisk infrastruktur. Det åpnes for inntil 20 % vekst utenfor de prioriterte vekstområdene, og aktuelt område anses som et godt område innunder denne vekstprosenten.

Administrasjonen mener det er viktig å følge opp avtalen slik at framdriften på utbyggingstakten følges.

Administrasjonen har utover dette ingen merknader til avtalen og dens innhold, og anbefaler at den godkjennes.

3. Alternativer

Ingen.

4. Konklusjon

Rådmannen anbefaler at utbyggingsavtale for Trolldalen, gnr. 13, bnr.23 m.fl. godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven § 17-4.

Vedlegg som følger**saken:**

- 1 Utbyggingsavtale
Trolldalen sign 24.05.18
- 2 Reguleringskart
- 3 Garantibevis