



SAMMEN FOR EN LEVENDE BY



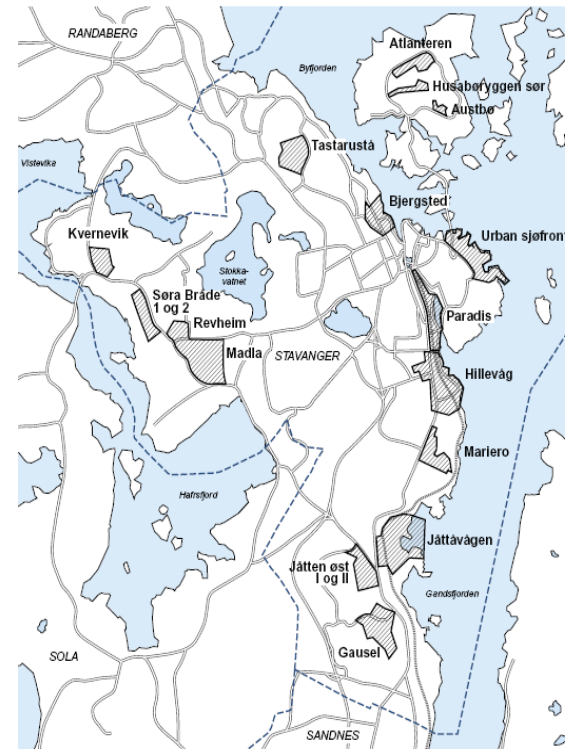
Utbyggingsavtaler i Stavanger

Erfaringer med bruk av utbyggingsavtaler som
en del av Stavanger kommunes
utbyggingspolitikk.



Stavanger kommunes utbyggingspolitikk

- Hovedutbyggingsområder
- Transformasjonsområder



Stavanger kommunes vedtatte hovedutbyggingsområder og transformasjonsområder.



Tastarustå - 2004



STAVANGER KOMMUNE

Søra Bråde - 2002



STAVANGER KOMMUNE

Søra Bråde - 2005



Selvbyggerfelt med 60 boenheter – kandidat til Statens Byggeskikkpris 2005



STAVANGER KOMMUNE

Gauselbakken - 1999



STAVANGER KOMMUNE

Gauselbakken - 2003



STAVANGER KOMMUNE

Utbyggingsavtaler i hovedutbyggingsområdene

- Ekspropriasjonserstatningslova § 5
 - Vederlag etter salsverdi skal fastsetjast på grunnlag av det som må reknast med at vanlege kjøparar ville gje for eigedomen ved friviljug sal.
 - Det skal ikkje takast omsyn til verdiendingar som kjem av andre investeringar som oreignaren har gjennomført i dei siste 10 åra før hovudføreavinga i underskjønet tok til. Det skal heller ikkje takast omsyn til verdiendingar som kjem av planar som oreignaren har om framtidige investeringar. Når eit offentleg organ er oreignar, skal det sjåast bort frå verdiendingar som kjem av offentlege investeringar som nemnt, anten dei er statlege, fylkeskommunale eller kommunale.



Urban Sjøfront

- Det første store sentrumsnære transformasjonsområdet i Stavanger
- Området er delt i tre planområder
- Ca 625 daa hvor ca 125 daa vil utgjøre fremtidig friareal og park
- I hovedsak et bebygd industriområde med manglende byfornyelse og ujevnt aktivitetsnivå og utnyttelse





Områdets størrelse: ca 600 daa

www.urbansjofront.com



www.urbansjofront.com



www.urbansjofront.com



URBAN SJØFRONT





STAVANGER KOMMUNE

Beregning av bidrag fra utbygger

- Gjennomføringsavtaler
 - Rekkefølgebestemmelser
 - Kostnadsbærere



Tabellen viser hvilke friområder som skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før rammetillatelse gis innenfor det enkelte byggeområde.

Byggeområde: Trafikkområde/ friområde:	Byggeområde:																																				
	B5	Avdalsvegt BK1	BK2	BK3	BK4	BK5	BK6	BK7	BK8	BK9	BK10	BK11	BK12	BK13	BK14	BK15	BK16	BK17	BK18	BK19	BK20	BK21	BK22	BK23	BK24	LOK1	LOK2	LOK3	LOK4	LOK5	LOK6	LOK7	LOK8				
Johannesgt. og Kvitsøgt. langs BK12												X																									
Avdalsvegt langs LOK1		X																								X											
Avdalsvegt langs Toeg, F2 og BK4		X																																			
Lervigveien langs BK1		X																																			
Lervigveien langs BK3		X	X																																		
Lervigveien langs BK7							X	X																													
Lervigveien langs BK8 (inkludert torp/gate-areal)																		X																			
Kønnesøgt mellom BK12 og BK13												X	X																								
Kønnesøgt langs LOK2																											X	X	X	X							
Kønnesøgt langs B6																																					
Kvitsøgt langs LOK2							X																			X	X	X									
Kvitsøgt langs BK6							X																														
Kvitsøgt langs BK2 og BK3			X	X			X																														
Trafikkområde mellom F1 og F8 fram til BK9			X	X	X		X		X	X																											
Trafikkområde mellom BK9 og BK5					X				X																												
Trafikkområde mellom BK9 og BK10					X					X	X																										
Trafikkområde mellom BK10 og BK11					X				X	X	X																										
Trafikkområde mellom BK8 og BK11					X			X	X	X	X																										
Haugensdøgt langs LOK1																										X											
Haugensdøgt langs BK12												X															X										
Haugensdøgt langs BK13												X																						X			
Haugensdøgt langs F3												X	X														X	X	X	X							
Haugensdøgt langs B5		X																																			
Fylylkegt langs LOK1																										X											
Fylylkegt langs LOK2																																		X			
Fylylkegt langs LOK 3																																				X	
Fylylkegt langs F5											X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X	X						
Trafikkområde mellom BK16 og BK21															X	X	X	X	X	X	X	X	X	X													
Trafikkområde mellom BK16 og BK17															X	X	X	X	X	X	X	X	X	X													
Trafikkområde langs BK15															X	X	X	X	X	X	X	X	X	X													
Trafikkområde langs BK 14															X																						
Trafikkområde langs BK13																																					
Trafikkområde langs BK19																																					
Trafikkområde mellom BK20 og BK22/F6																																					
Trafikkområde mellom BK20 og BK21																																					
Trafikkområde langs sydenden av F6																																					
Sølandsøgt. langs BK23																											X	X									
F1 og F8			X	X	X		X		X	X																											
F2 og Toeg(friområde)		X			X		X																			X											
F3															X	X											X	X	X								
F4										X		X			X	X	X																				
F5		X																																			
F6																																					
F7																																					
F9			X																																		

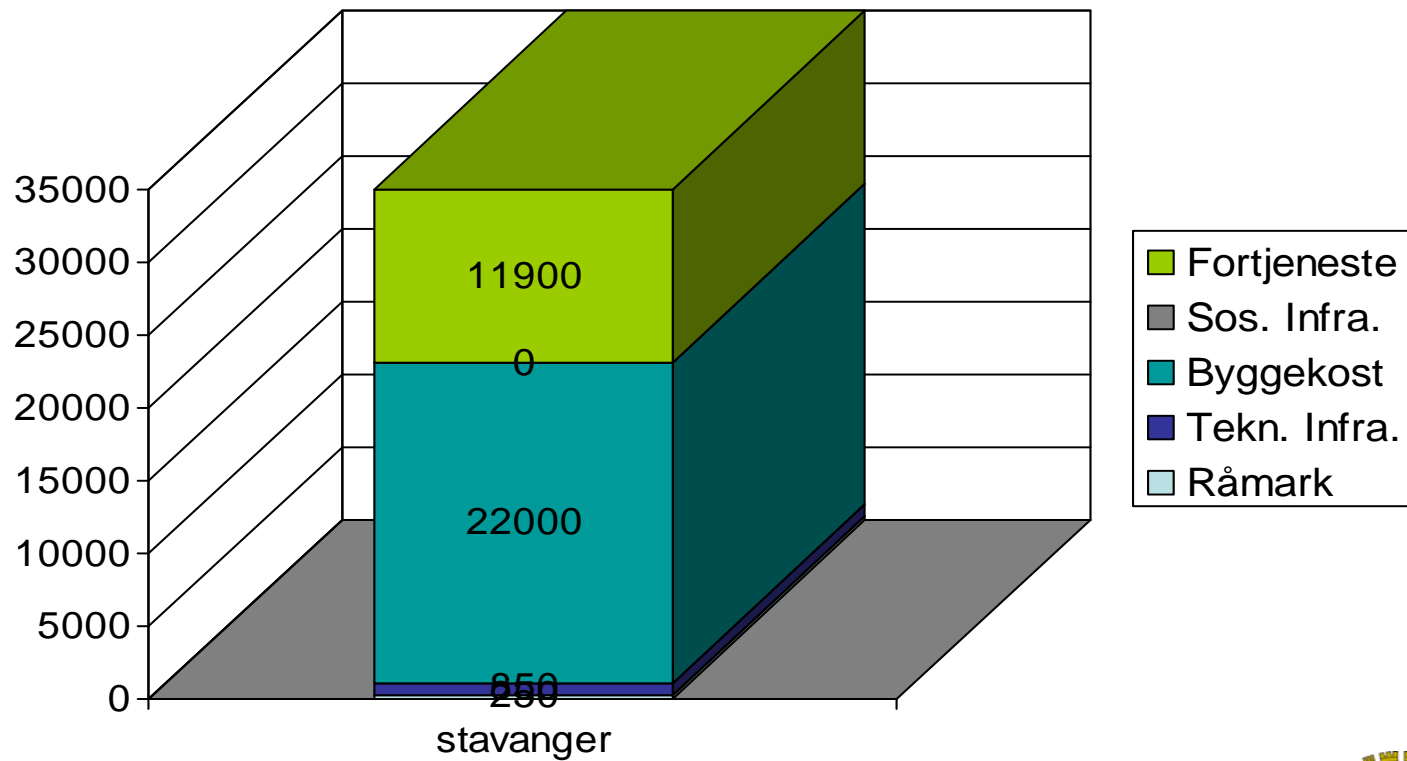


Pbl. § 64b tredje ledd

- Forholdsmessighetsvurdering
 - Nyttevurdering
 - Verdiøkingsvurdering
- Konsekvens av uforholdsmessighet
- En ”angrepille” for grunneier og utbygger



Fordeling av kostnadselementer pr. m² BRA bolig







STAVANGER KOMMUNE

§ 64c. Saksbehandling og offentlighet

- Gjennomføringsavtaler
- Ca. 1. avtale pr. mnd.
- Ett spørsmål ingen kommentarer
- Stor irritasjon fra utbyggere

