

Arkivsaksnr. 21/04245-11  
Saksbehandler Benedikte Rørvik Nilsen

Saksgang  
Kommune- og byutviklingsutvalget

Møtedato  
18.08.2022

57/22

## **Utbyggingsavtale Workinntunet hotell - endelig vedtak**

### **Kommunedirektørens innstilling til vedtak:**

Utbyggingsavtale mellom Tromsø kommune og Huldervegen 2 AS for Workinntunet hotell vedtas.

Stig Tore Johnsen  
Kommunedirektør

Mette Mohåg  
Direktør for bymiljø

## Hva saken gjelder

Endelig vedtak av utbyggingsavtale for Workinntunet hotell.

## Saksutredning

### I. Generelt om utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler inngås mellom kommunen som planmyndighet og utbyggere for å gjennomføre kommunale arealplaner, typisk reguleringsplan. Plan- og bygningsloven (PBL.) har i kapittel 17 bestemmelser om formål, innhold og saksbehandling av slike avtaler.

Utbyggingsavtaler kan omfatte krav til offentlig teknisk og grønn infrastruktur (f.eks. vei, vann/avløp og lekeplasser) som utbygger må opparbeide i henhold til arealplanen eller lovpålagt opparbeidingsplikt. Det kan også avtales gjennomføring av boligpolitiske tiltak og utforming av boliger. Endelig kan utbygger/grunneier gjennom avtalen helt eller delvis påta seg å bekoste og/eller utføre andre tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av arealplanen. Dette kan være eksterne veianlegg, støyskjerming og miljøtiltak. Tiltakene må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang, og kostnadene til dette må være forholdsmessige. Kostnadsdekning av sosial infrastruktur (skoler, barnehager, mv.) kan ikke avtales.

Kommunestyret vedtok i sak 201/06 prinsippet om at de enkelte utbyggingsområder selv skal bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur gjennom en utbyggingsavtale.

### II. Saksbehandlingen

Administrasjonen og utbygger har etter forhandling kommet frem til et omforent avtaleutkast. Avtaleforslaget har vært ute til offentlig ettersyn i 30 dager uten at det har kommet inn merknader.

#### Nærmere om avtaleutkastet:

Avtalen gjøres med grunnlag i reguleringsplan 1788, vedtatt med mindre endring 14.04.20.

Hele planområdet er på 2348 m<sup>2</sup> og skal gi et hotell med en BRA på 7500 m<sup>2</sup>.

Avtalen tar utgangspunkt i at utbyggeren opparbeider noen offentlige samferdselsanlegg, det vil si de knytter seg til krav i forbindelse med utbyggingen av selve hotellbygget. Planområdet har rekkefølgekrav fra områdeplanen for Langnes, kravene N, P og R. For ivaretagelse av disse kravene er det avtalt at utbygger av hotellet også skal bære sin forholdsmessige andel av disse rekkefølgekravene. Dette gjøres i form av et anleggsbidrag.

For øvrig ivaretar avtalen kommunal overtakelse og drift- og vedlikehold i tråd med gjeldende regler og praksis, samt at det stilles krav om sikkerhetsstillelse fra utbygger side som sikrer gjennomføring av tiltak. Avtalen oppfattes å fastsette rimelige og hensiktsmessige vilkår.

I det følgende redegjøres for enkelte detaljer i avtalen:

#### Veier og elektro:

Huldervegen 2 AS skal opparbeide og finansiere offentlig kjørevei o\_SKV1 og fortau o\_SF1-2. Videre skal de opparbeide annen veigrunn o\_SVT1-3, fotgjengerovergang over o\_SKV1 samt kryssing av Huldervegen i plan.

I de nevnte tiltakene inngår følgende: Relevant infrastruktur som overvannsanlegg, sandfangerkummer, gatelys og skilt.

#### Anleggsbidrag til overordnede rekkefølgekrav:

Fra områdeplanen for Langnes, plan 1738, har dette området rekkefølgekravene N, P og R. Dette omfatter følgende tiltak:

N: Huldervegen – kryssing for gang og sykkel over Huldervegen. På kort sikt skal kryssing skje i plan. På lang sikt skal det anlegges en planfri kryssing.

P: Workinntunnet – gang og sykkelveg gjennom området, GS21.

R: Workinnrundkjøringen – planskilt kryssing for gående og syklende over Workinnrundkjøringen. Skilt- og portalløsninger fra samtlige veiarmene fra Workinnrundkjøringen skal opparbeides.

#### Ad punkt N:

I Huldervegen plikter utbygger som nevnt å opparbeide overgang i plan. Denne løsningen vil være gjeldende inntil det er endelig bestemt hvilken utforming og bredde Huldervegen skal ha, og frem til utbygging av denne gjennomføres. De totale kostnadene ved planfri kryssing er anslått til 19 915 000,-. Av dette dekker utbygger av hotellet 1 141 000,- som utgjør deres forholdsmessige andel.

#### Ad punkt P:

Gang- og sykkelveien gjennom området vil ikke bli anlagt slik den er regulert i planen. De totale kostnadene ved tiltaket slik reguleringsplanen viser er beregnet til 1 720 000,-. Utbygger sin forholdsmessige andel av dette utgjør 208 000,-.

#### Ad punkt R:

De totale kostnadene ved å gjennomføre dette rekkefølgekravet er av Statens vegvesen beregnet til 70 546 875. Utbyggers respektive andel er 1 623 000,-

Rekkefølgekravene N, P og R vil først komme til gjennomføring når tiltakspakke Langnes er ferdig planlagt og skal gjennomføres. Da vil tiltakene gjennomføres med blant annet bidrag fra Workinntunnet hotell.

De ovennevnte rekkefølgekravene påhviler flere eiendommer i området. De ulike eiendommene bærer sin forholdsmessige andel av kostnadene ved de ulike tiltakene.

## **Konklusjon**

Avtalen anbefales vedtatt godkjent.

## **Vedtakskompetanse**

Kommune- og byutviklingsutvalget.

## **Vedlegg**

Planbestemmelser for områdeplan Langnes, plan 1728  
Planbestemmelser for plan 1788a

Plankart for plan 1788a  
Signert utbyggingsavtale