

Arkivsaksnr. 23/05981-4
Saksbehandler Benedikte Rørvik Nilsen

Saksgang
Kommune- og byutviklingsutvalget

Møtedato
25.01.2024

Utbyggingsavtale Ringvegen 770 - utlegging til offentlig ettersyn

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

Forslag til utbyggingsavtale mellom Tromsø kommune og Coop Norge Tromsø Eiendom AS for utbyggingen av Ringvegen 770 legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager.

Stig Tore Johnsen
Kommunedirektør

Mette Mohåg
Direktør for bymiljø

Hva saken gjelder

Utlekking av utbyggingsavtale for Ringvegen 770 til offentlig ettersyn.

Saksutredning

I. Generelt om utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler inngås mellom kommunen som planmyndighet og utbygger 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.

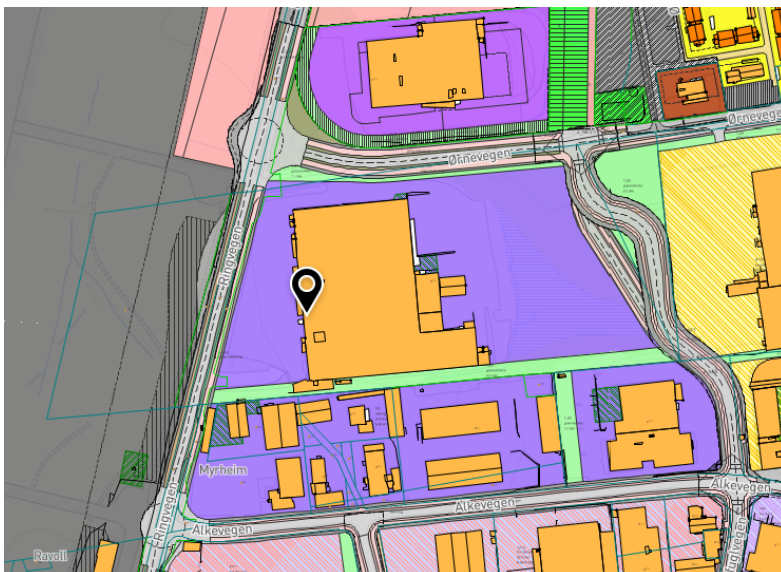
II. Saksbehandlingen

Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale er kunngjort uten at det innkom kommentarer. Administrasjonen og utbygger har etter forhandling kommet frem til et omforent avtaleutkast.

Det kommer frem av PBL. § 17-4 annet ledd at forslag til utbyggingsavtale som hovedregel skal legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader. Myndigheten til å inngå utbyggingsavtaler ligger til kommune- og byutviklingsutvalget, jf. Delegasjonsreglementet punkt 9. Det anses hensiktsmessig at KOBY som regel også avgjør om utkast til avtale skal legges ut.

I. Nærmere om avtaleutkastet

Coop skal bygge et kaldlager til oppbevaring og håndtering av eget søppel. Avtalen gjøres med utgangspunkt i plan 1728 (områdereguleringsplan for Langnes) vedtatt 24.09.14.



Ringvegen 770

Utbyggingsavtalen muliggjør utbygging av et tilbygg til Ringvegen 770.

Utbygger skal bygge ut innenfor område N1 i områdeplan for Langnes. Rekkefølgekravene til området kommer frem av punkt V nr 3b. For N1 gjelder følgende krav: A, B, C, D, E, F og G. De ulike kravene er som følger:

A.	Ringvegen	Kollektivfelt i sørgående retning fra kryss ved Ørnevegen til kryss ved Heilovegen.	N1 -N3, B/T/F1, B/T/K1s	Rekkefølgekravet faller bort dersom ny veg fra Ringvegen næringspark og kobling mot Ærfuglvegen er etablert. Etableringer nord for planavgrensningen vil også kunne være avhengig av tiltaket.
B.	Ringvegen	Rundkjøringer i kryss ved Ørnevegen og Alkevegen.	Ørnevegen: N1 , B/T/F1 Alkevegen: N2-3, B/T/K1, F/T1-2, F/K1-2	Etableringer nord for planavgrensningen vil også kunne være avhengig av tiltaket.
C.	Ærfuglvegen	Vegstrekning fra kryss i Ørnevegen til kryss i Alkevegen (forlengelse). Lyskryss.	N1 -N3, B/T/F1, B/T/K1	Etableringer nord for planavgrensningen vil også kunne være avhengig av tiltaket.
D.	Interne veger (Ørnevegen, Ærfuglvegen, Alkevegen, Stormåsvegen)	Opparbeide veger iht. regulert vegsnitt med sykkelfelt i kjørebane, fortau (eller gang- og sykkelveg) og veggroent/møblerings- og beplantingssone.	Alle byggeområder mellom Ørnevegen og Heilovegen.	Spesifikke rekkefølgekrav til den enkelte eiendom fastsettes i detaljreguleringsplan innenfor rammen av denne planen.
Langnes handelspark				
E.	Ærfuglvegen	Vegstrekning fra Heilovegen til Huldervegen, med rundkjøring på Erling Kjeldsens veg + omlegging av Huldervegen til/fra Workinnmarka. Lyskryss ved Karlsøyvegen og	N1 -3, B/T/F1, B/T/K1, F/T1-4, F/K1-3, F/K4-5, F/K11, F/ N1 , N/T1-2, B/H/T/K1, B/T/K2 og Tj1.	Etableringer nord for planavgrensningen vil også kunne være avhengig av tiltaket.

14

F.	Karlsøyvegen	Heilovegen. Forlenging av Karlsøyvegen, og tilpasning til ny forlengelse av Ærfuglvegen.	F/K5, N/T1 og F/ N1	
G.	Erling Kjeldsens veg	Gangbru(GS11) fra Huldervegen til ny forlengelse av Ærfuglvegen.	N1 -3, B/T/F1, B/T/K1, F/T1-4, F/K1-3, F/K4-5, F/K11, F/ N1 , N/T1-2, B/H/T/K1, B/T/K2 og Tj1.	Vedtatt rekkefølgekrav til FK2, plan 1612. Etableringer nord for planavgrensningen vil også kunne være avhengig av tiltaket.

Anleggsbidraget til overordnede rekkefølgekrav:

De ovennevnte rekkefølgekravene påhviler flere eiendommer i området. De ulike eiendommene skal bære sin forholdsmessige andel av kostnadene ved gjennomføring av tiltakene.

Det fremgår følgende av plan- og bygningsloven § 17-3 tredje ledd:

Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

Som det fremgår må et kravene i utbyggingsavtalen være både nødvendig og forholdsmessig for at de skal kunne inntas i en utbyggingsavtale.

Med nødvendig menes at kravene må komme som en konsekvens av utbyggingen. Slik de overordnede rekkefølgekravene i plan 1728 er formulert er dette krav som i varierende grad berører alle utbyggerne i området. Tiltakene forpliktelsene knytter seg til er nødvendige for å ta unna dagens trafikk på en hensiktsmessig måte. Dette er derfor nødvendig at også utbygger av Ringvegen 770 tar del i dette kravet.

Tiltakene må videre stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag. Herunder må kostnadene som belastes utbygger stå i forhold til den belastning den aktuelle utbyggingen påfører kommunen.

Coop skal bygge et kaldlager til oppbevaring og håndtering av eget søppel. Disse søppelcontainerne skal også fraktes via vegnettet som er en del av rekkefølgekravene til områdeplane. Denne utbyggingen vil derfor i noe grad belaste den offentlige infrastrukturen. Kommunen har for øvrig innhentet bidrag fra andre utbyggere utfra en tanke om at alle skal bidra forholdsmessig utfra hvor stor del av området de representerer.

At utbygger i denne saken pålegges å betale et beskjedent bidrag på 100 000,- anses derfor å stå i forhold til den belastning dette tiltaket har på den offentlige infrastrukturen.

Beløpet skal utbetales før igangsettingstillatelse for tiltaket. Dette er i tråd med øvrige utbygginger som har skjedd innenfor planområdet.

Avtalen fastsetter etter dette rimelige og hensiktsmessige vilkår.

Konklusjon

Utbyggingsavtalen anbefales lagt ut til offentlig ettersyn.

Vedtakskompetanse

Kommune- og byutviklingsutvalget har vedtakskompetanse til å vedta utbyggingsavtaler.

Vedlegg

Bestemmelser til plan 1728 områderegulering Langnesområdet
Plankart til plan 1728 områderegulering Langnesområdet
Utbyggingsavtale signert av utbygger