

Arkivsaknr 19/00026-2  
Saksbehandler Benedikte Rørvik Nilsen

Saksgang  
Kommune- og byutviklingsutvalget

Møtedato  
11.08.2020

## **Utbyggingsavtale for Nordmannsgård - offentlig ettersyn**

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

Forslag til utbyggingsavtale mellom Tromsø kommune og Fløyli AS for utbyggingsområdet Nordmannsgård legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager.

Mari Enoksen Hult  
Konst. kommunedirektør

Mette Mohåg  
Avdelingsdirektør avdeling for bymiljø

## Hva saken gjelder

Utlegging av utbyggingsavtale for Nordmannsgård til offentlig ettersyn.

## 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

Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale er kunngjort uten at det inkom 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

Avtalen gjøres med utgangspunkt i plan 1785 vedtatt 25.11.2015.

Hele planområdet er på 203 daa og skal gi 773 nye boenheter (totalt 805 boenheter). Total BRA for nye boliger er i overkant av 90 000 m<sup>2</sup>. Fløylia AS skal bygge ut om lag 70 % av infrastrukturen som det første de gjør. Deretter starter utbyggingen av første byggetrinn for boligene som er på 550 boliger.

Avtalen tar utgangspunkt i at utbyggeren opparbeider all offentlig infrastruktur i planområdet. Dette inkluderer vann og avløp i den offentlige infrastrukturen.

For øvrig ivaretar avtalen kommunal overtakelse og drift i tråd med gjeldende regler og praksis, samt at det stilles krav om sikkerhetsstillelse. Avtalen oppfattes å fastsette rimelige og hensiktsmessige vilkår i tråd med politiske vedtak og praksis.

I det følgende redegjøres det for enkelte detaljer i avtalen:

#### Veier og elektro:

Fløyli AS skal opparbeide og finansiere fortau langs Solstrandvegen (V2) inkludert busslommer. Utbygger oppgraderer også veien i sin helhet på strekningen hvor VAO skal etableres.

Videre forplikter avtalen utbyggeren til å opparbeide og finansiere ny vei V3 inkludert fortau.

Adkomstveien øverst i utbyggingsområdet inkludert fortau, V1, inngår også i utbyggers forpliktelser. Dette tas imidlertid i forbindelse med byggetrinn II.

I alle de nevnte veiltakene inngår følgende: Relevant teknisk infrastruktur som overvannsanlegg, sandfangkummer, gatelys og skilt.

#### VA – teknisk infrastruktur:

Utbygger skal etablere nye vann-, spillvann- og overvannsledninger som fremgår av oversiktstegning for VA gjennomgått av VA 02.06.20 med merknader.

Videre skal det etableres ny pumpestasjon.

Flomveier, herunder avskjærende overvannsgrøfter, skal etableres i forbindelse med byggetrinn II.

Alle tiltakene fremgår av VAO rammeplan med godkjenningbrev datert 06.09.18, etterfølgende tekniske detaljplaner samt merknader fra VA i brev av 03.06.20.

Alle VA-tiltakene innenfor planområdet bekostes av utbygger med unntak av trykkreduksjonskummer som bekostes av VA.

#### Grøntområder:

Offentlig strøkslekeplass (L2) skal opparbeides av utbygger i tråd med godkjente tekniske detaljplaner. Denne innebærer infrastruktur som overvannsanlegg, sandfangkummer, gatelys og skilt.

#### Avtalen for øvrig

Utbyggers totale kostnader ved å anlegge den offentlige infrastrukturen er beregnet til mellom 100 og 200 millioner pr tiden. Sett hen til den omfattende utbyggingen som skal skje på Nordmannsgård anses kravene til etablering av offentlig infrastruktur for forholdsmessige.

I forbindelse med hver igangsettingstillatelse stiller utbygger sikkerhet for de som skal igangsettes. Først igangsettes utbygging av vann og avløp. I den forbindelse er det stilt en garanti på 5,1 millioner. I og med at utbygger etableres det meste av den offentlige infrastrukturen før boligbyggingen starter gir dette en god nok sikkerhet i seg selv for at anleggene blir etablert.

## **Konklusjon**

Avtalen anbefales lagt ut til offentlig ettersyn.

## **Vedtakskompetanse**

Kommune- og byutviklingsutvalget har vedtakskompetanse til å vedta utbyggingsavtaler.

## **Vedlegg**

Utbyggingsavtale datert 17.06.20

Byggetrinnsinndeling datert 08.06.20

Oversiktstegning VA sett gjennom 02.06.20 med merknader

Plankart, plan 1785

Planbestemmelser, plan 1785