

- *Hva er en utbyggingsavtale?*





# Et verktøy for forutsigbar gjennomføring av utbygging

- En frivillig avtale mellom kommunen og utbygger om gjennomføring av en plan.
- Et verktøy for å håndtere gjennomføringen av rekkefølgekravene i;
  - detaljreguleringsplan
  - områdereguleringsplan
  - kommunedelplan
- Avtale samtidig med eller etter plan er vedtatt - Detaljplaner
- Parallell prosess – Områdeplaner



# Saksbehandlingsregler og rammer

- Plan- og bygningsloven Kap. 17

- Må ha grunnlag i vedtatt plan
- Egne saksbehandlingsregler
- Krav til kunngjøring av oppstart
- Krav til kommunalt «forutsigbarhetsvedtak»
- Reguleringsplanen må være vedtatt før avtale inngås endelig
- Krav til forholdsmessighet mellom utbyggingens omfang og de tiltak utbygger må gjennomføre
- Omfatter oftest teknisk infrastruktur – som skal overtas til drift av det offentlige



# I Tromsø kommune p.t.

- Ingen vedtatt utbyggingspolitikk, dvs. ingen prioritering

- Jobber med utarbeiding av utbyggingsprogram

- Hvis utbyggingsprogram vedtas:

- Må ta stilling til områderegulering av de prioriterte områdene
- Må ta stilling til utarbeiding av VPOR / prinsipp-planer for de offentlige områdene
- Må følge opp med overordnede utbyggingsavtaler

- Foreløpig er det slik:

- Saksbehandling av alle innkomne private planforslag – alle planer prioriteres
- Inngåelse av utbyggingsavtale med alle forslagsstillere - alle planer følges opp med utbyggingsavtale



# Enkeltstående plan/ utbygging

- Kommunen bør likevel spørre seg:
  - er det greit med en plan for èn tomt eller
  - bør området inngå i et sammenhengende utbyggings-område?
  - bør kommunen se dette planområdet i sammenheng med behov for infrastruktur utenfor tomta?
  - bør i så fall kommunen utarbeide en områdeplan?

Håndteringen fra kommunens side blir helt ulik

I dag er det slik:



# Utbyggingsavtaler under forhandling

- antall 34

	A	B	C	S
1	<b>Avtaler i prosess:</b>	<b>Plan:</b>	<b>Utbygger:</b>	<b>S</b>
2	Stakkevollan gård	1479	Tenkon AS	1
3	Stakkevollvegen 335	1479	Stakkevollvegen 335 AS	
4	Vervet	1498	Vervet AS	1
5	Eidekollen	1611	Eidekollen utbygging AS	
6	Ramnberget	1618	Acea Development AS	1
7	Kræmer brygge	1624	Hagb. Kræmer AS	1
8	Kaldslett B2 (Storbakkvegen)	1712	Mæhlen eiendom AS	1
9	Sjøkanten senter	1722	Berg eiendomsutvikling AS	
10	Stakkevollvegen 25-27	1724	Stakkevollveien 27 Eiendom AS	
11	Steinbruddet i Kroken	1743	Lunheim utbyggingsselskap AS	1
12	Kaldslettnes/Solligrenda	1744	Kaldslettneset AS	1
13	Rektor Steens gt – Elvegt – Storgt – Verftsgt (Solseilet)	1763	Thon hotellbygg AS	1
14	Norrøna boligpark	1768	Frabene AS	1
15	Skjelnan	1774	Skjelnan utbygging AS	
16	Nordmannsgård	1785	18/19, 18/8, 18/20 og 18/4	
17	Strandvegen 108	1801	Strandvegen 108 Tromsø AS	
18	Coop Elverhøy	1812	Coop Nord SA	1
19	Storgata 25	1813	AS Pellerin	
20	K9b og K10	1819	Taj Holding AS	
21	Storhaugen	1822	Nor-Bygg AS	
22	Midtre Kaldslett (Åsen)	1826	Eiendomsgruppen Nord-Norge AS	1
23	Solstrandvegen 146	1831	Consept eiendom AS	
24	Alfheim	1839	Tromsø bolig AS	
25	Stakkevollvegen 299	1840	Stakkevollveien 299 AS	
26	Vestregata 20-22	1843	J M Hansen Eiendom AS	
27	Forsøket boliger	1850	Steni Eiendom AS	
28	Jonas Lies gate - Frelsesarmeen	1865	Frelsesarmeens Eiendommer AS	
29	Kvartalet Storgata, Bispegata, Grønnegata, Skanckesmuget	1870	Total Prosjekt AS	1
30	Eidhaugen	1856	Blåmann Bygg AS	
31	Solstrandvegen 30 og 35 m.fl. (Pyramiden)	1877	AMFI Bygg Tromsdalen AS	
32	Storelva, eiendom 71/753	1861	Storelva AS	
33	Solneset, A1-A2	1834	Solneset Syd 1 AS	
34	Austadkvartalet	1833	Austadkvartalet ANS	
35	Sommarøy hyttefelt	1873	Yttersia Utbygging AS	
36				
37	<b>Avtaler på vent:</b>	<b>Plan:</b>	<b>Utbygger:</b>	<b>S</b>



# Utbyggingsavtaler på vent

- antall 9

37	<b>Avtaler på vent:</b>	<b>Plan:</b>	<b>Utbygger:</b>
38	Stenberg	1737 og 1759	Tromsø bunkerdepot AS mfl.
39	Åsgårdmarka	1725	Universitetssykehuset Nord Norge HF
40	Nordøya sjøfront	1730	AS Jøvik Sildolje- og kraftforfabrik
41	Inga Sparboes veg	1795	Boligstiftelsen Odd Fellow eldreboliger
42	Gimlevegen boliger	1829	Gimletun AS
43	Bergli Nord	1771, 1776, 1838	Nor-Bygg AS, Solneset Eiendom AS, Coop Nord SA
44	Kroken vest	1859	Eiendomsgruppen AS
45	Norheim	1888	Peab eiendomsutvikling Nord AS
46	Finnheia Alpinlandsby	1879	
47			





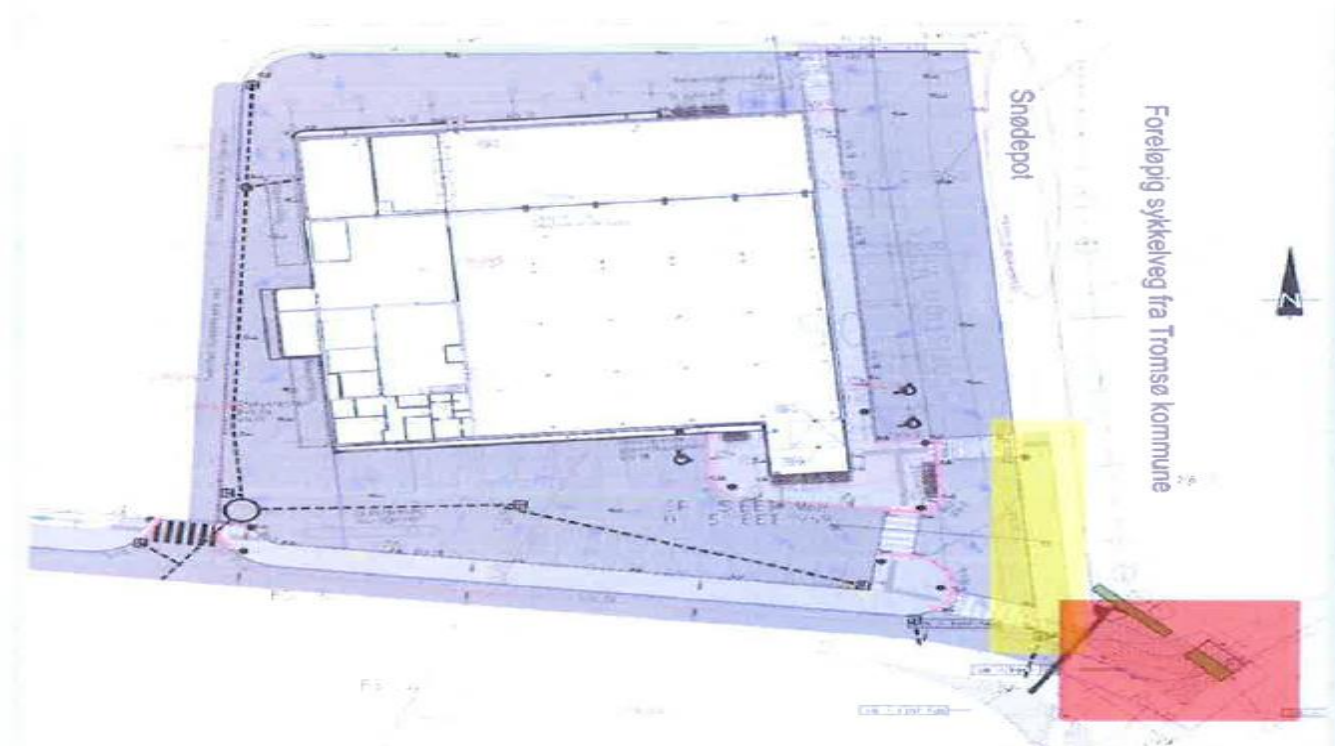


# Fordeling av kostnader

Oversikt over fordeling av kostnader mellom Tromsø kommune og Coop Nord:

Rød markering: Tromsø kommune bekoster og etablerer.

Gul markering: Coop Nord bekoster gjennom anleggsbidrag, Tromsø kommune opparbeider





# Delfelt Midtre Kaldslett





# Utbyggingsavtale basert på rekkefølgekrav





# Utbyggingsavtaler – prosess

Sikre at utbygger gjennomfører rekkefølgekravene i planen

## 7 hovedoppgaver

1

Regulering

2

VAO/ OSG-  
rammeplan

3

Utbyggings  
avtaler

4

Bank-  
garanti

5

Byggesak

6

Over  
takelse

7

MVA  
just.

**Krever samhandling mellom mange etater**

**Krever kompetanse innenfor mange fagfelt:**

- arealplanlegging
- plan- og byggesaksjuss
- kontraktsrett
- økonomi / pengekravsjuss
- prosjektledelse tekniske fag



# Utbyggingsavtaler, mange enheter involvert

1. Reguleringsplan→  
Rekkefølgekrav

Byutvikling / Byplan

2. Rammeplaner Vann- avløp  
Rammeplaner samferdsel og grønt

→ Vann- og avløp  
→ Park og friluft /Vei

3. Utbyggingsavtale →

Seksjon for eiendom

4. Bankgaranti / sikkerhet →

Seksjon for eiendom / Byggesak

5. Byggesaken →

Byutvikling / Byggesak

6. Overtakelse anlegg->

Vann- og avløp  
Park/vei

7. MVA justeringsavtale ->

Seksjon for eiendom / Regnskapskontoret



# Èn plan, èn avtale?

- Ofte svære utbyggingsområder, flere hundre boliger.
  - Planen bør dele store områder i byggetrinn
  - Overordnet avtale – pluss senere avtaler for hvert felt
- Sikre utbygd infrastruktur – hensynet til området
- Sikre at nye beboere får veger, fortau, lekeplasser, vann- og avløp
- Sikre at utførelse tilfredsstillende vedtatte kvalitetsnorme
  - Kommunestyret vedtok i sak 201/06 prinsippet: Det enkelte utbyggingsområdet gjennomfører og bekoster teknisk og grønn infrastruktur:
  - Forpliktelsen inntas i en utbyggingsavtale.



# Områdeutbygging

- aktuelt i flere situasjoner

- Større, sammenhengende utbyggingsområde  
(- Overordnet avtale – pluss senere avtaler for hvert felt)
  - Større områder med mange eiere / utbyggere  
(-transformasjonsområder)
- Dersom området er prioritert, er det førende for kommunens engasjement;
- Områdeplaner utarbeides av kommunen
- VPOR – plan for offentlige rom utarbeides
- Plan og avtalefase går parallellt



# Områdemodell er kommunens ansvar

Asplan Viak

Utbyggings-situasjon	Mange utbyggere og grunneiere
Samarbeid private	Er oftest ukoordinert
Plangrunnlag	Prioritert område i utbyggingsprogrammet. Fortrinnsvis områdereguleringsplan
Avtale-innhold	1) Hovedfordeling av kostnader og ansvar for felles teknisk og grønn infrastruktur 2) Avklaring av fordeling av kostnader mellom kommunen og de private samlet sett 3) Fordeling av kostnader mellom de private utbyggerne
Forankring	Forutsigbarhetsvedtaket evt. eget kommunestyrevedtak for dette området
Oppfølging	Videre utbyggingsavtaler knyttet til de enkelte del-områder eller byggetrinn





# Utbyggingsområdet, del av Breivika havn

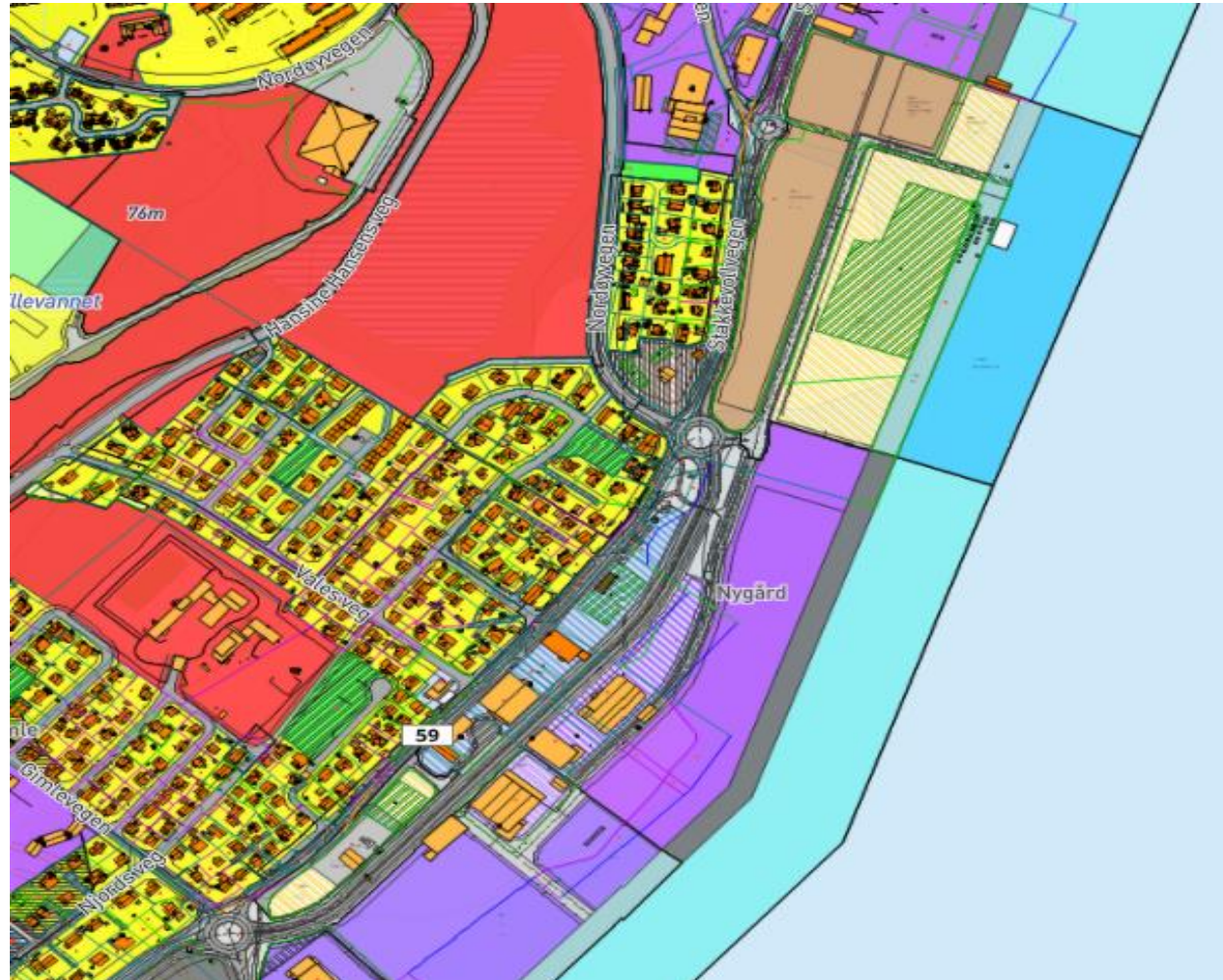
- 1/3-del av områdeplan





# Breivika havn. Forslag til områdeplan

1,2 km langt havne-/næringsområde





# Utbyggingsavtale Breivika havn

## Områdeløsning:

- stamveg,
- fylkesveg,
- kommunal veg,
- helhetlig v/a-løsning for området,
- pluss felles privat veg og v/a-anlegg
- avtale om drift av fellesanlegg
  
- Parter:  
Tromsø kommune, Troms Fylkeskommune samt Tromsø Havn.