



Sak 36/23 Utbyggingsavtale Osloveien 36

Formannskapet 23. mai 2023
Ass. kommunedirektør Heming Rudrud Herdlevær

PBL § 17-1. *Definisjon utbyggingsavtale*

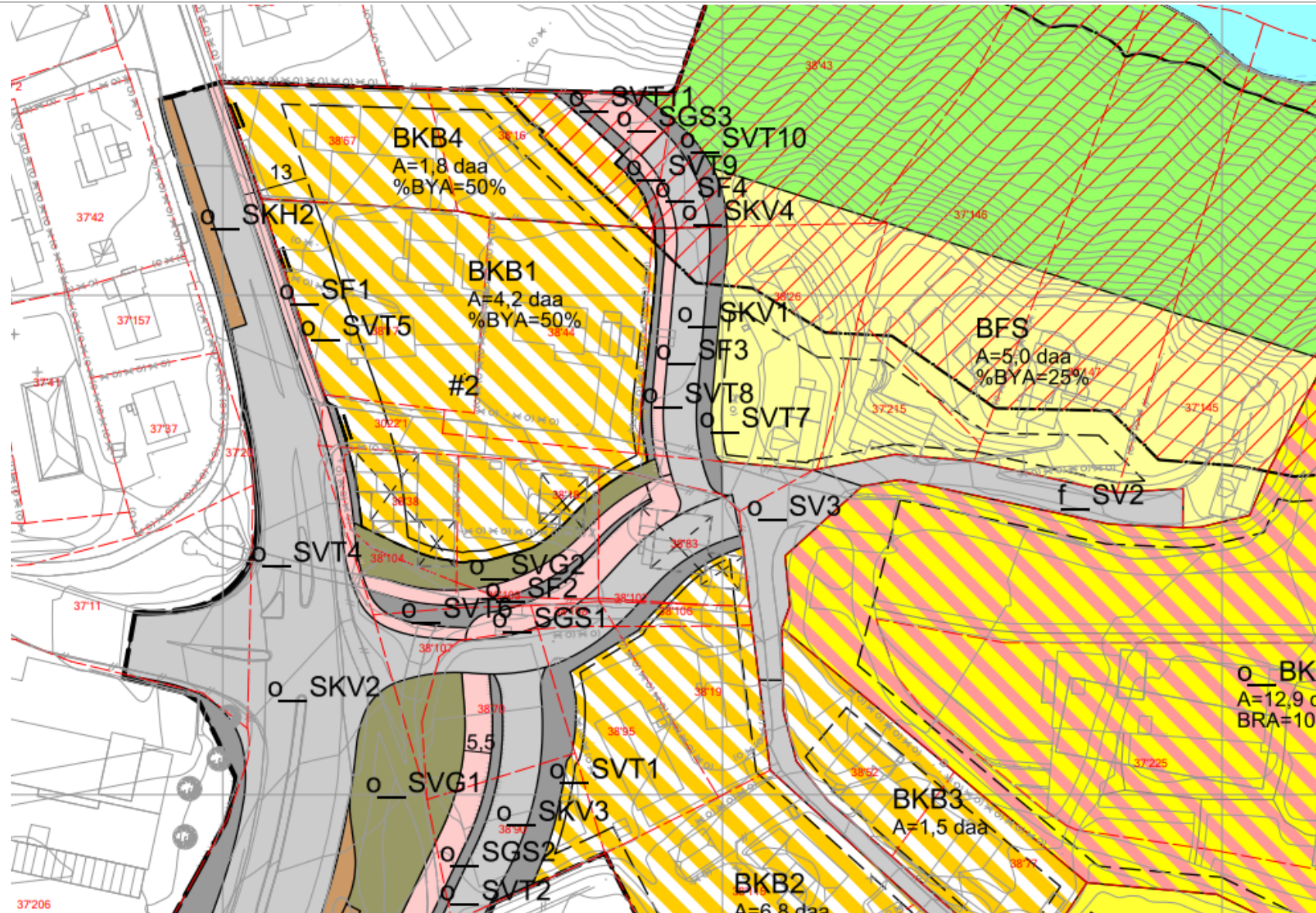


- Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.

En avtale der kommunen stiller betingelser (i plan) det ikke er lovhjemmel for ellers, eksempelvis opparbeiding av vei.



Utsnitt fra plankart



Utbyggingsavtale Osloveien 36



- Områderegulering for "Kunnskapspark Ringerike"
 - Rekkefølgekrav BKB4 Før brukstillatelse kan gis må vei o_SKV4 og fortau o_SF4 være etablert
 - Ikke krav om sanering av avkjørsel før SKV1 er etablert
- Utbygging i samsvar med plan
- Rammetillatelse gitt 25.01.2023 med vilkår
 - Før det gis igangsettingstillatelse til etablering av tekniske anlegg som skal overtas av kommunen, må tekniske planer være godkjent av kommunen og avtale om overtakelse mellom kommunen og utbygger foreligge.
(Utbyggingsavtale) Utbyggingsavtale skal ivareta rekkefølgetiltak i reguleringsplan: § 1.3 «Rekkefølgetiltak» og § 3 «Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur».





Formannskapet er positive til en utbyggingsavtale på sikt for dette området.

Formannskapet ber om at saken utsettes, og ber kommunedirektøren invitere SSN og utbygger i denne saken og andre berørte aktører til samtaler om en mer helhetlig utvikling at områdene tett på campus, før vi går videre med utbyggingsavtalen.



- **Vedrørende boligprosjekt i Osloveien 36.**

- Studentsamskipnaden i Sørøst-Norge (SSN) har hatt god dialog med utbygger i forbindelse med prosjektet, og vi har fått god informasjon fra utbygger om hans planer for utvikling av tomten.
- Vi har i fellesskap vurdert om det kunne være aktuelt med et tettere «samarbeid» om prosjektet, men vi ser at boligenhetene som skal oppføres er godt over snittet i størrelse og på enkelte kvaliteter som gjør at boligene i utgangspunktet ikke er direkte rettet mot løpende utleie til studenter slik som våre boliger er.
- Boligene vil ses på som et positivt tilskudd til tilgjengelige boliger på Ringerike gitt at det vil være aktuelt for studenter å bosette seg der (kjøpe, eller «leie før eie» med Ringbo).



- **Vedrørende nye studentboliger på Campus Ringerike.**
 - Studentsamskipnaden har over lengre tid hatt et stort behov for å etablere flere nye studentboliger på Campus Ringerike. Etterspørselen etter studentboliger er stor, og nåværende bygningsmasse inne på Campus klarer ikke å dekke opp behovet for studentboliger på Campus.
 - SSN fikk ta del i en del av planleggingsarbeidet knyttet til etablering av ny kryssløsning og utforming av områdereguleringsplan for Bredalsveien/Osloveien selv om vi i praksis ikke er grunneiere. I denne prosessen ble vi forelagt en tentativ fremdriftsplan med ferdigstillelse av nytt kryss Bredalsveien/Osloveien 31.12.2022, og vi hadde tillit til denne fremdriftsplanen.
 - Vi opplever for øvrig at **ingen** av våre synspunkter ble hensyntatt i den områdereguleringsplanen som ble vedtatt, dog med unntak av byggehøyde for studentboliger der vi fikk aksept for våre synspunkter.

Kontakt med Studentsamskipnaden (sammendrag 3)



- Bakgrunnen for at ny kryssløsning er avgjørende for SSN er at vårt planlagte studentboligprosjekt skulle kunne ta i bruk deler av nåværende Bredalsvei samt restarealer fra de tomtene som Ringerike Kommune kjøper i Bredalsveien som ikke direkte skal benyttes til veiareal i nytt kryss.
- Med den fremdriften vi ble presentert for søkte SSN tilskudd fra Kunnskapsdepartementet i 2020. Søknaden ble innvilget med bakgrunn i det dokumenterte behovet for nye studentboliger, og SSN fikk innvilget tilskudd til totalt 164 nye studentboliger på Campus.
- Etablering av nytt kryss har tatt vesentlig lengre tid enn det vi ble forespeilet. Med denne utviklingen var SSN dessverre nødt til å returnere alle tilskuddene til Kunnskapsdepartementet i 2023, og det betyr at Ringerike Kommune har gått glipp av 164 nye studentboliger i sin kommune. Med den fremdrift dette prosjektet har hatt tar ikke SSN sjansen på å søke flere nye tilskudd før vi har en klarhet i videre fremdrift.



Status USN-krysset



- Pågår arbeid med teknisk plan, som grunnlag for kostnadskalkyle og avklaring av finansiering
- Den regulerte løsningen aksepteres nå ikke av Viken fylkeskommune
- Må avklare løsning før vi kan ferdigstille teknisk plan
- Ringerike kommune og Viken fylkeskommune må avklare endelig løsning

