

Saksbehandler: Anne Linn Svendsen
Arkivsaksnr.: 16/379

Arkiv: REGPL 201203a

NY SLUTTBEHANDLING - UBA - HØGHAUGEN ØVRE

Vedlegg:

Utbyggingsavtale, sist revidert 23.03.21
Særutskrift sak 30/21, 16.03.21.
Melding om vedtak sendt til utbygger, datert 26.03.21
Kommentar fra utbygger, datert 09.04.21

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Reguleringsplan for Høghaugen Øvre, vedtatt 23.11.17, KST-sak 83/17

Sammendrag:

Som vedtatt i PMU-møte 16.03.21, foretas en ny sluttbehandling av utbyggingsavtalen for «Høghaugen øvre» med økt bidragssum fra 20.000 til 30.000,-. Utbygger, herunder «Rindalshytter Eiendom AS,» har i den anledning fått mulighet til å uttale seg om endret punkt.

På grunnlag av gjennomført prosess med offentlig ettersyn, og mindre høring av endret punkt, legger kommunedirektøren forslag til utbyggingsavtale for Høghaugen øvre frem for sluttbehandling i kommunestyret.

Saksutredning:

Kapittel 17 i plan- og bygningsloven gir lovhjemler for utbyggingsavtaler. Der fremgår blant annet forutsetninger for bruk av slike avtaler, hva avtalen kan/ikke kan inneholde, samt forholdet til saksbehandling og offentlighet mv. Dersom utbygger gjennom en slik avtale helt eller delvis påtar seg å bekoste tiltak som er nødvendig for plangjennomføringen, skal utbyggingsavtalen saksbehandles som en vanlig plansak.

Saksgang og offentlig ettersyn:

Det ble sendt ut varsel om oppstart av forhandling til utbyggingsavtale 16.04.2013. Det kom ikke inn merknader til varselet. Forslag til utbyggingsavtale ble lagt ut på offentlig ettersyn 15.12.2020. Det kom inn én merknad innen høringsfristen 18.02.2021:

Merknad fra:	Sammendrag:
Løpekomitéen v/ Slåseterlia hytteeierforening	Erfaring tilsier at internløyper som beskrevet i plandokumenter blir etablert i takt med feltutbygging, men at gjennomgående løyper som skal binde hyttefeltene sammen ikke får tilsvarende prioritet. Det blir dermed «hull» i løypenettverket, noe som bl.a. medfører at flere hytteeiere må kjøre bil for å komme seg på ski. Løpekomitéen vil anmode at Øyer kommune i rekkefølgebestemmelsene setter tydeligere krav til etablering av

	<p>løyper som binder områdene sammen, inkludert krav til planer for løypepreparering. Og videre at man hjemler dette i de nye kravene om reduksjon av klimautslipp lokalt, da gjennomgående skiløyper vil resultere i redusert bilkjøring. Det vil også styrke markedsværdien av de nye hyttefeltene, og Hafjell sør som langrennsdestinasjon. Løypekomitéen lister opp følgende punkt som det er ønskelig at kommunen jobber frem:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sammenhengende langrensløyper mellom hyttefeltene og i friluftsområder i nærområdet. Konkret gjelder det særlig løypa fra Lunnstaden og sørover mot Lillehammer grense, og også etablering av en tverrgående langrensløype gjennom hele alpinanlegget. • Sikre kvaliteten på de nye ski-inn/ski-ut løypene som nå er under planlegging/utbygging. • Sette betingelser om at grunneier/utbygger etablerer langsiktige løypeavtaler med grunneiere i nabolaget. • Bidrar med ytterligere driftstilskudd til preparering av løypenettet.
<p>Kommunedirektørens kommentar:</p> <p>Merknaden tar for seg en rekke forhold som må håndteres på et overordnet plannivå, og har sånn sett ikke direkte innvirkning på innholdet i utbyggingsavtalen.</p> <p>Når det gjelder utbyggingsavtaler, må kommunen forholde seg til utbyggingsprogrammet som ble vedtatt i 2008 og de premissene som er lagt til grunn her. Utbyggingsavtalen for Høghaugen Øvre må videre forholde seg til rekkefølgebestemmelsene i den vedtatte planen.</p> <p>Kommunedirektøren kan ikke se at det bør gjøres endringer i utbyggingsavtalen som følge av merknaden, men tar punktene til orientering. Kommunedirektøren bemerker videre at «Kommunedelplan for Øyer sør» er under revidering, og at det i denne sammenheng vil være relevant å se på løypenettverket på et overordnet nivå. I etterkant av kommunedelplanprosessen vil også utbyggingsprogrammet bli revidert, hvorav det vil være naturlig å vurdere hvordan en kan sikre et helhetlig løypenettverk ved hjelp av utbyggingsavtaler.</p>	

Plan- og miljøutvalget behandlet utbyggingsavtalen for Høghaugen øvre, i møte 16.03.2021 sak 30/21. Følgende vedtak ble fattet:

Plan- og miljøutvalget vedtar i henhold til plan- og bygningslovens § 17-4 utbyggingsavtalen for Høghaugen Øvre, sist revidert 03.12.20 med følgende endring:

- 3.2 c endres i henhold til vedtatte summer utbyggingsprogram.

- Kommunedirektøren går i dialog med utbygger for å gi dem mulighet til å høres i endret punkt.

Det ble videre besluttet at plan- og miljøutvalget skulle behandle saken i påfølgende møte med kommentarer fra utbygger.

Vedtaket gjort 16.03.21 medfører endrede betingelser ift. utbyggingsavtalen som ble sendt på høring, og det er derfor besluttet at det skal foretas ny, mindre høring av

utbyggingsavtale med justert bidragssum. Kommunedirektøren har funnet det tilstrekkelig at avtalen sendes til utbygger «Rindalshytter Eiendom AS» som blir direkte påvirket av de endrede forutsetningene. Endringen omfatter en oppjustering av bidragssum fra 20 000,- til 30 000,- per enhet og vil være iht. utbyggingsprogram fra 2008.

Kommunedirektøren har informert utbygger om vedtaket og endrede betingelser per telefon, samt brev datert 26.03.21. I den forbindelse er utbygger gitt mulighet til å uttale seg om ny utbyggingsavtale, med en frist til 16.04.21. Det er mottatt kommentar fra utbygger 09.04.21, og i etterkant har det vært en dialog om avtalens innhold.

Merknad fra:	Sammendrag:
Rindalshytter Eiendom AS v/ Per Jarle Eide	<p>Økningen i bidrag er uheldig mtp. at det kan medføre en kostnadsøkning på ca 1 mill, men kommunens dilemma anerkjennes ved at det opprinnelige bidraget er i tråd med utbyggingsprogrammet og at det er viktig med et likhetsprinsipp i forhold til andre aktører. Det uttrykkes videre at det er viktig med fremdrift i prosjektet, og at en godkjent utbyggingsavtale i løpet av april er svært viktig. Det er således ingen ytterligere kommentarer på punktet som angår endret bidragssum.</p> <p>I forbindelse med reforhandlingen, har utbygger uttrykt ønske om å klarlegge noen andre punkter som er viktig for videre fremdrift. Dette angår følgende:</p> <p>-«3.1 Utbyggers ansvar innen planområdet, pkt. a.» Dette punktet ønskes å defineres og omformuleres slik at det ikke er tvil om at delingstillatelse kan gis før intern infrastruktur er ferdigstilt samt at byggetillatelse kan gis med byggestart når intern infrastruktur tillater det (vei) og uavhengig av ekstern infrastruktur.</p> <p>-«3.2 Utbyggers forholdsmessige bidragsplikt innenfor planområdet, pkt. a» Dette punktet ønskes å defineres og omformuleres slik at det ikke er tvil om at intern infrastruktur kan utføres før ekstern infrastruktur er ferdigstilt.</p> <p>-Ønske om en omforent forståelse av hvordan utvikling av tantomter skal påvirke avtalen pkt. 3.2 e.</p>
<p>Kommunedirektørens tilsvar: Kommunedirektøren tar disse punktene til orientering, og er innforstått med at avtaleteksten med fordel kan omformuleres. Iht. vedtaket gjort 16.03.21 står det likevel at kommunedirektøren går i dialog med utbygger for å gi dem mulighet til å høres i <u>endret punkt</u>, herunder økning av bidragssum fra 20.000 til 30.000, -. Dette innebærer ikke en reforhandling av avtalen for øvrig, og utbygger er informert om at øvrige kommentarer ikke vil ha innvirkning på avtaleteksten per nå. Av hensyn til fremdrift, og ønske om å få på plass en underskrevet utbyggingsavtale, er utbygger enig i at punktene kun tas til orientering.</p>	

Om utbyggingsavtalen

Utbyggingsavtalen er knyttet opp mot de forholdene som er hjemlet i rekkefølgekravene til

reguleringsplanen for Høghaugen Øvre. Utbyggingsprogrammet som er utarbeidet for kommunedelplanområde Øyer sør beskriver på et overordnet nivå rammene for de rekkefølgekravene som vil bli krevd til hvert utbyggingsområde som er vist i kommunedelplanen. Utbyggingsavtalene skal sikre gjennomføring av rekkefølgekravene, siden avtalen vil fastsette hvem som har ansvar for gjennomføringen.

Rekkefølgebestemmelsene kan ikke, i motsetning til utbyggingsavtalene, fastsette hvem som er ansvarlig for gjennomføring og finansiering av tiltakene. Rekkefølgebestemmelser er ment å hindre at en bestemt utbygging gjennomføres før visse vilkår er oppfylt. Hjemmelen for rekkefølgebestemmelser følger av plan- og bygningslovens § 12-7 punkt 10 der det i reguleringsplanen kan gis bestemmelser til arealformål og i nødvendig utstrekning krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen. Videre at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og vegnett, helse- og sosialtjenester, barnehager, friområder, skoler mv, er tilstrekkelig etablert. I paragrafen angis det i en viss utstrekning hva slike bestemmelser kan omfatte, men de inneholder ikke nærmere konkrete regler for utformingen eller detaljeringen av bestemmelsenes innhold.

Det er imidlertid en forutsetning at de forholdene som tas inn i rekkefølgebestemmelsene til detaljplanen er nødvendig for utbyggingen, og at de faktisk og rettslig kan og vil kunne bli gjennomført innen rimelig tid. Det kan gis rekkefølgebestemmelser til tiltak og innretninger både innenfor og utenfor planområdet. I de tilfellene det vil bli krevd tiltak utenfor planområdet er det viktig at kommunen ved vedtakelse av plan sørger for at rekkefølgebestemmelsene skaper tilstrekkelig forutsigbarhet for alle parter. Omfanget av rekkefølgebestemmelsene bør derfor gjøres kjent på et så tidlig tidspunkt som mulig. Utfordringen er ofte at omfanget av utbyggingen ikke blir fullstendig utredet før detaljplanleggingen igangsettes. Det er to viktige kriterier som må legges til grunn dersom en skal benytte utbyggingsavtaler:

Nødvendighetskriteriet:

Dette kriteriet forutsetter at tiltaket eller det forhold som kreves i avtalen er nødvendig for gjennomføring av planvedtaket. For å være nødvendig må tiltaket ha en direkte og saklig sammenheng med gjennomføring av planen. Utbyggingen må være den direkte foranledningen av behovet som oppstår, enten for å dekke et behov for den nye utbyggingen (for eksempel ny adkomstveg eller nytt VA-nett til utbyggingsområdet) eller eventuelt å begrense en ulempe som oppstår for en tredjepart som følge av utbyggingen (for eksempel støyskjerm langs eksisterende veg eller skibru der ny veg anlegges over alpinnedfart el.l).

Forholdsmessighetskriteriet:

Dette kriteriet forutsetter at bidraget i ytelse eller tiltak må stå i forholdsmessig sammenheng med utbyggingens størrelse og omfang (store utbygginger kan pålegges større bidrag enn små utbygginger). Det må samtidig sees i direkte sammenheng til det behovet som oppstår som følge av utbyggingen og i hvilken grad denne helt eller delvis utløser behovet for tiltaket eller ytelsen som kreves (en liten utbygging vil tvilsomt kunne pålegges å bygge en gangveg alene, dersom det også er eksisterende trafikk på vegen som skaper dette behovet). I lovteksten er det også en henvisning til at de kostnadene som

belastes utbygger eller grunneier må stå i forhold til den belastningen den aktuelle utbygging påfører kommunen. Det vil si at kommunen ikke kan finansiere egne ansvarsområder gjennom nye utbyggingsprosjekter der også kommunen selv har et ansvar. Men dersom kommunene selv bidrar med sin andel, vil det gis rom for å kunne kreve utvidede ytelser eller bidrag av utbygger eller grunneier. Det kan også kreves bidrag til offentlige behov som oppstår som en følge av utbyggingene.

Begge kriteriene er oppfylt for de forholdene som er tatt med i utbyggingsavtalen som legges frem til behandling.

Endring i standardavtaletekst fra 2017

Avtaleteksten som brukes for utbyggingsavtaler i Øyer kommune bygger på samme mal. Det ble gjort en endring i avtaleteksten fra og med 2017 sammenlignet med de avtaler som da var undertegnet og gjeldende i Øyer kommune. Det ble tatt bort prosentangivelsen som kommunene skal bidra med for tiltak utenfor planområdet. Nå foreslås følgende forslag til avtaletekst om kommunens bidrag: «Kommunen skal sørge for gjennomføring av utbedringstiltaket og skal bidra med en forholdsmessig andel til utbedring av vegstrekningen.» Endringer åpner for at kommunen skal kunne løse sin bidragsplikt på flere alternative måter, og ikke kun med kontantbidrag inn i utbyggingstiltaket utenfor planområdet. I tidligere avtaler er det hovedsakelig brukt kr 20 000,- pr fritidsbolig/leilighet. Dette videreføres her. For tomter hvor det tillates to boenheter gjelder kr 30 000,- pr tomt. Dette er sammenfallende med andre avtaler som hjemler bidrag fra tomter med to boenheter.

Endret bidragssum

Kommunedirektøren bemerker at praksis de siste årene har vært å kreve en bidragssum på 20 000,- per enhet, som følge av et tidligere politisk vedtak der summen ble nedjustert. Det er nå fattet politisk vedtak om å kreve 30 000,- per enhet iht. utbyggingsprogrammet. Kommunedirektøren viser videre til sak 10/21 i PMU-møte 28.01.21, der utbyggingsavtalen for Nestingsætra ble behandlet, hvor bidragssummen også ble foreslått oppjustert fra 20 000,- til 30 000,- per enhet.

Vurdering:

Denne avtalen omhandler et planområde som er avsatt i overordnet plan, benevnt H 8a, b og c i kommunedelplanen for Øyer sør. Detaljreguleringen av Høghaugen Øvre legger til rette for frittliggende fritidsbebyggelse på vanlige tomter og 5 store tomter hvor det tillates bygget flere enheter i tun eller som rekker. Som nevnt innledningsvis er hjemmelen for rekkefølgekravene og kravene om utbyggingsavtale i første rekke hjemlet i plan- og bygningsloven.

Grunnlaget for nødvendigheten av tiltaket er videre gjort rede for og forankret i konsekvensutredningen til kommunedelplan for Øyer sør – fagtema 1; transport/vegsystem, samt i utbyggingsprogrammet for Øyer sør. For at kommunen skal ha hjemmel for å stille krav i utbyggingsavtalen må de «forholdene» som skal med i avtalen gjelde gjennomføring av reguleringsplanen. For Høghaugen Øvre vil det derfor være rekkefølgebestemmelsene som definerer nødvendigheten av tiltakene i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen. Dette gjelder særlig de forholdene som ligger utenfor

planområdet og som samtidig er et offentlig anliggende (kommunale og fylkeskommunale veger og kommunalt vann- og avløpsnett osv.), siden det offentlige også vil ha forpliktelser ovenfor disse forholdene.

Den delen av konsekvensutredningen som ble lagt til grunn i planprogrammet for kommunedelplan for Øyer sør, som omhandler transport og vegsystem, viste til at det offentlige vegnettet har behov for utbedringer og tiltak for å kunne ivareta en tilfredsstillende transportavvikling i henhold til det utbyggingsvolumet som ble anslått i kommunedelplanen. Utbyggingsprogrammet for Øyer sør definerer konkrete vegstrekninger som må vurderes utbedret før de nye utbyggingsområdene som er avsatt i kommunedelplanen kan helt eller delvis bygges ut eller eventuelt kan bli tatt i bruk.

Det følger av reguleringsplanens rekkefølgebestemmelse at utbygging av området ikke kan starte før gang- og sykkelveg langs Hundersætervegen fra Bjørgekrysset avkjøring til Hundersætervegen 123 m fl. er etablert. Videre skal ny kommunal hovedvannledning sør for Hafjell være etablert. Det som ligger utenfor planområdet er vilkår for utbygging. Det som ligger innenfor planområdet er krav til utbyggingene. Krav er det som kan kreves av utbyggeren i selve utbyggingen, mens vilkår for utbygging er krav som må være på plass før utbyggingen kan finne sted. Vilkårene for utbygging som omhandler forhold som ligger utenfor planområdet, baseres på frivillighet fra utbygger. Utbyggers gevinst vil være å muliggjøre en tidligere byggestart, enn hva som vil være resultatet dersom kommunen selv skal stå for utbedringstiltakene. Utbedringstiltakene vil da ligge lengre frem i tid, og utbyggingen vil ikke kunne starte før kommunen egenrådlig har sikret finansieringen.

At avtaleteksten endres slik at kommunen ikke bindes til en gitt prosentandel kontantbidrag, men likevel sikrer at kommunen må bidra, gjør at kommunen kan søke løst sine prioriterte tiltak i utbyggingsprogrammet på en mer smidig måte. Satsene for utbyggers andel er ikke regulert/endret siden vedtaket av satsene i 2008. Kommunedirektøren mener dette først bør justeres ved revidering av utbyggingsprogrammet.

Kommunedirektøren er positiv til endret bidragssum fra 20.000kr til 30.000kr, da dette vil være iht. gjeldende utbyggingsprogram. Kommunedirektøren kan ikke se at merknad fra utbygger vil ha innvirkning på vedtaket som ble gjort i PMU-møtet 16.03.21 og foreslår å ta utbyggingsavtalen til sluttbehandling for kommunestyret.

Delegert vedtaksmyndighet

Kommunedirektøren er oppmerksom på at formuleringen av avtaleteksten kan være noe uheldig, jf. kommentar fra utbygger (Rindalshytter eiendom AS.) Kommunedirektøren ønsker å legge ned et arbeid for å utbedre/avklare usikre momenter, og tydeliggjøre teksten utbyggingsavtalen. Kommunedirektøren ber i denne sammenheng om å få delegert vedtaksmyndighet til å kunne endre avtaleteksten i «UBA for Høgghaugen øvre,» jf. kommuneloven § 13-1 sjette ledd. Myndigheten vil gjelde mindre endringer som ikke er av vesentlig karakter og med hensikt om å tydeliggjøre avtalens innhold og betydning,

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Øyer kommune vedtar i henhold til plan- og bygningslovens § 17-4 utbyggingsavtalen for Høghaugen Øvre, sist revidert 23.03.21.

Kommunestyret delegerer myndighet til kommunedirektøren å foreta mindre endringer i avtaleteksten som ikke er av vesentlig betydning for avtalens innhold, jf. kommuneloven § 13-1 sjette ledd.

Annikken Reitan Borgstrand
Stedfortredende kommunedirektør

Anne Linn Svendsen