

UBA SLUTTBEHANDLING - MUSDALSSÆTER HØGSVEA - PLANID 201711

Vedlegg:

UBA Musdalsæter Høgsvea, sist rev. 11.05.21

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Reguleringsplan for Musdalsæter Høgsvea, planID 201711

Vedtak om utlegging til offentlig ettersyn, PMU-møte 15.06.21 sak 70/21

Sammendrag:

Plan- og miljøutvalget vedtar i henhold til plan- og bygningslovens § 17-4 utbyggingsavtalen for Musdalsæter Høgsvea, sist revidert 11.05.2021.

Saksutredning:

Kapittel 17 i plan- og bygningsloven gir lovhjemler for utbyggingsavtaler. 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.

Prosess

Det ble sendt ut varsel om oppstart av forhandling til utbyggingsavtale sammen med varsel om oppstart og høring av planprogram den 20.06.2018. Det kom ikke inn merknader rettet mot utbyggingsavtalen. Utbyggingsavtalen ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn i plan- og miljøutvalgsmøte 15.06.21. Avtalen ble sendt over til utbygger (MUSDALSÆTER HYTTETREND AS,) med innspillsfrist 01.08.21. Kommunen har ikke mottatt innspill.

Om utbyggingsavtalen

Utbyggingsavtalen er knyttet opp mot de forholdene som er hjemlet i rekkefølgekravene til reguleringsplanen for Musdalsæter Høgsvea. Kommunedirektøren viser til bestemmelse 1.4 i kommuneplanen for Øyer som stadfester at *«gjennom reguleringsplaner kan det i byggeområdene, vist på kommuneplanens arealplankart, settes rekkefølgekrav som kan løses ved inngåelse av utbyggingsavtale.»* 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. 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

Vurdering:

Som nevnt innledningsvis er hjemmelen for rekkefølgekravene og kravene om utbyggingsavtale i første rekke hjemlet i plan- og bygningsloven. 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 Musdalssæter Høgsvea vil det derfor være rekkefølgebestemmelsene som definerer nødvendigheten av tiltakene i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen.

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.

Gang- og sykkelvegen langs Musdalsvegen

Gang- og sykkelvegen som er avsatt i kommuneplanen, er vurdert til å være nødvendig infrastruktur som må etableres i forbindelse med hytteutbygging på vestsiden av Tretten, og er derfor medtatt i rekkefølgekravene til reguleringsplan for Musdalsseter Høgsvea. Hytteutbyggingen innebærer en økning på rett i underkant av 100 hytteenheter på vestsiden av Tretten. Dette anser kommunedirektøren som en vesentlig økning som vil føre til økt trafikkbelastning på Musdalsvegen. I tråd med kommunens trafikksikkerhetsplan er det lagt inn fremtidig gang- og sykkelveg langs Musdalsvegen i kommuneplanens arealdel fra 2018. Gang- og sykkelvegens funksjon er først og fremst å bevare sikkerheten til eksisterende og fremtidige boligfelt på vestsiden av Tretten, samt legge til rette for myke trafikanter og redusere bilbehovet. Det er antatt at de fleste hytteeiere på Musdalsseter vil benytte seg av Musdalsvegen, også i forbindelse med handling, ærender, adkomst til alpinanlegg i Øyer/Ringebu og andre aktiviteter. Gang- og sykkelvegen utgjør i denne sammenheng et avbøtende tiltak mot trafikkbelastningen som utbyggingen vil medføre.

I utbyggingsavtalen angis en forholdsmessig bidragssum for gang- og sykkelvegen. I motsetning til områder innenfor Øyer sør, er det ikke vedtatt et utbyggingsprogram med konkrete bidragssummer. Utbyggingsprogrammets bidragssummer er likevel funnet hensiktsmessig også innenfor kommuneplanens områder. Disse summene har vært veiledende i denne vurderingen – også mtp. likebehandling. Andelen er for øvrig estimert ut fra følgende kriterier:

- Den totale kostnaden for gang- og sykkelvegen: En grov beregning tilsier at gang- og sykkelvegen vil koste ca. 20 millioner.
- Økt belastning som følge av utbyggingen: Det skal bygges 93 nye hyttetomter, hvorav de aller fleste vil benytte seg av vegen jevnlig.
- Andre bidragsytere: Herunder utbyggere av område avsatt til fremtidig boligområde BB7 og Fylkeskommunen som vegeier.
- Utbyggingsprogram for Øyer sør: Bidragssummene er veiledende for vurderingen.

Kommunedirektøren foreslår at bidragssummen utgjør 30 000,- per enhet – noe som tilsvarer ca. 10% av den totale kostnaden. Dette tilsvarer også de politiske signalene som er gitt på øvrige utbyggingsavtaler den siste tiden.

Kommunedirektøren har vært i dialog med utbygger om innholdet i utbyggingsavtalen, og utbygger har hatt mulighet til å uttale seg ved offentlig ettersyn. Det er ikke kommet inn innspill og avtalen fremsettes nå til sluttbehandling.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Øyer kommune vedtar i henhold til plan- og bygningslovens § 17-4 utbyggingsavtalen for Musdalssæter Høgsvea, sist revidert 11.05.2021.

Åsmund Sandvik
Kommunedirektør

Anne Linn Svendsen