

REGULERINGPLAN FOR STEINTJØNNLIA - ILSETRA - UTBYGGINGSAVTALE OFFENTLIG ETTERSYN

Vedlegg:

1. Utbyggingsavtale for Steintjønnlia – Ilsetra, datert 29.8.2014.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Utbyggingsprogrammet for KDP Øyer sør, vedtatt 25.8.2008.
2. Særutskrift fra PU-sak 62/13, 31.10.2013.
3. Merknad fra Oppland fylkeskommune, brev datert 2.5.2014
4. Merknad fra Fylkesmannen i Oppland, brev datert 8.4.2014
5. Merknad fra Statens vegvesen, brev datert 22.4.2014
6. Merknad fra NVE, brev datert 7.4.2014
7. Merknad fra Jens Roar Paulsrud, brev datert 22.4.2014
8. Merknad fra Aina Bræin Gustavsen, brev datert 25.4.2014

Sammendrag:

Planutvalget vedtar i henhold til plan- og bygningslovens § 17-4 å legge Utbyggingsavtalen for Steintjønnlia – Ilsetra - områdene Fr 1-2 og Fo1, mellom Øyer kommune og Øyer Invest AS, datert 29.8.2014, ut til offentlig ettersyn i 30 dager.

Saksutredning:

Kapitel 17, § 17-1 til 17-7 i plan- og bygningsloven regulerer lovhjemmelen for utbyggingsavtaler. Det fremgår blant annet av lovteksten om forutsetninger for bruk av avtaler, hva avtalen kan og ikke kan inneholde, samt forholdet til saksbehandling og offentlighet mv. Hva gjelder saksbehandling og offentlighet forløper kravet til behandlingsform seg likt som en vanlig plansak dersom utbygger gjennom avtalen, helt eller delvis, påtar seg å bekoste tiltak som er nødvendige for plangjennomføringen.

Oppstart av forhandling til utbyggingsavtalen ble derfor annonsert i GD den 21. mars 2014 og brev datert 18.3.2014 ble sendt regionale myndigheter og berørte parter. Det ble satt en frist for å komme med merknader til den 22. april 2014. Det kom inn 6 merknader til forhåndsvarslingen av utbyggingsavtalen.

Oppland fylkeskommune hadde, i brev datert 2.5.14, ingen merknader til varsel om oppstart.

I brev av 22.4.14 påpekte Statens vegvesen at kommunen må sørge for at utbyggingsavtalen ivaretar rekkefølgekrav til trafiksikkerhet for myke trafikanter – det gjelder planfri kryssing av Hundersetervegen og økonomisk bidrag til gang- og sykkelveg langs nedre del av Hundersetervegen. Trafiksikkerheten skal også gjennomgå med vegeier før videre utbygging.

NVE, i brev datert 7. april 2014, viser til generelle krav mht flomfare, inngrep langsmed vassdrag og skredfare. Disse innspillene er også sendt i forbindelse med behandling av reguleringsplanen.

Fylkesmannen i Oppland, brev av 8. april 2014, opplyser at fylkesmannen ikke gir uttalelser til utbyggingsavtaler.

Merknad fra Jens Roar Paulsrud, i brev av 22.4.2014, påpeker at det er vanskelig å gi uttalelse til utbyggingsavtalen når en ikke vet hva det går ut på. Generelt er han skeptisk til utbygging på innsida av Nysetervegen og er ikke komfortabel med å bli bygget inne av leiligheter, skiløyper og heiser.

Merknad fra Aina Bræin Gustavsen, i brev datert 25. april 2014, tar opp forhold til skiheis, leiligheter/forsamlingslokale/butikk mv. Dette er punkter som berører reguleringsplanen og ikke forhold som er nedfelt i forpliktelser rekkefølgebestemmelser som utbyggingsavtalen omfatter.

Merknadene som berører utbyggingsavtalen er ivare tatt i forslag til utbyggingsavtale for Steintjønnlia – Ilsetra.

Utbyggingsavtalen for Steintjønnlia – Ilsetra – områdene Fr1-2 og Fo1, benevnt som T4a og T4b i KDP Øyer Sør, er knyttet opp mot de forholdene som er hjemlet i rekkefølge-kravene til reguleringsplanen for Steintjønnlia - Ilsetra.

Utbyggingsprogrammet som er utarbeidet for Kommunedelplanen (KDP) Øyer sør, beskriver på overordnet plannivå rammene for de rekkefølgekravene som vil kunne bli krevd til hvert utbyggingsområde som er vist i kommunedelplanen, før detaljplanleggingen settes i gang. Utbyggingsavtalene skal sikre gjennomføringen 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 gjennomføringen og finansieringen av tiltaket.

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 i nødvendig utstrekning krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og 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 detaljplan er nødvendige 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 kunne benytte utbyggingsavtaler:

Nødvendighetskriteriet:

Dette kriteriet forutsetter at tiltaket eller det forholdet som kreves i avtalen er nødvendig for gjennomføring av planvedtaket. For å være nødvendig må tiltaket ha en direkte og saklig sammenheng med gjennomføringen 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 atkomstvei 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 vei, ski bro der ny vei anlegges over alpinnedfart og lignende).

Forholdsmessighetskriteriet:

Dette kriteriet forutsetter at bidraget i ytelsen eller tiltaket må stå i forholdsmessig sammenheng med utbyggingens størrelse og omfang (store utbygginger kan pålegges større bidrag enn små utbygginger). Dette må samtidig sees direkte i sammenheng til 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 gangvei alene, dersom det også er eksisterende trafikk på veien 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 kommunen 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 utbyggingen.

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

Vurdering:

Denne utbyggingsavtalen omhandler utbygging av område T4a og T4b i kommunedelplanen for Øyer sør. Som nevnt innledningsvis er hjemmelen for rekkefølgekravene og kravene om utbyggingsavtale i første rekke hjemlet i plan- og bygningsloven. Grunnlaget for nødvendigheten av tiltakene er videre gjort rede for og hjemlet i konsekvensutredningen til Kommunedelplanen 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 området T4a og T4b i kommuneplan Øyer Sør vil det derfor være rekkefølgebestemmelsene som definerer nødvendigheten for tiltakene i forbindelse med gjennomføringen av de nye områdene Fr1-2 samt Fo1 i reguleringsplanen for Steintjønna – Ilsetra. Dette gjelder særlig de "forholdene" som ligger utenfor planområdet og som samtidig er et offentlig anliggende (kommunale og fylkeskommunale veier, kommunalt vann- avløpsnett osv.), siden det offentlige også vil ha forpliktelser ovenfor disse forholdene.

Den delen av konsekvensutredningen som ble lagt til grunn i planprogrammet for kommunedelplanen for Øyer sør, som omhandlet 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. I forbindelse med utbyggingen av områdene Fr1- Fr2, samt Fo1 skal områdene bidra til utbedring med gang- og sykkelveg i nedre del av Hundersetervegen. Strekningen fremgår i henhold til vedlegg 1. I henhold til utredningen i Utbyggingsprogrammet er dette tiltaket definert som nødvendig for gjennomføring av utbygging av blant annet Fr1 – Fr2 og Fo1, jfr reguleringsbestemmelse 7.3.

I utbyggingsprogrammet og reguleringsbestemmelse 7.4 er det vist til at vann og avløp for Steintjønnlia/Ilsetra tilknyttes eksisterende ledningsnett (inntil 10 000 m2 bebyggelse). VA-planer skal forelegges og godkjennes av Øyer kommune.

Det som ligger utenfor planområdet er vilkår for utbygging. Det som ligger innenfor planområdet er krav til utbyggingen. Krav er det som kan kreves av utbyggeren i selve utbyggingen, mens vilkår for utbygging er krav som må være på plass før utbygging 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.

Alternativt kan utbyggingen igangsettes dersom finansieringen er sikre gjennom bankgarantier eller andre avtaler som for eksempel OPS-avtaler (Offentlig-privat-samarbeidsavtale). Bankgarantier, OPS-avtaler og andre finansieringsløsninger som sikrer utbyggingen er beskrevet i Utbyggingsprogrammet for Øyer sør.

Avtalen behandles her som en 1. gangs behandling av Utbyggingsavtalen for Steintjønnlia – Ilsetra - områdene Fr 1-2 og Fo1.

Rådmannens forslag til vedtak:

Planutvalget vedtar i henhold til plan- og bygningslovens § 17-4 å legge utbyggingsavtalen for Steintjønnlia – Ilsetra, mellom Øyer kommune og Øyer Invest AS, sist revidert 29.8.2014, ut til offentlig ettersyn i 30 dager.

Sveinar Kildal
Rådmann

Helge Haugan