



...den beste kommunen å leve i...

UTBYGGINGSPROGRAM

kommunedelplanen Øyer sør

2008 - 2011

Vedtatt av kommunestyret
25.09.2008

Rev. 24.10.2008
iht. KST-vedtak 25.09.2008.

Programmet er en del av
kommunens handlingsprogram.

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	3
Sammendrag	5
1 Utbyggingsprogram for kommunedelplanen Øyer sør 2008 - 2011	6
1.1 Definisjon	6
1.2 Intensjon og formålet med utbyggingsprogrammet	6
1.3 Målsettingen i utbyggingspolitikken i Øyer sør:	6
1.4 Utbyggingsprogram i kommunens plansystem	9
1.5 Utbyggingsprogrammets rettsvirkning	10
1.6 Rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler	12
1.7 Utbyggingsrekkefølge og forholdet til vann og avløp.	15
2 Finansiering av veinett i sentrumsringen.....	17
2.1 Sentrumsringen – finansiering for å unngå byggestopp.....	18
2.2 Kostnadsfordeling og kommunens bidrag.....	19
2.3 Kommunens og utbyggers bidrag – konkret bidrag per enhet	20
2.4 De som unntas fra bidrag	23
2.5 Omfang og antallet enheter – totale bidrag	24
2.6 Vedtekter til fondet.....	25
3 Forventninger til regulering av utbyggingsområder.	27
3.1 Generelle krav til utbygging av utbyggingsområder.....	27
3.2 De nye utbyggingsområdene avsatt til boligområder.....	31
3.3 De nye utbyggingsområdene avsatt til fritidsbebyggelse:.....	35
3.4 De nye områdene avsatt til næringsbebyggelse:	39

Sammendrag

Det er i første rekke kommunen gjennom virkemidlene i plan- og bygningsloven som former det fysiske miljø og sikrer kvalitet og muligheter for utbygging ut fra egenart og lokale forutsetninger. Kommunenes rolle i utbyggingspolitikken har imidlertid i løpet av de senere årene blitt endret. Fra å være en aktiv aktør innenfor eiendoms- og utbyggingsprosjekter, har kommunene nå fått en tilretteleggerrolle. Tilretteleggerrollen styres gjennom overordnet planverk, og utføres gjennom behandling av reguleringsplaner og utbyggingsprogram, foruten at kommunen bygger teknisk- og sosial infrastruktur. Øyer kommune ønsker å legge til rette for å kunne styre planprosessen slik at en kan sikre kvalitet i detaljplanleggingen i et helhetlig perspektiv. Utbyggingsprogrammet skal i så måte knytte overordnet planverk (kommunedelplan) og detaljplanlegging (reguleringsplan) tettere sammen. Hensikten med utbyggingsprogrammet som her legges fram er å beskrive utbyggingsstrategien som legges til grunn for utbyggingspolitikken i kommunedelplanen for Øyer sør. Programmet skal synliggjøre de krav og forventninger som kommunen har til grunneier og utbygger for gjennomføring av kommunal arealplan på detaljnivå.

Ved siste revidering av kommunedelplanen for Øyer sør ble det vedtatt å avsette betydelige arealer til framtidige byggeområder. Omfanget av dette utbyggingspotensialet sett i sammenheng med den kompleksiteten som gjenspeiles i (mange små og flere store) usammenhengende framtidige utbyggingsområder til ulike formål, representerer en betydelig utfordring for å skape helhet i planleggingen, ikke minst med tanke på finansiering av felles utbyggingskostnader. På overordnet plannivå gir kommunedelplanen en detaljert oversikt over arealformål, men selv om bestemmelsene og retningslinjene til planen legger føringer for utbygging i de ulike områdene, ligger den største utfordringen i å sikre en helhetlig utbygging med kvalitet for hver detaljplan. En av de største utfordringene er å sikre at infrastruktur og andre innretninger (for eksempel opparbeidede grøntarealer og lekeplasser) er på plass til rett tid, der hver part tar sin del av ansvaret. For på best mulig måte å kunne styre utbyggingen slik at helheten i detaljplanleggingen ivaretas, ønsker derfor Øyer kommune å presentere et utbyggingsprogram som beskriver hvilken strategi Øyer kommune legger til grunn for utbyggingspolitikken.

Øyer kommune skal benytte utbyggingsavtaler som et styrings- og finansieringsverktøy for å sikre gjennomføring av den utbyggingspolitikken som beskrives i utbyggingsprogrammet. Gjennom inngåelse av utbyggingsavtaler vil kommunen ivareta tilretteleggerrollen og sikre ivaretagelse av prioriterte utbyggingspolitiske tiltak. I plan- og bygningsloven er det etter 01.07.2006 innført nye bestemmelser som regulerer kommunenes hjemmel til inngåelse av utbyggingsavtaler. Lovreguleringen gir kommunen hjemmel til å kreve inngåelse av utbyggingsavtale i forbindelse med reguleringsplan. Øyer kommune har på bakgrunn av dette i kommunestyre den 30.11.2006 fattet prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler. Foreliggende utbyggingsprogram er en presisering av kommunens forventninger og krav til bruk av utbyggingsavtaler, og i så måte er utbyggingsprogrammet også et presiserende prinsippvedtak. Dette innebærer at det for utbyggingsområder avsatt i kommunedelplanen og kommunens utbyggingsprogram forutsettes inngåelse av utbyggingsavtaler før utbygging. Utbyggingsprogrammet med tilhørende tabellverk gir en oversikt over utbyggingsområdene til bolig, fritidsbebyggelse og næring innen kommunedelplanen for Øyer sør.

1 Utbyggingsprogram for kommunedelplanen Øyer sør 2008 - 2011

1.1 Definisjon

Foreliggende utbyggingsprogram er basert på gjeldende kommunedelplan for Øyer sør 2007 – 2017 som ble vedtatt i Øyer kommunestyre 31.05.2007. Utbyggingsprogrammet for Øyer sør er et strategisk styringsdokument som beskriver hvordan Øyer kommune planlegger sin utbyggingsstrategi for å nå sine mål i utbyggingspolitikken. Utbyggingsprogrammet er en del av kommunens handlingsprogram i henhold til Plan- og bygningslovens § 20-1.

”Utbyggingsprogram for kommunedelplanen for Øyer sør 2008 – 2011”; er her definert som et strategisk styringsdokument som beskriver hvordan Øyer kommune planlegger sin utbyggingsstrategi for å nå sine mål i utbyggingspolitikken i kommunedelplanen for Øyer sør.”

1.2 Intensjon og formålet med utbyggingsprogrammet

Intensjon:

Utbyggingsprogrammet skal beskrive utbyggingsstrategien som legges til grunn for utbyggingspolitikken i kommunedelplanen for Øyer sør. Programmet skal synliggjøre de krav og forventninger som kommunen har til grunneier og utbygger, for gjennomføring av kommunal arealplan på detaljnivå.

Formål:

Kommunen skal benytte utbyggingsavtaler som et styrings- og finansieringsverktøy for å sikre gjennomføring av den utbyggingspolitikken som beskrives i utbyggingsprogrammet. Formålet med utbyggingsprogrammet er å skape helhetlige løsninger og sikre kvalitet i detaljplanlegging i et samlet helhetlig perspektiv.

1.3 Målsettingen i utbyggingspolitikken i Øyer sør:

Kommunedelplanen for Øyer sør omfatter og legger til rette for alle typer utbygging, både tradisjonelle utbyggingsområder til bolig, næring og offentlige/allmennyttige formål, så vel som utbyggingsområder til fritidsbebyggelse og andre nyskapende næringsarealer tilknyttet reiselivsdestinasjonen Hafjell. Planbeskrivelsen til kommunedelplanen for Øyer sør beskriver hvordan denne arealdisponeringen er avsatt i planen for å legge til rette for ulike typer utbygging, i tråd med den overordnede målsettingen i utbyggingspolitikken. Den overordnede målsettingen for arealdisponeringen i kommunedelplanen for Øyer sør er:

- Fastlegge arealer for ny boligbygging, og eventuelle nye sentrumsområder i Øyer sør og Øyer sentrum.

- Fastlegge rammer for den videre utviklingen av Hafjell som turistdestinasjon inklusive:
 - o Areal for videre utvikling av alpinanlegget.
 - o Areal for utbygging av hytter og kommersiell overnattingskapasitet.
 - o Veger, løyper, stier osv for å betjene utbyggingsområdene.

Utfordringen i en slik ambisiøs og kompleks plan, er å koordinere alle interessene i en felles utbyggingsstrategi for å nå målene i utbyggingspolitikken. Målene i utbyggingspolitikken for kommunedelplanen for Øyer sør er å skape og sikre kvalitet innen hvert utbyggingsområde og utbyggingskategori. I forarbeidene er det lagt vekt på å etablere følgende spesifiserte mål:

- Gode områder for boligbebyggelse.
- Gode områder for næringsbebyggelse.
- Gode områder for fritidsbebyggelse.
- Styrke turistdestinasjonen og reiselivsproduktet Hafjell.

Målsettingen og samspillet i utbyggingspolitikken mellom kommunedelplanen, utbyggingsprogrammet og detaljplanene kan skjematisk fremstilles slik:



Figur 1.1: viser en skjematisk fremstilling av målsettingen og samspillet i utbyggingspolitikken.

Strategien som legges til grunn skal sikre et godt helhetlig resultat, der den helhetlige planleggingen gjenspeiles i hver arealplan på detaljplannivå i form av kvalitet for hvert enkelt utbyggingsområde og hver utbyggingskategori. Utbyggingsprogrammet skal synliggjøre strategien som legges for å skape helhetlige løsninger og sikre kvalitet i detaljplanlegging i et samlet helhetlig perspektiv.

Kompleksiteten for å nå denne målsettingen gjenspeiles av at det er mange utbyggingsområder og utbyggingskategorier som er avhengige av hverandre for å muliggjøre en ønsket kvalitet. Et godt boligområde eller område for fritidsbebyggelse vil være avhengig av andre utbyggingskategorier innen kommunedelplanområdet. For eksempel vil alle utbyggingsområdene ha en felles interesse i gode samferdselsløsninger, mens områdene for fritidsbebyggelse vil være avhengig av et felles ski- og skiløypesystem mellom hytteområdene.

Utbygging av de fremtidige utbyggingsarealene vil medføre et behov for utvidede kommunale behov og ytelser av sosial karakter. Arealmessig styres og ivaretas dette behovet gjennom avsatte arealer til allmenntilgjengelige bygninger eller andre allmenntilgjengelige formål. Dette behovet må vurderes og avklares kontinuerlig gjennom vedtak av reguleringsplaner og påfølgende utbyggingsaktivitet. Dersom utbyggingsaktiviteten genererer et framtidig behov for sosial infrastruktur som krever nye offentlige arealer, bør en strategi for å imøtekomme dette behovet innarbeides gjennom en revisjon av utbyggingsprogrammet. I denne planperioden forventes det ikke et behov for utbygging av nye områder for sjukehus, barnehage eller skole. Eventuelle utvidede behov for sosial infrastruktur i denne planperioden, forventes løst gjennom utvidelse av eksisterende anlegg innen avsatte offentlige arealer.

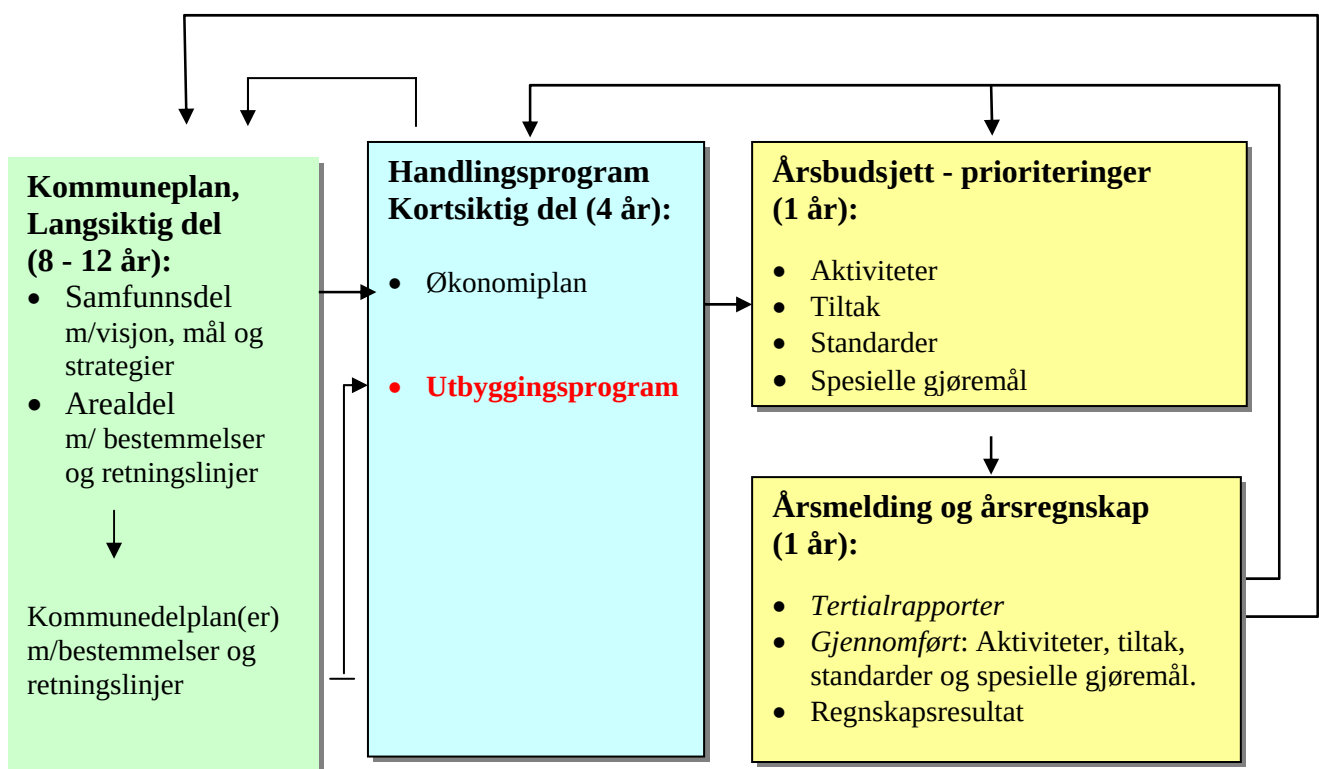
Et viktig prinsipp i kommuneplanleggingen er at utbyggingspolitikken skal bygge på de økonomiske og øvrige ressursmessige forutsetninger for gjennomføring av den politikken som er lagt til grunn i overordnet kommuneplan. Utbyggingspolitikken skal ivareta en bærekraftig arealdisponering som legger forholdene til rette for samfunnsøkonomisk utvikling og vekst. En stadig økende andel av private utbyggingsprosjekter har de senere årene dannet et mer komplisert bilde av hvem det er som skal finansiere utbyggingskostnadene og hvor stor del kommunen skal bidra med til teknisk infrastruktur. Kommunen må vedta prioriteringer innen gitte økonomiske rammer. Kommunen har også et visst ansvar for å stille krav som er fornuftige ut ifra bedriftsøkonomiske betraktninger sett fra grunneier og utbyggers side. Det tjener ingen at en part blir stilt ovenfor så stramme krav at prosjektet vil måtte stoppe opp, eller at prosjektet i verste fall går konkurs i utbyggingsperioden. Kravene for den enkelte part, må derfor baseres på reelle behov som står i forhold til prosjektets omfang og økonomi.

Kommunestyret har gjort vedtak om å ta en mer aktiv rolle i boligutbyggingen i kommunen. Nye boligområder har blitt avsatt i kommunedelplanen for Øyer sør. Planlegging, grunnnerverv og teknisk klargjøring av boligområder må ivaretas som en løpende oppgave og skal prioriteres administrativt. Det er ikke satt av administrativ kapasitet til å styrke innsatsen ved prosjektgjennomføring, og kommunen er derfor avhengig av initiativ fra private aktører for å oppfylle vedtatte mål. Når og i hvilket omfang boligområdene utbygges er avhengig av flere forhold som kommunen ikke kontrollerer per dags dato, som for eksempel markedssituasjon, rentenivå samt utbyggernes og grunneiers ønske om byggestart og videre framdrift. Dersom det private initiativ ikke står i stil til kommunens forventninger, vil kommunestyret måtte ta stilling til om kommunens administrasjon skal styrkes for å ta et strammere kommunalt grep om boligutbyggingen. I så måte vil det kunne bli aktuelt med samarbeidsprosjekter med private parter, eller grunnnerverv av arealer til boligformål i kommunal regi, der ekspropriasjon vil kunne være et alternativ og nødvendig konsekvens.

1.4 Utbyggingsprogram i kommunens plansystem

Etter plan- og bygningsloven er alle kommuner pålagt å ha en løpende og kontinuerlig kommuneplanlegging. I lovens § 20-1 heter det at ”kommunene skal utføre en løpende kommuneplanlegging med sikte på å samordne den fysiske, økonomiske, sosiale, estetiske og kulturelle utvikling innenfor sine områder.” Kommuneplanleggingen skal synliggjøres gjennom kommuneplanen som overordnet planverk. Kommuneplanen fastsetter de overordnede målene som danner grunnlaget for kommunens virksomhet, for sektorplaner og for konkrete handlingsprogram og annen detaljplanlegging i de enkelte virksomhetene.

Kommuneplanen skal bestå av en langsiktig og en kortsiktig del:



Figur 1.2: viser kommuneplanens sammenhengende plandokumenter.

Den langsiktige delen av kommuneplanen består av en samfunnsdel og en arealdel. Samfunnsdelen beskriver strategien som Øyer kommune legger til grunn for å påvirke lokalsamfunnet for å nå kommunens visjoner og mål. Areal delen med bestemmelser og retningslinjer viser planlagt forvaltning av arealer og naturressurser for hele kommunen. Det kan utarbeides mer detaljerte arealplan (kommunedelplaner) for deler av kommunen.

Den kortsiktige delen av kommuneplanen består av samordnet handlingsprogram for sektorenes virksomhet de nærmeste årene. Det kan utarbeides handlingsprogram for deler av kommunen eller for bestemte virksomhetsområder. Handlingsprogrammet kan derfor bestå av flere deler. Økonomiplanen er et hovedelement i handlingsprogrammet, utbyggingsprogrammet kan legges inn som et annet element. Det er krav til utarbeidelse og årlig revisjon av økonomiplanen. Økonomiplanen følges opp gjennom årsbudsjett og

årsmeldinger, og samordner på denne måten den kortsiktige delen av kommuneplanen med de økonomiske midlene som stilles til rådighet for sektorenes virksomhet. Det er videre en forutsetning at handlingsprogrammet knyttes direkte opp mot kommunens langtidsbudsjett.

Minst en gang i løpet av hver valgperiode skal kommunestyret vurdere kommuneplanen samlet, herunder om det er nødvendig å foreta endringer i den. I arealplan skjer dette ved revidering av kommuneplanens arealdel. Rullering av handlingsprogrammene skal skje årlig innenfor kommunens rutiner i årshjulet. For utbyggingsprogrammet vil det være naturlig å rullere etter behovet som oppstår som følge av utbyggingsaktivitet, og at behovet for revidering vil komme ved endringer i arealplan eller store prosjekter som medfører behov for endring.

1.5 Utbyggingsprogrammets rettsvirkning

Generell definisjon av utbyggingsprogram:

Et utbyggingsprogram er et handlingsprogram som beskriver hvordan plan- og forvaltningsmyndigheten planlegger utbyggingspolitikken for hele eller deler av kommunens område og/eller for bestemte sektorområder jfr. plan- og bygningslovens § 20-1 nr. 4.

Som et utgangspunkt står kommunen fritt til selv å bestemme hva utbyggingsprogrammet skal omfatte og beskrive innenfor lovens rammer. Den vanligste formen for utbyggingsprogram er boligprogram som beskriver den utbyggingspolitikken som kommunen legger til grunn for boligutbygging. Slikt program er også tidligere utarbeidet i Øyer kommune. Hensikten med et slikt program er å synliggjøre den strategien som kommunen legger til grunn for sin helhetlige boligpolitikk. Som nevnt innledningsvis skal foreliggende utbyggingsprogram beskrive utbyggingspolitikken som legges til grunn for utbygging av utbyggingsområdene som er avsatt til bolig-, næring- og fritidsformål i kommunedelplanen for Øyer sør.

I teorien vil utbyggingsprogrammets rettsvirkning avgjøre plandokumentets styrke som styringsverktøy. Et avgjørende poeng i denne sammenhengen er derfor hvorvidt de forholdene som beskrives i dokumentet er juridisk bindende eller ikke.

Det er imidlertid noen forutsetninger som må legges til grunn for at utbyggingsprogrammet skal kunne defineres som juridisk bindende. Kommunen har som et utgangspunkt ikke anledning til på et generelt grunnlag å vise til at utbyggingsprogrammets krav skal legges til grunn for all utbygging. Det er en forutsetning at utbyggingsprogrammet skal inngå som en integrert del av kommunedelplanens planmateriale, og kravene bør fremgå av rekkefølgebestemmelsene. Det er også en forutsetning at programmet oppfyller de krav som følger av plan- og bygningsloven med hensyn til formell behandling av slikt plandokument. Departementet har i denne sammenhengen uttalt at programmet ved revidering/rullering må behandles som en endring av kommuneplan, og at kommunestyret dermed ikke har egenrådig kompetanse til å endre utbyggingsprogrammet uten formell planprosess.

Dersom kommunen skal styre utbyggingen gjennom utbyggingsprogrammet ved juridisk binding, bør kommunen sikre dette gjennom rekkefølgebestemmelsene jfr. plan- og bygningslovens § 20-4 annet ledd bokstav b knyttet til kommunedelplanen. I utbyggingsprogrammet vil det derfor kun være rekkefølgebestemmelsene som følger av kommunedelplanens utfyllende bestemmelser som vil være juridisk bindende krav. Disse forholdene omtales derfor som juridisk bindende *krav* i programmet. De andre forholdene

som omtales som *forventninger* i programmet vil på bakgrunn av ovenfor nevnte forhold være gjenstand for forhandlinger ved inngåelse/bruk av utbyggingsavtale.

Følgende forhold er beskrevet i kommunedelplanens bestemmelse punkt 1.1.5 og fremstår på bakgrunn av dette som *krav* i utbyggingsprogrammet:

Rekkefølgebestemmelser

1.1.5. Utbygging i byggeområdene (eksisterende og planlagte) kan ikke finne sted før følgende tekniske anlegg er etablert (jfr. kommunestyresak nr.075/2006 :

- Veg
- Gang- og sykkelveger
- Trafikksikker atkomst for gående syklende og kjørende
- Vann og avløp
- Elektrisitetsforsyning og telefon/bredbånd
- Renovasjon
- Innregulerte leke- og aktivitetsområder
- Evt. innregulerte turstier, skiveger og alpintraséer
- Evt. avkrevde tiltak mot støy, flom, erosjon

Kravene spesifiseres nærmere gjennom reguleringsprosessen.

I henhold til plan- og bygningslovens § 23 nr. 1 er det en plikt å utarbeide reguleringsplan for de områder i kommunen hvor det er bestemt i arealdelen av kommuneplanen at utbygging m.v. bare kan skje etter slik plan og for områder hvor det skal gjennomføres større bygge- og anleggsarbeider. Tillatelse etter lovens § 93 kan heller ikke gis for større bygge- og anleggsarbeider før det foreligger reguleringsplan. Det følger av plan- og bygningslovens § 20-4, andre ledd, bokstav a og b, at det kan gis utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel. I kommunedelplanen er det følgende konkrete krav til detaljplan i bestemmelsen punkt 1.1.2:

1.1.2 Reguleringsplanen skal, avhengig av planens formål og innhold, vise (jfr. PBL § 20-4, annet ledd bokstav b):

- arealbruk, lokalisering av tomt/bygning
- bestemmelser om utnyttingsgrad/etasjeantall og høyder (møne og gesims)
- takform, materialbruk og fargevalg
- trafikkløsninger, atkomst og parkering
- gangveger, turstier og skiløyper/alpintraséer
- aktivitetsområder og fellesanlegg (herunder felles renovasjonssted)
- krav til ubebygde tomt - herunder fellesarealer
- beplantning og vegetasjon som eventuelt skal bevares
- brannforsyning (det stilles krav om åpen hydrant)

Kapitel 3 beskriver og utdyper de konkrete tekniske anleggene og andre forholdene som med hjemmel i rekkefølgebestemmelsene fremstår som krav i utbyggingsprogrammet for hvert enkelt utbyggingsområde. Delkapitel 3.1 beskriver i så måte de generelle forventningene og kravene som gjør seg gjeldende ved regulering eller omregulering av alle detaljplaner. Delkapitlene 3.2 til og med 3.4 beskriver de største innretningene og de største forholdene som kreves løst felles og internt for de nye/framtidige utbyggingsområdene. Se kap.3.

1.6 Rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler

Rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler har de siste årene blitt benyttet som to av de viktigste virkemidlene i arealplanleggingen. Rekkefølgebestemmelser har vært benyttet helt siden den første generalplaner, og har vært aktivt benyttet i Øyer kommune fra rekkefølgebestemmelsene ble presisert ved lovendringen av plan- og bygningsloven i 1989. Utbyggingsavtaler ble benyttet også fra før de ble lovregulert. I Hafjell ble slike avtaler benyttet første gang i forbindelse med utbyggingen av Hafjell Panorama i 1992. De første utbyggingsavtalene omhandlet utelukkende finansiering og fordeling av utbyggingskostnader for etablering av vann og avløp. Utbyggingsavtaler som inkluderer en rekke forhold som ønskes styrt og sikret i forbindelse med gjennomføring av arealplan har vært i aktiv bruk i Øyer kommune siden 2005. Fra 2005 har det bevisst blitt benyttet en kombinasjon av rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler med hensikt å sikre kvalitet og sikre finansiering for gjennomføring av kravene som er vedtatt i arealplanene. Dette har gitt kommunen et sterkt og viktig styrings- og finansieringsverktøy.

Rekkefølgebestemmelser er ment å hindre at en bestemt utbygging gjennomføres før visse vilkår er oppfylt. Hjemmelen for rekkefølgebestemmelser følger av plan- og bygningslovens § 20-4 andre ledd bokstav b i overordnet kommuneplan, og av plan- og bygningslovens § 26 første ledd for detaljplanlegging i regulerings- og bebyggelsesplan. I disse paragrafene 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. Utbyggingsprogrammet skal i så måte på overordnet plannivå forsøke å synliggjøre og beskrive de rekkefølgekravene som vil bli krevd til hvert utbyggingsområde som er vist i kommunedelplanen, før detaljplanleggingen settes i gang. Utbyggingsavtalene sikrer 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.

Stortinget vedtok i april 2005 at utbyggingsavtaler skulle lovreguleres. De nye reglene trådte i kraft den 01.07.2006 ved at plan- og bygningsloven fikk et nytt kapittel XI-A, nærmere definert i lovens § 64. Bakgrunnen for lovreguleringen var at utbyggingsprosjekter i stadig sterkere grad gjennomføres med avtalebaserte løsninger mellom private og offentlige interesser. Lovreguleringen innebærer at kommunene med hjemmel i loven kan kreve inngåelse av forpliktende utbyggingsavtale med utbygger eller grunneier, før kommunen gir klarsignal til utbygging. Samtidig er det viktig å bemerke at lovreguleringen også har innført en rekke begrensninger som for eksempel forhold vedrørende avtalenes innhold og omfang, samt krav om offentlighet og tilhørende saksbehandlingsregler. Definisjonen av utbyggingsavtale fremgår av lovens § 64 første ledd:

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

Etter plan- og bygningslovens § 64a skal det foreligge et prinsippvedtak som *”..angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som sannsynliggjør kommunens forventning til avtalen”*. Øyer kommunestyre fattet i møte den 30.11.2006 sak nr. 0075/06 slikt vedtak om bruk av utbyggingsavtaler for hele Øyer kommune. Foreliggende utbyggingsprogram skal i denne sammenhengen være en presisering av kommunens forventninger (krav + forventninger) til bruk av utbyggingsavtaler, og i så måte fremstår utbyggingsprogrammet som et presiserende forutsigbarhetsvedtak i henhold til lovens § 64a. Det er imidlertid viktig å merke seg at dette utbyggingsprogrammet kun beskriver arealer og utbyggingsprosjekter som faller inn under planavgrensningen til kommunedelplanen for Øyer sør, og ikke har rettslig binding ut over denne plangrensen.

Plan og bygningslovens § 64 b beskriver utgangspunktet for de forholdene som en utbyggingsavtale kan inneholde, eller sagt med andre ord; hva en kommune kan kreve av utbygger eller grunneier i en utbyggingsavtale. Lovparagrafen inneholder ikke en uttømmende oversikt, men det vises til de juridiske forutsetningene som må legges til grunn for avtaleinngåelsen og derav hva som kan kreves. Det er lovens og forskriftens regler som til enhver tid vil trekke grensene. Det er to hovedkriterier som uansett må være oppfylt, dersom kommunen skal kunne kreve tiltak eller ytelser gjennom bruk av 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, skibro der ny vei anlegges over alpindefart 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 tvisomt 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.

Utbyggingsavtaler for hytte og reiselivsdestinasjoner har et prinsipielt noe annerledes utgangspunkt enn for eksempel helårsboliger. Blant annet kan felles infrastruktur som er

nødvendig for utbygging dels bestå av andre typer tiltak, og dels være tiltak der det er større avstand mellom der det bygges og der tiltakene gjennomføres. Dette vil kunne innebære at det i noen grad legges andre prinsipper til grunn for vurdering av tiltakenes nødvendighet med hensyn til gjennomføring av planvedtaket. For eksempel vil et sammenhengende felles løypesystem (ski-/skiløype eller tur-/gangsti) med trafikksikre krysningspunkter kunne være nødvendig for utbyggingsområder innenfor et større geografisk område. Dette vil igjen kunne påvirke forholdsmessighetskriteriet ved at det vil kunne kreves relativt store bidrag fra små utbyggingsområder, siden nødvendigheten av tiltakene kommer som et resultat av den konkrete utbyggingen. I slike sammenhenger er det derfor svært viktig at flere områder prosjekteres og utbygges med en felles strategi, slik at bidragene ikke blir uforholdsmessig høye for noen utbyggingsområder. I verste fall ville det første utbyggingsprosjektet måtte betale betydelige utbyggingskostnader, mens de som skal bygge ut på et senere tidspunkt slipper å betale og bekoste innretninger siden den første utbyggingen allerede har etablert innretningene og finansiert disse kostnadene. Utbyggingsprogrammet synliggjør i så måte en fordeling av de utbyggingskostnadene som flere utbyggingsområder skal ta del i å finansiere, fordelt etter den nødvendigheten og forholdsmessigheten som ligger til hvert enkelt utbyggingsområde.

Det er imidlertid viktig å bemerke at finansieringsordninger som avtales i utbyggingsavtaler, ikke skal belaste en eventuell tredjepart som for eksempel en fremtidig bolig- eller hyttekjøper. Opparbeiding av innretninger som medfører bidrag skal gjennomføres og bekostes av grunneier eller utbygger. Dette gjelder alle typer bidrag eller innretninger, så vel som fremtidige forpliktelser som kan behefte en tredjepart. Det kan for eksempel ikke fremgå av en utbyggingsavtale at det er forpliktende medlemskap i velforening eller at det skal ytes fremtidige bidrag til preparering av skiløyper.

Det er også viktig å merke seg at det den 01.07.2006 ble vedtatt *Forskrift om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler*. Denne forskriften innebærer at det ikke kan avtales at grunneier eller utbygger skal bekoste eller betale bidrag til sosial infrastruktur. Sosial infrastruktur er her definert som skoler, barnehager, sykehjem, andre sosialpolitiske tiltak eller tilsvarende tjenester som det offentlige i medhold av lov er forpliktet til å skaffe til veie.

Selv om utbyggingsavtalene inneholder en rekke krav om hva som kan og ikke kan avtales, er det i utgangspunktet avtalefrihet mellom kommunen og den private part, dersom kommunen ikke opererer som plan- eller forvaltningsmyndighet. Det vil med andre ord si at kommunen i en viss utstrekning kan inngå avtaler av privatrettslig karakter med grunneiere og utbyggere. Utfordringen er da lovlighetskriteriene og forholdet til likebehandling, siden avtalen må være frivillig og siden slik avtale fort kan favorisere en eller flere parter.

Et eksempel på en slik avtale kan være en OPS-avtale (Offentlig Privat Samarbeid). Slik avtale kan for eksempel inneholde økonomiske forpliktelser for en tredjepart i form av påfølgende driftskostnader eller annet vedlikehold. Grensen mellom utbyggingsavtaler og OPS-avtaler er ofte vag. Forskjellen er at utbyggingsavtaler har sitt grunnlag i myndighetsutøvelse, mens OPS-avtaler er frivillige avtaler som baseres på kommunal autonomi. Det er et mål for Øyer kommune å ha full offentlighet i privatrettslige avtaler. Det er også en forutsetning at kommunen har et klart skille mellom bruken av disse avtaletypene.

1.7 Utbyggingsrekkefølge og forholdet til vann og avløp.

Den strategien som legges til grunn i utbyggingsprogrammet gir i stor grad føringer for utbyggingsrekkefølge og utbyggingstakt for de nye utbyggingsområdene. Særlig vil utbyggingsrekkefølgen styres av begrensningene som ligger i de eksisterende anleggene for vann og avløp, men også betraktninger omkring hensynet til forsyningssikkerhet, samt økonomiske betraktninger og politiske prioriteringer innen kommunal vann- og avløpsvirksomhet vil i ulik grad påvirke utbyggingstakt og rekkefølge.

Den overordnede utbyggingsrekkefølgen er i stor grad styrt av VA-anleggenes eksisterende potensial og kapasitet, og rekkefølgen for utbygging av områdene er derfor i stor grad allerede gitt som en følge av tidligere investeringer innen vann og avløp. De framtidige utbyggingsområdene kan således deles inn i to grupper, der den ene gruppen er områder som kan knyttes til eksisterende anlegg, uten større tiltak i form av nye VA-anlegg. Innen disse områdene er det således mulig med umiddelbar utbygging. Denne gruppen innebefatter også områder der finansiering og hovedløsninger er avklart. Den andre gruppen av framtidige utbyggingsområder vil måtte avvente overordnede planer for kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.

I tabellen under følger en gruppering av de nye utbyggingsområdene:

Områdebenevnelse	Utbyggingsområde kan tilknyttes eksisterende VA-anlegg	Utbyggingsområde må avvente KDP-V/A
B1 - Skriua 2	X	
B2 - Rusten	X	
B3 - Skeistuen	X	
B4 - Jevnegruva	X	
B5 - Haugsgruva	X	
B6 - Nerlifelset		X
B7 - Nordheim		X
B8a-c - v/Gamleveien		X
B12a-g - v/Bjørgekrysset		X
H1a - Langmyra	X	
H1b-d - Langmyra		X
H2 - Lunnstadmyra		X
H3a-c - Mosetertoppen	X	
H4 - Lisætra sør		X
H5a-h - Bjørgesetra		X
H6a-b - Høgshaugen		X
H7a-b - Vintersletta		X
H8a-c - Stulen		X
H9 - Kringelåslia 9	X	
Utvidelse Fjellandsbyen	X	
T1 - Solsiden	X	
T3 - Snuen	X	
T4a-b - Ilsetra	X	
T5 - Mosetertoppen	X	

Tabell 1.1; viser hvilke utbyggingsområder som ikke krever større tiltak i form av nye VA-anlegg, og som slik sett kan tilknyttes eksisterende vann og avløpsanlegg (VA-anlegg), og hvilke områder som må avvente overordnede VA-planer (KDP-V/A).

De områdene som ikke kan tilknyttes eksisterende vann og avløpsanlegg, men som er avhengig av utbygging og/eller utvidelser av eksisterende anlegg vil måtte avvente en

overordnet og helhetlig plan for vann og avløp. Øyer kommune har igangsatt dette arbeidet gjennom revisjon av "Hovedplan for vannforsyning" og "Kommunedelplan avløp". Arbeidet med revisjon av disse kommunedelplanene (KDP - V/A) er et omfattende arbeid, der de helhetlige og overordnede løsningene er avgjørende. Alle utbyggingsområdene må sees i sammenheng og den helhetlige planleggingen av VA-anleggene må vurderes uavhengig av utbyggingsformål og private ønsker, der den samfunnsmessige nytten er i fokus.

Tidspunktet for igangsetting av de utbyggingsområdene som må avvente KDP - V/A, er uvisst inntil det foreligger vedtak om disse planene i Øyer kommunestyre. Kommunedelplanene vil definere de vann- og avløpsmessige forutsetningene for utbygging innen de enkelte utbyggingsområder og dermed også synliggjøre hvilke utbyggingsområder som må samarbeide om etablering av nye VA-anlegg.

Utbygging av kommunale anlegg for vann og avløp operer innen selvkostregimet der målet er 100% dekning av driftsutgifter og kapitalkostnader (dekningsgrad=100%). Dette innebærer at alle kommunale investeringer dekkes av abonnentene selv gjennom tilknytningsgebyr og årlige gebyr. Om man legger til grunn at gebyrnivået skal holdes konstant, vil det kommunale investeringsnivået for hvert enkelt år måtte balanseres mot de årlige driftskostnader, kapitalkostnader (fra tidligere investeringer) og forventet antall nye abonnenter. Dette gir kommunen et forventet handlingsrom for utbygging av nye anlegg hvert enkelt år. Utbyggingstidspunktet for de enkelte utbyggingsområdene innpasses i et handlingsprogram utledet av kommunedelplanene for vannforsyning og avløp. Her ligger det politiske prioriteringer innenfor det handlingsrom som ønsket gebyrnivå gir. KDP-V/A bestemmer således i stor grad når de enkelte utbyggingsområdene kan bygges ut, samt utbyggingstakten. I de tilfeller der den private utbygger bekoster utbyggingen av VA-anleggene vil dette ikke påvirke gebyrnivået på samme måte som gjennom utbygging finansiert av kommunen, da kapitalkostnadene i slike tilfeller ikke vil inngå i grunnlaget for beregning av gebyrer. Det er derfor viktig å merke seg at det private initiativ og utbyggernes evne til samarbeid vil kunne påvirke utbyggingsrekkefølge, -omfang og -tidspunkt.

Etter at KDP - V/A er vedtatt, bør utbyggingsprogrammet ved påfølgende rullering, eller revisjon, innarbeide de relevante forhold som er avklart gjennom KDP-V/A. Dette vil bidra til å synliggjøre en tydeligere utbyggingsstrategi på et så tidlig tidspunkt som mulig, siden infrastruktur som vann og avløp er svært viktige brikker i den overordnede utbyggingspolitikken.

Utbyggingsavtalene for hvert utbyggingsområde skal som et minimum omtale hvilke bidrag som den private parten skal bidra med, og hvem som er juridisk eier av anlegget etter ferdigstillelse.

2 Finansiering av veinett i sentrumsringen.

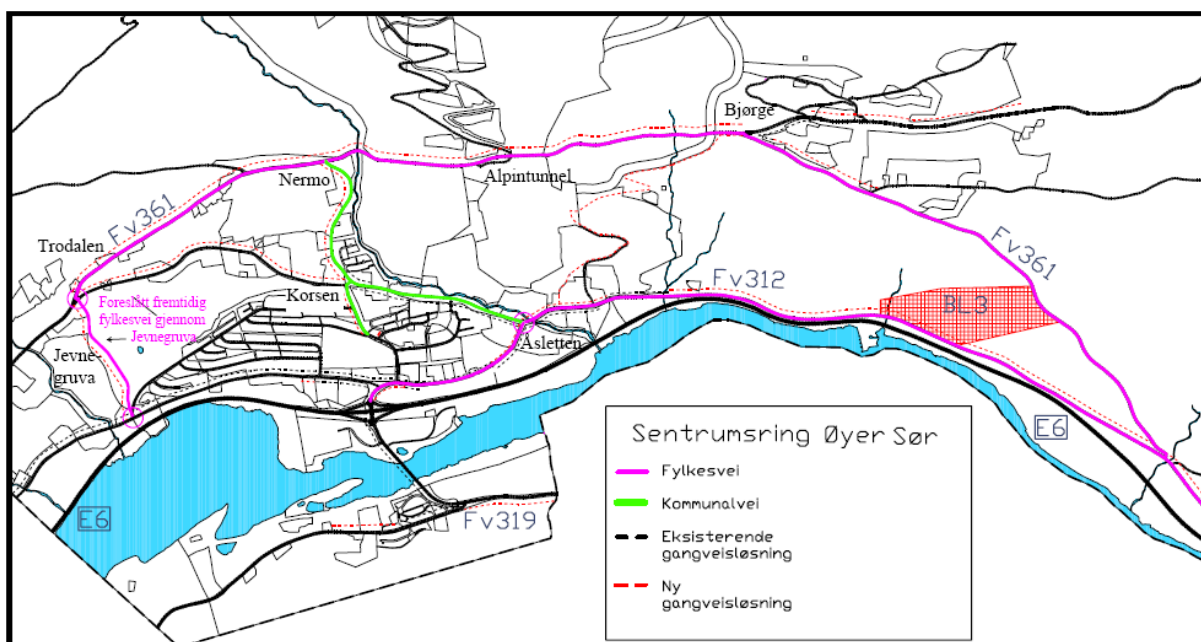
Kommuneplanleggingen bygger på de økonomiske og de øvrige ressursmessige forutsetningene som legges til grunn i overordnet kommuneplan. Den fysiske arealdisponeringen formes gjennom utarbeiding av arealplaner. Kommunens utbyggingspolitikk har som målsetting å legge forholdene til rette for en fornuftig samfunnsøkonomisk utvikling og vekst. Utbyggingsprogrammet beskriver den strategien som legges til grunn for å nå målene i utbyggingspolitikken. Utbyggingspolitikken som legges til grunn i kommunedelplanen for Øyer sør skal i så måte vurdere kommunens samfunnsinteresser og prioritering av økonomi, opp mot de private interesser og forventninger til framtidig utbygging. Et avgjørende forhold for denne balansen ligger i hvem som finansierer utbyggingskostnadene. Kommunen skal i så måte vurdere samfunnsnyttene av ulike tiltak og deretter vedta prioriteringer innen gitte økonomiske rammer.

Et reguleringsvedtak kan etter forholdene innebære en stor belastning for kommunens innbyggere, andre brukere eller for kommunen som sådan, dersom kommunens investeringer i for eksempel veiutbygging ikke står i stil med det behov som genereres av den totale utbyggingsaktiviteten i et område. For en reiselivs- og turistdestinasjon som Hafjell, har utbyggingsaktiviteten de siste årene vært av en slik karakter at en stram kommuneøkonomi ikke har kunnet følge opp en ønsket offensiv utbygging av et gang-, sykkel- og hovedveinett. Fylkesveiene har heller ikke fått en ønsket prioritet i de fylkeskommunale bevilgningene for veiprosjekter. Den trafikale situasjonen har frem til i dag vært tilfredsstillende, men med betydelige nye utbyggingsareal i vedtatte kommunedelplan, vil det oppstå nye og endrede transportbehov etter hvert som nye utbyggingsområder bygges ut. I trafikkanalysene som ble lagt til grunn i planprogrammet og planbeskrivelsen til kommunedelplanen for Øyer sør, legges det stor vekt på det at trafikkøkningen som genereres av de nye utbyggingsområdene vil utløse et betydelig behov for investeringer til veiutbygging og tilhørende trafikksikkerhets tiltak. Atkomstforholdene fra E6 og frem til de fremtidige utbyggings-arealene må utbedres og sikres i sin helhet, særlig hovedaksene mellom E6, Hafjell nedre del og servicefunksjonene i Øyer sentrum. Hovedaksene mellom E6, Hafjell nedre del og Øyer sentrum vil heretter bli omtalt som "sentrumsringen", og er illustrert på neste side i kartutsnitt 2.1.

I den kommunale utbyggingsstrategien for fremtidige utbyggingsarealer i Øyer sør, står Øyer kommune nå ovenfor to mulige løsninger; enten å vedta reguleringsplaner med rekkefølgekrav om opparbeidelse av veinett før byggestart (byggestopp inntil innretningene er på plass - stor usikkerhet for tidspunkt for byggestart), eller å vedta reguleringsplaner med rekkefølgekrav og tilhørende utbyggingsavtaler som avtalefester og sikrer gjennomføringen av rekkefølgekravene og dermed også sikrer byggestart for den private part.

Veinettet som beskrives som "sentrumsringen" består av kommunale og fylkeskommunale veier. Standarden på disse veiene er ikke dimensjonert for å tåle en belastning som vil følge av utbygging av de fremtidige utbyggingsarealene i kommunedelplanen for Øyer sør. Det må derfor legges til rette for en strategi som sikrer finansiering og samtidig ivaretar trafikksituasjonen fortløpende med at fremtidige utbyggingsarealer bygges ut i Hafjell-området. Alternativet ville vært en byggestopp av nye prosjekter inntil veinettet er utbedret. Øyer kommune ønsker å innføre en finansieringsordning for veitiltakene i sentrumsringen, der den private parten og det offentlige gjennom utbyggingsavtale forplikter seg til å betale et bidrag til et fond som er øremerket konkrete tiltak i sentrumsringen. Det offentlige skal også stå for gjennomføringen av tiltakene.

2.1 Sentrumsringen – finansiering for å unngå byggestopp.



Kartutsnitt 2.1; viser sentrumsringen med hovedaksene mellom E6, Hafjell-området og Øyer sentrum. Utsnittet fremhever hvilke strekninger som er kommunale og fylkeskommunale.

* Kartutsnitt i A4-format følger vedlagt på side 26 som vedlegg 1.

Private utbyggingsbidrag avtales festes i utbyggingsavtalene og settes av til et fond som kommunen forvalter for å bygge ut konkrete strekninger som følger:

*	Prioriterte strekninger og tiltak i Sentrumsringen
1.	Nyetablering av gangveisløsning langs Granrudveien fra krysset mellom Granrudveien og Bakkeveien opp til Korsen.
2.	Kommunal vei fra Aaslettenkrysset ved fv. 312 og frem til Nermokrysset ved fv. 361 utbedres med gangveisløsning i kommunal standard (eventuelt inkludert undergang nedenfor Nermo).
3.	Rundkjøring i Aaslettenkrysset og videreføring av gang- og sykkelvei frem til eksisterende g/s-vei mot sentrum. Videreføring av eksisterende g/s-vei fra eksisterende til rundkjøringen ved på-avkjøring til E6.
4.	Nyetablering av vei i Jevnegruva med gang- og sykkelvei mellom fv. 361 og fv. 312 slik tiltaket er vist i kommunedelplanen. Planlegges etablert som en fremtidig fylkesvei for å knytte sammen fylkesveiene.
5.	Utbedring av fv. 361 med nyetablering av gangveisløsning fra Nermokrysset og ned til Trodalskrysset. Utbedringen vurderes i sammenheng med etablering av ny vei med gangvei i Jevnegruva.
6.	Nyetablering av gang- og sykkelvei fra Bjørgekrysset gjennom Sørli og ned til fv. 312 ved målområdet i Hafjell.
7.	Nyetablering av gangveisløsning og utbedring av kjørevei fra Nermokrysset langs fv. 312 og frem til alpintunnelen. Utbedring av alpintunnelen forutsettes løst over vedlikeholdsbudsjettet.
8.	Utbedring av kjørevei med nyetablering av gangveisløsning langs fv. 312 fra alpintunnelen og frem til Bjørgekrysset. Utbedring av alpintunnelen forutsettes løst over vedlikeholdsbudsjettet.
9.	Nyetablering av gang- og sykkelvei langs Hunderseterveien fra eksisterende gangvei ved Bjørge og opp langs boligområdene som er vist i kommunedelplanen.
10.	Gang- og sykkelvei fra Trodalskrysset langs Gamleveien frem til Korsen.
11.	Utbedring av fv. 361 fra Bjørgekrysset og ned til fv. 312 med nyetablering av gangvei ned til Ihle. Vurderes i sammenheng med ny vei i båndlagt område (benevnt BL3 i kommunedelplanen).
12.	Nyetablering av gangveisløsning langs fv. 312 fra målområdet i Hafjell til eksisterende gang- og sykkelvei på Ensbymoen.

Tabell 2.1; viser aktuelle tiltak og konkrete strekninger.

* Tabellen er ikke juridisk bindende hva gjelder rekkefølge, men er ment som retningsgivende prioritering inntil det foreligger vedtak i kommunestyret om at nevnte strekning skal prioriteres.

2.2 Kostnadsfordeling og kommunens bidrag

Tabell 2.1 synliggjør veistrekninger som bør prioriteres i sentrumsringen. Tabellen er imidlertid kun ment som en retningsgivende prioritering inntil det foreligger vedtak i kommunestyret om at en konkret strekning skal prioriteres. Det er ikke noe krav til at strekningen som nevnt i punkt nr. 1 skal bygges ut før strekningen som nevnt i punkt nr. 2 eller 3. Det er behovet og nødvendigheten av veistrekningen som utløses av en utbygging som er avgjørende for om tiltaket skal prioriteres. Det vil således være opp til kommunestyrets kompetanse og frie skjønn å avgjøre hvilket tiltak som skal prioriteres og gjennomføres med tanke på tid. Det er imidlertid en forutsetning at veistrekningen er beskrevet i nevnte oversikt dersom det skal kunne benyttes fondsmidler til prosjektet.

Før kommunestyret tar stilling til om en konkret veistrekning skal bygges ut, skal det være utarbeidet et forprosjekt som består av en teknisk veiplan og en anslått kostnadskalkyle på prosjektet. Det er formannskapet som bevilger penger til forprosjektet. Dersom kommunestyret vedtar utbygging, skal det utarbeides reguleringsplan i de tilfeller der gjennomføring av prosjektet består av tiltak som krever dette. Deretter skal prosjektet legges ut på anbud. Eventuelle grunnnerverv av areal gjennomføres etter at reguleringsplanen er vedtatt. Endelig vedtak om bidrag fra kommune og bevilgninger fra fondet vedtas av formannskap/kommunestyre på bakgrunn av konkrete budsjett for prosjektet (anbud + andre prosjektkostnader som for eks; reguleringsplan, grunnnerverv med mer).

Kostnadsfordeling ved felles finansiering av utbyggingskostnader består ofte av en komplisert ansvarsfordeling mellom det offentlige (kommune/stat) og den private part (utbygger/grunneier). Det finnes ikke noe fasitsvar på hvor stor andel kommunen må bidra med til teknisk infrastruktur, men det er en rekke forhold som påvirker kommunens bidragsplikt, særlig i de tilfeller der det skal finansieres offentlige veibehov som skapes av en privat utbygging. Utgangspunktet er at de ytelser som den private part forplikter seg til, også skal stå i rimelig forhold til det offentliges forpliktelser og tilhørende ansvarsforhold. Det offentliges ansvarsforhold vurderes opp mot den direkte konsekvens av de bidrag eller byrder den private utbyggingen medfører for det offentlige som sådan. Bidrag fra en privat part til utbygging av en offentlig vei og/eller gang- og sykkelvei i kommunal regi vil derfor normalt kreve kommunalt bidrag, siden kommunen opplagt vil være tjent med at det offentlige veinettet blir utbedret. Det vil imidlertid variere hvor stor nytteverdien av tiltaket er for kommunen. Desto større nytteverdien av tiltaket er for kommunen, desto større vil kommunens plikt til å bidra være. De private plikt til å bidra, styres som en hovedregel av hvor stor belastning utbyggingen medfører. Det må derfor legges til grunn en helhetsvurdering av hver veistrekning som blir prioritert i kommunestyret på hvor stort det kommunale bidraget skal være. Kommunens prosentvise bidrag i totalprosjektet skal synliggjøres på et så tidlig tidspunkt som mulig, og bør vedtas i forprosjektet samtidig som vegstrekningen prioriteres i kommunestyret.

Tabell 2.1 viser i alt elleve prioriterte veistrekninger som har behov for utbedringer etter hvert som fremtidige og nye utbyggingsarealer bygges ut. Felles for alle veistrekningene er at de er offentlige kommune- eller fylkesveier. Fylkesveiene har et noe annet utgangspunkt ved opprusting og utbygging, siden hovedansvaret for finansiering og vedlikehold ligger hos fylkeskommunen og vegvesenet. I de nevnte veiprosjektene som omhandler fylkeskommunale veier vil det derfor også ligge et bidragsansvar hos fylkeskommunen. Det er imidlertid viktig å merke seg at balanseforholdet i finansieringen mellom det private og det offentlige ikke forskyves som et resultat av at flere offentlige aktører bidrar med det offentlige sin andel.

Bakgrunnen for dette er som tidligere nevnt at belastningen av den private utbyggingen ikke blir noe mindre av at flere offentlige aktører bidrar økonomisk. For å få realisert veiprosjektene vil det derfor være viktig å søke samråd med fylkeskommunen og vegvesenet for å få ønsket oppmerksomhet og prioritet på tiltakene i sentrumsringen. Samtidig vil en kunne avklare ansvaret for gjennomføringen av tiltakene og den økonomiske fordelingen mellom kommunen og fylkeskommunen. At kommunen disponerer et fond med øremerkede midler til veiltak, vil også kunne bidra til at fylkeskommunen lettere vil kunne prioritere Øyer innen fylkesvise gitte rammer for utbedring av fylkesveier.

For å avtalefeste finansiering av utbyggingskostnader mellom det private og det offentlige, gis partene etter loven anledning til å velge hvorvidt den private aktøren skal sørge for den fysiske gjennomføringen av det avtalte tiltaket, eller om det skal bidras økonomisk til offentlig gjennomføring av tiltaket. Tyngden av den private parts forpliktelser begrenses imidlertid av at fastsettelsen av bidragets størrelse må stå i forhold til utbyggingsens omfang. Sett i sammenheng med omfanget av de prioriterte tiltakene i tabell 2.1, vil det i de fleste tilfellene være mest hensiktsmessig - og i enkelte tilfeller også nødvendig - å velge alternativet med å kreve økonomisk bidrag, der det offentlige står for gjennomføringen. Dette sees i sammenheng med at noen av de fremtidige utbyggingsområdene er for små til å kunne stå for gjennomføringen av et helt tiltak som nevnt i tabell 2.1 selv, og dermed fortrinnsvis bør bidra økonomisk til en helhetlig prosjektgjennomføring, fremfor å bygge en liten del av eksempelvis ny gang- og sykkelvei. I mange tilfeller vil det også stride mot reglene om offentlig anskaffelse dersom den private parten skal stå for gjennomføringen av en offentlig innretning.

2.3 Kommunens og utbyggers bidrag – konkret bidrag per enhet

Det er etter loven forutsatt at utbyggingsprogrammet skal knyttes direkte til kommunens økonomiplan. Det vil med andre ord si at kommunen skal følge opp kommunens forpliktelser som beskrives i utbyggingsprogrammet ved å synliggjøre sine prioriteringer i økonomiplanen. Det bør derfor innarbeides en post i økonomiplanen der det avsettes et årlig kommunalt beløp til "sentrumsringfondet". Det er etter loven formelt sett ikke et entydig krav om et konkret årlig beløp, men det kreves at prioriteringen fremgår i økonomiplanens planperiode. Kommunestyret bør imidlertid vedta å avsette et årlig beløp, siden dette vil skape forutsigbarhet for kommunens økonomi og ønsket økt fleksibilitet for å kunne igangsette prosjekter i tråd med kommunens synliggjorte utbyggingspolitikk.

Som nevnt tidligere synes det mest hensiktsmessig at de framtidige utbyggingsområdene bidrar til et felles øremerket fond, der det offentlige styrer en helhetlig prosjektgjennomføring av prioriterte tiltak. Øyer kommune ønsker derfor å legge til rette for en hovedregel om at fastsettelse av bidragets størrelse, skal sees i sammenheng med et konkret bidrag per enhet eller per kvadratmeter som skal bygges ut. Formålet med denne regelen er å sikre en helhetlig kvalitet som ivaretar likebehandling innen de ulike utbyggingskategoriene i kommunedelplanen for Øyer sør. Hovedregelen ivaretar også lovens kriterier om forholdsmessighet, siden den trafikale belastningen av en utbygging følger som en direkte konsekvens av antallet enheter som bygges ut. Videre ivaretas nødvendighetskriteriet ved at det totale bidraget (privat + offentlig) er tilstrekkelig stort for å kunne gjennomføre en minimumsløsning av det som ansees som nødvendig for plangjennomføringen. For å oppnå dette, må det avtalefestes en bidragsplikt etter bidragsnøkkelen som er vist i tabell 2.2.

Utbyggingskategori	Bidrag per enhet	Bidrag per m ²
Boligbebyggelse (Eneboliger evt. Utleieenhet/sekundærenheter).	15 000.-	
Boligbebyggelse (Leiligheter, boliger med flere enheter.)	10 000.-	
Fritidshytter (Fritidshytter m/en enhet.)	30 000.-	
Næringshytter	22 500.-	**
Fritidsleiligheter (Leiligheter/hytter som er delt i flere enheter, ol.)	20 000.-	
Næringsleiligheter	15 000.-	**
Næringsareal uten enheter (hotell/bevertning, forretninger, ol)		150.- kr. per m ² BRA *

Tabell 2.2; viser størrelsen på bidragene som kreves i de ulike utbyggingskategoriene.

* Bidraget per m² er ikke juridisk bindende, men er ment som en retningsgivende sats og særlige forhold skal avtales i utbyggingsavtalen. **Krever tinglysning av utleieklausuler på den enkelte eiendom og seksjonsenhet.

Bidraget som er kalkulert per enhet gjenspeiler den merbelastning som den enkelte utbyggingen genererer på veinettet i sentrumsringen. De tomtene som reguleres for å bygge hytter til fritids- eller næringsformål har derfor en noe høyere sats per enhet, enn for leiligheter med tilsvarende formål. Det antas at en gjennomsnittlig fritids- eller næringshytte genererer mer trafikk enn hva en fritids- eller næringsleilighet gjør, siden de har et større bruksareal og derav flere brukere som gir et utvidet transportbehov. Videre følger det en sammenheng om at flere enheter på en og samme tomt tilsvarer en økt belastning på veinettet. Dette kommer som et resultat av at hver enhet i snitt genererer et minimums transportbehov for en bil. Tomter som reguleres for å bygge fritids- eller næringshytter som er delt i flere enheter skal derfor beregnes som leilighetsenheter. Beregningen for regulerte tomter til boligbebyggelse har et noe annet utgangspunkt, selv om prinsippet for merbelastning sett i sammenheng med antallet enheter er det samme som for fritids- og næringsbebyggelse. Det ulike utgangspunktet kommer av at fortjenesten av å selge en boligtomt er betydelig lavere enn hva det er for nærings- og hyttetomter. Etter loven skal bidraget som kreves stå i forhold til fortjenesten i det totale prosjektet. Kalkulert bidrag for boligenheter er derfor noe lavere enn fritids- og næringsformål.

Næringsareal der det ikke naturlig kan beregnes enheter skal yte bidrag etter kvadratmeter bruksareal som skal bygges. Slik det er vist til under tabell 2.2 vil det bero på en helhetsvurdering av størrelsen på bidraget der det skal bygges næringsareal uten enheter, eller der det er en kombinasjon av enheter og annen næringsbebyggelse. Som hovedregel skal bebyggelse som har inndelinger i rom eller andre enheter som naturlig kan seksjoneres eller på annen måte skilles som egen enhet beregne bidrag ut fra enheter. Bidraget per kvadratmeter er kun ment som retningsgivende, og skal uansett ikke overstige et bidrag som ville vært naturlig å sette dersom bebyggelsen var delt i enheter. Det er imidlertid viktig at bidraget gjenspeiler den belastningen som utbyggingen medfører for nødvendigheten av de tiltakene som det er vist til i tabell 2.1. Noen typer næringsbebyggelse vil ikke generere noen stor merbelastning på veinettet i sentrumsringen, selv om prosjektet omfatter næringsbebyggelse med stort bruksareal. Slike prosjekter skal derfor kun ha et lavt bidragsansvar, selv om det bygges et stort bruksareal. Rådmannen har fullmakt til å fremforhandle bidragstørrelsen i utbyggingsavtalen.

Innbetaling av bidrag knyttes som hovedregel til fradelingen av enkeltenheter eller eventuelt fradeling av større tomtearealer innen vedtatt reguleringsplan. Rådmannen har fullmakt til

eventuelt å fravike hovedregelen om innbetaling ved fradeling, dersom det eksempelvis viser seg at det vil kunne være mer hensiktsmessig med innbetaling ved igangsettelsestillatelse til prosjektet. Rådmannen har fullmakt til å fremforhandle alternative løsninger og tidspunkt for innbetaling. Avtalte forhold om tidspunkt for innbetaling og avtalte bidrag skal uansett fremgå i utbyggingsavtalen, og dermed vedtas av Utvalg for plan og utvikling.

Selv om det i de fleste tilfellene vil være mest hensiktsmessig å kreve bidrag som vist i tabell 2.2, vil det kunne være tilfeller hvor den private parten selv ønsker å stå for gjennomføringen fremfor å betale bidrag. I et slikt tilfelle har rådmannen fullmakt til å fremforhandle en utbyggingsavtale der det dispenseres fra kravet om bidrag per enhet og/eller per kvadratmeter. Særlig kan dette tenkes der det er store utbyggingsområder som skal bygges ut av entreprenører eller utbyggere som har maskiner, kapasitet og kompetanse til å gjennomføre et slikt tiltak. Fastsettelse av bidrag per enhet eller per kvadratmeter er derfor ikke et absolutt krav, dersom den private parten gjennom avtale forplikter seg til å gjennomføre et nærmere definert og nødvendig tiltak. Det er imidlertid en forutsetning at den private parten ønsker å stå for gjennomføringen selv, og at tiltaket omfatter hele eller deler av de tiltakene som er nevnt i tabell 2.1. I et slikt tilfelle vil tiltaket vanligvis måtte være ferdigstilt før det gis byggetillatelse eller brukstillatelse innen prosjektets fysiske rammer.

Den private parten kan også gjennom avtale forplikte seg til å forskuttere kommunens bidrag for et prioritert tiltak. I et tilfelle der den private parten ønsker å stå for gjennomføringen, kan det tenkes at kommunen vil måtte kreve at tiltaket iht. tabell 2.1 i sin helhet må gjennomføres for at tiltaket skal få tiltenkt og nødvendig funksjon. Dersom ”sentrumsringfondet”, eller kommunen på dette tidspunktet ikke har tilstrekkelig øremerket kapital til å bidra med sin andel, kan den private parten forskuttere kommunens bidrag ved selv å gjennomføre tiltaket. Dette kan særlig tenkes der tiltaket inngår som et rekkefølgekrav i planen, eller der utbyggeren oppnår en ønsket effekt knyttet til sitt utbyggingsområde. Kommunen skal da etter en nærmere avtalt plan betale tilbake de forskuttede utgiftene. I et slikt tilfelle er det en forutsetning at kommunen overtar innretningen.

Det er kommunestyret eller Utvalg for plan og utvikling som endelig skal vedta utbyggingsavtalene. Rådmannen har imidlertid fullmakt til å fremforhandle forslag til avtale med utbygger og grunneier etter ovenfor nevnte retningslinjer.

Som nevnt innledningsvis har kommunen et visst ansvar for å stille krav som er fornuftige ut ifra bedriftsøkonomiske betraktninger sett fra grunneier og utbyggers side. Det tjener ingen at en part blir stilt ovenfor så stramme krav at prosjektet vil måtte stoppe opp, eller at prosjektet i verste fall går konkurs i utbyggingsperioden. Kravene for den enkelte part, må derfor baseres på reelle behov som står i forhold til prosjektets omfang og økonomi. Bidragsstørrelsen som er synliggjort i tabell 2.2 er satt lavt, men det er viktig å bemerke at utbygger og grunneier også løper kostnad av andre investeringer som intern vei og etablering av vann- og avløpsanlegg. I enkelte områder kommer også kravet om etablering av andre forhold som for eksempel skiløyper og skibruer. Den totale bidragsytelsen forventes uansett ikke å være spesielt høy, siden investeringene skal fordeles på mange enheter. Dersom en utbygger eller grunneier opplever kravene fra kommunen som uforholdsmessig høye i forbindelse med forhandlingene til utbyggingsavtale i reguleringsplanprosessen, skal spørsmål om bidragsreduksjon legges frem som egen sak for politisk behandling. Vanligvis skal slike saker avgjøres av Utvalg for plan og utvikling, men prinsipielle avgjørelser som kan skape presedens bør fremlegges for kommunestyret.

2.4 De som unntas fra bidrag

Som et utgangspunkt er det vedtatt at alle fremtidige og nye utbyggingsområder skal bidra til "sentrumsringfondet". Det er imidlertid noen kriterier for å kunne kreve denne type bidrag som ikke er oppfylt for noen områder. Som følge av dette forholdet er det 4 områder som unntas fra bidragsplikt til fondet. Disse områdene fremgår av tabell 2.3. Det største området dette omfatter er B4; Jevnegruva. Bakgrunnen for dette er at kommunen påla grunneierne å varsle oppstart av regulering og utarbeide reguleringsplanen som følge av at en måtte se masseuttaket i Jevnegruva i sammenheng med regulering av området til fremtidig boligformål. For at kommunen skal kunne kreve denne type bidrag, skal bidragsplikten være synliggjort av kommunen på et så tidlig tidspunkt som mulig, og som et minimum skal det være vedtatt prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler. I alle framtidige utbyggingsområder i kommunedelplanen for Øyer sør er det synliggjort hva som kreves av utbygger gjennom bruk av utbyggingsavtaler. Jfr. prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler i kommunestyre 30.11.2006 og vedtak om kommunedelplanen for Øyer sør av 31.05.2007. Reguleringen av Jevnegruva ble derimot pålagt igangsatt høsten 2005, før prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler og kommunedelplanen var vedtatt. Dersom slike krav og bidrag som kreves gjennom sentrumsringfondet skulle pålegges Jevnegruva, burde disse vært synliggjort på et tidligere tidspunkt.

I tillegg til Jevnegruva, er det 3 mindre områder som unntas fra bidrag til "sentrumsringfondet" på grunn av perifert beliggenhet. Dette er B1a, B1b og B2. Disse 3 områdene unntas siden de ikke tilfredsstillende nødvendighetskriteriet for å kreve bidrag gjennom utbyggingsavtaler. Dette kriteriet vil i praksis si at tiltakene som omtales i tabell 2.1 ikke er nødvendige for å gjennomføre utbyggingen i de nevnte områdene. Kartutsnitt 2.1 viser at tiltakene i tabell 2.1 i sin helhet omhandler tiltak som ligger på østsiden av E6. Utbyggingsområdene som ligger på vestsiden av E6 vil derfor ligge for perifert i forhold til disse tiltakene.

Et av de viktigste prinsippene som kommunestyret har lagt til grunn for å benytte utbyggingsavtaler er likebehandling for grunneiere og utbyggere. De områdene som ikke pålegges bidrag til sentrumsringen, skal derfor opparbeide et tilsvarende bidrag i form av nødvendige innretninger som ligger til eget utbyggingsområde. De utbyggingsområdene som fritas fra bidrag til sentrumsringen er sammen med de alternative tiltakene beskrevet i tabell 2.3 under.

Områdebenevnelse	Alternativt tiltak til bidrag*
B1a/b – Skriua 2	Gangveisløsning etableres langs fv. 319 fra Skriua i sør til helt nord på B1a-området. Gangveisløsningen skal opparbeides i kommunal standard.
B2 – Rusten	Det skal avhendes grunnareal som sikrer framtidig etablering av gangveisløsning langs fv. 319 innen B2-området. Det skal opparbeides tilfredsstillende avkjøringslomme for buss på begge sider av fylkesveien.
B4 – Jevnegruva	Gangveisløsning opparbeides langs hovedveiene inne i feltet. Atkomstvei m/gangveisløsning skal etableres fra krysset/rundkjøringen på fv. 312. Vei og gangveisløsning skal opparbeides i kommunal standard.

Tabell 2.3; viser de tiltakene som er en forutsetning for utbygging av de utbyggingsområdene som er unntatt fra bidrag til "sentrumsringfondet".

* Nevnte tiltak skal opparbeides av utbygger/grunneier uten bidrag fra kommunen.

2.5 Omfang og antallet enheter – totale bidrag

Områdebenevnelse	Antall store enheter * (Eneboliger/hytte/næringstomter)	Antallet små enheter * (To- eller flere enheter)	Anslått kvm * (næringsareal - m ²)
B3 - Skeistuen		10	
B5 - Haugsgruva	60	80	
B6 - Nerlifelset	6		
B7 - Nordheim	6		
B8a-c - v/Gamleveien	20		
B12a-g - v/Bjørgekrysset	230		
H1a-d - Langmyra	130		
H2 - Lunnstadmyra	10		
H3a-c - Mosetertoppen	400		
H4 - Lisætra sør	140		
H5a-h - Bjørgesetra	150		
H6a-b - Høgshaugen	40		
H7a-b - Vintersletta	18		
H8a-c - Stulen	80		
H9 - Kringelåslia 9	50		
Utvidelse Fjellandsbyen	26		
T1 - Solsiden		50	
T3 - Snuen		40	2000
T4a-b - Ilsetra		30	2000
T5 - Mosetertoppen		350	6000

Tabell 2.4; viser anslagsvis hvor mange enheter og kvadratmeter som teoretisk beregnet ut fra det arealet som er avsatt for hvert utbyggingsområde.

* Anslått antall enheter og kvadratmeter er ikke juridisk bindende, men danner kun et grunnlag for et nøkternt estimat på det totale antallet enheter som kan bygges ut i fremtidige avsatte arealer.

Beregningene som ligger til grunn for antallet enheter er estimerte anslag som er basert på arealet som er avsatt for hvert utbyggingsområde. Som et utgangspunkt er det beregnet store enheter (Tomter med en enhet) i fritids- og boligområdene. Det er naturlig at flere av disse tomtene vil bli bebygd med flere enheter (hytter/boliger med to eller flere enheter, leiligheter ol.), og det totale anslaget enheter vil være basert på et nøkternt totalt anslag. Det totale antallet enheter er ikke videre nøyaktig for hvert enkelt område. I noen delområder vil det være plass til flere enheter, mens det i andre områder vil det være plass til færre enheter. De estimerte beregningene er derfor ikke retningsgivende for den fremtidige reguleringen.

Tabell 2.5: Antallet enheter og synliggjøring av totale bidrag per utbyggingskategori:

Utbyggingskategori	Antall enheter/ m ²	Bidrag per enheter/ m ²	Totalt bidrag per utbyggingskategori
Boligbebyggelse 1 (Eneboliger inkl. utleieenhet/sekundærenhet).	322	15 000.-	4 830 000.-
Boligbebyggelse 2 (Leiligheter, boliger med flere enheter).	90	10 000.-	900 000.-
Fritids- og næringshytter (Fritidshytter, utleiehytter ol.).	1044	30 000.-	31 320 000.-
Fritids- og næringsleiligheter (Leiligheter/hytter som er delt i flere enheter).	470	20 000.-	9 400 000.-

Næringsareal uten enheter (Hotell/bevertning, forretninger, ol).	10 000	150.- m² BRA	1 500 000.-
Totalt privat bidrag *			47 950 000,-

Tabell 2.5; viser potensialet som anslås gjennom private bidrag i henhold til de ulike utbyggingskategoriene og det totalt anslåtte private bidrag.

*Det er vesentlig å merke seg at det private bidraget er beregnet ut ifra at alle fremtidige utbyggingsarealer bebygges fullt ut.

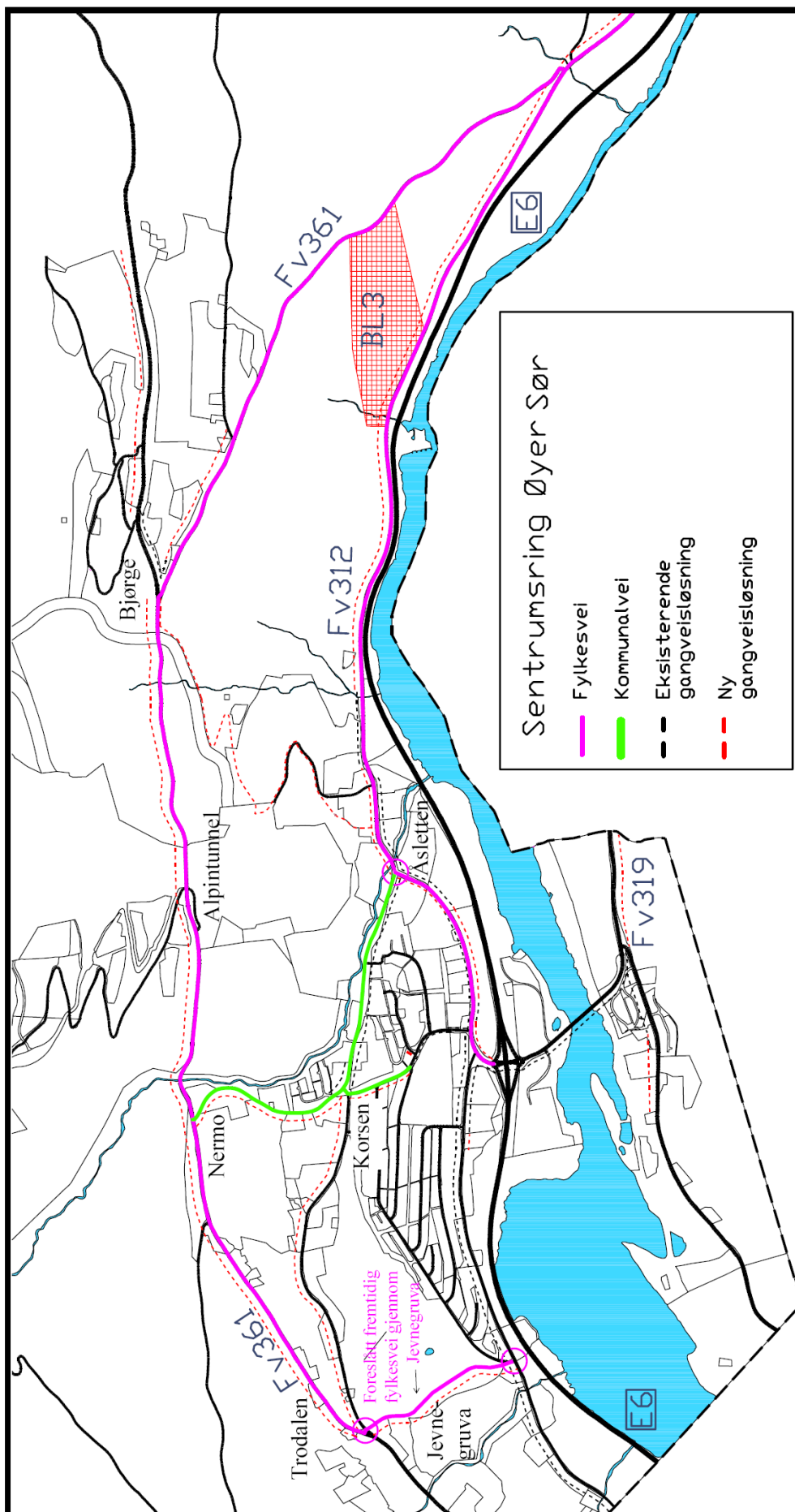
Det presiseres at ovenfor nevnte bidragsplikt per enhet og kvadratmeter kun er retningsgivende til forhandling i utbyggingsavtale. Endelig størrelse og bidragsplikt fastsettes i den enkelte utbyggingsavtale med utgangspunkt i de beløp som er skissert. Dersom det ikke foreligger særlige forhold som påvirker beløpsstørrelsen, skal det forventes et bidrag som skissert i tabell 2.2.

Bidraget per enhet er satt på bakgrunn av nøkterne beregninger av det som ansees som en minimumsløsning i forhold til nødvendighetskriteriet som følger av loven. Det vil med andre ord si at det trolig ikke vil være mulig innen planperioden å realisere alle de prioriterte tiltakene som er omtalt i tabell 2.1, sett ut ifra disse bidragene. Øyer kommune må derfor ta stilling til når de prioriterte tiltakene skal være gjennomført etter hvert som de nye områdene reguleres. En mulighet vil være å se tiltakene i en langsiktig utbyggingspolitikk, der eksempelvis boligområdene oppe ved Bjørgekrysset vil utvides i fremtiden. Fremtidige utvidelser av ulike utbyggingsformål vil gi flere enheter med flere bidrag. En annen mulighet for å effektivisere gjennomføringen av tiltakene, vil kunne være å øke det kommunale bidraget, og/eller øke det private bidraget. I henhold til lovens kriterier om forholdsmessighet, vil det være mulig å øke bidragene per enhet, særlig i de prosjektene der det er god økonomisk gevinst for den private parten.

2.6 Vedtekter til fondet

Sentrumsringfondet skal ha vedtekter som gir en klar avgrensning av fondets intensjon, hva fondsmidlene kan benyttes til og når, samt sikkerhet for at bidragene til fondet blir benyttet i samsvar med intensjonen. Hver utbyggingsavtale som hjemler ytelser i form av bidrag til fondet, skal inneholde vedtektene til fondet. Som et minimum skal vedtektene presisere hvilke tiltak som kan dekkes av fondet og hva som skal ligge til grunn for at kommunen kan benytte midlene. Siden vedtaksmyndigheten i forhold til prioriteringer av veistrekninger ligger til kommunestyret, vil det ikke være behov for å ha noe styre eller eget utvalg knyttet til fondet. Det er uansett en forutsetning at vedtektene til fondet beskriver kommunens ansvar ved forvaltningen av fondet, herunder at rentene tilfaller fondet, og at eventuelle ubrukte midler skal tilbakebetales til utbygger eller grunneier dersom de ikke er benyttet innen et gitt antall år etc.

Sentrumsringen Øyer sør



3 Forventninger til regulering av utbyggingsområder.

Kapitel 3 omhandler og beskriver de krav og forventninger som Øyer kommune har i forbindelse med regulering av utbyggingsområder som ligger innenfor kommunedelplanen for Øyer sør. Her beskrives de forholdene som en utbygger eller grunneier må forvente at kommunen skal kunne kreve gjennom planbehandlingen (plankart + bestemmelser) og ved inngåelse av avtale (utbyggingsavtale). Utbyggingsavtale skal kreves ved utbygging av regulerte og ved nyregulering av områder. Kravene og forventningene som beskrives her vil derfor også kunne bli påkrevd ved en eventuell omregulering eller ved andre endringer av et regulert område. Kapitel 3.1 beskriver de generelle kravene som Øyer kommune skal kreve ved utbygging av et område. Disse kravene er en presisering av tidligere kommunestyrevedtak vedrørende prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler i Øyer kommune jfr. plan- og bygningslovens § 64a.

Der hvor det stilles krav til etablering av innretninger som har interesser og ansvarsforhold som går på tvers av flere planområder eller utbyggingsområder, skal disse kravene synliggjøres for utbygger og grunneier på et så tidlig tidspunkt som mulig. Delkapitlene 3.2, 3.3 og 3.4 omtaler i så måte de største innretningene og de største forholdene som må løses felles og internt for de nye utbyggingsområdene i kommunedelplanen for Øyer sør. Disse delkapitlene beskriver hver utbyggingskategori hver for seg, og hvert avsnitt innledes med en oversikt av teoretiske beregninger av areal og anslått antall enheter for hvert utbyggingsområde. De største innretningene og de største forholdene som må løses felles og internt for disse områdene er opplistet som krav etter plan- og bygningsloven (PbL), krav etter kommunedelplanen (KDP) og krav ved inngåelse av utbyggingsavtale (UBA). Det er imidlertid viktig å poengtere at denne oversikten ikke er uttømmende, men at det også her vil kunne bli stilt krav til forholdene som nevnes i kapittel 3.1.

3.1 Generelle krav til utbygging av utbyggingsområder

Som hovedregel skal alle arealer innen reguleringsplanen ferdigstilles i henhold til den regulerte formålskategorien, før det gis bygge-/brukstillatelse. Dersom det reguleres store områder innen samme reguleringsplan, vil det være naturlig å avgrense delområder som flere byggetrinn, også når det gjelder rekkefølgekrav. I slike tilfeller der hvor store utbyggingsområder inngår i en reguleringsplan vil også kommunen kunne kreve at området utbygges etappevis. Kravet om ferdigstilling omfatter også eventuelle forhold som ligger utenfor reguleringsplanen dersom de fremgår i rekkefølgebestemmelsene til planen eller utbyggingsavtalen.

Reguleringsplanen skal som hovedregel omfatte atkomstveiene inn til utbyggingsområdene dersom disse ikke er regulerte fra før. Det skal uansett kreves opparbeidelse av trafikksikker atkomstvei i den standard som kommunen krever. Noen av de forholdene som kommunen kan kreve strekker seg også noe ut over de krav som er hjemlet i Plan- og bygningslovens § 67. Dersom utbyggingen medfører en merbelastning som er til ulempe for andre parter, kan det kreves tiltak for å dempe skadeomfanget som for eksempel støyskjermer. I de områdene hvor utbyggingen går på bekostning av eller krever nye parkeringsarealer skal også disse inngå i reguleringsplanen. Hvert utbyggingsområde kan pålegges å opparbeide gang- og sykkelvei

innen og utenfor det regulerte området, dersom dette vurderes som et nødvendig tiltak. Gang- og sykkelveien opparbeides i kommunal standard som selvstendig vei med midtrabatt eller grøft mot hovedveien, som fortausløsning med fysisk midtskille eller opphøyet fortau med for eksempel kantstein. Det kan også kreves opparbeidet busslommer. Øyer kommune skal godkjenne valgt løsning. Snuplasser som for eksempel vendehammerer skal opparbeides i henhold til GLØR sin standard. Alle regulerte veiarealer inkludert parkeringsarealer skal være ferdigstilt før det gis bygge-/brukstillatelse.

Innen hver reguleringsplan skal det legges til rette for forsvarlig atkomst for utrykningskjøretøyer, samt etablering av tilstrekkelig slokkevannsuttak. Tilstrekkelig atkomst og slokkevannsuttak defineres etter gjeldende forskrifter. Det stilles krav til etablering av brannhydranter over bakkenivå. Tilfredsstillende slokkevannsuttak skal være ferdig etablert, før det gis bygge-/brukstillatelse.

Hver reguleringsplan skal legge til rette for og synliggjøre en tilfredsstillende renovasjonsordning uansett utbyggingsformål. Reguleringsplaner for fritidsformål skal ha tilgang til "lokal" renovasjons- og miljøstasjon. Dersom eksisterende stasjoner ikke bør benyttes og merbelastes, skal nye stasjoner etableres og tilknyttes reguleringsplanen. Dersom det er behov for nyetablering av stasjon innenfor eller utenfor reguleringsplanen, er utbygger/grunneier ansvarlig for erverv og etablering. Det vil kunne bli stilt krav til skjerming eller andre tiltak for å skjerme og forskjønne renovasjonsplassen. Reguleringsplaner som legger til rette for boligområder kan pålegges å etablere fellesløsninger som miljø- og renovasjonsstasjoner. GLØR skal godkjenne renovasjonsordningen før reguleringsplanen til bolig- og fritidsformål vedtas. Næringsplaner som reguleres skal ha avsatte arealer for renovasjon og eventuelt miljøstasjoner. Plassering av disse arealene godkjennes av kommunen. Tilfredsstillende renovasjonsløsning skal være ferdig etablert, før det gis bygge-/brukstillatelse.

Når det gjelder krav til bygningers kvalitetsutforming for tilgjengelighet for eksempel universell utforming, skal alle arealplaner og bygninger legge til rette for og ivareta slikt krav. Slikt krav gjelder for alle planer der offentligheten skal ha alminnelig adgang, herunder der bygninger skal tjene som arbeidsplass. Bygninger som skal legge til rette for arbeidsforhold er ikke opplistet i loven, men det må forventes at slike krav vil kunne strekke seg lengre enn hva som kan vedtas som plankrav. Eksempelvis vil hytter i utleie og andre formål av en mer privat karakter omfattes av dette forholdet, dersom det legges til rette for en bruk som kan skape arbeidsmessige forhold. Det fremgår imidlertid av loven at i den grad avtaler inneholder kvalitetskrav, må disse fremgå dirke og konkret i avtalen.

Innen den enkelte reguleringsplan med boligformål vil kommunen kreve ulike boligpolitiske tiltak. Som boligpolitiske tiltak vil det kunne bli stilt krav til utforming av bygninger som strekker lengre enn tilrettelegging av generell universell utforming. Det kan for eksempel kreves en kvalitet på boligutformingen som legger til rette for livsløpsstandard eller andre utformingskrav til brukergrupper med særlige tilpassningsbehov. Det vil videre kunne kreves en fastsettelse av fordeling mellom ulike boligtyper og leilighetstyper, samt sikring av minstestørrelser på boligheter innen hvert enkelt planområde. Øyer kommune vil også kunne kreve forkjøpsrett til markedspris for enkelte brukergrupper som er i samsvar med kommunens egne sosiale boligpolitiske mål. Det skal tilstrebes en fordeling av ulike typer boliger som gjenspeiler markedsetterspørselen, og legger til rette for at Øyer kommune kan tilby alle typer boligbebyggelse til enhver tid.

I tråd med næringspolitikken som er lagt til grunn i kommunedelplanen skal det legges til rette for en langsiktig næringspolitikk, hvor næringsarealer til alle spesifikke næringsformål også skal være tilgjengelig i framtiden. For å oppnå dette vil kommunen kreve bestemt lokalisering av de ulike næringsformålene. Eksempelvis skal plass- og transportkrevende næringsformål lokaliseres på henviste arealer, sentrumsfunksjoner med kontor og handel skal etableres i sentrum og næringsarealer til turistformål skal knyttes til alpinsenteret og reiselivsnæringen. Innen den enkelte reguleringsplanen vil kommunen likevel kreve ulike næringspolitiske tiltak som legger til rette for at kommunen har en balanse i næringstilbudet som svarer til etterspørselen og gjenspeiler markedet forøvrig. Det er en overordnet målsetting at kommunen skal kunne tilby alle typer næringsbebyggelse til enhver tid.

I de fremtidige næringsarealene som er avsatt i kommunedelplanen merket T (turistområder), skal det kun tillates oppføring av næringsbebyggelse som har direkte tilknytning til alpinsenteret og som styrker en videreutvikling av Hafjell - Hunderfossen som reiselivsdestinasjon. For omregulering av regulerte næringsarealer som er knyttet opp mot turistformål gjelder tilsvarende. Siden det er begrenset med næringsarealer til turistformål forutsettes de konsentrert utbygget og utbygging av varme senger er en forutsetning. Dersom det planlegges utbygging av blå næringsarealer som kan seksjoneres (ulike former for "sale & leaseback"-konsepter), skal Øyer kommune kreve egen utbyggingsavtale som regulerer utleieplikt i form av klausuler som tinglyses på den enkelte seksjon. Det er en viktig målsetting for Hafjell å beholde de regulerte blå arealene til varme senger. Det skal ikke tillates fradeling av tomter i blå arealer som vanskeliggjør slikt formål, eller på annen måte trenerer turistformålet ved reguleringen.

All ny bebyggelse skal tilknyttes kommunalt godkjent vann- og avløpsnett (VA-nett). Som hovedregel skal hovedledningsnett for vann- og avløpsledningen være kommunalt eiet. Det vil ikke bli gitt igangsettingstillatelse til prosjekter eller godkjent fradeling av tomter innen utbyggingsområdene, før Øyer kommune har godkjent en forsvarlig løsning jfr. plan- og bygningslovens § 67. Det forventes at grunneier/utbygger bekoster framføring av nødvendige anlegg og betaler et bidrag til kommunen for tilknytning til eksisterende anlegg, også ut over det som er hjemlet i plan- og bygningslovens § 67. Eksisterende bebyggelse kan kreves tilknyttet kommunalt VA-nett, herunder også fritidsbebyggelse dersom det skal legge inn vann. Sistnevnte vedrørende tilknytningsplikt til avløpsledning for fritidsbebyggelse kan også omfatte eksisterende gamle hytter, men det er en forutsetning at de legger inn vann for at det skal kunne kreves tilknytning til avløpsnett. Tilknytningsavgifter skal betales til enhver tids gjeldende satser. Kommunaltekniske anlegg som for eksempel høydebasseng og pumpestasjon skal inngå i reguleringsplanen. I områder hvor det legges til rette for prosjekter som kan medføre fare for overvann, skal det også utarbeides en egen plan som viser overvannsledningsnett. Stikkledninger og grøfter ved etablering av veier skal vurderes ved hvert prosjekt. Utbygger/grunneier skal også sikre eventuelle flomutsatte bekker og lignende eller eventuelt erosjonsutsatte overflater. Øyer kommune kan stille krav til at tiltak etableres og gjennomføres, og at utbygger/grunneier bekoster dokumentasjon med konsulentfaglig utredning om at avbøtende tiltak er nødvendig eller ikke. Kompetansen for skjønnsavgjørelser vedrørende nødvendigheten om eventuelle avbøtende tiltak, ligger hos rådmannen.

Framføring av kabler (strøm, telefon, kabel-TV, internett og annet) skal som hovedregel føres i bakken. Som hovedregel skal alle typer veier innen regulerte boligområder belyses med gatelys. Utbygger/grunneier er ansvarlig for etablering av dette, mens Øyer kommune overtar drift og vedlikehold. Trafostasjoner skal innreguleres, og stasjonene skal i likhet med andre elektriske skap sikres forsvarlig. Strømtilknytning og etablering av nye strømledningsnett skal

godkjennes av Strømnetteier. Alle utbyggingsområdene skal legge til rette for strøm, telefon, kabel-TV og bredbånd til internettforbindelse. Disse innretningene skal være ferdigstilt før det gis bygge-/brukstillatelse.

Det er videre en viktig målsetting at alle planer og ny bebyggelse skal legge til rette for energieffektive løsninger og andre miljømessige tiltak som tilstreber en miljømessig riktig fremtidig satsning. Som et ledd for å oppnå denne målsettingen vil kommunen kunne kreve kvalitetskrav ved bygningsutforming, etablering av alternative varmekilder og eventuelt tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg jfr. plan- og bygningslovens § 66a for å imøtekomme fremtidige målsettinger. Det må forventes at rammene for å kreve kvalitetskrav i plan eller avtale, vil utvides i tråd med fremtidige endringer av forskrifter og annet lovverk. Det skal uansett være en overordnet målsetting for Øyer kommune og fremstå med en miljøbevist grønn profil.

Innen det arealet som avgrenses av plangrensen for reguleringsplanen skal det legges til rette for en helhetlig grøntstruktur. Denne helheten i grøntstrukturen skal gjenspeile omkringliggende arealer og de grønne kvalitetene som området representerer. En del av det naturlige og opprinnelige naturmiljøet skal tilstribes bevart, og områder med særlige grønne kvaliteter skal bevares. Terrenginngrep skal begrenses, og ved ferdigstilling skal det tilsås og beplantes. De grønne arealene som ikke bevarer sitt opprinnelige naturmiljø skal opparbeides i parkmessig stil. Det skal etableres og legges til rette for turstier og turveier som er gjennomgående for hele reguleringsplanen. I tillegg skal det etableres lekearealer som ivaretar behovet for barn i alle aldre. Lekeplassene skal planlegges i henhold til kommunens vedtekter om krav til etablering av lekeplasser jfr. plan- og bygningslovens § 69 nr. 3. Det kan også bli stilt krav til opparbeidelse av grønne arealer ut over nevnte krav i kommunens vedtekter. De grønne arealene skal være opparbeidet i parkmessig stil før det gis bygge-/brukstillatelse.

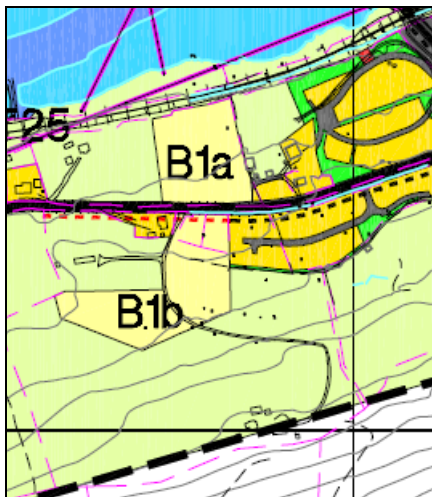
Innen det utbyggingsarealet som ligger knyttet opp mot reiselivet i Hafjell skal det legges vekt på å ha muligheten for å ha tilgjengelighet for ski- og skiløyper. Næringsarealer og fritidsbebyggelse skal bygges ut med mulighet for skiløyper inn i alpinanlegget. Løypene skal etableres som gjennomgående for hele reguleringsplanen, og disse skal knyttes opp til det øvrige løypenettet. Etablering av slike løyper kan også kreves opparbeidet utenfor planområdet, men løypene skal som hovedregel inngå i reguleringsplanen. Der hvor slike løyper har trafikkfarlige kryssinger, kan det kreves etablert kulverter eller skibruer.

Hvert byggeområde skal tilstrebe en ryddig byggeperiode og byggeavfall skal kildesorteres. Det skal være et bevisst fokus på at byggeplassen til enhver tid representerer en del av Øyer kommune sitt visuelle inntrykk, enten det er som bolig- eller næringsbyggende nabo, eller som en representativ aktør i reiselivsdestinasjonen Hafjell – Hunderfossen. Øyer kommune skal stille krav til opprydding og dokumentasjon av avfallshåndtering og andre tiltak, herunder håndtering av forurenset grunn og radonforekomster. Alle utomhusarealer skal ryddes og istandsettes før det gis brukstillatelse.

3.2 De nye utbyggingsområdene avsatt til boligområder.

B1a og B1b Skriua 2:

Områdebenevnelse	Arealstørrelse	Anslått enheter
B1a – Skriua 1a	11 daa	8 enheter
B1b – Skriua 1b	19 daa	13 enheter



Utsnitt fra kommunedelplanen Øyer sør.
Ikke i målestokk.

Krav etter PbL og KDP:

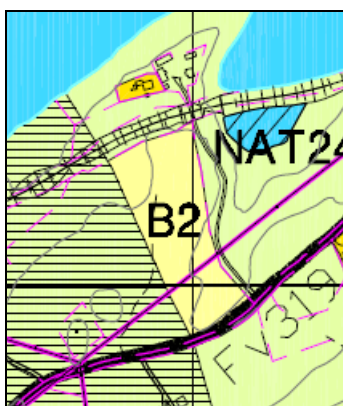
- Som utgangspunkt fremmes felles reguleringsplan for B1a og B1b.
- Lekeplasser, turstier og grønne arealer som skal opparbeides i parkmessig stil.

Rekkefølgekrav i plan og UBA:

- Vann og avløp knyttes til eksisterende nett.
- Eksisterende gang og sykkelvei i Skriua videreføres frem til innkjøringen til B1a etableres.
- Kommunale veier innen planen opparbeides av utbygger/grunneier og reguleres til offentlig trafikkareal.
- Sikringsgjerde og støyskjerming mot jernbanen.

B2 Rusten:

Områdebenevnelse	Arealstørrelse	Anslått enheter
B2 – Rusten	22 daa	15 enheter



Utsnitt fra kommunedelplanen Øyer sør.
Ikke i målestokk.

Krav etter PbL og KDP:

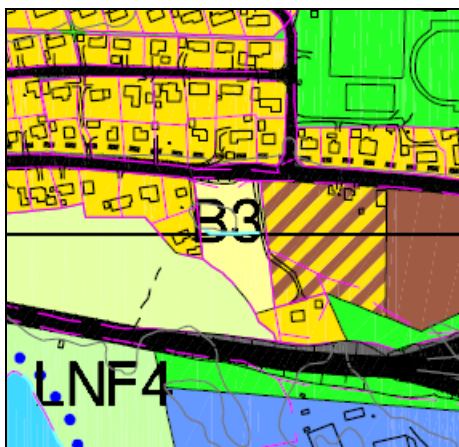
- Trafikksikker avkjøring inn til boligområdet, og avkjøringslomme for buss skal etableres på begge sider av fv. 319.
- Lekeplasser, turstier og grønne arealer som skal opparbeides i parkmessig stil. Reguleres inn som fellesområder for lek for beboerne i området.

Rekkefølgekrav i plan og UBA:

- Vann og avløp knyttes til eksisterende nett.
- Kommunale veier innen planen og avkjøringslomme for buss opparbeides av utbygger/grunneier.
- Sikringsgjerde og støyskjerming mot jernbanen.

B3 Skeistuen:

Områdebenevnelse	Arealstørrelse	Anslått enheter
B3 – Skeistuen	6 daa	10 enheter



Utsnitt fra kommunedelplanen Øyer sør.
Ikke i målestokk.

Krav etter PbL og KDP:

- Detaljert reguleringsplan som legger til rette for leilighetsbebyggelse.
- Lekeplasser og grønne arealer som skal opparbeides i parkmessig stil. Reguleres inn som fellesareal for lek for leilighetene.

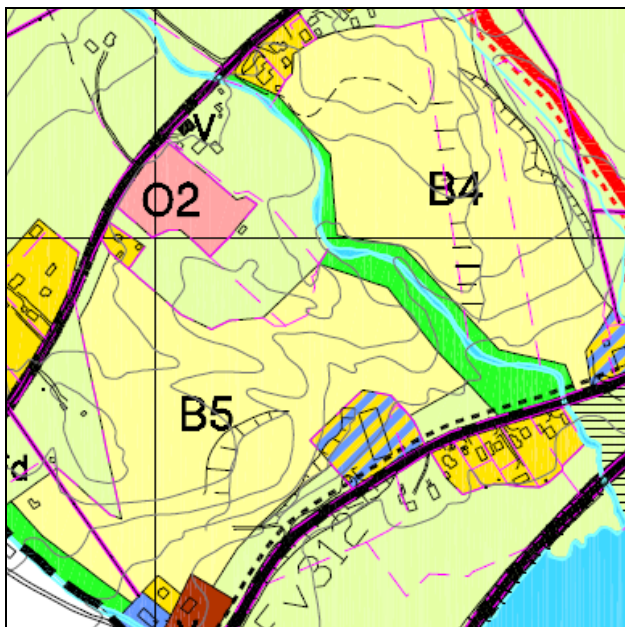
Rekkefølgekrav i plan og UBA:

- Vann og avløp knyttes til eksisterende nett.
- Gang og sykkelvei videreføres fra Granrudtomta, samt busslomme opparbeides av utbygger/grunneier. Reguleres til offentlig trafikkareal.

B4 Jevnegruva og B5 Haugsgruva:

Områdebenevnelse	Arealstørrelse	Anslått enheter
B4 – Jevnegruva	93 daa	50 + 70 enheter *
B5 - Haugsgruva	126 daa	60 + 80 enheter *

* Anslått antall enheter= (enebolig + flerbolig enheter)



Utsnitt fra kommunedelplanen Øyer sør. Ikke i målestokk.

Krav etter PbL og KDP:

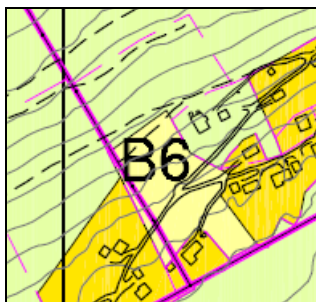
- Gang- og sykkelvei og hovedveien inne i feltet reguleres til offentlig vegareal.
- Lekeplass, ballspillplass, turstier og grønne arealer som skal opparbeides i parkmessig stil. Reguleres som fellesområder for lek.
- Krav til bebyggelsesplan for arealer som legger til rette for flere enheter på et isolert område.
- Jevnegruva avslutter masseuttak senest 01.01.2010.- regulering igangsatt.
- Haugsgruva reguleres for avslutning av masseuttak og legges til rette for boliger. Masseuttak avsluttes senest 01.01.2015.

Rekkefølgekrav i plan og UBA:

- Vann og avløp knyttes til eksisterende nett.
- Gang og sykkelvei tilknyttet veiene inne i feltet, samt atkomstvei til feltet opparbeides av utbygger/grunneier.

B6 Nerlifellet:

Områdebenevnelse	Arealstørrelse	Anslått enheter
B6 – Nerlifellet	10 daa	6 enheter



Utsnitt fra kommunedelplanen Øyer sør. Ikke i målestokk.

Krav etter PbL og KDP:

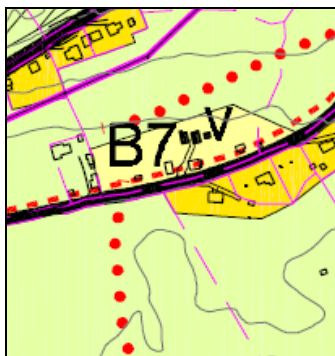
- Trafikksikker avkjøring inn til boligområdet.
- Lekeplasser, turstier og grønne arealer som skal opparbeides i parkmessig stil.

Rekkefølgekrav i plan og UBA:

- Vann og avløp avklares i Hovedplan VA.

B7 Nordheim:

Områdebenevnelse	Arealstørrelse	Anslått enheter
B7 – Nordheim	8 daa	6 enheter



Utsnitt fra kommunedelplanen Øyer sør. Ikke i målestokk.

Krav etter PbL og KDP:

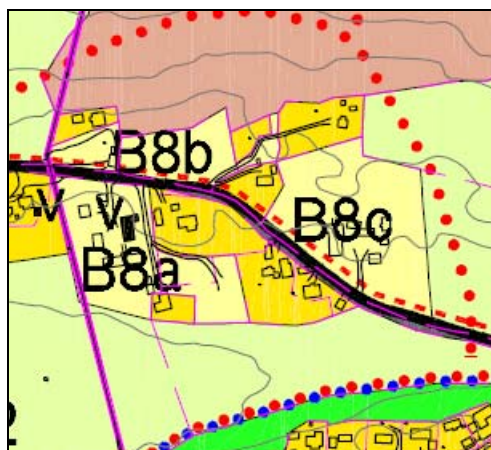
- Trafikksikker avkjøring inn til boligområdet og gangvei reguleres inn.
- Lekeplasser, turstier og grønne arealer som skal opparbeides i parkmessig stil.

Rekkefølgekrav i plan og UBA:

- Vann og avløp avklares i Hovedplan for VA.
- Gang- og sykkelvei etableres, og arealet reguleres inn som offentlig trafikkareal.

8a Stenersen, 8b Hagesletten og 8c Nermo:

Områdebenevnelse	Arealstørrelse	Anslått enheter
B8a – Stenersen	14 daa	6 enheter
B8b – Hagesletten	9 daa	4 enheter
B8c - Nermo	17 daa	10 enheter



Utsnitt fra kommunedelplanen Øyer sør. Ikke i målestokk.

Krav etter PbL og KDP:

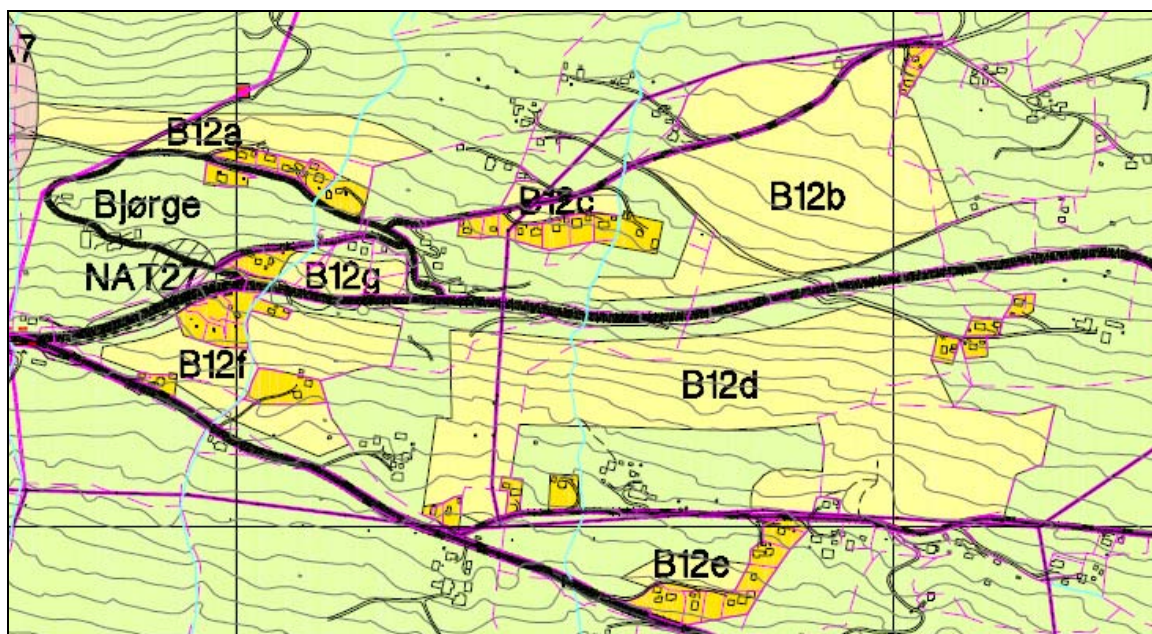
- Som utgangspunkt skal det fremmes felles reguleringsplan for B8a, B8b og B8c.
- Trafikksikker avkjøring inn til boligområdet og gangvei reguleres inn.
- Lekeplasser, turstier og grønne arealer som skal opparbeides i parkmessig stil.

Rekkefølgekrav i plan og UBA:

- Vann og avløp avklares i Hovedplan for VA.
- Gang- og sykkelvei etableres, og arealet reguleres inn som offentlig trafikkareal.

B12a Bjørge, B12b, c, d, B12e Skalmstad og B12g og f Ihle.

Områdebenevnelse	Arealstørrelse	Anslått enheter
B12a - Bjørge	37 daa	12 enheter
B12b – Skalmstad 12b	124 daa	74 enheter
B12c – Skalmstad 12c	7 daa	4 enheter
B12d – Skalmstad 12d	182 daa	110 enheter
B12e - Skalmstad	7 daa	4 enheter
B12f – Ihle 12f	43 daa	26 enheter
B12g – Ihle 12 g	11 daa	7 enheter



Utsnitt fra kommunedelplanen Øyer sør. Ikke i målestokk.

Krav etter PbL og KDP:

- Som utgangspunkt skal det fremmes en felles reguleringsplan for hele B12 området.
- Trafikksikker avkjøring inn til boligområdet og gangvei reguleres inn og etableres.
- Lekeplasser, ballspillplass, turstier og grønne arealer som skal opparbeides i parkmessig stil. Lekearealene reguleres til fellesområder og skal være felles for alle boligområdene i hele B12 - området.
- Reguleringsplanen skal angi en utbyggingsrekkefølge for områdene.

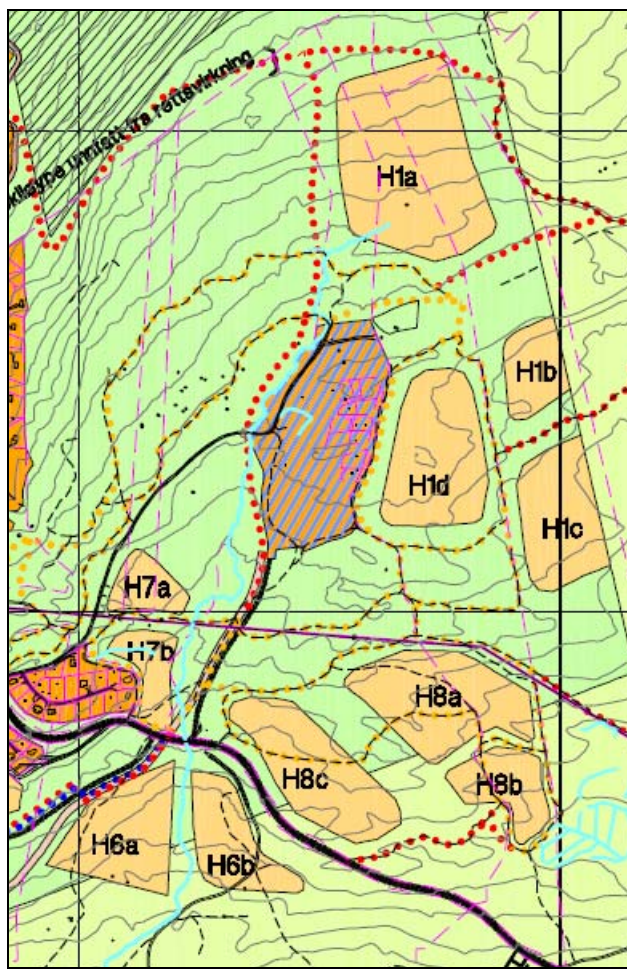
Rekkefølgekrav i plan og UBA:

- Vann og avløp avklares i Hovedplan for VA.
- Gang- og sykkelvei opparbeides fra B12 – områdene og ned til fv. 312 i Sørli. Denne gangveien er vist i kommunedelplanen og prioriteres i "Sentrumsringen".
- Boligområdene skal ha gangveisløsning langs de mest trafikkerte veiene, og en trafikksikker løsning frem til gang- og sykkelveien som nevnt over. Disse trafikksikre løsningene frem til gang- og sykkelveien og de kommunale hovedveiene bekostes og etableres av grunneier/utbygger. Hovedveier og gangveisløsninger reguleres til offentlig trafikkareal.

3.3 De nye utbyggingsområdene avsatt til fritidsbebyggelse:

H1a – d Langmyra, H6a – b Høghaugen, H7a – b Vintersletta og H8a – c Stulen:

Områdebenevnelse	Arealstørrelse	Anslått enheter
H1a – Langmyra 1a	103 daa	55 enheter
H1b – Langmyra 1b	21 daa	12 enheter
H1c – Langmyra 1c	47 daa	26 enheter
H1d – Langmyra 1d	58 daa	36 enheter
H6a – Høghaugen 6a	44 daa	24 enheter
H6b – Høghaugen 6b	32 daa	18 enheter
H7a – Vintersletta 7a	15 daa	8 enheter
H7b – Vintersletta 7b	17 daa	10 enheter
H8a – Stulen 8a	58 daa	36 enheter
H8b – Stulen 8b	24 daa	14 enheter
H8c – Stulen 8c	53 daa	32 enheter



Utsnitt fra kommunedelplanen Øyer sør. Ikke i målestokk.

Krav etter PbL og KDP:

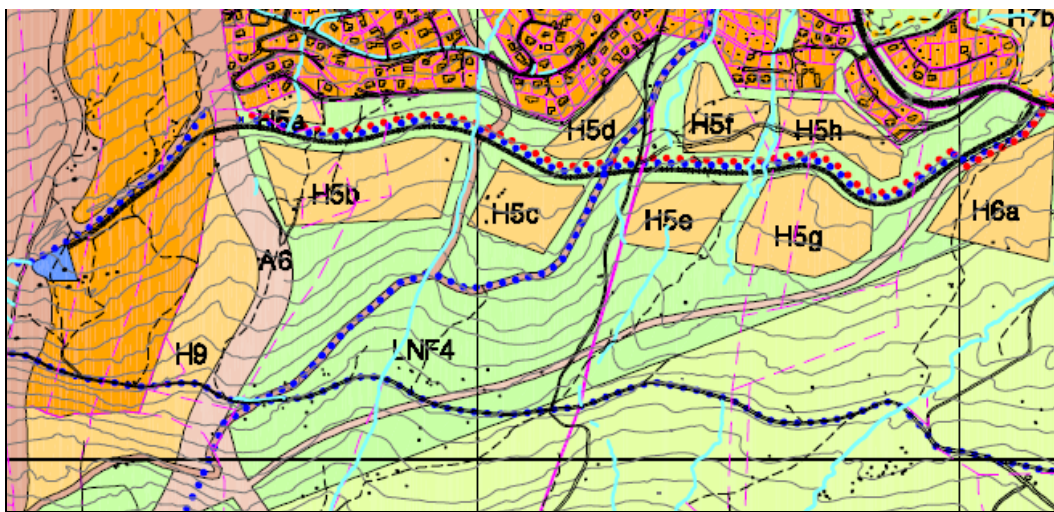
- Samlet helhetlig illustrasjonsplan/ -teknisk skisse for vei, vann, avløp, elektriske innretninger, renovasjon, skiløyper og turstier for H1 + H7 + H6 + H8 - område.
- Helhetlig reguleringsplan for hvert hovedområde.
- Adkomstvei og ski-skiløyper/turstier skal inngå i reguleringsplanen.
- Innen hvert utbyggingsområde skal det legges til rette for og etableres skiløyper og turstier.

Rekkefølgekrav i plan og UBA:

- Vann og avløp avklares i hovedplan for vann- og avløp for alle områdene, bortsett fra H1a. H1a kan tilknyttes VA-anlegg ved eksisterende anlegg ved Stulen Søndre iht. tidligere avtalefinansiering for "Ilsetra-utbyggingen".
- Planfri kryssing av Hunderseterveien, og eventuelt av interne hovedveier.
- Skiløype skal etableres fra Sandstulen og ned til H5.
- Skiløype med mulighet til å skli, skal etableres fra Lunnstaden, gjennom verneområdet NAT30 og ned til Sandstulen.
- H6 skal avhende grunn til etablering av renovasjonsplass om lag 100 meter fra avkjøringa på Hunderseterveien.

H5a – h Bjørgesetra og H9 Kringelåslia 2:

Områdebenevnelse	Arealstørrelse	Anslått enheter
H5a – Bjørgesetra 5a	6 daa	4 enheter
H5b – Bjørgesetra 5b	59 daa	40 enheter
H5c – Bjørgesetra 5c	26 daa	18 enheter
H5d – Bjørgesetra 5d	17 daa	10 enheter
H5e – Bjørgesetra 5e	26 daa	18 enheter
H5f – Bjørgesetra 5f	22 daa	15 enheter
H5g – Bjørgesetra 5g	45 daa	30 enheter
H5h – Bjørgesetra 5h	24 daa	16 enheter
H9 – Kringelåslia 9	93 daa	50 enheter



Utsnitt fra kommunedelplanen Øyer sør. Ikke i målestokk.

Krav etter PBL og KDP:

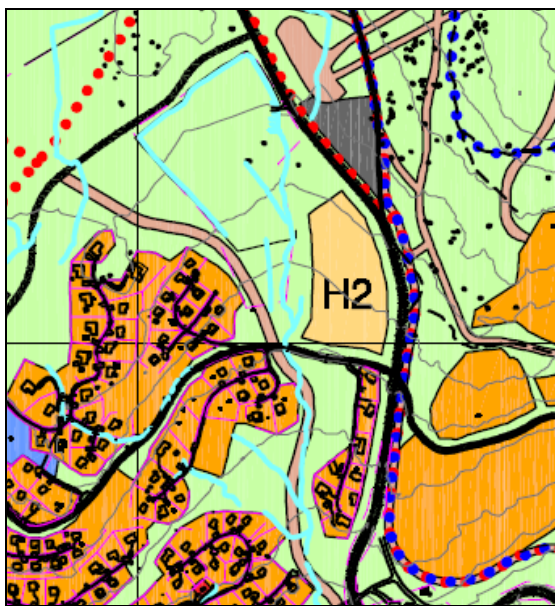
- Samlet helhetlig reguleringsplan for vei, vann, avløp, elektriske innretninger, renovasjon, skiløyper og turstier for alle H5 - område.
- H9 skal integreres i reguleringsplanen for Hafjelltoppen Fjellgrend inkl. A6-løypa.
- Adkomstvei og ski/skiløyper skal inngå i reguleringsplanene.
- Innen hvert utbyggingsområde skal det legges til rette for og etableres skiløyper og turstier før bebyggelse innen området tas i bruk.

Rekkefølgekrav i plan og UBA:

- Vann og avløp avklares i Hovedplan for vann- og avløp for H5 – områdene.
- H9 tilknyttes eksisterende vann- og avløpsledning i Fjellgrenda.
- Skiløype fra H6 og inn til Kringelåsløypa (A6) etableres som rekkefølgekrav for H5 – områdene.
- Skiløype/tursti langs Storstensvegen fra Hunderseterveien og frem til undergangen ved portalen til Fjellgrenda, og etableres som rekkefølgekrav (felles for både H9 og H5- områdene).
- H5 skal etablere renovasjonsplass langs Storsteinsveien, om lag 100 meter fra avkjøringa på Hunderseterveien.

H2 Lunnstadmyra:

Områdebenevnelse	Arealstørrelse	Anslått enheter
H2 – Lunnstadmyra	11 daa	8 enheter



Utsnitt fra kommunedelplanen Øyer sør. Ikke i målestokk.

Krav etter PBL og KDP:

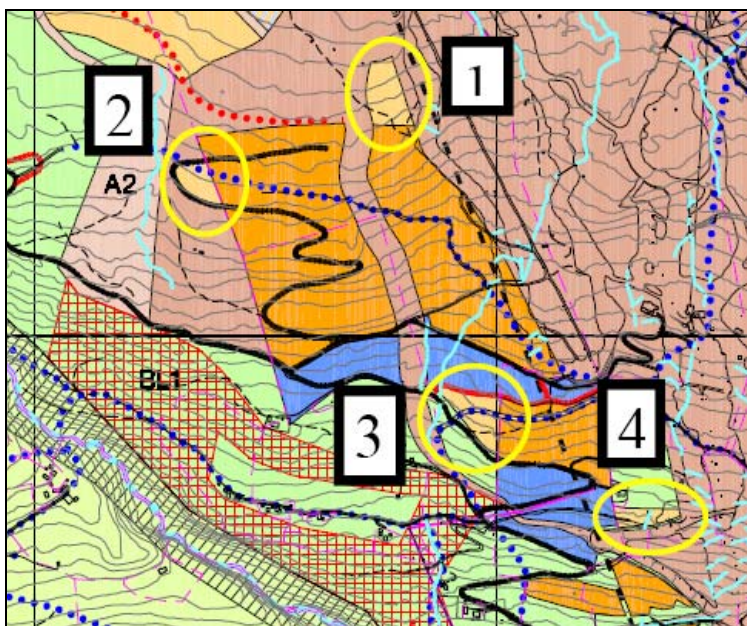
- H2 skal integreres i reguleringsplanen for Hafjelltoppen hyttegrennd.
- Reguleringsplan skal vise alle reguleringsendringer som utbyggingen medfører i hyttegrennda, som for eksempel vei, skiløyper og turstier.

Rekkefølgekrav i plan og UBA:

- Vann og avløp avklares i Hovedplan for vann- og avløp.
- Ski/skiløype fra H2 til nedfartsløypen.
- Skiløype fra planområdet og inn i skiløypenettet.

Nye utbyggingsområder i Hafjell Fjellandsby:

Områdebenevnelse	Arealstørrelse	Anslått enheter
1 – Fjellandsbyen 1	11daa	10 enheter
2 – Fjellandsbyen 2	4 daa	4 enheter
3 – Fjellandsbyen 3	8 daa	6 enheter
4 – Fjellandsbyen 4	4 daa	3 enheter



Utsnitt fra kommunedelplanen Øyer sør. Ikke i målestokk.

Krav etter PBL og KDP:

- Områdene skal integreres i reguleringsplanen for Hafjell fjellandsby.

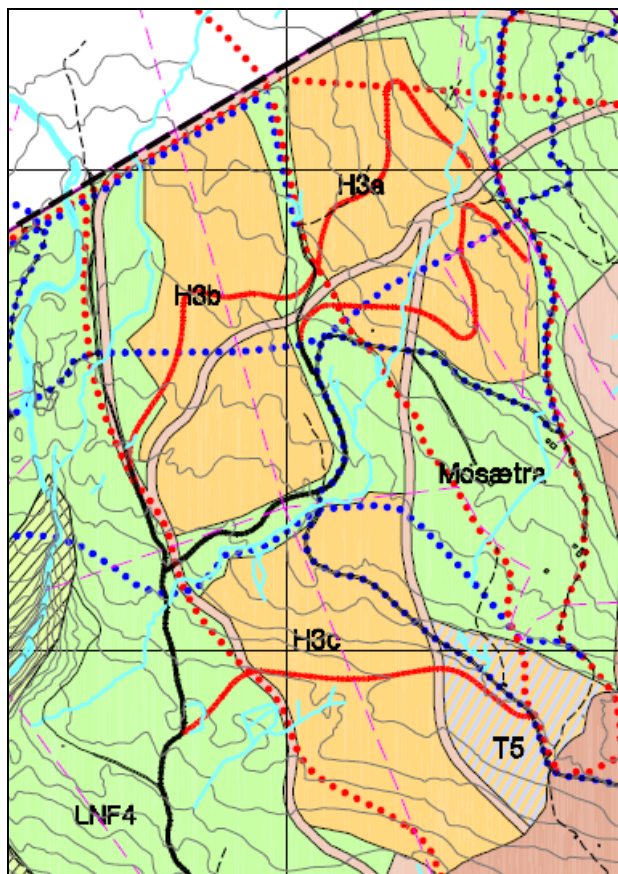
Rekkefølgekrav i plan og UBA:

- Vann og avløp knyttes til eksisterende ledningsnett i Fjellandsbyen.
- 1 Skal legge til rette for gang-/sykkelvei som vist i planen.
- 2 Skal legge til rette for tursti som vist i planen.
- 3 Skal etablere nedfartsløype/tursti som vist i planen.
- 4 Skal legge til rette for skiløyper inn i alpinanlegget.

H3a –c Mosetra:

Områdebenevnelse	Arealstørrelse	Anslått enheter
H3a – Mosetertoppen 3a	264 daa	140 enheter
H3b – Mosetertoppen 3b	236 daa	120 enheter
H3c – Mosetertoppen 3c	260 daa	140 enheter
T5 – Mosetertoppen 5	100 daa	350 enheter/6000 m ² *

* Blandingsformål; fritidsleiligheter/næringsbyggelse til bevertning/hotell ol.



Utsnitt fra kommunedelplanen Øyer sør. Ikke i målestokk.

Krav etter PBL og KDP:

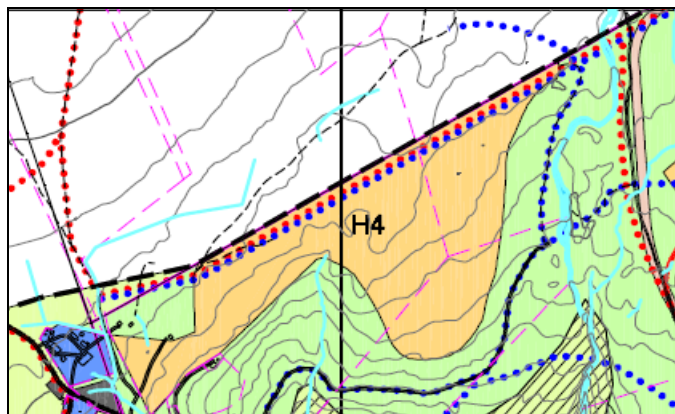
- Krav om felles reguleringsplan for H3c + H3b + H3c + T5 - område.
- Planen skal vise atkomstvei, renovasjon, ski/skiløyper og turstier/skiløyper ol.
- Krav til bebyggelsesplan der tomteinndeling ikke er vist og der det legges til rette for høy grad av utnytting.
- Trafikksikker atkomst til området via Moseterveien i henhold til SVV sin veinormal for vegtype benevnt S1.

Rekkefølgekrav i plan og UBA:

- Vann og avløp tilknyttes Alpinstrengen.
- Skiløype/nedfartsløype slik som den er vist i kommunedelplanen m/planfrie kryssinger.
- Miljøstasjon/renovasjon etableres felles.
- Skiløyper/sykkelveier/turstier gjennom planområdet og ut i løypenett etableres.
- Gangvei langs hovedveien inne i planområdet, fra hovedportal og frem til Mosetertoppen.
- Moseterveien utbedres før tomter fradeles.
- Utbyggingsavtale med utleieklausuler på T5.

H4 Lisætra sør:

Områdebenevnelse	Arealstørrelse	Anslått enheter
H4 – Lisætra 2	222 daa	120 enheter



Utsnitt fra kommunedelplanen Øyer sør. Ikke i målestokk.

Krav etter PBL og KDP:

- Reguleringsplanen skal vise atkomstvei, renovasjon, ski/skiløyper, turstier ol.

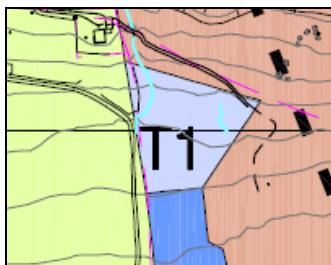
Rekkefølgekrav i plan og UBA:

- Vann og avløp knyttes til Alpinstrengen.
- Skiløype/tursti slik som den er vist i KDP. Løyper skal tilknyttes eksisterende løypenett mot Mosætra og Lisætra.
- Det skal legges til rette for å skli inn i nedfartsløypene ved Mosætra. Det skal etableres en parkeringsplass i sørlig del av planområdet ved skiløype inn til Moseterløypa.

3.4 De nye områdene avsatt til næringsbebyggelse:

T1 Solsiden:

Områdebenevnelse	Arealstørrelse	Anslått enheter
T1 - Solsiden	10 daa	50 enheter



Utsnitt fra kommunedelplanen Øyer sør.
Ikke i målestokk.

Krav etter PBL og KDP:

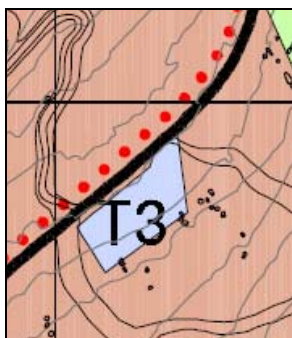
- T1 integreres med reguleringsplanen for Midtjordet.

Rekkefølgekrav i plan og UBA:

- Vann og avløp tilknyttes "alpinstrengen".
- Trafikksikre turstier og skiløyper etableres og tilknyttes.
- Utbyggingsavtale med utleieklausuler.

T3 Hafjellsnuen:

Områdebenevnelse	Arealstørrelse	Anslått enheter	Anslått kvm
T3 - Hafjellsnuen	6 daa	40 enheter	2000 m ²



Utsnitt fra kommunedelplanen Øyer sør.
Ikke i målestokk.

Krav etter PBL og KDP:

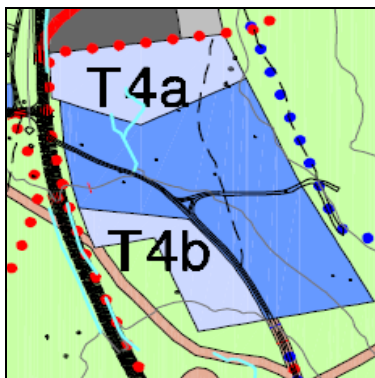
- Opprusting av Nyseterveien og etablering av trafikksikre løsninger for myke trafikanter.

Rekkefølgekrav i plan og UBA:

- Vann og avløp avklares i hovedplan for vann- og avløp.
- Etablering av ny skiløype langs Nyseterveien.
- Etablering av to planfrie kryssinger av Nyseterveien.
- Etablering av skiløyper inn i alpinanlegget, og utbedring av eksisterende skiløyper over Nyseterveien.
- Utbyggingsavtale med utleieklausuler.

T4a og T4b Ilsetra:

Områdebenevnelse	Arealstørrelse	Anslått enheter	Anslått kvm
T4a – Ilsetra 4a	11 daa	20 enheter	1000 m ²
T4b – Ilsetra 4b	8 daa	10 enheter	1000 m ²



Utsnitt fra kommunedelplanen Øyer sør.
Ikke i målestokk.

Krav etter PBL og KDP:

- T4a og b fremmes i samlet og integrert reguleringsplan for Ilsetra.
- Opparbeide turstier og Ski/skiløyper.

Rekkefølgekrav i plan og UBA:

- Vann og avløp for hele Ilsetra tilknyttes eksisterende ledningsnett (inntil 10 000 m² bebyggelse).
- Undergang av Hunderseterveien etableres iht. tidligere avtale og bankgaranti.
- Turstier og ski/skiløype etableres.
- Utbyggingsavtale med utleieklausuler.

