

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 07/1078

UTBYGGINGSPROGRAM - KOMMUNEDELPLAN ØYER SØR

Saksbehandler:	Jakob Nordstad	Arkiv: 143
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
20/08	Utvalg for plan og utvikling	20.05.2008
35/08	Kommunestyret	29.05.2008
42/08	Utvalg for plan og utvikling	16.09.2008
59/08	Kommunestyret	25.09.2008

1. Gangs behandling:

Vedlegg:

1. Utbyggingsprogram for kommunedelplan Øyer sør, sist revidert 09.05.2008.
2. Kommunedelplanen for Øyer sør, vedtatt i Øyer kommunestyre 31.05.2007.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Relevant saksdokumentasjon tilknyttet utbyggingsprogrammet for Øyer sør.

Sammendrag:

Rådmannen tilrår Øyer kommunestyre å legge utbyggingsprogrammet for kommunedelplanen for Øyer sør sist revidert 09.05.2008 ut til offentlig ettersyn.

Saksutredning:

Arealplanlegging og gjennomføring av utbyggingsprosjekter har de siste årene vært i en stor utvikling i Øyer kommune. Fra en situasjon med sterk offentlig styring av planleggingen gjennom egeninitiert planlegging og gjennomføring, har kommunen fått en tilretteleggerrolle med et stadig sterkere og strammere privat grep i detaljplanleggingen og gjennomføringen av ulike utbyggingsprosjekter. En stram kommunal økonomi i kombinasjon med sterke private interesser som følge av et stort byggepress med påfølgende stor utbyggingsaktivitet, er noen av de viktigste faktorene som ligger bak denne utviklingen. Øyer kommune har på bakgrunn av dette forholdet blitt tvunget til å tilpasse de virkemidlene som har vært tilgjengelige, slik at kommunen har kunnet imøtekomme utviklingen ved å tilegne ønsket styringsevne og kontroll i utbyggingspolitikken.

Som en tilrettelegger i utbyggingspolitikken er det blitt viktig for kommunen å etablere forutsigbare gjennomføringsprosesser som bidrar til at de ulike utbyggingsarealene som avsettes i kommuneplaner bygges ut og ferdigstilles etter kommunens intensjoner. Den private parten har også behov for forutsigbarhet for egne strategier og investeringer i sine utbyggingsprosjekter. Kravene som kommunen fremsetter i sin utbyggingspolitikk må derfor synliggjøres på et så tidlig tidspunkt som mulig. Utbyggingsprogrammet skal i så måte beskrive de krav og forventninger som Øyer kommune har for gjennomføring av kommunal arealplan på detaljnivå.

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 fremstår utbyggingsprogrammet som et presiserende prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler. 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.

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.

Definisjon: ”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.”

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.

Utbyggingsprogrammet er strukturert etter følgende tre hovedkapitler:

Kap 1: Synliggjøring av strategi og forholdet til vann og avløp.

Kap 2: Finansieringsordning for å løse trafikkproblematikk i ”sentrumsringen”.

Kap 3: -Generelle krav til utbygging av ulike områder (nye + omregulering av eksisterende).
-Synliggjøring av de største utfordringene og de ”tyngste” kravene og forventningene (alle nye utbyggingsområder).

Ved siste revidering av kommunedelplanen for Øyer sør ble det vedtatt å avsette betydelige arealer til framtidige byggeområder (de lyse fargene i kommunedelplanen i vedlegg 2). Dette framtidige potensialet sett i sammenheng med ubebygde potensial som ligger i allerede vedtatte reguleringsplaner åpner for mer enn en fordobling av fritidsboliger i Hafjellområdet, der det

anslagsvis ligger et regulert potensial på 500 nye fritidstomter og 550 nye fritidsleiligheter. I tillegg har kommunedelplanen for Øyer sør åpnet for om lag 1000 nye fritidseiendommer og over 500 nye leiligheter. Til boligformål er det opp mot 100 ledige boligenheter i regulert potensial og et avsatt potensial på over 400 boligenheter (tomter + leiligheter). I tillegg er det forventet store utbygginger av næringsareal til blant annet turistformål. Her foreligger det ingen konkrete kalkulasjoner annet enn at det er lagt til rette for minst 10 000 m² BRA i nye og fremtidige næringsarealer, i tillegg til at det ligger et langt større potensial i vedtatte regulerte næringsarealer. Beregninger av dette potensialet fremgår av tabellene i utbyggingsprogrammets side 23.

Skjematisk kan dette samlede potensial fremstilles slik:

	Regulert potensial i vedtatte planer	Potensial i KDP Øyer sør	Totalt utbyggingspotensial
Utbyggingskategori	Antall enheter/ m ²	Antall enheter/ m ²	Totalt antall enheter/ m ²
Boligbebyggelse 1 (Eneboliger inkl. utleieenhet/sekundærenhet).	30	395	Mer enn 400
Boligbebyggelse 2 (Leiligheter, boliger med flere enheter).	50	160	Mer enn 200
Fritids- og næringshytter (Fritidshytter, utleiehytter ol.).	500	1044	Mer enn 1500
Fritids- og næringsleiligheter (Leiligheter/hytter som er delt i flere enheter).	550	470	Mer enn 1000
Næringsareal uten enheter (Hotell/bevertning, forretninger, ol).	Mer enn 10 000 m ²	Mer enn 10 000 m ²	Mer enn 20 000 m ²

* Anslått antall enheter og kvadratmeter danner kun et grunnlag for et nøkternt estimat på det totale utbyggingspotensial som ligger innen kommunedelplanen for Øyer sør.

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 teknisk infrastruktur og andre innretninger (for eksempel opparbeidede grøntarealer og lekeplasser) er på plass til rett tid, der hver part tar sin del av ansvaret.

Foreliggende utbyggingsprogram synliggjør at de fleste utfordringene av krav og forventninger kan løses parallelt med at reguleringsplanene fremmes for behandling. Det er imidlertid to utfordringer som må avklares nærmere i en overordnet sammenheng, dette er:

1: Utbygging av finansiering av vann og avløp. Dette omtales på utbyggingsprogrammets side 14 og 15 kapittel 1.7, "Utbyggingsrekkefølge og forholdet til vann og avløp". Dette kapitlet avklarer hvem som kan tilknyttes eksisterende VA-anlegg, og hvem som må avvente kommunedelplanen for vann og avløp (KDP – V/A). KDP – V/A 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. Det er derfor viktig å merke seg at det private initiativ og utbyggernes evne til samarbeid vil kunne påvirke utbyggingsrekkefølge, -omfang og -tidspunkt.

2: Den andre overordnede utfordringen er en utbygging og finansieringsordning på de trafikale utfordringene som vil oppstå i hovedaksene mellom E6, Hafjell nedre del og servicefunksjonene i Øyer sentrum. Disse hovedaksene blir i utbyggingsprogrammet omtalt som "Sentrumsringen". Med et utbyggingspotensial som nevnt over, vil det være et betydelig behov for oppdatering av det synliggjorte veinettet med tilhørende trafiksikringstiltak. Rådmannen innstiller i denne sammenhengen på at denne utvidelsen skal finansieres av alle nye og fremtidige utbyggingsområder innen kommunedelplanen for øyer sør sammen med det offentlige. Det er imidlertid svært viktig å merke seg at slike krav til private bidrag av denne typen tiltak også medfører et krav til offentlig bidrag (se mer om kommunens forpliktelse under vurderingen). Rådmannen innstiller derfor på å kreve et privat bidrag per enhet eller kvadratmeter areal, før utbyggingen tar til for å sikre finansieringen i henhold til utbyggingsprogrammets kapittel 2.

Varsel om oppstart av planarbeidet ble tilsendt offentlige myndigheter og annonsert i GD den 14.10.2007. Det kom ikke inn merknader til oppstartsvarselet.

Utbyggingsprogrammet inneholder en redegjørelse/presisering for hvilke situasjoner der rådmannen gis fullmakt til å fremforhandle forhold knyttet til investeringsfondet og generelle krav i utbyggingsavtalene.

Vurdering:

Det er utarbeidet flere veiledere om bruk av utbyggingsavtaler og finansiering av utbyggingskostnader av blant annet Kommunal- og regionaldepartementet. I flere av disse veilederne foreslås det at det er hensiktsmessig at kommunen bruker kommuneplansystemet, økonomiplan og andre handlingsprogram for å gi føringer for utbyggingsavtaler. Flere av veilederne vektlegger viktigheten av at kommunene må ha økt fokus på å synliggjøre sin strategi i utbyggingspolitikken. Målene i utbyggingspolitikken vil da kunne nås ved bruk av utbyggingsavtaler ved at:

- Utbyggingsprosjektene styres i henhold til kommunens intensjon og forutsetninger.
- Utbyggingskostnadene finansieres og fordeles rettferdig mellom aktørene.

Særlig om sentrumsringfondet:

Rådmannens forslag til finansieringsordning av Sentrumsringen kommer på bakgrunn av flere innspill fra politikere i kommunestyret og Utvalg for plan og utvikling, private grunneiere og utbyggere, og ikke minst innbyggere i kommunen. I tidligere reguleringsplaner har utbyggingsprosjekter som ligger nede i sentrum blitt pålagt å etablere og finansiere trafiksikringstiltak som for eksempel gang- og sykkelveier. Siden det kun er bolig- og næringsprosjekter som har blitt pålagt denne typen krav nede i sentrum, har det blitt påpekt at det er urimelig at særlig boligprosjekter skal pålegges tyngende finansieringskrav som følge

av den økte aktiviteten i Hafjell-området. Det bør også i denne sammenhengen nevnes at fortjenesten på hyttetomter også er høyere enn for boligtomter. Eksempler på reguleringsplaner som har fått slike krav nede i sentrum er Øvre Sletmoen, Sletmoen boligområde, Tingberg Nord, Einstad, Lillebæksveen, Granrud – Øyer sentrum og Granli. Rådmannen ønsker derfor å legge til grunn en strategi som pålegger alle utbyggingsprosjekter, uansett utbyggingskategori, å ta del i en felles finansiering av veiløsning, der alle partene bidrar med en andel lik egenbelastning.

Som nevnt i saksutredningen er det svært viktig å bemerke at kommunen også har en bidragsplikt for å kunne benytte midler som avsettes på sentrumsringfondet. Kommunens andel vil variere fra prosjekt til prosjekt, alt i fra den nytte som kommunen har av prosjektet, til hvilken andel for eksempel fylkeskommunen bidrar med. Kommunens andel vurderes som liten i det tilfellet det skal utvides en fylkesvei m/gangveisløsning fra alpintunellen til Bjørgekrysset siden dette er et fylkesansvar og siden denne merbelastningen skyldes hovedsakelig økt hytte-/næringstrafikk. Kommunens bidragsplikt vil derimot være større dersom det skal etableres en ny kommunal gang- og sykkelvei fra et nytt boligområde og frem til for eksempel en skole. Nytteverdien og ansvarsforholdet til kommunen vurderes vil da å være stor, og dermed også bidragsplikten.

For at kommunen skal kunne ha et ønsket offensivt og fleksibelt handlingsrom for å kunne igangsette nødvendige tiltak med midler fra sentrumsringfondet, bør det innarbeides en årlig post i økonomiplanen, der det bevilges et årlig beløp til sentrumsringfondet. Disse pengene kan da benyttes fortløpende til de tiltakene som kommunestyret gir ønsket prioritet. Dersom de fylkeskommunale veiene oppnår ønsket prioritet innenfor de fylkesvise gitte rammene, vil det også være viktig å kunne stille sitt bidrag til disposisjon og ikke være en flaskehals, slik at prosjektet kan igangsettes så fort som mulig. I samtaler med vegvesenet er det blitt gitt tilbakemeldinger til kommunen at det vil være enklere å kunne bli prioritert, dersom kommunen kan vise til et spleiselag mellom det offentlige og det private.

Viktigheten av at kommunen oppfyller sin forpliktelse vil gjenspeiles av vedtektene som skal nedfelles i sentrumsringfondet. Vedtektene vil måtte inneholde en klausulering om at bidragsmidlene som innkreves fra de private skal tilbakebetales dersom de blir stående utbrukte i en lengre periode. Kommunen vil da kunne risikere at det private bidraget forsvinner.

Private bidrag til sentrumsringfondet vil kun bli krevd av nye utbyggingsområder.

Generelt om plankrav og utbyggingsavtaler:

Kapittel 3 i utbyggingsprogrammet viser til de generelle kravene som må kunne forventes krevd av kommunen gjennom utbyggingsavtale og rekkefølgebestemmelser. Det er viktig å merke seg at disse kravene gjelder for utbygging av områder, og det vil derfor kunne bli krevd ved omregulering av nye områder eller utbygging av allerede regulerte områder. Disse kravene er ikke av en annen karakter enn hva som tidligere kunne bli eller har blitt krevd i forbindelse med utbyggingsprosjekter.

Kapittel 3,2 til og med 3.4 inneholder en synliggjøring av de største utfordringene og ”tyngste” kravene og forventningene som kommunen har til utbygging av alle de nye utbyggingsområdene. Dette vil gi utbyggere og grunneiere en ønsket forutberegnelighet for sine fremtidige utbyggingsprosjekter.

Imidlertid vurderer rådmannen det som avgjørende at omfang og innhold i utbyggingsavtaler og detaljplanene må balanseres ut fra prioriterte behov og rimelighet. Rådmannen legger til grunn at utbyggingsavtalene og plandokumentene baseres på nøkterne og reelle behov, slik at avtalene og dokumentmengden ikke representerer byråkratiske rutiner og ekstra økonomisk og belastning for utbygger/grunneier, samt for kommunens egne saksbehandlingsapparat.

Rådmannens forslag til innstilling:

Øyer kommunestyre vedtar å legge utbyggingsprogrammet for kommunedelplanen for Øyer sør ut til offentlig ettersyn.

Utbyggingsprogrammet er en del av kommunens handlingsprogram og er et juridisk bindende plandokument som beskriver utbyggingspolitikken i kommunedelplanen for Øyer sør.

Utbyggingsprosjekter som bygges ut i privat regi i henhold til kommunedelplanen for Øyer sør og utbyggingsprogrammet kan igangsettes under forutsetning av at det inngås tilfredsstillende utbyggingsavtale.

Øyer kommune innarbeider et eget punkt om prioritering til sentrumsringfondet i økonomiplanen for å imøtekomme sin del avbidragsplikten til fondet.

Behandling/vedtak i Utvalg for plan og utvikling den 20.05.2008 sak 20/08

Behandling:

Liz Bjørseth fremmet følgende forslag:

”Det tas inn 2 nye kategorier under ”Bidrag per enhet” i tabell 2.2. på side 21:

Utbyggingsprogrammet

- utleiehytter kr. 20.000,-
- næringsleiligheter kr. 12.000,-”

Forslaget falt med 2 mot 5 stemmer.

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Utvalg for plan og utviklings innstilling:

Øyer kommunestyre vedtar å legge utbyggingsprogrammet for kommunedelplanen for Øyer sør ut til offentlig ettersyn.

Utbyggingsprogrammet er en del av kommunens handlingsprogram og er et juridisk bindende plandokument som beskriver utbyggingspolitikken i kommunedelplanen for Øyer sør.

Utbyggingsprosjekter som bygges ut i privat regi i henhold til kommunedelplanen for Øyer sør og utbyggingsprogrammet kan igangsettes under forutsetning av at det inngås tilfredsstillende utbyggingsavtale.

Øyer kommune innarbeider et eget punkt om prioritering til sentrumsringfondet i økonomiplanen for å imøtekomme sin del avbidragsplikten til fondet.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 29.05.2008 sak 35/08

Behandling:

Sunniva Flakstad Ihle og Jarle Bjørge reiste spørsmål om sin habilitet. De ble erklært inhabile og fratrådte.

Ordføreren fremmet følgende tilleggsforslag til endring i tabell på side 15:

”H1a – Langmyra Utbyggingsområde kan tilknyttes eksisterende VA-anlegg.

H1b-d - Langmyra Utbyggingsområde må avvente KDP-V/A”.

PU's innstilling ble enstemmig vedtatt.

Ordførerens tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Øyer kommunestyre vedtar å legge utbyggingsprogrammet for kommunedelplanen for Øyer sør ut til offentlig ettersyn.

Utbyggingsprogrammet er en del av kommunens handlingsprogram og er et juridisk bindende plandokument som beskriver utbyggingspolitikken i kommunedelplanen for Øyer sør.

Utbyggingsprosjekter som bygges ut i privat regi i henhold til kommunedelplanen for Øyer sør og utbyggingsprogrammet kan igangsettes under forutsetning av at det inngås tilfredsstillende utbyggingsavtale.

Øyer kommune innarbeider et eget punkt om prioritering til sentrumsringfondet i økonomiplanen for å imøtekomme sin del avbidragsplikten til fondet.

Endring i tabell:

H1a – Langmyra Utbyggingsområde kan tilknyttes eksisterende VA-anlegg.

H1b-d - Langmyra Utbyggingsområde må avvente KDP-V/A.

2. Gangs behandling:

Vedlegg:

1. Sammen drag av merknader med rådmannens kommenter.
2. Kopi av innkomne merknader.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

3. Utbyggingsprogram for kommunedelplan Øyer sør, sist revidert 09.05.2008. (Som utdelt tidligere ved 1. Gansbehandling)
4. Relevant saksdokumentasjon tilknyttet utbyggingsprogrammet for Øyer sør.

Sammendrag:

Rådmannen tilrår Øyer kommunestyre å vedta utbyggingsprogrammet for kommunedelplanen for Øyer sør sist revidert 29.05.2008, med de endringer som fremgår under forslag til vedtak.

Saksutredning:

Øyer kommunestyre vedtok i møte den 29.05.2008 sak nr. 35/08 å legge utbyggingsprogram for kommunedelplanen for Øyer sør ut til offentlig ettersyn. Plandokumentet ble tilsendt til offentlige myndigheter og alle grunneiere som hadde fått avsatt nye utbyggingsområder i kommunedelplanen for Øyer sør vedtatt 31.05.2007. I tillegg er plandokumentet tilsendt til alle de som har kontaktet Øyer kommune med ønske om tilsendelse av plandokumentet. Fristen for merknader ble satt til 08.08.2008. Det har kommet inn i alt 8 merknader til det offentlige ettersynet (se vedlegg 3). Vedlegg 2 viser sammendraget av merknadene med rådmannens kommentar.

Tabell 2.2 på side 21 er som presisert et utgangspunkt til forhandling til utbyggingsavtale. Bidraget som fremgår er ment som et utgangspunkt for den antatte merbelastningen som den enkelte utbyggingen genererer på veinettet i sentrumsringen. Som det vises til i plandokumentet antas det at en gjennomsnittlig fritids eller næringshytte genererer mer trafikk enn hva en mindre leilighetsenhet gjør. Tilsvarende antas det at den totale belastningen på sentrumsringen vil være mindre for enheter som ligger tilknyttet bunnområdet i Hafjell. I kommende planperiode er det kun område benevnt T1 som har et slikt utgangspunkt som sist nevnte forhold, siden det er kun dette området som ligger nedenfor fylkesvei 361. I et slikt tilfelle vil det derfor kunne antas en noe mindre bidragsplikt per enhet i dette området uansett formål, dersom andre forvaltningsmessige hensyn ikke tilsier annet.

Dersom andre næringspolitiske hensyn skal legges til grunn, vil ikke dette være planforvaltningsmessige forhold, men et næringspolitisk virkemiddel som følger av politiske vedtak. Dersom kommunestyret ønsker å benytte et slikt næringspolitisk virkemiddel, må dette utredes og fremlegges som en egen nærings sak, eller alternativt vurderes i hver konkrete utbyggingsavtale.

Videre uttrykker rådmannen forståelse for at det er krevende å utvikle næringsarealer til for eksempel å bygge og drifte kommersielle hytter og leiligheter på bakgrunn av at slik utbyggingsaktivitet krever langsiktige investeringskalkyler, siden avkastningen de første årene ofte er lav i forhold til investeringene. Kommunen må like fullt ut i fra det forvaltningsmessige hensynet sette et utgangspunkt der alle enheter bidrar likt til utbyggingskostnadene i en helhetlig sammenheng. Øyer kommune vil ikke uten videre kunne fire på de kravene som fremgår av investeringsbehovene som er synliggjorte i utbyggingsprogrammet som en følge av en generell og forventet konjunktursvingning i markedet. Dette gjelder for både tradisjonell fritidsbebyggelse, så vel som for hel- og halvkommerseil næringsbebyggelse. Det er imidlertid viktig å merke seg at satsene som vist til i tabell 2.2 på side 21 er ment som et utgangspunkt, og at det gjennom utbyggingsavtalen skal legges til rette for å sette en bidragsstørrelse som gjenspeiler den belastningen som utbyggingen medfører. Dersom for eksempel næringsleiligheter i målområdet til Hafjell dokumenteres å ha en liten belastning per enhet, vil det kunne være naturlig å sette en mindre sats per enhet dersom ikke andre forvaltningsmessige hensyn tilsier noe annet. Tilsvarende forhold vil gjøre seg gjeldende for annen kommersiell bebyggelse som beregnes ut ifra en kvadratmetersats. Rådmannen har fullmakt til å fremforhandle utbyggingsavtalen, men

endelig avtale vedtas endelig av kommunestyret eller utvalg for plan og utvikling. Dersom en utbyggingsavtale kan ha en presedensvirkningen for satser, skal den legges frem for kommunestyret for endelig vedtak.

Dersom kommunen skal begrense eller frita en bidragsplikt for næringsbebyggelse fremfor fritidsbebyggelse, så vil dette være et tiltak som vil måtte defineres som et næringspolitisk virkemiddel for å styrke den kommersielle utleievirksomheten i Hafjell. Rådmannen viser til at siden dette vil være et næringspolitisk virkemiddel knyttet direkte opp mot reiselivsdestinasjonene Hafjell, må følgene av en slik ordning avklares som en egen drøftingssak eller gjennom behandlingen av den enkelte utbyggingsavtale i kommunestyret. En utbygging eller flere utbygginger av samme art kan etter forholdene innebære en stor belastning for kommunens innbyggere, andre brukere eller for kommunen som sådan, og kommunen må derfor vurdere hvorvidt et slikt virkemiddel er forvaltningsmessig forsvarlig og/eller hensiktsmessig i forhold til helheten og allmennhetens interesser.

Rådmannen ser det imidlertid som vanskelig å kunne vurdere næringspolitiske virkemidler til fritak fra slike bidrag som nevnt, dersom utbygger/grunneier ikke garanterer en sikkerhet for at bebyggelsen forblir varig i kommersiell virksomhet. Utfordringen for kommunen i så måte er at kommunen ikke har noen garanti uten videre for at oppført bebyggelse seksjoneres og selges til private personer som dermed benytter regulerte næringsarealer som mer eller mindre private fritidsobjekter. Kommunen har som forvaltnings- og planmyndighet ingen juridiske virkemidler til å nekte slik seksjonering etter utbygging og heller ikke en administrativ kapasitet til å følge opp en kontroll av at slike næringsarealer leies ut av den private parten i henhold til reguleringsformålet. Det vil derfor etter rådmannens vurdering være nødvendig å kreve tinglysning av utleieklausuler på den enkelte eiendom og seksjonsenhet, dersom kommunen skal kunne vurdere en lavere sats eller fritak for slik bidrag for næringsarealer og næringsenheter som drives på kommersiell basis. En måte å differensiere slike bidrag på vil kunne være å stryke eller begrense bidragsplikten for helkommersielle enheter med rigide utleieklausuler, eller begrense bidragsplikten for halvkommerielle leiligheter med lempeligere utleieklausuler. En politisk diskusjon og vurdering av slike grep og virkemidler, må derfor diskuteres og sees på i sammenheng med den øvrige næringspolitikken.

Oppsummering:

Handlingsprogram i form av utbyggingsprogram som synliggjør politiske gjennomføringsstrategier, er i tråd med de føringer og de anbefalinger som følger av den nye plan og bygningsloven som vil trå i kraft i løpet av 2009. Ved å tilpasse virkemidlene etter loven med tanke på de lokale forutsetningene, vil kommunen kunne etablere forutsigbare gjennomføringsprosesser som bidrar til at prosjektene gjennomføres i henhold til målene som er satt i utbyggingspolitikken.

Vurdering:

I merknadene fra Fylkesmannen og fylkeskommunen, fremgår det at de regionale innstansene ikke har merknader til utbyggingsprogrammet. Rådmannen ønsker å poengtere at det hadde vært ønskelig med et større engasjement og mer offensiv dialog med de regionale myndighetene, ikke minst med tanke på at kommuneplandokumenter etter plan- og bygningslovens § 20-1 er lovpålagt kommuneplanlegging. I henhold til plan- og bygningslovens § 20-2, 2. ledd er også kommunen pålagt å søke samarbeid med offentlige myndigheter i planarbeidet.

Det vises til de fortløpende kommentarene fra rådmannen under sammendraget av merknadene. Videre kommenterer rådmannen mer utdypende om den synliggjorte bidragsplikten til sentrumsringen, da flere av merknadene viser til særlige forhold vedrørende næringsutvikling av kommersielle enheter:

Rådmannen poengterer at det er viktig at det bygges næringsarealer som ulike kommersielle produkter og at disse skaper en positiv påvirkning for utviklingen av reiselivsdestinasjonen Hafjell og på lokalsamfunnet i Øyer. At flere av de sentrale næringslivsaktørene kommenterer dette i sine merknader, og legger opp til en diskusjon rundt kommersielle enheter versus bidragsplikt til sentrumsringen er positivt. En styrking av reiselivsdestinasjonen Hafjell er langt på vei avhengig av at det bygges kommersielle produkter og enheter for utleie, og dette er i tråd med den strategien som synliggjøres i utbyggingsprogrammet.

Som nevnt ved 1. gangs behandlingen i kommunestyret er plandokumentet kvalitetssikret av jurister fra Thallaug advokatkontor. De ser på utbyggingsprogrammet som et solid saksdokument for å kunne benytte utbyggingavtaler som et styrings- og finansieringsverktøy.

Rådmannens forslag til innstilling:

Øyer kommunestyre vedtar i henhold til plan- og bygningslovens § 20-1, 4. ledd
Utbyggingsprogram for Øyer sør 2008 – 2011 datert 29. mai med følgende endringer:

1. Del av punkt 2.1 "*Sentrumsringen*" på side 18 i tabell 2.1 *3 siste setning; "*Bør etableres gangveisløsning på begge sider av veien*" tas ut. Tilsvarende markerte strekning tas også ut av Sentrumsringkartet (benevnt som vedlegg 1) der det er markert gangvei langs eiendommen tilgrensende Lilleputthammer.

2. Det presiseres i kapitel 2.3 at beløpene som fremgår av tabell 2.2 er retningsgivende satser og at særlige forhold som taler for en mindre- eller merbelastning avtales i utbyggingavtalen.

Per H. Lervåg
Rådmann

Jakob Nordstad

Behandling/vedtak i Utvalg for plan og utvikling den 16.09.2008 sak 42/08

Behandling:

Liz Bjørseth fremmet følgende tilleggsforslag:

"Det tas inn 2 nye kategorier under "Bidrag per enhet" i tabell 2.2. på side 21:

Utbyggingsprogrammet

- utleiehytter: Bidraget settes til 75% av bidraget for private hytter.
- Utleileleiligheter: Bidraget settes til 75% av bidraget for private leiligheter.

Tilleggsforslaget ble vedtatt med 4 mot 3 stemmer.

Rådmannens innstilling med Liz Bjørseths tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Utvalg for plan og utviklings innstilling:

Øyer kommunestyre vedtar i henhold til plan- og bygningslovens § 20-1, 4. ledd

Utbyggingsprogram for Øyer sør 2008 – 2011 datert 29. mai med følgende endringer:

1. Del av punkt 2.1 "*Sentrumsringen*" på side 18 i tabell 2.1 *3 siste setning; "*Bør etableres gangveisløsning på begge sider av veien*" tas ut. Tilsvarende markerte strekning tas også ut av Sentrumsringkartet (benevnt som vedlegg 1) der det er markert gangvei langs eiendommen tilgrensende Lilleputthammer.

2. Det presiseres i kapitel 2.3 at beløpene som fremgår av tabell 2.2 er retningsgivende satser og at særlige forhold som taler for en mindre- eller merbelastning avtales i utbyggingsavtalen.

3. Det tas inn 2 nye kategorier under "Bidrag per enhet" i tabell 2.2. på side 21:
Utbyggingsprogrammet

- utleiehytter: Bidraget settes til 75% av bidraget for private hytter.

Utleileiligheter: Bidraget settes til 75% av bidraget for private leiligheter.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 25.09.2008 sak 59/08

Behandling:

Sunniva Flakstad Ihle og Jarle Bjørge reiste spørsmål om sin habilitet.

De ble funnet inhabile og fratrådte.

Trond Ludvigsen fremmet rådmannens innstilling på nytt.

Trond Ludvigsen fremmet følgende tilleggsforslag: (som subsidiært forslag).

"I forhold til vedtatte tilleggskategorier kreves tinglysing av utleieklausuler på den enkelte eiendom og seksjonsenhet".

Ved alternativ avstemming mellom Trond Ludvigsens forslag og PU's innstilling ble PU's innstilling vedtatt med 15 mot 8 stemmer.

Trond Ludvigsens tilleggsforslag ble vedtatt med 22 mot 1 stemme.

Vedtak:

Øyer kommunestyre vedtar i henhold til plan- og bygningslovens § 20-1, 4. ledd

Utbyggingsprogram for Øyer sør 2008 – 2011 datert 29. mai med følgende endringer:

1. Del av punkt 2.1 "*Sentrumsringen*" på side 18 i tabell 2.1 *3 siste setning; "*Bør etableres gangveisløsning på begge sider av veien*" tas ut. Tilsvarende markerte strekning tas også ut av Sentrumsringkartet (benevnt som vedlegg 1) der det er markert gangvei langs eiendommen tilgrensende Lilleputthammer.

2. Det presiseres i kapitel 2.3 at beløpene som fremgår av tabell 2.2 er retningsgivende satser og at særlige forhold som taler for en mindre- eller merbelastning avtales i utbyggingsavtalen.

3. Det tas inn 2 nye kategorier under "Bidrag per enhet" i tabell 2.2 på side 21:

Utbyggingsprogrammet:

- utleiehytter : Bidraget settes til 75 % av bidraget for private hytter.
- Utleieleiligheter: Bidraget settes til 75 % av bidraget til private leiligheter.

I forhold til vedtatte tilleggskategorier kreves tinglysing av utleieklausuler på den enkelte eiendom og seksjonsenhet.

Rett kopi bekreftes
Rådmannen i Øyer 26.9.2008
Jarvis