



SÆRUTSKRIFT

Samlet saksframstilling

SAKNR	STYRE/RÅD/UTVALG:	MØTEDATO:
13/18	Formannskapet	13.03.2018

Ark.: L80 &01

Lnr.: 2917/18

Arkivsaksnr.: 18/403-3

Saksbehandler: Jon Sylte

SAMLET SAKSFREMSTILLING - UTBYGGINGSAVTALE KJOSLIA 1, 2 OG 3 - HØRING

Vedlegg: Forslag til utbyggingsavtaler Kjoslia 1, 2 og 3
Kart prioriterte tiltak

Andre saksdokumenter (ikke utsendt): Forslag til reguleringsplaner Kjoslia 1, 2 og 3

SAMMENDRAG:

I tilknytning til reguleringsplanene Kjoslia 1, Kjoslia 2 og Kjoslia 3 er det framforhandla utbyggingsavtaler for hver plan. Avtalene er mellom grunneierne og kommunen. Utbyggingsavtalene har virkemidler for praktisk gjennomføring av viktige rekkefølgebestemmelser, og avklarer finansiering for store tiltak. Ved prioritering av tiltak er det tatt hensyn til planlagt rekkefølge for utbygginga, samt at en tidlig skal få gjennomført store kostnadskrevende tiltak som er nødvendig for å komme videre med planlagt utbygging. Det betyr at en del rekkefølgebestemmelser må vente på gjennomføring til seinere utbyggingstrinn/reguleringsplaner innen delplanområdet. Fordi dette er første avtalene innen kommunedelplan for Veslesetra og dermed danner mal for seinere avtaler, og at avtalene i noen grad avviker fra prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler, så fremmes forslaget til politisk behandling før den legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager. Den vil seinere bli lagt fram for kommunestyret til endelig vedtak.

SAKSOPPLYSNINGER:

Kommunestyret har vedtatt forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler, først generelle forutsetninger i sak 03/08 den 31.01. 2008, og seinere spesielt for Skei-området i sak 50/10 den 17.06.2010. Reglene for utbyggingsavtaler framgår av plan- og bygningslovens kap. 17.

Her behandles tre parallelle avtaler, i tilknytning til hver sin detaljreguleringsplan: Kjoslia 1, Kjoslia 2 og Kjoslia 3. Kjoslia 2 og 3 er ute på høring og til offentlig ettersyn med høringsfrist 15. mars, mens Kjoslia 1 legges fram for planutvalget den 09.03 for å bli sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn. Utbyggingsavtalene gjelder for til sammen 90 tomter.

Dette er de første reguleringsplanene som er utarbeida etter at kommunedelplan for Veslesetra ble vedtatt 26.05.2016. Kommunedelplanen inneholder mange rekkefølgebestemmelser, som gir grunnlag for innholdet i utbyggingsavtalene. I utbyggingsavtalene er det lista opp de tiltakene som har mest direkte tilhørighet til de framlagte planene, og det er satt opp ei prioritering for hva som er prioritert innen den enkelte plan for finansiering gjennom utbyggingsavtala. He er oversikt over prioriterte tiltak:

- Kjoslia 1 (nærmest Skeiselva og Skeikampen Skiarena):
 - o Bru og veg ved skistadion
 - o Omlegging av løype 3 langs høgspenlinje (Vinstra II) og i sørøst (S1), samt ny løype fra skistadion til løype 3. Ved neste byggetrinn innen Kjoslia 1 er det enighet om å prioritere midler til skistadion.
- Kjoslia 2 (noe nærmere Veslesetra):
 - o Planfri kryssing der ny veg til Veslesetra krysser løype 4 ved kryss Høggjølvegen/Veslesetervegen (PK4).
 - o Midlene fra etappe 2 skal brukes til bygging av planfri kryssing skiløype/Liesetervegen mellom avkjøringene til Lieseterfeltet og Glåmhaugen (PK5).
- Kjoslia 3 (nærmest Veslesetra):
 - o Bru og veg ved skistadion
 - o Omlegging av løype 9 rundt Veslesetervatnet i sør (utenom bilveg) (S2).

VURDERING:

Hjemmelen for utbyggingsavtaler ligger i plan- og bygningslova. Alle vilkårene vi setter må ha hjemmel i lova.

Dette er første utbyggingsavtalene innen kommunedelplan for Veslesetra, og vil da danne malen for seinere avtaler i samme området. Den bygger i hovedsak på samme lesten som tidligere avtaler, og spesielt avtala for Skei sør. Det er noe avvik fra prinsippene som ble vedtatt i 2010. Nedre nivået for innbetaling til fond er fortsatt kr. 50.000 pr. tomt, men beløpet skal ellers være 10% av salgssum. Det er ikke satt noen øvre grense for innbetaling. Ved salg av attraktive tomter og fortsatt prisstigning på tomter, kan innbetalinga derfor komme over tidligere grense på kr. 100.000. Til gjengjeld er det godkjent at relativt store beløp kan gå til bygging av veg og bru over Skeiselva. Dette er et nødvendig tiltak både for utbyggerne og for skistadion, men vil medføre at andre rekkefølgetiltak blir gjennomført i seinere utbyggingstrinn.

Utbyggingsavtalene er like i innhold, bortsett fra pkt. 2.5.2 om prioritering av tiltak for den enkelte plan.

Kjoslia 3 er første planen som kan realiseres, etter som den har vegatkomst fra Veslesetervegen/Liesetervegen, samt vassforsyning og avløp fra samme retningen. Forslaget er at midler herfra brukes til å finansiere bru over Skeiselva, som er nødvendig for å komme i gang med Kjoslia 1. Den øvre/vestre del av Kjoslia 2 kan også starte opp tidlig, da veg, vatn og avløp blir mot Veslesetra. Prioriterte tiltak for den enkelte plan er satt opp i forhold til dette. Dette er mulig å sjå i nær sammenheng etter som det er de samme grunneierne i alle tre planene.

Utbyggingsavtalene er godkjent av den andre parten. Det foreligger også enighet om partnerskapsavtale mellom utbygger og Skeikampen Pluss.

Rådmannen foreslår at det gjøres følgende

vedtak:

Vedlagte utbyggingsavtaler i tilknytning til detaljreguleringsplanene Kjoslia 1, Kjoslia 2 og Kjoslia 3 legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager, jfr. plan- og bygningslovens § 17-4.

Formannskapet behandlet saken den 13.03.2018 sak 13/18

Behandling:

Enstemmig vedtatt

Vedtak:

Vedlagte utbyggingsavtaler i tilknytning til detaljreguleringsplanene Kjoslia 1, Kjoslia 2 og Kjoslia 3 legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager, jfr. plan- og bygningslovens § 17-4.