



## Saksutredning

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
8/18	Kommunestyret	14.03.2018

### Utbyggingsavtale for Bjorlitunet (planID 0512149)

#### Rådmannens innstilling:

Med heimel i plan- og bygningslova §17-4 godkjenner Lesja kommune ved kommunestyret utbyggingsavtalene med Bjorlitunet AS som foreslege. Ordføreren blir gjeve fullmakt til å signere avtala etter høringsfristen og sluttforhandling med utbygger, så fram det ikkje kjem vesentlege merknader i høringsperioden.

Forslag til utbyggingsavtalene med Bjorlitunet AS, vedrørende Reguleringsplan for Bjorlitunet (planID 05120149) leggas ut på høyring i minst 30 dagar.

Lesja kommunestyre bevilgar inntil 60.000kr frå næringsfond 25151230, 50 kr kvm for kjøp av gangfelt, gang og sykkelareal, veggrunn og grønnstruktur som vist til i vedlegg kart. Kjøpet skal gjennomføres i 2018 og delegeras til rådmannen.

Willy Sægrov

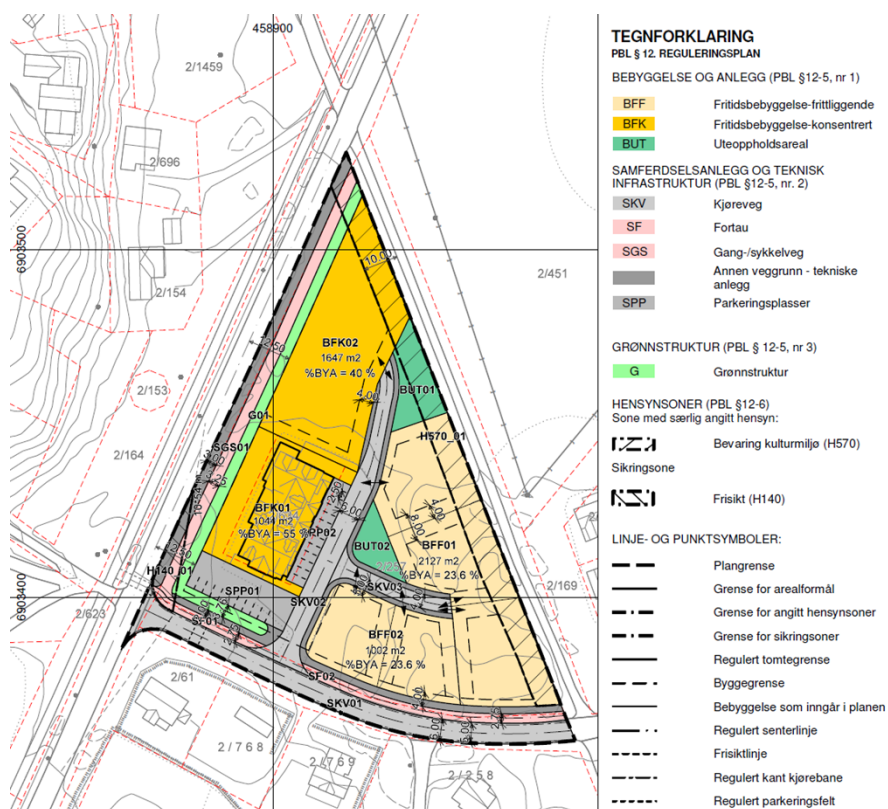
#### Bakgrunn:

Lesja kommune har innført prinsippet om utbyggingsavtaler, jf. plan- og bygningsloven §17 i sak 40/06, vedtatt av kommunestyret. **Utbyggingsavtaler er knytt til kvar enkelt reguleringsplan, og skal vere med å sikre sammenhengen mellom plan og verkelegheit, sikre finansiering av infrastruktur og samtidig vere med på å sikre kvalitet og forutsigbarheit i utbygginga.**

Reguleringsplan for Bjorlitunet er eit omregulert blått næringsareal som vert omregulert til fritidsformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur som ligg i sentrum av Bjorli (bak Bunnpris), (sjå figur 1). Planen legg til rette for utbygging av hytter, og konsentrert fritidsformål/leiligheter (sjå reguleringskart, figur 2).



Figur 1. Oversiktskart over området. Bjorlitunet markert med mørk raud.



Figur 2. Reguleringsplankart for Bjorlitunet.

Reguleringsplanen legg også opp til gode parkeringsareal i fellesareal, og sikrar parkeringsareal inne på kvar tomt i område BFF02 og BFF01, i samsvar med kommuneplanens bestemmelsar. Det er også avsatt områder til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (sjå figur 2). I utbyggingsavtalen er dei sentrale områda for denne infrastrukturen nemnt i punkt 1 på denne måten:

### 1.1. Offentlige trafikkområder/veier

Det er to områder avsatt til offentlig infrastruktur i området:

- Fortau SF02
- Gang - /sykkelveg SGS01

Områdene SF02 og SGS01 med tilhørende veggrunn og grønnstruktur plikter Lesja kommune å innløse i 2018 for kr 50 per kvm (kvadratmeter), til sammen et areal på ca 1200 m<sup>2</sup>.

Totalbeløpet tilsvarer 60.000 kr. Området det her er snakk om er kartfestet i vedlegg 1.

*Lesja kommune vil også koste opparbeiding av dette arealet som er fortau og gang- / sykkelveg.*

*Annen kjøreveg i reguleringsområdet Bjorlitunet kommer ikke Lesja kommune til å ta over.*

Oppstart av utbyggingsavtale var kunngjort i GD i uke 40 (5.okt) i 2017, jamfør krav i plan- og bygningsloven (pbl) §17.

Godkjenning av utbyggingsavtaler kan ikkje skje før reguleringsplan for Bjorlitunet er vedtatt, jf. §17 i plan- og bygningsloven. Reguleringsplanen for Bjorlitunet ligg til sluttbehandling i kommunestyret i same møte, 14.mars, som utbyggingsavtala ligg til behandling.

Utbyggingsavtale mellom Lesja kommune og Bjorlitunet samt kartskisje over gang-sykkelareal og gangfelt ligg vedlagt til denne saken.

### **Vurdering:**

Rådmannen legg til grunn krava som står i plan- og bygningsloven §17, som omhandlar utbyggingsavtaler med vegleiar og kommentarar. I prinsippvedtak frå kommunestyret i 2006 står det at utbyggingsavtaler som hovudregel skal behandlas i kommunestyret i same møte etter godkjenning av aktuell reguleringsplan. Denne praksisen i saksbehandlinga er med å sikre føresetnadene som ligg i utbyggingsavtala med tanke på Bjorlitunet og området rundt.

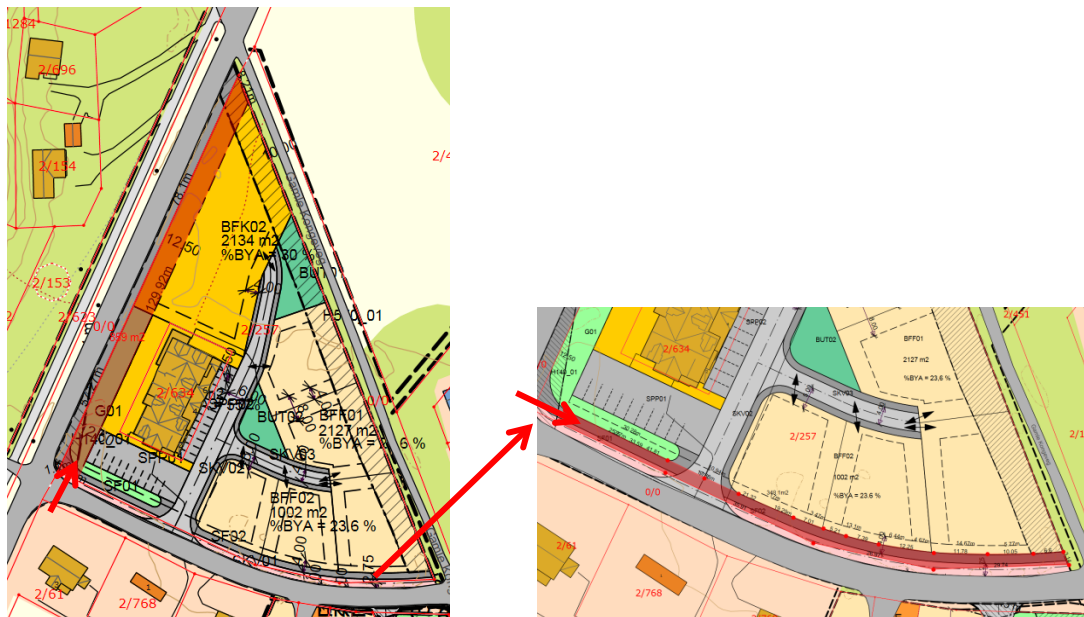
Formåla med utbyggingsavtalane i Bjorli-området er å sikre midlar til nødvendige investeringar i forbindelse med løypenettet og andre grønne fellestiltak, og å følgje opp tiltak i det aktuelle reguleringsfeltet.

### **Hovudtrekk frå denne utbyggingsavtala er:**

- Avtala er mellom Lesja kommune og Bjorlitunet AS.
- Kommunen forpliktar seg **ikkje** til å ta over bilvegar eller vatn- og kloakksledningar eller kummar i området etter utbygging er ferdig, da dette er internt i feltet.
- Kommunen **forpliktar seg** til å kjøpe areal for gang- og sykkelveg og gangveg, meir om dette nedanfor.
- Rekkfølgebestemmelse (punkt 2.5 i avtalen) sikrar at infrastruktur skal seinast etableras samtidig med godkjenning av byggesøknad av hytter.
- Framdrift på hytter og infrastuktur er ikkje fastsett men marknadsstyrt. Dette var eit viktig prinsipp for utbygger.
- For å sikre grøn infrastruktur er det i dette feltet lagt opp til ei betaling på 40.000kr per tomt i område for fritidsbebyggelse (BFF01 og BFF02) og 25.000kr per einheit/leiligheit i fortetta konsept (BFK02). Desse midlane skal gå til sommerinvesteringar, skiløyper i Bjorliområdet, opparbeiding av gangveg/gang- og sykkelveg langs Skriuvegen og Bjorlivegen, leikeplass og grøntareal innanfor reguleringsområdet, samt ein moglegheit til anna investeringar.

### **Gang/sykkelveg og gangveg**

Eit av hovudtrekka i planen er å sikre areal til gang/sykkelveg og gangveg.



Figur 3. Kart over områder kommunen bør kjøpe for å sikre gang/sykkelveg og gangfelt.

Utbygger har vore velvillig til å regulere inn areal til gang og sykkelveg langs Bjorlivegen og gangfelt langs Skriuvegen i planen. Det har vore ein prosess der ein har vurdert behovet for fortaug og gang- og sykkelveg, da dette er eit sentralt område i Bjorli. Kommunen har fått fleire attendemeldingar om at det bør vere gang- og sykkelveg på både sider av Bjorlivegen (vegen som går opp mot skisenteret), særleg vinterstid da brøytekantar gjer det vanskeleg å komme seg til andre sida av Bjorlivegen for å nytte denne sida til gangareal. Det er også komme innspel på å få gangveg langs Skriuvegen opp mot Vetlegrenda. Ved å regulere inn slike areal i Bjorlitunet er dette eit viktig steg for ei slik utvikling. Lesja kommune er ei trafikksikker kommune og bør sette dette høgt. Å sjå på heilheitlege løysingar for gangveg/sykkelveg er også viktig i kommuneplanarbeidet framover.

Forslaget i utbyggingsavtala går ut på at kommunen sikrar seg areal til gang/sykkelveg og fortaug, til ein pris av 50 kr per kvadratmeter (kvm). I Lesja har det vore praksis at grunneigarar gje gratis grunn til slike formål, og i enkelte tilfeller har kommunen kjøpt areal frå 5 kr kvm til 50 kr kvm. Til saman vil prisen bli ca 60.000kr for dette arealet. Kommunen har ikkje budsjettert dette i investeringsbudsjettet sitt for 2018, og rådmannen vil dermed be om at kommunestyret bevilger 60.000kr frå næringsfond til dette formålet. Per 15.02.2018 sår det 10.014330 kr i fondet. Det er ikkje lovd bort kva dato ein bygging av gangfelt og gang-sykkelveg vil starte, da dette avhenger av kommunen sitt gjeldande investeringsbudsjett.

Rådmannen meiner det er viktig å sikre seg dette sentrale arealet til gang- og sykkelveg og til gangfelt for den framtidige utviklinga av sentrumsområdet i Bjorli.

## Dokumenter

0	Y	SV: bjorlitunet - uformell tilbakemelding	
1	U	Forhåndskonferanse reguleringsplan for Bjorlitunet	Jan Erik Lehre
2	I	Varsel om oppstart av planarbeid for Bjorlitunet, Bjorli, Lesja kommune	Norconsult
3	I	Planavgrensning Bjorlitunet	Norconsult
4	U	SV: Planavgrensning Bjorlitunet	Norconsult
5	I	Forslag naboliste	Norconsult
6	U	SV: Forslag naboliste	Norconsult
7	I	SV: Planavgrensning Bjorlitunet	Norconsult
8	I	Vedr. Varsel om oppstart av planarbeid for Bjorlitunet Bjorli Lesja kommune - (Vår ref 2017/125347-1)	Mattilsynet
9	I	Dokument 17/84317-2 Reguleringsplan for Bjorlitunet i Lesja kommune. Varsel om oppstart av planarbeid. sendt fra Statens vegvesen	Statens vegvesen Region Øst
10	I	Dokument 201705455-6 Varsel om oppstart av planarbeid for Bjorlitunet, Bjorli, Lesja kommune sendt fra Oppland fylkeskommune	Oppland fylkeskommune
11	I	Lesja kommune - reguleringsplan Bjorlitunet - oppstart	Fylkesmannen i Oppland v/Olav Malmedal
12	I	NVEs svar - Varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for Bjorlitunet, Bjorli - Lesja kommune, Oppland	Norges vassdrags- og energidirektorat - NVE
13	I	Merknader reguleringsplan Bjorlitunet	Norconsult
14	I	Reguleringsplanforslag Bjorlitunet, Bjorli - Lesja kommune	Norconsult
15	I	VS: Reguleringsplanforslag Bjorlitunet, Bjorli - Lesja kommune	Norconsult / NVE
16	U	flomvurderinger bjorlitunet	Norconsult
17	U	Bjorlitunet	Norconsult AS
18	I	Kopi korrespondanse med NVE - flomvurderinger Bjorlitunet, Bjorli - Lesja kommune	Norconsult
19	I	Svar fra NVE - flomvurderinger Bjorlitunet, Lesja kommune, Oppland	Norconsult AS
20	I	Oversendelse reguleringsplanforslag for Bjorlitunet til behandling	Norconsult
21	S	Reguleringsplan for Bjorlitunet - planid. 0512149 - offentlig ettersyn	
22	I	Bestemmelser Bjorlitunet	Norconsult AS
23	X	Særutskrift Reguleringsplan for Bjorlitunet - planid. 0512149 - offentlig ettersyn	
24	I	SV: vedtak bjorlitunet - spørsmål om reviderte plandokumenter før utsending	Norconsult AS avd otta
25	X	Særutskrift Reguleringsplan for Bjorlitunet - planid. 0512149 - offentlig ettersyn	
26	U	Reguleringsplan for Bjorlitunet plan ID	Fyllkesmannen i Oppland m.fl.

27	U	0512149 - offentlig ettersyn reguleringsplan for Bjorlitunet plan ID05120149 - offentlig ettersyn, høring	Knut Johan Stenerud m.fl.
28	U	Oversendelse av SOSI-fil til kontroll, reg.forslag Bjorlitunet, 0512149 Lesja kommune	Kartverket
29	I	Bjorlitunet plan ID 0512149	Lesja og Dovre brannvesen
30	I	Teknisk kontroll av detaljregulering for Bjorlitunet, Lesja kommune	Kartverket
31	U	Annonse til GD	GD
32	I	17/84317-5 - Reguleringsplan for Bjorlitunet i Lesja kommune - offentlig ettersyn	Statens vegvesen, Region øst
33	I	NVEs svar - Offentlig ettersyn - Reguleringsplan for Bjorlitunet planid 05120149 - Lesja kommune, Oppland	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
34	I	Dokument 201705455-17 Uttalelse til reguleringsplan for Bjorlitunet i Lesja kommune sendt fra Oppland fylkeskommune	Oppland fylkeskommune
35	I	Lesja kommune - Reguleringsplan Bjorlitunet - høring	Fylkesmannen i Oppland
36	S	Sluttbehandling reguleringsplan for Bjorlitunet (planID0512149)	
37	S	Utbyggingsavtale for Bjorlitunet (planID 0512149)	
38	I	Reguleringsplan for Bjorlitunet plan ID 0512149 - offentlig ettersyn - Vår. ref 2017/125347-3	Mattilsynet
39	U	bjorlitunet	Norconsult AS avd. Otta
40	X	bilde av kumme, tilgang brannvatn	
41	I	Bjorlitunet - revidert etter høring	Norconsult AS
42	I	Reviderte plandokumenter Bjorlitunet	Norconsult AS
43	X	VS: utbyggingsavtale og kjøpesum ved bjorlitunet	

#### Vedlegg

- 1 forslag til utbyggingsavtale Bjorlitunet - Jan Erik Lehre
- 2 kart

### Saksprotokoll i Kommunestyret - 14.03.2018

#### Behandling

Rådmannen si innstilling vart samrøystes vedteke.

## **Vedtak**

Med heimel i plan- og bygningslova §17-4 godkjenner Lesja kommune ved kommunestyret utbyggingsavtalene med Bjorlitunet AS som føreslege. Ordføraren blir gjeve fullmakt til å signere avtala etter høringsfristen og sluttforhandling med utbygger, så fram det ikkje kjem vesentlege merknader i høringsperioden.

Forslag til utbyggingsavtalene med Bjorlitunet AS, vedrørende Reguleringsplan for Bjorlitunet (planID 05120149) leggas ut på høyring i minst 30 dagar.

Lesja kommunestyre bevilgar inntil 60.000kr frå næringsfond 25151230, 50 kr kvm for kjøp av gangfelt, gang og sykkelareal, veggrunn og grønnstruktur som vist til i vedlegg kart. Kjøpet skal gjennomføres i 2018 og delegeras til rådmannen