



Saksutredning

Arkivreferanse: 2022/298-22

Saksbehandler: Marit Svanborg/ Per Dag Hole

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
2023/37	23.10.2023	Kommunestyret

Utbyggingsavtale for Bjorli områderegeringsplan [planID 34320158]

Saken gjelder

Behandling av forslag om utbyggingsavtale mellom Bjorli Utvikling AS og Lesja kommune. Utbyggingsavtalen gjelder for vedtatt Bjorli områderegeringsplan.

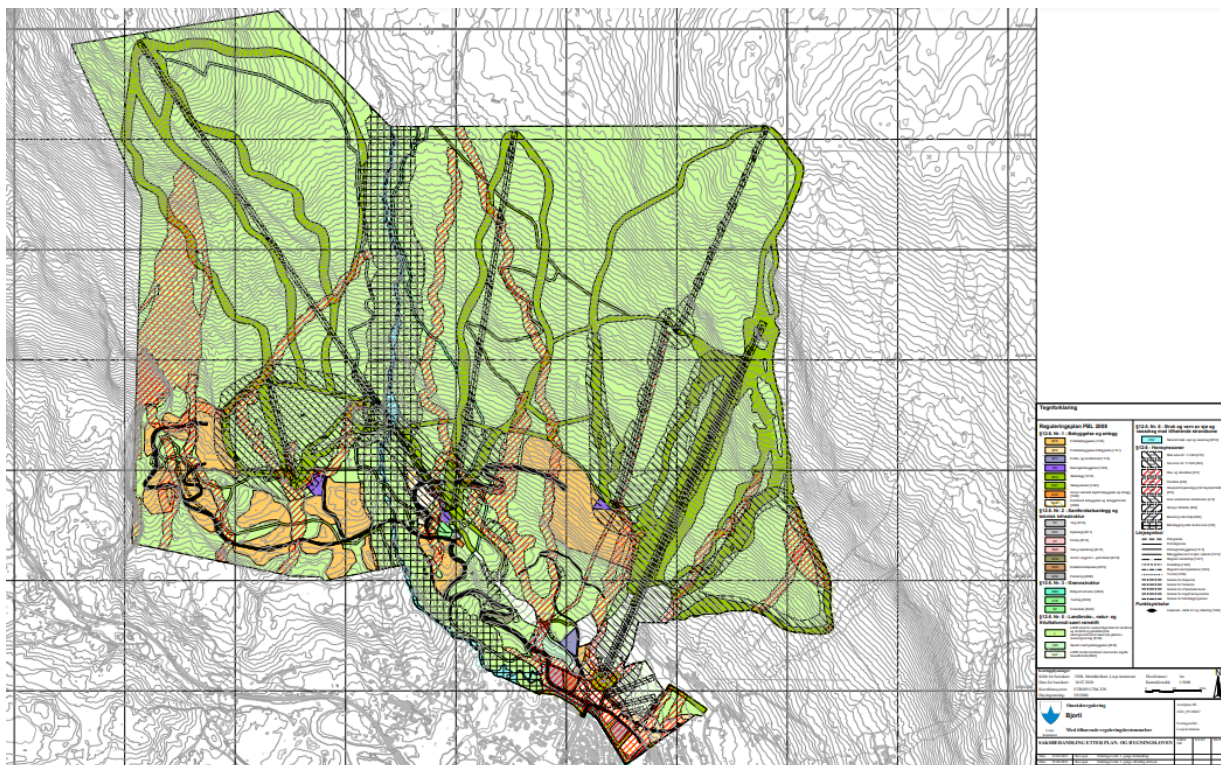
Bakgrunn

Lesja kommune ved kommunestyret har innført prinsippet om utbyggingsavtaler, jf. plan- og bygningsloven §17 i sak 2021/41. Dette var oppdaterte prinsipp etter innføring av utbyggingsavtaler i Lesja fra sak 40/06 i 2006. Utbyggingsavtaler er knyttet til hver enkelt reguleringsplan, og skal være med å sikre sammenhengen mellom plan og virkelighet, sikre finansiering av infrastruktur og samtidig være med på å sikre kvalitet og forutsigbarhet i utbyggingen. Utbyggingsavtalen skal være med å sikre de store linjene i utbyggingen, men ikke detaljene.

Bjorli områderegeringsplan [planID 34320158] ble vedtatt av Lesja kommunestyre 3.2.22 i sak 2022/6. Kommunen har satt krav om utbyggingsavtale til den store områderegeringsplanen. Dette står i planbestemmelsene til den vedtatte planen i punkt 8.7 (side 28):

8.7 Utbyggingsavtaler Krav om utbygging eller delfinansiering av offentlige tiltak og fellesarealer i området skal ansees løst i forhold til planbestemmelsene når det er inngått utbyggingsavtale mellom Lesja kommune og utbygger. Utbyggingsavtale kan inneholde bestemmelser om innbetaling til infrastrukturfond som gjelder tiltak også utenfor planområdet.

Utbyggingsavtalen endrer ikke områderegeringsplanen og kan ikke ha elementer som er i strid med vedtatt plan; Bjorli områderegeringsplan.



Figur 1. Plankartet for Bjorli områderegeringsplan.

Bjorli områderegeringsplan stiller krav til detaljreguleringsplaner før utbygging. Innenfor hele arealet kan det bygges ca. 5000 senger og 900 enheter.

Andre utbyggingsavtale etter nytt prinsippvedtak

Lesja kommunestyre vedtok oppdaterte prinsipp for utbyggingsavtaler i Lesja kommune i sak 2021/41 den 10.06.2021 (<https://www.lesja.kommune.no/tenester/plan-bygg-og-eigedom/plan/utbyggingsavtaler/>). I prinsippene ble det blant annet vedtatt at det skulle opprettes infrastrukturfond for hvert geografiske utbyggingsområde med felles infrastruktur, der Bjorli har ett eget infrastrukturfond, og ett grøntfond. Det ble også vedtatt prinsipp at Lesja kommune ikke tar over veger. Utbyggingsavtalen mellom Bjorli Utvikling AS og Lesja kommune blir den første etter nytt prinsippvedtak.

Prosess

- Varsel om oppstart av forhandling om utbyggingsavtale ble varslet parallelt med planarbeidets oppstart i september 2020. Det ble varslet i brev form til alle parter og offentlige instanser og i avisa GD.
- For Lesja kommune har forhandlingsutvalget vært: Kommunedirektør Frank Westad/Per Dag Hole, økonomisjef Øyvind Engen, leder forvaltning Marit Svanborg og teknisk sjef Rigmor Bøe. VA-ingeniør Erling Lyftingsmo har også deltatt i noen møter. Det har vært benyttet bistand fra advokatfirmaet Thallaug ANS og bistand om selvkost og gebyrer fra Momentum Solutions AS. Viktig i arbeidet har også vært den totale økonomien til kommunen og økonomiplan.
- Formannskapet i Lesja og kommunestyret har fått orienteringer fra kommunedirektør underveis i prosessen.

- Bjorli Utvikling AS (heretter kalt BU) har møtt med sitt forhandlingsutvalg: Oddbjørn Vassli/Geir S. Vik (daglig leder) og Jon Ketil Gjørtz (Advokatfirmaet Øverbø Gjørtz AS). Jan Egil Halbjørnhus (EVO PARTNERS AS) har også deltatt på noen møter. Noen viktige innspill og dokumenter har vært arealanalyse av utbyggingsområdet gjort av IHUGA AS, buisnesscase og masterplan, og MVA-konsulent med Finn Lervik. Parallelt med forhandling av utbyggingsavtale her BU jobbet med ulike utbyggere og investorer.

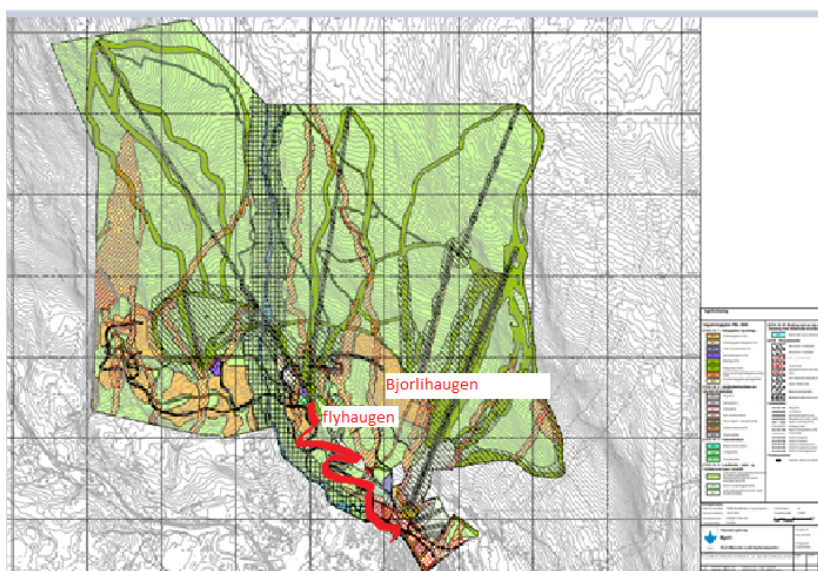
Forhandlingene startet samtidig med planoppstart og har blitt mer konkret etter hvert. Av sentrale forhandlingsdatoer har det vært følgende:

• 6.des 2021	• 10.jan 2023	• 4.juli 2023
• 1.april 2022	• 9.feb 2023	• 14.juli 2023
• 23.mai 2022	• 21.feb 2023	• 25.aug 2023
• 7.sept 2022	• 13.mars 2023	• 4.sept 2023
• 30.sept 2022	• 27.mars 2023	• 11.sept 2023
• 30.okt 2022	• 9.mai2023	• 21.sept 2023
• 15.nov 2022	• 31.mai 2023	• 25.sept 2023
• 29.nov 2022	• 7.juni 2023	• 16.okt 2023
• 16.des 2022		

I tillegg har det selvsagt vært mye dialog på epost, teams og telefon.

Vedtak i kommunestyret 25.05.2023

Kommunedirektøren la frem sak 21/2023 i kommunestyret den som omhandlet muligheten til å forhandle inni planområdet for å finne løsninger på veg, vann, avløp fra bunnen av dagens skitrekke fra Bjorlivegen til Bjorlihaugen.



Figur 2. Kart som viser Flyhaugen og Bjorlihaugen innenfor Bjorli områderegeringsplan.

Vedtak som ble fattet var følgende:

Vedtak

Kommunedirektøren får fullmakt til å forhandle videre med Bjorli Utvikling AS med tanke på å finne løsninger med vann og avløp og veg opp til Bjorlihaugen. Dette legges til grunn i videre utbyggingsavtale, og utbyggingsavtalen blir behandlet av kommunestyret i egen sak.

Resultatet etter forhandlinger etter dette vedtaket var punkt 2.7.7 i avtalen som beskriver at det skal inngås en ny avtale som avklarer om det blir utbygger som bygger vegtraseen (alt. A), eller om utbygger bygger og kommunen tar på seg en ny vegavtale, som vil belaste kommunen for ca. 500.000kr i årlige driftsutgifter på vedlikehold sommer og vinter (alt. B), eller om kommunen skal bygge og eie veien (alt. C).

2.7.7 Utbygging av vegstrekningen fra Bjorlivegen ved Bjorli fjellandsby til Flyhaugen og Bjorlihaugen avtales i egen avtale. Avtalen kan inneholde en av følgende alternativer (a-c), og må være avklart mellom utbygger og Lesja kommune før det kan byggemeldes;

a) Utbyggingen foretas av utbygger og vegen forblir privat, med rett til bompengerekkering etter søknad.

b) Utbyggingen foretas av utbygger, og overdras vederlagsfritt til kommunen fri for heftelser tidligst ved ferdigattest. Se punkt 2.7.8 (justeringsmodellen).

c) Kommunen bygger vegen som offentlig veg og får anleggsbidrag fra utbygger løpende tilsvarende kommunens kostnader, inkludert internkostnader. Dette punktet avhenger av kommunens kapasitet og budsjett, og en må påregne tid til offentlig anskaffelser og prosjektorganisering (anleggsbidragsmodellen)

I tillegg er det enighet mellom partene at bru/kulvert i enden av Bjorlivegen skal dekkes av infrastrukturfondet, eller forskutteres med 50/50 BU/Lesja kommune.

Når det gjelder vann og avløp er det utbygger som bygger ut alt av vann- og avløp internt i feltet. Hovedstrekninger av vann- og avløp tar kommunen over jamfør punkt 2.8.3 i avtalen, og utbygger får dermed tilbakebetalt 90% av MVA over 10 år, og 10% i administrasjonsgebyr til kommunen. Dette blir likt tidligere avtaler kommunen har inngått med andre utbyggere.

2.8.3 Kommunen overtar hovedledninger med pumpestasjoner på hovedledninger jamfør vedlagt kart "vedlegg 7_2H001" og Høydebassengene HB3 og HB4 vederlagsfritt og heftelsesfritt i tråd med vilkårene satt for utbyggingen. [...]

I tillegg vises det til punkt 3.1.1 i avtalen som gjelder to høgdebasseng. Det ene er høgdebasseng som skal forsyne områdene vest for Bøvra med vann, dette bassenget er det enighet mellom partene at en tar opp spørsmålene på et senere tidspunkt. Kommunen plikter å bygge ut et nytt høgdebasseng som utvidelse ved siden av dagens høgdebasseng ved Bjorli Låve som ligger utenfor planområde på kommunens tomt. Dette bassenget vil generere vann til sentralområdet, men utbygger må sørge for vannledningen fra plangrensen og inn mot bunnen av skitrekket.

3.1.1 Kommunen plikter å bygge ut et nytt høgdebasseng ved HB2 ved siden av dagens kommunale høgdebasseng. Partene er enige om å ta opp spørsmål hva gjelder ansvar for utbygging av ytterligere høgdebasseng som tilfører vann vest for Bøvra på det tidspunkt behovet for slikt høgdebasseng er tilstede

Hovedprinsippene i utbyggingsavtalen

- Avtalen er mellom partene Bjorli Utvikling AS og Lesja kommune.
- Avtalen skal gjelde for hele områderegeringsplanen, også for nye detaljreguleringsplaner som kommer til. Kun ved særskilte behov vil det bli forhandlet en egen ny utbyggingsavtale for detaljreguleringsplanen.
- Avtalen omfatter området avgrenset av områderegeringsplanen Bjorli områderegeringsplan vedtatt 03.02.22, samt det område som naturlig hører med til "Bjorli-området" når det gjelder grønn infrastruktur med skiløyper og annen infrastruktur med vann, avløp, fiber, brannberedskap og gang- og sykkelveger, adkomstveg Bjorlivegen med mer.
- Lesja kommune og Bjorli Utvikling AS har samarbeidet om utarbeidelse av planarbeidet for områderegeringsplan for Bjorli. Formålet med samarbeidet er å utvikle Bjorli til en ledende, helårs og bærekraftig ski-, fjell- og fritidsdestinasjon.
- Samarbeidet er tuftet på at kommunen ønsker en slik utvikling for Bjorli som et vesentlig bidrag til samfunns- og næringsutviklingen i kommunen. Utviklingen av Bjorli er forankret både i kommuneplanens samfunnsdel og arealdel for Lesja. Men internt i feltet er det utbygger som har ansvar å bygge ut etter de respektive detaljreguleringsplanene.

Økonomi – etablering av to fond

- Det etableres to fond for hele Bjorli som dekker nødvendige tiltak for utbyggingen på Bjorli. Fondene heter Grønt fond, og infrastrukturfond. Tidligere har det kun vært benyttet grøntfond i Lesja, men nå vil det bli to fond jamfør prinsippvedtak for utbyggingsavtaler i Lesja.
- Fondene legger opp til en innbetaling per tomt/enhet som utbygger må betale inn i fondet, jamfør tidligere praksis på grøntfond.
- I infrastrukturfondet er det i avtalen følgende beløp:

Beløpets størrelse er kr 130.000,- per enhet/fritidstomt/utleieenhet over 51kvm til infrastrukturfond Bjorli.

Kr 75.000,- per hotellrom til infrastrukturfond Bjorli.

Kr 100.000 per fritidsenhet/utleieenhet under 50 kvm til infrastrukturfond Bjorli.

kr 130.000,- annen næringsbebyggelse for hver 200 kvm. til infrastrukturfond Bjorli.

Kr 50.000,- annen næringsbyggelse for hver 200 kvm. Som ikke belaster vann og avløpsanlegg.

- 40.000kr til grøntfond per enhet.
- Beløpenes størrelse er med bakgrunn i hvilke investeringer som er nødvendig på Bjorli i årene fremover og som vil være relevant for utbyggingsområdene til Bjorli områderegeringsplan, frem til 2040. Opprettelse av infrastrukturfond er et viktig grep for å avlaste kommunen, abonnenter og utbyggere på enkelte større investeringer som er felles og nødvendig. Dette vil også sikre utbyggingen av denne type infrastruktur.
- Tiltakene listes opp nedenfor, og finnes i utbyggingsavtalen kapittel 4. Det vil si at tiltakene i listen nedenfor vil dekkes helt eller delvis av innbetaling av fondene fra utbyggerne. Anleggseier/utbygger vil koste utbyggingen å få refundert deler eller hele beløpet fra infrastrukturfondet.

- Nye utbyggere og andre utbyggingsområder på Bjorli vil også komme til etter denne avtalen.

Tiltak grønt fond

Tiltak	Andel
Tiltak fra plan for Friluftslivets ferdselsårer	Forholdsmessig andel
<p>Investeringer (utbedringer og utvidelser) i gjeldende skiløyper (Morkenløypa, Einbuløypa, Nystugubergløypa, Lysløypa og skistadion, Brøsteløypa, Rånåkollen, Fjelløypa)</p> <p>-Utvidelse av løypenettet</p>	Forholdsmessig andel
Lekeplass og grønne tiltak innenfor sentrumsområder som er åpne og tilgjengelig for alle	Forholdsmessig andel
Planfri skibru ved skitrekket (under gardsvegen, eier/utbygger Bjorli Utvikling AS)	Forholdsmessig andel
Parkeringsplasser ved utfartsområdene til skiløypene (ikke kommersielle parkeringsplasser, og ikke ved skitrekket)	Forholdsmessig andel
Deler av planfrie kryssinger	Forholdsmessig andel
Friluftsparken	Forholdsmessig andel
Gamle kongeveg	Forholdsmessig andel
Gjennomgående turstier mellom utbyggingsområder	Forholdsmessig andel
Fortau Skriuvegen (ca 600+ ca 550meter)	Forholdsmessig andel
GS-veg sentrum (Bjorlivegen ca 1000 m)	Forholdsmessig andel
GS-veg sentrum – Flyhaugen (eier/ansvarlig er BU)	Forholdsmessig andel

Veg og flomtiltak

Type tiltak	Beløp som kan fås som refusjon fra fondet	Eier/Ansvarlig
Deler av Flomtiltak sentrum	Inntil 3 mill	BU
Bru over kanalen i Bjorlivegen	Hele tiltaket. Evt forskutteringskostnader for tiltaket deles 50/50 mellom partene.	Lesja kommune/ BU ansvarlig for flomtiltaket
Bjorlivegen	Hele tiltaket	Lesja kommune

Vann og avløpstiltak

Type tiltak	Beløp som kan fås refusjon frå gjennom fondet	Eier/Ansvarlig
Nytt/utvidelse renseanlegg Bjorli, prosjektering	Forholdsmessig del av fondet	Lesja kommune
Nytt/utvidelse renseanlegg Bjorli, bygging	Forholdsmessig del av fondet	Lesja kommune
Utvidelse vannledninger (skisenter - brønn)	Forholdsmessig del av fondet	Lesja kommune
Utvidelse avløpsledninger (skisenter - renseanlegg)	Forholdsmessig del av fondet	Lesja kommune
Nye brønner	Forholdsmessig del av fondet	Lesja kommune
Nye pumpestasjoner	Forholdsmessig del av fondet	Lesja kommune
Høydebasseng utvidelse ved HB2 (Bjorli Låve)	Forholdsmessig del av fondet	Lesja kommune
Reservevannforskyning	Forholdsmessig del av fondet	Lesja kommune
Høgdebasseng innenfor områderegeringsplanen	Forholdsmessig del av fondet	BU

Forutsetninger i de økonomiske kalkylene for Lesja kommune har vært:

- Kalkylene bygger på rapport utarbeidet av Norconsult 2020 med kostnadsestimat i Bjorli områderegeringsplan.
- Norconsult opererer med +/- 50 % i sine kalkyler.
- Kalkylene er oppdatert med 15 % iht byggekostnadsindeks 2021-2022.
- Selvkostkalkyler er utarbeida av Momentum Solutins, Lesja kommune sin faste partner innenfor selvkostområdet.

Kommunens ansvar – bygging og overtakelse

Kommunens store ansvar er å framføre hovedstruktur og ha kapasitet til å ta imot avløp på en god og lovlig måte, og å levere drikkevann. Dette har kommunen avtalt under forhandlingene at skal leveres ved plangrensa til områderegeringsplanen.

I tillegg har forhandlingsutvalget for kommunen avtalt at Lesja kommune

- Lesja kommune tar ikke over veger eller gang og sykkelveger, gangfelt, flomsikringsanlegg, kanaler eller annet innenfor regulert område (evt. unntak. I punkt 2.7.7 i avtalen)

Justeringsmodellen for merverdiavgift (MVA)

For Bjorli Utvikling AS har det vært et viktig moment dette med momsavlasning. I Lesja har kommunestyret vedtatt en justeringsmodelle for merverdiavgift der utbyggeren kan få tilbake 90% av MVA over 10 år på anlegg som kommunen tar over vederlagsfritt som hovedstrekninger på vann og avløp. Denne utbyggingsavtalen omtaler dette i punkt 2.8.3 slik "[...] For de anleggene kommunen overtar kan kommunen og utbygger skrive en justeringsavtale for momskompensasjon. Utbygger kan da få igjen moms på utbyggingen maksimalt over 10 år etter anleggene er tatt i bruk."

Vurdering

Kommunedirektøren legger til grunn kravene som står i plan- og bygningsloven §17, som omhandler utbyggingsavtaler med veileder og kommentarer, og prinsippvedtaket fra kommunestyret i 2021. Vanligvis legges utbyggingsavtalen ut samtidig med høring eller vedtak av den enkelte reguleringsplan. Denne avtalen er et unntak for dette. Det har vært en lengre forhandlingsperiode og det er store investeringer både Bjorli Utvikling AS (utbygger) og Lesja kommune står overfor. Det var derfor viktig å bruke nok tid i forhandlingene, samtidig som det nå er viktig å få en juridisk bindende utbyggingsavtale for det store området.

I forhandlingene har mange og store spørsmål vært stilt fra begge parter. Utbyggingsavtalen er innrettet slik at en kan se for seg både en og flere utbyggere, der avtalen transporteres automatisk til ny utbygger som tar på seg utbygging av hele felt (med hele felt menes egne felt med eget feltnavn i områderegeringsplanen). Det er også en viktig oppfølging av områderegeringsplanen at infrastruktur skal bygges ut før bebyggelse, men at det åpnes for trinnvis utbygging. Dette er et viktig hovedprinsipp for å sikre at infrastruktur blir ferdigstilt.

Hovedprinsipper og forutsetninger i avtalen

Gjennom forhandlingene har det vært drøftet mange store elementer, og spørsmål har blitt løftet opp og utprøvd i diskusjoner og fremlagt for eksterne konsulenter. Det har vært en lang prosess og mye er utfordrende. Noen forutsetninger som har ligget til grunn er

- Området som er regulert er stort, og utbyggingen vil skje trinnvis over tid. En legger minst til grunn en utbyggingshorisonten er frem til både 2030, 2040 og lengre.
- Bjorli Utvikling AS vil ikke selv være selve utbyggeren av hele feltet, men kanskje deler av feltet. Det vil derfor komme nye utbyggere til som vil ta over hele eller deler av ansvaret. Utbyggingsavtalen transporteres da over til ny utbygger automatisk for det aktuelle området.
- Hva skjer og hvor god er avtalen dersom en utbygger går konkurs midt i utbyggingen? Dette er tema vi har drøftet sammen med advokatfirmaet Thallaug ANS. Et viktig moment her er å forholde seg til en trinnvis utbygging, der infrastruktur skal være på plass før byggetillatelse av bygg/leiligheter/hytter etc. På den måten sikrer en at infrastrukturen blir ferdig før enheter ute i feltene blir etablert. Et annet moment som ikke er tatt med i avtalen er at utbygger kan stille en bankgaranti. Et vesentlig punkt i avtalen er kapittel 8.3 om sikkerhetsstillelse.
- Utbygger er ansvarlig for å bygge ut etter reguleringsplan Bjorli områdereguleringsplan.
- Utbygger bygger ut alt innenfor områdereguleringsplanens grenser.
- Lesja kommune bygger ut nytt renseanlegg med tilhørende infrastruktur. Lesja kommune har også ansvar for GS-veg ved Bjorlivegen og langs Skriuvegen. Det skal også bygges flere nye høydebasseng på Bjorli der kommunen er byggherre av ett, og Bjorli Utvikling AS av høgdebassengene inni feltet. Høgdebassenget til vest for Bøvra avtales senere, da dette er lengre frem i tid.
- Kommunen tar ikke over veger eller gangfelt/gang og sykkelveger innenfor planområdet. Eneste uttaket er dersom det inngås en egen avtale etter punkt 2.7.7.
- Kommunen overtar hovedledninger med pumpestasjoner på hovedledninger jamfør vedlagt kart "vedlegg 7_2H001" og Høydebassengene HB3 og HB4 vederlagsfritt og heftelsesfritt i tråd med vilkårene satt for utbyggingen.

Store og viktige investeringer

Både Lesja kommune og Bjorli Utvikling har store investeringer framfor seg. Lesja kommune på ca 250 MNOK på Bjorli til renseanlegg, vann og avløpsledninger, høydebasseng og reservevannforsyning og Bjorli Utvikling AS ca 150 MNOK til infrastrukturutbygging internt i feltene. Har Lesja kommune råd til dette, eller råd til å la være? Kommunedirektøren mener det er svært viktig å satse og være med å legge hovedinfrastrukturen klar bort til dette store utbyggingsområde i områdereguleringsplanen slik at utbygging kan finne sted. Etter plan- og bygningsloven og bruk av utbyggingsavtaler kan en kreve at utbyggeren skal koste alt som utbyggingen krever av for eksempel ekstra avløpskapasitet og annen nødvendig infrastruktur. Samtidig er også kommunen en viktig støttespiller og næringsaktør, som vil tilrettelegge både for innbyggeren, besøkende, deltidsinnbyggeren og næringsaktøren.

Gebyr

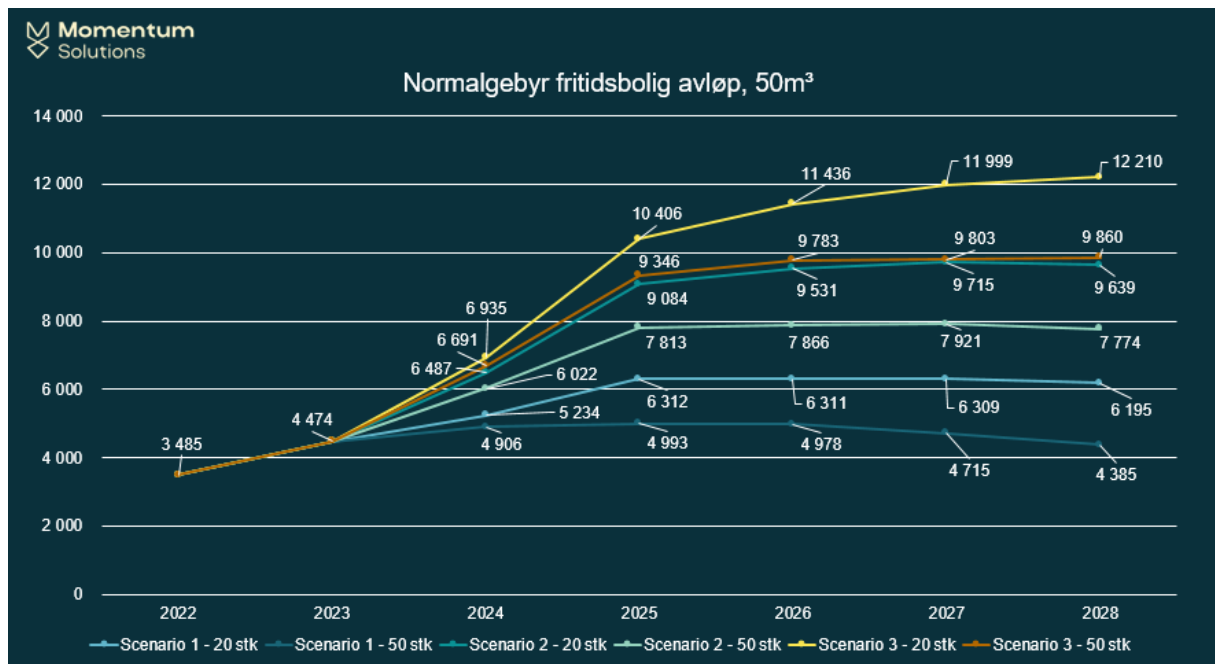
Lesja kommune har brukt konsulenter i Momentum Solutions AS for å se på forholdet mellom investeringer og gebyrer innenfor selvkostområde avløp. Kommunestyret hadde en orientering om dette i møte 3.november 2022. Det er også undersøkt om det er mulig å tenke Bjorli/Lesjaskog som en egen gebyrsone, noe som skaper større utfordringer med tanke på antall abonnenter, gebyrnivå og fremtidige investeringer og budsjettoppsett. Det er derfor landet at det ikke er fornuftig med en egen gebyrsone for Lesjaskog/Bjorli.

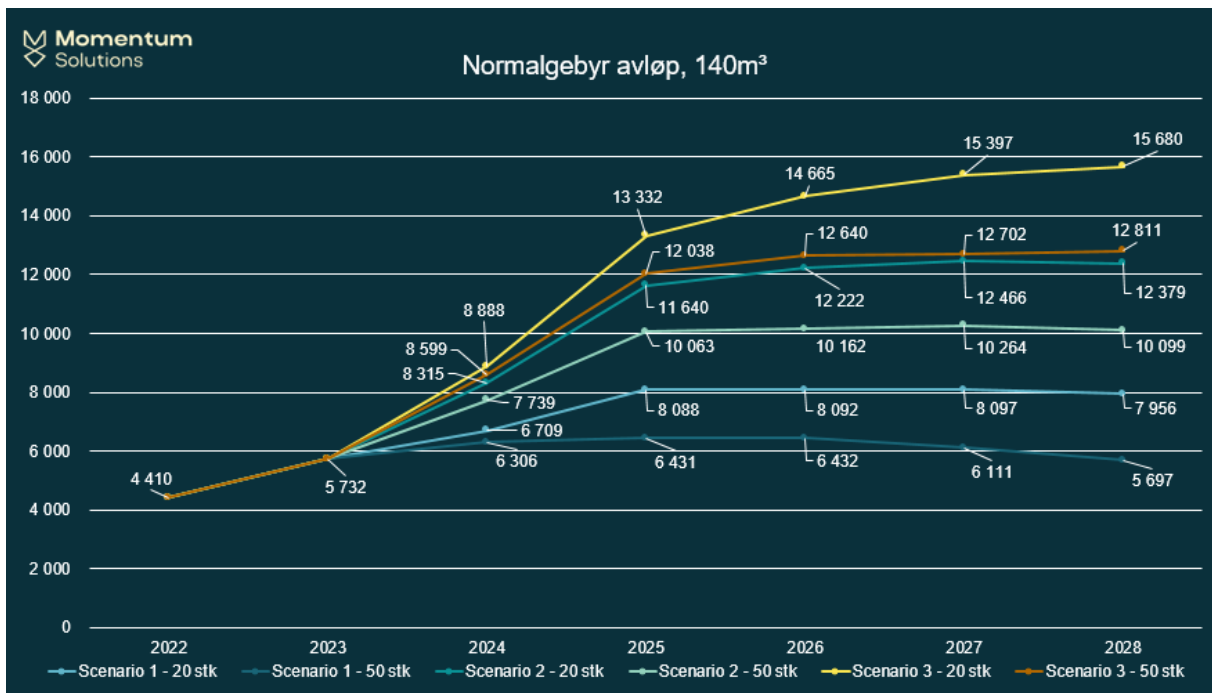
Kommunen står ovenfor store og tunge investeringer innen avløp, og vann de neste årene. Det er kjørt en analyse av tre senarioer innen avløp. I analysene er det tatt følgende forutsetninger for alle senarioene:

- Investeringer er ferdig i 2024 (dette er selvsagt usikkert)
- Renteøkning av kalkylerenten
- Påkopplingsgebyrer på dagens nivå.
- 30% økning av gebyrene i 2023 pga. fremføring av underskudd fra tidligere år.
- simulert med 20 og 50 nye abonnenter
- bruk av infrastrukturfond på 22,5 MNOK og 56 MNOK.

Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Forbehandling med mekanisk rensetrinn	Mekanisk og kjemisk rensing	Mekanisk, kjemisk og biologisk rensing
Renseanlegg (RA) 34,5 mill	Renseanlegg (RA) 122 mill	Renseanlegg (RA) 177 mill
Årlige økte driftskostnader med 660.000,-	Årlige økte driftskostnader med 1.900.000,-	Årlige økte driftskostnader med 2.500.000,-

Ut fra de tre ulike senarioene er det lagd 3 modeller som viser hvordan gebyrene vil bli for den enkelte abonnent. Diagrammet nedenfor viser at dagens nivå for avløp ligger på 3485 til 4410 i dag, og kan i værste fall øke til 12210 kr eller helt opp til 15680 kr med verst tenkelig senario.





Selv om kommunedirektøren har innhentet god ekstern bistand fra Momentum Solutions AS som kjenner kommunens selvkostområder helt tilbake til 2012, så er det mange faktorer som kommunen ikke vet. Hvor mange nye abonnenter blir det til renseanlegget på Bjorli årlig? Hvor fort skjer utbyggingen slik at det blir innbetalt penger til infrastrukturfondet som kan avlaste investeringene/lån? Og et stort viktig usikkerhetsmoment er kostnadene til selve anlegget. Kostnadene til et nytt anlegg er ikke basert på detaljert prosjektering. Kommunen har søkt statsforvalteren i Innlandet om ny utslippstillatelse og påklagd avslaget, og vet enda ikke hva som blir godkjent. Miljødirektoratet vil avgjøre klagen innen 6 måneder.

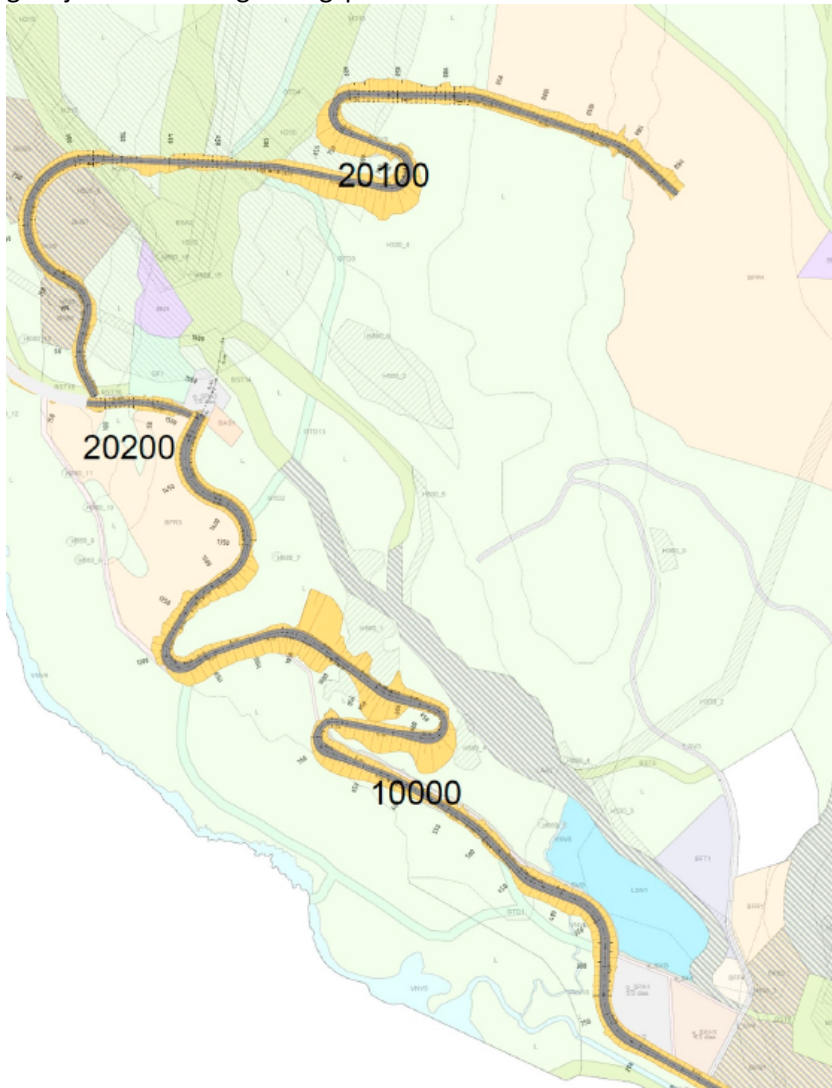
En viktig premisse er at det er flere kostnadsdrivere til at gebyrene vil gå markant opp, men hovedinvesteringen i perioden er renseanlegget. En økning i gebyr vil den vanlige abonnent merke alle rede fra år 2024/2025. Det er *ikke aktuelt å ikke gjøre noe med renseanlegget på Bjorli*. Uansett ingen utbygging, stor eller liten utbygging, så må det til ny utslippstillatelse og nytt eller forbedret renseanlegg mekanisk, mekanisk – kjemisk eller mekanisk – kjemisk – biologisk. Det er derfor rimelig at en slik utgift til nytt renseanlegg bidras både gjennom økte gebyrer til abonnentene **og** gjennom bidra fra utbyggerne til infrastrukturfondet. Og også for kommende nye utbyggere i nye regulerte områder.

I 2028 kan gebyret ligge et sted mellom 5697-15680 kr. I 2022 var det Meråker som hadde høyest årsgebyr i Norge på 14200kr. Lesja ligger i 2022 på 4410kr, og ligger svært lavt. Kommunedirektøren ser det vil bli et stort hopp opp på gebyrene, særlig på avløp. Samtidig vil en slik investering være med å sikre en langsiktig og viktig tjeneste med sikkert avløp som fyller alle krav, samt sikre næringsutvikling i hyttemarked og næringsvirksomhet som trenger avløp. Den vanlige abonnent vil måtte være med å betale en økt regning, men samtidig må kommunen gjøre noe med renseanlegg, rørinfrastruktur og mer.

Forpliktelser for veg til Bjorlihaugen?

Lesja kommune har vedtatt et prinsippvedtak om å ikke ta over nye veger i kommunen. Det ble derfor innhentet en tillatelse fra kommunestyret i sak 21/2023 om mulighet for kommunedirektøren til å forhandle avtale om vann/avløp/veg internt i feltet til Bjorlihaugen. Det ble dermed landet et forslag etter mange utredninger med punkt 2.7.7. Dersom kommunen på et senere tidspunkt går inn

på å skal overta vegen på ca 2.8 km vil dette anslagsvis koste kommunen ca. 500.000kr i årlige driftsutgifter, pluss kostnadsveksten. Dette blir en merkostnad i budsjettet til kommunen for all fremtid. Samtidig har utbygger vært klar på at det må undersøkes alle muligheter for å avlaste investeringene i starten da det er oppstart og høye kostnader i starten som er den største utfordringen for utbygger BU har vært i kontakt med. Den siste tiden har både markedsituasjonen med renter og høye kostnader skapt et utfordrende marked. Samtidig viser BU til at det er utbyggere som er interesserte og at det ligger en stor mulighet på Bjorli med et så stort område som har en godkjent områderegeringsplan.



Dersom kommunen senere tar på seg forpliktelse om å bygge 2.7 km veg til Bjorlihaugen, er det også krav om asfaltdekke, en viss bredde og tunnelloosning da det skal krysse et nytt skitrekke over vegen. Dette vil være en større forpliktelse for kommunen å ta på seg da kostnaden for en veg er svært usikker, 30-60 MNOK. Men det er ett viktig premiss at en slik utbygging skal det faktureres for faktiske utgifter kommunen har løpende til BU/utbygger gjennom anleggsbidrag. Dvs. at selve utbyggingen ikke skal koste kommunen, men vegen blir da kommunal helt fra bygging og kommunen tar på seg ansvaret med bygging, planlegging og prosjektering. For inngåelse av avtale om veg punkt 2.7.7 b og c vil saken behandles i kommunestyret i egen sak.

Kommunedirektøren mener nå avtalen er klar til å legges frem til kommunestyret for behandling. Hele veien i forhandlingene har forhandlingsutvalget for kommunen meddelt at avtalen skal

behandles i kommunestyret og at det derfor kan komme endringer her. Kommunedirektøren innstiller på at kommunestyret får saken igjen etter høringen til sluttbehandling.

Dokumenter

Vedlegg

- 1 utbyggingsavtale 16.10.23
- 2 Vedlegg 7_2_Oversiktsplan VA
- 3 Vedlegg 7 1 Notat Prinsipløsninger for VA.pdf
- 4 Særutskrift Prinsippvedtak utbyggingsavtaler

Innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §17-3 og §17-4 godkjenner Lesja kommune ved kommunestyret forslag til utbyggingsavtalene med Bjorli Utvikling AS og Lesja kommune knyttet til Bjorli områderegeringsplan som foreslått.

Forslag til utbyggingsavtalene med Bjorli Utvikling AS, vedrørende områderegeringsplan for Bjorli (planID 34320158) legges ut på høring i minst 30 dager. Saken sendes til alle grunneiere, naboer til området og offentlige myndigheter og andre interesser (t.d. Bjorli Lesja Løypelag) jmfør plan- og bygningsloven §17-2.

Kommunestyret tar utbyggingsavtalen til sluttbehandling etter høringsrunden.

Per Dag Hole
kommunedirektør

Kommunestyrets behandling av sak 37/2023 i møte den 23.10.2023:

Behandling

Liv Enstad tiltrådte møtet i løpet av saksbehandlingen.

Forslag fra Trude Tokle ((SP): Saken utsettes. Forslaget falt mot to stemmer

Kommunedirektørens innstilling vedtatt - 14 - 2

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §17-3 og §17-4 godkjenner Lesja kommune ved kommunestyret forslag til utbyggingsavtalene med Bjorli Utvikling AS og Lesja kommune knyttet til Bjorli områdereguleringsplan som foreslått.

Forslag til utbyggingsavtalene med Bjorli Utvikling AS, vedrørende områdereguleringsplan for Bjorli (planID 34320158) legges ut på høring i minst 30 dager. Saken sendes til alle grunneiere, naboer til området og offentlige myndigheter og andre interesser (t.d. Bjorli Lesja Løypelag) jamfør plan- og bygningsloven §17-2.

Kommunestyret tar utbyggingsavtalen til sluttbehandling etter høringsrunden.