



## Saksutredning

Arkivreferanse: 2021/647-9

Saksbehandler: Marit Svanborg

### Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
2021/31	08.06.2021	Forvaltningsutvalget
2021/41	10.06.2021	Kommunestyret

## Prinsippvedtak utbyggingsavtaler

### Saken gjelder

Nytt prinsippvedtak for utbyggingsavtaler.

### Bakgrunn

Saken prinsippvedtak utbyggingsavtaler har tidlegare vore oppe til behandling slik;

- Sak 2021/16 04.03.2021 Formannskapet
- Sak 2021/18 09.03.2021 Forvaltningsutvalget
- Sak 2021/17 11.03.2021 kommunestyret
- Sak 2021/18 07.04.2021 Formannskapet
- Sak 2021/24 15.04.2021 kommunestyret – utsatt, med bestilling av møte med gruppeleiarar.
- Møte med gruppeleiarar 20.05.2021

### **Formannskapetets behandling av sak 18/2021 i møte den 07.04.2021:**

#### **Behandling**

*Kommunedirektøren si innstilling samrøystes vedteke.*

#### **Vedtak**

*Lesja kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 17-2 følgjande forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler i Lesja kommune:*

1. Ved gjennomføring av arealplaner, både endringer og nye, skal det inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbyggere før utbygging kan starte opp.

2. Kravet om utbyggingsavtale gjeld for heile kommunen og for alle utbyggingsformål.

3. Lesja kommune inngår utbyggingsavtaler innanfor følgjande tiltak;

-Veg, veganlegg, P-plassar, vatn og avløpsledningar og anlegg. Lesja kommune sin VA-norm, og Statens vegvesen sine handbøker og/eller kommunens normer leggas til grunn for utforming.

-Gang- og sykkelveger og andre trafikktryggleikstiltak.

-Brann og renovasjonsløysingar.

-Friområde, leikearealer, treningsparker, skiløyper, planfrie kryssingar, kulverter, brygger, grønstruktur med meir.

-Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, handtering av forurensa grunn, belysning, kvalitetstiltak i fellesområde, sentrumsområde, parkanlegg, skilting, gjerdehald, bruk av alternative energikjelder med meir)

-Bolig; avtale om tal boliger i eit område, eller største og minste boligstørrelse, bygningens utforming, universell utforming, livsløpsstandard, tilpassing til ulike brukargrupper, krav til kvalitet, energieffektivitet med meir. Dette gjelder både der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett til ein andel av boligane til markedspris, og der det ikkje er forkjøpsrett.

-Midler frå utbyggingsfond skal kunne brukas på tiltak som sikrer beiteinteressene.

4. Når det gjelder kostnadsfordeling for bygging, vert det forutsett at grunneigar/utbygger dekker alle utgifter forbundet med planlegging og opparbeiding av infrastruktur som er nødvendig for utbygginga. Vidare vert det lagt til grunn at grunneigar/utbygger dekker framføring av eksterne anlegg som veg, vatn, avløp, energi- og kommunikasjonsanlegg til utbyggingsområdet frå næraste angjeve offentlege tilknytingspunkt, eller betaler kommunen for slik framføring.

5. Kommunen skal vere med å sikre nødvendig infrastruktur i sentrumsområda som gang- og sykkelvegar. Kommunen må også vere hovudaktør for å vedlikehalde, og investere i kommunens bygg og anlegg (veg – vatn – avløp), men utbygger kan måtte vere med å betale ein forholdsmessig del av utgiftene for dette. For større høgdebasseng og evt. reinseanlegg kan kommunen stå som byggherre, men utbygger må dekke sin forholdsmessige del.

6. Teknisk hovudanlegg (vatn- og avløpsledningar, pumpestasjonar, kummar, høgdebasseng, gang- og sykkelvegar osv, lista er ikkje uttømmende), friområde og liknande overdras vederlagsfritt og fri for heftelser til kommunal eige og vedlikehaldas seinast samtidig med at kommunen overtar ansvaret for drifta. Før overtaking skal innretningane og anlegga vere opparbeida i henhold til Lesja kommune sine standarder. For anlegg som Lesja kommune skal overta skal kommunen delta på befaring før ferdigattest skrivas ut før det aktuelle anlegget. Overtakelsesprotokoll skal skrivas og kommunen tar ikkje over anlegg før dei er i tråd med gjeldande løyve og retningsliner.

-Vatn- og avløpsledningar skal trykktestas og kamerakøyres før kommunal overtaking.

-Kummer skal være ferdig innmålt .

7. Tiltak som omfattas av utbyggingsavtala skal ferdigstillas i henhold til avtalte fristar. Med bakgrunn i opparbeidelsesplikten og eventuelle rekkefølgebestemmelser, gjevast det ikkje tillatelse til frådelling/seksjonering/tilkopling og liknande før det er underskrive utbyggingsavtale.

8. Krav til rekkefølge står sentralt i utbyggingsavtalen og følger ofte opp reguleringsplanen/arealplanens rekkefølgekrav.

9. For aktuelle utbyggingsavtaler stillas krav om etablering av velforening.

10. Andre hovudprinsipp:

-Kommunen overtar som hovudregel ikkje vegar.

-Det vert etablert eit infrastrukturfond for Bjorli, Lesjaskog, Lesjaverk, Lora, Lesja etter det som er nødvendig.

-Utrekningsformelen for kva som skal bidras med kan reknas ut i eit beløp per arealeinheit (BRA eller BYA) som skal utgjere utbyggars kostnad for felles infrastruktur for dei tiltaka som inngår i utbyggingsavtala.

-Utbyggjar dekkjer vedlikehald av kommunale vegar under utbyggingsperioda og sørger for at vegane er i tilfredsstillande stand i anleggsperioda.

-Dei nye prinsippa vil gjelde for alle arealplanar frå vedtaksdato, også dei i prosess som ikkje er sendt på 1. gongs behandling/høyring enda.

### Hovudpunkt frå møte med gruppeleiarar 20.05.2021

- Til stade var Eirik Sæther (Sp), Hanne Velure (H), Liv Enstad (Ap), Hallvard Bjørklund Wangen (teknisk), Marit Svanborg (leder forvaltning).
- Gruppeleiarane bestilte ein samanlikning med andre kommunar om kommunale avgifter / gebyr innan vatn og avløp, samt påkoplingsavgiftar.
- Eit moment var bakgrunnen for innføringa av utbyggingsavtalene i 2006, og viktigheten av grøn infrastruktur med meir.
- Det er einigheit om at det er viktig å tenkje langsiktig for vatn- og avløpsinfrastruktur i Lesja.
- Administrasjonen er redd for at det kan bli vanskeleg å bygge ut i Lesja nye felt utan at vatn og avløp blir tatt inn i prinsippvedtaket. Ein treng td. grove røyrstrukturar og større fellesanlegg.
- Det er innan kort tid behov for større kapasitet for avløpsreinsing på Bjorli.
- Eit spørsmål; Er det mogleg å tenkje på to utbyggingsfond per hovudområde; for eksempel. Eit fond for grøn infrastruktur Bjorli og eit for teknisk infrastruktur Bjorli?
- Viktig å tenkje på ein heilheitleg destinasjonsutvikling
- God informasjon og god dialog er alltid viktig mot utbyggjarar og innbyggjarar.

### Vurdering

Kommunedirektøren viser til dei to tidlegare saksframlegga når saka har vore oppe tidlegare i utvala, formannskap og kommunestyre. Desse ligg vedlagt.

Den største grunnen for at det er behov for ei endring av prinsippvedtaka for utbyggingsavtale i Lesja no er at kommunen står akkurat no ovanfor ein stor ynskja vidare satsing og utbygging på Bjorli. Eigedomsmarknad og bygging går fort i dag. **Nyare** undersøkingar og berekingar frå mai 2021 i forbindelse med Bjorli områdereguleringsplan viser at avløpsreinsingskapasiteten på Bjorli må utbetrast uavhengig av stor eller liten utbygging framover. Dette vil krevje store investeringar. Ved å ikkje tenkje samarbeid på vidare utbygging innan slik som vatn og avløp mellom kommune og ulike utbyggjarar, trur kommunedirektøren det vert svært vanskeleg å få til meir utbygging på Bjorli.

Ved ein situasjon der utbyggjar skal koste alt, er ein avhengig av ein eller fleire store aktørar, fort. Dersom dette ikkje skjer fort kan det bli byggestopp, eller ein situasjon med mange små reinseanlegg til dømes. Dette ynskjer ikkje kommunen.

Ved ein situasjon at kommune skal koste mykje, vil dette påverke avgiftsnivået til alle abonnentar i heile kommunen, med ein mangedobling av gebyr, samt opptrapping av ansatte innan teknisk og forvaltning. Dette kan også føre til at kommunen ikkje har råd til andre investeringar som må gjerast innan ulike sektorar av kommunen. Kommunen har høg lånegjeld i dag, og investeringar i 50-150 millionar er noko kommunen ikkje har moglegheit til attåt anna gjeld og investering.

Av hovudmoment har kommunedirektøren tidlegare nemnt at ei endring av prinsipp er viktig pga:

- Dagens utbyggingsavtaler ikkje alle utbyggingsformål og heile kommunen.
- For einseitig fokus på grøn infrastruktur og ikkje anna infrastruktur og utbyggingsssamanheng.
- Manglande fokus på utvikling til sentrumsområda; Bjorli, Lesjaskog, Lesjaverk, Lesja.
- Eit tydelegare krav til kva utbyggar skal koste og kva kommunen skal koste.
- Manglar fokus på bustad
- Kommunen overtar ikkje lengre køyreveggar.
- Utbyggingsavtale kan ikkje vedtakast og underskrivast under før arealplanen er vedtatt.

Nedanfor ligg ein samanstilling av tilknytingsavgift hytte og bustad for ulike kommunar. Tala er henta frå heimesidene til kommunane i mai 2021 (kvite felt er der heimesida ikkje viste tala). Lesja ligg jamt over midt i oversiktane på gebyr og tilknytingsavgift.

Kommune	Tilknytningsavgift Bustad		Tilknytningsavgift Hytte	
	Vatn	Avløp	Vatn	Avløp
Lesja	10000	20000	20000	40000
Dovre				
Vågå	15000	15000	15000	15000
Sel	6000	6000	6000	6000
Lom	2000	2000	2000	2000
Sjåk				
Nord Fron	15000-30000 20000-50000	30000-70000 50000-100000	15000-30000 20000-50000	30000-70000 50000-100000
Sør-fron	15450	16377	15450	16377
Rauma	14238	19101		

Kommune	Årlig gebyr bolig		Årlig Gebyr Hytte	
	Vann	Avløp	Vann	Avløp
Lesja	1587	1393	2681	2318
Dovre	2270	3290		
Vågå	2345	1908	3516	2861
Sel	1720	1764	2580	2646
Lom	1615	2249	1615	2249
Sjåk	1400	4000		
Nord Fron	2373	3528	2373	3528
Sør-fron	1741	1976	1741	1976
Rauma	2197	2175	1101	1087

Frå møtet med gruppeleiarane vart det trekt fram ein mogleg løysing med to infrastrukturfond per hovudområdet. Dette kan vere ei god løysing for å sikre at det er pengar til både teknisk infrastruktur og til grøn infrastruktur, og skile tydelegare mellom desse. Kommunedirektøren ser det da som viktig at det vert etablert eit tydeleg skile på kva som er grøn infrastruktur og kva som er teknisk infrastruktur. Opplistinga her er ikkje fullstendig, men har fleire hovudelement;

Teknisk infrastruktur	Grøn infrastruktur
<p>Køyrebru, rundkøyningar</p> <p>Gang- og sykkelveggar, og regulerte gangfelt og andre trafikktryggleikstiltak</p> <p>veggar</p> <p>høgdebasseng</p> <p>vatn- og avløpsinfrastruktur, leidningar, pumpestasjonar etc.</p> <p>brann og renovasjonsordningar</p> <p>Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, handtering av forurensa grunn, belysning, kvalitetstiltak i fellesområde, sentrumsområde, parkanlegg, skilting, gjerdehald, bruk av alternative energikjelder med meir)</p>	<p>Skibru</p> <p>Skiløyper, turstigar etc.</p> <p>Gapahukar, skøytebane</p> <p>Friområde, leikearealer, treningsparker, skiløyper, planfrie kryssingar, kulverter, brygger, grønstruktur med meir.</p>

## Dokumenter

### Vedlegg

- 1 Særutskrift Prinsippvedtak utbyggingsavtaler
- 2 Særutskrift Prinsippvedtak utbyggingsavtaler

### Innstilling:

Lesja kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 17-2 følgjande forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler i Lesja kommune:

1. Ved gjennomføring av arealplaner, både endringer og nye, skal det inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbyggere før utbygging kan starte opp.

2. Kravet om utbyggingsavtale gjeld for heile kommunen og for alle utbyggingsformål.

3. Lesja kommune inngår utbyggingsavtaler innanfor følgjande tiltak;

-Veg, veganlegg, P-plassar, vatn og avløpsledningar og anlegg. Lesja kommune sin VA-norm, og Statens vegvesen sine handbøker og/eller kommunens normer leggas til grunn for utforming.

-Gang- og sykkelveger og andre trafikktryggleikstiltak.

-Brann og renovasjonsløysingar.

-Friområde, leikearealer, treningsparker, skiløyper, planfrie kryssingar, kulverter, brygger, grønstruktur med meir.

-Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, handtering av forurensa grunn, belysning, kvalitetstiltak i fellesområde, sentrumsområde, parkanlegg, skilting, gjerdehald, bruk av alternative energikjelder med meir)

-Bolig; avtale om tal boliger i eit område, eller største og minste boligstørrelse, bygningens utforming, universell utforming, livsløpsstandard, tilpassing til ulike brukargrupper, krav til kvalitet, energieffektivitet med meir. Dette gjelder både der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett til ein andel av boligane til marknadspris, og der det ikkje er forkjøpsrett.

-Nødvendige tiltak for beiteinvesteringar dersom utbygginga påverkar dette (t.d. sperregjerde, ferist, skilt, etc.).

4. Når det gjelder kostnadsfordeling for bygging, vert det forutsett at grunneigar/utbygger dekker alle utgifter forbundet med planlegging og opparbeiding av infrastruktur som er nødvendig for utbygginga. Vidare vert det lagt til grunn at grunneigar/utbygger dekker framføring av eksterne anlegg som veg, vatn, avløp, energi- og kommunikasjonsanlegg til utbyggingsområdet frå næraste angjeve offentlege tilknytingspunkt, eller betaler kommunen for slik framføring.

5. Kommunen skal vere med å sikre nødvendig infrastruktur i sentrumsområda som gang- og sykkelvegar. Kommunen må også vere hovudaktør for å vedlikehalde, og investere i kommunens bygg og anlegg (veg – vatn – avløp), men utbygger kan måtte vere med å betale ein forholdsmessig del av utgiftene for dette. For større høgdebasseng og evt. reinseanlegg kan kommunen stå som byggherre, men utbygger må dekke sin forholdsmessige del.

6. Teknisk hovudanlegg (vatn- og avløpsledningar, pumpestasjonar, kummar, høgdebasseng, gang- og sykkelvegar osb, lista er ikkje uttømmande), friområde og liknande overdras vederlagsfritt og fri for heftelser til kommunal eige og vedlikehaldas seinast samtidig med at kommunen overtar ansvaret for drifta. Før overtaking skal innretningane og anlegga vere opparbeida i henhald til Lesja kommune sine standarder. For anlegg som Lesja kommune skal overta skal kommunen delta på befaring før ferdigattest skrivas ut før det aktuelle anlegget. Overtakelsesprotokoll skal skrivas og kommunen tar ikkje over anlegg før dei er i tråd med gjeldande løyve og retningsliner.

-Vatn- og avløpsledningar skal trykktestas og kamerakøyres før kommunal overtaking.

-Kummer skal være ferdig innmålt .

7. Tiltak som omfattas av utbyggingsavtala skal ferdigstillas i henhald til avtalte fristar. Med bakgrunn i opparbeidelsesplikten og eventuelle rekkefølgebestemmelser, gjevast det ikkje tillatelse til frådelling/seksjonering/tilkoping og liknande før det er underskrive utbyggingsavtale.

8. Krav til rekkefølge står sentralt i utbyggingsavtalen og følger ofte opp reguleringsplanen/arealplanens rekkefølgekrav.

9. For aktuelle utbyggingsavtaler stillas krav om etablering av velforening.

10. Andre hovudprinsipp:

-Kommunen overtar som hovudregel ikkje vegar.

-Det vert etablert eit teknisk infrastrukturfond (inkl gang- og sykkelvegar) og eit grønt infrastrukturfond for kvar av områda Bjorli, Lesjaskog, Lesjaverk, Lora, Lesja etter det som er nødvendig.

-Utrekningsformelen for kva som skal bidras med kan reknas ut i eit beløp per arealeinheit (BRA eller BYA) som skal utgjere utbyggars kostnad for felles infrastruktur for dei tiltaka som inngår i utbyggingsavtala.

-Utbyggjar dekkjer vedlikehald av kommunale vegar under utbyggingsperioda og sørger for at vegane er i tilfredsstillande stand i anleggsperioda.

-Dei nye prinsippa vil gjelde for alle arealplanar frå vedtaksdato, også dei i prosess som ikkje er sendt på 1. gongs behandling/høyring enda.

Frank Westad  
kommunedirektør

#### **Forvaltningsutvalgets behandling av sak 31/2021 i møte den 08.06.2021:**

##### **Behandling**

Kommunedirektøren si innstilling enstemmig vedtatt.

##### **Vedtak**

Lesja kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 17-2 følgjande forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler i Lesja kommune:

1. Ved gjennomføring av arealplaner, både endringer og nye, skal det inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbyggere før utbygging kan starte opp.

2. Kravet om utbyggingsavtale gjeld for heile kommunen og for alle utbyggingsformål.

3. Lesja kommune inngår utbyggingsavtaler innanfor følgjande tiltak;

-Veg, veganlegg, P-plassar, vatn og avløpsledningar og anlegg. Lesja kommune sin VA-norm, og Statens vegvesen sine handbøker og/eller kommunens normer leggas til grunn for utforming.

-Gang- og sykkelveger og andre trafikktryggleikstiltak.

-Brann og renovasjonsløysingar.

-Friområde, leikearealer, treningsparker, skiløyper, planfrie kryssingar, kulverter, brygger, grønstruktur med meir.

-Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, handtering av forurensa grunn, belysning, kvalitetstiltak i fellesområde, sentrumsområde, parkanlegg, skilting, gjerdehald, bruk av alternative energikjelder med meir)

-Bolig; avtale om tal boliger i eit område, eller største og minste boligstørrelse, bygningens utforming, universell utforming, livsløpsstandard, tilpassing til ulike brukargrupper, krav til kvalitet, energieffektivitet med meir. Dette gjelder både der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett til ein andel av boligane til markedspris, og der det ikkje er forkjøpsrett.

-Nødvendige tiltak for beiteinvesteringar dersom utbygginga påverkar dette (t.d. sperregjerde, ferist, skilt, etc.).

4. Når det gjelder kostnadsfordeling for bygging, vert det forutsett at grunneigar/utbygger dekker alle utgifter forbundet med planlegging og opparbeiding av infrastruktur som er nødvendig for utbygginga. Vidare vert det lagt til grunn at grunneigar/utbygger dekker framføring av eksterne anlegg som veg, vatn, avløp, energi- og kommunikasjonsanlegg til utbyggingsområdet frå næraste angjeve offentlege tilknytingspunkt, eller betaler kommunen for slik framføring.

5. Kommunen skal vere med å sikre nødvendig infrastruktur i sentrumsområda som gang- og sykkelveggar. Kommunen må også vere hovudaktør for å vedlikehalde, og investere i kommunens bygg og anlegg (veg – vatn – avløp), men utbygger kan måtte vere med å betale ein forholdsmessig del av utgiftene for dette. For større høgdebasseng og evt. reinseanlegg kan kommunen stå som byggherre, men utbygger må dekke sin forholdsmessige del.

6. Teknisk hovudanlegg (vatn- og avløpsledningar, pumpestasjonar, kummar, høgdebasseng, gang- og sykkelveggar osv, lista er ikkje uttømmende), friområde og liknande overdras vederlagsfritt og fri for heftelser til kommunal eige og vedlikehaldas seinast samtidig med at kommunen overtar ansvaret for drifta. Før overtaking skal innretningane og anlegga vere opparbeida i henhold til Lesja kommune sine standarder. For anlegg som Lesja kommune skal overta skal kommunen delta på befaring før ferdigattest skrivast ut før det aktuelle anlegget. Overtakelsesprotokoll skal skrivast og kommunen tar ikkje over anlegg før dei er i tråd med gjeldande løyve og retningslinjer.

-Vatn- og avløpsledningar skal trykktestast og kamerakøyres før kommunal overtaking.

-Kummer skal være ferdig innmålt .



7. Tiltak som omfattas av utbyggingsavtala skal ferdigstillas i henhold til avtalte fristar. Med bakgrunn i opparbeidelsesplikten og eventuelle rekkefølgebestemmelser, gjevast det ikkje tillatelse til frådelling/seksjonering/tilkopling og liknande før det er underskrive utbyggingsavtale.

8. Krav til rekkefølge står sentralt i utbyggingsavtalen og følger ofte opp reguleringsplanen/arealplanens rekkefølgekrav.

9. For aktuelle utbyggingsavtaler stillas krav om etablering av velforening.

10. Andre hovudprinsipp:

-Kommunen overtar som hovudregel ikkje vegar.

-Det vert etablert eit teknisk infrastrukturfond (inkl gang- og sykkelvegar) og eit grønt infrastrukturfond for kvar av områda Bjorli, Lesjaskog, Lesjaverk, Lora, Lesja etter det som er nødvendig.

-Utrekningsformelen for kva som skal bidras med kan reknas ut i eit beløp per arealeinheit (BRA eller BYA) som skal utgjere utbyggars kostnad for felles infrastruktur for dei tiltaka som inngår i utbyggingsavtala.

-Utbyggjar dekkjer vedlikehald av kommunale vegar under utbyggingsperioda og sørger for at vegane er i tilfredsstillande stand i anleggsperioda.

-Dei nye prinsippa vil gjelde for alle arealplanar frå vedtaksdato, også dei i prosess som ikkje er sendt på 1. gongs behandling/høyring enda.

#### **Kommunestyrets behandling av sak 41/2021 i møte den 10.06.2021:**

##### **Behandling**

Hanne Velure la frem følgende forslag til tillegg i innstillinga:

Med tanke på viktigheten av at utbyggingsavtalene ikke over tid utvannes nevneverdig i forhold til intensjonene ved innføring av disse avtalene, evalueres ordningen om tre år - våren 2024.

Forvaltningsutvalget si innstilling samrøystes vedteke.

##### **Vedtak**

Lesja kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 17-2 følgjande forutsetningar for bruk av utbyggingsavtaler i Lesja kommune:

1. Ved gjennomføring av arealplaner, både endringer og nye, skal det inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbyggere før utbygging kan starte opp.

2. Kravet om utbyggingsavtale gjeld for heile kommunen og for alle utbyggingsformål.

3. Lesja kommune inngår utbyggingsavtaler innanfor følgjande tiltak;

-Veg, veganlegg, P-plassar, vatn og avløpsledningar og anlegg. Lesja kommune sin VA-norm, og Statens vegvesen sine handbøker og/eller kommunens normer leggas til grunn for utforming.

-Gang- og sykkelvegar og andre trafikktryggleikstiltak.

-Brann og renovasjonsløyisingar.

-Friområde, leikearealer, treningsparker, skiløyper, planfrie kryssingar, kulverter, brygger, grønstruktur med meir.

-Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, handtering av forurensa grunn, belysning, kvalitetstiltak i fellesområde, sentrumsområde, parkanlegg, skilting, gjerdehald, bruk av alternative energikjelder med meir)

-Bolig; avtale om tal boliger i eit område, eller største og minste boligstørrelse, bygningens utforming, universell utforming, livsløpsstandard, tilpassing til ulike brukargrupper, krav til kvalitet, energieffektivitet med meir. Dette gjelder både der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett til ein andel av boligane til markedspris, og der det ikkje er forkjøpsrett.

-Nødvendige tiltak for beiteinvesteringar dersom utbygginga påverkar dette (t.d. sperregjerde, ferist, skilt, etc.).

4. Når det gjelder kostnadsfordeling for bygging, vert det forutsett at grunneigar/utbygger dekker alle utgifter forbundet med planlegging og opparbeiding av infrastruktur som er nødvendig for utbygginga. Vidare vert det lagt til grunn at grunneigar/utbygger dekker framføring av eksterne anlegg som veg, vatn, avløp, energi- og kommunikasjonsanlegg til utbyggingsområdet frå næraste angjeve offentlege tilknytingspunkt, eller betaler kommunen for slik framføring.

5. Kommunen skal vere med å sikre nødvendig infrastruktur i sentrumsområda som gang- og sykkelvegar. Kommunen må også vere hovudaktør for å vedlikehalde, og investere i kommunens bygg og anlegg (veg – vatn – avløp), men utbygger kan måtte vere med å betale ein forholdsmessig del av utgiftene for dette. For større høgdebasseng og evt. reinseanlegg kan kommunen stå som byggherre, men utbygger må dekke sin forholdsmessige del.

6. Teknisk hovudanlegg (vatn- og avløpsledningar, pumpestasjonar, kummar, høgdebasseng, gang- og sykkelveggar osv, lista er ikkje uttømmande), friområde og liknande overdras vederlagsfritt og fri for heftelser til kommunal eige og vedlikehaldas seinast samtidig med at kommunen overtar ansvaret for drifta. Før overtaking skal innretningane og anlegga vere opparbeida i henhold til Lesja kommune sine standarder. For anlegg som Lesja kommune skal overta skal kommunen delta på befaring før ferdigattest skrivast ut før det aktuelle anlegget. Overtakelsesprotokoll skal skrivast og kommunen tar ikkje over anlegg før dei er i tråd med gjeldande løyve og retningsliner.

-Vatn- og avløpsledningar skal trykktestast og kamerakøyres før kommunal overtaking.

-Kummer skal være ferdig innmålt .

7. Tiltak som omfattast av utbyggingsavtala skal ferdigstillast i henhold til avtalte fristar. Med bakgrunn i opparbeidelsesplikten og eventuelle rekkefølgebestemmelser, gjevast det ikkje tillatelse til frådelling/seksjonering/tilkopling og liknande før det er underskrive utbyggingsavtale.

8. Krav til rekkefølge står sentralt i utbyggingsavtalen og følger ofte opp reguleringsplanen/arealplanens rekkefølgekrav.

9. For aktuelle utbyggingsavtaler stillast krav om etablering av velforening.

10. Andre hovudprinsipp:

-Kommunen overtar som hovudregel ikkje veggar.

-Det vert etablert eit teknisk infrastrukturfond (inkl gang- og sykkelveggar) og eit grønt infrastrukturfond for kvar av områda Bjorli, Lesjaskog, Lesjaverk, Lora, Lesja etter det som er nødvendig.

-Utrekningsformelen for kva som skal bidras med kan reknast ut i eit beløp per arealeinheit (BRA eller BYA) som skal utgjere utbyggars kostnad for felles infrastruktur for dei tiltaka som inngår i utbyggingsavtala.

-Utbyggjar dekkjer vedlikehald av kommunale veggar under utbyggingsperioda og sørger for at vegane er i tilfredsstillande stand i anleggsperioda.

-Dei nye prinsippa vil gjelde for alle arealplanar frå vedtaksdato, også dei i prosess som ikkje er sendt på 1. gongs behandling/høyring enda.

11. Med tanke på viktigheten av at utbyggingsavtalane ikkje over tid vert utvatna nevneverdig i forhold til intensjonene ved innføring av desse avtalene, skal ordninga evaluerast om tre år - våren 2024.

