

## Administrative tilsvar til innspill gitt av utbyggere og grunneiere i møtet 01.02.2018.

Notatet er utarbeidet av arbeidsgruppen for Kommunedelplan Synnfjell Øst

Spm. knyttet til arealdisponeringer:

Agenda for møtet var fellestiltak men det ble også tatt opp noen andre bekymringer fra grunneierne i SDU. Disse ble forsøkt besvart direkte i møtet og referert i referatet. Nedenfor følger en oppsummering av disse:

1. Hvor låst er arealdisponeringen gitt i kommunedelplan – dvs. hvilke endringer kan gjøres på reguleringsplannivå, for eksempel på skiløypetraseer, vegtraseer, byggeområder osv.

Administrasjonens tilsvar: Kommunedelplanen er en overordnet plan som viser hvordan for eksempel veiframføring kan løses. Gjennom reguleringsplaner skal grunneierne og deres planleggere detaljere planene, og finner de like gode eller bedre løsninger vil disse bli akseptert, såfremt dette er godt begrunnet og utredet. Flytting av veier, skiløyper og justeringer av byggeområder vil vi forvente kommer gjennom reguleringsplanleggingen.

Men hvis grunneierne allerede i dag ser andre og bedre løsninger som f.eks. flytting av skiløyper, bør disse spilles inn skriftlig med et kartvedlegg slik at dette kan vurderes og evt. tas inn i kommunedelplanen. Dette vil gjøre reguleringsplanprosessen enklere og raskere i etterkant.

Større endringer som helt nye tiltak og nye byggeområder vil være vanskeligere å få til. Tilsvarende med tiltak som allerede er vurdert gjennom kommunedelplanprosessen hvis det ikke foreligger nye begrunnelser/kunnskap og informasjon som kan kaste nytt lys over ønskede tiltak.

2. Fremføring av sti/skiløyper over grunneiere som ikke ønsker tiltaket på sin eiendom?

Administrasjonens tilsvar: Fremføring av ulike typer løyper søkes primært løst gjennom frivillige avtaler. Alternativt omlegging av traseen. Siste utveg er ekspropriasjon iht. reguleringsplan.

3. Hva med skiløyper og stier som i dag ikke ligger inne på kommunedelplankartet?

Administrasjonens tilsvar: De traseene som ligger inne på kommunedelplankartet er hovednettet og de som kommunen har vurdert som viktige for sammenhengen i løypenettet. Grunneierne kan gjennom sine reguleringsplaner ta inn eksisterende løypenett hvis de fremdeles ønsker å brøyte disse. Grunneierne oppfordres til å spille inn eksisterende løyper/stier som de mener er viktige å få inn igjen på kommunedelplankartet.

## Spm. knyttet til fellestiltak:

1. SDU og SG mener 30.000,- er tilstrekkelig til fellestiltak.

Administrasjonens tilsvaer: Det vil inntil en del fellestiltak er prosjektert og priset være knyttet en hvis usikkerhet til kostnadene uavhengig om disse bygges i regi av kommunen eller privat. Administrasjonen er bekymret for hvor lang tid det vil ta før en del nødvendige tiltak blir bygget dersom summen til fellestiltak senkes ytterligere. I utgangspunktet var summen i intensjonsavtalen satt til 50.000,- (maks). Den er nå senket til totalt 40.000,-. En ytterligere reduksjon vil forsinke bygging tilsvarende. Administrasjonen er usikker på om hensikten med å øke markedsverdien på tomtene vil gi noen effekt hvis tiltakene blir tilsvarende satt ut i tid. I tillegg mener administrasjonen at nødvendige trafiksikkerhetstiltak må bygges innen rimelig tid for å forsvare den mengde utbygging det er tilrettelagt for. Administrasjonen vil opprettholde sin anbefaling om 40.000,- per tomt/seksjon. Det kan imidlertid være interessant å ta opp igjen diskusjonen om hvorvidt næringseiendommer skal bidra inn til fellestiltak da de med stor sannsynlighet vil nyte godt av tiltakene.

2. Uenighet om prioriteringslisten.

Administrasjonens tilsvaer: De fire første tiltakene kan bygges ut i den rekkefølgen som grunneiere selv ønsker gjennom utbyggingsavtaler. Skulle likevel ingen ønske å benytte utbyggingsavtaler vil den rekkefølgen som står i KDP gjelde. Rekkefølgen vedtas politisk.

3. SDU fremholder at fellestiltak kun skal være tiltak som øker markedsverdien for utbygging av hytter og se ikke verdien for dem av den grønne stien.

Administrasjonens tilsvaer: Kommunene skal ved en rullering av en overordnet plan vurdere helheten i et planområde og hvorvidt en gitt utbygging vil avstedkomme behov som ikke er dekket innenfor det gitte planområdet. Kommunen skal ikke tilrettelegge for en utbygging hvis de behov som utviklingen påfører området ikke er ivaretatt. Det vil si at en plan kan pålegge utbyggere de tiltak som er nødvendig for å sikre felles interesser som f.eks. trafiksikre alternativer for ferdsel på sykkel, ski og gående og/eller alternative aktiviteter gjennom tilrettelagte turveier. Kommunen har denne muligheten så lenge det kan dokumenteres en akseptabel forholdsmessighet mellom gitt utbygging og pålagte tiltak (økonomisk). Innenfor planområdet vil det være nødvendig med trafiksikre gangvei-/skiløypestrukturer i hele strekningen fra Nylene til Spåtind. Enkelte strekninger løses gjennom sammenbindinger av eksisterende veier, andre som en del av tidligløypenettet (Hansehoppet – Svinningseter bru) og andre som egne turveiparseller. Andre løsninger som f.eks. gang-/sykkelveier har vært utredet og funnet svært kostnadskrevende og fysisk utfordrende samt at det vil bli en meget tidkrevende prosess på grunn av nødvendige avklaringer opp mot fylkeskommunen som vegeier. Videre har en så stor utbygging et samfunnsansvar for å gi et sammensatt tilbud. Kommunen, har som beskrevet, i oppgave å sørge for at dette blir utført før det legges til rette for mulig utvikling av fjellet. Administrasjonen mener angitt turvei i forslag til kommunedelplan samlet vil gi den beste løsningen på begge utfordringene da denne kan gi et fremtidig sammenhengende tilbud fra Nylene til Spåtind. Gangvei bør i enkelte strekninger vedlikeholdes for gangferdsel om vinteren.

4. SDU mener kommunedelplanen må være fleksibel på hvor den gjennomgående turveien skal gå og at dette bør kunne komme på reguleringsplannivå.

Administrasjonens tilsvaer: En løsnng som beskrevet ovenfor med trafikkikkerhet og bredt sammensatte tilbud i en eller form må illustreres gjennom kommunedelplanen.

5. SDU og SG ønsker ikke å bygge turveg mellom Svinningseter bru og Spåtind. Spåtind ser nytten av en slik turveg, men mener rullerulleskiløype er viktigere for deres virksomhet.

Administrasjonens tilsvaer: Jfr. omtale ovenfor

6. Ønske om å komme med et samlet innspill angående fellestiltak, prioritering og gjennomføring av disse.

Administrasjonens tilsvaer: Administrasjonen imøteser at flere enes om eventuelle innspill. Et samlet innspill vil stå sterkere enn enkeltinnspill. Samtidig er det viktig for administrasjonen å påpeke at ingen må føle på at de ikke kan komme med sine egne ønsker i tillegg.

7. Spørsmål om hvorvidt det er mulig å dele opp gjennomføringen av fellestiltak mellom for eksempel grunneierlagene og Spåtind. Fremlagt ønske om muligheter til å bygge fellestiltakene selv da de mener dette vil bli billigere på grunn av blant annet bedre mulighet til samordning av bygging av fellestiltak med annen utbygging og unngå fordyrende anbudsrunder.

Administrasjonen ønsker å dele tilsvaret i to:

Gjennomføringsorgan slik det ligger i dag har følgende oppgaver; regulering og overordnet prosjektering av tiltak(ene), avtaleinngåelse, føre oversikt over solgte enheter og kontroll opp mot inkomst av økonomisk bidrag, utarbeidelse av anbudsdokumenter (kan evt. unngås ved bruk av utbyggingsavtaler der de private selv bygger), anbudsinngåelse med ansvarlig utførende, oppfølging av bygging av tiltak osv.

Det presiseres videre at alle tiltakene vil være søknadspliktige tiltak med tilhørende krav om ansvarlig prosjekterende (tekniske tegninger) og ansvarlig utførende.

Alle tiltak vil ha samme krav til utføring uavhengig av om utførende er kommunal eller privat.

Det er imidlertid åpnet opp for bruk av utbyggingsavtaler. En utbyggingsavtale kan gi grunneiere/utbyggere en mulighet til å bygge tiltakene i egen regi, forskuttere tiltak, om ønskelig unngå anbudsrunder og bygge tiltakene stegvis med dertil tilhørende synergieffekter i forhold til annen byggevirksomhet i området.

Administrasjonen ønsker likevel å påpeke at enhver avtale rundt et gitt tiltak samtidig må sikre bidrag til øvrige tiltak.

Administrasjonen vil jobbe videre for å se på mulighetene innenfor utbyggingsavtalelovverket for å kunne imøtekomme utbyggernes ønsker. Vi vil komme tilbake til tema og senere gi noen eksempler på hvordan dette kan utføres i praksis så snart vi har dobbeltsjekket det juridiske med ekstern fagkompetanse.

Arbeidsgruppen for kommunedelplan Synnfjell Øst.