

Planinitiativ

Reguleringsendring av «Områdereguleringsplan for Vestlia reiselivsområde»

Dato: 26.02.2024, rev. 04.06.2024 etter dialogmøte med kommunen 31.05.2024.

Prosjektnr. 620459-06

Formelle opplysninger	
Forslagsstiller: SkiGeilo på vegne av grunneiere og utbyggere i planen Vesleslåttvegen 11 3580 GEILO	<u>Plankonsulent:</u> Asplan Viak AS Sundrejordet 4 3570 Ål <u>Oppdragsleder:</u> Eirik Øen eirik.oen@asplanviak.no tlf. 976 77 646
Generelt	
I henhold til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering skal forslagsstillere sende et planinitiativ til kommunen samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Dette planinitiativ er utformet i henhold til forskriftens §1 pkt. a) til I). Det bes om et oppstartsmøte med Hol kommune så snart som mulig for å klargjøre forutsetningene for videre planarbeid.	

Innledning

Områdereguleringsplanen for Vestlia Reiselivsområde ble vedtatt etter en mangeårig prosess. I sluttbehandlingen ble det innarbeidet omfattende rekkefølgebestemmelser, både på teknisk og grønn infrastruktur. Kapasitetsutfordringer og funksjonskrav ble sikret, og innledende prosess med utbyggingsavtale ble igangsatt mellom kommunen og SkiGeilo (som representant for aktørene i Vestlia). Asplan Viak AS bisto partene i møter. En utbyggingsavtale er kommunens verktøy for å sikre gjennomførbarheten av områdeplanen, og sørge for at de ulike aktørene bidrar med sin forholdsmessighet.

Det har gjennom hele prosessen vært lagt til grunn at en utbyggingsavtale skulle inngås, og komme som en naturlig del av videre prosess etter at områdeplanen ble vedtatt. Dette underbygges gjennom vedtak i kommunestyret om bruk av utbyggingsavtale og de politiske vedtak som ble gjort under prosessen. Det vises i den sammenheng til;

Kommunale vedtak om bruk av utbyggingsavtaler:

- Prinsippsak – Utbyggingsavtaler etter §64, k-sak 31.08.2006
- Partnerskapsdestinasjonen Geilo, k-sak 53/2008
- Kommuneplanens samfunnsdel, 2018 -2030
- Kommunedelplan for Geilo, 24.06.2010
- Handlingsplan for stier og løyper i Hol kommune, 2017 – 2021

Se vedlagte dokument «Kommunale vedtak om bruk av utbyggingsavtaler», oppsummert av SkiGeilo Utvikling AS (04.01.2024).

Politisk vedtak under prosessen:

- Planprogram, stadfestet 31.01.2013
- Kommuneplanutvalget, vedtak 28.05.2015
- Revidert planprosess og fremdrift fra Hol kommune 17.08.2015
- Konseptplan for Vestlia Reiselivsområde, signert 04.11.2016
- Innlevert planmateriale 1.gangsbehandling 01.08.2019
- I planbeskrivelsen for områdeplanen, bl.a. kap 8.1 Juridiske følger

Vedlagt dokument «Utbyggers forventning til utbyggingsavtaler Vestlia Reiselivsområde», forfattet av SkiGeilo Utvikling AS (04.01.2024).

Forslagstiller ønsker med dette planinitiativet å tydeliggjøre Hol kommune sine vedtak og føringer som er lagt til grunn for bruk av utbyggingsavtaler, herunder også i prosessen med områdeplanen for Vestlia reiselivsområde. Bruken av utbyggingsavtaler i dette tilfellet er klart i tråd med målsettingen om at planer skal være gjennomførbare og forutsigbare, jf. plan og bygningsloven (PBL) og veileder for reguleringsplaner fra Kommunal- og distrikts departementet.

SkiGeilo har siden vedtak av områdeplanen i september 2021 jobbet kontinuerlig med gjennomføring av rekkefølgekravene. Vedlagt følger dokument «Status rekkefølgebestemmelser per januar 2024».

Områdeplanen er ikke gjennomførbar uten tilhørende utbyggingsavtale. Det er usikkerhet av hensyn til natur og miljø, grunneierforhold og ikke minst økonomi.

For at planen skal være gjennomførbar, så må enkelte av rekkefølgebestemmelsene få endret ordlyd og innslagspunkt, og utbyggingsavtale for de berørte rekkefølgekravene må igangsettes med formål å sikre behov, kvalitet, finansiering, gjennomføring og forholdsmessig fordeling mellom de ulike utbyggerne som sokner til tiltaket.

Dette planinitiativet foreslår følgende endringer av planen

- Utvide vegareal i forbindelse med rundkjøring, jf. Byggeplan for rundkjøring godkjent av Viken fylkeskommune.
- Rekkefølgekrav helårskryssing av Ustedalsfjorden: Innslagspunktet endres til 450 enheter
- Rekkefølgekrav kryssing av Bakkestølvegen: Innslagspunktet endres fra ferdigstilt før igangsettingstillatelse til ferdig utbygd og satt i drift før brukstillatelser for boenheter overstiger 150 enheter.
- Rekkefølgebestemmelse kulvert under fv.40 v/Geilo Kulturkirke: Pkt. 7.2 m) strykes. Innslagspunktet i pkt. 7.2 n) konkretiseres til 450 enheter.
- Rekkefølgekrav rundkjøring fv.40: Innslagspunktet endres til 450 enheter, jf. trafikkanalysen tilhørende områdeplanen.
- Endret ordlyd for rekkefølgekrav om offentlig vann- og avløpsanlegg til sikret gjennomført gjennom utbyggingsavtaler.

Det er nødvendig at kommunen setter seg i førersetet og starter arbeidet med utbyggingsavtale jf. pbl kap.17, parallelt med denne planprosessen for de omsøkte endringspunktene.

En vedtatt plan skal være gjennomførbar og forutsigbar for aktørene og berørte parter. Planen må tilpasses for å sikre gjennomføring og langsiktig forutsigbarhet. Med gjennomføring ligger det også gjennomførbarhet av rekkefølgekravene.

a) Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å revidere områdereguleringsplanen for Vestlia reiselivsområde slik at planen blir gjennomførbar, og sikrer realisering av planen for reiselivsnæringen, lokalsamfunnet og Hol kommune, jf. endringspunktene omtalt ovenfor. I dette ligger også gjennomføring og realisering av nødvendige rekkefølgekrav.

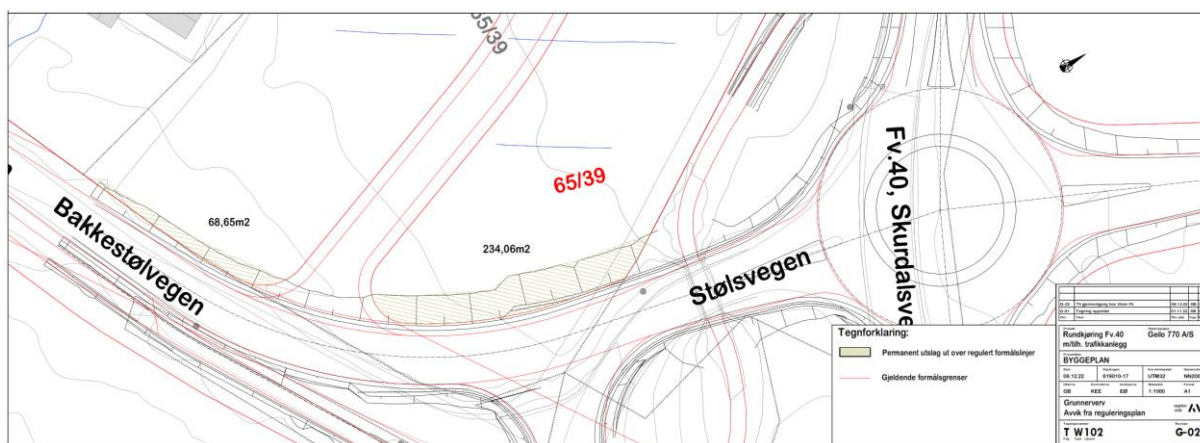
b) Planområdet og om planarbeidet vil kunne gi virkninger utenfor planområdet

Planområdet ligger i Vestlia på Geilo og vil i aller vesentligste grad være likt som i gjeldende plan.



Figur 1: Utsnittet viser planområdets beliggenhet på Geilo. Planområdet ligger innenfor den røde sirkelen.

Områdereguleringsplanen er vedtatt, og virkningene av planen er tidligere vurdert.



Figur 2: Utvidelse av planområdet illustrert med grønn skravur.

Planområdet vil måtte justeres litt i øst for å tilpasse seg godkjent byggeplan for rundkjøringen med tilhørende vegarealer. Arealendringen knyttet til annet vegareal er begrenset, og nødvendig for å unngå etablering av en betydelig støttemur.

Rekkefølgekrav opprettholdes, men innslagspunktene foreslås endret. Intensjonen med planen ivaretas.

Endringene vurderes å gi små konsekvenser utenfor planområdet.

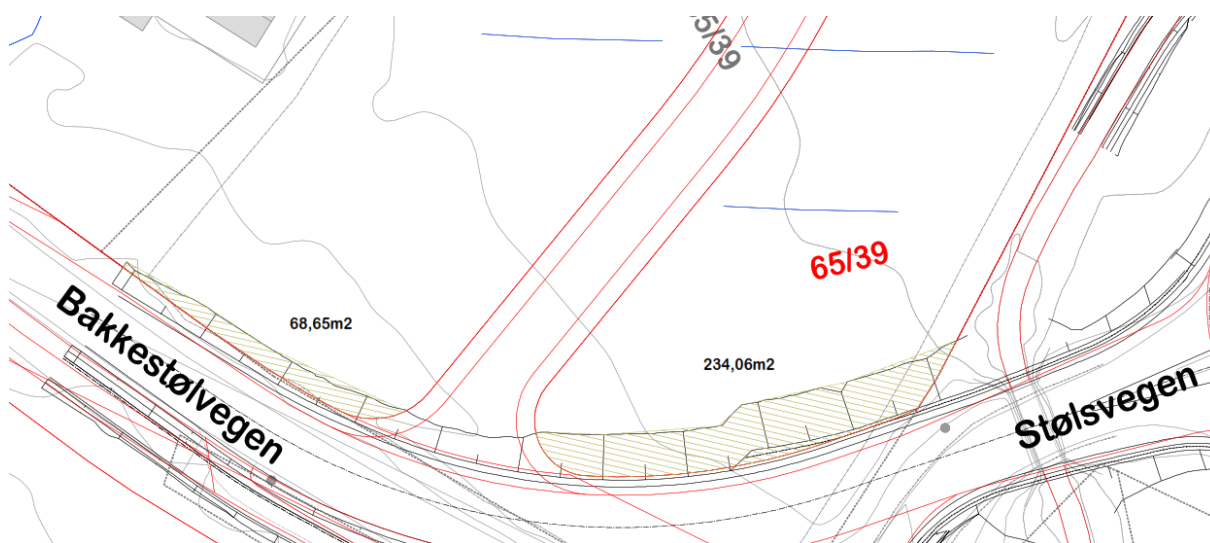
c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Gjennom reguleringsendringen legges det ikke til rette for ny eller mer bebyggelse enn i gjeldene plan.

Justeringene som ønskes gjennom endringen er:

1. Utvide vegareal i forbindelse med rundkjøring, jf. byggeplan
2. Rekkefølgekrav for helårskryssing av Ustedalsfjorden Pkt 7.2 o)
3. Rekkefølgekrav for kryssing av Bakkestølvegen Pkt 7.2 f)
4. Rekkefølgebestemmelse kulvert under Fv40 Pkt 7.2 m) - n)
5. Rekkefølgekrav for rundkjøring Pkt 7.2 b)
6. Rekkefølgekrav for hovedvann og -avløpsanlegg Pkt 7.2 h) - K)

1) Utvide vegareal i forbindelse med rundkjøring



Figur 3: Illustrerer område med behov for utvidet veiareal – grønn skravur.

I forbindelse med detaljprosjekteringen av den regulerte rundkjøringen med tilhørende anlegg har det blitt avdekket at fyllingsfoten mot gnr./bnr. 65/39 ikke vil komme innenfor areal regulert til veiareal. Slik det ligger i gjeldene plan vil det måtte bli en høy vegmur mot Solli-eiendommen. Ved å utvide arealet vil man kunne unngå dette. Å regulere inn arealet er ønskelig før påfølgende grunnervervprosess. Endringen vil medføre at vegarealet i krysset Bakkestølvegen/Stølsvegen må utvides med ca. 0,3 daa. Byggeplanen er godkjent av Viken Fylkeskommune (22.11.2023).

2) Rekkefølgekrav helårskryssing av Ustedalsfjorden Pkt 7.2 o)

Rekkefølgekrav helårskryssing av Ustedalsfjorden: Innslagspunktet endres til 450 enheter.

Ordlyden til rekkefølgekravet er; «Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse for nye enheter skal helårskryssing av Ustedalsfjorden være ferdig opparbeidet. Helårskryssing skal opparbeides med bredde på minimum 8 meter».

Opprinnelig var rekkefølgekravet satt med igangsettingstillatelse på 450 enheter.

Rekkefølgekravet ble sent i planprosessen flyttet til igangsettelsestillatelse før første enhet.

Skiløypa Ustedalsfjorden rundt går i dag fra Geilohallen og rundt Ustedalsfjorden på begge sider av vassdraget. I Geiloområdet er det i reguleringsplaner sikret trasé for skiløype rundt Ustedalsvassdraget. Disse er pr d.d. den vedtatte skiløypetrase for Geilo. Dagens skiløype følger i hovedsak regulert trasé.

Ny helårskryssing av Ustedalsfjorden, som er et rekkefølgekrav i planen, er ikke konsekvensutredet og det foreligger heller ingen reguleringsplan for tiltaket.

Slik rekkefølgekravet er vedtatt skal et kryssingspunkt over vassdraget være ferdig opparbeidet før igangsettingstillatelse kan gis til nye enheter. Dette sees som ikke gjennomførbart av flere grunner:

- Det vil ta anslagsvis 5-6 år før rekkefølgekravet er gjennomført.
- Etter en samla økonomisk vurdering med denne tidslinjen vil heller ikke områdeplanen være gjennomførbar.
- Plassering og utforming av et nytt kryssningspunkt er ikke avklart. Et slikt tiltak vil kreve konsekvensutredninger, reguleringsplan og koordinering med sti- og løypeplan for Ustedalsfjorden rundt.
- Det finnes ingen begrunnelse for behovet for at innslagspunktet til helårskryssingen ble forskjøvet fra 450 til før første enhet.
- Det er i dag en etablert helårskryssing i gangbrua som går parallelt med Fv40. Denne brua gir en tilfredsstillende kryssing av vassdraget i dag.

3) Rekkefølgekrav kryssing av Bakkestølvegen Pkt 7.2 f).

Rekkefølgekrav kryssing av Bakkestølvegen: Innslagspunktet endres fra ferdigstilt før igangsettingstillatelse til ferdig utbygd og satt i drift før brukstillatelser for boenheter overstiger 150 enheter.

Det er gjennomført trafikkreduserende tiltak i område med avgiftsbelagt parkering og skibuss.

4) Rekkefølgebestemmelse kulvert under Fv40 Pkt 7.2 m) - n). (8)

Rekkefølgebestemmelse kulvert under fv.40 v/Geilo Kulturkirke: Pkt. 7.2 m) strykes. Innslagspunktet i pkt. 7.2 n) konkretiseres til 450 enheter.

Det er en eksisterende kulvert under Fv40 ved kulturkirka som er 5,0 meter bred og som skiløypa går gjennom i dag.

5) Rekkefølgekrav rundkjøring Pkt 7.2 b)

Rekkefølgekrav rundkjøring fv.40: Innslagspunktet endres til 450 enheter, jf. trafikkanalysen.

Endring av innslagspunktet til 450 enheter er i tråd med trafikkanalysen som følger områdereguleringen. Trafikkanalysen sier at det vil først være nødvendig og etablere rundkjøring ved 450 enheter. SkiGeilo har hatt dialog med Viken Fylkeskommune om rundkjøringen, og fylkeskommunen har bekreftet at de vil godta dette innslagspunktet, jf. vedlagte referat fra møter.

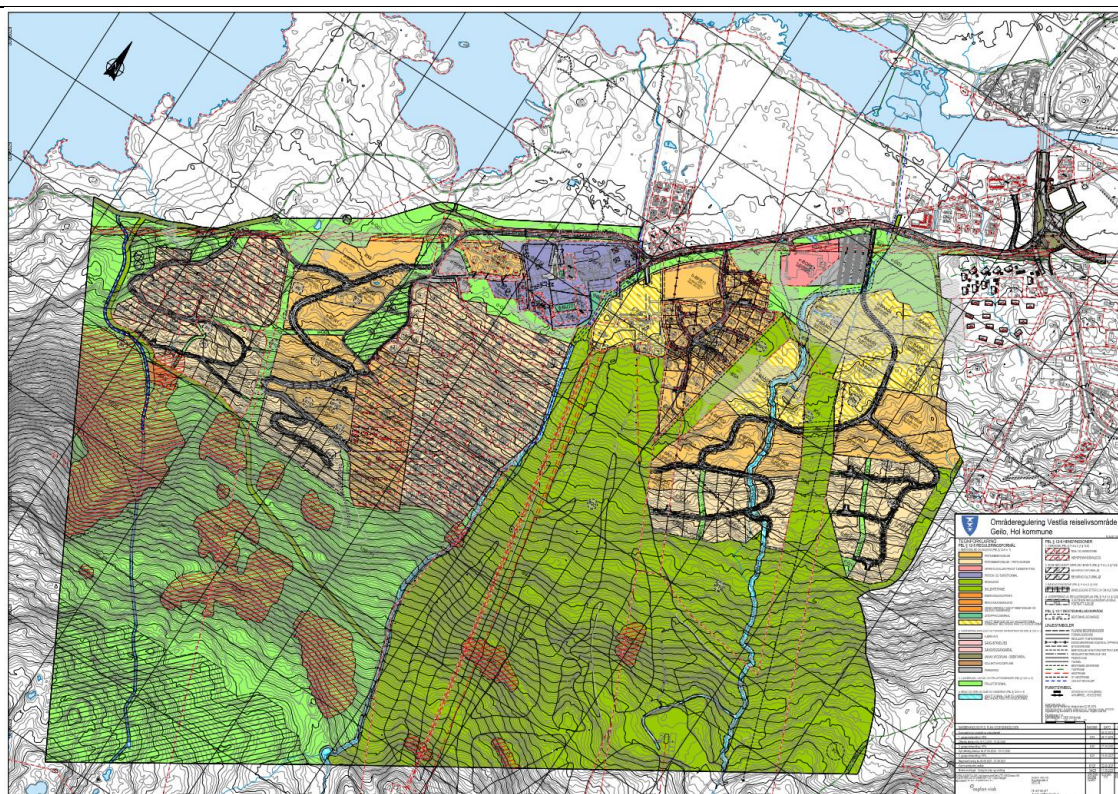
Det er igangsatt arbeid med en gjennomføringsavtale med Buskerud Fylkeskommune. Rundkjøringen er detaljprosjektert, og byggeplanen er godkjent av Viken Fylkeskommune.

I ønsket utbyggingsavtale med Hol kommune for rundkjøringen må tiltak på Bakkestølvegen/Stølsvegen med tilhørende anlegg inkluderes.

6) Rekkefølgekrav offentlig vann og avløpsanlegg 7.2 h) - k)

Endret ordlyd for rekkefølgekrav om offentlig vann- og avløpsanlegg til sikret gjennomført gjennom utbyggingsavtale.

Hol kommune har varslet at det tilbys utbyggingsavtale for offentlig vann og avløpsanlegg.
d) Utbyggingsvolum og byggehøyder
Føringene for utnyttingsgrad og byggehøyder vil være som i gjeldende plan. Endringene påvirker ikke bebyggelse.
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet
Reguleringsbestemmelsene setter krav til både funksjonell og miljømessig kvalitet for bygg og anlegg. Endringene påvirker ikke fastsatte kvaliteter.
f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser
Endringene er primært knyttet til innslagspunktene for rekkefølgekrav, og vil ikke gi endrede konsekvenser for landskapet og/eller omgivelsene.
g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid
Gjeldende føringer for planområdet ligger i områdereguleringsplan for Vestlia reiselivsområde, PlanID 4181, ikraftsettelsesdato 02.09.2021. Utarbeidelse av planen baserte seg i sin tid på at området var avsatt til reiselivsområde i kommunedelplan for Geilo, 2010. Områdereguleringsplanen inkluderer i dag fritids- og turistformål, veganlegg, grøntstruktur, alpinanlegg, offentlige formål, fritidsbebyggelse i form av hyttetomter, leilighetsbygg og leilighetsbygg tilrettelagt for utleie og blandet formål. Det skal etableres infrastruktur i form av m.a. adkomstveier, vann- og avløpsledninger. Dette i tillegg til annen infrastruktur definert i planens bestemmelser.



Figur 4: Plankart gjeldene plan.

Bruk av utbyggingsavtaler er en del av utbyggingspolitikken i kommunen, ref. vedlagte dokumenter.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Utvidelsen av vegarealet i forbindelse med rundkjøringen sees på som utelukkende positivt. En vil unngå en betydelig vegmur, noe som heller ikke var intensjonen i forbindelse med planprosessen. Arealbehovet ble avdekket i forbindelse med prosjektering av byggeplanen for rundkjøringen.

Tiltaket vil også tilpasse seg omgivelsene landskapsmessig bedre uten mur, og ressursbruken reduseres.

Flytting av innslagspunkter for rekkefølgekrav og supplering med utbyggingsavtaler vil ikke tilsidesette intensjonen med planen, men det vil påvirke når tiltakene gjennomføres og ferdigstilles. Utbyggingsavtaler vil sikre finansiering og gjennomføring av planen på en god, ryddig og transparent måte.

For aktørene i området vil endringene legge til rette for en hensiktsmessig fleksibilitet i utviklingen, og bidra til å sikre riktige investeringer i de riktige tiltakene - til rett kostnad og til rett tid. Videre vil utbyggingsavtaler bidra til finansiering av allmennyttig infrastruktur.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vises til veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap - Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. Det er tidligere blitt utarbeidet en ROS-analyse for gjeldende plan. Det utarbeides ikke ny ROS-analyse, men det vil gjøres en vurdering av sikkerhet/risiko og sårbarhet ift. endringene.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interessenter som skal varsles om planoppstart

- Buskerud Fylkeskommune
- Statsforvalteren i Oslo og Viken
- Statens Vegvesen
- NVE
- Mattilsynet
- Brann- og redningstjeneste i Hol kommune
- Hallingdal kraftnett
- Hallingdal renovasjon
- Berørte grunneiere og naboer
- Allmennheten varsles gjennom annonse

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det legges opp til en planprosess etter plan- og bygningsloven sine krav til prosess med medvirkning.

Oppstart av planarbeid vil sendes direkte til private og offentlige berørte parter. Adresselisten tas ut fra Statens Kartverk sine databaser for private parter. Liste over offentlige fagmyndigheter som varsles vil være i henhold til den listen som brukes for planarbeid i Hol kommune.

Det vil i planarbeidet være viktig med god dialog og informasjonsflyt.

I) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning, og hvordan kravene i tilfelle vil bli kunne ivaretatt

Pbl §4-2 setter rammer for hvilke planer som skal ha konsekvensutredning. Nærmere regler framgår av KU-forskriften (KUF). KUF §6 og §8 med vedlegg I og II gir uttømmende oppstilling av hvilke planer som skal ha konsekvensutredning.

Planen er i tråd med overordna føringer, og er ikke i konflikt med nasjonale eller vesentlige regionale interesser. Intensjonen med planen opprettholdes med de foreslåtte endringene. Flytting av innslagspunktene for rekkefølgekravene vurderes å ikke utløse krav om konsekvensutredning. Virkninger av tiltaket vil bli vurdert i planbeskrivelsen.

Vedlegg:

- Oppsummeringsnotat: Kommunale vedtak om bruk av utbyggingsavtaler - SGU
- Forventningsnotat; Utbyggingsavtale - SGU
- Status rekkefølgekrav januar 2024
- Infoskriv Utbyggingsavtale - AV
- Møtereferat mellom SGU og VFK
- Byggeplantegning TW101 - AV
- Byggeplantegning TW102 - AV

Fra: **Berit Heitmann**Prosjekt: **Rundkjøring Fv40 - Stølsvegen**

Møte nr: 1

Sted: Teams

Dato: 06.12.2022

Kl.: 09:30

Møteleder:

Referent: Berit Heitmann

Deltagere:

- Rune Seim, samferdsel i Viken fylkeskommune (VFK)
- Henriette Foss De Gala, samferdsel i Viken fylkeskommune (VFK)
- Berit Heitmann, daglig leder, SkiGeilo Utvikling (SGU)

Bakgrunn:

SGU har tatt kontakt med Viken Fylkeskommune for å avklare prosess for gjennomføringsavtale med Viken Fylkeskommune ang rundkjøring Fv40 – Stølsvegen

Oppsummering etter møtet:

1. Tidspunkt for fysisk gjennomføring er akseptert av Viken Fylkeskommune til å være 450 enheter, jf trafikkvurdering som følger reguleringsplan for Vestlia reiselivsområde
2. Før utbygging av nye enheter/eventuelle dispensasjoner må det være på plass en gjennomføringsavtale mellom utbygger og Viken Fylkeskommune. Dette som en garanti for gjennomføringen
 - o Utbygger skal stå for gjennomføring av rundkjøringen
 - o Hol kommune bør tilby utbyggerne en Utbyggingsavtale for å få en rettmessig fordeling av kostandene på flere utbyggere. Dette inkludert framtidige utbyggere i nærliggende områder som er knytta til rundkjøringen
 - Det er bare Hol kommune som kan tilby slik utbyggingsavtale og dermed sikre at framtidige prosjekt er med og finansierer utbyggingen. Dette er vanlig prosedyre i andre kommuner; eksempel Lillestrøm og Ullensaker kommune.
 - Det bør være i kommunen sin interesse at rundkjøringen blir bygget, jf. reguleringsplanen er godkjent
3. Viken fylkeskommune er rett part i forhold til grunnerverv av nødvendig privat areal. Asplan Viak AS som prosjekterer kan ta direkte kontakt med VFK ang dette.
4. Rune Seim informerer at han har hatt en samtale med rådmann Ole Johnny Stavn ang saken. Seim glemte i samtalen å informere om at Hol kommune bør tilby utbyggerne Utbyggingsavtale, slik at det kan bli en rettmessig fordeling av kostnadene mellom nåværende og fremtidige parter i området. Det er bare kommunen som kan tilby en slik avtale og dermed sikre god gjennomføring.

Fra Rune Seim 06.12.2022

Et par presiseringer til referatet.

En gjennomføringsavtale med Viken innebærer også at det må stilles en bankgaranti til Viken for kostnadene til opparbeidelse av rundkjøringen. Det betyr at rundkjøringen må være finansiert ved inngåelse av gjennomføringsavtalen.

Størrelsen på garantien fastsettes gjennom et kostnadsoverslag på bakgrunn av byggeplanen.

Under pkt. 3 er det utbygger som er ansvarlig for grunnervervet både i forhold til prosess og erstatning, men et eventuelt ekspropriasjonsvedtak må sendes fra Viken som vegmyndighet. Skjønnsretten krever at det skal være ført reelle forhandlinger før det fattes vedtak om ekspropriasjon. Det må derfor dokumenteres at reelle forhandlinger er prøvd gjennomført før saken sendes til skjønnsretten.

Referatet sendes til:

- Andre parter i Områderegeringsplan for Vestlia
- Asplan Viak v/Eirik Øen
- Hol kommune

Neste møte:

Sted: Ikke avtalt

Dato:

Kl:

[illegible]

Utbyggernes forventning til utbyggingsavtale knyttet til prosessen med Vestlia Reiselivsområde.

31.01.2013

I planprogrammet vedtatt i kommunestyret 31.01.2013 er det vedtatt en framdriftsplan som presiserer at Utbyggingsavtale skal foreligge før endelig reguleringsvedtak.

Utbygger forespeiles allerede Utbyggingsavtale i planprogrammet som vedtas som en føring fra politikerne.

7.2 Framdriftsplan

Tabell 1: Framdriftsplans

Aktivitet	2012												2013											
	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a						
Utarbeide planprogram																								
Politisk behandling før høring																								
Planprogram på høring																								
Justere og fastsette planprogram																								
Utarbeide reguleringsplan med KU																								
Kommunal behandling																								
Komplett planforslag																								
Offentlig ettersyn																								
Revisjon etter høring																								
Politisk behandling – endelig vedtak*																								



Ferie

*Utbyggingsavtale skal foreligge før endelig reguleringsvedtak.

28.05.2015

Kommuneplanutvalget 28.05.2015 sak 4/15

Punkter fra Vedtak

1. Det må utarbeides et felles konsept for helhetlig reiselivsutvikling av Vestlia. Det skal gjennomføres en konseptprosess hvor Hol kommune, utbyggere/grunneiere, Visit Geilo m.fl. deltar.
9. Det må utarbeides en finansieringsmodell for hele konseptet, som viser hvordan dette skal gjennomføres, herunder er utbyggingsrekkefølge vesentlig.
10. Det må igangsettes arbeid med modell for utbyggingsavtaler, og denne må foreligge til 1. gangs behandling.

Oppsummerende tekst i vedtaket:

Dette er overordnede politiske føringer for planarbeidet. Den endelige vurdering av antall enheter, utforming av planen, utbyggingsavtaler m.m. må gjøres i den formelle planprosessen basert på endelige konsekvensutredninger.

17.08.2015

Revidert planprosess og fremdrift utarbeides av Hol kommune

Pkt. 5 Modell for utbyggingsavtaler – ansvarlig i framdriftsplanen er Hol kommune

5. Modell for utbyggingsavtaler (pkt 10 KPU 4/15)

- Med bakgrunn i Geilomodellen skal det utarbeides en modell for utbyggingsavtaler. Denne skal være klar til 1. gangsbehandling, slik at de økonomiske konsekvensene for Hol kommune og private parter er klarlagt ved utlegging til offentlig ettersyn.

- Modellen er avhengig av at antall enheter/bygningsvolum og beskrivelse av infrastrukturtiltak med kostnadsbeskrivelse.

- Planforslag fremmes til endelig politisk behandling i Utvalg for plan og utvikling, deretter sluttbehandling i Kommunestyret.
 - Forslag til utbyggingsavtale skal fremmes til behandling i samme kommunestyremøte.

**OMRÅDEPLAN FOR VESTLIA REISELIVSOMRÅDE –
REVIDERT PLANPROSESS OG FREMDRIFT – 17. AUGUST 2015**

Aktivitet	2015					2016										Ansvarlig
	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	
Prosessbehandling KPU 28.mai																Hol kommune
Samarbeidsmøte 10.juni																Hol kommune
Politisk behandling av rev. fremdriftsplan i KPU																Hol kommune
Utredningsarbeid																
1. Konseptprosess (pkt.1)																Hol kommune
2. Konseptbeskrivelse /planbeskrivelse (Pkt. 2-5, 9)		A														Opus/ utbyggere
3. Fleksibel områdeplan (pkt.6)	A			A												Opus
4. KU- Kommunale ansvarsområder (pkt.7,8,11)			A													Hol kommune
5. Modell for utbyggingsavtaler*			A													Hol kommune
6. Nærlepper (pkt.12)	A															Opus
7. Samarbeidsmøter (pkt.13)																
8. Rekkefølge- bestemmelser (pkt.14)			A													Opus/ utbyggere
Komplett planforslag																Opus
Adm. saksbehandling																
1.gangs politisk behandling UPU																
Offentlig ettersyn											*	*				
Vurdering av høringsinnspill																
Politisk behandling – endelig vedtak***																

* Modell for utbyggingsavtaler fremmes som egen sak til formannskap/kommunestyret

** Åpent møte og regionalt planforum

*** Utbyggingsavtale skal foreligge før endelig reguleringsvedtak. Sakene behandles i samme møte

24.11.2016

Områdeplan for Vestlia reiselivsområde, Geilo: Konseptplan

Kommuneplanutvalget

Dato:24.11.2016 kl. 13:00 – 14:22

Sted:Geilo bibliotek, Seminarrommet

Fra saksfremlegget i innkallingen:

I punkt 2 kreves det at områdeplanen skal være en plan for ett felles utviklingsområde som bygges ut i felleskap på tvers av eiendomsgrenser. Dette er delvis oppfulgt i konseptplanen, jf. illustrasjoner i plan og konseptplan kapittel 8.

De ulike utbyggerne ønsker selv å ha ansvar for tiltak knyttet til opplevelsesmessig infrastruktur (skiheis, gondol o.l.) som gjøres på egne områder. Bidrag til denne infrastrukturen utløses fra der utbyggingen skjer.

Utbyggerne mener at det heller ikke er mulig å få på plass en fremdriftsplan som sikrer utbygging av aktivitets- og opplevelsesmessig infrastruktur i planområdet. Denne utbyggingen avhenger av oppstart og fremdrift av enhetsutbygging, antall enheter som bygges og salgsrespons. I tillegg avhenger det av inntekter som faktisk genereres ved salg av enheter, samt beregning av inntekspotensial de ulike aktivitetstilbudene har.

side 5 av 12

Videre ønsker ikke utbyggerne å inngå en detaljert felles finansieringsavtale på nåværende tidspunkt. Det vises til at usikkerheten knyttet til rammebetingelsene fra offentlige instanser er for stor, og at en vesentlig avklaring blir å få avklart antall godkjente enheter og fordeling internt i området.

Punkt 9 og 10 er nært knyttet til hverandre og vurderes sammen.

I punkt 9 kreves det en finansieringsmodell som viser hvordan finansieringen av hele konseptet skal løses. Herunder er utbyggingsrekkefølge vesentlig.

I punkt 10 kreves det igangsetting av arbeid med modell for utbyggingsavtaler, og at denne må foreligge til 1. gangs behandling.

Ifølge kapittel 9.1.1 i konseptplanen mener grunneierne/prosjekteierne at det ikke er grunnlag for å utarbeide en felles finansieringsmodell uavhengig av eiendomsgrenser. Videre i dette kapittelet står det: «De felles rekkefølgekrav som følger av egne rekkefølgebestemmelser med derpå følgende utbyggingsavtaler knyttet til offentlig infrastruktur må løses gjennom en samlet avtale. Det vil være en prosess styrt av Hol kommune på grunnlag av en vedtatt reguleringsplan som gir det formelle grunnlaget for fremforhandling av en utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneierne/prosjekteierne.»

Rådmannen vil vise til at en fremtidig finansieringsmodell for bruk til utbyggingsavtaler kan kun forholde seg til de tiltakene som er beskrevet i vedtatte rekkefølgekrav og andre forhold som følger av offentlig pålegg.

Med henvisning til sak KPU-4/15, 28.05.15, pkt 9 og 10, vedrørende finansieringsmodell og utbyggingsavtaler, vil dette følge etablerte rutiner som kommunen benytter i henhold til tidligere praksis.

Med henvisning til konseptplan er det avgjørende at utbyggere på tidlig tidspunkt i fellesskap iverksetter prosjektering av de tiltakene som er beskrevet i rekkefølgekravene, slik at presisjonsnivået i finansieringsmodellen er best mulig. Dette for å sikre at det ikke blir etterslep på finansiering, som kan føre til mangelfull infrastruktur eller belaste kommunens økonomi.

Det er områdeplanen for Vestlia som utløser disse rekkefølgekravene, uavhengig om en går videre med utbyggingsalternativ a), b) eller c). Rådmannen mener at det derfor er riktig at alt arbeid som er tilknyttet tiltakene i forbindelse med rekkefølgekravene, inkludert detaljprosjektering, finansieres av utbyggerne.

Dette arbeidet fører med seg store kostnader. I konseptplanen har en kommet fram til en grov estimering (40 % usikkerhet) på en total sum på ca 100 millioner kr, inkludert VA. Denne summen er usikker, viser til 40 % usikkerhet.

Utbyggerne ønsker å delta i utarbeidelsen av finansieringsmodellene i samarbeid med administrasjon og politikere. Rådmannen fraråder dette av følgende årsaker:

1. Finansieringsmodellen er et internt arbeidsdokument som må betraktes som vesentlig underlagsdokumentasjon i forhold til det privatrettslige avtaledokumentet.
2. Det må være et tydelig skille hvor partene samarbeider, og hvor partene arbeider hver for seg. Det er ikke naturlig at en part deltar i motpartens strategiske arbeid med avtalen.
3. Arbeidet med utbyggingsavtaler og etablering av ulike modeller forutsetter at de som håndterer dette har nødvendig kompetanse. Fra rådmannens side er det overordnet at kommunens interesser blir ivaretatt på best mulig måte.

Vedtak, punkter fra vedtak

Kommuneplanutvalget vedtar følgende føringer for det videre arbeidet med «Områdeplan for reiselivsområde Vestlia, Geilo»:

Punkter fra vedtak:

- Administrasjonen skal utarbeide finansieringsmodell, der prinsippet er at planområdet belastes fullt de tiltak som her er foreslått.
- Utarbeidelsen av finansieringsmodell og utbyggingsavtaler skal følge etablerte rutiner som kommunen benytter i henhold til tidligere praksis. Finansieringsmodellen vedtas endelig i kommunestyret.
- Føringerne i sak 4/15-28.05.15 videreføres i denne saken.

Dette er overordnede politiske føringer for planarbeidet. Den endelige vurderingen av antall enheter, utformingen av planen, utbyggingsavtaler m.m. må gjøres i den formelle planprosessen basert på endelige konsekvensutredninger.

02.07.2019 Innlevering planmateriale 1.g behandling 1.aug.2019

Punkt fra tilbakemelding fra administrasjon til Opus

- Rekkefølgekrav skal være i tråd med kommuneplanutvalget sitt vedtak fra 24.11.2016 og kan ikke skyves på til 25% eller 50% av enhetene er bygget.
- Det fremkommer ikke noe i dette vedtaket som setter tidsrammer for gjennomføring. Kommunens forslag her vil føre til en ikke gjennomførbar plan.

Det samme er svart opp av Opus til Adm, men ikke hensyntatt

Kommunale vedtak om bruk av utbyggingsavtaler

- Prinsippsak – **Utbyggingsavtaler** etter §64, k-sak 31.08.2006
- Partnerskapsdestinasjonen Geilo, k-sak 53/2008
- Kommuneplanens samfunnsdel, 2018 -2030
- Kommunedelplan for Geilo, 24.06.2010
- Handlingsplan for stier og løyper i Hol kommune, 2017 - 2021

Prinsippsak - **Utbyggingsavtaler** etter §64, k-sak 31.08.2006

Hol kommune vil med hjemmel i pbl §§ 64 og 64a legge følgende forutsetninger til grunn for **utbyggingsavtaler** med private utbyggere som planlegger å gjennomføre tiltak i henhold til vedtatte arealplaner i hele kommunen. Det vedtas følgende rammer for **utbyggingsavtaler** i Hol kommune:

Utbyggingsavtaler vil kunne omfatte følgende tiltak:

1. Teknisk og grønn infrastruktur som følger av plikta om opparbeidelse i § 67 og §69 i PBL:
 - a. Veg, vann og avløp
 - b. Gang og sykkelveger
 - c. Friområde, leikeareal og grøntstruktur
2. Boligpolitiske tiltak og bygningers utforming:
3. Andre tiltak som er nødvendig for å gjennomføring av planvedtak, bl.a.:
 - a. Spesielle infrastrukturtiltak som følger av den konkrete utbyggingen, f.eks tyngre eksterne veganlegg og vann og avløpsanlegg, belysning og skilting, turveger, skiløype/skibruer, trafiksikkerhetstiltak mv.
 - b. ..
4. Generelt
 - a. ..
 - b. Ansvar for å fremforhandle **utbyggingsavtale** skal ligge hos rådmann
 - c. Den enkelte avtale skal behandles i kommunestyret, dersom den har økonomiske konsekvenser for kommunen. Hvis ikke, ligger myndighet hos rådmann

Partnerskapsdestinasjonen Geilo, k-sak 53/2008

C. Konkrete avtaler mellom ulike aktører om ulike tiltak og fellesskapsløsninger

I denne første fasen har arbeidet hatt fokus på partnerskap

- ..
- Mellom utbyggere og GOLAS (om bidrag til finansiering av utbygging av sti og løypenett)
- ..
- Om forutsigbarhet i planlegging og saksbehandling i kommunen (Herunder saksbehandlingstid og forutsigbarhet fremdrift i behandlingen)
- Om kommunedelplan for Geilo (bl.a. om å tilrettelegge for bruk av **utbyggingsavtaler** på samme måte som i sentrum også i andre større utviklingsområder i kommunedelplanområdet)

Kommuneplanens samfunnsdel, 2018 – 2030

[kommuneplanens-samfunnsdel-2018-2030.pdf \(hol.kommune.no\)](http://hol.kommune.no/kommuneplanens-samfunnsdel-2018-2030.pdf)

Teknisk infrastruktur

Strategier for å nå målet:

Hol kommune skal:

- som planmyndighet ivareta tilfredsstillende infrastrukturbehov i arealplaner, og gjennomføring av tiltak i nødvendig rekkefølge bl.a. gjennom rekkefølgekrav. Det skal også sikres forholdsmessig og rettferdig kostnadsfordeling knyttet til felles infrastruktur, gjennom **utbyggingsavtaler**

Kommunedelplan for Geilo, 24.06.2010

[Kommunedelplan for Bulandet - V erlandet \(gisline.no\)](http://gisline.no/Kommunedelplan%20for%20Bulandet%20-%20V erlandet)

Kap 8 Plangjennomf ring og partnerskap

Utbyggingspolitikken og partnerskapet består av følgjande element:

1. **Utbyggingsavtaler**
2. Avtalebaserte ordningar (utbyggeravtaler)
3. Frivillige ordningar

Bruk av **utbyggingsavtale** for gjennomføring av formelle arealplanar er ein del av utbyggingspolitikken til kommunen og partnerskapet, medan dei avtalebaserte ordningane (utbyggeravtaler) og frivillige ordningane er ein del av partnerskapsmodellen for Geilo 2020. Dei avtalebaserte ordningane og frivillige ordningane er ikkje ein del av utbyggingspolitikken til kommunen sjølv om dei kan vere med   løyse ein del utfordringar som kunne vore l yst gjennom utbyggingsavtale. Slik sett er samspelet mellom dei ulike ordningane viktige for   sikre ei ynskt utvikling av både lokalsamfunnet og reisemålet – Geilo.

Handlingsplan for stier og løype, Hol kommune 2017 - 2021

Finansiering

Hol kommune benytter seg av en sammensatt modell for fellesgodefinansiering.

Type avtale	Parter	Disposisjon	Kommentar
Utbyggeravtaler	Utbyggere og kjøpere	Todelt: Utbyggere → Infrastruktur Kjøpere → Drift	løypeområder. Avtale om bidrag basert på 1% av omsetningsverdien på eiendom. Klausul om årlig differensiert løypebidrag fra kjøper.
Utbyggingsavtaler etter plan- og bygningsloven	Utbyggere	Kun til infrastruktur (omlegging, bruer/klopper, kryssing etc.)	Det kan gjennom bestemmelser kreves at utbyggere i et område besørger helt eller delvis etablering av nødvendig infrastruktur. Avtalene regulerer den enkelte utbygger sitt forholdsmessige anleggsbidrag.

Utbyggingsavtaler

Gjennom reguleringsplanarbeidet kan det inngås **utbyggingsavtale** om finansiering av nødvendig infrastruktur i utbyggingsområdet som er en direkte følge av utbyggingen. Avtalene er hjemlet i plan- og bygningsloven kap. 17, og fastsatt i bestemmelsene i kommuneplanens arealdel 2014 - 2020 for Hol kommune. En **utbyggingsavtale** kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelse om i arealdelen i kommuneplanen eller i reguleringsplaner. **Utbyggingsavtaler** er aktuelt der det stilles krav til gjennomføring av tiltak som direkte - eller indirekte utløses av den enkelte utbygging. Grad av økonomisk ytelse avtales gjennom dette. I områder der utbygginger utløser et behov for endring i infrastrukturen for stier og løyper bør dette finansieres igjennom **utbyggingsavtaler**.

Retningslinjer for kommunens arbeid

- Handlingsplanen for stier og løyper skal legges til grunn for all detaljplanlegging
- ..
- Kryssing med skibru/kulvert bør gjennomføres gjennom **utbyggingsavtaler** der løyper krysser trafikkerte veger. Kommunen skal gjennom kommuneplan, kommunedelplaner og reguleringsplaner følge rutiner for inngåelse av **utbyggeravtaler**
- Det skal innarbeides **utbyggingsavtaler** i områder hvor dette er aktuelt.
- ..

Status rekkefølgebestemmelser pr januar 2024

SkiGeilo Utvikling AS har siden vedtak av områdeplanen i september 2021 jobbet kontinuerlig med gjennomføring av rekkefølgekravene. Under viser vi en oversikt over status på de ulike rekkefølgekravene.

Vedtatte rekkefølgebestemmelser:

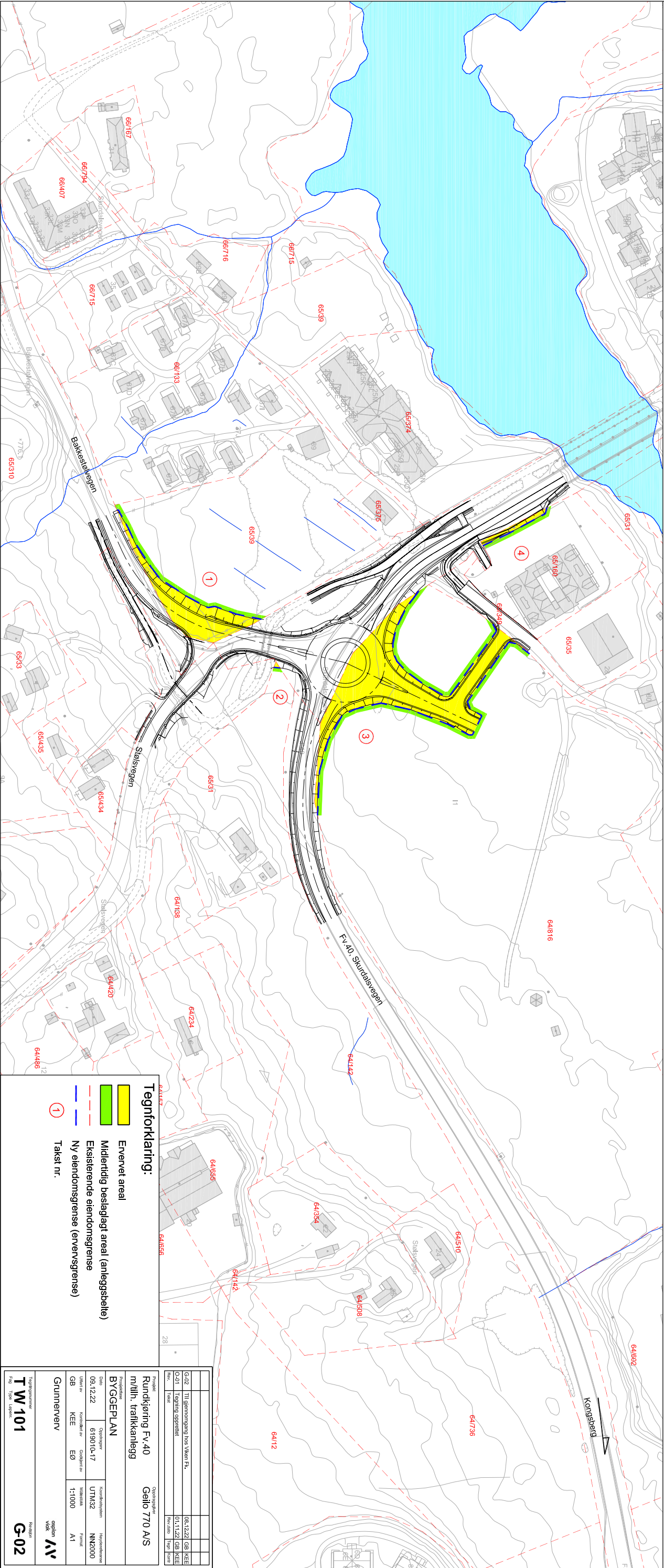
Områdereguleringsplan for Vestlia Reiselivsområde (k-sak 61/2021)

7.1 Før fradeling av tomter	
Tiltakene gjelder området Økle:	Status januar 2024
a) Før det gis tillatelse til fradeling av tomter i felt a-BFF1 og a-BFF2 skal bekk #36 (bekk 4) legges om som vist på plankart. b) Før det gis tillatelse til fradeling av tomter som er omfattet av hensynssone for ras- og skredfare H310 skal nødvendig utredning og vurdering av skredfare være gjennomført.	Rekkefølgekravene er gjennomført.
7.2 Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse for nye enheter innenfor planområdet	
Tiltakene gjelder rundkjøring	Status januar 2024
a) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter innenfor planområdet skal gjennomføringsavtale med Viken fylkeskommune, knyttet til etablering av rundkjøring på fv. 40 være signert og godkjent. b) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter innenfor planområdet skal rundkjøring på Fv. 40, samt utbedring av kryss Bakkestølvegen/Stølsvegen, inkludert tilhørende gang og sykkelvei og busslommer ved fv. 40 være ferdig opparbeidet. Tekniske tegninger (plan og profil) må være godkjent av Viken fylkeskommune. Detalj- og byggeplan utarbeidet i samsvar med Statens vegvesens håndbøker og gjeldende regelverk skal godkjennes av Hol kommune. Sammen med byggesøknad skal det leveres dokumentasjon for å ivareta støyforhold for berørt bebyggelse i tråd med retningslinje T1442 og støyrapport utarbeidet av Asplan Viak, datert 22.12.2020. c) Ny tilkomstvei til Solli d-f SV5 skal være ferdig opparbeidet før eksisterende avkjøring stenges. d) Før det gis igangsettingstillatelse for rundkjøring skal kvaliteten på dagens jord vurderes. Dersom matjorda har god kvalitet, skal jordlaget tas vare på og brukes til nydyrking eller jordforbedring på eksisterende jordbruksareal. e) Før det gis brukstillatelse/ferdigattest for rundkjøring skal tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyverdier være ferdigstilt.	Vi venter på endelig utkast på gjennomføringsavtale med Buskerud fylkeskommune. Rundkjøringen er prosjektert av Asplan Viak AS og det prosjekterte materialet er godkjent av Viken Fylkeskommune. For å komme videre med grunnervervprosessen, bør det reguleres inn ca. 300 m2 areal på eiendom 65/39. Vegskråning for ny veilinje til Bakkestølveien er pr d.d. ikke regulert. Grunneier motsetter seg kjøp av areal til vegareal. Grunneier på 65/39 er imot regulert løsning
Tiltakene gjelder kryssing Bakkestølvegen	
Status januar 2024	
f) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal skibru over Bakkestølvegen knyttet til c-BST (bestemmelsesområde #32) være ferdig opparbeidet. g) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis nye enheter skal omlegging av løype c- BST2 være ferdig opparbeidet som vist på plankart.	Det er utført et skisseprosjekt med tilhørende kostnads-overslag

Tiltakene gjelder ny hovedvann og -avløpsanlegg på Geilo	Status januar 2024
h) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal ny hovedledning fra Geilo nye vannverk til nytt eller utvidet høydebasseng i Vestlia for forbruksvann og slokkevann være bygd og satt i drift. i) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal ny hovedledning på sørsiden av Usteåne med nødvendige pumpestasjoner og fordrøyningsbasseng for avløpsvannet fra planområdet til Geilo renseanlegg være bygd og satt i drift. j) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal nytt supplerende vannverk med brønner, ledningsnett, pumpestasjoner og høydebasseng være bygd og satt i drift. k) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal ny hovedledning for avløpsvann fra planområdet til pumpestasjon ved brannstasjon være bygd og satt i drift.	Hol kommune har prosjekteringsansvaret. Hol kommune har signalisert at de vil tilby tilhørende utbyggingsavtale for offentlig VA. I området 770, den gamle skytebanen, er det i detaljprosjektering tilrettelagt for nytt høydebasseng og offentlige hovedvannledninger.
Tiltakene gjelder renovasjonsløsning	Status januar 2024
l) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal felles renovasjonsløsning dimensjonert for det behov som utbyggingen utløser være ferdig opparbeidet.	Løses for hvert enkelt tiltak/byggesøknad
Tiltakene gjelder kulvert ved kulturkirka	Status januar 2024
m) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter skal, jf ved Kulturkirken være sikret etablert. n) Før det gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse til utbygging utover 50 % av maksimalt enheter i henhold til planen skal kulvert fv. 40 ved Kulturkirken være ferdig opparbeidet.	Her er det en eksisterende kulvert. Udefinert rekkefølgekrav.
Tiltakene gjelder helårskryssing Ustedalsfjorden	Status januar 2024
o) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse for nye enheter skal helårskryssing av Ustedalsfjorden være ferdig opparbeidet. Helårskryssing skal opparbeides med bredde på minimum 8 meter.	Det er utarbeidet skisseprosjekt for mulige plasseringer og kostnader for kryssing basert på forutsetningene i planen. Påbegynt sondering av løsning med entreprenør.
Tiltakene gjelder Økle	Status januar 2024
p) Før det gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse for nye enheter innenfor felt a-BAA03 skal #37 og #38 (bekk 2) legges om som vist på plankart. q) Før det gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse for tiltak innenfor hensynssone for ras- og skredfare H310 skal det prosjekteres og gjennomføres tiltak som viser at områdene er sikre med tanke på bygg i den sikkerhetsklasse det søkes om.	Dette er områder som henger igjen fra et tidligere planutkast. Området a-BAA3 og H310 eksisterer ikke i planen.

7.3 Før bebyggelse tas i bruk	
Dette gjelder veg, gang og sykkelveg langs Bakkestølvegen	Status januar 2024
a) Før alle nye tiltak for bebyggelse tas i bruk skal kjøreveg o_SKV1 inkludert kulvert og gang- og sykkelveg o_SGS1-7 langs samme strekk være ferdig opparbeidet.	Vegutvidelse og gang- og sykkelveg er utarbeidet fram til og med Vestlia resort
Tiltaket gjelder interne veger med tilhørende anlegg	Status januar 2024
b) Før alle nye tiltak for bebyggelse tas i bruk skal regulert tilkomstvei med tilhørende gangvei, gang- og sykkelvei og fortau, samt nødvendig overvannsløsning være opparbeidet.	For området 770, gamle skytebanen, er veg, vann og avløp bygd ut og vil fullføres i løpet av 2024
Tiltaket gjelder interne vann og avløpsanlegg	Status januar 2024
c) Før alle nye tiltak for bebyggelse tas i bruk skal godkjente vann- og avløpsløsninger være ferdig etablert	For området 770, gamle skytebanen, er vann og avløp bygd ut og vil fullføres i løpet av 2024
Tiltakene gjelder områdene Økle og Uthusslåtta	Status januar 2024
d) Før bebyggelse på a-felt kan tas i bruk skal: ▪ kjøreveg a-f_SV03 være ferdig opparbeidet. ▪ kjøreveg a-f SV03 være ferdig utbedret. ▪ kjøreveg d-f_SKV1, inkludert gang- og sykkelveg d-f_SGS4 være opparbeidet.	Ikke startet utbygging i områdene.
Tiltakene gjelder området Vestlia resort	Status januar 2024
e) Før bebyggelse på d-felt kan tas i bruk skal kjøreveg d-f_SKV1, inkludert gang- og sykkelveg d-f_SGS langs samme strekk være ferdig opparbeidet.	Ikke startet utbygging i området.
Tiltakene gjelder tomter i området Økle, jf pkt 7.2.	Status januar 2024
f) Før bebyggelse på tomt a-T9 kan tas i bruk, og a-T24 dersom det bygges innenfor faresone for skred, skal rassikringstiltak i BAS være ferdig opparbeidet	Rekkefølgekravet er gjennomført
Tiltaket gjelder miljøopprydding av den gamle skytebanen:	Status januar 2024
For enkelttiltak innenfor delfelt c-SPP1, c-G03-04, c-BAA03-7, c-BFF9-12, c-BFR06, c-BST2 og c-f_SV5 som berøres av resultater i jf. Forsvarsbygg rapporter nummer «2015/822» og «2015/803», og gjeldende tillatelse nr. «2018.0181.T» fra Fylkesmannen i Buskerud eller tilsvarende tillatelse av nyere dato skal tiltaksplanen for Geilo skytebane være dokumentert gjennomført for berørte utbyggingsfelt.	Miljøoppryddingen er utført. De forurensede arealene er friskmeldt. Ferdigstilling og sluttrapport er under utarbeidelse.

GRUNNERVERV					
Grunnerversliste			Areal		
Takst nr.	Gnr/Bnr	Adresse	Permanent erverv, ca. m2	Midlertidig erverv, ca m2	
1	65/39	Hjemmelshaver VESLEFIORDEN UTVIKLING AS	NEDRE STORGATE 23, 3015 DRAMMEN	823	201
2	65/31	BUE MIA MARIE	STØLSVEGEN 2, 3580 GEILO	5	8
3	64/816	SKURDALSVEGEN EIENDOM AS	TORPOVEGEN 304, 3579 TORPO	2276	615
4	65/160	TELLEFSEN ELISABETH B.	FOSSÅSEN 12, 5119 Uiset	92	80
		SKURDALSVEGEN 26 GEILO AS	GLADENGVEIEN 3B, 0661 Oslo		
		SAGHAUG EIRIK NOR	KOREN WIBERGS PLASS 2, 5003 BERGEN		
		KIRKENG EIENDOM AS	Postboks 413 Brakerøya, 3002 DRAMMEN		
		KNUDSEN GRO E JOHNSEN	SANDVIKSVEIEN 162, 5035 BERGEN		
		KNUDSEN REIDAR JOHAN	SANDVIKSVEIEN 162, 5035 BERGEN		
		TALSÆTE OLAV	SKURDALSVEGEN 26, 3580 GEILO		
		FLAGE INGEBORG GURI	SKURDALSVEGEN 26, 3580 GEILO		
		SKARET ERIK	SKURDALSVEGEN 26, 3580 GEILO		
		BRUUN CAROLINE ØREN	SKURDALSVEGEN 26, 3580 GEILO		
		BJØRNSTAD ROBIN NORDENGEN	SKURDALSVEGEN 26, 3580 GEILO		
		NYMOEN UNNI	SKURDALSVEGEN 26, 3580 GEILO		
		SAKARIASSEN MAGNE	SKURDALSVEGEN 26, 3580 GEILO		
		FJØRTOFT SIDSEL	SKURDALSVEGEN 26, 3580 GEILO		
		FLAGE BRITH TORIL	SKURDALSVEGEN 26, 3580 GEILO		
		MORSET ASTRID JOHNSEN	SKURDALSVEGEN 26, 3580 GEILO		
		BERNHARDSEN BEATE	SKURDALSVEGEN 26, 3580 GEILO		
		WENSAAS BJØRG MARIE J	SKURDALSVEGEN 26, 3580 GEILO		



Reguleringsplan & Utbyggingsavtale

- En reguleringsplan styrer hva områdene innen et planområde kan brukes til. Den styrer ikke eierskap eller hvem som skal finansiere tiltakene.
- En utbyggingsavtale er en avtale mellom kommunen og grunneier/utbygger om utbygging, og gjelder gjennomføring av en kommunal arealplan, jf. plan- og bygningslovens §17. Avtalen styrer hvem som gjør hva, og hvem som skal betale hva.
- Utbyggingsavtaler er et fleksibelt virkemiddel for å sikre sammenheng mellom plan og virkelighet, sikre finansiering av felles offentlig infrastruktur og skape kvalitet og forutsigbarhet i utbyggingen.
- En områdemodell kan legge grunnlaget for utbyggingsavtaler, og sikre gjennomføring av felles offentlig infrastruktur. Områdemodeller kalles også for spleiselag. Området innen en slik modell har typisk flere grunneiere/utbyggere med overlappende behov for infrastruktur.
- Utbyggingsavtale og områdemodeller kan gi mange vinn-vinn situasjoner for kommunen, lokalsamfunnet og utbyggere. For eksempel kan det finansieres tiltak for hele lokalsamfunnet, som ikke en enkelt utbygger kan pålegges alene. Et annet eksempel er at en kan unngå moms på tiltak som blir en del av det kommunale avgiftsgrunnlaget.