

# Sør-Fron kommune

Politisk organ	Møtedato	Saksnr.
Formannskap	20.03.2017	038/17
Kommunestyre		

Saksansvar:	Arkivkode:	JournalpostID:
Hølmen, Grete	L89	17/1591

## Prinsippsak - Utbyggingsavtaler - Fordeling av kostnader og innbetaling til fond for ulike utbyggingsfelt på Gålå

Vedlegg:
Kartutsnitt som viser inndelingen av fond Gålå

### Bakgrunn:

9. februar 2016 vedtok kommunestyret i K-sak 2/16 at administrasjonen skulle starte arbeid med å få på plass grunnlag for innbetaling til et felles infrastrukturfond på Gålå. Infrastrukturtiltak i denne sammenheng må i hovedsak forstås som opparbeiding av trafikksikre gang (og sykkel)vegløsninger. Dette er tenkt løst gjennom utbyggingsavtaler knyttet til framtidige reguleringsplaner og eventuelle reguleringsendringer på Gålå.

Bakgrunnen for et slikt infrastrukturfond baserer seg på erfaringen med å kreve bygging av eksempelvis gangveger innenfor planområdet ikke har fungert. Utbygger tar ikke risikoen med å finansiere dyre gangveger, der det kanskje ikke er behov for «vegvesen-standard» på gangvegene. Utbyggingen har blitt hjemlet med rekkefølgekrav i reguleringsplaner og fulgt opp i utbyggingsavtaler. Dersom utbygger ikke bygger gangvegen, får utbygger ikke utviklet området sitt.

Dette har kommunen erfart hindrer utviklingen i viktige og sentrale områder på Gålå. Det er spesielt på Gålå at dette er en utfordring. Kommunen mener også at det er viktig at enkelte trafikksikkerhetstiltak på Gålå prioriteres, og et samlet gangvegnett ut over nye byggeområder på Gålå er ønskelig. Selv om utbygger skulle bygge "sin" del av gangveg innenfor planområdet, oppnår en ikke helhetlig gangvegnett fordi det er uregulerte områder mellom reguleringsplaner eller at tidligere reguleringsplaner som ligger inntil et nytt planområde ikke har innregulert areal til gangveg,

Hva er Gålå? Se vedlegg.

### Vurdering:

Fra midten av 1990-tallet og fram til i dag har det blitt innregulert gang- og sykkelveger i de fleste reguleringsplaner langs større ferdsselsårer som Gålåvegen (fv. 401) og Børkdalsvegen. Det er ikke sammenhengende gang- og sykkelveger, så selv om tanken er god, vil ikke en slik utbygging føre til noe sammenhengende gangvegnett på Gålå.

Det er her "Gålåfondet" kommer inn, eller *fondene*. For å kunne utvikle Gålå og

ivareta trafikksikkerheten for gående (og syklende), vil en nå utforme en betalingsløsning pr ny tomt i reguleringsplaner for å finansiere bygging trygge gangveger på Gålå.

I første omgang er fondene tenkt brukt til å knytte sammen eksisterende sti- og vegnett, slik at det blir sammenhengende gangveger på Gålå. Gamle Gålåveg er i dag brukt som turveg både sommer og vinterstid, og er et naturlig utgangspunkt for å koble sammen resten av området. For å koble sammen Gålå til et gangvegsystem er det i hovedsak behov for 5 lenker.

- 1 Fra oppkjøringen til de vestre hyttene tilhørende sameiet Gålå Grend fra fv. 401 til Gålå Handel, ca. 130 meter
- 2 Langs fv. 401 fra Gålå Handel til Gålåseter, ca. 370 meter
- 3 Langs fv. 401 oppkjøringen til Gålålia og ca. 310 meter sørover, kobles inn på eksisterende traktorveg/sti på vestsiden av Gålåvegen
- 4 Langs Børkdalsvegen forbi amfiområdet Borgen, ca. 500 meter
- 5 Langs fv. 401 fra nordre ende av Gamle Gålå veg til Livoll/ Gålåflatin, ca. 1700 meter

En 6. gangveg er vurdert, men ikke tatt inn i regnskapet i denne omgang. Dette gjelder strekningen fra krysset fv. 401/ Heggslåvegen til innkjøringa til Tiurlia, ca. 500 meter. Ved detaljregulering av gangvegene på Gålå vil denne lenken trolig bli med, for å legge til rette for bygging av den en gang i framtiden.

Kommunalteknisk avdeling har estimert en kostnad på gangveg ut i fra erfaringstall:

- Vegkropp (kun grus): Kr. 1500,- pr. løpemeter (3 meters bredde)
- Asfaltering: Kr. 450,- pr løpemeter (3 meters bredde)

En asfaltert gangveg vil da koste kr 1950 pr løpemeter i 3 meters bredde og danner grunnlaget for beregning av kostnader per tomt. I denne summen er det ikke noen form for sikkerhetsmargin.

Det er allerede 700 regulerte tomter på Gålå. Ca. 60 % av dette er bebygd. Det er vanskelig å se for seg av de resterende 40 % kan innlemmes i utbyggingsavtaler, med mindre områdene blir omregulert. For de områdene som allerede er regulerte, men der en ønsker endring av reguleringsplanen, kan disse fanges med en utbyggingsavtale som sikrer innbetaling til fondet, på lik linje med regulering av de nye områdene som arealdelen for 2014-2025 legger opp til.

Kommuneplanens arealdel 2014-2025 legger opp til utvikling av ca. 550 nye hytter fordelt på 17 områder på Gålå, dersom en ser for seg en noe høyere utnyttning av arealene enn tidligere. Baseres utbyggingen på den tradisjonelle 3 daa pr. tomt (inkluderer vegareal og grønnstruktur innenfor planen) kan det legges til rette for ca. 370 nye hytter i tråd med arealdelen.

Ser en på utviklingen på Gålå siste 17 år (2000-2016) har de blitt bygd/gitt tillatelse til 345 hytter i perioden, ca. 20 hytter i året. Det har vært stor svingning i antall hytter pr år med 33 hytter i året i toppårene 2006-2007. De siste 4 årene har det derimot vært betraktelig lavere utvikling, med 9 hytter både i 2013 og 2014, 7 hytter i 2015 og 17 i 2016. Ut i fra veksten i 2016 er det grunn til å tro at framtiden ser lysere ut for Gålå

og at en ny kommuneplan som legger til rette for regulering av nye attraktive byggeområder vil føre til en økt aktivitet i hyttebyggingen på Gålå.

Ut i fra geografisk plassering av de nye utbyggingsområdene på Gålå er det naturlig å dele inn områdene slik at de som ligger i naturlig tilknytning til en manglende gangveglenke er med å bidrar på denne.

Hvor langt går folk, hvor går de og hvor skal de blir sentrale spørsmål i denne sammenheng. Dersom en drar en parallell til tettstedsutvikling og hvor "langt" et sentrum bør være, er det flere kilder som opererer med en maks lengde på 500 meter i diameter på et velfungerende sentrum basert på gående. Det er kanskje å gå noe langt dersom "sentrum" på Gålå skal defineres ut i fra et teoretisk optimalt sentrum. Men om en legger prinsippet i grunn, innser en fort at folk går ikke stort lenger en 500-600 meter for eksempel for å handle på Gålå Handel. De som bor lenger unna vil naturlig transportere seg til butikken med bil.

Gangveglenkene som er tenkt etablert på Gålå vil derfor i hovedsak være ganglenker for turgåere, bortsett fra gangvegene som etableres ved Gålå Handel. Gangvegen skal lede turgåere trygt forbi ferdselsårer som Gålåvegen og Børkdalsvegen i hovedsak. Ved større arrangement og i ferier og høytider er det naturlig en økt trafikk på Gålå langs hovedårene. For eksempel under Peer Gynt-stevnet er det mye aktivitet nede ved Borgen-området.

Strekker en seg ut over 1 kilometer fra gangveglenkene kan en se for seg hvilke utbyggingsfelt som potensielt kommer til å benytte seg av gangvegen. Se vedlegg. En ser også ut i fra vedlegget at ikke alle felt berøres av kilometersonen, dette gjelder BFR 20, BFR 21 og BFR 30, markert med X. På en annen side ser en også at i den store sammenhengen snakker vi om to områder på Gålå. Det ene og største området er Gålå «sentrum» med Gålå Handel, hotellene og Borgenområdet. Det andre området er Gålåflatin og Tiurlia.

For å lande på et minst mulig komplisert system, er det ønskelig å dele områdene på Gålå i to innbetalingsfond.

Fond nr. 1	For områdene i og rundt Gålå «sentrum». Gjelder bygging av gangveg nr. 1, 2, 3 og 4 Dekkes av 10 nye utbyggingsfelt: BFR 22 og 23, BKB 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9.
Fond nr. 2	For området Gålåflatin og Tiurlia. Gjelder bygging av gangveg nr. 5 (og 6) Dekkes av 4 nye utbyggingsfelt BFR 13, 14 og BFT 5 og 6

Forslag fra administrasjonen på dekning av gangvegene:

Daa. pr tomt	<b>3</b>	vegkropp	<b>1500</b>	kr/løpemeter (3 m bredde)
		asfalt	<b>450</b>	kr/løpemeter (3 m bredde)
Gangvegene:	Lengde	Område	Kr u/ asfalt	Kr m/asfalt
1	<b>130</b> m	Gålå handel	kr	kr

2	370	m	Til Røde- korshytta	195 000 kr	253 500 kr	
3	310	m	Gålålia	555 000 kr	721 500 kr	
4	500	m	Borgen	680 063 kr	884 081 kr	
5	1700	m	Gålåflatin	750 000 kr	975 000 kr	3
				2 550 000	315 000	
6	500	m	Tiurlia	kr	kr	
				750 000	975 000	

Utbyggingsfelt	Daa.	Tomter	Gangveg nr.	Sum pr tomt u/ asfalt	Sum pr tomt m/ asfalt
B 25	18	6	1, 2, 3, 4	kr 9 317	kr 12 111
BFR 22	240	80	1, 2, 3, 4	kr 9 317	kr 12 111
BFR 23	75	25	1, 2, 3, 4	kr 9 317	kr 12 111
BKB 3	20	7	1, 2, 3, 4	kr 9 317	kr 12 111
BKB 4	100	33	1, 2, 3, 4	kr 9 317	kr 12 111
BKB 5	4	1	1, 2, 3, 4	kr 9 317	kr 12 111
BKB 6	10	3	1, 2, 3, 4	kr 9 317	kr 12 111
BKB 7	31	10	1, 2, 3, 4	kr 9 317	kr 12 111
BKB 8	67	22	1, 2, 3, 4	kr 9 317	kr 12 111
BKB 9 **	137	46	1, 2, 3, 4	kr 9 317	kr 12 111
BFR 13 *	47	54	5	kr 19 870	kr 25 831
BFR 14 *	60	25	5	kr 19 870	kr 25 831
BFT 5 *	200	22	5	kr 19 870	kr 25 831
BFT 6 *	100	27	5	kr 19 870	kr 25 831
BFR 20 ***	0				
BFR 21 ***	0				
BFR 30 ***	0				
<b>TOTALT</b>	<b>1109</b>	<b>362</b>			

\* Felt BFR 13, BFR 14, BFT 5 og BFT 6 dekker også noen gamle hytter, arealet som framkommer over er reel ny byggegrunn, de gamle hyttetomtene er altså trekt ut av arealregnskapet. Dersom gangveg nr 6 skal prioriteres påløper en

*ekstrakostnad for disse feltene pålydende kr. 7597.-*

*\*\* BKB 9 er allerede regulert med 51 tomter som tilsier en utnyttelse på ca 1,5 daa pr tomt.*

*\*\*\* BFR 20, 21 og 30 ligger mer enn 1 kilometer fra alle gangvegene, og faller derfor ut av regnskapet*

For å legge inn en sikkerhetsmargin justeres bidragene opp med kr. 500,- pr tomt og rundes av til nærmeste hundrelapp.

- For BFR 22 og 23, BKB 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9 vil kostnaden pr tomt bli kr. 12 600,-
- For BFR 13, 14 og BFT 5 og 6 blir kostnaden pr. tomt kr. 26 300,-. Kostnaden ved bygging av gangveg nr. 6 er ikke medregnet i denne summen.

I tillegg vil denne prisen reguleres med endringen i konsumprisindeks hver 5. år, med utgangspunkt i konsumprisindeksen 01.01.2017.

Endring i antall tomter innenfor et utbyggingsfelt, fortrinnsvis færre tomter enn estimert i dette anslaget, kan føre til økt risiko for kommunen ved at kostnadene ikke blir dekket.

### **Forslag:**

Administrasjonen ber om at nedenstående forslag blir vedtatt av formannskapet som innstilling og av kommunestyret som vedtak:

Hundorp, 15. mars 2017

Konrad Trettengen  
overingeniør

Grete Hølmen  
arealplanlegger

Kommunestyret slutter seg til vurderingene over og vedtar følgende prinsipp

- 1 Innbetaling til fond nr. 1 pr tomt i utbyggingsområde BFR 22, BFR 23, BKB 3, BKB 4, BKB 5, BKB 6, BKB 7, BKB 8 og BKB 9 blir kr. 12 600,-
- 2 Innbetaling til fond nr. 2 pr tomt i utbyggingsområde BFR 13, BFR 14, BFT 5 og BFT 6 blir kostnaden pr. tomt kr. 26 300,-. Kostnadene ved bygging av gangveg nr. 6 er ikke medregnet.
- 3 Prisene reguleres med endringen i konsumprisindeks hvert 5. år, med utgangspunkt i konsumprisindeksen 01.01.2017.

## **Formannskap 20.03.2017:**

### **Politisk behandling:**

**FSK- 038/17:**

**Innstilling: (7 - 0)**

Kommunestyret slutter seg til vurderingene over og vedtar følgende prinsipp

- 1 Innbetaling til fond nr. 1 pr tomt i utbyggingsområde BFR 22, BFR 23, BKB 3, BKB 4, BKB 5, BKB 6, BKB 7, BKB 8 og BKB 9 blir kr. 12 600,-
- 2 Innbetaling til fond nr. 2 pr tomt i utbyggingsområde BFR 13, BFR 14, BFT 5 og BFT 6 blir kostnaden pr. tomt kr. 26 300,-. Kostnadene ved bygging av gangveg nr. 6 er ikke medregnet.
- 3 Prisene reguleres med endringen i konsumprisindeks hvert 5. år, med utgangspunkt i konsumprisindeksen 01.01.2017.