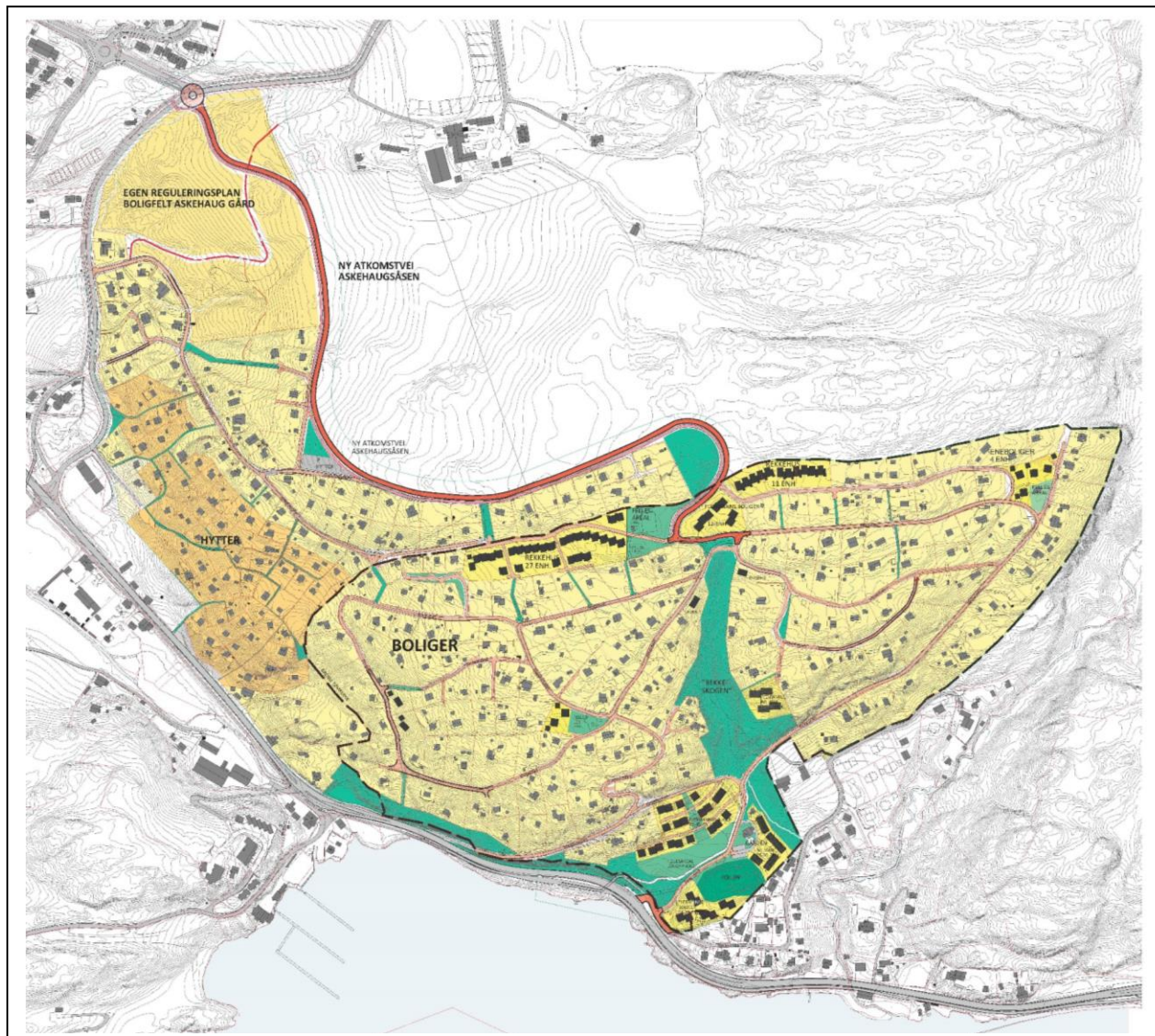


# OMRÅDEPLAN TØMRERNES FERIEHJEM OG ASKEHAUGÅSEN

## SAKSINNLEGG: GJENNOMFØRING OG FINANSIERINGSMODELL



TRESS Eiendom/  
**KVERNAAS**  
ARKITEKTER AS

for  
**Stiftelsen Byggfag**

des. 2017

## INNHold

- 1. Bakgrunn**
  - 1.1 Historikk
  - 1.2 Politiske vedtak
  - 1.3 Hvorfor nødvendig med finansiell avklaring
  
- 2. Organisering av planarbeidet**
  - 2.1 Områdeplan som type
  - 2.2 Forslagsstillers rolle og ansvar
  - 2.3 Kommunens rolle og ansvar
  - 2.4 Finansiering av planarbeidet
  - 2.5 Avtale mellom kommunen og forslagsstiller
  
- 3. Finansiering- gjennomføring**
  - 3.1 Hva skal finansieres
  - 3.2 Finansieringsmuligheter
  - 3.3 Utvikling av infrastruktur- merverdiavgiftsrettslige spørsmål
  - 3.4 Juridisk grunnlag
  - 3.5 Delingsmodeller
  - 3.6 Konsekvenser -generelt
  - 3.7 Konsekvenser av at kommunen bidrar med kostnader til planarbeidet
  - 3.8 Konsekvenser dersom kommunen bidrar med kostnader til gjennomføring og infrastruktur.
  - 3.9 Konsekvenser privatfinansiert gjennomføring-  
Regnemodell for 175 nye boliger på Tømrrernes feriehem
  - 3.10 Bruksendring fra hytter til boliger- kostnader

## 1. BAKGRUNN

### 1.1 Historikk

Askehaugåsen og Tømrrernes Feriehem har vært et populært hytteområde ved Nesset innerst i Bunnefjorden. Den sentrale beliggenheten har ført til utvidet bruk av hyttene til beboelse.

Ås kommune ønsker å utvikle området som boligområde.

I kommuneplanen 2011-2023 ble Askehaugåsen hytteområde avsatt til bolig og fritidsområde med en hensynssone over området og Tømrrernes feriehem med krav om felles planlegging. Hensynssonen ble videreført i kommuneplanen for 2015.

Stiftelsen Byggfag som er eier av Tømrrernes Feriehem har besluttet å avvikle sin aktivitet knyttet til ferietilbud for fagbevegelsen. Dette fordi behovet ikke lenger er tilstede og fordi hyttene i området etter hvert ikke lenger har tilknytning til fagforeningen. Stiftelsen eier gården Bæk og det som er igjen av det opprinnelige bruket. Ansvar som grunneier blir vanskelig å håndtere etter hvert som hyttene utvider sin bruk. Stiftelsen har derfor påtatt seg rollen å regulere området for å få til en bedre og kontrollert utvikling.

## 1.2 Politiske vedtak

Hovedutvalg for Teknikk og Miljø i Ås vedtok planprogrammet for områdereguleringen den 30.mars. 2017. Planprogrammet setter rammene for de utredninger og undersøkelser som skal gjennomføres i et planforslag for området. Planprogrammet inneholder også mulighetsanalyser for ny bebyggelse og skisser til fremtidig infrastruktur.

## 1.3 Hvorfor nødvendig med finansiell avklaring

Et grunnleggende premiss for at området kan transformeres til boligområde er en tilfredsstillende infrastruktur før endring kan skje. Forarbeidet viser at det er behov for omfattende investeringer så som:

- Ny atkomstvei ovenfra som knyttes til Askehaugveien med ny rundkjøring
- Ny gang og sykkelvei til Askehaugveien
- Utbedring/ utbygging av internt veinett
- Ny hovedvannledning/ tilførsel inn i området ovenfra
- Utbedring/ utbygging av internt sprednett for vann
- Det er sannsynlig med endringer av strømtilførsel og sprednett.

Planprogrammet redegjør for to finansieringsalternativer:

- a) Privat finansiering
- b) Offentlig finansiering

En kombinasjon av de to kan også være mulig

Så langt er det ikke gitt signaler om offentlige bidrag.

Den mest realistiske modellen er at prosjektet må være selvfinansierende. Dette har konsekvenser for grunneierne i området og nødvendig utbyggingsvolum. Det er derfor meget viktig å avklare premisser for finansiering tidlig i planarbeidet for å sikre at planen er mulig å gjennomføre.

## 2. ORGANISERING AV PLANARBEIDET

### 2.1 Områdeplan som type, organisering av planarbeidet

Plan og bygningslovens §12. 2 omhandler områderegulering. I veiledningen heter det:

*«Det er i utgangspunktet en kommunal oppgave å utarbeide områderegulering. Kommunen kan likevel overlate til andre myndigheter og private å utarbeide forslag til områderegulering. I dette ligger at kommunen kan overlate til private å stå for hele eller deler av det planfaglige arbeidet innenfor de rammer kommunen bestemmer, og dekke kostnadene ved dette helt eller delvis. Det er kommunen som har ansvaret for rammer, innhold og framdrift i planprosessen...»*

*...»Hvis kommunene vil overlate til private å utarbeide områderegulering bør dette bygge på en beslutning fra kommunen som kan dokumenteres i ettertid. Det er også naturlig om kommunen gir nærmere rammer og betingelser for arbeidet. Normalt vil dette anses som en sak av viktighet som bør behandles politisk. På hvilket nivå vil være opp til kommunen.*

I dette tilfellet har kommunen overlatt til Stiftelsen Byggfag ved Kvernaas Arkitekter AS å utarbeide planen på vegne av og i samarbeid med Ås kommune.

Stiftelsen har tidligere sendt inn forslag på slik avtale, men har så langt ikke fått en formell avtale med kommunen. Det er utført et betydelig arbeide med betydelige kostnader og det er derfor nå viktig å formalisere planarbeidet i en avtale. Hvilke plikter partene skal ha og organisering av arbeidet avklares og sees i sammenheng med finansieringsplanen og forslag til avtale mellom stiftelsen og kommunen behandles samtidig med denne saken.

## **2.2 Forslagstillers rolle og ansvar**

For utdypende informasjon om Stiftelsen Byggfag – formål og interesser vises til eget informasjonsskriv som er vedlagt dette notatet.

Stiftelsen rolle i denne regulerings-saken er å drive frem planarbeidet og få utarbeidet nødvendige dokumenter for behandling.

Stiftelsen engasjerer derfor konsulenter for å få utarbeidet:

- Plankart, bestemmelser og planbeskrivelse
- Nødvendige illustrasjoner
- konsekvensutredninger i henhold til planprogram
- Prosjekt og prosjekteringsledelse
- Lede folkemøter og medvirkningsmøter
- Ta initiativ til nødvendige avklaringsmøter med myndigheter , Statens Vegvesen, fylkeskommunen
- Ta initiativ til møter med planmyndighet (kommunen)
- Avklare de finansielle og juridiske konsekvenser og foreslå en fornuftig finansieringsplan

## **2.3 Kommunens rolle og ansvar**

Kommunen er planmyndighet og legger saken frem for politikere til behandling. Rådmannen har gjennom sin fagadministrasjon og plansjefen ansvaret for at planforslaget legges frem slik at det er omforent med føringer og vedtak og at det er i henhold til lovverket. Kommunen deltar i jevnlig prosjektmøter og er representert i møter med andre myndigheter.

Det er særs viktig at Kommunens driftsavdelinger- vei og VA deltar aktivt i planarbeidet, slik at premisser for infrastruktur avklares tidlig. Dette har avgjørende innvirkning på finansiering og gjennomføring. Det har for eksempel stor betydning andelen veier som kan reguleres til offentlig vei. Dette betyr ikke at kommunen skal bekoste utbyggingen, men det har betydning for de juridiske forhold rundt refusjon.

Det er vesentlig enklere å søke refusjon av utgifter til vei dersom veien er offentlig. Planprogrammet peker på aktuelle strekninger som bør være offentlige. Det dreier seg bl.a. om to sløyfer inne på Tømrrernes område samt noen andre mindre strekninger. Strekningene har akseptable stigningsforhold og bør ha potensiale til å videreutvikles til tilfredsstillende offentlige veier, selv om de ikke helt ut kan tilfredsstille kommunens standard krav til nye veier.

Kommunen bør av hensyn til en fornuftig gjennomføring og finansiering strekke seg langt for å få til fornuftige og realistiske løsninger i dette området med meget utfordrende topografi.

## 2.4 Finansiering av planarbeidet

Stiftelsen har frem til nå finansiert alle forberedelser og igangsetting av planarbeidet. Det er et komplisert arbeide med mange aktører og stort utredningsbehov med betydelige kostnader. Kostnadene forskutteres og må dekkes inn senere.

I mange tilfeller finansierer kommunen selv sine områdeplaner enten ved at de utfører dem selv eller at de engasjerer rådgivere til arbeidet og at disse har kommunen som oppdragsgiver.

Områdeplanen Askehaugåsen og Tømrernes Feriehjem har som målsetting å utvikle et fint boligområde i Ås. Samtidig er det en viktig målsetting å få «ordnet» og «ryddet» opp i området slik at man får på plass tilfredsstillende løsninger for infrastruktur. Dette er en offentlig oppgave og det er ikke urimelig at kommunen bidrar til dette.

## 2.5 Avtale mellom kommunen og forslagstiller

Det er utarbeidet forslag til avtale mellom Ås kommune og Stiftelsen Byggfag. Avtalen beskriver roller og plikter og hvordan kostnadene til planarbeidet skal dekkes. Forslaget innebærer at kommunen forplikter seg til å dekke 50% av kostnadene for utarbeiding av områdeplanen.

## 3. FINANSIERING- GJENNOMFØRING

Ved utbygging og utvikling av området må nødvendige kostnader til infrastruktur dekkes inn. Det er viktig å estimere kostnadene og finne en fordelingsnøkkel for dekningsbidrag.

### 3.1 Hva skal finansieres

De oppgitte kostnader er beregnet utifra varierende grunnlagsmateriale og må derfor betraktes som estimerer.

- |   |                  |
|---|------------------|
| • Plankostnader områdeplan  | 8 mill kr        |
| • Plankostnader detaljreguleringer  | 4 mill kr        |
| • Tomte-ervert  | 4 mill kr        |
| • Ny offentlig innfartsvei Askehaugåsen inkl. rundkjøring, fortau, ny off. vannledn. og strømtilførsel. | 40 mill kr       |
| • Nedre veitilførsel Nassetvn   | 4 mill kr        |
| • Utbedring interne veger til aksept.standard   | 10 mill kr       |
| • Nye og nødvendige oppgraderinger VA internt i området   | 5 mill kr        |
| • Omlegging strømforsyning i området  | 5 mill kr        |
| • <u>Uforutsette kostnader</u>  | <u>5 mill kr</u> |

Sum kostnader Stipulert 85 mill kr ex mva



### 3.2 Finansieringsmuligheter

Som nevnt innledningsvis foreligger det to hovedmuligheter for finansiering: Offentlig eller privat eller en kombinasjon av disse.

Så langt er det ikke fremmet forslag om bidrag fra det offentlige.

I foreslått avtale mellom Stiftelsen og kommunen er det lagt inn noe bidrag fra det offentlige til planarbeidet. For øvrig forutsettes at prosjektet blir selvfinansierende.

For hytteeiere som ønsker å bruke endre sin eiendom, tenkes det innbetalt et beløp som forutsetning for at det gis tillatelse. Beløpet er beregnet som andel av refusjon for nødvendig utgifter til infrastruktur. Dette vil sannsynligvis ta tid å få refundert. Dekning av øvrige kostnader må skje ved inntekter av boligsalg på de eiendommer som Stiftelsen disponerer. Det ligger også en usikkerhet i hvor mange som faktisk vil gjennomføre bruksendring.

Ved bruksendring vil de enkelte hyttetomter få en verdistigning som vil være mange ganger beløpet som kreves refundert. Det vil dessuten forholde seg slik at dersom prosjektet ikke blir realisert, er sannsynligheten for en forringing av området øker og at det i fremtiden ikke vil være en ideell motor i prosjektet som Stiftelsen i dag representerer. Da vil veien for å få ryddet opp i området bli lang og uforutsigbar. Vi antar da at SVV som varslet vil vinterstengte utkjøring fra området. Stiftelsen trenger et godt prosjekt med best mulig forutsigbarhet slik at prosjektet kan realiseres.

### 3.3 Utvikling av infrastruktur- merverdiavgiftsrettslige spørsmål

Når kommuner og fylkeskommuner opparbeider infrastruktur som f.eks. veier, vann og avløp kan de enten ha rett til fradrag for inngående merverdiavgift dersom infrastrukturen er til bruk i kommunens avgiftspliktige virksomhet, eller rett til å få refundert inngående merverdiavgift på sine anskaffelser gjennom kompensasjonsordningen for merverdiavgift. Merverdiavgiften som kommunen da betaler til entreprenør blir ikke en endelig kostnad for kommunen.

For private utbyggere er det annerledes når det utvikles infrastruktur for etterfølgende bruk av de private boligtomter. Utgangspunktet for private er at de ikke har fradragsrett eller kompensasjonsordning på lik linje med kommunen. Imidlertid finnes det i dag to modeller som kan avhjelpe manglende fradragsrett hos privat aktører. Dette er den såkalte **anleggsbidragsmodellen** (kommunen er formell og reell byggherre og mottar kontantbidrag fra utbygger) og **justeringsmodellen** (utbygger står for anskaffelsen og overfører eierskapet til anlegget til kommunen når anlegget er ferdig). Det er stor usikkerhet i om justeringsmodellen i dag etter gjeldende rett gir ønsket resultat, herunder fordi det kan stilles spørsmål ved om infrastrukturen som etableres er en tilstrekkelig del av utbygger sin balanse. Overføring av en usikker posisjon til kommunen gjennom en utbyggingsavtale gir igjen en usikker posisjon for kommunen.

For å skape best forutsigbarhet bør utbyggingsavtalen for infrastruktur utformes slik at kommunen bestiller opparbeidelsen av felles infrastruktur og fordeler den kostnaden det gir gjennom å kreve inn anleggsbidrag fra utbygger og kommunale

avgifter for de tomter som involveres. En slik avtale må utarbeides og legges inn i områdereguleringen i samråd mellom kommunen og Stiftelsen.

### 3.4 Juridisk grunnlag.

*Uttalelse fra advokat Henrik Tore Dahl:*

Plan og bygningslovens kapittel 18 har detaljerte regler for rett til refusjon for den som iverksetter og gjennomfører utbygning av vei, vann, avløp mv. slik det følger av plan vedtatt for regulert strøk. Det er vilkår både for den refusjonsberettigede og den refusjonspliktige.

I hovedsak er det slik at for regulert strøk kan grunn bare bebygges eller eksisterende bebyggelse utvides vesentlig eller gis en vesentlig endret bruk, eller eiendom opprettes eller endres, dersom den enkelte eiendom oppfyller vedtatt plan sine hovedforutsetninger om fremføring for vei, vann, avløp mv.

Stiftelsen byggfag vil utarbeide kostnadsoversikt for relevante utgifter som kan inngå i et refusjonskrav. Refusjonskravet som vil følge vedtak fra kommunen vil rette seg mot de eiendommer som typisk vil få fordeler av infrastrukturen som opparbeides i dag eller i fremtiden. Det vil søkes inngått avtale med Ås kommune som inkluderer forutsetning om at Ås kommune ivaretar sine oppgaver med hensyn til å gjøre vedtak om plikt til refusjon. Det vil etter de offentlige regler for refusjon kunne være noe ulikt forfallstidspunkt for de refusjonspliktige. De refusjonspliktige eiendommer vil bli tilskrevet og få tilsendt kostnadsoversikt med tilhørende fordeling slik det følger av reglene.

#### Privatrettslige avtaler

Det er undersøkt og det viser seg at flere eiendommer er ervervet med en plikt for eier til å bidra til kostander ved opparbeidelse av vei. Det er tinglyst som hefte på grunnboken og fremkommer typisk ved den tekst som er tinglyst i forbindelse med tinglyst skjøte eller feste kontrakt tilbake i tid. Dette er en forpliktelse som tilligger eiendommen uavhengig av om den flere ganger har byttet eier.

Typiske formuleringer som er funnet har følgende ordlyd:

*«Kjøper er forpliktet til: Delta i opparb. av veier o.l. samt vedlikehold av disse, samt bære sin and. av utgift. til dette. Medlemskap i velforeningen på Bæk. Kjøper oppretth. Bruksrett til vei samt retten til oppretth. av sommervannledning på gnr. 112, bnr. 1. Ved en event. regulering av hele eller deler av gnr. 112, bnr. 1, samt utsilte tomter, skal de rettigheter og plikter som foran nevnt ikke kunne påberopes som hindring for en sådan regulering, men søkes tilpasset reguleringen.»*

*«Festeren forplikter seg til å delta i opparbeidelse av veg o. l. som iverksettes etter vedtak av bortfesteren, og som kommer tomten til gode eller å bære sin andel av utgiftene ved dette.»*

Stiftelsen byggfag vil vurdere dette grunnlaget for fordeling av de utgifter som nå nødvendig vil oppstå i forbindelse med gjennomføring utbygning av veier, vann og avløp mv. Da særlig for de eiendommer som eventuelt etter reglene for refusjonsplikt i Plan og bygningsloven kapittel 18 skulle få rett til utsatt forfall eller ikke få refusjonspliktig areal mv.

De tinglyste heftelser om plikt til å delta i opparbeidelse av veier o.l. ser ikke ut for å skille på hvilken bruk det er på eiendommen. Det er et hefte som kjøper aksepterte ved ervervelse.

### 3.5 Delingsmodeller

Det er i hovedsak 4 kategorier eiendommer som kan bidra til finansiering av infrastrukturtiltak. En viktig faktor i finansieringen er å finne frem til en sannsynlig og realistisk fordeling av kostnadene mellom disse. Utgangspunktet er kost etter nytte.

Pr. i dag er det følgende forslag:

(tilsvarende antall i kommuneplanens boligprogram i parantes)

Askehaugåsen – nytt boligfelt: 50 nye boliger	(50)
Askehaugåsen- hyttefelt, ca. 65 hytter som bruks-endres	(100)
Tømernes hyttefelt, ca.170 hytter som bruks-endres 170	(170)
Tømernes, ca. 175 nye boliger.	(130)
Sum Boliger 460	(450)

Årsaken til at antall boliger på Askehaugåsen hyttefelt beregnes til å bli redusert i forhold til boligprogrammet, er at deler av området ikke har atkomst og har en meget vanskelig topografi. Det vurderes derfor som meget krevende å utvikle dette området til boliger uten omfattende grunnerherv og drastiske endringer.

### 3.6 Konsekvenser- generelt

Det totale boligantallet estimeres til 460 boliger mot boligprogrammets 450. Dette er en beskjeden økning med små konsekvenser.

Som nevnt vil det være en sammenheng mellom finansiering av infrastruktur og utbyggingsvolum. Jo høyere andel nye boliger, desto billigere blir innsatsen for hyttene og enklere å få med ulovlige bebodde hytter inn i spleiselaget. Dersom inngangsbilletten for hytteeierne eller stiftelsen blir for høy, vil prosjektet ikke bli realisert, tomtene til stiftelsen solgt enkeltvis og ulovlighetene bare fortsette. Med forskuttering av infrastruktur og risiko i forbindelse med privat- rettslig innkreving og refusjon samt reelle kostnader og risiko for egen andel av infrastrukturen, vil det kreve et visst antall bo-enheter og volum. Vi har antydnet dette til ca. 175 bo-enheter på Tømernes område.

### 3.7 Konsekvenser av at kommunen bidrar med kostnader til planarbeidet

I avtale utkastet forutsettes at kommunen bidrar med 50% av planarbeidet hvilket utgjør 4 mill. kr. Det er viktig for Stiftelsen at kostnadsbidrag for utarbeidelse av den offentlige planen blir opprettholdt. Dette er "up- front" kostnader som Stiftelsen risikerer for planarbeid der utfallet er usikkert eller blir negativt.

Det er i det store bildet imidlertid vanskelig å peke på direkte konsekvenser av dette i forhold til beregning av nødvendig utbygging.

### 3.8 Konsekvenser dersom kommunen bidrar med kostnader til gjennomføring og infrastruktur

En aktuell problemstilling er hvordan kommunale tilskudd evt. vil påvirke utviklingen av området med hensyn på antall boliger. Kommuneplanens boligprogram er 450 boliger i området inkl. muligheter for å bruke 270 hytter. For å få dette til må det uansett investeres og forskutteres nødvendig infrastruktur. Det forutsettes at boligprogrammets boligantall er en målsetting for området.



Spørsmålet blir om kommunale investeringer kan påvirke områdeplanen og bidra til at det ikke er nødvendig å øke antall boliger.

Kostnadene til ny innfartsvei, rundkjøring, fortau og VA inn i området er estimert til 40 mill. Nkr eks. mva.

Med dette som kommunalt bidrag reduseres totale kostnader for utviklere og hytteeiere i området fra 85 til 45 mill. kr.

Som det er vist i regnestykket under har Stiftelsen tatt utgangspunkt i 175 nye boliger for en forsvarlig økonomi i prosjektet. Et bidrag fra kommunen på 40 mill. kr. med 40% dekning fra Stiftelsen reduseres deres kostnader fra 34 mill. til 18 mill.

Nybygningsvolumet for Stiftelsen kan da reduseres tilsvarende til boligprogrammets 130 boliger.

### 3.9 Konsekvenser privatfinansiert gjennomføring- Regnemodell for 175 boliger på Tømrrernes feriehem.

#### Kostnadsfordeling infrastruktur og omregulering

Utvikler Askehaugåsen	20 %
Hytter Askehaugåsen	15 %
Hytter Øvre Bekk	25 %
Stiftelsen Byggfag	40 %
Sum	100 %

#### **Verdiøkning for Stiftelsen Byggfag sine tomter;**

Antall boligenheter i reguleringen	175	
Andel rekkehus/småhus	50%	
Andel lavblokk/ flermannsbolig	50 %	
Antall rekkehus/småhus	88	
Antall lavblokk/ flermannsbolig	88	
Snittstr. Småhus	110	kvm.
Snittstr. Leilighet	75	kvm.
S-BRA småhus	9 625	
S-BRA leiligheter	6 563	
Sum S-BRA i stiftelsen sitt område	16 188	
Ansatt tomtebelastning per kvm.	4 000	
Tomteverdi etter regulering og infrastruktur	64 750 000	
Kostnad for omregulering og infrastruktur til Byggfag		
Bta kostnac	85 000 000	
Andel Byggfag	40 %	
Kostnad for Byggfag	34 000 000	
Oppsummert Byggfag sin situasjon		
Tomteverdi etter regulering og infrastruktur	64 750 000	
Tomteverdi før omregulering	8 500 000	
Endring ved regulering	56 250 000	
Kostnad for å oppnå ny tomteverdi	-34 000 000	
<b>Nto til Byggfag ved utviklingen</b>	<b>22 250 000</b>	

Dette viser en svært lav oppside for Stiftelsen med en særdeles fokus på sikkerhet i Stiftelsens midler. Her må man risikere utlegg på 34 mill, som er 12mill høyere enn potensiell netto ved ferdig regulert område. Usikkerheten og tidsvinduet for å få refundert infrastruktur samt kostnader for utviklingen av området er en risiko i seg selv. Det er fortsatt en «gevinst» for stiftelsen å få ryddet opp i forholdene på Bæk og legge til rette for et ryddig og flott bo og fritidsområde for tomte/hytte eierne. Dette er i stor grad tidligere medlemmer av Tømrernes feriehem og Stiftelsen Byggfag er den eneste motoren i området som har kunnet ta grep om dette. Skulle antallet boliger bli så lavt at det ikke blir forsvarlig for de å fortsette, vil prosessen måtte stoppes og tomtene selges til dekning av kostnader.

### **3.10 Bruksendring av hytter til boliger- kostnader**

En vesentlig hensikt med områdereguleringen er å legge til rette for at hytter kan bruksendres og bygges ut til boliger. Det er 270 eiendommer som i utgangspunktet og i boligprogrammet kan tenkes bli boliger. Imidlertid er det stor usikkerhet for når og om bruksendring vil finne sted. Det er også trolig områder som ikke egner seg for boligbebyggelse som følge av manglende atkomst. Realistisk sett vil det kanskje ikke bli mulig å endre mer enn 65 hytter i Askehaugåsen hyttefelt. Det totale antallet som skal bidra med finansiering av infrastruktur vil da endres tilsvarende til 235 enheter. I Tømrernes område er det annerledes. Der har de fleste atkomst, men det er også her usikkert om alle eiendommer kan bruksendres til boliger. Det er viktig å ha dette med i vurderingen av finansiering og den usikkerhet som finnes i forhold til hvor mange som kan være med å bidra finansielt.

For å kunne bruksendre en hytte må nødvendig og tilstrekkelig infrastruktur være på plass. Med nødvendig antas her ny innfartsvei og strøm og vanninnlegg. Begrepet tilstrekkelig er mer uklart i forhold til hva som vil kreves. Alle signaler tilsier at veiene inne på området sannsynligvis vil bli private, men det antas at det allikevel vil kreves en viss minstestandard på disse. Spørsmålet blir om dette skal kreves utført ved søknad om bruksendring, eller om det kan gis en tillatelse med en midlertidig dispensasjon fra krav mot at det innbetales en andel til fremtidig veiopparbeidelse. Prinsippet er da at når nok eiendommer på en strekning har innbetalt, skal veien utbedres til regulert standard.

Dette prinsippet benyttes for eksempel i Vestby kommune i transformasjon av hytteområder, men en stor forskjell er at veiene der er regulert som offentlige. Det gjør det vesentlig enklere å håndtere, men det gjør erfaringsmessig veiene dyrere å bygge ut fordi man da må forholde seg til generelle tekniske krav i kommunen.

Det gjenstår å se om prinsippet om forskuttering ved søknad om bruksendring til senere oppgradering lar seg gjennomføre for private veier.

En foreløpig prognose for andel av estimerte kostnader den enkelte hytteeier må betale anslås å være i størrelsesorden 200.000,- Det er betydelig usikkerhet til beløpets størrelse og hvordan dette praktisk skal håndteres.