

UTBYGGINGSAVTALE

mellom

GAUSDAL KOMMUNE

og

UTBYGGERE/GRUNNEIERE

knyttet til

REGULERINGSPLAN KJOSLIA 1

Mellom utbyggere/grunneiere, heretter kalt Utbygger, og Gausdal kommune, heretter kalt ”Kommunen”, er det inngått følgende avtale:

1. GENERELT

1.1. Parter

Gausdal kommune, org nr. 961 381 274, og grunneiere innen planområdet (sjå oversikt i pkt. 1.4.2).

1.2. Formål

Avtalen har som formål å regulere partenes rettigheter og forpliktelser overfor hverandre ved gjennomføring av reguleringsplanen. Avtalen skal også skape forutsigbarhet når det gjelder forutsetninger, forpliktelser og arbeidsdeling mellom partene, samt å sikre framtidens rett og planmessig utnytting av det regulerte området.

1.3. Plan- og avtaleforutsetninger

- 1.3.1. Prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtale iht. pbl kap 17 er gjort av Gausdal kommunestyre i sak 50/10 den 17.06.2010, og Utbygger bekrefter å være kjent med dette vedtaket.
- 1.3.2. Nærværende avtale gjelder krav og forutsetninger som partene er enige om, og som er vilkår for å godkjenne reguleringsplanen for området.
- 1.3.3. I den grad avtalen inneholder elementer som går ut over plangrensene i reguleringsplanen, er dette forhold/tiltak som er vurdert som nødvendige for gjennomføringen av planvedtaket og som kostnadmessig står i rimelig forhold til utbyggingen, noe Utbygger erkjenner og aksepterer.
- 1.3.4. Kommunen har ved inngåelse av denne avtalen ikke bundet opp sin reguleringsmyndighet etter plan- og bygningslova, og Utbygger må til enhver tid rette seg etter foreliggende vedtatte planer med bestemmelser og vedtak av plan- og bygningsmyndighetene.
- 1.3.5. Ethvert tiltak innenfor reguleringsplanområdet skal bekostes og utføres i samsvar med rekkefølgebestedbestemmelsene i reguleringsplanen for området dersom ikke annet framgår av denne avtalen.
- 1.3.6. Ved motstrid mellom reguleringsplanen og denne utbyggingsavtalen, rangerer reguleringsplanen foran utbyggingsavtalen.

1.4. Område

- 1.4.1. Avtalen gjelder utbygging av fritidsboliger m.m. i henhold til detaljreguleringsplan Kjoslia 1 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Til sammen er det regulert 56 fritidsboliger.
- 1.4.2. Følgende gnr./bnr. omfattes av avtalen:

<i>Gnr/bnr</i>	<i>Grunneier</i>
181/1	Jorunn Rudstuen
185/1	Inger Lucie Granamo og Jens Fogh Lund
193/1	Birgit Einstad og Werner Hagen
197/1	Amund Nustad
198/1	Lene Anette Brustuen og Ole Johan Berget
199/1	Jan Torbjørn Hvattum
200/1	Pål Arne Kjos
201/1	Hege Gustavsson
201/3	Monica Kjellsdatter Rødum
201/5	Anne Eli Opsahlhagen Strøm
203/1	Johan Andreas Ruud
203/3, 205/3	Cato Bjørnhaug
205/1	Guro Ihler og Knut Enger Olsen
206/1	Mette Berg

- 1.4.3. Eiendom som deles uten å få nye utbyggingsrettigheter omfattes ikke av avtalen. Tomter som tidligere er fradelt, og som gis rett til utbygging gjennom reguleringsplanen, omfattes heller ikke av avtalen. Grunneiere innen planområdet som ikke underskriver denne avtala, må inngå egen utbyggingsavtale med Kommunen før utbygging av nye enheter kan gjennomføres.

2. **UTBYGGERS ANSVAR OG BIDRAG**

2.1. Gjennomføring og finansiering

Utbygger har ansvar for å gjennomføre og bekoste alle tiltak som følger av planen og sørge for utførelse i samsvar med planen, dersom ikke annet fremgår av denne avtalen.

2.2. Grunnerverv

Utbygger er selv ansvarlig for å sikre seg grunnerverv til hele planområdet eller på annen måte sikre seg rettigheter til å gjennomføre de tiltak som kreves i henhold til reguleringsplanen og denne utbyggingsavtalen. Utbygger skal også påse at alle nødvendige godkjenninger fra offentlige myndigheter/instanser, samt andre relevante parter som strømleverandør, teleoperatør m.m., er innhentet. Grunneiere som underskriver denne avtala forplikter seg til å gi fri grunn til gjennomføring av tiltak i avtala.

2.3. Valg av entreprenør

Utbygger kan fritt velge entreprenør til å utføre det arbeid som skal gjøres i henhold

til planen. Dette gjelder ikke for tiltak der Kommunen skal stå for gjennomføring av tiltak i avtala.

2.4. Vatn og avløp

Anlegg for vatn og avløp er ikke planlagt. Det må inngås egne utbyggingsavtaler mellom Kommunen og Utbygger før utbygging kan skje. Slike avtaler kan inngås for naturlig avgrensa områder, og trenger ikke være for hele planområdet.

2.5. Annen infrastruktur

2.5.1. I rekkefølgebestemmelsene til planen står det at før det gis tillatelse til utbygging (rammetillatelse/tillatelse til tiltak) på nye tomter i byggeområdene, skal det være inngått utbyggingsavtale mellom Kommunen og Utbygger, og vilkårene i utbyggingsavtale skal være innfridd. (jfr. eget temakart «REKKEFØLGEKART»). Oversikta nedenfor viser hvilke tiltak som er knytta til denne reguleringsplanen (jfr. rekkefølgebestemmelsene i kommunedelplan Veslesetra pkt. 1.3.c).

- Skibru og veg over Skeiselva
- Ny vegatkomst til BFR F1 (Skyttervegen V2)
- Gang- og sykkelveg langs ny veg fra Skeiselva til Liesetervegen (GS1)
- Planfri kryssing der ny veg til skistadion krysser forlengelse av lysløype til skistadion (PK1)
- Planfri kryssing der ny veg til Veslesetra krysser skiløype til skistadion (PK2)
- Planfri kryssing der ny veg til Veslesetra krysser løype 3 ved høgspenlinja (Vinstra II – PK 3)
- Planfri kryssing der ny veg til Veslesetra krysser løype 4 ved kryss Høggkjølvegen/Veslesetervegen (PK4)
- Planfri kryssing skiløype/Liesetervegen mellom avkjøringene til Lieseterfeltet og Glåmhaugen (PK5)
- Omlegging av løype 3 langs høgspenlinje (Vinstra II) og i sørøst (S1)
- Løype 9 legges om rundt Veslesetervatnet i sør (utenom bilveg) (S2)
- Omlagt løype i forbindelse med ny vegatkomst til BFR F1 (Skyttervegen) (S6)
- Ny løype langs ny veg til Veslesetra fra planfri kryssing PK2 til planfri kryssing PK3 (S7)
- Skeikampen Skiarena – delansvar

2.5.2. Prioritering av tiltak for bruk av utbyggingsavtalemidler for Kjoslia 1:

1. Bru og veg ved skistadion
 2. Omlegging av løype 3 langs høgspenlinje (Vinstra II) og i sørøst (S1), samt ny løype fra skistadion til løype 3. Disse løypene skal være etablert før start på utbygging av neste område sørøst for Kjoslia 1.
- Ved neste byggetrinn inntil Kjoslia 1 er det enighet om å prioritere midler til skistadion.

2.6. Velforening og avtale med kjøpere

2.6.1. Utbygger skal tilrettelegge for at tomtekjøperne etablerer ny eller blir med i bestående hytteeierforening. Utbygger skal lage forslag til vedtekter og kalle inn de berørte til fellesmøte for å stifte foreninga. Dette skal skje seinest når minst halvparten av tomtene er solgt.

- 2.6.2. Utbygger plikter å ta inn følgende formuleringer i kjøpekontrakten med den enkelte kjøper, som også tinglyses som heftelse på den enkelte eiendom/leilighet:

”Den som til enhver tid eier eiendommen plikter å være medlem av hytteeierforeningen for feltet eller tilsvarende organisasjon for området.”

- 2.6.3. Utbygger plikter videre å ta inn følgende formulering i kjøpekontrakten med den enkelte kjøper som ved overskjøting påføres den delen av skjøtet som ikke skal tinglyses:

”Den som til enhver tid eier eiendommen plikter å betale et årlig beløp til vedlikehold av skiløyper, turstier og sykkelstier på Skeikampen. Beløpet er kr. 1.000 + mva pr. år. Beløpet skal reguleres i henhold til endringene i konsumprisindeksen med utgangspunkt i indekstallet pr. 1.1.2011 hvert 3. år og første gang pr. 1.1.2014. Beløpet innbetales fortrinnsvis til hytteeierforeningen for feltet eller tilsvarende organisasjon for området, som viderebetaler det til den som har ansvaret for vedlikehold av sti- og løypenettet for området.”

2.7. Framdrift, rekkefølgebestemmelser

Det vises til rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanen og pkt. 2.5 i utbyggingsavtala. Dersom tilgang på midler etter utbyggingsavtala er for liten til å gjennomføre rekkefølgebestemmelser i rett tid, skal det føres reforhandling av avtala for å unngå at utbygginga stopper på grunn av dette.

2.8. Investeringsmidler

- 2.8.1. I tillegg til å etablere de tiltak som følger av avtalen, skal Utbygger betale bidrag til definerte fellestiltak utenfor planområdet (”investeringsmidler”) innenfor de rammene som er beskrevet i avtalens kapittel 4. Midlene skal innbetales til Kommunen, jfr. pkt. 3.2.
- 2.8.2. Utbygger plikter hvert år å levere inn skriftlig rapport til Kommunen over henholdsvis gjennomførte fellestiltak, antall solgte enheter og eventuelle utbetalte bidrag til fellestiltak etter partnerskapsavtaler i perioden 1.1-31.12. Rapporten leveres uoppfordret til Gausdal kommune innen den 1.3 etterfølgende år. Kommunen kan kreve innsyn i regnskap for gjennomførte tiltak.
- 2.8.3. Dersom rapporteringsfristen misligholdes, påløper et løpende gebyr stort kr. 1.000,- pr. uke inntil rapporten er innlevert/oversendt Kommunen. Gebyret kan innkreves av Kommunen på ethvert tidspunkt. Innbetalt gebyr skal tilføres samme fond som investeringsmidlene, jfr. pkt. 3.2.
- 2.8.4. Rapportplikta opphører når avtala er oppfylt.

2.9. Andre avtaler

Utbygger inngår partnerskapsavtale med organisasjonen for felles infrastruktur på Skeikampen (for tida Skeikampen Pluss) om samarbeid om fellestiltak, herunder vedlikehold av sti- og løypenettet.

3. KOMMUNENS ANSVAR OG BIDRAG

- 3.1. Kommunen skal legge til rette for rask og ryddig saksbehandling av de søknader/saker som har direkte tilknytning til denne avtalen og Utbyggers arbeid med realisering av reguleringsplanen.
- 3.2. Kommunen forplikter seg ved denne avtale til å administrere fond for fellestiltak. Utbygger innbetaler midlene som beskrevet i avtalens kapittel 4 til kommunen som sørger for at disse settes på et bundet fond som Kommunen forvalter. Kommunens ansvar omfatter tilsyn med korrekt innbetaling og rapportering fra Utbygger.
- 3.3. Innbetalte fondsmidler brukes i samsvar med prioritering i pkt. 2.5.2, og bestemmes for øvrig av Kommunen i samråd med Skeikampen Pluss og Utbygger.
- 3.4. Med bakgrunn i rapport etter pkt. 2.8.2 skal kommunen utarbeide rapport som viser innstående beløp på investeringskonto, hva som er utbetalt siste år og til hvilket formål.

4. ØKONOMISKE BETINGELSER

4.1. Prinsippvedtak

Utbygger er gjort kjent med at kommunestyret i Gausdal i KS sak 50/10 den 17.06.2010 spesielt for Skei-området med hjemmel i pbl. kap 17 vedtok følgende prinsipper:

- 1 ”Grunneier/utbygger må betale kr. 50.000 for hver enhet til privat fritidsbebyggelse til utbygging av fellestiltak, og kr. 350 pr. m² BRA til ervervsmessig utbygging.
- 2 Maksimalt beløp som kan pålegges i henhold til partnerskapsavtaler, rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtale settes til kr. 100.000 pr. tomt til privat fritidsbebyggelse og kr. 700 pr. m² BRA til ervervsmessig utbygging.
Bruk av midlene har slik prioritet:
 - a. Partnerskapsavtale med Thon-gruppa
 - b. Rekkefølgebestemmelser
 - c. Partnerskapsavtale med Skeikampen Pluss
 - d. Utbyggingsavtalemidler.”

- 4.3. Partene har i samråd kommet fram til følgende justering i forhold til punktet over: Innbetaling til kommunen pr. tomt fritidsbebyggelse skal være 10% av brutto salgssum, minimum kr. 50.000 og uten grense for øvre beløp.
- 4.4. Bruk av midlene skal skje etter en helhetsvurdering der en benytter de innbetalte midlene felles slik at en får gjennomført tiltak raskt. Ved prioritering legges det vekt på å følge opp rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtale slik at salg/bygging ikke stopper opp, og at en får gjennomført tiltak som er viktige for området. Midlene på fondet forvaltes etter drøftinger mellom avtalepartene i utbyggingsavtala. Utbygger og Gausdal kommune utpeker en kontaktperson hver for dette samarbeidet.
- 4.5. Det kan ikke inngås partnerskapsavtaler med Olav Thon Gruppen eller Skeikampen Pluss som gir endringer i det som skal innbetales til kommunen, jfr. pkt. 4.3.
- 4.6. For etablerte fellestiltak som skal finansieres av UA-midler, skal det framlegges regnskap med nødvendige underbilag. Foreligger det på rapporteringstidspunktet ennå ikke tilstrekkelig dokumentasjon over kostnadene til slike utførte tiltak, må

kostnadene stipuleres og nødvendig dokumentasjon ettersendes så snart det er mulig.

4.7 Beregningsmåte og forfallstidspunkt

- 4.7.1 Antallet godkjente enheter i reguleringsplanen legges til grunn for beregningen av investeringsmidler. I denne planen er det 56 enheter.
- 4.7.2 For tomter og leiligheter forfaller investeringsmidlene til betaling senest 14 dager etter at skjøte over den enkelte enhet er tinglyst over på den aktuelle kjøper. Utbygger gir nødvendige opplysninger til Kommunen (matrikelnr. og kjøpesum), og Kommunen sender faktura. Ved forsinket betaling påløper den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Kommunen kontrollerer Utbyggers innbetalinger mot tilsendt årsrapport for det enkelte år og krever inn eventuelle ubetalte midler, inklusive forsinkelsesrenter.
- 4.7.3 Har Utbygger ytt bidrag til fellestiltak som nevnt i pkt. 4.6 slik at beløpsgrensene etter pkt. 4.3 er blitt overskredet i løpet av året, har Utbygger krav på å få tilbakebetalt den del av eventuelle investeringsmidler som er innbetalt innenfor samme rapporteringsår. Tilbakebetalingen skal skje så snart det foreligger tilstrekkelig grunnlag for å beregne tilbakebetalingskravet etter prinsippene i pkt. 4.3. Investeringsmidler som er innbetalt i tidligere rapporteringsår refunderes ikke.

5. REFORHANDLINGER

Partene kan kreve reforhandling av foreliggende avtale hvis forutsetningene skulle bli vesentlig endret. Partene kan gjøre mindre vesentlige endringer i avtala uten å følge saksbehandlingsreglene i kap. 17.

6. TRANSPORT AV AVTALEN

Utbygger kan ikke overdra avtalen til ny utbygger uten Kommunens skriftlige samtykke. Slikt samtykke kan ikke nektes uten rimelig grunn. Forutsetningen for en eventuell transport av avtalen er under enhver omstendighet at den nye kontraktsparten er forpliktet etter avtalen på lik linje med Utbygger.

7. DIVERSE

7.1. Avdekking av kulturminner

Dersom det avdekkes kulturminner så er det Utbyggers ansvar å svare for eventuelle økonomiske eller andre forpliktelser.

7.2. Varighet

Avtalen gjelder inntil ny avtale eventuelt måtte foreligge, eller inntil avtalen er fullt ut gjennomført.

7.3. Mislighold

7.3.1. Oppfylles ikke vilkårene i denne avtalen, har Kommunen rett til å gjennomføre de tiltak som er nødvendig for Utbyggers regning.

7.3.2. Brudd på avtalevilkårene medfører at Kommunen kan nekte fradelingstillatelse på tomter innen planområdet

7.4. Konfliktløsning

Enhver tvist om forståelsen av denne avtala skal søkes løst gjennom forhandlinger. Partene vedtar Sør-Gudbrandsdal tingrett som verneting for enhver tvist som springer ut av utbyggingsavtala.

7.5. Ikrafttredelse

Denne avtalen underskrives av ordfører under forutsetning av at kommunestyret godkjenner avtalen. Avtalen gjelder fra kommunestyrets godkjenning.

Dato

Dato

.....
Gnr 181 bnr. 1

.....
Gausdal kommune

.....
Gnr. 185 bnr. 1

.....
Gnr. 193 bnr. 1

.....
Gnr. 197 bnr. 1

.....
Gnr. 198 bnr. 1

.....
Gnr. 199 bnr. 1

.....
Gnr. 200 bnr. 1

.....
Gnr. 201 bnr. 1

.....
Gnr. 201 bnr. 3

.....
Gnr. 201 bnr. 5

.....
Gnr. 203 bnr. 1

.....
Gnr. 203 bnr. 3, gnr. 205 bnr. 3

.....
Gnr. 205 bnr. 1

.....
Gnr. 206 bnr. 1