**UTBYGGINGSAVTALE**

mellom

**GAUSDAL KOMMUNE org nr. 961 381 274**

og

**FRITIDSEIENDOM AS org nr. 991 687 467**

knyttet til

**REGULERINGSPLAN FOR**

**SAMEIET ÆLGEN – SKEI FJELLANDSBY**

Mellom Fritidseiendom AS heretter kalt Utbygger, og Gausdal kommune, heretter kalt ”Kommunen”, er det inngått følgende avtale:

1. GENERELT
	1. Parter

Gausdal kommune, org nr. 961 381 274

Fritidseiendom AS, org.nr. 991 687 467

* 1. 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 framtidsretta og planmessig utnytting av det regulerte området.
	2. Plan- og avtaleforutsetninger
		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.
		2. Nærværende avtale gjelder krav og forutsetninger som partene er enige om, og som er vilkår for å godkjenne reguleringsplanen for området.
		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 kostnadsmessig står i rimelig forhold til utbyggingen, noe Utbygger erkjenner og aksepterer.
		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.
		5. Ethvert tiltak innenfor reguleringsplanområdet skal bekostes og utføres i samsvar med rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanen for området dersom ikke annet framgår av denne avtalen.
		6. Ved motstrid mellom reguleringsplanen og denne utbyggingsavtalen, rangerer reguleringsplanen foran utbyggingsavtalen.
	3. Område
		1. Avtalen gjelder utbygging av fritidsboliger m.m. i henhold til reguleringsplan for Sameiet Ælgen – Skei Fjellandsby med tilhørende reguleringsbestemmelser.
		2. Følgende gnr./bnr. omfattes av avtalen: Gnr. 135 bnr. 29.
1. UTBYGGERS ANSVAR OG BIDRAG
	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. Dette skal være innafor maksimalt beløp i henhold til pkt. 4.
	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.
	3. Valg av entreprenør
	Utbygger kan fritt velge entreprenør til å utføre det arbeid som skal gjøres i henhold til planen. Entreprenøren skal ha sentral eller lokal godkjenning for det aktuelle arbeidet.
	4. Vatn og avløp

Som tilknytningspunkt for VA brukes eksisterende anlegg.

* 1. Andre tekniske tiltak

Gang- og sykkelveg
 Utbygger skal bygge gang- og sykkelveg langs fv. 337, på den strekningen som reguleringsplanen grenser til vegen. Den skal ha bredde minst 3 meter, og med grøft og nødvendige stikkrenner. Det legges trekkerør for elektrisitet med tanke på evt. framtidig vegbelysning. Det må søkes Kommunen om godkjenning av tiltak.

* 1. Grønn infrastruktur

Utbygger skal etablere en allment tilgjengelig gangforbindelse fra gang- og sykkelvegen ved søre enden av brua over kulverten og ned på gangvegen/skiløypetraseen som går nedover fra kulverten under fylkesvegen. Traseen opparbeides til en standard som gjør at den kan brøytes med traktor.

* 1. Velforening og avtale med kjøpere
		1. Utbygger skal tilrettelegge for at kjøperne 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. 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.”*
		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. Framdrift, rekkefølgebestemmelser
		1. Det er rekkefølgebestemmelse om at gang- og sykkelvegen og gangforbindelse mellom denne vegen og løypa gjennom kulverten bygges før det gis tillatelse til utbygging, jfr. pkt. 2.4 i reguleringsbestemmelsene. For gs-vegen kan det godkjennes med innbetaling av beløp i henhold til pkt. 4.2.
	3. Investeringsmidler
		1. I tillegg til å etablere de tiltak som følger av avtalen, skal Utbygger betale bidrag til definerte fellestiltak utenfor planområdet (”investeringsmidler”) som beskrevet i avtalens kapittel 4. Midlene skal innbetales til Kommunen, jfr. pkt. 3.2..
		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.
		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.
1. KOMMUNENS ANSVAR OG BIDRAG
	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.
	2. Kommunen forplikter seg ved denne avtale til å administrere fond for fellestiltak, jfr. pkt. 4.4. Utbygger innbetaler midlene som beskrevet i avtalens kapittel 4 til kommunen som sørger for at disse settes på et bundet fond som Kommunen forvalter og bruker i samråd med organisasjonen som står for felles infrastrukturtiltak (for tida Skeikampen Pluss BA). Kommunens ansvar omfatter tilsyn med korrekt innbetaling og rapportering fra Utbygger.
	3. Kommunen har ansvar for at hovedledningsnettet for vatn og avløp inn til reguleringsområdet til enhver tid tilfredsstiller normalkravene til kapasitet og i samsvar med de leveringsvilkår som til enhver tid er vedtatt for abonnenter tilknytta Gausdal kommunes VA-anlegg.
	4. Med bakgrunn i rapport etter pkt. 2.14.2 skal kommunen utarbeide rapport som viser innestående beløp på investeringskonto, hva som er utbetalt siste år og til hvilket formål.
2. ØKONOMISKE BETINGELSER
	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:
	2. *”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.*
	3. *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:*

*Partnerskapsavtale med Thon-gruppa*

*Rekkefølgebestemmelser*

*Partnerskapsavtale med Skeikampen Pluss*

*Utbyggingsavtalemidler.”*

1. Utbygger aksepterer overnevnte prinsipper og forplikter seg til å betale kr. 700 pr. m2 BRA til ervervsmessig utbygging innenfor utbyggingsavtalens område i investeringsmidler til de fellestiltak som omfattes av kommunestyrets vedtak.
2. Det kan ikke inngås partnerskapsavtaler med Thon Gruppa eller Skeikampen Pluss som gir endringer i det som skal innbetales til kommunen, jfr. pkt. 4.2.
	1. Beregningsmåte og forfallstidspunkt
		1. For ervervsmessig utbygging legges tillatt utnyttelsesgrad etter reguleringsplanen til grunn. Her gjøres det opp etter BRA på 240 kvm pr. bygg.
		2. For ervervsmessig utbygging, forfaller investeringsmidlene til betaling senest 14 dager etter at igangsettingstillatelse er gitt. Midlene innbetales uoppfordret til kommunens konto nr. 2003.07.00091 ved forfall 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.
3. REFORHANDLINGER
	1. 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.
4. 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.

1. DIVERSE
	1. Avdekking av kulturminner
	Dersom det avdekkes kulturminner så er det Utbyggers ansvar å svare for eventuelle økonomiske eller andre forpliktelser.
	2. Varighet
	Avtalen gjelder inntil ny avtale eventuelt måtte foreligge, eller inntil avtalen er fullt ut gjennomført.
	3. Mislighold
		1. Oppfylles ikke vilkårene i denne avtalen, har Kommunen rett til å gjennomføre de tiltak som er nødvendig for Utbyggers regning.
		2. Brudd på avtalevilkårene medfører at Kommunen kan nekte fradelingstillatelse på tomter innen planområdet
	4. Tinglysning
	Avtalen kan tinglyses på eiendommen gnr. 135 bnr. 29 i Gausdal kommune i den grad dette aksepteres av Statens Kartverk. Utbygger plikter i den forbindelse å medvirke til at de aktuelle hjemmelshavere medsignerer nederst på nærværende avtale. Eventuell tinglysning gjøres av kommunen for kommunens regning Manglende tinglysing har ingen betydning for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.
	5. Konfliktløsning
	Enhver tvist om forståelsen av denne avtala skal løses løst gjennom forhandlinger. Partene vedtar Sør-Gudbrandsdal tingrett som verneting for enhver tvist som springer ut av utbyggingsavtala.
	6. Ikrafttredelse
	Denne avtalen underskrives av ordfører under forutsetning av at kommunestyret godkjenner avtalen. Avtalen gjelder fra kommunestyrets godkjenning.

Avtala foreligger i to originaleksemplarer – ett til hver av partene.

Dato Dato

………………………. ……………………

Fritidseiendom AS Gausdal kommune

- - - \* \* \* - - -

Som grunneier er jeg kjent med og aksepterer denne avtala

Dato ………………………………………

 Gnr. 135 bnr. 29 Servicebygg 1