

(forslag til endringer er lagt inn med raudt eller strøket over - 06.04.2021)

FORUTSETNINGER FOR BRUK AV UTBYGGINGSAVTALE

A. GENERELT FOR ALLE OMRÅDER

Krav om utbyggingsavtale

Kommunens krav om utbyggingsavtale gjelder hele kommunen, i forbindelse med nye reguleringsplaner eller vesentlig endring av reguleringsplan. Ved mindre utbygginger og under spesielle forhold kan det utelates. Utbyggingsavtale skal normalt inngås når det innenfor planområdet skal

- Bygges ut 5 eller flere boenheter til boligformål
- Bygges ut 5 eller flere fritidsboliger/-enheter med fritids- eller næringsformål
- Utvikles næringsområde større enn 3 dekar, for bygg større enn 500 m² T-BRA eller anlegg/prosjekter (uansett formål) på mer enn 10 millioner kroner
- Også ved mindre utbygginger kan det etter forholdene være aktuelt å kreve utbyggingsavtale, for eksempel i tilfeller hvor et tiltak vil føre til særlig stor infrastrukturbelastning i forhold til tiltakets størrelse/omfang eller der det på grunn av tiltakets karakter bør stilles krav til utforming, som for eksempel universell utforming.

Innhold i utbyggingsavtale

A Type tiltak:

1. Teknisk infrastruktur (jfr. også opparbeidelsesplikt etter kap. 18)
 - a. Opparbeidelse av veger og parkeringsplasser
 - b. Opparbeidelse av vann, avløp, el- og telekabler
 - c. Gang- og sykkelveger
 - d. Brann- og renovasjonsløsninger
2. Grønn infrastruktur
 - a. Tilrettelegging av stier og skiløyper, skibruer, leikearealer, friområder og annen grøntstruktur og framtidige avtaler som sikrer drift og vedlikehold
3. Boligpolitiske tiltak og bygningers utforming
 - a. Fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser og sikring av minstestørrelse
 - b. Krav til utforming som går lengre enn det som kan vedtas i plan (livsløpsstandard, krav til universell utforming, tilpasning til ulike brukergrupper, krav til kvalitet, herunder krav til energieffektivitet)
 - c. Forkjøpsrett for en andel av boligene til markedspris

4. Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak. Særlige forutsetninger om nødvendighet og forholdsmessighet må være tilstede.
- Spesielle infrastrukturtiltak som følger av den konkrete utbygginga (for eksempel eksterne veganlegg og vatn- og avløpsanlegg, belysning, skilting, turveger, skiløyper/skibruer, **og trafikksikkerhetstiltak og felles sperregjerder**)
 - Miljø- og kulturtiltak (for eksempel støyskjermer, handtering av forurensa grunn, kvalitetstiltak i fellesområder, bruk av alternative energikilder)
 - Organisatoriske tiltak (for eksempel etablering av velforeninger, organisering i forhold til privat drift og vedlikehold av anlegg)
- 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.»
- 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 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.»
- Utbyggingstakt/utbyggingsrekkefølge

B Finansiering:

- Hovedprinsipp for finansiering er at den enkelte utbygger må påregne å dekke alle kostnader innenfor planområdet som har direkte sammenheng med egen utbygging.
- Utbygger må påregne å skulle delta helt eller delvis i finansiering av eksterne kostnader som har direkte sammenheng med utbygginga (for eksempel utvidelse av kommunal veg, gang- og sykkelveg, v/a-anlegg/ledningsnett som er nødvendig eller får merbelastning som følge av utbygginga).
- Bidrag fra utbygger til tiltak skal stå i forholdsmessig sammenheng med utbyggingens størrelse og i hvilken grad denne utløser behov for tiltaket i samsvar med bestemmelsene i pbl kap. 17

Forvaltning og administrasjon

- Ansvar for å forhandle fram utbyggingsavtaler ligger hos administrasjonen, som på et tidlig tidspunkt skal vurdere om utbyggingsavtale er nødvendig i den enkelte plansak.
- Kunngjøring av arbeidet med utbyggingsavtale samordnes med planprosessen.
- Krav om utbyggingsavtale skal gjøres kjent for utbygger under oppstartmøtet og utarbeidelse av utbyggingsavtale skal foregå parallelt med planprosessen.
- Grunneier/utbygger skal som hovedregel ha underskrevet utbyggingsavtala før tilhørende arealplan kan tas opp til 2. gangs behandling. I samråd med ordfører kan det velges å utsette denne fristen fram til seinest det tidspunkt hvor ordfører skal velge om tilhørende arealplan skal settes på sakskartet til kommunestyret.
- Utbyggingsavtala skal behandles i kommunestyret, dersom den har vesentlige økonomiske konsekvenser for kommunen. Enkle og kurante avtaler for mindre utbyggingssaker delegeres til administrasjonen.

- Utbyggingsavtala og planen skal vedtas som to separate saker og planen skal behandles først slik at ikke kommunestyret binder reguleringsmyndigheten.
- Utbyggingsavtala underskrives av Gausdal kommune etter at arealplanen er vedtatt.

B. SPESIELT FOR SKEI-OMRÅDET

I tillegg til A. Generelt for alle områder, gjelder følgende prinsipper for Skei-området:

Med hjemmel i pbl. kap. 17 vedtas at i tillegg til "forutsetninger for bruk av utbyggingsavtale" vedtatt av kommunestyret 31.01.2008, legges følgende prinsipper til grunn for Skei-området:

1. Grunneier/utbygger må betale inn til fond for utbygging av fellestiltak:
 - a. Tomter til privat fritidsbebyggelse: 10% av tomteverdi. Tomteverdien inkluderer kostnad til veg, vatn og avløp. Ved uenighet om tomteverdi kan det kreves takst.
 - b. Leilighet til privat fritidsbebyggelse: Kr. 50.000 pr. enhet.
 - c. Ervervsmessig utbygging: Kr. 700 pr. m².
 - d. Beløpene justeres hvert 3. år i takt med konsumprisindeksen, med utgangspunkt 01.01.2011.
 - e. ~~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 +~~
 - d. ~~Utbyggingsavtalemidler~~~~
3. ~~Til drift og vedlikehold betales det et årlig beløp pr. boenhet på kr. 1.000 inkl. mva.~~
4. Skeikampen Pluss lager forslag til årlig handlingsplan for bruk av utbyggingsavtalemidler. Planen godkjennes av kommunen slik at bruken samsvarer med den enkelte utbyggingsavtale.