

# UTBYGGINGSAVTALE

mellom

## GAUSDAL KOMMUNE

og

## GRUNNEIERE

knyttet til

### REGULERINGSPLAN FOR ROASETER HYTTEOMRÅDE

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

Utbygger:

Paul Batt-Rawden, org.nr. 997 687 868

Geir Ingar Paulsrud, org.nr. 981 425 316

Ida Rakel Findalen, org.nr. 997 756 487

Olaf Sønstegaard, org.nr. 969 216 345

Hans Ludvig Hindklev

##### 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 framtidsrettet og planmessig utnytting av det regulerte området.

##### 1.3. Plan- og avtaleforutsetninger

- 1.3.1. Prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtale i.h.h.t. plan og bygningsloven (pbl) kap 17 er gjort av Gausdal kommunestyre i sak 51/21 den 17.06.2021, 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 rekkefølgebestemmelsene 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 i henhold til reguleringsplan for Roaseter Hytteområde med tilhørende reguleringsbestemmelser. Til sammen er det regulert 15 nye tomter for fritidsbebyggelse (fortetting).

1.4.2. Følgende gnr./bnr. omfattes av avtalen:

<i>Gnr/bnr.</i>	<i>Grunneier</i>
105/11	Paul Batt-Rawden
104/1	Geir Ingar Paulsrud
103/2	Hans Ludvig Hindklev
98/25	Ida Rakel Findalen
98/1	Olaf Sønstegaard

#### 1.5. Andre forhold

Ingen spesielle forhold.

## 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 framgår 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. Utbygger som underskriver denne avtalen forplikter seg til å gi fri grunn til gjennomføring av tiltak i avtalen.

### 2.3. Valg av entreprenør

Utbygger kan fritt velge entreprenør til å utføre det arbeid som skal gjøres i henhold til planen. Entreprenøren skal ha godkjenning for det aktuelle arbeidet. Dette gjelder ikke for tiltak der Kommunen skal stå for gjennomføring av tiltak i avtalen.

### 2.4. Vann og avløp

2.4.1. Ved borebrønner skal det bygges brønnhus e.l. som hindrer bufe i å forurense drikkevannet.

## 2.5. Annen infrastruktur

2.5.1. I byggeområdene vist på kommuneplanens arealplankart kan det kreves at det inngås utbyggingsavtale. For fortettingen i Roaseter Hytteområde er dette på plass gjennom foreliggende avtale.

2.5.2. Prioritering av tiltak for bruk av utbyggingsavtalemidler for reguleringsplan Roaseter Hytteområde:

- Tursti/-vei til Finntjernmarka: Innen det er gitt ferdigattest på siste 20% av byggeområdene skal tursti/-vei til Finntjernmarka være ferdig opparbeidet og tilrettelagt for at man lettere kan sykle mellom de to hyttefeltene.

## 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 foreningen. Dette skal skje senest 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. 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. 1.1.2023. 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."*

Beløpet som skal innbetales er etter indeksregulering pr. 01.01.2020 kr. 1.200 + mva.

## 2.7. Framdrift, rekkefølgebestemmelser

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

## 2.8. Investeringsmidler

2.8.1. Til definerte infrastrukturtiltak i utbyggingsavtalen, samt til fellestiltak utenfor planområdet, skal Utbygger betale anleggsbidrag ("investeringsmidler") som 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 og antall solgte enheter i perioden 01.01-31.12. Rapporten leveres uoppfordret til Gausdal kommune innen den 01.03 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. Rapportplikten opphører når avtalen er oppfylt.

### **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 og bruker i samråd med Utbygger til felles infrastrukturiltak. Kommunens ansvar omfatter tilsyn med korrekt innbetaling og rapportering fra Utbygger.
- 3.3. 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 Kommunen og Utbygger er enige om å opprette et fond til fellestiltak i tråd med pkt. 2.5.2 foran, samt til øvrige fellestiltak som ikke omfattes av denne utbyggingsavtalen (skiløyper, tur- og sykkelstier, merking, tilrettelegging for fiske o.l.). Beløpet settes til kr. 10.000 pr. enhet for privat fritidsbebyggelse.
- 4.2 Beregningsmåte og forfallstidspunkt
- 4.2.1 For leiligheter og tomter til fritidsformål legges antallet godkjente enheter til grunn for beregningen av de investeringsmidler Utbygger skal betale, her: 15 tomter. For ervervsmessig utbygging legges tillatt utnyttelsesgrad etter reguleringsplanen til grunn.
- 4.2.2 Ved salg av tomter og leiligheter skal Utbygger gi beskjed til Kommunen senest 14 dager etter at skjøte over den enkelte enhet er tinglyst over på den aktuelle kjøper. For ervervsmessig utbygging gis tilsvarende beskjed senest når byggesøknad sendes. Kommunen sender ut faktura med 30 dagers betalingsfrist. 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.

### **5. REFORHANDLINGER**

- 5.1. Partene kan kreve reforhandling av foreliggende avtale dersom forutsetningene skulle bli vesentlig endret. Partene kan gjøre mindre vesentlige endringer i avtalen uten å følge saksbehandlingsreglene i plan- og bygningsloven 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. Tinglysning**

Avtalen kan tinglyses på eiendommen(e) som er part i denne avtalen i den grad dette aksepteres av Statens Kartverk. Eventuell tinglysning gjøres av kommunen for kommunens regning. Manglende tinglysning har ingen betydning for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

### **7.5. Konfliktløsning**

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

### **7.6. Ikraftredelse**

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

Dato 5/3 - 2022



.....  
105/11 Paul Balf Rawden

Dato 6/3-22



.....  
104/1 Geir Ingar Paulsrud

Dato 2/3-2022



.....  
103/2 Hans Ludvig Hindklev

Dato

7/3-22



.....  
98/25 Ida Rakel Findalen

Dato 03.03-2022



.....  
98/1 Olaf Sønstegaard

Dato 3/10 - 22



.....  
Gausdal kommune

