**UTBYGGINGSAVTALE**

mellom

**GAUSDAL KOMMUNE**

og

**UTBYGGERE/GRUNNEIERE**

knyttet til

**OMRÅDEREGULERING FOR SKEI SØR**

Mellom utbyggere/grunneiere, 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 og grunneiere innen planområdet (sjå oversikt i pkt. 1.4.2.

* 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 og ervervsmessig utbygging m.m. i henhold til områderegulering for Skei sør med tilhørende reguleringsbestemmelser.
		2. Følgende gnr./bnr. omfattes av avtalen:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Gnr/Bnr | Grunneier | Areal (daa) | Blått areal (daa) | Utnyttings-grad | Blått utbyggingsareal (daa) | Gult areal (daa) | Gule tomter |
| 223/1 | Myhre | 59,9 | 22,7 | 30% | 6,81 | 37,2 | 31 |
| 161/7-11 | Smith-Erichssen (Sanatoriet) | 67,2 | 49,6 | 30% | 14,88 | 17,6 | 15 |
| 166-1 | Tofte | 19 | 10,4 | 30% | 3,12 | 8,6 | 7 |
| 201-2 | Blihovde | 16,8 | 2 | 30% | 0,6 | 14,8 | 14 |
| 220-1 | Fyksen | 8,2 | 2,7 | 30% | 0,81 | 3,5 | 4 |
| 180-1 | Vasrud | 129 |  |  |  | 129 | 79 |
| 155-1 | Enge | 45,4 |  |  |  | 45,4 | 32 |
| 217-1 | Sønstevold | 5,3 |  |  |  | 5,3 | 4 |
| 214-6 | Hagemoen | 13,3 |  |  |  | 13,3 | 13 |
| 210-1 | Høgsveen | 4,4 |  |  |  | 4,4 | 3 |
| 177-1 | Korslund | 26,8 |  |  |  | 26,8 | 23 |
| 185-3 | Granlien (Pighaug) | 12,4 |  |  |  | 12,4 | 10 |
| 197-2 | Rundtom | 31 |  |  |  | 31 | 20 |
| 181-1 | Rudstuen | 20,5 |  |  |  | 20,5 | 16 |
| 225-1 | Seielstad | 7,6 |  |  |  | 7,6 | 6 |
| 236-1 | Seterlaget | 25,3 |  |  |  | 25,3 | 22 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **Hytteeiere:** |  |  |  |  |  |  |
| 210/11-21 | Mørch | 3,6 |  |  |  | 3,6 | 3 |
| 201-38 | Sameie v/Tandberg | 2,3 |  |  |  | 2,3 | 2 |
| 225/9 | Berles dødsbo | 5,2 |  |  |  | 5,2 | 5 |
| 214-43 | Steffen | 1 |  |  |  | 1 | 1 |
| 212-3 | Caspersen | 1,8 |  |  |  | 1,8 | 2 |
| 217-19 | Sephansen-Smith | 1,7 |  |  |  | 1,7 | 2 |
| 201-44 | Bryhn | 1 |  |  |  | 1 | 1 |
| 220-5 | Walle-Hansen | 2,9 |  |  |  | 2,9 | 1 |
| 210-53 | Lund | 0,8 |  |  |  | 0,8 | 1 |
| 223-15 | Morken | 2,2 |  |  |  | 2,2 | 2 |
| 225-26 | Seielstad Sommer | 1,9 |  |  |  | 1,9 | 1 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| SUM |  | 516,5 | 87,4 | 26,22 |  | 427,1 | 320 |

* + 1. 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.
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.
	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
	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.
	5. Annen infrastruktur
		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 utbyggingsavtaler for de angitte områdene, og vilkårene i den enkelte utbyggingsavtale skal være innfridd.(jfr. eget temakart «REKKEFØLGEKART»).Tabellen nedenfor viser hvilke tiltak som er knytta til de forskjellige utbyggingsområder (kopi fra rekkefølgebestemmelsene).

Utbyggingsområde: Tiltak knyttet til utbyggingen:

|  |  |
| --- | --- |
| * *H33 og H35*
 | * Etablering av gang- og sykkelveg + løype (GS/L1-GS/L4, GS5, GS6), Utbedring av Slåsetervegen (V1), etablering av bussholdeplass (B1-B5) og opparbeidelse av løype (L1)
 |
| * *H32*
 | * Etablering av gang- og sykkelveg + løype (GS/L2-GS/L4, GS5, GS6), etablering av bussholdeplass (B2-B5) og opparbeidelse av løype (L2)
 |
| * *S9*
 | * Etablering av gang- og sykkelveg (GS4-GS7), opparbeidelse av løype (L4 og L6) og etablering av buss-holdeplass (B4)
 |
| * *H30, H31*
 | * Etablering av gang- og sykkelveg (GS4-GS7)
* Utbedring/ sikring av tursti (S1)
 |
| * *H16*
 | * Etablering av gang- og sykkelveg (GS6, GS8)
* Etablering av opphøyd fartshump ved innkjøringen til Majorsligutua.
 |
| * *S3*
 | * Etablering av planfri kryssing av Vaskeribekken (K6), etablering av gang- og sykkelveg (GS8), opparbeidelse av løypetrase (L5).
* Etablering av opphøyd fartshump ved innkjøringen til Majorsligutua.
 |
| * *H1-H3, H36,H37 (inkl. fortettingstomter)*
 | * Opparbeidelse av løype (L4) og etablering/utbedring av løype (SL1/SL2)
* Etablering av planfri kryssing av Sørskeivegen (K2)
 |
| * *S2A,B,D,E,F,J*
 | * Opparbeidelse av løype (L5) og etablering av planfri kryssing av skiløype (K5)
* Etablering av opphøyd fartshump ved innkjøringen til Majorsligutua.
 |
| * Heis1, eller ved 50 enheter i planområdet samlet
 | * Etablering av planfri kryssing av fylkesvegen (K1), etablering av gang- og sykkelveg + løype (GS/L4) og etablering av parkering (P2)
 |
| * Heis2
 | * Etablering av planfri kryssing av Sørskeivegen (K2-K4) og etablering av parkering (P1 og P3)
* Flytting av golfbanen
 |

Følgende gjelder for tidspunkt for gjennomføring av rekkefølgebestemmelser:

* + 1. Gang- og sykkelveg langs fv. 337 fra Sør-Skeivegen til planlagt rundkjøring ved Fjellandsbyen (GS4-6) samt L6 skal være ferdigstilt før det gis byggetillatelse til flere enn 25 enheter til sammen i områdene S9, H16, H32, H33, H35.
		2. Gang- og sykkelveg langs fv. 337 fra Slåsetervegen til grense mot H27 (Skeislia), samt V1, L1 og L2 skal være ferdigstilt før det gis byggetillatelse til flere enn 25 enheter til sammen i områdene H32, H33, H35.
		3. Langs gang- og sykkelveger skal det legges med trekkerør for el.kabel til belysning.
		4. Kulvert 2 samt L4, SL1 og SL2 skal være ferdigstilt før det gis byggetillatelse til flere enn 15 enheter til sammen i områdene H1-3, H37.
		5. Kulvert 5 og L5 skal være ferdigstilt før det gis byggetillatelse til flere enn 15 enheter til sammen i områdene S2A,B,D,E,F,J.
		6. Kulvert 6 skal være ferdigstilt før det gis byggetillatelse til flere enn 15 enheter til sammen i områdene S3.
		7. Skiløyper innen området opparbeides for maskinell preparering der det ikke er gjort. Bredde minst 6 meter. Ved kryssinger av veg skal det være best mulig tilrettelagt for sikker kryssing for skiløpere, og med god oppmerking/varsling for både skiløpere og kjørende. I sentrumsområdet skal det legges med trekkerør for el.kabel til belysning.
		8. Ved bygging av Sør-Skeiheisen skal det bygges:
		- Planfri kryssing ved passering av fylkesveg 337 og ved nedført som krysser Sør-Skeivegen ved Kremmerlisetra og ved østsiden av Toftesetra (K1-K4). Det skal inngås bindende avtale med frist for gjennomføring før byggetillatelse til utbygging gis.
		- Parkeringsplasser P1, P2 og P3. Det skal inngås bindende avtale med frist for gjennomføring før byggetillatelse til utbygging gis (gradvis utbygging kan godkjennes).
	1. Velforening og avtale med kjøpere
		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. 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. 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. 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. Med bakgrunn i rapport etter pkt. 2.7.2 skal kommunen utarbeide rapport som viser innestående beløp på investeringskonto, hva som er utbetalt siste år og til hvilket formål.
2. ØKONOMISKE BETINGELSER
	1. Rekkefølgebestemmelser – framdrift og økonomi
	Nedenstående regler for økonomiske betingelser fastsetter øvre ramme for kostnader ved gjennomføring av rekkefølgebestemmlser. Dersom sammenfall av krav til gjennomføring av rekkefølgebestemmelser, jfr. pkt. 2.5, gjør at kostnadene overstiger de beløpsgrenser som står nedenfor, skal kommunen og utbygger føre forhandlinger om prioritering av tiltak.
	2. 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:
	3. *”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.*
	4. *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. 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 maksimum kr. 100.000 pr. tomt. For ervervsmessig utbygging 10% av brutto salgssum, minimum kr. 350 pr. m2 BRA og maksimum kr. 700 pr. m2 BRA.
	2. 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. Sør-Skei Grunneiersamarbeid og Gausdal kommune utpeker en kontaktperson hver for dette samarbeidet.
	3. Det kan ikke inngås partnerskapsavtaler med Thon Gruppa eller Skeikampen Pluss som gir endringer i det som skal innbetales til kommunen, jfr. pkt. 4.3.
	4. Kostnader Utbygger krever hensyntatt etter pkt. 4.3 må senest varsles og inntas i årsrapporten for det året midlene er investert. Fradrags-/bortfallsretten får virkning fra og med det rapporteringsår kostnadene varsles til Kommunen. Samtidig med varsling/rapportering, plikter Utbygger å fremlegge dokumentasjon over kostnadene. For etablerte fellestiltak i henhold til rekkefølgebestemmelser, skal det fremlegges attestert 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.
	5. Beregningsmåte og forfallstidspunkt
		1. For leiligheter og tomter til fritidsformål legges antallet godkjente enheter til grunn for beregningen av de investeringsmidler Utbyggingspotensiale i planen framgår av tabellen i pkt. 1.4.2.
		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. 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. Har Utbygger ytt bidrag til fellestiltak som nevnt i pkt. 4.3 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.
1. 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.

1. 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 eiendommene oppført i pkt. 1.4.2. 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 søkes 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.

Dato Dato

………………………. ……………………

Gnr. Xx bnr. xx utbygger Gausdal kommune

………………………. ……………………

Gnr. Xx bnr. Xx Gnr. Xx bnr. xx

*(her listes alle grunneierne opp)*