Høringsforslag mars 2018

UTBYGGINGSAVTALE mellom

GAUSDAL KOMMUNE
og
THON HOTELLBYGG AS
knyttet til
DETALJREGULERING OTG SKEIKAMPEN

Mellom Thon Hotellbygg AS, 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
Thon Hotellbygg AS, org. nr.830 898 042.

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 framtidsretta 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 kostnadsmessig 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 m.m. i henhold til detaljreguleringsplan for OTG Skeikampen med tilhørende reguleringsbestemmelser.

1.4.2. Følgende utbygging estimeres å inngå i avtala:

Område	*Areal, m2*	*Antall enheter*	*Ervervsareal, m2 BRA*	*Samlet, m2 BRA*
1 FK	13023	56		4385
2 FK	4418	16		1252
3 FK	5426	48		3960
4 FK	3188	16		1252
5 FK	2169	16		1250
6 H/FB	1905	25		2208
7 F/S/T/FB/H	5799	59	480	4927
8 FK				
9 FK	5807	40		3100
10 F/S/T/FK	7155	88		8520
11 F/S/T/FB	4810	54	795	6750
12 F/S/T/FB/H	1970	4	500	1650
13 FB	9657	78		7260
SUM	**65327**	**500**	**1775**	**46514**

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.

Følgende rekkefølge skal legges til grunn for fremdrift (ref. Rapport fra arbeidsgruppe 20.02.2017)

- Opprusting av Velkomstsenteret samt oppussing av rom for 100 «varme senger» skjer samtidig med salg av eksisterende leiligheter og bygging av nye bygg i nærheten av hotellet/alpinbakken.
- Torget og GS2 bygges samtidig med første bygg mot alpinbakken, dog kan torget bygges i flere etapper pga. behov for anleggsplass og hensiktsmessig utbygging.
- Toetasjes bygninger kan bygges samtidig med bebyggelse rundt bakken og hotellet.

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 gjennomføringa for å oppnå mva-refusjon.

2.4. Vatn og avløp

2.4.1. Utbyggingsområdene er planlagt tilknyttet eksisterende kommunale anlegg for vann og avløp på Skei. Anleggene er ikke detaljplanlagt.

2.4.2. Hovedledningsnettet for VA gjennom feltet utformes i henhold til Kommunens VA-norm slik at abonnentene sikres vann- og avløpstjenester i samsvar med de leveringsvilkår som til enhver tid gjelder for abonnenter ved Kommunens VA-anlegg. Anlegget skal dimensjoneres etter kommunens VA-norm.

2.4.3. Hovedledningsnettet med kummer gjennom feltet overtas vederlagsfritt av Kommunen etter ferdigstillelse.

2.4.4. Utbygger plikter å sikre tinglyst stedsevarig rett for anleggseier til å ha de ledninger og tekniske innretninger som skal etableres i forbindelse med VA-anlegget liggende, herunder rett til nødvendig tilgang i forbindelse med drift, tilsyn, utbedringer og utskiftinger. Dokumentasjon over dette skal fremlegges for Kommunen før anlegget settes i gang. Kommunen overtar ikke eventuelle forpliktelser Utbygger måtte ha pådratt seg ovenfor den/de aktuelle grunneiere i forbindelse med erverv av slik rett.

2.4.5. Utbygger er innforstått med at alle framtidige tilkoblinger til ledningsnettet utløser krav om tilknytningsavgifter og årlige avgifter for vatn og kloakk etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser i Kommunen.

2.4.6. Utbygger har ikke krav om anleggsbidrag (refusjoner) fra områder i og utenfor reguleringsområdet etter ferdigstillelse og overdragelse av ledningsnettet.

2.5. Utbyggingstiltak og gjennomføring

Nr.	*Tiltak*	*Tidspunkt/kommentar*	*Finansiering*
1	Hovedledningsnett for vann gjennom området for å binde sammen ledningsnett på nedsida og oversida (etablere ringløsning), samt hovedledning for avløp	Sikres ved prosjektering og gjennomføringsplan før eller samtidig med utbygging av første feltet. Skal godkjennes av kommunen.	Utbygger
2	Tiltak for volum og/eller kapasitetsøkning av vatn, samt nødvendig trykkøkning på vatnet av hensyn til brannsikring	Samtidig med utbygging av første feltet der det trengs. Skjer som ensidig tiltak v/OTG, eller samfinansiering dersom løsningen blir til nytte for en større del av Skei. Avklares gjennom prosjektering/egen avtale	Utbygger eller OTG/Gausdal kommune i fellesskap (egen avtale)
3	Prosjektering av GS-veg fra avkjøring til P1 og til avkjøring til Velkomstsenteret med godkjenning av Statens vegvesen	Før bygging og seksjonering innen felt 2 FK og 3 FK	UA-midler
4	Bygging av GS-veg fra avkjøring til P1 og til avkjøring til Velkomstsenteret	Samtidig med utbygging av felt 11, ferdig før brukstillatelse til siste bygget i felt 11 gis	UA-midler
5	Bygging av GS-veg fra avkjøring til	Sikres innen	UA-midler

	Velkomstsenteret og til Rustsetra, innbefatter sideforskyvning av deler av Peer Gyntvegen, bygging av kulvert for skiløype og bussnu- og holdeplass ved innkjøring til Velkomstsenteret	igangsettingstillatelse for mer enn 300 nye enheter, f.eks. ved å øremerke framtidige UA-midler i et kommunalt vedtak	
6	Forlenging av kulvert ved Fjellandsbyen med sammenbinding til gs-veg langs fv. 337	Ferdig senest samtidig med bygging av GS-veg videre sørover langs fv. 337. Bygges av kommunen med mva.refusjon, som en del av gs-vegen. Utbygger betaler et tilskudd på maks. 2,5 MNOK til Kommunen	Utbygger
7	Etablering av P1 med minimum 180 parkeringsplasser og tilhørende busslomme	Minst halvparten ferdig før brukstillatelse gis til det første feltet som er ferdig av 2, 3 og 8, og resten ferdig før brukstillatelse til andre feltet av disse er ferdig	Utbygger
8	Etablering av nivå 2 på P1 og/eller utvide P1 inn på felt 15	Ekstern trafikkonsulent vurderer kapasitet 5 år etter bygging av p-plass. Beslutning i samråd med utbygger	Utbygger
9	Etablering av tilbringerheis	Senest samtidig med første byggetrinn innen feltene1, 2 og 3	Utbygger
10	Salg av boenheter i felt 5 FK og 9 FK kan starte før utbygging i felt 7 dersom det utstedes en garanti for at utbygginga av felt 7 gjennomføres	Garantien slettes ved ferdigattest for utbygging av felt 7	Utbygger

2.6. <u>Velforening og avtale med kjøpere</u>

2.6.1. Utbygger skal tilrettelegge for at tomtekjøperne etablerer ny eller blir med i bestående hytteeierforening / eierseksjonssameie. Utbygger skal lage forslag til vedtekter og kalle inn de berørte til fellesmøte for å stifte organisasjonen. Dette skal skje seinest når ett leilighetsbygg er bygd/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. 1.200 + mva pr. år. Beløpet skal reguleres i henhold til endringene i konsumprisindeksen med utgangspunkt i indekstallet pr. 1.1.2018 hvert 3. år og første gang pr. 1.1.2021. 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

2.7.1. 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. Utbygger plikter hvert år å levere inn skriftlig rapport til Kommunen over henholdsvis gjennomførte fellestiltak og antall solgte enheter. Rapporten leveres uoppfordret til Gausdal kommune innen den 1.3 etterfølgende år.

2.8.2. Rapportplikta opphører når avtala er oppfylt.

2.9. Leiligheter for ervervsmessig utleie

Utbygger skal til enhver tid ha tilgjengelig oversikt over leiligheter/senger som tilbys for kommersiell utleie, jfr. kravet om minimum 100 varme senger. Kommunen skal få tilsendt denne oversikta på forespørsel.

2.10. 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. Kommunen bestemmer bruken av innbetalte fondsmidler i samråd med Skeikampen Pluss og Utbygger.

3.4. Med bakgrunn i rapport etter pkt. 2.8.1 skal kommunen utarbeide rapport som viser innestående beløp på investeringskonto, hva som er utbetalt siste år og til hvilket formål.

3.5. 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.

3.6. Kommunen skal stå ansvarlig for bygging av hovedledning for VA gjennom feltet, herunder kontrahere prosjektering og utførelse. Utbygger plikter å betale anleggsbidrag til Kommunen. Bidraget skal til enhver tid tilsvare Kommunens netto kostnader eksternt og internt ved opparbeidelse av anleggene i henhold til pkt. 2.4.2. Beløpet forfaller til betaling fortløpende etter hvert som kostnadene påløper, ved faktura fra Kommunen.

3.7. Kommunen skal stå ansvarlig for bygging av gang- og sykkelveg langs fv. 337 Skeisvegen, herunder kontrahere prosjektering og utførelse. Dette finansieres av innbetalte UA-midler. Til forlenging av kulvert under fv. 317 ved Fjellandsbyen gir Utbygger et tilskudd på maks. 2,5 MNOK. Beløpet forfaller til betaling fortløpende etter hvert som kostnadene påløper, ved faktura fra Kommunen.

4. ØKONOMISKE BETINGELSER

4.1. <u>Prinsippvedtak</u>

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

4.2 Partene har i samråd kommet fram til følgende presisering i prinsippvedtaket: Innbetaling til kommunen på kr. 50.000 for hver enhet som bygges/selges/restaureres, og for ervervsmessig utbygging kr. 700 pr. m2 BRA. Beløpene reguleres i henhold til konsumprisindeksen, med utgangspunkt i indekstallet pr. 1.1.2018 og med første regulering pr. 1.1.2021.

4.3 Bruk av midlene skal skje etter en helhetsvurdering der en benytter de innbetalte midlene felles slik at en får gjennomført tiltak raskt. Rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtale skal gjennomføres med prioritet slik at salg/bygging ikke stopper opp, og at en får gjennomført tiltak som er viktige for området.

4.4 Det kan ikke inngås partnerskapsavtaler med Skeikampen Pluss som gir endringer i det som skal innbetales til kommunen, jfr. pkt. 4.2.

4.5 For etablerte fellestiltak i henhold til rekkefølgebestemmelser som skal finansieres av UA-midler, skal det fremlegges attestert regnskap med nødvendige underbilag.

4.6 <u>Beregningsmåte og forfallstidspunkt</u>

4.6.1 For leiligheter og tomter til fritidsformål legges antallet godkjente enheter i rammetillatelse til grunn for beregningen av utbyggingsavtalemidler. Utbyggingspotensiale i planen framgår av tabellen i pkt. 1.4.2.

4.6.2 For leiligheter betales det inn samla pr. bygg etter igangsettingstillatelse for bygget. Faktura sendes med forfall 30 dager. For tidligere etablerte bygg leverer Utbygger salgsrapport 1 gang pr. måned, som grunnlag for Kommunen til å sende faktura med forfall 30 dager. For ervervsmessig utbygging sender Kommunen faktura etter at igangsettingstillatelse er gitt, med forfall 30 dager. 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 hvis forutsetningene skulle bli vesentlig endret, for eksempel dersom antall leiligheter reduseres som følge av kommunale vedtak..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.

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

Dato	Dato
…….	……
Utbygger	Gausdal kommune