

UTBYGGINGSAVTALE

mellom

GAUSDAL KOMMUNE

og

UTBYGGERE/GRUNNEIERE

knyttet til

REGULERINGSPLAN FOR SKÅNDALEN

Mellom utbyggere/grunneiere knyttet til reguleringsplan for Skåndalen (planid. 201908 F1-a i kommunedelplan Nyseterkjølen) i Vestre Gausdal, 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 følgende grunneiere:
Eiere av gnr. 68 bnr. 17 Skåndalen: Jon Haugan, Arne Nyhus og Erling Nyhus..

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 framtidsetta 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 03/08 den 31.01.2008, revidert 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 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 m.m. i henhold til reguleringsplan for Skåndalen med tilhørende reguleringsbestemmelser. Til sammen er det regulert 33 fritidsboligtomter.
- 1.4.2. Følgende gnr./bnr. omfattes av avtalen: 68/17.

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.

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.

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 sentral eller lokal godkjenning for det aktuelle arbeidet.

2.4. Andre tekniske tiltak

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

2.5. Grønn infrastruktur

- 2.5.1. Ingen spesielle krav.

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 foreninga. Dette skal skje seinest 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."

2.7. Framdrift, rekkefølgebestemmelser

- 2.7.1. Det vises til rekkefølgebestemmelse i reguleringsplanen. Disse skal gjennomføres uavhengig av denne utbyggingsavtalen.
- 2.8. Investeringsmidler
- 2.8.1. I tillegg til å etablere de tiltak som framgår av rekkefølgebestemmelser, 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.
- 2.8.2. 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.
- 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. Rapportplikta opphører når avtala 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, jfr. pkt. 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 hytteeierforeningen og grunneier. 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 innestående beløp på investeringskonto, hva som er utbetalt siste år og til hvilket formål.

4. ØKONOMISKE BETINGELSER

- 1.1. Kommunen og Utbygger er enige om å opprette et fond til fellestiltak som ikke omfattes av denne utbyggingsavtala (skiløyper, tur- og sykkelstier, merking, tilrettelegging for fiske o.l.). Beløpet settes til kr. 10.000 pr. enhet for privat fritidsbebyggelse.
- 1.2. Beregningsmåte og forfallstidspunkt
- 1.2.1. For tomter til fritidsformål legges antallet godkjente enheter til grunn for beregningen av de investeringsmidler Utbygger skal betale, her: 33 tomter.
- 1.2.2. Kommunen sender faktura for solgte tomter foregående år ut fra innsendt årsrapport. Ved forsinket betaling påløper den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente.

5. REFORHANDLINGER

5.1. 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.

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 eiendommene gnr. 68 bnr. 17 i Gausdal kommune 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 avtala skal søkes løst gjennom forhandlinger. Partene vedtar Sør-Gudbrandsdal tingrett som vereting for enhver tvist som springer ut av utbyggingsavtala.

7.6. Ikrafttredelse

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

Dato: 10/9-2020

Jon Haugan *Arne Nyhus* *Erling Nyhus*
Gnr. 68 bnr. 17 Jon Haugan Arne Nyhus Erling Nyhus

Dato: 2/12/20

Anette Musdal
Gausdal kommune
