

UTBYGGINGSAVTALE
mellom
LESJA KOMMUNE, org. nr. 964 949 204
og
Bjorli Utvikling AS, org. nr. 922 324 719
knyttet til
Bjorli områdereguleringsplan og detaljreguleringer

Mellom Bjorli Utvikling AS, heretter kalt utbygger eller BU, og Lesja kommune, er det inngått følgende avtale:

1. GENERELT

1.1. Parter og fond

Lesja kommune, org nr. 964 949 204,
PROSJEKT NR 7xxx – GRØNT FOND BJORLI xxx
PROSJEKT NR 7xxx INFRASTRUKTUR FOND BJORLI xxx
Bjorli Utvikling AS, org nr. 922324719

1.2 Bakgrunn

- 1.2.1** Lesja kommune og Bjorli Utvikling AS har samarbeidet om utvikling av områdereguleringsplan for Bjorli. Formålet med samarbeidet er å utvikle Bjorli til en ledende, helårs og bærekraftig ski-, fjell- og fritidsdestinasjon.
- 1.2.1** Samarbeidet er tuftet på at kommunen ønsker en slik utvikling for Bjorli som et vesentlig bidrag til samfunns- og næringsutviklingen i kommunen. Utviklingen av Bjorli er forankret både i kommuneplanens samfunnsdel og arealdel for Lesja. Hensikten med å etablere infrastrukturfond er å opprette en finansieringsordning som sikrer etablering av infrastruktur som er nødvendig for utvikling og drift av Bjorli og tiliggende område som destinasjon.
- 1.2.2** Bjorli Utvikling AS er et kommersielt selskap som mener det er mulig å utvikle lønnsom aktivitet på Bjorli, og som samtidig er bærekraftig sosialt og miljømessig.

1.3 Formål og rammer

- 1.3.1** Avtalen gjelder gjennomføringen av reguleringsplan Bjorli områdereguleringsplan (planID 34320158) med detaljreguleringer. Avtalen gjelder også for de til enhver tid gjeldende detaljreguleringsplaner innenfor planområdet. Dersom det er behov for egen utbyggingsavtale for ett eller flere av områdene, forhandles dette som et tillegg til denne avtale.
- 1.3.2** Avtalen presiserer de krav som Lesja kommune forutsetter ovenfor utbygger for gjennomføringen av ovenfor nevnte reguleringsplan. Avtalen har også til formål å fordele og klargjøre ansvars – og rettighetsforhold mellom partene under utbygging og overtakelse av ferdigstilte anlegg.
- 1.3.3** Utbyggingsavtalen er utarbeidet etter regelverket i kapittel 17 i plan og bygningsloven.
- 1.3.4** Avtalen skal sikre et godt samarbeid mellom utbygger og kommunen når det gjelder en helhetlig utvikling av Bjorli innenfor rammene av prinsippvedtak i Lesja kommunestyret av 10.06.2021, ref sak 2021/41.

Sign:

Sign:

- 1.3.5 Sikre oppfølging av bestemmelsene i områdereguleringsplanen med detaljreguleringer.
- 1.3.6 Forholdet til andre relevante parter (feks Statens Vegvesen, Fjellnett, grunneierlag, beitelag) skal reguleres i egne avtaler som utbygger har ansvaret for.

1.4 Utbyggingsområde/Geografisk avgrensning

- 1.4.1 Avtalen omfatter området avgrenset av områdereguleringsplanen Bjorli områdereguleringsplan vedtatt 03.02.22, samt det område som naturlig hører med til "Bjorli-området". Dette gjelder både grønn infrastruktur med skiløyper, sykkelstier, turløyper mv. og annen infrastruktur med vann, avløp, fiber, brannberedskap, gang- og sykkelveger mv.
- 1.4.2 Avtalen inneholder elementer som går utover plangrensene i nevnte reguleringsplan, men som er nødvendig for gjennomføring innenfor planområdet. Dette kan være sammenhengende sti- og løypenett som er nødvendig for utbygging innenfor et større geografisk område, gang- og sykkelveg/fortau i Bjorli sentrum og andre sentrumstiltak. Avtalen gjelder også utbygging av nødvendig infrastruktur og planlegging/prosjektering innen vann- og avløp, brann, renovasjon med mer.

2. UTBYGGERS ANSVAR OG BIDRAG

2.1. Omfanget av utbyggingen

- 2.1.1. Utbygger er ansvarlig for å bygge ut etter Bjorli områdereguleringsplan med detaljreguleringer.
- 2.1.2. Utbygger plikter å bygge ut i tråd med Bjorli områdereguleringsplan med detaljreguleringer, dens bærekraftstrategi, hyttestrategi og landsbystrategi.
- 2.1.3. Utbygger er ansvarlig for all planlegging, prosjektering og drift i byggeperioden og byggeledelse av alt som til enhver tid omfattes av den private utbyggingen.

2.2. Grunnerverv og rettighetsforhold

- 2.2.1. Utbygger er ansvarlig for å sikre seg grunnerverv til hele planområdet eller på annen måte sikre seg de privatrettslige rettigheter som er nødvendig for å gjennomføre de tiltak som kreves i henhold til reguleringsplanen og denne utbyggingsavtalen. I de tilfeller det er nødvendig skal utbygger også sikre kommunens rettigheter for atkomst, rett til å ha ledninger og andre VA-anlegg på privat grunn, herunder rett til å forestå nødvendig vedlikehold og utbedringer av slike innretninger. Det er en forutsetning for kommunal overtakelse, se blant annet punkt 2.8 og 5.1 nedenfor, at det er sikret rettsvern for slike rettigheter.

2.3. Valg av entreprenør

- 2.3.1. Utbygger kan fritt velge entreprenør til å utføre det arbeid som utbygger har ansvar for. Entreprenøren skal ha sentral eller lokal godkjenning for det aktuelle arbeidet. Godkjenningen kontrolleres gjennom søknad om tiltak, jfr punkt 2.1.2.

2.4. Framdrift

- 2.4.1. Utbygger vil iverksette utbyggingen så raskt investor/finansiering er på plass og markedet tillater det. Videre er det avgjørende for utbyggers oppstart at investeringer fra kommunen i nødvendig VA-infrastruktur, er påbegynt eller gjennomført slik at utbygger kan påregne at både igangsettingstillatelse og brukstillatelse vil bli gitt, jfr. bla. krav fra Statsforvalteren om økt

rensekapasitet. Kommunen styrer selv slik etablering eller sikring av etablering. Med mindre det er inngått forpliktende avtale(r) om fremdrift, kan forsinkelser i fremdrift ikke danne grunnlag for krav mot kommunen fra utbyggers side.

2.4.2. Lesja kommune har ansvar for etablering av tilfredsstillende VA-anlegg/kapasitet og framføring av dette til avtalt punkt i sentralområdet. Utbygging innenfor Bjorli områderegeringsplan kan ikke starte opp før tilfredsstillende rensesanlegg for avløp og oppgradert VA-infrastruktur er sikret etablert.

2.4.3. Partene har følgende felles ambisjon når det gjelder framdrift:

Aktør	2023-2024	2025	2026-
Lesja kommune	Prosjektering VA-system	Prosjektering og bygging VA-system	Ferdigstillelse av VA-system for tilknytting av felt
Utbygger infrastruktur	Prosjektering av utbygging infrastruktur fase 1	Utbygging infrastruktur fase 1	
Utbygger fritidsboliger og leiligheter	Detaljregulering felt	Utbygging feltintern infrastruktur. Markedsføring og salg	Ferdigstilling første leilighetsbygg og fritidsbolig

2.5. Rekkefølgebestemmelser.

2.5.1. Nødvendig teknisk infrastruktur innenfor hvert utbyggingsområde skal være ferdig etablert og ferdigattest skal foreligge før godkjenning av igangsettingstillatelse av første fritidsboligenhet/bygning, og normalt før fradeling av tomter. Det kan godkjennes trinnvis utbygging innenfor feltene.

2.5.2. Rekkefølgebestemmelsene i de til enhver tid gjeldende planbestemmelser til områderegeringsplan for Bjorli er juridisk bindende for utbyggingen og skal sikres opparbeidet og gjennomført.

2.6. Beitegjerd

Opp- og nedtaking, vedlikehold og flytting av beitegjerd er regulert i avtale mellom grunneierne og Bjorli Utvikling AS og er derfor ikke omtalt videre i denne avtalen.

2.7. Trafikkområder og merverdiavlastning

2.7.1. Veg i reguleringsområdet skal bygges i tråd med søknad om godkjenning av infrastrukturplanlegg og i tråd med reguleringsplanen. Det skal være tilfredsstillende stigning på vegen. Vegene må sikre god adkomst og snuhamrer til utrykningskjøretøy, brann – politi – ambulanse. Det skal også innarbeides/reguleres plasser til snølagring i nærheten av feltene.

2.7.2. Interne veger reguleres inn i detaljreguleringsplanene for hvert utbyggingsområde.

- 2.7.3.** BU har ansvar for etablering, vedlikehold og drift av alle innregulerte veger og gang- / sykkelveger og tilrettelegging av enklere tråkk/ferdselsårer innenfor området, herunder stikkrenner, grøfter osv. Eventuelle unntak fra dette prinsipp skal særskilt avtales. Partene er enige om at man istedenfor bru i flomsikringsanlegget på Bjorlivegen også kan anlegge en kulvert, det må foretas en vurdering på stedet av hvilken teknisk løsning som er mulig.
- 2.7.4.** Sammen med infrastrukturensøknaden skal det også foreligge en drifts- og vedlikeholdsplan for stikkrenner, grøfter, overvannssystem og evt. flomtiltak med mer.
- 2.7.5.** Gang- og sykkelveier innenfor planområdet bygges og driftes av utbygger som privat GS-veg med unntak av GS-veg fra Bjorlivegen – Flyhaugen som bygges av utbygger og overtas av Lesja kommune vederlagsfritt fri for heftelser etter egen avtale etter ferdigstillelse og overtakelsesprotokoll. Før vegen bygges skal denne avtalen skrives.
- 2.7.6.** I anleggsperioden for utbygging av området Bjorli områderegeringsplan med detaljreguleringer skal BU uten kostnad for Lesja kommune utbedre ekstraordinære skader og slitasje på Bjorlivegen og andre veger som kommunen overtar eiendomsrett til, eller har ansvar for, og drifts/vedlikeholdsansvar for, f.eks. asfaltere hull, gruse opp, høvle etc. og annet nødvendig vedlikehold, etter avtale med Lesja kommune v/teknisk.
- 2.7.7.** Utbygging av vegstrekningen fra Bjorlivegen ved Bjorli fjellandsby til Flyhaugen og Bjorlihaugen avtales i egen avtale. Avtalen kan inneholde en av følgende alternativer (a-c), og må være avklart mellom utbygger og Lesja kommune før det kan byggemeldes;
- a)** Utbyggingen foretas av utbygger og vegen forblir privat, med rett til bompengerekraving etter søknad.
 - b)** Utbyggingen foretas av utbygger, og overdras vederlagsfritt til kommunen fri for heftelser tidligst ved ferdigattest. Se punkt 2.7.8 (justeringsmodellen).
 - c)** Kommunen bygger vegen som offentlig veg og får anleggsbidrag fra utbygger løpende tilsvarende kommunens kostnader, inkludert internkostnader. Dette punktet avhenger av kommunens kapasitet og budsjett, og en må påregne tid til offentlig anskaffelser og prosjektorganisering (anleggsbidragsmodellen).
- 2.7.8.** For punkt 2.7.7 b gjelder: Lesja kommune forplikter seg til å besørge refusjon av mva. i henhold til de til enhver tid gjeldende regler etter merverdiavgiftslovgivningen. Pr dato gjelder dette refusjon av all inngående mva. Refusjon utbetales over en periode på 10 år. Overtakelsesprotokoll skal utarbeides og signeres ved overtakelse av vegstrekningen. Særskilt avtale om overdragelse av justeringsretten inngås senest i den avgiftstermin overdragelse av eiendomsretten skjer. Utbygger må dokumentere påløpte kostnader, herav mva. 70% av refundert merverdiavgift skal videreføres til utbygger, mens kommunen skal beholde 30% av refundert avgift.
- 2.7.9.** Veger som kommunen tar over etter 2.7.5 og 2.7.7 b skal før overtakelse ha ferdigattest. Vegene skal være fradelt, skiltet, oppmålt og lagt inn i VEG-databasen, og fri for heftelser før overtakelse. Ferdigstillelsesdokumentasjon skal sendes Lesja kommune og godkjennes før overtakelse. Dette er slik som FDV-dokumentasjon, elektroinformasjon, vannhåndtering, strikkrenner, dokumentasjon for prosjektering, bygging, samt ferdigstilling. Bildedokumentasjon, masser, høyder, stikkrenner, installasjoner, alt med

vegene skal være innmålt i SOSI og det skal gjennomføres befarings med overtakelsesprotokoll. For veger kommunen overtar eller bygger jf 2.7.5, 2.7.7 b og c skal private rettigheter som brønner i nærheten av vegene skal også være innmålt. Anlegget skal under bygging være tilgjengelig for Lesja kommune til inspeksjon.

2.8 Vann og avløp

- 2.8.1** All prosjektering og utførelse av VA-anlegg skal skje i tråd med VA-norm som er å finne på www.va-norm.no.
- 2.8.2** Utbygger skal bygge ut vann og avløpsanleggene i tråd med søknad om godkjenning av infrastrukturplanen og i tråd med reguleringsplanen. Plandokumentasjonen skal være iht VA-normens bestemmelser og skal godkjennes av Lesja kommune før det gis igangsetningstillatelse. Utbygger har ansvaret for alle avtaler og utgifter mot strømselskap og andre for at anlegget er oppe og går.
- 2.8.3** Kommunen overtar hovedledninger med pumpestasjoner på hovedledninger jamfør vedlagt kart "vedlegg 7_2H001" og Høydebassengene HB3 og HB4 vederlagsfritt og heftelsesfritt i tråd med vilkårene satt for utbyggingen. Kommunen overtar ikke ny vannledning trykksone kt 780 eller trykkøkeren. For de anleggene kommunen overtar skal kommunen og utbygger skrive en justeringsavtale for momskompensasjon. Justeringsavtalen for VA er basert på 90% momskompensasjon til utbygger og 10% til kommunen som dekker administrasjonsutgifter. Utbygger kan da få refundert mva på utbyggingskostnader fordelt maksimalt over 10 år etter anleggene er tatt i bruk.
- 2.8.4** Bildedokumentasjon: Dokumentasjon underveis i byggingen med dybde og utførelse av anlegget skal kommunen ha overlevert før grøftene er igjengravid. Bildedokumentasjonen skal inneholde strekningene kommunen skal ta over med rørrapport, bilder for hvert knekkpunkt/bend og hvert mabo/påkoplingspunkt før det fylles igjen, dvs. når grøfta er ferdig singlet og røret er lagt ned i grøfta. Det skal tydelig markeres hvor bildene er tatt. Dokumentasjon sendes postmottak@lesja.kommune.no.
- 2.8.5** Vann og avløpsanlegg som kommunen tar over skal være kompatible med kommunens overvåkningssystem.
- 2.8.6** Tomter til høydebasseng skal kommunen ta over ferdig fradelt heftelsesfritt senest når kommunen tar over høydebassengene. Tomt til høydebasseng skal ha tilstrekkelig areal og tilkomst for tilsyn, drift og rigg. Det må også sikres rett til adkomst frem til anlegget vederlagsfritt.
- 2.8.7** Lesja kommune ved teknisk og forvaltning skal ha fri tilgang til å kunne gjennomføre uvarslede kontroller av anlegg som bygges.
- 2.8.8** I tillegg til kommunal VA-norm krever Lesja kommune at alle ledninger, kummer, vinkelendringer på ledningstrase måles inn og koordinatfestes. Dette skal overleveres kommunen på SOSI-format sammen med et VA-kart, korrekt ved ferdigstilling, også i digital form. Anlegget skal også trykktestes i tråd med VA-normen, dokumentasjon på dette skal sendes kommune. Det skal også utføres tetthetstest for avløp. Det skal være video og rapport på rørinspeksjon fra før anlegget tas i bruk og overleveres kommunen. Rapport og video kan ikke være mer enn 3 mnd gammel. Ved overtakelse skal det avholdes befarings og skrives overleveringsprotokoll.
- 2.8.9** En rapport på hvilke eiendommer som er eller vil bli tilknyttet anlegget, skal kommunen ha senest ved overlevering.

2.8.10 Alt anlegg knyttet til drikkevann skal tilfredsstillende kravene i drikkevannsforskriften, §§ 5 og 12.

2.9 Brann og beredskap

- 2.9.2** Alle utbyggingsarealer skal bygges ut i tråd med normer for tilkomst til lokalt brannvesen, ambulanse og politi.
- 2.9.3** Løsning for slukkeanlegg på bygg skal avtales med Lesja kommune v/teknisk og Lesja og Dovre brannvesen før det prosjekteres. Alle brannslukningsløsninger kan ikke velges pga. kapasitet på vann i de ulike utbyggingsområdene.
- 2.9.4** Utbyggingen må ikke føre til at brann- og redningstjenesten må levere høydeberedskap for slukke- og redningsinnsats. Høye bygg må inneholde automatisk slukkeanlegg.
- 2.9.5** Slukkevannskrav: Tilgang til slukkevann skal legges til rette med hydrant med skilderhus inntil brøytet og åpen veg i samråd med brann- og redningstjenesten for Lesja og Dovre.
- 2.9.6** Det settes krav om forhåndskonferanse med lokal brann- og redningstjeneste og teknisk avdeling i Lesja kommune før detaljregulering utarbeides og før prosjektering starter. Tilgang på slukkevann må avklares når prosjektering og detaljregulering starter.

2.10 Renovasjon

2.10.2 Utbygger har ansvaret for å etablere tilfredsstillende fremtidsretta renovasjonsløsninger i større fellespunkt innenfor reguleringsområdet i tråd med retningslinjer for Lesja kommune og Nord-Gudbrandsdals renovasjonsselskap.

2.11 Turvei, skiløyper, skiløypetraseer, lekearealer og annen grønn infrastruktur

- 2.11.2** Utbygger har ansvar for å gjennomføre opparbeiding av interne sti- og skiløypetraseer, grøntområde og lekearealer innenfor planområdet.
- 2.11.3** Utbygger plikter å ta inn følgende formulering i kjøpekontrakten med den enkelte kjøper og tinglyse denne avtalen på den enkelte eiendom:
"Kjøper av bo- eller bruksenhet plikter å betale et årlig bidrag til vedlikehold av skiløyper, skiløypetraseer, turstier og felles friområder. Bidraget skal tilsvare det beløp som til enhver tid lovlig blir fastsatt av de respektive hyttelag/velforeninger/løypelaget eller Bjorli fritidsboligforening (org.nr 996610861), og innbetales slik dette til enhver tid lovlig blir bestemt".

2.12 Velforening

- 2.12.2** Utbygger plikter å sørge for at tomtekjøperne etablerer ny eller blir med i bestående velforening. Utbygger skal lage forslag til vedtekter og kalle inn de berørte partene til fellesmøte for å stifte foreningen. Dette skal skje seinest når 10 fritidsboliger/enheter er oppført. Lesja kommune skal inviteres til oppstartsmøtet.
- 2.12.3** I kjøpekontrakten med den enkelte kjøper plikter utbygger å ta inn følgende formulering og tinglyse denne avtalen på den enkelte eiendom:
"Eier av tomta/bruksenheten plikter å være medlem i en velforening/hyttelag i området."

3 KOMMUNENS ANSVAR

3.1 Vann og avløp

Sign:

Sign:

- 3.1.1 Lesja kommune krever avgift for tilknytning etter gjeldende vedtekter.
- 3.1.2 Lesja kommune leverer avløp og påkoplingsmulighet inn til reguleringsgrensen til Bjorli områderegeringsplan sitt sentralområde ved dagens kommunale pumpehus. Kommunen er ikke ansvarlig for omlegging av eksisterende kommunal ledning.
- 3.1.3 Lesja kommune leverer vann til reguleringsgrense til Bjorli. områderegeringsplan fra høydebassenget HB2 på Bjorli.
- 3.1.4 Vann til drikkevann skal tilfredsstillere kravene i drikkevannsforskriften, §§ 5 og 12.
- 3.1.5 Kommunen plikter å bygge ut et nytt høydebasseng ved HB2 ved siden av dagens kommunale høydebasseng. Partene er enige om å ta opp spørsmål hva gjelder ansvar for utbygging av ytterligere høydebasseng som tilfører vann vest for Bøvra på det tidspunkt behovet for slikt høydebasseng er tilstede
- 3.1.6 Kommunen plikter å ha godkjente anlegg for mottak av avløp.

3.2 Offentlige trafikkområder/veier

- 3.2.1 Bjorlivegen opprettholdes som kommunal veg fram til ny bru før kanalen (se kartvedlegg). Kommunen legger ikke om vegen.
- 3.2.2 LK skal sørge for at GS-veg i sentrum av Bjorli langs Bjorlivegen og Skriuvegen sikres, reguleres og bygges ut. Disse fortauene eies av Lesja kommune og driftes av kommunen. Dersom arealene blir forringet av utbyggingen ved økt skade på asfalt/veggrunn eller annet skal utbygger koste dette utbedret til tilstand var før utbygging etter godkjenning av kommunen.

3.3 Fremdrift og Mislighold

- 3.3.1 Tiltak etter pkt. 3.1 og 3.2 skal søkes gjennomført uten vesentlige forsinkelser. Partene skal for de enkelte tiltak søke om å inngå forpliktende fremdriftsplaner.
- 3.3.2 Ved vesentlig svikt i fremdrift i forhold til vedtatte eller omforente fremdriftsplaner, kan utbygger kreve erstatning for økonomisk tap som forsinkelsene har påført utbygger. Se likevel denne avtales pkt. 2.4.1.

3.4 Turvei, skiløyper, skiløypetraseer, lekearealer og annen grønn infrastruktur.

- 3.4.1 Lesja kommune bidrar med å administrere grønne fond / utbyggingsmidler som går til investering av grønne fellestiltak som er gratis, slik som skiløyper, lekeareal, turveier etc.

3.5 Velforening

- 3.5.1 Lesja kommune skal på oppfordring delta på oppstartsmøter for velforeninger. Kommunen kan også stille på senere møter ved forespørsel.

4 INFRASTRUKTURFOND

4.1 Om fondene

- 4.1.1 Innenfor områder Bjorli er det etablert to fond
Fond for grønn infrastruktur Bjorli
Fond for infrastrukturfond Bjorli

Fondene er opprettet i tråd med prinsippvedtak av 10.06.2021 i sak 2021/41.

- 4.1.2** Fondene skal ha egne vedtekter som viser formålet for fondet og prinsippene for forvaltningen. Vedtektene vedtas av kommunestyret. Hvert fond skal ha eget styre, som skal ha innstillende myndighet overfor kommunens administrasjon. Utbygger skal ha rett til representant i styret. Den administrative forvaltningen skjer via Lesja kommune.
- 4.1.3** Fond for grønn infrastruktur skal ivareta den tilrettelegging som er nødvendig for å sikre almenheten fri tilgang til fellesgoder på destinasjonen, og som skal bidra til at Bjorli blir et attraktivt fritids-, ski- og fjelldestinasjon.
- 4.1.4** Likeverdig med løyper, veger og stier for turmål, skal fondet bidra til at Bjorli sentrum og Fjellandsbyen utvikler attraktive og gode aktivitetsområder for bla. barn og unge.
- 4.1.5** Fond for infrastruktur er nødvendig for å sikre utbygging av felles teknisk infrastruktur for videre utvikling og utbygging av Bjorli.
- 4.1.6** Fondet skal kunne avlaste investeringsansvaret som normalt tilligger kommunen når det gjelder offentlig infrastruktur. Dette gjelder også tilskudd til utbygging av VA-infrastruktur som normalt finansieres via sjølkost/avgiftssystemet
- 4.1.7 For grønn infrastruktur Bjorli** regnes følgende tiltak/områder til delfinansiering:

Tiltak fra plan for Friluftslivets ferdssårer	Forholdsmessig andel
Investeringer (utbedringer og utvidelser) i gjeldende skiløyper (Morkenløypa, Einbuløypa, Nystugubergløypa, Lysløypa og skistadion, Brøsteløypa, Rånåkollen, Fjelløypa) -Utvidelse av løypenettet	Forholdsmessig andel
Lekeplass og grønne tiltak innenfor sentrumsområder som er åpne og tilgjengelig for alle	Forholdsmessig andel
Planfri skibru ved skitrekket (under gardsvegen, eier/utbygger Bjorli Utvikling AS)	Forholdsmessig andel
Parkeringsplasser ved utfartsområdene til skiløypene (ikke kommersielle parkeringsplasser, og ikke ved skitrekket)	Forholdsmessig andel
Deler av planfrie kryssinger	Forholdsmessig andel
Friluftsparken	Forholdsmessig andel
Gamle kongeveg	Forholdsmessig andel

Gjennomgående turstier mellom utbyggingsområder	Forholdsmessig andel
Fortau Skriuvegen (ca 600+ ca 550meter)	Forholdsmessig andel
GS-veg sentrum (Bjorlivegen ca 1000 m)	Forholdsmessig andel
GS-veg sentrum – Flyhaugen (eier/ansvarlig er BU)	Forholdsmessig andel

4.1.8 Fond for infrastrukturfond Bjorli skal dekke deler av kostnader til nødvendige tiltak på Bjorli. Følgende tiltak er aktuelle:

Veg og flomtiltak

Type tiltak	Beløp som kan fås som refusjon fra fondet	Eier/Ansvarlig
Deler av Flomtiltak sentrum	Inntil 3 mill	BU
Bru over kanalen i Bjorlivegen	Hele tiltaket. Evt forskutteringskostnader for tiltaket deles 50/50 mellom partene.	Lesja kommune/ BU ansvarlig for flomtiltaket
Bjorlivegen	Hele tiltaket	Lesja kommune

Vann og avløpstiltak

Type tiltak	Beløp som kan fås refusjon fra gjennom fondet	Eier/Ansvarlig
Nytt/utvidelse renseanlegg Bjorli, prosjektering	Forholdsmessig del av fondet	Lesja kommune
Nytt/utvidelse renseanlegg Bjorli, bygging	Forholdsmessig del av fondet	Lesja kommune
Utvidelse vannledninger (skisenter - brønn)	Forholdsmessig del av fondet	Lesja kommune
Utvidelse avløpsledninger (skisenter - renseanlegg)	Forholdsmessig del av fondet	Lesja kommune
Nye brønner	Forholdsmessig del av fondet	Lesja kommune
Nye pumpestasjoner	Forholdsmessig del av fondet	Lesja kommune
Høydebasseng utvidelse ved HB2 (Bjorli Låve)	Forholdsmessig del av fondet	Lesja kommune
Reservevannforskyning	Forholdsmessig del av fondet	Lesja kommune
Høydebasseng innenfor områderegeringsplanen	Forholdsmessig del av fondet	BU

Med «forholdsmessig» menes i denne tabellen den forholdsmessige andel av tiltaket som anses nødvendig for gjennomføringen av reguleringsplanen som ligger til grunn for denne utbyggingsavtalen.

4.1.9 Ved bygging av fritidsboliger, utleieenheter, og næringsbygg med mer utbetaler utbygger et beløp til investeringer i fellestiltak. Midlene brukes til å finansiere investeringer som er nødvendig for utbyggingen på Bjorli.

4.1.10 Til finansiering av slike fellestiltak som nevnt i 4.1.1, skal utbygger betale et fast beløp for hver enhet i områdene. Beløpet settes til:
kr 40.000,- per enhet /fritidsbolig/utleieenhet/hotellrom til grønt fond Bjorli
kr 40.000,- per enhet annen næringsbebyggelse til grønt fond Bjorli

og

kr 130.000,- per enhet/fritidstomt/utleieenhet over 51kvm til infrastrukturfond Bjorli.

Kr 75.000,- per hotellrom til infrastrukturfond Bjorli.

Kr 100.000 per fritidsenhet/utleieenhet under 50 kvm til infrastrukturfond Bjorli.

kr 130.000,- annen næringsbebyggelse for hver 200 kvm. til infrastrukturfond Bjorli.

Kr 50.000,- annen næringsbebyggelse for hver 200 kvm. Som ikke belaster vann og avløpsanlegg.

Beløpene indeksreguleres KPI fra 1.januar hvert år.

4.1.11 Beløpet innbetales til Lesja kommunes fond for teknisk og grønn infrastruktur på Bjorli ved fradeling og 1.gangs salg av tomt av areal ved frittliggende fritidsbebyggelse.

Ved næringsbebyggelse, kombinert formål og tomter med flere enheter faktureres det løpende ved brukstillatelse, men uansett senest to år etter igangsettingstillatelse. Lesja kommune sender faktura til utbygger.

4.1.12 Prosjektnummeret er xxxx, og alle innbetalinger til fond administrert av Lesja kommune. Faktura sendes utbygger for disse tomtene ved salg av tomter. Alle innbetalinger merkes med navn på eier og gnr. og bnr, samt prosjektnummer/navn på feltet.

5 OVERTAKELSE OG DRIFTSFASE

5.1 Lesja kommune tar over hovedvann- avløpsledninger som er avtalt i kartvedlegg for dette området (reguleringsplan for Bjorli områderegeringsplan) dersom vilkårene for overtakelse er oppfylt, jamfør VA-norm, og kap. 2.8 i denne avtalen.

5.2 Lesja kommune tar ikke over andre veger eller gang og sykkelveger, gangfelt, flomsikringsanlegg, kanaler eller annet innenfor regulert område enn det som er særskilt avtalt, ref pkt 2.7.5.

6 REFORHANDLINGER

6.1 Partene kan kreve reforhandling av foreliggende avtale hvis forutsetningene skulle bli vesentlig endret.

7 TRANSPORT AV AVTALEN

7.1 Ønsker utbygger å overdra utbyggingen av hele området til andre i sin helhet, må dette på forhånd skriftlig godkjennes av Lesja kommune. I slikt tilfelle overføres denne avtale til ny utbygger. Ny utbygger skal da signere på en tiltredelseserklæring og BU er ansvarlig ovenfor kommunen for at slik erklæring avgis.

7.2 Dersom hele felt overdras til ny utbygger, transporteres avtalen til ny utbygger for det enkelte felt. Med felt menes her områder i områdeplanen som har egen benevnelse.

7.3 Deles et felt opp for ulike utbyggere er det Bjorli Utvikling AS som er ansvarlig for samlet oppfølging av avtalen mot de enkelte utbyggere i feltet

7.4 Dersom Bjorli Utvikling AS opphører, transporteres avtalen automatisk til ny utbygger/utbyggere.

8 DIVERSE

8.1 Varighet

8.1.1 Avtalen gjelder inntil ny avtale foreligger, jfr. 7.

8.2 Mislighold

8.2.1 Oppfylles ikke vilkårene i denne avtalen, gis Lesja kommune rett til å gjennomføre nødvendige tiltak på motpartens regning. Dette gjelder i forhold til vann og avløp og veier (f.eks om tiltak ikke er bygget eller gjennomført korrekt i henhold til regelverk eller tillatelser). Dersom det er uenighet om hvorvidt et forhold er utført korrekt, skal partene sammen oppnevne en uavhengig tredjemann som skal megle i saken. Oppnås ikke enighet, avgjøres tvisten etter pkt. 8.4

8.2.2 Vesentlige brudd på vilkårene i denne avtalen medfører at Lesja kommune kan nekte fradelingstillatelse på tomter innen planområdet og/eller nekte utstedelse av brukstillatelse eller ferdigattest. Som vesentlig regnes alltid vesentlige brudd på plan- og rekkefølgebestemmelser og byggetillatelser. Øvrige brudd på vilkår vurderes konkret.

8.2.3 Dersom BU/ny utbygger misligholder sine plikter etter avtalen, kan Lesja kommune kreve erstatning for sitt direkte økonomiske tap som følge av misligholdet.

8.3 Sikkerhetsstillelse.

8.3.1 Utbygger skal stille betryggende sikkerhet for det ansvar utbygger påtar seg overfor Lesja kommune iht denne avtale. Sikkerheten skal også omfatte og dekke øvrige utbyggers ansvar, jf punkt 7.1 ovenfor.

8.3.2 Før oppstart av bygging av hovedveger innenfor Bjorli områderegeringsplan skal utbygger stille en egen bankgaranti til fordel for Lesja kommune som sikrer at utbygger ferdigstiller de forpliktelse som utbygger iht egen avtale med kommunen påtar seg til å slutføre bygging av hovedvegene.

- 8.3.3** Sikkerheten skal ha en varighet som avtales mellom utbygger og kommune, og må fremlegges og godkjennes av kommunen før tiltak i området igangsettes. Garantien skal reduseres i takt med at prosjekter ferdigstilles.
- 8.3.4** Sikkerheten kan deles opp i ulike tiltak og utbyggingstrinn.

8.4 Tvister

- 8.4.1** Dersom det oppstår tvister mellom partene i forbindelse med denne avtalen, skal tvister søkes løst gjennom forhandlinger. Dersom man gjennom slike forhandlinger ikke oppnår en minnelig løsning skal tvisten løses for de ordinære domstoler.

8.5 Tinglysing

- 8.5.1** Denne avtalen skal tinglyses på berørte eiendommer for utbyggingsformål til sikkerhet for at forpliktelsene som denne avtalen beskriver, blir oppfylt og ivaretatt. Utbygger foretar nødvendig tinglysning og betaler tinglysningsgebyr.
- 8.5.2** Dersom heftelsen ikke egner seg for tinglysing, skal sikkerhet etableres på annen relevant og betryggende måte.

8.6 Ikrafttredelse

- 8.6.1** Denne avtalen underskrives av ordfører under forutsetning av at kommunestyret godkjenner avtalen. Avtalen gjelder fra signeringsdato.

Sted/Dato

Sted/Dato

.....
Bjorli Utvikling AS

.....
Ordføreren i Lesja kommune

Sign:

Sign: