

**UTBYGGINGSAVTALE**

mellom

**GRUNNEIER INNENFOR PLANOMRÅDET HAUGAN BF3 og BF5**

(heretter benevnt som «utbygger»)

og

**ØYER KOMMUNE** (heretter benevnt som «kommunen») **org.nr. 961381185****1. Avtalens grunnlag og formål**

Avtalen gjelder gjennomføring av reguleringsplanen for Haugan BF3 og BF5, i henhold til plankart og planbestemmelser vedtatt den 30.3.2017 i KST-sak 22/17.

Utbyggingsavtalen har sitt grunnlag i vedtak etter plan- og bygningslovens § 64a fattet 30.11.2006 i KST-sak nr. 0075/06 og *Utbyggingsprogram for Øyer sør* vedtatt 25.9.2008 i KST-sak nr. 0059/08.

Avtalen presiserer de krav som kommunen forutsetter ovenfor utbygger for gjennomføring av ovenfor nevnte reguleringsplan. Avtalen har også til formål å fordele og klargjøre ansvars- og rettighetsforhold mellom partene under utbygging og for overtakelse av ferdigstilt anlegg.

**2. Eier og rettighetsforhold**

Utbygger er selv ansvarlig for å erverve og sikre de privatrettslige rettigheter som er nødvendig for å gjennomføre utbyggingen både innenfor og utenfor planområdet.

I de tilfeller det er nødvendig skal det også sikres kommunale 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 at det er sikret rettsvern for slike rettigheter for veg og VA-anlegg.

**3. Utbyggers ansvar og bidrag**

Utbygger er ansvarlig for all planlegging, prosjektering, kontrahering av entreprenør, drift i byggeperioden og byggeledelse som til enhver tid omfattes av den private utbyggingen. Utbygger står selv fritt til å velge entreprenør og entrepriseform, under forutsetning av kvalifisert entreprenør, se SAK10 § 9-1.

Utbygger er ansvarlig for finansiering av all infrastruktur som er nødvendig for gjennomføringen innen planområdet, og skal videre betale en forholdsmessig andel av den belastningen utbyggingen medfører utenfor planområdet så langt det er hjemmel for det i plan- og bygningslovens regler om utbyggingsavtaler.

**3.1 Utbyggers ansvar innen planområdet**

- a. All privat utbygging som gjelder fremføring av veg, vann og avløp frem til og gjennom planområdet. Herunder håndtering av overvann og etablering av brannhydranter i henhold til godkjent plan for vann og avløp. Alle krav i plan- og bygningslovens bestemmelser for plikt til opparbeidelse av veg, vann og avløp gjøres gjeldende som del av utbyggingsavtalen og må foreligge før det blir gitt bygge- eller delingstillatelse.
- b. Fremføring av el- og telekabler og andre tekniske installasjoner som er nødvendig for plangjennomføring må foreligge før det blir gitt bygge- eller delingstillatelse.
- c. Opparbeidelse av skiløyper i henhold til planbestemmelsene.
- d. Oppsetting av all veg- og adresseskilting innen planområdet.

### 3.2 Utbyggers forholdsmessige bidragsplikt utenfor planområdet

- a. Utbygger er ansvarlig for å betale en forholdsmessig andel av den belastningen utbyggingen medfører for atkomstvegen som ligger utenfor planområdet jfr. utredninger og analyse i Utbyggingsprogrammet for Øyer sør. Prioriterte strekninger fremgår av utbyggingsprogrammet. Det følger av reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser at utbygger av området utløser plikt til å delfinansiere tiltak 4. Utredningen i utbyggingsprogrammet viser at disse tiltakene er nødvendige for gjennomføring av utbygging av fritidsboliger innenfor planområdet til kommunedelplan for Øyer sør. I denne avtalen gjelder dette vegstrekningen fv. 361 fra Nermokrysset og ned til Trodalskrysset.

I henhold til utredningen i Utbyggingsprogrammet er dette tiltaket definert som nødvendig for gjennomføring av utbygging av blant annet H4. Den forholdsmessige andelen er kalkulert til kroner 20 000,- kr per fritidstomt/enhet, og den andelsmessige delen for området er beregnet ut fra det totale utbyggingspotensialet tilknyttet nærliggende planområder, gitt i utbyggingsprogrammet for Øyer sør.

- b. For fritidstomter/boenheter innenfor planområdet skal den forholdsmessige andel på 20 000,- nevnt i pkt a. pr tomt/enhet skal innbetales til sperret konto i forbindelse med tomtesalg. Alternativt kan det stilles bankgaranti for et samlet beløp tilsvarende summen av alle andeler utbygger har anledning til å realisere gjennom reguleringsplanen. I dette konkrete tilfellet utgjør dette en bankgaranti på 1,28 millioner kroner. I forhold til sperret konto reguleres dette i egen avtale.

Kommunen skal sørge for gjennomføring av utbedringstiltaket og skal bidra med en forholdsmessig andel til utbedring av vegstrekningen.

- c. Når minst 50 % av tomtene/enhetene innen planområdet er solgt, kan kommunen kreve utløst utbyggers samlede sum for delfinansiering av tiltaket i henhold til totalt antall regulerte boenheter multiplisert med kr. 20 000, i alt inntil kr. 1,28 mill.
- d. Dersom sluttregnskapet viser at kostnadene per tomt som har krav på seg om deltakelse, blir mindre enn kalkulert beløp, tilbakeføres overskytende innbetaling.

#### **4. Tekniske krav til VA-anlegg og veger**

##### **4.1 VA-anlegg**

All prosjektering og utførelse av VA-anlegg skal skje i tråd med kommunes VA-norm. Plandokumentasjon skal være i henhold til VA-normens bestemmelser og skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettelsestillatelse. Etter ferdigstilling overtar kommunen vederlagsfritt hovedledningsnett inklusive tekniske installasjoner som pumpestasjoner etc. for fremtidig drift og vedlikehold.

##### **4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, privat kjøreveg og annen veggrunn**

Privat veg i reguleringsplanområdet skal opparbeides i henhold til vedtatt reguleringsplan og i tilfredsstillende standard. Vegen skal ha nødvendige stikkrenner, og vegen skal om nødvendig tilrettelegges for flomsikringstiltak.

#### **5. Refusjon av merverdiavgift (mva.) via kommunal overtakelse**

Etter at VA-anlegget er overtatt forplikter kommunen seg til å refundere mva. i henhold til de til enhver tid gjeldende regler etter merverdiavgiftslovgivningen. Per dato gjelder refusjon av all inngående mva. dersom anlegget overtas og driftes i merverdiavgiftspliktig sammenheng. Refusjon utbetales over en periode på ti år. Egen avtale må inngås ved overtakelse av anlegget. Utbygger må dokumentere påløpte kostnader, herav mva.

#### **6. Varighet og reforhandling av avtalen**

Avtalen gjelder helt frem til alle forhold som avtalen omhandler er oppfylt eller reforhandlet. Dette omfatter all opparbeidelse av beskrevne innretninger og tiltak, også overtakelse av de tekniske anlegg som skal overtas av kommunen, samt at alle bidrag er oppfylt og betalt i henhold til punkt 3.2.

Dersom utbygger selger eller på annen måte overdrar hele eller deler av eiendom eller prosjekt som hjemles av denne avtalen, står utbygger fremdeles ansvarlig for gjennomføringen av de avtalefestede forholdene i avtalen. Overdragelse av utbyggers rettigheter og forpliktelser etter avtalen til ny utbygger skal godkjennes av kommunen, og avtalefestes som en ny utbyggingsavtale for politisk behandling.

Kommunen skal sammen med vurdering av reguleringsplanens aktualitet ta utbyggingsavtalen opp til ny revisjon, herunder de økonomiske forpliktelser i punkt 3.2 a i utbyggingsavtalen.

Dersom utbygger innfrir alle sine økonomiske forpliktelser i henhold til punkt 3.2 og det like vel ikke er mulig å gjennomføre avtalen i sin helhet gir dette utbygger rett til å reforhandle avtalen.

Dersom noen av de øvrige utbyggerne innenfor planområdet Haugan i sine forhandlinger på noe punkt oppnår gunstigere utbyggingsavtaler for seg enn det denne avtalen gir uttrykk for, gir dette utbyggers rett til å reforhandle avtalen med sikte på utjevning av forskjeller.

Alle endringer av avtalen skal behandles etter plan- og bygningslovens bestemmelser for saksbehandling av utbyggingsavtaler.

Denne avtalen foreligger i to likelydende eksemplarer, der hver av partene beholder hvert sitt eksemplar.

Øyer kommune, den / -2019

Øyer kommune

Moseteråsen AS

---

---

Britt K Lundgård

Fred A Gade