

**UTBYGGINGSAVTALE**

mellom

**UTBYGGERNE INNENFOR PLANOMRÅDE ILSETERURA**

(heretter benevnt som "utbygger")

og

**ØYER KOMMUNE** (heretter benevnt som "kommunen") **Org. nr 961381185****1 AVTALENS GRUNNLAG OG FORMÅL**

Avtalen gjelder gjennomføringen av reguleringsplanen for Ilseterura, i henhold til plankart og planbestemmelser vedtatt den 26.9.2019 i KST-sak nr. 96/19.

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 25.09.2008 i KST-sak nr. 0059/08.

Avtalen presiserer de krav som Øyer 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 utbyggingen og for overtakelse av ferdigstilte 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 entreprenører, 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 fram til og gjennom planområdet. Herunder håndtering av overvann og etablering av brannhydranter/brannvannskummer i henhold til godkjent plan for vann og avløp. Alle krav i plan- og bygningslovens bestemmelser om plikt til opparbeidelse av veg, vann og avløp gjøres gjeldende som del av utbyggingsavtalen og må foreligge før det blir gitt bygge- eller deletillatelse.
- b. Framføring av el- og telekabler og andre tekniske installasjoner som er nødvendig for plangjennomføring må foreligge før det blir gitt ferdigattest.
- c. Opparbeidelse av skiløyper i henhold til planbestemmelsene. Dette inkluderer planfritt kryss for skiløype/veg.
- d. Utbygger har ansvaret for all veg- og adresseskilting innen planområdet.

### 3.2 Utbyggers forholdsmessige bidragsplikt utenfor planområdet:

- a. Før utbygging av reguleringsplan for Ilseterura igangsettes skal ny kommunal hovedledning for vann og avløp sør for Hafjell alpinanlegg være etablert i tråd med forprosjekt fra Norconsult (2017). Anleggsbidrag til dette prosjektet utformes i egen avtale.
- b. 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 3. 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 opparbeidelse av gang-/sykkelveg langs Hundersetervegen, fra Bjørgekrysset til avkjøring til Hundersetervegen 123 m.fl. være etablert.

I henhold til utredningen i Utbyggingsprogrammet er dette tiltaket definert som nødvendig for gjennomføring av utbygging av fremtidige fritidsområder. 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. Reguleringsplan for Ilseterura er vedtatt i strid med overordnet plan, men sidestilles i denne sammenheng med de fremtidige utbyggingsområdene for fritidsbebyggelse innenfor kommunedelplanens planområde.

- c. For fritidstomter innenfor planområdet skal den forholdsmessige andel på 20 000,- nevnt i pkt b. pr tomt innbetales til sperret konto i forbindelse med tomtesalg. 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 tiltaket.

- d. Når minst 50 % av tomtene innen planområdet er solgt, kan kommunen kreve utløst utbyggers samlede sum for delfinansiering av tiltakene, anført i pkt. b, i henhold til antall regulerte fritidstomter.
- e. Dersom sluttregnskapet viser at kostnadene pr. tomt som har krav på seg om deltagelse, 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 Øyer kommunes VA- norm. Plandokumentasjon skal være iht. VA-normens bestemmelser og skal godkjennes av Øyer kommune før det gis igangsettelsestillatelse. Øyer kommune overtar vederlagsfritt etter ferdigstilling, hovedledningsnett inkl. 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. Vegene skal ha nødvendige stikkrenner, og vegen skal om nødvendig tilrettelegges for flomsikringstiltak.

## **5 REFUSJON AV MVA. VIA KOMMUNAL OVERTAKELSE**

Etter at VA-anlegget er overtatt forplikter Øyer kommune seg til å refundere mva. i henhold til de til enhver tid gjeldende regler etter merverdiavgiftslovgivningen. Pr dato gjelder refusjon av all inngående mva. dersom anlegget overtas og driftes i merverdiavgiftspliktig sammenheng. Refusjon utbetales over en periode på 10 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 i henhold til egen avtale, samt at alle bidrag er oppfylt og betalt i henhold til punkt 3.2.

Dersom utbygger selger eller på annen måte overdrar 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 Øyer kommune, og avtalesfestes som en ny utbyggingsavtale for politisk behandling.

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

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

Denne avtalen foreligger i 2 likelydende eksemplarer, der hver av partene beholder hvert sitt eksemplar.

Øyer kommune

Terra Eiendomsutvikling AS/Petra Utvikling AS

---

Jon Halvor Midtmageli

---

Morten O. Kildahl