

UTBYGGINGSAVTALE

mellom

Leve hytter AS – Org. nr. 998 239 524
(heretter benevnt "utbygger")

og

ØYER KOMMUNE – Org. nr. 961 381 185
(heretter benevnt "kommunen")

Mellom utbygger og kommunen er det inngått følgende avtale:

1. AVTALENS GRUNNLAG OG FORMÅL

Avtalen gjelder gjennomføring av deler av reguleringsplan for Storsteinvegen-Stubberudsætra (H5b), i henhold til plankart og planbestemmelser vedtatt den 29.09.2022 i KST-sak nr. 91/2022.

Utbyggingsavtalen har sitt grunnlag i vedtak etter plan- og bygningsloven § 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. Utbyggingsavtalen forholder seg til tiltak i det til en hver tid gjeldende utbyggingsprogram vedtatt av kommunestyret.

Avtalen presiserer de krav som kommunen 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 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 fram 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 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) Fremføring av el- og telekabler og andre tekniske installasjoner som er nødvendig for plan-gjennomføring må foreligge før det blir gitt ferdigattest.
- c) Opparbeidelse av flomsikring og overvannshåndtering i henhold til planbestemmelsene.
- d) Utbygger har ansvaret for å etablere og sikre drift for vedlikehold av all veg- og adresseskilting innen planområdet.
- e) Utbygger har ansvar for at det sikres drift og vedlikehold av fordrøynings-/infiltrasjonsanlegg med tanke på samfunnssikkerhet og framtidig sikkerhet mot flom.
- f) Utbygger har ansvar for at det sikres drift og vedlikehold av grøfter og stikkrenner som bygges for overvannshåndtering innenfor planområdet.
- g) Utbygger plikter å avklare løsning for renovasjon med renovatør (GLØR).
- h) Utbygger skal etablere skiløype øst for Storsteinvegen innen 15 boenheter er bebygd, jf. rekkefølgebestemmelse pkt. 8.8.
- i) Utbygger har ansvar for å etablere brannhydrant tilknyttet område, jf. rekkefølgebestemmelse pkt. 8.9.

3.2 Utbyggers forholdsmessige bidragsplikt utenfor planområdet

- a) Utbygger plikter å betale en forholdsmessig andel av den belastningen utbyggingen medfører for atkomstvegen som ligger utenfor planområdet jf. utredninger og analyse i Utbyggingsprogrammet for Øyer sør. Prioriterte strekninger fremgår av utbyggingsprogrammet.

Utbyggingsprogrammet har definert et behov for trafiksikkerhetstiltak /fremkommelighetstiltak som er viktig for gjennomføring av utbygging av hytteområder i Hafjell. Den forholdsmessige andelen er kalkulert til kr. 30 000,- per fritidstomt/enhet uavhengig av om dette er en hytte eller leilighet innenfor de avsatte områdene til fritidsbolig. Den andelsmessige delen for området er beregnet ut fra det totale utbyggingspotensialet tilknyttet nærliggende planområder, gitt i utbyggingsprogrammet for Øyer sør.

- b) Den forholdsmessige andel på kr. 30 000,- nevnt i pkt. a) per fritidstomt/enhet innbetales til konto tilhørende Øyer kommune. Midlene er øremerket for tilskudd til utbygging av de infrastruktur tiltak definert i utbyggingsprogrammet. Kommunen skal sørge for gjennomføring av utbedringstiltak og skal bidra med en forholdsmessig andel til tiltaket.
- c) Utbyggers andel skal være innbetalt jf. Pkt. 3.2 b, før midlertidig brukstillatelse/ eller ferdigattest gis.
- d) Når minst 50% av fritidstomtene/enhetene innen planområdet er bygd ut, kan kommunen kreve utløst utbyggers samlede sum i henhold til det som er bygd ut for delfinansiering av tiltakene, anført i pkt. a).

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 i henhold til 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.

Før fritidsboliger kan tas i bruk, skal det være bygget vann- og avløpsnett internt innen hvert delområde som bygges ut og anlegget skal være satt i drift og overtatt av kommunen.

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 tilrettelegge for flomsikringstiltak.

5. REFUSJON AV MVA VIA KOMMUNAL OVERTAKELSE

Etter fullføring skal VA-anlegget umiddelbart overdras til Øyer kommune. Ved trinnvis utbygging skal utbygger overdra hvert byggetrinn til Øyer kommune umiddelbart etter fullføring.

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. Per 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. Kommunen skal ha en andel av refundert merverdiavgift for administrasjon av avtalen. Satsen for dette fastsettes til en prosentandel av årlig refundert beløp, i henhold til Øyer kommunes gebyrregulativ.

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 tekniske anlegg som skal overtas av kommunen i henhold til egen avtale, samt at alle bidrag er oppfylt og betalt i henhold til pkt. 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 kommunen, og avtalefestes som en ny utbyggingsavtale for politisk behandling.

Dersom utbygger innfrir alle sine økonomiske forpliktelser i henhold til pkt. 3.2 og det likevel 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 kan signeres digitalt av utbygger. Signeringsdokument skal da følge avtalen.

7. Administrasjonsgebyr

Utbygger betaler et administrasjonsgebyr til Øyer kommune for det merarbeid som avtalen medfører for Øyer kommune. Gebyret er fastsatt på grunnlag av selvkostprinsippet og følger Øyer kommunes gjeldende gebyrregulativ.

8. VEDLEGG

- Vedlegg 1 - Detaljregulering Storsteinlia – Plankart - vedtatt 29.09.2022
- Vedlegg 2 - Detaljregulering Storsteinlia – Planbestemmelser - vedtatt 29.09.2022

9. SIGNATURER

Sted, dato:

Leve hytter AS

Sted, dato:

Øyer kommune

Arve Tormod Noreng

Anne Marie Sveipe
Ordfører