

UTBYGGINGSAVTALE
mellom
NERMO AS – Org. nr. 988 392 057
(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 gjennomføringen av reguleringsplanen for Haugan Vest 2 i henhold til plankart og planbestemmelser vedtatt den 9.12.2021 i KST-sak nr. 138/21. Planbestemmelsene er endret 16.3.2022 (DS/PMU 95/22).

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.

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 skiløyper/turveger i henhold til plankart og bestemmelser.
- d) Opparbeidelse av flomsikring og overvannshåndtering i henhold til planbestemmelsene.
- e) Utbygger har ansvaret for all veg- og adresseskilting innen planområdet.
- f) Utbygger har ansvar for at det sikres drift og vedlikehold av fordrøynings-/infiltrasjonsanlegg med tanke på samfunnssikkerhet og framtidig sikkerhet mot flom.
- g) Utbygger har ansvar for at det sikres drift og vedlikehold av grøfter og stikkrenner som bygges for overvannshåndtering innenfor 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. Planområdet likestilles med de utbyggingsområdene som er avsatt i KDP for Øyer sør (2007).

Det følger av reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser at utbygging av området utløser plikt til å delfinansiere tiltak som er gitt i tabell 2.1 «Prioriterte strekninger og tiltak i sentrumsringen» i utbyggingsprogrammet. Utredningen i utbyggingsprogrammet viser at disse tiltakene er nødvendige for gjennomføring av utbygging av byggeområdene innenfor planområdet til kommunedelplan for Øyer sør.

I henhold til utredningen i Utbyggingsprogrammet er det definert behov for trafiksikkerhetstiltak/fremkommelighetstiltak som er nødvendig for gjennomføring av utbygging av blant annet H4. Haugan Vest 2 må ansees å være likeverdig med H4 i denne sammenheng. 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 sperret konto i forbindelse med tomtesalg. I forhold til sperret konto reguleres dette i egen avtale.

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

- c) Når minst 50% av fritidstomtene/enhetene innen planområdet er solgt, kan kommunen kreve utløst utbyggers samlede sum for delfinansiering av tiltakene, anført i pkt. a), i henhold til antall regulerte fritidstomter/enheter.

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 ferdigstillelse, 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 tilrettelegge for flomsikringstiltak.

5. REFUSJON AV MAV. 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. 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 10% 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 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 kan signeres digitalt av utbygger. Signeringsdokument skal da følge avtalen.

7. VEDLEGG

- Vedlegg 1 - Detaljregulering Haugan Vest 2 – Plankart - vedtatt 9.12.2021
- Vedlegg 2 - Detaljregulering Haugan Vest 2 – Planbestemmelser - vedtatt 9.12.2021, endret 16.3.2022 (DS/PMU 95/22)

8. SIGNATURER

Sted, dato:

Nermo AS

Sted, dato:

Øyer kommune

Ordfører