

Utbyggingsavtale

mellom

1. Tinde Hytter AS – org.nr. 985 135 282, X og

Snehvit Invest AS org.nr. 988 884 634 (Utbygger)

og

2. Øystre Slidre kommune (Kommunen) org.nr. 961382068,

samla kalla Partane.

1 GEOGRAFISK AVGRENSING

Denne avtalen gjeld utbygging som fylgje av vedteken reguleringsplan for Finntøpplie plan id 201811 Beitostølen – Finntøpplie og plan for Solbakkin plan id 201404, i avtalen kalla Reguleringsplanane, og gjeld utbygging av eigedommane: Gnr/bnr: 3/ «nytt Bnr», 3/ «nytt Bnr», 3/367, 3/13, 3/998, 3/1235, 3/15, 3/343, kalla Utbyggingsområde, jf. kartvedlegg xx.... Tinde Hytter AS: 3/1235, 3/13, 3/ «nytt B nr» , 3/15, 3/343. Snehvit Invest AS: 3/998. X AS: 3/ «nytt B nr».

2 FORMÅL – ARBEIDET SIN ART OG FORDELING AV TOMTER

2.1. Området skal utviklast i samsvar med reguleringsplanane sine plankart og føresegner, inkludert utbyggingsrekkefylgje. Dersom det er motstrid mellom utbyggingsavtale og reguleringsplan, går reguleringsplanane framfor denne avtalen.

2.2. Føremålet med avtalen er å avklare fordeling av ansvar og kostnader mellom Partane knytt til utvikling, transformering, eigartilhøve, overtaking, drift og vedlikehald av private og offentlege anlegg, og tinglysing av hefte m.m.

2.3. Utbygging skal skje ved at utbygger tek del i kostnader definert i denne avtalen ved utbygging av naudsynte fellesgoder i og utanfor planområdet som følgje av utbygginga ved betaling av tilskudd for utbygd BRA, ref pkt 5.

3 PLANLEGGING OG PROSJEKTERING AV TILTAK

3.1 Planlegging og prosjektering

Detaljplaner og byggeplaner for tekniske anlegg, som skal overtakast av Kommunen og som blir utarbeidd av utbygger, skal gjennom førehandskonferansar leggst fram for Kommunen for teknisk gjennomgang før dei kjem inn som del av byggesak. Den tekniske gjennomgangen skal ha til føremål å avklare at planlagte tekniske anlegg er i samsvar med gjeldande kommunale planer, vedtekter, normer og retningslinjer. Førehandskonferansane vil kunne gje rammer for det vidare prosjekteringsarbeidet. Ved uavklarte forhold, må Utbygger sjølv dekke eventuelle kostnader ved stans i arbeider som er starta. Utbygger utarbeider referat frå førehandskonferansane, som blir godkjend av kommunen.

All prosjektering og anleggsarbeid skal gjennomførast i høve til:

- Reguleringsplan, gjeldande lover og retningslinjer
- Gjeldande kommunale planer, vedtekter, normer og retningslinjer. For vatn og avløp (VA) gjeld VA-norm for Øystre Slidre kommune og NS 3420.

3.2 Grunnerverv/disponering av grunn

Grunnerverv/disponering av grunn skal vere avklart med den einskilde grunneigar før utbyggingsavtalen vert underskriven.

3.3. Godkjenning

Tekniske planer (detaljplaner), jf. pkt. 3.1. skal leverast som del av byggesaka. Planane skal godkjennast av kommunen før løyve til tiltak blir gitt. Utbygger må opparbeide veg og leidningsnett for VA til den enkelte fritidstomt før det vert gitt byggeløyve, jf. kap. 27 i plan- og bygningsloven.

3.4 Eksisterande infrastruktur

Utbygger gjer avtale med konsesjonæren for straumnett og fjernvarmenett for utbygging av straumnett og utbygging av fjernvarme i samsvar med reguleringsplan.

Eksisterande infrastruktur, slik som VA-leidningsnett, kabelanlegg m.v. i Utbyggingsområdet skal sikrast av Utbygger. Endring må avklarast med eigar av infrastrukturen, og det er Utbygger sitt ansvar at dette blir lagt om/flytt.

3.5 Oppretting av sameigeforeining

Utbygger skal sikre framtidig drift og vedlikehald av private fellesareal (friområde, leikeplassar, vegareal, anlegg m.m.) gjennom etablering av sameigeforeining eller tilsvarande som skal stå for dette. Felles vegareal gjeld ikkje hovudveg ned til Haugsynlie og ikkje interne veger på 3/343. Dette arealet vil bli ivareteke gjennom eigen avtale mellom hyttekjøpar og grunneigar. Utbygger skal dokumentere dette overfor kommunen ved oversending av protokoll frå stiftingsmøtet og vedtekter for sameiget eller tilsvarande som skal stå for drift og vedlikehald.

Utbygger skal syte for at følgjande blir teke inn i vedtektene til sameigeforeining:

«Sameige forpliktar seg til å betale eit årleg bidrag for kvar sameigepart på kroner 1000,- til finansiering av drift og utvikling av stig- og løypenettet. Beløpet vert indeksregulert årleg. Bidraget går uavkorta til selskap som administrerer drift- og utvikling av sti- og løypenettet. Bidraget vert samla inn av sameigeforeininga, og kommunen tar ansvar for å styre bidraget uavkorta til det selskap som er ansvarleg for sti- og løypenettet».

Utbygger skal syte for at følgjande tekst går fram av tinglyste hefte ved sal av alle framtidige bueininger innanfor Utbyggingsområdet:

«Ved inngåing av denne kjøpekontrakt pliktar Kjøpar seg til å betale eit årleg bidrag på kroner 1000,- til finansiering av drift og utvikling av stig- og løypenettet. Denne plikta blir tinglyst på eigedom som eit hefte. Beløpet vert indeksregulert årleg. Bidraget går uavkorta til selskap som administrerer drift- og utvikling av sti- og løypenettet. Bidraget vert samla inn av sameigeforeininga, og kommunen tar ansvar for å styre bidraget uavkorta til det selskap som er ansvarleg for sti- og løypenettet. Hefte kan berre slettast av kommunen».

3.6 Oppretting av eigedom og eigedomsoverdraging.

Grunn som kommunen skal overta, skal overdragast vederlagsfritt til kommunen og utan hefte. Utbygger avtaler med grunneigar om overføring av grunn som kommunen skal overta. Grunneigar overfører grunn til kommunen for bygging av: offentleg veg og fortau/skibru/skiløype/gangveg/renovasjonsanlegg/kollektivfelt i reguleringsplanane i samsvar med vedlagd kart (Vedlegg).

Dersom areal overført til kommunen blir omregulert til utbyggingsformål etter underskriving av denne avtalen, skal arealet tilbakeførast vederlagsfritt til grunneigar om partane ikkje blir samde om noko anna.

4 GJENNOMFØRING AV TILTAK

4.1 Matrise for opparbeiding, eigarskap og drift/vedlikehald

Matrisen nedanfor viser til reguleringsplanane i Utbyggingsområdet og gir ei oversikt over fordeling av ansvaret mellom Utbygger og Kommunen for opparbeiding, framtidig eigarskap og framtidig ansvar for drift og vedlikehald knytt til offentlege infrastruktur:

Tiltak/område	Byggherre	Framtidig eigarskap	Framtidig drift og vedlikehald

Omlagging av vegtrase for Finntøppvegen SV_15	Kommunen	Kommunen	Kommunen
Gangveg/fortau langs Finntøppvegen SF, SGS	Kommunen	Kommunen	Kommunen
Kollektivhaldeplass/plattform Finntøppvegen SKH_1, SH/P_1	Kommunen	Kommunen	Kommunen
Offentleg renovasjonsanlegg: BRE_1	Kommunen	Kommunen	Kommunen/VKR
Skiløype i planområdet: BST 2 og BST 3	Kommunen	Kommunen, ref pkt 3.6	Kommunen
Skibru over Beitostølsvegen: BST_1	Kommunen	Kommunen	Kommunen
Skibru over Finntøppvegen: BST_3	Kommunen	Kommunen	Kommunen
VA-hovudnett (jf. kartvedlegg)	Kommunen	Kommunen	Kommunen
Internt VA-nett i planområdet (Jf. kartvedlegg)	Utbygger	Kommunen	Kommunen
Etablering av tilkomst frå Finntøppvegen til internveg (grenselinje går ved framtidig eigedomsgrense)	Kommunen	Kommunen	Kommunen
Flaumveg for overvatn og fordrøyinganlegg	Utbygger	Grunneigar	Seksjonssameige

Friområde og turdrag: LF_ 4	Utbygger	Grunneigar*	Grunneigar
--------------------------------	----------	-------------	------------

*Kommunen skal ha ein tinglyst rett til vederlagsfritt å etablere og ha liggjande skiløype og gangveg gjennom friområdet.

Overlevering av offentleg infrastruktur i samsvar med denne oversikta skjer ved overtakingsforretning.

4.2 Kommunal oppfølging og kontroll under bygging

Utbygger skal sende kommunen framdriftsplan og referat frå byggemøte for tiltaka Utbygger opparbeider og som kommunen skal overta. Ved behov kan Utbygger kalle inn aktuelt personell frå kommunen til sine byggemøter.

For anlegg kommunen skal eige og drifte, skal kommunen ha moglegheit for kontinuerleg kontroll av anlegget under planlegging og utbygging. Val av løysing vert avklart i løpet av prosjekteringsfasen og før oppstart. Kommunen skal ha møterett i byggemøter som gjeld tiltak/anlegg Utbygger opparbeider og som kommunen skal overta. Kommunen kan nekte overtaking av anlegg som ikkje er bygd i samsvar med plan eller der utføringa ikkje er tilfredstillande. Kommunen skal peike ut ein kontaktperson som utbygger skal forholde seg til.

4.3. Overvatn- og fordrøyingsanlegg (OF)

Etablering skal utføres i høve til godkjente plan(er) og etter gitt løyve til igangsetting. Detaljering av dette anlegget for utføring skjer med utgangspunkt i rapport frå Skred som ligg ved avtalen. Opparbeiding av overvatn og fordrøyingsanlegg må skje samtidig med feltutbygginga.

4.4 Vatn- og avløpsanlegg

Utbygger må opparbeide leidningsnett for vatn og avløp fram til den einskilde tomt før det vert gjeve byggjeløyve eller løyve for deling av eigedom, jf. § 18-1 i plan- og bygningslov.

Utbygger har ansvaret for at det blir utarbeidet planar og spesifikasjonar for VA-anlegga innan Utbyggingsområdet. All etablering av VA-leidningar, påkobling mot kommunalt nett m.m skal utførast i samsvar med VA norm for Øystre Slidre kommune, NS 3420 og ev. kommunen sin kravsspesifikasjon utarbeidd for dette prosjektet. Utbygger skal i planlegginga kontakte kommunen sin tekniske avdeling for samordning og sikring av at dette blir gjort rett.

Utbygger kan knytte seg til leidningsnett for VA i eksisterande eller nye kummer. Nødvendig justering av eksisterande leidningsnett m.v. som følge av endring av terreng m.v. må kostast av Utbygger.

4.5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Veg

Utbygger skal koste og syte for opparbeiding av tilkomstvegar frå Finntøppvegen til utbyggingsområda. Tilkost til kvar tomt skal opparbeidast til nødvendig standard og aktuell bruk av utbygger og i samsvar med reguleringsplan før det blir gitt byggetillatelse.

Utbygger av interne vegsystem skal utarbeide ei avtale som avklarar drift og vedlikehaldsansvaret for interne vegar.

Utbygger skal koste omlegging av kommunal veg/offentlege parkeringsplassar /kollektivhaldeplass/fortau/skibru over Finntøppvegen gjennom tilskot. Offentleg infrastruktur vert prosjektert og opparbeidd av kommunen. Kommunen sine kostander til den offentlege infrastruktur vert dekkja av tilskot som utbygger betalar gjennom utbyggingsavtalen, jf. punkt 5.2.

Skiløype skal nyttast til skiløype vinterstid og turveg, sykkelsti m.v. resten av året. Traseen i plankartet skal opparbeidast til enkel grusvegstandard spesielt oppbygd for også å fungere som ei breiskiløype. Teknisk utforming av traseen vil vere innanfor 6 meter total breidde av terrengbearbeidd såle, med 3 meter brei grusveg i midten.

4.6 Automatisk freda kulturminne

Dersom det ved tiltak i marka blir funne automatisk freda kulturminne som ikkje er kjende, skal Utbygger straks stanse arbeidet i den grad det rører ved kulturminna eller sikringssona kring dei på fem meter, jf. lov om kulturminne § 8 og sende melding til Innlandet fylkeskommune, slik at desse kan kome på synfaring og ta stilling til om tiltaket kan halde fram og eventuelt vilkåra for dette.

5 KOSTNADSFORDELING OG KOSTNADSNIVÅ

5.1 Kostnader som følge av utbygginga

Utbygger dekker eigne kostnader til opparbeiding av offentleg infrastruktur, inkludert planlegging, prosjektering og naudsynleg administrasjon. Kommunen dekker kostnader for anlegg som kommunen er byggherre for i anleggsperioden, og finansierer dette med innbetalt tilskot jf. pkt. 5.2.

Kommunen dekker kostnader i samband med eigen oppfølging og kontroll av dei anlegg eller delanlegg som skal overtakast av kommunen.

Utbygger dekker alle kostnader i samband med privatrettsleg avtalar, eventuell ekspropriering, innløyising, hefte og erstatningskrav m.v.. Kommunen dekker dokumentavgift og gebyr for tinglysing for eigendomar kommunen skal overta.

Utbyggar betalar kommunale gebyr ism. kommunen sitt gebyrregulativ.

5.2 Tilskot

Utbyggar skal betale eit ikkje mva pliktig tilskot på kroner 950 pr. kvm bruksareal av ferdig utbygd BRA i hytte/leilegheiter. Innbetalinga skal skje etter faktura frå kommunen før det vert gjeve ferdigattest eller mellombels bruksløyve. Tilskotet vert justert årleg etter KPI frå 5 år etter vedtatt utbyggingsavtale.

Kostnader som kommunen har til opparbeiding av fellesareal og infrastruktur skal avreknast mot dette tilskotet. Eventuelt overskot skal nyttast til anna naudsynte infrastrukturtiltak i tråd med kommunestyret sine prioriteringar for Beitostølsområdet.

5.3 Refusjon

Anlegg som kommunen skal overta, skal overførast til kommunen vederlagsfritt.

6 TINGLYSING, GARANTI, DOKUMENTTRANSPORT OG REKLAMASJON

6.1 Tinglysning av plikter og rettigheter

Kommunen kan krevje innsyn/dokumentasjon for tinglysing, hefte, servituttar m.m. som vert overskøyt frå utbygger. I forbindelse med etablering av sameigeforeining eller tilsvarende skal utbygger tinglyse alle fellesplikter og rett på den einskilde eigedom/seksjon (åtkomst, leikeområde, grøntområde etc).

Alle VA-leidningar over privat eigedom, som skal overdragas til kommunen, skal tinglyses som hefte på den enkelte eigedom. Hefte skal gi kommunen rett til framtidig drift og vedlikehald.

Allmenta sin tilgang over privat eigedom, ut frå reguleringsplanen sine føresetnader skal tinglyses på den aktuelle eigedom.

6.2 Garantiar

Dersom kommunen gjev utbyggar løyve til å ta i bruk tiltak utan at rekkefylgjetiltak er opparbeidd, kan kommunen krevje bankgaranti for utbyggar sin del av kostnaden som står att for gjennomføring av rekkjefylgjetiltaka.

For attverande arbeider etter gjennomført sluttbefaring/overtakingsforretning kan kommunen krevje at det skal stilles garanti.

Dersom tiltak ikkje er gjennomført i samsvar med denne avtale eller rekkefylgjeføresegner i reguleringsplan, kan kommunen i samband med midlertidig bruksløyve sette krav om at utbygger stiller sikkerheit i form av bankgaranti ovanfor kommunen som garanti for oppfylgning av utbyggingsavtalen og fullføring av anleggsarbeid.

6.3 Dokumenttransport

Leverandørgarantiar som følgje av utbygginga og som er omfatta av kommunal overtaking, skal transporterast til kommunen ved overtaking. Garantiane skal inngå som del av sluttdokumentasjonen. Dersom utbygger overfører sine rettar og plikter heilt eller delvis til andre utbyggerar, skal dette godkjennast av kommunen før overføring blir gjennomført.

Det kan ikkje nektast godkjenning utan sakleg grunn.

6.4 Reklamasjon

Reklamasjon av tekniske anlegg og utstyr som skal overførast kommunen frå Utbygger, følgjer gjeldande lover for kjøp av varer.

7. OPPFØLGING AV INTENSJONSAVTALEN OM KLIMA+

Utbygger og kommunen har inngått ein intensjonsavtale om utbygging av området på ein berekraftig og klimavenleg måte. Denne utbyggingsavtalen er ei oppfølging av intensjonsavtalen. Utbygger skal ved seinast ved rammesøknad presentere plan for utbygginga som m.a. omtalar følgjande:

- God tomtetilpassing og arealutnytting, med mange bueiningar pr. arealeining og gjennom sameigevedtekter m.v. legge til rette for delingsløyvingar for bueiningane.
- Bruk av materialtypar med lågt klimaavtrykk.
- Energiløyvingar, legge til rette for bruk av bioenergi/fjernvarme og utnytting av solenergi.
- Grøn mobilitet, m.a. legge til rette for tilstrekkeleg kapasitet med ladepunkt for bruk av el-bil.
- Gode avfallsløyvingar, med kjeldesortere all bygningsavfall og levere dette til godkjent mottak for gjenvinning.

Utbygger vil i utbyggingsfasen årleg gje ei rapportering til kommunen om korleis desse punkta vert ivareteke i utbygginga.

8 TILLEGGSBESTEMMELSER

Dersom utbygger trer ut av avtalen ved eventuell uføresette grunnar, kan eventuell ny utbygger tre inn i denne avtalen på dei vilkår som går fram av avtalen.

9 TVISTELØYSING

Eventuell tvist mellom partane om forståing av denne avtalen skal primært søkas løyst gjennom forhandlingar. Dersom partane ikkje oppnår semje, blir tvistar avgjort ved dei ordinære domstolane.

10 UNDERSKRIFTER

Avtalen er laga og signert i 2 – to – eksemplar, eitt til kvar av partane.

Øystre Slidre, den

For Øystre Slidre kommune

Tinde Hytter AS

X - AS

Snehvit Invest AS