

UTBYGGINGSAVTALE
mellom
Kvitfjellvarden AS (heretter benevnt "utbygger")
og
Ringebu kommune (heretter benevnt som "kommunen")

VEDRØRENDE GJENNOMFØRING AV

Reguleringsplan for Varden – byggetrinn 1

1. GENERELT

1.1 UTBYGGINGSAVTALENS GRUNNLAG OG FORMÅL

Avtalen gjelder utbygging av tiltak innenfor reguleringsplan for Varden (PlanId 052020160004), vedtatt den 25.10.2016 i k-sak 091/16, dog slik at den også omfatter enkelte elementer som går ut over plangrensene, men som er nødvendig for utbygging av planområdet.

Utbyggingsavtalen har sitt grunnlag i prinsippvedtak truffet av Ringebu kommunestyre den 02.09.2014 i k-sak 052/14, jfr. plan- og bygningsloven § 17-2.

Nærværende avtale regulerer de konkrete krav og forutsetninger som Ringebu kommune stiller ovenfor utbygger i anledning gjennomføringen av utbygging etter overnevnte plan. Avtalen har videre til hensikt å fordele og klargjøre ansvars- og rettighetsforholdene mellom partene ved utbyggingen.

1.2 UTBYGGINGEN

Gjennomføringen av utbyggingen skal skje innenfor de rammer som er fastlagt i gjeldende reguleringsplan, jfr. de respektive plankart med tilhørende bestemmelser. Særsilt nevnes følgende:

I planområdet skal det oppføres fritidsboliger (FB) og næringsbebyggelse (N) med varierende utnyttingsgrad. Planområdet totalt er ca. 1200 daa.

Denne utbyggingsavtalen omfatter byggetrinn 1: FB22, FB24, FB25, FB26, FB27 og N2.2 (Kvitfjell vest) med 104 enkelttomter, 2 store tuntomter og en næringstomt. Dette tilsvarer ca. 230 boenheter.

1.3 EIER- OG RETTIGHETSFORHOLD

Utbygger er ansvarlig for å erverve grunn og/eller sikre de privatrettslige rettigheter som er nødvendig for gjennomføring av utbyggingen. I den grad det er nødvendig skal det også sikres rett for kommunen til å ha ledninger og anlegg liggende på fremmed, privat grunn, herunder rett til å forestå nødvendig vedlikehold og utbedringer/utskiftninger. At det er sikret rettsvern for disse rettighetene er en ubetinget forutsetning for kommunal overtakelse av VA-anlegg etter denne kontrakten.

Utbygger plikter dessuten å medvirke til at videre utbygging av området i henhold til reguleringsplanen kan skje. Utbygger skal følgelig *enten*:

- a) dimensjonere det VA-anlegg som han etablerer på en slik måte at det har tilstrekkelig kapasitet til at senere utbygginger som reguleringsplanen åpner for kan knytte seg til.

Kommunen skal etter overtakelse av anlegget stå fritt til å gi andre tilknytningsrett til VA-anlegget, herunder rett til å grave og legge nødvendige ledninger frem til egnet tilknytningspunkt.

eller:

- b) sikre at slike senere utbygginger som nevnt ovenfor skal ha rett og praktisk mulighet til å grave og legge egne VA-ledninger for fremføring frem til egnet kommunalt anlegg/ hovedledning.

Forpliktelsene skal sikres rettsvern gjennom tinglysning på eiendommene etter hvert som det deles fra områder for utbygging, ref. avtalens pkt. 2.4.

Utbygger står fritt til å benytte refusjonsreglene i plan- og bygningsloven i den grad Utbygger finner dette hensiktsmessig.

2. UTBYGGERS ANSVAR OG BIDRAG

2.1 TEKNISK INFRASTRUKTUR

a) Opparbeidelsesplikt og kostnadsansvar

Utbygger står ansvarlig for all planlegging, prosjektering, utbygging og finansiering av all infrastruktur som er nødvendig for at utbyggingsområdet etter ferdigstilling skal framstå som et godt tilrettelagt og velfungerende område, herunder veier, parkeringsplasser, skilting, renovasjon, og tilstrekkelig vannforsyning både til brannvann og forbruksvann, avløp, mm.

Alle opparbeidelseskrav i PBL§18-1 knyttet til veg, vann og avløp gjøres gjeldende som del av utbyggingsavtalen, og må foreligge før det kan gis brukstillatelse - midlertidig eller permanent.

Utbygger bærer ansvaret for alle juridiske forhold knyttet til utbyggingen av prosjektet. Utbygger står fritt ved valg av entrepriseform og entreprenør.

Utbygger plikter dessuten å bære en forholdsmessig andel av kostnadene til:

I forbindelse med ny kommunedelplan for Kvittfjell (2011-2020), ble det vedtatt at det må utarbeides ny rammeplan for vannforsyning (og avløp). I ny kommunedelplan for Kvittfjell er det lagt inn nye store arealer for utbygging, og det er nødvendig med økt kapasitets- og forsyningssikkerhet på vannforsyninga.

Handlingsplanen for vann viser følgende tiltak for Varden:

- Tiltak nr. 12: Oppføring av nye hovedledninger til Kvittfjell vest (2015/17 - 33,6 mill).
- Tiltak nr. 13: Hovedledning Varden – høydebasseng Varden I (2014/15 – 13,2 mill).
- Tiltak nr. 15: Hovedledning Varden – høydebasseng Varden II (2016/17 – 6,0 mill).
- Tiltak nr. 16: Høydebasseng Varden II (2017/18 – 6,0 mill).

Selv om dette er fra en rammeplan for vannforsyning er det i planen angitt at det er viktig å samtidig vurdere/avklare avløpsforholdene i området. Det er i handlingsplanen for vann vist følgende tiltak for avløp for Varden:

- Ny pumpestasjon PA312 Bustulen (2016 – 4,2 mill)

Totalt er disse tiltakene per i dag anslått til å koste 63 mill. Tiltak nr. 13, 15 og 16 skal utbygger selv stå for.

På vestsiden er det følgende utbyggingsarealer fra kommunedelplan for Kvitfjell (2011-2020) som felles har behov for disse investeringene:

F1.2, F1.3, F1.4, F1.5 F1.6, F1.9, F1.10, F1.11, F1.12, F1.13, F1.14, F1.15, F1.16, F1.17, F1.19, F1.20, F1.21, F1.22, F1.24, F1.25, F1.26, F1.27, F1.28, F1.29, F1.30, F1.31, F1.32, F1.33, F1.34, F1.35, F1.36, F1.37, F1.38, F1.39, F1.40, N1.1, N1.2, N1.3, N1.4, N1.6, N1.7, N1.8, N1.9, P1.1

Det er i kommunedelplanen anslått at det i disse arealene er opp mot 1000 (840) boenheter og opp mot 2000 (1800) utleieenheter.

Den aktuelle utbyggingen bidrar til å utløse de krav og behov som nødvendiggjør overnevnte tiltak. Utbyggers forholdsmessige andel av kostnadene fastsettes iht. avtalens pkt 2.4.

b) Særskilte krav til private veier og P-plasser/areal for parkering

Utbygger har ansvar for opparbeiding av felles atkomstveger, samt drift og vedlikehold av disse fram til ansvaret gjennom avtale er overdratt til tomtekjøperene eller egnet lag/forening. Utbygger plikter å dokumentere at den fremtidige drift og vedlikehold av de felles adkomstveger er sikret. Dokumentasjonen må legges frem for kommunen senest innen forfallstidspunktet for siste andel av utbyggers bidrag til fellestiltak, jfr. avtalens pkt. 2.4.

c) Særskilte krav til brannvannuttak:

Kommunens vannforsyning i området er ikke dimensjonert for sprinkling av brannobjekt. I tilfelle sprinkling av brannobjekt er aktuelt, må utbygger avklare med Ringebu kommune og brannvesenet; vannbehov, varighet og trykk. Alle kostnader knyttet til eventuell nødvendig kapasitetsøkning for vannforsyning til sprinkling bæres av utbygger. Plassering av alle brannvannuttak, samt type (brannhydrant) skal godkjennes av brannvesenet og innarbeides i VA-planen for området. Brannvannuttak prosjekteres og bygges iht. Ringebu kommunes til en hver tid gjeldende VA- norm.

d) Særskilte krav hovedledningsnett

Hovedledningsnett for vann og avløp

1. Det skal utarbeides en VA-plan for området som skal godkjennes av kommunen før det kan gis bygge- eller deletillatelse for enkelttomter, jfr. PBL § 18-1. Partene er enige om at den endelige avklaring av hvilke konkrete VA-tekniske anlegg som skal overtas, foretas av kommunen i forbindelse med behandling av VA-planen.
2. All prosjektering, utførelse og sluttdokumentasjon av VA- anlegg skal skje i tråd med Ringebu kommunes til enhver tid gjeldende VA- norm jfr. nettsiden: www.va-norm.no, og standard sanitærreglement , jfr. nettsiden: KS.no.
3. Utbygger må påse at ved utbygging av interne VA-grøfter gjøres tiltak slik at overvann/smeltevann ikke føres inn mot kommunale VA-grøfter og skaper driftsmessige problemer i eksisterende VA-kummer.
4. Grensesnittet mellom kommunale og private VA-ledninger skal ligge i kum. Vannledning skal i grensesnittet ha tappemulighet og sonevannmåler for å kunne kontrollere at kommunen leverer vann fram til grensesnittet.

2.2 SKILØYPER OG TURSTIER

Det legges opp til egen avtale mellom utbygger og Kvitfjellvarden AS.

2.3 SÆRSKILT OM RENOVASJON

Det legges opp til egen avtale med Midt-Gudbrandsdal Renovasjon (MGR).

2.4 BEREGNINGSMÅTE OG TIDSPUNKT FOR INNBETALING AV BIDRAG TIL FELLESTILTAK

Som det fremgår av avtalens pkt. 2.1 plikter utbygger å bidra med en forholdsmessig økonomisk andel til ulike fellestiltak som er en nødvendig forutsetning for og direkte følge av utbyggingen.

Fellestiltakene som utbygger skal bidra til i tillegg til tiltak nr. 13, 15 og 16 er kostnadsberegnet til ca. kr. 37,8 mill. kr., eks. mva.

Utbyggers andel av disse kostnadene fastsettes slik:

Antall fremtidige boenheter for Varden-området ihht ny rammeplan for vannforsyning, vedtatt 28.10.2014 i K-sak 078/14, er 840 boenheter og 1800 senger tilsvarende 772 boenheter. Til sammen utgjør dette 1612 boenheter. For de 50 første boenhetene innenfor delfelt FB26 og FB27, skal det være utsatt innbetaling. Det vil si at kostnaden fordeles på de resterende 1562 enheter. Med en kostnad på kr 37,8 mill., settes satsen pr boenhet til **kr. 24 200**. Dette beløpet skal indeksreguleres ut fra vedtaksdato (28.10.2014) for rammeplanen. Det skal betales bidrag for det antall enheter som faktisk blir bygd – uavhengig av om dette tallet er lavere eller høyere enn det stipulerte antallet.

Generelt skal alle byggeområder innenfor reguleringsplanen fradeles med selvstendige matrikelnummer for utbyggers regning, og påheftes en sikringsobligasjon med første prioritet til fordel for kommunen. Sikringsobligasjonen skal bero på det antatte antall boenheter.

Innbetaling forfaller til betaling i henhold til følgende prinsipper:

1. For hyttetomter og tuntomter som selges eller festes bort, skal beløpet innbetales til kommunen senest samtidig som utbygger, eller samarbeidsparter med utbygger, mottar oppgjør fra sin kjøper. Utbygger plikter å la alle tomteoppgjør skje via eiendomsmegler eller advokat med eiendomsmeglerforsikring som innestår ovenfor kommunen for at han/hun ikke vil frigjøre oppgjør til fordel for utbygger uten samtidig å utbetale korrekt oppgjør til kommunen. Det skal fremlegges skriftlig dokumentasjon på dette før tomtsalget kan begynne.
2. For alle utbyggingsområder (leiligheter og hytter) som skal bebygges for utleie eller senere salg, skal beløpet innbetales til kommunen senest ved ferdigattest.

Obligasjonen skal tjene som sikkerhet for at kommunen mottar korrekt oppgjør i henhold til nærværende avtale. For tomter/byggeområder som skal bebygges på for utleie eller senere salg, samt for leilighetsbygg, forplikter Ringebu kommune seg til å gi pantefrafall umiddelbart etter at korrekt oppgjør er mottatt. For hyttetomter som skal selges eller festes bort, gis pantefrafallet for den enkelte tomt straks skriftlig forespørsel fra megler/oppgjøradvokat mottas mot skriftlig inneståelse på at korrekt oppgjør er sikret på dennes meglerkonto. Ringebu kommune aksepterer også å vike prioritet for eventuelle nødvendige byggelån i forbindelse med etablering av infrastruktur i tilknytning til delfeltene.

Dersom et påbegynt område senere blir omregulert til færre hyttetomter/boenheter med den konsekvens at det bidrag som utbygger skal betale er lavere enn den tinglyste sikringsobligasjonens pålydende, så skal obligasjonen likevel slettes når feltet er ferdig utbygd og korrekt bidrag betalt.

Alle innbetalinger i henhold til denne avtalen skal merkes med «Utbyggingsavtale vedrørende gjennomføring av reguleringsplan for Varden – byggetrinn I» og betales til Ringebu kommune konto nr. 2100.07.00026. Ved forsinket betaling påløper den til enhver tid gjeldende rente etter forsinkelsesrenteloven fra forfall og inntil betaling skjer.

3. KOMMUNENS ANSVAR – FELLESTILTAK

Ringebu kommune har ansvaret for at innbetalte bidrag etter pkt. 2.4 kun benyttes til etablering av de nødvendige fellestiltak utenfor planområdet som fremgår av denne avtalen.

4. KOMMUNAL OVERTAKELSE AV TEKNISKE ANLEGG

Kommunal overtagelse av VA-anlegg:

Ringebu kommune overtar de VA-anlegg som er bestemt ved godkjenning av VA-plan, jfr. pkt. 2.1 d) 1. Overtagelsen skjer vederlagsfritt ved overtakelsesforretning etter ferdigstilling. Anleggene skal være frie for heftelser av enhver art. Vilkårene reguleres i følgende punkt:

Sikkerhetsstillelse:

Det avtales 5 års reklamasjonstid. Utbygger skal sørge for at det stilles sikkerhet tilsvarende 3% av stipulert verdi av anleggene for feil og mangler som påberopes de første 3 år etter overtakelsen. Sikkerheten trappes deretter ned til 1% for forhold som påberopes de siste 2 år av reklamasjonstiden. Sikkerheten faller bort ved utløp av reklamasjonstiden – 5 år etter overtakelsen – med mindre kommunen har gjort ansvar gjeldende mot utbyggeren som faller inn under sikkerhetsstillelsen.

Dersom utbygger har krevd tilsvarende garantier fra leverandører av varer og tjenester til de tekniske anleggene kommunen overtar, kan sikkerhetsstillelsen skje i form av at rettighetene etter leverandørenes garantier tiltransporteres kommunen.

Ferdigbefaring, ferdigstilling og overtakelsesforretning:

Det skal avholdes ferdigbefaring for de anlegg kommunen skal overta.

Dersom det under ferdigbefaringen ikke gjøres gjeldende feil eller mangler, skal ferdigbefaringen anses som overtakelsesforretning slik at de befarte anlegg i sin helhet overtas av kommunen.

Dersom det under ferdigbefaring gjøres gjeldende feil eller mangler for deler av anleggene, kan kommunen gå med på en delovertakelse. Det er dog en forutsetning at det som overtas verken direkte eller indirekte blir berørt av påpekte feil eller mangler på øvrige deler av anleggene. Utbygger er uansett ansvarlig for det tilfelle at slike følgefetil senere skulle bli avdekket.

Etter at de påpekte feil eller mangler er rettet, skal det avholdes overtakelsesforretning.

Det skal føres protokoll fra både ferdigbefaring og overtakelsesforretning. I protokollen skal eventuelle avdekkede feil eller mangler nedtegnes og det skal angis en rimelig frist for utbedring. Skjer det delovertakelse etter ferdigbefaring, skal det i protokollen uttrykkelig angis hvilke deler som overtas av kommunen.

Påpekte feil eller mangler som ikke blir rettet til fastsatt tid kan Ringebu kommune etter særskilt skriftlig varsel la utbedre ved annen entreprenør for utbyggers regning.

Det er utbyggers ansvar å innkalle til ferdigbefaring/overtagelsesforretning når denne anser arbeidene som utført. Det er partenes intensjon at ansvarlig utførende også skal delta ved ferdigbefaring/overtagelsesforretning.

Driftsansvar:

For de VA-anlegg som skal overtas av kommunen er utbygger drift- og vedlikeholdsansvarlig fram til overtagelsesforretning er holdt. Fra det tidspunkt det er avholdt overtagelsesforretning overtar Ringebu kommune både eierskap og drift- og vedlikeholdsansvaret.

For de tekniske anlegg som ikke skal overtas av Ringebu kommune har utbygger ansvar for å sikre det framtidige drift- og vedlikeholdsansvar.

Krav til sluttokumentasjon:

Sluttokumentasjon for VA-anlegg skal være i hht. kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm. Sluttokumentasjon skal foreligge før overtakelse kan finne sted.

5. MERVERDIAVGIFT

Ringebu kommune forplikter seg til å overta justeringsretten/plikten for merverdiavgift når anlegget/anleggene overtas. Det skal inngås egen skriftlig avtale om dette senest samtidig med overtakelsesforretningen, herunder plikter utbygger som en del av sluttokumentasjonen å overlevere til kommunen et tilstrekkelig spesifisert byggregnskap med nødvendige bilag til at kommunen settes i stand til å kreve justering av moms.

Forutsatt at kommunen oppnår momskompensasjon/fradragsrett for den inngående merverdiavgiften som utbygger har betalt, skal kommunen refundere denne momsen til utbygger som et engangsbeløp nedskrevet til nåverdi etter kommunens beregning. De nærmere detaljer avtales i forbindelse med overtakelsen av anlegget/anleggene.

Det legges til grunn at utbygger får tilbakeført mva. som et engangsbeløp, tilsvarende nåverdien av den mva. kommunen vil få tilbakeført hvert år. Rentesatsen som skal legges til grunn er 12 måneders NIBOR rente på overtagelsestidspunktet + 1 prosentpoeng. (jfr. kommunestyresak for justeringsretten, k-sak 092/12).

Utbygger bærer risikoen for endringer i reglene om merverdiavgift. For det tilfelle at slike endringer medfører at kommunen likevel ikke skulle få tilbake merverdiavgift på et slikt nivå at det tilsvarer det engangsbeløp kommunen har refundert til utbygger, plikter utbygger å tilbakebetale til kommunen differansen mellom dette engangsbeløpet og det kommunen har fått tilbake fra Staten.

6. DIVERSE

6.1 VARIGHET

Avtalen løper frem til alle tiltak som følger av avtalen er opparbeidet, alle tekniske anlegg beskrevet under pkt. 2.1 d) 1 er overtatt av kommunen og utbyggers bidrag til fellestiltak er innbetalt i henhold til pkt. 2.4.

Dersom ikke-påbegynte delområder senere skulle bli gjenstand for fullstendig omregulering (gjelder ikke mindre vesentlig reguleringsendringer og/eller fortettinger/justeringer av planen), skal det inngås ny utbyggingsavtale for disse. Utbygger må dog påregne at det i en ny

avtale vil bli satt tilsvarende krav til ansvar og bidrag fra utbygger som etter nærværende avtale.

6.2 TINGLYSNING

Ringebu kommune har rett til å tinglyse hele eller deler av avtalen på de tomteområder som skal fradeles, ref. avtalens pkt. 2.4, og/eller de aktuelle enkelttomtenes gårdsnummer/bruksnummer/festenummer, alternativt kreve utarbeidet for tinglysning separate erklæringer om heftelser som kan utledes av avtalen. Tinglysning gjøres av kommunen for utbyggers regning.

Dersom denne avtalen helt eller delvis skulle bortfalle, plikter kommunen å bidra til sletting av avtalen og eventuelle tinglyste sikringsobligasjoner på de eiendommer som avtalen ikke lenger gjelder for.

6.3 FORHOLDET TIL REGELVERKET FOR OFFENTLIGE ANSKAFFELSER

Nærværende utbyggingsavtale er av Ringebu kommune vurdert opp mot lov om offentlige anskaffelser av 16.07.1999 nr. 69 med tilhørende forskrift (Forskrift om innkjøpsregler i forsyningssektorene FOR-2016-12-20-1745).

6.4 FORBEHOLD OM GODKJENNING I KOMMUNESTYRET

Kommunen tar forebehold, ved ordførers signatur, om at avtalen godkjennes av kommunestyret.

6.5 OVERDRAGELSE AV AVTALE/ DELER AV AVTALE

Overdragelse av avtalen/deler av avtalen krever forutgående samtykke av Ringebu kommune. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Overdragelse forutsetter under enhver omstendighet at erverver fullt ut trer inn i Utbyggers ansvar og forpliktelser etter avtalen for det området/den del som erverves. Utbygger er ovenfor kommunen ansvarlig for at en eventuell erverver i forkant av overdragelsen mottar tydelig informasjon om utbyggingsavtalen og dens innhold.

6.6 KONFLIKTLØSNING

Enhver tvist om forståelsen av denne avtalen skal søkes løst gjennom forhandlinger. Dersom forhandlinger ikke fører fram, skal tvisten bringes inn for de ordinære domstoler. Partene vedtar Sør-Gudbrandsdal tingrett som verneting for enhver tvist som springer ut av utbyggingsavtalen.

* * *

Denne avtalen foreligger i to likelydende originaleksemplarer der partene har hvert sitt eksemplar.

Sted: Ringebu Dato: 19/4-2017

For utbygger:

Odd Stensrud
.....
Kvitfjellvarden AS v/
Odd Stensrud

For Ringebu kommune:
v/ ordfører

Arne Fossmo
.....

Arne Fossmo



