

UTBYGGINGSAVTALE
mellom
Lunde Eiendom AS (org.nr. 982794951, heretter benevnt "utbygger")
og
Ringebu kommune (heretter benevnt som "kommunen")

vedrørende gjennomføring av

Reguleringsplan for T3 Venabygdsfjellet

1. GENERELT

1.1 UTBYGGINGSAVTALENS GRUNNLAG OG FORMÅL

Avtalen gjelder utbygging av tiltak innenfor reguleringsplan for T3 Venabygdsfjellet (PlanId 3439_052020110004), vedtatt den 13.12.2011 i KOM-sak 135/11, 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. Særskilt nevnes følgende:

Utbygging av området er begrenset til de bygg som er vist på plankartet, herunder samlet inntil 5 nye hytter a BRA inntil 120 m² og 2 nye hytter a BRA inntil 75 m², til sammen BRA 750 m².

I planområdet skal det oppføres frittliggende fritidsbebyggelse i form av utleiehytter. Planområdet totalt er ca. 9 daa.

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 entreprisform og entreprenør.

Utbygger plikter dessuten å bære en forholdsmessig andel av kostnadene til tiltak hentet fra handlingsprogrammet tilhørende kommunedelplan vann og avløp 2021-2032, vedtatt 16.02.2021:

Tiltak nr.	Investeringstiltak	Kostnadsestimat
VF01:	Innledende undersøkelse av Flaksjøen som vannkilde, prøvetaking og hydrogeologisk vurdering	kr 400 000.00
VF03:	Tiltak i stasjon Langbakken/Freskev. Kontrollventil og mengdemåler samt pumpestasjon mot høydebasseng/vannverk	kr 2 500 000.00
VF04:	Ny vannledning i Buhaugen (200m)	kr 1 500 000.00
VF05:	Høydebasseng ved Spidsbergseter, ca 300m ³ , samt nødvendig ledningsanlegg for fremtidig vba. / tilknytning ledningsnett.	kr 10 000 000.00
VF06:	Nytt Flaksjøen vannverk (vannkilde må undersøkes)	kr 28 500 000.00
VF08:	Ny avløpsledning ned fra fjellet for økt kapasitet	kr 40 000 000.00
SUM ekskl. mva.		kr 82 900 000.00

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 tomtekjøperne 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 Ringeby 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. Ringeby kommunes til enhver 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 Ringeby kommunes til enhver tid gjeldende VA- norm jfr. nettsiden: www.va-norm.no, og standard sanitærreglement, jfr. nettsiden: www.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 Venabygdsfjellet Turskiløyper SA (VTSA).

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 er kostnadsberegnet til ca. kr. 82,9 mill. kr., eks. mva.

Fra rammeplan vannforsyning Venabygdsfjellet (vedtatt i desember 2011, videreført som et vedlegg til kommunedelplan vann og avløp 2021-2032) ble den fremtidige belastningen vurdert til å utgjøre 211 ubebygde tomter i regulert areal. Videre er det i kommuneplanens arealdel vedtatt 19.06.2018 i KOM-09/18, tillatt 65 nye boenheter på fremre del av Venabygdsfjellet.

Dette er imidlertid så få fremtidige boenheter på Venabygdsfjellet å fordele kostnader for fellestiltak på, at det ikke blir rettferdig å fordele kostnadene oppført i pkt 2.1 kun på disse. Tiltakene må derfor dekkes gjennom ordinære vann- og avløpsgebyrer, i tillegg til et skjønnsmessig anleggsbidrag.

Utbyggers andel av disse kostnadene fastsettes slik:

Anleggsbidraget for T3 Venabygdsfjellet settes skjønnsmessig til **kr 42 600** pr boenhet, i likhet med satser satt i utbyggingsavtalene for reguleringsplan F5 og Trabelia Øst trinn III. Dette beløpet skal indeksreguleres ut fra vedtaksdato (19.06.2012) for rammeplan vannforsyning Venabygdsfjellet. 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.

For reguleringsplanen T3 Venabygdsfjellet er det lagt opp til 7 nye boenheter.

Innbetaling forfaller til betaling i henhold til følgende prinsipper:

1. For hyttetomter som selges eller festes bort, skal beløpet innbetales til kommunen senest samtidig som 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 tomtesalget kan begynne.

2. For tomter som skal bygges på for utleie eller senere salg, skal beløpet innbetales kommunen senest 14 dager etter at igangsettingstillatelse for bygging på tomten er gitt. Dersom betalingsfristen misligholdes, aksepterer utbygger at kommunen kan holde tilbake brukstillatelse/ferdigattest inntil betaling foreligger.

Det tomteområdet avtalen gjelder (samme som planavgrensningen), gnr/bnr 37/2, skal påheftes en sikringsobligasjon med første prioritet til fordel for kommunen til samlet sum inntil **kr 298 200** (indeksreguleres). Obligasjonen skal tjene som sikkerhet for at kommunen mottar korrekt oppgjør i henhold til nærværende avtale. Obligasjonen skal være tinglyst før fradeling av enkelttomter kan gjennomføres slik at den følger med ved senere opprettelse av nye matrikkelenheter. For tomter som skal bygges på for utleie eller senere salg, forplikter Ringeby 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/oppgjørsadvokat mottas mot skriftlig inneståelse på at korrekt oppgjør er sikret på dennes meglerkonto. Ringeby kommune aksepterer også å vike prioritet for eventuelle nødvendige byggelån i forbindelse med etablering av infrastruktur i tilknytning til delfeltene.

Dersom 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 reguleringsplan for T3 Venabygdsfjellet». Utbygger varsler kommunen om oppgjør i forbindelse med tomtesalg. Ringebu kommune sender deretter faktura til utbygger. 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 ferdigstillelse. Anleggene skal være frie for heftelser av enhver art. Vilåårene 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, ferdigstillelse 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 følgefeil 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 Ringeby kommune både eierskap og drift- og vedlikeholdsansvaret.

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

Krav til sluttokumentasjon:

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

5. MERVERDIAVGIFT

Ringeby 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.

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 tilsvarende 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 hele 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 vurdert opp mot lov om offentlige anskaffelser av 16.07.1999 nr. 69 med tilhørende forskrift om offentlige anskaffelser av 07.04.2006 nr. 402 og anses ikke omfattet av reglene om anbud.

6.4 FORBEHOLD OM GODKJENNING I KOMMUNESTYRET

Kommunen tar forbehold, 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: _____ Dato: _____

For utbygger:

For Ringebu kommune: v/ ordfører

.....