

UTBYGGINGSAVTALE

mellom

Mari Holen Berge og Pål Holen (heretter benevnt "utbygger")

og

Ringebu kommune (heretter benevnt som "kommunen")

VEDRØRENDE GJENNOMFØRING AV

Reguleringsplan for Svangvollane Øst

1. GENERELT

1.1 UTBYGGINGSAVTALENS GRUNNLAG OG FORMÅL

Avtalen gjelder utbygging av tiltak innenfor reguleringsplan for Svangvollane Øst (PlanId 202004), vedtatt den 25.10.2022 i k-sak 059/22, 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:

I planområdet skal det oppføres konsentrert fritidsbebyggelse (BFK). Planen utgjør hoveddelen av F2.14 i kommunedelplan og totalt ca. 27 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.

MHB

11/11

Til sammen kr 12,3 mill. for disse tiltakene.

- Vannmengdemålere i pumpestasjoner (4 stk): 0,8 mill
 - Ny avløpsledning fra Brauta til Fåvang RA, inkl ny pumpestasjon: 11,5 mill
- tiltak kostnadsberegnet for vestsiden:
 driftsproblemer og miljø-/forurensningsproblemer ikke oppstår. I rammeplanen er følgende Det er vesentlig at det også er tilstrekkelig kapasitet mht avløpsanleggene, slik at

Til sammen kr 16,5 mill. for disse tiltakene.

- Tiltak nr. 9: Pumpestasjon Kvittfjell Øst til Vest (1,0 mill).
 - Tiltak nr. 10: 2 nye grunnvannsbørner Fåvang vannverk (1,9 mill).
 - Tiltak nr. 11: Pumpe nr. 3 i pumpestasjon Brauta (0,5 mill)
 - Tiltak nr. 14: Høydebasseng Varden I (7,7 mill).
 - Tiltak nr. 17: overføring av vann fra Kvittfjell vest til Kvittfjell øst (3,8 mill).
 - Tiltak nr. 18: Krisevannforsyning ved Kvittfjelltoppen (1,6 mill).
- følgende tiltak for vestsiden:
 Handlingssplanen for vann hentet fra Rammeplan vannforsyning Kvittfjell (K-sak 078/14) viser

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

I kommunedelplan for Kvittfjell (2010-2020) er det lagt inn nye store arealer for utbygging, og det er nødvendig med økt kapasitets- og forsynings sikkerhet på vannforsyninga. Utbygger står fritt ved valg av entrepriseform og entreprenør.

Utbygger bærer ansvaret for alle juridiske forhold knyttet til utbyggingen av prosjektet.

permanent.

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

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

a) Opparbeidelsesplikt og kostnadsansvar

2.1 TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. UTBYGGERNS ANSVAR OG BIDRAG

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

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

hovedledning.

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/

eller:

Totalt er det for vann- og avløpsinvesteringer på vestsida beregnet en kostnad på kr **28,8** mill.

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 tomte-kjøperne 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 forfalltidspunktet 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 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 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.

Utbyggers andel av disse kostnadene fastsettes slik:

Antall fremtidige boenheter for Kvitfjell Vest i henhold til ny rammeplan for vannforsyning, vedtatt 28.10.2014 i K-sak 078/14, er (1448-398=1050) enheter. Det er her trukket fra det antall enheter som er knyttet til utbyggerinteresser som tidligere har betalt for dagens eksisterende hovedledning. Med en totalkostnad på kr 28,8 mill., settes satsen pr boenhet til kr. 27 400. 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.

Bidraget beregnes ut fra antall boenheter, som er godkjent til utbyggingstørrelse for fritidsbebyggelse i reguleringsplanen. For reguleringsplanen Svangvollane Øst estimeres det 42 nye boenheter. (Estimatet er basert på beskrivelsen av tettheten på bebyggelsen nevnt i reguleringsplanen og avstikk avsat i VA-planen. Estimater er ikke å tolke som en tillatelse til å bygge antall boenheter oppgitt, men er en nødvendighet for å kunne tinglyse et panteobligasjonsdokument i størrelse med antall boenheter og anleggsbidrag.)

Innbetaling forfaller til betaling i henhold til følgende prinsipper:

1. For hytteomter 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 eiendomsmeidler eller advokat med eiendomsmeidlerforretning 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 tomtesalg kan begynne.

2. For tomter som skal bygges på for utleie eller senere salg, skal beløpet innbetales til kommunen senest 14 dager etter at igangsettningstillatelse for bygging på tomten er gitt. Dersom betalingsfristen misligholdes, aksepterer utbygger at kommunen kan holde tilbake brukstillatelse/ferdigattest inn til betaling foreligger. Det tomteområdet avtales (sammen som planavvregningen), gnr/bnr 109/1-2, skal påføres en siktningssaksjon med første prioritet til fordel for kommunen til samlet sum inntil kr. 1.150.800 (indeksreguleres). Obligasjonen skal tjene som sikkerhet for at kommunen mottar korrekt oppgjør i henhold til nærstående avtale. Obligasjonen skal være tinglyst før utdeling av enkelttomter kan gjennomføres slik at den følger med ved senere opprettelse av nye matrikeleenheter. For tomter som skal bygges på for utleie eller senere salg, forplikter Ringeby kommune seg til å gi pantetraftall umiddelbart etter at korrekt oppgjør er mottatt. For hytteomter som skal selges eller festes bort, gis pantetraftallet 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 byggeplan i forbindelse med etablering av infrastruktur i tilknytning til delfeltene.

Dersom et påbegynt område senere blir omregulert til færre hytteomter/boenheter med den konsekvens at det bidrag som utbygger skal betale er lavere enn den tinglyste siktningssaksjonens 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 Svangvollane Øst», og betales til Ringeby kommune konto nr. 2095.52.55454. Ved forsinket betaling påløper den til enhver tid gjeldende rente etter forsinkelsesrenteloven fra forfall og inntil betaling skjer.

3. KOMMUNENS ANSVAR – FELLESTILTAK

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

4. KOMMUNAL OVERTAKELSE AV TEKNISKE ANLEGG

Kommunal overtagelse av VA-anlegg:

Ringeby 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 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 Ringeby kommune etter særskilt skriftlig varsel la utbedre ved annen entreprenør for utbyggers regning.



Det er utbyggeres 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 vedlikeholdsansvar.

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 henhold til 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 anlegg/anleggene overtas. Det skal inngås egen skriftlig avtale om dette senest samtidig med overtagelsesforretningen, herunder plikter utbygger som en del av sluttokumentasjonen å overlevere til kommunen et tilstrekkelig spesifisert byggeegenskap med nødvendige bilag til at kommunen settes i stand til å kreve justering av moms.

Forutsatt at kommunen oppnår momskompensasjon/tradragsrett 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 anlegg/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. Kommunestyre-sak 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 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 VARIGHEIT

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 fellestilltak 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 forrettninger/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 nærstående 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: Ringebu Dato: 06.03.2023

For utbygger:

For Ringebu kommune: v/ ordfører

.....
Mauitt Beyl.....

.....

