

UTBYGGINGSAVTALE

FOR ETABLERING OG FINANSIERING AV FELLES INFRASTRUKTUR FOR UTBYGGING IHT. DETALJREGULERINGSPLAN FOR

Olbergsmoen – Plan ID 3046-105

1. Hjemmelsgrunnlag

- a) Etablering og finansiering av felles infrastruktur ved utbygging, jf. forutsigbarhetsvedtak i sak K-088/06.
- b) Plankrav om at det skal utarbeides avtale med alle utbyggingsområder som inngår i Kommunedelplan for Norefjell 2021-2037 (KDP) vedtatt 11.11.2021.

2. Avtalen gjelder

Avtalen bygger på detaljreguleringsplan for Olbergsmoen – PlanID 3046-105 vedtatt x.x.xx. Utbyggers eiendom omfatter gnr/bnr. 188/19 og 188/23. Avtalen tar sikte på å oppfylle rekkefølgekravene i forbindelse med utbyggingen av eiendommene.

3. Avtaleparter

- a) Denne avtalen er mellom Krødsherad kommune, org. nr.: 964 962 855 og følgende selskap/grunneiere med byggeområder innen planområdet (heretter benevnt utbyggerne).

Navn	Eiendom	Personnr./org.nr.
Noresund Fjordutsikt AS	188/19 og 188/23	827 230 502

- b) Partene kan i fellesskap, eller hver for seg, overdra sitt areal eller sine utbyggingsinteresser innen feltet til en ekstern utbygger. I så fall trer utbyggeren inn i selskapets sted som part i denne avtale. Ved slik overdragelse skal utbyggeren innlemmes i og signere denne avtalen, dette skal skje før det blir gitt rammetillatelse for utbygging.
- c) Avtalen skal tinglyses på de eiendommer som er nevnt i pkt. 3a. Avtalen skal være tinglyst før det gis byggetillatelse for nye tiltak i området. Dersom avtalen blir tinglyst som en pengeheftelse vil kommunen akseptere og medvirke til en prioritetsvikelse dersom utbyggers byggelånsbank krever det. Kommunen vil videre medvirke til sletting av avtalen i eiendommer som fradeles og selges til sluttbrukere.

4. Fellesbestemmelser

- a) Utbygger bærer alle kostnader knyttet til eiendoms- og avtalemessige forhold knyttet til utbyggingsavtalen og gjennomføring av planen (herunder nødvendig grunnverv og offentlige gebyrer i sammenheng med eiendomsmessige transaksjoner, tinglysing m.m.)

5. Ekstern infrastruktur

a) Vann og avløp

- Utbyggerne er forpliktet til å knytte seg til nettet til Krødsherad kommune. Tilknytningspunkt blir anvist av kommunen.
- Dersom eksisterende VAO-nett ikke er tilstrekkelig dimensjonert for de planlagte tiltak må utbygger bekoste, innenfor rammene av de krav kommunen kan stille iht pbl § 18-1, eller tilsvarende bestemmelse i etterfølgende lovverk, oppgradering til tilstrekkelig kapasitet (eks. overvannsanlegg, slokkevann) iht. godkjent VAO-plan.
- Prosjektering og bygging skal godkjennes av kommunen før oppstart av arbeidene.
- Grensesnitt mellom utbyggers ansvar og kommunens ansvar for framtidig drift og vedlikehold av VA-nettet går i samlekommer iht. godkjent VAO-plan for planområdet.
- Eierskap og videre driftsansvar for VAO-nettet overdras vederlagsfritt til kommunen. Det avholdes befaring der eventuelle feil og mangler protokolleres. Feil og mangler utbedres i henhold til tidsfrister som fastsettes i protokollen. Utbygger innkaller kommunen til overtakelsesforretning når anlegget er ferdigstilt.

b) Gang/sykkelvei - SGS (fra Olbergsmoen – tilstøtende G/S-vei fra Noresund)

- Utbyggerne er forpliktet til å opparbeide gang/sykkelvei i retning Noresund fram til sammenkobling med eksisterende gang/sykkelvei fra Noresund sentrum.
- Utbygger prosjekterer og bygger gang/sykkelveien iht. gjeldende standard for G/S-veier langs fylkesveier. Fylkeskommunen må involveres vedr kulvert/utvidelse av rør i bekk.
- Detaljprosjektering skal utføres av rådgiver med veifaglig kompetanse, og godkjennes av kommunen før arbeidet igangsettes.
- Gang/sykkelvei overtas vederlagsfritt av Krødsherad kommune når den er bygget. Utbygger innkaller kommunen til overtakelsesforretning når anlegget er ferdigstilt. Det avholdes befaring der eventuelle feil og mangler protokolleres. Feil og mangler utbedres i henhold til tidsfrister som fastsettes i protokollen. Overtakelse skjer etter overtakelsesbefaringen.

c) Vei - SV

- Utbyggerne er forpliktet til å opparbeide veien innenfor planområde.
- Utbygger prosjekterer og bygger veien iht. gjeldende forskrift om anlegg av offentlig veg.
- Detaljprosjektering skal utføres av rådgiver med veifaglig kompetanse, og godkjennes av kommunen før arbeidet igangsettes.
- Veien overtas vederlagsfritt av Krødsherad kommune når den er bygget. Utbygger innkaller kommunen til overtakelsesforretning når anlegget er ferdigstilt. Det avholdes befaring der eventuelle feil og mangler protokolleres. Feil og mangler utbedres i henhold til tidsfrister som fastsettes i protokollen. Overtakelse skjer etter overtakelsesbefaringen.
- Utbygger er forpliktet til å sette opp gateløp langs vei O-SV.

d) Turvei GT – Park GP1-3

- Utbygger skal vederlagsfritt gi kommunen evigvarende rett til anleggelse av offentlig turvei som angitt på vedlagte reguleringsplankart. Turveien skal være gruslagt/ asfalteres og dens bredde skal være maksimalt 3 meter. Inkludert evt. veiskulder skal den maksimalt være 4 meter.
- Retten er betinget av at kommunen anlegger veien innen utgangen av 2024, og at veien og veiskulderen vedlikeholdes jevnlig. Det innebærer blant annet vedlikehold av toppdekket, klipping og rydding av evt. veiskulder, samt plukking av søppel.
- Turvegen er offentlig og inngår i en planlagt fremtidig trasé og skal opparbeides iht. til tilgrensende turveger.
- Turveien kan lyssettes under forutsetning av at det benyttes lyspullerter som kun kaster lys ned på veien. Pullertene kan maksimalt ha en høyde på 1,5 meter.

e) Returpunkt for kildesortert avfall - BRE

- Utbyggerne er forpliktet til å opparbeide areal for renovasjon innenfor planområde.
- Løsning for renovasjon og type beholdere skal avklares med renovasjonsselskapet Hallingdal Renovasjon.
- Opparbeidelsen av returpunkt skal uten ugrunnet opphold iverksettes etter at det er gitt igangsettingstillatelse for første utbyggingstrinn. Rekkefølgebestemmelsene for utbyggerne i reguleringsplanen §7 vedrørende returpunkt for kildesortert avfall anses med denne avtalen å være sikret.
- Renovasjonsområde overtas vederlagsfritt av Krødsherad kommune når det er anlagt. Utbygger innkaller kommunen til overtakelsesforretning når anlegget er ferdigstilt. Det avholdes befarings der eventuelle feil og mangler protokolleres. Feil og mangler utbedres i henhold til tidsfrister som fastsettes i protokollen. Overtakelse skjer etter overtakelsesbefaringen.

8. Kabler og rør

- Utbygger har ansvar for å samordne og koordinere planlagte fremføringer av kabler og rør til området med Krødsherad kommune og øvrige kabelaktører.

9. Arealoverdragelse

Partene er enige om at den del av arealet på Utbyggers eiendom som er regulert til offentlig formål – vei, gang-/sykkelvei og renovasjonsareal – skal overdras til Krødsherad kommune vederlagsfritt for fremtidig drift og vedlikehold. Det gjelder ikke arealet til turvei, jf. punkt 5 bokstav d.

Partene er enige om at Utbygger skal erverve nødvendig areal fra øvrige grunneiere fortrinnsvis ved minnelig avtale for å få gjennomført reguleringsplanen. Dersom nødvendig areal ikke kan erverves ved minnelige avtaler skal kommunen bistå utbygger og legge til rette for bruk av ekspropriasjon. Utbygger bekrefter ved sin underskrift på denne avtale at utbygger har eller vil skaffe seg nødvendige fullmakter fra berørte hjemmelshavere til å overdra areal etter denne avtalen til Krødsherad kommune. Utbygger tar hånd om og bekoster delings- og oppmålingskostnadene.

10. MVA kompensasjon

Anlegg som utbygger skal etablere og overdra til Krødsherad kommune:

Utbygger kompenseres for MVA-kostnader for disse anleggene gjennom anleggsbidragsmodellen iht. gjeldende merverdiavgiftsregler. Det skal inngås en avtale som innebærer at utbygger har all risiko og styringsrett for prosessen, men kommunen må bistå med anbudsprosessen iht. gjeldende regelverk.

Alternativt kan utbygger velge å overdra justeringsretten for infrastruktur og kommunen skal da forplikte seg til å foreta positiv justering mot et administrasjonsvederlag til selvkost.

11. Tvist mellom partene

Enhver tvist mellom partene som springer ut av denne avtalen skal søkes løst gjennom forhandlinger. Oppnås ikke enighet, blir tvisten avgjort ved voldgift (eller vanlig domstol) etter reglene i tvistemålsloven. Ved ordinær rettergang skal søksmål anlegges ved Ringerike, Asker og Bærum tingrett.

Denne avtalen foreligger i 3 likelydende eksemplarer, ett til hver av partene, samt ett eksemplar som oversendes tinglysing.

Noresund, xx.xx.xxxx

Grunneier(e)/utbygger(e):

Krødsherad kommune:

Noresund Fjordutsikt AS

Ordfører