

AVTALE OM FINANSIERING OG UTBYGGING AV TEKNISK OG GRØNN INFRASTRUKTUR, TORSTUMOEEN SØR

NORDRE LAND KOMMUNE (nedenfor kalt NLK)

vedrørende

DETALJREGULERINGSPLAN FOR TORSTUMOEEN SØR

1 GENERELT

1.1 Avtaleparter

Nordre Land Kommune (NLK), org nr.861 381 722
Huspartner AS (HP), org nr 993 299 464

1.2 Definisjoner

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Utbyggingsområdet: Utbyggingsområdet er avgrenset av detaljreguleringsplan for Torstumoen Sør

Utbyggingsavtalen: Denne avtale.

Rekkefølgebestemmelsene: Omfatter bestemte rekkefølgebestemmelser fra reguleringsbestemmelsene kap 6 gjengitt i denne avtalens pkt 1.5.

Tiltak: Den fysiske utbyggingen som må utføres for å oppfylle en rekkefølgebestemmelse helt eller delvis.

1.3 Formål og grunnlag

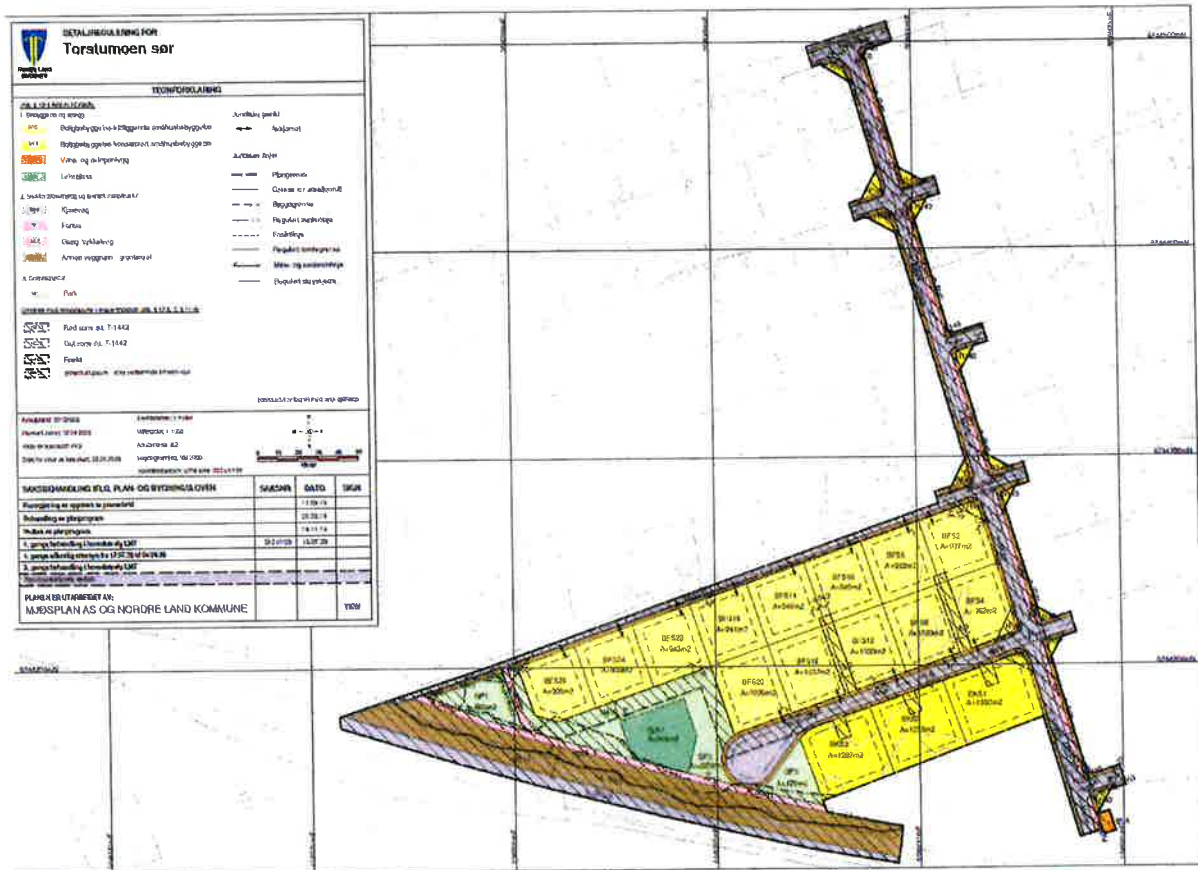
Utbyggingsavtalen har som formål å ivareta planlegging og gjennomføring slik at en sikrer koordinert og effektiv utvikling.

Formålet med avtalen er å avtalefeste partene sine forpliktelser vedkommende finansiering og gjennomføring av ulik infrastruktur som ledd i å realisere boligområdet Torstumoen Sør.

Avtalen har videre til hensikt å fordele og klargjøre ansvars- og rettighetsforholdene mellom partene ved utbyggingen.

1.4 Geografisk avgrensning

Avtalen omfatter reguleringsplan for Torstumoen Sør.



Den geografiske avgrensningen er vist på kart i vedlegg 1

1.5 Relasjoner til arealplan og rekkefølgebestemmelser

Formålet med denne avtalen er å oppfylle rekkefølgebestemmelsen kap 6 i reguleringsplanen. I denne avtalen omfatter dette samfinansiering av fortau langs Grygata, regulert som SF 1 – 4:

- SF 1-4 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis tillatelse til tiltak i planområdet og senest innen utgangen av 5 år etter at første ferdiggattest er gitt i BKS1.

Reguleringsplanen omfatter også flere andre tiltak som skal opparbeides, men alle disse skal finansieres av utbygger innenfor planområdet:

2 Utbygger sitt ansvar

Utbygger er ansvarlig for å finansiere sin forholdsmessige del av gang og sykkelveg SF1-4 som et trafikksikkerhetstiltak. Utbygger skal ellers gjennomføre alle tiltak som fremgår av rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplan for Torstumoensør. Med gjennomføre menes at utbygger selv, eller ved avtale med andre aktører skal besørge planlegging, prosjektering, finansiering og bygging av tiltakene. Disse tiltakene omfatter:

- Turvei gjennom planområdet, SGS 1
- Parkområder, GP 1 – 3
- Lekeplass, BLK 1
- Støyvoll, SVG
- Overvannstiltak
- Vann- og avløpsanlegg jf. VA-planen

Det knytter seg rekkefølgebestemmelser til tiltakene mht. når de skal etableres. Disse rekkefølgebestemmelsen er ikke en del av denne avtalen.

Noen av fellestiltakene skal Nordre Land kommune overta eierskap og drift- og vedlikeholdsansvar for. Dette omfatter:

- Turvei gjennom planområdet, SGS 1
- Støyvoll, SVG
- Vann- og avløpsanlegg jf. VA-planen

Denne avtalen omfatter vilkår for overdragelse av eierskap og ansvar for drift- og vedlikehold av disse tiltakene.

2.1 Nærmere om de aktuelle tiltak;

2.1.1 Samfinansiering, kommunal utbygging:

Gang og sykkelveg SF 1-4

Formålet med tiltaket er å gi en trafikksikker adkomst fra hele det opprinnelige nye byggefeltet på Torstumoensør og til Dokka Sentrum.

SF1-SF4 er fortau regulert med bredde 2,5 meter og lengde 390 meter. Fortau skal opparbeides opphøyd fra kjøreveg. I vedlegg 2 – grunnlagsdokumentet - er det vist hvordan kostnadene er fordelt mellom eksisterende boliger, nye boligarealer innenfor Torstumoensør og for fremtidig boligarealer i utvidelsen av Torstumoensør

| FORTAU SF1-4 | | | | |
|----------------------|-------------------|--------------|------------|------------------|
| Lengde | | 390 | | |
| Byggeområde | Bebyggelsesfaktor | Antall dekar | Faktortall | Prosentfordeling |
| BFS 2-24 | 2 | 12,6 | 25,2 | 14 |
| BKS1-3 | 2 | 3,9 | 7,8 | 4 |
| Etappe 2 B3-6 | 2 | 20,5 | 41 | 22 |
| Etappe 2 BKS1-3 | 4 | 15 | 60 | 33 |
| Eksisterende boliger | 1 | 50 | 50 | 27 |
| | | 102 | 184 | 100 |
| Forholdstall | | | | |
| Enebolig | 1 | | | |
| 2-4 mannsbolig | 2 | | | |
| Blokk/leiligheter | 4 | | | |

Tiltaket prosjekteres, bygges og vedlikeholdes av Nordre Land kommune. Tiltaket skal bygges senest innen utgangen av 5 år etter at første ferdigattest er gitt i BKS1.

Kostnadsoverslag på tiltaket er:

10.000 kr/meter eks mva x 390 meter = 3.900.000,-.

Av dette skal Huspartner jf. tabell dekke 18% som andel for utbygging av arealene BFS 2-26 og BKS 1-3. Dette utgjør en andel estimert til kr. 702.000,- eks. mva

Det er regulert i alt 13 tomter (BFS 2 – 26) som kan bebygges med 2 boenheter pr. tomt. Videre er det regulert 3 tomter (BKS 1-3) som kan bebygges med lavblokker, med 2 boenheter pr. eiendom. Dette gir et totalt antall boenheter for denne planen på 32 boenheter. Med dette grunnlaget blir Huspartner sin andel på estimert kr. 22.000,- pr. boenhet.

Partene er enige om å fordele risiko for kostnadsendringer i prosjektet, både for prosjektering og utførelse. Det avtales derfor at Huspartner i første omgang betaler kr. 10.000,- pr. boenhet. Beløpet innbetales til kommunalt infrastrukturfond fortløpende ved ferdigattest på hver boenhet.

Det gjennomføres en sluttalkyle når fortauet er ferdig bygget. Resterende beløp avregnes og tilleggsbidrag/tilbakebetaling for manglende/overskytende beløp skal være gjennomført opp mot infrastrukturfondet før det gis ferdigattest for SF 1 – 4.

2.1.2 Privat finansiering, kommunal overtakelse:

Gang og sykkelveg, SGS 1

Formålet med tiltaket er å knytte Torstuområdet sammen med Dokkastien gjennom etableringen SGS 1. Vegen skal opparbeides ihht. krav satt i reguleringsplanen. SGS 1 planlegges, prosjekteres, finansieres og bygges av HP. HP har også ansvar for drift og vedlikehold av SGS 1 frem til Nordre Land kommune overtar dette.

Overtakelse skjer kun når anlegget er i tilfredsstillende tilstand (overtakelsesbefaring). Anlegget skal være fritt for heftelser av enhver art. Ved overtakelse skal det være gitt ferdigattest for SGS 1, samt overlevert komplett prosjektdokumentasjon. Kommunen overtar driftsansvar for SGS 1 ved overtakelse. Nordre Land kommune overtar nødvendige bruksrettigheter for SGS 1 sammen med drifts- og vedlikeholdsansvaret. Krav til fremdrift for SGS 1 følger av rekkefølgebestemmelsene i planen.

Internt VA nett i reguleringsområdet:

Vann og avløpstiltak internt i reguleringsområdet skal opparbeides og bekostes av utbygger. Nordre Land kommune har imidlertid ansvar for nødvendige utvidelser / forsterkninger i eksisterende vann og avløpsanlegg i og langs Grygata, fra nord og sørover frem til midt av krysset Grygata – Nordligata. Dette punktet blir gensesnittet mellom HP og NLK sine ansvarsområder og HP har ansvaret for etablering av alle nødvendige kummer, armaturer og installasjoner i dette ledningskrysset. Det samme gjelder alt internt ledningsnett for vann, overvann og spillvann inkludert bygging av brannhydrant jr. vedlagt vann og avløpsplan til denne reguleringsplan.

Kommunal overtakelse av og refusjon for vann og avløpsanlegg frem til stikkledning kan gjennomføres stegvis etter avtale. Utbyggeren har rett til å overføre justeringsrett til kommunen, jf. mva. loven kapittel 9. Justeringsrett overføres kommunen etter prinsipp om trinnvis overtagelse for refusjon av merverdiavgift. Med utgangspunkt i VA-planen fastslår et kartvedlegg til denne planen (vedlegg 4) hvilke VA-strekk og tiltak som utgjør de ulike trinn.

Egen avtale om justeringsrett vil bli utarbeidet mellom partene før første delovertagelse.

Hvert trinn omfatter alt av ledningsnett, kummer, installasjoner, brannhydranter etc. som ligger til de ulike trinnene og som ikke er definert som privat ledningsnett. Rekkefølge på utbygging og tilhørende overdragelse av de ulike trinn er ikke regulert av denne avtalen.

Overtakelse skjer kun når anleggene er i tilfredsstillende tilstand (overtakelsesbefaring). Anleggene skal være frie for heftelser av enhver art. Ved overtakelse skal det være gitt ferdigattest for det aktuelle trinnet, samt overlevert komplett prosjektdokumentasjon jf. lokal VA-norm. Kommunen overtar driftsansvar for de aktuelle trinnene ved overtakelse.

Nordre Land Kommune overtar fortløpende eierskap til de ledninger, kummer, installasjoner etc. som er montert i anlegget.

Utbygger vil dekke alle kostnader forbundet med planlegging, prosjektering og bygging av alle nødvendige interne anlegg innenfor reguleringsplanområdet jf. kravspesifikasjoner i vedlagt VA-plan til reguleringsplan for Torstumoen Sør og kommunal VA- norm. Utbygger

overdrar vederlagsfritt eierskap og drifts- og vedlikeholdsansvaret for disse anleggene til Nordre Land kommune frem til stikkledning etter at ferdigattest er gitt.

Stikkledninger defineres – som hovedregel - som den delen av forsyningsnettet som kun forsyner en abonnent. Hva som er stikkledninger og hva som er offentlig ledningsnett, blir presisert med fargekoder i et eget vedlegg til denne avtalen (vedlegg 3). Den private stikkledningen omfatter også felles privat tilknytningskum, der dette er valgt løsning for tilknytning. Det vises til gjeldende Forskrift om vann- og avløpsgebyr for Nordre Land kommune FOR-2017-12-19-2452 for nærmere definisjon av stikkledning, ansvar etc.

For opparbeidelsen gjelder følgende regler utover de regler som følger av søknad om byggetillatelse

- Ved skader på kommunaltekniske anlegg må dette øyeblikkelig varsles til kommunen (vakttelefon og driftsenhetsleder) og utbedres på egen regning uten ugrunnet opphold av skadevolder.
- Utbygger er ansvarlig for forskriftsmessig skilting av arbeidsvarsling og avsperring. For off. veger må tillatelse innhentes fra Nordre Land kommune evt. politiet.
- NLK skal ha tilsendt framdriftsplaner, innkalling til og referat fra alle byggemøter som gjelder bygging av kommunalteknisk infrastruktur og ha rett til å møte.

Støyvoll, SVG

Formålet med tiltaket er å etablere en støyvoll langs fv.33 for å redusere støybelastningen fra fylkesveien inn i området. Tiltaket skal opparbeides ihht. krav satt i reguleringsplanen. Støyvollen skal planlegges, prosjekteres, finansieres og bygges av HP. HP har også ansvar for drift og vedlikehold av SVG frem til Nordre Land kommune overtar dette.

Overtakelse skjer kun når anlegget er i tilfredsstillende tilstand (overtakelsesbefaring). Anlegget skal være fritt for heftelser av enhver art. Ved overtakelse skal det være gitt ferdigattest for SVG, samt overlevert komplett prosjektdokumentasjon. Kommunen overtar driftsansvar for SVG ved overtakelse. Nordre Land kommune overtar nødvendige bruksrettigheter for SVG sammen med drifts- og vedlikeholdsansvaret. Krav til fremdrift for SVG følger av rekkefølgebestemmelsene i planen.

3 KOMMUNENS BIDRAG

Vann og avløp :

Vann og avløp frem til reguleringsområdet :

NLK tar på seg rollen som byggherre for nødvendige utvidelser / forsterkninger i eksisterende vann og avløpsanlegg frem til reguleringsområdet. Med dette forstås at Nordre Land kommune også har ansvar for nødvendige utvidelser / forsterkninger i eksisterende vann og avløpsanlegg i og langs Grygata, fra nord og sørover frem til midt av krysset Grygata – Nordligata. Dette punktet blir gensesnittet mellom HP og NLK sine ansvarsområder og HP har ansvaret for etablering av alle nødvendige kummer, armaturer og installasjoner i dette ledningskrysset.

NLK's framgangsmåte for gjennomføring av anleggene vil følge regler for offentlige anskaffelser.

HP betaler tilknytningsgebyr for vann og avløp etter det regulativet og med de satsene som gjelder på tilknytningstidspunktet. Det kreves ikke refusjon for utvidelse av teknisk infrastruktur frem til midt av krysset Grygata – Nordligata.

4 Diverse

4.1 Tilgang på tekniske anlegg

Kommunen skal ha rett til å ha liggende tekniske anlegg på privat grunn, samt ha rett til og tilkomst i forbindelse med ettersyn og vedlikehold. Utbygger er ansvarlig for at retten blir sikret ved tinglyst erklæring.

4.2 Transport av avtalen

Utbyggingsavtalen kan transporteres. Transport er betinget av NLK's skriftlige samtykke. NLK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn.

5 GODKJENNELSE

Avtalen trer i kraft ved godkjenning av kommunestyret.

6 VARIGHET OG ENDRINGER AV AVTALEN

Avtalen gjelder frem til reguleringsplan for Torstumoen Sør er realisert eller endret gjennom et nytt planvedtak i kommunen. Skulle det inntreffe uforutsette og vesentlige forhold som medfører behov for en annen varighet, kan partene gjennom ny avtale eller tillegg til denne avtale bli enige om annet tidspunkt for varighet.

7 MISLIGHOLD

Konflikter (tvist) om avtalen og eventuelt mislighold løses med forhandlinger mellom partene.

Fører ikke dette frem skal tvisten fortrinnsvis avgjøres ved voldgift etter lov 14.05.2004 nr 25 "Lov om voldgift" eller ved uenighet om dette ved ordinær rettergang.

Nærværende avtale utferdiges i 4 eksemplarer, hvorav avtalepartene beholder hvert sitt. Det skal i tillegg utformes 2 sett originaler som sendes Statens Kartverk i forbindelse med tinglysing.

Nordre Land den.....



Nordre Land Kommune

Nordre Land, den.....



Huspartner AS

Vedlegg:

1. Reguleringsplankart, vedtatt reguleringsplan for Torstumboen Sør.
2. Grunnlag for utbyggingsavtalen
3. VA-plan med fargekoder som viser hva som er private stikkledninger.
4. VA-plan med fargekoder som viser hva som utgjør de ulike byggetrinnene mht. stegvis overtakelse av VA-anlegg.