

Utbyggingsavtale

01.11.23, revidert 25.04.24 av Kommunestyret, sak 24/44.

Mellom

Risør Utvikling AS, org.nr. 928 157 989 (UTB)

og

Risør kommune, org.nr. 964 977 402 (RK)

er det inngått følgende avtale i forbindelse med utbygging av område i Risør kommune, regulert gjennom reguleringsplan Caspersensvei 81.

1. Generelt

1.1 Planer, retningslinjer og avtaler

Denne avtalen omhandler utbyggingen av området Caspersensvei 81, som er ett tomteområde med ca 37,2 dekar. Se godkjent plankart vedlagt denne avtalen, datert 12.04.23.

Følgende dokumenter gjelder for denne utbyggingsavtalen i oppført rekkefølge:

1. Detaljreguleringsplan for Caspersensvei 81, sist godkjent i Miljø og teknisk utvalg i Risør Kommune 07.06.23, saksnummer 23/25.
2. Revidert plankart, datert 12.04.23.
3. Reviderte bestemmelser, datert 12.04.23.
4. Denne utbyggingsavtalen.
5. Kart Agder Energi, datert 25.04.23.
6. VA normen for Risør, fra 2010.
7. Veinormen for Risør, fra 1988.
8. Veilysnormen for Østre Agder, fra 2016.

1.2 Formål

Avtalen har til hensikt å fastsette partenes rettigheter og plikter i forbindelse med utbyggingen av området som er nevnt. Formålet med avtalen er å regulere teknisk infrastruktur og andre nødvendige tiltak for å gjennomføre utbyggingen på adressen Caspersensvei 81 i samsvar med reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene.

2. Utbyggers plikter og ansvar

2.1 Omfanget av utbyggingen

Utbyggingselskapet (UTB) har rettigheten til å gjennomføre utbyggingen på Caspersensvei 81 i samsvar med reguleringsplanen. Gjennomføringen av utbyggingen skal følge de fastsatte rekkefølgekravene, spesifikt i henhold til punkt 2.1 i reguleringsbestemmelsene.

2.2 Eiendommene – grunnverv – overdragelse

Utbyggingsselskapet (UTB) besitter eierskapet til eiendommen med gårdsnummer 14, bruksnummer 349, som utgjør et tomteområde på 37,2 dekar. Videre inkluderes også deler av eiendommene med gårdsnummer 14, bruksnummer 212 og 14, bruksnummer 213.

UTB overdrar, uten vederlag, områdene med betegnelsene o_Veg 1, o_Veg 2 og o_Veg 3 til RK. Disse veiene deles fra som eget gårds- og bruksnummer før overtagelse.

2.3 Vei

Planleggingen av kjøreveien og annen veigrunn vil bli utført av UTB og krever forhåndsgodkjenning fra RK. Det er påkrevet å utarbeide grundige planer for veiene i utbyggingsområdet, inkludert lengde- og tverrprofiler.

Følgende dokumenter vil bli anvendt som retningslinjer: Veinormen, som er en kommunalteknisk norm for Risør fra 1988, samt Veilysnormen for Østre Agder samarbeidet fra april 2016. Disse dokumentene vil danne det fundamentale grunnlaget for utformingen av veiene.

2.4 Gangsti/turvei

UTB har ansvaret for og dekker kostnadene ved opparbeidelsen av en ny del av gangstien (f_GT3) mellom o_Veg 2 og o_Veg 3 i samsvar med godkjente planer.

2.5 Vann og avløp

UTB har ansvaret for og bekoster detaljprosjekteringen av tekniske anlegg, inkludert utarbeidelse av prosjektdokumentasjon iht kap.2 Funksjonskrav i VA-normen 2010.

I løpet av prosjekteringen skal det utvikles løsninger som oppfyller gjeldende juridiske krav fra offentlige myndigheter. Alle planer angående vannforsyning, avløp og overvann i Caspersensvei 81 må godkjennes av RK og finansieres og utføres av UTB. Det må fremlegges og godkjennes prosjektdokumentasjon iht kap.2 Funksjonskrav i VA-normen. Denne godkjenningen innebærer ikke at Risør kommune trer inn i noe prosjekteringsansvar. Krever tilkoblingen til kommunalt vann-, avløps- og overvannsnett kapasitetsutbedringer på kommunalt nett skal utbygger dekke denne kostnaden.

Den offentlige delen av VA-nettet overføres vederlagsfritt til kommunen. UTB skal sikre RK en tinglyst rettighet som gir dem uhindret tilgang til ledningen med tilbehør til enhver tid, for tilsyn, vedlikehold, reparasjoner, fornyelser og endringer. Dette inkluderer også rett til atkomst for framføring av materialer.

VA-ledninger som skal ligge i p_veg1, p_veg2, p_veg3 er ikke hovedledninger og overtas ikke av kommunen. Eierskifte på VA-ledningen må angis i tegningene.

Ved tilkobling av boligenheter til det offentlige vann- og avløpsnettet, skal det betales tilkoblingsgebyr og årlig avgift for vann og avløp i samsvar med gjeldende forskrifter og gebyrregulativ.

For å oppnå tilfredsstillende drikkevannsforsyning skal det etableres ringledning for å sikre forsyning fra to sider.

Det må leveres kvalitetssystem, teknisk beskrivelse, tegninger og orienterende dokument, samt annen dokumentasjon beskrevet i kap.2 Funksjonskrav i VA-normen.

Tilstand på eksisterende vann- og avløpsledninger langs EB-bygget som skal brukes må dokumenteres iht kap.2 Funksjonskrav på lik linje med de nye VA-ledningene. Det skal blant annet gjennomføres kamerakjøring og trykktest i tillegg til at alder skal sjekkes.

2.6 Drift og vedlikehold av vei

Velforeningen har ansvaret for drift og vedlikehold av de private veiene (p_veg 1, p_veg 2 og p_veg 3) samt felles parkeringsplasser (SPA 1, SPA 2 og SPA 3). Parkeringsplassene skal fysisk merkes (brostein) for å vise skille fra offentlig vei.

Inntil en fungerende velforening (veilag) med et operativt styre er opprettet har UTB ansvar for veidrift av det private veinettet og felles parkeringsplasser.

2.7 Veilys

Det skal utarbeides en detaljert plan for veilys. Planen skal forhåndsgodkjennes av RK.

2.8 Renovasjon

Alle tiltak knyttet til renovasjon og avfallsanlegg må gjennomgå godkjennelsesprosessen hos både RK (kommunen) og RTA (avfallsselskapet). Det er UTB som er ansvarlig for alle kostnader og gjennomføring av disse tiltakene. I byggeperioden har UTB ansvaret for å sikre at avfallsselskapet til enhver tid har uhindret tilgang til anleggene for tømning. Tømning av anleggene skal utføres i tråd med de gjeldende renovasjonsforskrifter.

2.9 Fordelingsanlegg strøm, el, tele, TV m.m.

Samtlige interne kabler skal bli nedgravd i bakken. Fremføring av strøm, kabelanlegg, elektronisk kommunikasjon/bredbånd og lignende skal bli nedgravd i bakken i samsvar med planer som er godkjent av relevante lokale energiselskap, telekommunikasjonsselskap eller kabelselskap.

2.10 Velforening – drift av fellesområder

Det skal etableres en velforening i Caspersensvei som skal ha ansvaret for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU) av lekeplassene (BLK 1 og 2), stiene (f_GT 1, 3 og 4) og felles uteoppholdsområder. Inntil velforeningen er operativ har utbygger ansvaret for FDVU.

Forpliktelsen til å være medlem av velforeningen skal tydeliggjøres i kjøpekontraktene mellom UTB og tomtekjøperne. Denne plikten vil også bli påført i sameiets vedtekter for områdene BKS 1 og 2.

Velforeningen vil bli etablert før ferdigstillingen av lekeplassene (BLK 1 og 2), og i samsvar med rekkefølgekravene angitt i punkt 2.1 f i reguleringsbestemmelsene.

3. Risør kommunes plikter og ansvar

3.1 Overdragelse – vann og avløpsanlegg

Vann- og avløpsnett som godkjennes som offentlig ledningsnett, overtas av RK for drift og vedlikehold, jfr. Pkt. 2.5. Dette omfatter også pumpestasjon (VA).

3.2 Sti

I forbindelse med nedgraving av høyspentkabler i området, er det nødvendig med gravearbeider på RK sin eiendom, med gnr/bnr. 14/7. RK gir UTB tillatelse til å grave ned høyspentkabelen i stien på RK sin eiendom, i samsvar med det vedlagte kartet fra Agder Energi datert 25.04.23.

3.3 Drift og vedlikehold av vei

Etter at anlegget er godkjent og overtakelsesforretning er gjennomført er RK ansvarlig for drift og vedlikehold av o_veg 1, o_veg 2 og o_veg 3. RK overtar ikke anlegget før alle eventuelle avvik er utbedret.

3.4 Forkjøpsrett

Kommunen skal ha fortrinnsrett til å kjøpe 10% av boligene/tomtene bl.a. til vanskeligstilte. Ervervet skal gjennomføres til markedspris. Kommunen forplikter seg til å ta standpunkt til erverv snarest mulig og senest innen salgsstart for tomteområdet (eneboligtomter) og for hvert leilighetsprosjekt.

4. Økonomiske betingelser

4.1 Utbygging av Caspersensvei

UTB bekoster utbyggingen av Caspersensvei 81.

Partene skal inngå en separat avtale med det formål å sikre at merverdiavgiftsbelastningen knyttet til den offentlige infrastrukturen som UTB skal opparbeide, ikke blir en endelig kostnad i prosjektet. Prinsippet om Justeringsmodellen vil bli benyttet i denne sammenhengen.

5. Diverse

5.1 Kjøpere av fast eiendom

Samtlige kjøpere av fast eiendom i Caspersensvei 81 skal bli informert om reguleringsplanen, reguleringsbestemmelsene og denne avtalen

5.2 Arbeidsvilkår

UTB forplikter seg til å inkludere krav i anbudsprosessen for utbyggingen, som sikrer at de ansatte ikke har dårligere vilkår enn det som er fastsatt i tariffavtalen for tilsvarende arbeid innenfor den relevante bransjen. Totalentreprenøren/hovedbedriften kan ikke tillate at det er mer enn én underentreprenør i kjeden.

5.3 Byggemøter/oppfølging

UTB innkaller RK til prosjekterings- og byggemøter og fører referat fra disse møtene. Formålet med disse møtene er å redusere feil i utførelsesfasen og sikre en effektiv drift.

5.4 Klima og miljø

UTB forplikter seg til å opparbeide byggeområdet med lavest mulig kostnad for klima og miljø, f.eks. gjennom valg av byggemetoder og materialer samt fokus på sirkulær økonomi.

5.5 Overtagelse

Når anlegg som skal overtas av RK i henhold til denne avtalen er ferdigstilt og klare for overtakelse, avtaler UTB en ferdigbefaring med RK. Etter at ferdigbefaringen er gjennomført og eventuelle feil og mangler er rettet, skal det på tilsvarende måte avholdes en overtagelsesforretning. En nødvendig protokoll skal utarbeides og undertegnes av begge parter. Anlegg som RK overtar som sin eiendom og har ansvar for vedlikehold, overtas uten noen vederlagsbetalinger.

5.6 Tinglysning

Denne avtalen kan kreves tinglyst av begge parter (RK og UTB) som heftelse på eiendommene med gårdsnummer/bruksnummer 14/349, 12/212 og 14/213. Den som krever tinglysning, dekker omkostningene.

5.7 Tvister

Tvist som oppstår mellom partene i forbindelse med denne utbyggingsavtalen avgjøres ved voldgift. Voldgiftsretten skal bestå av 3 medlemmer. Voldgiftsrettens leder skal være embetsdommer og oppnevnes av sorenskriveren i Agder Tingrett. Voldgiftsrettens leder oppnevner de øvrige medlemmene.

5.8 Varighet – opphør – revisjon – transportere

Avtalen gjelder inntil den planlagte utbyggingen er gjennomført, eller inntil partene er enige om å endre eller bringe den til opphør for hele eller deler av utbyggingsområdet.

Ved endring av reguleringsplanen som berører forhold i nærværende avtale, skal denne avtalen revideres etter begjæring fra en av partene.

Ved eventuelt salg av eiendommen, kan avtalen transporteres til nye eiere.

5.9 Ikrafttredelse

Avtalen sluttbehandles og godkjennes av Risør Kommunestyret. Avtalen trer i kraft fra den dato partene undertegner avtalen.

Nærværende avtale er opprettet og undertegnet i to – 2 – eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt.

Risør, den .../... - 2024

Risør, den .../... - 2024

Risør Utvikling AS

Risør kommune

v/styrets leder

v/Ordfører

Vedlegg:

1. Detaljreguleringsplan for Caspersensvei 81, sist godkjent i Miljø og teknisk utvalg i Risør Kommune 07.06.23, saksnummer 23/25.
2. Revidert plankart, datert 12.04.23.
3. Reviderte bestemmelser, datert 12.04.23.
4. Denne utbyggingsavtalen.
5. Kart Agder Energi, datert 25.04.23.
6. VA normen for Risør, fra 2010.
7. Veinormen for Risør, fra 1988.
8. Veilysnormen for Østre Agder, fra 2016.