

UTBYGGINGSAVTALE

for

Smørvika, Kapp

Gbnr 99/1, gbnr 99/10, gbnr 99/18, gbnr 99/62, gbnr 99/70 m.fl.

i

Østre Toten kommune

1. PARTER

Følgende avtale er inngått mellom;

Navn; Østre Toten kommune org.nr. 964 949 859

heretter betegnet ØTK

og

Navn; Smørvika Utvikling AS org.nr. 919 846 585

heretter betegnet UB

Smørvika Utvikling AS er eid 50% av Sulland Eiendom AS og 50% av Nordbo Mjøsa AS og samordner alt ansvar og alle forpliktelser på vegne av UB ovenfor ØTK. ØTK forholder seg kun til Smørvika Utvikling AS som part i denne avtalen.

Ovennevnte gjelder også for den delen av utbyggingsområdet som eies av Samfunnsparken Kapp AS som er 100% eiet av Sulland Eiendom AS.

2. UTBYGGINGSOMRÅDE

2.1. Område som avtalen omfatter

Utbyggingsområdet er nærmere beskrevet i vedlagte detaljreguleringsplan, se vedlegg 3.

2.2. Eierforhold

Utbyggingsområdet består av flere gnr og bnr og eies formelt dels av ØTK og dels av Sulland Eiendom AS m.fl.

Det er inngått egen avtale (kjøpekontrakt datert 31.08.2017) mellom Østre Toten Eiendomsselskap AS og Smørvika Utvikling AS. Avtalen beskriver nærmere arealet som skal overføres til UB. Eierforholdene er nærmere beskrevet i detaljreguleringsplanens planbeskrivelse pkt 4.3.

Grunn/hjemmel tilhørende ØTK som skal overføres til UB skal dels skje gjennom at ØTK overfører grunn/hjemmel direkte til 3. part der dette er hensiktsmessig og dels til UB ev. fremtidig fellesskap (sameie, velforening el.l.).

For nærmere beskrivelse av hvordan dette skal gjennomføres henvises det til pkt 5.4.1.

3. FORMÅL OG BAKGRUNN

Denne utbyggingsavtalen følger opp ØTK sitt vedtak i Kommunestyret 15.11.2007, sak 40/07, «Prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler», se vedlegg 1.

Utbyggingsavtalen baserer seg på utbyggerfinansiert opparbeidelse av relevant og nødvendig infrastruktur. Utbyggingsavtalens formål er å regulere nærmere hvem som skal besørge og bekoste gjennomføring av nærmere angitte tiltak i område- og detaljreguleringsplanene for Smørвика, arealplan ID 20130004 og 20170008.

Utbyggingsavtalen beskriver også kvalitet, standard, utførelse ol. på enkelte nærmere angitte tiltak som skal overtas av ØTK.

Områdereguleringsplanen ble vedtatt av Kommunestyret 16.12.2015 i sak 89/15, detaljreguleringsplanen ble vedtatt av Kommunestyret 17.06.2020 i sak 47/20.

Det er gitt planbestemmelser og rekkefølgekrav i reguleringsplanene som ligger som en forutsetning for utbyggingsavtalen.

Videre gjelder avtale datert 19.09.2019 som er inngått mellom ØTK, Smørвика Utvikling AS og Samfunnsparken Kapp AS for å sikre realisering og opparbeidelse av friområdene i planområdet, se vedlegg 7.

Områdereguleringsplanen og detaljreguleringsplanen er vedlagt, se vedlegg 2 og 3.

4. PARTENES ANSVAR FOR OPPFYLLELSE AV KRAV I PLAN

4.1. UB sine plikter

4.1.1. Opparbeidelse av tiltak

UB skal oppfylle opparbeidelses- og rekkefølgekrav i detaljreguleringsplanens bestemmelser §4 ved å prosjektere og opparbeide følgende offentlig infrastruktur;

- Veg, se vedlegg 4 for nærmere beskrivelse.
- Gatelys, se vedlegg 5 for nærmere beskrivelse.
- Oversiktsplan VA-anlegg mv., se vedlegg 6 for nærmere beskrivelse.
- Friområder og grøntstruktur, se vedlegg 7 for nærmere beskrivelse.

Utover dette er tiltakene nærmere beskrevet i reguleringsplanene, se vedlegg 2 og 3.

4.1.2. Avståelse av grunn/rettigheter

UB skal avstå nødvendig grunnareal og/eller rettigheter til grunnareal til ØTK som er nødvendig for opparbeidelse og fremføring av offentlig infrastruktur angitt i pkt 4.1.1 ovenfor.

4.2. ØTK sine plikter

Vederlagsfri overtakelse og videre drift av offentlig infrastruktur beskrevet i pkt 4.1.1. ovenfor.

4.2.1. Inngåelse av avtale om merverdiavgiftsrefusjon

ØTK skal inngå avtale med Smørvika Utvikling AS (UB) om merverdiavgift, jf. pkt 6 nedenfor.

4.2.2. Saksbehandling

ØTK forplikter seg til å tilrettelegge for gjennomføring av reguleringsplanen inkludert rekkefølgekrav ved effektiv saksbehandling og koordinering av andre berørte myndigheter, samt overtakelse av ferdigstilte anlegg, jf. pkt 5.3 nedenfor.

5. NÆRMERE OM UTBYGGERS PLIKTER – GJENNOMFØRING

5.1. Standard på tiltakene mv.

De offentlige tiltakene angitt i pkt 4.1.1 skal prosjekteres og opparbeides av utbygger for UB sin regning og risiko og overleveres til ØTK i samsvar med kommunens normer og praksis for utbygging og overtakelse av offentlig infrastruktur, jf. pkt 5.2 nedenfor.

UB skal utarbeide byggeplaner for hvert enkelt infrastrukturtiltak og oversende dem til ØTK for forhåndsgodkjenning.

UB skal innhente nødvendige tillatelser fra kommunen og ev. andre offentlige myndigheter, til bygging av tiltakene.

5.2. Vilkår for kommunens overtakelse

Kommunal overtakelse av tiltakene beskrevet i pkt 4.1.1 skjer uten vederlag fra ØTK.

Drift og vedlikehold av tiltakene er UB sitt ansvar inntil overtakelse har funnet sted, jf. pkt 5.3.

Når det enkelte infrastrukturtiltak er ferdigstilt og ev. feil eller mangler er rettet, skal UB skriftlig innkalle ØTK til overtakelsesforretning i hht. rutine for overtagelse.

Det kan være aktuelt med overtakelse av deler av et tiltak. Dette avtales nærmere mellom UB og ØTK og skal være akseptert på forhånd av ØTK.

5.3. Overtakelsesforretningen

ØTK sin overtakelse skjer ved egen overtakelsesforretning for hvert enkelt tiltak angitt i pkt 4.1.1, med mindre partene avtaler overtakelse av flere eller alle tiltak samtidig.

Ved overtakelsesforretningen skal partene i fellesskap gjennomføre en aktsom befarings- og tiltakene.

Det skal føres protokoll fra forretningen og settes en frist for utbedring av ev. feil og mangler. UB plikter å utbedre påviste feil og mangler uten ugrunnet opphold og overtagelse vil ikke finne sted før dette er avklart/godkjent av ØTK.

5.4. Overføring av grunn/rettigheter

5.4.1. Fra ØTK

Overføring skjer mest mulig direkte fra ØTK til endelig eier/hjemmelshaver.

Alle omkostninger i fm. etablering og overføring av grunn/rettigheter bekostes av UB.

Restareal på gbnr 99/1, betegnet B3, B4, B5 og B6 samt G2 og G3 i kjøpekontrakten mellom Østre Toten Eiendomsselskap AS og Smørvika Utvikling AS datert 31.08.2017, skal overføres direkte til sameie, velforening el.l. når dette blir opprettet. Inntil dette skjer skal UB ivareta kommunens ansvar og forpliktelser for disse områdene. Restareal er «inneklemt» areal el. fellesareal som blir stående igjen når tomtene er overført til den enkelte kjøper.

Kommunen kan overføre restarealet til UB hvis slikt sameie, velforening el.l. ikke blir opprettet innen rimelig tid. Tidspunktet avtales nærmere mellom kommunen og UB, intensjonen er at kommunen ikke skal sitte igjen med noe restareal og at alt restareal skal overføres til enten et sameie, velforening el.l. eller UB. Dette skal skje når en vesentlig andel av tomtene i området er fradelt og overført til den enkelte tomtekjøper eller så snart et sameie, velforening el.l. er etablert.

UB skal følge opp at slikt sameie, velforening el.l. etableres så snart det er hensiktsmessig.

5.4.2. Fra UB

Punktet utgår.

6. MERVERDIAVGIFT

Partene skal inngå egen avtale om merverdiavgift slik at utbygger får mva refusjon for infrastruktur som ØTK skal overta.

UB skal betale ØTK sine kostnader til administrasjon og oppfølging av avtalen om merverdiavgift.

7. ØKONOMISKE BETINGELSER

De offentlige tiltakene angitt i pkt 4.1.1 skal prosjekteres og opparbeides av utbygger for UB sin regning og risiko i hht. pkt 5.

Det blir særskilt avtalt hvorvidt UB skal ha en fremtidig rett til refusjon for deler av kostnadene til tekniske tiltak (infrastrukturtiltak) som vil medføre en merverdi/reduerte kostnader til infrastruktur ved en ev. endret bruk/utnyttelse av tomt/areal tilhørende Kapp bo- og servicesenter.

Vedr. pkt 4.1.1 strekpunkt 3 (kommunale vann- og avløpsledninger mv.) yter ØTK et tilskudd til UB på kr 1 657 790 ekskl. mva for dekning av kostnader til teknisk infrastruktur (vann og avløp) som ØTK har initiert utover det som følger av UB sitt behov. Dette er nærmere beskrevet i vedlegg 6.

Tilskuddet kan justeres innenfor rammen av endring i SSB sin konsumprisindeks fra tidspunkt for avtaleinngåelse. UB bærer ansvar og risiko for avvik utover dette. Tillegget er en opsjon og ØTK forbeholder seg ensidig rett til å trekke ut deler av tilleggsarbeidet.

UB belastes engangsgebyrer for tilknytning for henholdsvis vann og avløp i hht. ØTK sin forskrift om vann- og avløpsgebyrer.

8. ENDREDE FORUTSETNINGER

Dersom eiendommen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra nåværende område- og detaljreguleringsplan, eller det inntreffer andre vesentlige endringer av forutsetningene for Utbyggingsavtalen, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av Utbyggingsavtalen.

9. MISLIGHOLD

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan den annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet.

Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

10. TINGLYSNING

ØTK har rett til å tinglyse Utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av Utbyggingsavtalen, som heftelse på de(n) eiendom(mer) som omfattes av Utbyggingsavtalen. UB forplikter seg til å medvirke til tinglysningen.

ØTK samtykker til at heftelsen, om nødvendig, viker prioritet for byggelån, ev. konvertert lån, på eiendommene. ØTK er ikke forpliktet til å vike prioritet til fordel for byggelån/konvertert lån før det er gitt rammetillatelse for første byggetrinn på den eiendom det kreves prioritetsfravikelse på. ØTK er bare forpliktet til å vike prioritet for byggelån/konvertert lån som er tilknyttet utbygging av den eiendom det kreves prioritetsfravikelse på.

Etter skriftlig krav fra UB plikter ØTK innen 30 dager å samtykke til sletting av Utbyggingsavtalen på eiendommer/eierseksjoner som ØTK har gitt midlertidig brukstillatelse til, slik at UB kan selge/overdra eiendommen/eierseksjonen til kjøper uten påhefte av Utbyggingsavtalen.

Etter skriftlig krav fra UB forplikter ØTK seg til innen 30 dager å foreta endelig sletting av heftelsen fra grunnbokbladet til eiendommen(e), når Utbyggingsavtalen er oppfylt fra UB sin side, eller når Utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt.

11. TRANSPORT AV AVTALEN

Utbyggingsavtalen kan transporteres. Transport er betinget av ØTK sitt skriftlige samtykke. ØTK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn.

12. AVTALENS VARIGHET

Avtalen bortfaller når partenes plikter etter Utbyggingsavtalen er oppfylt, eller når område- og detaljreguleringsplanene ikke lenger har rettsvirkning.

13. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Avtalen er ikke bindende for ØTK før den er vedtatt av Formannskapet.

14. VEDLEGG

I tillegg til avtalens hoveddokument, består avtalen av følgende vedlegg;

1. Kommunestyret sak 40/07 «Prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler».
2. Områdereguleringsplan (arealplan ID 20130004)
3. Detaljreguleringsplan (arealplan ID 20170008)
4. Kommunal veg - standard overbygning og normalprofil.
5. Gatelys – armaturtyper, lysmaster og tennskap.
6. Oversiktsplan VA-anlegg fra Arealtek AS datert 24.09.2020 samt oppstilling/beskrivelse av tiltak og kostnader i fm. kommunalt initierte VA-tiltak.
7. Avtale for å sikre realisering og opparbeidelse av friområdene i planområdet, avtale datert 19.09.2019.
8. Avtale om forpliktelser mellom Nordbo Mjøsa AS, Sulland Eiendom AS og Samfunnsparken Kapp AS.

15. PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato

Dato

Østre Toten kommune (ØTK)

Smørvika Utvikling AS (UB)