

Utbyggingsavtale

Utbygger: Kvassnesvegen 33 AS



1. Parter

Kvassnesvegen 33 AS, heretter kalt KV33
Kvassnesvegen 33
5914 ISDALSTØ
Org.nr.. 994 540 351

og

Alver kommune, heretter kalt AK
Postboks 4
5906 FREKHAUG
Org.nr.. 920 290 922

2. Geografisk område

Avtalen er knyttet til utbygging av gnr. 188, bnr. 384,416 og 421, delområde BKB2 innenfor områdeplan for Knarvik Sentrum, planID 1263-201002, vedtatt 18.6.2015/02.11.20, og vedtak om planendring av rekkefølgekrav, sak 21/10631.

3. Hjemmel

Utbyggingsavtalen inngås med hjemmel i plan- og bygningsloven kapittel 17 om utbyggingsavtaler, AK sine retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler vedtatt i sak 21/22501, samt pkt. 1.7 i planbestemmelsene til områdeplan for Knarvik, jfr. planID. 1263-201002.

4. Formål – forholdet til rekkefølgebestemmelser

Utbyggingsavtalens formål er å avklare partenes ansvar for finansiering og opparbeiding av infrastrukturtiltak som ifølge planbestemmelsenes pkt. 2.1 skal være «sikra opparbeida eller opparbeida før det kan gjevast løyve til igangsetjing av tiltak etter pbl § 20 – 1, 1. ledd, a, b og d». Dette gjelder følgende tiltak, jfr. tabell i pkt. 2.1.1:

Tab. 1 Offentleg infrastruktur i høve til planfremål

| Busefnad og anlegg | Feltkode (I kart) | SOSI-kode (dlgjfall) |
|----------------------|-------------------|----------------------|
| Veg | o KV | 2011 |
| Køyrevegar | o SKV | 2010/2011 |
| Fortau | o SF | 2012 |
| Gatetun/Torg | o SGT / o ST | 2014 |
| Gang-/sykkelveg | o SGS | 2015 |
| Gangveg | o SGG | 2016 |
| Sykkelveg/-felt (SS) | o SS | 2017 |
| Annan vegg grunn | o VI | 2018 |
| Annan vegg grunn | o VG | 2019 |
| Grønstruktur | | |
| Friområde | o GF | 3040 |
| Park | o PRK | 3050 |

Videre står det i pkt. 2.1.1 at: «Krav om opparbeiding av offentlege vegar/køyrevegar og offentlege torg og gatetun, gjeld og tilhøyrande fortau,

gangveg-/gangareal, under- og overgangar, sykkelveg-/felt, annan veggrunn, grøntareal/vegetasjon og tiltak som er naudsynt for å ivareta heilskapen».

Krav om opparbeiding av leikeplassar og grøntområde gjeld og møblering og andre tiltak som er omtalt i kvalitetsprogrammet (pkt. 1.5.2) og «Offentlege byrom (pkt. 1.9.5), og er naudsynt for å ivareta heilskapen».

I pkt. 2.2.1 framgår det at «Krav om rekkjefølge der heile eller del av offentleg infrastruktur alternativt skal vera sikra opparbeida, vert rekna som oppfylt viss tiltakshavar/grunneigar har inngått utbyggingsavtale med Alver kommune og har oppfylt sine forpliktelsar i utbyggingsavtalen, jfr. pbl. kap. 17».

Det er fastsatt en grense på brukstillatelse/ferdigattest for inn til 30 000 m² BRA nybygg, før oval rundkjøring (o_SKV4_A og o_SKV6) må være ferdig opparbeidet, jfr. § 2.4.1.

5. Kvassnesvegen 33 AS sine plikter og rettigheter etter avtalen

5.1 Anleggsbidrag

KV33 skal yte et anleggsbidrag med en verdi på kr. 24 227 045,- som er BKB2 sin forholdsmessige andel av infrastrukturtiltakene som det er stilt rekkefølgekrav om, jf. pkt. 4 ovenfor.

Kompensasjon for grunnavståelse skal gå til fradrag i anleggsbidraget, jf. pkt. 5.6, slik at netto anleggsbidrag er kr. 17 461 640,-

Det netto anleggsbidraget skal ytes som realytelser, jf. pkt. 5.3.

Ved oppfyllelse av denne avtalen anses alle rekkefølgekravene knyttet til BKB2 som sikret opparbeidet i relasjon til reguleringsplanen.

Realtytelserne KV33 skal opparbeide overstiger avtalt anleggsbidrag. Sum som overstiger netto avtalt anleggsbidrag, skal betales av AK jfr. Pkt 5.5.

Beregning av anleggsbidrag og kompensasjon for grunnavståelse og realytelser følger som **vedlegg 1.**

5.2 Grunnlag for beregning av anleggsbidraget

Anleggsbidraget er beregnet med grunnlag i kostnadsanslag fra Norconsult datert 28.10.20 (justert etter frafall av krav om norsk granitt), samt kostnadsanslag fra WSP datert 08.12.20.

Kostnadene inkluderer opparbeidelse, byggherrekostnader, grunnerverv og påslag for risiko. Kostnadene er eks. mva, fordi kommunen som byggherre får kompensert all betalt mva etter lov om kompensasjon for merverdiavgift for kommuner, fylkeskommuner mm.

5.3 Realytelsler

5.3.1. Tiltak som skal opparbeides

KV33 skal opparbeide følgende tiltak:

- Deler av o_SKV12 - kjøreveg og tilhørende fortau o_SGG19
- o_SF10 fra o_SKV12 og til og med innkjørsel til gbnr. 188/240.
- KV33 sin andel av o_SGT3, «Leikeløypa» fase 1 innenfor gnr. 188, bnr. 384, 416 og 421, samt gbnr 188/240.

Avgrensning av o_SKV12, o_SGG19 og o_SF10 er vist på kart datert 23.02.23 som **vedlegg 2**.

Kostnadene ved opparbeidelse av tiltakene er estimert til totalt kr. 24 452 165,-

5.3.2 Forholdet regulerings situasjon/utbyggingsavtale/byggesak

KV33 skal forut for gjennomføringen av de enkelte tiltak søke de nødvendige tillatelser fra kommunen på vanlig måte. Denne avtalen regulerer ikke, og gir ikke føringer for kommunen som offentlig myndighetsutøver.

5.3.3VA

KV33 skal opparbeide offentlig VA- anlegg for Alver kommune i o_SKV12 og o_SGT3 i forbindelse med utføring av realytelsene. Dette reguleres i egen avtale.

5.3.4 Frist for opparbeidelse

Realytelsene definert i pkt 5.3.1 skal være ferdig opparbeidet og overtatt av AK, før det gis ferdigattest for utbyggingsfelt BKB2.

Dersom det gis midlertidig brukstillatelse før fristen i dette punkts første avsnitt, skal alle realytelsene være opparbeidet og overtatt av AK senest 12 måneder etter første midlertidige brukstillatelse ble gitt.

Dersom realytelsene ikke er opparbeidet innen gjeldende frist, har Alver kommune rett til å gjøre gjeldende påkravsgaranti i iht. pkt. 5.7.

5.3.5 Krav til utførelse – realiseringsavtale

Tiltakene skal opparbeides i samsvar med forprosjekt utarbeidet av Norconsult, jf. rapport datert 05.05.20, vegnormaler og detaljprosjektering.

Før arbeidene settes i gang skal det inngås en realiseringsavtale som tilleggsavtale til utbyggingsavtalen. Realiseringsavtalen skal blant annet omhandle tekniske og andre krav til tiltakene, AK sin rett til oppfølging i anleggsfasen, krav til sluttdokumentasjon og andre vilkår for overtakelse av tiltaket.

Realiseringsavtale datert 24.02.2023 følger som **vedlegg 4**.

5.4 Indeksregulering

Anleggsbidraget i pkt.5.1 er justert på avtaletidspunktet etter SSB's byggekostnadsindeks for veganlegg, veg i dagen, med utgangspunkt i indeksen pr 3. kvartal 2020.

5.5 Forfall og oppgjør

AK skal yte tilskudd på kr. 6 990 525,- til KV33 for opparbeidelse av realytelser, tilsvarende sum som overstiger avtalt anleggsbidrag i pkt. 5.1

Sum skal betales ut etterskuddsvis etter hvert som tiltak i pkt. 5.3.1 bygges, etter avtalt betalingsplan og prosentvis ferdigstilling. Tentativ betalingsplan er angitt i **vedlegg 3**. KV33 sender faktura til AK.

Hver utbetaling forutsetter at det er kontrollert og dokumentert at arbeider er fullført før betaling gjennomføres.

Alver kommune vil tilbakeholde 10% av sum på kr. 6 990 525,- til ferdigstilling som en ekstra sikkerhet, dette utgjør kr. 699 052,-. Ved overlevering av tiltakene til kommunen vil 7% utbetales og summen trappes ned til 3% i 3 år som sikkerhet for eventuelle reklamasjoner i garantitiden. Dette innarbeides i betalingsplan i vedlegg 3.

5.6 Grunnavståelse

KV33 skal avstå grunn til AK til infrastrukturtiltakene o_SKV12, o_SGG19, o_SF10 og o_SGT3, totalt 2086,8 m², jfr. avtale om grunnavståelse datert 24.02.2023 som følger denne avtalen som **vedlegg 5**.

Kompensasjon for grunnavståelsen med kr. 6 765 405,- skal ytes ved fradrag i anleggsbidraget, jfr. pkt. 5.1.

5.7 Sikkerhetsstillelse

Før søknad om IG for første byggetrinn skal utbygger stille sikkerhet i form av en «on-demand garanti» /påkravsgaranti fra bank eller forsikringsselskap med konsesjon fra Finanstilsynet på kr. 17 461 640,-.

Garantien skal tjene som økonomisk sikkerhet, for det tilfelle at realytelser ikke blir opparbeidet innen avtalt frist, jfr. pkt. 5.3.4. og 5.2.2, og for eventuelle reklamasjoner i garantitiden.

Garantien kan nedtrappes etter hvert som realytelsene utføres og iht. betalingsplan til entreprenør, men likevel slik at garantien ikke kan nedtrappes mer enn at den omfatter gjenstående vederlag til entreprenør + 20 %, men fratrukket AK sin andel jf. pkt. 5.5. AK skal bekrefte overfor garantistiller at garantien kan nedtrappes på de aktuelle milepælene.



ALVER
KOMMUNE

Når realytelsene er opparbeidet iht. pkt. 5.3. skal AK bekrefte overfor garantistiller at grunnlaget for garantikravet er opphørt.

I tilknytning til at AK skal overta tiltakene, nedskrives garantiene til 3 % av kostnadsanslag for realytelsene som overtas, som sikkerhet for eventuelle reklamasjoner i garantitiden, se realiseringsavtale pkt. 11.5.

Dersom garantien gjøres gjeldende, skal alle rekkefølgekrav for BKB2 anses for å være sikret opparbeidet.

6. Reforhandling

Dersom det før KV33 skal søke om IG, blir vedtatt endringer av reguleringsplanen på en slik måte at det har vesentlig betydning for avtalens økonomiske forutsetninger, skal KV33 ha rett til å reforhandle utbyggingsavtalens 5.1.

En vesentlig endring av utbyggingsvolum og rekkefølgekravenes art og omfang, vil etter omstendighetene kunne utgjøre endringer av vesentlig betydning.

7. Alver kommune sine plikter etter avtalen

7.1 Opparbeiding av infrastruktur

AK skal være byggherre eller avtale realytelser med aktuelle utbyggere for tiltak omfattet av pkt. 4, som ikke er omfattet av pkt. 5.2. om KV33 sine realytelser.

Dette med unntak av oval rundkjøring og o_SKV2 og o_SKV3 som skal opparbeides av Statens Vegvesen.

Tiltakene skal opparbeides etter hvert som tiltakene er finansiert ved innbetalinger fra senere utbyggingsavtaler og aktualisert ved byggeprosjekt.

7.2 Drift og vedlikehold

AK overtar tiltakene i pkt. 5.2 til drift og vedlikehold i samsvar med AK sin standard og til enhver tid gjeldende budsjett. Dette skjer etter at tiltakene er opparbeidet i samsvar med krav til standard mm i realiseringsavtale og teknisk godkjenning, jfr. pkt. 5.2.3.

7.3 Grunnerverv

AK skal sørge for nødvendig grunnerverv fra gbnr 188/414 og 415 for gjennomføring av tiltakene etter denne avtalen.

8. Koordinering av partenes byggearbeider

Partene forplikter seg til å holde hverandre orientert, samarbeide, og koordinere framdrift dersom det skal gjennomføres arbeid med felles grensesnitt eller det er tekniske avhengigheter.

FS

Partene skal ha jevnligte møter om detaljprosjektering av lekeløypen, jfr. realiseringsavtalen i vedlegg 4.

Partene skal så langt som mulig sørge for å kontraktsfeste tilsvarende forpliktelser overfor sine leverandører og kontraktsmedhjelpere.

9. Merverdiavgift

Partene skal inngå en egen avtale med det formål at merverdiavgiftsbelastningen på den offentlige infrastrukturen som KV33 skal opparbeide på vegne av Alver kommune, ikke skal bli en endelig kostnad i prosjektet ved bruk av justeringsreglene for fast eiendom og/eller at AK overtar KV33s tilbakeføring-/justeringsforpliktelser overfor staten. AK skal kreve refundert den merverdiavgiften som KV33 har betalt i forbindelse med utbyggingen av anleggene som AK overtar.

Utkast til merverdiavgiftsavtale som også omfatter AKs administrasjonsgebyr er vedlagt denne avtale jf. vedlegg 8. Signert avtale skal erstatte utkastet som vedlegg 8 når endelig avtale foreligger.

10. Avtalens varighet

Denne avtalen gjelder til begge parter har oppfylt sine plikter i henhold til avtalen. Avtalen bortfaller likevel i sin helhet dersom det ikke er gitt igangsettingstillatelse for utbygging av BKB2 innen 31.12.2035

11. Transport av avtalen

KV33 kan ikke videretransportere denne avtalen uten skriftlig samtykke fra AK. AK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn.

12. Tvister

Eventuelle tvister som måtte oppstå i sammenheng med avtalen, og som ikke har funnet en minnelig avklaring, skal løses etter norsk rett for ordinære domstoler. Eiendommens verneeting skal gjelde.

13. Mislighold

13.1 Reklamasjon

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsbeføyelser, må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter vedkommende oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

13.2 Erstatning

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan den andre part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet. Partene har plikt til å begrense eventuelle tap. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

F.g.

13.3 Forsinket betaling av kontantbidrag

Ved for sen innbetaling av kontantbidrag betales forsinkelsesrente i samsvar med lov av 17. des. 1976 nr. 100.

14. Ikraftredelse - vedtak av kompetent myndighet

Denne avtalen trer i kraft når den er godkjent av Alver kommunestyre og signert av kommunedirektør.

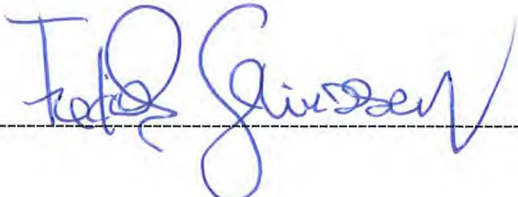
15. Eksemplar av avtalen

Denne avtalen undertegnes i 2 likelydende originaleksemplarer, ett til hver av partene.

16. Vedlegg

1. Beregning av anleggsbidrag, grunnavståelse og realytelser datert 23.02.2023.
2. Kart- avgrensing av realytelser datert 23.02.2023
3. Tentativ betalingsplan
4. Realiseringsavtale datert 24.02.2023
5. Avtale om grunnavståelse datert 24.02.2023
6. Utskrift fra grunnboken
7. Firmaattest
8. Utkast til merverdiavgiftsavtale

16. Partenes signaturer

Fidreberg, 24 februar 2023 

Sted / dato Kvassnesvegen 33 AS

Sted / dato Alver kommune

Utskrift fra grunnboken som viser hjemmelsforhold til gnr.188, bnr. 384, 416 og 421 følger denne avtalen som **vedlegg 6**.

Firmaattest som viser Kvassnesvegen 33 AS' signatur følger denne avtalen som **vedlegg 7**.