

Utbyggingsavtale
for områdereguleringsplan
Espevoll Næringsområde
mellom
Osterøy kommune
og
utbygger Osterøy Entreprenør AS

1. Generelt

1.1. Partar

Partar er Osterøy kommune, org nr 864 338 712 (heretter kalla kommune), Osterøy Entreprenør AS, org nr 958 154 003 (heretter kalla utbygger).

1.2. Føremål

Områdereguleringsplanen for Espevoll Næringsområde er ein plan for langsiktig utvikling av næringsareal i Osterøy kommune.

Avtalen er inngått for realisering av områdereguleringsplan Espevoll Næringsområde, arealplan-ID: 2010 002. Avtalen skal sikre opparbeiding og utbygging av infrastruktur som føresett i føresegnene til reguleringsplanane.

1.3. Utbyggingsområde

Utbyggingsområdet er reguleringsplanen for området med tilhøyrande infrastruktur. Det vil seie at infrastruktur som må byggast for at intern infrastruktur skal kunne koplatt på ekstern infrastruktur vil inngå i avtalen her. Avtalen omfattar og naudsynpte VA-tiltak utanfor det regulerte område.

2. Forholdet til rekkefølgekrav

2.1. Felles infrastrukturtiltak

Utbyggingsavtalen omfattar naudsynpte VA-tiltak i form av ny VA-leidning frå Mjeldalen til Espevoll næringsområde. Det skal gjerast eigen avtale med Vestland fylkeskommune om dei rekkefølgekrava i reguleringsplanen som gjeld offentleg infrastrukturtiltak i form av veg, fortau og gang/sykkelveg, jf. reguleringsføresegner § 2.3.

Utbygger forpliktar seg til å gjennomføre rekkefølgekrav etter reguleringsplanen jf. reguleringsføresegn § 2.3.

f_N06 – f_N13 kan ikkje byggjast ut, før utbetring gjennom Vesetgjelet er ferdigstilt. o_PP02 og all infrastruktur frå Rollandskrysset og nordaust mot næringsområdet skal vere ferdigstilt innan løyve til tiltak kan gjevast.

2.2. Tiltak som sikrast ved anleggsbidrag

Osterøy kommune skal vere byggherre, og utbyggar bidrar til å sikre at desse tiltaka vert opparbeidd gjennom denne utbyggingsavtalen, for følgjande tiltak:

VA-leidning frå Mjeldalen til Espevoll Næringsområde, med avslutning i kum V13, sjå vedlegg 4.

3. Kommunen og fylkeskommunen sitt ansvar

3.1. Vatn og avlaup

Kommunen pliktar å planlegge og bygge VA-anlegg frå Mjeldalen og opp til og med vasskum V13 ved Espevoll. VA-anlegg skal etablerast i tråd med den til ei kvar tid gjeldande kommunal VA-norm, sjå vedlegg 3.

Kommunen står som byggherre for prosjektet.

Utbyggar skal betale anleggsbidrag til kommunen for utbygginga, i samsvar med pkt. 2.2 i denne avtale. Kostnadar utover budsjetterte kostnadar er kommunens ansvar.

3.2. Grunnerverv

Kommunen er ansvarleg for grunnerverv som gjeld VA-anlegg utanfor det regulerte område.

Fylkeskommunen er ansvarleg for grunnerverv som gjeld ny veggrunn for fylkesveg og skal hjelpe kommunen med sjølve ervervet av areal til framtidig parkering o_PP02, medan kommunen skal eige arealet.

4. Utbyggar sitt ansvar

4.1. Omfanget av utbygginga

Utbyggar pliktar å planlegge og ferdigstille næringsområdet, og å finansiere dette i høve til rekkefølgekrava som er sett i reguleringsplanen.

Utbyggar er ansvarleg for at areala vert planlagt og opparbeidd i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande reguleringsplan, reguleringsføresegner, kommunale normer, godkjente tekniske planar og utomhusplan, inkludert sikringsplan.

Utbyggar er ansvarleg for at internt VA-anlegg blir opparbeidd i samsvar med gjeldande kommunal VA-norm.

4.2. Grunnerverv

Utbyggar er ansvarleg for å gjennomføre og finansiere naudsynt grunnerverv for realisering av reguleringsplanen. Dette gjeld også for infrastruktur som evt skal overtakast av kommunen for drift og vedlikehald.

4.3. Offentleg trafikkområde

Utbygger har ansvar for å planlegge, finansiere og bygge offentlig infrastruktur i samsvar med reguleringsplanen.

4.4. Vatn og avløp

Utbygger planlegg, bygger og finansierer intern VA-løysing, fram til tilknytning til offentlig hovudinfrastruktur.

Utbygger betalar eit anleggsbidrag til kommunen for VA-anlegget frå Mjeldalen til Espevoll. Utbygginga av dette VA-anlegget er budsjetttert til kr. 45.144.301,- eks. mva. per 18.05.2021.

Utbygger pliktar å betale 34 % av kostnaden jf. vedtak HS 010/21. Utbygger skal ikkje betale ein andel av kommunen sine kostnader med oppfølging av prosjektet. Utbygger skal betale 34 % av 43.219.984,- og dette utgjør 14.694.795,- for VA.

Estimert kostnad:

Sum 1				26 955 000	31 806 900	31 378 220	
Rigg, stikning, oppmåling	10 %			2 695 500	3 180 690	3 137 822	
Sum 2				29 650 500	34 987 590	34 516 042	
Uforutsett	10 %			2 965 050	3 498 759	3 451 604	
Sum 3: Entreprensekostnad ekskl mva				32 615 550	38 486 349	37 967 646	
Gjenstående prosjektering, samt oppfølging byggetid				400 000	472 000	472 000	
Byggeledelse - 10 % av Sum 3	10 %			3 261 555	3 848 635	3 796 765	
Prosjektledelse/oppfølging kommunen 5 % av sum 3	5 %			1 630 778	1 924 317	1 898 382	
Anleggsbidrag BKK, PST, trykkledning, HB				350 000	413 000	402 500	Kommer an på løsning BKK velger ikke medtatt- omfang ukjent
Grunnerverv	RS						
Sum 4. Prosjektkostnad eks mva				36 627 105	45 144 301	44 537 293	
Mva	25 %			9 156 776	11 286 075	11 134 323	
Sum 5. Prosjektkostnad inkl mva				45 783 881	56 430 377	55 671 616	

Den budsjetterte total kostnaden skal indeksregulerast ved tidspunkt for betaling av anleggsbidrag.

Utbygger skal betale 5 millionar når anlegget er ferdigstilt dvs. når mellombels bruksløyve/ferdigattest er gjeve. Deretter skal utbygger betale høvesvis etter kvart som tomtar vert seld ut frå netto byggbart areal for heile områdeplanen. Netto byggbart areal er berekna til 312.000 m².

Betaling innan 30 dagar etter tinglyst frådeling. Alle beløp skal justerast ved tidspunkt for betaling etter kommunen sitt gjennomsnitts rentenivå for lån med utgangspunkt i 18.05.2021. Kommunen gir opplysning om kva for rente som skal leggst til grunn. Dette gjeld ikkje eingongsinnbetalinga.

Siste frist for betaling av anleggsbidrag, er 01.01.2037. Sjølv om det ikkje er seld nok tomtar skal restbeløpet likevel betalast.

4.5. Refusjon og tilknytingsavgift.

4.5.1. Utbygger er sjølv ansvarleg for å krevje inn eventuell refusjon frå andre grunneigarar for opparbeiding av tekniske anlegg. Utbygger skal ikkje fremje refusjonskrav overfor kommunen.

4.5.2. Tilknytingsavgift for vatn og avløp skal betalast etter dei til ei kvar tid gjeldande kommunale retningslinjer.

5. Transport av avtalen

Eventuell transport av avtalen skal skriftleg godkjennast av kommunen. Rådmannen får gjennom denne avtale mynde til å godkjenne eit slikt tilhøve.

6. Tvistar

Eventuell tvist mellom partane om tolking av denne avtalen, der partane ikkje maktar å komme fram til ei minneleg løysing, skal løysast ved dei ordinære domstolane.

7. Erstatning

Dersom ein part mislegheld sine pliktar etter avtalen, kan den andre parten krevje erstatning for det direkte økonomiske tap som vert påført som følgje av misleghaldet. Partane har plikt til å avgrense eventuelle tap. Erstatning for indirekte tap kan ikkje krevjast.

8. Forseinking

Ved for sein innbetaling i høve til denne avtale med tilhøyrande avtalar og bilag, skal det betalast rente i etter lov av 17.desember 1976 nr.100.

9. Politisk godkjenning

Denne avtalen er ikkje bindande for kommunen før den er godkjent av heradsstyret.

Vedlegg

1. Arealplankart
2. Reguleringsplanen sine føresegner, vedlegg nr. 2
3. Gjeldande kommunal VA-norm: <http://www.va-norm.no/osteroy/> (Ikkje vedlagt)
4. Kart over VA-anlegg utanfor det regulerte område.
5. Kostnadsoverslag
6. Justeringsavtale for mva

Stad:

Dato:

Utbygger

Osterøy kommune

UTKAST