

Utbyggingsavtale

Mellom

Sørlandet Feriesenter AS, org nr. 987816228 (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 for Sandnes bolig og feriehus, gnr. 5 bnr. 5, vedtatt av Kommunestyret i sak 22/2 den 17.02.22.

1. Generelt

1.1 Planer, retningslinjer og avtaler

Denne avtalen omhandler utbyggingen av området som er omfattet i detaljreguleringsplanen for Sandnes bolig og feriehus, gnr.5 bnr.5, vedtatt av Kommunestyret 17.02.2022.

Følgende dokumenter gjelder for denne utbyggingsavtalen i oppført rekkefølge:

- Reguleringsplankart datert 26.03.21, revidert 17.02.22
- Reguleringsbestemmelser datert 26.03.21, revidert 23.02.2022
- Tiltaksplanen datert 26.03.21, revidert 26.01.22
- Kommunens veinorm
- Kommunal VA-norm
- Kommunal veilysnorm
- Denne utbyggingsavtalen

1.2 Formål

Avtalen regulerer partenes rettigheter og forpliktelser ved utbyggingen av

nevnte område. Avtalen regulerer teknisk infrastruktur og andre tiltak som er nødvendige for å gjennomføre utbyggingen på Lørdagsheia / Sandnes i samsvar med reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene.

2. Utbyggers plikter og ansvar

2.1 Omfanget av utbyggingen

UTB har rett til å foreta utbygging av Lørdagsheia i samsvar med reguleringsplanen. Utbyggingen skal foregå i det tempo og den rekkefølge som UTB bestemmer, men forholde seg til rekkefølgebestemmelsene i vedtatt plan.

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Ved utbyggingen av Lørdagsheia, skal UTB besørge og bære kostnadene med å prosjektere vei og infrastruktur i området i den takt det er nødvendig for utbyggingen, i samsvar med reguleringsbestemmelsene.

2.3 Fortau

UTB besørger og bekoster opparbeidelsen av disse arealene i samsvar med godkjente planer, i samsvar med godkjent tiltaksplan.

2.4 Vann og avløp

UTB skal besørge og bekoste detaljprosjektering og utbygging av tekniske anlegg, herunder utarbeide teknisk beskrivelse og orienterende dokument, og i.h.h.t den til enhver tids gjeldende kommunale VA-norm.

Det skal fokuseres spesielt på framtidig klimaendringer (åpne flomveier, overvannshåndtering m.m.).

UTB skal bekoste utarbeidelsen av VA-planer for Lørdagsheia. Det private VA-ledningsnett, er UTB's ansvar. Overvannsanlegg må planlegges og flomveier sikres under utarbeidelsen av planene. Anlegget beskrives i «orienterende dokument».

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

UTB plikter å medvirke til at de kommunale VA-anleggene ikke påføres skade som følge av utbyggingen.

Alle planer vedrørende vann, avløp og overvann i forbindelse med Lørdagsheia skal godkjennes av RK og bekoster og utføres av UTB. 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.

Offentlig del av VA-nett overføres vederlagsfritt til kommunen etter hvert som de enkelte delstrekningene blir ferdige. Det skal gjennomføres ferdigbefaring før overtakelse.

UTB skal sikre RK en tinglyst rettighet som til enhver tid gir RK uhindret adgang til ledningen med tilbehør for tilsyn, vedlikehold, reparasjon, fornyelse og forandring, herunder rett til atkomst for framføring av materialer.

Ved tilkobling av boligenheter og feriehus til det offentlige vann- og avløpsnettet skal det betales tilkoblingsgebyr og ellers årsavgift for vann og avløp, i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter og gebyrregulativ.

Private veier og Spirekleivveien

SKV2-5 er private. Drift og vedlikehold ligger på velforeningene/veilagene. Inntil velforening opprettes har UTB ansvar for drift og vedlikehold.

o_SKV1 er offentlig og skal driftes og vedlikeholdes av RK. UTB plikter å bekoste utbedring av veien i samsvar med godkjent reguleringsplan og vedlagt Tiltaksplan, 26.03.21, revidert 26.01.22.

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

Alle interne kabler skal legges i bakken. Fremføring av strøm, kabelanlegg, elektronisk kommunikasjon/bredbånd med mer, skal legges i bakken etter planer godkjent av lokale kabeletater.

2.6 Byggeområder, velforening – drift av fellesområder

Senest når 6 tomter, enten i boligdelen eller i feriehusdelen er solgt, skal det organiseres velforening/sameie som bl.a. skal ha ansvar for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av uteoppholdsarealer, stier, og veier. Det vil bli 2 forskjellige velforeninger. Et for boligeierne, og et for feriehusene. Plikt til deltagelse i veiet skal gjøres klart i kjøpekontrakter mellom UTB og hus-/feriehuskjøpere.

2.7 Kjøpere av fast eiendom

Utbygger skal gjøre alle som erverver fast eiendom på Lørdagsheia fra UTB kjent med reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene og denne avtalen.

3. Risør kommunes plikter og ansvar

3.1 Overdragelse – vann og avløpsanlegg

Vann- og avløpsnett som RK godkjenner som offentlig ledningsnett, overtas av RK for drift og vedlikehold, jfr. pkt. 2.4.

3.2 Vei – Spirekleivveien

o_SKV1 opprettholdes som kommunal vei, inkludert fortau. RK vil være byggherre for alt arbeid på denne veien. UTB må dekke kostnadene for arbeidene gjennom en pengeoverføring til kommunen.

3.3 Bredeutvidelse

Kommunestyret har vedtatt at mulighet for å redusere bredden på fortauet langs SKV1 skal vurderes. Dersom det blir aktuelt, må reguleringsplanen endres først.

4. Økonomiske betingelser

4.1 Utbygging av Lørdagsheia

UTB bekoster utbyggingen av Lørdagsheia.

4.2 Momsavtale

Det kan inngås separat avtale mellom RK og UTB om momskompensasjon for de delene av anlegget som overtas av kommunen. Justeringsmodellen skal benyttes.

5. Diverse

5.1 Byggemøter

Utbygger er ansvarlig for byggeledelsen. Byggeledelsen skal gjennomføres på en faglig måte, i samsvar med denne avtale og andre godkjenninger som gis. UTB innkaller til byggemøter og fører referat fra disse. RK's representant skal kalles inn til møtene. Dette gjelder for bygging av anlegg som Risør kommune skal overta. I saker hvor kommunens interesser etter denne avtale berøres kan kommunens representant kreve protokolltilførsel dersom det er nødvendig for å ivareta kommunens interesser på en betryggende måte.

5.2 Tvister

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

5.3 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, skal avtalen transporteres til nye eiere.

5.5 Ikrafttredelse

Avtalen sluttbehandles og godkjennes av kommunestyret i Risør. 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 .../... - 2023

Risør, den .../... – 2023

Sørlandet Feriesenter AS
v/Prosjektleder

Risør kommune
v/Ordfører