

UTBYGGINGSAVTALE

Mellom

Våler kommune, org.nr. 959 272 581 (Kommunen)

Og

Vestlia 1 AS, org.nr. 919 479 469 (Utbygger)

Knyttet til utviklingen av eiendommen Folkestadtorget, GBNR 2/102 i Våler kommune (Eiendommen) er det inngått slik utbyggingsavtale (Avtalen.)

1. INNLEDNING, BAKGRUNN OG FORMÅL

1.1. Bakgrunn

Avtalen forhandles parallelt med forslag til reguleringsplan for Eiendommen GBNR 2/102

1.2 Formål

Avtalens formål er å regulere partenes rettigheter og forpliktelser i forbindelse med utbygging av Eiendommen. Avtalen gjelder blant annet bidrag til teknisk og grønn infrastruktur og lekeplasser.

2. AVTALENS DOKUMENTER

Følgende bilag utgjør en del av avtalen:

- Bilag 1: Forslag til reguleringsplan for Eiendommen med bestemmelser (og skisser.)
- Bilag 2: Kartutsnitt med lekeplass på utsiden av planområdet.
- Bilag 3: Kartutsnitt med areal for gang- og sykkelvei på utsiden av planområdet.

3. STEDLIG VIRKEOMRÅDE

Avtalen gjelder Eiendommen som omfattes av forslag til reguleringsplan for Folkestadtorget (Revisjons/ vedtaksdato GBNR 2/102) samt arealer for gang- og sykkelvei og lekeplass på utsiden av planområdet.

4. AVTALENS SAKLIGE OMRÅDE

4.1 Lekeplasser

Avtalen gjelder bidrag til opparbeidelse av lekeplasser utenfor planområdet. Kostnad er kr. 200.000.

4.2 Veiarealer

Avtalen gjelder vedlikehold av veiareal i tilknytning til planområdet.

4.3 Gang- og sykkelvei utenfor planområdet

Avtalen gjelder bidrag til opparbeidelse av gang- og sykkelvei langs fv121. Totalkostnad anslås av kommunen til å være kr. 4.000.000. Endelig kostnad for opparbeidelse av gang- og sykkelvei påvirker ikke det anleggsbidrag partene er enige om, og som følger av punkt 6 nedenfor.

5. GJENNOMFØRING

5.1 Lekeplasser

Lekeplass i nær tilknytning til planområdet som erstatning for tap av grøntareal innenfor planområdet blir opparbeidet av kommunen. Kommunen forplikter seg til å opparbeide lekeplassen innen brukstillatelse for første byggetrinn foreligger.

5.2 Veiarealer

Ved evt. slitasje og skade på eksisterende veiareal (Folkestadhøgda og Vestlia i tilknytning til planområdet) under byggeprosessen, skal disse tilbakeføres til samme stand iht. avtale med kommunen. Vestlia 1 AS besørger behørig dokumentasjon på tilstand på veiareal før byggeprosessen starter opp.

5.3 Gang- og sykkelvei utenfor planområdet

Gang- og sykkelvei langs fv121 som en videreføring av SGS1 til kryss for anleggsvei til Folkestad III, blir opparbeidet av kommunen i tråd med reguleringsplan 3018-48, vedtatt 2014. Utbygger kan kreve avtalen reforhandlet dersom gang- og sykkelvei ikke er etablert innen **to** år etter anleggsbidrag for tredje byggetrinn er betalt, jf punkt 6.

5.4 Forholdet til rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene

I reguleringsplanen er det inntatt følgende rekkefølgekrav:

- 3.1 b) Før arbeid med krysset Folkestadhøgda – Fylkesvei 121, kollektivholdeplass SKH1-SKH2, gang- og sykkelvei SGS1 eller andre arbeider som berører fylkesveien kan starte, skal Fylkeskommunen godkjenne byggeplan for tiltakene.
- 3.1 c) Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor område BKB1 skal gang- og sykkelvei SGS2 forbi bebyggelsen være ferdig opparbeidet iht. byggeplan godkjent av Våler kommune.
- 3.1 d) Før det gis brukstillatelse for nye næringslokaler i område BKB1 skal SGS1, kollektivholdeplass SKH1 – SKH2 og krysset SKV2 – SKV1 være etablert i henhold til byggeplan godkjent av Fylkeskommunen.
- 3.1 e) Før det gis brukstillatelse til boliger innenfor område BKB1 skal nærlekeplass på torget, inkl. adkomst til denne, og felles uteoppholdsarealer være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.

For det tilfelle at kommunens forpliktelser til opparbeidelse av gang- og sykkelvei etter denne Avtalen forsinkes gjennomføring av de forpliktelser Utbygger har etter planens

rekkefølgekrav, tillater kommunen at brukstillatelser for boliger innenfor område BKB1 og nye næringslokaler i område BKB1 gis før gang- og sykkelvei SGS2 er ferdig opparbeidet.

6. UTBETALING

Anleggsbidragene beregnes for utbygging av felt BKB 1 og utbetales trinnvis i takt med utbyggingen slik:

Ved første igangsettingstillatelse for første byggetrinn, utbetales 1/3 av det samlede anleggsbidraget, kr. 733 333,-

Ved første igangsettingstillatelse for andre byggetrinn, utbetales 1/3 av det samlede anleggsbidraget, kr. 733 333,-

Ved første igangsettingstillatelse for tredje byggetrinn, utbetales 1/3 av det samlede anleggsbidraget, kr. 733 333,-

Dersom utbyggingen blir med flere eller færre bygningskropper som utløser flere eller færre byggetrinn, utarbeider kommunen nye frister for utbetaling.

Bidragene skal betales til Våler kommune, ref. 0137-450, kontonummer 7874.06.27502, og øremerkes til gang- og sykkelvei langs fv121.

7. ETTER UTBYGGING

Etter gjennomført utbygging utarbeider utbygger ledningskart over de ledningsanlegg og kummer som er bygget i prosjektet.

Kommunen overtar vederlagsfritt dokumenterte grunnlagsdata som utarbeides for oppmåling.

8. TINGLYSING OG TRANSPORT AV AVTALEN

Avtalen skal hvile som en heftelse på Eiendommen og følger Eiendommen ved en evt. overdragelse.

Kommunen besørger tinglysing av avtalen. Utbygger forplikter seg til å medvirke til tinglysing av Avtalen. Kommunen forplikter seg til å medvirke til sletting av heftelsen når avtalen er oppfylt fra Utbyggers side.

Utbygger kan ikke transportere sine rettigheter/ plikter etter Avtalen uten samtykke fra Kommunen. Kommunen kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

Kostnader til tinglysing dekkes av utbygger.

9. REALISERING AV BYGGEPROSJEKTET

Begge parter har en felles interesse i at utbyggingen av Folkestadtorget skal skje snarest mulig. Utbygger vil sende inn søknad om ramme for byggetrinn 1 innen rimelig tid etter at reguleringsplan og denne Avtalen er vedtatt av kommunestyret, samt referat fra forhåndskonferanse med kommunen foreligger. Utbygger forplikter seg til å påbegynne utbygging innen to år fra rammetillatelse foreligger.

10. FORUTSETNINGER FOR AVTALEN

10.1 Vedtak av reguleringsforslaget:

Avtalen er ikke bindende for partene med mindre reguleringsplanen vedtas av Kommunestyret.

10.2 Politisk godkjenning:

Avtalen er ikke bindende før den er vedtatt av Kommunestyret.

10.3 Avtalens varighet:

Avtalen gjelder inntil det økonomiske forholdet er avsluttet.

Begge parter kan kreve avtalen reforhandlet dersom utbygging av planområdet ikke er påbegynt innen to år etter rammetillatelse foreligger.

10.4 Kommunal forvaltningsmyndighet:

Kommunens myndighet, ansvar og oppgaver etter plan- og bygningsloven er til enhver tid uberørt av Avtalen.

11. TVISTELØSNING

Vedtak om utbyggingsavtale etter kapittel 17 i plan- og bygningsloven kan ikke påklages. Dersom det skulle oppstå tvist mellom partene med utspring i Avtalen, skal tvisten søkes løst ved forhandlinger.

Hvis partene ikke blir enige, blir tvisten avgjort ved vanlig domstolsbehandling ved Moss Tingrett.

ooOoo

Denne avtalen foreligger i to likelydende eksemplar, ett til hver av partene.

Våler den / 21
For Våler kommune

Våler den / 21
For Vestlia 1 AS
