

UTBYGGINGSAVTALE

Mellom

Våler kommune, org.nr. 959272581 (Kommunen)

Og

Knut Bjerke AS, org.nr. 910 611 879 (Utbygger)

Knyttet til utviklingen av eiendommen GBNR 2/1, 3/6 og 4/2 innenfor reguleringsområdet for Folkestad III i Våler kommune (Eiendommen) er det inngått slik utbyggingsavtale (Avtalen.)

1. INNLEDNING, BAKGRUNN OG FORMÅL

1.1. Bakgrunn

Avtalen har blitt forhandlet parallelt med forslag til reguleringsplan for Eiendommen, Folkestad III. Avtalen er reforhandlet i mai 2022.

1.2 Formål

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

2. AVTALENS DOKUMENTER

Følgende bilag utgjør en del av avtalen:

- Bilag 1: Reguleringsplan for Folkestad III, plan-id 51, med bestemmelser.
- Bilag 2: Reguleringsplan for gang- og sykkelvei Augerød - Folkestad
- Bilag 3: Kart over turvei.

3. STEDLIG VIRKEOMRÅDE

Avtalen gjelder Eiendommen som omfattes av forslag til reguleringsplan for Folkestad III. (Plan-id 51, vedtatt 7.5.2015)

4. AVTALENS SAKLIGE OMRÅDE

4.1 Utbyggingstakt

Utgår iht vedtak 160/ 21

4.2 Takvann, overvann mm.

Avtalen gjelder håndtering av Eiendommens takvann, overvann og drensvann, med tanke på hvordan dette skal infiltreres til grunnen.

4.3 Lekeplasser og fellesareal

Avtalen gjelder utforming og ferdigstilling av lekeplasser og fellesareal.

4.4 Adkomstvei, anleggsvei, internveier og gang- og sykkelvei

Avtalen gjelder vedlikehold av adkomstvei samt opparbeiding av anleggsvei, internveier og gang- og sykkelvei mellom Vestlia og Torsheim langs fv121.

4.5 Turvei

Avtalen gjelder trasé for turvei, innenfor og utenfor planområdet.

4.6 Grøntstruktur

Avtalen gjelder bevaring av eksisterende grøntstruktur/ skjermplanting og kvalitetskrav for øvrig teknisk infrastruktur.

5. GJENNOMFØRING

5.1 Utbyggingstakt

Utgår iht vedtak 160/ 21

5.2 Takvann, overvann mm.

Eiendommens takvann, overvann og drensvann skal disponeres lokalt med mindre annet avtales med Kommunen. Byggeteknisk forskrift om bortledning av overvann og drensvann skal følges.

5.3 Lekeplasser og fellesareal

5.3.1 Nærlekeplass f BLK skal opparbeides med sandkasse, minimum utstyr for barn i førskolealder samt sittegruppe.

5.3.2 Kvartalslekeplass skal minimum inneholde et planert område for ballek, en sittegruppe og ett lekeapparat.

5.3.3 Områdelekeplass skal dekke behov for plasskrevende aktiviteter og utarbeides iht reguleringsbestemmelsene pkt 4.2

5.4 Anleggsvei, adkomstvei, internveier og gang- og sykkelvei

5.4.1 Anleggsvei opparbeides før byggestart. Internveier opparbeides med anleggsdekke (fresemasse) i byggetiden.

5.4.2 Opparbeidede og eksisterende veier skal asfalteres etter avtale med kommunen. Alle veier ferdigstilles etter kommunale krav før overtakelse. Delovertakelse kan avtales med kommunen.

5.4.3 Utbygger står ansvarlig for opparbeiding av gang- og sykkelvei fra Vestlia til Torsheim, langs fv 121. Endelig fordeling av kostnader mellom partene avklares i videre prosjektering.

5.5 Turvei

Turvei opparbeides iht bilag nr.3 med lik standard som eksisterende og med lysmaster over felt GF4

5.6 Grøntstruktur

Eksisterende grøntstruktur skal bevares i så stor utstrekning det lar seg gjøre. Fellesområder skjermplantes med stedegne arter for å gi områdene et skjernet preg. Øvrig teknisk infrastruktur skal opparbeides iht kommunale krav.

6. FERDIGSTILLELSE

Arbeidene nevnt i punkt 5.3.1 skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til 1. bolig.

Arbeidene nevnt i punkt 5.3.2 skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til boenheter innenfor BKS1

Arbeidene nevnt i punkt 5.3.3 skal være ferdigstilt før kommunal overtakelse.

Arbeidene nevnt i punkt 5.4.3 skal startes andre halvår 2022.

Kommunen ønsker å samordne arbeidet som omfattes av dette punktet med opparbeiding av infrastruktur for vann og avløp. Arbeidet samordnes tidsmessig med gang- og sykkelveiprosjektet, men holdes utenfor avtalemessige forhold.

7. OVERTAGELSE, DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Etter gjennomført utbygging overtar Kommunen driftsansvaret for offentlige arealer, med unntak av elforsyningsanlegg og fiber. Utbygger utarbeider ledningskart over de ledningsanlegg og kummer som er bygget i prosjektet.

Områdene og anleggene overleveres/ overskjøtes vederlagsfritt til Kommunen. Kommunen overtar vederlagsfritt dokumenterte grunnlagsdata som utarbeides for oppmåling.

Utbygger er ansvarlig for drift fram til Kommunen og fylket overtar anleggene.

Delovertakelse kan avtales.

8. TINGLYSING OG TRANSPORT AV AVTALEN

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

Avtalen kan tinglyses. I så tilfelle besørger kommunen 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.

9. SIKKERHET

Utbygger er ansvarlig for å stille et garantibeløp, stort kr 500.000, gjennom selskapet Atradius til anlegget er overlevert iht punkt 7 i Avtalen.

Kostnader til evt tinglysing etter punkt 8 og 9 dekkes av utbygger.

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 Momsavtale

Det inngås avtale om momskompensasjon iht KST sak 4/15 (justeringsrett)

10.4 Avtalens varighet:

Avtalen gjelder inntil tiltakene er fullført og det økonomiske forholdet er avsluttet.

Begge parter kan kreve avtalen reforhandlet dersom utbygging av planområdet ikke er påbegynt innen fem år etter vedtak av utbyggingsavtalen.

Begge parter kan kreve avtalens punkt 5.1 reforhandlet, dersom det blir betydelig endring av kapasitet i sosial infrastruktur.

10.5 Kommunal forvaltningsmyndighet:

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

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

Våler den / 2022

Våler den / 2022

For Våler kommune

For Knut Bjerke AS