

# UTBYGGINGSAVTALE

Mellom

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

Og

**Folkestadbakken utvikling AS**, org.nr. 924 523 654 (Utbygger)

Knyttet til utviklingen av eiendommen Folkestadbakken, GBNR 2/163 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 2/163, Detaljregulering Folkestadbakken.

### 1.2 Formål

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

## 2. AVTALENS DOKUMENTER

Følgende bilag utgjør en del av Avtalen:

Bilag 1: Forslag til reguleringsplan for Eiendommen med bestemmelser (og skisser.)

## 3. STEDLIG VIRKEOMRÅDE

Avtalen gjelder Eiendommen som omfattes av forslag til reguleringsplan for Folkestadbakken (GBNR 2/163, vedtatt 28.10.2021) samt areal utenfor planområdet, for å opparbeide tilstrekkelig infrastruktur for vannforsyning til Kirkebygden.

## 4. AVTALENS SAKLIGE OMRÅDE

### 4.1 Lekeplasser

Avtalen gjelder utforming av lekeplasser.

### 4.2 Veiarealer

Avtalen gjelder vedlikehold av veiareal i tilknytning til planområdet.

### 4.3 Infrastruktur utenfor planområdet

Avtalen gjelder bidrag til opparbeidelse av tilstrekkelig vannforsyning til Kirkebygden. Summen er satt til kr 450,- (firehundreogfemti kroner) pr m<sup>2</sup> bruksareal bolig, med unntak av areal til garasjer, carporter, bod etc. Endelig kostnad for opparbeidelse av vanninfrastruktur påvirker ikke det anleggsbidrag partene er enige om.

#### **4.4 Oppretting av sameie, vel- forening eller lignende**

Utbygger påser at det blir opprettet sameie eller tilsvarende juridisk part for økonomiske forhold, samt forhold inkludert vedlikehold og drift av fellesarealer og infrastruktur innenfor planområdet. Utbygger står ansvarlig for disse forholdene fram til ansvaret overtas av ny, juridisk part.

Avtalen kan bli justert vedrørende eierforhold på- eller tilgang til teknisk infrastruktur innenfor planområdet, etter at detaljprosjektering for vannforsyning Kirkebygden er gjennomført, dersom ny kunnskap viser dette nødvendig.

### **5. GJENNOMFØRING**

#### **5.1 Lekeplasser**

Lekeplasser skal opparbeides med sandkasse, minimum utstyr for barn i førskolealder samt sittegruppe. Ferdigstilling følger av rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen.

#### **5.2 Veiarealer**

Ved evt. slitasje og skade på eksisterende veiareal (Folkestadveien som tilførselsvei til planområdet) under byggeprosessen, skal disse tilbakeføres til samme stand iht. avtale med Kommunen. Folkestadbakken Utvikling AS besørger felles befarings med kommunen, der det i ettertid leveres bildedokumentasjon på tilstand på veiareal inkludert stikkrenner samt målsetting av veibredde før byggeprosessen starter opp.

#### **5.3 Infrastruktur utenfor planområdet**

Kommunen sørger for opparbeidning av vanninfrastruktur til Kirkebygden, uavhengig av utbygging av Eiendommen. Utbetaling av anleggsbidrag skjer i forbindelse med utbygging av delfelt.

Kommunen har ansvar for fremføring av vanninfrastruktur frem til vei inn til planområdet i henhold til krav om brannvann tilpasset reguleringsplanen.

#### **5.4 Oppretting av sameie, vel- forening eller lignende**

Utbygger påser at det blir opprettet sameie eller annen juridisk part før første brukstillatelse.

### **6. UTBETALING**

Ut fra byggeplaner pr september 2021 anslås total sum for anleggsbidrag til kroner 2.280.000,- Eventuelle avvik og endelig sum avregnes ved brukstillatelse/ ferdigattest.

Utbetaling av anleggsbidrag gjennomføres i takt med utbyggingens fire trinn, oppdelt slik:

Byggetrinn 1: Feltene BKS 4, 5, 6 og 7. Anslås pr september 2021 til kr 657.000,-

Byggetrinn 2: Feltene BKS 2 og 3. Anslås pr september 2021 til kr 621.000,-

Byggetrinn 3: Feltet BKS 1. Anslås pr september 2021 til kr 259.000,-

Byggetrinn 4: Feltet BBB 1. Anslås pr september 2021 til kr 743.000,-

Ved første brukstillatelse for byggetrinn 1 avregnes og utbetales anleggsbidraget til kommunen.

Ved første brukstillatelse for byggetrinn 2 avregnes og utbetales anleggsbidraget til kommunen.

Ved første brukstillatelse for byggetrinn 3 avregnes og utbetales anleggsbidraget til kommunen.

Ved første brukstillatelse for byggetrinn 4 avregnes og utbetales anleggsbidraget til kommunen.

Ved eventuelle endringer av utbyggingsprosjektets byggetrinn reforhandles punkt 6 i Avtalen.

Bidragene skal betales til Våler kommune, *ref. 0137- Prosjektnummer*, kontonummer 7874.06.27502, og dermed øremerkes til vanninfrastruktur i Kirkebygden.

## **7. ETTER UTBYGGING**

Etter gjennomført utbygging utarbeider Utbygger ledningskart iht Ledningsregistreringsforskriften, over de ledningsanlegg og kummer som er bygget i prosjektet. Kommunen overtar vederlagsfritt dokumenterte data i dwg- og sosiformat.

## **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. 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**

Utbygger forplikter seg til å påbegynne utbygging innen tre år fra rammetillatelse foreligger. Dersom utbygging ikke har startet innen tre år etter vedtak, kan kommunen kreve at Avtalen reforhandles.

## **10. FORUTSETNINGER FOR AVTALEN**

### **10.1 Vedtak av reguleringsforslaget:**

Avtalen er ikke bindende for partene før 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 alle økonomiske forholdet er avsluttet.

Begge parter kan kreve Avtalen reforhandlet dersom utbygging av planområdet ikke er påbegynt innen tre 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 Folkestadbakken utvikling AS

---