

Utbyggingsavtale for Rauli

Gnr. 104 bnr. 2 og 3 , gnr. 203 bnr. 529 og 879
i Flekkefjord kommune.



Illustrasjon av boligfelt sett fra fjorden, vest. Kjellesvik Prosjektering AS

1. Parter

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Flekkefjord kommune

Org.nr. 974772752

heretter benevnt FK

og

Navn: utbygger Kvina Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 928051153

heretter benevnt Utbygger

2. Definisjoner

I denne avtalen menes følgende med disse begrepene:

Anleggsbidrag: Det vederlag utbygger skal yte til FK for opparbeidelsen av offentlig infrastrukturiltak angitt i denne avtalen. Anleggsbidraget er summen av realytelse og kontantbidrag.

Realytelse: De tiltak som utbygger setter utbyggingsavtalen skal opparbeide og deretter overdra til FK.

Kontantbidrag: Den del av anleggsbidraget som skal betales kontant. Kontantbidraget er et kronebeløp som utbygger betaler til kommunen for at denne skal stå for opparbeidelsen av infrastruktur.

Utbyggingsavtale: Denne avtalen med vedlegg.

3. Formål og bakgrunn

Avtalens formål er å fordele ansvar og kostnader mellom partene for gjennomføringen av reguleringsplan og dermed skape forutsigbarhet for realisering.

Reguleringsplan for Rauli, gnr. 104, bnr 2 og 3, vedtatt i bystyret xx.xx.2022 i sak xx/22. Det er gitt planbestemmelser og rekkefølgekrav i reguleringsplanen som skal følges opp gjennom denne Utbyggingsavtalen.

Utbyggingsavtalen er basert på forutsigbarhetsvedtaket vedtatt i bystyret i 2005 sak 05/06.

4. Geografisk avgrensning

Plankart og planbestemmelser datert xx.xx.2022 er vedlagt denne avtalen som vedlegg x.

Eiendommene som er omfattet av denne avtalen er tegnet inn på vedlagte kartskisse, jf. vedlegg x.

5. Forholdet til rekkefølgebestemmelser

5.1 Realytelse

Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide følgende tiltak angitt i rekkefølgebestemmelse § 25 i *Detaljreguleringsplan for Rauli*, jf. pkt. 6.2:

Følgende tiltak skal være opparbeidet før nye boliger i planområdet kan tas i bruk:

- *Kjøreveg SKV2, fortau SF2 og vegbelysning*
- *Overvanns-, vannforsynings- og avløpssystem.*
- *Turveg GTD2 med belysning.*

Tiltaket skal overtas av FK vederlagsfritt etter ferdigstillelse og godkjenning i tråd med *Kommunalteknisk norm*.

6. Utbygger sine plikter etter avtalen

6.1 Anleggsbidrag:

Utbygger sitt anleggsbidrag er budsjettert til kr 5.360.000,- eks. mva.

Anleggsbidraget ytes i form av realytelser , jf. pkt. 6.2.

6.2 Realytelse

6.2.1. Opparbeidelse av tiltak

Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide alle tiltak som er nødvendige for gjennomføring av reguleringsplan.

Tiltakene er inntegnet på situasjonsplan, jf. vedlegg x.

6.2.2. Plan for realisering/kommunalteknisk gjennomføring. Overtagelsesforretning mv.

Tiltakene angitt i pkt. 5.1 skal opparbeides i samsvar med *Kommunalteknisk norm* vedtatt av bystyret 24.09.2015, og i henhold til gjeldende plangrunnlag og eventuelle justerte krav fra Samfunn og teknikk.

Krav til utførelse og fremdrift av realytelsen, FK sin oppfølging i anleggsfasen, håndtering av eventuelle reklamasjoner og kriterier for FK sin overtagelse av tiltakene, dokumentasjon, innmåling, oppmåling, beskrives nærmere i kommunalteknisk norm.

6.3 Grunn- og rettighetserverv

Utbygger skal forestå nødvendig grunnerverv og avstå vederlagsfritt grunnareal som er nødvendig for opparbeidelsen og fremføring av offentlig kjøreveg, fortau og turveg som angitt i punkt 5.1 over. Arealene er avmerket på situasjonsplan datert 25.04.2022, jf. vedlegg x.

Utbygger skal også forestå nødvendig rettighetsreserv for kommunal drift og vedlikehold av ledningsnett som er vist på tegning H002, datert 06.01.2021, fra Kjellesvik Prosjektering AS

Utbygger skal også forestå nødvendig grunn- og/eller rettighetsreserv i forbindelse med tilfredsstillende løsning for hydraulisk kapasitet i overgangen mellom overvannssystemet og bekkeløp.

6.4 Byggeledelse

Ved gjennomføring av utbyggingstiltakene etter pkt. 5.1 over, skal kommunen være representert i bygge møter. Utbygger plikter å kalle inn enhetsleder for kommunal drift og utbygging, eller annen person utpekt av enhetsleder, innen rikelig til før bygge møter. Utbygger skal skrive referat fra bygge møtene.

7. FK sine plikter etter avtalen

7.1 Samarbeid om merverdiavgift

FK er villig til å inngå justeringsavtale med Utbygger for de tiltak som er omfattet av pkt. 6.2 over. Dette fordrer at Utbygger har utført tiltakene i henhold til det avtalte.

Det legges til grunn at justeringsavtalen inngås innenfor rammene av gjeldende merverdiavgiftsregelverk, og at man følger FK sin til enhver tid gjeldende politiske sak om merverdiavgifts avtale.

8. Endrede forutsetninger

Dersom Eiendommen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra Reguleringsplanen, eller det inntre vesentlige endringer av forutsetningene for Utbyggingsavtalen, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av Utbyggingsavtalen.

9. Mangler og reklamasjon

Det foreligger mangler dersom tiltaket ikke er i henhold til det som er avtalt i og i medhold av denne avtalen. Slik mangel plikter Utbygger å utbedre for egen kostnad. Det samme gjelder utbedring av skade på andre deler av kommunens eiendom som følge av mangel.

Utbygger forplikter seg til i en periode på 5 år (reklamasjonsperioden) etter at overlevering til FK har funnet sted, uten omkostninger for FK, å rette mangler som viser seg etter overleveringen. Innen utløp av reklamasjonsperioden kan hver av partene kreve at det holdes en felles reklamasjonsbesiktigelse av tiltaket.

FK setter en rimelig frist for utbedring av mangel. Dersom mangel ikke blir utbedret innen fastsatt frist kan FK få nødvendige utbedringer utført av andre for Utbyggers kostnad.

10. Mislighold

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan den andre part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten er påført som følge av misligholdet. Erstatningen for indirekte tap kan ikke kreves.

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdbeføyelser, må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

11. Transport av avtalen

Utbyggingsavtalen kan transporteres. Transport er betinget av samtykke fra FK. FK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn. En saklig grunn kan være svekkelse av kommunens sikkerhet ny bidragsyter betalingsevne.

12. Avtalen varighet

Utbyggingsavtalen bortfaller når partenes plikter etter avtalen er oppfylt, eller senest innen xx.xx.20xx.

13. Vedtak av kompetent myndighet

Avtalen er ikke bindende for FK før den er behandlet og godkjent av Flekkefjord bystyre, eller annet organ/person som bystyret har delegert myndighet til.

14. Meddelelse og korrespondanse

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til denne Utbyggingsavtalen skal være skriftlige.

Utbygger sin adresse og kontaktinformasjon

v/ navn

Adresse

Postnr.

E-post

Meddelelse og påkrav som etter avtalen skal rettes til FK sendes til:

Flekkefjord kommune

Enhetsleder drift og utbygging

Kirkegaten 50

4400 FLEKKEFJORD

E-post: post@flekkefjord.kommune.no

I tillegg til avtalens hoveddokument, består avtalen av følgende vedlegg;

- Reguleringsplankart og planbestemmelser – er under sluttbehandling.
- kostnadsanslag datert 28.03.2022 - mottatt, ikke vedlagt
- Dokumentasjon på grunnnerv/avtale om bruk av arealer – mangler
- Kommunalteknisk norm – vedlagt
- Utkast til avtale vedr. justeringsretten, med skjema for overdragelse – ikke vedlagt
- (ev andre vedlegg)

15. Partenes underskrift

Dato:

Dato:

Navn:
Flekkefjord kommune

Navn: X (utbyggers representant)
X (Utbygger)