

UTBYGGINGSAVTALE FOR "Øvre Byåsen boligområde Gnr/Bnr – 14/7"

Mellom VEDFJELLET AS, heretter kalt utbyggeren, og Namsos kommune, heretter kalt kommunen, er det inngått følgende avtale;

1. GENERELT

Parter

Namsos Kommune	org.nr. 942 875 967
VEDFJELLET AS	org.nr. 999 054 447

Definisjoner

Med *igangsettingstillatelse* menes tillatelse etter søknad om hyggestart iht. plan- og bygningslovens § 94. Dette forutsetter forutgående behandling av rammetillatelse.

Med *planområdet* menes det arealet som omfattes av reguleringsplanen uavhengig av grunneier og hjemmelshavere.

Med *delområde* menes en del av planen som det utarbeides egen bebyggelsesplan for.

Med *byggetrinn* menes et område innen en bebyggelsesplan som i bebyggelsesplan er angitt som byggetrinn og som det samlet søkes rammetillatelse for.

Teknisk infrastruktur er i denne avtale begrenset til arealer regulert til offentlige trafikkområder og vann- og avløpsanlegg som skal eies og driftes av kommunen.

Grønn infrastruktur skal i denne avtalen forstås å være begrenset til arealer regulert til friområder og som skal eies og driftes av kommunen.

Sosial infrastruktur skal i denne avtalen bety institusjonelle tiltak, så som eldreomsorg, barnehager, skoler og idrettsanlegg m.v..

Formål

Avtalen har som formål å regulere partenes rettigheter og forpliktelser overfor hverandre ved bygging av "Øvre Byåsen boligområde" på 14/7. Avtalen gjelder teknisk infrastruktur.

1.1 Utbyggingsområde/geografisk avgrensning

Avtalen gjelder området innenfor avgrensningen av reguleringsområdet i henhold til reguleringsplanen.

1.2 Forholdet regulerings situasjon

Avtalen gjelder for området omfattet av reguleringsplan
"Øvre Byåsen"

Det er en forutsetning for avtalen at reguleringsplanen med tilhørende bestemmelse blir vedtatt med endelig virkning. Dersom slik vedtak ikke blir gjort, eller dersom vedtaket blir gjort med vesentlige endringer for avtalens innhold, faller denne avtalen bort, og må reforhandles.

2 UTBYGGERS ANSVAR (teknisk infrastruktur)

2.1 Omfanget av utbyggingen

Utbyggeren er ansvarlig for å bygge infrastruktur av veg, vann- og avløpsanlegg. Røranlegg med tilhørende kummer skal plasseres i vegarealet. Ved realisering forplikter utbygger seg til å planlegge, gjennomføre utbygging og ferdigstille veg, vann og avløp.

Ett oppstartmøte med kommunens VVA-seksjon v/ bydrift avholdes før detaljprosjektering av veg, vann og avløp starter. Utbyggers valgte prosjekteringsfirma for VVA deltar.

Gatelysanlegg inngår i de kommunale vegene. LED-lys, energieffektiv belysning skal benyttes.

2.2 Grunnerverv

Utbyggeren er selv hjemmelshaver for området som skal bygges ut samt områdene omkring. Utbygger skal også stille nødvendig areal utenfor reguleringsplanens avgrensning til framføring av tekniske anlegg.

Det stilles fri veggrunn fra grunneier til kommunen, som skal ha FDV-ansvar for kommunale veger i feltet.

Eiendomstomter skal ha avstand 1m fra fyllingsfot og 1m fra skjæringstopp der de grenser mot kommunal veg. Dette for at kommunen skal ha drift- og vedlikeholdsansvaret for veg og røranlegg.

2.3 Valg av entreprenør

Utbyggeren står ansvarlig for å engasjere entreprenør. Det forutsettes at valgt entreprenør har godkjenning som ansvarlig utførende.

2.4 Fremdrift

Skjer etter rekkefølgebestemmelsene.

2.5 Rekkefølgebestemmelser

Oppstart av arbeide med teknisk infrastruktur kan ikke påbegynnes *før* reguleringsplanen er stadfestet, og plan for veg-, vann- og avløpsanlegg er godkjent av kommunen. Ferdigattest for den enkelte boligbygger vil ikke bli gitt før teknisk infrastruktur er ferdigstilt.

Prosjektet "Øvre Byåsen" kan realiseres i delprosjekter, hvor delprosjektets infrastruktur skal gjøres ferdig. Først da vil ferdigattest for den enkelte boligbygger bli gitt.

2.6 Offentlige trafikkområder

"Interne veger i boligfeltet skal være private. Felles adkomstveg i boligfeltet skal være offentlig (kommunal). Utbygger skal detaljprosjekttere vegadkomst fra vegkryss Storelvgata - Strandvegen til ny avkjørsel i Åsvegen.

Reguleringsplanen sikrer tilstrekkelig off. vegareal fra Strandvegen og opp til Øvre Byåsen.

Kjøreveger

Strandvegen opp til Øvre Byåsen – eksisterende veg – opprettholdes med regulert vegbredde 5,5m.

Øvre Byåsen – bygges med regulert vegbredde 6m.

Eieform: Hovedveger (o_SKV1 og eksisterende veger) – samt gang-sykkelveger blir offentlige. Stikkveger blir private veger.

Gang- sykkelveg

Bredde på fortau skal være 2,5 m.

Nytt fortau mellom kryss Storelvgata/Åsvegen opp til kryss

Åsvegen/Vattavegen finansieres med 50/50 deling mellom utbygger av Øvre Byåsen Boligområde og Namsos kommune. Det inngås særskilt avtale. Fortauet skal ligge på høyre side med en bredde på 2,5 m."

2.7 Offentlige friområder

Ball-løkke, lek og friområde med tilhørende fasiliteter er innregulert i planen.

2.8 Vann, avløp og renovasjon

Utbygger plikter å realisere hovedtracé og fellesanlegg for spillvann(SP) samt tilførsel av forbruksvann (VL) i regulerings området. Overvann (Ov) håndteres mest mulig lokalt.

Tilkobling på kommunal vannledning gjøres i Åsvegen i vannkum like ved adkomst til Øvre Byåsen.

Utbygger skal ta hensyn til kommunens VVA-ønsker/krav under detaljprosjektering av boligområdet. Planen skal godkjennes av kommunen.

Utbygger skal sørge for at tilstrekkelig vanntrykk i feltet "Øvre Byåsen". Detaljprosjekteringa vil avdekke behov for trykkøkingsstasjon(er).

Pumpestasjon for spillvann (kloakk) bør, om mulig, løses med selvføll mot eksisterende kommunale kum-/røranlegg.

Utbygger skal søke Namsos kommune om påslipp av avløpsvann i henhold til Forurensningsforskriften, del 4 kapittel 13. Søknaden skal kunngjøres offentlig.

Utbygger klarerer renovasjon med avfallsselskapet.

2.9 Fordelingsanlegg strøm, tele og kabel-TV-anlegg

Tilkobling av trafo avklares med leverandører av el-kraft.

Utbygger må samordne de tekniske planene med leverandører av el-kraft, telelinjer, kabel-tv og bredbånd.

2.10 Turvei, lekearealer, velforening.

Utgår.

3 KOMMUNENS ANSVAR

3.1 Grunnerverv

Kommunen skal stå som eier av vegar som kommunen tar over drift og vedlikeholdsansvaret for, jmf. 2.2

3.2 Alternative samarbeidsformer

Utgår.

3.3 Fremdrift

Som punkt 2.4.

3.4 Rekkefølgebestemmelser

Som punkt 2.5

3.5 Sosial infrastruktur

Utgår.

3.6 Offentlige trafikkområder

Som punkt 2.6.

3.7 Offentlige friområder

Grønt områder som er innregulert i planen.

3.8 Vann, avløp og renovasjon

Ivaretas av utbygger.

3.9 Fordelingsanlegg strøm, El-, tele og kabel-TV anlegg

Ivaretas av utbygger.

3.10 Turvei, lekearealer, velforening.

Utgår.

4 ØKONOMISKE FORPLIKTELSER

Utgår

5 REFUSJON AV MERVERDIAVGIFT (MVA)

Utbygger og kommunen forplikter seg til å inngå egen avtale om tilleggsavtale vedrørende justering av merverdiavgift i forbindelse med utbygging av VVA-anlegg og øvrig infrastruktur i dette prosjektet. Valg av modell for håndtering av justeringsforpliktelser skal skje i samråd med utbygger. Refusjon av MVA er i hht tidligere vedtak i Namsos kommune: Justeringsmodellen. 40% til Namsos kommune og 60% til utbygger.

6 REFUSJON AV ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Fremmes etter egen søknad.

7 OVERTAKELSE OG DRIFTSFASE

Kommunen tar over eierskap og driftsansvar av hovedtracè/stamledning (VL) i planområdet til "Øvre Byåsen". Brannhydrant og fordelingskum forbruksvann (VL).

Akomstveg i feltet taes over av kommunen, hvor drift- og vedlikeholdsansvaret påligger kommunen.

8 REFORHANDLINGER

Dersom partene er enige, kan avtalen endres eller bringes den til opphør for hele, eller deler av utbyggingen.

9 TRANSPORT AV AVTALEN

Dersom utbygger overdrar hele eller deler av området til en annen før utbyggingen er ferdig, må den nye eieren erklære skriftlig overfor kommunen at avtalen tiltres.

10 DIVERSE

10.1 Varighet

Avtalen gjelder fram til området er ferdig utbygget i henhold til reguleringsplanen.

10.2 Mislighold

Mislighold mellom partene utløser vanlige rettsvirkninger så som krav på erstatning for tap, og vesentlig mislighold gir hevingsrett.

10.3 Tinglysing

Utbygger plikter å tinglyse avtalen på gårds-/bruksnummer som utbygger eier, og som vil være omfattet av nærværende avtale ved igangsettelse av utbyggingen. Det gjelder ingen prioritetsforutsetning.

10.4 Tvister

Enhver tvist mellom partene som springer ut av denne avtalen skal søkes løst gjennom forhandlinger. Oppnås ikke enighet, blir tvisten avgjort ved voldgift i henhold til Lov om voldgift av 14. mai 2004. Dersom en av partene krever saken anlagt for de ordinære domstoler, skal søksmål anlegges ved Namdal tingrett.

10.5 Ikrafttredelse

Avtalen trer i kraft fra det tidspunkt den er underskrevet av begge parter.

Sted / dato *Namsos 25/9-17*

Sted / dato

Fon P E
.....
VEDFJELLET AS
Utbygger

.....
Namsos kommune
Ordfører