



Utbyggingsavtale

mellom

Færder kommune v/ordføreren

og

Reberg AS

1. Formål og omfang

Færder kommune ("FK") med org. nr. 817 263 992, og Reberg AS ("Utbygger") med org.nr. 912 790 959, har inngått følgende avtale som gjelder gjennomføring av detaljreguleringsplan nr. T20090006 - Hulebak-Feierskauen

Avtalen har til formål å regulere partenes rettigheter og forpliktelser overfor hverandre ved utbyggingen av området i samsvar med gjeldende reguleringsplan og tilhørende bestemmelser. Avtalen er ikke til hinder for å fremme eventuelle refusjonskrav etter plan- og bygningsloven.

2. Definisjoner

For denne avtale gjelder begreper og definisjoner i plan- og bygningsloven (pbl.) med mindre annet er avtalt.

Øvrige definisjoner:

DA: Drift og anlegg i Færder kommune

Gjeldende reguleringsplan: reguleringsplan nr. T20090006 - Hulebak-Feierskauen vedtatt av kommunestyret i Tjøme 07.12.2011.

Teknisk godkjenning: Drifts- og anleggsseksjonens godkjenning av detaljtegninger av kommunalteknisk anlegg som skal overtas av FK (vei, kabler, vann og avløp, kummer etc.)

Utbyggingsområde: områder innenfor reguleringsplan nr. T20090006 - Hulebak-Feierskauen

VA-retningslinjer: VA-norm og «Veileder for overvannshåndtering», sanitærreglement mv.

Vesentlig mislighold: Som definert i punkt 10 nedenfor.



3. Forhold til rekkefølgebestemmelser og ferdigattest

Reguleringsplanen med rekkefølgebestemmelser gir de overordnede føringer for utbyggingen. Ved eventuell motstrid har reguleringsplan med bestemmelser forrang.

Detaljreguleringsplan nr. T20090006 - Hulebak-Feierskauen inneholder ikke egne rekkefølgebestemmelser for opparbeidelse av vei og VA. Krav til opparbeidelse følger av pbl. §18-1.

Før midlertidig brukstillatelse kan utstedes for nye boenheter innenfor planområdet, må vilkårene i rammetillatelser og igangsettingstillatelser, samt utbyggingsavtale som gjelder for det aktuelle feltet være oppfylt. Kommunaltekniske anlegg må være ferdig opparbeidet i henhold til kommunal standard, og overtatt av Færder kommune v/DA i samsvar med bestemmelsene i denne avtale.

Ferdigstilling av kommunaltekniske anlegg kan gjøres på et senere tidspunkt enn før igangsettingstillatelse dersom det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av FK, jf. avtalens punkt 8.

4. Utbyggers ansvar

Utbygger er ansvarlig for å detaljplanlegge og foreta bygging av teknisk og grønn infrastruktur i samsvar med gjeldende reguleringsplan og godkjent kommunalteknisk plan.

Planen omfatter anleggelse av vei, opparbeidelse av fortau/gang- og sykkelvei, vann og avløpsanlegg, samt grønt fellesareal og friområder.

Utbygger skal sørge for at representant fra DA innkalles til byggemøter og prosjekteringsmøter når det gjelder kommunaltekniske anlegg som skal overtas av kommunen. FK kan når som helst, og uten forutgående varsel, rett til å inspisere alle anlegg under utførelse. Det kan eksempelvis kreves framlagt dokumentasjon på korrekt utførelse før grøften legges igjen. FK kan stanse arbeider som ikke utføres etter vei- og VA-norm. Kommunen overtar ved sin inspeksjon ikke noe ansvar overfor eier, tiltakshaver, utførende foretak eller tredjemann.

Utbygger identifiserer alle berørte eiendommer i planområdet, og plikter å sørge for sikker oppmåling av usikre grenser i planområdet, så fremt dette får betydning for gjennomføringen av tiltakene.

4.1 Offentlig vei

Utbygger er ansvarlig for å opparbeide vei og fortau iht. reguleringsplankart (Vedlegg 2), og kommunens vei- og gatenorm/veibyggningsnorm, inkludert overvannshåndtering for veiene. Dette gjelder Vei 1, 2, 3, 4, 5, 6 og tilhørende sidearealer.

Dette innebærer at Utbygger er ansvarlig for komplett prosjektering, byggesøknad, utførelse og byggeledelse når det gjelder overstående arbeider.

Veianlegget skal opparbeides iht. tidligere godkjent veiplan (vedlegg 4) og etterfølgende tegning og detaljplaner godkjent av DA.

Plan for kryss mellom Vei 1 / Østveien må godkjennes av Vestfold fylkeskommune.

Utbygger vil være byggherre etter byggherreforskriften.

Utbygger skal sørge for å oppnå og tinglyse alle nødvendige erklæringer om frisikt.

4.2 Offentlig vann- og avløpsanlegg

Utbygger er ansvarlig for komplett detaljprosjektering, byggesøknad, utførelse og byggeledelse av vann-, overvann og spillvannsanlegg ("VA-anlegg") i henhold til godkjent kommunalteknisk plan (vedlegg 3) og etterfølgende tegning og detaljplaner godkjent av DA. I tillegg er utbygger ansvarlig for legging og tilkobling av stikkledninger.

Utbygger er ansvarlig for komplett gjennomføring iht. kommunens VA-retningslinjer og krav til registrering og innmåling. Ved undertegning av denne avtale, bekrefter Utbygger å ha gjort seg kjent med FKs gjeldende VA-retningslinjer i Færder kommune på tidspunktet for gjennomføring av tiltaket.

Utbygger vil være byggherre etter byggherreforskriften.

Utbygger skal sørge for å innhente tinglyste tillatelser til å legge, ha liggende og vedlikeholde VA-anlegg der dette skal legges på annen manns grunn.

Utbygger forplikter seg til å sørge for tinglysning av drift- og vedlikeholdsansvar for alle felles private ledninger innenfor utbyggingsområdet.

Eksisterende vei som eventuelt berøres av tiltaket, skal etter at tiltaket er utført, istandsettes i henhold til FKs gjeldende veinorm og veibyggningsnorm på gjennomføringstidspunktet.



4.3 Lekeareal og annen felles infrastruktur

I samsvar med reguleringsbestemmelsenes § 8.1 skal lekeareal og annen felles infrastruktur opparbeides av utbygger.

Eierskapet og plikt til drift- og vedlikehold av lekeplasser og annen felles infrastruktur skal tinglyses som realsameie.

Utbygger skal sørge for at drift- og vedlikeholdsforpliktelser til lekearealene, inkl. lekeapparater og støyskjerm fordeles på alle de fremtidige boligeiendommene som fradeles av utbygger, der hvor eiendommene skal ha felles rettigheter og forpliktelser.

Utbygger forplikter seg til å innta i tinglysningen at sameierne skal ha felles drift- og vedlikeholdsplikt. Det skal også defineres et krav som forplikter sameierne til å opprettholde lekeapparater og støyskjerming i tilsvarende omfang som ved etablering.

Realsameiene som oppstår, kan ikke oppløses foruten FKs samtykke. Dette skal det opplyses om i samtykkeerklæringen.

5. Kommunens ansvar

Færder kommune forplikter seg til å overta fremtidige kommunaltekniske anlegg for vei, vann og avløp, som vist i vedlegg 3 og 4, når disse er utført i samsvar med godkjent kommunalteknisk plan og godkjente tegninger, basert på gjeldene krav og retningslinjer på det tidspunktet byggetillatelse ble gitt.

Gjennomføringen og overtakelse av kommunaltekniske anlegg foretas i samsvar med kapittel 4, "Kommunal overtakelse av anlegg", i de til enhver tid gjeldende administrative bestemmelsene til kommunens vann- og avløpsnorm, og tilsvarende kapittel 2.10 "Overtakelse til kommunal drift og vedlikehold" i kommunens veibyggingnorm.

I oppfølgingen av byggeprosessen skal kommunen stille med en representant, jf. punkt 4 ovenfor.

5.1 Kultursti

Færder kommune gis rett til å utføre nødvendig vedlikeholdsarbeider på den del av kulturstien «Krokebakken» som ligger innenfor gbnr. 220/229. Rettigheten kan tinglyses.

6. Økonomiske forpliktelser

Hver av partene hefter for de utgifter/ kostnader som påløper hver av dem inntil underskrevet avtale foreligger.



Utbygger hefter for kostnader knyttet til prosjektering, grunnnerverv og opparbeidelse av de anlegg som kreves for å utvikle utbyggingsområdet innenfor planen med bestemmelser og utbyggingsavtale. Dette innebærer at Utbygger hefter for opparbeidelsen av hele anlegget slik det fremkommer i kommunalteknisk plan.

Utbygger hefter for alle fradelings- og tinglysingskostnader som påløper som følge av avtalen og reguleringsbestemmelsene. Utbygger hefter også for kostnader knyttet til istandsetting av eiendommene som berøres av tiltakene. Dette skal avtales nærmere mellom Utbygger og berørte grunneiere.

7. Endrede forutsetninger

Dersom det oppstår vesentlig endrende forutsetninger for gjennomføringen av avtalen, som får vesentlig betydning for økonomien i de planer som ligger til grunn for reguleringsplanen, kan hver av partene kreve reforhandling av avtalen.

Begge parter plikter å varsle om eventuelle endrede forutsetninger umiddelbart.

8. Garanti

Så fremt de kommunaltekniske anlegg ikke er ferdigstilt før øvrige arbeider igangsettes, skal Utbygger stille on-demand garanti fra en bank eller forsikringselskap ovenfor FK for de kommunaltekniske anleggene og ev. øvrige anlegg som det skal garanteres for. Dette som sikkerhet for ferdigstillelse av de kommunaltekniske anlegg og ev. lekearealer/øvrige anlegg. Garantibeløpet skal fastsettes av kommunen.

Bankgarantien, med tilhørende garantibeløp skal godkjennes av FK før den gjøres gjeldende. Bankgarantien skal være gyldig fram til de kommunaltekniske anlegg er overtatt av FK, og eventuelt øvrige anlegg er dokumentert ferdigstilt.

På anmodning og med forhåndssamtykke fra FK, kan garantien reduseres i samsvar med fremdriften i arbeidene.

9. Avtale om MVA-refusjon

Det kan inngås avtale om MVA-justering i henhold til prinsipper vedtatt i kommunestyresak 083/23.

10. Mislighold

Ved eventuelt mislighold av avtalen skal den part som ønsker å påberope seg et slikt mislighold, umiddelbart varsle den annen part skriftlig med anmodning om at misligholdet utbedres.

Avtalen kan ikke bringes til opphør ved heving uten at det foreligger vesentlig mislighold fra en av partene.

Vesentlig mislighold er mislighold som ikke på forsvarlig måte kan utbedres. Ved Utbyggers insolvens eller konkurs har FK rett til å heve avtalen eller innløse garantien for å ferdigstille arbeidene.

11. Avtalens varighet

Avtalen faller bort når alle arbeidene/forpliktelsene omfattet av avtalen er fullført og godkjent, og aktuelle anlegg er overtatt av kommunen, forutsatt at utbyggers garantiansvar har opphørt. Avtalen faller også bort dersom gjeldende reguleringsplanen som definert i punkt 2 oppheves.

12. Transport av avtalen

Avtalen kan ikke overdras til andre uten FKs samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

13. Lovvalg og tvisteløsning

Avtalen er underlagt norsk lov.

Tvister med utspring i denne avtale skal søkes løst ved forhandlinger. Fører ikke forhandlingene frem skal saken avgjøres av ordinær domstol etter alminnelige regler. Vestfold tingrett vedtas som rett verneeting.

14. Ikrafttredden

Avtalen trer i kraft når den er signert av begge parter, og avtalen er vedtatt av hovedutvalget for plan, teknikk og miljø i Færder kommune. Avtalen er ikke bindende for DA v/ Færder kommune før slikt vedtak foreligger.

15. Meddelelser og korrespondanse

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til denne avtalen skal være skriftlig.



Meddelelser og påkrav til Utbygger sendes til:

Meddelelser og påkrav som etter avtalen skal rettes til Færder kommune sendes til:

Færder kommune v/overingeniør kommunalteknikk
E-post: postmottak@faerder.kommune.no

Pb 250 Borgheim
3163 Nøtterøy

Denne avtalen er undertegnet i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Nøtterøy, den/..... – 2025

Nøtterøy, den/..... - 2025

For Utbygger

.....
Færder kommune v/ Ordfører

.....
Tom Vidar Rygh

Vedlegg:

1. Bestemmelser_vedtatt 071211
2. Plankart_vedtatt 071211
3. RevA - VA-Anlegg Hovedplan datert.17.06.2024
4. RevA - Vei-anlegg Hovedplan datert 02.07.2024