

UTBYGGINGSAVTALE KNYTTET TIL DETALJREGULERING FOR ÅDALSGRENDA BOLIGFELT

Revidert 30.11.2018

Mellom firma Rastarkalv Eiendom AS (heretter kalt utbygger) og Kristiansund kommune (heretter kalt kommunen) er det inngått følgende avtale:

1 GENERELT

1.1 Parter

Rastarkalv Eiendom AS	org. nr. 997 608 887
Kristiansund kommune	org. nr. 991 891 919

1.2 Definisjoner

Igangsettingstillatelse – bygningsmyndighetens godkjennelse for oppstart av arbeid i henhold til vedtatt arealplan.

Planområde – det området som fremgår av vedtatt arealplan.

Delområde – oppdeling i områder (felt) i en arealplan.

Byggetrinn – oppdeling av utbyggingen i etapper.

Teknisk infrastruktur – vei-, vann- og avløpsanlegg.

Grønn infrastruktur – friområder, lekeområder og grønnstruktur.

1.3 Formål

Avtalen har til formål å regulere partenes rettigheter og forpliktelser overfor hverandre ved utbygging av Ådalsgrenda boligfelt samt oppgradering av adkomstvei til området. Avtalen gjelder teknisk infrastruktur for vei, vann og avløp.

Forholdet til private grunneiere er regulert i egne avtaler mellom utbygger og den enkelte grunneier.

1.4 Grunnlag for avtalen

- Forskrift om bruk av utbyggingsavtaler i Kristiansund kommune, vedtatt av bystyret 24.3.2009 sak 09/15.
- Detaljregulering for Ådalsgrenda boligfelt med bestemmelser (R-283), vedtatt i bystyret den 03.10.2018 – heretter kalt reguleringsplanen.

1.5 Utbyggingsområde / geografisk avgrensning

Avtalen omfatter området som er begrenset av reguleringsplan for Ådalsgrenda boligfelt (vedlegg 1), samt tilliggende områder som omfattes av detaljplaner for teknisk infrastruktur.

Reguleringsplanen omfatter gårds- og bruksnummer som vist på kart med oversikt over berørte eiendommer og liste over grunneiere (vedlegg 2).

1.6 Forholdet reguleringsplan / utbyggingsavtale

Vedtatt reguleringsplan med tilhørende bestemmelser skal være en del av denne utbyggingsavtalen.

2 UTBYGGERS ANSVAR

2.1 Omfanget av utbyggingen

Utbygger skal planlegge, prosjektere, bygge ut og bekoste teknisk infrastruktur og tiltak innenfor området i henhold til punkt 1.5. Infrastrukturen planlegges slik at den enkelt kan kobles til eksisterende infrastruktur i området.

2.2 Grunnerverv

Utbygger skal bekoste og sikre seg nødvendige rettigheter for gjennomføring av prosjektet. Hvis det ikke oppnås minnelig avtale må utbygger gjennomføre ekspropriasjon og dekke kostnadene til dette.

Utbygger skal, før overtagelse av anleggene finner sted, overdra eiendomsretten til veier og ledningsanlegg samt overskjøte regulert veigrunn og grunn for offentlige vann- og avløpsanlegg vederlagsfritt, fri for pengeheftelser og i størst mulig grad fri for andre heftelser, til kommunen.

I den grad kommunaltekniske anlegg berører privat eiendom, må utbygger vederlagsfritt sørge for at kommunen sikres tinglyst rett til å ha liggende, vedlikeholde og anlegge nyanlegg som etter kommunens vurdering er nødvendig av hensyn til anleggets funksjon.

Utbygger skal besørge, samt dekke kostnadene, til fradeling, oppmåling og overskjøting av grunn.

2.3 Valg av entreprenør

Utbygger orienterer kommunen v/ kommunalteknikk om valg av entreprenør. Entreprenøren skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner for de arbeider som skal utføres. Før oppstart av anleggsarbeidet avholdes et orienteringsmøte mellom utbygger, entreprenør og kommunen v/ kommunalteknikk. Utbygger kaller inn til møtet og skriver referat.

2.4 Fremdrift

Når utbygging starter forutsettes det at området bygges ut sammenhengende uten ubegrunnet stopp i anleggsarbeidet. Ferdigstilling vei (asfaltering, kantstein m.m.) avtales med kommunalteknikk.

Utbygger utarbeider foreløpig fremdriftsplan som følger avtalen som eget bilag (vedlegg 3). Endelig fremdriftsplan leveres før oppstart av anleggsarbeidet.

2.5 Rekkefølgebestemmelser

Utbygger forplikter seg til å bygge ut i tråd med rekkefølgebestemmelsene i reguleringsbestemmelsene.

2.6. Offentlige trafikkområder

Utbygger skal prosjektere, bygge ut og bekoste alle offentlige trafikkområder (kjørevei, fortau og annen veigrunn) i henhold til kommunal standard og i samsvar med vedtatt Detaljregulering for Ådalsgrenda boligfelt for senere kommunal overtakelse. Dette gjelder også utbedring av eksisterende vei Storbakken fra kryss med Flatsetbakken. Detaljplaner for offentlige trafikkområder skal godkjennes av kommunalteknikk før igangsettingstillatelse blir gitt.

Utbygger skal tilpasse eksisterende offentlige veier og private avkjørsler til den nye utbyggingen.

Utbygger er ansvarlig for å opprettholde kjøreadkomst til eksisterende bebyggelse i den tiden anleggsarbeidet varer. Dette gjelder spesielt for utrykningskjøretøy.

2.7 Offentlige friområder

Reguleringsplanen omfatter ingen offentlige friområder. Det er grønne områder i planen som er regulert til LNF-områder. (LF1-LF6). Disse områdene skal være tilgjengelig for allmennheten.

2.8 Vann og avløp

Utbygger skal prosjektere, bygge ut og bekoste vann- og avløpsanlegget for Ådalsgrenda boligfelt i sin helhet iht. kommunal VA-norm (vedtatt i bystyret 25.01.11). Detaljplaner for VA-anlegget skal godkjennes av kommunalteknikk før igangsettingstillatelse blir gitt.

Utbygger skal tilpasse og tilkoble VA-anlegget til eksisterende offentlig VA-anlegg samt privat VA-anlegg som berøres av utbyggingen.

Utbygger er ansvarlig for innmåling av eksisterende ledningsnett, slik at det nye ledningsnettet tilpasses det eksisterende nettet.

Utbygger er ansvarlig for å opprettholde vannforsyningen til eksisterende bebyggelse med unntak av korte og varslede avbrudd (maks. en normalarbeidsdag) i forbindelse med arbeid på ledningsnettet. (Hvordan eventuelle avbrudd skal håndteres skal fremgå av detaljprosjekteringen.) Det må legges opp til midlertidig vannforsyning (omkobling av stikkledning) hvis permanent vannforsyning ikke fungerer ut over korte avbrudd.

Utbygger må også sørge for at avløpsanlegget fungerer hele tiden for eksisterende bebyggelse ved arbeid på det eksisterende ledningsnettet.

Kart datert 29.04.2016 viser prinsippmessig tilkobling til eksisterende va-nett (vedlegg 5). Eksakt påkobling bestemmes ved detaljprosjektering.

Utbygger skal planlegge og bygge trykkøkningsstasjon for det nye boligfeltet. Trykkøkningsstasjonen må dimensjoneres slik at det er brannvannsdekning i det nye boligfeltet. Hvis beregninger og nærmere viser at det er mulig å benytte eksisterende trykkøkningsstasjon i Elvadalen er det aktuelt at kommunen oppgraderer denne slik at den kan brukes, mot at utbygger oppdimensjonerer vannledningen fra Elvadalen frem til det nye boligfeltet fra 110mm til 150 mm (ca 200 m).

2.9. Fordelingsanlegg strøm. EI-, tele- og kabel-TV anlegg

Forholdet mellom utbygger og kabeletatene (NEAS, Telenor og kabel-TV-selskap) reguleres i egne avtaler når det gjelder økonomiske spørsmål. Tekniske planer for kabeletatene skal være i samsvar med kommunal VA-norm.

2.10. Turvei og lekearealer

Regulert privat turvei skal opparbeides i henhold til reguleringsplanen.

Lekeplassene opparbeides som felles lekeplasser i henhold til reguleringsbestemmelsene, og skal ikke overtas av kommunen.

3 KOMMUNENS ANSVAR

3.1 Offentlige trafikkområder

Kommunen forplikter seg til overtakelse av offentlige trafikkområder iht. vilkårene i utbyggingsavtalen.

3.2 Vann og avløp

Kommunen forplikter seg til overtakelse av offentlige vann- og avløpssystemer i henhold til vilkårene i utbyggingsavtalen.

4 ØKONOMISKE BETINGELSER

4.1 Garanti under utbyggingen

Utbygger forplikter seg til å stille garanti i form av selvskyldnerkausjon, som sikkerhet for at anlegg som er nevnt i denne avtalen er ferdigbygget før midlertidig brukstillatelse blir gitt. Garantien skal dekke 10 % av utbyggingens kostnad. Kommunen skal ha dokumentasjon for de reelle anleggskostnadene.

Garantiene må stilles før entreprenøren starter sine arbeider, og gjelder til overtagelsestidspunkt for anleggene.

4.2 Reklamasjonsgaranti

For å oppfylle kontraktsforpliktelser i reklamasjonstiden for alle kommunaltekniske anlegg som skal overtas av kommunen, skal utbygger stille garanti i henhold til Norsk Standard NS 8405.

5 OVERTAGELSE OG DRIFTSFASE

Teknisk infrastruktur skal overtas vederlagsfritt, fri for pengeheftelser og i størst mulig grad fri for andre heftelser, av kommunen i samsvar med inngått utbyggingsavtale etter forutgående overtagelsesforretning. Når alle forhold er brakt i orden, skal det utferdiges en overtagelsesprotokoll som bare er gyldig når begge parter har skrevet under.

Kommunen overtar ikke anlegget til drift og vedlikehold før anlegget er utført i samsvar med vedtatte normer og retningslinjer og godkjente planer. Anleggsutførelse som er endret uten forutgående godkjenning blir i utgangspunktet ikke godkjent for kommunal overtagelse. Eventuelle uoverensstemmelser eller konflikter mellom utbygger, entreprenør og / eller berørte grunneiere må være løst før kommunen overtar teknisk infrastruktur til vedlikehold.

En forutsetning er at all grunn som er regulert til offentlig veiformål blir overskjøttet til kommunen før kommunen overtar ansvar for veivedlikeholdet.

Der ledningsanlegg ligger utenfor område som skal overtas av kommunen, må utbygger fremskaffe tinglyste rettigheter som gir kommunen rett til å ha liggende ledninger på annen manns grunn og til fritt å kunne utføre drift og vedlikehold av ledninger og installasjoner, samt anlegge nyanlegg som etter kommunes vurdering er nødvendig av hensyn til anleggets funksjon.

Det skal også leveres inn kart som viser alle fradelte eiendommer som omfattes av utbyggingen med gnr og bnr. Opplysninger om hvilke eiendommer som har avgitt tinglyste rettigheter vedr. ledningsanlegg og andre tiltak, og hvilke veiarealer som er overskjøttet til kommunen, skal fremgå av kart.

6 REFORHANDLINGER

Avtalen kan reforhandles hvis det inntreffer uforutsette og vesentlige forhold. Mindre og uvesentlige forhold kan tas administrativt.

7 TRANSPORT AV AVTALEN

Eventuell videretransport av denne avtalen kan ikke finne sted før etter forhandlinger mellom berørte parter, og kommunens godkjenning.

8 DIVERSE

8.1 Varighet

Utbyggingsavtalen opphører når vilkårene i avtalen er oppfylt. Før vilkårene i avtalen kan erklæres oppfylt må avtalepartene signere erklæring på at arbeidet i henhold til utbyggingsavtalen er ferdigstilt.

8.2 Mislighold

Ved eventuelt vesentlig mislighold av denne avtalen kan den sies opp av kommunen med øyeblikkelig virkning.

8.3 Tinglysning

Der ledningsanlegg ligger utenfor område som skal overtas av kommunen, må utbygger fremskaffe tinglyste rettigheter som gir kommunen rett til å ha liggende ledninger på annen manns grunn og til fritt å kunne utføre drift og vedlikehold av ledninger og installasjoner, samt anlegge nyanlegg som etter kommunes vurdering er nødvendig av hensyn til anleggets funksjon.

Denne avtalen skal tinglyses som heftelse på eiendommen.

8.4 Tvister

Enhver tvist mellom partene vedrørende ansvarsforhold skal søkes løst i minnelighet. Dersom en ikke oppnår løsning, skal tvisten avgjøres ved ordinær rettergang med mindre partene blir enige om å la tvisten avgjøres ved voldgift.

8.5 Ikrafttredelse

Denne avtalen trer i kraft når den er underskrevet av begge parter. Avtalen underskrives i to eksemplar, hvorav partene beholder ett hver.

Sted

Dato

Sted

Dato

Rastarkalv Eiendom AS

Kristiansund kommune

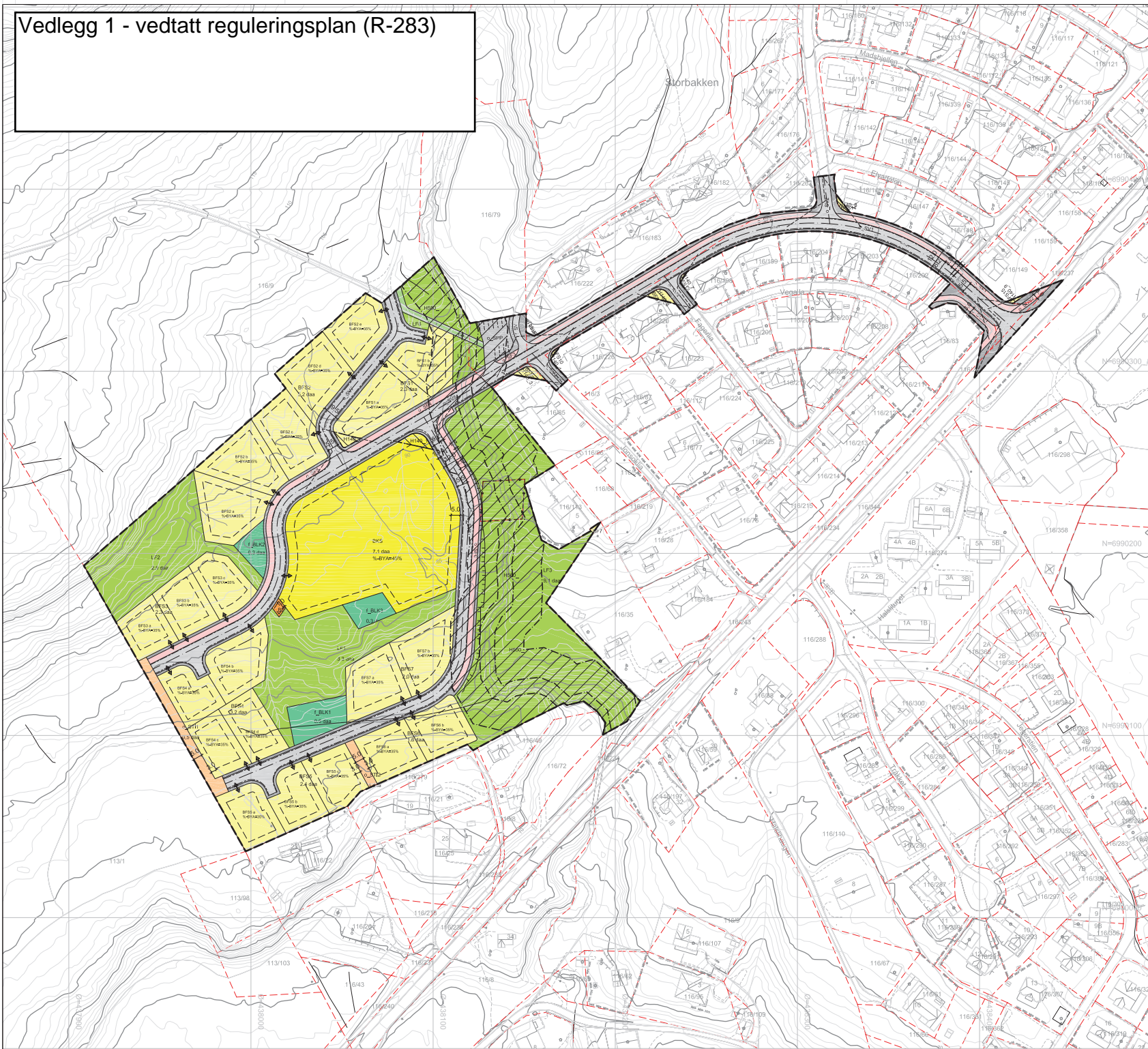
.....

.....

Vedlegg:

1. Detaljregulering for Ådalsgrenda boligfelt (R-283) (15.09.2017)
2. Kart datert 29.11.2018 med oversikt over berørte eiendommer
3. Foreløpig fremdriftsplan for utbyggingen
4. Kart datert 27.11.2018 som viser prinsippmessig tilkobling til eksisterende VA-nett.

Vedlegg 1 - vedtatt reguleringsplan (R-283)



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§124, Nr. 1 - Bebyggelse og arell

- BFS: Befbyggelse i bebyggelse
- BFS: Befbyggelse i bebyggelse
- BE: Energiarell
- BLK: Lesearell

§124, Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- AV: Vei
- BF: Forbu
- GD: Garasjeutvidet
- AV: Annen teknisk infrastruktur
- GP: Parkeringsplass
- ST: Trase for teknisk infrastruktur

§124, Nr. 3 - Grensestruktur

- AV: Vei
- BF: Forbu
- GD: Garasjeutvidet
- AV: Annen teknisk infrastruktur
- GP: Parkeringsplass
- ST: Trase for teknisk infrastruktur

§124, Nr. 5 - Landbruks-, natur- og kulturmiljøformål samt rekreasjon

- L: Landbruks-, natur- og kulturmiljøformål samt rekreasjon

§124 - Hensynsoner

- AV: Vei
- BF: Forbu
- GD: Garasjeutvidet
- AV: Annen teknisk infrastruktur
- GP: Parkeringsplass
- ST: Trase for teknisk infrastruktur

Løsesymboler

- AV: Vei
- BF: Forbu
- GD: Garasjeutvidet
- AV: Annen teknisk infrastruktur
- GP: Parkeringsplass
- ST: Trase for teknisk infrastruktur

Punktsymboler

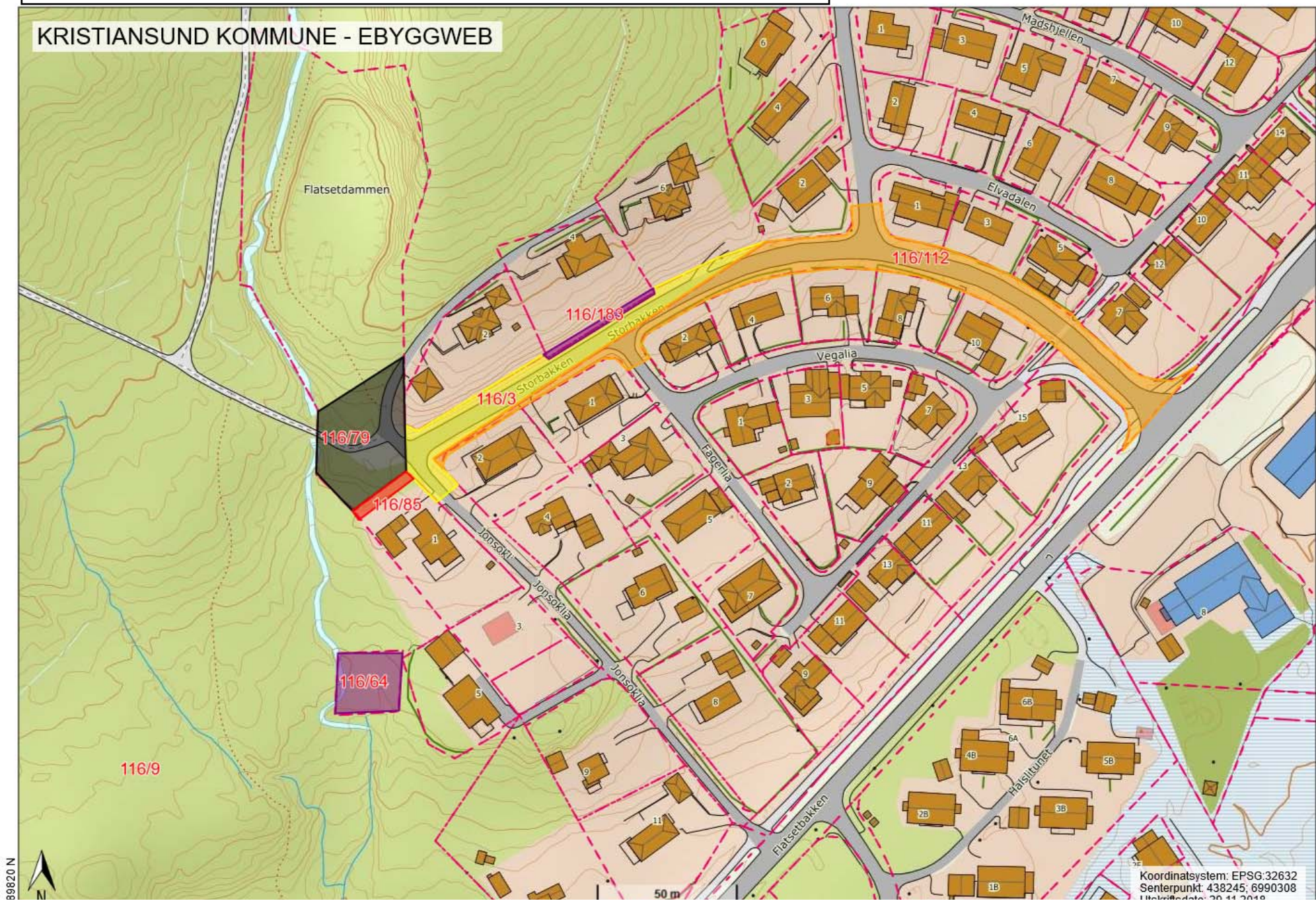
- AV: Vei
- BF: Forbu
- GD: Garasjeutvidet
- AV: Annen teknisk infrastruktur
- GP: Parkeringsplass
- ST: Trase for teknisk infrastruktur

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Kristiansund kommune, tilleggskartlegging av Angvåk Prosjektet 15.12.2015 for bekk gjennom felt
 Date for basiskart: FKB 25.08.2016
 Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
 Kartmålestokk: 1:1000
 Høydegrunnlag: NN1954

Detaljregulering				Arealplan-ID:	
Adalsgrenda boligfelt				1505_R-283	
Med tilhørende reguleringsbestemmelser				Forslagsstiller:	
Kristiansund kommune				Rastarkah Eiendom AS	
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN				SAKS-NR.	DATE
DATE	Revisjon	Jfr sak	16/30	16/30	18.01.2017
11.01.2017	Revisjon	Jfr sak	16/30	16/30	18.01.2017
11.01.2017	Revisjon	Jfr sak	16/30	16/30	18.01.2017
11.01.2017	Revisjon	Jfr sak	16/30	16/30	18.01.2017
Kommunestyret sitt vedtak					
Ny 2. gangs behandling					
Offentlig ettersyn fra					
2. gangs behandling					
Offentlig ettersyn fra 04.02.2017 til 18.03.2017					
1. gangs behandling i Plan- og bygningsetat					
Kommisjonering av oppstart av planarbeid					
Oppstartsnotat					
PLANEN ER UTARBEIDET AV:				TEGNER	DATE
ANVIK				15.09.2017	SIGN.
Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av					

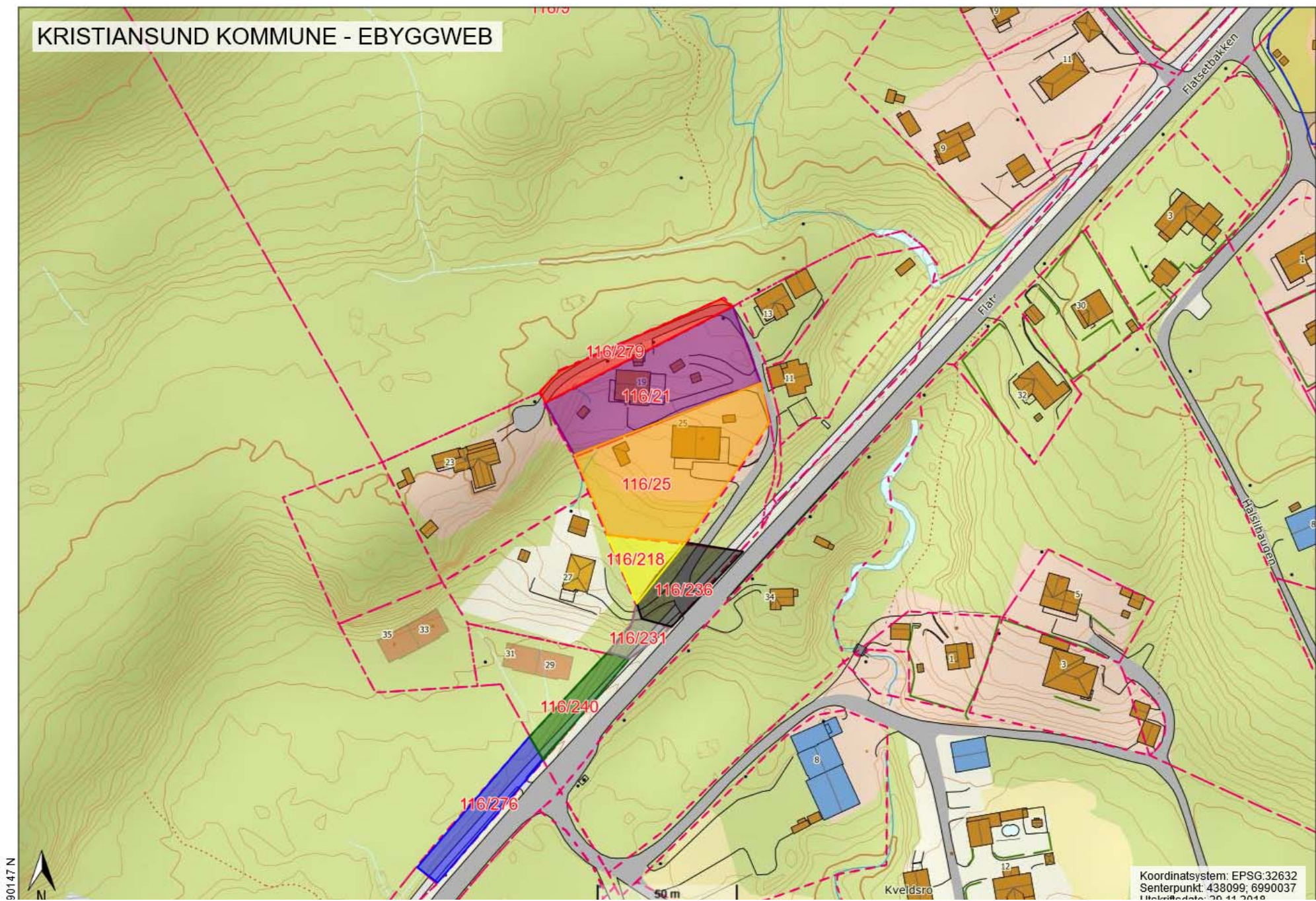
Vedlegg 2 - oversikt over berørte eiendommer



89820 N



Vedlegg 2 - oversikt over berørte eiendommer



90147 N

Vedlegg 2 - oversikt over berørte eiendommer

116	3	BRITT INGER OG JAN ROGER GAARDEN	RASTARKALVVEGEN 84, 6424 FREI	
116	9	NILS FREY JR		
116	21	HOEM ELLEN MARIE	FLATSETBAKKEN 19, 6523 FREI	F
116	21	KJØL CLAS EMIL	FLATSETBAKKEN 19, 6523 FREI	F
116	25	ODD KVISIVIK	FLATSETBAKKEN 25, 6523 FREI	
116	64	KRISTIANSUND KOMMUNE		F
116	79	KRISTIANSUND KOMMUNE		
116	85	ROSVOLL EIRIK	JONSOKLIA 1, 6523 FREI	J
116	85	THINGNÆS KJERSTI	JONSOKLIA 1, 6523 FREI	J
116	112	KRISTIANSUND KOMMUNE		
116	183	TORSTEN ROBERT CONRADS OG LINDA I BREDESEN CONRADS	STORBAKKEN 4, 6423 FREI	
116	218	ODD KVISIVIK	FLATSETBAKKEN 25, 6523 FREI	
116	231	KRISTIANSUND KOMMUNE		
116	236	KRISTIANSUND KOMMUNE		
116	240	KRISTIANSUND KOMMUNE		
116	276	KRISTIANSUND KOMMUNE		
116	279	HOEM ELLEN MARIE	FLATSETBAKKEN 19, 6523 FREI	
		KJØL CLAS EMIL	FLATSETBAKKEN 19, 6523 FREI	

Vedlegg 3 - foreløpig fremdriftsplan for utbyggingen

Fremdriftsplan: PRO Ådalsgrenda Boligfelt

Prosjektnr: 0883 Prosjektnavn: Ådalsgrenda Boligfelt, Frei

Tiltakshaver: Rastarkalv Eiendom AS



Adresse: Postboks 25, 6570 Smøla
 Org. Nr: 992869631
 Telefon: 715 40 455
 Epost: post@ikon.as
 WEB: www.ikon.as

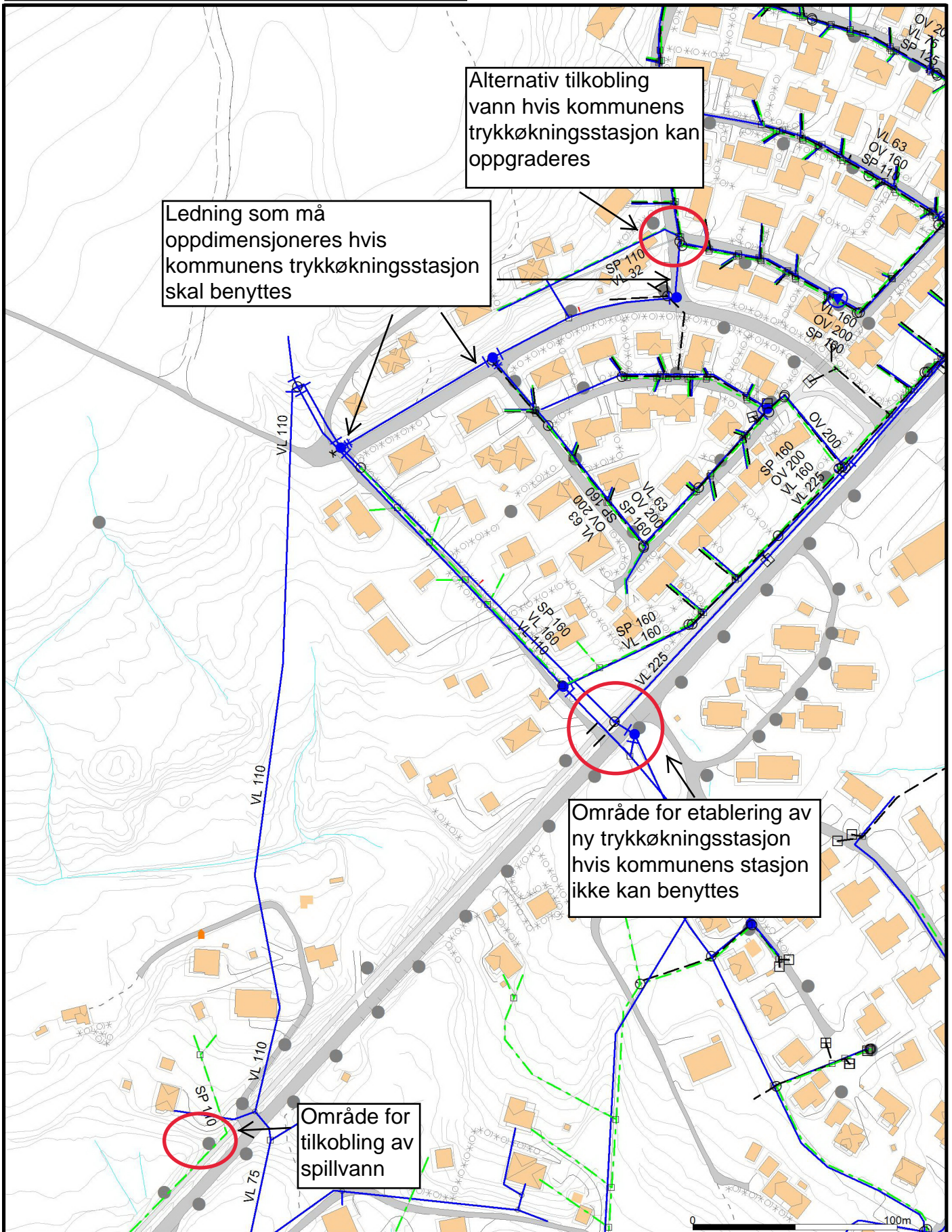
Revisjon: 0
 Startdato: 27.10.2018
 Utskriftsdato: 27.10.2018

Faser:	Måned:	Oktober	November	Desember	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli			
1.0 - Oppstart kontraktsarbeider		Oktober - November												
Avklaringsmøter og befaring av området		I.I / M.I												
Innhenting prosjekteringsdata, oppsett prosjektbase.		M.I												
Gjennomgang prosjekteringsgrunnlag		M.I	M.I											
2.0 - PRO Byggetrinn 1			November											
PRO avløpsledning til plangrense			M.I											
PRO parkering o. SPP og midl. Anleggsvei			M.I											
Byggeplaner for entreprenør			M.I											
3.0 - VA-plan og avrenningsberegninger		Oktober - November												
Avklaringsmøte med byingeniøren mandag 29.10.18		I.I												
Gjennomgang avrenningsberegning dat. 17.12.15			M.I											
4.0 - Detaljprosjektering teknisk infrastruktur				Desember - Mars										
Detaljprosjektering VVA-anlegg				M.I / A.A										
Utarbeidelse av byggeplaner					M.I / A.A									
Søknad om teknisk plangodkjenning						M.I								
5.0 - Detaljprosjektering gatelys					Januar - Februar									
Anbudsdokumenter inkl. gatelysplan					I.I / M.I									
Innhenting tilbud fra leverandører						I.I / M.I								
6.0 - SØK			November - Desember											
Ansvarlig søker (ett-trinns søknad) BT1			I.I											
Kommunal behandling ett-trinns søknad BT1				K.K										
Utarbeidelse rammesøknad inkl. gjennomføringsplan BT2						I.I								
Nabovarsling BT2						I.I								
Kommunal behandling rammesøknad BT2							K.K							
A - Øvrig prosjekteringsperiode		Oktober - Mai												
Avklaringer NEAS, PRO EI-forsyning		I.I		R.E / I.I										
Utarbeide grunneieravtaler for fortau Kv. Storbakken				R.E										
Utarbeidelse utbyggingsavtale		R.E												
Kommunal behandling utbyggingsavtale inkl. off. ettersyn					K.K									
Utbyggingsfase					Januar - Mars									
Byggetrinn 1					N.F	N.F	N.F							
Byggetrinn 2										N.F	N.F			

Bemanningsplan

M.I	Marius H. Iversen - VVA Ingeniør
I.I	Ingar G. Iversen - VVA Ingeniør
A.A	Asle Auståker Johansen - VVA Ingeniør
R.E	Rastarkalv Eiendom
K.K	Kristiansund kommune
N.F	Entreprenør Nils Frey

Vedlegg 4 - prinsippmessig tilkobling til eksisterende VA-nett



Kanal vann	Drensledning	Pumpeledning fell
Pumpeledning vann	Kanal felles	Pumpeledning ovv
Tunell vann	Kanal overvann	Pumpeledning spi
Vannledning	Kanal spillvann	Pumpeledning vai
Avløp felles	Kanal vann	Spillvann
Drensledning	Overløpsledning	Spillvann trykk
Felles trykk	Overvann	Tunell felles

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
 Koordinatsystem: UTM(EUREF89) - SONE 32 (EPSG:25832)
 Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)

Dato: 2018.11.27
 Sign: VDY

Kristiansund kommune
 Byingeniøren

Målestokk
 1:2500