

Utbyggingsavtale

Moseidheia

mellom

Vennesla kommune

Org.nr: 936 846 777

heretter kalt Kommune.

Og

Agderbygg Eiendom AS

Org.nr: 852 600 012

1. Avtalens bakgrunn, formål og stedlige virkeområde

1.1. Formål

Formålet med avtalen er å avklare gjennomføringsspørsmål knyttet til utbygging av boligområde Moseidheia i Vennesla kommune.

Avtalen avklarer hvilke forpliktelser og kostnader utbygger og kommunen har til realisering av arealplan med tilhørende infrastruktur.

Avtalen omfatter også forhold og tidligere inngåtte avtaler for utbygging av hele området Smååsene

1.2. Arealplan

Området omfatter boligutbygging og tilhørende infrastruktur regulert i områdeplan for Moseidheia vedtatt av kommunestyret den 05.09.24 (planID 2021003.)

Bestemmelsene kap 9 er det gitt rekkefølgekrav som gir føringer for planen

1.3. Andre avtaler og dokumenter

I tillegg omfatter avtalen infrastruktur opparbeidet i forbindelse med tilstøtende boligområde Smååsane. Det vises til tidligere inngått avtale som er underskrevet av kommune, utbygger av Smååsane (Hellvik Hus Prosjekt AS) og grunneier av området som nå er regulert Moseidheia. Avtalen er underskrevet i februar 17.02.09 og gir føringer for utbygging av Moseidheia og grunnlag for denne utbyggingsavtalen.

2. Prosjektering og opparbeidelse

2.1. Hovedinfrastruktur i området

Kommunen skal være ansvarlig byggherre for hovedinfrastrukturen i området som skal overtas av kommunen til drift og vedlikehold. (Anleggsbidragsmodellen). Dette innbefatter all infrastruktur som er regulert til offentlige. Punktet inkluderer også kvartalslekeplasser som kommunen skal eie, men ikke ha ansvar for drift og vedlikehold (Krav til drift og vedlikehold av disse er omtalt i pkt 5)

Planlegging og gjennomføring:

Utbygger skal på vegne av kommunen forestå prosjektering og utbygging av hovedinfrastrukturen nevnt i punktet ovenfor. Dette innbefatter:

- Utarbeide teknisk plan som må følge kommunens norm og standard på søknadstidspunktet. Teknisk plan skal godkjennes av kommunen før anbudsutsendelse.
- Gjennomføre nødvendig konkurranser etter regelverket for offentlig anskaffelse for kontrahering med entreprenør og leverandør

Kommunen skal inngå kontrakt med entreprenør og leverandør til å forestå utbyggingen. Kommunen blir således byggherre for arbeidene og utøver de rettighet og plikter som tilligger byggherrerollen.

Økonomiske betingelser:

Utbygger skal bekoste all hovedinfrastrukturen. Utbyggingsområdet skal opparbeides trinnvis. Det utarbeides egne finansieringsavtaler for økonomiske betingelser for hvert byggetrinn.

2.2. Prosjektering og opparbeidelse av tiltak som kommunen ikke skal overta til drift og vedlikehold.

Utbygger har ansvar for all finansiering, prosjektering og opparbeidelse av lekeplasser som ikke er regulert til kvartalslekeplasser og annen grønnstruktur som kommunen ikke skal overta til drift og vedlikehold.

Krav for drift og vedlikehold er omtalt i pkt. 5.

2.3. Tidligere avtaler/forpliktelser – Kontantbidrag til kommunens prosjektering og opparbeidelse av tiltak.

Kommunen har forskuttert følgende som utbygger skal betale kontantbidrag til kommunen for. Avtale for innbetaling av disse tas med inn i finansieringsavtalen nevnt i pkt. 3.

- Hovedinfrastruktur opp til Smååsane/Moseidheia. Dette gjelder hovedvegen opp, vannforsyning inklusiv trykkøkningsstasjon og avløpsanlegg . Jamfør tidligere av avtale (se pkt 1.3) har kommunen forskuttert Moseidheia sin andel av hovedinfrastrukturen og utbygger av Moseidheia skal belastes dette ved utbygging av området.
- Agderbygg AS sin andel/kostnad: 1/3 av 9,2 mill = 3.066mill (2009-kroner)
Justert 2025: Kr: 4.669.860 (Konsumprisindeks jan 09 – jan 25).

Justert beløp for 2025 skal innbetales innen 1 år etter anleggsoppstart.

- Annen teknisk fellesanlegg spesifisert i Notat fra ViaNova, sist revidert 10.04.2018.
Agderbygg AS sin andel/kostnad: 2.481.908,- (2022-kroner)
Justert 2025: 2.846.399 (Konsumprisindeks jan 22 – jan 25)
Nedbetaling av justert beløp tas med inn i finansieringsavtalen for første byggetrinn

2.4. Høydebasseng og tilhørende infrastruktur

2.4.1. Infrastruktur:

Kostnadene knyttet til infrastruktur til høydebasseng skal fordeles forholdsmessig mellom de to utbyggingsaktørene i området (Smååsane og Moseidjord). Hellvik Hus Prosjekt AS skal dekke 2/3 av kostnadene og Agderbygg AS 1/3 av kostnadene. Detaljene for dette vil inngå i finansieringsavtalen

2.4.2. Høydebasseng:

Kommunen skal forestå prosjektering og opparbeidelse av nytt høydebasseng som er regulert inn i reguleringsplan for Moseidheia, del 1. Dette inkluderer vegtrase på gnr/bnr 23/1 hvor kommunen har kjøpt seg inn med vegrett.

Prosjektering må samordnes med prosjektering av annen infrastruktur opp til høydebasseng.

3. Overtakelse av tiltak

Infrastrukturtiltak overtas i henhold til kommunens prosedyre for dette.

Infrastruktur kan overtas trinnvis i henhold til utarbeidet konkurransegrunnlag for de ulike etappene.

4. Grunnerverv

- Utbygger er ansvarlig for å erverve grunn og/eller rettigheter som er nødvendig for å opparbeide tiltak i henhold til reguleringsplan og denne avtale.
- Kommunen skal vederlagsfritt overta grunn på tiltak som kommunen skal overta (jf pkt 2.1).
- Kommunen skal vederlagsfritt overta grunn til lekeplasser og friområder (restareal) (omtalt i pkt 2.2).
- Kommunen har ervervet grunn til høydebasseng jf pkt 2.4.2
- Agderbygg gir kommunen rett til å anlegge ledninger i bakken (vann, avløp, overvann, kjølevann, fiber og strøm) mellom spillvannspumpestasjon i starten av feltet Moseidheia og mot gnr 23 bnr 958 (lysløypa). Punktet inkluderer stikkledning til evt nytt bygg for idrett (T1 på plankart)

5. Ander bestemmelser

5.1. Restkapasitet på infrastruktur:

Kommune har rett på eventuell restkapasitet på infrastruktur til området og kan fritt koble på nye områder uten at utbygger kan kreve refusjon.

5.2. Disponering av tomter:

Utbygger disponerer alle tomter innenfor planens begrensning

- 5.3.** Kommunen skal ha nabovarsler på byggetiltak på tomter som grenser til veg/parkering/lekepark som kommunen skal overta til drift og vedlikehold
- 5.4.** Drift og vedlikehold av lekeareal og grøntområder:
Lekeareal inklusive kvartalslekeplasser, grøntområder og gjerder utenfor privat grunn skal vedlikeholdes av beboerne i felleskap gjennom velforening, etter at arealene er opparbeidet og utstyrt med lekeapparater m.m. av utbygger. Beboernes plikter skal framgå av skjøtet for den enkelte eiendom. Utbygger skal gjøre alle tomtekjøpere kjent med utbyggingsavtalen og bilag til denne samt reguleringsplanen for området med bestemmelser
- 5.5.** Gebyrer:
For hver bolig betales det til kommunen det til enhver tid gjeldende tilknytningsgebyr
Faktura sendes fra kommunen når det gis igangsettingstillatelse for boligen. I tillegg betales gebyr til kommunen for fradeling, oppmåling og byggesaksbehandling etter det til enhver tid gjeldende gebyrregulativ.
- 5.6.** Tinglysning:
Dersom fremtidige kommunale vann- avløp- og overvannsledninger blir lagt over private tomter, skal utbyggere sørge for at det blir tinglyst hefte på eiendommen som gir kommunen full rett til fremtidig vedlikehold
- 5.7.** Overføring av avtalen
Utbygger kan ikke overføre sine rettigheter og plikter helt eller delvis til andre utbyggere uten kommunens samtykke.
- 5.8.** Tvisteløsning
Enhver tvist mellom partene avgjøres ved voldgift. Voldgiftsretten skal bestå av tre medlemmer. Formannen skal være embetsdommer og oppnevnes av sorenskriveren ved Kristiansand Tingrett. Formannen oppnevner de øvrige medlemmer.

6. Underskrifter

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, hvorav hver part beholder ett eksemplar

For Agderbygg

For Vennesla kommune

.....

.....

.....

.....