



Forslag til

UTBYGGINGSAVTALE

for

Rugtvedt Industriområde

Gnr/bnr 23/43 m.fl.

UTBYGGINGSAVTALE

for

Rugtvedt Industriområde gnr 23, bnr 43 m.fl

Reguleringsplan vedtatt 3.11.2011

Mellom Arbeid & Fritid AS, heretter kalt utbyggeren
Foretaksnummer: 950 118 776
Adresse: Herreveien 24, 3960 STATHELLE

og Bamble kommune, foretaksnummer 940 244 145, enhet for tekniske tjenester og eiendomsforvaltning, er det inngått avtale om utbygging av en del av eiendommene gnr. 23 bnr. 43 m.fl i Bamble kommune.

1 Avtalens omfang

Utbyggingsområdet er innenfor Reguleringsplan Rugtvedt Industriområde, vedtatt den 3. november 2011 i Bamble kommunestyre. Utbyggingen omfatter industriareal, boligareal, område for forsamlingslokale, med tilhørende grøntareal og verneområde. Veg 2, 3 og veg 4 fram til eksisterende gang- og sykkelveg, samt veg 1 fra fylkesvegen og med kryss mellom veg 2 og 3 er også med i avtalens omfang. Til vegene inngår infrastruktur som VA-ledninger, strøm, trekkerør for fiber etc. samt gatelys og skilt.

Utbygger skal forestå utbyggingen med formål industri og boligbygging. De kommunaltekniske anlegg, innretninger, m.v. skal overdras vederlagsfritt til Bamble kommune og uten kostnader for kommunen. Gjenværende grunn så som offentlig vegareal skal kostnadsfritt overføres til kommunen.

Følgende dokumenter inngår i utbyggingsavtalen:

1. Denne utbyggingsavtale av
2. OKTA 20 utgave D av 2006 inkl. vedlegg datert 1.12.05.
3. Tekniske planer og tegninger fra Norconsult.
4. Reguleringsplan for Rugtvedt Industriområde vedtatt i Bamble kommunestyre 03.11.2011, med reguleringsbestemmelser.
5. Firma attest
6. Skilt- og belyningsplan

2 Offentlige vegger og fri-/fellesarealer

Veger, fortau og G/S-veger som skal overføres til Bamble kommune skal tilfredsstille krav spesifisert i OKTA 20 samt at gatelys med LED-belysning skal monteres.

Det skal oppføres en fellesprivat lekeplass, merket "Lek" på reguleringsplan, denne skal opparbeides før boligtomtene tillates bebygget. OKTA 20, punkt. 4.2. C gjelder som beskrivelse om hva en lekeplass minimum skal inneholde. Alle lekeapparater skal være ment til offentlig bruk.

Området merket "Parkbelte" på reguleringsplan skal ikke overføres til Bamble kommune.

Områder innenfor reguleringsplan for Rugtvedt Industriområde vedtatt i Bamble kommunestyret den 3. november 2011 skal bygges ut av utbygger. Det være seg vegger, fortau, VA- og overvannsanlegg, fellesprivat lekeplass, skilt, strøm, gatelys og trekkerør for fiber etc. Unntakene er områdene B1, B2, B3 og AL som ikke skal bygges ut av utbygger. Unntak er også Veg 4 som skal ferdigstilles av Bamble kommune. Veg 4 skal være slutført fram til eksisterende gang- og sykkelveg før boligområdet Felt A ferdigstilles.

3 Eksisterende bebyggelse

Utbygger har ansvar for og sørger for at all eksisterende bebyggelse skal sikres adkomst i hele anleggsperioden.

4 Utbyggers sikkerhetsstillelse

Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av utbyggers forpliktelser overfor kommunen i byggetiden, stilles bankgaranti for kr.,- som i denne avtalen er 100% av avtalt estimerte utbyggingskostnader vedr. tekniske anlegg som kommunen skal overta. Bankgarantien skal foreligge før anleggsstart.

Bankgarantien kan reduseres etter hvert som deler av feltet fullføres, etter avtale mellom partene.

Når feltet er opparbeidet og før det kan gis eventuelle byggetillatelse, skal det utstedes en egen garanti på kr.....,- som sikkerhet for ferdigstillelse av 2. lag asfalt for vei. Ferdigstillelse skal skje før overtagelse.

Ved overtagelse starter reklamasjonstiden. Sikkerhet i reklamasjonstiden skal utgjøre kr.,- (5% av avtalt estimert utbyggingskostnader). Sikkerheten i reklamasjons-tiden skal gjelde til reklamasjonsbesiktigelse er avholdt, og minst 2 år etter overtagelse.

Ved overtagelse skal det i tillegg av ovennevnte garantier, avtales et beløp som skal garantere for ferdigstillelse av eventuelle gjenstående arbeider. Egen bankgaranti skal være med i overtagelsesprotokollen.

5 Tidsfrister

Tidsfrister for utbyggeren:

- Anleggsstart kan tidligst skje når:

- 1: Kommuneent har gitt tillatelse til oppstart.
- 2: Nødvendig garanti etter pkt. 4 i denne avtale er journalført i Bamble kommune.

Før salg av industritomt I 3 skal det innenfor industriområdet være sikret areal til fortau langs Veg 1.

- Asfalteringsarbeidene skal utføres i samsvar med OKTA20 pkt. 4.2. Asfaltlag 2 skal være lagt ved ferdigstilling av Felt A og maks 2 år etter første lag.

- Tekniske planer samt skilt- og belyningsplan må godkjennes før byggestart.
- Lekeplassen jfr. punkt 2 i denne avtale, kreves utbygd med samtidighet iht. reguleringsbestemmelsene.
- Tidsfrister gitt iht. Plan- og bygningsloven gjøres gjeldende.

Det skal sikres nødvendig adkomst til all eksisterende bygningsmasse for bil og fotgjengere i anleggsperioden. Ved etappevis utbygging skal det opprettes vendehammer i enden av utbygde gater.

Alle krav om rekkefølge og samtidighet gitt i reguleringsbestemmelsene skal overholdes.

Tidsfrister for Bamble kommune:

- Overtagelse skal skje etter kommunestyrets bestemmelser.
- Det avtales ingen andre tidsfrister utover frister fastlagt i forvaltningsloven.

6 Utbyggers kontrakts- og samarbeidspartnere

Til gjennomføring av planlegging og entreprenørarbeider skal utbygger benytte:

- Norconsult AS
- Ole Marthin Kristiansen

Før undertegnelse av utbyggingsavtalen må utbygger og dennes kontrakts- og samarbeidspartnere fremlegge "ATTEST om restanser på skatt/avgift m.v." fra skattekontoret i fylket og attest fra kommunekassereren i kommunen vedr. innbetalte skattetrekk og arbeidsgiveravgifter.

Utbyggingsavtalens gyldighet forutsetter for øvrig at kontrakts- og samarbeidspartene innehar sentral godkjenning og/eller er blitt gitt lokal godkjenning i samsvar med Plan- og bygningslovens bestemmelser.

Skagerak Nett, må kontaktes vedr. gatelys og strømforsyning.
Belysningsplan skal godkjennes av Bamble kommune før arbeidene igangsettes.

7 Særlige bestemmelser

Tidspunkt for utstedelse av byggetillatelse for boligbygging i utbyggingsområder er:
"Byggetillatelse tillates ikke gitt før delfeltet er ferdig opparbeidet med unntak av 2. lag asfalt".

8 Oppmåling og tinglysing av rettigheter

Ved ferdigstilling av arealer som skal overføres til kommunen, skal eiendommer være oppmålt og i henhold til arealformål i reguleringsplan. Eventuelle rettigheter skal være tinglyst. Utbygger skal dekke alle utgifter i forbindelse med oppmåling og tinglysning.

9 Forhold til grunneier(e)

Utbygger må dokumentere at grunneier har gitt tillatelse til utbygging. Representant for utbygger må dokumentere prokura eller rett til å tegne firma. Dette må fremlegges ved underskrift av avtalen.

10 Tvister

Tvister med utspring i denne avtalen skal partene søke å løse gjennom forhandlinger. Lykkes ikke dette er partene enige om at eiendommens verneing er rett verneing i alle saker etter avtalen.

Langesund den

.....
Utbygger

.....
Morten Torgersen
Kommunalsjef

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