

UTBYGGINGSAVTALE

mellom

Ulstein kommune

org. nr. 964979456

og

Fagertun AS

org.nr 932089440

om

Veg og tekniske anlegg ved Fagertun, Ulsteinvik

gnr. 7, bnr. 830, 831 m.fl.

PlanID 20130002

1. Grunnlag for avtalen

Denne avtalen er gjort med heimel i plan- og bygningslova kap. 17 og føresegner til kommuneplanens arealdel § 1.3, godkjent av Ulstein kommunestyre 28.03.2019. Den omfattar utbygging av fortau, veg, vassforsyning og avløp for ny bustadblokk - Fagertun.

Grunnlaget for avtalen med tanke på omfang, funksjonar og kvalitet er nærare skildra i følgjande dokument der a), b), d), f), g), h) og i) går fram av vedlegg til avtalen:

- a) Detaljregulering for Skuleområdet Ulsteinvik sentrum, Kyrkjegata – Legane, mindre endring av plankart etter vedtak i teknisk utval 5.12.2024.
- b) Føresegner til detaljregulering for Skuleområdet Ulsteinvik sentrum, Kyrkjegata - Legane, PlanID 20130002, godkjend 17.12.2015 sak KST PS 15/107, revidert 22.11.2024 med tilhøyrande mindre endring av reguleringsplan vedteke 05.12.2024 av teknisk utval.
- c) Detaljregulering for Skuleområdet Ulsteinvik sentrum, Kyrkjegata - Legane, plankart, iht. kommunestyret sitt vedtak KST PS 15/107 den 17.12.2015.
- d) Plan for vassleidningar m/kostnadsoverslag utarbeidd av Riksheim datert 20.11.2025.
- e) Standard for leidningsanlegg etter www.vannstandard.no
- f) Kommunale krav ved overtaking av veg og tekniske anlegg (sak nr. 16/23 i teknisk utval).
- g) Utrekning av anleggsbidrag datert 09.12.2025.
- h) Situasjonsplan for Fagertun utarbeidd av Sporstøl Arkitekter as rev. 24.02.2025
- i) VA – Situasjonsplan utarbeidd av Riksheim datert 26.03.2025.

2. Utbyggjar

Fagertun AS (heretter kalla utbyggjaren) har under bygging bustadblokk i området kalla BB i reguleringsplan for Skuleområdet i Ulsteinvik sentrum – Kyrkjegata – Legane, slik det framgår av denne avtalen og vedlegg lista opp under punkt 1.

3. Kostnader med planlegging og opparbeiding

Denne avtalen omfattar følgende tiltak:

- Fortau langs Bakkegata – anleggsbidrag frå utbyggjaren til kommunen
- Vassleidning i Gjerdegata – anleggsbidrag frå utbyggjaren til kommunen
- Overvassleidning med tilknytning til kommunalt overvassnett i aust - anleggsbidrag
- Fortau og gangfelt i Gjerdegata - anleggsbidrag

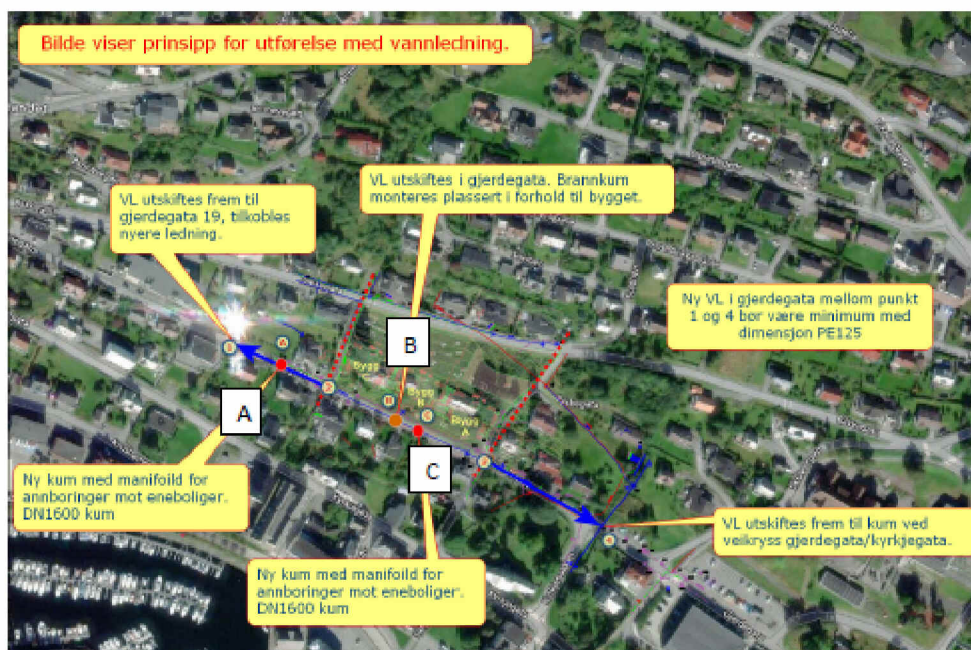
3.1 - Fortau langs Bakkegata

For fortau langs Bakkegata betalar utbyggjaren eit anleggsbidrag på kr 627 880 til Ulstein kommune slik det går fram av vedlagt oppsett datert 09.12.2025, vedlegg g). Beløpet vert fakturert etter at første bruksløyve for husvære i blokka er gjeve.

Veggrunn langs Bakkegata, gnr. 7, bnr. 832, vert vederlagsfritt overskøyta til Ulstein kommune frå Fagertun as. Dette vert gjennomført i samband med kommunal overtaking av fortau og veglys langs gnr. 7, bnr. 830 i Gjerdegata, jf. pkt. 3.3 under.

3.2 - Vassleidning i Gjerdegata

Det skal leggst ny vassleidning i Gjerdegata , frå Kyrkjebakken til Gjerdegata 19, sjå prinsippsskisse nedanfor.



Ulstein kommune skal skifte ut vassleidning 125 mm PE, frå kum ved vegkryss Gjerdegata/Kyrkjebakken langs heile tomte si lengde vestover til kum ved Gjerdegata 19, gnr. 7, bnr. 219 inkludert kummar.

Kommunen hyrer entreprenør som fakturerer Ulstein kommune direkte for alt arbeid knytt til vassleidning. Fagertun betalar anleggsbidrag til kommunen på kr 200 000 for framføring av vassleidning med tilhøyrande installasjonar og tilstelling. Beløpet vert fakturert etter at første bruksløyve for husvære i blokka er gjeve.

3.3 – Fortau og gangfelt i Gjerdegata

Utbyggjaren kostar all planlegging og opparbeiding av fortau med granittkanstein og gatesluk (same antal som tidlegare, 2 stk) for overvatn mot Gjerdegata i heile lengda av tomte BB, gnr. 7, bnr. 830. Re-etablering av veglys inngår i dette.

Fortau og veglys skal overtakast av Ulstein kommune vederlagsfritt der kommunen tek over drift og framtidig vedlikehald. Fundament for veglys skal ikkje vere synlege over bakken. Veglysa skal tilknyttast eksisterande kommunale straumkurs for veglysa i området.

Ulstein kommune bygger fortau langs sørsida av Gjerdegata frå Fagertun si austre grense til Kyrkjebakken inkludert oppheva gangfelt og merking ved Fagertun si austre grense, og gangfelt i kryss Gjerdegata x Kyrkjebakken. Fagertun as betalar anleggsbidrag for dette til Ulstein kommune på kr 741 000, jf. reguleringsføresegnene § 13-6. Beløpet vert fakturert innan 1. november 2026.

Praktisk gjennomføring av grunnerverv for fortauet frå Fagertun til Kyrkjebakken er kommunen sitt ansvar.

3.4 – Overvassleidning aust

Ulstein kommune legg ny overvassleidning frå Fagertun AS si austre tomtegrense til eksisterande overvassleidning aust for gnr. 7, bnr. 126 og 127 til kum. Dette vert av praktiske grunnar samordna med fortau og vassleidningsprosjektet. Fagertun as betalar eit anleggsbidrag til kommunen på kr 50 000 for overvassleidning. Beløpet vert fakturert etter at første bruksløyve for husvære i blokka er gjeve.

4. Koordinering med kabeletatar

Ansvarleg for tiltak skal varsle alle aktuelle kabeletatar (el., tele og fiber, fjernvarme) for planlegging av nye kabel- og veglysanlegg, og å framskaffe nødvendig grunnlagsdata for området. Partane føreset samordning og koordinert framdrift på tiltak som grensar til eller går inn i kvarandre.

5. Kontroll av utført arbeid

I samband med bygginga av fortau langs Fagertun as si grense mot Gjerdegata, skal utbyggjar varsle Ulstein kommune for kontroll med utføring av fortau og overvassleidning ved følgjande tidspunkt:

- 1) Før utlegging av berelag
- 2) Ved ferdig utlagt berelag
- 3) Ved ferdig avretta underlag/berelag før legging av fast dekke

6. Dokumentasjon av leidningsanlegg i grunnen

Innmålte data (x-, y- og z-koordinat) av alle leidningsanlegg i grunnen skal leverast kommunen seinast ved kommunal overtaking av feltet på format tilpassa kommunalt kartsystem (SOSI) jf. også punkt 8.6.

7. Eksterne anlegg

Sjå pkt. 3 og vedlegg g).

8. Kommunal overtaking

8.1 Fortau o_FO og Turdrag o_TD som vist i vedlegg a, vert vederlagsfritt overteke av kommunen for drift og vedlikehald.

8.2 Gang-/sykkelveg o_SGS4 som vist i vedlegg c, vert vederlagsfritt overteke av kommunen for drift og vedlikehald. Før kommunal overtaking vil utbyggjar sørge for at det tinglysast bruksrett til o_SGS4 for Linja AS/nettselskap og Sameiet Fagertun, slik at Linja AS/nettselskap og Sameiet Fagertun kan nytte vegen for tilkomst til ny netstasjon nord på BB.

8.3 Kommunal overtaking skjer etter eiga forretning i det enkelte tilfelle og etter gjeldande retningslinjer. Egedomsretten til offentlege anlegg vert overført til kommunen seinast ved overtaking.

8.4 Kommunen skal koste og sørge for all nødvendig kartforretning, oppmåling og frådeling av aktuelle eigedomar, samt tinglysing av kommunal eigedsrett, jf. pkt. 3.3.

8.5 Søknad om kommunal overtaking vert fremma av Utbyggjar så snart dei anlegg som skal driftast og haldast ved like av kommunen er ferdig utbygd. Dette kan skje stegvis i utbyggingsområdet (om tilhøva ligg til rette for det). Vedlagt søknaden skal følgje dokumentasjon som viser korleis anlegget er bygt ut, og skildring av korleis anlegga tilfredsstillar dei på førehand definerte krav til utføring.

8.6 Fortau som skal overtakast av kommunen, skal ved overtaking vere ferdig opparbeidde i samsvar med kommunen si vegnorm og veglysnorm. Kommunen skal ha heimel til all grunn til vegar/veganlegg som kommunen skal overta.

For vegar som skal overtakast av kommunen, er utbyggjar ansvarleg for utbetring av skader frå anleggstrafikk og eventuelle setningsskadar som skuldast feil i fundamenteringa i 3 år rekna frå dato for overtaking. Dette gjeld også erosjon med slamming av grøfter og kummer. Før vegane vert overtekne, vert det kravd at dei er nyasfalterte og utan skader. Vegen o_SGS4 som går i retning nord sør på austsida av Fagertun ligg utanfor Entrepregrensse til Fagertun-utbygginga. Denne blir ikkje oppgradert etter Ulstein kommune sin Veg og Lysnorm, den overtakast som den er i dag bortsett frå at ev. dekkeskadar som følgje av anleggsarbeid knytt til Fagertunutbygginga må utbetrast.

8.7 For leidningsanlegg får kommunen overlevert «som bygd» - dokumentasjon med innmåling og høgdeplassering av leidningar, med stikkleidningar samt kummar og sluk. Slike oppmålingsdata skal kunne inngå i kommunen sitt digitale leidningskartverk, jf. også punkt 6.

8.8 Kommunen er ansvarleg for å kalle inn til overtakingsforretning og føre protokoll når utbyggjar har varsla at anlegget er ferdig for overtaking.

8.9 Før krava til kommunal overtaking er oppfylt frå utbyggjar si side, har utbyggjar sjølv ansvaret for drift, vedlikehald og ev. utbetringar av dei aktuelle anlegga.

9. Drift og vedlikehald

9.1. Vedlikehald av private fellesleidningar og stikkleidningar for vatn og avløp, private/felles vegar og trafikkareal, samt grønt- og utomhusareal, er utbyggjar/tomteeigarane sitt ansvar.

9.2. Dei anlegg der det er gjennomført overtakingsforretning i samsvar med avtalen sitt hovudpunkt 8, vert drifta og haldne ved like av kommunen.

10. Økonomiske forhold

10.1. Alle kostnader for prosjektering og gjennomføring av utbygging innanfor planområdet BB, vist i vedlegg a, er utbyggjar sitt ansvar, dersom ikkje anna går fram av avtalen.

10.2. Anleggsbidraga til utbyggjar skal fakturerast utan meirverdiavgift.

11. Tilknytingsavgifter

Tilknytingsavgifter for vatn og avløp vert rekna ut i frå dei til ei kvar tid gjeldande forskrifter og satsar.

12. Oppmåling

12.1. Kart- og delingsforretning for fortau langs Gjerdegata skal utførast og kostast av kommunen.

12.2 Anna oppmåling som er nødvendig i samband med utbygging, detaljprosjektering og tomteopparbeiding, vert gjort av utbyggjar sjølv eller av engasjert firma.

12.3. Alle oppmålingsarbeid skal skje slik at relevant informasjon kan leggjast digitalt inn i kommunen sitt kartverk, sjå også punkt 6 og 8.5.

13. Friområde og leikeplassar

Kommunen skal vederlagsfritt overta grunn for o_TD som vist i vedlegg a) og gang- /sykkelveg o_SGS4, jf. gjeldande reguleringsplan.

14. Overdraging av rettar og plikter i avtalen

Dersom utbyggjar ønskjer å overføre sine rettar og plikter heilt eller delvis til andre utbyggjarar, kan dette skje dersom den nye utbyggjaren vidarefører denne utbyggingsavtalen.

15. Tvisteløysing

Ved tvist mellom partane om tolking eller gjennomføring av denne avtalen, skal partane forsøke å løyse tvisten gjennom forhandlingar. Fører ikkje forhandlingane fram, vert tvisten løyst ved voldgift, jf. lov om voldgift av 15. mai 2004 nr. 25.

16. Felles ansvar

Utbyggjar og kommune skal kvar for seg ha ei komplett samling av signerte og gjeldande dokument for å overhalde kvarandre sine gjensidige plikter i samsvar med denne avtalen.

17. Kontaktperson

Partane skal under arbeidet med planlegging og utbygging utpeike kvar sin person som er ansvarleg vis-à-vis den andre parten. Endring av kontaktperson skal skriftleg meldast til den andre avtaleparten.

Denne avtalen er godkjent av Ulstein kommunestyre i sak nr...../....., møtedato
.....2026

Ulsteinvik den

..... den

for Ulstein kommune

for Fagertun AS