

MARIÅS, Svelvik Kommune Utviklingstomt på ca. 43 mål



«Vestfolds nordligste sørlandsby»

Boligområde, regulert til 31 enheter

Adresse: Mariås felt B16, Svelvik Kommune
Prisantydning: Ta kontakt med selger.
Areal: 43.173 m²

Gnr./Bnr.: 21/194 i Svelvik kommune.

Hjemmelsinnehaver:

Sparebanken Øst Eiendom AS

Tomt:

Tomtearealet på ca. 43 mål er regulert til boligbebyggelse. Område BF1 – BF26 er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, med 26 enheter. Område BK1 er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, med 5 enheter i rekke.

Kopi av reguleringsplan med reguleringsbestemmelser ligger som vedlegg til denne salgsoppgave. Reguleringsplanen beskriver plassering av bolig, mønehøyder, gesimshøyder, plassering av garasjer, biloppstillingsplasser, lekeplasser etc. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med denne.

Se også vedlagte utbyggingsavtale med Svelvik Kommune.

Beliggenhet:

Tomteområdet ligger vest og sørvest for øvre del av Mariåsveien i tilknytning til eksisterende boligområder på Mariås i Svelvik kommune.

Området består av lavproduktiv skog preget av tidligere hogst, og det er ingen bebyggelse innenfor området.

Området grenser til skogsterrang avsatt til friområde i kommuneplanen. Store deler av området ligger høyt og fritt og vil være svært solrikt det meste av året.

Nærmeste barnehage er Ebbestad Barnehage som ligger ca. 700 m fra området. Nærmeste barneskole og ungdomsskole er ca. 3.5 km unna. Videregående skoler finnes i Sande og Drammen.

Det finnes mange lokale lekeplasser for barn i de enkelte boområdene, og i tilknytning til Ebbestadhallen ligger idrettshall, grusbane, tennisbane og en liten skatepark. Dette er ca. 700 m fra tomteområdet. Kort vei til turløyper, lysløyper og fiskevann.

Nærmeste dagligvareforretning finnes i krysset mellom Markveien og Tverrveien, ca, 1,3 km unna. Øvrige servicetilbud finnes i Svelvik Sentrum, ca. 3,5 km fra tomteområdet.

Det er snuplass for buss i enden av Mariåsveien, og det går buss til sentrum av Svelvik på hverdager, ca. 1 gang pr. time, noe oftere på morgen og ettermiddag.

Det er gang- og sykkelvei store deler av veien til sentrum, og det jobbes med ytterligere sikring der slik ikke finnes.

Det er ca. 25 min. kjøring til Drammen, og ca. 50 min til Oslo, samt gode bussforbindelser fra Svelvik Sentrum til både Drammen og Sande.

Det er fergeforbindelse mellom Svelvik og Hurumlandet, hvilket gir kort vei til Holmsbu/Rødtangen og Oslofjordtunnelen.

Se kartskisse for nærmere kjøreanvisning.

Teknisk infrastruktur:

Området har ingen teknisk infrastruktur som strømforsyning, offentlig nett for vann og avløp etc. Det ligger el-kabler langs gang-/sykkelvei langs Mariåsveien. Her ligger også kommunal vann- og avløpsledning og overvannsledning.

Pris: Kontakt selger.

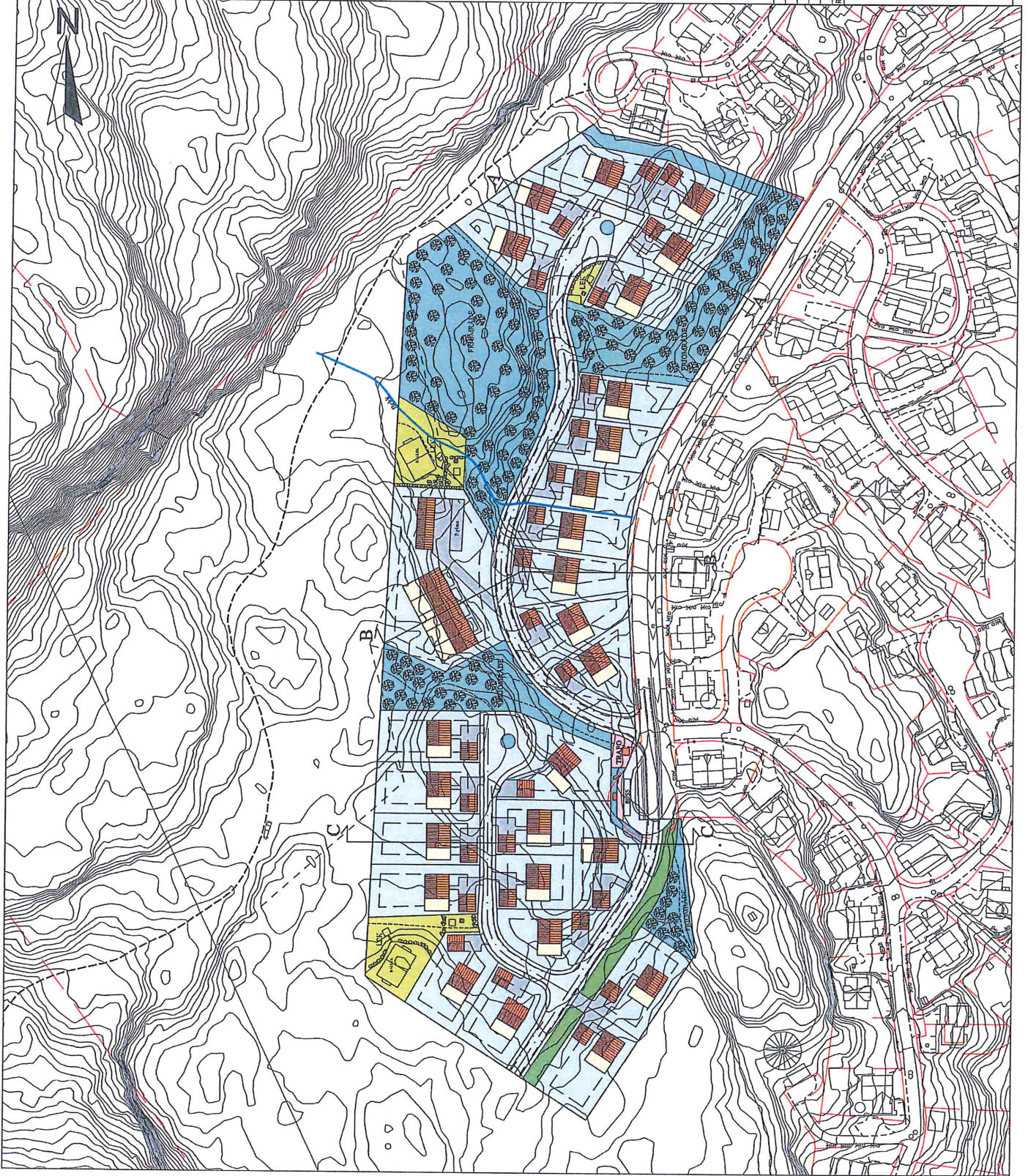
Omkostninger:

1. Dokumentavgift til staten: 2,5 % av kjøpesum tomt
2. Tinglysningsgebyr for skjøte, kr 525,-
3. Tinglysningsgebyr for hvert pantdokument, kr 525,-
4. Attestgebyr for hvert pantdokument, kr 172,-

Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer.

Selger: Sparebanken Øst Eiendom AS
Tollbugt. 49
3044 Drammen

Kontaktperson: Bjørn Ulimoen/Laila Villand
Mail: bjorn.ulimoen@spoe.no/laila.villand@spoe.no
Mob. 90 51 14 90/90 54 83 53
Hjemmeside: www.spoe.no



Projektnr.	314-012	Arviding	3	SAL	01.07.2015	VH	SAL
Prosjekt	SAL	Typ	VH	Konst	Skala	AS	1:1500
Bygghet	<p>Mariås, felt B16: Forslag til detaljreguleringsplan</p>						
Prosjekt	<p>REV: GJELDER</p>						
<p>AGL Arkitektur og Landskapsarkitektur</p> <p>Arntsen, Møller & Grøn Landskapsarkitektur Postboks 114 0403 Skjerve Tlf: 91 22 22 22 www.agl.no</p>							
<p>Illustrasjonsplan</p>							<p>002^A</p>



SVELVIK KOMMUNE
PRIVAT DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR MARIÅS B16- DEL AV GNR 21 BNR 194 - SVELVIK KOMMUNE PLANID 0711_20150005

Med henvisning til Plan- og bygningslovens § 12-12, har Svelvik kommunestyre i møte den 14.12.2015 (utvalgstrak 80/15) vedtatt denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser. Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med kommunestyres vedtak.

Svelvik kommune, dato: 14.12.2015

Andreas Muri
 Andreas Muri
 Ordfører



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BF1-BF26 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- BK 1 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- TRAF0 Energilnegg
- LEK 1-LEK3 Nærlekeplass
- LEK4-LEK5 Kvartalslekeplass

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- V1-V2 Veg
- AVT1-AVT4 Annen veggrunn - tekniske anlegg
- H Holdeplass/plattform

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- F1-F5 Friområde

Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormålGrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktilinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel
- Tråkk/sforbindelse (ikke bindende plassering)

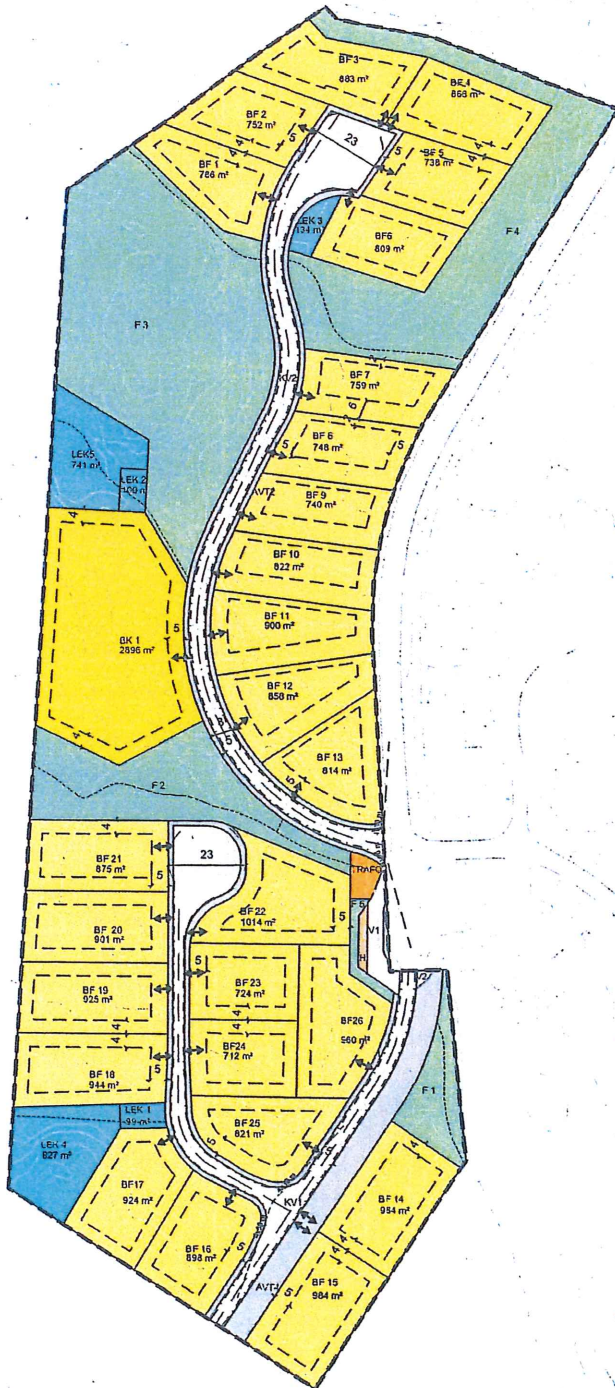
Kartoppsett

Kilde for basiskart: Drammen kommunes kart og planer
 Dato for basiskart: 29.04.2014
 Koordinatsystem: UTM zona 32 basert på EUREFPP/WGS84
 Høydeprosjekt: NN1984

Eksaktstørrelse: 1 m
 Kartmålestokk: 1:1000



MÅLSTOKK



MARIÅS FELT B16

Privat detaljert reguleringsplan for Mariås B16-del av gnr/bnr.31/194 med tilhørende reguleringsbestemmelser

SVELVIK KOMMUNE

Ansøker ID: 20150005

Feriegrupper: Sparebankens Øst-Etatsdivisjon AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Rev A		31.03.15	SAL
Rev B			
Rev C			
Kommunestyrets uttalelse		14.12.15	
Ny 2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra			
1. gangs behandling		14.12.15	
Offentlig ettersyn fra	21.08.15	08.10.15	
1. gangs behandling		17.06.15	
Kommisjonen av oppnevnt utvalg		15.04.15	SAL
Oppnevnt utvalg		12.12.14	
PLANEN ER UTARBETET AV:	TRUSSEL	TRUSSEL	SIGN.

Arkitektgruppen Drammen AS



Dette vedtaket er planlagt i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Bestemmelser til detaljert reguleringsplan for:

MARIÅS FELT B 16, g/bnr. 21/194, Svelvik kommune.

Plankode: 20150005 Sonekode: Sist revidert 30.10.2015 Reguleringsplan vedtatt: 14.12.2015

Med henvisning til Plan- og bygningslovens § 12-12, har Svelvik kommunestyre i møte den 14.12.2015 sak 80/15, vedtatt denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser. Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Svelvik kommune dato 14.12.2015



Andreas Muri
Ordfører



§1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for at det kan etableres småhusbebyggelse på området med minimum 30 boenheter, og med infrastruktur, lekearealer, friområder osv. som kreves i den forbindelse.

§2 PLANENS AVGRENSNING

Planens avgrensning er vist med reguleringsgrense på plankartet, datert 01.07.2015, sist revidert 30.10.2015.

§ 3 OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE AREALFORMÅL

(Jfr. Plan- og bygningslovens § 12-5)

Type område:	Innhold:	Forkortelse:
Bebyggelse og anlegg:	Frittliggende småhusbebyggelse	BF1 – BF26
	Konsentrert småhusbebyggelse	BK1
	Energianlegg	TRAFO
	Nærlekeplass	LEK1 – LEK3
	Kvartalslekeplass	LEK4 – LEK5
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	Kjøreveg – felles	KV1 – KV2
	Veg (snu plass for buss)	V1 – V2
	Annen veggrunn – tekn. anlegg - felles	AVT
	Holdeplass/ plattform	H

Grønnstruktur:

Friområde

F1 – F5

§ 4 FELLESBESTEMMELSER (Jfr. Plan- og bygningslovens § 12-7)

§ 4.1 Rekkefølgebestemmelser:

4.1.1 Før det gis brukstillatelse til nybygg innenfor planområdet skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Bussholdeplass med plattform, trafikkøy og snuplass.

Før det gis brukstillatelse til nybygg innenfor byggeområde BF1 – BF6 skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Kjøreveg KV2 med tilhørende snuplass og annen veggrunn.
- Nærlekeplass LEK3.

Før det gis brukstillatelse til nybygg innenfor byggeområde BF7 – BF13 og BK1 skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Kjøreveg KV2 med tilhørende snuplass og annen veggrunn.
- Nærlekeplass LEK2 og kvartalslekeplass LEK5.

Før det gis brukstillatelse til nybygg innenfor byggeområde BF14 – BF26 skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Kjøreveg KV1 med tilhørende snuplass og annen veggrunn.
- Nærlekeplass LEK1 og kvartalslekeplass LEK4.

4.1.2 Før det gis tillatelse til opparbeidelse av infrastruktur skal det foreligge dokumentasjon om ivaretagelse av krav til:

- utforming av offentlige og private veger med tilhørende rundkjøringer, snuplass og holdeplass for buss, belysning mv.
- drift og vedlikehold av de felles, private vegarealene innenfor planområdet
- håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann i henhold til godkjent VA-plan
- framføring av og grunn til tekniske anlegg som nettstasjon, kabelskap, veglysmaster, kabeltraseer, vann- og kloakkledninger m.m.
- utforming og vedlikehold av lekeplasser
- tilstrekkelig sikkerhet mot omgivelsene i anleggsperioden
- støynivå i anleggsperioden og eventuelle avbøtende tiltak
- grunnforhold og eventuelle avbøtende sikringstiltak

Før det gis tillatelse til tiltak på den enkelte tomt skal det foreligge dokumentasjon om ivaretagelse av krav til:

- oppmålt og utskilt tom.
- grunnforhold inkludert radon og eventuelle avbøtende sikringstiltak

§ 4.2 Allmenne plankrav:

4.2.1 Der terrenget ligger til rette for det, skal prinsipper for universell utforming legges til grunn for utforming av alle fellesarealer, lekeplasser, trafikkanlegg og utearealer frem til inngangsdør til bolighus.

- 4.2.2 Det skal utarbeides plan for håndtering av vannforsyning, slokkevann, spillvann og overvann (VA-plan). Planen skal bl.a. redegjøre for hvordan oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre areal skal ivaretas og hvordan tilstrekkelig tilgang på slokkevann skal sikres. Overvann fra boligtomter skal håndteres på egen grunn og skal dimensjoneres for å tåle vesentlig nedbør på kort tid, og baseres på lokal behandling og bortledning så langt det er hensiktsmessig og mulig.
- 4.2.3 Støynivå ved ny arealbruk skal tilfredsstillende grenseverdier gitt i den til enhver tid gjeldende T-1442 «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging».
- 4.2.4 Det skal utarbeides utomhusplan for lekeplassene. I tillegg skal det ved søknad for den enkelte tomt utarbeides en enkel situasjonsplan som viser:
- uteoppholds- og lekeareal
 - adkomst, parkering og plassering av garasje / carport
 - renovasjonsløsning
 - snøopplag
 - støttemurer, fyllinger, skjæringer
- 4.2.5 Bygningers utførelse skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø i området. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal bygningers utforming og tilpasning begrunnes faglig og estetisk. Dersom det er ønskelig eller nødvendig å plassere tekniske anlegg/ innretninger på hustak, skal dette løses på en estetisk god måte, slik at dette framstår som en integrert del av bygget.
- 4.2.6 Bygninger skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng i forhold til plassering, kotehøyder på gulv og gesimser, bruk av underetasje(r) osv. Store terrasser på søyler, høye murer og høye og bratte fyllinger og skjæringer tillates ikke.
- 4.2.7 Veg- og ledningsanlegg skal anmeldes og etableres i henhold til kommunens retningslinjer for godkjenning av kommunaltekniske anlegg. Alle kabler som føres inn i området, skal føres fram som jordkabler.
- Nettstasjon, kabelskap, veglysmaster, kabeltraseer, vann- og kloakkledninger m.m. skal plasseres i samråd med kommunen og nettleverandører. Veiskråningsutslag (fylling/skjæring) skal tillates lagt inn på byggeområder og andre arealer som ligger inntil veiene.
- 4.2.8 Aktuelle tiltak med hensyn på radon i bolig skal gjennomføres. Alminnelig aksepterte grenseverdier skal legges til grunn.
- 4.2.9 Dersom det under anleggsarbeid avdekkes automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og ansvarlig myndighet varsles, jfr. Kulturminneloven § 8-2.
- 4.2.10 Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jfr. Forurensningslovens § 7.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG: (Jfr. Plan- og bygningslovens § 12-5)

§ 5.1 Områder for frittliggende småhusbebyggelse (BF1 – BF26):

- 5.1.1 På hver tomt kan det oppføres frittliggende enebolig. Bebyggelsens grunnflate inklusiv parkeringsplasser/ garasjer, boder og lignende skal ikke overstige BYA = 30 % av regulert tomteareal.
- 5.1.2 På området BF7 – BF13 tillates boligene sammenkjedet dersom det anses hensiktsmessig. Det må søkes om tillatelse til tiltak samlet for alle boligene som er sammenkjedet. Byggegrense mellom tomtene på plankartet kan i så fall justeres for å tilpasses en slik situasjon.
- 5.1.3 Dersom det ønskes annen inndeling av tomter og byggegrenser mellom tomter enn det som fremgår av plankartet, kan det utarbeides ny tomtedelingsplan for det aktuelle delfeltet som skal godkjennes av kommunen. Den skal vise en helhetlig løsning med tomtedeling, mulig hus- og garasje plassering, parkering, uteoppholdsplasser mv. Antallet tomter kan ikke økes vesentlig ut over det som fremgår av plankartet.
- 5.1.4 For boliger må gesimshøyde ikke overstige 6 m, mønehøyde må ikke overstige 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- 5.1.5 Frittliggende garasje/ bod tillates oppført med maksimal gesimshøyde 3 m, med maksimal mønehøyde 4,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, og med bebygd areal maksimalt 50 m².
- Frittliggende garasje/ bod kan plasseres inntil 1 m fra tomtegrense. Minste avstand mellom garasje og tomtegrense mot veg skal være 5 m dersom garasje plasseres med innkjøring vinkelrett mot veg. Ved samarbeid mellom naboer om felles garasje, kan denne oppføres i nabogrense.
- 5.1.6 På hver tomt skal det avsettes 3 biloppstillingsplasser for boliger over 90 m² BRA, 1 biloppstillingsplass for bileilighet og/ eller boliger under 90 m² BRA og 1 biloppstillingsplass for hybel. Heri inngår plasser til gjesteparkering. To plasser skal kunne etableres i garasje/ carport. Plassering av garasje/ carport skal være vist på situasjonsplan som følger søknad om tillatelse til tiltak, selv om garasje/ carport ikke skal oppføres samtidig med boligen.
- 5.1.7 Plass til avfallsbeholdere kan anlegges i tilknytning til den enkelte bolig og/ eller i fellesanlegg. Plass for avfallsbeholdere skal vises på situasjonsplan. Det skal avsettes tilstrekkelig plass til renovasjonsbeholdere i tråd med veiledere fra det aktuelle renovasjonsselskapet.
- 5.1.8 På hver tomt skal det for hver bolig over 60 m² BRA være min. 50 m² uteoppholdsareal (MUA), for bileilighet og / eller hybel under 60 m² BRA skal det være min. 30 m² uteoppholdsareal (MUA). Arealer brattere enn 1:3 medregnes ikke. Arealet skal vises på situasjonsplan som følger søknad om tillatelse til tiltak.

- 5.1.9 Verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Slik vegetasjon skal vises på situasjonsplan som følger søknad om tillatelse til tiltak.

Definisjoner:

Enebolig er et hus som er beregnet for en husstand og som har en frittliggende beliggenhet. Sammenkjedet enebolig er to eller flere selvstendige boenheter bygget i en sammenhengende rekke med vertikalt skille i form av garasje, carport og/ eller bod mellom de enkelte boenhetene. Enebolig kan også inneholde en mindre bileilighet/ sokkelleilighet eller hybel. Bileilighet, sokkelleilighet eller hybel skal samlet ikke overstige 60 % av hovedleilighetens bruksareal. Bileilighet/ sokkelleilighet er en selvstendig boenhet innenfor en bolig. Leiligheten skal ha mer enn ett rom og ha eget bad, kjøkken og inngang. Hybel er selvstendig 1-roms boenhet innenfor en enebolig. Hybel kan være inntil 30 m² bruksareal og inneha eget bad, kjøkken og egen inngang.

§ 5.2 Område for konsentrert småhusbebyggelse (BK1):

- 5.2.1 På området kan det oppføres rekkehus i inntil 3 etasjer inkludert underetasje(r). Bebyggelsens grunnflate inklusiv parkeringsplasser/ garasjer, boder og lignende skal ikke overstige BYA = 40 % av regulert tomteareal.
- 5.2.2 Gesimshøyde skal ikke overskride 8 meter og mønehøyde skal ikke overskride 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Ved flatt tak er mønehøyde lik gesimshøyde, dvs. maks. 8 m.
- 5.2.3 Til hver bolig skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser for boliger over 90 m² BRA, 1 biloppstillingsplass for bileilighet og/ eller boliger under 90 m² BRA og 1 biloppstillingsplass for hybel. Én plass til hver bolig skal kunne etableres i garasje/ carport. I tillegg skal det avsettes 0,5 plass pr. bolig til gjesteparkering.
- Biloppstillingsplasser kan løses individuelt for hver bolig og/ eller i fellesanlegg. Plassering av garasje/ carport skal være vist på utomhusplan som følger søknad om tillatelse til tiltak, selv om garasje/ carport ikke skal oppføres samtidig med boligene.
- Frittliggende garasje/ carport tillates oppført med maksimal gesimshøyde 3 m, med maksimal mønehøyde 4,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- 5.2.4 Plass til avfallsbeholdere kan anlegges i tilknytning til den enkelte bolig og/ eller i fellesanlegg. Plass for avfallsbeholdere skal vises på situasjonsplan. Det skal avsettes tilstrekkelig plass til renovasjonsbeholdere og til renovasjonsbil i tråd med veiledere fra det aktuelle renovasjonsselskapet
- 5.2.5 Til hver bolig over 60 m² BRA skal det være min. 50 m² uteoppholdsareal (MUA). For bileilighet og / eller hybel under 60 m² BRA skal det være min. 30 m² uteoppholdsareal (MUA). Arealer brattere enn 1:3 medregnes ikke. Arealet skal vises på situasjonsplan som følger søknad om tillatelse til tiltak.
- 5.2.6 Verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Slik vegetasjon skal vises på situasjonsplan som følger søknad om tillatelse til tiltak.

Definisjoner:

Rekkehus er en bygning med to eller flere selvstendige boenheter bygget i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

En boenhet kan også inneholde en mindre bileilighet/ sokkelleilighet eller hybel.

Bileilighet, sokkelleilighet eller hybel skal samlet ikke overstige 60 % av hovedleilighetens bruksareal. Bileilighet/ sokkelleilighet er en selvstendig boenhet innenfor en bolig. Leiligheten skal ha mer enn ett rom og ha eget bad, kjøkken og inngang. Hybel er selvstendig 1-roms boenhet innenfor en enebolig. Hybel kan være inntil 30 m² bruksareal og inneha eget bad, kjøkken og egen inngang.

§ 5.3 Område for energianlegg (TRAF0):

- 5.3.1 Arealet skal benyttes til nettstasjon for elektrisitetsforsyning i samsvar med nettleverandørens spesifikasjoner og andre installasjoner i tilknytning til tekniske anlegg i planområdet.
- 5.3.2 Nettstasjon skal utformes slik at det blir lavest mulig magnetfelt rundt denne. Magnetfelt ved nærmeste tomtegrense til bolig bør skal ikke overstige 0,4 mikrotelsa i gjennomsnitt over året.

§ 5.4 Område for nærlekeplass (LEK1 – LEK3):

- 5.4.1 Nærlekeplasser skal utformes med tanke på tilgjengelighet for alle og samtidig gi mulighet for utfordrende lek for funksjonsfriske barn og voksne.
- 5.4.2 Nærlekeplasser skal utformes spesielt med tanke på barn opp til 6 år og utstyres i samsvar med bestemmelsene i gjeldende kommuneplan.
- 5.4.3 Nærlekeplasser skal minimum inneholde sandkasse og sittebenk med bord.
- 5.4.4 Nærlekeplasser som grenser mot trafikkareal, skal skjermes mot dette med gjerde, beplantning eller tilsvarende som ivaretar brukernes sikkerhet.

§ 5.5 Område for kvartalslekeplass (LEK4 – LEK5):

- 5.5.1 Kvartalslekeplasser skal utformes med tanke på tilgjengelighet for alle og samtidig gi mulighet for utfordrende lek for funksjonsfriske barn og voksne.
- 5.5.2 Kvartalslekeplasser skal utformes og utstyres i samsvar med bestemmelsene i gjeldende kommuneplan.
- 5.5.3 Kvartalslekeplasser skal minimum inneholde et lekeapparat som f.eks. sklie og/ eller huske.
- 5.5.4 En tilstrekkelig stor del av kvartalslekeplasser skal planeres og tilrettelegges for ball-lek. Øvrige deler av området skal tilrettelegges for aktiviteter som aking, sykling, byggelek og annen lek som krever flate partier.
- 5.5.5 Kvartalslekeplasser skal skjermes mot område for nærlek med gjerde, beplantning eller tilsvarende som ivaretar de ulike brukernes behov for trygg lek og aktivitet.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:
(Jfr. Plan- og bygningslovens § 12-5)

§ 6.1 Kjøreveg (KV1 – KV2):

- 6.1.1 Område KV1 og KV2 er felles private adkomstveger til boliger og skal opparbeides i henhold til detaljplan godkjent av kommunen.
- 6.1.2 Snuplass skal dimensjoneres for renovasjonsbil i tråd med veiledere fra det aktuelle renovasjonsselskapet med ytre radius inkludert skulder på min. 11,5 m.

§ 6.2 Veg (V1 – V2):

- 6.2.1 Område V1 og V2 inngår i snuplass for buss og skal opparbeides i henhold til detaljplan godkjent av kommunen.

§ 6.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1 – AVT4):

- 6.3.1 AVT1 – AVT2 er felles privat vegareal og skal brukes til grøft, skulder, snødeponi mv. Området skal bearbeides og tilplantes/ tilsås slik at det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold.
- 6.3.2 AVT3 er offentlig vegareal og skal brukes til trafikkøy for å skjerme bussholdeplass fra øvrig trafikk og skal opparbeides i henhold til detaljplan godkjent av kommunen. Området skal bearbeides slik at det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold.
- 6.3.4 AVT4 er felles privat vegareal og skal brukes til grøft, skulder, snødeponi mv. Området skal også sikre plass til eventuell senere videreføring av gang- og sykkelveg. Området skal bearbeides og tilplantes/ tilsås slik at det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold

§ 7 GRØNNSTRUKTUR:
(Jfr. Plan- og bygningslovens § 12-5)

§ 7.1 Friområde (F1 – F5):

- 7.1.1 F1 – F5 er offentlig tilgjengelige friområder, og etablering av bebyggelse og/ eller anlegg er ikke tillatt med unntak av venteskur for buss innenfor F5. Eksisterende, naturlig vegetasjon skal beholdes mest mulig uberørt. Naturlige tråkk-/ sti-forbindelser gjennom områdene skal beholdes, evt. etableres på nytt der disse blir berørt av utbyggingen. Området skal brukes slik at det minst mulig endrer naturmangfoldet i området. Deponering av hageavfall og annet avfall mv. innenfor områdene er ikke tillatt.

Utbyggingsavtale for Mariås felt B16

1. GENERELT

1.1 Parter

Det er i dag inngått følgende utbyggingsavtale mellom:

Svelvik kommune, org nr: 939516107
(heretter benevnt "kommunen")

og

Sparebanken Øst Eiendom AS, org nr: 950750901
(heretter benevnt "utbygger")

Heretter i fellesskap benevnt "partene".

1.2 Utbyggingsområde/virkeområdet

Avtalen omfatter området som er regulert i detaljregulering for Mariås felt B16, (vedtatt av kommunestyret i Svelvik 14.12. 2015 slik som vist i vedlegg 2 (plankart), heretter reguleringsplan for Mariås felt B16.

Utbyggingsområdet omfatter del av eiendommen gbnr.: 21/194. Hjemmelshaver er Sparebanken Øst, reell eier er Sparebanken Øst Eiendom AS.

Reguleringsbestemmelsene med tilhørende plankart er vedlagt denne avtalen som henholdsvis vedlegg 1 og vedlegg 2.

1.3 Formål

Avtalen regulerer partenes rettigheter og forpliktelser i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplan for Mariås felt B 16. Avtalen skal sikre en helhetlig utvikling av området med tilhørende teknisk og grønn infrastruktur, og regulerer partenes forpliktelser i den forbindelse.

1.4 Prinsippvedtak/grunnlag for avtalen

Denne avtalen har sitt grunnlag i vedtak fattet av Svelvik kommunestyre 07.09.2015, vedlegg 3 (sak 45/15), jf. plan- og bygningsloven § 17-2.

1.5 Forholdet regulerings situasjon/reguleringsmyndighet/vedtaksmyndighet/utbyggingsavtale

Utbygger er innforstått med at planbehandlingen skjer uavhengig av utbyggingsavtalen, og at reguleringsplanen er styrende for utbyggingsavtalen. Endringer i plan med reguleringsbestemmelser kan medføre endringer i utbyggingsavtalen.

Denne avtalen kommer i tillegg til de krav som er stilt i reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser. Det vil si at forhold som er omtalt i reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser gjelder, selv om de ikke er gjentatt her.

Utbygger er innforstått med at kommunen ikke kan binde sin fremtidige reguleringsmyndighet/ vedtakskompetanse gjennom inngåelse av en utbyggingsavtale.

1.6 Forholdet til rekkefølgebestemmelser

Denne avtalen har til formål å løse bestemmelsene om utbyggingsrekkefølge til kommuneplanens arealdel 2002-2012 vedtatt 2001. Det er ved sak 19/12 (12.03.2012) gitt dispensasjon til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel pkt. 1.4:

"Utbygging av boligområdene Ebbestad, Mariås, Juve skal skje i følgende rekkefølge:

- 1. B16 Mariås (felt 7)*
- 2. B 22 Juvesletta – Juve S.*
- 3. B 21 Ebbestad (mot Klippa)*

Utbygging av områdene tillates ikke igangsatt før kommunestyret har vedtatt bygging av ny hovedvei mot nord til RV 319 "

Utbygger og Svelvik kommune har fremforhandlet en avtale om at utbygger bidrar med 600 000,- som skal benyttes til trafikksikkerhetstiltak i tilknytning Sverstadveien/Markveien. Utbetaling av bidraget skjer når reguleringsplanen er sluttbehandlet i kommunestyret.

Denne utbyggingsavtalen har videre til formål å løse rekkefølgebestemmelsene til reguleringsplan for Mariås felt B16. Rekkefølgebestemmelser som ikke oppfylles i utbyggingsavtalen skal løses på annen måte. Oppfyllelse skal finne sted i henhold til gjeldende reguleringsplaner og andre offentlig krav samt denne avtale.

1.7 Boligantall, boligtyper og størrelser

Jf. pbl. § 17-3, annet ledd: *"Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig."*

Disse forhold er allerede avklart i reguleringsprosessen og vil ikke komme til anvendelse i denne utbyggingsavtalen.

1.8 Fortrinnsrett for kjøp av boliger til markedspris

Jf. pbl. § 17-3, annet ledd : ”Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.”

Svelvik kommune ønsker ikke å inngå avtale om fortrinnsrett i denne utbyggingsavtalen.

2. UTBYGGERS ANSVAR

2.1 Realytelser

2.1.1 Opparbeidelse av tiltak og ferdigstillestidspunkt:

Utbygger har ansvar for å gjennomføre og ferdig opparbeide samtlige tiltak som fremgår av reguleringsplanen for Mariås Felt B16, pkt 4.1 (Rekkefølgebestemmelser), se vedlegg 1. Det fremgår av rekkefølgebestemmelsene når de enkelte tiltakene skal være oppfylt.

Videre skal utbygger innbetale 600 000,- for bidrag knyttet til trafikksikkerhetstiltak i tilknytning Sverstadveien/Markveien. Bidraget skal innbetales til kommunen snarest etter sluttbehandling av reguleringsplanen. Kommunen sender faktura med betalingsinformasjon og forfallsdato. Det vil ikke innvilges byggetillatelse før bidraget er innbetalt.

2.1.2 Standard på tiltakene

Tiltakene skal opparbeides i henhold til reguleringsplan for Mariås felt B16, vedtatt i kommunestyret i Svelvik 14.12.2015. Det henvises her til blant annet kommunens VA norm, veilysnorm, og andre relevante normer som gjelder for planen.

2.1.3 Gjennomføring

Utbygger står for hele gjennomføringen av rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplan for Mariås felt B16, jf. pkt. 1.4.

2.1.4 Sikkerhetsstillelse

Det er ikke inngått avtale om sikkerhetsstillelse utover rekkefølgebestemmelsene og denne avtale.

2.2 Økonomiske forpliktelser

2.2.1 Anleggsbidragets størrelse og fordeling av kostnader

Utbygger skal totalt bidra med et anleggsbidrag på 600 000,- . Dette bidraget anses som oppfyllelse av dispensasjonsvedtaket gitt ved sak 19/12 som omtalt under pkt. 1.6 i denne avtale.

Utbygger forplikter seg videre til å dekke alle kostnader knyttet til rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplan for Mariås felt B16.

2.2.2 Oppgjørform og oppgjørstidspunkt

Som det fremgår av punkt 2.1.1 skal utbygger opparbeide samtlige tiltak som fremgår av rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplan for Mariås, felt B16.

Handwritten signature

2.2.3 Prisjustering

Det vil ikke skje en prisjustering av anleggsbidraget. Anleggsbidraget kommer bare til utbetaling når reguleringsplanen er vedtatt og faller bort dersom planen ikke vedtas. Det forutsettes at planen vedtas senest år 2017.

2.3 Trafikkområder og va-anlegg

2.3.1 Utbygging av vann- og avløpsanlegg

Utbygger plikter å opparbeide samtlige vann- og avløpsanlegg innenfor planområdet, Mariås felt B16, herunder brannvannforsyning og overvannshåndtering. Utbygger får fra Tekniske tjenester anvist tilkoblingspunkt til kommunalt hovednett. Kommunens VA norm skal følges.

Utbygger dekker alle utgifter som påløper som følge av offentlige krav til opparbeidelse av vei, vann og avløp i samsvar med pbl. § 18-1, krav om grunnundersøkelser, arkeologiske undersøkelser etter kulturminneloven § 9 m.v.

Offentlig ledningsnett overdras vederlagsfritt til kommunen etter ferdigstilling. Går offentlig ledningsnett over annens grunn, skal det ved overtagelse foreligge tinglyst erklæring om rett til å ha, drifte- og vedlikeholde offentlige ledninger liggende på annens grunn.

Ledningsanlegg (hovedledninger inn i området) som skal overtas av kommunen, skal planlegges, prosjekteres, utføres og overtas i henhold til kommunens krav. Hovedledningene som overtas av kommunen skal ligge i/ved vegtrasè KV1 og KV2. Ved søknad om igangsettingstillatelse etter pbl., skal det være avklart hvilke deler av vann- og avløpsanlegget som skal overtas av det offentlige og hvilke deler som skal være private.

Påslipp av overvann til offentlig ledningsnett tillates ikke. Overvann fordrøyes på egen grunn. Dersom det er behov for ytterligere bortledning av overvann kan det søkes kommunen om å lede overvannet til nærliggende bekkeløp. Forutsetning for dette er at overvannet fordrøyes først på egen grunn før det ledes videre til bekk.

2.3.2 Offentlige veier/trafikkområder/torg og andre offentlige arealer.

Reguleringsplanen viser hvilke veier som skal overtas av det offentlige og hvilke veier som skal være privat innenfor utbyggingsområdet. Veier som skal overtas av kommunen skal prosjekteres, utføres og overtas i henhold til kommunens krav. Kommunens normer gjelder. Ved søknad om igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven, skal plan- og profiltegninger godkjennes av Tekniske tjenester.

Utbygger må utarbeide en plan for fremkommelighet og trafiksikkerhet i anleggsperioden, herunder skiltplaner.

Utbygger utfører og bekoster de offentlige trafikkarealene og samferdselsanlegg som reguleringsplanen viser.

Offentlige veier overdras vederlagsfritt til kommunen etter ferdigstilling. Veigrunn skal overskjøtes vederlagsfritt til kommunen, i heftelsesfri tilstand. Utbygger sørger for nødvendig dokumentasjon, søknad og tinglysning.

M

Punkt 2.3.2 gjelder tilsvarende for opparbeidelse av andre offentlige arealer, herunder parkeringsplasser, lekearealer m.v.

2.3.3 Overtagelse av arealer/anlegg

Offentlige arealer/anlegg overtas av kommunen ved overtagelsesforretning. Det skal føres protokoll ved overtagelsesforretningen. Protokollen signeres av begge parter.

Ved overtagelsesforretningen skal arealer og anlegg være ryddet og klargjort. Midlertidige bygninger og andre installasjoner på bakken og i grunnen skal være fjernet. For øvrig overtas arealene «som de er», jf. avhendingsloven § 3-9.

Før overtagelsesforretning av arealer, skal disse være fradelt og fri for pengeheftelser. Kommunen plikter å medvirke til fradeling av arealene og gjennomføre fradeling uten ugrunnet opphold. Utbygger skal også fremlegge dokumentasjon på tinglyste avtaler (va-anlegg) og dokumentasjon på overskjøtet grunn (vei) hvor dette er aktuelt.

Kommunen plikter å avholde overtagelsesforretning innen tre måneder etter skriftlig påkrav fra utbygger. Dokumentasjon på anlegg skal være overlevert kommunen fire uker før overtagelsesforretning. Manglende dokumentasjon på anlegg og overskjøting utgjør vesentlig mangel som kan medføre at anlegget ikke overtas.

Kommunen har ikke plikt til å vedlikeholde arealer/anlegg som ikke er overdratt til kommunen.

2.3.4 Byggemøter

Kommunen skal varsles om alle byggemøter og har mulighet til å delta på alle byggemøter som omhandler anlegg som skal overtas av kommunen.

Kommunen skal delta på alle overtagelsesbefaringer.

2.4 Grunnerverv

Reguleringsplanen og utbyggingsavtalen medfører ikke behov for grunnerverv.

2.5 Utomhusplan og tomtedelingsplan

Krav til utomhusplan og tomtedelingsplan følger av reguleringsbestemmelsene (Reguleringsplan for Mariås, felt B16) §§ 4.2.3. og 5.1.3. Utbygger bekoster utomhusplanen i samsvar med reguleringsbestemmelsen.

2.6 Sameier og drift av fellesareal

Utbygger står fritt til å opprette eget "veilag"/"sameie" for felles drift av privat fellesareal inkludert veg, lek og friarealer.

2.7 Miljø

Ingen særlige forhold som er nødvendig å regulere ved utbyggingsavtale.

3. KOMMUNENS ANSVAR

3.1 Realytelser/kontantbidrag

Kommunen skal ikke bidra økonomisk til oppfyllelse av reguleringsplanen.

3.2 Vann og avløp

Drifts- og vedlikeholdsansvaret for offentlige ledninger (hovedledningene) overtas av kommunen etter overtakelsesbefaring og underskrevet protokoll. Alle stikkledinger er private og faller ikke under kommunens drifts- og vedlikeholdsansvar.

3.3 Vei/trafikkområder

Kommunen har ikke ansvar for opparbeidelse av veinettet/trafikkområder.

3.4 Drift av fellesareal

Det er ikke avsatt fellesareal, kun område for lek og friområde. Område for lek og friområde ivaretas av utbygger og overføres ikke til kommunen.

3.5. Avtale om justering av inngående merverdiavgift

Kommunen godtar å inngå avtale om overføring av justeringsrett for vann - og avløpsanlegg, veianlegg og andre arealer som skal overtas av kommunen, under forutsetning av det er i samsvar med lover og regler på inngåelsestidspunktet.

4. DIVERSE

4.1 Transport av avtalen

Utbygger kan ikke overdra denne avtale uten forutgående skriftlig samtykke fra kommunen. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Alle utbygges forpliktelser må medfølge en evt. overdragelse.

Som transport regnes også en eller flere overdragelser av til sammen minst 50% av aksjene i utbyggers selskap. Det samme gjelder endring av selskapsform. Som transport regnes også avhendelse av et mindre antall aksjer, som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i selskapet.

4.2 Mislighold

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan den annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet etter alminnelige erstatningsrettslige regler. Partene har plikt til å begrense eventuelle tap. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

Part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger må reklamere skriftlig til den annen part innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

Ved sen innbetaling av kontantbidrag betales rente i henhold til forsinkelsesrenteloven.

Dersom mislighold fører til planendring, kan kommunen eventuelt nedlegge bygge- og deleforbud og omregulere.

4.3 Varighet

Avtalen gjelder inntil samtlige forpliktelser er gjennomført i samsvar med avtalen. Avtalen faller imidlertid bort dersom tiltak ikke er satt i gang i henhold til de frister som følger av pbl. § 12-4. Etter dette kan det kreves forhandling om ny avtale.

4.4 Heving

Partene kan heve avtalen ved vesentlig mislighold, herunder vesentlig forsinkelse i henhold til avtalt fremdriftsplan, vesentlig reguleringsmessige endringer som påvirker utnyttelsesgraden m.v.

Kommune har rett til å heve avtalen dersom utbygger blir insolvent før innbetaling av anleggsbidrag.

4.5 Reglene om offentlig anskaffelser

I den utstrekning lov og forskrift om offentlige anskaffelser får anvendelse på opparbeidelsen av tiltakene i denne avtalen, skal utbygger anvende dette regelverket på samme måte som kommunen ville være forpliktet til. Dersom kommunen blir erstatningsansvarlig overfor tredjepart for brudd på anskaffelsesregelverket, skal utbygger holde kommunen skadeløs. Ved eventuell rettslig tvist eller klagesak for ESA har utbygger rett og plikt til å bistå kommunen.

4.6 Tinglysning

Partene har rett til å tinglyse denne avtalen eller en ekstrakt av avtalen som en heftelse på eiendommen innen utbyggingsområdet. Kostnader i forbindelse med tinglysningen dekkes av den part som ønsker å tinglyse avtalen.

4.7. Tvister

Tvist om avtalen eller hvordan elementer i avtalen skal forstås, forsøkes løst gjennom forhandlinger mellom partene. Oppnås ikke enighet, kan tvisten bringes inn for de ordinære domstolene til avgjørelse. Rett verneting er Drammen tingrett. Ved løsning av tvister ved søksmål skal norsk rett legges til grunn.

4.8 Ikrafttredelse

Denne avtale er først bindende for kommunen når kommunestyret har godkjent avtalen og ordfører har signert, og først etter at reguleringsplan for Mariås felt B16 med tilhørende bestemmelser (reguleringsplan for utbyggingsområdet) er endelig vedtatt.

Denne avtale er først bindende for utbygger når styret/ eier har godkjent den og styrets formann/eier har signert. Dokumentasjon på signaturrett for utbygger, skal fremlegges uoppfordret og vedlegges avtalen ved signatur.

4.9 Avtaleeksemplar

Underskrevet og tinglyst avtale skal foreligge i tre eksemplarer, ett til hver av partene og ett til tinglysning.

5. VEDLEGG

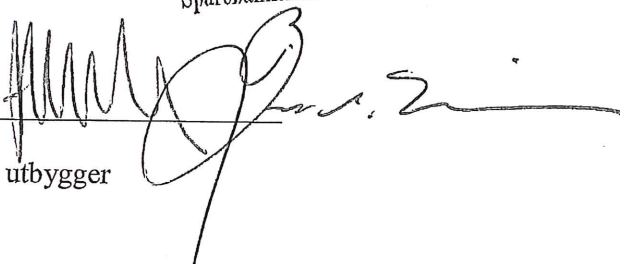
Vedlegg 1: Planbestemmelser- Reguleringsplan for Mariås felt B16

Vedlegg 2: Plankart- reguleringsplan for Mariås felt B16

Vedlegg 3: Prinsippvedtak, Svelvik kommunestyre 07.09.2015, sak (45/15)

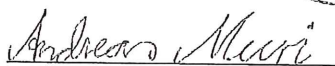
Dato, 19.1.2016

Sparebanken Øst Eiendom AS



For utbygger

Dato, 13.01.16



Ordfører, Svelvik kommune