

UTBYGGINGSAVTALE

ELILØKKEN BRUK / JONASFLATA

1 INNLEDNING

I forbindelse med utbygging av gnr. 141, bnr. 181 i Skaun kommune (Jonasflata), er det inngått følgende avtale.

1.1 Avtaleparter

Eliløkken Eiendom AS (Utbygger) org.nr. 911394006

Skaun kommune (Kommunen) org.nr. 939865942

1.2 Grunnlag

Utbyggingsavtalen har sitt grunnlag i:

- Retningslinjer og bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2014 - 2040, vedtatt av kommunestyret 11.12.2014.
- Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler, som vedtatt av kommunestyret 21.06.06 og forslag til nytt forutigbarhetsvedtak i ny arealdel til kommuneplan, som vedtas i 2024.
- Prinsipp om full kostnadsoverveltning.

1.3 Formål

Området skal bygges ut i henhold til reguleringsplan nr. 201405: Detaljregulering Eliløkken bruk.

Formålet med avtalen er å gjøre området som beskrives her byggeklart i henhold til gjeldende reguleringsplan med bestemmelser.

Formålet er å sikre gjennomføring av

- offentlig turveg/turdrag
- offentlig pumpestasjon med tilkomst
- offentlig hovedavløpsledning
- offentlig hovedvannledning
- offentlig vannledning
- offentlig spillvannsledning
- offentlig overvannsledning

- vilkår for gjennomføring/rekkefølgebestemmelser slik disse fremgår av reguleringsplan og i samsvar med godkjente tekniske planer.

1.4 Bilag

Som bilag til avtalen gjelder:

- I. Teknisk godkjent VA-plan med grønnstruktur
- II. Planbestemmelser
- III. Fradelingskart
- IV. Situasjonsplan B01
- V. Snitt pumpestasjon

1.6 Gjennomføring

All offentlig infrastruktur som Utbygger forplikter seg til å oppføre i henhold til denne avtale, må anses som en bygge- og anleggskontrakt i samsvar med regelverket om offentlige anskaffelser. Dette innebærer bl.a. at Utbygger selv må sette seg inn i gjeldende regelverk og sørge for at det blir etterfulgt. Dersom Utbygger inngår avtale om overføring av justeringsrett til Kommunen, og Kommunen får tilbakebetalt mva. som beskrevet i justeringsavtalen, er Kommunens betaling iht. justeringsavtalen vederlag for offentlige anlegg som overtas iht. punkt 2.1 i denne avtalen.

Dersom Utbygger ikke inngår justeringsavtale med Kommunen eller forutsetningene for betaling i justeringsavtalen faller bort, betales det ikke vederlag for de offentlige anleggene.

Utbygger sørger for at det utarbeides nødvendig plan- og prosjekteringsmateriale inklusive FDV-dokumentasjon og tegninger for arbeidene som omfattes av denne avtalen, herunder inneholder informasjon vedrørende prosjektbeskrivelse, normtegninger, teknisk plangodkjenning, veglysnorm, veileder rapportering, med mer. Utførelse skal være iht. Skaun kommunes VA-norm per juni 2023, med mindre kommunen selv aksepterer avvik fra denne. Tilsvarende gjelder utarbeidelse av nødvendig grunnlagsmateriale og dokumentasjon i forbindelse med eventuell byggesaksbehandling. Utbygger utarbeider framdriftsplan for prosjektet. Denne legges fram for Kommunen ved Plan og miljø til uttalelse og orientering i god tid før anlegget igangsettes.

Utbygger plikter å varsle Kommunen ved Plan og miljø ved oppstart. Utbygger er ansvarlig for at avvik og endringer som er nødvendig i forhold til plangrunnlaget, blir tatt opp med respektive forvaltningsmyndigheter. Ved motstrid mellom vedtak truffet av bygningsmyndigheten og bestemmelser i denne utbyggingsavtalen, gjelder bygningsmyndigheten sitt vedtak foran utbyggingsavtalen.

Utbygger må selv avklare forholdet til konsesjonsloven.

Utbygger bekoster geotekniske undersøkelser og prosjektering inkludert rapportering og om nødvendig, en uavhengig kontroll iht. plan- og bygningsloven og/eller uavhengig kvalitetssikring iht. den til enhver tid gjeldende NVE-veileder. Kopi av eventuelle rapporter oversendes til Kommunen, som gis bruksrett til innhentet geoteknisk dokumentasjon.

Nødvendige tiltak skal gjennomføres iht. rapporter/dokumentasjon.

1.7 Fraskrivelse av søksmålsrett

Utbygger fraskriver seg herved retten til å reise søksmål om forhold som berøres av denne avtalen og som kunne blitt prøvd rettslig allerede etter endelig vedtakelse av plan.

OFFENTLIGE ANLEGG

2.1 Offentlig ledningsanlegg

2.1.1 Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster følgende tiltak:

- offentlig turveg/turdrag
- offentlig pumpestasjon med tilkomst
- offentlig hovedavløpsledning
- offentlig hovedvannledning

offentlig vannledning

- offentlig spillvannsledning
- offentlig overvannsledning

Ledningstraséene og plassering av pumpestasjon er vist på bilag I-V til avtalen.

2.1.2 Ovennevnte ledningstraseer er å betrakte som prinsipielle traseer som kan bli endret ved detaljgodkjenning av planer for ledningsanlegget. Ledningsanleggene omfatter nødvendige tilkoblinger til og/eller av eksisterende kummer, private vann- og avløpsanlegg, herunder eksisterende jordbruksdrenering, samt inntak av lokalt overvann.

2.1.3 Ledningsanlegg og pumpestasjon nevnt i pkt. 2.1.1, skal opparbeides etter detaljerte planer som skal godkjennes av Kommunen før anlegget påstartes, og må være ferdigbygd og godkjent av Kommunen før det blir gitt midlertidig brukstillatelse for område/felt.

2.1.4 Dersom Utbygger kommer i berøring med kjente og ukjente offentlige/ private ledninger/ kabler/rør, er det Utbygger sitt ansvar å besørge og bekoste eventuelle nødvendige omlegginger/tilpasninger.

2.1.5 Dersom ledninger, basseng, bekkeløp etc. legges/bygges utenfor offentlig eid areal/ offentlig veggrunn, besørger Utbygger tinglyste erklæringer som gir Kommunen rett til å ha liggende og å foreta fremtidig drift og vedlikehold av offentlige ledninger. Innholdet i erklæringene skal godkjennes av kommunen før de fremlegges for tredjepart. Erklæringen(e) skal foreligge senest ved overtakelse av anleggene.

2.2 Offentlige samferdselsanlegg

2.2.1 Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster opparbeidelse av følgende tiltak i henhold til vedtatt reguleringsplan:

- Turdrag o_TD1 og o_TD3 på strekning merket A-B og C-D som vist på avtalebilag IV.
- Nødvendig tilpasning til eksisterende veg, avkjørsler og naboeiendommer. Dette er en del av trafikkanlegget.

2.2.2 Detaljplaner for offentlig teknisk infrastruktur skal være godkjent av de respektive vegmyndigheter før ramme-/ igangsettingstillatelse for tiltak gis.

2.2.3 Tiltak nevnt i punkt 2.2.1 skal være ferdig opparbeidet, godkjent og overtatt av Kommunen før midlertidig brukstillatelse kan gis.

2.2.4 Utbygger er ansvarlig for og bekoster renhold og istandsetting av offentlig veg-/gateareal som blir tilgriset og/ eller påført skade som følge av bygge- og anleggsvirksomheten og provisoriske trafikkavviklingstiltak.

2.2.5 Nødvendig skilting inkludert gatenavnskilt samt eventuelle fartsdempende og trafikkregulerende tiltak i området, samt holdeplasser og leskur, er Utbygger sitt ansvar.

Utbygger bærer også kostnadene med dette. Skilting skal skje etter skiltplan godkjent av de respektive skiltmyndighetene. Behovet for fartsdempende tiltak i området avklares med Kommunens trafiksikkerhetsansvarlige.

2.3 Offentlig grønnstruktur

Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster opparbeidelse av følgende tiltak i henhold til vedtatt reguleringsplan:

- Detaljplan for offentlig grønnstruktur skal teknisk plangodkjennes av Kommunen senest før ramme-/igangsettingstillatelse for tiltak innenfor regulert grønnstruktur kan gis. O_F skal være opparbeidet og godkjent før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis. Utbygger har ansvar for etablering og skjøtsel i 3 år fra overtakelsesdato. I tillegg gjennomføres sluttbefaring før overlevering.. Dersom det etableres beplantning i offentlig grønnstruktur, inngår også etableringsskjøtsel i avtalen.

2.4 Overtakelse av offentlige anlegg

Kommunen overtar vedlikeholdet av ledningsanlegg og pumpestasjon nevnt i punkt 2.1, offentlige kommunale samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur nevnt i punkt 2.2, når arbeidene er fullført i henhold til tekniske planer, godkjent og overtakelsesprotokoll foreligger. Grønnstruktur som nevnt i punkt 2.3 overtas til kommunal drift og vedlikehold 3 år etter overtakelsesdato.

Drift og vedlikehold av belysning ved turveg overtas ikke av kommunen.

3 ØKONOMI

3.1 Økonomisk oppgjør

Anlegg som overtas av Kommunen, er vederlagsfritt for kommunen.

3.2 Sikkerhet

3.2.1 Etter overtakelse

For de anleggene som skal overtas til kommunalt vedlikehold har Utbygger ansvaret for at reklamasjonsfristen på fem år iht. NS 8405/8407 kan påberopes overfor entreprenør. Fristen begynner ikke å løpe før Kommunen overtar. Som sikkerhet i reklamasjonstiden stiller entreprenøren en bankgaranti i henhold til NS 8405/8407 på 3 % av kontraktssummen for forhold som kan påberopes de tre første årene av reklamasjonsfristen.

Bankgarantien overdras til Kommunen ved overtakelsesforretning, og anleggene anses ikke overtatt av Kommunen før bankgarantien foreligger.

3.3 Grunneiertilskudd/ Refusjon fra andre grunneiere

Utbygging av området skjer i privat regi etter avtale med Kommunen. I den utstrekning Utbygger forskutterer utgifter for andre grunneiere, må Utbygger selv forhandle og avtale innbetaling av grunneiertilskudd for disse.

Dersom avtaler ikke kommer i stand og Utbygger vil be Kommunen foreta beregning og innkreving fra andre grunneiere i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven kap. 18 om refusjon, plikter Utbygger før anlegget igangsettes å sende inn planer med kart og kostnadsoverslag til Kommunen.

Kartet skal vise de tiltak som det kreves refusjon for og hvilke eiendommer som antas refusjonspliktige.

Med tanke på eventuell refusjonsberegning har Utbygger ansvaret for at anleggsregnskapet føres slik at det gir opplysninger om de utgifter som skal med i refusjonsgrunnlaget.

4 GRUNN- OG RETTIGHETSAVSTÅELSE

4.1 Grunn- og rettighetsavståelse

For areal som er regulert til offentlige formål jf. punkt 2.1, 2.2 og 2.3, som bygges i henhold til denne avtale, og som ikke eies av Kommunen, besørger Utbygger å skaffe tilveie/ legge ut nødvendig grunn med tillegg for eventuelle fyllinger og skjæringer i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Utbygger inngår avtaler med eventuelt berørte grunneiere om grunnavståelse og eventuelle andre rettigheter, inkludert nødvendige rettigheter for ledninger og avfallsanlegg, og avtaler erstatning for de inngrep som tiltakene måtte medføre. Utbygger besørger og bekoster tinglysing av erklæring(er).

Areal som er i utbyggerens besittelse og som er regulert til offentlig formål, vist med på bilag I - V, avstås vederlagsfritt til kommunen.

For areal som medgår til tiltak i henhold til punkt 2.1, 2.2 og 2.3, utstedes egne matrikkelbrev over arealene som overskjøtes vederlagsfritt til Kommunen. Alle omkostninger i forbindelse med fradeling og oppmåling av arealer, utstedelse av matrikkelbrev, tinglysing, overskjøting etc. betales av Utbygger.

Utbygger plikter å søke om fradeling og oppmåling for disse arealene umiddelbart etter at avtalen er undertegnet av begge parter.

5 AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

5.1 Transport av avtalen

Avtalen kan transporteres til ny avtalepart, forutsatt at Kommunen ved Plan og miljø på forhånd godkjenner den nye avtaleparten.

Ved transport av avtalen til ny avtalepart har Kommunen ved Plan og miljø rett til å justere avtaleinnholdet.

5.2 Tvist

Dersom det skulle oppstå tvist mellom partene i forbindelse med forståelsen av denne avtalen, skal dette så langt det er mulig, søkes løst ved minnelige forhandlinger. I motsatt fall bringes tvisten inn for ordinær domstol. Partene vedtar Trøndelag tingrett som verneting.

5.3 Ikrafttredelse

Avtalen trer i kraft når den er bindende for begge parter. Avtalen er bindende for Kommunen først når signaturberettiget har underskrevet avtalen.

Avtalen er bindende for Utbygger først når avtalen er signert på vegne av Utbygger.

Utbyggingsavtalen gjelder gjennomføring av kommunal arealplan. Utbyggingsavtalen skal ikke signeres av partene før:

- Fristen for å påklage reguleringsplan er utløpt uten at planvedtaket er påklaget, eller
- Klage på reguleringsplanen er avgjort av høyeste forvaltningsinstans, og/eller
- Kjent søksmål om gyldigheten av planvedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket er rettskraftig avgjort

Avtalen innebærer ingen økonomisk forpliktelse for noen av avtalepartene, dersom det ikke blir noe av utbyggingsprosjektet.

5.4 Reforhandling/Opphør

Begge parter kan kreve reforhandling av avtalen, dersom det er gått 5 år siden avtalen ble signert, uten at utbyggingen er påstartet, eller dersom det før denne tid skjer en endring i det rettslige grunnlaget for denne avtalen (herunder vedtas ny reguleringsplan).

Dersom partene ikke blir enige om en reforhandlet avtale, gjelder avtalen så langt den ikke er i strid med norsk rett (herunder ny vedtatt plan).

Dette fratar ikke Utbygger plikten til å gjennomføre avtalens punkt 5, dersom utbyggingen av utbyggingsområdets navn er påstartet.

5.5 Avtaleeksemplarer

Avtalen utferdiges i 2 -to- likelydende eksemplarer, med ett til hver av partene.

....., den

Skaun, den

.....
Eliløkken eiendom AS

.....
Skaun kommune