

UTBYGGINGSAVTALE for Leidlandshagen

1.0 FORMÅL OG PARTER

1.1 Partene

Mellom Hellvik Hus Hellvik Eiendomsutvikling AS, org.nr. 967235806, heretter kalt Utbygger, og Eigersund kommune, org. nr. 944496394, er det inngått følgende avtale om utbygging på Leidland, i henhold til gjeldende reguleringsplan for gnr. 7, bnr. 1, 4, 50, (Leidlandshagen) i Eigersund kommune, godkjent av kommunestyret 8/6-2009.

Utbyggingsavtalen omfatter hele reguleringsplanen, inkludert boligområder, friluftsområder, veier og lekeplasser.

1.2 Formål

Formålet med utbyggingsavtalen er å regulere rettigheter og plikter mellom partene for å sikre gjennomføring av partenes interesser i boligutbyggingen i Leidlandshagen. Avtalen regulerer finansiering og realisering av kommunaltekniske anlegg og friluftsområder/lekeplasser innenfor reguleringsplanen, herunder hvem som er ansvarlig for gjennomføring og bekostning av tiltakene, samt videre drift og vedlikehold.

1.3 Rettigheter

Utbygger har plikt til å innhente nødvendige rettigheter der utbyggingen berører private eiendommer i og utenfor det regulerte området med hensyn til bl.a. vann-/avløpsanlegg og veirett. Rettighetene må innhentes og dokumenteres før utbygging påbegynnes.

Det må fremlegges dokumentasjon fra Utbygger på rett til disponering av utbyggingsområdet. Utbygger har selv ansvar for å erverve nødvendige rettigheter, herunder veiadkomst, inklusiv eventuelt grunnverv som kreves for gjennomføring av avtalen.

Denne avtale kommer i tillegg til de krav som er stilt i reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser. Det innebærer at forhold omtalt i reguleringsplan med tilhørende bestemmelser gjelder selv om de ikke er gjentatt her.

2.0 GEOGRAFISK AVGRENSING

2.1 Areal

Avtalen omfatter areal definert under pkt. 1.1 under henvisning til reguleringsplan godkjent 8/6-2009, med tilhørende bestemmelser. Kart over området er vedlagt i vedlegg 1. Omfattet av reguleringsplanen er miljøutvalgets vedtak av 8/9-2009 om ikke å legge inn gang og sykkelsti til FV65.

Oppdeling/fradelinger/grensejusteringer skjer i sin helhet i samsvar med godkjent plan.

Før utbygging finner sted skal Utbygger sikre alle grensepunkter for eiendomsgrenser innenfor reguleringsområdet som berøres av utbyggingen.

2.2 Delfelt

Utbygger kan dele planområdet inn i flere forhåndsdefinerte delfelt. Bestemmelsene i denne utbyggingsavtalen som omhandler ferdigstilling og overtakelse (lekeplasser, VVA o.l.) og garanti for Utbyggers forpliktelser (pkt. 8.2), skal gjelde for det enkelte delfelt. Dersom Utbygger ønsker oppdeling i delfelt, skal disse presenteres i første byggesøknad for vei og VA, og godkjennes av kommunen.

3.0 PLANLEGGING OG OPPARBEIDELSE

3.1 Tekniske planer

Utbygger er ansvarlig for at feltene opparbeides i samsvar med godkjent reguleringsplan med reguleringsbestemmelser, og i samsvar med planer for teknisk anlegg, lekeplasser m.v. godkjente av kommunen. Utarbeidelse av samtlige planer er Utbyggers ansvar og skal gjøres for Utbyggers kostnad.

Det skal utarbeids tekniske planer for:

- Veier - herunder felles avkjørsel, felles parkeringsplass, felles kjørevei.
- Vann - og avløpsledninger, inkludert trekkerør for fiber (kommunalt nett).
- Privat overvannshåndtering.
- Kabelanlegg – inkl. koblingsbokser, trafoer, kabeltraseer og gatelys.
- Skilt – omfattende veinavnskilt og trafikkskilt.
- Felles (private) lekeplasser.
- Offentlig nærmiljøanlegg.

De tekniske planene skal angi hovedanlegg som senere skal overtas av kommunen, samt private fellesledninger, stikkledninger etc. Tekniske planer skal være godkjent av kommunen før tiltak iverksettes.

Privat overvannshåndtering i tilknytning til planområdet skal besørges av Utbygger.

3.2 Eksisterende anlegg

Utbygger har ansvar for kartlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg og at disse tilpasses ny plan, også private anlegg. Eventuell nødvendig sanering av eksisterende anlegg skal tilpasses nytt anlegg for Utbyggers kostnad. Kommunen avgjør nødvendigheten.

3.3 Ferdigstilling

Utbygger står ansvarlig for ferdigstilling/montering av tekniske anlegg beskrevet under pkt. 3.1. Alle veier innenfor feltet skal asfalteres.

- 3.4 Bredbånd
Utbygger skal tilrettelegge for elektronisk kommunikasjon/bredbånd ved at det legges trekkør i kabelgrøft. Kommunen overtar ikke drifts- og vedlikeholdsansvaret for trekkør for elektronisk kommunikasjon/bredbånd.
- 3.4 Rassikring
Stup, skråninger m.v. i boligfeltene skal sikres av Utbygger for Utbyggers kostnad. Dersom det er aktuelt i utbyggingen, skal det foreligge en geoteknisk rapport samt planer for sikring. Sikringen må være utført før feltet tas i bruk.
- 3.5 Lekeplasser/nærmiljøanlegg
Felles lekeplasser iht planen skal opparbeides av Utbygger, og skal stå ferdig senest ved innflytting av den første boligen innenfor det enkelte forhåndsdefinerte delfelt.

Offentlig nærmiljøanlegg skal bygges før det kan gis brukstillatelse til første bolig.
- 3.6 Skilt og gatelys
Skilt og gatelys skal monteres og bekostes av Utbygger. Skilt og gatelys skal monteres på alle veier som er med i denne plan. Utbygger fremlegger planer for dette.

4.0 OVERTAGELSE AV ANLEGG/AREAL

- 4.1 Godkjenning
Kommunal overtagelse av anlegg skal godkjennes av kommunen. Overtagelse skjer i samsvar med kommunens vilkår og forskrift for slike anlegg. Tekniske anlegg skal prosjekteres og utføres i henhold til Norsk VA-norm og Sanitærreglementet. Eventuelle avvik fra normene/forskriftene må avtales med Eigersund kommune.

Kommunen overtar ikke tekniske anlegg før Utbygger har fremlagt ferdigattest for anlegget. Overtakelsen gjelder for det enkelte forhåndsdefinerte delfelt.
- 4.2 Vedlikehold
Kommunal overtagelse av tekniske anlegg i samsvar med pkt. 4.1 skjer når disse er ferdig opparbeidet i henhold til tekniske planer (jfr. pkt. 3.1), slik kommunen har godkjent planene. Vedlikehold av kommunale tekniske anlegg som skal overtas av kommunen, må utføres og bekostes av Utbygger inntil anleggene blir overtatt.

Heftelser/avtaler om kommunens rett til drift og vedlikehold av teknisk anlegg som overtas av kommunen, skal besørges av Utbygger.
- 4.3 Testing
Vann- og avløpsledninger som skal overtas til kommunalt vedlikehold skal trykk- og tetthetsprøves etter retningslinjer i Norsk VA-norm. Avløpsledninger skal inspiseres med kamerakjøring og en inspeksjonsrapport skal overleveres kommunen.
- 4.4 Overtagelse
Når friområder og tekniske anlegg som kommunen skal overta er ferdig opparbeidet/ferdigstilt og godkjent, overtar kommunen disse til sin eiendom og til vedlikehold uten vederlag (jf. plan- og bygningsloven § 18-1).

4.5 Innmåling

Anlegg nevnt under pkt. 3.1 skal innmåles av Utbygger. Innmålingen skjer etter gjeldende normer og standard i Euref 89, og leveres kommunen på SOSI-format. Innmålingsdata leveres digitalt med overdragelse av tekniske anlegg som skal eies og driftes av kommunen.

4.6 Lekeplasser/nærmiljøanlegg

Drift og vedlikehold av felles lekeplasser overlates til lokal velforening. Utbygger står ansvarlig for etablering av velforeningen. Bestemmelse om dette skal inntas i kontrakter/skjøtene til den enkelte tomtkjøper i området. Vedlikehold av fellesområde og lekeplass må utføres og bekostes av Utbygger inntil anleggene blir overtatt av velforeningen.

Offentlig nærmiljøanlegg skal overlates vederlagsfritt til kommunen for drift og vedlikehold. Kommunal overtagelse skjer når nærmiljøanlegget er ferdig opparbeidet i henhold til kommunale normer, og godkjent av kommunen. Vedlikehold av nærmiljøanlegget må utføres og bekostes av Utbygger inntil anleggene blir overtatt av kommunen.

4.7 Refusjonskrav

Kommunen har ikke innregistrert refusjonskrav for arbeider/anlegg som har betydning for reguleringsområdet. Evt. krav som tredjepart måtte ha i denne sammenheng, blir et forhold mellom denne og Utbygger/grunneiere.

4.8 Overskjøting

Overskjøtingen av grunn som er regulert til offentlig areal, skal skje samtidig med at kommunen overtar de tekniske anlegg, jfr. pkt. 4.4.

Rettigheter som nevnt under avtalens punkt 1.3 skal overskjøtes kommunen, dersom rettighetene omfatter areal og anlegg som skal eies og driftes av kommunen. Utbygger har ansvar for at overskjøtingen til kommunen blir gjort og skal dekke kostnader for dette.

4.9 Garanti i reklamasjonstiden

Som forutsetning for kommunal overtakelse, skal kommunen for reklamasjonstiden som er tre år regnet fra dato for overtakelse, ha mottatt påkravsgaranti fra Utbygger for den del av utbyggingen som skal overtas av kommunen. Garantien størrelse settes til:

1. år: 3 % av opparbeidelseskostnadene.
2. år: 3 % av opparbeidelseskostnadene.
3. år: 3 % av opparbeidelseskostnadene.

5.0 UTBYGGINGSTAKT

5.1 Utbyggingstakt

Utbyggingen skal skje i samsvar med utbyggingstakten/rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanen.

6.0 BYGGELEDELSE

6.1 Byggeledelse

Utbygger er ansvarlig for byggeledelsen. Kommunens skal holdes orientert om arbeidet og skal inviteres og kan delta på byggemøter om ønskelig. Det føres referat fra byggemøtene vedrørende tekniske anlegg som kommunen skal overta. Utbygger innkaller til byggemøter.

7.0 ANDRE BESTEMMELSER

7.1 Avtalen

Alle tomtekjøperne skal forelegges denne avtale.

7.2 Transportering av avtalen

Dersom Utbygger overdrar til tredjepart hele eller deler av arealet som denne avtale omfatter og som skal bygges ut, skal Utbygger transportere denne avtale til tredjepart. Tredjepart må da forplikte seg til å stå ansvarlig for de forpliktelser som i henhold til denne avtalen påligger Utbygger. Ny Utbygger skal signere på nærværende avtale. Opprinnelig utbygger er ansvarlig for pliktene i denne avtalen inntil ny utbygger har signert. Enhver overdragelse, helt eller delvis, av utbyggers rettigheter eller plikter etter denne avtalen skal godkjennes av kommunen.

7.3 Tvisteløsning

Eventuell tvist mellom Utbygger og kommunen i forståelse av denne avtale avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens bestemmelser.

7.4 Bindende vedtak

Denne avtale er først bindende for Eigersund kommune når kommunestyret har vedtatt den og Ordfører signert den. Avtalen er bindende for Utbygger når Utbygger har signert den.

7.5 Eksemplarer

Denne avtale er utferdiget i to -2- eksemplarer hvor hver av partene har en hver.

8.0 SÆRSKILTE FORHOLD

8.1 Utbyggers plikter etter avtalen

Utbygger skal forestå og finansiere de tiltak som er nødvendige for å imøtekomme bestemmelsene i reguleringsplanen av 8/6-2009. Herunder ligger bl.a.:

- Opparbeidelse av vei, vann og avløp for gjeldende område, jf pkt. 3 og 4
- Høyspentlinje fjernes
- Gang- og sykkelsti bygges ut
- Nærmiljøanlegg bygges
- Kryss og avkjørsel mot Fv65 anlegges
- Lekeplasser skal være ferdige før tilhørende boliger tas i bruk
- Radon undersøkes og evt avbøtes

Denne listen er ikke uttømmende i den forstand at reguleringsplan og bestemmelser angir ytterligere forhold som Utbygger må besørge og finansiere.

8.2 Garanti for Utbyggers forpliktelser

Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av Utbyggers forpliktelser overfor kommunen i byggetiden, stilles påkravsgaranti for 100 % av estimerte utbyggingskostnader for gjenstående arbeider på infrastruktur som skal overdras til kommunen (vei, vann og avløp og grøntarealer/nærmiljøanlegg). En påkravsgaranti innebærer at garantisten har en selvstendig forpliktelse til å betale beløpet mot presentasjon av kreditors erklæring om mislighold. Garantien skal foreligge før første brukstillatelse for bolig gis, avgrenset til det enkelte delfelt.

8.3 Justering av merverdiavgift

Utbygger og kommunen inngår samtidig med inngåelse av utbyggingsavtalen en avtale om justering av merverdiavgiften for anlegg som Utbygger skal bekoste og som skal overdras til kommunen for videre drift. Justeringsavtalen er vedlegg 2 til avtalen.

Egersund ^{25/1}.....2013

Utbygger

Firma:

Hellvik Hus Hellyvik Eiendomsutvikling AS

Foretaksnr.: 967 235 806

Underskrift 

Eigersund kommune

Vedtatt i K-sak.....

Foretaksnr. 944 496 394

Underskrift av Ordfører.....

Vedlegg:

1. Kart over området utbyggingsavtalen omhandler
2. Kart med oversikt over byggetrinn
3. Garanti for Utbyggers forpliktelser
4. Justeringsavtale for merverdiavgift