

Stjørdal Kommune

Utbyggingsavtale

For prosjekt Rundkjøring Havnegata – Tangen Næringsområde



1 AVTALEPARTER

STJØRDAL KOMMUNE

- "Kommunen"

Org nr.: 939958851

Bakken Eiendom AS

- "Utbyggerne"

Org. nr.: 919314753

Wessels veg 100 AS

Org. nr.: 981600568

Onyx Eiendom AS

Org. nr.: 991526722

2 AVTALEGRUNNLAGET

2.1 Grunnlag og bestemmelser:

- Kommuneplan Stjørdal 2013-2022 med bestemmelser vedtatt av kommunestyret 20.03.2014, avsnitt 1.3, Stjørdal kommunestyres vedtak i sak 57/06 og 72/12 jf. plan- og bygningsloven § 17-2.
- Reguleringsplan Tangen Næringsområde egengodkjent av kommunestyret i sak 46/09 18.06.2009 med tilhørende bestemmelser («**Tangenplanen**»)
- Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan Tangen Næringsområde 08/4270 av 25.11.2008.

2.2 Planlegging og gjennomføring av utbygging av området skal skje i et samarbeid mellom Kommunen og Utbyggerne. Stjørdal kommunestyre har vedtatt jf. avtalens pkt 2.1 at hele kommunen omfattes av krav om utbyggingsavtaler som skal inngås før igangsettingstillatelse eller rammetillatelse gis, og anleggsbidrag skal være betalt før det gis igangsettingstillatelse.

3 AVTALENS VIRKEOMRÅDE

- 3.1 Denne utbyggingsavtalen gjelder eiendommene gnr 83/bnr 1, 2, 60, 71, 75, 95, 97, 103, 111, 120 i tilknytning til Havnegata og alle tilstøtende berørte eiendommer (heretter "**Området**"). Dette omfatter punkt 2.4 i gjeldende kommuneplanens arealdel 2013-2022. Alle henvisninger

til områdebenevnelse i denne avtalen skal forstås som henvisninger til det aktuelle Området.

4 FORMÅLET MED AVTALEN

- 4.1 Formålet med avtalen er å oppfylle vilkår gitt i reguleringsplan, planbeskrivelser og vedtak jf. avtalens pkt. 2.1 samt å fastlegge alle nødvendige bidrag til infrastruktur m.m. for gjennomføring av utbygging i henhold til offentlige krav. Avtalen skal legge til rette for hensiktsmessig og planrettet utbygging av Området og inneholde forholdsmessige og nødvendige vilkår for oppnåelsen av formålet.

5 BILAG TIL AVTALEN

- Bilag 1: [Firmaattester/særskilt fullmakt for utbygger](#)
- Bilag 2: [Reguleringsplan Tangen Næringsområde](#)
- Bilag 3: [Kartskisse overføring av areal til gnr 83 bnr 97](#)

1 GENERELLE BESTEMMELSER

6.1 Utbyggers generelle ansvar

Utbygger har ansvaret for at Området opparbeides i samsvar med godkjent reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og bygningsmyndighetenes vedtak.

6.2 Utbyggers ytelse

Utbyggers ytelse består i innbetaling av et anleggsbidrag til kommunen som står for utførelse av nødvendige arbeider og/eller egen utførelse av nødvendige arbeider/arbeidsstyring i dialog med kommunen med en eventuell avtale om justering av inngående MVA, som regulert i denne avtales pkt. 7. Ytelsen følger prinsippet om at kostnaden for nødvendig opparbeidelse og belastningen for kommunen skal dekkes i sin helhet av Utbygger.

6.3 Utbyggers ansvar for erverv av grunn og bruk

Utbygger skal selv forestå og bekoste erverv av nødvendig grunn og rettigheter for å kunne bygge ut Området i samsvar med denne avtale, og Utbygger har følgende forpliktelser:

6.3.1 Erverv

For areal som er regulert til offentlige formål som bebygges 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) med nødvendige rettigheter.

6.3.2 Adgang og leie

Areal regulert til offentlig formål i Området, som eies av Kommunen og som bygges i henhold til denne avtale, stilles vederlagsfritt til disposisjon for Utbyggers arbeid på offentlig areal. Likeledes stilles alt areal innenfor Området som eies av Utbygger til fri disposisjon for Kommunens arbeider og kontrollvirksomhet.

For offentlig areal som Utbygger må disponere utenfor Området i forbindelse med tiltaket skal det betales leie. Vilkår og leiepris følger av egen avtale, det vises til sak 135/15 i Stjørdal kommune for vedtak om leie av offentlige arealer.

6.3.3 Overdragelse

Areal som er i utbyggerens besittelse og som er regulert til offentlig formål avstås vederlagsfritt til kommunen.

For areal som medgår til tiltak til offentlige ledningsanlegg, samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnsstruktur utstedes egne matrikkelbrev over arealene som overskjøtes vederlagsfritt til Kommunen, jf. pkt. 8 i avtalen. Alle omkostninger i forbindelse med fradeling og oppmåling av arealer, utstedelse av matrikkelbrev, tinglysing, overskjøting etc. betales av Utbygger. Utbygger plikter om nødvendig å søke om fradeling og oppmåling for disse arealene snarest etter at avtalen er undertegnet av begge parter.

6.3.4 Hjemmelsforhold og rettigheter

Utbygger er forpliktet til å besørge korrekte hjemmelsforhold og nødvendig tinglysing av kommunens rett til vei, adkomst, øvrig bruk til offentlig formål m.m. samt sletting av heftelser ved fradeling før avslutning av tiltaket. Før avslutning av tiltaket skal Utbygger skaffe og/eller signere nødvendige ledningserklæringer for ledninger i Området og sende disse til tinglysing. Kommunen gis ugjenkallelig fullmakt til å selv besørge korrigerende av feil i hjemmel/matrikkel dersom dette punkt ikke oppfylles.

6.4 Ansvar etter regler om offentlig anskaffelse

All offentlig infrastruktur som Utbygger forplikter seg til å oppføre i henhold til denne avtale må anses som bygge- og anleggskontrakter etter regelverket om offentlige anskaffelser. Utbygger må selv sette seg inn i gjeldende regelverk til enhver tid og sørge for at dette blir etterfulgt hvor dette er påkrevd.

6.5 Refusjon

Utbyggingsavtale brukes som alternativ til refusjon etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven kapittel 18, uten at muligheten for å benytte disse faller bort, jf. avtalens pkt 8.4.

6.6 Kunngjøring

Avtalen kan være gjenstand for kunngjøring ved oppstart av forhandlinger og ved avtaleinngåelse, jf. plan- og bygningsloven § 17-4.

6.7 Tilkoblingsavgift for vann og avløp

Tilkoblingsavgiftene for vann og avløp til tomtene i Området avregnes i henhold til Forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Stjørdal kommune og det til enhver tid gjeldende vedtak om tilkoblingsavgifter fra kommunestyret. Avgift skal betales av Utbygger før igangsettingstillatelse er gitt for den enkelte tomt og/eller den enkelte bygning.

6.8 Tilknytning til fjernvarme

Kommunestyret i Stjørdal kommune har vedtatt tilknytningsplikt til fjernvarme for alle nye bygg totalt over 500 kvadratmeter innenfor et gitt konsesjonsområde, og Området kan ligge innenfor dette konsesjonsområdet. Utbygger forplikter seg til å avklare og besørge dette med fjernvarmetjeneste/selskap.

6.9 Utbyggers ansvar for omlegging og samkjøring



Utbygger skal for egen regning forestå eller bekoste gjennom anleggsbidraget alle omlegginger av kabelanlegg og ledninger for teknisk infrastruktur som blir nødvendig pga. utbyggingen.

Utbygger må ved arbeid i egen regi selv avklare om det er nødvendig med omlegging av ledninger for fjernvarme eller andre lednings- og kabelanlegg med de aktuelle eierne av anleggene. Det kan være aktuelt å samkjøre kabelanlegg, fjernvarmeanlegg og kommunaltekniske anlegg. Før prosjekteringsarbeidene starter, skal derfor Utbygger ta kontakt med de respektive ansvarlige med sikte på å inngå en avtale vedrørende et slikt samarbeid.

6.10 Geotekniske undersøkelser

Utbygger bekoster geotekniske undersøkelser og prosjektering inkludert rapportering, om nødvendig også en uavhengig kontroll iht. plan- og bygningsloven og/eller uavhengig kvalitetssikring iht. NVE-veileder 7/2014 dersom Kommunen beslutter dette. Kopi av eventuelle rapporter oversendes til Kommunen ved Kommunalteknikk, som gis bruksrett til innhentet geoteknisk dokumentasjon. Utbygger skal tilgjengeliggjøre dokumentasjonen på NADAG (Nasjonal Database for Grunnundersøkelser) uten kostnad. Nødvendige tiltak skal gjennomføres iht. rapporter/dokumentasjon.

6.11 Ansvar for konsesjon

Utbygger må selv avklare forhold som vedrører krav om konsesjon.

6.12 Avkjørsel

Utbygger har ved opparbeidelse i egen regi ansvaret for å søke og få godkjent midlertidig avkjørsel.

6.13 Fremdriftsplan

Utbygger utarbeider framdriftsplan for sin utbygging. Denne framlegges Kommunen til uttalelse og orientering i god tid før anlegget igangsettes. Utbygger plikter å varsle Kommunen ved oppstart og ved igangsettingstillatelse.

6.14 Varslingsplikt ved avvik

Utbygger er ansvarlig for at avvik og endringer som er nødvendig i forhold til plangrunnlaget, blir tatt opp med respektive forvaltningsmyndigheter.

6.15 Varslingsplikt ved ukjente ledninger, skader m.m.

Dersom opparbeidelsen av noen anlegg, infrastruktur eller annet i henhold til denne avtale kommer i berøring med kjente og ukjente offentlige/private ledninger, herunder elektriske ledninger, vann- og avløpsledninger, må det foretas nødvendige omlegginger/tilpasninger. Kommunen skal varsles. Skader på kommunaltekniske anlegg må øyeblikkelig varsles og utbedres.

6.16 Krav om godkjenning av aktører

I de tilfeller tiltak ikke er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, skal arbeidet likevel utføres av aktør(er) som er godkjent i de tiltaksklasser som Kommunen bestemmer.

6.17 Sikkerhet

Utbygger er ved egen utførelse ansvarlig for forskriftsmessig skilting, arbeidsvarsling, sikring, avsperring og all permanent skilting. Avsperring av kommunale veier må godkjennes av Kommunen og skal annonseres.

h
BS

6.18 Signering

For Utbygger signerer representant med signeringsrett. Firmaattest hvor denne fremkommer eller særskilt fullmakt undertegnet av styret skal medfølge denne avtale som vedlegg i pkt. 5.

2 UTBYGGING AV TEKNISK INFRASTRUKTUR, GRØNTAREAL M.M.

7.1 **Krav til opparbeidelse**

7.1.1 Plankrav og rekkefølgebestemmelser

Utbygger skal innfri følgende krav og rekkefølgebestemmelser i opparbeidelsen av området:

7.1.1.1 Vann og avløp, anlegg for transport av vann eller avløpsvann

Omlegging av teknisk infrastruktur til vann/avløp eller fordrøyning foretas i samsvar med utbyggingen av vei. Alt av ledningsnett som ligger i det berørte området skal behandles og opparbeides i tråd med den til enhver tid gjeldende VA-norm for kommunen og i tråd med særskilte tillatelser til legging av ledning i offentlig vei.

Legging av eventuell teknisk infrastruktur til fordrøyning skal foregå samtidig med utbygging av vei.

7.1.1.2 Offentlig vei; kjørebane med fortau og snuplasser, gangvei, sykkelvei og offentlig plass, annen veiløsning

I henhold til vedtak i Kommunestyret 18.06.2009 er det bestemt følgende:

«3. Før rammetillatelse gis skal det være inngått utbyggingsavtaler med Stjørdal kommune på grunnlag av utbyggingsbetingelser som fremgår av reguleringsbestemmelsenes pkt 9, jf. PS 57/06 vedtatt i Kommunestyret 22.06.06, om utbyggingsavtaler.

4. Utover dette skal utbyggingsavtalen også omhandle fondsavsetting for opparbeiding av rundkjøring på Havnevegen og offentlig grøntareal.»

Det er i reguleringsplan regulert rundkjøring til erstatning for avkjørsel fra Havnegata til Wessels veg samt ny veitrase for Wessels veg til ny rundkjøring i henhold til vedtatt Plankart og slik fremlagt og vedtatt i saksframlegg av 10.06.2009 og 18.06.2009.

Rundkjøring og omlegging av veitrase for Wessels veg med tilhørende omlegging av underliggende infrastruktur skal gjennomføres i henhold til krav i planvedtak og denne utbyggingsavtale.

7.1.1.3 Felles avkjørsel, felles gårdsplass eller annet felles areal for flere eiendommer og parkbelte langs industristrøk

Det avgis/klarstilles areal til parkbelte/gangvei og fellesareal som bestemt i reguleringsplan.

7.1.1.4 Friområder, lekearealer og grøntstruktur

Eventuelle grønnstrukturer m.m. opparbeides i henhold til reguleringsplan.

7.1.1.5 Nærmere krav til parkering, friområder, lekeplasser og andre grøntområder

h
B5

Nærmere krav reguleres ikke særskilt i denne avtale, krav følger direkte av reguleringsplan for området.

7.1.1.6 Rekkefølgebestemmelser, annet

Det vises videre til avtalens pkt 2.1. og det som fremkommer av vedtatte planer og bestemmelser.

7.1.2 Øvrige krav

Det stilles i forbindelse med utbyggingen følgende ytterligere krav til utbyggingen:

7.1.2.1 Gatelys

Gatelys utformes i tråd med veiplan.

7.1.2.2 Forpliktelser til avklaring av utbygging av egne arealer

Utbyggerne forpliktes til å kontakte kommunen for å avklare behovet for og eventuelt inngå individuelle utbyggingsavtaler for egne eiendomsområder som skal utbygges etter denne avtales vedtakelse i kommunestyret, til oppfyllelse av reguleringsplanens øvrige krav til vann og avløp, krav til fjernvarme og samkjøring jf. pkt. 6.8 og 6.9, samt øvrig teknisk og grønn infrastruktur og andre plankrav. Omkostninger i forbindelse med individuell eiendomsopparbeidelse er ikke del av denne avtale.

7.2 Avtale om anleggsbidrag

7.2.1 Anleggsbidrag etter standardmodellen

Utbyggerne skal betale et anleggsbidrag til Stjørdal kommune for opparbeiding av veg, vann og avløp samt øvrig teknisk og grønn infrastruktur på Området som beskrevet i pkt. 7.1.1 og 7.1.2. Beregningen av kostnadsdekningen tar utgangspunkt i en fordeling av kostnadene i henhold til det potensielt utbyggbare bruksarealet (netto BRA) over bakkenivå for utbyggbare eiendommer, og er kostnadsberegnet tilpasset til de fremtidige tiltaks utforming, omfang og belastning på infrastruktur samt nødvendige og forholdsmessige øvrige tiltak.

Kommunen overtar utbyggernes ansvar jf. punkt 6.1 til gjennomføring av opparbeidelse.

7.2.1.1 Kostnadsoppsett

Kostnader og andre bidrag er definert i denne avtalen.

7.2.1.2 Indeksregulering

Anleggsbidragene skal indeksreguleres på oppgjørstidspunktet etter konsumprisindeksen regnet fra siste indeks før kommunens beregningsgrunnlag for det aktuelle planområdet. For regulering etter denne avtale benyttes indeks for medio 2020.

7.2.1.3 Kontantbidrag

Total kostnad for utbyggingen er beregnet til ca. NOK 5,5 millioner. Beløpet er eks. mva.

Utbyggerne betaler i fellesskap et anleggsbidrag som et kontantbidrag. Kontantbidraget utgjør totalt kroner **2 000 000,00 – kronertom millioner-**. Beløpet er eks. mva.

Kommunen bidrar med 3 000 000,00 –kronertremillioner-- fra avsatte midler til utvikling av infrastruktur i Tangenplanen nord. Beløpet er eks. mva.

I tillegg bidrar kommunen med 500 000,00 –kronerfemhundretusen- som kommunens andel av anleggsbidrag fra etableringen av «Hotelltomten» 83/129. Beløpet er eks. mva.

I tillegg bidrar kommunen med erverv av nødvendig areal fra gnr/bnr 83/75 samt 83/71 til etablering av rundkjøring fra egne midler, slik at dette ikke belastes partene og inngår ikke i partenes ansvar for erverv og utlegg av eiendom, jf. avtalens punkt 6.3.

Beløpet innbetales etter utstedelse av faktura. Eventuelt senere kostnadsberegninger endrer ikke avtalt kontantbidrag. Plikt til å betale kontantbidrag består selv om rekkefølgebestemmelser er eller blir oppfylt på betalingstidspunktet.

Hele kontantbidraget forfaller senest til betaling den **01.12.2021**.

Kommunen prosjekterer og gjennomfører etablering av ny veitrase og rundkjøring ihht reguleringsplanen.

7.2.1.4 Utbyggernes individuelle og samlede bidrag

Wessels Veg 100 AS bidrar til utbyggingen ved å legge ut nødvendig eiendom fra sin eiendom gnr 83 bnr 103 begrenset til det areal som benyttes til rundkjøring/offentlig veiareal ihht. reguleringsplanen. Det skal i prosjektet tas hensyn til utnyttelsen av selskapets areal og en hensiktsmessig grense skal etableres i samråd med selskapet og selskapets drift og interesser skal ivaretas.

Det skal i tillegg tilstrebes etablert et mest mulig hensiktsmessig rektangulært areal i avgrensningen mellom gnr 83 bnr 103 og gnr 83 bnr 97 eid av Bakken Eiendom AS av hensyn til utbyggingsformål og trafikkavvikling, ved omdisponeringen av gnr 83 bnr 2 offentlig veiareal utenom plan eid av Stjørdal kommune. Regulering av dette og omdisponering av tidligere veiareal skal håndteres i en egen avtale mellom partene og Stjørdal kommune.

Wessels veg 100 AS skal i tråd med dette samt vedtak i kommunestyret 18.06.2009 punkt 5 tilbys å overta næringsareal fra kommunens eiendom av samme størrelse som eiendom som legges ut og fradeles fra selskapet til offentlig veiareal.

Selskapet bidrar ellers i henhold til utbyggingsavtalen ved å tillate anleggsvirksomhet i og nær sin eiendom.

Bakken Eiendom AS bidrar i henhold til utbyggingsavtalen med et kontantbidrag på totalt **2 000 000,00 – kronertommillioner-**.

Som kompensasjon for belastningen utbetaling av anleggsbidrag utgjør overtar selskapet eiendom fra gnr/bnr 83/2 til sin eiendom 83/97 som tilleggseiendom som ikke lenger skal benyttes som offentlig veiareal og som er regulert til næringsareal, ca 1 144 m² i tråd med kommunestyrets vedtak av 18.06.2009 punkt 5. Skisse over eiendommen som overtas vedlegges denne avtale i bilag 3.

Arealet skal overføres Bakken Eiendom AS heftelsesfritt. Overtakelse finner sted ved tidspunkt for tinglyst erverv. Bakken Eiendom AS besørger søknad om fradeling og bærer alle kostnader og gebyrer i forbindelse med overdragelsen av eiendommen.

Arealet kan etter oppmålingsforretning avvike fra skisse, Bakken Eiendom AS bærer risikoen for endelig oppmålt areal uten at arealavvik endrer betalingsplikten for kontantbidrag og sum. Overtakelse kan tidligst finne sted etter at ny veiløsning med rundkjøring er tatt i bruk.

Onyx Eiendom AS bidrar i henhold til utbyggingsavtalen ved å tillate anleggsvirksomhet i og nær sin eiendom.

Utbyggerne i fellesskap er forpliktet til å lojalt samarbeide med kommunen for å realisere prosjektet.

7.3 **Krav i forbindelse med bokettersyn, merverdiavgift m.m.**

For det tilfelle det oppstår krav i forbindelse med bokettersyn av prosjektet, herunder avtale om justering av inngående merverdiavgift, forpliktes Utbyggerne til full medvirkning til ettersyn.

Utbyggerne har ansvar for eventuelle krav, herunder skattekrav som følger som resultat av ettersyn eller endringer i regelverket.

Ved tvil om risiko/bruk av avtale om justering av inngående merverdiavgift kan partene i fellesskap avklare spørsmål gjennom forespørsel om bindende forhåndsuttalelse fra Skattedirektoratet før avtalen er tiltrådd av kommunen.

3 **KOMMUNAL OVERTAGELSE, ØKONOMI OG REFUSJON**

8.1 Overtakelse fra Utbygger

Når grunnrettighetene er sikret og Området er opparbeidet og godkjent av Kommunen, overtar Kommunen all utbygd infrastruktur etter denne avtale (inklusive sprinklerkum på kommunalt ledningsnett) og/eller i samsvar med plan- og bygningslovens § 18-1, alle øvrige offentlige trafikk- og parkeringsareal og vann- og avløpsledninger opparbeidet i forbindelse med tiltaket, jf. avtalens pkt. 6.3 som ikke allerede er i offentlig eierskap, med tilhørende nødvendig eiendom og/eller bruksrett.

Overtagelsen finner sted i nærmere avtalt felles overtagelsesforretning med Utbyggerne, hvor begge parter skal signere protokoll hvor det dokumenteres oppmøte, teknisk kontroll inklusive trykkprøving, spyling, desinfisering, tv-kjøring, samt eventuelle mangler og frist for utbedring.

Stjørdal kommune kan nekte overtakelse dersom det foreligger mangler ved opparbeidelsen eller dokumentasjon. Utbygger plikter å utbedre mangler uten ugrunnet opphold.

8.2 Sikkerhet

Utbyggerne stiller ikke garanti/påkravsgaranti for beløpet da prosjektet ikke igangsettes før etter signering av avtale og innbetaling av anleggsbidrag.

8.3 Garantiforpliktelser



For de anleggene som skal overtas til kommunalt vedlikehold har Utbygger eller Kommunen ved opparbeidelse i kommunal regi ansvaret for at entreprenøren(e) garanterer anlegget i 3 år etter at Kommunen har overtatt anlegget. Som sikkerhet for dette stiller entreprenøren en bankgaranti i henhold til NS 8405 på 3 % av budsjettert totalkostnad for opparbeidelse for forhold som kan påberopes de 3 første årene etter overdragelsen. Bankgarantien overdras til Kommunen eller skal være utstedt Kommunen før overtakelsesforretning, og anleggene anses ikke overtatt av Kommunen før bankgarantien foreligger.

8.4 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 GODKJENNELSE OG IKRAFTTREDELSE AV AVTALEN

9.1 Bindingstidspunkt

Avtalen er bindende for Utbygger ved signeringstidspunktet, hvorefter den vil forelegges for godkjenning. Avtalen vil først være bindende for Kommunen når kompetent organ har godkjent avtalen og avtalen er undertegnet i tråd med godkjenningen.

9.2 Kommunens myndighet

Kommunens planmyndighet eller annen lovbestemt myndighet bindes ikke av avtalen og Utbygger aksepterer risikoen for eventuell endring i tillatelser m.m. som følger av endring i lov, forskrift, offentlige krav og plan/reguleringsbestemmelser mv. Kommunale vedtak vil ved motstrid gå foran utbyggingsavtalen.

9.3 Avtaleinngåelsen

Utbygger forplikter seg til at utbyggingsavtalen skal være godkjent og undertegnet av begge parter før rammetillatelse blir gitt, og til at eventuelle avtalte anleggsbidrag fra Utbygger innbetales før igangsettingstillatelse blir gitt.

9.4 Manglende godkjenning

Dersom kommunen ikke godkjenner avtalen vil denne falle bort uten at noen av partene kan rette krav mot den andre i denne forbindelse.

5 VARIGHET OG ENDRINGER

10.1 Varighet

Avtalen gjelder frem til alle Utbyggers forpliktelser er oppfylt, eller Partene har blitt enige om noe annet.

10.2 Endringer

Enhver endring av avtalen skal skje skriftlig. Dersom endringene er vesentlige skal de godkjennes av kompetent organ før de er bindende for Kommunen.

Q BS

10.3 Transport av avtalen

Avtalen kan transporteres til ny avtalepart, forutsatt at kompetent organ på forhånd godkjenner den nye avtaleparten. Annet selskap i konsern anses å være ny avtalepart og alle former for omorganisering rammes av dette punkt. Ved transport av avtalen til ny avtalepart har Kommunen rett til å justere avtaleinnholdet.

10.4 Reforhandling

Begge parter kan kreve reforhandling av avtalen dersom det er gått 3 år siden avtalen ble signert uten at utbyggingen av Området er påstartet, dersom det skjer en vesentlig endring i kostnadsnivå for prosjektet ut over det som på forhånd var forutsatt av Partene, eller dersom det før denne tid skjer en endring i det rettslige grunnlaget for denne avtalen, herunder ny reguleringsplan. Dersom partene ikke blir enige om en reforhandlet avtale, gjelder avtalen så langt den ikke er i strid med norsk rett, inkludert ny vedtatt plan.

Om reguleringsplan bortfaller/ugyldiggjøres etter klage skal avtalen falle bort uten at noen av partene kan rette krav mot den andre i den forbindelse. Dette fristiller ikke Utbygger fra plikten til å gjennomføre arbeider under denne avtale, dersom utbyggingen av Området er påstartet.

6 MISLIGHOLD

11.1 Mislighold og erstatning

Unnlatelse fra partene av å lojalt etterfølge vilkår gitt i denne avtale er å anse som mislighold av avtalen. Mislighold medfører erstatningsplikt for økonomisk tap eller skade som kan søkes dekket i avgitte garantier og sikkerhet og kan medføre bortfall av tillatelse til tiltak.

Ingen endring i offentlige krav, planer, reguleringer eller pålegg fra offentlig myndighet medfører mislighold av denne avtale fra Kommunens side.

11.2 Forsinkelsesrente

For forsinket betaling av krav om pengeytelser etter avtalen tilkommer forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd fra 14 – fjorten – dager etter kravets forfall.

11.3 Reklamasjonsfrist

Dersom en av partene mener at det foreligger mislighold, mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av sine plikter etter avtalen, må det gis skriftlig melding om at misligholdet gjøres gjeldende og hva misligholdet gjelder innen rimelig tid etter at det ble oppdaget eller burde ha blitt oppdaget.

11.4 Reklamasjonstid

Den generelle reklamasjonstiden er 5 år med mindre annet er særskilt avtalt.

11.5 Erstatning for Kommunens ansvar

Dersom Utbygger misligholder sine plikter under denne avtale på en slik måte at dette påfører Kommunen et økonomisk ansvar, herunder erstatningsansvar overfor konkurransedeltakere, ansvar for betaling av overtredelsesgebyr, sakskostnader i forbindelse med klagebehandling og rettergang mv. kan Kommunen kreve dette dekket av Utbygger.

7 TVISTER

12.1 Forhandlingsplikt

Dersom det skulle oppstå tvist mellom partene med hensyn til denne avtales innhold skal dette så langt det er mulig søkes løst ved minnelige forhandlinger. Partene forplikter seg til reelle forhandlinger med sikte på løsning.

12.2 Vernetting

Dersom forhandlinger ikke fører frem skal tvisten være underlagt de ordinære domstoler med avtalt vernetting i Stjørdal kommune.

8 SIGNATURER

For Stjørdal kommune:

For Utbyggerne:

Stjørdal, den __/__/__

Stjørdal
Sted/dato: , den 7/10/2021

Signatur: _____

Signatur: Mari Bakken Paulsen

Tittel: _____

Tittel: Styreleder Bakken Eiendom AS

Signatur: Gunnar Smitt

Tittel: Daglig leder Bakken Eiendom AS

Signatur: Inet B Skammelsrud

Tittel: Daglig leder Onyx Eiendom AS

9

Avtale i 4 – fire – originale eksemplarer, ett til hver av partene.

BS 