



Stjørdal Kommune

# Utbyggingsavtale

For prosjekt Kjøpmannens Have



Stjørdal Kommune – Samfunn  
08.12.2022

Prosjekt Kjøpmannens Have

Kjøpmannsgata

GNR 99 BNR 3

## 1 AVTALEPARTER

---

### **STJØRDAL KOMMUNE - "Kommunen"**

Org nr.: 939958851

### **AS Bergs Minde - "Utbygger"**

Org nr.: 931324659

## 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.
- Plan 1-251, Stjørdal sentrum vedtatt 22.08.2019.
- Formingsveileder for Stjørdal sentrum.

- 2.2 Planlegging og gjennomføring av utbygging av området skal skje i et samarbeid mellom Kommunen og Utbygger. 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/bnr 99/3, adresse Kjøpmannsgata 33-35 og alle berørte eiendommer nær byggeområdet inklusive gnr/bnr, 99/2, 99/4, 99/8, 99/9, og 600/15 (heretter "**Området**"). Dette omfatter 1.1.2 flg. i gjeldende kommuneplanens arealdel 2013-2022. Alle henvisninger til områdebenevnelser 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: Kartgrunnlag arbeidsområde, Entreprenørgrense L 01 03.
- Bilag 2: Kartgrunnlag ledningsnett og ledningstrase, HC100 Entreprenørgrenser.
- Bilag 3: Avtale om grunnerverv Kjøpmannsgata 39 AS.
- Bilag 4: Justeringsavtale for AS Bergs Minde.

## 6 GENERELLE BESTEMMELSER

---

### 6.1 Utbyggers generelle ansvar

Utbygger har ansvaret for at Området opparbeides i samsvar med godkjent reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og bygningsmyndighetenes vedtak. Dette ansvar blir presisert og avgrenset i denne avtale.

### 6.2 Utbyggers ytelse

Utbyggers ytelse består i 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 opparbeides 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 tinglysning 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 eller opparbeides 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 eller skal anskaffes i henhold til punkt 6.3.1 til fri disposisjon for Kommunens arbeider og kontrollvirksomhet.

For offentlig areal som Utbygger må disponere utenfor område som nevnt i første ledd i forbindelse med tiltaket skal det betales leie. Vilkår og leiepris følger av egen avtale, i henhold til de til enhver tid gjeldende satser om leiepris for offentlige arealer jf. ksak 135/15 og årlig gebyrvedtak.

### 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 grønnstruktur 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 skal opparbeides av Kommunen eller på Kommunens vegne 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 alle omlegginger av kabelanlegg og ledninger for teknisk infrastruktur som blir nødvendig pga. Utbyggers tiltak. Utbygger må 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 nødvendige 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 Sektor Bydrift og Infrastruktur, 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 ansvaret for å søke og få godkjent midlertidig avkjørsel.

6.13 Fremdriftsplan

Utbygger utarbeider framdriftsplan for utbygging. Denne framlegges Kommunen ved Sektor Bydrift og Infrastruktur 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 ansvarlig for forskriftsmessig skilting, arbeidsvarsling, sikring, avsperring og all permanent skilting. Avsperring av kommunale veier må godkjennes av Kommunen og skal annonseres.

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.

## 7 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

Det skal ihht. sentrumsplanen pkt. 2.18 samt plan- og bygningsloven § 18-1 besørges tilstrekkelig vann- og avløpsløsninger samt overvannsløsninger til tiltaket.

Det skal utarbeides en VA-plan som viser akseptable tekniske løsninger og Stjørdal kommunes VA-norm skal legges til grunn. VA-planen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

Vanntilførsel skal løses ved tilkobling til offentlig hovedvannledning i Stokkanvegen fra tiltakets nordre side langs Anna Mogaards gate ved etablering av vannledning med godkjent dimensjon.

Det skal i tillegg legges vannledning i godkjent dimensjon fra kum/tilkoblingspunkt for vann ved tiltakets nordre grense «VK2» i grøft med spillvannsledning vestover frem til tilkoblingspunkt for avløp/spillvann som vist på Kartgrunnlag ledningssnitt og ledningstrase, HC100 Entreprenegrenser (Vedlegg 1 til denne avtale) og som fremgår av godkjent VA-plan. Det skal der etableres en vannkum egnet for videre tilkobling mot torgalmenningen. Stjørdal kommune ved VA-enheten skal bekoste denne kum etter avtale med utbygger.

Avløp skal løses ved tilkobling til offentlig hovedavløpsledning i nærmeste tilkoblingspunkt for avløp som vist på Kartgrunnlag ledningssnitt og ledningstrase, HC100 Entreprenegrenser og i samsvar med godkjent VA-plan ved legging av spillvannsledning i godkjent dimensjon fra tiltaket langs Anna Mogaards gate vestover, videre fra anleggsområdets vestre grense. Tilkobling til hovedavløpsnettets foretas i samsvar med godkjent VA-plan.

Fordrøyning av overvann skal skje innenfor område for bebyggelse og anlegg. Grønne overvannsløsninger i kombinasjon med tradisjonelle overvannsløsninger bør vurderes. Overvannstilkobling skal skje i samme trase som spillvann og i henhold til godkjent VA-plan.

Dersom det startes kommunalt prosjekt for videreføring av tekniske anlegg og gatestruktur vest for tiltaket frem til Stokmovegen i anleggsperioden skal Utbygger samarbeide i nødvendig med Kommunen om grensesnitt m.m. uten at dette skal medføre noen vesentlig kostnad, forsinkelse eller ulempe for Utbygger.

Det skal besørges brannkummer etter krav/anvisning fra brannvesenet.

Samtlige løsninger skal fremgå av godkjent VA-plan.

Det skal ihht. Stjørdal kommunes VA-norm og Sanitærreglement monteres vannmåler for alle abonnenter.

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

Tilgrensende gang- og sykkelvei, vei for kjøretøy (Anna Mogaards gate) skal opparbeides som vist i områderegeringsplan for Stjørdal sentrum. Dette gjelder fra krysset i Stokkanvegen der eiendommen har sin adkomst og frem til og langs grensen for tiltaket, tilgrensende gang- og sykkelvei langs tiltakets vestre (SGG14) og østre grense (SGG15)

inkludert opparbeidelse for adkomst til parkeringskjeller og eventuell opparbeidelse eller klargjøring av gang- og sykkelvei i Kjøpmannsgata.

Det skal benyttes asfalterte overflater for vei, fortau og gang- og sykkelvei. For torgareal skal det fortrinnsvis benyttes likeartede belegg som øvrig torgareal.

Området for opparbeidelse av offentlig gaterom som utbygger skal opparbeide og erverve er definert i Kartgrunnlag arbeidsområde, Entreprensegrense L 01 03 (Vedlegg 2 til denne avtale).

Utbygger avkreves ikke å opparbeide fortau nord for Anna Mogaards gate, men kun å etablere hensiktsmessig sikker avgrensning av veikant og fylling etter plangrense i samsvar med vedtak om dispensasjon og reguleringsplan. Slik opparbeidelse anses å være tilstrekkelig sikring og ivaretagelse av utbyggers opparbeidelsesplikt i forbindelse med opparbeidelse av Anna Mogaards gate. Utbygger avkreves ikke erverv av eiendom jf. punkt 6.3 av gnr/bnr 99/1032 og 99/290.

Utbygger skal videre i samsvar med reguleringsplanen knyttet til fortsettelsen av Anna Mogaards gate nordvest for tiltaket mot Torgalmenningen, ha ansvar for å besørge etableringen av en tilpasset overgang til Torgalmenningen i krysset mellom SGG14 og Anna Mogaards gate. Utformingen skal være i samsvar med krav til universell utforming og muliggjøre trygg og hensiktsmessig ferdsel for fotgjengere og biltrafikk til og mellom eiendommene med samt varelevering.

På grunn av belastningen dette totalt sett medfører for utbyggers tiltak skal kommunen bidra til å avlaste opparbeidelsen, jf. punkt 7.2.1.7.

Kommunen vil tillate opparbeidelse av et grønt felt i inntil 0,5 meters bredde i grensen mellom gnr/bnr 99/2 og plangrense for SGG14.

Arbeider på området vest for kartgrunnlag i vedlegg 2 er ikke gjenstand for krav om erverv jf. punkt 6.3.

Dersom det startes kommunalt prosjekt for videreføring av tekniske anlegg og gatestruktur vest for tiltaket frem til Stokmovegen i anleggsperioden skal Utbygger samarbeide i nødvendig med Kommunen om grensesnitt m.m. uten at dette skal medføre noen vesentlig kostnad, forsinkelse eller ulempe for Utbygger.

Det skal gjennomføres nødvendige tiltak for å sikre fortsatt ordinær bruk i tilknytning til arealet sør for Torgkvartalet. Dette skal fremgå av utomhusplan.

Det skal i henhold til plan og denne avtale utformes en utomhusplan sammen med øvrige tekniske planer som skal godkjennes av kommunen.

#### 7.1.1.3 Felles avkjørsel, felles gårds plass eller annet felles areal for flere eiendommer og parkbelte langs industristrøk

Det skal i henhold til plan opparbeides felles avkjørsel og nedkjøring til parkeringskjeller. Fellesareal skal være opparbeidet i henhold til plan og krav i byggesak.

#### 7.1.1.4 Friområder, lekearealer og grøntstruktur

Friområder, lekeareal og grønnstruktur opparbeides i henhold til plan.

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

I henhold til reguleringsplanens punkt 6.8.3, rekkefølgekrav for områder BS23, BS2 og BS25 tillates ikke utbygging nord for eksisterende bygningsmasse før parkeringsplasser mellom disse områdene og BS12, BS13 og BS14 er fjernet, og ny gate med fortau og adkomst til varelevering for BS12, BS22 og BS23 er etablert. Utbygger er gitt dispensasjon fra dette kravet for parkeringsplasser vest for krysset mellom SGG14 og Anna Mogaards gate.

Utbygger skal derfor kun besørge å sikre fjerning av parkeringsplasser nord for eksisterende Anna Mogaards gate (innenfor gateløp til regulerte Anna Mogaards gate) så langt denne er vist i plan og i samsvar med vedtak om dispensasjon frem til og langs tiltaket, fra krysset i Stokkanvegen.

Parkeringsplasser skal være fjernet senest når det søkes om ferdigattest.

På grunn av belastningen dette medfører for utbyggers tiltak skal kommunen bidra i denne forbindelse, jf. punkt 7.2.1.7.

#### 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 Fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser og sikring av minstestørrelse

Det er ikke satt særskilte krav om boligtyper eller leilighetsstørrelser for dette tiltaket.

##### 7.1.2.2 Krav til utforming som går lenger enn det som kan vedtas i plan (livsløpsstandard, krav til universell utforming, tilpasning til ulike brukergrupper (ungdom, eldre), krav til kvalitet, herunder krav til energieffektivitet mv.)

Det er ikke stilt særskilte krav til utforming ut over plan og det omsøkte tiltaket.

##### 7.1.2.3 Forkjøpsrett for en andel av boligene til markedspris (kommunen eller andre)

Kommunen stiller ikke krav om forkjøpsrett.

##### 7.1.2.4 Spesielle infrastrukturtiltak som følger av den konkrete utbyggingen (for eksempel tyngre eksterne veianlegg og vann- og avløpsanlegg, belysning og skilting og turveier, herunder etter omstendighetene også skiløyper/ skibruer mv.)

Det gjøres oppmerksom på at det stilles krav om snøsmelteanlegg i Sentrumsplanen for det tilgrensende området langs Kjøpmannsgata og for gang- og sykkelvei knyttet til tiltaket.



Kjøpmannsgata har eget delvis privat anlegg for snøsmelting. Tiltaket forutsetter deltakelse i avtale om felles drift av snøsmelleanlegg i Kjøpmannsgata.

#### 7.1.2.5 Gatelys

Gatelys opparbeides i henhold til utomhusplan og etter anvisning og godkjenning fra vegmyndigheten. Det besørges nødvendig midlertidig belysning i bygg- og anleggsperioden.

#### 7.1.2.6 Avfall

Avfall/renovasjonsløsning løses i henhold til plan og byggetillatelsen.

#### 7.1.2.7 Kommunens bidrag

Grunnet belastningen som nødvendig opparbeidelse av offentlig infrastruktur som tiltaket utløser behov for utgjør, vil kommunen bidra med følgende for å ivareta forholdsmessigheten i opparbeidelsen:

Kommunen stiller gnr/bnr 99/8 til disposisjon for utbyggers arbeider inkludert påstående parkeringsplasser, vederlagsfritt.

Grunneier stiller del av gnr/bnr 99/9 til disposisjon for fradeling til offentlig formål i samsvar med reguleringsplanen inkludert fjerning av påstående parkeringsplasser, vederlagsfritt, i samsvar med avtale (vedlegg 3 til denne avtale). Utbygger tilpliktes som del av avtalen om vederlagsfritt erverv å avlevere garanti til grunneier av 99/9 at de ikke vil bli avkrevd refusjon for omkostninger til opparbeidelse i forbindelse med tiltaket. Kommunen bærer omkostninger med fradeling og tinglysing av nye grenser/skifte av eiendom.

Kommunen anser i henhold til dispensasjonsvedtak etablering sikker avgrensning av veikant og fylling til fremtidig fortau nord for Anna Mogaards gate (langs gnr/bnr 99/8, 99/9 og 99/3 som tilstrekkelig sikring av fortau av hensyn til belastningen utkjøp av parkering på gnr/bnr 99/290 og 99/1032 vil utgjøre.

Grunnet merarbeid og kostnader knyttet til etableringen av vannledning og kum til tiltakets vestre grense samt ekstrautgifter til prosjektering og arkitekt vil kommunen bidra med et beløp kroner 400 000,00 til kompensasjon for utbyggers utlegg. Beløpet forfaller senest 14 – fjorten – dager etter kommunens vedtakelse av utbyggingsavtalen.

### 7.2 **Avtale om opparbeidelse med justering av inngående MVA**

#### 7.2.1 Rett og plikt til avtale om justering av inngående merverdiavgift

Utbygger skal opparbeide og bekoste alle eksterne og interne tekniske anlegg blant annet all ledningsinfrastruktur for vann, overvann og spillvann, bygging av brannkummer og slukkevannskapasitet etter krav/anvisning fra brannvesenet og veganlegg med belysning, teknisk infrastruktur, grøntareal og øvrig infrastruktur jf. pkt. 7.1.1 og 7.1.2 med rett og plikt til å inngå avtale om justering av inngående merverdiavgift.

#### 7.2.2 Avtale om justering av mva

Ved avtale etter justeringsmodellen jf. pkt. 6.2, skal avtale om justering av merverdiavgift følge som vedlegg jf. pkt. 5 og anses en del av avtalen. Utbygger skal i denne forbindelse fremlegge dokumentasjon av utgifter og merverdiavgift i forbindelse med den infrastrukturen Stjørdal kommune overtar og utarbeide en justeringsoppstilling.

Dokumentasjonen skal tilfredsstillende dokumentasjonskravene i merverdiavgiftslovens kap. 9, 12, merverdiavgiftsforskriftens §§ 9-1-2, 9-3-3 og 9-3-5 mv. Dokumentasjonen skal være bekreftet av Utbyggers revisor.

### 7.2.3 Generelle krav til opparbeidelse

Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster tiltak som nevnt i pkt. 7.1.1 og 7.1.2. Ved gjennomføring av alle arbeider gjelder til enhver tid gjeldende offentlige krav til vei, vann og avløp og øvrig infrastruktur. Alle former for opparbeidelse av vann- og avløp, fordrøyning m.m. skal i tillegg til å følge krav i lov og forskrifter følge samtlige krav i Stjørdal kommunes til enhver tid vedtatte veinorm, VA-norm, Sanitærreglement m.m. Alle gravearbeider skal følge Retningslinjer for gravearbeider på det kommunale vegnettet i Stjørdal kommune. Utbygger er forpliktet til å gjøre seg kjent med gjeldende og relevant regelverk for sitt tiltak i samråd med Kommunen.

Tekniske planer og gjennomføring skal fremlegges Stjørdal kommune v/Sektor Bydrift og Infrastruktur for fagledernes gjennomgang og godkjenning og det skal være fortløpende kontakt om tekniske løsninger. Disse inkluderer:

- Situasjonsplan m/vann og avløpsplan M 1:500 eller M 1:1000.
- Utomhusplan med inntegnede veiløsninger, vann og avløpsledning, kummer, sluk, belysning, beplantning, tilrettelegging for sykkelpark, ned/oppkjøringsramper og bakkeparkering.
- Plantegning og lengdeprofil av alle stikkledninger med påførte kotehøyder for bunnrør i kummer for avløpsledninger og topprør for vannledninger med tilkoblingspunkt. Ledningenes fallforhold skal være angitt på tegningene og legges med rett og med jevnt fall mellom kummer.
- Detaljtegning av alle kummer, sluk, fordrøynings- og overvannsanlegg.
- Plantegning og lengdeprofil av vei og gang- og sykkelvei.
- Øvrige planer i samråd med Kommunens fagledere.

Planer skal oversendes i riktig elektronisk format (SOSI eller annet etter avtale).

Når anlegget er ferdigstilt skal Utbygger besørge koordinatbestemming av alle kummer, retningsforandringer, tilknytningspunkter for stikkledninger/stoppekraner, kabler og stolper for evt. gatelys. Registrering innsendes Kommunen i riktig elektronisk format senest innen overtakelse, jf. avtalens pkt. 8.1.

### 7.2.4 Kostnadsdekning og gebyrer

Utbygger skal refundere Kommunen for kostnader for Kommunens eget arbeid herunder befaring og kontroll, forskuttet arbeid i egenregi og gebyrer for administrasjon.

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

### 7.3.1 Plikt til medvirkning

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

Utbygger 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.

## 8 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 Utbygger, 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

Som sikkerhet for forpliktelser til anleggsbidrag i henhold til denne avtale, stiller Utbygger en bankgaranti til fordel for Stjørdal kommune i sum tilstrekkelig til å finansiere alle kostnader til opparbeidelse av området i tråd med avtalen. Garantien/sikkerheten skal stilles av bank eller finansinstitusjon underlagt norsk rett. Garantien skal være en påkravsgaranti og skal følge vedlagt denne avtale, jf. pkt. 5.

### 8.3 Garantiforpliktelser

For de anleggene som skal overtas til kommunalt vedlikehold har Utbygger eller Kommunen etter avtale med Utbygger 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 overtagelsesforretning, 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.

## 9 GODKJENNELSE OG IKRAFTTREDELSE AV AVTALEN

---

### 9.1 Bindingstidspunkt

Avtalen er bindende for Utbygger ved signeringstidspunktet, hvoretter 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.

## 10 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.

### 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.

## 11 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.

## 12 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 Verneting

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

## 13 SIGNATURER

---

For Stjørdal kommune:

For Utbygger:

Stjørdal, den \_\_/\_\_/\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_, den \_\_/\_\_/\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Avtale i 2 – to – originale eksemplarer, ett til hver av partene.