



Stjørdal
kommune

Stjørdal Kommune – Kjøpmannsgata 8 AS & Eiendomsgruppen
Trondheim AS

Utbyggingsavtale

For prosjekt Kjøpmannsgata 8



Stjørdal Kommune – Samfunn
24.03.2021

Saksnr./Arkivkode: 2019/1313

Prosjekt Kjøpmannsgata 8
Kjøpmannsgata 8, Stjørdal kommune

[107/441]

1 AVTALEPARTER

STJØRDAL KOMMUNE

- "Kommunen"

Org nr.: 939958851

KJØPMANNSGATA 8 AS

- "Utbygger"

Org nr.: 926195468

EIENDOMSGRUPPEN TRONDHEIM AS

Org nr.: 814628612

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.
- Stjørdal Sentrum planid 1-251.
- Kvartalet Kjøpmannsgata – Parkvegen – Hotellgata», planid 1-281, vedtatt 18.06.2020.
- 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 107/441, adresse Kjøpmannsgata 8 i Stjørdal kommune og alle tilstøtende berørte eiendommer innenfor og til reguleringsplanen (heretter "**Området**"). Dette omfatter pkt. 2.1.3 flg. 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: VA-norm: <http://www.va-norm.no/pdf/0/all/113/>
- Bilag 2: Justeringsavtale for mva

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, i samsvar med vilkår i denne avtale.

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 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 korrigering 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 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 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 ansvaret for å søke og få godkjent midlertidig avkjørsel.

6.13 Fremdriftsplan

Utbygger utarbeider framdriftsplan for utbygging. Denne framlegges Kommunen ved Kommunalteknikk 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 OPPARBEIDELSE

7.1 Krav til opparbeidelse

7.1.1 Plankrav og beskrivelse av nødvendige arbeider

Utbygger skal besørge følgende for opparbeidelsen av området:

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

Detaljert VA-plan inkludert lokal fordrøying av overvann skal være godkjent av Stjørdal kommune før igangsettingstillatelse gis.

Ny bebyggelse skal ikke gis brukstillatelse før ledningsnett for vann, overvann og spillvann inkludert brannnummer plassert etter anvisning fra Brann- og feiervesenet er ferdig opparbeidet.

Utbygger besørger derfor at ledningsnett for vann, overvann og spillvann inklusive brannnummer er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent overordnet VA-plan før søknad om brukstillatelse.

Fordrøying av overvann skal av Utbygger besørges løst innenfor utbyggers egen eiendom og skal under ingen omstendigheter plasseres i offentlig veigrunn.

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

Utbygger besørger at tilliggende offentlig gategrunn o_SKV, o_SF og o_SPA i Kjøpmannsgata og Parkvegen samt felles gang- og sykkelveg (f_SGS) er ferdigstilt i henhold til plan og Stjørdal kommunes veinormal før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse. Gategrunn gang- og sykkelvei i Kjøpmannsgata o_SF skal likevel ferdigstilles i henhold til plan på et senere punkt i forbindelse med kommunens arbeider og skal i forbindelse med tiltaket ikke endres i forhold til nåværende utforming.

Opparbeidelse av sykkelfelt o_SS og gang- og sykkelvei o_SF samt endelig utforming skal være sikret før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse. Utbygger skal derfor besørge innbetaling av et anleggsbidrag til sikring av denne opparbeidelsen av kommunen.

Utbygger skal besørge at utrykningskjøretøy og renovasjonsbil har biladkomst over o_SF og o_SGG fra Hotellgata.

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

Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller skal være felles for tilliggende ny og eksisterende bebyggelse innenfor felt BS29 i områdeplan for Stjørdal sentrum.

Utbygger skal besørge at aktuelle brukere og fremtidige rettighetshavere skal kunne ha adgang til å benytte seg av adkomst til parkeringskjeller. Eventuell fremtidig felles bruk skal avklares eller tillates gjennom avtale.

7.1.1.4 Parkering, friområder, lekearealer og grøntstruktur/andre grøntområder

Utbygger skal løse parkeringsbehovet for bygget i felles p-kjeller under grunnen.

Parkering for andre formål enn bolig skal også etableres slik at det er lett tilgjengelig som kundeparkering.

Utbygger skal besørge parkeringsplasser i Parkvegen, som skal være offentlige.

Utbygger skal besørge løsning med varelevering med lastebil til kvartalet med oppstilling i Parkvegen, i samråd med Kommunens vegmyndighet og i dialog med parkeringsmyndigheten.

Utbygger skal besørge at minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede med tilgjengelighet for både beboere, ansatte og besøkende, nær inngang eller heis. Minimum halvparten av plassene skal tilrettelegges for høye biler. Det skal så langt mulig gis prioritet til å etablere parkeringsplasser for bevegelseshemmede på gatenivå.

Utbygger skal besørge at samtlige parkeringsplasser for bolig forberedes for lader til el-bil. For øvrige formål skal minimum 10 % av parkeringsplassene tilrettelegges med el-uttak for elbiler. Plassene dimensjoneres i standard størrelse, og plasseres nær inn- og utkjøring.

Utbygger besørger at minst 50 % av minimum oppholdsareal er felles leke- og uteoppholdsareal for alle beboerne innenfor planområdet.

Felles uteoppholdsareal med grønnstruktur på terreng skal opparbeides med minimum 0,8 m. jordoverdekning. Knyttet opp mot eksisterende bebyggelse tillates jordoverdekning eller opphøyde plantefelt i en dybde som er tilpasset eksisterende bebyggelse, men med tilstrekkelig dybde for å oppnå ønsket vegetasjon.

Det skal etableres småbarnslekeplass på minimum 100 m² på terreng innenfor område BS.

7.1.1.5 Rekkefølgebestemmelser, annet

Utbygger skal besørge at utrykningskjøretøy har biladkomst langs Parkvegen under hele utbyggingsprosessen. I forbindelse med dette skal kommunen etter behov stille til rådighet et offentlig areal vest for den regulerte Parkvegen gnr 194 bnr 5 for etablering av midlertidig kjørevei for utrykningskjøretøy. Utbygger skal erstatte kommunens eventuelle utlegg, omkostninger og ulemper i forbindelse med bruken av arealet til midlertidig kjørevei. Arealet skal etter bruk tilbakeføres til original tilstand og formål.

For etablering av midlertidig kjørevei skal Utbygger koordinere med leder for avdeling Vei for krav til kjørevei og utvidet utomhusplan, samt levere en utvidet arbeidsvarslingsplan som hensyntar nytt kjøremønster og faremomenter før kjørevei etableres. Utbygger har ansvar for eventuelle søknader om midlertidig tiltak til kommunen v/byggesak.

Før det kan gis brukstillatelse for uteoppholdsareal på tak skal Utbygger besørge Sivildforsvarets varslingsanlegg flyttet. Ved søknad om tiltak skal Utbygger i samråd med Sivildforsvaret fastsettes hvor varslingsanlegget skal flyttes; enten innenfor planområdet i akseptabel avstand fra uteoppholdsarealet på tak, eller helt ut av planområdet.

Utbygger skal besørge klargjort oppstillingsareal for utrykningskjøretøy på godkjente punkter på planområdet, i henhold til planskisser og i samråd med Brann.



Ved søknad om igangsettingstillatelse skal utbygger fremlegge godkjent planskisse som definerer hovedangrepsvei, rømningsveier samt brannkummer i området for brannsikring m.m.

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:

7.1.2.1 Spesielle infrastrukturtiltak som følger av den konkrete utbyggingen

Ved søknad om tiltak skal Utbygger i samråd med Tensio TN AS fastsettes hvorvidt eksisterende nettstasjon skal ivaretas eller ny nettstasjon skal etableres innenfor planområdet.

7.1.2.2 Gatelys

Utbygger besørger at belysning herunder gatebelysning i tilknytning til Området inkludert ny gatebelysning for planområdet inngår i plan for offentlig gategrunn (utomhusplan) og blir godkjent av Stjørdal kommune.

Utbygger skal etter behov etablere midlertidig gatebelysning i forbindelse med stenging og/eller omdirigering av Parkveien i midlertid kjørevei etter anvisning fra Stjørdal kommune.

7.1.2.3 Avfall

Utbygger skal utarbeide plan for oppsamling og tømming av avfall som skal godkjennes før rammetillatelse.

Renovasjon skal være løst i samsvar med plan og overordnet Sentrumsplan før det gis brukstillatelse.

Utbygger skal i tråd med dette etablere til benyttelse for bygget nedgravde avfallscontainere innenfor bestemmelsesområde #1.

Utbygger skal etablere trygg snuplass/vendeløsning for renovasjonsbil innenfor eiendom gnr/bnr 105/86.

Renovasjonsløsningen skal være i henhold til reguleringsplanens krav, fremgå av utomhusplan og godkjennes av Kommunen.

7.1.2.4 Spesielle bestemmelser

Utbygger skal besørge at kjøreareal på eiendom med gnr./bnr. 107/287 holdes åpen gjennom hele rive- og anleggsperioden.

Utbygger skal besørge at det ved utbyggingen ikke anvendes bygningsmaterialer som inneholder miljøgifter som står på Regjeringens prioriteringsliste, ref. St.meld.nr. 24 (2000-2001).

8 AVTALEMODELL

8.1 Avtale om anleggsbidrag

8.1.1 Anleggsbidrag etter standardmodellen

Utbygger skal betale et anleggsbidrag til Stjørdal kommune for opparbeiding av veg, gang- og sykkelvei samt sykkelfelt på Området som beskrevet i pkt. 7.1.1.2 tredje avsnitt. 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 det konkrete tiltakets utforming, omfang og belastning på infrastruktur samt nødvendige og forholdsmessige øvrige tiltak.

8.1.1.1 Kostnadsoppsett

Kostnadsoppsett og beregning av kostnad for opparbeidelsen utarbeides av Kommunen.

8.1.1.2 Indeksregulering

Anleggsbidragene skal indeksreguleres på oppgjørstidspunktet etter konsumprisindeksen regnet fra siste indeks før kommunens beregningsgrunnlag for det aktuelle planområdet. Beregningsgrunnlag for opparbeidelsen er kommunens kostnadsoppsett i pkt. 8.1.1.1.

8.1.1.3 Kontantbidrag

Utbygger betaler anleggsbidrag som et kontantbidrag. Kontantbidraget utgjør kroner 125 000,00 for sykkelfelt, ca 50 meter samt kroner 330 000,00 for gang- og sykkelvei ca. 60 meter. Total kostnad er beregnet til NOK 455 000,00 og inkluderer administrasjonsomkostninger. Beløpet er eks. mva.

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 normalt til betaling før igangsettingstillatelse gis, jf. avtalens pkt 2.2 og 9.3 eller snarest etter signert avtale. Utbygger er derfor forpliktet til å sende kopi av søknad om igangsettingstillatelse til Stjørdal kommune v/Kommunalteknikk.

8.2 Avtale om opparbeidelse med justering av inngående MVA

8.2.1 Opparbeidelsesplikten

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 unntak av veianlegg beskrevet i punkt 8.1 jf. punkt 7.1.1.2 tredje avsnitt, med rett til å inngå avtale om justering av inngående merverdiavgift, jf. avtalens punkt 7.3.2.

8.2.2 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 tilfredsstille 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.

8.2.3 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/Kommunalteknikk 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.

8.2.4 Kostnadsdekning og gebyrer

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

9 KOMMUNAL OVERTAGELSE, ØKONOMI OG REFUSJON

9.1 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.

9.2 Sikkerhet

Utbygger stiller ikke sikkerhet for anleggsbidrag grunnet nært forestående gjennomføring.

9.3 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 overtakelsesforretning, og anleggene anses ikke overtatt av Kommunen før bankgarantien foreligger.

9.4 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.

10 GODKJENNELSE OG IKRAFTTREDELSE AV AVTALEN

10.1 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.

10.2 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.

10.3 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.

10.4 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.

11 VARIGHET OG ENDRINGER

11.1 Varighet

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

11.2 Endringer

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

11.3 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.

11.4 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.

12 MISLIGHOLD

12.1 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.

12.2 Forsinkelsesrente

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

12.3 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.

12.4 Reklamasjonstid

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

12.5 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.

12.6 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 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.

13 TVISTER

13.1 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.

13.2 Vernetting

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

14 SIGNATURER

For Stjørdal kommune:

For Utbygger:

Stjørdal, den __/__/__

Sted/dato:

 0607 2021

Signatur: _____

Navn: _____

Signatur: _____

Navn: _____

TOR. BRIGES DAHLINS

TOR. BRIGES DAHLINS

Signatur: _____

Navn: _____

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