

UTBYGGINGSAVTALE

for

gnr. 23, bnr.24 og del av gnr. 23, bnr. 20, som vist i reguleringsplan for gnr. 23, bnr. 24 m fl, Sandnes, vedtatt 23.06.05.

Mellom

Sør-Varanger kommune, org.nr. 942 110 286, videre benevnt "kommunen", på den ene side Og Sundquist Eiendom, Johan Knudtzensgate 19, 9900 Kirkenes, org.nr. 996 380 602, videre benevnt "utbygger", på den annen side, er det i dag inngått følgende utbyggingsavtale;

1. Formål

1.1 Formålet med denne utbyggingsavtale er:

- å sikre at det stilles de samme krav til disponering av grunn og ferdigstilling av anlegg innenfor – og i tilknytning til – det regulerte område avtalen omhandler, når utbyggingen skjer i privat regi, som om kommunen selv hadde stått for gjennomføringen.
- å sikre at de anlegg m.v. som kommunen etter utbyggingen skal overta til eiendom og/eller vedlikehold holder de standarder som slik overtakelse krever.
- å sikre at eventuelle krav som måtte bli fremsatt fra statlige myndigheter, på grunn av utbyggers planløsninger og gjennomføringsmåte, blir oppfylt og bekostet av utbygger, og ikke senere kan gjøres til gjenstand for refusjonskrav eller ansvar mot kommunen, eller utbyggere i tilstøtende områder, ut over hva som er fastsatt i denne avtale.

2. Grunnlag

2.1 Avtalen gjelder for utbygging av ovenfor beskrevne område, i samsvar med reguleringsplan for gnr. 23, bnr. 24, Sandnes, vedtatt av kommunestyret 23.06.05.,

2.1. Vedlagt denne avtale følger kartutsnitt for utbyggingsarealet, med gjeldende reguleringsbestemmelser.

3. Definisjoner

3.1 For denne avtale er alle begrep sammenfallende med de definisjoner som fremgår av Plan- og bygningsloven, med tilhørende forskrifter og senere endringer, når ikke annen henvisning er oppgitt.

4. Eiendomsforhold

4.1 Kommunal grunn som inngår i utbyggingsområdet selges til utbygger for en pris av kr pr. m2. Størrelsen på det endelige areal fastsettes på bakgrunn av oppmåling og utarbeidelse av matrikkelbrev.

4.2 Dersom arealet som skal bygges ut berører eiendom eller rettigheter som ikke disponeres av kommunen eller utbygger, er utbygger ansvarlig for å erverve grunn eller sikre de nødvendige rettigheter ved avtale. Det samme gjelder dersom grunn eller rettigheter utenfor utbyggingsarealet må sikres for å gjøre tomtene byggeklare.

4.3 For utbygging på areal som ikke er kommunens eiendom bærer utbygger alle

kostnader med grunnerverv, herunder mulig ekspropriasjon, innløsning og erstatningskrav som måtte følge av reguleringen. Nødvendig ekspropriasjonshjemmel må dokumenteres.

4.4 Utbygger skal dokumentere ved avtale med grunneier(e) ugjenkallelig fullmakt til å underskrive fradelings- og sammenføyningsbegjæringer, stifte tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendommen(e), samt opprette kjøpekontrakter og skjøte. Likeledes skal, om nødvendig, utbygger dokumentere konsesjon for erverv, tillatelse til bruksendring m.v.

4.5 For veggrunn og trase for kommunalteknisk ledningsnett i en bredde på 2 –to meter på hver side av ledningen skal, for så vidt anlegg ligger utenfor kommunal eiendom, kommunen sikres rett til nødvendig vedlikehold av anleggene ved tinglyst hefte på eiendommen(e).

4.6 Utbygger dekker alle kostnader til dokumentavgifter, tinglysning og målebrev for eiendommer kommunen skal overta eller ha tinglyste rettigheter til.

5. Plan for gjennomføring

5.1 Utbyggingsrekkefølge og utbyggingstempo skal være som angitt i aktuelle vedtatte kommunale planer, eller, dersom slike vedtak ikke foreligger, som beskrevet i denne avtale. Innenfor disse rammer utarbeider utbygger fremdriftsplan for totalprosjektet.

5.2 Utbygger er ansvarlig for gjennomføring av utbyggingsprosjektet, teknisk, økonomisk og juridisk, og dekker alle kostnader i forbindelse med planlegging og prosjektering fra inngåelse av denne avtale, samt bygging og anleggskontroll for de kommunaltekniske anlegg og annen infrastruktur han har ansvar for etter denne avtale.

5.3 Ved utbygging av kabelnett for energiforsyning og telekommunikasjon, og eventuell rørledning for fjernvarme, skal utbygger sørge for at dette skjer i samarbeid med berørte leverandører. Fremtidig drifts-, vedlikeholds- og eiendomsforhold skal være avklart. Elektriske anlegg skal være godkjent av Varanger Kraft Nett AS.

5.4 Utbygger skal levere plan for lekeplasser, samt utstyrliste med produktinformasjon, og (dersom planlagt) plan for ballsletter som viser oppbygging, fallforhold og bane-/toppdekke.

5.5 Utbygger skal levere plan for nødvendig drenering av overflatevann fra veggrunn, lekeplasser og grøntareal.

5.6 Utbygger skal levere en vurdering av om det i utbyggingsområdet er farlig terreng som bør sikres så vel i anleggsperioden som ved ferdigstilling, og hvilke sikringstiltak som vil bli gjennomført.

5.7 Feltinterne veier, som ikke skal overtas av kommunen, skal om nødvendig planlegges med snuplass, i henhold til Vegnormalens definisjon, dimensjonert for renovasjonsselskapets innsamlingskjøretøy.

5.8 Til samlet plan for utbyggingsområdet skal det utarbeides kart som viser hvilke areal og anlegg kommunen ved ferdigstilling skal overta til drift og vedlikehold.

5.9 Utbyggingen forutsetter at ekstern og intern kommunalteknisk infrastruktur, herunder også kabler for energiforsyning og telekommunikasjon, samt eventuelt fjernvarmeanlegg, er ferdig utbygd frem til tomtegrenser/tilkoblingspunkt, og om nødvendig sikret, og at sosial/grønn infrastruktur som hovedregel skal være etablert, før annet anleggsarbeid og oppføring av boliger/bygninger innen området tillates igangsatt.

5.10 Før kommunen kan tillate fysisk tilrettelegging i utbyggingsområdet plikter utbygger å stille full bankgaranti (påkravsgaranti) som sikkerhet for oppfyllelse av de krav denne avtale og avtalens vedlegg stiller til kvalitet, dimensjonering og frister for ferdigstilling av de kommunaltekniske anlegg som inngår i avtalen, herunder opprydding etter anleggsarbeidet, samt som sikkerhet for prosjektets gjennomføring ved en eventuell betalingsinnstilling i utbyggers virksomhet. Bankgarantien, tilsvarende NOK *beløp*, skal fremlegges for, og godkjennes av, kommunen. Garantien nedreguleres ved kommunal overtakelse av anleggene, jfr Norsk Standard 8405.

6. Kommunalteknisk infrastruktur

6.1 De kommunaltekniske anlegg for veg, vann- og avløpsledninger (herunder nødvendig tilknytning mellom eksisterende offentlig veg og rørledningsnett og utbyggingsarealet), samt de interne anlegg for veg, vann, behandling av avløps- og overflatevann, kabelføringer og offentlige fellesareal, skal utføres etter de til enhver gjeldene retningslinjer og bestemmelser som måtte eksistere for VA, veg, gateløp, krav til lekeplasser og lignende.

6.2 Anleggene skal utføres i henhold til de beskrivelser, tegninger, detaljtegninger, profiler m.v. som utbygger har fremlagt og fått godkjent av kommunen. Anleggsarbeid kan ikke startes opp før kommunen har godkjent alle planer og detaljer for det aktuelle anlegg, eller den aktuelle etappe i trinnvis utbygging.

6.3 Det skal bare brukes rene masser, definert som i SFTs faktablad TA nr 1853/2002, i forbindelse med de kommunaltekniske anlegg og som fyll-/planeringsmasse ved fellesareal.

6.4 Pumper og lignende tekniske innretninger skal utstyres for fjernovervåking, og kommunikasjonsmessig tilpasses kommunens øvrige overvåkningsprogrammer for vann og avløp.

6.5 Kommunen overtar ikke parkeringsplasser, lekeplasser eller private veger og stikkledninger til drift og vedlikehold.

6.6 Inntil kommunen har overtatt eiendomsrett og/eller drifts- og vedlikeholdsansvar for de kommunaltekniske anlegg kan ingen annen enn utbygger koble seg på, eller på annen måte gjøre bruk av, den infrastruktur som er utviklet innenfor denne avtale, uten utbyggers tillatelse. Etter at kommunen har overtatt anleggene, er det kommunen som gir slik tillatelse.

6.7 Dersom utbygger vil fremme krav om refusjon overfor andre private grunneiere eller utbyggere etter Plan- og bygningsloven, skal planer og kostnadsoverslag være forelagt disse, og refusjonsretten godkjent av kommunen, før anleggsstart. Utbygger plikter selv å sørge for at et eventuelt krav fremsettes rettidig. Kommunen fatter endelig vedtak om refusjonens størrelse på basis av godkjent regnskap for prosjektet. Det kan bare kreves refusjon for den forholdsmessige del av hovedanlegg som skal betjene annen eksisterende bebyggelse, eller fremtidige utbygginger i henhold til vedtatt reguleringsplan for området.

6.8 Når anleggsarbeidet er avsluttet holdes ferdigbefaring og overtakelsesforretning for de anlegg og områder som skal overtas av kommunen. Kommunen overtar ikke utendørsanlegg på snødekt mark. Følgende dokumenter og utstyrsdokumentasjon skal fremlegges:

- Produsenters opplysninger vedrørende monterings- og vedlikeholdsanvisninger
- Eventuelle sertifikater for ettersyn og prøving
- Spesielle prosjekterings- og anbudsdokumenter
- Ajourførte kart og profiler
- Kumtegninger og kabelplaner, inkludert gatelysplan
- FDV-dokumentasjon
- Utfylte kontrollskjema og innmålinger av VA-anlegg

*

*

6.9 Krav til utbedringer som kommunen stiller i forbindelse med overtakelsesforretningen skal oppfylles av utbygger for dennes regning. Overtakelse skal, som hovedregel, ikke skje før utbedringsarbeidene er slutført. Utbygger dekker mulige driftskostnader før overtakelsen er gjennomført. Det skal gjelde 3 –tre- års garantitid for anleggene.

7. Generelle bestemmelser for opparbeidelse av arealet

7.1 Utbygger plikter å undersøke eksistensen av, og få påvist, eventuelle offentlige eller private kabler, rørledninger og andre nedgravde installasjoner før utbygging igangsettes. Eventuell flytting/omlegging av slik infrastruktur bekostes av utbygger. Likeledes skal utbygger bekoste flytting, omlegging eller fjerning av bygg/anlegg, vegger, løyper/stier og luftspenn, når dette er forutsatt i vedtatt reguleringsplan.

7.2 Tiltak for sikring av vegetasjon, gjennomgående stier/løyper, bekkefar og lignende avtales med kommunen før hogst, fjerning av humuslag eller terrengbearbeidelse igangsettes.

8. Rett til disponering av tomter og boenheter

8.1 Ved salg/bortfeste av ubebygd tomteareal kan utbygger ikke stille andre vilkår til valg av hustype enn de som fremgår av vedtatt reguleringsplan.

8.2 Utbygger skal utarbeide og bekoste nødvendig salgsmateriell, som skal omfatte priser og øvrige salg-/festebetingelser for samtlige boenheter/tomter, regnskap for utbyggingskostnadene, inkludert verdien av grunn som skal inndeckes i tomteprisen, og fordelingen av disse på den enkelte boenhet/tomt.

8.3 Utbygger forplikter seg til å gi alle tomtekjøpere, festere, boligkjøpere eller leietakere, en grundig orientering om regulerings-/bebyggelsesplanen med tilhørende bestemmelser, tinglyste heftelser og annet som setter rammer for hvordan den enkelte tomt kan benyttes og bebyggelsens omsettelighet.

9. Kommunale avgifter, gebyrer og eiendomsskatt

9.1 Matrikkelbrev for tomtene utarbeides av kommunen etter gjeldende satser og regelverk.

9.2 For tomter i området betales det til en hver tid gjeldende kommunale tilknytningsgebyr for vann og avløp. Tilknytningsgebyret forfaller til betaling når byggemelding for det enkelte boligbygg er godkjent.

9.3 De årlige gebyrer for vann, avløp, renovasjon, feiing og branntilsyn som kommunestyret måtte fastsette, gjøres gjeldende for alle tomter og bygninger i utbyggingsfeltet, på samme måte som for andre eiendommer i sammenlignbare deler av kommunen.

9.4 For areal regulert til boligformål innenfor utskrivningsområdet, samt for verk og bruk i hele kommunen, innkreves eiendomsskatt.

10. Andre bestemmelser

10.1 Dersom det i utbyggingsområdet, i henhold til regulerings-/bebyggelsesplan, skal oppføres bolighus med mer enn 4 boenheter, eller "boligtun" med mer enn 4 frittstående boenheter, kan kommunen kreve at utbygger sørger for at det opprettes lokal velforening som skal ha ansvar for drift og vedlikehold av nærlekeplasser, grøntanlegg og privat parkeringsplass eller garasjeanlegg. Utbygger skal sørge for at pliktig medlemskap og partielt økonomisk ansvar blir tinglyst på den enkelte eiendom, og inntatt i aktuelle leiekontrakter.

10.2 Navn på veger i området fremgår av reguleringsplanens planbeskrivelse. Gatnavnskilt, eventuelle trafikkskilt og kumskilt settes opp av kommunen for utbyggers kostnad. Nødvendige skiltvedtak og skilters plassering fastsettes av kommunen.

10.3 Utbygger kan ikke, uten kommunens samtykke, overføre denne avtale, med tilhørende rettigheter og plikter, helt eller delvis til andre.

10.4 Dersom utbygger ikke oppfyller de forpliktelser han har påtatt seg gjennom denne avtale, har kommunen rett, men ikke plikt, til å fullføre alle anleggsarbeider som det i henhold til ovenstående pkt 5.12 er stilt påkravgaranti for. Utbygger plikter, gjennom avtale, når grunneier er annen enn kommunen, å sikre kommunen en slik rettighetsoverføring.

10.5 Når kommunen eller utbygger selv ikke er grunneier til areal som omfattes av denne avtale, skal utbygger bekjentgjøre avtalen for grunneier, og fremskaffe hans aksept, for så vidt gjelder hans berørte rettigheter, før avtalen undertegnes av partene. Aksepten skal vedlegges denne avtale.

11. Tvister

11.1 Eventuell tvist mellom partene om forståelsen av denne avtale skal primært søkes løst gjennom forhandlinger. Dersom dette ikke fører frem kan hver av partene, med 14 –fjorten- dagers varsel, bringe tvisten inn for de ordinære domsstoler.

11.2 Partene anerkjenner Øst-Finnmark tingsrett som rett verneing.

12. Ikrafttreden og forbehold

12.1 Avtaledokumentet gjøres tilgjengelig på kommunens servicekontor og kommunens hjemmeside, www.svk.no

12.2 Utbyggingsavtale som bygger på plan tidligere godkjent av Sør-Varanger kommunestyre trer i kraft fra det tidspunkt den er underskrevet av signaturberettiget person for begge parter.

12.3 Denne avtale er utferdiget i 2 –to- eksemplar, hvorav partene beholder hvert sitt.

Kirkenes, den

For utbygger

For Sør-Varanger kommune

.....
Vedlegg

Regulerings-/bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser

Detaljkart i målestokk 1: _____

* [Grunneierfullmakt, jfr avtalens pkt 4.5](#)

* [Grunneiererklæring, jfr avtalens pkt 10.4](#)

*

*