



Samnanger kommune

UTBYGGINGSAVTALE FOR.....

Utbygger:.....

1. Partar

Mellom Samnanger kommune, org.nr. 964 968 985, (heretter kommunen) og(heretter utbygger) er det inngått slik avtale om utbygging av gnr..... bnr..... i Samnanger kommune i samsvar med *forslag til/gjeldande* reguleringsplan Plan ID 1242-..... slik det går fram av plankart med tilhøyrande føresegner datert..... og eventuelle seinare endringar og utfyllande planer.

2. Formål:

1. Avtalen har til formål å regulere partane sine rettar og plikter ved utbygging av gnr....., bnr..... i samsvar med *forslag til/gjeldande* reguleringsplan 1242-plannummer-plannamn slik det går fram av *forslag til/vedtatt* plankart med tilhøyrande føresegner datert og eventuelt seinare endringar og utfyllande planer.

3. Definisjonar

PBL – *plan og bygningslova*

Igangsetjingsløyve – *løyve til å starte arbeid etter PBL der ansvarsrettane er godkjent av kommunen*

Planområde – *område innanfor gitt plangrense*

Delområde – *felt definert på plankart og/eller i føresegner.*

Byggetrinn – *opparbeiding av delfelt, isolert avslutta byggefase.*

Teknisk infrastruktur – *veg, vatn og avlaup, gong/sykkelveg, el/tele og liknande.*

Grøn infrastruktur – *friområde, parkar, turvegar, leikeareal og liknande*

4. Heimel

1. Avtalen er inngått med heimel i plan og bygningslova (PBL) kapittel 17 om utbyggingsavtaler og Samnanger kommunestyre sitt vedtak i sak....., datert.....om overordna prinsipp for bruk av utbyggingsavtaler i Samnanger kommune.

5. Geografisk avgrensing

1. Avtalen gjeld for utbygging av (*del av*) område....., gnr..... bnr..... i samsvar med *forslag til/vedteken*plan for
2. Dersom forslaget vert endra ved endelig godkjenning av reguleringsplanen, kan denne avtalen endras eller forhandlas på nytt, jf. pkt. 14.

6. Forholdet til rekkefølgjekrava

1. Her kan en ta inn dei deler av rekkefølgjekrava som gjeld felles infrastrukturtiltak og omfattar den enkelte eigedom/utbygger.

Eksempel:

- Ferdigstilling av leikeplass før ferdigattest eller løyve til innflytting
- Ferdigstilling av fortau og gangvegar

- *Ferdigstilling av støyskjermer før midlertidig bruksløyve*
- *Ferdigstilling av.....*

2. Rekkefølgekrava vert rekna som oppfylt eller sikra gjennomført når utbygger har inngått utbyggingsavtale med Samnanger kommune eller annan offentlig etat om gjennomføring av tiltaket, og oppfylt sine plikter til gjennomføring av tiltaket etter avtalen.

7. Framdrift og Utbyggingstakt

1. Teknisk infrastruktur skal være ferdig opparbeidd, og klar for overlevering til kommunen innan dd.mm.åå (**->knytt opp mot garantiar**)
2. Grøn infrastruktur skal være ferdig opparbeidd, og klar for overlevering til kommunen innan dd.mm.åå (**->knytt opp mot garantiar**)
3. Utbygger skal utarbeide framdriftsplan som viser alle aktivitetar som følgjer av utbygginga, her under planlagt tidspunkt for sal av tomter eller ferdige bustader. Framdriftsplanen skal være vedlegg til denne avtalen.
(framdriftsplanen må utbyggjar utarbeide i samsvar mellom anna med dei tidsfristar som er fram forhandla i pkt. 7.1 og 7.2)
4. Utbyggingsrekkefølge og framdrift skal være i samsvar med andre overordna planar i kommunen. *T.d. bustadbyggjeprogram, investeringsprogram.....*

8. Utbygger sine plikter og retter etter avtalen (*Vil variere frå sak til sak*)

1. Utbygger har ansvar for juridisk, teknisk og økonomisk gjennomføring av utbygginga av alle anlegg som er omfatta av denne avtale, jf. punkt 5, 6 og 7.
2. Utbygginga skal skje innanfor dei rammer som går fram av gjeldande regelverk og *forslag til/vedtattplan med tilhøyrande føresegner.*
3. Alle anlegg skal prosjekterast og byggjast ut i samsvar med planar godkjent av Samnanger kommune og/eller aktuelle kabeletatar. Planane skal være godkjent av fagetatane før igangsetjingsløyve vert gitt.
4. Utbygger har rett til å teikne privatrettslige avtaler med tilstøytane grunneigarar om refusjon, eller sette fram krav om refusjon etter PBL kapittel 18.
5. Utbygger må sjølv forhandle om, og erverve naudsynt grunn og rettar frå grunneigarar og andre som vert omfatta av utbygger si utbygging innanfor og utanfor planområdet. Denne plikta gjeld der det er naudsynt for å gjennomføra utbygginga slikplanen og denne avtalen legg opp til.
6. Utbygger plikter å stille bankgaranti som sikkerheit for opparbeiding og ferdigstilling av kommunaltekniske anlegg, leikeplassar og annan infrastruktur som han er pålagt å opparbeide etter denne avtale. Bankgarantien, jf. NS 8406 pkt. 8, stor kr.....skal verte lagt fram og godkjennast av kommunen før arbeida startar. Garantiens størrelse kan, etter avtale med kommunen, reduseras i takt med utbygginga.

7. Utbyggar plikter å stille sikkerheit for at kontraktpliktene vert tatt i vare i reklamasjonstida. Den skal utgjøre 3% av anleggets verdi første året, 2% andre året og 1% tredje året. Plikta skal innarbeidas i overtakingsprotokollen.
8. Utbyggar står fritt til å velje entreprenør. Søknad om tiltak med tilhøyrande ansvarsrettar, vert handsama etter reglane i plan- og bygningslova.
(->Der SK står som byggherre og anleggsbidragsmodellen eller justeringsmodellen vert brukt for å betale tilbake mva leggas til grunn at «Lov om offentlige anskaffelser» vert nytta ved val av entreprenør.)
9. Utbyggar har ansvar for å opprette velforeining i området. Det skal være pliktig medlemskap i foreininga for alle nye bustader/næringseigedomar. Andre bustader/næringseigedomar i planområdet skal ha rett til å melda seg inn i foreininga og delta på like vilkår som nye bustader/næringseigedomar . Velforeininga skal m.a. drifte og vedlikehalde alle private fellesanlegg.
10. Velforeininga skal være etablert før kommunen overtar tekniske anlegg.
11. Utbyggar skal kalle inn kommunen v/ teknisk drift til oppstartsmøte før anleggsarbeida startar og til seinare byggemøte som omhandlar kommunalteknisk infrastruktur.
12. +
13. ++ osv.

9. Samnanger kommunes plikter og retter etter avtalen *(vil variere frå sak til sak)*

1. Kommunen leverer vatn til området frå kommunalt leidningsnett. Vasstrykket skal tilfredsstille krav til planlagde tiltak innanfor planområdet.
2. Kommunen leverer kapasitet på avløpsleidningar til planlagde tiltak innanfor planområdet.
3. Tilknytingspunkt for tilknytning til offentlig vatn- og avløpsanlegg går fram av VA-rammeplan.
4. Kommunen har rett til å krevje inn gebyr etter det kommunale regelverk for alle tiltak som vert omfatta av denne avtalen.
5. Om SK er byggherre, må det takast atterhald om justering av avtalte tilskot eller kostnader som skal fordelas på partane.
6. Kommunen overtek til drift og vedlikehald *f. eks. kommunaltekniske anlegg slik det går fram av veg og leidningsplanar, kfr. pkt. 10*
7. ++
8. +++ osv.

10. Overlevering av grunn og anlegg

1. Kommunen skal overta til full eigedomsrett alle friområde og offentlege trafikkområde innanfor utbyggingsområdet. Areala går fram av kart vedlagt denne avtalen. Areala skal overtakast utan vederlag, og fri for hefte av ein kvar art.
2. Kommunen tek over areala med påståande anlegg og innretningar.
3. Dei areal som kommunen skal overta skal være etablert som høvelege eigedomar etter reguleringsføremål.

4. Alle kostnader i samband med eigedomsdanning (t.d. sletting av hefter, samanføyning, deling og tinglysing) skal dekkas av utbygger.
5. Tekniske anlegg skal vera i samsvar med godkjenningar og det skal være utarbeidd naudsynt dokumentasjon. Alle VA-leidningar skal trykk- og tettheitsprøvast etter gjeldande NORVAR VA-miljøblad. Vatn leidningar skal reinskas og desinfiseras med klor. Leidningar for avlaup og overvann skal TV kontrollerast. (-> **kan erstattast av SK sitt VA-reglement når det er oppretta**)
6. Utbygger skal, på open grøft, måle inn alle leidningar for vatn- avlaup og overvann, her under alle retningsendringar, bend, kummer, sluker og andre installasjonar. I tillegg skal ferdig asfaltert veg og lysmaster målas inn. (Kabeletatane måler sjølv??). Målingane skal følgje gjeldande standard for geografiske data og være del av utarbeidd dokumentasjon. (-> **kan erstattast av SK sitt VA-reglement når det er oppretta**)
7. Utbygger er ansvarleg for drift og vedlikehald av tekniske anlegg fram til dato for kommunal overtaking.
8. Det skal først overtakingsprotokoll når anlegga vert teken til drift og vedlikehald. Feil og manglar skal rettas utan kostnad for kommunen innan fristar som går fram av protokollen. Dersom utbygger ikkje utfører retting av feil og manglar som avtalt, kan kommunen ferdigstille arbeida for utbygger si rekning.
9. Først når feil og manglar er utbetra, og all dokumentasjon godkjend av kommunen er utbygger sine plikter etter dette punktet oppfylt.
10. Dersom kommunen tar over tekniske anlegg som går over eigedom som kommunen ikkje skal overta, skal utbygger sikre kommunen nødvendige rettar til ettersyn, drift og vedlikehald. Utbygger har ansvar for at erklæring om slike rettar blir tinglyst som hefte på vedkomande eigedom utan kostnad for kommunen. (->**SK bør utarbeide mal for erklæring om rett til «å leggje og ha liggande..... og tilkomst for seinare drift og vedlikehald av... ..»**)
11. Dersom det blir sett opp leikeutstyr som er omfatta av «leikeplassforskrifta» (Forskrift om sikkerhet for leikeutstyr; 19.07.1996) er det utbygger sitt ansvar å stå for vedlikehald og naudsynt kontroll av sikkerheita fram til kommunen, eller andre har tatt over anlegga.
12. Dersom vedlikehald av fellesareal o.l. skal overtakast av andre enn kommunen skal desse pliktene gå fram av skøyte for gjeldande eigedom.

11. Kunngjering

1. Avtalen skal kunngjerast i medhald av reglane i plan- og bygningslova §17-4.

12. Atterhald

1. Avtalen må godkjennas av kommunestyret og av styret til utbygger for å verta gyldig og rettskraftig.

13. Avtaleperiode

1. Avtalen gjeld frå den er satt i kraft og til området er ferdig opparbeidd i samsvar med vedtatt reguleringsplan og føresetnadene etter denne avtalen.

14. Endra føresetnader

1. Kvar av partane kan ta opp spørsmålet om å endre avtalen dersom vesentlege føresetnader for innhaldet i avtalen vert endra i avtaleperioden. Dette gjeld og dersom reguleringsplanen vert endra, eller nye krav medfører at kostnadene til offentleg infrastruktur vert endra.

15. Transport av avtalen

1. Utbyggar kan overdra sine rettar og plikter i medhald av utbyggingsavtalen med atterhald om at dei som overtek aksepterer utbyggingsavtalen som grunnlag for attverande utvikling av området. Som transport reknas og ein eller fleire overføringar av til saman minst 50 % av aksjane i Utbyggars selskap. Det same gjeld endring av selskapsform. Som transport reknas og avhending av ein mindre aksjepost, som i seg sjølv utgjer bestemmande innverknad (alminneleg fleirtal) i selskapet. Det er vilkår for overdraging at Samnanger kommune får skriftleg stadfesting om at utbyggar går ut av avtalen og at dei som tek over skriftleg godtek avtalen. Ny utbyggar skal godkjennast av Samnanger kommune.
2. Dersom utbyggar går konkurs eller vert insolvent kan plikter og rettigheitar overførast til ny utbyggar/avtalepart. Ny utbyggar skal godkjennast av Kommunen. Vidaretransport kan ikkje nektas utan saklig grunn. Ein saklig grunn kan være svekking av kommunen sin sikkerheit og ny avtalepart sin betalingsevne.

16. Misleghald

1. Dersom en part mislegheld sine plikter etter avtalen, kan den annan part krevje erstatning for direkte økonomisk tap som parten vert påført som følge av misleghaldet. Erstatning for indirekte tap kan ikkje krevjast.
2. Den part som vil gjere misleghald gjeldande, må reklamere skriftleg innan rimelig tid etter at han oppdaga eller burde oppdaga misleghaldet.

17. Tvist (*Val av modell kan variere frå sak til sak*)

1. **Alt 1:** Tvistar etter denne avtale skal en søke løyst ved forhandlingar mellom partane. Dersom forhandlingane ikkje fører frem skal tvisten avgjerast ved dei ordinære domstolane. Verneting er Nordhordland tingrett
Alt 2: Tvistar etter denne avtale skal løysast ved bruk av voldgift (skilsdom). Voldgiftsretten skal ha tre medlemmer. Formannen skal være embetsdommar og utpeikast av Nordhordland tingrett. Kvar av partane peikar ut sitt medlem
alt. Formannen peikar ut dei andre medlemmene.

18. Anna

1. Samnanger kommune opnar for at det kan utarbeidas eigen avtale om momsrefusjon etter anleggsbidragsmodellen eller justeringsmodellen for opparbeiding av offentlig infrastruktur som blir overført kommunen utan vederlag. Det skal i så fall utarbeidast eigen avtale om dette mellom partane.
2. Dersom tiltak etter denne avtalen kjem inn under reglane i «Lov om offentlige anskaffelser» med tilhøyrande regelverk skal utbygger bruke dette. Dersom det blir sett fram krav om erstatning for brot på desse reglane skal utbygger holde kommunen skadeslaus.

Denne avtalen er utarbeidd i to -2- eksemplar, eit til kvar av partane

Tysse, _____

For Samnanger kommune

For *utbygger*

.....

.....

Vedlegg til avtalen (kan variere frå sak til sak)

1. Reguleringsplan *namn forslag/vedtatt*.....
2. Reguleringsføresegner, *forslag/vedtatt*.....
3. Firmaattest som viser signatur for
4. Kostnadsoverslag for tiltak innanfor avtalens avgrensing
5. Kostnadsmatrise som viser fordeling
6. Sikkerhetstillelse anleggsbidrag, «on demand» garanti
7. Standardtekst Bankgaranti
8. Førebels overtakingskart
9. VA-rammeplan
10. Mal for overleveringsprotokoll
11. Anna?