

Utbyggingsavtale mellom Malvik kommune

og Stav Handel og Næringspark AS

Vedrørende

Utbygging av Sveberg Handels og Næringspark.

1. AVTALENS PARTER.

- 1.1. Avtalens parter er Malvik kommune («Kommunen») og Stav Handel og Næringspark AS, org.nr 992414456 («Utbygger»), i felleskap betegnet «Partene».

2. AVTALENS BAKGRUNN OG FORMÅL.

- 2.1. Utbygger skal (selv eller gjennom datterselskap) utvikle området på eiendommene innenfor området for detaljreguleringsplanen «**Sveberg handels og næringspark, REG93**» vedtatt 24.11.2014 med tilleggsvedtak datert 23.02.2015. De rettigheter og forpliktelser som påhviler utbygger i medhold av avtalen, kan påberopes og oppfylles av utbygger selv eller av datterselskap som forestår utbyggingen, uten at Utbyggers ansvar overfor Kommunen blir redusert.
- 2.2. Omfanget av utbyggingsavtalen («Avtalen») avgrenses av detaljreguleringsplanen Sveberg handels og næringspark, REG93 med bestemmelser av 24.11.2014, reguleringskart for Sveberg handels og næringspark er inntatt som bilag 1 til avtalen. Med videre detaljering under pkt 3.1, 3.2 og 3.3 i denne avtale.
- 2.3. I medhold av denne Avtalen fastsettes hvilke krav Kommunen setter til kommunaltekniske anlegg og fellesarealer for at byggetillatelse skal kunne gis i samsvar med vedtatte reguleringsplan. Avtalen regulerer partenes rettigheter og plikter i denne forbindelse, videre fastsetter Avtalen Utbyggers øvrige plikter i forbindelse med utbygging av planområdet.

3. KRAV TIL BYGGING AV KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG OG OFENTLIGE FRIOMRÅDER.

3.1. Vann og avløpsanlegg

Vann og avløpsanlegg skal opparbeides i henhold til planer utarbeidet av Sweco Norge As datert 03.12.2014 og 08.12.2014 i henhold til tegningsliste, inntatt som bilag 2 til Avtalen. Utbygger er forpliktet til å bekoste vann- og avløpsanlegg som vist på bilag 2. I tillegg må det sikres at røranlegg inn til renseanlegg har nødvendig kapasitet, dette vil si at ansvaret strekker seg lengre en det som vises i vedlegg 2 som avsluttes på oversiden av Fv 930.

I forhold til grensesnitt mot andre kommunale VA anlegg, presiseres at følgende må være opparbeidet /avklart før kommunal overtakelse.

3.1.1. Kommunalt kloakkrenseanlegg på Midtsand har ikke ledig kapasitet for å motta spillvannsavrenning fra Avtalens planområde på grunn av allerede godkjente påslipp. De planlagte påslipp vil tilknyttes i løpet av en 10 års periode, utbygger kan derfor tilknyttes renseanlegget før nytt renseanlegg er bygd. Utbygger må ta del i kostnadsdeling ved nytt renseanlegg. Fordelingen vil basere seg på den enkeltes andel av total PE. Kostnadsfordeling mellom partene som angitt i kostnadsfordelingen Bilag 4

3.1.2. Vannforsyning utføres med to-sidig forsyning som angitt i bilag 2.

3.1.3. Det tillates ikke at prosessvann tilknyttes nytt spillvannsanlegg.

3.2. **Veganlegg.**

Veger (herunder gang- og sykkelveger, samt vegtekniske anlegg) innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med planer utarbeidet av Sweco Norge AS revidert 18.09.2015 i henhold til tegningsliste inntatt som Bilag 3 i Avtalen.

I forhold til grensesnitt mot andre eiendommer og veganlegg, presiseres at følgende veganlegg på eller i tilknytning til planområdet skal opparbeides.

3.2.1. Vulluvegen stenges for biltrafikk og nedrustes til gang-sykkelveg.

3.2.2. Paller i fjellskjæring P340-P530 opparbeides med vegetasjon, som angitt i bilag 6.

3.2.3. Avkjørsel mot Stamtjønna opparbeides

3.2.4. Avkjørsler til parkeringsplass ved Sekkhølet opparbeides

3.2.5. Veglinja (horisontalgeometri) legges til rette for senere utbygging av rundkjøring/kryss ved P570 Som vist i reguleringsplan Bilag 1.

3.2.6. Veglys etableres langs vegen, master og armatur avklares med Malvik kommune.

3.2.7. Krysningpunkt for fotgjengere i Svebergs krysset skal være utbedret, se rekkefølgekrav regulerings betemmelser pkt 10.2 fjerde avsnitt.

3.2.8. Omlegging av skiløype fra Sekkhølet

Overvannsledninger og kummer knyttet til offentlig veg innenfor planområdet, blir en del av det kommunaltekniske anlegget. Øvrige ledninger og kummer innenfor planområdet som omhandler overvann, betraktes som private ledninger.

3.3. **Offentlige friområder.**

Deler av planområdet er avsatt til offentlige friområder (jmfør bilag 1), og følgende punkter skal være i hensynstilt.

3.3.1. Sti gangtrase fra Stav Hotell til Sekkhølet langs Midtsandbekken skal opprettholdes.

3.3.2. Parkeringsområde ved Sekkhølet skal vær kommunal eiendom og opprettholdes som tilrettelagt parkering for brukere av friluftsområdet.

3.3.3. Skiløypetrase fra Sekkhølet skal opprettholdes.

4. KOMMUNALTEKNISKEANLEGG OG FELLESOMRÅDE-AVTALEMEKANISMER.

- 4.1. De kommunaltekniske anlegg som er nevnt i punkt 3, skal eies og driftes av Kommunen. På denne bakgrunn er partene enig om at Kommunen skal stå som byggherre for utbyggingen av disse arbeider i samsvar med bestemmelser nedenfor.
- 4.2. Kommunen skal inngå kontrakt med entreprenører som velges til å forestå utbyggingen av kommunaltekniske anlegg.
- 4.3. I forbindelse med kommunens utbygging av kommunaltekniske anlegg som omfattes av Avtalen, med unntak av nytt renseanlegg, skal Utbygger uten kostnad for kommunen forestå følgende plikter på vegne av kommunen som byggherre:
 - Sørge for ferdigstillelse av nødvendig prosjektering
 - Foreslå prosjektorganisering og entrepriseinndeling, samt fremlegge aktuelle kontraktforslag for prosjekterende, entreprenører og leverandører.
 - Utarbeide tilbudsgrunnlag i samsvar med regelverk for offentlig anskaffelser i henhold til avtalt prosjektorganisasjon
 - Sørge for at HMS og SHA planer for utbyggingen ivaretas
 - Fremlegge tilbudsammenstilling for Kommunen som byggherre med kontraktforslag for avtaleinngåelse.
 - Etablere prosjektorganisasjon i samarbeid med kommunen.
 - Ivareta all nødvendig kontakt med offentlige myndigheter, herunder forestå alle nødvendige søknader.
 - Sørge for administrativ oppfølging av samtlige aktører under gjennomføringen av utbyggingen.
 - Utarbeide fremdriftsplaner og samt inneha koordineringsansvaret overfor alle impliserte parter i utbyggingen.
 - Koordinere og lede prosjekterings- og byggemøter på vegne av kommunen som byggherre.
 - Kontrollere utførelsen av arbeidet med hensyn på avtalt kvalitet og spesifikasjoner.
 - Sørge for at nødvendige grunneieravtaler er på plass.

-
- Fremlegge Fdv-dokumentasjon for godkjenning før overtakelse.
 - Varsle Kommunen om eventuelle avvik.
 - Krav på tilleggsvederlag eller tidsforlengelse skal forelegges Kommunen for godkjenning.
 - Bistå Kommunen i forbindelse med oppgjør for alle arbeider, herunder sluttoppgjør i forhold til entreprenører.
 - Bistå Kommunen ved ferdigbefaringer og overtakelsesforretninger.
 - Bistå Kommunen med oppfølging overfor entreprenører og leverandører ved reklamasjoner og i reklamasjonstiden.
- 4.4. Avtalen med entreprenører (jmfør punkt 4.3) gjelder arbeider hvor Kommunen har rett til å føre inngående merverdiavgift på kostnader til fradrag eller kreve kompensasjon for merverdiavgiften. Entreprenørene sender faktura til Kommunen i henhold til avtalt betalingsplan. Faktura skal attesteres av Utbyggers prosjektleder og merkes med navn og ressursnummer på Kommunenes saksbehandler.
- Kommunen vil så avkreve fra Utbygger tilsvarende beløp (anleggsbidrag) eksklusive merverdiavgift. Kommunen har rett til å avkreve fra Utbygger vederlagt de løpende administrative kostnader som Kommunen utfører som byggherre etter at arbeidene er påbegynt. Kommunens administrasjonskostnader fastsettes på grunnlag av selvkost for utført arbeid, samt eventuelle kapitalkostnader på forskutterte utgifter. Beregnet til Rundsum kr 500000,- .
- 4.5. Før kontrakt med entreprenørene (jmfør punkt 4.3) kan signeres, skal Utbygger stille sikkerhet overfor Kommunen med ett beløp som er tilstrekkelig til å finansiere utbyggingen av de kommunaltekniske anlegg og offentlige friområder som er nevnt i punkt 3. Garantiens omfang skal til enhver tid tilsvare gjenstående andel av utbyggingskostnaden og skal nedjusteres etter hvert som utbyggingen er utført eventuelt materialer er tilført. Når Kommunen har overtatt de kommunaltekniske anlegg og offentlige friområder skal sikkerheten falle bort, og garantidokumentet returneres.
- 4.6. Kommunen overtar alt ansvar for drift og vedlikehold for de kommunaltekniske anlegg og friområder som er nevnt i punkt 3 fra det tidspunkt disse arbeider er ferdigstilt og godkjent, og som da tilfaller Kommunen vederlagsfritt. Det forutsettes at alle reklamasjonsarbeider er ferdigstilt og godkjent. Utbygger kan fritt selge tomter innenfor planområdet uten at det kan stilles krav til opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg utover det som er nevnt i Avtalen.
- 4.7. Offentlige veganlegg og offentlige friområder innenfor planområdet skal fradeles og overskjøtes Kommunen i heftelsesfri stand. Kommunens rettigheter til de vann og avløpsanlegg som er nevnt i punkt 3.1, skal sikres ved tinglysning av servitutter på eiendommenes grunnbokblad.

5. FREMDRIFTSPLAN- FERDIGSTILLELSE

- 5.1. Krav til rekkefølge som fremgår av planer nevnt i punkt 2.2 skal følges.
- 5.2. I tillegg gjelder følgende krav til fremdrift og ferdigstillelse for vann og avløpsanlegg.

Vann og avløpsanlegg i henhold til avtalen ferdigstilles før det kan gis brukstilatelse på første utbygging innenfor planområdet.
- 5.3. I tillegg gjelder følgende krav til fremdrift og ferdigstillelse for vegutbygging.

Vegutbygging inklusive fotgjengerkryssing nevnt i punkt 3.2.7 skal være ferdigstilt før det kan gis brukstilatelse på første utbygging innenfor planområdet.

6. ØKONOMISKE BETINGELSER.

- 6.1. Partene er enige om en fordeling av de kostnader som påløper til opparbeidelse av infrastruktur innenfor planområdet, og som også omfatter de tiltak som er beskrevet i punkt 3. Det vises til kostnadsfordeling skjema (Bilag 4 i Avtalen), de kostnader som er angitt i bilag 4 er å anse som overslag. For de kostnader som er angitt i bilag 4 som partene i felleskap skal bekoste, skal begge partene for- og innrette seg slik at kostnadene holdes innenfor kostnadsoverslaget.
- 6.2. Utbygger betaler vanlige gebyrer for behandling av tekniske planer ut fra de til enhver tid gjeldende satser.
- 6.3. Alle beløp i bilag 4 er eks mva og skal inndexreguleres, jmfør SSB fra beregningstidspunktet. Beregningstidspunktet vil være dato for avtaleinngåelse.

7. ANDRE FORHOLD.

- 7.1. I forbindelse med opparbeidelse av offentlig friområde som nevnt i bilag 1 punkt 6.2 skal det foretas en befaring av Midtsandbekken for å sikre at vegetasjonsbelte og er bevart i henhold til planbestemmelsene. Dersom det påvises mangler skal Utbygger foreta nødvendige tiltak for ivareta dette. Eventuelle tiltak skal finne sted innen rimelig tid etter at befaringen har funnet sted.
- 7.2. Utbygger har risikoen med kompliserte grunnforhold innenfor planområdet, og skal utrede nødvendigheten av videre grunnundersøkelser.
- 7.3. Dersom Utbygger blir insolvent eller konkurs har Kommunen rett til å heve Avtalen.
- 7.4. Partene kan heve Avtalen ved vesentlig mislighold, herunder vesentlige forsinkelser i henhold til forventet fremdrift, vesentlige reguleringsmessige forhold som kan påvirke gjeldende plan. Det vises til grov fremdriftsplan for utbygging av feltet med milepeler (Bilag 5 i avtalen).
- 7.5. Dersom det inntreffer endrede forutsetninger som kan vanskeliggjøre gjennomføringen og fremdriften av utbyggingen, skal hver av partene kunne kreve reforhandling av

Avtalen. Ved vesentlig forutsetningssvikt kan hver av partene kreve at Avtalen oppheves.

- 7.6. Kommunestyrets godkjenning er en forutsetning for Avtalens gyldighet.
- 7.7. Avtalen kan tinglyses på partenes eiendommer innenfor planområdet, for egen regning.
- 7.8. Utbygger kan ikke overdra Avtalen uten Kommunens samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Salg av aksjer regnes som overdragelse i denne sammenheng.
- 7.9. Eventuelle tvistesporsmål som måtte oppstå avgjøres ved de ordinære domstoler.

Vedlegg:

Bilag 1. Reguleringsplan «**Sveberg handels og næringspark, REG93**»

Bilag 2. VA plan utarbeidet av Sweco Norge AS datert 03 og 08.12.2015

Bilag 3. Vegplan utarbeidet av Sweco Norge AS revidert 18.09.2015

Bilag 4. Kostnadsfordeling datert 17.02.2016

Bilag 5. Fremdriftsplan datert 16.04.2016

Bilag 6. Utførelse av paller i fjellskjæringer med vegetasjon datert 18.09.2015

Avtalen utferdiges i to eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt.

Hommelvik/..... 2016

For Malvik kommune

.....

Rådmann

.....

Ordfører

.....

Utbygger