

# UTBYGGINGSAVTALE KNYTTET TIL DETALJREGULERING FOR JØRIHAUGEN VEST BOLIGOMRÅDE

Revidert 12.03.2018  
Formatert 22.03.2018

Mellom Jørihaugen Vest AS (heretter kalt utbygger) og Kristiansund kommune (heretter kalt kommunen) er det inngått følgende avtale:

## 1 GENERELT

### 1.1.1 Parter

Jørihaugen Vest AS	org. nr. 917 762 635
Kristiansund kommune	org. nr. 991 891 919

### 1.2 Definisjoner

**Igangsettingstillatelse** – bygningsmyndighetens godkjenning for oppstart av arbeid i henhold til vedtatt arealplan.

**Planområde** – det området som fremgår av vedtatt arealplan.

**Delområde** – oppdeling i områder (felt) i en arealplan.

**Byggetrinn** – oppdeling av utbyggingen av boligområdet i etapper.

**Teknisk infrastruktur** – vei-, vann- og avløpsanlegg.

**Grønn infrastruktur** – friområder, lekeområder og grønnstruktur.

### 1.3 Formål

Avtalen har til formål å regulere partenes rettigheter og forpliktelser overfor hverandre ved utbygging av boligområdet Jørihaugen vest på Rensvik samt adkomstvei til området. Avtalen gjelder teknisk infrastruktur for vei, vann og avløp mv.

Forholdet til private grunneiere reguleres ikke i denne avtalen. Slike forhold reguleres enten i egne avtaler mellom utbygger og den enkelte grunneier alternativt gjennom at utbygger eller byggherre for infrastruktur krever refusjon etter plan og bygningsloven (naboeiendommer til utbyggingsfeltet). For grunneiere mellom RV 70 og utbyggingsfeltet kan det bli aktuelt med ekspropriasjon.

### 1.4 Grunnlag for avtalen

- Forskrift om bruk av utbyggingsavtaler i Kristiansund kommune, vedtatt av bystyret 24.3.2009 sak 09/15.
- Detaljregulering for Jørihaugen vest med bestemmelser (R-274), egengodkjent av bystyret 24.11.2015, heretter kalt reguleringsplanen (Vedlegg 1 og 2).

### 1.5 Utbyggingsområde / geografisk avgrensning

Avtalen omfatter deler av området som er begrenset av reguleringsplan for Jørihaugen vest samt tiliggende områder som omfattes av detaljplaner for teknisk infrastruktur.

Avtalen omfatter de gårds- og bruksnummer som er vist på kart med oversikt over berørte eiendommer og liste over grunneiere, i vedlegg 3. Avtalen omfatter ikke annet areal enn det som følger av vedlegget, selv om reguleringsplanen omfatter et større areal.

## **1.6 Forholdet regulerings situasjon / utbyggingsavtale**

Vedtatt reguleringsplan med tilhørende bestemmelser skal være grunnlag for utbyggingsavtalen.

## **2 UTBYGGERS ANSVAR**

### **2.1 Omfanget av utbyggingen**

Utbygger skal planlegge, prosjektere, bygge ut og bekoste all infrastruktur og tiltak innenfor området iht. punkt 1.5. Infrastrukturen planlegges slik at den enkelt kan kobles til eksisterende infrastruktur i området.

### **2.2 Grunnerverv**

Utbygger skal bekoste og sikre seg nødvendige rettigheter for gjennomføring av prosjektet. Hvis det ikke oppnås minnelig avtale må det gjennomføres ekspropriasjon. Utbygger må dekke kostnadene til dette.

Utbygger skal, før overtagelse av anleggene finner sted, overdra eiendomsretten til veier og ledningsanlegg samt overskjøtte regulert veigrunn og grunn for offentlige vann- og avløpsanlegg vederlagsfritt, fri for pengeheftelser og i størst mulig grad fri for andre heftelser, til kommunen.

For øvrig vises det til punkt 4 hva gjelder tinglyste rettigheter.

Utbygger skal besørge, samt dekke kostnadene, til fradeling, oppmåling og overskjøting av grunn.

### **2.3 Valg av entreprenør**

Utbygger orienterer kommunen v/ kommunalteknikk om valg av entreprenør.

Entreprenøren skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner for de arbeider som skal utføres.

Før oppstart av anleggsarbeidet avholdes et orienteringsmøte mellom utbygger, entreprenør og kommunen v/ kommunalteknikk. Utbygger kaller inn til møtet og skriver referat.

### **2.4 Fremdrift**

Utbygginga som avtalen omfatter kan bygges ut i to byggetrinn, vist i vedlegg 5.

Teknisk infrastruktur må likevel detaljprosjekteres under ett. Når utbygging starter, forutsettes det at hvert enkelt byggetrinn bygges ut sammenhengende uten ugrunnet stopp i anleggsarbeidet. Ferdigstilling vei (asfaltering, kantstein m.m.) avtales med kommunalteknikk.

Utbygger skal utarbeide en foreløpig fremdriftsplan som følger avtalen som eget bilag. Endelig fremdriftsplan leveres før oppstart av anleggsarbeidet. Det åpnes for å lage separate fremdriftsplaner for hvert byggetrinn.

### **2.5 Rekkefølgebestemmelser**

Utbyggingen skal finne sted i tråd med rekkefølgebestemmelsene i reguleringsbestemmelsene som er aktuell for det areal som omfattes av utbyggingsavtalen.

### **2.6 Offentlige trafikkområder**

Utbygger skal prosjektere, bygge ut og bekoste alle offentlige trafikkområder innen det området som avtalen omfatter (vei inklusiv fortau, gang- og sykkelvei og annen veigrunn og parkeringsplass). Arbeidet skal være i henhold til kommunal standard og i samsvar med vedtatt detaljregulering for Jørihaugen vest (R-274), for senere kommunal overtakelse. Detaljplaner for offentlige trafikkområder skal godkjennes av kommunalteknikk før igangsettingstillatelse blir gitt.

Utbygger skal tilpasse eksisterende offentlige veier og private avkjørsler til den nye utbyggingen.

Utbygger er ansvarlig for å opprettholde kjøreadkomst til eksisterende bebyggelse i den tiden anleggsarbeidet varer, så lang dette er mulig. Dette gjelder spesielt for utrykningskjøretøy.

Utbygger skal prosjektere, bygge ut og bekoste støytiltak i planens influensområde, iht. reguleringsplanbestemmelsene. Det vises til reguleringsbestemmelsenes pkt 3.5 og vedlagt støyrapport for Nygårdsvegen (vedlegg 6) som viser eiendommer som berøres av trafikkstøy. Flere av disse eiendommene ligger utenfor planområdet. Dette blir private tiltak som avtales med berørte grunneiere. Dette avsnitt gjelder de eiendommer som berøres av utbyggers utbygging.

Dette punkt 2.6 gjelder for det området som følger av punkt 1.5

## **2.7 Offentlige friområder**

Reguleringsplanen omfatter ingen offentlige friområder innenfor området regulert av punkt 1.5. Det er regulert felles grønnstruktur, nærmiljøanlegg og lekeplasser som skal tilrettelegges av utbygger i henhold til reguleringsbestemmelsene.

## **2.8 Vann og avløp**

Utbygger skal prosjektere, bygge ut og bekoste vann- og avløpsanlegget for Jørihaugen vest boligområde innenfor området regulert av punkt 1.5. Arbeidet skal være iht. kommunal VA-norm (vedtatt i bystyret 25.01.11). Utbygger tar alle kostnader med nødvendig omlegging av eksisterende anlegg. Detaljplaner for VA-anlegget skal godkjennes av kommunalteknikk før igangsettingstillatelse blir gitt.

Utbygger skal tilpasse og tilkoble VA-anlegget til eksisterende offentlig VA-anlegg samt privat VA-anlegg som berøres av utbyggingen.

Utbygger er ansvarlig for innmåling av eksisterende ledningsnett, slik at det nye ledningsnettet tilpasses det eksisterende nettet.

Utbygger er ansvarlig for å opprettholde vannforsyningen til eksisterende bebyggelse med unntak av korte og varslede avbrudd (maks. en normalarbeidsdag) i forbindelse med arbeid på ledningsnettet. Det må legges opp til midlertidig vannforsyning (omkobling av stikkledning) hvis permanent vannforsyning ikke fungerer ut over korte avbrudd. Det må lages en plan for utfasing av eksisterende vannledninger og innkobling av ny vannledning. Planen skal foreligge før igangsettingstillatelse blir gitt.

Utbygger må også sørge for at avløpsanlegget fungerer hele tiden for eksisterende bebyggelse ved arbeid på det eksisterende ledningsnettet.

VA-nett for boliger langs Nygårdsvegen frem til høybrekk v/kryss Nygårdsvegen/Jørihaugen tilkobles nytt ledningsnett i Nygårdsvegen ved sanering av eksisterende ledningsnett iht. vedlagt VA-kart H101 (vedlegg 7). Plan for tilkobling av reste-

rende boliger innenfor utbyggingsavtalens influensområde fremgår av kart H131 (vedlegg 8).

## **2.9 Fordelingsanlegg strøm. EI-, tele- og kabel-TV-anlegg**

Tekniske planer for kabeletatene skal være i samsvar med kommunal VA-norm.

## **3 KOMMUNENS ANSVAR**

### **3.1 Alternative samarbeidsformer**

Det er inngått en egen tilleggsavtale om overføring av justeringsrett for merverdiavgift.

### **3.2 Offentlige trafikkområder**

Kommunen forplikter seg til overtakelse av de offentlige trafikkområdene iht. vilkårene i denne avtale.

### **3.3 Vann og avløp**

Kommunen forplikter seg til overtakelse av offentlige vann- og avløpssystemer i henhold til vilkårene i denne avtale.

Kommunen skal besørge nødvendige pålegg om tilknytning til kommunalt avløpsnett for eiendommer som i dag ikke er tilknyttet kommunalt nett, men som utbygger forplikter seg til å tilkoble iht. avtalens pkt. 2.8. Pålegg må utstedes ved anleggsstart, slik at utbygger ikke heftes med manglende rett til tilkobling av private anlegg.

## **4 ØKONOMISKE BETINGELSER**

### **4.1 Garanti under utbyggingen:**

Utbygger forplikter seg til å stille garanti i form av selvskyldnerkausjon, som sikkerhet for at anlegg som er nevnt i denne avtalen er ferdigbygget før midlertidig brukstillatelse blir gitt. Garantien skal dekke 20 % av utbyggingens kostnad og stilles for hvert byggetrinn når disse kommer til utførelse. Kommunen skal ha dokumentasjon for de reelle anleggskostnadene.

Garantiene må stilles før entreprenøren starter sine arbeider på det enkelte byggetrinn, og gjelder til overtagelsestidspunkt for anleggene.

### **4.2 Reklamasjonsgaranti:**

For å oppfylle kontraktsforpliktelse i reklamasjonstiden for alle kommunaltekniske anlegg som skal overtas av kommunen, skal utbygger stille garanti i henhold til Norsk Standard NS 8405.

## **5 OVERTAGELSE OG DRIFTSFASE**

Teknisk infrastruktur skal overtas vederlagsfritt, fri for pengeheftelser og i størst mulig grad fri for andre heftelser, av kommunen i samsvar med inngått utbyggingsavtale etter forutgående overtagelsesforretning. Når alle forhold er brakt i orden, skal det utferdiges en overtagelsesprotokoll som bare er gyldig når begge parter har skrevet under.

Kommunen overtar ikke anlegget til drift og vedlikehold før anlegget er utført i samsvar med vedtatte normer og retningslinjer og godkjente planer. Anleggsutførelse som er endret uten forutgående godkjenning blir i utgangspunktet ikke godkjent for kommunal overtagelse. Eventuelle uoverensstemmelser eller konflikter mellom utbygger,

entreprenør og / eller berørte grunneiere må være løst før kommunen overtar teknisk infrastruktur til drift og vedlikehold.

En forutsetning er at all grunn som er regulert til offentlig veiformål blir overskjøtet til kommunen før kommunen overtar ansvar for veivedlikeholdet.

Der ledningsanlegg ligger utenfor område som skal overtas av kommunen, må utbygger fremskaffe tinglyste rettigheter som gir kommunen rett til å ha liggende ledninger på annen manns grunn og til fritt å kunne utføre drift og vedlikehold av ledninger og installasjoner. Kommunen skal fremlegge sin standard erklæring for tinglysning som utbygger skal søke å få etablert gjennom avtale eller ekspropriasjon.

Det skal også leveres inn kart som viser alle fradelte eiendommer som omfattes av utbyggingen med gnr. og bnr. Opplysninger om hvilke eiendommer som har avgitt tinglyste rettigheter vedrørende ledningsanlegg og andre tiltak, og hvilke veiarealer som er overskjøtet til kommunen, skal fremgå av kart.

Kommunen overtar teknisk infrastruktur etappevis i henhold til byggetrinn vist på kart B103 (vedlegg 5).

## **6 REFORHANDLINGER**

Avtalen kan reforhandles hvis det inntreffer uforutsette og vesentlige forhold. Mindre og uvesentlige forhold kan tas administrativt.

## **7 TRANSPORT AV AVTALEN**

Eventuell videretransport av denne avtalen kan ikke finne sted uten kommunens godkjenning.

## **8 DIVERSE**

### **8.1 Varighet**

Utbyggingsavtalen opphører når vilkårene i avtalen er oppfylt. Før vilkårene i avtalen kan erklæres oppfylt må avtalepartene signere erklæring på at arbeidet i henhold til utbyggingsavtalen er ferdigstilt.

### **8.2 Mislighold**

Begge parter har rett til å heve kontrakten derom det foreligger vesentlige misforhold, og den annen part skriftlig har fått en rimelig frist til å rette forholdet.

### **8.3 Tinglysning**

Denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommene.

### **8.4 Tvister**

Enhver tvist mellom partene vedrørende ansvarsforhold skal søkes løst i minnelighet. Dersom en ikke oppnår løsning, skal tvisten avgjøres ved ordinær rettergang med mindre partene blir enige om å la tvisten avgjøres ved voldgift.

### **8.5 Ikrafttredelse**

Denne avtalen trer i kraft når den er underskrevet av begge parter. Avtalen underskrives i to eksemplar, hvorav partene beholder ett hver.

## 9 VEDLEGG

- Vedlegg 1 Detaljregulering for Jørihaugen vest, vedtatt 24.11.2015
- Vedlegg 2. Reguleringsbestemmelser for Jørihaugen vest vedtatt 24.11.2015
- Vedlegg 3 Tegn. B105. Kart over berørte eiendommer.
- Vedlegg 4 Tegn. H102. VA-oversiktskart Nord rev. 14.12.17
- Vedlegg 5 Tegn. B103. Byggetrinn infrastruktur dat 14.1.2.17.
- Vedlegg 6 Støyrapport dat. 26.10.17
- Vedlegg 7 Tegn. H103. VA-oversiktskart Sør rev. 8.12.17
- Vedlegg 8 Tegn. H131. Plan for påkobling eksisterende VA dat. 12.02.18.

## 10 SIGNATUR

Sted

Dato

Sted

Dato

.....

Jørihaugen Vest AS

.....

Kristiansund kommune