

**UTBYGGINGSAVTALE FOR
STRANDABAKKEN BOLIGOMRÅDE**
Versjon 2, datert 14.07.2009

Mellom Stenegården AS, heretter kalt utbyggeren, og Namsos kommune, heretter kalt kommunen, er det inngått følgende avtale;

1. GENERELT

1.1 Parter

Namsos Kommune	org.nr. 942 875 967
Stenegården AS	org.nr. 892 122 172

1.2 Definisjoner

Med *igangsettingstillatelse* menes tillatelse etter søknad om byggestart iht. plan- og bygningslovens § 94. Dette forutsetter forutgående behandling av rammetillatelse.

Med *planområdet* menes det arealet som omfattes av reguleringsplanen uavhengig av grunneier og hjemmelshavere.

Med *delområde* menes en del av planen som det utarbeides egen bebyggelsesplan for.

Med *bebyggelsesplan* menes plan etter plan- og bygningslovens § 28-2

Med *byggetrinn* menes et område innen en bebyggelsesplan som i bebyggelsesplan er angitt som byggetrinn og som det samlet søkes rammetillatelse for.

Teknisk infrastruktur er i denne avtale begrenset til arealer regulert til offentlige trafikkområder og vann- og avløpsanlegg som skal eies og driftes av kommunen.

Grønn infrastruktur skal i denne avtalen forstås å være begrenset til arealer regulert til friområder og som skal eies og driftes av kommunen.

Sosial infrastruktur skal i denne avtalen bety institusjonelle tiltak, så som eldreomsorg, barnehager, skoler og idrettsanlegg m.v..

1.3 Formål

Avtalen har som formål å regulere partenes rettigheter og forpliktelser overfor hverandre ved utbygging av Strandabakken boligfelt på Otterøy, Namsos kommune. Avtalen gjelder teknisk og grønn infrastruktur.

1.4 Utbyggingsområde/geografisk avgrensning

Avtalen gjelder området innenfor avgrensningen av reguleringsområdet i henhold til reguleringsplanen.

1.5 Forholdet regulerings situasjon

Avtalen gjelder for området omfattet av reguleringsplan "Strandabakken boligområde" etter førstegangsbehandling i Drift datert xxxx, saksnr XX. Det er en forutsetning for avtalen at reguleringsplanen med tilhørende bestemmelse blir vedtatt med endelig virkning. Dersom slik vedtak ikke blir gjort, eller dersom vedtaket blir gjort med vesentlige endringer for avtalens innhold, faller denne avtalen bort, og må reforhandles.

2 UTBYGGERS ANSVAR (teknisk og grønn infrastruktur)

2.1 Omfanget av utbyggingen

Utbyggeren er ansvarlig for å bygge ut Strandabakken boligfelt. Utbygger forplikter seg til å planlegge, gjennomføre utbygging og ferdigstille området for boligbygging.

2.2 Grunnerverv

Utbyggeren er selv hjemmelshaver for området som skal bygges ut samt områdene omkring. Utbygger skal også stille nødvendig areal utenfor reguleringsplanens avgrensning til framføring av tekniske anlegg.

2.3 Valg av entreprenør

Utbyggeren står ansvarlig for å engasjere entreprenør. Det forutsettes at valgte entreprenør har godkjenning som ansvarlig utførende.

2.4 Fremdrift

Skjer etter rekkefølgebestemmelsene.

2.5 Rekkefølgebestemmelser

Oppstart av arbeidet med teknisk infrastruktur kan ikke påbegynnes før reguleringsplanen er stadfestet. Oppstart av bygging av boliger kan ikke påbegynnes før infrastrukturen er ferdigstilt.

2.6 Offentlige trafildkområder

Interne veger i boligfeltet skal være private, og tilknyttes eksisterende fylkesvei 466 som går parallelt med planområdet.

2.7 Offentlige friområder

Uaktuelt da slike områder ikke er innregulert i planen.

2.8 Vann, avløp og renovasjon

Utbygger bygger ut vann- og avløpsledninger innenfor planområdet. Utbygger er ansvarlig for å sende søknad om refusjon i henhold til bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

Utbygger skal søke Namsos kommune om utslipp av avløpsvann i henhold til Forurensingsforskriften, del 4 kapittel 13. Søknaden skal kunngjøres offentlig.

Vannforsyning hentes fra eksisterende kommunal ledning i området. Kommunen forpliktet til å levere tilstrekkelig trykk og mengde. Etter at hovedvannledning i feltet er utbygd overtar kommunen vannledningen for drift og vedlikehold. Planer for vannledning må godkjennes av kommunen før bygging.

Alle avløpsledninger er private. På et senere tidspunkt kan det bli aktuelt å knytte avløpsanlegget til kommunal avløpsledning. Namsos kommune kan da overta hovedavløpsledningene i feltet, dersom de oppfyller kommunes krav til slike ledninger. Avløpsledninger skal legges etter separatsystemet.

Utbygger klarerer renovasjon med avfallsselskapet.

2.9 Fordelingsanlegg strøm, tele og kabel-TV-anlegg

Eventuell nødvendig plass for trafo avsettes og reguleres som offentlig område. Plassering av trafo avklares med leverandører av el-kraft.

Utbygger må samordne de tekniske planene med leverandører av el-kraft, telelinjer, kabel-tv og bredbånd.

2.10 Turvei, lekearealer, velforening.

Det er avsatt lekearealer i reguleringsplanen.

3 KOMMUNENS ANSVAR

3.1 Grunnerverv

Utgår.

3.2 Alternative samarbeidsformer

Utgår.

3.3 Fremdrift

Som punkt 2.4.

3.4 Rekkefølgebestemmelser

Som punkt 2.5

3.5 Sosial infrastruktur

Utgår.

3.6 Offentlige trafikkområder

Som punkt 2.6.

3.7 Offentlige friområder

Uaktuelt da slike områder ikke er innregulert i planen.

3.8 Vann, avløp og renovasjon

Ivaretas av utbygger.

3.9 Fordelingsanlegg strøm, El-, tele og kabel-TV anlegg

Ivaretas av utbygger.

3.10 Turvei, lekearealer, velforening.

Ivaretas av utbygger.

4 ØKONOMISKE FORPLIKTELSER

Utgår.

5 OVERTAKELSE OG DRIFTSFASE

Se punkt 2.6 og 2.8.

6 REFORHANDLINGER

Dersom partene er enige, kan avtalen endres eller bringes den til opphør for hele, eller deler av utbyggingen.

7 TRANSPORT AV AVTALEN

Dersom utbygger overdrar hele eller deler av området til en annen før utbyggingen er ferdig, må den nye eieren erklære skriftlig overfor kommunen at avtalen tiltres.

8 DIVERSE

8.1 Varighet

Avtalen gjelder fram til området er ferdig utbygget i henhold til reguleringsplanen.

8.2 Mislighold

Mislighold mellom partene utløser vanlige rettsvirkninger så som krav på erstatning for tap, og vesentlig mislighold gir hevingsrett.

8.3 Tinglysing

Utbygger plikter å tinglyse avtalen på de gårds- og bruksnummer som utbygger eier, og som vil være omfattet av nærværende avtale ved igangsettelse av utbyggingen. Det gjelder ingen prioritetsforutsetning.

8.4 Tvister

Enhver tvist mellom partene som springer ut av denne avtalen skal søkes løst gjennom forhandlinger. Oppnås ikke enighet, blir tvisten avgjort ved voldgift i henhold til Lov om voldgift av 14. mai 2004. Dersom en av partene krever saken anlagt for de ordinære domstoler, skal søksmål anlegges ved Namdal tingrett.

8.5 Ikrafttredelse

Avtalen trer i kraft fra det tidspunkt den er underskrevet av begge parter.

Sted / dato... Trondheim 27/8-09

Sted / dato.....

Hilda Lunde Steen

Stenegården AS
Utbygger

.....
Namsos kommune
Ordfører