

UTBYGGINGSAVTALE

mellom

Ulstein kommune

og

Tomteservice AS org.nr 971 579 749

om

Veg og tekniske anlegg på Saunes II

1. Grunnlag for avtalen

Denne avtalen er gjort med heimel i plan- og bygningslova kap. 17 og føresegner til kommuneplanens arealdel § 1.3, godkjent av Ulstein kommunestyre 28.03.2019, og omfattar utbygging av vegar og VA-anlegg for nytt bustadfelt Saunes II. Grunnlaget for avtalen med tanke på omfang, funksjonar og kvalitet er nærare skildra i følgjande vedlegg:

OBS!! Stikkvegar med eigarform felles/annan skal ikkje overtakast av kommunen, kun dei med offentlig eigarform som i feltnavn har fylgjande prefix: o_

- a) Reguleringsplan m/føresegner for Saunes II, godkjend 15.02.2018, revidert gjennom mindre endring 25.02.2019 + inkludert rekkefølgeføresegner.
- b) Vegplanar (teikningsnummer B-101 og B-102) utarbeidde av Per Mulvik AS datert 12.11.2018
- c) Lengdeprofil og tverrprofilar av vegar (teikningsnummer C-101, C-102, U-101, U-102) utarbeidde av Per Mulvik AS datert 12.11.2018
- d) Plan for vassleidningar, avløp og overvatn (leidningsplan, teikningsnummer GH-101, GH-102,) m/beskrivelse utarbeidde av Per Mulvik AS datert 21.05.2019 og 12.11.2018 med tilhøyrande grøfteprofil og kumskisser (GH-201 – GH-402)
- e) Standard for leidningsanlegg (VA-norm m.m.)
- f) Kommunale krav ved overtaking av veg og tekniske anlegg (sak nr. 05/0137 i teknisk utval).
- g) Estimat av anleggsbidrag datert 30.07.2019 jf. vedlegg.

2. Utbyggjar

Tomteservice AS (heretter kalla utbyggjaren) planlegg og bygg ut feltet slik det går fram av reguleringsplan, denne avtalen og vedlegg lista opp i punkt 1.

3. Kostnader med planlegging og opparbeiding

Utbyggjaren kostar all planlegging og opparbeider fellesanlegg for veg, vatn og avløp i feltet. Desse skal seinare kunne overtakast av Ulstein kommune vedlerlagsfritt, i samsvar med planar utarbeidde av Per Mulvik AS. Desse anlegga omfattar:

- Veg 1 o_SKV1
- Veg 2 o_SKV2
- Intern vassforsyning inkl. brannvassforsyning, spillvasssystem og overvasssystem m/kummar og sluk, alt etter kommunal standard, utføring og kvalitet
- Omlegging av eksisterande vassleidningar og avløpsanlegg
- Spillvassleidning frå byggefeltet til påvist tilknytingspunkt ved SK1 og SK5
- Overvassleidning(ar) til påvist tilknytingspunkt ved OK1 og OK5
- Vegbelysning langs alle vegar og gangveg med kommunal standard og etter godkjent plan

4. Koordinering med kabeletatar

Utbyggjaren er ansvarleg for å varsle alle aktuelle kabeletatar (el, tele og data/TV, fjernvarme) for planlegging av nye kabel- og lysanlegg, samt å framskaffe nødvendig grunnlagsdata for området, og samordne utbygging slik at alt blir gjort samtidig.

5. Kontroll av utført arbeid

I samband med utbygginga skal utbyggjar varsle Ulstein kommune for kontroll av utføring m.m. ved følgjande tidspunkt:

- Ved innsending av gravemelding
- Ved ferdigstilling av leidningsfundament
- Ved ferdig utlagde vass- og avlaupsleidningar, før overfylling
- Ved ferdig utgraven vegbotn
- Ved ferdig utlagt berelag
- Ved ferdig avretta underlag/berelag før legging av fast dekke

Utbyggjaren dokumenterer leidningssystemet ved TV-kontroll av alle avlaupsleidningar og trykkprøving av alle vassleidningar. Fotos skal overleverast kommunen som del av FDV-dokumentasjonen ved ev. overtaking.

6. Dokumentasjon av leidningsanlegg i grunnen

Innmålte data (x-, y- og z-koordinat) av alle leidningsanlegg i grunnen skal leverast kommunen seinast ved kommunal overtaking av feltet på format tilpassa kommunalt kartsystem (SOSI) jf også punkt 8.5.

7. Eksterne anlegg

Utbyggjar skal gje økonomisk bidrag til kommunalt etablert infrastruktur utanfor / til utbyggingsområdet på følgjande måte:

Avløpsleidningar

- Dersom det viser seg at felles pumpeleidning for Borgstein AP og AP Glopen til høgbrekk har for låg kapasitet til å handtere tilkoplinga av bustadfeltet Saunes II, legg utbyggingsavtalen legg til grunn at anleggsbidraget utgjer inntil 300.000,- kroner.

Overvassleidning

- Dersom det viser seg at overvassleidning frå OK11 til sjø ikkje har tilstrekkeleg kapasitet til å ta unna dreneringa både frå fylkesveg/gangveg og feltutbygginga inkl. eksisterande bekk, skal anleggsbidraget reforhandlast.

Estimat av beløpet på kr 300.000,- går fram av vedlegg g) til avtalen. Beløpet skal indeksregulerast etter byggekostnadsindeksen til SSB. Første regulering skjer eit år etter at avtalen er inngått.

Anleggsbidraget pluss / minus indeksregulering skal betalast til kommunen før det kan gjevast mellombels bruksløyve for bustader i feltet.

8. Kommunal overtaking

8.1 Omlagde og nye kommunale vass- og avløpsleidningar, overvassleidning, nye vegar, og veglys vert vederlagsfritt overteke av kommunen for drift og vedlikehald. Kommunal overtaking skjer etter eiga forretning i det enkelte tilfelle og etter gjeldande retningsliner. Eigeomsretten til offentlege anlegg vert overført til kommunen seinast ved overtaking.

8.2 Søknad om kommunal overtaking av VA-anlegg og vegar vert fremma av utbyggjar så snart dei anlegg som skal driftast og haldast ved like av kommunen er ferdig utbygd. Dette kan skje stegvis i utbyggingsområdet (om tilhøva ligg til rette for det). Vedlagt

søknaden skal følgje dokumentasjon som viser korleis anlegget er bygt ut, og skildring av korleis anlegga tilfredsstillar dei på førehand definerte krav til utføring.

- 8.3 Vegar som skal overtakast av kommunen, skal ved overtaking vere ferdig opparbeidde med asfaltdekke, veglys, overdekte skjeringar og fyllingar i samsvar med kommunen si vegnorm og veglysnorm. Kommunen skal ha heimel til all grunn til vegar/veganlegg som kommunen skal overta.
- 8.4 For vegar som skal overtakast av kommunen, er utbygger ansvarleg for utbetring av skader frå anleggstrafikk og eventuelle setningsskadar som skuldast feil i fundamenteringa i 3 år rekna frå dato for overtaking. Dette gjeld også erosjon med slamming av grøfter og kummar. Før vegane vert overtekne, vert det kravd at dei er nyasfalterte og utan skader.
- 8.5 For alle vass- og kloakkleidningar får kommunen overlevert «som bygd» - dokumentasjon med innmåling og høgdeplassering av leidningar, med stikkleidningar samt kummar og sluk. Slike oppmålingsdata skal kunne inngå i kommunen sitt digitale leidningskartverk, jf. også punkt 6.
- 8.6 Kommunen er ansvarleg for å kalle inn til overtakingsforretning når utbygger har varsla at anlegget er ferdig for overtaking.
- 8.7 Før krava til kommunal overtaking er oppfylt frå utbygger si side, har utbygger sjølv ansvaret for drift, vedlikehald og ev. utbetringar av dei aktuelle anlegga.

9. **Drift og vedlikehald**

- 9.1. Vedlikehald av private felleisleidningar og stikkleidningar for vatn og avløp, private/felles vegar og trafikkareal, samt grønt- og utomhusareal, er utbygger/tomteeigarane sitt ansvar.
- 9.2. Dei anlegg der det er gjennomført overtakingsforretning i samsvar med avtalen sitt hovudpunkt 8, vert drifta og halde ved like av kommunen.

10. **Økonomiske forhold**

- 10.1. Alle kostnader for prosjektering og gjennomføring av utbygging innanfor planområdet, er utbygger sitt ansvar, dersom ikkje anna går fram av avtalen.
- 10.2. Alle kostnader for gjennomføring av dei delprosjekt som vert omfatta av avtalen er utbygger sitt ansvar. Anlegg som skal byggast der det skal vere refusjon, jf. Pbl §18, skal utbygger forskottere kostnadane i byggetida. (Kommunen vil vurdere å refundere kostnadar av den delen av anlegget (kloakkleidning) som vil vere å sjå på som ei oppgradering ved overtaking).

10.3. Etter politiske vedtak er Ulstein kommune i utgangspunktet positiv til å ta over justeringsrett og justeringsplikt for mva. Dette må eventuelt avklarast i særskilt avtale.

11. Tilknytingsavgifter

Tilknytingsavgifter for vatn og avløp vert berekna ut i frå dei til ei kvar tid gjeldande forskrifter og satsar. Utbyggjar eller ev. tiltakshavar på enkeltomter, vert fakturert når løyve til tiltak for aktuell bustad/bueining er gitt.

12. Oppmåling

12.1. Kart- og delingsforretning skal utførast av kommunen og skal betalast av utbyggjar i samsvar med gjeldande gebyrregulativ.

12.2. Anna oppmåling som er nødvendig i samband med utbygging, detaljprosjektering og tomteopparbeiding, vert gjort av utbyggjar sjølv eller av engasjert firma.

12.3. Alle oppmålingsarbeid skal skje slik at relevant informasjon kan leggjast digitalt inn i kommunen sitt kartverk, sjå også punkt 6 og 8.5.

13. Overdraging av rettar og plikter i avtalen

Dersom utbyggjar ønskjer å overføre sine rettar og plikter heilt eller delvis til andre utbyggjarar, kan dette skje berre etter forhandlingar og ny godkjenning hjå kommunen.

14. Tvisteløysing

Ved tvist mellom partane om tolking eller gjennomføring av denne avtalen, skal partane forsøke å løyse tvisten gjennom forhandlingar. Fører ikkje forhandlingane fram, vert tvisten overført til domstolane med mindre partane er samde om å la tvisten løysast ved voldgift, jf. lov om voldgift av 15. mai 2004 nr. 25.

15. Felles ansvar

Utbyggjar og kommune skal kvar for seg ha ei komplett samling av dei dokument som vert kravde for å overhalde partane sine gjensidige plikter i samsvar med denne avtalen.

16. Kontaktperson

Partane skal under arbeidet med planlegging og utbygging utpeike kvar sin person som er ansvarleg vis-a-vis den andre parten. Endring av kontaktperson skal skriftleg meldast til den andre parten.

17. Bankgaranti og skatteattest

17.1. Utbyggjar skal stille bankgaranti tilsvarande 10 % av opparbeidingskostnadene for veg, vassforsyning, avløp, overvatn og gatelysanlegg for feltet. Bankgarantien skal utformast i samsvar med NS 3435.

17.2. Før avtalen vert signert, skal utbyggjar leggje fram skatteattest.

Denne avtalen er godkjent av Ulstein kommunestyre / teknisk utval i Ulstein i sak nr...../....., møtedato20.....

Ulsteinvik den

..... den

For Ulstein kommune

for