

UTBYGGINGSAVTALE FOR Gneisveien 9 og Pindsleveien 5

(G. NR 162 B.NR 111, 137 og 138)

0 AKTUELLE REGULERINGSPLAN

Denne avtalen gjelder plan for Gneisveien 9 og Pindsleveien 5, vedtatt av Sandefjord kommunestyre den 19.09.2024

1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: **Sandefjord kommune**, org. nr. 916 882 807,

heretter betegnet SK.

Navn: **Gneisveien 9 AS**, org. nr. 922 132 321 og **Pindsleveien 5 AS**, org. nr. 915 811 000,

heretter betegnet Utbygger.

2 FORMÅL OG BAKGRUNN

I forbindelse med regulering for utbygging av Gneisveien 9 og Pindsleveien 5 gnr/bnr. 162/111, 162/137 og 162/138 er det behov for å bestemme hvordan SK og Utbygger skal samarbeide om en rekkefølgebestemmelse:

4.3.a, sitat: «*Regulert fortau (o_FO1) og tilstøtende vegarealer være ferdig opparbeidet, eller sikret opparbeidet, frem til senterlinje.*»

Heretter betegnet: Veianlegget.

Denne avtalen fordeler utgifter og oppgaver mellom Utbygger og SK, for å realisere denne oppgaven.

3 ANSVAR FOR OPPFYLLELSE AV § 4.3.a, I BESTEMMELSENE

3.1 Utbygger sine plikter

Veianlegget skal bygges iht. reguleringsplan.

Planlegging og utbygging av veianlegget er utbyggers ansvar og utføres iht. kommunens normer og regelverk. Planen skal godkjennes av SK.

Betale kostnader i henhold til tabell i vedlegg 3 «Kostnadsfordeling - Gneisveien og Pindsleveien», med prosentfordeling for de representative 4 delene av anlegget:

Del 1 (blå): 0% - Veiformål fra ny senterlinje vei med o_FO2 og grøft innenfor angitt strekning.
Del 2 (grønn): 80% - Veiformål fra ny senterlinje vei med o_FO1 og grøft innenfor angitt strekning.
Del 3 (oransje): 100% - Veiformål fra senter vei med o_FO1 og grøft innenfor angitt strekning
Del 4 (rød): 0% - Veiformål fra ny senterlinje og sør/vest (i henhold til overlappende reguleringsplan)

Utbygger er ansvarlig for prosjektet fra a til å og skal stå for all nødvendig dokumentasjon til detaljprosjektering og bygging. Det kan inngås momsavtale med SK etter annleggsbidragsmodellen om utbygger ønsker dette.

Utbygger stiller tilfredsstillende garanti før det kan gis brukstillatelse til bebyggelse dersom veianlegget ikke er ferdigstilt på dette tidspunktet. Garantibeløpet skal tilsvare 1,5 ganger restverdien av å ferdigstille utbyggers andel av veianlegget. Garantien skal så gjelde frem til veianlegget er ferdigstilt og overtatt av kommunen.

3.1.1 Grunnerverv i samband med den aktuelle bestemmelsen

Utbygger forplikter seg til å avstå grunn vederlagsfritt til SK ifm. Fortau o_FO1, og annen veggrunn (o_AVT) iht. reguleringsplan. Arealet skal være fradelt og overskjøtet til SK, før overtakelse.

Utbygger forplikter seg til å selge arealet til O_FO2 for en pris av kr 500/m². Sandefjord kommune betaler 15 % av de totale utgiftene som påløper for å gjennomføre fradeling og oppmåling av de aktuelle arealene i dette punktet.

3.2 SK sine plikter

Eie, drifte og vedlikeholde anlegget etter at det er ferdig bygd og overtatt.

Betale kostnader i henhold til tabell i vedlegg 3 «Kostnadsfordeling - Gneisveien og Pindsleveien», med prosentfordeling for de representative 4 delene av anlegget:

Del 1 (blå): 100% - Veiformål fra ny senterlinje vei med o_FO2 og grøft innenfor angitt strekning.
Del 2 (grønn): 20% - Veiformål fra ny senterlinje vei med o_FO1 og grøft innenfor angitt strekning.
Del 3 (oransje): 0% - Veiformål fra senter vei med o_FO1 og grøft innenfor angitt strekning
Del 4 (rød): 100% - Veiformål fra ny senterlinje og sør/vest (i henhold til overlappende reguleringsplan)

Del 1 og 4: O_FO2 og veiformål sør/vest for ny senterlinje tilhørende plan «DETALJREGULERING FOR INFRASTRUKTURTILTAK PÅ PINDSLE» med plan ID 20190010, er ikke et rekkefølgekrav, men SK mener det er naturlig at denne delen opparbeides samtidig for å skape en helhetlig opparbeidelse av området.

3.3 Andre forhold

Kostnader til prosjektering, anbudsinnhenting, byggeledelse, administrasjon mv. vil detaljeres nærmere i en egen avtale. Denne avtalen skal være basert på 50/50 kostnadsfordeling mellom partene.

4 Fremdrift på arbeidene

Det er naturlig at opparbeidelsen av fortauet utføres i samband med arbeidene ifm. når Gneisveien 9 og Pindsleveien 5 begynner arbeidet innenfor planområdet, og at det brukes samme entreprenør til de aktuelle arbeider som innad på planområdet. På denne måten sikrer man at det skjer en helhetlig utbygging av området. Dette sikrer en mer miljøvennlig opparbeidelse når det gjelder massetransport og rig av utstyr, når samme entreprenører kan brukes innenfor det samme området.

5 ANSVAR FOR OPPFYLLELSE AV ANDRE REKKEFØLGEKRAV

Utbygger har ansvaret alene for alle de andre rekkefølgekravene i reguleringsplanen, disse er SK uvedkommende.

6 BETALINGSPLAN

Partene lager dette før IG gis på de aktuelle arbeider, jamfør punkt 3 i denne avtale.

7 MERVERDIAVGIFT / ENTREPRISE FORM

Alle beløp i denne avtale er eks MVA og SK vil fakturere utbygger alle beløp eks MVA

Utbygger og SK har til hensikt å inngå avtale om merverdiavgift basert på anleggsbidragsmodellen for det som bygges til offentlig overtakelse før arbeidet på planområdet starter. Merverdiavgifts avtale skal inngås i tråd med den såkalte «Valdres-modellen» og i henhold til lov om offentlig anskaffelser.

8 INDEKSRDULERING

Alle beløp i denne avtalen er per 19.09.2024. Alle beløp skal indeks reguleres før betaling / fakturering skjer. Indeks for veibygging iht. SSB skal være grunnlaget for indeks reguleringen.

9 AVTALENS INNVIRKNING PÅ REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

Når denne avtale er signert av begge parter er det denne avtalen som regulerer oppfyllelse av § 4.3.a, i reguleringsbestemmelsene, jamfør punkt 3 denne avtale.

10 TEKNISKE LØSNINGER

All bygging av infrastruktur som skal overtas av kommune skal følge kommunale normer, vedtak, forskrifter o.l. Det vises spesielt til SK sin veg norm og VA norm

11 GENERELL SAMARBEIDSPLIKT

Utbygger skal, innenfor det som med rimelighet kan forventes, bistå SK i den grad kommunen har behov for praktisk, juridisk eller teknisk bistand/veiledning for å oppfylle Utbyggingsavtalen med hensyn på planlegging og gjennomføringen av tiltakene knyttet til det nye veganlegget.

Utbygger er ikke ansvarlig for forhold som er innenfor kommunens juridiske ansvarsområder i henhold til gjeldene lover.

12 MISLIGHOLD

Dersom en part misligholder sine plikter etter Utbyggingsavtalen, kan den annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet.

13 OVERFØRING AV UTBYGGINGSAVTALEN

Utbyggingsavtalen kan overføres til annen utbygger. Overføring er betinget av SKs skriftlige samtykke. SK kan ikke nekte overføringen uten at saklig grunn foreligger. Fisjoner, fusjoner, selskapsmessige omorganiseringer og konserninterne transaksjoner innen samme konsern anses ikke som slik overføring og krever derfor ikke samtykke.

14 AVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen bortfaller når partene har oppfylt sine forpliktelser eller forutsetningene endres. Utbyggingsavtalen kan bringes til opphør dersom Partene i fellesskap skriftlig samtykker til dette.

15 TVIST

Enhver tvist mellom Partene skal søkes løst ved minnelige forhandlinger. Tvister vedrørende utbyggingsavtalens inngåelse eller oppfyllelse avgjøres ved rettsforhandling om ikke partene avtaler voldgift.

17 VEDLEGG

I tillegg til avtalens hoveddokument, består avtalen av følgende trykte vedlegg:

1. Plankart – Detaljregulering - Gneisveien og Pindsleveien, med plan ID: 20220013, datert 09.01.2024
2. Reguleringsbestemmelser - Gneisveien 9 og Pindsleveien 5, med plan ID: 20220013, datert 05.08.2024
3. Kostnadsfordeling - Gneisveien og Pindsleveien

18 PARTENES UNDERSKRIFTER

Sted/Dato:

Sted/Dato:

Bjørn Ole Gleditsch
Sandefjord kommune

Thor Helle
Gneisveien 9 AS og Pindsleveien 5 AS