



Utbyggingsavtale

1. HVILKE JURIDISKE PERSONER AVTALEN GJELDER

I forbindelse med utbygging av "*Plan 2016 114, Detaljregulering for Langgata 72, 74 og 76, gnr. 111 bnr. 485 mfl., sentrum*", er følgende avtale inngått mellom Sandnes Eiendomsselskap KF (org. nr. 912 882 470) og Sandnes kommune (org. nr. 964 965 137).

2. OMRÅDETS GEOGRAFISKE BEGRENSNING

Området som omfattes av avtalen er vist i vedlagte detaljreguleringsplankart, godkjent av Sandnes bystyre 08.04.2019.

3. PLANLEGGING

Utbygger bekoster og utfører alt planarbeid inkludert tekniske planer.

4. EKSTERNE OG INTERNE ANLEGG - PLANLEGGING OG OPPARBEIDELSE

4.1 Opparbeidelse

Utbygger forplikter seg til å prosjektere og bygge:

- A. Offentlig kjøreveg (KV), annen veggrunn - Tekniske anlegg (o_VT1 og VT2) og parkeringsplasser for bil og sykkel (f_PA) innenfor planområdet.
- B. Samtlige fortau (o_F), sykkelveg/-felt (o_S) og støttemurer innenfor planområdet.
- C. Alle nødvendige offentlige og private vannledninger og avløpsledninger etter separatsystemet, i samsvar med godkjent ledningsplan.
- D. Renovasjonsanlegg i samsvar med planbestemmelsen § 4.4.
- E. Energianlegg (trafo).
- F. Kabler for fremtidig telematikknett
- G. Gatebelysning i kommunale veier, gangveier og private fellesveier som er lengre enn 40 m eller har minst 4 boliger.

Kjøreveg, fortau og sykkelveg/-felt skal opparbeides i de bredder som fremgår av detaljreguleringsplanen.

Kjøreveg, fortau, sykkelveg/-felt og parkeringsplasser opparbeides med kantstein og asfalt eller med et annet fast veidekke som kan godkjennes av Sandnes kommune.

Samtlige arbeider som er beskrevet under pkt. 4.1 A-D skal utføres etter tekniske planer godkjent av Sandnes kommune v/avd. Teknisk.

Arbeidene under pkt. 4.1 E-G planlegges og utføres i samsvar med Lyse Nett.

Plan- og anleggsarbeidene skal utføres i samsvar med "kommunaltekniske normer for Sandnes kommune" og "Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland", gjeldende på signeringstidspunktet.

Anleggsarbeidene kan ikke igangsettes før det foreligger skriftlig godkjenning av de tekniske planene, samt nødvendig tillatelse fra byggesaksjefen ihht. plan og bygningsloven.

Forøvrig skal rekkefølgekravene i detaljreguleringsplanbestemmelsene § 2 ivaretas.

4.2 Entreprenør

Planlegging og entreprenør skal være godkjent etter reglene i plan- og bygningsloven.

4.3 Refusjon

Utbygger må selv sørge for nødvendige avtaler vedrørende kostnadsfordeling med andre som får fordel av anleggene. Dersom dette ikke er mulig, må reglene i plan- og bygningslovens refusjonskapittel følges.

4.4 Grunnavståelse

Utbygger må selv besørge nødvendig grunnavståelse fra andre berørte grunneiere, samt varsle om de anleggsarbeider som vil bli utført. Avtaler som berører grunn som Sandnes kommune senere skal overta, skal godkjennes av Sandnes kommune v/Prosjekt og avtaler.

Utbygger og Sandnes kommune gjennomgår i forkant av signering av denne avtale hvilke areal som omfattes av utbyggingen. Ved signering av denne avtale bekrefter utbygger at man har gått gjennom og forstått hvilke arealer som omfattes av utbyggingen. Utbygger plikter så tidlig som mulig å ta initiativ til forhandlinger med grunneier/rettighetshaver av slike arealer. Det er viktig at forhandlinger føres uten vesentlige opphold og føres på en slik måte at man kan vise tilbake på disse ved behov i etterkant.

Ved søknader om aksept til gjennomføring av ekspropriasjon til Sandnes kommune vil det på et skjønnsmessig grunnlag vurderes om utbygger har ført reelle forhandlinger og om inngrepet er ønskelig og rimelig ut fra hensynet til eksproprianten. Man vil også foreta en samfunnsmessig vurdering. Sandnes kommune stiller høye krav til utbygger ved en slik skjønnsmessig vurdering og bruk av ekspropriasjon er siste utvei når forhandlinger om grunn ikke fører frem.

Søkes det om aksept til gjennomføring av ekspropriasjon bærer utbygger (eksproprianten) alle kostnader som eksproprianten har krav på å få dekket i saken, jf. orl. § 15. Sandnes kommune har ingen økonomiske forpliktelser ifm ekspropriasjonssaker.

Regulert grunn til offentlig vei, gangveier, offentlige lekeplasser, offentlige friareal o.l. overdras vederlagsfritt og fri for heftelser til Sandnes kommune. Sandnes kommune har vederlagsfri rett til å anlegge skråning i forhold 1:2 inn på tomtene der dette er nødvendig.

4.5 Kommunaltekniske anlegg - framtidig vedlikehold

Gater, hovedavløpsledninger og hovedvannledninger som iht. pkt. 4.1 inngår i det offentlige nett vedlikeholdes av kommunen fra det tidspunkt anlegget er ferdig og godkjent, og tilfaller da kommunen uten vederlag. Ingen anlegg overtas til kommunalt drift og vedlikehold før kommunen er hjemmelshaver til all offentlig grunn, eller har sikret seg rettigheter til privat grunn.

Utbygger er ansvarlig for at vann- og brannkummer blir merket med markør som viser avstand til vann- og brannkum i utbyggingsperioden. Utbygger er ansvarlige for vedlikehold av disse inntil kommunen overtar ledningene til eie og vedlikehold.

Utbygger utarbeider eget kart hvor det framgår hvilke anlegg og områder som overtas til kommunalt eie og vedlikehold. Fellesarealer overtas ikke til kommunalt eie og vedlikehold. Utbygger må derfor gjøre tomtekjøperne oppmerksom på at framtidig vedlikehold av fellesarealer (inkl. lekeplasser) og felles vann- og avløpsledninger må utføres av beboerne. Utbygger skal sørge for at det dannes velforening(-er)/sameie i feltet som kan ivareta fellesarealene. Både medlemskap i velforening/sameie og beskrivelse av fellesarealer som tilfaller den enkelte tomt sikres som tinglyste heftelser på vedkommende eiendommer. Inntil sameie/velforening er etablert, har utbygger overodnet ansvar for anleggene.

Det tas forbehold om at overtakelseskartet kan endres i samsvar med endringer i reguleringsplan og planer for tekniske anlegg. Vilkårene for kommunal overtakelse framgår av "kommunaltekniske normer i Sandnes kommune" og "Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland".

Overtakelse av drift og vedlikehold kan ved etappevis utbygging utstå til hele utbyggingen er ferdig godkjent.

Før Sandnes kommune overtar anlegget, skal utbygger levere Sandnes kommune TV-rapport som viser at avløpsledningene er i orden. TV-kontrollen bekostes av utbyggeren.

4.6 Framdriftsplan

Utbygger må, før anleggsstart, levere kommunen framdriftsplan for feltet. Planen skal angi utbyggingstakt for de enkelte delfelt.

Anleggsarbeidene må imidlertid være ferdig utført før oppføring av bygninger er ferdigstilt.

5. **OPPMÅLINGSARBEIDER**

Partene må i en så tidlig fase som mulig avklare nødvendigheten av å sikre eksisterende grenseforhold. Før anleggsarbeidene starter opp, må det avholdes kartforretning over grenseforhold som ikke er stedfestet tidligere.

Utbygger plikter i nødvendig utstrekning å bidra til eiendomsrettens formelle overføring. Utgifter i forbindelse med oppmålingsarbeider og hjemmelsoverføringer dekkes av Utbygger.

Sandnes kommune v/avd.Teknisk gis herved fullmakt til å rekvirere kart- og delingsforretning i henhold til avtalen.

Fullmakten gjelder også inngåelse av nødvendige grensejusteringsavtaler i forbindelse med arealoverføringer, samt sette fram krav om sammenføring dersom dette er gitt som vilkår i delingstillatelsen.

5.1 Innmålingsarbeider

Utbygger må sørge for at innmåling av hovedledninger, stikkledninger og kummer blir foretatt. Knekk/bend på vannledninger skal måles inn med koordinater. Dersom vannledningstraseen blir liggende i bue, skal noen punkter på buen måles inn med koordinater. Før anlegget overtas til kommunalt vedlikehold, skal skisser over stikkledninger og kummer med nødvendige mål være levert Sandnes kommune v/avd.Teknisk. Disse skal kommunen selv legge inn i sin kartdatabase før overtagelse av anlegget finner sted. Nærmere detaljer om dette gis av Sandnes kommune v/avd.Teknisk.

6. ØKONOMISKE VILKÅR

6.1 Tilknytningsavgifter

Det skal betales vanlige tilknytningsavgifter etter gjeldende regler og satser på det tidspunkt tilknytningen finner sted.

7. UTBYGGINGSTAKT

Avtalen utgår dersom byggearbeidene ikke er igangsatt innen 01.08.2020. Utbyggingen skal etterkomme kravene i rekkefølgebestemmelsene i § 2 i detaljreguleringsbestemmelsene, og plan- og bygningsloven §§ 18-1 og 18

8. SKJØTEFORMULAR

Skjøteformular skal godkjennes av kommunen - sikring av rettigheter, f.eks. ledninger, veiskråninger o.l.

9. TRANSPORT AV AVTALEN

Utbygger kan ikke videretransportere utbyggingsavtalen uten Sandnes kommunes skriftlige godkjenning. Sandnes kommune kan ikke nekte slik videretransport uten saklig grunn.

10. TVIST

Twist om forståelse av denne avtale skal i første omgang søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Dersom forhandlinger ikke fører frem, avgjøres tvisten ved de ordinære domstoler.

Jæren tingrett vil da være verneeting.

Sandnes, den 270819

Sandnes, den



Utbygger

Sandnes kommune

Sandnes Eiendomsselskap KF
Foretaksnr. 912 882 470

Utbygger

Sandnes kommune

SANDNES KOMMUNE

Saksnr.: 16/07100

Plan nr.: 2016114

Detailregulering for Langgata 72, 74 og 76, gnr 111 bnr 485 mfl, Sentrum

Endring til plan nr.:

Tegnforklaring:

- Reguleringsplan-Betvggelse og anlegg (PBL 2008 §12-5 NR. 1)
- Tjenesteyting
- Barnehage
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 2008 §12-5 NR. 2)
- Kjoreveg
- Fortau
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkering
- Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL 2008 §12-6)
- Skiringsone - Frisikt
- Angithensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Reguleringsplan-Lundiske linjer og punkt PBL 2008
- Skirtingsonegrense
- Angithensyrgrense
- Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
- Planens begrensning
- Formalsgrense
- Regulert tomtegrense
- Elendomsgrnse som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm, som skal bevares
- Betvggelse som forutsettes fjernet
- Friskistilne
- Regulert kant kjorebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert stottemur
- Vegsteining / fysisk sperre
- Avkjrsel

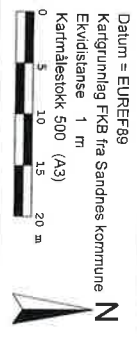
Plan 2016114
 Godkjent av Sandnes bystyre
 i,h,t plan- og bygn. lovens § 12-12
 Den: 08.04.2019
 Ordforeren i Sandnes



Revisjoner før godkjenning: 28.02.2019 Bearbejdet for 2.gangsbet.

Saksbehandling:

- Utvalg for byutvikling, 1. gang: 10.05.2017
- Uttaqt til offentlig ettersyn i tidsrommet: 01.06.2017 - 04.08.2017
- Utvalg for byutvikling, 2. gang: 20.03.2019
- Bystyrets vedtak: 08.04.2019
- Endring av plan:
- Producent / planlegger / konstruktør:



Plansjefen i Sandnes
 Saksbehandler i Sandnes kommune: IE

All videre databruk eller betvggelse godkjenning må skje fra autorisert datakl.

