

Vedtatt i formannskapet 08.12.2021.
Sak: 169/21



Kristiansand
kommune

UTBYGGINGSAVTALE

mellom **KRISTIANSAND KOMMUNE** **NO 820 852 982**

og

REPSTAD EIENDOM AS **NO 984 046 278**

1. PARTER

Mellom Repstad Eiendom AS (senere kalt utbygger) NO 984 046 278 MVA

og

Kristiansand kommune (senere kalt kommunen) NO 820 852 982 MVA

er det inngått følgende avtale om utbygging av Øygardsheia nord, områderegulering vedtatt 26.09.2019.

2. GEOGRAFISK AVGRENSNING /AVGRENSNING I TID

2.1. Avtalen omfatter areal som avgrenset på vedlagte kart datert 28.11.2019, jf. bilag 1. *(kopi av reguleringsplan for område)*

Avtalen er gjeldende inntil egen overtakelsesavtale foreligger. Delovertakelse for områder i forbindelse med ferdigstilling av felt, skal avklares mellom partene før igangsetting av felt(et).

2.2. Avtale opphører senest 10 år etter underskrevet dato.

3. GRUNNERVERV

3.1. Utbygger er selv ansvarlig for å erverve nødvendig grunn og rettigheter både innenfor og utenfor utbyggingsområdet så langt dette er nødvendig for å gjennomføre utbyggingen og gjøre tomtene byggeklare.

3.2. Utbygger bekrefter ved underskrift av denne avtalen at utbygger disponerer nødvendig grunn og rettigheter for det arealet som skal bygges ut. Bilag 2

(Dersom underskrifter ikke foreligger fra grunneier/rettighetshavere må dette drøftes særskilt)

3.3. De arealene som eies av Kristiansand kommune og som inngår i avgrenset område kan ikke disponeres uten det er inngått egen avtale om dette.

(vedlegges dersom egen avtale foreligger).

4. PLANLEGGING OG OPPARBEIDELSE

(Inndeling i delfelt kan omtales)

4.1. Utbyggingen av området vil skje i flere trinn/faser, jf. avgrensning i vedlagt kart, bilag 11:

Trinn 1 omfatter: Den detaljregulerte delen av planen (BKS101 – BKS105, BKS108, BFS106, BFS107, BFS109 - BFS112, med tilhørende rekkefølgekrav og anlegg).

Trinn 2 omfatter: Områdene hvor det er krav om ytterligere detaljregulering (B201, B301 og B401), samt kvartalslekeplass (o_BLK3).

4.2. Utbygger er ansvarlig for nødvendig planlegging, prosjektering og byggeledelse.

4.3. Utbygger er ansvarlig for at arealene planlegges og opparbeides i samsvar med den til enhver tid gjeldende reguleringsplan, reguleringsbestemmelser, kommunale normer, godkjente tekniske planer og utomhusplan, herunder sikringsplan. Slike planer skal forelegges fagetatene og være godkjent før det gis rammetillatelse.

4.4. Fremføring av strøm (fordelingsnett og veibelysning), tele og bredbånd etc. skal utføres ved å legge jordkabler. Utbygger er pliktig til å tilrettelegge for fremtidige kabelbehov ved å anlegge ekstra trekkør i kabelgrøft. Antall rør og dimensjon avklares med ingeniørvesenet. Trekkør skal inngå som en del av infrastrukturen som skal overtas vederlagsfritt av kommunen.

4.5. Utbygger er ansvarlig for å kontakte alle kabeletater og samordne dem i en felles plan. Utbygger plikter å inngå skriftlig avtale med netteier og/eller operatør for høyhastighetskommunikasjon. Avtalen skal forplikte netteier og/eller operatør til å etablere et nett som sikrer åpenhet og nøyaktighet, herunder bl.a:

- forby enhver form for diskriminering av tjenesteleverandører, netteiere eller operatører
- stille krav om åpent og veldefinert teknologisk og merkantilt grensesnitt for tilgang
- å imøtekomme enhver rimelig anmodning om å inngå eller endre avtale om tilgang til nettet, om samtrafikk, samlokalisering eller annen utnyttelse av infrastruktur. Vilkår for tilgang skal være objektive og rimelige og ikke diskriminerende, bygge på saklige kriterier og være offentlig tilgjengelige
- stille krav om at tilgang for sluttkunde skal skje på objektive, transparente og ikke diskriminerende vilkår.

Avtale om bruk knyttet til trekkør eller andre fremføringsveier for hastighetskommunikasjon skal godkjennes av kommunen. Kommunen kan kreve at avtalen skal tinglyses. Tilkoblingen til hastighetsnettet for den enkelte husstand skal være frivillig.

4.6. Gassledninger kan ikke etableres uten godkjenning fra ingeniørvesenet. Eierskap til gassledningene skal være avklart.

4.7. Utfylling ut over formålsgrænse mot grønnstruktur er ikke tillatt uten etter særskilt avtale med kommunen. Utbygger er ansvarlig for opprydding i grønnstrukturen under anleggsperioden slik at byggerester, stein etc. ikke er til fare eller sjenanse for boområdet. I områdene regulert til *Bestemmelsesområde – anlegg og riggområde* tillates fylling i tråd med planen. Det skal utarbeides en utomhusplan som skal godkjennes av kommunen før utfylling tillates.

4.8. Rækkefølgekravene i planen gjennomføres av utbygger.

(Gjennomgå rækkefølgekravene og hvem som er ansvarlig for kravene. Dersom noe fravikes eller rækkefølgebestemmelsene løses på annen måte skal det stå her.)

5. FRAMDRIFT OG UTBYGGINGSTAKT

(Det benyttes entydig frist for ferdigstilling av samtlige anlegg da dette har sammenheng med garantistillelsen. Derimot må kommunen i praksis vise fleksibilitet dersom for eksempel markedsutviklingen (reduert omsetning/salg) skulle tilsi at det er rimelig å kreve opprettholdelse av den opprinnelige fristen overfor utbygger. Ny frist skal da reforhandles og korrigeres både i avtale og garanti).

- 5.1. Utbygger skal utarbeide framdriftsplan som følger avtalen som eget bilag. Bilag 3. Framdriftsplanen skal angi tidspunkt for opparbeidelse av tekniske anlegg, opparbeidelse av offentlig grønnstruktur, annonsering av tomter/boliger og når tomtene forventes byggeklare.
- 5.2. Offentlig grønnstruktur og lekearealer:
 - 5.2.1. Utomhusplaner for o_BLK1, o_BLK2 og o_GTD3 skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse.
 - 5.2.2. Sandlekeplass o_BLK1 og tursti o_GTD3 skal opparbeides samlet og være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før det gis brukstillatelse til boenheter innenfor BKS101 – BKS104.
 - 5.2.3. Sandlekeplass o_BLK2 skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før det gis brukstillatelse til boenheter innenfor BKS105, BFS106, BFS107, BKS108 og BFS109.
- 5.3. Offentlige samferdselsanlegg (vei med tilhørende fortau, vann, avløp etc.)
 - 5.3.1. Utbedring av sikt og en løsning for fortau fra busslomme og inn Øygarden skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse innenfor BFS110 og BFS111.
 - 5.3.2. Gang- og sykkelvei langs Langenesveien med tilhørende anlegg ved Langenes skole skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til første boenhet innenfor BKS101 – BKS105, BKS108, BFS106, BFS107, BFS109, BFS112.
 - 5.3.3. Kjørevei o_SV2 og o_SV3 med tilhørende fortau og sideareal, avgrenset i trinn 1, skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før det gis brukstillatelse til første boenhet innenfor BKS101 – BKS105, BKS108, BFS106, BFS107, BFS109, BFS112.
 - 5.3.4. Kjørevei o_SV4 skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før det gis brukstillatelse til første boenhet innenfor BFS110 og BFS111.
 - 5.3.5. Parkering o_SPP1 skal opparbeides samtidig med atkomstveien (o_SV2) inn til området og være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse til første boenhet i innenfor; BKS101 – BKS105, BKS108, BFS106, BFS107, BFS109, BFS112.
 - 5.3.6. Parkering o_SPP2 skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før det gis brukstillatelse til boenheter innenfor BKS101 – BKS104.

- 5.3.7. Parkering o_SPP3 skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før det gis brukstillatelse til boenheter innenfor BKS105, BKS108, BFS106, BFS109 og BFS112.
- 5.4. Ved igangsetting av trinn 2 skal det utarbeides tillegg til avtalen for framdrift og ferdigstillelse av tilhørende tekniske anlegg og grøntanlegg, samt kvartalslekeplass (o_BLK3)
- 5.5. Utbyggingen skal tilpasses kommunens til enhver tid gjeldende utbyggingsprogram. Utbygger skal innrapportere én gang per år til kommunen i henhold til framdriftsplanen. Endringer i framdriften skal godkjennes av kommunen.

6. DISPONERING AV TOMTER/BOLIGER

- 6.1. Salgsmateriell med dekkende opplysninger om området og bebyggelsen utarbeides av utbygger.
- 6.2. Det er ikke aktuelt for kommunen å benytte fortrinnsrett til kjøp av tomter i området ved første byggetrinn. Eventuell fortrinnsrett til kommunalt erverv av tomter til markedspris vurderes på nytt ved revisjon av avtalen ved oppstart av trinn 2.

7. ØKONOMISKE BETINGELSER

- 7.1. Utbygger har det økonomiske ansvaret for gjennomføringen av avtalen.
- 7.2. Partene har vurdert avtalen i forhold til lovens krav om forholdsmessighet og anser kravet for å være oppfylt.
- 7.3. Utbygger er selv ansvarlig for å kreve inn eventuell refusjon fra andre grunneiere for opparbeidelse av tekniske anlegg. Utbygger skal ikke fremme refusjonskrav overfor kommunen.
- 7.4. Tilknytningsavgift for vann og kloakk betales etter de til enhver tid gjeldende kommunale retningslinjer.
- 7.5. Kommunen og utbygger kan inngå avtale om anleggsbidrag dersom dette gir kommunen momskompensasjon for investeringer, eller kommunen kan føre inngående merverdiavgift på kostnadene til fradrag. Kommunen og utbygger forplikter seg i så fall til å inngå en egen tilleggsavtale, jf. bilag 4 og 5. Inngått utbyggingsavtale er forutsetning for slik avtale.
- 7.6. Utbygger plikter å stille garanti – påkravsgaranti, som sikkerhet for ferdigstillelse av anlegg (vei, vann, avløp, lekeplasser og andre nødvendige anlegg) i området i henhold til fristene i foreliggende avtale. Bilag 6 Bankgaranti tilsvarende kr 7 000 000, skal fremlegges og godkjennes av kommunen før arbeidene til trinn 1 igangsettes. Ved delovertakelse av anlegg kan det være aktuelt å redusere garantien forholdsmessig. Garantistillelse for trinn 2 avklares og framlegges før arbeidene med trinn 2 kan igangsettes.

(Beløpets størrelse må sees i sammenheng med omfanget av de tekniske anlegg - normalt tilstrebes et beløp tilsvarende 100% av kostnadene på det tidspunkt avtalen inngås. Bankgarantien vil på et senere tidspunkt og i samråd med fagetatene aksepteres redusert i henhold til ferdigstillelse).

8. OVERTAKELSE AV GRUNN OG ANLEGG

- 8.1. Ved søknad om igangsettingstillatelse av utbyggingen skal utbygger samtidig søke om fradeling av de arealene som kommunen skal overta.
- 8.2. Kommunen skal overta eiendomsretten til alle offentlige regulerte anlegg og grøntstruktur i utbyggingsområdet. Arealene skal overtas vederlagsfritt og frie for heftelser/servitutter av enhver art, bilag 7. Kommunen utarbeider foreløpig, jf. bilag 8., og endelig overtakelseskart som viser hvilke arealer og anlegg som kommunen skal eie og hvilke anlegg kommunen skal vedlikeholde. Arealene skal overtas med påstående anlegg og innretninger. De arealer som kommunen skal eie, skal sammenføres i henhold til overtakelseskartet. Eventuell deling og/eller sammenføring av arealer samt overskjøting skal bekostes av utbygger. Arealene skal være overskjørtet til kommunen før kommunen overtar tekniske anlegg. Det tas forbehold om at overtakelseskartet kan endres tilsvarende eventuelle endringer i reguleringsplan og i planer for tekniske anlegg og utomhusplan.
- 8.3. Dersom kommunen overtar tekniske anlegg som går over eiendom som ikke skal overtas av kommunen, skal utbygger sikre kommunen nødvendige rettigheter til ettersyn og vedlikehold. Utbygger er ansvarlig for at erklæringen blir tinglyst som heftelse på vedkommende eiendom, og at dette blir forelagt kommunen, alt uten omkostninger for kommunen. Se bilag 9
- 8.4. De anlegg som kommunen skal overta eiendomsrett til og forestå fremtidig vedlikehold av må være anlagt i henhold til bestemmelser i denne avtale. I tillegg må Kristiansand kommunes normer for VA, vei, avfall og utomhusanlegg følges.
- 8.5. Utbygger skal besørge innmåling og dokumentasjon i henhold til kommunaltekniske normer av vann og avløpsledninger, kabler, lysmaster, kabelskap/trafo, sikringsgjerd, veier, fortau, gang- og sykkelveier og konstruksjoner i forbindelse med veier m.m.
- 8.6. Når de anlegg kommunen skal bli eier av og foreta framtidig vedlikehold av er ferdig opparbeidet og nødvendig dokumentasjon/innmålingsdata er levert og godkjent, skal utbygger innkalle til ferdigbefaring. Utbygger er forpliktet til umiddelbart etter befaringen å foreta utbedring av eventuelle feil og mangler Dersom utbygger ikke umiddelbart etter ferdigbefaringen utfører de plikter som følger av første ledd, kan kommunen besørge arbeidene utført for utbyggers regning.
- 8.7. Når eventuelle feil eller mangler er utbedret og anleggene med tilhørende dokumentasjon er godkjent av kommunen, samt utbyggers plikter etter pkt. 8.3 er oppfylt, overtar kommunen eiendomsretten til anleggene.
Vedlikehold av de anlegg som kommunen skal overta må besørges og bekostes av utbygger inntil kommunen har overtatt anleggene.
- 8.8. Utbygger er ansvarlig for vedlikehold og sikkerhetskontroll av lekeplassutstyr som omfattes av Forskrift om sikkerhet for lekeplassutstyr av 19.07.96, inntil anleggene er overtatt av kommunen.
- 8.9. Kvartalslekeplasser og balløkker skal eies og vedlikeholdes av kommunen. Sandlekeplasser skal vedlikeholdes av beboerne i fellesskap gjennom velforening etter at disse er godkjent av kommunen. De plikter som påligger beboerne i denne forbindelse skal inntas i skjøtene, se bilag 7.

- 8.10. Kommunen skal godkjenne skjøtene for de eiendommene kommunen skal overta.
- 8.11. Det skal tinglyses at allmennheten har rett til å benytte turstien GTD1. Kommunen skal godkjenne teksten før tinglysning. Avtalen skal tinglyses før første bolig i planområdet tas i bruk.

9. SÆRSKILTE BESTEMMELSER

- 9.1. Utbygger er ansvarlig for å opprette velforening, dersom dette ikke eksisterer for området. Velforeningen skal være etablert før kommunen overtar de tekniske anlegg og ha medlemskap Vellenes Fellesorganisasjon. Velforeningen kan ha lekeplassutstyr som omfattes av lekeplassforskriften på kommunale lekeplasser. Velforeningen inngår da driftsavtale med kommunen om plassering og vedlikehold av lekeplassutstyr.
- 9.2. Utbygger skal gjøre alle kjøpere/-festere kjent med utbyggingsavtalen og bilag til denne (herunder overtakelseskart) samt reguleringsplan med bestemmelser.
- 9.3. Utbygger kan ikke overføre sine rettigheter og plikter helt eller delvis til andre utbyggere uten kommunens samtykke.
- 9.4. Kommunen skal godkjenne skjøteformular / festebrev med tanke på sikring av rettigheter (ledninger etc.). Se bilag 10
- 9.5. Tvist som måtte oppstå med bakgrunn i denne avtalen skal søkes løst ved forhandlinger. Dersom forhandlinger ikke løser tvisten skal tvisten løses ved de ordinære domstoler. Kristiansand tingrett avtales som verneeting.
- 9.6. Mislighold
- 9.6.1. Reklamasjon
- Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger, må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdager eller burde ha oppdaget misligholdet.
- 9.6.2. Erstatning
- Dersom en part misligholder sine forpliktelser etter avtalen, kan den andre parten kreve erstatning for det direkte økonomiske tap som påføres som følge av misligholdet. Partene har plikt til å begrense eventuelle tap. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves
- Forsinket betaling: Ved for sen innbetaling i forhold til denne avtale betales rente i henhold til. lov av 17.desember 1976 nr.100.
- 9.7. Denne avtalen er ikke bindende for Kristiansand kommune før den er behandlet og godkjent av Kristiansand formannskap, jf. saksbehandlingsreglene i pbl. kap. 17
- 9.8. Denne avtale kan tinglyses som heftelse på de eiendommer som inngår i utbyggingsområdet. Eventuell tinglysning på kommunal eiendom skal godkjennes av kommunen. Den som krever tinglysning dekker omkostningene.
- (Dersom utbygger krever tinglysning og avtaleområdet omfatter kommunal eiendom må kjøpesum for grunneiendom være innbetalt jf. kommuneloven se § 51)

10. Bilag

Til utbyggingsavtalen ligger det ved følgende bilag;

- Bilag 1 Kartutsnitt
- Bilag 2 Grunneiers tiltredelseserklæring
- Bilag 3 Fremdriftsplan
- Bilag 4 Standard avtale om anleggsbidrag
- Bilag 5 Standard avtale overføring av justeringsrett
- Bilag 6 Standard bankgarantitekst
- Bilag 7 Standard overtakelsesavtale
- Bilag 8 Foreløpig overtakelseskart
- Bilag 9 Erklæring ledninger
- Bilag 10 Standard kommunale rettigheter
- Bilag 11 Inndeling i trinn

11. Underskrifter 8/6

Kristiansand, den 2021

For Kristiansand kommune

Harald Karlsen
.....

Harald Karlsen
Utbyggingsjef

Vibeke Wold Sunde
.....

Vibeke Wold Sunde
Saksbehandler

.....

For utbygger



.....
Utbygger (navn) Ole Johan Bueklev

.....
Utbygger

.....
Utbygger