



Lillesand kommune

LILLESAND KOMMUNE

Utbyggingsavtale

UTBYGGINGSAVTALE

Mellom

Lillesand kommune
(org.nr. 964 965 404) heretter kalt LK

og

.....
(org.nr.)
heretter kalt utbygger

Partene har i dag inngått følgende avtale om utbygging av planområdet..... i Lillesand kommune:

1. Geografisk avgrensning

1.1. Avtalen omfatter eiendommen gnr bnr som ligger innenfor grensen for reguleringsplan, egengodkjent av Lillesand bystyre.

2. Planleggings- /gjennomføringsansvar

2.1. Utbyggeren har ansvaret for, og bærer utgiftene med, nødvendige planer og gjennomføring/utførelse av teknisk og grønn infrastruktur, parkmessige og teknisk tilretteleggelse innenfor planens reguleringsgrenser samt fram til anvist tilknytningssted for VA ledninger. All planlegging og gjennomføring av ovennevnte skal skje iht. den til enhver tid gjeldende reguleringsplan med tilhørende planbestemmelser, samt gjeldende krav, bestemmelser og normer i Lillesand kommune, jf. pkt.2.3

2.2. Rekkefølgekrav, som fremgår av planens bestemmelser, og som ligger utenfor reguleringsområdet, skal ivaretas av utbygger i tråd med pkt. 2.1 eller etter egen særskilt avtale.

2.3. All teknisk og grønn infrastruktur skal prosjekteres, utføres og overleveres i henhold til:

- Vedtatt reguleringsplan med bestemmelser
- Bestemmelser - utbyggingsavtaler.
- Generelle kontraktsbetingelser.
- VA-norm.
- Standard abonnementsvilkår.
- Prosedyre for overtakelse av kommunale veier, friområder og lekeplasser.
- Veinormal.
- Veilysnormal.
- Normal for skilting og adressering.
- Normal for utomhusarealer.
- Overtakelseskart utarbeidet av utbygger i henhold til pkt. 6.2 i denne avtale.

- Bankgaranti i henhold til pkt. 4.1 i denne avtale.

2.4. Tekniske planer skal prinsippgodkjennes av teknisk sektor før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn.

3. Disponering av tomter

3.1. LK har rett til å reservere 10 % av planens potensiale for utbygging (BRA) til markedsmessige vilkår for bruk til spesielle kommunale formål.

4. Økonomiske betingelser

4.1. Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av denne avtale, herunder ferdigstilling av alle påbegynte delområder i utbyggingsområdet, skal utbygger stille bankgaranti (eller annen type garanti for spesielle tilfeller) som selvskyldnerkausjon fra bank ovenfor kommunen. Garantien skal tilsvare 25 % av kostnadene ved å opparbeide og ferdigstille det enkelte delfelt. Når tekniske anlegg i det enkelte delfelt er overtatt av kommunen, nedreguleres garantien for vedkommende delfelt til 3 %. Når garantitiden etter punkt 4.2 er utløpt, opphører garantien. Opparbeidelse av infrastruktur innenfor planområdet anslås å bli om lag NOK

4.2. Etter kommunal overtakelse av tekniske anlegg og grunn, herunder alle regulerte fellesarealer, løper en 5 års garantitid.

4.3. LK har rett til å bestille uavhengig faglig kontroll iht. prosedyrer nedfelt i Plan og Bygningsloven. Kostnader knyttet til dette bæres av utbygger.

4.4. Spesielle forhold.

4.5. LK vil tilstrebe mva refusjon etter retningslinjer ivaretatt av økonomiavdeling. Retningslinjer er underutarbeidelse og skal behandles politisk.

5. Utbyggingstakt

5.1. For å ivareta LK's overordnede tjenesteplanlegging, plikter utbygger å følge den utbyggingstakt/utbyggingsrekkefølge som framgår av planens bestemmelser.

6. Kommunal overtakelse av grunn og anlegg

6.1. LK skal overta offentlig grønnstruktur, offentlige trafikkområder og arealer regulert til kommunalteknisk virksomhet, med påstående/nedgravde vann- og avløpsledninger med tilhørende anlegg og virksomheter.

6.2. Utbygger utarbeider et kart på basis av reguleringsplanen som enkelt viser hvilke områder og anlegg som omfattes av denne avtale. Vedlikehold av framtidige kommunaltekniske anlegg må besørges av utbygger i anleggstiden og inntil de blir overtatt av LK.

- 6.3. Når anleggene er ferdig opparbeidet, godkjent av og overskjøttet til LK, overtar LK disse til eiendom og forvaltning, drift og vedlikehold
- 6.4. De arealer og anlegg som er nevnt i avtalen overdras vederlagsfritt til LK og tinglyses fritt for sjenerende heftelser, herunder pengeheftelser. Utbygger forestår alle arbeider og kostnader i forbindelse med overdragelsen. Utbygger forplikter seg også til å tinglyse rett for LK til drift og vedlikehold av eventuelle anlegg og innretninger over tredjemanns eiendom.
- 6.5. LK overtar ikke ansvar og forpliktelser utbyggeren har eller måtte få overfor tredjemann. Utbygger skal fremlegge erklæring fra tredjemann om at slike forhold er oppgjort før overtakelse finner sted.
- 6.6. Eventuelle gjenstående arbeider, eller mangler påpekt ved overtakelsesforretning og inntatt i protokollen for denne, skal utføres straks og senest innen en måned etter at overtakelsesforretningen er avholdt. I motsatt fall utløses bankgarantien.
- 6.7. Utbygger er ansvarlig for at vedtatte generelle kontraktsbetingelser blir tinglyst på de enkelte tomtene.

7. Andre bestemmelser

- 7.1. Eventuell tvist om forståelsen av denne avtale, eller om forhold som kan utledes av denne, skal primært forsøkes avgjort ved forhandlinger. Dersom enighet ikke oppnås innen rimelig tid, skal uenighet avgjøres ved voldgift. Retten skal bestå av 3 medlemmer som alle oppnevnes av sorenskriveren i Kristiansand. Formannen i voldgiftsretten skal være jurist, og voldgiftsstedet skal være Lillesand.
- 7.2. Inneværende avtale er ikke bindende for LK før den er godkjent av planutvalget (evt. bystyret) og undertegnet av rådmannen. Avtalen opphører med øyeblikkelig virkning dersom reguleringsplan for området ikke blir godkjent ved den forestående behandling av saken.
- 7.3. Avtalen kan ikke overdras uten etter samtykke fra LK.
- 7.4. Utbygger plikter å gjøre tomtekjøperne i området kjent med nærværende kontrakt ved å overlevere rett kopi av utbyggingsavtalen og generelle kontraktsbetingelser til tomtekjøperne. Utbyggingsavtale skal tinglyses på gbr.nr som følger hver enkelt eiendom.

Lillesand, den

For Lillesand kommune

For

Rådmannen

Utbygger/evt.

Godkjent av bystyret i sak den

Grunneier