

Vedtatt i formannskapet 08.09.2021.
Sak 121 / 21



Kristiansand
kommune

UTBYGGINGSAVTALE FOR KLEPLANDSVEIEN 12 I KRISTIANSAND KOMMUNE

1. PARTER

Avtalen er inngått mellom:

Kristiansand kommune, org. nr. 820 852 982 MVA (senere kalt kommunen)
og

Hellvik Hus Søgne Prosjekt, org. nr. 997 977 211 (senere kalt utbygger)

2. GEGRAFISK AVGRENSNING / AVGRENSNING I TID

- 2.1. Avtalen omfatter bygging av firemannsbolig i Kleplandsveien 12, gårds- og bruksnummer 473/134 og 473/145 areal, avgrenset med gul skravur på vedlagte kart i bilag 1, samt håndtering av rekkefølgekrav jf. punkt 4.4
- 2.2. Avtalen opphører senest 2 år etter underskrevet dato.

3. GRUNNERVERV

- 3.1. Utbygger er selv ansvarlig for å erverve nødvending grunn og rettigheter både innenfor og utenfor utbyggingsområdet så langt det 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, bilag 2.

(Dersom underskrifter ikke foreligger for grunneiere/rettighetshavere må dette drøftes skjærskilt)

(Vedlegges dersom egen avtale foreligger).

4. PLANLEGGING OG OPPARBEIDELSE

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

4.4. Følgende rekkefølgekrav i kommunedelplanen for Tangvall løses ved avtale om anleggsbidrag i henhold til avtalens punkt 7.3:

- Før det kan gis byggetillatelse til nye boliger innenfor B7 - B14 eller nye bygg innenfor BKB2 – BKB6 eller BOP2, skal gang- og sykkelvei langs Toftelandsveien med kobling til turvei langs Søgneelva være etablert.
- Før det kan gis byggetillatelse til nye boliger i område B1 – B14 og ny bebyggelse i BOP1, BS1 – BS3 og BKB1 – BKB6, skal rundkjøring i krysset mellom Tangvallveien og Hølleveien være etablert i tråd med godkjent reguleringsplan.
- Før det kan gis byggetillatelse til nye boenheter innenfor B1 - B14 og byggetillatelse til ny bebyggelse innenfor BOP1, BS1 – BS3 og BKB1 – BKB6, skal turveien langs Søgneelva være etablert, og friområde langs elva være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.

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

5. FRAMDRIFT OG UTBYGGINGSTAKT

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

5.1. Det er gitt rammetillatelse til utbyggingen. Utbyggingen starter i 2021.

6. DISPONERING AV TOMTER/BOLIGER

6.1. Salgsmateriell med dekkende opplysninger om området og bebyggelsen utarbeides av utbygger.

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 betaler bidrag til kommunen for opparbeidelse av offentlig infrastruktur i tråd med rekkefølgekrav. Bidraget er satt til kr. 754 per BRA. Dette er i samsvar med prinsippvedtak i Søgne kommune, datert 24.11.2016.

Samlet bidrag i tråd med omsøkt BRA er: 650 kr *1,16 (indeksregulering fra 2k 2014) *352 = **265 408 kr**

Bidraget skal være innbetalt før det gis brukstillatelse.

Rekkefølgekravene er til vurdering. Dersom rekkefølgekravene endres før ferdigstillelse, bortfaller eller justeres bidragsnivået ned i tråd med endrede forutsetninger.

- 7.4. 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.
- 7.5. Tilknytningsavgift for vann og kloakk betales etter de til enhver tid gjeldende kommunale retningslinjer.
- 7.6. 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 en forutsetning for slik avtale.
- 7.7. Utbygger plikter til å stille garanti i form av en påkravgaranti, som sikkerhet for bidrag i henhold til avtalen. Bankgaranti tilsvarende kr. 265 408 skal framlegges og godkjennes før arbeidene igangsettes (bilag 6).

(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. OERTAKELSE AV GRUNN OG ANLEGG

- 8.1. Utbyggingen omfatter ikke grunn eller anlegg som skal overtas av kommunen.

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.
- 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 5.
- 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 verneting.
- 9.6. Mislighold

Reklamasjon

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger, må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdager eller burde ha oppdaget misligholdet.

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 tinglysing dekker omkostningene.

(Dersom utbygger krever tinglysing 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 bankgarantitext

Bilag 5 Standard kommunale rettigheter

11. UNDERSKRIFTER

Kristiansand, den 20/9 2021

For Kristiansand kommune

Harald E. Karlsen

Harald E Karlsen

Utbyggingssjef

Vibeke Wold Sunde

Vibeke Wold Sunde

Saksbehandler

For utbygger

Torje Gyberg

Utbygger (navn) TORJE GYBERG

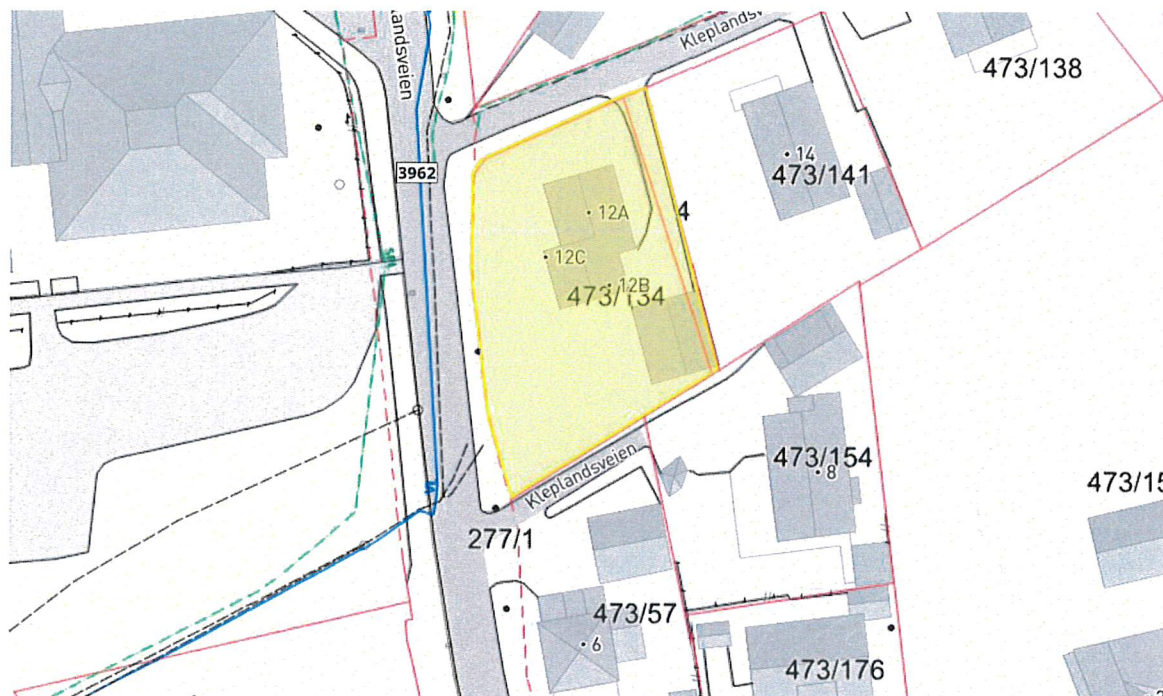
.....

Utbygger

.....

Utbygger

Kartutsnitt – Kleplandsveien 12



Grunneiers tiltredelseserklæring

Som grunneier i utbyggingsområdet tiltrer jeg som bindende for meg denne avtalens bestemmelser om kommunens vederlagsfrie overtakelse av arealer og anlegg, samtidig som jeg forplikter meg til å medvirke til at nødvendig fradeling mv. og overskjøting til kommunen i.h.h.t. Denne avtales bestemmelser kan foretas. På samme måte tiltrer jeg tvistebestemmelsen i punkt 9.6. Eventuelle krav jeg måtte ha mot utbygger eller andre fritar meg ikke for plikten til rettidig overskjøting til kommunen.

.....
Personnr. [REDACTED]
Grunneier gnr bnr
for Hellevikhus Søgne Prosjekt AS

.....
Personnr.
Grunneier gnr bnr

.....
Personnr.
Grunneier gnr bnr

.....
Personnr.
Grunneier gnr bnr

.....
Grunneier gnr bnr

.....
Grunneier gnr bnr

BILAG 3

Framdriftsplan

Fremdriftsplan for utbyggingsområdet Kleplandsveien 12

Fremdrift, reg.formål	Forventet oppstart	Ferdig dato	Kommentarer/Avvik
Offentlige trafikkområder, kjørevei, m.m.			
Friområder, tursti m.m.	*	*	Ikke aktuelt
Friområder, lekeplass	*	*	Ikke aktuelt
Spesialområder, frisikt	*	*	
Boligområder			

Fremdrift i forhold til gjeldende utbyggingsprogram

Boligformål	20		20		20		20		Sener e	Sum	Kommentar
	Antall	Dato	Antall	Dato	Antall	Dato	Antall	Dato			
Annonisert											
Igangsatt	0		0		0						
Utb. prog. 20-20 antall			0*		0*		0*		0	0	

For utbygger



.....
Utbygger

Standard bankgaranti

Standard bankgarantiformulering i utbyggings saker i Kristiansand kommune

(Kristiansand kommune søker å forplikte alle aktører på en likeverdig måte og samtidig skape forutsigbare rammer for aktørene. Kommunen skal sikre at påbegynt arbeid kan slutføres i.h.h.t. godkjente planer.)

For
"utbygger"
(hoveddebitor)

stiller vi (banken) herved påkravsgaranti overfor
Kristiansand kommune
By- og stedsutviklingsdirektøren
Postboks 4
4685 Kristiansand
(benefisiar)

for et beløp inntil NOK xx xxx xxx,- (kronerxxx 00/100)

som sikkerhet for riktig oppfyllelse av forpliktelser i henhold til utbyggingsavtale datert xx.xx.xx, vedrørende "områdetnavn".

Vi forplikter oss til på første, skriftlige forlangende fra beneficianten å utbetale inntil ovennevnte garantibeløp til tross for eventuelle innsigelser fra hoveddebitor. Kravet om utbetaling skal inneholde erklæring om at hoveddebitor ikke har oppfylt sine forpliktelser i henhold til ovennevnte avtale.

Denne garanti er gyldig inntil retur banken.

Garantien kan ikke transporteres uten garantistens skriftlige samtykke.

Så snart vårt ansvar ifølge garantien er opphørt, bes dette garantidokument returneres til "banken".

Sted, dato

for "banken"

Standard kommunale heftelser

1. Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning å foreta mindre reguleringer i tomtegrense samt rett til å ha nødvendige skjærings- og fyllingsskrånninger med plass for fender inne på tomten. Dette gjelder også ved eventuell senere utvidelse av vei til regulert bredde.
2. Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledning, gassledning, telefon- og elektriske ledninger og kabler over tomten. For ulempe og skade som voldes ved slike arbeider etter at kjøperen har opparbeidet tomten, tilkommer kjøperen erstatning.
3. Anlegg av mur o.l., oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger og tekniske anlegg over tomten kan bli skadet eller vanskeliggjøre vedlikeholdet.
4. Mur/innhegning mot gate, vei eller offentlig areal plikter kjøperen å sette opp og vedlikeholde i samsvar med bygningsmyndighetenes og vegmyndighetenes eventuelle krav/bestemmelser.
5. Mot Kristiansand kommunens eiendom påhviler gjerdeholdet tomtekjøperen alene.
6. Tomten er pliktig til å ta imot overvann fra ovenforliggende område og lede dette videre til nedenforliggende område på en forsvarlig måte.
7. Antenner av større dimensjoner samt parabolantenner tillates ikke oppført uten byutviklingsstyrets godkjenning.
8. For boenheter som har regulert fellesareal (adkomstvei, o.l.) samt lekeareal i regulert friområde, bæres vedlikeholdsutgifter i fellesskap.
9. Eier av eiendommen er til enhver tid pliktig til å være medlem av områdets velforening.
10. For denne tomten gjelder dessuten følgende:

*