UTBYGGINGSAVTALE MED ANLEGGSBIDRAG

FOR

[Sted og adresse]

1. Generelt

1.1 Parter

Sortland kommune, Postboks 117, 8401 Sortland, org. nr. 847 737 492
[Grunneier/utbygger] , [adresse] , org. nr. [nummer]

Det er ingen andre parter eller interesser knyttet til denne avtalen.

1.2 Utbyggingsavtale for [Sted og adresse]

Denne avtalen gjelder for gnr. [nummer] , bnr. [nummer] i Sortland kommune.
Som vedlegg til denne avtalen legges kartutsnitt med definert og avgrenset planområde.

1.3 Definisjoner

1. Tillatelse etter plan- og bygningslovens kapittel 20.

Tillatelse gis når utbyggingsavtalen er undertegnet av begge parter. Utbygger bekrefter å eie grunnen som skal utbygges, jf. vedlagte grunnboksutskrift.

2. Brukstillatelse/ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 21-10

Ferdigattest gis når tomteområdet med tilstøtende anlegg er i samsvar med godkjent reguleringsplan eller bebyggelsesplan, utbyggingsavtalen og plan for teknisk infrastruktur.

Teknisk og grønn infrastruktur er anlegg som omfattes av opparbeidelsesplikten i §§ 18-1 og 18-2, § 28-7 og §§ 29-5 og 29-6 i plan- og bygningsloven, som gjelder:

- Vei, vann og avløp
- Gang- og sykkelveier
- Friområder, lekearealer og grønnstruktur

1.4 Formål

I medhold av plan- og bygningslovens kapittel 17 har avtalen til formål å regulere partenes rettigheter og forpliktelser overfor hverandre ved utbygging av gnr. [nummer] , bnr. [nummer] .

Avtalen gjelder regulerings- og bebyggelsesplan, teknisk og grønn infrastruktur.

Før rammetillatelse kan gis, skal utbyggingsavtale mellom Sortland kommune og utbygger være inngått. Utbyggingsavtalen skal regulere ansvar og utbyggingsstandard for oppgradering av nødvendig infrastruktur og grønnstruktur.

Formålet med avtalen er å regulere hvem som skal ta hånd om og bekoste gjennomføring av nærmere angitte tiltak.

Avtalens formål skal nøytralisere merverdiavgift som er påløpt ved opparbeiding av anlegget iht. gjennom kommunen sin fradrags- og kompensasjonsrett overfor staten (anleggsbidragsmodellen).

1.5 Forholdet til kommunale planer og normer

Utbyggingsavtalen har sitt grunnlag i:

a) Reguleringsplan med bestemmelser for [Sted og adresse]
b) Kommunens standard for abonnementsvilkår for vann og avløp
c) Reglement for sanitæranlegg og stikkledning

2. Kommunens plikter

2.1 Opparbeidelse av offentlig infrastruktur

Kommunen skal oppfylle opparbeidelses- og rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsen [nummer] ved å prosjektere, bekoste og opparbeide de tiltak som [navn] betaler anleggsbidrag til og som omfatter følgende: [beskriv det som skal utføres]

Dette innebefatter:

- Planlegge og bygge fortau i henhold til reguleringsplan som vist i vedlegg, og tilpasset Sortland kommunes norm
- Planlegge og bygge kommunaltekniske anlegg, ref. reguleringsbestemmelsene
- Planlegge og bygge gatelys

Kommunen skal stå som byggherre og tiltakshaver for tiltakene, og plikter å overta anlegget for fremtidig drift og vedlikehold.

Annen infrastruktur som kommunen eventuelt velger å bygge samtidig med de tiltak som er angitt ovenfor, omfattes ikke av utbyggingsavtalen.

Kommunen står fritt til å bestemme hvilken rekkefølge tiltakene skal gjennomføres.

Kommunen har mulighet til å ferdigstille tiltaket før det er fullt ut betalt inn anleggsbidrag.

Det er kommunens ansvar å legge til rette og sørge for at eksisterende bebyggelse blir tilknyttet kommunale ledningsnett på en tilfredsstillende måte.

2.2 Erverv av grunn/rettigheter fra tredjeperson

Kommunen skal ta hånd om erverv av grunnareal og/eller rettigheter over grunnareal fra tredjeperson, som er nødvendig for opparbeidelse og fremføring av offentlig infrastruktur.

3. Utbyggers plikter

3.1 Opparbeidelse av grunneiendommen

Utbygger forplikter seg til, med unntak av kommunens forpliktelser:

- Planlegge og bygge ut området i samsvar med vedtatt reguleringsplan med bestemmelser
- Utarbeide utomhusplan og opparbeide utearealer etter reguleringsplanens bestemmelse
- Utarbeide å gjennomføre utbyggingsplan med håndtering av problemer for beboere og næringsvirksomhet i anleggsfasen

Planlegging av teknisk og grønn infrastruktur skal gjøres i nært samarbeid med kommunen. Før utbygging starter, skal kommunen ha tekniske detaljplaner og beskrivelse oversendt for gjennomgang og kontroll i henhold til krav, avtalt standard og utførelse. Ferdige planer skal leveres for godkjenning. Skriftlig godkjenning skal foreligge før det gis igangsettelsestillatelse.

Teleselskaper, energiselskaper og andre kabelselskaper skal kontaktes i planfasen slik at eksisterende og planlagte kabeltraséer blir tatt hensyn til.

Kabelplaner skal utarbeides samtidig med planer for teknisk og grønn infrastruktur, og legges ved når disse sendes til godkjenning. Parallelt med kommunal plangodkjenning skal kabelplanene sendes berørte kableselskaper for godkjenning.

Utbyggeren skal påse at fremføring av kabelanlegg og gatelys blir samordnet med kommunaltekniske anlegg. Kabelplaner og gatelysplaner skal vedlegges de kommunaltekniske planene ved plangodkjenning, og samtidig sendes kabeletatene for godkjenning. Kommunal plangodkjenning kan ikke gis før det foreligger plangodkjenning fra berørte kabelselskaper.

3.2 Avfallsanlegg

Utbyggeren skal planlegge, bygge og legge til rette for drift og vedlikehold av felles søppelanlegg for alle boliger og/eller bygg i feltet.

3.3 Universell utforming

Utbyggeren forplikter seg til at adkomst til nybygg, offentlige og private uteoppholdsarealer, veg og fortau, samt nybygg, gjennomføres etter planbestemmelsen.

3.4 Kulturminner

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdagers og arbeidet stanses, skal dette skje uten omkostninger for kommunen.

3.5 Anleggsbidrag

Utbyggers anleggsbidrag beregnes på grunnlag av kostnadene for den offentlige infrastrukturen, inkludert et administrasjonsgebyr til kommunen.

Anleggsbidraget utgjør kr. [beløp] . Anleggsbidraget indeksreguleres årlig i samsvar med SSB's Byggekostnadsindeks for veganlegg. Første regulering skal gjøres i [dato] .

Oppgjør skjer ved innbetaling til kommunens bankkontonummer: [kontonummer] i henhold til vedlagte nedbetalingsplan.

Plikten til å betale anleggsbidrag etter denne utbyggingsavtalen gjelder selv om opparbeidelses- og rekkefølgetiltak inntatt i reguleringsbestemmelsene er utført på det tidspunktet betaling skal skje.

3.6 Overføring av grunn/rettigheter

Utbygger skal overdra til kommunen de arealer av utbygger sin eiendom hvor kommunen skal bygge/anlegge offentlig infrastruktur. Arealet utgjør totalt [antall] m^2 og er vist på vedlagte kartutsnitt.

Utbygger skal avstå rettigheter til kommunen til å fremføre og ha teknisk infrastruktur liggende i/over utbyggers eiendom, sikret ved tinglyst erklæring på den aktuelles eiendom.

Arealene/rettighetene skal overdras vederlagsfritt til kommunen.

Arealene overdras og rettighetene sikres på det tidspunkt partene blir enige om, og senest før kommunen gir midlertidig brukstillatelse for det siste av byggetiltakene i reguleringsplanen. Ved overdragelsen skal arealene være ryddet og klargjort og fradelt og overskjøtet til kommunen fri for pengeheftelser.

Utbygger skal ta hånd om fradeling og overskjøting av arealene, samt sikring av rettigheter. Begge skal dekk likt fradelingsgebyr for arealene, samt utgifter til dokumentavgift og tinglysningsgebyr.

4. Tinglysning

Kommunen har rett til å tinglyse utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av Utbyggingsavtalen som heftelse på de(n) eiendom(mer) som omfattes av Utbyggingsavtalen. Utbygger forplikter seg til å medvirke til tinglysningen.

5. Vedtak av kompetent myndighet

Avtalen er ikke bindende for kommunen før den er vedtatt av kommunestyret, eller annet organ/person som kommunestyret har delegert myndighet til.

6. Mislighold

6.1 Reklamasjon

Dersom en part vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger, må parten reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at vedkommende part oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

6.2 Erstatning

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan motparten kreve erstatning for det direkte økonomiske tap som parten dermed påføres som følge av misligholdet. Partene har plikt til å begrense eventuelle tap. Det gis ikke erstatning for indirekte tap.

6.3 Forsinket betaling

Ved forsinket innbetaling av anleggsbidrag og eventuelt administrasjonsgebyr, ytes rente i henhold til lov om renter ved forsinket betaling.

6.4 Øvrig forsinkelse

Ved forsinket sluttføring ytes dagmulkt pålydende kroner [beløp] for hver arbeidsdag forsinkelsen varer. Dagmulkten kommer i tillegg til eventuelle økonomiske tap kommunen lider som følge av forsinkelsen.

7. Sikkerhetsstillelse

Utbyggeren stiller sikkerhet. Sikkerheten stilles som selvskyldnerkausjon i bank/forsikringsselskap eller annen kredittinstitusjon.

Sikkerhet for utbyggerens forpliktelser i henhold til utbyggingsavtalen er 100 % av verdien av grunn og anlegg som kommunen skal overta, hvilket utgjør kr. [beløp] .

Utbyggingsavtalen varer inntil garantien som utbygger har stillet er tilbakesendt utbygger fra kommunen. Sikkerhetsstillelse sendes sammen med plangodkjenning.

8. Byggeleder

Utbygger forplikter seg til å engasjere en ekstern byggeleder.

Representant for kommunen skal innkalles til byggemøter og ha adgang til utbyggingsområdet i anleggsperioden.

9. Transport av avtalen

Utbyggingsavtalen kan ikke tiltransporteres til andre uten kommunens samtykke. Kommunen kan stille vilkår for transport av avtalen, herunder ved justering av avtalens innhold.

10. Tvister

Eventuell tvist mellom partene om kontraktsforhold eller arbeid skal avgjøres av domstolene dersom partene ikke blir enige ved voldgift.

11. Ikrafttredelse

Avtalen trer i kraft når den er bindende for begge parter.

Avtalen er bindende for kommunen når den er undertegnet og det foreligger tinglyst pantesikkerhet eller annen sikkerhet som kommunen finner tilfredsstillende.

Kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale om et område før arealplanen for området er vedtatt, og kommunestyret har samtykket.

Avtaler som gjelder boligantall, -størrelse og/eller bygningers utforming, jf. plan- og bygningsloven § 7-13, samt avtaler om at Utbygger eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak andre kan ikke signeres av kommunen før avtaleforslaget er lagt ut til offentlig ettersyn, og fristen for merknader er utløpt. Merknadsfristen er 30 dager, jf. plan- og bygningsloven § 17-4 andre ledd.

Avtalen er bindende for utbygger når den er signert på utbyggers vegne.

12. Eksemplar av avtalen

Avtalen undertegnes i to likelydende originaleksemplar, ett til hver av partene.

13. Meddelelse og korrespondanse

Alle meddelelser og krav i tilknytning til utbyggingsavtalen skal være skriftlig og sendes partene på følgende adresser:

Sortland kommune, Postboks 117, 8401 Sortland
Att:
(eventuell e-post som godkjent kommunikasjonsform)

[utbyggers adresse]

14. Vedlegg til avtalen

- Kart som viser utbyggerens ansvarsområde og anlegg.
- [underliggende reguleringsplan/bestemmelser]
- [annet]

15. Partenes underskrifter

Sortland, den [dato]	Sortland, den [dato]
[overdrager]	Fauske kommune
_____	_____
[navn]	[navn]
[tittel]	ordfører