

Detaljreguleringsplan for Bjørgan nord

Utkast utbyggingsavtale

1 Innledning

1.1 Avtaleparter

Denne avtalen er inngått mellom:

Fosen Plan og Miljø AS, org.nr. 821417902, heretter «Utbyggeren».

og

Åfjord kommune, org.nr. 921 875 533, heretter «Kommunen».

1.2 Avtalegrunnlag

Grunnlag og bestemmelser:

Detaljreguleringsplan for Bjørgan nord i Åfjord kommune, PlanID 202403.

Planbestemmelser for Bjørgan nord i Åfjord kommune, PlanID 202403.

Prinsipper for utbyggingsavtale, vedtatt av Åfjord kommunestyret 7. juni 2021 (forutsigbarhetsvedtak jf. plan- og bygningsloven § 17-2).

1.3 Formål

Avtalen regulerer partenes rettigheter og forpliktelser overfor hverandre ved utbygging av området som omfattes av detaljreguleringsplan for Bjørgan nord, PlanID 202403.

Formålet med avtalen er å oppfylle vilkår gitt i detaljreguleringsplanen, planbeskrivelser og vedtak av **xx.xx.2025**, samt å fastsette nødvendige bidrag til infrastruktur for gjennomføring av utbygging i henhold til offentlige krav. Denne avtalen regulerer kun de tiltak der partene har avtalt at Utbyggeren skal finansiere infrastruktur som Kommunen skal være tiltakshaver for.

Oppfyllelse av avtalen vil gjøre området som reguleringsplanen omfatter byggeklart i henhold til gjeldende reguleringsplan med bestemmelser, for de bestemmelser som omfatter de tiltak avtalen omfatter.

1.4 Forholdet til regulerings situasjon

Det er en forutsetning for avtalen at detaljreguleringsplanen med tilhørende bestemmelse blir vedtatt med endelig virkning. Dersom slik vedtak ikke blir gjort, eller dersom vedtaket blir gjort med vesentlige endringer for avtalens innhold, faller denne avtalen bort, og må reforhandles.

2 Generelle bestemmelser

Utbygger har ansvaret for at planområdet opparbeides i samsvar med godkjent reguleringsplan med reguleringsbestemmelser, og ellers i tråd med vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Utbyggers ytelse i denne avtalen består av innbetaling av anleggsbidrag til Kommunen, samt vederlagsfri avståelse av areal regulert til offentlig formål. Dette inkluderer grunn til eventuelle fyllinger og skjæringer.

For areal der det skal etableres offentlige ledningsanlegg/teknisk infrastruktur skal det utstedes egne matrikkelbrev over arealer som overskjøtes, samt avgis de nødvendige rettigheter for å etablere offentlig infrastruktur i grunnen i arealer som ikke overskjøtes.

Kommunen er forpliktet til å besørge korrekte hjemmelsforhold og nødvendig tinglysning av Kommunens rett til vei, adkomst og øvrig bruk til offentlig formål. Alle omkostninger i forbindelse med fradeling, tinglysning og overskjøting betales av Utbygger gjennom anleggsbidraget. Utbygger plikter å bidra til fradeling for disse arealene snares etter at denne avtalen er signert.

Alt areal som eies av Utbygger innenfor planområdet skal stilles vederlagsfritt til disposisjon for Kommunens arbeid og kontrollvirksomhet.

3 Plankrav og rekkefølgebestemmelser

3.1 Innledning

Utbygger skal innfri alle krav og rekkefølgebestemmelser i opparbeidelsen av området i tråd med de forutsetninger som fremgår av planbestemmelsene.

For de tiltak som fremgår av punkt 3.2 skal Kommunen være byggherre, tiltakshaver og utbygger i samsvar med vedtak i kommunestyret av 7. juni 2021. Utbygger skal betale et anleggsbidrag til kommunen jf. pkt. 4 under.

Det skal avholdes konkurranse om leveransene til Kommunen etter reglene om offentlige anskaffelser.

Kommunen overtar ved denne avtalen Utbyggers ansvar for opparbeidelsen av de tiltak som er beskrevet i pkt. 3.2 og utøver de tilhørende rettigheter og plikter.

3.2 Offentlige infrastruktur som omfattes av Utbyggers anleggsbidrag

Åfjord kommune er byggherre, tiltakshaver og utbygger for arbeidene som omfattes av dette punktet, og utøver de tilhørende rettigheter og plikter. I dette ligger det at Kommunen har ansvaret for opparbeidelse av den offentlige infrastrukturen som skal etableres i planområdet.

Åfjord kommune inngår kontraktene med entreprenører og leverandører for å gjennomføre utbyggingen av den offentlige infrastrukturen som omfattes av anleggsbidragsmodellen. Utbygger har intet ansvar og ingen rettigheter overfor entreprenørene/leverandørene.

Trafikkanlegg

Det skal prosjekteres og bygges følgende offentlige samferdselsanlegg, slik de fremgår av reguleringsbestemmelsene § 4. Følgende tiltak er omfattet av denne utbyggingsavtalen:

- Adkomstvei o_V2, inklusive gatebelysning
- Internvei o_V3, inklusive gatebelysning

Sluk- og overvannssystem for veger og plasser er en del av trafikkanlegget. Tilsvarende gjelder nødvendig tilpassing til eksisterende veg, avkjørsler og naboeiendommer.

Offentlige gatelys er en del av trafikkanlegget. Med offentlig gatelys menes all belysning av areal regulert til offentlige samferdselsanlegg.

Lekeplass

o_LEK slik avmerket på plankartet skal grovplaneres. Resterende arbeid på lekeplassene inngår ikke i utbyggingsavtalen. Utbygger er selv ansvarlig videre opparbeidelse for å tilfredsstille rekkefølgekravet iht. planbestemmelsene.

Vann og avløp

Opparbeidelse av teknisk infrastruktur i tråd med de forutsetninger som fremgår av godkjent VAO-plan. Alt av ledningsnett skal opparbeides i tråd med den til enhver tid gjeldende VA-norm for Åfjord kommune.

4 Økonomi

4.1 Anleggsbidrag

Utbygger skal yte et anleggsbidrag som tilsvarer Kommunen sine netto kostnader for etablering av de ulike tiltakene.

I tillegg skal anleggsbidraget dekke prosjekteringskostnader, prosjektledelse, kostnader til fradeling mv.

Total kostnad for etablering av de tiltak som er omfattet av anleggsbidraget er estimert til X MNOK. Det endelige anleggsbidraget er ikke kjent før tiltakene er ferdigstilt.

4.2 Forfall

Utbygging av området skal skje i etapper. Dette er det tatt hensyn til i avtalt forfallstidspunkt. Totalt anleggsbidrag forfaller til betaling etter følgende prinsipp:

- XX % av salgssum for hver av de fire boligtomtene forfaller til betaling en måned etter hvert tomtesalg.
- XX % av salgssummen for hver leilighet inntil anleggsbidraget er betalt i sin helhet.

Dette gjelder også om hele eller deler av planområde selges som utbyggingsområde(r) i stedet for separate tomter og leiligheter.

Denne modellen innebærer at Kommunen yter kreditt. Anleggsbidraget skal tilsvare sum netto kostnader i reell kroneverdi pr. xx 20xx. Dette ivaretas ved at den til enhver tid gjestående saldo for gjestående anleggsbidrag justeres for SSB sin konsumprisindeks.

Utbygger er ansvarlig for å informere Kommunen om salg. Gjør ikke Utbygger det har Kommunen rett til å ilegge forsinkelsesrente iht. *lov om renter ved forsinket betaling* for eventuelle forsinkelser i betalingsstrømmer som dette har medført.

I den grad Kommunen har rett til å føre og får refundert inngående mva. på kostnaden til fradrag, eller kan kreve kompensasjon for mva., er det kun Kommunens kostnader ekskl. mva. som det skal kreves anleggsbidrag for.

Partene er av den oppfatning at utbyggingsavtalen ikke strider mot forbudet mot offentlig støtte i EØS-avtalen eller lov om offentlig støtte. Hvis det likevel skulle vise seg at bestemmelsene i utbyggingsavtalen medfører at Kommunen får plikt til å tilbakebetale merverdiavgift som er ført til fradrag, eller som Kommunen har fått kompensasjon for fordi utbyggingsavtalen er ansett å være i strid med reglene om offentlig støtte, skal Kommunen holdes skadesløs. Dette medfører at Utbygger er ansvarlig for enhver tilbakebetalingsforpliktelse av offentlig støtte med eventuelle tillegg som måtte rettes mot Utbygger eller Kommunen som følge av utbyggingsavtalen.

4.3 Sikkerhet

Som sikkerhet for ovennevnte forpliktelser tinglyser Utbygger en pantobligasjon til fordel for Kommunen pålydende samlet anleggsbidrag. Pantobligasjonen skal være tinglyst innen denne avtales ikrafttreden med nødvendig prioritet. Det er Kommunen som vurderer hvorvidt tilbudt prioritet gir tilstrekkelig sikkerhet for forpliktelsen.

Pantobligasjonen skal utformes slik at den fortløpende, og uten ugrunnet opphold, slettes for tomter som blir fradelt fra gnr. 141 bnr. X i Åfjord kommune.

5 Avsluttende bestemmelser

5.1 Kommunens myndighet

Kommunens planmyndighet eller annen lovbestemt myndighet bindes ikke av avtalen. Kommunale vedtak vil ved motstrid gå foran utbyggingsavtalen.

5.2 Grunnavståelse

Utbygger overdrar eiendomsretten til areal regulert til offentlig formål til Kommunen ved denne avtales ikrafttreden.

Arbeidene med offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur starter ikke opp før hjemmelen til arealene er overført. Arealene må være fradelt iht. reguleringsplanens formålsgrenser. Arealene overskjøtes vederlagsfritt og kostnadsfritt.

5.3 Transport av avtalen

Avtalen kan transporteres til ny kontraktspart. Det skal da etableres en ny, for Kommunen, tilfredsstillende sikkerhet for framtidige anleggsbidrag. Kommunen påberoper seg retten til å godkjenne ny avtalepart - og eventuelt justere avtaleinnholdet.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Ny kontraktspart godkjennes ikke før tilfredsstillende sikkerhet er etablert og godkjent av Kommunen.

5.4 Tvist

Dersom det skulle oppstå tvist mellom partene i forbindelse med forståelsen av denne avtalen, skal dette så langt det er mulig, søkes løst ved minnelige forhandlinger. I motsatt fall bringes tvisten inn for ordinær domstol. Partene vedtar Trondheim som vernetting.

5.5 Ikrafttredelse / varighet

Avtalen trer i kraft når den er signert av begge parter av bemyndiget person. Avtalen er bindende for Utbygger når avtalen er signert av begge parter. For Kommunens del er avtalen først bindende når det foreligger slik sikkerhet som nevnt i punkt 4.3 og grunn og rettighetsavståelse er ordnet i samsvar med punkt 5.2.

Avtalen gjelder frem til partenes forpliktelser er oppfylt, eller at partene har blitt enige om noe annet. Enhver endring av avtalen skal skje skriftlig, og godkjennes av kompetent organ før de er bindende for Kommunen.

5.6 Ansvarsbegrensning

Kommunen kan ikke holdes erstatningsansvarlig for eventuelle forsinkelser / mangler knyttet til de tiltak der Kommunen er tiltakshaver. For øvrig gjelder alminnelige kontraktsrettslige prinsipper knyttet til forsinkelsesrente, reklamasjon mv.

Avtalen utferdiges i 2 -to- likelydende eksemplarer, med ett til hver av partene.

Åfjord, den _____

Åfjord, den _____

Fosen Plan og Miljø AS

Åfjord kommune