

Byggblankett 8447:2023**Utbyggingsavtale mellom kommune og utbygger om utbygging til gjennomføring av en arealplan****Bakgrunn og formål**

Blanketten brukes for å regulere plikter og rettigheter mellom en kommune og en utbygger eller grunneier (heretter kalt utbygger) ved utbygging til gjennomføring av en arealplan (utbyggingsavtale). Det kan forhandles om en utbyggingsavtale parallelt med en planprosess. Kommunen kan likevel ikke inngå en bindende utbyggingsavtale før arealplanen for området er vedtatt, jf. plan- og bygningsloven § 17-4 femte ledd.

Kommunen har i prinsippvedtak, eventuelt gjennom bestemmelser til kommuneplanens arealdel, fastsatt rammer for bruk av utbyggingsavtale, jf. plan- og bygningsloven § 17-2.

Partene må selv påse at avtalen samlet sett ligger innenfor de rettslige rammene som følger av plan- og bygningsloven § 17-3.

Blanketten er utarbeidet av komiteen SN/K 367 Utbyggingsavtaler oppnevnt av Standard Norge. Komiteen har vært sammensatt av medlemmer fra følgende virksomheter: Asker kommune, Boligprodusentenes Forening, CMS Kluge Advokatfirma AS, Entra ASA, Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg (EBA), Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD), KS, Moss kommune, Norges miljø- og biovitenskapelig universitet (NMBU), Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL), Norsk Eiendom, Norsk Kommunaleteknisk Forening og Oslo kommune.

UTBYGGINGSAVTALE FOR DEL AV KVARTAL 345, DOVREGATA**1. Partene**

Partene i kontrakten er:

Kommune

Foretaksnavn

Sarpsborg kommune

Organisasjonsnummer

938801363

Adresse

Glengsgata 38

Postnummer

1706

Poststed

Sarpsborg

E-postadresse

post@sarpsborg.com

Telefonnummer

69 10 80 00

og

Utbygger

Foretaksnavn

Edge Property As

Organisasjonsnummer

819202362

Adresse

Kulås terrasse 14,

Postnummer

1724

Poststed

Sarpsborg

E-postadresse

Lettertochriste@gmail.com

Telefonnummer

951 03 804

2. Avtalens bakgrunn, formål og stedlig virkeområde**2.1 Arealplan og formål**

Formålet med avtalen er å regulere gjennomføringen av detaljreguleringsplan for del av kvartal 345, Dovregata. Avtalen skal sikre forutsigbarhet for kommunen og utbygger for hvordan rekkefølgekravene i planen skal gjennomføres. Avtalen sikrer gjennomføringen av nødvendig infrastrukturiltak knyttet til vann og avløp og opparbeidelse av trekke.

2.2 Stedlig virkeområde

Som beskrevet i plankart og bestemmelser.

2.3 Krav og bestemmelser angitt i arealplan**2.3.1 Rekkefølgekrav**

Relevante rekkefølgekrav for utbyggingsavtalen, i henhold til reguleringsbestemmelsene datert 03.07.2024, revidert 15.05.2025

Før det gis igangsetingstillatelse, skal VA-anlegg fra kum 17690 i Kruses gate frem til kum 17855 i Jacob Hilditch' gate være sikret opparbeidet.

Fremtidig trekke innenfor formål «o_AVG1» skal være sikret opparbeidet før det gis brukstillatelse. Endelig løsning skal godkjennes av kommunen.

2.3.2 Andre krav og bestemmelser i arealplan

Ikke relevant.

2.4 Andre forhold som er regulert i avtalen

Ikke relevant.

2.5 Andre avtaler og dokumenter

Ikke relevant.

2.6 Kostnadsberegning

Kommunen og utbygger har lagt følgende omforente kostnadsberegning til grunn, se vedlegg C.

2.7 Kommunens planlagte tiltak for området

MA

C2

Kommunen planlegger, men er ikke avtalerettslig forpliktet til å opparbeide følgende tiltak:
ikke relevant.

3. Utbyggers forpliktelser

Prosjektering og opparbeidelse av tiltak som kommunen skal bli eier av

3.1 o_AVG1

3.1.1 Utbyggers ansvar

Fremtidig treerke innenfor formål «o_AVG1» skal være sikret opparbeidet før det gis brukstillatelse. Endelig løsning skal godkjennes av kommunen.

Tiltaket skal finansieres, planlegges og prosjekteres av utbygger. Opparbeidelse skal skje i henhold til gjeldende arealplaner på avtaletidspunktet og eventuelt andre offentligrettslige krav i eller fastsatt i medhold av lov og sentrale og lokale forskrifter som gjelder på det tidspunktet rammetillatelse gis for tiltaket.

Kommunen har på tidspunktet for avtaleinngåelse krav til tiltaket utover det som følger av avsnittet over:

Treet plantes på høsten, senest før midlertidig brukstillatelse, og hele den berørte midtrabatten skal ferdigstilles før overtagelse.

Planting av trær skal utføres iht. SVV rapport nr. 89 'Etablering av trær' Ingjerd Solfeld, Erik Solfeld

Gressarealet skal være tett og ved overtagelse kunne skjottes som plen på lik linje som tilsvarende midtrabatter.

Dersom kommunen ønsker tiltaket opparbeidet med nye krav etter at utbyggingsavtalen er inngått, og som ikke kan pålegges utbygger med hjemmel i lov og forskrift, skal kommunen selv bekoste merkostnaden for opparbeidelse av dette kravet, med mindre annet avtales senere.

3.1.2 Framdriftsplan

Partene har ikke utarbeidet en framdriftsplan.

3.1.3 Frist for ferdigstillelse

Det er ikke avtalt frist for ferdigstillelse utover det som følger av rekkefølgekravene.

3.1.4 Gjennomføring av tiltaket

Utbygger er ansvarlig for innhenting av offentlige tillatelser som er nødvendige for opparbeidelsen av tiltaket.

Det er avtalt at prosjekterte tegninger/tekniske beskrivelser av tiltaket skal forelegges og godkjennes av kommunen ved parkavdelingen før tiltaket kommer til utførelse.

Utbygger skal holde kommunen orientert:

om planlagt utførelse av o_AVG1, og for øvrig dersom kommunen vurderer at det er behov for det.

Kommunen har på forespørsel rett til innsyn i de prosjektdokumenter som angir utførelse av tiltaket.

Kommunen har rett til adgang til anleggsområdet for tiltaket for befaring og kontroll. Adgang til anleggsområdet skal avtales med utbygger. Er utbyggers utførelse i strid med utbyggingsavtalen, kan utbygger likevel ikke påberope seg at den er utført under kommunens kontroll, med mindre kommunen skriftlig har godkjent avviket.

Utbygger plikter å koordinere prosjektering og utføring med både offentlige og private kabel- og ledningseiere. Utbygger plikter å innhente nødvendige tillatelser, herunder ta initiativ til vedtak etter veglova § 32.



3.1.5 Sikkerhetsstillelse

Utbygger stiller ikke sikkerhet for ferdigstillelse av tiltaket.

3.1.6 Overskjøting av areal

Utbygger skal ikke overskjøte areal.

3.1.7 Ansvar for overholdelse av reglene om offentlige anskaffelser

Andre former for samarbeid om anskaffelsesregelverket.

Dersom regelverket om offentlig anskaffelser kommer til anvendelse, plikter utbygger å følge dette. Utbygger tar risikoen for eventuelle brudd på anskaffelsesregelverket. Dersom kommunen blir ilagt gebyrer eller pålagt erstatningsansvar ovenfor en tredjepart, skal utbygger holde kommunen skadesløs. Ved en eventuell rettslig tvist for domstolene eller KOFA skal utbygger bistå kommunen.

3.1.8 Merverdiavgift på kostnader til tiltaket

Partene samarbeider om å oppnå fradragsrett og merverdiavgiftskompensasjon for kostnader knyttet til tiltaket.

Kontantbidrag til kommunens prosjektering og opparbeidelse av tiltak

3.2 Separering av vann- og avløpsledninger fra kum 17690 til kum 17855

3.2.1 Beregning av kontantbidraget

Utbygger skal yte et kontantbidrag til opparbeidelsen av tiltaket. Kontantbidragets størrelse fastsettes på følgende måte:

Utbygger skal yte et kontantbidrag til opparbeidelsen av tiltaket. Kontantbidragets størrelse fastsettes på følgende måte:

Kontantbidraget utgjør kr 1 050.00 per m² BRA.

Kontantbidragets størrelse for det enkelte byggetrinn i utbyggingsprosjektet beregnes ut fra ovennevnte kronebeløp og maksimalt tillatt m² BRA i igangsettingstillatelsen.

Kontantbidraget justeres etter SSBs byggekostnadsindeks veganlegg, basert på 2 kvartal, år 2025 frem til siste tilgjengelige indeks på oppgjørstidspunktet.

3.2.2 Oppgjør av kontantbidraget

Kontantbidraget forfaller til betaling før det gis IG. Eller før brukstillatelse, forutsatt påkravsgaranti før IG.

Ved forsinket betaling skal utbygger betale forsinkelsesrenter i henhold til forsinkelsesrenteloven.

3.3 Andre forpliktelser

Ikke relevant.

4. Kommunens plikt til opparbeidelse og/eller å yte kontantantbidrag

Tiltak som utbygger har innbetalt et kontantbidrag til



4.1 Separering av vann- og avløpsledninger fra kum 17690 til kum 17855

4.1.1 Kommunens ansvar

Sarpsborg kommune forplikter seg til å bruke innbetalt kontantbidrag til infrastrukturtiltakene de er innbetalt til.

Kommunen skal prosjektere og opparbeide tiltaket.

Det er ikke avtalt forutsetninger for kommunens plikt til opparbeidelse av tiltaket.

4.1.2 Frist for ferdigstillelse

Det er fastsatt frist for ferdigstillelse:

Separering av VA-rør jf. punkt 3.2, skal være ferdigstilt innen 15 år etter at første bolig har fått brukstillatelse.

Ved fristoversittelse skal kontantbidraget tilbakebetales forholdsmessig vurdert ut fra gjenstående arbeider.

5. Overtakelse av tiltak

5.1 Overtakelse etter kommunens standard

Kommunens standard for overtakelse av tiltak kommer til anvendelse, jf. vedlegg E:

Kommunens standard for overtakelse av kommunale anlegg.

6. Grunnerverv og ekspropriasjon

Det skal ikke foretas erverv av grunn og/eller rettigheter i forbindelse med opparbeidelse av tiltak.

7. Refusjon etter plan- og bygningsloven

Ved opparbeidelse av refusjonspliktige tiltak, hvor kostnadene for tiltaket er regulert i avtalen, skal det ikke skje etteroppgjør mellom partene ved refusjon etter plan- og bygningslovens regler.

Utbyggingsavtalen innebærer ingen begrensninger i partenes rett til å fremsette refusjonskrav mot tredjeparter etter plan- og bygningsloven kapittel 18.

8 Tinglysning

Kommunen har rett til å tinglyse utbyggingsavtalen, eller enkelte bestemmelser av utbyggingsavtalen, som heftelse på de eiendommer som omfattes av utbyggingsavtalen. Etter skriftlig krav fra kommunen forplikter utbygger seg til å medvirke til tinglysning.

Partene har avtalt følgende fordeling av arbeider og kostnader:

Kommunen har ansvar for arbeider og kostnader ved en eventuell tinglysning av avtalen.

Kommunen samtykker i at heftelsen om nødvendig viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån, på eiendommene. Kommunen er ikke forpliktet til å vike prioritet til fordel for byggelån / konvertert lån før det er gitt rammetillatelse for første byggetrinn på den eiendom det kreves prioritetsfravikelse for. Kommunen er bare forpliktet til å vike prioritet for byggelån / konvertert byggelån som er tilknyttet utbygging av den eiendom det kreves prioritetsfravikelse for.

Etter skriftlig krav fra utbygger plikter kommunen innen 7 dager å samtykke i sletting av utbyggingsavtalen på eiendommer/eierseksjoner som kommunen har gitt midlertidig brukstillatelse til, slik at utbygger kan selge/overdra eiendommen/eierseksjonen til kjøper uten påhefte av utbyggingsavtalen.

Etter skriftlig krav fra utbygger forplikter kommunen seg til innen 7 dager å foreta endelig sletting av heftelsen på eiendommen(e) fra grunnboken når utbyggingsavtalen er oppfylt fra utbyggers side, eller når utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt.

9. Kommunens offentlige myndighet

Denne avtalen er ikke bindende for kommunen ved utøvelse av offentlige myndighet, herunder ved behandlingen av framtidige plan- og byggesaker.

10. Reforhandling ved endrede forutsetninger

Dersom det inntreffer vesentlige endringer av forutsetningene for utbyggingsavtalen, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av utbyggingsavtalen.

Partene har i tillegg blitt enige om at følgende skal gjelde med hensyn til reforhandling og eventuelt også endring av avtalen:

Økt utbyggingsvolum i etterfølgende omregulering kan medføre et endret kontantbidrag.

11. Transport av avtalen

Transport er betinget av kommunens forutgående skriftlige samtykke. Kommunen kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn.

12. Tvisteløsning og verneting

Tvister mellom partene om kontraktsforholdet bør søkes løst i minnelighet.

Før en tvist bringes inn til domstol eller voldgift, kan hver av partene kreve at det avholdes et forhandlingsmøte hvor representanter fra kommunen og utbygger deltar.

Enhver tvist mellom partene om denne avtalen avgjøres ved ordinær rettergang, med mindre det er avtalt at tvisten skal avgjøres ved voldgift.

Er ikke annet avtalt, skal eiendommens rettskrets være verneting for alle søksmål som måtte utspringe av denne avtalen.

13. Avtalens varighet

Avtalen bortfaller når parternes plikter etter utbyggingsavtalen er oppfylt.

14. Vedtak av kompetent myndighet

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

15. Mislighold

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan den annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet.

Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

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

16. Særlige bestemmelser



1. Presisering, forfall av utbyggers oppgjør av kontantbidrag:

For rekkefølgekrav der utbygger forplikter seg til å betale kontantbidrag til kommunen før det gis igangsettingstillatelse (IG), tillates det at utbygger i stedet for kontantbidrag til IG, stiller påkravsgaranti for beløpet før det gis IG. Utbyggers kontantinnbetaling må likevel skje til kommunen før det gis brukstillatelse for det aktuelle byggetrinn.

2. Utbygger plikter uten ugrunnet opphold å sende Sarpsborg kommune v/ planavdelingen kopi av søknad om IG og oppsett av antall kvm. BRA som omfattes av søknaden.

3. Partene anser avtalen for å være forholdsmessig.

4. Kommunen har til hensikt å inngå justeringsavtale med utbygger, jf. "vedlegg om justeringsrett" nedenfor, dersom utbygger ønsker det. Vedlagt følger dagens avtalemal. Per dd. er administrasjonsbeløpet fastsatt til 25% av kommunens totale refunderte mva., maksimalt kr. 500.000. Det er kommunens økonomireglement på tidspunktet for justeringsavtaleinngåelsen som skal legges til grunn, inkludert valg av refusjonsperiode. "Vedlegg om justeringsrett" nedenfor er således ikke fullt ut dekkende for fremtidig mulig avtale.

17. Vedlegg

Følgende dokumenter inngår i kontrakten:

	Vedlegg	Nummer	Dato	Ikke relevant
Arealplan med bestemmelser	A	1		☐
Tekniske kart / VA-ledninger	B			☒
Kostnadsberegning	C	3		☐
Sikkerhetsstillelse	D			☒
Overtakelse	E			☒
Utkast til justeringsoppstilling	F			☒
Utkast til avtale om overføring av justeringsplikt	G			☒
Sikkerhetsstillelse ved bruk av justeringsrett og/eller -plikt	H			☒
Annet	I			☐
Plankart		2		
Kart over tiltak		4		
Mal for justeringsavtale		5		

18. Underskrifter

Undertegnes dette kontraktsdokumentet med vedlegg på papir, skal det utstedes i 2 eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene.




Dato 12/12-25

Sted SARPSBORG

Underskrift kommune



Sarpsborg kommune

Dato 17/11-25

Sted Sarpsborg

Underskrift utbygger



Edge Property As