

UTBYGGINGSAVTALE
FOR
MENY-TOMTA
I
HOLMESTRAND KOMMUNE

1. PARTER

Mellom

SMH Klokkerjordet AS, org nr. 922 423 350 (heretter kalt Utbygger)

og

Holmestrand kommune, org nr. 917 151 229 (heretter kalt Kommunen)

er det inngått følgende utbyggingsavtale (heretter kalt Avtalen) vedrørende utvikling av Meny-tomta i Sande sentrum i samsvar med områderegulering for Sande Sentrum (planID 20140002).

DEL 1: FELLES DEL (OMRÅDEMODELL)

1. BAKGRUNN FOR AVTALEN

Områdereguleringsplanen for Sande sentrum ble vedtatt av Sande kommunestyre 09.09.2015 og revidert 13.06.2017.

Hensikten med planen er å legge til rette for en bærekraftig sentrumsutvikling med lang horisont i tråd med mulighetsstudiet *Sande sentrum - den urbane landsBY*. Samtidig skal også umiddelbare transformasjonsprosjekter kunne iverksettes.

Det er omfattende infrastrukturtiltak forbundet med områdeutviklingen. Tiltakene er beskrevet i planbeskrivelse og reguleringsbestemmelsene til områdereguleringsplanen.

Gjennomføring av tiltakene er sikret i rekkefølgebestemmelsene og gjennom denne Avtalen. Områdereguleringen med bestemmelser er vedlagt avtalen som **vedlegg 1**.

Denne Avtalen omfatter felles infrastrukturtiltak som alle utbyggerne innenfor området skal være med å finansiere, jfr. reguleringsbestemmelsene. Bidraget er differensiert i samsvar med hvilken nytte utbyggerne har av tiltaket, jfr. beskrivelsen av områdemodellen som følger som **vedlegg 2**.

Gjennom denne avtalen forplikter Kommunen seg til å forestå utbygging av de felles infrastrukturtiltak som opplistet i pkt. 5. Utbygger er på sin side forpliktet til å dekke en forholdsmessig andel av kostnadene gjennom å betale infrastrukturbidrag til kommunen til disse tiltakene. Det fastsatte infrastrukturbidraget skal ikke endres ved eventuell omregulering eller ved senere detaljreguleringer, med mindre annet fremgår av etterfølgende detaljregulering.

Alle andre anlegg for gjennomføring av Områdereguleringsplanen vil være Interne anlegg. Utbygger er selv ansvarlig for å bekoste og gjennomføre disse, herunder forestå og bekoste nødvendig grunnverv. Dersom Utbygger ønsker det, skal det inngås avtale om at Kommunen blir byggherre for Interne anlegg som senere skal overtas av Kommunen.

Holmestrand kommune skal inngå avtale med Vestfold og Telemark fylkeskommune om ansvar for finansiering og utbygging av fylkesvegene.

Alle utbyggere av eiendommer som er forpliktet til å bidra til oppfyllelse av rekkefølgebestemmelsene i områdereguleringen skal likebehandles. Det innebærer at også nye utbyggere/grunneiere skal inngå avtale med Holmestrand kommune på like vilkår.

Holmestrand kommune har rett til å tinglyse avtalen eller et ekstrakt av avtalen som heftelse på de eiendommer som omfattes av avtalen. Utbygger forplikter seg til å medvirke til tinglysing av avtalen, herunder samtykke fra reell hjemmelshaver til den enkelte eiendom dersom Utbygger ikke er hjemmelshaver.

Holmestrand kommune samtykker i at heftelsen, om nødvendig, viker prioritet for byggelån, Eventuelt konvertert lån på den enkelte eiendom.

Etter skriftlig krav fra Utbygger, plikter Holmestrand kommune å slette avtalen fra Grunnboksbladet til en eiendom når følgende betingelser er oppfylt:

- Utbygger har innbetalt kontantbidraget/anleggsbidraget i henhold til avtalen punkt 5, knyttet til samtlige byggetiltak på eiendommen i henhold til områdereguleringsplanen
- Det er gitt igangsettingstillatelse for et byggetiltak på Eiendommen.

Etter skriftlig krav fra Utbygger forplikter Holmestrand kommune seg til å foreta endelig sletting av avtalen fra grunnboksbladet til eiendommene som er omfattet av avtalen, når avtalen er oppfylt fra Utbyggers side eller når avtalen i sin helhet er bortfalt, jfr. avtalen punkt 3.

2. GEOGRAFISK AVGRENSNING /AVGRENSNING I TID

Avtalen gjelder for område som inngår områdeplan for Sande sentrum, for utbygging av Meny-tomta (planID 20140002). Hele eller deler av følgende eiendommer (og senere fradelte parseller av disse) omfattes av avtalen:

- Gnr. 417 bnr. 2
- Gnr. 418 bnr. 2
- Gnr.419 bnr. 5
- Gnr. 419 bnr. 17
- Gnr. 419 bnr. 23
- Gnr. 466 bnr. 1
- Gnr. 463 bnr. 3

alle i Holmestrand kommune, heretter omtalt samlet som «Eiendommen».

Eiendommen er avmerket på kart vedlagt avtalen som **vedlegg 3**.

Avtalen er gjeldende inntil Eiendommen, jf. pkt 3, er utbygd i henhold til Områdereguleringsplanen.

3. GRUNNERVERV

Det påligger Utbygger selv å erverve nødvendig grunn og rettigheter både innenfor og utenfor Eiendommen så langt dette er nødvendig for å gjennomføre utbyggingen og gjøre tomtene byggeklare.

Utbyggers ervervsplikt etter denne bestemmelsen gjelder ikke for fellesanlegg listet opp i avtalen pkt 5. Kommunen skal selv erverve nødvendig grunn og rettigheter for gjennomføring av disse. Utbygger skal avstå nødvendig grunn til fellesanleggene listet opp i punkt 5 vederlagsfritt. Kommunen kan tiltre grunnen etter behov ved utbygging av fellesanleggene.

4. PLANLEGGING OG OPPARBEIDELSE

Kommunen har ansvar for nødvendig planlegging, prosjektering og gjennomføring av fellesanlegg listet opp i pkt 5.

Utbygger har tilsvarende ansvar for Internanlegg. Internanleggene skal opparbeides i samsvar med den til enhver tid gjeldende reguleringsplan, reguleringsbestemmelser, samt tekniske planer og utomhusplaner, godkjent av fagetatene.

5. ØKONOMISKE BETINGELSER

5.1 Kommunen skal besørge gjennomføring av følgende fellesanlegg, i samsvar med rekkefølgebestemmelsene:

- Skredsikring av Sandeelva
- Omlegging av vegsystem rundt Klokkejordet
- Miljøgate i Hagaveien
- Grønnstruktur og offentlige rom
- Tiltak langs sentrumsrunde, inkludert gangbroer over Sandeelva

5.2 Kommunen kan velge å gjennomføre tiltakene i reguleringsbestemmelsene raskere enn reguleringsplanen krever, uten at det forplikter til raskere/annen innbetaling fra Utbygger enn pkt 5.3 fastsetter.

5.3 Utbyggere skal oppfylle rekkefølgebestemmelsene i områdereguleringsplanen for det enkelte utbyggingsfelt ved å sikre opparbeidelse av tiltakene med innbetaling av kontantbidrag. Utbyggers plikt til å betale kontantbidrag følger av bestemmelsene nedenfor:

5.3.1 Det er fastsatt bidrag og et bidragsbeløp som følger av **vedlegg 2** for å dekke andel av kommunens kostnader til fellesanlegg («Kontantbidrag»). Utbygger skal betale bidragene i takt med utbygging av delfeltene. Kontantbidragets størrelse for det enkelte byggetiltak beregnes ut ifra kronebeløp for det enkelte delfelt fastsatt i **vedlegg 2** og maksimalt tillatt m² BRA i igangsettingstillatelse. Kontantbidraget beregnes pr m² BRA som omfattes av mottatt igangsettingstillatelse. M² BRA skal beregnes i henhold til NS 3940:2012 punkt 5.3.5 bruksareal for bygning og figur 13,

TEK 17 og veileder H-2300 Grad av utnytting-, beregnings- og måleregler av 2014. Det skal likevel ikke betales kontantbidrag for parkeringsarealer og boder i kjeller/underjordisk, parkering på terreng uten tak, carporter og overbygd balkong/terrasse/svalgang.

- 5.3.2 Bidragene justeres med endring i indeks: *Byggekostnadsindeks for boliger, boligtype «Boligblokk» og omfatter «I alt» og arbeid utført på «Hele bygget»*, eller tilsvarende senere indeks. Basispunkt for regulering er tidspunkt for kommunestyrets vedtak av endelig områdemodell i sak KST-31/17, dvs indeks pr juni 2017.
 - 5.3.3 Bidragene, indeksjustert, skal være betalt til Kommunen innen 30 dager fra mottatt igangsettingstillatelsen (IG) for tiltak innenfor delfeltene som er angitt i forbindelse med det enkelte Byggetrinn.
 - 5.3.4 Plikten til å betale kontantbidrag etter Utbyggingsavtalen gjelder selv om tiltak beskrevet i avtalen punkt 5.1 er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.
 - 5.3.5 Dersom opparbeidelseskravet til et fellesanlegg oppheves gjennom omregulering, skal bidragsplikten knyttet til det respektive byggetrinn justeres.
 - 5.3.6 Ved forsinket betaling skal Utbygger betale forsinkelsesrenter iht. forsinkelsesrenteloven.
- 5.4 Dersom MVA reglene endres i løpet av denne Avtalens varighet med den konsekvens at hovedanleggene og fellesanleggene i pkt 5.1 helt eller delvis blir MVA-pliktige, skal bidragenes beløp endres tilsvarende fra samme tidspunkt som regelendringen trer i kraft.
- 5.5 Utbygger er selv ansvarlig for å kreve inn eventuell refusjon fra andre eiendommer for refusjonspliktige tiltak.
- 5.6 Tilknytningsavgift for vann og kloakk betales etter det til enhver tid gjeldende regelverk.
- 5.7 Kommunens forpliktelse til å opparbeide tiltak beskrevet i punkt 5.1 inntreer når Kommunen har inngått utbyggingsavtaler som samlet finansierer eller sikrer opparbeidelse av tiltakene.

6. INTERNE ANLEGG

Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide interne anlegg innenfor det enkelte utbyggingsområde i henhold til områdereguleringsplanen.

Separat avtale for Meny-tomta framgår av del 2 i denne utbyggingsavtalen.

DEL 2: SPESIELL DEL (Meny-tomta) planID 20140002)

7. FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER I OMRÅDEREGULERINGEN SANDE SENTRUM

Utbygger skal oppfylle rekkefølgebestemmelsene i områdereguleringen ved å sikre opparbeidelse av fellestiltakene med innbetaling av infrastrukturbidrag i henhold til Avtalens punkt 5.3, jf. områdeplanen § 2.3.1.

8. PARKERING OG ADKOMST FOR «DET GULE HUSET»

På arealet som i dag er regulert til offentlig og privat tjenesteyting, og som overdras til utbygger, jf. punkt 9 første avsnitt, opparbeider utbygger parkering for «Det Gule Huset». Besøkende til «Det Gule Huset» (gbnr 419/5) har rett til å bruke inntil 15 parkeringsplasser på dette arealet, i henhold til vedlagte utomhusplan (**vedlegg 4**). Denne rettigheten gjelder så lenge det er behov for parkeringsplasser for 'Det Gule huset' med det formålet det har i dag. Det tinglyses en rett til adkomst til eiendom gnr/bnr. 419/5 over Menytomta.

For utrykningskjøretøyer og varelevering til «Det Gule Huset» skal det opparbeides atkomst fra parkeringsplassen for «Det Gule Huset», i henhold til vedlagte utomhusplan (**vedlegg 4**).

9. OPSJON PÅ ERVERV AV KOMMUNAL EIENDOM

Utbygger gis også opsjon på å erverve areal av gbnr 463/3 som i dag er regulert til offentlig og privat tjenesteyting. Dette arealet utgjør ca. 1 200 m². Arealet erverves vederlagsfritt mot at utbygger opparbeider parkeringsplasser og adkomst i henhold til utomhusplan (**vedlegg 4**).

I tillegg gis utbygger opsjon på å erverve areal fra gbnr 419/5 som i dag er regulert til offentlig og privat tjenesteyting. Dette arealet utgjør ca. 31 m². Arealet erverves vederlagsfritt mot at utbygger opparbeider parkeringsplasser i henhold til utomhusplan (**vedlegg 4**).

Kartskisse for opsjon på erverv av kommunal eiendom følger vedlagt (**vedlegg 5**).

For resten av området som er regulert til forretning foreligger en opsjonsavtale datert 30.04.2018. Dette omfatter ikke arealet fra eiendommen gbnr 417/2.

Overføring av disse arealene gjennomføres når arealene fra veigrunnen er overført fra Vestfold og Telemark fylkeskommune til Holmestrand kommune.

10. ENDREDE FORUTSETNINGER

Dersom Eiendommen blir vedtatt omregulert på en måte som får vesentlig betydning for økonomien i de planer som ligger til grunn for utbygging av Meny-tomta, skal hver av partene ha rett til å kreve reforhandling. Begge parter kan kreve avtalen reforhandlet dersom utbygging i henhold til denne Avtale ikke er påbegynt 3 år etter at denne Avtale er vedtatt av Holmestrand kommunestyre.

11. MISLIGHOLD

Dersom en part misligholder sine plikter etter Avtalen, kan den annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som påføres som følge av misligholdet. med de begrensninger som følger av Avtalens punkt 12.1.

Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves. Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

12. SÆRSKILTE BESTEMMELSER

- 12.1 Utbygger kan ikke gjøre gjeldene erstatningskrav eller andre misligholdsbeføyelser overfor Kommunen for eventuelle mangler ved fellesanleggene som beskrevet i punkt 5.1, forutsatt at disse oppfyller rekkefølgekravenes funksjonskrav.
- 12.2 Enhver tvist mellom partene i anledning Avtalen avgjøres ved voldgift. Voldgiftsretten skal bestå av tre medlemmer. Leder skal være embetsdommer og oppnevnes av Vestfold tingrett. Leder oppnevner de øvrige medlemmer.

13. MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til Avtalen skal være skriftlig.

Meddelelser til Utbygger sendes til:

SMH Klokkejordet AS v/Ole Kind eller Henriette Jørgensen

Meddelelser til Kommunen sendes til:

Kommunalteknikk v/Britt Svendsen (veg og park) eller Jørgen Andersen (VA)


14. UNDERSKRIFTER

Sande/Holmestrand den ^{25/6}.....2021

For Holmestrand kommune


Elin Weggesrud (ordfører)
Holmestrand kommune

For utbygger


.....Signatur
Ole Kind (daglig leder/styreleder)


.....Signatur
Arne Johan Daae Hagen (nestleder)

15 VEDLEGG

Til utbyggingsavtalen ligger det ved følgende bilag:

Vedlegg 1: Områdereguleringsplan for Sande sentrum

1.1 Plankart

1.2 Reguleringsbestemmelser – vedtak 22.05.2017 – revidert 13.06.17

1.3 Reguleringsbestemmelser – vedtak 09.09.2015

Vedlegg 2: Beskrivelse av områdemodellen (kap 7.14 i planbeskrivelsen)

Vedlegg 3: Kart over Eiendommen

Vedlegg 4: Utomhusplan

4.1 Utomhusplan

4.2 Utomhusplan med reguleringskart i bakgrunnen

Vedlegg 5: Kartskisse for opsjon på erverv av eiendom

