

**UTBYGGINGSAVTALE
FOR
SENTRUMSSKOLENE
SANDE SENTRUM ØST
I
HOLMESTRAND KOMMUNE**

1. PARTER

Mellom

Grunneier

Holmestrand kommune, prosjektet Sentrumsskolene i Sande, på den ene side (heretter kalt Utbygger) og

Holmestrand kommune (heretter kalt Kommunen)

ORG nr 917 151 229

er det inngått følgende utbyggingsavtale (heretter kalt Avtalen) vedrørende utvikling av Sande sentrum/Sande sentrum øst i samsvar med områderegulering for Sande Sentrum og ny områderegulering for Sande sentrum øst (planID 20180005).

2. BAKGRUNN FOR AVTALEN

Områdereguleringsplanen for Sande sentrum ble vedtatt av Sande kommunestyre 09.09.2015.

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. Reguleringsplan med bestemmelser følger vedlagt – vedlegg 1 og 2.

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 3.

Gjennom denne avtalen forplikter Kommunen seg til å forestå utbygging av de felles infrastrukturtiltak som opplistet i pkt. 6. 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 og senere vedtatte detaljreguleringsplaner 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.

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

- 2.1. Dersom andre enn de som er part i denne avtalen på et senere tidspunkt inngår utbyggingsavtale tilknyttet anlegg i områdeplanen Sande sentrum, skal kommunen likebehandle disse med partene i denne avtalen.
- 2.2. Kommunen 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.

Kommunen samtykker at heftelsen, om nødvendig, viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån på den enkelte eiendom.

Etter skriftlig krav fra Utbygger, plikter Kommunen å slette avtalen fra grunnboksbladet til en eiendom når følgende betingelser er oppfylt:

- Utbygger har innbetalt kontantbidraget/anleggsbidraget i henhold til avtalen punkt 6, knyttet til samtlige byggetiltak på eiendommen i henhold til områdereguleringsplanen og senere vedtatte detaljreguleringsplaner innenfor områdereguleringsplanen, og
- Det er gitt igangsettingstillatelse for et byggetiltak på Eiendommen.

Etter skriftlig krav fra Utbygger forplikter Kommunen 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.

3. GEOGRAFISK AVGRENSNING /AVGRENSNING I TID

- 3.1. Avtalen gjelder for område vist på vedlegg 2. Følgende eiendommer (og senere fradelte parseller av disse) omfattes av avtalen: Adresse formelt ikke tildelt.
Omfatter følgende gårds- og bruksnr: 419/22, 419/3 og deler av nåværende 463/3 gamle Sørlandske som overtas av kommunen og sammenslåing foretas i etterkant av dette.
- 3.2. Avtalen er gjeldende inntil alle delfelt innenfor Avtalens geografiske område, jf. pkt 3.1, er utbygd i henhold til områdereguleringsplanen og senere vedtatte detaljreguleringsplaner innenfor områdereguleringsplanen, og det foreligger egne overtakelsesavtaler for alle delfelt.

4. GRUNNERVERV

Det påligger Utbygger selv å erverve nødvendig grunn og rettigheter både innenfor og utenfor utbyggingsområdet 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 6. Kommunen skal selv erverve nødvendig grunn og rettigheter for gjennomføring av disse. Utbygger skal avstå nødvendig grunn til fellesanleggene listet opp i punkt 6 vederlagsfritt. Kommunen kan tiltre grunnen etter behov ved utbygging av fellesanleggene.

5. PLANLEGGING OG OPPARBEIDELSE

- 5.1. Kommunen har ansvar for nødvendig planlegging, prosjektering og gjennomføring av fellesanlegg listet opp i pkt 6.
- 5.2. Utbygger har tilsvarende ansvar for Internanlegg. Internanleggene skal opparbeides i samsvar med den til enhver tid gjeldende reguleringsplan, detaljreguleringsplan, reguleringsbestemmelser, samt tekniske planer og utomhusplaner, godkjent av fagetatene.
- 5.3. Utbygger skal innkalle Kommunen til alle byggemøter.

6. ØKONOMISKE BETINGELSER

- 6.1 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
- 6.2 Kommunen kan velge å gjennomføre tiltakene i reguleringsbestemmelsene raskere enn reguleringsplanen krever, uten at det forplikter til raskere/annen innbetaling fra Utbygger enn pkt 6.3 fastsetter.
- 6.3 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:
 - 6.3.1 Det er fastsatt bidrag og et bidragsbeløp som følger av vedlegg 3 for å dekke andel av kommunens kostnader til fellesanlegg. 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 3 og maksimalt tillatt m² BRA i igangsettingstillatelse.
 - 6.3.2 Bidragene justeres med endring i indeks (Byggekostnadsindeks). Basistidspunkt er tidspunkt for signering av denne avtalen.
 - 6.3.3 Bidragene, indeksjustert, skal være betalt før Kommunen gir den første igangsettingstillatelsen (IG) for tiltak innenfor delfeltene som er angitt i forbindelse med det enkelte Byggetrinn.
 - 6.3.4 Plikten til å betale kontantbidrag etter Utbyggingsavtalen gjelder selv om tiltak beskrevet i Utbyggingsavtalen punkt 6.1 er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.
 - 6.3.5 Dersom opparbeidelseskravet til et fellesanlegg oppheves gjennom omregulering, skal bidragsplikten knyttet til det respektive byggetrinn justeres.
 - 6.3.6 Ved forsinket betaling skal Utbygger betale forsinkelsesrenter iht. forsinkelsesrenteloven.

- 6.4 Dersom MVA reglene endres i løpet av denne Avtalens varighet med den konsekvens at hovedanleggene og fellesanleggene i pkt 6.1 helt eller delvis blir MVA-pliktige, skal bidragenes beløp endres tilsvarende fra samme tidspunkt som regelendringen trer i kraft.
- 6.5 Utbygger er selv ansvarlig for å kreve inn eventuell refusjon fra andre eiendommer for refusjonspliktige tiltak.
- 6.6 Tilknytningsavgift for vann og kloakk betales etter det til enhver tid gjeldende regelverk.
- 6.7 Kommunens forpliktelse til å opparbeide tiltak beskrevet i punkt 6.1 inntreer når Kommunen har inngått utbyggingsavtaler som samlet finansierer eller sikrer opparbeidelse av tiltakene.

7. INTERNE ANLEGG

Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide interne anlegg innenfor det enkelte utbyggingsområde i henhold til detaljreguleringsplanen for det enkelte utbyggingsområde. Kommunen skal inngå separat utbyggingsavtale med eier/utbygger av den enkelte eiendom omfattet av denne avtale i forbindelse med behandling av detaljreguleringsplan for eiendommen. Avtalen skal inneholde standard på interne anlegg, krav til gjennomføring, vilkår for midlertidig brukstillatelse m.v.

8. KOMMUNAL OVERTAKELSE AV GRUNN OG ANLEGG

- 8.1 Kommunen skal overta til full eiendom alle offentlige friområder og offentlige trafikkområder i utbyggingsområdet. Vestfold fylkeskommune skal overta alle anlegg knyttet til fylkesvegene. Arealene skal overtas vederlagsfritt og frie for heftelser av enhver art. Utbygger utarbeider overtakelseskart som viser hvilke arealer og anlegg som Kommunen skal eie og vedlikeholde. Overtagelseskart skal fremlegges og godkjennes av Kommunen ved søknad om første IG i delfeltene.
- 8.2 Arealene skal overtas med påstående anlegg og innretninger. De arealer som Kommunen skal overta / eie iht. til overtakelseskartet, skal være sammenføyd til ett bruksnummer før overtakelsen. Eventuell deling og/eller sammenføring av arealer samt overskjøting, skal bekostes av Utbygger. Det tas forbehold om at overtakelseskartet kan endres tilsvarende eventuelle endringer i reguleringsplan/detaljreguleringsplan og i planer for tekniske anlegg.
- 8.3 Dersom Kommunen overtar tekniske anlegg som går over eiendom som ikke skal overtas av Kommunen, skal Utbygger sikre Kommunen nødvendige rettigheter til ettersyn og vedlikehold. Utbygger er ansvarlig for at erklæringen blir tinglyst som heftelse på vedkommende eiendom, alt uten omkostninger for Kommunen. Kommunen besitter skjema til bruk for dette.

- 8.4 Utbygger skal besørge arealene etter punkt 8.1 overskjøtet til Kommunen før Kommunen overtar tekniske anlegg. Tilsvarende gjelder mht. tinglysing av erklæringer etter punkt 8.2.
- 8.5 Det enkelte tiltak skal være ferdigstilt iht. Utbyggingsavtalen for at overtakelse skal finne sted. Overtakelse skal likevel finne sted dersom det kun påvises mindre mangler, og manglene eller utbedringen av dem har liten praktisk betydning for forutsatte bruken av tiltaket.
- 8.6 Offentlig grønnstruktur skal eies og vedlikeholdes av kommunen. Øvrige lekeareal skal vedlikeholdes av beboerne i fellesskap gjennom huseierforening eller velforening etter at disse er godkjent av kommunen. De plikter som påligger beboerne i denne forbindelse skal inntas i skjøtene.
- 8.7 Utbygger er ansvarlig for å opprette huseierforening eller velforening med medlemskap i et velforbund som skal ivareta drift og vedlikehold av fellesareal som ikke skal overtas av kommunen, herunder felles lekeareal.

9 SÆRSKILTE BESTEMMELSER

- 9.1 Utbygger kan ikke gjøre gjeldene erstatningskrav eller andre misligholdsbeføyelser overfor Kommunen for eventuelle mangler ved /fellesanleggene som beskrevet i punkt 6.1, forutsatt at disse oppfyller rekkefølgekravenes funksjonskrav.
- 9.2 Utbygger skal gjøre alle tomtekjøpere, festere, boligkjøpere kjent med denne avtalen. Denne avtalen kan transporteres til ny eier av den enkelte eiendom (hele eller deler) omfattet av avtalen eller til utbygger av hele eller deler av eiendom omfattet av avtalen, forutsatt at ny eier/utbygger ubetinget tiltrer avtalen og at det stilles betryggende sikkerhet. Kommunen kan ikke stille nye vilkår for samtykke til transport av avtalen. Transport av avtalen har befriende virkning for tidligere eier/utbygger av eiendom omfattet av utbyggingsavtalen.
- 9.3 Kommunen skal godkjenne skjøteformular / festebrev m.t.p. sikring av rettigheter (ledninger etc) og byggeplikt. Bestemmelsene skal tinglyses på tomtene.
- 9.4 Enhver tvist mellom partene i anledning Avtalen avgjøres ved voldgift. Voldgiftsretten skal bestå av tre medlemmer. Leder skal være embetsdommer og oppnevnes av Drammen tingrett. Leder oppnevner de øvrige medlemmer.
- 9.5 Nærværende avtale er ikke bindende for Kommunen før den er godkjent av kommunestyret i Kommunen

10 Meddelelser og korrespondanse

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

Meddelelser til Utbygger sendes til:

Martin Hagen Oppdragsleder for kommunen

Meddelelser til Kommunen sendes til:

Britt Svendsen Virksomhetsleder eiendom og samferdsel

11 Underskrifter

Sande den 7. juni 2021

For Holmestrand kommune

For utbygger

Elin Gran Weggersrud

Hans Erik Utne

.....

.....

12 Vedlegg

Til utbyggingsavtalen ligger det ved følgende bilag;

Vedlegg 1: Reguleringsbestemmelser Sande sentrum øst

Vedlegg 2: Plankart Sande sentrum øst, med områdeavgrensing

Vedlegg 3: Beskrivelse av områdemodellen (kap 7.14 i planbeskrivelsen)

Vedlegg 4: Erklæring som skal tinglyses på eiendommer med
kommunal infrastruktur