

UTBYGGINGSAVTALE

Avtale om Anleggsbidrag

Mellom

Vennesla Kommune org.nr 936 846 777 (kommunen)

Og

Trekanten bygg AS – org.nr. 968 939 696 og Atrium Bolig AS – org.nr. 824 823 502 (utbygger)

1. Område/Bakgrunn

Utbygger -bygger et kombinert nærings- og leilighetsbygg innenfor reguleringsplan for Atrium dat. 03.03.20, vedtatt av kommunestyret 30.04.20. Trekanten Bygg AS er ansvarlig for utbygging av næringsarealene i prosjektet, mens Atrium Bolig AS er ansvarlig for utbyggingen av boligarealene. Bakgrunnen for denne avtalen er rekkefølgekrav gitt i bestemmelsene til planen.

Avtalen omfatter sats for anleggsbidrag for infrastruktur i sentrum nord samt andre forhold innenfor planområdet.

2. Anleggsbidrag til felles offentlig infrastruktur innenfor sentrum nord

2.1 Bakgrunn:

Alle private aktører/utbyggere innenfor sentrum nord skal bidra med sum pr m2 utbygd bolig- og næringsareal (bruksareal) til infrastrukturtiltak innenfor områderegulering sentrum nord. Prinsipper for kostnadsfordeling/anleggsbidrag ble vedtatt av plan- og økonomiutvalget den. 13.03.18 (sak 20/18). I henhold til denne saken skal anleggsbidraget bidra til ny kryssløsning i sentrum nord samt kvartalslekeplass i Auravegen.

Områderegulering for sentrum nord ble vedtatt av kommunestyret den 06.09.18.

I forbindelse med utbyggingsprosjektet Sentrumsvegen 34 vedtok Plan- og økonomiutvalget et foreløpig anleggsbidrag ([sak 81/18 den 13.11.18](#)). Tilsvarende avtale er inngått med utbyggere innenfor reguleringsplan Heiseldalstunet, og legges til grunn for denne avtalen.

2.2 Anleggsbidrag – Økonomiske betingelser:

Utbygger skal innbetale et foreløpig anleggsbidrag basert på en belastning stor kr. 600 pr m2 BRA boligformål og næringsformål. ~~beregnet på følgende måte:~~
BRA angitt i rammetillatelsen for hvert bygg legges til grunn for anleggsbidraget, og er beregnet på følgende måte:-

- Forretningsareal 1. etg.: 3.819 kvm x kr. 600: kr. 2.291.400 (Trekanten Bygg AS)
- Kontorareal 2. etg.: 1.948 kvm. x kr. 600: kr. 1.168.860 (Trekanten Bygg AS)
- Bolig 2.-5. etg: 72 boenheter gj.sn. 90,5 kvm x kr. 600: kr. 54.284 pr. boenhet (kr. 3.908.400 samlet) (Atrium Bolig AS)

Formatert: Listeavsnitt

Formatert: Mellomrom Etter: 10 pkt.

Formatert: Skriftfarge: Rød

Endelig anleggsbidrag fastlegges når det er ferdig utarbeidet prosjekttegninger på planlagt ny kryssløsning i sentrum nord og kostnadsberegninger i henhold til disse. Fordeling av kostnader skal skje etter prinsipper gitt i sak vedtatt av plan- og økonomiutvalget den 13.03.18 (sak 20/18), og det er avtalt at anleggsbidraget maksimalt skal utgjøre kr. 600 pr. m2 BRA (jf sak 81/18).

Dersom endelig anleggsbidrag blir lavere enn kr. 600 pr m2 BRA skal utbygger tilbakebetales mellomlegget.

2.3 Innbetaling av anleggsbidrag:

2.3.1 For forretnings- og kontorarealer (Trekanten Bygg AS) er følgende avtalt: Før første ferdigattest gis, skal anleggsbidrag for forretningsareal i 1. etg og kontorareal i 2. etg. være innbetalt.

Formatert: Ingen understreking

2.3.2 For boligareal (Atrium Bolig AS) er følgende avtalt: Hver boenhets andel av anleggsbidraget fastsettes til kr. 54.284 (Boligbidraget), basert på gjennomsnittlig boligstørrelse iht. rammetillatelsen.

Formatert: Ingen understreking

Det er avtalt at Boligbidraget skal innbetales til kommunen innen 14 dager etter at overtakelse for den enkelte boenhet har funnet sted. Boligbidraget overføres til kommunen direkte fra oppgjørsansvarlig eiendomsmegler (Sørmegleren AS) i forbindelse med oppgjøret og innen ovennevnte frist, iht. oppgjørsinstruks fra Atrium Bolig AS.

Som sikkerhet for kommunens krav på anleggsbidrag iht. dette punkt 2.3.2, skal det i god tid før ferdigstillelse av prosjektet utstedes en pantobligasjon pålydende kr. 3.908.400 til fordel for kommunen. Pantobligasjonen skal tinglyses som hefte på samtlige boenheter, og slettes fra den enkelte boenhets grunnboksblad i forbindelse med at utbetaling av Boligbidraget for den enkelte enhet skjer. Kommunen plikter i den forbindelse til å bidra med nødvendig samtykke/signatur, slik at slettingen av pantobligasjonen kan skje uten unødvendig opphold.

2.4 Gjennomføring av infrastrukturtiltak:

Det er kommunen/fylkeskommunen som skal stå for videre prosjektering og inngå kontrakt med entreprenør for infrastrukturiltakene. Kommunen/Fylkeskommunen blir således byggherre for arbeidene og utøver de rettigheter og plikter som tilligger byggherrerollen.

3. Annen infrastruktur innenfor planområdet og i forbindelse med utbyggingsprosjektet

3.1 Planlegging

- Kommunen har ansvar og bekoster planlegging for sanering av hovedvannledninger innenfor området.
En ledning går fra Sentrumsvegen og til fv 405, gjennom regulert «privat sambruksområde», og en ledning går derfra videre sydover til Revia, gjennom regulert privat veg.
- Utbygger har ansvar for og bekoster planlegging av all annen infrastruktur innenfor planområdet og utenfor området tilhørende prosjektet. Dette omfatter all vann-, avløp- og overvannsledninger inkludert ny overvannsledning under fv 405 og videre ut til Otra. I tillegg omfatter dette strøm, fiber, belysning, lek/grønt og prosjektering av alle øvrige flater
- Intensivbelysning av gangfelt over fv 405 planlegges av Agder Fylkeskommune i forbindelse med prosjekt ny rundkjøring i kryss fv 405/Sentrumsvegen.

Formatert: Innrykk: Venstre: 0,63 cm, Ingen punktmerking eller nummerering

3.2 Opparbeidelse

- Utbygger har ansvar for anleggelse og opparbeidelse av all infrastruktur tilhørende prosjektet, jf pkt. 3.1. Opparbeidelse skal være i tråd med godkjent teknisk plan.
- Kommunen dekker dokumenterte kostnader for anleggelse av hovedvannledninger definert i
♦ pkt. 3.1.
- Opparbeidelse i områdene mot kommunal grense (gågata og Sentrumsvegen) må gjøres i samråd med kommunen og i henhold til kommunal standard for disse.
- Opparbeidelse mot fv 405 og må gjøres i samråd med Agder Fylkeskommune og samkjøres med prosjekt for ny rundkjøring i sentrum nord + tilhørende gs-veger.
- Intensivbelysning av gangfelt over fv 405 anlegges av Agder Fylkeskommune i forbindelse med anleggelse av ny rundkjøring sentrum nord
- Trekanten Bygg AS besørger omlegging av eksisterende overvannsledning for dagens Trekanten til nytt overvannsystem for prosjektet Atrium. Prosjektet for ny rundkjøring (kommunen) dekker utbyggers dokumenterte kostnader i forbindelse med omleggingen.

Formatert: Innrykk: Venstre: 0,63 cm, Ingen punktmerking eller nummerering

3.3 Overtakelse

- Kommunen overtar følgende anlegg til fremtidig drift og vedlikehold
 - Kommunale hovedvannledninger definert i pkt 3.1
 - Overvannsledning utenfor regulert «sambruksområdet», fra best naturlig punkt (ekskl. gruppe) i området ved brannhydrant ved Revia, under fv 405 og videre ut til Otra.

Kommentert [SLO(1): Undersøkes nærmere, slik at det blir presist angitt. Tas opp i neste møte.

- All annen infrastruktur innenfor planområdet (regulert til «privat sambruksområde (f_ST)» og «privat lek/uteområde» (f_LEK og BUT) skal eies og driftes privat. Dette gjelder all vann-, avløp- og overvannsledninger, belysning, parkeringsplasser, veier, lek/grønt innenfor planområdet. Utbygger må sørge for at det opprettes sameiet eller lignende som forplikter seg til fremtidig drift og vedlikehold av dette.
- Ved ferdigstillelse må utbygger utarbeide et overtakelseskart som viser alle ledninger og videre hvilke som skal driftes privat og hvilke kommunalt. Utover dette følger vanlig kommunal overtakelsesforretning i forhold til vann- og overvannsledninger som kommunen skal overta til drift og vedlikehold.

3.4 Tilknytningsgebyr

Det må innbetales tilknytningsgebyr for vann og avløp etter gjeldende satser. Faktura sendes fra kommunen når det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen.

4. Arealjustering innenfor planområdet.

Areal som i dag eies av kommunen og som er regulert til privat sambruksområde overdras vederlagsfritt til utbygger. Eiendomsoverdragelsen forutsetter tinglyste erklæring som:

- sikrer kommunen rett til drift/vedlikehold av hovedvannledning,
- sikrer at arealet skal opprettholde forbindelse for gående/syklende mellom gangfelt over fv 405 til gågate,
- veirett for beboere i Revia

Ny grense mellom privat sambruksområdet og kommunalt veiareal (sentrumsvegen/gågate) samt mellom privat sambruksområdet og ~~og~~ mot fv 405/gs-sti langs fv 405 avklares i kartforretning.

Utbygger dekker alle kostnader knyttet til oppmåling/grensejustering/tinglysning.

5. Overdragelse

Ingen av partene kan overdra rettigheter og plikter etter denne avtale uten den annen parts skriftlige samtykke.

6. Tvister:

~~Tvister som måtte oppstå etter denne avtale skal så langt som mulig søkes løst ved forhandlinger. Om dette ikke lykkes skal tvisten avgjøres ved søksmål for de alminnelige domstoler voldgift etter Tvistemålsloven, ens regler.~~

7.0 Underskrifter

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, hvorav hver part beholdet ett eksemplar.

For Vennesla kommune

For utbygger

Kommentert [SLO(2)]: Ingrid sjekker hvordan dette kan tydeliggjøres/presiseres.

Kommentert [S03]: Denne skjønnte jeg ikke. Man bør velge enten voldgift – etter Lov om voldgift, eller søksmål for de alminnelige domstoler – etter Tvistemålsloven.

.....

.....

.....

.....

