

# OVERORDNET UTBYGGINGSAVTALE OMRÅDEREGULERING GRASMYR

## 1. Parter

Denne overordnede utbyggingsavtalen er mellom Bamble kommune og følgende utbyggere/grunneiere som omfattes av områderegulering for Grasmyr, planID 275, vedtatt i sak 102/18 i Kommunestyret 13.12.18:

27/4, 38/2, 37/1	Sundby bolig AS
29/4	Fredrik Weholt Nordgård
34/1	Tone Sannes Nilsen

Videre i denne avtalen vil Bamble kommune og utbyggere/grunneiere i fellesskap bli benevnt som Partene.

Bamble kommune er også grunneier i området.

## 2. Formål

Denne utbyggingsavtalen er en overordnet utbyggingsavtale for gjennomføring av søndre del av områderegulering for Grasmyr, planID 275, vedtatt i sak 102/18 i Kommunestyret 13.12.18. Områdemodellen er omtalt i planbeskrivelsen til områdereguleringen, kapittel 5.23.

Den overordnede utbyggingsavtalen inngår som en del av en områdemodell for finansiering og gjennomføring av felles offentlig infrastruktur vedtatt sak 84/18 Kommunestyret 01.11.18. Områdemodellen er vedlagt denne avtalen som vedlegg 2.

Områdereguleringen legger rammer for utvikling av Grasmyr, og utbyggingsavtalen skal sikre at utbygging av boligområder i privat regi foregår i henhold til kommunens intensjoner fastsatt i områdereguleringen.

Formålet med denne overordnede utbyggingsavtalen er:

- Fastsette avtalestruktur ved trinnvis utbygging av områdene innenfor planområdet
- Definere tiltak som er felles offentlig infrastruktur nødvendig for gjennomføring av områdereguleringen etter § 17-3 tredje ledd i plan- og bygningsloven
- Fastsette kostnads- og ansvarsfordeling mellom Partene hva gjelder felles offentlig infrastruktur
- Avklare partenes rolle i gjennomføringen

## 3. Planområdet

Utbyggingsavtalen omfatter eiendommer angitt i avsnitt 1, og som omfattes av den søndre delen av områderegulering for Grasmyr, planID 275, vedtatt i sak 102/18 i Kommunestyret 13.12.18.

Plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse er vedlagt denne avtalen som vedlegg 1.

#### 4. Avtalestruktur

Partene er enig om at det skal inngås separat utbyggingsavtale i tilknytning til detaljregulering for delområder B2, B3 og B4. De separate utbyggingsavtalene skal omhandle gjennomføring av utbyggingen innenfor de enkelte delområdene.

Prinsippene og avklaringene i den overordnede utbyggingsavtalen (denne avtalen) skal legges til grunn for de separate utbyggingsavtalene, herunder kostnadsbidrag til felles offentlig infrastruktur.

#### 5. Felles offentlig infrastruktur

Felles offentlig infrastruktur nødvendig for gjennomføring av utbyggingsområdene B2, B3 og B4, jfr. § 17-3 tredje ledd i plan og bygningsloven, omfatter:

<b>FELLES OFFENTLIG INFRASTRUKTUR OG TILKNYTTETE GJENNOMFØRINGSKOSTNADER</b>	
<b>1</b>	<b>Hovedatkomstveier med kryss</b> SKV4, SKV5, SKV6 Kryss SKV7/SKV4
<b>2</b>	<b>Gang og sykkelveier og fortau</b> SGS5-SGS8, SGS11 SF8
<b>3</b>	<b>Grønnstruktur m turveg</b> G4
<b>4</b>	<b>Hovedanlegg vann og avløp</b> Overordnet VA-anlegg Tilkobling pumpestasjon Trykkøkningsanlegg vann
<b>5</b>	<b>Utviklingskostnader</b>

#### 6. Kommunens bidrag til felles offentlig infrastruktur

Kommunens bidrag til felles offentlig infrastruktur omfatter:

- Kostnader til veg til Sundbykåsa, SKV5 og SF8
- Andel av kostnad områderegulering pga detaljering rundt skoleprosjektet
- Bidrag med kommunal grunn til veier, gang- og sykkelveier og overvannsanlegg
- Gjennomføringsansvar (overtakelse av ansvar for rekkefølgekrav)
- Forskuttering og forskutteringsrisiko knyttet til felles offentlig infrastruktur
- Organisering av gjennomføringen

#### 7. Utbyggers bidrag til felles offentlig infrastruktur

Utbyggere/grunneiere avstår vederlagsfritt nødvendige arealer til felles offentlig infrastruktur.

Utbyggere/grunneieres bidrag til felles offentlig infrastruktur omfatter kostnadsbidrag til realisering av infrastrukturen. Kostnadene er samlet beregnet til 40 mill. kr eks mva. jf. vedlegg 2.

Kostnadene skal fordeles pr. m<sup>2</sup> BRA som bygges ut i områdene B2, B3 og B4 med et samlet beregningsgrunnlag på 34 500 m<sup>2</sup> BRA jf. vedlegg 2.

I beregningsgrunnlaget er det tatt hensyn til områdereguleringens utbyggingspotensiale, tiltakenes kvalitet, kommunens forskutteringsrisiko og usikkerhet knyttet til utbyggingsstakt og om og hvor raskt områdereguleringens samlede utnyttelsesgrad blir gjennomført.

**Bidrag pr. m<sup>2</sup> BRA er beregnet til kr. 1160,- kr eks mva. Beløpet skal indeksreguleres etter SSB byggekostnadsindeks for «veganlegg i alt» frem til søknad om igangsettingstillatelse for boliger, med dato 01.11.18 som utgangspunkt.**

Antall m<sup>2</sup> BRA som skal legges til grunn for beregning av bidrag vil framgå av vedtatt detaljregulering for det enkelte formålsområdet. Bidrag utregnes og fastsettes i separat utbyggingsavtale knyttet til detaljregulering.

Utbyggers bidrag vil normalt være kontantbidrag, men det kan avtales realytelser i separat utbyggingsavtale. Kontantbidraget framkommer da ved at kostander for realytelser trekkes fra beregnet bidrag.

Innbetaling av kontantbidrag skal skje ved igangsettingstillatelse. Det kan avtales forholdsmessig delinnbetaling av kontantbidrag tilpasset trinnvis utbygging av delområder innenfor en detaljregulering.

## **8. Teknisk og grønn infrastruktur innenfor delområdene B2, B3 og B4**

Utbyggere/grunneiere bærer kostnadene ved opparbeidelse og gjennomføring av teknisk og grønn infrastruktur innenfor de enkelte utbyggingsområdene, samt påkobling til hovedanlegg og kryssløsninger til felles offentlig infrastruktur, dersom ikke annet avtales i separat utbyggingsavtale.

Bamble kommune kan, med forbehold om politisk godkjenning, tilby at justeringsreglene for mva (jfr Merverdiavgiftsloven) kan benyttes for de infrastrukturprosjektene som gjennomføres i henhold til reguleringsplan eller er nødvendig for å få gjennomført planen, og hvor det ut fra regelverk og praksis tilsier at det er mulig å benytte ordningen.

## **9. Gjennomføring**

Bamble kommune vil organisere og ta ansvar for å prosjektere og gjennomføre utbygging av felles offentlig infrastruktur i henhold til denne avtalen.

Utbyggere/grunneiere vil bli holdt orientert under gjennomføring av infrastrukturarbeidene.

Nærmere avklaring av ferdigstilling av felles offentlig infrastruktur tas opp mellom partene i separat utbyggingsavtale knyttet til detaljregulering for de enkelte delområdene.

## **10. Overdragelse av rettigheter og plikter etter utbyggingsavtalen**

Utbyggere/grunneiere kan overdra sine rettigheter og plikter i henhold til denne utbyggingsavtalen under forutsetning av at de som overtar, skriftlig aksepterer utbyggingsavtalen som grunnlag for utvikling av eiendommen/området. Overdragelse av rettigheter og plikter etter denne avtalen krever Bamble kommune sin godkjenning. Bamble kommune kan ikke nekte overdragelse uten saklig grunn.

## **11. Oppfølging av utbyggingsavtalen**

Partene skal lojalt følge opp intensjonene i denne avtale og varsle den andre part om alle forhold en forstår eller bør forstå vil være av betydning for gjennomføringen av denne avtalen.

Kommunen kan ikke holdes ansvarlig for tap som tredjepart lider som følge av mislighold fra utbygger i gjennomføringen av avtalen. Dersom kommunen likevel blir pålagt ansvar for skade eller ulempe som følge av den virksomhet som utbygger utøver skal kommunen varsle utbygger. Utbygger plikter å refundere kommunen det beløp som kommunen eventuelt måtte ha betalt i erstatning.

## 12. Reforhandling av utbyggingsavtalen

Dersom plangrunnlaget denne avtalen bygger på blir endret, og dette endrer grunnlaget for denne avtalen vesentlig, har hver av Partene rett til å kreve avtalen reforhandlet.

## 13. Ikrafttredelse

Denne avtalen trer i kraft når Bamble kommune har fattet politisk vedtak om inngåelse av avtalen.

## 14. Opplysningsplikt

Utbyggere/grunneiere plikter å opplyse alle kjøpere/ leietakere/ interessenter om utbyggingsavtalen og vedlegg til denne, samt områderegulering og ev. detaljregulering med bestemmelser før avtale om kjøp/ bortleie sluttes.

## 15. Tinglysning

Bamble kommune har rett til å tinglyses avtalen eller ekstrakt av denne på de eiendommer som omfattes av avtalen, som sikkerhet for at forpliktelsene gjennom denne avtalen blir oppfylt og ivaretatt. Utbygger / grunneier forplikter seg å medvirke til tinglysning.

## 16. Vedlegg

Til denne avtalen er det knyttet følgende vedlegg:

- Vedlegg 1. Områderegulering for Grasmyr, planID 275, vedtatt sak 102/18 i Kommunestyret 13.12.18
- Vedlegg 2. Områdemodell for gjennomføring og finansiering av felles offentlig infrastruktur vedtatt sak 84/18 Kommunestyret 01.11.18.
- Vedlegg 3. Kostnader felles offentlig infrastruktur, datert 18.06.18

## 17. Underskrift

Denne avtalen er utstedt i fire-4-eksemplarer som partene undertegner og få hvert sitt eksemplar av.

Sted/dato .....

.....  
Leidulf Aakre  
Bamble kommune

.....  
Ordfører  
Bamble kommune

.....  
Tone Sannes Nilsen  
Utbyggere / grunneiere

.....  
Fredrik Weholt Nordgård

.....  
Sundby bolig AS