

**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 Kommunalteknisk Forening og Oslo kommune.

**UTBYGGINGSAVTALE FOR FJELLFOTEN BOLIGFELT BYGGETRINN 1.****1. Partene**

Partene i kontrakten er:

**Kommune**

Foretaksnavn

Rauma kommune

Organisasjonsnummer

864980902

Adresse

Vollan 8A

Postnummer

6300

Poststed

Åndalsnes

E-postadresse

postmottak@rauma.kommune.no

Telefonnummer

71 16 66 00

og

**Utbygger**

Foretaksnavn

Exa Eiendom AS

Organisasjonsnummer

914906695

Adresse

Spjelkavikvegen 58

Postnummer

6010

Poststed

Ålesund

E-postadresse

kjetil@idhus.no

Telefonnummer

924 68 900

## 2. Avtalens bakgrunn, formål og stedlig virkeområde

### 2.1 Arealplan og formål

Avtalen har til formål å regulere partenes rettigheter og forpliktelser overfor hverandre ved utbygging av område Holan II boligfelt. Avtalen regulerer med endelig virkning betingelsene for at utbyggingen kan skje og i hvilke etapper utbyggingen skal foretas.

Avtalen omfatter gjennomføring av tiltak som sikrer:

- Trafikksikkerhet.
- Godt oppvekst- og bomiljø.
- Opparbeiding av areal for uteopphold og leik.
- Etappevis utbygging av infrastruktur/hovedanlegg mm.
- Overdragelse av offentlige areal og anlegg.
- Plan for etterfølgende vedlikeholdsplikt.
- Teknisk utførelse

### 2.2 Stedlig virkeområde

Området fremgår av plankart for Holan II og kart over utbyggingsetapper samt skisse med gangveg/fortau til Rønningsvegen.

### 2.3 Krav og bestemmelser angitt i arealplan

#### 2.3.1 Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav fremgår av planbestemmelsene og vedtak i kommunestyret i sak 44/23

#### 2.3.2 Andre krav og bestemmelser i arealplan

Ikke relevant.

### 2.4 Andre forhold som er regulert i avtalen

Området 43/692 og 43/9 eies av Aslak Heinåli. Området 43/14 eies av Jørgen Heen Brovold. Senest ved signering av utbyggingsavtalen fremlegges tinglyst erklæring fra grunneier om godkjenning av utbyggingsavtalen.

### 2.5 Andre avtaler og dokumenter

Deler av eiendommen 43/692 er tidligere utbygd som boligområde i privat regi etter utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen. Dette området har betegnelsen Holan I boligfelt. Området er opparbeidet og overtatt av kommunen og inngår derfor ikke i denne utbyggingsavtalen.

### 2.6 Kostnadsberegning

Det er ikke utarbeidet en omforent kostnadsberegning.

### 2.7 Kommunens planlagte tiltak for området

Ikke relevant.

## 3. Utbyggers forpliktelser

## Prosjektering og opparbeidelse av tiltak som kommunen skal bli eier av

### 3.1 Hovedanlegg; vegger, vann- og avløpsanlegg

#### 3.1.1 Utbyggers ansvar

Utbygger utarbeider tekniske planer for offentlige vegger i området.  
Vegger skal opparbeides iht. oversiktsplan, plankart og reguleringsbestemmelser/kommunestyrevedtak for Holan II boligfelt.  
Hvis anlegget forutsetter erverv av grunn, er utbygger ansvarlig for ervervet og bekoster dette.  
Langs offentlig veg skal det monteres gateløys.  
Fra Rønningsvegen til Fjellfoten boligfelt skal det opparbeides tilfredsstillende gangveg/fortau iht. kommunens vegnorm. . Denne skal være ferdigstilt før det kan bygges ut nye boenheter i planområdet. Veiløys langs gangvegen lysberegnes.  
Vegger skal være ferdigstilt med asfaltdekke før overtakelse skjer.

Utbygger utarbeider tekniske planer for hovedanlegg for vann og avløp.  
Anlegget ferdigstilles før overtakelse skjer.

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:

Utbygger bekoster og opparbeider ovennevnte kommunaltekniske anlegg iht. godkjente planer, utbyggingsetapper og Rauma kommunes VA-norm og sanitærbestemmelser. Krav til geometri, dimensjonering, materialer mm. stilt i Rauma kommunes vegnormal skal oppfylles.

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 Kommunalteknikk og VAR før tiltaket kommer til utførelse.

Utbygger skal sende kommunen ved Kommunalteknikk/VAR kopi av referater fra byggherremøtene.

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 befarig 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

Arealet (grunnen) som omfatter tiltaket, skal overskjøtes vederlagsfritt til kommunen. Overskjøting skal senest skje på avtalt tidspunkt:

Senest 9 mnd. etter overtakelse av det enkelte byggetrinn som angitt i planbeskrivelse.

Arealet skal overskjøtes fritt for heftelser eller servitutter som er til hinder for formålet med tiltaket.

Utbygger skal sørge for og bekoste nødvendig fradeling, oppmåling og eventuell sammenføring av arealet.

Arealet er avmerket i vedlegg B. Kartet er av orienterende art.

### 3.1.7 Ansvar for overholdelse av reglene om offentlige anskaffelser

Partene legger til grunn at anskaffelsesregelverket kommer til anvendelse for opparbeidelsen av tiltaket. Partene er enige om at utbygger skal anvende regelverket på samme måte som kommunen ville ha vært forpliktet til. Utbygger tar risikoen for eventuelle brudd på anskaffelsesregelverket. Dersom kommunen blir ilagt gebyr eller pålagt erstatningsansvar overfor 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 ikke om å oppnå fradragsrett og merverdiavgiftskompensasjon for kostnader knyttet til tiltaket.

## Prosjektering og opparbeidelse av tiltak som kommunen ikke skal bli eier av

## 3.2 Fellesanlegg/fellesområder

### 3.2.1 Utbyggers ansvar

Interne veg-, vann- og avløpsanlegg samt fellesanlegg

Alle interne veg-, vann- og avløpsanlegg, herunder stikkledninger, drensledninger, sluk, bekkeinntak og overvannsanlegg, samt andre fellesanlegg, bygges ut etter planer godkjent av kommunen. Stikkledninger legges inn på hver tomt. Utbygger bærer alle kostnadene knyttet til slik opparbeidelse, og disse anleggene forblir utbyggers/tomteeiers eiendom.

Utbygger forplikter seg til å sørge for at strøm, telefoni og bredbånd utbygges etter traseer som ikke vanskeliggjør senere vedlikehold av de kommunale ledninger. Evt. kostnader ifm. med etablering av slike anlegg bekostes av utbygger.

Areal for uteopphold, turdrag og leik. Utbygger bekoster og opparbeider arealene iht. utformings- og rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene.

Utbygger skal sikre at det opprettes et organ som tar ansvar for framtidig drift og vedlikehold av fellesanlegg/fellesområder iht. reguleringsplanen og denne avtale. Alle framtidige eiere, skal være forpliktet til å være medlem og skal være forpliktet til å være økonomisk ansvarlig for framtidig drift og vedlikehold av fellesanleggene/ fellesområdene. Utbygger plikter å innta i skjøtet ved salg/byggesel kjøperens/leierens fellesforpliktelser.

Utbygger skal prosjektere, finansiere og opparbeide tiltaket.

Tiltaket skal ikke overtas av kommunen, men være tilgjengelig for allmenheten. Den geografiske avgrensningen av tiltaket er vist på kartsisse, jf. vedlegg B.

### 3.2.2 Krav til tiltaket

Tiltaket skal opparbeides i henhold til arealplanen.

## 3.3 Andre forpliktelser

Ikke relevant.

## 4. Kommunens plikt til opparbeidelse og/eller å yte kontantbidrag

Kommunen skal ikke prosjektere, opparbeide eller yte kontantbidrag til tiltak.

## 5. Overtakelse av tiltak

### 5.1 Overtakelse etter egen avtale

Tiltaket/tiltakene overtas av kommunen etter egen avtale, jf. vedlegg E:

Hovedanlegg - vegger  
Hovedanlegg - vann, avløp

## 6. Grunnerverv og ekspropriasjon

### 6.1 Grunnerverv

Utbygger er ansvarlig for å erverve grunn og/eller rettigheter som er nødvendig for å opparbeide tiltak:

Rett til å anlegge, vedlikeholde og skifte ut hovedledninger over arealer, f\_LEK 2, f\_LEK5 43/16, 43/750, 43/696, 43/692, 43/14 og evt. andre eiendommer som blir berørt

Det er avtalt følgende om betaling av grunnervervskostnadene:

Utbygger dekker alle kostnader ifm avtaler om rettigheter og tinglysning av heftelser.

Det er avtalt følgende framdrift og frister for grunnerverv:

Rettighetene må være tinglyst som hefte på eiendommene før opparbeidelsen starter.

### 6.2 Ekspropriasjon

Dersom frivillig erverv ikke oppnås, skal kommunen vurdere å fremme sak om ekspropriasjon.

Partene har avtalt at kostnader ved en eventuell ekspropriasjon bæres av utbygger.

## 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:

Ikke avtalt.

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 \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ 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 inntreer 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:

Ikke avtalt.

## 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 partenes 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

Ikke relevant.

## 17. Vedlegg

Følgende dokumenter inngår i kontrakten:

	Vedlegg	Nummer	Dato	Ikke relevant
Arealplan med bestemmelser	A			<input type="checkbox"/>
Tekniske kart / VA-ledninger	B			<input type="checkbox"/>
Kostnadsberegning	C			<input checked="" type="checkbox"/>
Sikkerhetsstillelse	D			<input type="checkbox"/>
Overtakelse	E			<input type="checkbox"/>
Utkast til justeringsoppstilling	F			<input checked="" type="checkbox"/>
Utkast til avtale om overføring av justeringsplikt	G			<input checked="" type="checkbox"/>
Sikkerhetsstillelse ved bruk av justeringsrett og/eller -plikt	H			<input checked="" type="checkbox"/>
Annet	I			<input checked="" type="checkbox"/>

## 18. Underskrifter

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

Dato

---

Sted

---

Underskrift kommune

---

Rauma kommune

Dato

---

Sted

---

Underskrift utbygger

---

Exa Eiendom AS