

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 for et område før kommuneplanens arealdel eller reguleringsplanen for utbyggingen er vedtatt, jf. plan- og bygningsloven [§ 17-1](#) tredje 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](#) og [§ 17-4](#).

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 GAMLE ROMSDALSVEGEN 2, GNR/BNR 26/103**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

Romsdalsveien 2 AS

Organisasjonsnummer

997084047

Adresse

Gamle Romsdalsvegen 2

Postnummer

6300

Poststed

Åndalsnes

E-postadresse

lkavli@gmail.com

Telefonnummer

924 61 857

2. Avtalens bakgrunn, formål og stedlig virkeområde**2.1 Arealplan og formål**

Formålet med utbyggingsavtalen er å sikre gjennomføring av rekkefølgekravet i reguleringsbestemmelsene for OMRÅDEREGULERING AV ÅNDALSNES SENTRUM (planID: 1539_630001711) og å avklare partenes forpliktelser knyttet til finansiering og opparbeidelse av offentlig infrastruktur. Avtalen vil bli utformet i samsvar med kommunestyrets forutsigbarhetsvedtak i sak KS 139/08 og gjennomføringsstrategi for Åndalsnes sentrum (2013), og vil bygge på prinsippet om forholdsmessig fordeling av kostnader mellom kommunen og utbygger.

2.2 Stedlig virkeområde

Avtalen gjelder Park kirketomta, jf. planID 1539_630001711, og eiendommen Gamle Romsdalsvegen 2, gnr/bnr 26/103, som omfattes av rekkefølgekravet knyttet til parken.

2.3 Krav og bestemmelser angitt i arealplan**2.3.1 Rekkefølgekrav**

Offentlige / felles infrastrukturiltak skal være opparbeidet i samsvar med byggeplan godkjent av kommunen før det gis ferdigattest for byggetiltak eller bruksendring for det enkelte byggeområdet. Rekkefølgekrav utløses kun ved utbygging eller bruksendring med en størrelse over 100 m² BRA. Kravet om opparbeidelse iht. disse bestemmelsene er oppfylt når tiltakshaver/ grunneier har inngått utbyggingsavtale med Rauma kommune og har oppfylt sine plikter til gjennomføring av kravene etter avtalen. Utbyggingsavtalen skal sikre en forholdsmessig rettferdig finansiering av infrastruktur mellom de offentlige og private, samt mellom de ulike byggeområdene. Frikjøp fra rekkefølgekrav gjennom innbetaling til infrastrukturfond vil være aktuell metodikk for at utviklingen ikke skal stoppe opp når første prosjekt møter rekkefølgekrav. Tiltak skal være gjennomført før fradeling-/ eller rammetillatelse blir gitt innenfor det aktuelle byggeområdet.

2.3.2 Andre krav og bestemmelser i arealplan

Ikke relevant.

2.4 Andre forhold som er regulert i avtalen

Ikke relevant.

2.5 Andre avtaler og dokumenter

Ikke relevant.

2.6 Kostnadsberegning

Kommunen og utbygger har lagt følgende omforente kostnadsberegning til grunn, se vedlegg C.

2.7 Kommunens planlagte tiltak for området

Ikke relevant.

3. Utbyggers forpliktelser

Kontantbidrag til kommunens prosjektering og opparbeidelse av tiltak.

Kontantbidrag til kommunens prosjektering og opparbeidelse av tiltak

3.2 Park kirketomta

3.1.1 Beregning av kontantbidraget

Utbygger skal yte et kontantbidrag til opparbeidelsen av tiltaket. Kontantbidragets størrelse fastsettes på følgende måte:

Kontantbidraget fastsettes til en samlet sum som utgjør kr 15 757.00

Kontantbidraget justeres etter SSBs byggekostnadsindeks konsumprisindeksen, basert på 2 kvartal, år 2026 frem til siste tilgjengelige indeks på oppgjørstidspunktet.

3.1.2 Oppgjør av kontantbidraget

Kontantbidraget forfaller til betaling når det er gitt igangsettingstillatelse for det enkelte byggetrinn i utbyggingsprosjektet

Ved forsinket betaling skal utbygger betale forsinkelsesrenter i henhold til forsinkelsesrenteloven.

3.2 Andre forpliktelser

Ikke relevant.

4. Kommunens plikt til opparbeidelse og/eller å yte kontantantbidrag

Tiltak som utbygger har innbetalt et kontantbidrag til.

Tiltak som utbygger har innbetalt et kontantbidrag til

4.1 Park kirketomta

4.1.1 Kommunens ansvar

Park kirketomta skal opparbeides som grøntområde/park med tilhørende gangforbindelser, i tråd med gjennomføringsstrategien datert 12.08.2013, med fradrag for allerede utførte tiltak.

Kommunen skal prosjektere og opparbeide tiltaket.

Det er ikke avtalt forutsetninger for kommunens plikt til opparbeidelse av tiltaket.

4.1.2 Frist for ferdigstillelse

Det er ikke fastsatt frist for ferdigstillelse.

Dersom tiltaket ikke er ferdigstilt innen 10 år fra inngåelse av denne avtale, skal kontantbidraget tilbakebetales forholdsmessig vurdert ut fra gjenstående arbeider.

5. Overtakelse av tiltak

Kommunen skal ikke overta noen tiltak

6. Grunnerverv og ekspropriasjon

Det skal ikke foretas erverv av grunn og/eller rettigheter i forbindelse med opparbeidelse av tiltak.

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:

Avtalen tinglyses ikke.

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 inntre 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:

11. Transport av avtalen

Transport er betinget av kommunens forutgående skriftlige samtykke. Kommunen kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn.

12. Tvisteløsning og verneting

Twister 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		2013-12-17	☐
Tekniske kart / VA-ledninger	B			☒

	Vedlegg	Nummer	Dato	Ikke relevant
Kostnadsberegning	C		2026-07-09	☐
Sikkerhetsstillelse	D			☒
Overtakelse	E			☒
Utkast til justeringsoppstilling	F			☒
Utkast til avtale om overføring av justeringsplikt	G			☒
Sikkerhetsstillelse ved bruk av justeringsrett og/eller -plikt	H			☒
Annet	I			☒

18. Underskrifter

Undertegnes dette kontraktsdokumentet med vedlegg på papir, skal det utstedes i 2 eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene.

Dato

Sted

Underskrift kommune

Rauma kommune

Dato

Sted

Underskrift utbygger

Romsdalsveien 2 AS