



UTBYGGINGSAVTALE FOR SKJÆRGÅRDSHEIMOMRÅDET GNR. 3, BNR. 260, 261 og 262 I KRISTIANSAND KOMMUNE

1. PARTER

Avtalen er inngått mellom:
Kristiansand kommune, org. nr. 820 852 982 MVA (senere kalt kommunen)
og
Sørutvikling AS, org. nr. 838 023 142 (senere kalt utbygger)

2. GEGRAFISK AVGRENSNING / AVGRENSNING I TID

- 2.1. Avtalen omfatter utbygging av B2, B3 og B4 som er avgrenset på vedlagte kart, vedtatt 04.08.2021, jf. bilag 1, samt rekkefølgekrav og nødvendige tilknytninger utenfor planområdet.
- 2.2. Avtalen opphører senest 5 år etter underskrevet dato.

3. GRUNNERVERV

- 3.1. Utbygger er selv ansvarlig for å erverve nødvending grunn og rettigheter både innenfor og utenfor utbyggingsområdet så langt det er nødvendig for å gjennomføre utbyggingen og gjøre tomtene byggeklare.
- 3.2. Utbygger bekrefter ved underskrift av denne avtalen at utbygger disponerer nødvendig grunn og rettigheter for det arealet som skal bygges.
- 3.3. De arealene som eies av Kristiansand kommune og som inngår i avgrenset område kan ikke disponeres uten at det er inngått en egen avtale om dette.

4. PLANLEGGING OG OPPARBEIDELSE

- 4.1. Utbygger er ansvarlig for nødvending planlegging, prosjektering og byggeledelse.
- 4.2. Utbygger er ansvarlig for at arealene planlegges og opparbeides i samsvar med den til enhver tid gjeldende reguleringsplan, kommunale normer, godkjente tekniske planer og utomhusplan, herunder sikringsplan. Slike

planer skal forelegges fagetatene og være godkjent før det gis rammetillatelser.

- 4.3. Avtale om bruk knyttet til trekkør eller andre fremføringsveier for hastighetskommunikasjon skal godkjennes av kommunen. Kommunen kan kreve at avtalen skal tinglyses. Tilkoblingen til hastighetsnettet for den enkelte husstand skal være frivillig.
- 4.4. Utfylling ut over formålsgrense mot grønnstruktur er ikke tillatt uten etter særskilt avtale med kommunen. Utbygger er ansvarlig for opprydding i grønnstrukturen under anleggsperioden slik at byggerester, stein etc. ikke er til fare eller sjenanse for boområdet.
- 4.5. Rekkefølgekrav om at Kjoskrysset skal være ferdig utbygd ihht detaljregulering for FV456/457 Vågsbygdveien/Holskogveien løses som beskrevet i punkt 7.3.

5. FRAMDRIFT OG UTBYGGINGSTAKT

- 5.1. Utbygger planlegger å ha tomtene byggeklare i 2022/2023.

6. DISPONERING AV TOMTER/BOLIGER

- 6.1. Salgsmateriell med dekkende opplysninger om området og bebyggelsen utarbeides av utbygger.

7. ØKONOMISKE BETINGELSER

- 7.1. Utbygger har det økonomiske ansvaret for gjennomføringen av avtalen.
- 7.2. Partene har vurdert avtalen i forhold til lovens krav om forholdsmessighet og anser kravet for å være oppfylt.
- 7.3. Utbygger betaler bidrag til kommunen for opparbeidelse av Kjoskrysset med bidrag på 70 000 kr per boenhet. Avtalen omfatter inntil seks boliger innenfor B2, B3 og B4 i reguleringsplanen. Bidraget skal være innbetalt før det gis igangsettingstillatelse til den enkelte boenhet.
- 7.4. Utbygger er selv ansvarlig for å kreve inn eventuell refusjon fra andre grunneiere for opparbeidelse av tekniske anlegg. Utbygger skal ikke fremme refusjonskrav overfor kommunen.
- 7.5. Tilknytningsavgift for vann og kloakk betales etter de til enhver tid gjeldende kommunale retningslinjer.

8. OERTAKELSE AV GRUNN OG ANLEGG

- 8.1. Ved søknad om igangsettingstillatelse av utbyggingen skal utbygger samtidig søke om fradeling av arealene som kommunen skal overta.
- 8.2. Kommunen skal overta eiendomsretten til den delen av regulert vei (o_SKV1) som ikke allerede er en del av kommunens eiendom, når veien er

- opparbeidet i tråd med planen. Arealene skal overtas vederlagsfritt og frie for heftelser/servitutter av enhver art.
- 8.3. De anlegg som kommunen skal overta eiendomsrett til og forestå fremtidig vedlikehold av må være anlagt i henhold til bestemmelser i denne avtale. I tillegg må Kristiansand kommunes normer for VA, vei, avfall og utomhusanlegg følges.
 - 8.4. Utbygger skal besørge innmåling og dokumentasjon i henhold til kommunaltekniske normer av vann og avløpsledninger, kabler, lysmaster, kabelskap/trafo, sikringsgjerd, veier, fortau, gang- og sykkelveier og konstruksjoner i forbindelse med veier m.m.
 - 8.5. Når de anlegg kommunen skal bli eier av og foreta framtidig vedlikehold av er ferdig opparbeidet og nødvendig dokumentasjon/innmålingsdata er levert og godkjent, skal utbygger innkalle til ferdigbefaring. Utbygger er forpliktet til umiddelbart etter befaringen å foreta utbedring av eventuelle feil og mangler. Dersom utbygger ikke umiddelbart etter ferdigbefaringen utfører de plikter som følger av første ledd, kan kommunen besørge arbeidene utført for utbyggers regning.
 - 8.6. Når eventuelle feil eller mangler er utbedret og anleggene med tilhørende dokumentasjon er godkjent av kommunen, samt utbyggers plikter etter pkt. 8.3 er oppfylt, overtar kommunen eiendomsretten til anleggene.
 - 8.7. Vedlikehold av de anlegg som kommunen skal overta må besørges og bekostes av utbygger inntil kommunen har overtatt anleggene.
 - 8.8. Kommunen skal godkjenne skjøtene for de eiendommene kommunen skal overta.

9. SÆRSKILTE BESTEMMELSER

- 9.1. Utbygger skal gjøre alle kjøpere/-festere kjent med utbyggingsavtalen og bilag til denne, samt reguleringsplan med bestemmelser.
- 9.2. Utbygger kan ikke overføre sine rettigheter og plikter helt eller delvis til andre utbyggere uten kommunens samtykke.
- 9.3. Kommunen skal godkjenne skjøteformular / festebrev med tanke på sikring av rettigheter (ledninger etc.) og byggeplikt. Se bilag 2.
- 9.4. Tvist som måtte oppstå med bakgrunn i denne avtalen skal søkes løst ved forhandlinger. Dersom forhandlinger ikke løser tvisten skal tvisten løses ved de ordinære domstoler. Kristiansand tingrett avtales som verneting.
- 9.5. Mislighold

Reklamasjon

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger, må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdager eller burde ha oppdaget misligholdet.

Erstatning

Dersom en part misligholder sine forpliktelser etter avtalen, kan den andre parten kreve erstatning for det direkte økonomiske tap som påføres som følge av misligholdet. Partene har plikt til å begrense eventuelle tap. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

Forsinket betaling: Ved for sen innbetaling i forhold til denne avtale betales rente i henhold til. lov av 17.desember 1976 nr.100.

- 9.6. Denne avtalen er ikke bindende for Kristiansand kommune før den er behandlet og godkjent av Kristiansand formannskap, jf. saksbehandlingsreglene i pbl. kap. 17.
- 9.7. Denne avtale kan tinglyses som heftelse på de eiendommer som inngår i utbyggingsområdet. Eventuell tinglysning på kommunal eiendom skal godkjennes av kommunen. Den som krever tinglysning dekker omkostningene.

(Dersom utbygger krever tinglysning og avtaleområdet omfatter kommunal eiendom må kjøpesum for grunneiendom være innbetalt jf. kommuneloven se § 51)

10. BILAG

Til utbyggingsavtalen ligger det ved følgende bilag;

Bilag 1 Kartutsnitt

Bilag 2 Standard kommunale heftelser

11. UNDERSKRIFTER

Kristiansand, den2022

For Kristiansand kommune

For utbygger

.....

.....

Harald E. Karlsen
Utbyggingssjef

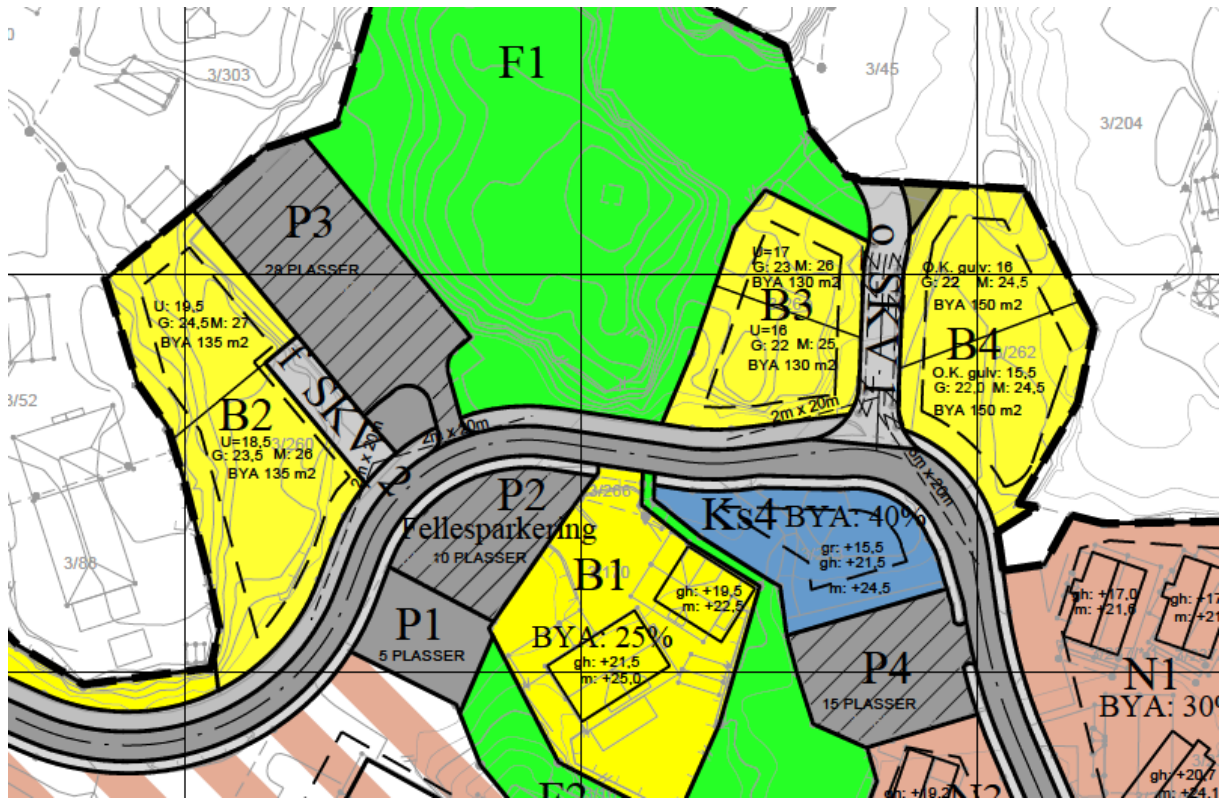
Andreas S. H. Stray
Styreleder

.....

Vibeke Wold Sunde
Saksbehandler

Kartutsnitt

Utsnitt av reguleringsplan for Skjærgårdsheimområdet, vedtatt 04.08.2021.



Utbyggingsavtale for Skjærgårdsheimområdet GB 3/260, 3/261 og 3/262
 By- og stedsutviklingsdirektøren - avtaleutkast datert 07.02.2022, vedtatt av
 formannskapet 11.05.2022. i sak 63/22.

Standard kommunale heftelser

1. Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning å foreta mindre reguleringer i tomtegrense samt rett til å ha nødvendige skjærings- og fyllingsskrånninger med plass for fender inne på tomten. Dette gjelder også ved eventuell senere utvidelse av vei til regulert bredde.
2. Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledning, gassledning, telefon- og elektriske ledninger og kabler over tomten. For ulempe og skade som voldes ved slike arbeider etter at kjøperen har opparbeidet tomten, tilkommer kjøperen erstatning.
3. Anlegg av mur o.l., oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger og tekniske anlegg over tomten kan bli skadet eller vanskeliggjøre vedlikeholdet.
4. Mur/innhegning mot gate, vei eller offentlig areal plikter kjøperen å sette opp og vedlikeholde i samsvar med bygningsmyndighetenes og vegmyndighetenes eventuelle krav/bestemmelser.
5. Mot Kristiansand kommunens eiendom påhviler gjerdeholdet tomtekjøperen alene.
6. Tomten er pliktig til å ta imot overvann fra ovenforliggende område og lede dette videre til nedenforliggende område på en forsvarlig måte.
7. Antenner av større dimensjoner samt parabolantenner tillates ikke oppført uten byutviklingsstyrets godkjenning.
8. For boenheter som har regulert fellesareal (adkomstvei, o.l.) samt lekeareal i regulert friområde, bæres vedlikeholdsutgifter i fellesskap.
9. Eier av eiendommen er til enhver tid pliktig til å være medlem av områdets velforening.
10. For denne tomten gjelder dessuten følgende: