

UTBYGGINGSAVTALE¹

for

Borgen og Gangvei fra Borgensberget til Nyland

Gnr. 103 bnr. 6 og 70, m.fl. i Rælingen kommune

1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Rælingen kommune

Org.nr.: 952 540 556

heretter betegnet K

og

Navn: Strandvegen Boligpark AS

Org nr.: 922 106 835

heretter betegnet UB.

2 FORMÅL OG BAKGRUNN

Detaljreguleringsplan for Borgen ble vedtatt av kommunestyret 202x og Detaljreguleringsplan for Gangvei fra Borgensberget til Nyland som ble vedtatt av kommunestyret 16.09.2020. Det er gitt planbestemmelser og rekkefølgekrav i de to detaljreguleringsplanene som skal følges opp gjennom denne Utbyggingsavtalen. Avtalens formål er å regulere hvem som skal besørge og bekoste gjennomføring av nærmere angitte tiltak jf. punkt 3.1 og 3.2 nedenfor.²

Plankart og reguleringsbestemmelser er vedlagt denne avtale som Vedlegg 1 - 4.

¹ UBA 1 «Realtytelse»

² Forslag til detaljreguleringsplan utgjør del av grunnlaget for utkast til utbyggingsavtale. Etter planvedtaket erstattes vedlegg 1 og 2 med vedtatt plan og bestemmelser.

3 PARTENES ANSVAR FOR OPPFYLLELSE AV KRAV I PLAN

3.1 UBs plikter:

3.1.1 Opparbeidelse av tiltak

UB skal oppfylle opparbeidelses- og rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene til Detaljreguleringsplan for Gangvei fra Borgensberget til Nyland (plan-ID 222) og til Detaljreguleringsplan for Borgen (plan-ID 217) ved å prosjektere og opparbeide følgende offentlig infrastruktur og offentlig grønnstruktur:

1. Offentlig gangvei, o_SGS2, fra Borgensberget til Nyland
2. Offentlig gangvei, o_SGS3 på Borgen fra Strandvegen i nord til gangvei o_G Veg i Borgensberget-planen
3. Offentlig fortau, o_SF1 med tilhørende grøfter
4. Offentlig fortau, o_SF2 med tilhørende grøfter, langs Strandvegen og tilkopling til gangvei videre opp til fv. 120
5. Kjørevei o_SKV1 og kjørevei o_Kjøreveg i henhold til detaljreguleringsplanen for Borgensberget
6. Annet vei areal o_SVT14 som flatt areal for snølagring langs kjørevei o_SKV1
7. Offentlige avløpsledninger på Borgen
8. Offentlige vannledninger med brannhydranter på Borgen
9. Offentlige overvannsledninger på Borgen
10. Friområdene o_GF1, o_GF2 og o_GF3 i detaljreguleringsplan med plan-ID 222.

Tiltakene vedr. bygging av offentlige avløpsledninger, vannledninger og overvannsledninger er vist og beskrevet på VA-plan, revidert 18.01.2021 og i VA-notat datert 12.04.2021, jfr. Vedlegg 5 og 6.

3.1.2 Avståelse av grunn/rettigheter

UB skal avstå grunnareal og/eller rettigheter over grunnareal til K, som er nødvendig for opparbeidelse og fremføring av offentlig infrastruktur angitt i pkt. 3.1.1 ovenfor, jf. pkt. 4.4.1 nedenfor.

3.1.3 Erverv av grunn/rettigheter fra tredjeperson

UB skal besørge erverv av grunnareal og/eller rettigheter over grunnareal fra tredjeperson, som er nødvendig for opparbeidelse og fremføring av offentlig infrastruktur angitt i pkt. 3.1.1 ovenfor, jfr. pkt. 4.4.2 nedenfor.

3.1.4 Sikkerhet

UB skal stille påkravsgaranti i form av morselskapsgaranti overfor K for riktig oppfyllelse av realytelsene angitt i pkt. 3.1.1 ovenfor.

I utbyggingstiden skal utbygger stille påkravsgaranti på 10 % av kontraktssummen for de anlegg som skal overtas av Rælingen kommune for drift og vedlikehold. Garantien reduseres til 3 % i reklamasjonstidens første år, 2 % det andre året og 1 % det tredje året.

3.1.5 Hovedoppvarming av boliger som skal oppføres

Hovedoppvarming av boliger innenfor området utbyggingsavtalen gjelder for skal være basert på energibrønner eller alternative tekniske løsninger som gir tilsvarende eller bedre miljøgevinst.

3.1.6 Opprettelse av velforening/grendelag

Utbygger skal opprette og registrere en velforening/grendelag eller sameie/borettslag som skal overta driftsansvar for alle fellesområdene på Borgen, jfr. detaljreguleringsplanen. Utbygger sørger for at det utarbeides vedtekter og at det blir gjennomført årsmøte der styre blir valgt.

3.2 Ks plikter:

3.2.1 Kompensasjon av mva

Det inngås egen avtale om å fjerne merverdiavgiftsbelastningen på infrastrukturen UB skal bygge, jf. pkt. 5 nedenfor.

3.2.2 Saksbehandling

K forplikter seg til å tilrettelegge for gjennomføring av de to detaljreguleringsplanene som denne avtalen omfatter inkludert rekkefølgekrav, samt overtakelse av ferdigstilte anlegg, jf. pkt. 4.3 nedenfor.

4 NÆRMERE OM UBS PLIKTER - GJENNOMFØRING

4.1 Standard på tiltakene m.v.

De offentlige tiltakene angitt i pkt. 3.1.1 skal prosjekteres og opparbeides av UB for UBs regning og risiko og overleveres til K, med kvalitet i samsvar med kommunens normer og praksis for bygging og overtakelse av offentlig infrastruktur, jf. pkt. 4.2 nedenfor.

UB skal utarbeide byggeplaner for hvert enkelt infrastrukturtiltak og oversende dem til K for forhåndsgodkjenning. Slik godkjenning kan bare nektes dersom det godtgjøres at planen ikke vil oppfylle UBs plikter ihht utbyggingsavtalen.

UB skal innhente nødvendige tillatelser fra kommunen og eventuelle andre offentlige myndigheter, til bygging av tiltakene.

Det skal klargjøres for bilpool-ordning i prosjektet. UB søker å inngå avtale med bilutleier for to delebiler i prosjektet.

Delesykkel.

UB søker å inngå avtale for å levere 6 elektriske delesykler i prosjektet.

4.2 Vilkår for kommunens overtakelse

Kommunal overtakelse av tiltakene beskrevet i pkt. 3.1 skjer uten vederlag fra K.

Drift og vedlikehold av tiltakene besørjes av UB inntil overtakelse har funnet sted, jf. pkt. 4.3 nedenfor. UB skal forestå etableringsskjøtsel av mandelpilkratt i 3 år. Overlevering av de tre friområdene o_GF1, o_GF2 og o_GF3 skjer ved ferdigstillelse.

Når det enkelte infrastrukturtiltak er ferdigstilt, skal UB skriftlig innkalle K til overtakelsesforretning. Når skjøtelsesperioden på 3 år er gjennomført og mandelpilkratt er reetablert, skal UB skriftlig innkalle K til overtakelsesforretning for mandelpilkratt.

4.3 Overtakelsesforretningen

Ks overtagelse skjer ved egen overtakelsesforretning for hvert enkelt tiltak angitt i pkt. 3.1, med mindre partene avtaler overtakelse av flere eller alle tiltak samtidig. Ved overtakelsesforretningen skal partene i fellesskap gjennomføre en aktsom befarings av tiltakene. Det skal føres protokoll fra forretningen og settes en frist for utbedring av eventuelle feil/mangler. UB plikter å utbedre påviste feil og mangler uten ugrunnet opphold. Det henvises til kommunens normer når det gjelder garantitid.

4.4 Overføring av grunn/rettigheter

4.4.1 Fra UB

UB skal overdra til K de arealer av UBs eiendom hvor UB skal bygge offentlig infrastruktur angitt i pkt. 3.1.1 ovenfor nr. 4 og 5.

Arealene skal overdras vederlagsfritt.

UB skal sikre K rettigheter over de arealer av UBs eiendom hvor UB skal bygge offentlig infrastruktur angitt i pkt. 3.1.1 ovenfor nr. 7 og 8. Rettighetene skal sikres iht. kommunens mal som er vedlagt som vedlegg 8 der den er anvendbar.

Arealene/rettighetene skal overdras/sikres vederlagsfritt.

Arealene overdras og rettighetene sikres på de(t) tidspunkt(er) partene blir enige om og senest;

- ved tidspunkt overtakelsesforretning er avholdt for det aktuelle tiltaket, jf. pkt. 4.3.

Ved overdragelsen skal arealene være

- opparbeidet i henhold til kommunens normer.
- fradelt og overskjøttet til K fri for pengeheftelser.

UB skal besørge fradeling og overskjøting, samt sikring av rettigheter.

UB skal dekke fradelingsgebyr for arealene og/eller utgifter til dokumentavgift og tinglysningsgebyr.

4.4.2 Fra tredjeperson

UB skal besørge erverv av grunnareal/rettigheter over grunnareal fra tredjeperson, som er nødvendig for opparbeidelse og fremføring av offentlig infrastruktur, samt for offentlig grønnstruktur, angitt i pkt. 3.1.1 nr. 1, 2, 3, 6, 9 og 10.

Kostnader forbundet med erverv av arealet og/eller rettighetene dekkes av UB.

5 MERVERDIAVGIFT

Partene skal inngå egen avtale etter justeringsmodellen med det formål at merverdiavgiftsbelastningen på den offentlige infrastruktur som UB skal opparbeide, ikke skal bli en endelig kostnad i prosjektet ved bruk av justeringsreglene for fast eiendom.

Mal for merverdiavgiftsavtale som også omfatter Ks administrasjonsgebyr er vedlagt denne avtale, jf. Vedlegg 7. Signert avtale skal erstatte utkastet som vedlegg 7 når endelig avtale foreligger.

6 REFUSJON

Denne Utbyggingsavtalen er ikke til hinder for at UB kan fremsette refusjonskrav etter plan- og bygningsloven kap. 18 for de tiltak i pkt. 3.1.1 som eventuelt har annet refusjonspliktig areal enn UBs eget.

Eventuelt refusjonspliktig areal tilhørende K gir ikke UB grunnlag for å kreve refusjon fra K.

7 ENDREDE FORUTSETNINGER

Dersom det gjennomføres endringer av de to reguleringsplanene som denne utbyggingsavtalen omfatter og som fører til vesentlige endringer av forutsetningene for Utbyggingsavtalen, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av Utbyggingsavtalen.

8 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 må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

9 TINGLYSNING

K har rett til å tinglyse Utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av Utbyggingsavtalen, som heftelse på de(n) eiendom(mer) som omfattes av Utbyggingsavtalen. UB forplikter seg til å medvirke til tinglysningen.

10 TRANSPORT AV AVTALEN

Utbyggingsavtalen kan transporteres. Transport er betinget av Ks skriftlige samtykke. K kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn.

11 AVTALENS VARIGHET

Avtalen bortfaller når partenes plikter etter Utbyggingsavtalen er oppfylt, eller når detaljreguleringsplanene for Borgen og Gangvei fra Borgensberget til Nyland ikke lenger har rettsvirkning.

12 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Avtalen er ikke bindende for K før den er godkjent av kommunestyret.

13 VEDLEGG

I tillegg til avtalens hoveddokument, består avtalen av følgende trykte vedlegg:

1. Reguleringsplankart for Borgen, vedtatt
2. Bestemmelser for Borgen, vedtatt
3. Reguleringsplankart for Gangvei fra Borgensberget til Nyland, vedtatt 16.09.2020
4. Bestemmelser for Gangvei fra Borgensberget til Nyland, vedtatt 16.09.2020
5. VA-notat, datert 12.04.2021
6. VA-plan, sist revidert 18.01.2021
7. Utkast til avtale vedr. mva/justeringsavtale, datert 06.11.2020
8. Kommunens mal for sikring av rettigheter til infrastruktur

14 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato:

Rælingen kommune v/ kommunedirektør

Utbygger