

UTBYGGINGSAVTALE¹

for

Hansefellåsen sør

Del av gnr. 98 bnr. 155 og del av 156 i Rælingen kommune

1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Rælingen kommune

Org.nr.: 952 540 556

heretter betegnet K

og

Navn: OBOS Block Watne AS

Org nr.: 968 757 954

heretter betegnet UB.

2 FORMÅL OG BAKGRUNN

Detaljreguleringsplan for Hansefellåsen sør (Detaljreguleringsplanen) ble vedtatt av kommunestyret 2022, plan ID 230. Det er gitt planbestemmelser og rekkefølgekrav i Detaljreguleringsplanen 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

Detaljreguleringsplanens plankart og reguleringsbestemmelser er vedlagt denne avtale som Vedlegg 1 og 2.

¹ UBA 1 «Realtytelsler»

² Forslag til reguleringsplan utgjør 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 henhold til rekkefølge bestemmelser for Detaljreguleringsplanen ved å prosjektere og opparbeide følgende offentlig infrastruktur i punktene under. Punktene 3-7 under er iht. områdereguleringsplanen for Hansefellåsen med rekkefølgebestemmelser, vedtatt 20.06.2019, med mindre endring 20.01.2020 (Områdereguleringsplanen):

1. Kjørevei o_SKV1 med tilhørende fortau o_SF1 på vestsiden av o_SKV1 fra Fv 120 til og med kryss for avkjøring til o_SKV2 iht. Detaljreguleringsplanen
2. Kjørevei o_SKV2 med tilhørende fortau o_SF2 fra krysset mot kjørevei o_SKV1 fram til og med midlertidig vendehammer iht. Detaljreguleringsplanen
3. Kjørevei o_SKV5 fra kjørevei o_SKV1 og til og med vendehammer (mot bussholdeplasser)
4. Eventuelt nødvendige støytiltak langs o_SKV5
5. Fortau o_SF1 fra kjørevei o_SKV1 fram til o_SGS2 (mot bussholdeplass)
6. Gang- og sykkelvei o_SGS2 fra kjørevei o_SKV5 til kjørevei o_SKF1 (mot bussholdeplass)
7. Opprustning av kjørevei o_SKF1 fra gang- og sykkelvei o_SGS2 til reguleringsplangrensen for Områdereguleringsplan for Hansefellåsen. Kjøreveien rustes opp og med grøfter i henhold til breddene vist i reguleringsplanen (mot bussholdeplass)
8. Offentlige vannledninger og brannhydranter/brannkummer iht. VA plan vedlegg 3³
9. A – Trykkknings-stasjon (høy-lavtrykkssoner) iht. VA plan vedlegg 3
B – Tosidig vannforsyning iht. VA plan vedlegg 3
10. Offentlige avløpsledninger iht. VA plan vedlegg 3
11. Overvannsledninger iht. VA plan vedlegg 3
12. Fordrøyningsanlegg for overvann ved nytt kryss mellom o_SKV1 og fv. 120 iht. VA plan vedlegg 3

3.1.2 Kontantbidrag

UB yter et bidrag til K stort kr 1.200.000.- for ny pumpestasjon PA 14 og 15. Plassering av ny pumpestasjon PA 14 og 15 er markert på kart vedlegg 4. Bidraget skal betales før midlertidige brukstillatelse for bruksenhet nr. 60 innen Detaljreguleringsplanen utstedes.

3.1.3 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. også pkt. 4.4.1 nedenfor.

3.1.4 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 Forslag til Overordnet VA-plan utgjør grunnlaget for utkast til utbyggingsavtale. Etter planvedtaket erstattes vedlegg 3 med godkjent Overordnet VA-plan.

3.1.5 Sikkerhet

UB skal stille påkravsgaranti 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.

Utbygging av anleggene vil foretas trinnvis, og garanti iht. dette punkt skal stilles for det enkelte anlegg ved oppstart av det enkelte anlegg.

3.1.6 Opprettelse av velforening/grendelag

Utbygger skal opprette og registrere en velforening/grendelag eller sameie for hele Hansefellåsen sør som skal overta ansvar for fellesareal som grønnstruktur f_G1-6, turdrag GTD1-3 og lekeplasser f_BLK1-7 med isflate på f_BLK6, og som skal overta driftsansvar/skjøtsel for fordrøyningsanlegg for overvann (magasin og åpne løsninger) for konsentrert bebyggelse og blokker. (Vann til isflaten må tas fra privat vannledning). Utbygger sørger for at det utarbeides vedtekter og at det blir gjennomført årsmøte der styre blir valgt.

3.2 Ks plikter:

3.2.1 Refusjon/kompensasjon av mva

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

3.2.2 Saksbehandling

K forplikter seg til å tilrettelegge for gjennomføring av Detaljreguleringsplanen 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 og med plassering og bredder iht. Detaljreguleringsplanen og for punktene 3.1.1 punkt 3 tom 7 iht. Områdereguleringsplanen, jf. pkt. 4.2 nedenfor.

Fordrøyningsanlegg for overvann ved nytt kryss mellom o_SKV1 og fv. 120 skal bygges slik at det er driftssikkert, har lang levetid og er trygt for omgivelsene.

UB skal utarbeide byggeplaner for hvert enkelt infrastrukturtiltak og oversende dem til K for forhåndsgodkjenning.

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 besørges av UB inntil overtakelse har funnet sted, jf. pkt. 4.3 nedenfor.

Når det enkelte infrastrukturiltak er ferdigstilt og eventuelle feil eller mangler er rettet, skal UB skriftlig innkalle K til overtakelsesforretning.

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.

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 nr. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9 A og 12 ovenfor.

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 nr. 4, 8, 9 B, 10 og 11 ovenfor. Rettighetene skal sikres iht. kommunens mal som er vedlagt som vedlegg 5 der denne er anvendbar.

Rettighetene skal 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 som overdras være

- opparbeidet i henhold til punkt 4.1.
- 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 angitt i pkt. 3.1.1.

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

UB er ansvarlig for, og påkoster, nødvendig grunnerverv fra berørte grunneiere gjennom frivillig overtagelse. Dersom det ikke oppnås enighet, til tross for rimelig og realistisk tilbud fra UB sin side, kan K om nødvendig for å gjennomføre tiltaket, fatte vedtak om ekspropriasjon og forhåndstiltredelse forutsatt at vilkår er til stede. UB plikter å dekke alle omkostninger ved grunnervervet, herunder alle K sine utgifter som følge av vedtakene. Før vedtak fattes skal UB stille nødvendig sikkerhet for grunnerverv og tilhørende krav, samt K sine kostnader ved vedtaket. Sikkerhetsstillelsen reduserer ikke UB sitt ansvar dersom de faktiske kostnader overstiger.

5 MERVERDI AVGIFT

Partene inngår 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.

Avtalen skal inngås iht. fremlagt mal som følger som vedlegg 6 til avtalen.

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 eiendommene gnr. 98 bnr. 155 og 156 omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra Områdereguleringsplanen, Detaljreguleringsplanen, eller endelig vedtatt Detaljreguleringsplan vesentlig avviker fra utkast vedlegg 1 og 2, eller det inntreffer andre 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 TINGLYSING

K har rett til å tinglyse Utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av Utbyggingsavtalen, som heftelse på de eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen. UB forplikter seg til å medvirke til tinglysingen.

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 Detaljreguleringsplanen 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 Detaljreguleringsplanen med Områdereguleringsplan for Hansefellåsen nedskalert på kartet.
2. Bestemmelser for Detaljreguleringsplanen
3. Overordnet VA-rammeplan
4. Kart hvor ny pumpestasjon PA 14 og 15 er markert.
5. Kommunens mal for sikring av rettigheter til infrastruktur over annens grunn
6. Mal for avtaler om overføring av justeringsrett (mva)

14 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato:

Rælingen kommune v/ kommunedirektør

Utbygger