

UTBYGGINGSAVTALE¹

for

Tjonåsen

Del av gnr. 82 bnr. 2 i Rælingen kommune

1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Rælingen kommune

Org.nr.: 952 540 556

heretter betegnet K

og

Navn: Tjonåsen utvikling AS

Org nr.: 917066183

heretter betegnet UB.

2 FORMÅL OG BAKGRUNN

Detaljreguleringsplan for Tjonåsen ble vedtatt av kommunestyret 14.09.2022. Det er gitt planbestemmelser og rekkefølgekrav i reguleringsplanen 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 «Realtytelse»

² Vedtatt reguleringsplan utgjør grunnlaget for utbyggingsavtalen.

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 rekkefølgebestemmelser for Detaljreguleringsplanen ved å prosjektere og opparbeide følgende offentlig infrastruktur i punktene under:

1. Kjørevei o_SKV5 med tilhørende fortau o_SF2, o_SF3 og o_SF4
2. Kjørevei o_SKV6 med støyskjerm, o_SKV8, o_SKV10, o_SKV12 og o_SKV13
3. Fortau o_SF1
4. P-plass for skolen, o_SPA, istandsettes til opprinnelig stand, tilsvarende 1150 m² med asfaltering, skilting, oppmerking, eksisterende belysning og ladestasjoner. Avkjørsler og fortau opparbeides som i detaljregulering, fortau avsluttes ca. 1 m etter avkjørsel nr. 2. Arbeidene må koordineres med kommunalteknikk for forberedelse av fremtidige utvidelser.
5. Gang- og sykkelvei o_SGS2, o_SGS4 og o_SGS5
6. Trapp o_STB1 og o_STB2
7. Vannforsyningsanlegg - trykkøkningsstasjon o_BVF
8. Offentlige vannledninger og brannhydranter/brannkummer iht. OVVA-plan vedlegg 3³
9. Offentlige avløpsledninger iht. OVVA-plan vedlegg 3
10. Overvannsledninger iht. OVVA-plan vedlegg 3
11. Fordrøyningsanlegg for overvann med utløp ved hensynssone H410 iht. vedlegg 5
12. Erosjonssikring i bekk ved Nordby skole og ned mot Øyeren iht. vedlegg 6⁴

3.1.2 Kontantbidrag

UB yter et bidrag til K stort kr. 2.000.000.- til kapasitetsøkning på pumpestasjon PA16. Pumpestasjon PA 16 er markert på kartvedlegg 4. Bidraget skal betales innen 1 år etter IG er gitt for første boenhet på Tjonåsen.

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.

⁴ Forslag til Rapport for erosjonssikring i bekk ved Nordby skole og ned mot Øyeren utgjør grunnlaget for utkast til utbyggingsavtale. Etter planvedtaket erstattes vedlegg 6 med godkjent Rapport for erosjonssikring i bekken.

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.

3.1.6 Opprettelse av velforening/grendelag

Utbygger skal opprette og registrere en velforening/grendelag for hele Tjonåsen som skal overta driftsansvar for fellesareal som grønnstruktur/naturområde f_GN 1-6 og lekeplasser f_BLK1-6. 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 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.

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 infrastrukturtiltak er ferdigstilt og eventuelle feil eller mangler er rettet, skal UB skriftlig innkalle K til overtakelsesforretning.

Det kan gjennomføres delovertakelser der hvor kommunen finner det hensiktsmessig etter reguleringsbestemmelsene.

4.3 Overtakelsesforretningen

Ks overtagelse skjer ved egen overtakelsesforretning for hvert enkelt tiltak angitt i pkt. 3.1, med mindre partene avtaler overtagelse av flere eller alle tiltak samtidig.

Ved overtakelsesforretningen skal partene i fellesskap gjennomføre en aktsom befarung 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 nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7 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. 8, 9, 10, 11 og 12 ovenfor. Rettighetene skal sikres iht. kommunens mal som er vedlagt som vedlegg 7 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 overtakelsesforretning er avholdt for det aktuelle tiltaket, jf. pkt. 4.3.

Ved overdragelsen skal arealene være

- opparbeidet i henhold til pkt. 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.

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.

Utkast til merverdiavgiftsavtale som også omfatter Ks administrasjonsgebyr er vedlagt denne avtale, jf. Vedlegg 8. Signert avtale skal erstatte utkastet som vedlegg 8 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 eiendommen gnr. 82 bnr. 2 omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra Detaljreguleringsplanen, 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 TINGLYSNING

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.

Etter skriftlig krav fra UB plikter K innen 10 dager å samtykke til sletting av Utbyggingsavtalen på eiendommer/eierseksjoner som K har gitt brukstillatelse til, slik at UB kan selge/overdra eiendommen/eierseksjonen til kjøper uten påhefte av Utbyggingsavtalen.

Etter skriftlig krav fra UB forplikter K seg til innen 10 dager å foreta endelig sletting av heftelsen fra grunnbokbladet til eiendommen(e), når Utbyggingsavtalen er oppfylt fra UBs side, eller når Utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt

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. Plankart - detaljreguleringsplan for Tjonåsen
2. Bestemmelser for Detaljreguleringsplanen
3. Overordnet OVVA-plan
4. Kart hvor ny pumpestasjon PA16 er markert
5. Tegninger av fordrøyningsanlegg
6. Dokument som viser erosjonssikringer i bekk
7. Kommunens mal for sikring av rettigheter til infrastruktur over annens grunn
8. Mal for avtaler om overføring av justeringsrett (mva)

14 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato:

Rælingen kommune v/ kommunedirektør

Utbygger

Det godkjennes at utbyggingsavtalen tinglyses på gnr. 82 bnr. 2:

Dato:
