

UTBYGGINGSAVTALE

for

Runnivegen 15 (BKB5) og deler av Runnivegen 19 (BKB3)

Gnr 167 bnr 102 og gnr 167 bnr 494 i Nes kommune, heretter «**Eiendommen**».

1. PARTER

Følgende avtale, heretter "**Utbyggingsavtalen**", er inngått mellom:

Nes kommune, org.nr.: 938 679 088, heretter «**Kommunen**»

og

Linstow Runnivegen AS (selskap under stiftelse), heretter "**Utbygger**".

i fellesskap "**Partene**".

2. FORMÅL OG BAKGRUNN

Utbyggingsavtalen er hjemlet i plan- og bygningslovens («**pbl.**») kapittel 17 om utbyggingsavtaler, og Kommunens forutsigbarhetsvedtak av 10.12.2019 om utbyggingsavtaler.

Utbyggingsavtalen har som formål å regulere rettigheter og plikter mellom Kommunen og Utbygger i forbindelse med utbygging av Eiendommen, herunder opparbeiding av infrastruktur.

Reguleringsplanen "Områderegulering for del av Runni gnr 167 bnr 102 m fl, samt del av gnr 167 bnr 220 ble vedtatt av Nes kommunestyre 22.6.2021, heretter «**Reguleringsplanen**». Plankart og reguleringsbestemmelser følger denne avtale som **vedlegg [1]**.

Utbyggingsavtalen omhandler felles infrastrukturtiltak innenfor og utenfor Omårdereguleringsplanens avgrensning samt innenfor og utenfor Eiendommenes avgrensning.

Utbygger skal være byggherre og besørge oppføring av nærmere angitt infrastruktur som vederlagsfritt overdras til Kommunen etter ferdigstillelse. Kommunen skal betale et bidrag til finansiering av teknisk infrastruktur som Utbygger skal besørge oppført. Utbygger skal også være byggherre for boliger og for annen nødvendig infrastruktur for å betjene de enkelte eiendommene.

Formålet med Utbyggingsavtalen er videre å sikre at Partene ved oppfyllelse av pliktene som følger av Utbyggingsavtalen oppfyller de rekkefølgebestemmelsene og de opparbeidelsesplikter som for øvrig følger av Utbyggingsavtalen.

Partene er videre enige om at Utbyggingsavtalen sammenholdt med rekkefølgekravene fullt ut dekker de kravene som ellers kunne vært pålagt etter pbl. § 18-1, også for det tilfelle at infrastrukturtiltakene som er beskrevet i reguleringsplanens rekkefølgekrav mot formodning skulle vise seg å ha mindre bredder eller dimensjoner enn det som følger av pbl § 18-1.

3. INFRASTRUKTUR SOM OMFATTES AV AVTALEN

3.1. Overordnet

En oppregning over det som skal bli kommunal infrastruktur innenfor Områdereguleringsplanens avgrensning fremkommer av notat inntatt som vedlegg 2 til Utbyggingsavtalen.

Tiltakene som er omfattet av Utbyggingsavtalen er vist og beskrevet på i vedlegg 2 (Runni – Rekkefølgebestemmelse og finansiering av felles infrastruktur) pkt 3.1 med figur 1- figur 4 samt bilag 1 til samme dokument.

Ved motstrid går reguleringsplanen foran Utbyggingsavtalen.

3.2 Felles infrastruktur som skal besørges av Utbygger

UTBYGGER skal besørge følgende tiltak:

Infrastruktur innenfor planområdet:

Tiltakstype	Tiltaksbenevnelse jfr figur 1-4
Veganlegg	SKV 4
VA-anlegg	VA-A, VA-B, VA-C, VA-D og VA-E
Overvannsanlegg	Fordrøyningsbasseng F1 Regnbed R1, R2, R3, R4 og R5.
Grøntanlegg	GP1 og GAA

Tiltakene er beskrevet og illustrert i Vedlegg 2 pkt 3.1 med figur 1- figur 4 samt bilag 1 til samme dokument.

Infrastruktur som ligger dels innenfor dels utenfor planområdet

VA-anlegg betegnet VA-A i Vedlegg 2 ligger i hovedsak innenfor planområdet, men deler av anlegget ligger utenfor planområdet.

Infrastruktur utenfor planområdet:

Ingen

Det skal inngås merverdiavgiftsavtaler for tiltakene Utbygger skal opparbeide og som Kommunen skal overta.

3.3 Infrastruktur som skal besørges av Kommunen

I samsvar med Reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser og herværende avtale, skal Kommunen besørge følgende tiltak:

Tiltak som beskrevet i **vedlegg 2 Bilag 7**.

Kommunen, eller den kommunen avtaler, er byggherre for ovennevnte tiltak.

Det er ikke fastsatt tidspunkt for opparbeidelsen.

3.4 Offentlige gebyrer

Utbygger plikter å betale alle offentlige gebyrer, herunder, men ikke begrenset til, byggesaksgebyrer og tilknytningsgebyrer for vann- og avløp, etter det til enhver tid gjeldende gebyrregulativ i Kommunen selv om slike gebyrer ikke fremkommer av Utbyggingsavtale eller eventuelle senere gjennomføringsavtaler.

4. FORHOLDET TIL REKKEFØLGEKRAV

4.1 Sentrale rekkefølgekra

Reguleringsplanen oppstiller blant annet følgende krav om rekkefølge for utbygging av kommunal infrastruktur for feltene BKB3 og BKB5 (numereringen inntatt fra områdereguleringsplanen).

4.2 Ved søknad om tillatelse (rammesøknad eller søknad i et trinn)

Før det kan gis tillatelser for nye tiltak innenfor planområdet, skal teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett, energinett og overvann være godkjent av kommunen. Planen må vise hele planområdet, og vise eventuelle midlertidige løsninger.

Kommunen kan ved mindre tiltak gjøre unntak for krav om teknisk plan for hele området. Det skal dokumenteres at dette kravet er uhensiktsmessig for tiltaket.

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal nødvendig dokumentasjon til tiltaket i henhold til §§ 3.1-3.5 for det aktuelle delfeltet og nødvendig infrastruktur og grøntområder godkjennes av kommunen.

Før det kan gis tillatelse for tiltak innenfor støysone H_220 skal støyrapport foreligge med forslag til støyreducerende tiltak. For resterende utbyggingsområder må det utredes for støysituasjon og om det er behov for støyrapport.

Før det kan gis tillatelse skal det sendes inn plan som redegjør for anleggsfasen. Planen skal dokumentere overvannshåndtering, trafikk, støy og universell utforming i anleggsfasen.

Ved søknad om tillatelse skal det vises mulig utbygging for hele delfeltet.

Rekkefølgekravene gjelder ikke ved endringer på eksisterende bygninger.

4.3 Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggstiltak skal:

- Eventuelle geotekniske sikringstiltak være gjennomført.
- o_SKV 1,2 og 4 med tilhørende samferdselsanlegg sikres opparbeidet.
- Eventuelle støyreducerende tiltak for hvert delfelt ferdigstilles.
- Felt f_GAA sikres opparbeidet med et fordrøyningsmagasin under felt f_GAA med tilstrekkelig kapasitet for å håndtere overvann fra felt BKB 1,2,3,5 og 7.
- o_SVG1 sikres opparbeidet med en åpen overvannsløsning som kan håndtere overvann fra felt BKB1 og 2.
- Felt f_GP1 og f_GP2 med et tilstrekkelig fordrøyningsmagasin for å håndtere overvann fra felt BKB4 sikres opparbeidet.
- Turdrag f_GTD 1 og 2 sikres opparbeidet.
- Ny kollektivterminal SKH og parkeringslomme SPP sikres opparbeidet.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for søknadspliktige tiltak på BKB 3 skal:

- Hjemmetjenesten og Nes bo- og servicesenter, samt korttidsparkering for Årnes skole og Runni ungdomsskole være sikret tilfredsstillende parkeringsdekning annet sted

- Felt f_GAA ferdigstilles med et fordrøyningsmagasin under felt f_GAA med tilstrekkelig kapasitet for å håndtere overvann fra felt BKB 1,2,3,5 og 7.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for søknadspliktige tiltak på BKB 5 skal:

- Felt f_GAA ferdigstilles med et fordrøyningsmagasin under felt f_GAA med tilstrekkelig kapasitet for å håndtere overvann fra felt BKB 1,2,3,5 og 7.

4.4 Før bebyggelse tas i bruk

Før det kan gis brukstillatelse til nye boenheter eller helse- og omsorgsinstitusjoner skal:

- Renovasjonsløsninger, energinett, samt vann- og avløpsnett omkring det aktuelle felt være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.
- Eventuelle tilhørende støyreducerende tiltak være gjennomført.
- Tilhørende parkering og sykkelparkeringsplasser ferdigstilles.
- Tilhørende felles og private uteoppholdsareal ferdigstilles. Ubebygde deler av felt skal ha en enkel parkmessig opparbeiding i henhold til §.5.1.5 krav til ubebygde areal.

Før det kan gis brukstillatelse for søknadspliktige tiltak på BKB 3 skal:

- Det sikres opparbeidet tilstrekkelig parkeringsdekning i felles underjordisk parkeringsanlegg for felt BKB1-3.

4.5 Rekkefølge i tid (felt BKB1 og BKB3)

Felt BKB1 og BKB3 tillates benyttet til gateterminal for buss og overflateparkering frem til det bygges ut.

Det kan forventes å bli dispensert fra følgende rekkefølgebestemmelse, ref reguleringsplanens pkt 4.3:

Før det kan gis igangsettingstillatelse for søknadspliktige tiltak på BKB 3 skal:

- Hjemmetjenesten og Nes bo- og servicesenter, samt korttidsparkering for Årnes skole og Runni ungdomsskole være sikret tilfredsstillende parkeringsdekning annet sted.

4.2 Øvrige forhold vedr rekkefølgekrav

Også øvrige rekkefølgebestemmelser som følger av reguleringsplanen må være innfridd før rammetillatelse/igangsettingstillatelse/brukstillatelse kan gis.

Det enkelte rekkefølgekrav skal anses som "opparbeidet", "ferdigstilt" o.l så snart det er godkjent av kommunen på en driftsklarbefaring. De rekkefølgekrav som skal være "sikret opparbeidet" o.l ansees oppfylt i og med Partenes signering av denne avtale.

Hvis et rekkefølgekrav oppfylles av andre, bortfaller Utbyggers plikt etter Utbyggingavtalen for disse tiltakene.

Hvis søknad om dispensasjon fra et rekkefølgekrav blir innvilget skal partenes plikter iht. denne avtale mtp. det aktuelle rekkefølgekrav, anses som tilsvarende endret. I dette ligger at om oppfyllelsesfristen for et rekkefølgekrav f.eks. endres fra før rammetillatelse til før brukstillatelse, skal oppfyllelsesfristen for det samme rekkefølgekravet iht. denne avtale endres tilsvarende. Det skal for øvrig understrekes at det ikke kan påregnes dispensasjon fra rekkefølgekrav utover det som følger av denne avtale.

5. NÆRMERE OM KOMMUNEN SINE PLIKTER

5.1 Anleggsbidrag

Kommunen skal bidra med et anleggsbidrag stort kr 5.538.000,- . Beløpet justeres i henhold til utviklingen i prisindeks med utgangspunkt i prisindeksen pr tidspunkt som i Vedlegg 2. Beløpet utbetales til Utbygger innen 30 dager etter at infrastrukturen omhandlet under pkt 3.2 er ferdigstilt av Utbygger og – så langt infrastrukturen skal overtas – er overtatt av Kommunen.

5.2 Medvirkning til erverv av grunn/rettigheter fra tredjeperson

Kommunen plikter å yte nødvendig medvirkning til Utbygger erverv av grunn og/eller erverv av rettigheter til grunn fra grunneiere (Kommunen selv eller eventuelle andre grunneiere) som er nødvendig for å gjennomføre Reguleringsplanen. Med nødvendig medvirkning menes nødvendig adgang til og bruk av eiendom forbundet med etablering av infrastrukturen, fremleggelse og påberopelse av evt. tinglyste vei- og VA-erklæringer hvoretter Kommunen er rettighetshaver, behandling av evt. søknad om ekspropriasjon skulle dette bli nødvendig etc.

5.3 Samarbeid og fremdrift

Kommunen forplikter seg til å bidra med avklaringer som er nødvendig av hensyn til fremdriften i utbyggingen samt opprettholde samarbeidet mellom Partene ved gjennomføring av Utbyggingsavtalen. Kommunen vannverk skal bidra til at anleggene blir bygd i henhold til kravene, herunder også delta i nødvendige byggemøter.

6. NÆRMERE OM UTBYGGER SINE PLIKTER

6.1 UTBYGGERs realytelse

6.1.1. Innledning

Med Utbyggerss realytelser menes tiltakene beskrevet under punkt [3.2.] som Utbygger skal gjennomføre for egen regning og risiko, og som er eller skal bli regulert til offentlig formål. Kommunen har rett til innsyn i alle deler av arbeidet og har rett til å delta i byggemøter.

Følgende tiltak skal overføres Kommunen vederlagsfritt etter ferdigstilling.

Veganlegg	SKV 4
VA-anlegg	VA-A, VA-B, VA-C, VA-D og VA-E

Følgende tiltak skal driftes i fellesskap av grunneierne omfattet av arealet inntatt i Vedlegg 2 etter prinsipper inntatt som vedlegg 7:

Overvannsanlegg	Fordrøyningsbasseng F1 Regnbed R1, R2, R3, R4 og R5.
Grøntanlegg	GP1 og GAA

6.1.2. Standard på tiltakene

Realytelser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende offentlige lover og forskrifter for tiltakene og skal for øvrig holde god kvalitet og standard og utføres i henhold til kommunens retningslinjer og normer på tidspunktet for innsending av søknad om rammetillatelse. Tiltakene skal nødvendig grad tilpasses til øvrig infrastruktur anlegg og leveres komplett for bruk.

6.1.3. Overtakelse

Utbygger skal overdra tiltakene som Utbygger opparbeider i henhold til punkt [3.2] til Kommunen når disse er ferdigstilt. Utbygger skal før overtakelse utarbeide FDV-dokumentasjon. Utbygger skal ta

initiativ til en befaring hvor eventuelle utbedringspunkter protokolleres med tidsfrist for utbedring, og i forlengelsen av dette en overtakelsesforretning med Kommunen når utbedringspunkter er oppfylt og anlegg er ferdigstilt.

Når overtakelsesforretning er varslet skriftlig med rimelig frist, plikter Kommunen å medvirke til overtakelse i tråd med Utbyggers varsel. Som hovedregel gjennomføres overtakelse mellom Utbygger og Kommunen samtidig med overtakelse mellom Utbygger og entreprenør.

7 UTBYGGINGSTAKT. KAPASITET PÅ VA-ANLEGG

Kommunen innestår for at kapasiteten på vann- og avløpsnettet Eiendommene skal tilknyttes til enhver tid er tilstrekkelig for utbygging i tråd med avtalt utbyggingstakt, etter at Utbygger har gjennomført etablering av realytelser omhandlet under pkt 3.2.

8. REFUSJON

Realytelsene som Utbygger skal forestå i henhold til pkt 3.2 er basert på en områdemodell, ref vedlegg 2. Utbygger kan ikke kreve gjennomført refusjonssak etter pbl. kap. 18.

9. MERVERDIAVGIFT

Partene er enige om å samarbeide for å i størst mulig grad innhente kompensasjon fra staten for mva-belastning som oppstår på Utbygers hånd ved opparbeidelsen av den infrastruktur som skal overtas av Kommunen. Partene skal i denne forbindelse inngå avtaler om overføring av justeringsrett i forbindelse med Kommunens overtakelse av infrastrukturen, med en tilhørende forpliktelse for Kommunen over en 10-årsperiode til å oppkreve mva-kompensasjon fra staten som delvis tilbakeføres til Utbygger. Som Vedlegg 6 er inntatt en standardavtale som skal benyttes som utgangspunkt for de avtaler som inngås i forbindelse med overføring av justeringsrett. Som en del av denne fremkommer at Utbygger skal besørge nødvendig dokumentasjon.

10. MISLIGHOLD

Dersom en part misligholder sine plikter etter Utbyggingsavtalen, kan den annen part kreve erstatning for økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet etter alminnelige kontraktsrettslige og erstatningsrettslige regler.

11. TRANSPORT AV UTBYGGINGSAVTALEN

Utbyggingsavtalen kan transporteres. Transport er betinget av Kommunens skriftlige samtykke. Kommunen kan ikke nekte samtykke uten at saklig grunn.

12. ANNET

12. 1 Tinglysning

Utbygger besørger og bekoster tinglysning av Utbyggingsavtalen på Eiendommen så snart Utbyggingsavtalen er inngått og Utbygger har tiltrådt sine opsjoner på Eiendommen.

Kommunen samtykker til at heftelsen viker prioritet for byggelån, evt. konvertert lån, på Eiendommene.

Etter skriftlig krav fra Utbygger plikter Kommunen innen 14 dager å samtykke til sletting av Utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av denne på Eiendommen når minst én av følgende betingelser er oppfylt:

- når Utbygger har oppfylt sine plikter etter Utbyggingsavtalen for vedkommende matrikkelenhet, eller
- når Utbyggingsavtalen er bortfalt i sin helhet på hele eller deler av Eiendommen.

12.2 Tvist

Eventuelle tvister om forståelse av Utbyggingsavtalen forsøkes løst gjennom forhandlinger. Ved manglende enighet vedtas Romerike og Glåmdal tingrett som rett verneeting.

13. MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til Utbyggingsavtalen skal være skriftlige.

Meddelelser og påkrav til Utbygger sendes til:

E-post:

Meddelelser og påkrav til Kommunen sendes til:

E-post:

14 FOREBHOLD

Utbyggingsavtalen signeres av Utbygger før den behandles av kommunestyret i Kommunen. Utbygger signerer Utbyggingsavtalen med forbehold om at Reguleringsplanen består, at Utbyggingsavtalen blir vedtatt og at Kommunen signerer Utbyggingsavtalen innen [dato]

Utbyggingsavtalen er ikke bindende for Kommunen før den er vedtatt av kommunestyret og signert av Kommunen.

Dersom forbeholdet ikke innfris, står Utbygger fritt til å gå fra Utbyggingsavtalen.

15. VEDLEGG

I tillegg til Utbyggingsavtalens hoveddokument, består Utbyggingsavtalen av følgende trykte vedlegg:

- Vedlegg 1. Reguleringsplankart og bestemmelser
- Vedlegg 2. Notat - Runni – Rekkefølgebestemmelse og finansiering av felles infrastruktur
- Vedlegg 3. Merverdiavgiftsavtale
- Vedlegg 4. Prinsipper for drift av opparbeidet overvannsanlegg og grøntanlegg

16. PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:
Nes kommune

Dato:

Grethe Sjølie
Ordfører

UTBYGGER