

UTBYGGINGSAVTALE

for

Felt B5, Jessheim Sørøst
Gnr. 131 bnr. 79 og 148 og gnr. 135 bnr. 83 i Ullensaker kommune

1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Ullensaker kommune

Org.nr.: 933649768

heretter betegnet K

og

Navn: Skogmo Eiendom AS

Org nr.: 912486990

heretter betegnet UB.

2 FORMÅL

Utbyggingsavtalen skal sikre at utbygging av områder i privat regi foregår i henhold til kommunens intensjoner i utbyggingspolitikken og sikre en helhetlig utvikling av bolig- og næringsområder med tilhørende infrastruktur. Foreliggende dokument baserer seg på at partene ser seg tjent med en utbyggingsavtale for å skape forutsigbarhet i videre planlegging og utbygging.

3 GRUNNLAG FOR AVTALEN

3.1 Eiendom

Utbyggingsavtalen skal danne grunnlag for utbygging og utvikling av eiendommen gnr 131 bnr 79 og 148 og gnr 135 bnr 83 med tilhørende fellesområder og veianlegg innenfor Jessheim Sørøst utbyggingsområdet (heretter benevnt området) i Ullensaker kommune.

Avtalen skal videre danne grunnlag for gjennomføring av tekniske anlegg som er nødvendig for utbyggingen. Dette omfatter Omkjøringsvegen med tilkoblinger.

3.2 Arealplangrunnlag

Det aktuelle området er i Kommunedelplan for Jessheim Sørøst avsatt til boligbebyggelse i form av leiligheter samt grøntområde og omkjøringsveg.

Området skal utvikles i henhold til godkjent reguleringsplan «Detaljregulering for B5 og B 6,5 Jessheim Sørøst» med bestemmelser vedtatt den 13.03.2018, heretter kalt reguleringsplanen.



Kommunen ga den 16.10.2018 (sak 160/18) dispensasjon fra rekkefølgekravet for deler av området hva gjelder bestemmelsenes punkt 2.1 annet ledd og fra punkt 2.2. Dette gir adgang til å bygge 148 boliger før ferdigstillelse av Omkjøringsvegen og regulering av grønnstruktur etc.

3.3 Avtalens omfang

Denne avtalen omhandler blant annet bidrag i forbindelse med oppfyllelse av reguleringsbestemmelse § 2.1 og § 2.2 og dispensasjonsvedtak av 16.10.2018 (sak 160/18) for utbygging av inntil 148 boliger i felt B5, nærmere bestemt felt BBB7 og BBB8, som angitt i punkt 4-5, samt UBs opparbeidelse av infrastruktur, som angitt i punkt 8 og 9.

Reguleringsplanens punkt 2.1 første og andre ledd lyder som følger:

*Før det gis IG for nye boliger innenfor planområdet skal omkjøringsveien Jessheim Sørøst med rundkjøring mot Algarheimsvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet gjennom godkjent utbyggingsavtale. Utbyggingsavtalen, hvor finansiering av hele omkjøringsvegen framgår, skal legges fram for politisk godkjenning.
Brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelse for område B5 og B6.5 kan ikke gis før hele omkjøringsveien er ferdig opparbeidet, med unntak av inntil 140 boliger.*

Reguleringsplanens punkt 2.2 første ledd lyder som følger:

Før det gis IG for delområder innenfor B5 og B6.5 skal grønnstruktur for den delen av KDP Jessheim som ligger nordvest av omkjøringsvegen være ferdig regulert. Trase for lysløyper, mv og stier med tilknytning til tilgrensende turveger/stier og grøntstrukturer må være opparbeidet jf pgf 5 og 6 i KDP. Lysløypa kobles sammen med dagens lysløype sør og øst for omkjøringsvegen.

Dispensasjonsvedtaket av 16.10.2018 (sak 160/18) innebærer at det er gitt unntak fra bestemmelsens andre ledd for inntil 148 boliger, og at det i utbyggingsavtalen avtales når forholdsmessig andel felles grønnstruktur for feltene BBB7 og BBB8 opparbeides samt hvordan dette sikres.

Partene tar sikte på å inngå særskilt utbyggingsavtale for videre utbygging utover bolig nr. 148 innenfor område B5.

4 OPPFYLLELSE AV REGULERINGSBESTEMMELSENE §§ 2.1 OG 2.2 FOR BBB7 OG BBB8.

4.1 Opparbeidet eller sikret opparbeidet

UB erkjenner at bolig 1-148 skal bidra økonomisk til opparbeidelse av Omkjøringsvegen og felles grønnstruktur, ut fra boligenes forholdsmessige andel etter den fordelingsnøkkel grunneierne innenfor KDP Jessheim sørøst blir enige om. Med «opparbeidelse av omkjøringsvegen» siktes til samtlige kostnader for å realisere opparbeidelse, herunder også grunnervervskostnader, prosjekteringskostnader mv. K dekker selv prosjekteringskostnader til Omkjøringsvegen frem til og med godkjent regulering.

UB skal, senest ved igangsettingstillatelse for den første boligen, stille en bankgaranti pålydende 20 MNOK som sikkerhet for oppfyllelse av andel av rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av Omkjøringsvegen, samt andel av rundkjøring Trondheimsvegen/Dølivegen/Gamle Trondheimsveg, jfr. reguleringsbestemmelsene § 2-1 4. avsnitt, samt andel av felles grønnstruktur, jfr reguleringsbestemmelsene § 2.2.

Dersom UBs andel for oppfyllelse av rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av Omkjøringsvegen og andel av felles grønnstruktur overstiger 20 MNOK, forplikter UB seg til å dekke det overskytende i forbindelse med opparbeidelsen.

4.2 Finansiering av hele Omkjøringsvegen

Iht. reguleringsbestemmelsene § 2-1 skal finansiering av hele Omkjøringsvegen fremgå av utbyggingsavtalen.

UB har fremlagt erklæring (vedlegg) hvor UB og øvrige utbyggere innenfor KDP Jessheim Sørøst bekrefter felles ansvar for utbygging av felles infrastruktur innenfor KDP Jessheim Sørøst, herunder Omkjøringsvegen.

UB skal, senest ved igangsettingstillatelse for bolig nr. 149 innenfor område B5, stille en bankgaranti i samsvar med det kostnadsestimat som foreligger på dette tidspunkt, som sikkerhet for oppfyllelse av rekkefølgekrav om opparbeidelse av hele Omkjøringsvegen i ett strekk før brukstillatelse for disse boligene kan gis.

Nærmere bestemmelser omkring finansiering av Omkjøringsvegen ved videre utbygging fra og med bolig nr. 149, vil inntas i særskilt utbyggingsavtale, jfr. punkt 3 siste avsnitt.

5 OPPARBEIDELSE AV OMKJØRINGSVEGEN

Nærmere bestemmelser omkring oppfyllelse av rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av Omkjøringsvegen i ett strekk, vil inntas i særskilt utbyggingsavtale, jfr. punkt 3 siste avsnitt.

Iht. utkast til planforslag for Omkjøringsvegen skal Omkjøringsvegen bygges som en 2-felts veg med G/S-veg mellom Trondheimsvegen i sør og rundkjøring v/Skogmo/B5, og som 4-felt med G/S-veg fra nevnte rundkjøring til Algarheimsvegen, inkl. tekniske anlegg iht. planforslag og teknisk plan. Rundkjøringene i begge ender iht. reguleringsplanen inngår.

En eventuell senere utvidelse av Omkjøringsvegen til 4-felt ligger utenfor det utbyggerne innenfor Jessheim sørøst skal bidra med.

Nærmere om gjennomføring avtales når endelig reguleringsplan foreligger. Der det er mulig vil UB kunne benytte fordeler av tiltak kommunen gjennomfører i forbindelse med legging av hovedvannledning og spillvannledning i området.

6 OPPARBEIDELSE AV FELLES GRØNTSTRUKTUR

UBs forholdsmessige andel av kostnadene til felles grøntstruktur fra BBB7 og BBB8 skal være betalt eller oppfylt med naturalytelse før det gis brukstillatelse til bolig 149 innenfor område B5.

UB plikter å opprettholde tilgjengelighet til stier og løyper frem til regulert løsning er etablert.

7 GODKJENNINGER OG TILLATELSER

UB har ansvar for å utarbeide nødvendig dokumentasjon(planer) og å søke og å innhente de nødvendige tillatelser og godkjenninger som kreves i henhold til reguleringsbestemmelsene.

8 TILGANG TIL GRUNN

UB er ansvarlig for å innhente eventuelle tillatelser som måtte være nødvendig for fremføring av vegger og øvrig tekniske anlegg. Hvis forhandling om frivillige avtaler ikke fører frem skal kommunen forestå ekspropriasjon i henhold til plan- og bygningslovens kap 16 for gjennomføring av reguleringsplanen. Samtidig skal kommunen søke å fremskaffe forhåndstiltredelse slik at anleggene ikke forsinkes i påvente av ekspropriasjon.

Kostnader ved en eventuell ekspropriasjon dekkes av UB.

Rettigheter til fremføring av veier, samt fremtidig vedlikehold/drift av anlegg skal tinglyses direkte til kommunen for anlegg som skal overtas av kommunen.

9 ANDRE VEGANLEGG, OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER/FELLESOMRÅDER

Veger skal opparbeides iht detaljplaner godkjent av K.

UB innkaller til driftsklarbefaring.

Når alle formaliteter er i orden skal K overta følgende vegger/gangveger.

o-SKV1, o-SKV2, o-SKV3, o-SGS6, o-SGS5, o-SGS4, o-SGS3, o-SGS2 og o-SGS1

Anleggene overdras vederlagsfritt fra UB til K.

10 VANN, AVLØP OG RENOVASJON

Vann, avløp og renovasjon skal planlegges og opparbeides av UB iht reguleringsbestemmelsene og i samråd med VARV og godkjennes av VARV enheten.

Offentlige VA-anlegg skal overdras vederlagsfritt fra UB til K.

11 MERVERDIAVGIFT/ GJENNOMFØRINGSAVTALE

Partene er enige om at det skal inngås justeringsavtale med full refusjon av MVA i forbindelse med at infrastrukturiltak opparbeidet av UB skal overdras til K iht punkt 9 og 10 over.

Inngåelse av nevnte avtaler skjer med grunnlag i standarder for slike avtaler. Avtalen vil regulere ansvar for eventuelle endringer i regelverket og kostnader ved gjennomføringen av ordningen.

Praktiske detaljer for gjennomføring avtales med kommunens økonomiavdeling.

12 REFUSJON

Dersom lovens vilkår er oppfylt har UB, som Ks representant, anledning til å gjennomføre refusjonssak etter plan- og bygningsloven kap. 18 overfor eiere av refusjonspliktige eiendommer/arealer.

13 REFORHANDLING AV AVTALEN

Iht punkt 4 skal UBs økonomiske bidrag til opparbeidelse av Omkjøringsvegen endelig fastsettes basert på de faktiske kostnadene for opparbeidelse og fordeling mellom alle utbyggerne innenfor KDP Jessheim sørøst.

For øvrig kan hver av partene be om reforhandling dersom vesentlige forutsetninger for avtalen endres.

14 FORKJØPSRETT

K har forkjøpsrett til evt tilvisningsrett til 5% (ca 23) av boenhetene. Kommunen skal ved oppstart av prosjektet ha mottatt tilstrekkelige opplysninger om leilighetenes utforming og pris slik at nødvendig vedtak om kjøp kan fattes.

15 RAPPORTERING

UB skal innen 1.desember hvert år, inntil avsluttet utbygging rapportere til K antall igangsatte og ferdigstilte boenheter inneværende år, og planlagt igangsatte boliger kommende år og status i forhold til de plikter som påhviler UB iht denne avtalen.

16 TINGLYSING

Kommunen kan tinglyse avtalen på gnr/bnr 131/79, 131/148 og 135/83.
UB dekker kostnadene til tinglysing.

Når UB anser at utbyggingen av området er avsluttet og hans forpliktelser etter denne avtale er oppfylt, skal han sende en skriftlig melding til kommunen med redegjørelse for oppfyllelse av hans forpliktelser etter denne avtale, samt påpeke eventuelle mangler i oppfølgingen fra kommunens side. Når partene er enige om at forpliktelsene etter denne avtale er oppfylt, skal kommunen sørge for tinglysingen av avtalen slettes fra grunnboka.

17 IKRAFTTREDELSE

UB binder seg ved underskrift på avtalen. K binder seg ved vedtakelse av avtalen av Ullensaker kommunestyre.

18 OVERDRAGELSE AV RETTIGHETER OG PLIKTER ETTER AVTALEN

UB kan overdra sine rettigheter og plikter iht utbyggingsavtalen under forutsetning av at de som overtar skriftlig aksepterer utbyggingsavtalen som grunnlag gjenstående utvikling i området.

19 KUNNGJØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN

Forslag til utbyggingsavtale skal kunngjøres og legges ut til offentlig ettersyn. Vedtatt avtale skal kunngjøres. UB dekker alle utgifter til lovpålagte kunngjøringer.

20 OPPLYSNINGSPLIKT

UB plikter å opplyse alle kjøpere /leietagere/interessenter om utbyggingsavtalen og bilag til denne samt reguleringsplan med bestemmelser før avtale om kjøp /bortleie sluttes.


Avtalen er undertegnet i 4 eksemplarer, ett til hver av partene og to til tinglysing.

21 PARTENES UNDERSKRIFT

Dato:

Ullensaker kommune

Dato:

5/3-19

Skogmo Eiendom AS