

UTBYGGINGSAVTALE

for

REG

REG. 478, «Nylende Park» i Enebakk kommune

Gnr. 91 bnr. 1

Gnr. 90 bnr. 5, 33, 51, 144, 147, 259, 547, 611, 631, 633 og 679



1 PARTER

Følgende utbyggingsavtale ("**Utbyggingsavtalen**") er inngått mellom:

Enebakk kommune, org.nr. 964 949 581, Prestegårdsveien 4, 1912 Enebakk ("**Kommunen**")

Og Borthen Gruppen AS, Org nr.: 990 601 534 v/ Tom Borthen ("**Utbygger**")

2 FORMÅL OG BAKGRUNN

Utbyggingsavtalen har grunnlag i kommuneplanens arealdel vedtatt av Enebakk kommunestyre i sak 54/15. Utbyggingsavtale ønskes inngått ved regulering av utbyggingsområder avsatt til næring eller bolig med potensiale for 10 eller flere boenheter. Det legges videre til grunn at Utbygger skal opparbeide nødvendig kommunalteknisk infrastruktur og overdra denne vederlagsfritt til Kommunen.

Formålet med Utbyggingsavtalen er å sikre grunnlaget for en helhetlig utvikling av det regulerte avtaleområde innenfor reguleringsplan REG 478, vedtatt 12.12.2022 og eventuelle omkringliggende områder (samlet betegnet som "**Området**"), med tilhørende infrastruktur og servicetilbud slik at Området fremstår som et attraktivt boligområde av høy kvalitet. Det er derfor utformet rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen som følges opp gjennom denne Utbyggingsavtalen.

Avtalen regulerer partenes rettigheter og forpliktelser overfor hverandre ved utbygging.

Avtalen gjelder offentlig teknisk og grønn infrastruktur, samt kvaliteter på felles infrastruktur.

3 OMRÅDETS GEOGRAFISKE BEGRENSNING

Området som omfattes av Utbyggingsavtalen er vist med avgrensning på kart som følger som vedlegg 1 til denne avtale.

4 EIERFORHOLD/ GRUNNAVSTÅELSE/ EKSPROPRIASJON/ RETTIGHETER I FAST EIENDOM

Utbygger forutsettes å ha full råderett over Området i henhold til skjøte og/eller generalfullmakt fra de enkelte grunneiere, eller å innta for å skaffe seg en slik fullmakt at Utbygger innehar den nødvendige disposisjonsrett på det tidspunkt det søkes om tiltak etter plan- og bygningsloven.

Utbygger må for egen regning og risiko besørge nødvendig grunnnavståelse fra andre berørte grunneiere, samt varsle om de anleggsarbeider som skal utføres i samsvar med Miljøoppfølgingsplanen. For tilførselsledninger til utbyggingsområde som krysser privat grunn, plikter Utbygger å fremskaffe tinglyst erklæring som sikrer evigvarende rettighet mv. til slike ledninger.

Utbygger forplikter seg til å erverve all grunn nødvendig for å opparbeide offentlig infrastruktur og grøntarealer, og skal så snart som mulig å ta initiativ til forhandlinger med nødvendige grunneiere/rettighetshavere om erverv av grunn. Grunn eiet av Enebakk kommune må ikke erverves da dette senere overtas av Enebakk kommune i forbindelse med etablering av vei og fortau. Øvrig grunn erverves iht. formålsgrænse i plan, eller for det tilfelle at det mangler grøfter til vei/fortau/gang- og

sykkelvei så det erverves slik at det kan anlegges skråning i forhold 1:2 inn på tomtene der dette er nødvendig.

Det er viktig at forhandlinger føres uten vesentlig opphold og føres på en slik måte at man kan vise tilbake til disse i etterkant, om behov for det skulle oppstå. Ved søknad om samtykke til gjennomføring av ekspropriasjon vil Kommunen vurdere om Utbygger har ført reelle forhandlinger om inngrepet med grunneier, og om inngrepet er ønskelig og rimelig ut fra hensynet til grunneier. Man vil også foreta en samfunnsmessig vurdering.

Avtaler som berører grunn som senere skal overdras til Kommunen – alle arealer som skal være offentlige iht. reguleringskartet -, eller avtaler/rettigheter som omhandler tekniske installasjoner som senere skal overdras Kommunen, skal godkjennes av Kommunen før avtalen inngås og senest før overføringen finner sted.

Partene skal tidlig i prosessen avklare nødvendigheten av å sikre eksisterende grenseforhold. Kommunen anbefaler at Utbygger måler opp usikre grenser så tidlig som mulig i prosessen for å unngå uoverensstemmelse mellom faktiske grenser og reguleringsgrenser senere i prosessen. Senest før anleggsarbeidene starter opp, skal det avholdes oppmålingsforretning over alle grenser som ikke er koordinatfestet tidligere. Utbygger forplikter seg til å markere yttergrensene for de tiltak det til enhver tid er gitt igangsettingstillatelse på.

5 UTBYGGERS PLIKTER

5.1 Kontantytelser

Utbygger skal betale et anleggsbidrag til Enebakk kommune på kr. 5 000,- pr. boenhet som bygges innenfor reguleringsområdet til opparbeidelse av økt avløpskapasitet gjennom rørutvidelser og utvidelse av pumpestasjoner. Kontantbidraget skal være innbetalt før det søkes om igangsettingstillatelse til vedkommende byggetiltak. Summen skal indeksjusteres etter konsumprisindeksen fra september 2023 og til måneden det søkes om IG for den enkelte boenhet.

Rekkefølgebestemmelsenes § 9.1.3 Avløp anses sikret opparbeidet gjennom denne avtalen. Kommunen forplikter seg til å sikre den øvrige delen av finansieringen av de aktuelle tiltakene.

Plikten til å betale kontantbidraget etter Utbyggingsavtalen gjelder selv om tiltaket er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.

Dersom Utbygger velger ikke å bygge ut etter at kontantbidraget er innbetalt, skal ikke kontantbidraget tilbakebetales. Beløpet vil i så tilfelle komme til fradrag når det senere søkes om igangsettingstillatelse. Dersom senere, og nytt, beregnet kontantbidrag er lavere enn allerede innbetalt beløp gir det likevel ikke rett på tilbakebetaling.

5.2 Realytelser

Rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanen som utbygger påtar seg å bygge anses oppfylt ved signering, og oppfyllelse, av denne utbyggingsavtalen.

Selv om inngåelse av utbyggingsavtalen anses å oppfylle rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse av nærmere angitt infrastruktur før igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis, må likevel all nødvendig infrastruktur til den aktuelle bolig eller næringsbygg det søkes om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for være gitt brukstillatelse.

Det skal utarbeides en Miljøoppfølgingsplan (MOP). Konkret for denne utbyggingen skal MOP inneholde angivelse av omfanget av anleggstransport inn og ut av området samt når på døgnet transporten skal skje. Transporttidspunktene skal fastsettes i samråd med barnehagene i området.

Som ett ytterligere trafikksikkerhetstiltak skal det etableres to midlertidige fartsdumper i Nylendeveien mens anleggs- og byggearbeider pågår – en utenfor Nylendeveien 4-6 og en ved Nylendeveien 3.

5.2.1 Nærmere angivelse av hvilke tiltak som skal prosjekteres og opparbeides

Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide følgende tiltak:

- a) Samtlige offentlige veier, fellesveier og parkeringsplasser, samt gang- og sykkelveier innenfor området i samsvar med reguleringsplankart- og bestemmelser.
- b) Alle nødvendige offentlige og private vann- og avløpsledninger etter separatsystemet, samt trekkerør for fremtidig fiber.
- c) Gatebelysning i offentlige veier og private fellesveier.
- d) Grøntstruktur mv. innenfor planområdet
- e) Nødvendige overvannstiltak
- f) Nødvendige skiltplaner og skilting.

Følgende dokumentasjon skal oversendes Enebakk kommune i god tid før første søknad om igangsettingstillatelse for tiltak innenfor reguleringsplanen:

- Miljøoppfølgingsplan, med massedisponeringsplan.
- Prosjektering av kommunaltekniske anlegg for vei med veilys og avløp.
- Plan for overvannshåndtering i samsvar med reguleringsplanbestemmelsene.
- Geoteknisk rapport
- Skiltplan

Dertil skal prosjektering av infrastruktur for vann være sendt til Kirkebygden og Ytre Enebakk vannverk før første søknad om igangsettingstillatelse for tiltak innenfor reguleringsplanen.

5.2.2 Gjennomføring

Følgende tiltak skal være opparbeidet og ferdigstilt før det gis igangsettingstillatelse til bygging av annen infrastruktur innenfor reguleringsområdet:

- Parkering SPA3 og o_SVG4
- Siktlinjer ved fylkesvei 155

Følgende tiltak skal være opparbeidet og ferdigstilt før det gis igangsettingstillatelse til bygging av boliger innenfor reguleringsområdet:

- Veien Nylendeveien o_SV1 med tilhørende grøfter o_SVG1, o_SVG2, o_SVG3, o_SVG5 og SVG6 og o_SVG7 så langt den følger o_SV1. Ikke krav om topplag på o_SV1.
- Fortau og gang- og sykkelveiene o_SF1, o_SF2
- Parkering SPA1

Følgende tiltak skal være opparbeidet og ferdigstilt før det gis brukstillatelse på første bolig innenfor reguleringsområdet:

- Topplag på o_SV1

For øvrig skal rekkefølgekrav oppfylles slik det fremgår av reguleringsbestemmelsene.

Utbygger er ansvarlig for innhenting av nødvendige tillatelser fra offentlig myndighet om bygging av tiltakene beskrevet i punkt 5.2 (om realtelser).

Utbygger plikter å samordne tekniske planer samt koordinere prosjekteringsarbeidet og gjennomføringen med både offentlige og private kabel- og lednings eiere.

Kommunen skal godkjenne prosjekteringen av kommunaltekniske anlegg (vei – herunder godkjent skiltplan veilys, avløp og overvann), som skal overtas av Kommunen. Prosjektering av anlegg for vannforsyning skal godkjennes av aktuelt vannverk.

Etter godkjenning inngår prosjekteringen som en del av utbyggingsavtalen. Kommunen skal inviteres til alle prosjekterings- og byggemøter for tiltakene beskrevet i punkt 5.2.1.

Kommunen har på forespørsel rett til å få tilgang til prosjektdokumenter som angir utførelse og fremdrift, og rett til å få tilgang til anleggsområdet for befarings- og kontroll av disse tiltakene.

Er Utbyggers utførelse av tiltakene i strid med Utbyggingsavtalen, kan Utbygger ikke påberope seg at det er utført under Kommunens kontroll, med mindre Kommunen v/kompetent myndighet skriftlig har godkjent avviket. Er Utbyggers utførelse i byggetiden i strid med Utbyggingsavtalen, eller det oppstår feil eller skader som Utbygger har risikoen for, skal Utbygger varsle *Kommunen* så snart Utbygger blir klar over dette. Utbygger plikter deretter å rette feilene og utbedre skadene uten ugrunnet opphold.

Partene har en gjensidig plikt til å koordinere byggearbeider der disse faller innenfor samme område og/eller tidsrom.

5.2.3 Nærmere om standard på tiltakene

Tiltakene (omtalt i punkt 5.2.1.) skal opparbeides i henhold til godkjent byggeplan. Materialbruk skal angis i byggeplanen.

De tekniske anlegg som skal overtas av Kommunen, må prosjekteres og bygges etter plan- og bygningslovens bestemmelser, gjeldende reguleringsbestemmelser, gjeldende byggeteknisk forskrift og nedenstående gjengitte normer og krav. Også hovedledninger for vann og avløp skal omsøkes etter plan- og bygningslovens bestemmelser.

5.2.3.1 Veier, gangveier m.m.:

Veianlegg skal prosjekteres og utformes i tråd med den til enhver tids gjeldende veinorm for Enebakk kommune. Der veibredder er regulert i gjeldende detaljreguleringsplan, gjelder reguleringsplan foran veinorm.

Det skal for utbyggers kostnad utarbeides skiltplan for området, og/ eller alle offentlige planer for skiltregulering for området oppdateres. Planene skal godkjennes av relevant offentlig myndighet.

Der det er regulert annen veibredde som følge av retningslinjer i felles kommunal veinorm, skal den regulerte veibredden legges til grunn for detaljprosjektering – enten denne er smalere eller bredere.

For det tilfelle at veier overtas av kommunen før utbyggingsområdet er ferdig utbygd, forplikter Utbygger seg til å legge ett nytt lag asfalt når de anser hele utbyggingsområdet ferdig utbygd. For det tilfelle at det går fem år fra kommunen har overtatt vei uten at utbyggingsområdet er ansett ferdig – slik at reasfaltering skal skje – skal det legges ytterligere ett lag asfalt fem år etter overtagelse og deretter ytterligere ett nytt ved ferdigstillelse. Legging av nye lag asfalt skal, med mindre annet følger av kommunens veinorm, følge Vegdirektoratet eller annet tilsvarende organs rapport for «Riktig utførelse av asfaltdekker» og være med en asfalmengde på minimum 80 kg pt. kvm.

5.2.3.2 Veilys

Veilys skal etableres iht. Enebakk kommunes gjeldende veilysnorm på tidspunktet for igangsettingssøknad. Det skal leveres LED-lys.

5.2.3.3 Avløpsanlegg.:

Avløpsansanlegg skal utformes i tråd med gjeldende VA-norm for Enebakk kommune på tidspunktet for igangsettingssøknad som skal legges til grunn.

5.2.3.4 Overvann

Plan for overvann ihht. reguleringsbestemmelsene skal følges for all utbygging innenfor reguleringsplanen og bekreftes oppfylt ved søknad om ferdigattest.

Forøvrig skal Enebakk kommunes gjeldende norm og veileder for overvannshåndtering skal benyttes.

5.2.4 Overtagelse

Etter anleggenes ferdigstillelse plikter Utbygger i nødvendig utstrekning å bidra overføring av eiendomsretten til grunn og realytelsen til Kommunen. Alle kostnader i forbindelse med oppmåling og hjemmelsoverføring, herunder bl.a offentlige avgifter og gebyrer, dokumentavgift mv. dekkes av Utbygger.

Regulert grunn til offentlig vei, gangvei, fortau o.l. overdras vederlagsfritt og fri for heftelser til Kommunen eller Fylkeskommunen.

Kommunens overtakelse av tiltakene beskrevet i punkt 5.2.1, samt arealer benevnt som offentlige, skjer uten vederlag fra kommunens side.

Sluttdokumentasjon (spesielt oppmålingsdata for VA og «as built» bekreftelse for skiltplan) sendes til EKT i god tid før overtakelse. Dokumentasjonen skal være i SOSI-format. Systematikk for innmåling fremgår av kommunens VA norm. Anlegget blir ikke overtatt av kommunen før ny infrastruktur er tegnet i kommunens ledningskart.

Utbygger skal innkalle til og avholde ferdigbefaring av tiltak før overtakelsesforretningen avholdes, hvor representanter for Kommunen og Utbyggers entreprenør deltar. Utbygger skal notere eventuelle mangler som avdekkes, og utbedre disse før overtakelsesforretning.

Drift og vedlikehold besørges av Utbygger i inntil overtagelse har funnet sted, som skjer 6 måneder etter ferdigbefaring.

Tiltakene overtas av Kommunen ved overtakelsesforretning, som gjennomføres iht. kommunens retningslinjer for overtakelsesforretninger, jf vedlegg 5.

5.2.5 Reglene om offentlige anskaffelser

I den utstrekning lov 16. juli 1999 nr. 69 om offentlige anskaffelser med forskrifter får anvendelse på opparbeidelsen av tiltakene, skal Utbygger anvende dette regelverket på samme måte som Kommunen ville være forpliktet til.

Dersom Kommunen blir erstatningsansvarlig overfor tredjepart for brudd på anskaffelsesregelverket, skal Utbygger holde Kommunen skadesløs. Ved en eventuell rettslig tvist for domstolene eller klagesak for KOFA eller ESA har Utbygger rett og plikt til å bistå Kommunen.

Utbygger skal dekke Kommunens sakskostnader ved en eventuell rettslig tvist for domstolene i spørsmål om påståtte brudd på offentlige anskaffelser under forutsetning av at kommunens rammeavtale benyttes eller Utbyggers forutgående godkjennelse av prosessfullmektig og timepris.

6 REFUSJON FRA ANDRE UTBYGGERE

Der Utbygger opparbeider vei, vann, avløp m.v. som også kommer til nytte for andre utbyggere i området, kan Utbygger kreve refusjon hos disse etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven kapittel 18.

Det vil bli tinglyst regler for hvordan dette skal løses og hvilke økonomiske forutsetninger som vil gjøres gjeldende.

Retten til å kreve refusjon faller bort dersom tiltaket påbegynnes før underlagsmaterialet for tiltak nevnt i første ledd er godkjent av Kommunen, med mindre annet på forhånd blir bestemt av Kommunen av hensyn til tiltakets karakter og betydningen av framdrift.

Denne avtale regulerer ikke slik refusjon. Den følger alminnelige regler etter plan- og bygningsloven.

7 KOMMUNENS RETTIGHETER OG PLIKTER

7.1 Økonomisk bidrag

Kommunen skal utbetale en rund sum av kr. 50 000,- for etablering av siktlinjer ved fylkesvei 155.

7.2 Avløp og rensekapasitet

Kommunen forplikter seg på å ha nødvendig rensekapasitet for avløp tilgjengelig for den utbygging som er tillatt innenfor området, i den takt som fremgår av reguleringsplanen. Dette omfatter også hovedavløpsledninger og pumpestasjoner jfr. rekkefølgebestemmelsens § 9.1.3.

Reguleringsplanens krav om å sikre kapasitet anses oppfylt gjennom signering av denne avtalen.

7.3 Skole og barnehagekapasitet

Kommunen forplikter seg til å sikre tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet for utbyggingen innenfor reguleringsplanen jfr. Rekkefølgebestemmelsenes § 9.1.5.

Reguleringsplanens krav om å sikre kapasitet anses oppfylt gjennom signering av denne avtalen.

8 GARANTI

Utbygger skal etter denne avtale stille en påkravsgaranti på kr. 2 100 000,- (ca 10 % av budsjetterte kostnader) for forpliktelsene som denne avtalen omfatter.

Utbygger har ansvar for eventuell igangsetting, drift og vedlikehold av anleggene kommunen skal overta fra ferdigbefaring og i de påfølgende 6 månedene frem til endelig overtagelse.

I 6-måneders perioden fra ferdigbefaring frem til overtagelse har Utbygger ansvar for alle kostnader til drift, vedlikehold, justeringer og eventuelle utbedringer eller utskiftninger.

Reklamasjonstiden på ytelser som overtas av Kommunen er tre – 3 – år, løpende fra overtagelse. Reklamasjonstiden er dermed fra måned 13 etter overtagelse og løper i 36 måneder. For sikkerhet for kontraktsforpliktelsene i reklamasjonstiden trappes påkravsgarantien ned til kr. 300 000,-.

9 MERVERDIAVGIFT

Kommunen har i vedtak 03.11.14 (sak 77/14) om bruk av merverdiavgiftsavtaler ved bygging av kommunal, teknisk infrastruktur åpnet opp for at det kan inngås avtale etter justeringsmodellen. For denne avtale gjelder justeringsmodellen / justeringsrett.

Utbygger har selv ansvaret for egen avgiftsbehandling.

Kommunen skal holdes skadesløs for eventuelle krav mot Utbygger fra avgiftsmyndighetene.

Avtale om merverdiavgiftsfordeling inngås som egen, separat, avtale. De ytelser kommunen etter denne avtale skal overta, og som kan omfattes av en fordelingsavtale er:

- Avløpsnett inkl. overvannsnett
- Veianlegg
- Fortau, gang og sykkelveier

10 OMREGULERING OG / ELLER MISLIGHOLD

Dersom Eiendommen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra reguleringsplanen, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av Utbyggingsavtalen.

Dersom en part misligholder sine plikter etter Utbyggingsavtalen, 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.

11 TINGLYSING

Kommunen har rett til å tinglyse hovedpunktene av Utbyggingsavtalen som heftelse på de eiendommer som omfattes av avtalen. Utbygger forplikter seg til å medvirke til tinglysningen.

Utbygger kan kreve at Enebakk kommune viker prioritet for byggelån så snart vilkårene i ovennevnte strekpunkter er oppfylt i forhold til utbygging av hele Eiendommen. Ved en trinnvis utbygging av Eiendommen vil Enebakk kommune kunne vike prioritet for et bestemt delområde forutsatt at dette er skilt ut med eget bruksnummer og strekpunktene angitt ovenfor er oppfylt for delområdets vedkommende. Dette forutsetter at det er søkt om igangsettingstillatelse for full utnyttelse innenfor Eiendommen eller for et fradelt, matrikulert delområde.

Sletting av erklæringen vil finne sted når økonomisk oppgjør i ht til Utbyggingsavtalen er oppgjort av Utbygger, enten i forhold til Eiendommen eller i forhold til et fradelt og matrikulert delområde hvis det er et slikt delområde oppgjøret gjelder.

12 TRANSPORT AV UTBYGGINGSAVTALEN

Utbyggingsavtalen kan transporteres, men er betinget av Kommunens skriftlige samtykke.

Kommunen kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn, men Utbygger er solidarisk forpliktet for alle økonomiske forhold sammen med ny avtalepart inntil skriftlig samtykke om overdragelse foreligger fra kommunen.

Som transport regnes bla. transport avtalen eller overdragelser av aksjene som gir bestemmende innflytelse i selskapet samt endring av selskapsform i Utbygger.

Bestemmelsen i dette avsnittet gjelder ikke børsnotert selskap.

13 TVISTER

Enhver tvist mellom partene om forståelsen av denne avtalen skal søkes avklart gjennom forhandlinger.

Begge parter skal bestrebe seg til det ytterste for å løse alle uenigheter ved en minnelig løsning.

Oppnås det ikke enighet, avgjøres tvisten gjennom ordinær rettergang ved kommunens vernetting.

14 VEDLEGG

- Kart over Området, jf. vedlegg 1.
- Kommunens veinorm, jf. vedlegg 2.
- Kommunens veilysnorm, jf. vedlegg 3.
- Arealer som skal overdras til kommune, jf. Vedlegg 4
- Kommunens retningslinjer for overtakelsesforretning, jf. vedlegg 5.

15 PARTENES SIGNATURER

Utbygger og Kommunen har forut for undertegning av Utbyggingsavtalen gjennomgått hvilke arealer som omfattes av denne avtale og de forpliktelser det medfører.

Utbyggingsavtalen er ikke bindende for kommunen før den er vedtatt av Enebakk kommunestyre eller organ kommunestyret har bemyndiget.

Dato:

For Enebakk kommune:

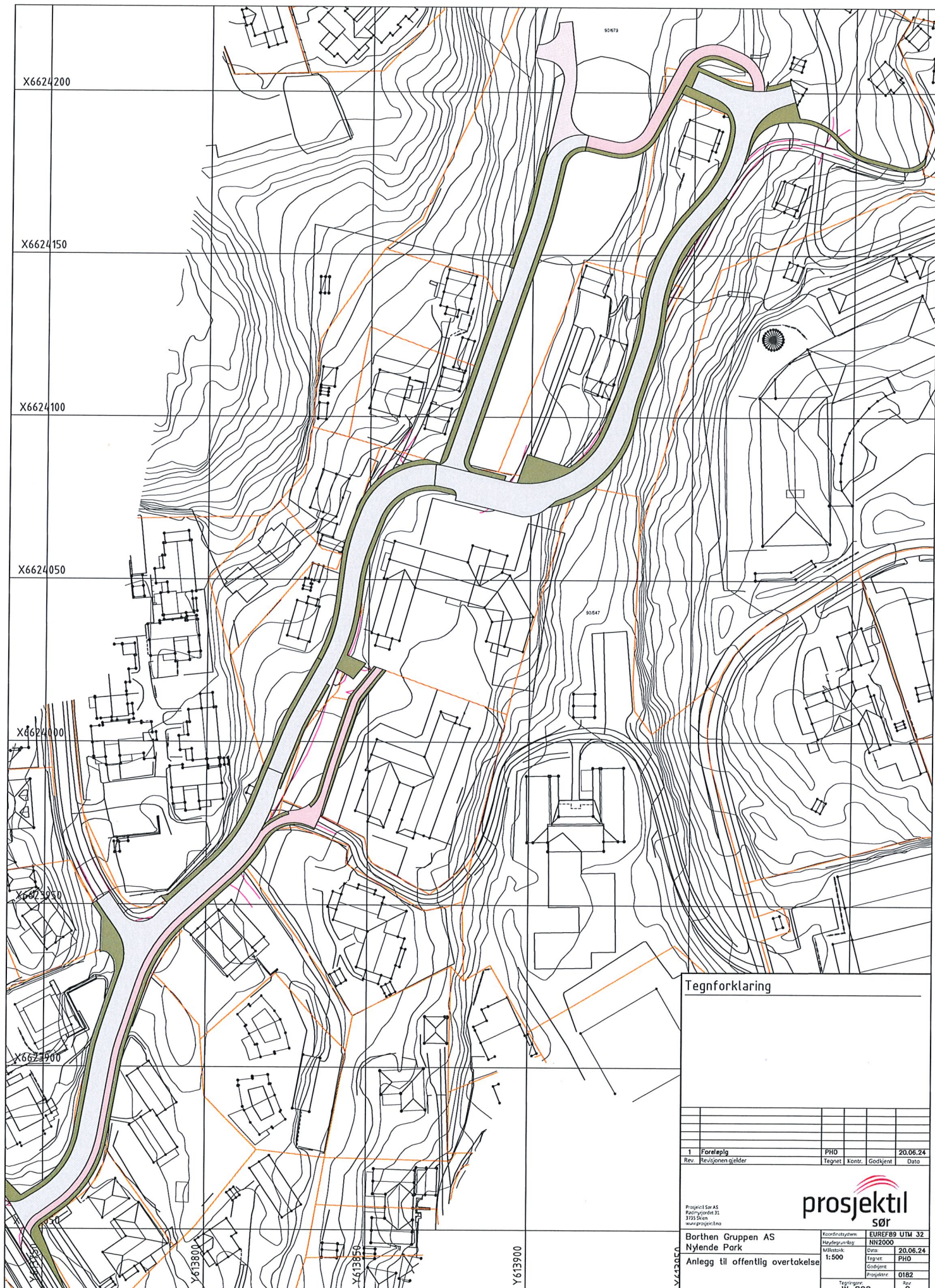
Dato: 26/6-24

For Borthen Gruppen AS :

Christopher Leiknes
Ordfører



Tom Borthen
Styreleder



Tegnforklaring

1	Foreløpig	PHD			20.06.24
Rev.	Revisjonen gjelder	Tegnet	Kontr.	Godkjent	Dato

Prosjekt Sør AS
Ravnveien 31
3735 Skim
www.prosjekt.no

prosjekt
sør

Borthen Gruppen AS
Nyende Park
Anlegg til offentlig overtakelse

Koordinatsystem	EUREF89 UTM 32
Mappegrunnlag	NN2000
Dato	20.06.24
Målestokk	1:500
Tegnet	PHD
Godkjent	
Prosjekt	0182
Tegning	W-802
Side	2

3