

UTBYGGINGSAVTALE

for

S7 og S8 (Helgerudgården og Kredittkassegården)

Gnr. 7 bnr. 244 m.fl. i Bærum kommune

1 PARTER

Følgende avtale («Utbyggingsavtalen») er inngått mellom:

Navn: Bærum kommune

Org.nr.: 935 478 715

heretter betegnet **BK**

og

Navn: Andenæsgårdene Bærum AS

Org nr.: 941 799 272

heretter betegnet **UB**

i felleskap betegnet «Partene»

UB representerer samtlige eiendommer som omfattes av denne Utbyggingsavtalen.

UB plikter til enhver tid å inneha de fullmakter som er nødvendig for å gjennomføre UBs plikter etter denne Utbyggingsavtalen.

2 FORMÅL OG BAKGRUNN

Områderegeringsplan for Sandvika Sentrum Øst, PlanId 2011005 ble vedtatt av Bærum kommunestyre 31.05.2017.

Utbyggingsavtalens formål er å regulere hvem som skal besørge og bekoste gjennomføring av nærmere angitte infrastrukturiltak som gjennomføring av reguleringsplanen gjør nødvendig.

Områderegeringsplanen (Plankart og reguleringsbestemmelser) er vedlagt Utbyggingsavtalen som Vedlegg 1 og 2.

Utbyggingsavtalen er basert på forutsigbarhetsvedtaket i Kommuneplanens arealdel 2015-2030, bestemmelsene § 5.

Denne Utbyggingsavtalen er én av flere utbyggingsavtaler for området Sandvika sentrum øst som skal inngås mellom BK på den ene side, og selskaper eiet (enten direkte eller indirekte) gjennom Andenæs Eiendom AS på den annen side. Partene er enige om at avtalene skal ses i sammenheng når det gjelder forholdsmessighetsvurderingen etter plan- og bygningsloven § 17-3 tredje ledd.

3 DEFINISJONER:

Utbyggingsavtalen:	Denne Utbyggingsavtalen med vedlegg.
Eiendommen:	Den/de eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen, dvs. gnr. 7 bnr. 244 m.fl.
Områdeplanen:	Områdereguleringsplan for Sandvika Sentrum Øst, PlanId 2011005 ble vedtatt av Bærum kommunestyre 31.05.2017.
Rekkefølgebestemmelsene:	§ 17.1 til 17.5 i Områdeplanen.
Anleggsbidrag:	Det vederlag UB etter denne avtale skal yte til BK for opparbeidelse av offentlige infrastrukturtiltak angitt i Utbyggingsavtalen. Anleggsbidraget består av et kontantbidrag.
Byggeplan:	En plan som inneholder de tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å få gjennomført tiltaket.
VPOR:	Veiledende plan for det offentlige rom på Sandvika Sentrum Øst, vedlegg 3.

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

Områdeplanen har følgende rekkefølgebestemmelser:

- § 17.1 Før rammetillatelse for ny bebyggelse med boliger gis skal skole- og barnehagekapasitet være etablert eller sikret.
- § 17.2 Før rammetillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet gis skal opparbeidelse av gatetun, felt oG, kjørevei, felt oK, og park, felt oF, være sikret.
- § 17.3 Før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet gis skal;
 - parkeringshuset over Jørgen Kanitzgate, gatetun felt oG7 og oG8, være revet
 - bygging av parkeringshus/-anlegg og teknisk kulvert under Jørgen Kanitz gate, felt oP3 være igangsatt
- § 17.4 Før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse gis skal plan for opparbeidning av tilstøtende felt med gatetun, kjøreveier og/eller parker være godkjent av kommunen.
- § 17.5 Før bebyggelsen tas i bruk;
 - i felt S5 skal opparbeidelse av kjørevei felt oK2, gatetun felt oG1 og Otto Sverdrups plass felt oG2, lekeplass felt oG3 og feltene oG11-12, park felt oF1 og friluftsområde i sjø felt oFV være opparbeidet.

- i felt S7 og S8 skal gatetun felt oG2, oG5-7 og del av felt oG9 være opparbeidet
- i felt S2-2 og felt S2-3 skal park felt oF2 være opparbeidet, og opparbeidelse av gatetun felt oG7 være sikret
- i felt S2-2 skal gatetun felt oG8, være opparbeidet.
- i felt S3, skal kjørevei felt oK1 og oK3, gatetun felt oG10 og fellesareal felt fG være opparbeidet.

Tiltakene i Rekkefølgebestemmelsene § 17.2 til og med 17.5 anses som sikret når Utbyggingsavtalen er inngått, og BK har inngått utbyggingsavtaler som samlet finansierer tiltakene, og/eller tiltakene er fullfinansiert ved hjelp av offentlige bidrag. Rekkefølgebestemmelsen i § 17.1 sikres ikke gjennom inngåelse av Utbyggingsavtalen eller øvrige utbyggingsavtaler innenfor planområdet. Imidlertid er det på avtaletidspunktet etablert tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet til å tåle utbyggingen som Utbyggingsavtalen legger opp til.

Dersom tiltakene i Rekkefølgebestemmelsene ikke er sikret, må UB søke dispensasjon jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Det er begge parter syn at inngått utbyggingsavtale normalt gir grunnlag for å dispensere fra Rekkefølgebestemmelsene § 17.2 til og med § 17.4.

5 PARTENES OPPFYLLELSE AV REKKEFØLGEBESTEMMELSER MED VIDERE

5.1 Generelt

UB skal bidra til oppfyllelsen av Rekkefølgebestemmelsene og øvrige nødvendige anlegg, ved å yte et kontantbidrag som samlet tilsvarer kr 2 100 pr m² BRA næring og kr 2 900 pr m² BRA bolig, i henhold til rammetillatelse, før fradrag for rivning av eksisterende arealer. Kontantbidraget skal ikke tillegges merverdiavgift med unntak for den situasjonen som reguleres i punkt 8 annet avsnitt i Utbyggingsavtalen.

Bærum kommune skal bidra til oppfyllelsen av Rekkefølgebestemmelsene og øvrige nødvendige anlegg, ved å gjennomføre bygging av anlegg som nevnt i punkt 5.3.

5.2 UBs kontantbidrag

UB skal betale et kontantbidrag som angitt i punkt 6.4 nedenfor.

5.3 BKs opparbeidelse

BK skal prosjektere og opparbeide følgende tiltak som vist på kart inntatt som Vedlegg 4, s. 9:

- A4 - Jørgen Kanitz gate A
- B) Kulvert og tekniske anlegg under Jørgen Kanitz gate A
- C) A1 - Del av Otto Sverdrups plass (omfang avklares i samråd med UB)
- D) A5 - Rådmann Halmrasts vei del A
- E) Rivning av parkeringshus over Jørgen Kanitz gate og gatetun oG7
- F) A7 - Kinoveien A
- G) A8 - Kinoveien B (opsjon)
- H) A6 – Rådmann Halmrasts vei B
- I) A2 – Håkon Stenstadvolds plass A

Tiltakene nevnt i punkt B) og E) vil bli gjennomført i henhold til avtale om felles gjennomføring av byggearbeider i Sandvika Øst (Gjennomføringsavtalen, vedlegg 5) inngått mellom Partene.

6 NÆRMERE OM UB SINE PLIKTER

6.1 Utarbeidelse av omforent fremdriftsplan for partenes byggetiltak og koordinering av fremdrift

6.1.1 Generelt

UB skal besørge nødvendig koordinering av fremdriften for byggetiltakene som gjennomføres av BK og UB. Herunder skal UB utarbeide og følge opp en samordnet og omforent fremdriftsplan for BKs og UBs prosjekter. For tiltakene regulert i § 17-3 i Rekkefølgebestemmelsene detaljeres partenes nærmere rettigheter og forpliktelser i Gjennomføringsavtalen, vedlegg 5.

6.1.2 Overordnet fremdriftsplan for prosjekterings- og byggefase

Overordnet fremdriftsplan for prosjektering- og byggefase fremgår av vedlegg 6 og inneholder *sluttdatoer* for BKs arbeider knyttet til kulvert, og utomhusanlegg tilknyttet felt S7 og S8. Disse sluttdatoene er bindende for BK så lenge UB overholder sin fremdrift ihht. til denne planen. Ved utsettelse på UB's kritiske aktiviteter vil BK få tilsvarende utsettelse av sine sluttdatoer. Både omforent foreløpig fremdriftsplan for byggefase (beskrevet nedenfor i 6.1.3) og omforent revidert fremdriftsplan for byggefase (beskrevet nedenfor i 6.1.4) vil detaljere nærmere de ulike byggetiltakenes fremdrift innenfor de omforente sluttdatoer.

6.1.3 Omforent foreløpig fremdriftsplan for byggefase

Omforent foreløpig fremdriftsplan skal foreligge senest fem måneder før BK skal begynne på sine byggearbeider (Femmånedersfristen). For tiltakene nevnt i punkt 5.3 B (kulvert, med unntak for de tekniske anleggene i/ved kulverten) og E gjelder ikke Femmånedersfristen, ettersom fremdriften for disse tiltakene reguleres av Gjennomføringsavtalen. UB skal utarbeide forslag til foreløpig fremdriftsplan og forelegge dette for BK til godkjenning, i god tid før Femmånedersfristen. BK skal behandle forslaget med god fremdrift slik at partene kan bli enige før Femmånedersfristen og slik at UBs fremdrift ikke forsinkes.

Foreløpig fremdriftsplan skal blant annet inneholde:

- Opplysninger om tidsperioder da BKs entreprenører skal arbeide.
- Frister for fremdriften for BKs byggearbeider.

Foreløpig fremdriftsplan skal ha slikt innhold og kvalitet at den kan legges til grunn ved BKs utlysning av anbudskonkurranser for BKs entrepriser. Herunder skal fristene for BKs arbeider kunne belegges med dagmulkt for BKs leverandører.

6.1.4 Omforent revidert fremdriftsplan for byggefase

Når BK skal inngå avtale(r) med sine entreprenører, vil det som en del av kontraktsgrunnlaget også foreligge forslag til konkrete fremdriftsplaner for de ulike arbeidene som BK er byggherre for. Det er når disse fremdriftsplanene skal innarbeides/tilpasses i den omforente *foreløpige* fremdriftsplanen (knfr. pkt. 6.1.3) at sistnevnte omforente plan skal anses som omforent *revidert* fremdriftsplan. Utarbeidelse av *omforent revidert fremdriftsplan* skal skje i samarbeid mellom UB og BKs prosjektledelse og entreprenører før kontraktsinngåelse med BK's entreprenører.

I byggefase for BKs arbeider plikter UB å implementere og følge opp omforent fremdriftsplan, herunder:

- Etablere kontakt med BKs entreprenører
- Etablere kontakt med BKs prosjektledelse

- Innkalle BKs entreprenører og prosjektledelse til fremdriftskoordineringsmøter
- Holde fremdriftsplanen oppdatert i henhold til omforente endringer
- Foreta kontroll med at fremdriftsplanen holdes
- Varsle BK uten ugrunnet opphold dersom forhold på egen eller BKs side truer med å forsinke fremdriften på byggeplassen(e)
- Angi avbøtende tiltak for å avhjelpe eller minske forsinkelsen

Eventuelle endringer i omforent revidert fremdriftsplan under byggeperioden forutsetter at endringene ikke medfører negative kostnadskonsekvenser for partene. Endringer av omforent fremdriftsplan under byggeperioden skal godkjennes av begge parter.

6.1.5 Nærmere om BKs godkjenning av fremdriftsplanene

For så vidt gjelder UBs byggetiltak, gjelder kravet om BKs godkjenning av fremdriftsplanene bare tiltak som har grensesnitt mot BKs arbeider. Dette omfatter, men er ikke begrenset til:

- Bygging av teknisk kulvert under Jørgen Kanitz gate A og Otto Sverdrups plass.
- Byggearbeid som grenser mot offentlig kjørevei- og offentlig gatetun-arealer som BK skal opparbeide.
- Riving av P-hus.

6.2 Gjennomføring

UBs opparbeidelse av tiltakene skal skje i samsvar med den omforente fremdriftsplanen omtalt i punkt 6.1.4.

BK og UB har på forespørsel rett til å få tilgang til hverandres prosjektdokumenter som angir utførelse og fremdrift på tiltakene.

6.3 Øvrige plikter for UB

Dersom UBs utbygging krever etablering av midlertidig teknisk infrastruktur (provisorier), påhviler det UB å etablere dette. Kostnadene kommer ikke til fradrag i Anleggsbidraget.

6.4 Kontantbidrag

6.4.1 Størrelse

Kontantbidraget fremkommer på følgende måte: Totalt anleggsbidrag (kr 2 100 multiplisert med antall m² BRA næring og kr 2 900 multiplisert med antall m² BRA bolig i henhold til rammetillatelse, jf. pkt. 5.1) fratrukket beløpet for rivning av eksisterende bebyggelse. Foreløpig beregning av anleggsbidraget, basert på maks BRA i reguleringsbestemmelser, fremgår av vedlegg 7, samlet og separat for S7 og S8.

Totalt Anleggsbidrag er foreløpig beregnet til:

kr 2 100,- * 12 500 m² BRA næring =

kr 26 250 000,- eks MVA

kr 2 900,- * 25 700 m² BRA bolig =

kr 74 530 000,- eks MVA

Fradrag for eksisterende bebyggelse er beregnet til

- kr 16 083 580,- eks MVA

Sum kontantbidrag

kr 84 696 420,- eks MVA

6.4.2 Regulering av kontantbidraget

Kontantbidraget reguleres på oppgjørstidspunktet i samsvar med 100 % av KPI-reguleringen med utgangspunkt i indeksen for første kvartal 2018, ref. vedlegg 4 pkt. 1.2.2.

6.4.3 Forfall og oppgjør

Kontantbidraget fastsettes basert på omsøkt antall m² BRA, og skal være betalt før igangsettingstillatelse gis for det antall m² BRA søknaden omfatter. Kun BRA over terreng tas med i beregningen av kontantbidraget, men slik at eventuelle forretningsarealer, for eksempel restauranter, butikker eller liknende under terreng likevel skal medregnes.

UB plikter å sende BK (v/ Byprosjekter) kopi av søknad om igangsettingstillatelse og oppsett over antall m² BRA som omfattes av søknaden.

Kontantbidraget skal betales uoppfordret av UB og forfaller til betaling innen 14 dager etter inngitt søknad om igangsettingstillatelse. Kontantbidraget skal være betalt og kommet inn på BKs konto før igangsettelsestillatelse gis.

Plikten til å betale kontantbidrag etter Utbyggingsavtalen gjelder selv om tiltakene i Rekkefølgebestemmelsene er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.

Dersom igangsettingstillatelse ikke gis for det antall m² BRA som har dannet grunnlag for beregningen av kontantbidraget, skal overskytende kontantbidrag tilbakebetales til UB.

Oppgjør skjer ved innbetaling til BKs bankkontonummer: 1503.27.78000

6.4.4 Forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal UB betale forsinkelsesrenter i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7 NÆRMERE OM BK SINE PLIKTER

7.1 Opparbeidelse av tiltak

BK skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide de tiltak som er angitt i pkt. 5.3 ovenfor bortsett fra punkt 5.3 B (kulvert, med unntak for de tekniske anleggene i/ved kulverten) og E.

7.2 Standard på tiltakene

De offentlige tiltakene angitt i pkt. 5.3 skal prosjekteres og opparbeides i samsvar med kommunens normer og praksis for bygging av kommunal infrastruktur.

I tillegg skal tiltakene utformes i tråd med den standard, kvalitet, størrelse og utforming som følger av VPOR, med eventuelle nødvendige justeringer.

7.3 Gjennomføring

BK skal gjennomføre tiltakene i samsvar med den omforente fremdriftsplanen omtalt i punkt 6.1.4.

Det er en forutsetning for BKs gjennomføring at BK er gitt disposisjonsrett over de nødvendige arealene til å gjennomføre tiltakene, jf. punkt 5.3.

8 MERVERDIAVGIFT

For de anleggene hvor BK er byggherre, jf. ovenfor punkt 5.3, vil BK kreve kompensasjon og fradrag av merverdiavgift på oppføringskostnadene fra staten i samsvar med merverdiavgiftskompensasjonsloven og merverdiavgiftsloven. Beregningen av kontantbidraget i Utbyggingsavtalen er basert på at kommunen kan kreve slik kompensasjon og fradrag.

Dersom BK ikke har rett til kompensasjon/fradrag for mva. for tiltaket nevnt i punkt 5.3 E), skal kontantbidraget fra UB økes slik at mva-kostnaden dekkes av UB.

9 ENDREDE FORUTSETNINGER

Dersom Eiendommen reguleres eller omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra planene som ligger til grunn for Utbyggingsavtalen, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av Utbyggingsavtalen.

Fremsatt krav om reforhandling medfører ikke at Utbyggingsavtalen opphører før eventuell ny avtale er inngått mellom partene.

10 MISLIGHOLD

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, herunder mislighold av omforent fremdriftsplan kan den annen part kreve erstatning for direkte og påregnelig 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 TINGLYSNING

BK 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 tinglysning av Utbyggingsavtalen.

BK samtykker til at heftelsen, om nødvendig, viker prioritet for byggelån og tomtelån, eventuelt konvertert lån, på eiendommene. BK er bare forpliktet til å vike prioritet for byggelån/konvertert byggelån som er tilknyttet utbygging av den eiendom det kreves prioritetsfravikelse på.

Etter skriftlig krav fra UB forplikter BK seg til å foreta endelig sletting av heftelsen fra grunnbokbladene til eiendom(e) når Utbyggingsavtalen er oppfylt fra UBs side, eller når Utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt.

12 TRANSPORT AV AVTALEN

UBs rettigheter eller forpliktelser etter Utbyggingsavtalen kan ikke overdras til andre uten BKs skriftlige forhåndssamtykke. BK kan ikke nekte overdragelse uten saklig grunn.

13 AVTALENS VARIGHET

Avtalen bortfaller den [01.01.2038], eller når Reguleringsplanen ikke lenger har rettsvirkning.

14 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Avtalen er ikke bindende for BK før den er vedtatt av kommunestyret og signert av BK.

15 VEDLEGG

I tillegg til avtalens hoveddokument, består avtalen av følgende trykte vedlegg:

Vedlegg 1 – Områdereguleringsplan – plankart

Vedlegg 2 – Reguleringsbestemmelser for Sandvika sentrum øst – områderegulering

Vedlegg 3 – VPOR Sandvika sentrum øst

Vedlegg 4 – Sandvika sentrum øst UBT1 – Kostnader og økonomisk usikkerhetsanalyse

Vedlegg 5 – Gjennomføringsavtale – Avtale p-anlegg og riving

Vedlegg 6 – Overordnet fremdriftsplan for prosjekterings- og byggefase

Vedlegg 7 – Beregning av anleggsbidrag og kontantbidrag

16 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:



Bærum kommune

Frode Wæhler

iht Kommunestyrets vedtak

Sak 051/21 28/4-21

Dato: 1. MARS 2021



Andenæsgårdene Bærum AS

KRISTOFFER ANDENÆS