

UTBYGGINGSAVTALE

for

Skytterdalen 2-4

Gnr. 83 bnr. 188 og gnr. 83 bnr. 45 i Bærum kommune

1 PARTER

Følgende avtale («Utbyggingsavtalen») er inngått mellom:

Bærum kommune

Org. Nr. 935 478 715

heretter betegnet «BK»

og

Bonava Oslo AS

Org. Nr. 946 810 207

heretter betegnet («Utbygger» eller «UB») i felleskap betegnet «Partene».

UB representerer eiendommene gnr. 83 bnr. 188 og gnr. 83 bnr. 45 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

«Reguleringsplan for Skytterdalen 2-4 – detaljregulering», PlanID 2016015 («Detaljreguleringsplanen»), ble vedtatt av Bærum kommunestyre 2. september 2020.

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

Plankart og reguleringsbestemmelser er Vedlegg 1 og 2 til Utbyggingsavtalen.

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

3 DEFINISJONER

Eiendommen:	De eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen, det vil si gnr. 83 bnr. 188 og gnr. 83 bnr. 45 i Bærum kommune.
Detaljreguleringsplanen:	Detaljreguleringsplan for Skytterdalen 2-4 PlanID 2016015.
Rekkefølgebestemmelsene:	§ 12.2 og 12.3 i Detaljreguleringsplanen.
Anleggsbidrag:	Det vederlag UB etter denne avtale skal yte til BK for opparbeidelse av offentlige infrastrukturiltak angitt i Utbyggingsavtalen. Anleggsbidraget består av et kontantbidrag og realytelser.
Realytelser:	De tiltak som UB etter Utbyggingsavtalen skal opparbeide og deretter overdra til BK.
Kontantbidrag:	Den del av anleggsbidraget som skal betales kontant.
Sikret opparbeidelse:	Tiltakene i Rekkefølgebestemmelsene 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. Rammetillatelse for ny bebyggelse før tiltakene er sikret som definert i forrige avsnitt, er betinget av dispensasjon fra Rekkefølgebestemmelsene jf. plan- og bygningsloven § 19-2.
Byggeplan/Detaljplan:	En plan som inneholder de tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å få gjennomført tiltaket.

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

Detaljreguleringsplan for Skytterdalen 2-4 PlanID 2016015 § 12 har slik ordlyd:

Før rammetillatelse gis

§ 12.2 Før det gis rammetillatelse til bygging av boliger skal broen mellom Leif Larsens vei og Kjørboenparken være sikret.

Før bebyggelse kan tas i bruk

§ 12.3 Før det gis brukstillatelse til nye boliger skal gangareal langs Leif Larsens vei og Skytterdalen være ferdig opparbeidet.

5 PARTENES ANSVAR FOR OPPFYLLELSE AV REKKEFØLGEKRAV MED VIDERE

5.1 UBs plikter

5.1.1 Realytelser

UB skal oppfylle rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene § 12.3 ved å prosjektere og opparbeide følgende tiltak, som nærmere beskrevet i punkt 6.1:

- I) Gangareal langs Leif Larsens vei og Skytterdalen

5.1.2 Kontantbidrag

I tillegg til realytelsen skal UB innbetale til BK et kontantbidrag beskrevet i punkt 6.2. Kontantbidraget skal bidra til å sikre opparbeidelsen av infrastrukturtiltaket nevnt i rekkefølgebestemmelsen § 12.2, jf. punkt 4.

5.1.3 Sikkerhet

UB skal stille garanti ovenfor BK for riktig oppfyllelse av realytelsen angitt i punkt 5.1.1 ovenfor. Garanti kan stilles enten i form av selvskyldnergaranti fra norsk bank eller finansinstitusjon, alternativt som garanti med solidaransvar fra Bonava AB (publ), organisasjonsnr. 556928-0380.

Garantien skal foreligge innen det gis igangsettelsestillatelse for byggetiltaket på Eiendommen, med varighet til Realytelsene er ferdig opparbeidet og overtatt av BK.

5.2 Kommunens plikter

Broen mellom Leif Larsens vei og Kjørhoparken nevnt i rekkefølgebestemmelsen § 12.2 skal opparbeides som ledd i den planlagte utbyggingen av Hamangområdet. BK vil i den forbindelse blant annet bidra til at det innhentes bidrag fra utbyggerne for opparbeiding av broen gjennom utbyggingsavtaler.

6 NÆRMERE OM UB SINE PLIKTER

6.1 Realytelser

6.1.1 Gangareal langs Leif Larsens vei og Skytterdalen

UB skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide tiltaket som er angitt i punkt 5.1.1 ovenfor.

Tiltaket angitt i punkt 5.1.1 skal opparbeides i samsvar med kommunens normer og retningslinjer for bygging av kommunal infrastruktur (VA-norm, Veinormaler med mer) og i henhold til Detaljplan godkjent av henholdsvis kommunens veimyndighet og vann- og avløpsmyndighet og etter reglene i Plan- og bygningsloven kapittel 20. UB har ansvaret for å utarbeide Detaljplan for de enkelte tiltakene. Detaljplanene skal utarbeides til tilbudstegningsnivå.

Etter godkjenning inngår Detaljplanene som en del av denne Utbyggingsavtalen. Utarbeidelse av Byggeplan for et tiltak kan ikke starte før Detaljplanen for det enkelte tiltak er godkjent, herunder etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 20.

BKs godkjenning av Detaljplaner fritar ikke UB fra ansvar for å opparbeide tiltakene i samsvar med gjeldende krav, normaler og retningslinjer.

6.1.2 Byggeplan

UB skal utarbeide en byggeplan for gangarealet med nærliggende arealer. Byggeplanen skal inneholde tekniske tegninger, opplysninger og beskrivelser som er nødvendige for å gjennomføre tiltaket, og for å ta stilling til om relevante planfaglige, arkitektoniske og tekniske hensyn er ivarettatt.

Byggeplanen må være godkjent av Bærum kommune før opparbeidelsen av det enkelte tiltak kan settes i gang.

Etter godkjennelse inngår byggeplanene som en del av denne Utbyggingsavtalen.

6.1.3 Gjennomføring

UB er ansvarlig for å innhente nødvendige tillatelser fra kommunen, for bygging av tiltaket beskrevet i punkt 5.1.1.

6.1.4 Vilkår for overtakelse av realtyelser.

Kommunens overtakelse av tiltaket beskrevet i punkt 5.1.1 skjer uten vederlag.

Drift og vedlikehold av tiltaket besørges av UB inntil overtakelse har funnet sted.

Tiltaket som skal overtas av BK, overtas ved overtakelsesforretning og i samsvar med de de til enhver tid gjeldende prosedyrer for overtakelse, herunder skal myndighetens krav til FDV-dokumentasjon følges.

6.1.5 Plikter etter overtakelse

Feil og mangler som først viser seg etter overtakelsen plikter UB å utbedre såfremt de er påberopt innen rimelig tid etter de ble oppdaget eller burde blitt oppdaget og senest innen 5 år etter overtakelsen.

Innen utløpet av reklamasjonsfristen kan hver av partene kreve at det skal holdes en felles reklamasjonsbesiktigelse av tiltaket.

Når BK har overtatt et offentlig trafikkområde, skal UB likevel bekoste eventuelle skader på veilegemet, som forårsakes av UBs anleggstrafikk etter overtakelsen.

6.2 Kontantbidraget

Kontantbidraget omfatter en andel av foreløpig beregnede kostnader for opparbeidelse av broen mellom Leif Larsens vei og Kjorboparken. Kontantbidrag for UBs andel utgjør kr. 2 000 000,- (tomillioner) basert på forholdet mellom utbyggingsvolum på Hamang og Skytterdalen 2-4.

Eventuelle senere kostnadsberegninger endrer ikke Kontantbidraget. Kontantbidraget reguleres på oppgjørstidspunktet i samsvar med 100 % av KPI-reguleringen med utgangspunkt i indeksen for 01.01.2021.

Hele kontantbidraget forfaller til betaling ved igangsettingstillatelse.

Oppgjør skjer ved innbetaling til BKs bankkontonummer: 1503.27.78000

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

7 REGLER OM OFFENTLIGE ANSKAFFELSER

Partene legger til grunn at lov 16. juli 1999 nr. 69 om offentlige anskaffelser med forskrifter ikke får anvendelse på UBs realytelse. I den utstrekning dette regelverket likevel får anvendelse på realytelsen, skal UB anvende regelverket på samme måte som BK ville være forpliktet til.

Dersom BK blir erstatningsansvarlig overfor tredjepart eller ilagt overtredelsesgebyr for brudd på anskaffelsesregelverket, skal UB holde BK skadesløs. Ved en eventuell rettslig tvist for domstolene eller klagesak for KOFA eller ESA har UB rett og plikt til å bistå BK, og plikt til å dekke BKs sakskostnader.

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 TINGLYSING

Utbyggingsavtalen gjelder mellom BK og den som til enhver tid er eier av Eiendommen.

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.

10 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.

11 AVTALENS VARIGHET

Avtalen bortfaller når Reguleringsplanen ikke lenger har rettsvirkning.

12 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

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

13 VEDLEGG

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

Vedlegg 1: Plankart

Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser

14 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Bærum kommune

F. W. Østvi
Behandlet og godkjent
i Kommunestyret
22.06.2022

Dato:

Bonava Oslo AS

Dato:

Bonava Oslo AS