

UTBYGGINGSAVTALE

for

Gamle Drammensvei 37-39

Gnr. 14 bnr. 622, 336 og 100 i Bærum kommune

1 PARTER

Følgende avtale («Utbyggingsavtalen») er inngått mellom:

Navn: Bærum kommune

Org.nr.: 935 478 715

heretter betegnet BK

og

Navn: Syrinhaven AS

Org nr.: 885 084 222

heretter betegnet UB

i felleskap betegnet «Partene»

UB er eier av samtlige eiendommer omfattet av denne Utbyggingsavtalen.

2 DEFINISJONER:

Anleggsbidrag:	Det totale bidrag UB etter denne avtale skal yte til BK for opparbeidelse av kommunale infrastrukturtiltak angitt i Utbyggingsavtalen. Anleggsbidraget består av Kontantbidraget.
BRA:	Bruksareal for «lyse» arealer. «Lyse» arealer er alle bruksarealer med unntak av parkering, boder og tekniske rom. Beregning av «lyse» BRA fremgår av vedlegg 5.
Eiendommen:	Den/de eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen, dvs. gnr. 14, bnr. 622, 336 og 100 som Utbyggingsavtalen kan tinglyses på.
Igangsettingstillatelse:	Igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA).
Kontantbidraget:	Den delen av anleggsbidraget som UB skal betale kontant til BK for gjennomføring av Kontantbidragstiltaket.
Kontantbidragstiltaket:	Tiltak omfattet av § 17.2 i Reguleringsplanen.
Områdeplanen:	Reguleringsplan for Stabekk sentrum, PlanID 2014007.
Rammetillatelse:	Rammetillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA).
Reguleringsplanen:	Detaljreguleringsplan for Gamle Drammensvei 37-39, PlanID 2021027.
Utbyggingsavtalen:	Denne avtalen med vedlegg.

3 FORMÅL OG BAKGRUNN

Utbyggingsavtalen er basert på forutsigbarhetsvedtaket i Kommuneplanens arealdel 2022-42, Bestemmelser og retningslinjer punkt 5. Forutsigbarhetsvedtaket forutsetter at det inngås utbyggingsavtaler for å gjennomføre rekkefølgebestemmelser i reguleringsplaner, og at det som hovedprinsipp er utbygger som skal bære kostnadene med tilrettelegging av teknisk og blå/grønn infrastruktur som er nødvendig for det enkelte prosjekt.

Reguleringsplanen ble vedtatt av kommunestyret 02.04.2025. Detaljreguleringsplan (Plankart og reguleringsbestemmelser) er vedlagt Utbyggingsavtalen som henholdsvis vedlegg 1 og 2. Formålet med Utbyggingsavtalen er å regulere partenes rettigheter og plikter knyttet til gjennomføring av rekkefølgebestemmelsene, herunder finansiering av infrastrukturtiltaket.

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSEN

4.1 Sikring av rekkefølgebestemmelsen

Kontantbidragstiltaket fremgår av rekkefølgebestemmelsen i Reguleringsplanen § 17.2, og har slik ordlyd:

§ 17.2 Før rammetillatelse gis skal ombygging av Gamle Drammensvei til gate være sikret, se plan Stabekk sentrum gater og byrom med planID 2021006.

Kontantbidragstiltaket i rekkefølgebestemmelsen § 17.2 anses som sikret når Utbyggingsavtalen er inngått, og BK har inngått utbyggingsavtaler som samlet finansierer tiltaket, og/eller tiltaket er fullfinansiert ved hjelp av offentlige bidrag.

Dersom Kontantbidragstiltaket ikke anses «sikret opparbeidet» på det tidspunktet UB skal søke om rammetillatelse, må UB søke plan- og bygningstjenesten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. UB har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

5 UB SINE PLIKTER

5.1 Anleggsbidrag

UB skal bidra til oppfyllelsen av Rekkefølgekravet ved å yte Anleggsbidraget. Anleggsbidragets størrelse for ny bebyggelse er kr 3 200 per m² BRA og for transformerte arealer til samme utbyggingsformål er kr 640 per m² BRA.

Anleggsbidraget er totalt kr 30 301 440 beregnet etter rammesøkt BRA. Dette beløp er eksklusive mva.

Anleggsbidraget er fastsatt med prisnivå for september 2025 og skal indeksreguleres, jf. punkt 5.2.2. Anleggsbidraget ytes i form av Kontantbidraget, jf. punkt 5.2.

5.2 Kontantbidraget

5.2.1 Kontantbidragets størrelse

Kontantbidraget er beregnet etter rammesøkt BRA og fordeler seg slik:

- Ny bebyggelse utgjør 8 832 m² BRA og gir et kontantbidrag på kr 28 262 400 ekskl. mva.
- Eksisterende bebyggelse utgjør 3 186 m² BRA og gir et kontantbidrag på kr 2 039 040 ekskl. mva.

At beløpene er oppgitt eksklusive merverdiavgift innebærer ikke at kontantbidraget skal tillegges merverdiavgift når BK sender faktura til UB, jf. punkt 5.2.3 nedenfor.

Kontantbidraget er UBs forholdsmessige andel av kostnaden for opparbeidelse av Gamle Drammensvei til gate jf. Rekkefølgebestemmelsene § 17.2.

5.2.2 Regulering av kontantbidraget

Kontantbidraget reguleres på oppgjørstidspunktet i samsvar med 100 % av SSBs byggekostnadsindeks «veg i dagen» med utgangspunkt i indeksen for september 2025, og senere statistikk som avløser denne.

5.2.3 Forfall og oppgjør

Kontantbidraget skal være innbetalt før første brukstillatelse gis. Kontantbidraget kan betales før forfall.

Ved trinnvis utbygging forfaller kontantbidraget for det enkelte byggetrinn til betaling, før første brukstillatelse gis for det aktuelle byggetrinn.

UB plikter videre å varsle BK v/Byprosjekter så snart UB søker om første brukstillatelse for byggetrinnet.

Oppgjør skjer ved påkrav og innbetales til BKs bankkontonummer: 1503.27.78000.

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

5.2.4 Sikkerhet

UB skal stille påkravsgaranti i form av morselskapsgaranti eller fra finansinstitusjon som driver virksomhet i Norge etter konsesjon gitt av og underlagt norske myndigheter som tilsynsmyndighet ovenfor BK for hele Kontantbidraget. Utkast til garantidokumentet fremgår av vedlegg 6.

Garantien skal foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse for første tiltak innenfor Reguleringsplanen.

Garantien kan gjøres gjeldende av BK dersom Kontantbidraget ikke innbetales ved forfall, jf. punkt 5.2.3.

5.2.5 Forsinket betaling

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

Påløpte forsinkelsesrenter utelukker ikke erstatningsansvar i medhold av punkt 8. Manglende eller forsinket betaling utover 8 uker etter forfall gir BK rett til å kreve erstatning for direkte tap i tråd med punkt 8.

6 NÆRMERE OM BK SINE PLIKTER

6.1 Kontantbidraget

BK plikter å plassere kontantbidraget på egen bankkonto med innskuddsrente frem til Kontantbidragstiltaket blir påbegynt eller tilbakebetalt etter 6.2.3.

6.2 Kontantbidragstiltaket

6.2.1 Opparbeidelse

Kontantbidragstiltaket er et tiltak som gjelder fylkeskommunal vei. Ombyggingen av fylkeskommunal vei er et områdeovergrepene tiltak som må opparbeides av det offentlige. På tidspunktet for avtaleinngåelsen av Utbyggingsavtalen er det ikke bestemt om Akershus fylkeskommune og/eller BK skal opparbeide Kontantbidragstiltaket.

Sammen med Akershus fylkeskommune er BK ansvarlig for å sørge for restfinansiering og opparbeidelse av Kontantbidragstiltaket slik det er definert i detaljreguleringsplan for Stabekk sentrum gater og byrom med planID: 2021006, se vedlegg 4 og 5, eller senere blir definert gjennom detaljplanleggingen av tiltaket.

BK skal i tillegg finansiere oppgradering av vannledningen gjennom Stabekk sentrum i forbindelse med opparbeidelse av Kontantbidragstiltaket.

6.2.2 Standard

Kontantbidragstiltaket skal opparbeides til den standard som er beskrevet i Reguleringsplan for Stabekk sentrum gater og byrom med planID: 2021006, se vedlegg 4 og 5. Kommunen har imidlertid rett til å avvike fra krav og beskrivelser i reguleringsplanen forutsatt at det gis nødvendig dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2.

6.2.3 Tilbakebetaling

Dersom ombygging av Gamle Drammensvei ikke er påbegynt innen 15 år etter at UB har innbetalt hele eller deler av Kontantbidraget, jf. punkt 5.2.3, kan UB kreve å få Kontantbidraget tilbakebetalt.

Det presiseres imidlertid at det ikke oppstår tilbakebetalingsplikt dersom utformingen av Kontantbidragstiltaket blir annerledes enn slik det er tenkt på avtaletidspunktet. Tilbakebetalingsplikten oppstår kun dersom tiltaket uteblir i sin helhet, eller dersom det blir gjenstand for så store endringer at det kvalitativt sett ikke lenger er tale om det samme tiltaket.

7 BRISTENDE 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.

8 MISLIGHOLD

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen 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.

9 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(mene) når Utbyggingsavtalen er oppfylt fra UBs side, eller når Utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt.

10 FORHOLDET TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §§ 17-3 OG 17-4

Partene er enige om at forpliktelsene som påhviler UB etter Utbyggingsavtalen ligger innenfor de lovbestemte skrankene for utbyggingsavtalers innhold fastsatt i plan- og bygningsloven §§ 17-3 og 17-4.

11 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.

12 AVTALENS VARIGHET

Avtalen bortfaller når partenes plikter etter Utbyggingsavtalen er oppfylt.

13 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

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

14 VEDLEGG

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

Vedlegg 1 – Arealplankart for Gamle Drammensvei 37-39, planID 2021027.

Vedlegg 2 – Reguleringsbestemmelser for Gamle Drammensvei 37-39, planID 2021027.

Vedlegg 3 – Arealplankart for Stabekk sentrum gater og byrom, planID 2021006.

Vedlegg 4 – Reguleringsbestemmelser for Stabekk sentrum gater og byrom, planID 2021006.

Vedlegg 5 – Beregning av BRA i rammesøknaden.

Vedlegg 6 – Garanti.

15 TVISTER

Dersom det oppstår en tvist mellom Partene om forståelsen av Utbyggingsavtalen skal denne søkes løst gjennom forhandlinger. Dersom slike forhandlinger ikke fører frem, skal tvisten avgjøres ved de ordinære domstoler, med Ringerike, Asker og Bærum tingrett som avtalt vernetting.

16 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Bærum kommune

Syrinhaven AS