

UTBYGGINGSAVTALE

for

Gamle Ringeriksvei 47

Gnr. 19 bnr. 358 i Bærum kommune

1 PARTER

Følgende avtale («Utbyggingsavtalen») er inngått mellom:

Navn: Bærum kommune

Org.nr.: 935 478 715

heretter betegnet **BK**

og

Navn: Gamle Ringeriksvei 47 AS

Org nr.: 916 354 959

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

Områdereguleringsplan for Bekkestua Nord, PlanID 2008022 ble vedtatt av Bærum kommunestyre 04.06.2014.

Detaljreguleringsplan for Gamle Ringeriksvei 39-41-43-47 PlanID 2016030 ble vedtatt av Bærum Kommunestyre 30.05.2018.

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



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

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

3 DEFINISJONER:

- Utbyggingsavtalen:** Denne Utbyggingsavtalen med vedlegg.
- Eiendommen:** Den/de eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen, dvs. gnr. 19 bnr. 358.
- Områdeplanen:** Områdereguleringsplan for Bekkestua Nord, PlanID 2008022 vedtatt av Bærum kommunestyre 04.06.2014.
- Detaljreguleringsplanen:** Detaljreguleringsplan for Gamle Ringeriksvei 39-41-43-47 PlanID 2016030 vedtatt 30.05.2018
- Rekkefølgebestemmelsene:** § 11-4 i Områdeplanen og § 11.1 i Detaljreguleringsplanen.
- Anleggsbidrag:** Det vederlag UB etter denne avtale skal yte til BK for opparbeidelse av offentlige infrastrukturiltak angitt i Utbyggingsavtalen.
- Kontantbidrag:** Den del av anleggsbidraget som skal betales kontant.
- Sikret opparbeidelse:** Tiltakene i Rekkefølgebestemmelsene ansees 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.
- VPOR:** Veiledende plan for det offentlige rom på Bekkestua.

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

4.1.1 Rekkefølgekrav som omfattes av avtalen

Områdeplanens § 11.4 har slik ordlyd:



«Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet skal bygging av feltene gatetun, oG1-4, oTorg, oGS 1 og 2, oF og kjørevei oKv2 være sikret eller sikret gjennomført.»

Detaljreguleringsplan for Gamle Ringeriksvei 39-41-43-47 PlanID 2016030 vedtatt 30.05.2018 § 11.1 har slik ordlyd:

«Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis

§ 11.1 Før det kan gis rammetillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet, skal etablering av felt oF1, felt oF2, felt oF3, felt oV, felt oT og teknisk kulvert med framføring av vann, spillvann og overvann være sikret. Dette gjelder både i permanent og ved eventuell midlertidig løsning, jf. § 6.2.»

4.1.2 Rekkefølgekrav som ikke omfattes av avtalen

I tillegg til ovennevnte rekkefølgebestemmelser inneholder reguleringsplanene andre rekkefølgekrav som ikke omfattes av Utbyggingsavtalen, og som derfor UB selv er ansvarlig for å oppfylle. Dette gjelder blant annet følgende bestemmelser i vedlegg 2:

«§ 11.2 Før det kan gis rammetillatelse skal etablering av utvidet adkomstvei vest for Oslo Internasjonale Skole, i henhold til hovedgrepene i dokument 3956660, være sikret.

§ 11.4 Før det kan gis rammetillatelse for ny bebyggelse skal etablering av vendehammer ved innkjøring til Presterud gård være sikret.»

5 PARTENES OPPFYLLELSE AV REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

5.1.1 Generelt

UB skal bidra til oppfyllelsen av Rekkefølgebestemmelsene ved å gjennomføre tiltak iht. pkt. 4.1.2, og å yte et anleggsbidrag. Anleggsbidraget ytes i form av et kontantbidrag, se punkt 6.

Bærum kommune skal bidra til oppfyllelsen av Rekkefølgebestemmelsene og øvrige nødvendige anlegg, ved å gjennomføre bygging av anlegg som nevnt i punkt 5.2.

5.2 BKs opparbeidelse:

BK skal prosjektere og opparbeide følgende tiltak:

- a) Innredning i kulvert i henhold til kravspesifikasjon fra Bærum kommune (lys og tilrettelegging for tekniske anlegg)
- b) Vann- og avløpsanlegg i kulvert
- c) Nadderudveien (oG3)
- d) Fortau i Gml. Ringeriksvei (oG1), og grøntanlegg
- e) Gml Ringeriksvei (oG1) – inkl. fortau/grøntanlegg mot Biblioteket og Portal i overgang til oG1 utenfor)
- f) Tekniske anlegg (vannledning, avløpsledning og overvannsledning) i oG1 Utenfor.
- g) Endring av vei mellom G47(B) og S1(BF1)



Tiltakene er vist på kartutsnitt Vedlegg 3.

6 NÆRMERE OM UB SINE PLIKTER

6.1 Kontantbidrag

6.1.1 Størrelse

UB skal betale et kontantbidrag til BK. Kontantbidraget fremkommer på følgende måte: Totalt anleggsbidrag (kr 2214 multiplisert med antall m² BRA i henhold til rammetillatelse, jf. pkt. 5.1.1) fratrukket beløpet for overskytende anleggsbidrag i avtalen for G43, jf. Vedlegg 5.

Totalt Anleggsbidrag er beregnet til 2214,- x 2200 m ² BRA =	4 870 800,- eks mva
Fratrekk for overskytende anleggsbidrag i avtalen for G43	- 1 545 989,- eks mva
Sum kontantbidrag	3 324 811,- eks mva

Anleggsbidraget/kontantbidraget reguleres iht. endelig antall m² BRA i rammetillatelsen.

6.1.2 Regulering av kontantbidraget

Kontantbidraget reguleres på oppgjørstidspunktet i samsvar med 100 % av KPI-reguleringen med utgangspunkt i indeksen for mai 2017

6.1.3 Forfall og oppgjør

Hele kontantbidraget for et byggetiltak forfaller til betaling, og skal være betalt, før igangsettingstillatelse gis for byggetiltaket.

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

Opgjør skjer ved innbetaling til BKs bankkontonummer:

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

6.1.4 Forsinket betaling

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

6.2 Etablering av rettigheter for BK til å gjennomføre sine tiltak

Det er en forutsetning for at BK skal gjennomføre tiltakene i pkt. 5.2 at BK er gitt disposisjonsrett over de nødvendige arealene. UB er ansvarlig for at BK får disposisjonsrett over de nødvendige arealene, og for at dette skjer i tide og uten kostnader for BK. Herunder skal UB inngå slike avtaler med Akershus fylkeskommune, Statens Vegvesen og eventuelle andre involverte som er nødvendige for at BK skal få disposisjonsrett til grunn for å bygge fylkesvei.



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. 5.2 ovenfor.

7.2 Standard på tiltakene

De offentlige tiltakene angitt i pkt. 5.2 skal prosjekteres og opparbeides i samsvar med kommunens normer og praksis for bygging av kommunal infrastruktur, og kravene som stilles av Statens Vegvesen for så vidt gjelder de anleggene som skal overdras til Akershus Fylkeskommune.

I tillegg skal tiltakene utformes i tråd med den standard, kvalitet, størrelse og utforming som følger av VPOR, jf. Vedlegg 4, med eventuelle nødvendige justeringer.

7.3 Gjennomføring

BK skal gjennomføre tiltakene i samsvar med den omforente fremdriftsplanen omtalt i utbyggingsavtalen for Gamle Ringeriksvei 43 A og B mellom BK og Meglergården Butikk AS.

Det er en forutsetning for BKs gjennomføring at BK er gitt disposisjonsrett over de nødvendige arealene til å gjennomføre tiltakene, jf. punkt 6.2.

8 MERVERDIAVGIFT

8.1 Generelt

For de anleggene hvor Bærum kommune er byggherre, jf. ovenfor punkt [5.2], 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. Dette gjelder også opparbeidning av fylkesvei som skal overdras fra BK til Akershus fylkeskommune.

Dersom BK ikke har rett til kompensasjon/fradrag for mva, skal kontantbidraget fra UB økes slik at mva-kostnaden dekkes av UB, jf. punkt 9.2.

8.2. Avklaring av avgiftsforhold – risiko for den avgiftsmessige behandlingen

Det er et vilkår for at BK skal kreve fradrag og kompensasjon for merverdiavgift, at avgiftsmyndighetene har gitt forutgående skriftlig aksept for den avgiftsmessige behandlingen. Så snart omforent utkast til Utbyggingsavtalen foreligger, skal det derfor, såfremt BK finner det nødvendig, innhentes en bindende forhåndsuttalelse («BFU») for merverdiavgiftsbehandlingen som er beskrevet i Utbyggingsavtalen. BFU bekostes av partene forholdsmessig, og innsendes til avgiftsmyndigheten i BKs navn.



UB har under enhver omstendighet risikoen for eventuell merverdiavgiftsbelastning. Dette innebærer at i den utstrekning BK ikke kan kreve fradratt/kompensert, eller må tilbakebetale, merverdiavgift til staten plikter UB å kompensere BK tilsvarende beløp, med tillegg av renter og eventuell tilleggsavgift, samt BKs sakskostnader i anledning en eventuell sak overfor avgiftsmyndighetene. På samme måte skal UB kompensere BK for eventuell avgiftsbelastning som skulle oppstå på BKs hånd etter at anleggene er ferdigstilt, det være seg om avgiftsbelastningen skyldes endret faktisk bruk på BKs hånd, BKs rettslige disposisjoner over anleggene eller regelendringer.

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, 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 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:

1. Detaljreguleringsplankart
2. Detaljreguleringsbestemmelser
3. Illustrasjonsplan VPOR
4. VPOR
5. Beregning kontantbidrag

16 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

 Bærum kommune

Dato:



 [UB]