

Utbyggingsavtale
for
Solberg øst
gnr. 102, bnr. 10 og gnr. 102, bnr. 118
i Ås kommune

Innhold

1.	Avtalens parter	3
2.	Generelt.....	3
3.	Avtalens formål og geografisk avgrensning.....	3
4.	Grunneiernes plikter.....	4
5.	Tilgang til og overdragelse av areal fra gnr. 102, bnr. 118.....	5
6.	Kommunens plikter	5
7.	Økonomiske betingelser.....	5
8.	Erverv av grunn fra tredjemann	6
9.	Transport	6
10.	Reforhandling	6
11.	Øvrig infrastruktur i planområdet	6
12.	Varighet	7
13.	Mislighold	7
14.	Tinglysning.....	7
15.	Tvister	7
16.	Forbehold om godkjenning	8
17.	Vedlegg.....	8

Mellom grunneiere av gnr. 102, bnr. 10, grunneiere av gnr. 102, bnr. 118 og Ås kommune er det inngått utbyggingsavtale som følger:

1. Avtalens parter

- Grunneiere av gnr. 102 bnr. 118 (Sverdrup):
Thorvald Sverdrup
Sara Helene Sverdrup
Märtha Louise Sverdrup
Adresse og tlf:
- Grunneiere av gnr. 102, bnr. 10 (Solberg sameie):
Thora Helene Sverdrup
Sidsel Helene Sverdrup Tangerås
Hilde Pauline Sverdrup
Gunnar Fredrik Sverdrup
Anne Sophie Høie
Christian Høie Lie
Jens Christian Sverdrup Dahl
Hanne Sverdrup Dahl
Anders Sverdrup Dahl
Hans Peter Sverdrup
Representants adresse og tlf:
- Ås kommune org.nr. 964 948 798
Adresse og tlf.: Ås kommune, postboks 195, 1431 Ås, tlf. 64 96 20 00

2. Generelt

Definisjoner:

- Grunneiere: Solberg sameie og Sverdrup.
- Brotiltaket: Gang og sykkelvei med gangbro over Søndre tverrvei som vist i reguleringsplan for Solberg øst, jf. reguleringsbestemmelsene § 11 kulepunkt 9.
- Igangsettingstillatelse: Ås kommunes vedtak om at tiltaket som det er gitt rammetillatelse for, kan settes i gang helt eller for deler av tiltaket.
- Planområde: Regulert området som fremgår av reguleringsplan R- 282, vedtatt 14.12.2016.

3. Avtalens formål og geografisk avgrensning

Avtalens formål er å regulere partenes rettigheter og plikter overfor hverandre ved utbygging av området som omfattes av reguleringsplan med bestemmelser for Solberg øst, R-282, vedtatt 14.12.2016. Avtalen gjelder bidrag som skal sikre at brotiltaket som

fremgår i reguleringsbestemmelsen § 11 om rekkefølgekrav, jf. pbl. § 12-7 nr. 10 blir gjennomført etter anleggsbidragsmetoden.

I reguleringsbestemmelsene § 11 kulepunkt 9 fremgår:

Det gis ikke igangsettingstillatelse for boenheter i delområdene B2, B3, B4 og B5 før det foreligger godkjent utbyggingsavtale som sikrer finansiering for gang- og sykkelvei med gangbru over Søndre tverrvei, o_GSV1. Tiltaket skal anses sikret finansiert ved utbyggingsavtale som i) sikrer kommunen en finansiering fra grunneier, ii) sikrer kommunen tilfredsstillende pantesikkerhet i fast eiendom, og iii) unngår behov for mellomfinansiering fra kommunens side.

Avtalen regulerer hvem som skal bekoste og besørge gjennomføring av brotiltaket.

Avtalen inngås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 17-2, jf. § 18-1.

4. Grunneiernes plikter

Grunneierne skal bidra med å sikre finansiering av brotiltaket gjennom innbetaling av et kontantbidrag til kommunen, oppad begrenset til NOK 6 millioner («kontantbidraget»). Kommunen vil som tiltakshaver omfattes av kompensasjonsordning for merverdiavgift og få all merverdiavgift kompensert.

Kontantbidraget som nevnt i første avsnitt, skal dekke alle kostnader forbundet med brotiltaket herunder broentreprisen, prosjektering, eventuell ytterligere planlegging, anbudskonkurranse, grunnervvervsprosess og kommunale gebyrer.

Kontantbidraget skal beregnes basert på endelig byggregnskap hvor alle kostnadene tilhørende tiltaket er inkludert.

I tillegg skal grunneierne yte et tilskudd til kommunens kostnader forbundet med rollen som tiltakshaver og til brovedlikehold etter ferdigstillelse, samlet fastsatt til NOK 500.000 inkl. mva.

Solberg Sameie svarer individuelt for 70 %, mens Sverdrup svarer individuelt for 30 % av de forpliktelser som følger av denne avtalen.

Grunneierne er endelig forpliktet etter avtalen fra det tidspunkt de har undertegnet avtalen.

Brotiltaket ansees som «sikret finansiert» når

- denne avtalen er inngått mellom partene, og

- det er etablert en tilfredsstillende sikkerhet for kontantbidraget og tilskuddet ved pant i fast eiendom

5. Tilgang til og overdragelse av areal fra gnr. 102, bnr. 118

For den del av brotiltaket og tilhørende gangvei som faller på Sverdrups eiendom gnr. 102, bnr. 118 gis Ås kommune vederlagsfri rett til å anlegge broen med tilhørende gangvei på dette arealet i henhold til foreliggende reguleringsplan, så snart kommunen krever dette.

6. Kommunens plikter

Kommunen skal oppfylle sin del av avtalen ved å bygge ut brotiltaket med nødvendig prosjektering, gjennomføring av anbudsprosess, grunnerverv samt opparbeidelse av de tiltak som følger av rekkefølgebestemmelsen. Arbeidene skal gjennomføres innen rimelig tid og uten ugrunnet opphold.

Standarden på tiltakene skal være i samsvar med kommunens og vegmyndighetens normer og ha en utforming og et estetisk uttrykk som samsvarer med de to andre broene over Søndre tverrvei.

En eventuell differanse mellom kontantbidraget og det endelige byggeregnskapet skal tilbakebetales til grunneierne forholdsmessig i henhold til pkt. 4 femte avsnitt.

Kommunen står ansvarlig etter alminnelige erstatningsrettslige prinsipper for eventuelle skader på eiendom som oppstår i forbindelse med gjennomføringen av arbeidene.

7. Økonomiske betingelser

Kontantbidrag og tilskudd skal overføres Ås kommune når kommunen har gitt igangsettingstillatelse for utbygging av boenheter på hver av grunneiernes respektive areal.

Oppgjør skjer ved innbetaling til kommunens bankkontonummer [].

Bidraget og tilskuddet skal justeres i henhold til SSB «Byggekostnadsindeks for veganlegg, i alt», med utgangspunkt i indeksen per 1. kvartal 2017 og frem til siste kvartal før betalingstidspunktet.

Som sikkerhetsstillelse for oppgjøret gis kommunen pant i grunneiernes eiendommer tilsvarende grunneiernes respektive ansvar, etterstående øvrige nåværende tinglyste

pengeheftelser jf. vedlegg 4. Grunneierne hefter for å tinglyse pantet. Det tinglyste dokumentet skal oversendes Ås kommune uten ugrunnet opphold. Ved fradeling av grunneiernes eiendommer i tråd med områdeplanen skal kommunen medvirke til at de respektive pantheftelser blir værende på planområdene B2 og B5, og for øvrig slettes fra øvrige delområder.

Dersom det etter innbetaling av kontantbidraget skulle oppstå forhold som medfører at de fysiske byggearbeidene knyttet til brotiltaket ikke blir påbegynt innen 3 år, skal alle tinglyste heftelser slettes av kommunen uten ugrunnet opphold. Innbetalt kontantbidrag og tilskudd skal med tillegg av opparbeidede renter tilbakebetales i tråd med grunneiernes forholdsmessige ansvar i pkt. 4 femte avsnitt.

8. Erverv av grunn fra tredjemann

Ås kommune skal forestå og bekoste grunnerverv eller erverv av rettigheter til grunn fra tredjemann som eventuelt er nødvendig for å gjennomføre brotiltaket.

9. Transport

Denne utbyggingsavtalen kan transporteres. Transport er betinget av skriftlig samtykke fra Ås kommune. Kommunen kan ikke nekte transport uten saklig grunn.

10. Reforhandling

Dersom reguleringsplanen endres på en måte som har innvirkning på avtalen kan denne avtalen reforhandles.

11. Øvrig infrastruktur i planområdet

Partene er enige om at det skal inngås utbyggingsavtale(r) etter anleggsbidragsmodellen for øvrig infrastruktur i planområdet som pålegges eller kunne vært pålagt etter plan- og bygningsloven. Utbyggingsavtalene skal inngås i overensstemmelse med Ås kommunestyrets vedtak i K-Sak 52/15 av 02.09.2015.

Inngåelse av slike avtaler forutsetter at

- a) kommunens kostnader til utbyggingen av slik infrastruktur skal dekkes av grunneierne,
- b) grunneierne stiller bankgaranti eller annen form for tilfredsstillende sikkerhetsstillelse (pantedokument eller lignende) for å finansiere utbyggingen.

Kostnadsprinsippene skal konkretiseres i den enkelte avtale.

Grunneierne skal ha risikoen for en eventuell avgiftsbelastning som måtte oppstå på kommunens hånd som følge av at anleggsbidragsmodellen ikke kan benyttes.

12. Varighet

Avtalen trer i kraft fra det tidspunktet Ås kommunestyre endelig godkjenner denne utbyggingsavtalen.

Avtalen løper frem til brotiltaket er fullført og godkjent av kommunen, og eventuelt etteroppgjør er gjennomført.

13. Mislighold

Mislighold som en part vil gjøre gjeldende må fremmes skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet. 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.

Ved for sen innbetaling av kontantbidraget eller eventuelt etteroppgjør, betales forsinkelsesrente etter lov om renter ved forsinket betaling m.m. av 17.12.1976 nr. 100.

14. Tinglysning

Grunneierne skal for egen regning tinglyse denne avtalen som heftelse på sine respektive grunneiendommer, frem til fradeling av planområdene som egne matrikler, hvorpå slik tinglysning skal slettes på tidspunktet for etablering av ovennevnte pant.

15. Tvister

Dersom en tvist i tilknytning til denne avtalen ikke blir løst etter forhandlinger, kan partene forsøke å løse tvisten ved mekling.

Partene kan velge å legge Den Norske Advokatforenings regler for mekling ved advokat til grunn, eventuelt modifisert slik partene ønsker. Det forutsettes at partene blir enige om en mekler med den kompetansen partene mener passer best i forhold til tvisten. Den nærmere fremgangsmåten for mekling bestemmes av mekleren, i samråd med partene.

Dersom en tvist ikke blir løst ved forhandlinger eller mekling, kan hver av partene forlange tvisten avgjort med endelig virkning ved norske domstoler.

Kommunens hjemting er verneting.

Partene kan alternativt avtale at tvisten blir avgjort med endelig virkning ved voldgift.

16. Forbehold om godkjenning

Denne avtalen er gjensidig bindende fra det tidspunktet kommunestyret har endelig vedtatt å godkjenne avtalen.

Vedtaket av denne avtalen og etablering av nødvendig pantesikkerhet i planområdene B2 og B5 anses som en oppfyllelse av rekkefølgekravet i reguleringsbestemmelsene § 11 kulepunkt 9.

17. Vedlegg

1. Reguleringsplan datert 24.11.2016
2. Reguleringsbestemmelser vedtatt 16.12.2016
3. Grunnboksutskrift som viser heftelser på eiendommene
4. Saksutskrift K-Sak 52/15 Kommunens bruk av momsavtaler
5. Fullmakter om signaturrett på vegne av grunneierne, eller firmaattest

Denne avtalen undertegnes i tre likelydende eksemplarer.

Dato

Ordfører Ola Nordal
Ås kommune

Dato

Thorvald Sverdrup
for grunneierne av gnr. 102, bnr. 118 (Sverdrup)

Dato

for grunneierne av gnr. 102, bnr. 10 (Solberg sameie)