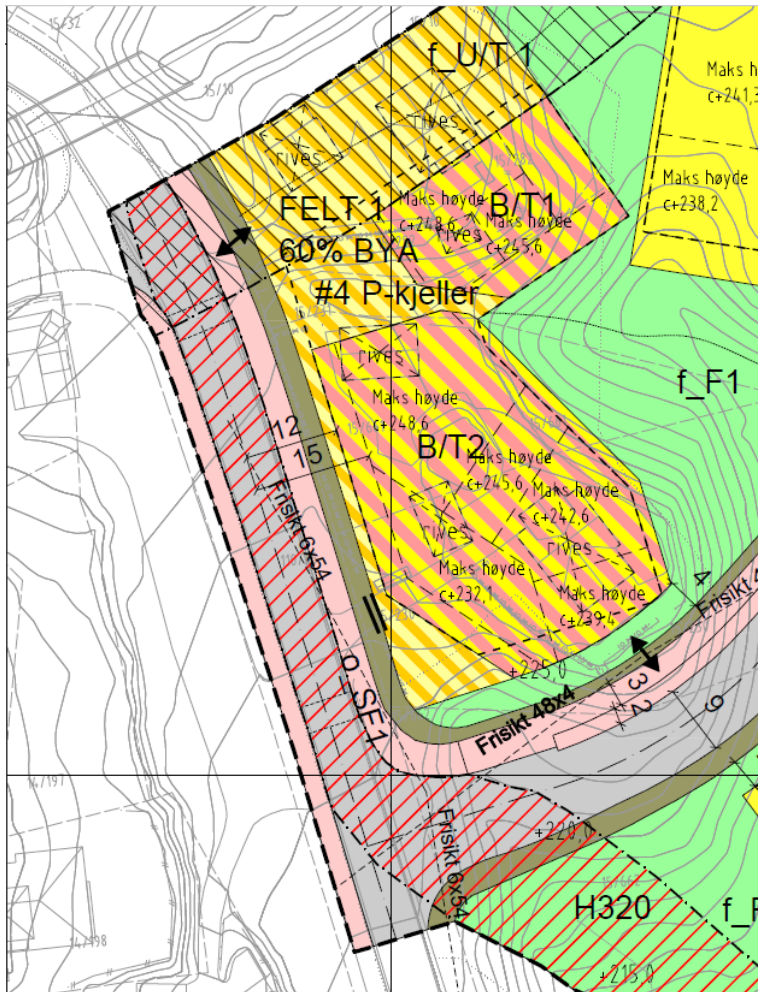


UTBYGGINGSAVTALE FOR ROTNESHAGEN FELT 1

Det er inngått avtale mellom STASJONSVEIEN 65 AS, org.nr 915 925 480, og Nittedal kommune org.nr. 971 643 870, som følger:

1 Avgrensning

Denne utbyggingsavtalen gjelder for utbygging av Felt 1 i detaljreguleringsplan for Rotneshagen, PlanID 266 vedtatt 27.05.2019. Området inngikk i felt B10 i områdeplan for Nittedal Stasjonsområde, PlanID 241 vedtatt 20.06.2011.



Planen gjelder også for fellesområder og teknisk infrastruktur som er påkrevet for å utvikle Felt 1, herunder vann og avløp. Samt veisystem langs Stasjonsveien og inn til og med avkjørsel til feltet, og midlertidig vendehammer.

2 Formål

Stasjonsveien 65 AS (heretter Utbygger) har fremmet og fått vedtatt reguleringsplan for Rotneshagen. Utbyggingsavtalen skal danne grunnlag for utbygging og utvikling av Felt 1 i reguleringsplan for Rotneshagen i Nittedal kommune (heretter kalt NK).

Utbyggingsavtalen skal sikre en forsvarlig gjennomføring, ivaretagelse av kommunaltekniske formål og boligsosiale hensyn, samt opparbeidelse av grøntareal og fellesanlegg.

3 Eiendomsforhold

NK overdrar til Utbygger eiendommen gbnr 15/231, som fremgår av vedlagt kartskisse (vedlegg 3). Eiendommen overdras vederlagsfritt, og utgjør NKs bidrag iht. pbl § 17-3.

Utbygger dekker kostnader knyttet til overskjøting av eiendommen.

4 Utbyggingsvolum og boligsosiale hensyn

4.1 Utbyggingsvolum

Avtalen legger opp til oppføring av ca. 50 boenheter.

4.2 Boligsosiale hensyn

B/T1-2 er regulert til kombinerte formål for å sikre mulighet for bemannet bofellesskap. Etablering av bofellesskap styres via egen avtale.

5 Uteoppholdsarealer og felles trafikkområder

5.1 Bebyggelse og anlegg - uteoppholdsareal

Områder som avsettes til uteoppholdsareal, fellesarealer/lekeareal i reguleringsplan, skal ferdigstilles som gode oppholds- og møteplasser med utstyr/lekeapparater av kvalitet i medhold av reguleringsbestemmelsene før det gis ferdigattest for boligene.

Uteoppholdsarealene forutsettes ikke overtatt av NK etter opparbeidelse. Utbygger skal påse at beboerne blir kjent med ansvar og vedlikehold av arealene og lekeapparatene slik at de er i henhold til gjeldende forskrifter.

5.2 Trafikkområder

Nødvendig del av adkomstveg o_V med midlertidig vendehammer skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger i Felt 1.

5.3 Teknisk infrastruktur

Som vedlegg (vedlegg 4) til denne avtale følger foreløpig skisse som viser hvilken teknisk infrastruktur (vann- og avløpsanlegg) som skal opparbeides av Utbygger og overtas av NK i forbindelse med utbyggingen av Felt 1.

6 Friområder – tursti videre langs jernbanen

Utbygger skal ved utbygging av senere trinn opparbeide en gruset tursti i o-Turveg. Allmennheten må sikres adgang til tursti over FU/T1 i Felt 1.

7 Prosjektering av vei-, vann- og avløpsanlegg og annen infrastruktur internt i planområdet

Utbygger skal utarbeide tekniske planer for utbygging av alle vei-, vann- og avløpsanlegg innenfor Felt 1, samt anlegg som er påkrevet for å utvikle Felt 1 og søke om igangsettingstillatelse iht. gjeldende normer og bestemmelser

De tekniske planene skal godkjennes av NK før planene kan igangsettes.

8 Opparbeidelse av vei-, vann – og avløpsanlegg og annen infrastruktur internt i planområdet.

8.1 Generell opparbeidelse

Utbygger er ansvarlig for opparbeidelse av de prosjekterte vei-, vann- og avløpsanlegg i tråd med godkjent reguleringsplan og teknisk byggeplan for området som avgrenset i henhold til pkt. 1.

8.2 Samordning

Utbygger er ansvarlig for samordning av og legging av kabler for elektrisitet, telefoni, data, tv mv. Kabling skal skje i felles grøft.

9 Opparbeidelse av teknisk infrastruktur utenfor planområdet

Opparbeidelse av fortau o_SF1 langs Stasjonsveien mot Felt 1 vil være tilfredsstillende gangforbindelse til Rotnes skole for Felt 1, jf. rekkefølgebestemmelsene § 9.6. Jf. pkt. 11.2.

10 Overtakelse av offentlige anlegg - ledningsnett som overtas av NK

Alle ledningsanlegg som er dimensjonert i henhold til den norm som gjelder for offentlige ledningsanlegg, ved tidspunkt for søknad om rammetillatelse, overtas av NK. I hovedsak vil dette gjelde hovedledningsanlegg i tilknytning til offentlige veianlegg, men det kan også gjelde ledningsanlegg i private veier forutsatt at krav til dimensjoner er oppfylt, og rettigheter for vedlikehold er sikret.

Kommunaltekniske anlegg som vannledninger, skal overtas av NK vederlagsfritt etter at anleggene er ferdigstilte og utbygger kan legge fram dokumentasjon på at anleggene er bygd i henhold til de godkjente tekniske planene. NK overtar anleggene når evt. feil, mangler og gjenstående arbeid som framkommer av overtakelsesbefaringen, er utbedret. Overtakelse er foretatt først når det foreligger overtakelsesdokumenter signert av NK.

I forbindelse med kommunal overtakelse av anlegg skal det bl.a. gjennomføres tv-inspeksjon av alle ledninger, trykkprøving av vannledningene og digitale innmålinger og kartfesting på åpen grøft av alle vann, avløp og overvannsledninger (med bend, kummer, sluk mv.). Vedlikehold av de framtidige kommunale anleggene må besørges av utbygger inntil avtale om kommunal overtakelse foreligger.

Ved overlevering av offentlig infrastruktur til kommunen, er partene enige om at det skal inngås avtale om justeringsrett. All risiko for rettsendringer/bortfall av justeringsrett påhviler Utbygger eller det selskap Utbygger benytter til opparbeidelse av offentlig infrastruktur.

11 Veganlegg

11.1 Samlevei med fortau

o_V opparbeides til og med avkjørsel til Felt 1 med etablert midlertidig vendehammer, som vist på kartbilag (vedlegg 5). NK overtar veianlegget når anlegget er ferdigstilt og kommunen finner anlegget i orden. Det skal holdes egen overtakelsesforretning.

Felles adkomstveier og andre interne veier forutsettes ikke overtatt av NK etter opparbeidelse.

11.2 Fortau langs Stasjonsveien

Fortau langs Stasjonsveien o_SF1 og annen veigrunn skal overtas av Viken Fylkeskommune.

Som vedlegg til denne avtale følger skisse som viser hvilken veistrekning som skal opparbeides av Utbygger og overtas av NK i forbindelse med utbyggingen av Felt 1 (vedlegg 5).

11.3 Deling

Utbygger skal søke om deling av de offentlige arealene, rekvirere delingsforretning og overdra/overskjøte arealene til kommunen i forbindelse med overtakelse. Kostnadene dekkes av utbygger.

12 Miljøhensyn

Utbygger er ansvarlig for at nødvendige miljøhensyn knyttet til støy i forbindelse med anleggs- og byggeaktivitet blir ivaretatt i henhold til støyforskrift T-1442. Videre er utbygger ansvarlig for at det ikke oppstår unødvendige støy- og støvplager for omgivelsene. Samt at vann og grunn som berøres av utbyggingen ikke blir forurenset.

13 Anleggsarbeid og anleggstrafikk

13.1 Anleggsarbeid

Det fastsettes følgende tidspunkter for anleggsarbeid (for veier, boliger mv.):

Hverdager kl. 07.00-20.00. Lørdag kl. 10.00-16.00. Det skal ikke utføres særlig støyende arbeid som for eksempel pigging og pæling på lørdager.

På søndag og helligdager skal det ikke utføres anleggsarbeid.

13.2 Anleggstrafikk (ikke klasse B kjøretøy) i Stasjonsveien

Anleggstrafikk i Stasjonsveien til/fra planområdet tillates ikke på skoledager i tidsrommet 08.00-08.30 og 13.30-14.00.

13.3 Overtredelsesbøter

Ved brudd på bestemmelsene i punkt 13.1 og 13.2 kan NK kreve kr. 15 000,- i bot pr. overtredelse fra utbygger.

14 Tilknytningsgebyr

Tilknytningsgebyr for vann og avløp skal følge det til enhver tid vedtatte reglement.

15 Sikkerhet

Som sikkerhet for gjennomføring av igangsatte kommunaltekniske anlegg med fastsatt kvalitet, forplikter utbygger seg til, ovenfor NK, å utstede konserngaranti som skal ha en utløpsdato fastsatt til 7 år etter vedtakelse av nærværende utbyggingsavtale. Garantien skal godkjennes av Nittedal kommune og være utstedt før arbeidet med anleggene igangsettes

Garantien skal utgjøre 10 % av kostnadene for det anlegget garantien gjelder.

Dersom igangsatt arbeid med kommunaltekniske anlegg ikke fullføres i samsvar med denne avtale og innen 5 år etter arbeidene er igangsatt, og tidsbruken skyldes forhold på utbyggers hånd, står Nittedal kommune fritt til å fullføre anlegget for utbygger sin regning og risiko, herunder benytte seg av konserngarantien etter at skriftlig varsel er gitt utbygger og påkrav er sendt utsteder av garantien. Beløpet skal utbetales straks, uten hensyn til innsigelser, ved første skriftlige påkrav.

16 Refusjon

Utbygger fremmer for egen regning og risiko krav om refusjon etter plan- og bygningslovens regler.

Mulighet for evt. krav mot omkringliggende eiendommer hva gjelder økonomisk bidrag til opparbeidelse og vedlikehold av veg og lekeområder, må søkes løst gjennom de ordinære bestemmelsene om refusjon.

17 Grunnerverv

Utover det avtalte grunnerverv i pkt. 3 er Utbygger ansvarlig for, og påkoster, nødvendig grunnerverv fra berørte grunneiere gjennom frivillig overdragelse. Dersom det ikke oppnås enighet, til tross for rimelig og realistisk tilbud fra utbygger sin side, vil NK om nødvendig for å gjennomføre tiltaket, fatte vedtak om ekspropriasjon og forhåndstiltredelse forutsatt at vilkår er til stede.

Utbygger plikter å dekke alle omkostninger ved grunnervervet, herunder alle NKs utgifter som følge av vedtakene. Før vedtak fattes skal utbygger stille nødvendig sikkerhet for grunnerverv og tilhørende krav, samt NKs kostnader ved vedtaket. Sikkerhetsstillelsen reduserer ikke utbyggers sitt ansvar dersom de faktiske kostnader overstiges.

NK ser det som viktig at all nødvendig grunnavståelse skjer gjennom frivillige avtaler.

18 NKs rett til å kjøpe boliger

Det kan tilrettelegges for boliger til mennesker med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester i tilknytning til en personalbase. Dette sikres i egen avtale.

Dersom det ikke etableres bofelleskap som beskrevet ovenfor, samt i pkt. 4.2, skal NK ha forkjøpsrett til markedspris for inntil 10 % av utbyggers leiligheter ved første gangs salg av leiligheter i

salgs-/byggetrinn 1. Utbygger plikter å oversende NK komplett elektronisk salgsinformasjon 21 dager før salgsstart. NK har deretter 14 dagers frist til å utøve sin forkjøpsrett.

19 Overdragelse av rettigheter

Ved evt. hel eller delvis salg av eiendommen eller utbyggingsrettighetene plikter utbygger å sikre overført alle plikter iht. denne avtale, herunder sikre rettsetterfølgers plikt til samme ved evt. videresalg.

Denne avtale er ikke til hinder for at Utbygger overdrar rettigheter og plikter knyttet til opparbeidelse av infrastruktur til et infrastrukturselskap.

20 Opprettelse av velforening/sameie

Utbygger forplikter seg til å stifte en felles velforening/sameie eller etablere tinglyste rettigheter/forpliktelser for hele utbyggingsområdet hva gjelder fellesområder.

All teknisk infrastruktur, samt fellesområder, skal eies, forvaltes og driftes av / felles velforening/sameie, eller være underlagt tinglyste erklæringer om felles rettigheter/forpliktelser.

Utbygger skal også sørge for at det tinglyses nødvendige erklæringer på de enkelte sameier/borettslag som sikrer NK eller andre anleggseiere retten til nødvendig adkomst og rett til å utføre fremtidig vedlikehold av ledningsanlegg, kabelanlegg (tele, antenne, signalanlegg m.m.), eller andre anlegg som ikke er sameiene/borettslagene sitt ansvar.

21 Tvistebestemmelser

Tvister skal gå for de ordinære domstoler med mindre annet avtales i tilknytning til en evt. konkret tvist.

22 Tinglysning

Denne avtale skal tinglyses på gnr./bnr. 15/282, 15/661, 15/662, 15/230, 15/231. Utbygger besørger samt dekker tinglysingsgebyr.

23. Forbehold om (kommunal) godkjenning

For NKs del tas det forbehold om Kommunestyrets godkjenning.

24. Vedlegg til utbyggingsavtalen

1. Reguleringsbestemmelser til detaljregulering for Rotneshagen, vedtatt 27.05.19
2. Plankart, datert 21.12.17
3. Kart – gnr 15 bnr 231 (Se pkt. 3)
4. Foreløpig skisse – teknisk infrastruktur, datert 31.03.20
5. Kart – tegning kommunal vei, datert 25.02.20

Denne avtale er utstedt i 2 - to - eksemplarer hvorav ett til hver av partene.

Sted/dato

Stasjonsveien 65 AS

Nittedal kommune