

UTBYGGINGSAVTALE FOR GARDERMOEN NÆRINGS-PARK 1 NORDRE DEL

1. PARTER

Denne avtalen gjelder mellom

Ullensaker kommune (Kommunen)	OG	OLG 1 AS (OLG1)
Org.nr. 933649768		Org.nr. 928 101 681
Postboks 470		c/o Fabritius Gruppen AS
2051 Jessheim		Postboks 1224 Vika
		0110 Oslo

Hovinmoen Utvikling AS (HU)
Org.nr. 994 890 840
c/o Fabritius Gruppen AS
Postboks 1224 Vika
0110 Oslo

i felleskap benevnt "Utbygger"

1.1. Kontaktpersoner

Partene har oppnevnt en kontaktperson som skal være ansvarlig for all kommunikasjon mellom partene vedrørende denne avtale inntil annet blir skriftlig meddelt.

Kontaktpersonene er:

For Kommunen:

For Utbygger:

Navn: Gitte Kringlen
Adresse: Ullensaker kommune, Postboks 470
2051 Jessheim
Telefon: 412 23 148

Navn: Halvor Snarvold
Adresse: Postboks 1224 Vika, 0110 Oslo
Telefon: 458 69 117

Epost: Gitte.kringlen@ullensaker.kommune.no

Epost: Halvor.snarvold@fabritius.no

2. BAKGRUNN OG FORMÅL

Bakgrunnen for denne avtalen er vedtatt detaljreguleringsplan for Gardermoen Næringspark I Nordre del, vedtatt 07.09.2021, Planid. 437 (**Detaljreguleringsplanen**). Utbygger skal gjennomføre utbygging i planområdet. Planområdet omtales i det følgende som **GNP1**.

Denne avtalen kommer i tillegg til de krav og bestemmelser som er stilt i Detaljreguleringsplanen. Avtalen innebærer ikke godkjenning av tiltak. Utbyggingen skal følge godkjente planer og byggesaksprosess i henhold til plan- og bygningsloven. Avtalen baserer seg på at partene ser seg tjent med en utbyggingsavtale for å skape forutsigbarhet i videre planlegging og utbygging.

Formålet med utbyggingsavtalen er:

- å utfylle og supplere de krav og bestemmelser som er stilt i Detaljreguleringsplanen samt tydeliggjøre partenes rettigheter og plikter forbundet med gjennomføring av rekkefølgebestemmelsene i Detaljreguleringsplanen.
- Utforme anlegg og infrastruktur med kvalitet i henhold til gjeldende regulering.
- Tilrettelegge for eventuelt momsfradrag og/ eller momskompensasjon knyttet til offentlig infrastruktur.
- Regulere overtakelse, eierskap samt drift/vedlikehold av vei og teknisk infrastruktur.

3. STEDLIG OG SAKLIG VIRKEOMRÅDE

Utbyggingsavtalen gjelder opparbeiding av tekniske anlegg og infrastruktur i tilknytning til utbygging på gnr. 137, bnr. 29 og gnr. 137 bnr. i Ullensaker kommune som eies av hhv. OLG1 og HU innenfor GNP1. Avtalen gjelder også for alle senere fradelte parseller.

Plankart med tilhørende planbestemmelser for Detaljreguleringsplanen følger som vedlegg 1 og vedlegg 2 til denne avtalen.

Oversiktskart som viser området hvor VA-ledninger skal ligge og hvilke eiendommer det berører, følger som vedlegg 3 til denne avtalen.

Før utbygging finner sted har OLG1 som intensjon å gjennomføre grensejusteringer/arealoverføringer med de øvrige utbyggerne innenfor GNP1 slik at partene blir eier av hensiktsmessige tomter for utbygging.

4. AVTALENS VARIGHET

Avtalen gjelder frem til tiltakene som avtalen omfatter er gjennomført.

5. UTBYGGERS PLIKTER

5.1. Forholdet til rekkefølgebestemmelser

OLG1 og HU skal oppfylle kravene i rekkefølgebestemmelsene angitt punkt 2 i planbestemmelsene som gjelder for sine respektive eiendommer, jf. avtalens punkt 3.

Punkt 2 i planbestemmelsene stiller krav om at rekkefølgekrav skal «sikres ved igangsettingstillatelse, og være opparbeidet ved brukstillatelse».

Rekkefølgebestemmelsene er «sikret opparbeidet» når utbyggingsavtalen er vedtatt og sikkerhet er stilt i henhold til punkt 10.1. Kravet om sikkerhetsstillelse ved igangsettingstillatelse faller bort dersom kommunen gir dispensasjon fra kravet om sikret opparbeidelse før igangsettingstillatelse, såfremt det stilles vilkår i dispensasjonsvedtaket at rekkefølgetiltaket skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis. Utbygger har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

5.2. Planarbeid og prosjektering

Utbygger er ansvarlig for at all planlegging, prosjektering og utførelse av bygninger, samt teknisk og grønn infrastruktur er i henhold til gjeldende lover, forskrifter, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser, kommunale normer, retningslinjer og vedtak som gjelder for tiltakene.

Utbygger plikter for øvrig å sette seg inn i og etterleve nye kommunale forskrifter, normer og retningslinjer, eventuelt endringer i disse som er gjeldende ved søknad etter plan- og bygningsloven. Ved motstrid mellom kommunale normer/retningslinjer og reguleringsbestemmelser gjelder reguleringsbestemmelsene.

I tillegg til ovennevnte planer, utarbeides det øvrige tekniske planer i forbindelse med ordinær byggesaksbehandling i henhold til plan- og bygningsloven.

5.3. Opparbeidelse av rekkefølgetiltak innenfor GNP1

OLG1 og HU skal finansiere, prosjektere og opparbeide rekkefølgetiltakene som gjelder for sine respektive eiendommer innenfor GNP1. Rekkefølgetiltakene er angitt i matrise nedenfor, jf. planbestemmelsene punkt 2.1 og plankart. De rekkefølgekrav som gjelder for OLG1s eiendom og som omfattes av denne avtalen er markert med gult. Rekkefølgekrav som gjelder for HUs eiendom og som omfattes av denne avtalen er markert med grønt:

Tiltak	Felt								
	FKN1	FKN2	NK1	NK2a	NK2b	NK3	N1	N2	N3
SKV1	X	X							
SKV2	X	X	X	X					
SKV3	X	X	X	X	X				
SKV4						X	X	X	X
SKV5								X	X
SKV6	X	X	X	X	X	X	X	X	X
SKV7	X	X	X	X	X	X	X	X	X
SKV8	X	X	X	X	X	X	X	X	X
SKVR1	X	X	X	X	X	X	X	X	X
G1	X								
G2	X		X						
G3			X						
G4a,b			X			X			
G5						X			
G6									X
G7									X
G8a									X
G8b								X	
G9								X	
G10								X	
G11								X	
G12							X		
G14					X				
G15				X					
G16		X							

HF
RA
ce

G17a				X						
G17b			X							
G18a,b			X							
G19	X									
G20				X						
G21			X							
G22					X					
G23						X				
G24							X			
G25										X
G26									X	
SGS1		X		X						
SGS2	X									
SGS3		X								
SGS4	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
SGS5	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
SGS6	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
SGS7*										
SGS8	X		X							
SGS9		X		X						
SGS10		X		X	X					
SGS11	X	X	X	X	X					
SGS12						X	X	X	X	X
SGS13						X				X
SGS14							X		X	
SGS15										X
SGS16									X	
SGS17									X	X
SGS18			X			X				

5.3.1. Private veier

Alle veier innenfor GNP1 skal være private, med unntak av Hovinmovegen, jf. punkt 5.3.2.

5.3.2. Offentlig vei - Hovinmovegen

Utbygger skal planlegge, prosjektere og opparbeide Hovinmovegen (SKV7 og SKV8) med tilhørende gang- og sykkelvei (SGS4-6) i samsvar med Detaljreguleringsplanen før første brukstillatelse gis innenfor GNP1, dog slik at trasé for søndre del av SGS6 justeres for å følge eksisterende trasé for Hovinmovegen som vist på kart i **vedlegg 4**.

Før utbygging av Hovinmovegen igangsettes skal byggeplaner i henhold til gjeldende håndbok for byggeplaner fra Statens Vegvesen være godkjent av Kommunen som veimyndighet. Slik godkjenning er også et vilkår for senere overtakelse av Kommunen.

Hovinmovegen med tilhørende gang- og sykkelvei skal overtas vederlagsfritt av Kommunen til eie, drift og vedlikehold etter at anlegget er ferdig og godkjent.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Utbygger skal innkalle Kommunen til overtakelsesforretning senest 14 dager før forretningen avholdes, der Kommunen plikter å møte. For overtakelsen gjelder prinsippene i NS 8407. Før overtakelsesforretningen holdes skal Kommunen være tinglyst eier av veiarealet med tilhørende gang- og sykkelvei. Utbygger dekker kostnadene ved dette.

5.3.3. Vann- og avløp

For å oppfylle rekkefølgekrav i Detaljreguleringsplanen punkt 2.3 skal Utbygger opparbeide vann- og avløp slik det fremgår av rammeplan for VA GNP1, datert 17.09.2021 som følger som vedlegg 5 til denne avtalen. Anlegg for vann og avløp ligger i tilknytning til veianlegg og blå/grønnstruktur.

Hovedledninger for VA inklusive pumpestasjonen overtas vederlagsfritt av Kommunen til eie, drift og vedlikehold etter ferdigstilling, og under forutsetning av at anlegget er godkjent av kommunen ved ferdigattest. Krav til sluttdokumentasjon som stilles i Veileder vann- og avløpsanlegg i byggesaker, revisjon 2 , 07012021, punkt 2.3 skal være oppfylt. Se vedlegg 6 til denne avtalen.

Utbygger skal innkalle Kommunen til overtakelsesforretning senest 14 dager før forretningen avholdes, der Kommunen plikter å møte. For overtakelsen gjelder prinsippene i NS 8407.

5.3.4 Grunn til pumpestasjon

Grunn til pumpestasjon og nødvendig areal for drift og vedlikehold skal overtas vederlagsfritt av Kommunen. Pumpestasjonen må sikres adkomst. Det skal være asfaltert snuplass foran stasjonen og asfaltert grunn på et areal rundt stasjonen for drift og vedlikehold. Utforming av slikt areal skjer etter nærmere anvisning fra VARV. Utbygger må besørge og fremlegge tinglyst skjøte som viser at grunn til pumpestasjonen er overskjøtet til Kommunen senest ved overtakelse av anlegget.

5.4. Rekkefølgetiltak utenfor GNP1

5.4.1. V23

Oppfyllelse av rekkefølgekravet knyttet til E6-kryss med veglenker i henhold til punkt 2.4.1 i planbestemmelsene sikres ved inngåelse av infrastrukturavtale med Statens Vegvesen.

5.4.2. Opparbeidelse av rekkefølgetiltak utenfor GNP1

Utbygger skal finansiere, prosjektere og opparbeide den midlertidig og den permanente gang- og sykkelveien langs Hovinmovegens eksisterende trasé, samt opparbeide gang/sykkelveg/fortau videre sørover til eksisterende gang- og sykkelvei ved Jessheimveien i samsvar med punkt 2.4.2 i planbestemmelsene.

Den midlertidige og den permanente gangveien skal overtas vederlagsfritt av Kommunen til eie, drift og vedlikehold etter at gangveiene er ferdig og godkjent. Utbygger skal innkalle Kommunen til overtakelsesforretning senest 14 dager før forretningen avholdes, der Kommunen plikter å møte. For overtakelsen gjelder prinsippene i NS 8407.

Før overtakelsesforretningen holdes skal Kommunen være tinglyst eier av gang- og sykkelveien. Utbygger dekker kostnadene ved dette.

5.4.3. Vilbergveien

Rekkefølgekravet om godkjent teknisk plan for Vilbergveien (R111-R7, iht. GNPII) og opparbeidelse av del R5-V12-R6 (iht. GNPII) er ikke del av foreliggende utbyggingsavtale, men kravene må

Handwritten initials and signatures in blue ink, including "PA", "MA", and "A".

oppfylles før 1. igangsettingstillatelse for de feltene kravene er knyttet til gis, se Detaljreguleringsplanen punkt 2.4.3.

5.5. Utbyggingsfaser

Opparbeidelse av tiltakene i denne avtalen vil skje i utbyggingsfaser avhengig av markedssituasjonen og den fremdrift Utbygger anser mest hensiktsmessig. Utbygger står fritt til å dele opp fasene slik de ønsker, forutsatt at oppdelingen gir en hensiktsmessig avgrensning slik at Kommunen kan overta de aktuelle deler av tiltak til drift og vedlikehold. Utbygger skal holde Kommunen orientert om fremdrift.

5.6. Grunnerverv og ekspropriasjon

Utbygger er selv ansvarlig for å erverve grunn, eller på annen måte sikre seg rettigheter til å gjennomføre tiltak på annen manns grunn innenfor planområdet. Utbygger skal også innhente de nødvendige rettigheter for fremføring av tekniske anlegg der utbyggingen berører private eiendommer utenfor Reguleringsplanenes avgrensning.

Kostnader i forbindelse med ekspropriasjon, innløsning og erstatning som følge av tiltakene bæres av Utbygger. Tilsvarende gjelder for kostnader til fradeling, sammenføring, dokumentavgift, tinglysning og oppmåling av eiendom innenfor og utenfor planområdet.

5.7. Sikring av rettigheter og tinglysning

Før kommunens overtakelse av de offentlige anlegg, skal Utbygger fremlegge tinglyst erklæring/avtale, som sikrer kommunen rett til å ha de offentlige anleggene evigvarende og vederlagsfritt liggende på annen manns grunn. Erklæringen/avtalen må også omfatte kommunens rett til å drifte, vedlikeholde og oppgradere anleggene. Utbygger gir kommunen vederlagsfri rett til vedlikehold av kommunale anlegg.

6. KOMMUNENS YTELSER

6.1. Merverdiavgift

Partene er enige om at det skal inngås avtale om overføring av justeringsrett og/eller -plikt for merverdiavgift for de kostnader Utbygger pådrar seg knyttet til de tiltak som omfattes av denne avtalen og som kommunen skal overta vederlagsfritt og ha drifts- og vedlikeholdsansvar for, jf. merverdiavgiftsloven § 9-3. Nærmere regulering vil skje i egen avtale som utarbeides i samsvar med kommunens til enhver tid gjeldende praksis.

6.2. Erverv av grunn og/eller rettigheter

Utbygger er ansvarlig for erverv av grunn og rettigheter fra berørte grunneiere, nødvendig for å gjennomføre sine forpliktelser etter punkt 5. Dersom det ikke oppnås enighet med de berørte grunneiere/rettighetshavere, til tross for rimelige og realistiske tilbud fra Utbyggers side, er Kommunen positive til å bistå med ekspropriasjon, dog begrenset til grunn og rettigheter som Kommunen skal overta drift og vedlikeholdsansvar for ved gjennomføring av avtalen. Ekspropriasjonsvedtak må behandles og godkjennes av kommunestyret som egen sak og avgjørelse kan ikke forskutteres i denne avtale.

7. REFUSJON MV.

I den utstrekning Utbygger forskutterer utgifter for andre grunneiere innenfor GNP1, må utbygger selv avtale innbetaling av grunneiertilskudd fra øvrige grunneiere.

Handwritten initials and signatures in blue ink, including "RI" and "Ca".

Utbyggingsavtalen er ikke til hinder for at Utbygger kan fremsette refusjonskrav etter plan- og bygningsloven kap. 18.

8. TILKNYTNINGSGEBYR

Det skal betales tilknytningsgebyr etter det til enhver tid gjeldende gebyrregulativ for vann og avløp i Ullensaker kommune som gjelder for bebyggelsen i området.

9. 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.

10. SIKKERHETSSTILLELSE

10.1. Sikkerhet for gjennomføring av fastsatte rekkefølgekrav

Som sikkerhet for gjennomføring av fastsatte rekkefølgetiltak som omfattes av denne avtalen skal utbygger senest ved søknad om igangsettingstillatelse stille bankgaranti (påkravsgaranti) for den aktuelle utbyggingsfase, jf. punkt 5.5. Garantisummen skal utgjøre 100% av de estimerte prosjekterings- og byggekostnadene for de omsøkte rekkefølgetiltakene i samsvar med kostnadsestimat som foreligger på søknadstidspunktet.

Bankgaranti i samsvar med punkt 10.1 første avsnitt er en forutsetning for at igangsettingstillatelse kan gis. Kostnadsestimatet skal i forkant oversendes kommunen for aksept. Bankgarantien skal være uten utløpsdato. Bankgarantiens størrelse skal nedskrives i takt med at tiltakene overtas av Ullensaker kommune, ned til beløpet som skal gjelde i garantitiden, jf. punkt 10.2. Garantien tekst skal godkjennes av Kommunen.

10.2. Reklamasjonstiden

For anleggene angitt i punkt 5.3.2, 5.3.3 og 5.4.2, stiller Utbygger sikkerhet i henhold til prinsippene i NS 8407 etter anleggene er overtatt av Kommunen. Sikkerheten utgjør 3 % av kostnadene for opparbeidelse og gjelder for forhold som påberopes i løpet av de påfølgende 3 år. Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen.

11. ENDREDE FORUTSETNINGER

Dersom eiendommen(e) omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra Reguleringsplanen, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av utbyggingsavtalen.

12. TINGLYSNING

Denne avtalen, eller de forpliktelser for Utbygger som følger av avtalen, skal tinglyses på de eiendommer som fremgår av punkt 3 første avsnitt. Kommunen besørger tinglysning av denne avtale ved behov og Utbygger betaler tinglysningsgebyr.

Etter skriftlig krav fra Utbygger forplikter Kommunen seg til å medvirke til sletting av avtalen eller utdrag av denne fra grunnboken når avtalen er oppfylt fra Utbyggers side, eller når avtalen i sin helhet er bortfalt.

13. TRANSPORT

Dersom det gjennomføres helt eller delvis eierskifte av eiendommer omfattet av denne avtalen, kan avtalen transporteres til den nye eieren. Transport av avtalen er betinget av Kommunens skriftlige samtykke, men Kommunen kan ikke nekte transport uten saklig grunn.

14. TVISTELØSNING

Dersom det skulle oppstå tvist mellom partene som har sitt utspring i avtalen, skal tvisten søkes løst ved forhandlinger. Fører forhandlinger ikke frem skal tvisten, med mindre partene blir enige om noe annet, avgjøres ved de ordinære domstoler.

15. SIGNATUR

Sted/dato: Vesheim 8/4-22

for Ullensaker kommune

Inge Kram Tjøge

Sted/dato: _____

for Hovinmoen Utvikling AS

Asgeir Solheim
Asgeir Solheim

Camilla Krogh
Camilla Krogh

Pål Aglen
Pål Aglen

for DLG 1 AS

Asgeir Solheim
Asgeir Solheim

Camilla Krogh
Camilla Krogh

Pål Aglen
Pål Aglen

VEDLEGG TIL AVTALEN

1. Plankart, detaljreguleringsplan for Gardermoen Næringspark I Nordre del, vedtatt 07.09.2021
2. Planbestemmelser, detaljreguleringsplan for Gardermoen Næringspark I Nordre del, vedtatt 07.09.2021
3. Oversiktskart VA-ledninger, datert 17.09.2021
4. Kart med trasé for SGS6 datert 24.09.2021
5. Rammeplan for VA GNP1, datert 17.09.2021
6. Veileder for vann- og avløpsanlegg i byggesaker, revisjon 2, datert 07.01.2021

AS
Ht WPM