

UTBYGGINGSAVTALE

for området

Åmot sentrum Stålfjæra

1 Generelt

Det er inngått avtale om utbygging av reguleringsområdet Åmot sentrum Stålfjæra i Modum kommune.

1.1 Parter:

Eiendom gnr/bnr	Eier/hjemmelshaver ihht. reguleringsplanen		Utbygger
BFK1:			
53/143	KIWI Eiendom AS	Org. nr. 979 495 927	KIWI Eiendom AS, 979 495 927
BFK2:			
53/82	Kolberg Eiendom AS	Org. nr. 913 492 951	Kolberg Eiendom AS, 913 492 951
BFK3:			
53/206	Enger Eiendomsutvikling AS	Org. nr. 990 172 226	Enger eiendomsutvikling AS, org. nr. 990 172 226
53/135	Eienor Eiendom AS	Org. nr. 970 892 451	
53/457	Kleiv AS	Org. nr. 981 079 884	
53/522	Kleiv AS	Org. nr. 981 079 884	
	v/ Modum sparebank	Org. nr. 937 889 186	
53/3	Modum kommune	Org. nr. 970 491 589	
BFK4:			
53/127	Tannlegegården ANS	Org. nr. 952 142 917	Tannlegegården ANS, 952 142 917

utbyggere innenfor reguleringsområdet, heretter kalt utbyggerne, og Modum kommune, org. nr. 970 491 589, jf. plan- og bygningsloven § 64.

1.2 Hjemmel for bruk av utbyggingsavtale:

Plan- og bygningsloven § 64 gir kommunen hjemmel til å pålegge utbygger å gjennomføre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak. Kommunens krav til utbygger skal stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag, jf. § 64b tredje ledd.

Modum kommunestyre vedtok i sak 26/07 at pbl § 64 om utbyggingsavtaler skal gjelde for hele kommunen. Det er i vedtaket forutsatt at det inngås utbyggingsavtale for planer og prosjekter der kommunen skal overta teknisk infrastruktur for prosjekter som gir en utbygging på mer enn seks boliger/boenheter. Hovedprinsippet er at utbygger skal bekoste all nødvendig teknisk og grønn infrastruktur innenfor planområdet.

Det ble oktober 2009 varslet oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale for området Åmot sentrum Stålfjæra.

1.3 Formål:

Avtalen har til formål å regulere partenes rettigheter og forpliktelser overfor hverandre og kommunen ved utbygging av området Åmot sentrum Stålfjæra. Avtalen bygger på reguleringsplanen for området vedtatt av Modum kommunestyre den 26.10.2009 og gjelder utførelse av felles infrastruktur som skal overtas av Modum kommune.

1.4 Partsroller i utbyggingsprosjektet

Parter i denne avtale er utbyggerne i fellesskap og Modum kommune som offentlig plan- og bygningsmyndighet i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) regelverk, jf. pbl § 64. Kommunen opptre dessuten som fremtidig eier av teknisk infrastruktur som skal overdras til kommunen.

Utbyggerne har ansvaret for at egne eiendommer og utbyggingsområdet planlegges, prosjekteres og opparbeides i tråd med reguleringsplanen. Alle planer skal godkjennes av teknisk etat i kommunen før utførelse. Det utførte arbeid skal godkjennes av kommunen før overtakelse av tekniske anlegg.

Der utbygger er en annen enn hjemmelshaver til eiendommen, skal formell hjemmelshaver samtykke til inngrep på sine eiendommer. Det forutsettes at utbygger har inngått nødvendige avtaler med hjemmelshaverne. Firmaattester og dokumentasjon på rett hjemmelsforhold skal fremlegges før signering av avtalen.

1.5 Forholdet reguleringsplan / utbyggingsavtale

Utbyggingsavtalen gjelder for infrastruktur som skal overtas av Modum kommune og for gjennomføring av andre fellestiltak som følger av reguleringsplanen. Andre pålegg som følger av reguleringsbestemmelser, lover eller forskrifter som gjelder for enkelte eiendommer, er den enkelte utbyggers ansvar.

1.6 Samarbeid mellom utbyggerne

Hovedprinsippet for utbyggingsavtalen er at hver enkelt eiendom løser sine forpliktelser på egen grunn.

Som fellesprosjekt regnes:

- Opparbeidelse av Engerkrysset, inkl. etablere gjennomføringsavtale med Statens vegvesen
- Opparbeidelse av offentlig vei Stålfjæra

Rekkefølgekrav om VA-plan løses av den enkelte for egen eiendom. Teknisk etat vil stille krav til tilpasning mellom avtalene før den enkelte avtale blir godkjent.

1.7 Omfanget av utbyggingen

Utbyggerne prosjekterer og bekoster de anlegg som bygges i henhold til avtalen. Arbeidet skal utføres av utbyggerne med entreprenør(er) som skal godkjennes av teknisk etat i kommunen. Utbyggerne skal ta kontakt med elverk og televerk senest når planlegging/prosjektering starter. Utbyggerne har ansvaret for at alt anleggsarbeid utføres

etter tegninger, profiler og beskrivelse framlagt av ansvarlig prosjekterende og skriftlig godkjent av kommunen.

Før arbeidet påbegynnes skal det fremmes egen byggesak for de tekniske anleggene. Ingen anleggsstart i området kan igangsettes før planene for de tekniske anleggene er skriftlig godkjent av kommunen.

2 Krav til infrastruktur

2.1 Veier

2.1.1 Opparbeidelse av Engerkrysset

Utbyggerne er ansvarlige for at Engerkrysset opparbeides i henhold til egen gjennomføringsavtale med Statens vegvesen.

Enger eiendomsutvikling as forestår gjennomføring av tiltak og forskuttering av kostnader. De kostnader til opparbeidelse som følger av gjennomføringsavtale med Statens vegvesen skal fordeles mellom utbyggerne ihht. punkt 4.1 i denne avtale.

2.1.2 Utbedring av Stålfjæra

Utbyggerne er ansvarlige for å utbedre veien Stålfjæra med gangvei. Bilveien skal ha fast dekke, gatelys og drenering i samsvar med vedtatt reguleringsplan og teknisk etats krav. Gangveien skal være 3 m bred, ha fast dekke og drenering. Det kan etter avtale med teknisk etat aksepteres smalere vei utenfor BFK4 enn det som er angitt i reguleringsplanen.

Enger eiendomsutvikling as forestår gjennomføring av tiltak og forskuttering av kostnader. Kostnadene skal fordeles mellom utbyggerne ihht. punkt 4.1 i denne avtale.

2.1.3 Andre veier

Det skal anlegges gang- og sykkelvei langs Lilleåsgata og Eikerveien. Gang-/sykkelsti skal være 3 m bred, ha fast dekke og drenering. Hver utbygger er ansvarlig for dette på egen grunn.

Innerst på BFK1 er det regulert inn gangvei benevnt G/S 2. Det kan etter nærmere avtale med teknisk etat aksepteres av denne kun anlegges som gruset turvei på grunn av bekkelukkingen av Sparbekken som går her. Modum kommune vil i så fall ikke overta ansvaret for veien G/S 2.

2.1.4 Krav til plan for veier

Stålfjæra og gangveier som er regulert til offentlig veiformål fradeles og overdras vederlagsfritt til Modum kommune. Veien skal asfalteres før kommunal overtagelse når opparbeidelsen av eiendommene er fullført. Kommunen skal varsles før asfalteringen påbegynnes for godkjenning av underlaget.

Utbygger er ansvarlig for utarbeidelse av plan for veiene. Planen skal ha følgende minstekrav:

- Alle tegninger og beskrivelsen skal utarbeides i anerkjente dataprogram av kompetent person. Planleggingen utføres i henhold til Statens vegvesen sine håndbøker 017 og 018.
- Plantegning i M = 1: 500 eller 1: 1000 der veiene med vist skråningsutslag er inntegnet. Tegningen skal oversendes kommunen både i papirformat og i SOSI-format.
- Lengdeprofil som viser terrenghøyde, eventuelt fjellprofil og høyde ferdig vei. Veiene må planlegges slik at det blir mulig å lede veivannet til sluk. Slukene og slukledningene skal være inntegnet på planen.
- Tverrprofiler som viser terrengnivået, topp veidekke og alle lagene i overbygningen samt veigrøfter og skjæring/fylling
- Typiske snitt av veiene der alle forhold av betydning for veiutformingen er beskrevet både i tegning og tekst
- Tilbudsbeskrivelse hvis det skal innhentes tilbud på arbeidene eller arbeidsbeskrivelse hvis det skal utføres med egne mannskaper. Der skal det framgå tydelig at veiplanen er utført i henhold til vegvesenets håndbøker 017 og 018, at anleggsarbeidene skal utføres som beskrevet i vegvesenets håndbok 018 og at det er entreprenørens ansvar å ha nødvendig kunnskap om håndbøkene og bruken av dem.
- Kommunen skal skriftlig ha godkjent alle tegningene og beskrivelsen før arbeid igangsettes.

Kravene til arbeidsutførelsen er gitt i vegvesenets håndbok 018. Det er også en forutsetning at alle lover og forskrifter som gjelder for slike arbeider blir fulgt. Det utførte arbeidet skal godkjennes av kommunen før overtakelse av tekniske anlegg.

2.2 Plan for vann- og avløpsanlegg (VA)

Det er i rekkefølgebestemmelsene stilt krav om VA-plan for området før ramme-/byggesøknad for BFK1-BFK4 godkjennes. Hver enkelt eiendom forplikter seg gjennom denne avtale til å lage VA-plan for sin eiendom. Planen skal godkjennes av teknisk etat før ramme-/byggesøknad for den enkelte eiendom godkjennes.

Utbyggerne har ansvaret for at det utarbeides og tinglyses de avtaler/ erklæringer som er nødvendige for å legge og ha liggende felles ledninger over annen manns grunn.

Kommunen overtar vederlagsfritt hovedledningsnett. Det utførte arbeidet skal godkjennes av kommunen før overtakelse av tekniske anlegg.

Kommunen vil kreve inn tilknytnings- og årsavgifter for vann og avløp i samsvar med de til enhver tid gjeldende satser fra den enkelte enhet.

Modum kommune ved teknisk etat gis rett til å kreve nødvendige justeringer i planer for nye prosjekter for å tilpasse til planer som er godkjent tidligere.

2.2.1 Krav til plan for vann- og avløp

- Alle tegninger og beskrivelsen skal utarbeides i anerkjente dataprogram av kompetent person. Planleggingen utføres i henhold til kommunens VA-norm med tilhørende VA/Miljøblader.

- Plantegning i M = 1: 500 eller 1: 1000 der hovedledninger for vann, spillvann og overvann med tilhørende kummer, sluk og avgreningsledninger er inntegnet. Tegningen skal oversendes kommunen både i papirformat og i SOSI-format.
- Lengdeprofil som viser alle rørenes plassering og høyde i grøfta. Både eksisterende og ferdig heiset terreng skal være vist på tegningen. Minimumsfall som kan aksepteres er 0,8 cm/m.
- Detaljtegninger av kummer, sluk og snitt grøft.
- Tilbudsbeskrivelse hvis det skal innhentes tilbud på arbeidene eller arbeidsbeskrivelse hvis det skal utføres med egne mannskaper. Det kreves at utførende rørlegger i grøfta har ADK-bevis. Dette er et absolutt krav og skal tas med som uthevet punkt i beskrivelsen. Der skal det også framgå tydelig at arbeidene skal utføres i henhold til Modum kommunes VA-norm med tilhørende VA/Miljøblader og at det er entreprenørens ansvar å ha nødvendig kunnskap om normen og bruken av den
- Kommunen skal kontaktes tidlig i prosessen for dialog om utførelse av planen
- Kommunen skal skriftlig ha godkjent alle tegningene og beskrivelsen før arbeid igangsettes

Kravene til arbeidsutførelsen er gitt i kommunens VA- norm, som ligger på www.va-norm.no. Det er en forutsetning at alle lover og forskrifter som gjelder for slike arbeider blir fulgt.

2.3 Fastmerker

Utbyggerne er ansvarlige for og dekker utgiftene ved å etablere nye fastmerker i området under anleggsperioden i samsvar med omforent plan. Ødelegges eller fjernes fastmerkene, må utbygger dekke utgiftene ved reetablering.

Alle veier og bygninger skal måles inn etter vedtatt reguleringsplan og utbyggerne skal gjennomføre beliggenhetskontroll før byggestart.

3 Overtagelse av kommunaltekniske anlegg

3.1 Overtakelsesforretning

Før kommunen overtar ansvaret for vei og anlegg skal utbyggerne kalle inn til og avholde overtakelsesforretning. Krav til utbedringer som i den forbindelse måtte bli stilt av kommunen, må oppfylles av utbyggerne for egen regning før overtakelsen skjer fra kommunens side.

3.2 Krav - ledningsnett

Før de kommunaltekniske anlegg overtas av kommunen skal alle krav vedrørende rengjøring/desinfisering, tetthetsprøving og TV-inspisering i henhold til kravspesifikasjonen for ledningsanleggene være ivarettatt. Utbyggerne skal før overtagelse måle inn ledninger med kummer og oversende oppdaterte tegninger med koordinathenvisninger til kommunen i samsvar med Modum kommunes krav til registrering og innmåling av VA-ledninger. Dette gjelder også for det private ledningsnettet som ikke skal overtas av kommunen.

Før formell overtakelsesforretning for ledningsnettet kan avholdes, må utbygger dokumentere at nødvendige erklæringer og avtaler om å ha liggende ledninger over annenmanns grunn er inngått og tinglyst.

3.3 Krav – veier

Før vei og gangvei overtas av kommunen skal alle krav fra teknisk etat og krav gitt i denne avtale være ivaretatt. Utbygger skal dokumentere at nødvendige erklæringer og avtaler om vei og adkomst over annenmanns grunn er inngått og tinglyst.

Modum kommune skal overta Stålfjæra med gangvei innenfor reguleringsplanen og gangvei langs Lilleåsgata og Eikerveien. Gangvei benevnt G/S 2 sør og vest på BFK1 overtas ikke. Opparbeidelse av ny del av Engerkrysset skal godkjennes av Statens vegvesen.

4 Utbyggenes økonomiske ansvar

Utgifter til følgende tiltak i forbindelse med utbyggingen dekkes av utbyggerne:

- Utgifter til veiplan og avløpsplan og framføring av vei, gatelyst, ledningsnett (vann, overvann og avløp), samt evt. reetablering av fastmerker. Erstatning i tilknytning til eventuelle anleggsskader
- Utgifter til elverk og televerk for framføring av strøm, telefon/bredbånd og evt. fellesantenne/ TV-kabel, samt skilt. Tilknytningsavgift VA belastes hver enkelt enhet direkte
- Utgifter til grunnerverv og tinglysing av rettigheter på annenmanns eiendom
- Alt areal, VA-anlegg og veigrunn som skal overtas av kommunen, overdras vederlagsfritt til kommunen. Oppmåling og overdragelseskostnader i denne forbindelse bæres av utbyggerne. Gjelder også tinglysing av veigrunn.

4.1 Kostnadsfordeling

Stålfjæra

Kostnader til opparbeidelse av offentlig vei Stålfjæra skal fordeles mellom utbyggerne innenfor reguleringsplanen etter følgende fordeling:

Eiendom	Utbygger	Andel
BFK1	KIWI Eiendom AS, 979 495 927	45 %
BFK2	Kolberg Eiendom AS, 913 492 951	-
BFK3	Enger eiendomsutvikling AS, org. nr. 990 172 226	45 %
BFK4	Tannlegegården ANS, 952 142 917	10 %

Engerkrysset

Kostnader til opparbeidelse av Engerkrysset skal fordeles mellom utbyggerne innenfor reguleringsplanen etter antall nye boenheter pr. byggeområde. Ved signering av avtalen er det kun Enger eiendomsutvikling as som har planlagt bygging av boliger.

Foreløpig fordeling er dermed

Eiendom	Utbygger	Andel
BFK1	KIWI Eiendom AS, 979 495 927	-
BFK2	Kolberg Eiendom AS, 913 492 951	-
BFK3	Enger eiendomsutvikling AS, org. nr. 990 172 226	23/23
BFK4	Tannlegegården ANS, 952 142 917	-

Forfallstidspunkt

Den som først starter utbygging som utløser felles rekkefølgekrav, er ansvarlig for å bekoste og gjennomføre tiltaket. De andre partene forplikter seg gjennom denne avtale til å betale sin andel av kostnad til fellestilltakene senest når tiltaket er ferdig opparbeidet og det er gitt igangsettelsestillatelse for deres prosjekt.

5 Sikkerhetsstillelse

Reklamasjonstida er tre år regnet fra den formelle overtagelsen av hvert enkelt anlegg. I reklamasjonstida stiller utbyggerne i fellesskap en sikkerhet i form av proratarisk selvskyldnerkausjon fra bank, forsikringsselskap, annen kredittinstitusjon eller transport av utførende entreprenørs sikkerhetsstillelse i henhold til NS 8405. Kostnaden ved sikkerhetsstillelsen følger omforent fordelingsnøkkel.

Sikkerheten i reklamasjonstida skal utgjøre 3 % av dokumenterte anleggskostnader. Sikkerheten faller bort ved utløpet av reklamasjonsfristen, med mindre kommunen har gjort ansvar gjeldende mot utbygger som kan kreves dekket av sikkerheten.

Bankgarantien overdras Modum kommune ved overtagelsesforretning og anleggene anses ikke overtatt av kommunen før bankgarantien foreligger.

6 Tvister

Tvister vedr. forståelse eller praktisering av denne utbyggingsavtalen eller rettsforhold forøvrig, skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. I motsatt fall bringes tvisten inn for de ordinære domstoler. Verneting er den rettskrets hvor utbyggingen skjer.

7 Samarbeid

Det påhviler partene positivt å arbeide for en best mulig gjennomføring av prosjektet både i planleggings- og utbyggingsperioden. Alle tekniske planer utarbeides i nært samarbeid med kommunen og skal godkjennes før igangsettelse. Utbyggerne forplikter seg til å holde hverandre, kommunen og tilstøtende grunneiere orientert om prosjektet og framdrifta i dette.

Avtalen er opprettet i fem eksemplar, hvorav utbyggere og kommunen beholder hvert sitt.

Sted/dato:

Som utbyggere/ hjemmelshavere forplikter vi oss til denne utbyggingsavtale:		
990 172 226 ENGER EIENDOMSUTVIKLING AS	979 495 927 KIWI EIENDOM AS	913 492 951 KOLBERG EIENDOM AS

