

UTBYGGINGSAVTALE

MELLOM

Tønsberg kommune, org.nr. 950 611 839 (TK)

OG

Sandeåsen Utvikling AS, org.nr. 936210481 (SU)

1. AVTALEPARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Tønsberg kommune, heretter betegnet som TK, org nr. 950 611 839, og Sandeåsen utvikling AS, heretter betegnet som SU, org nr. **936210481**

SU representerer samtlige eiendommer som omfattes av denne utbyggingsavtale.

2. DEFINISJONER

Reguleringsplanen: Detaljregulering Sandeåsen boliger, planid 0704 20150113, vedtatt den 8. februar 2017.

Anleggsbidrag: Det vederlag SU etter denne avtalen skal yte til TK for opparbeidelse av tiltak på offentlige arealer. Anleggsbidraget består i denne avtalen av realytelser og kontantbidrag.

Kontantbidrag: Den andel av kostnader for opparbeidelse som skal dekkes av SU og skal betales kontant.

Realytelser: De tiltak som SU etter denne avtalen skal opparbeide og deretter overdra til TK.

Rekkefølgebestemmelser: § 9.1, 9.2.1, 9.2.2, 9.2.3, 9.2.4, 9.2.5 og 9.3 i reguleringsplanen.

3. DOKUMENTER SOM LIGGER TIL GRUNN FOR DENNE AVTALEN

- Reguleringsplan (plankart) for Sandeåsen boliger, plan nr. 0704 20150113, vedtatt den 8. februar 2017
- Bestemmelser til reguleringsplan for Sandeåsen boliger, vedtatt den 8. februar 2017
- Kommunalteknisk plan, datert 05.04.2017
- Tønsberg kommunes vann- og avløpsretningslinjer, november 2011.

- Veinormal (versjon 4. april 2006) og Graveforskrift for Tønsberg kommune, sak 093/07 med endringer i sak 40/10.
- Veilysnormal 12K av 26.03.2012
- Retningslinjer for utførelse av avløpsspumpestasjoner i Tønsberg kommune 23.05.2006
- Trafikksikkerhetsplan, jfr § 5.2

4. AVTALENS FORMÅL

Hensikten med avtalen er å fastsette vilkår for gjennomføring av utbyggingen av «Sandeåsen boliger», iht. detaljreguleringsplan med bestemmelser for Sandeåsen boliger i Tønsberg kommune, planid 0704 20150113.

Avtalen skal sikre en ansvars- og kostnadsfordeling mellom kommunen og utbygger for etablering av tekniske anlegg med mer (unntatt det som følger av kommunalteknisk avtale mellom partene).

Det er inngått en kommunalteknisk avtale mellom partene i tillegg til denne avtalen.

Utbygger kan inngå avtaler med andre parter om kostnadsdeling for anlegg eller anleggsdeler som omfattes av denne avtalen. Utbygger er ansvarlig for at disse avtalene oppfyller rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanens § 9 og utbyggingsavtalen.

5. GEOGRAFISK OMRÅDE

Avtalen omfatter både arealer som ligger innenfor og utenfor reguleringsplanens områdeavgrensning.

Utbyggingsavtalen regulerer finansiering og gjennomføring av følgende tiltak/arealer:

- Gang- og sykkelveg langs Gauterødveien GS1
- Pumpestasjon i nord med tilhørende tiltak, beliggende utenfor reguleringsplanens områdeavgrensning. TK overtar i denne avtalen SUs ansvar for en mulig pumpestasjon ihht kommunalteknisk plan pkt 3.5

Avtalen forutsetter at reguleringsplanens øvrige rekkefølgekrav innfris av SU.

6. REGULERINGSPLANENS REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Realytelse vedtatt i reguleringsplan

Dersom tiltakshaver får aksept fra bygningsmyndigheten til å «forskyve» enkeltelementer i rekkefølgekravene som angitt nedenfor, er ikke denne avtale til hinder for dette. Avgjørelsesmyndigheten ligger hos bygningsmyndigheten.

Rekkefølgekrav ved rammesøknad:

§ 9.1 lyder som følger: Dokumentasjonskrav

Følgende skal legges ved rammesøknad:

- Utomhusplan for det aktuelle byggefeltet, jfr § 3.14
- Samlet utomhusplan gjennomgående lek/grønt leveres ved søknad om første byggetrinn. Jfr § 3.14
- Utomhusplan for offentlig lekeplass (gbnr 146/78) leveres ved søknad for BKS10-BKS12. Jfr § 3.14
- Utomhusplan for område G5 leveres ved søknad for felt BKS 4. Jfr §3.14
- Anleggsplaner, jfr § 3.16
- Kommunalteknisk plan, jfr § 3.8
- Renovasjonsteknisk plan, jfr § 3.12
- Behandling av overskuddsmasser, matjord jfr § 3.15
- Rapport fra miljøteknisk grunnundersøkelse samt evt. tiltaksplan, jfr § 3.7
- Plan for trafikkreduserende tiltak for KV1, jfr § 5.2

Rekkefølgekrav for igangsettingstillatelse:

§ 9.2.1 lyder som følger: Samferdsel og teknisk infrastruktur

- *Opphøyd gangfelt i Gauterødveien, mellom Gudruns vei og Gymes vei, sammen med trafikkreduserende tiltak, skal være ferdig opparbeidet før igangsettingstillatelse gis for bolig nr. 1 innenfor BKS1-BKS14, jfr § 5.2 og § 9.1.*
- *Gang- og sykkelvei langs Gauterødveien skal være sikret opparbeidet, eller ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for BKS10- BKS12 dvs. bolig nr. 82.*
- *Snuhammer KV2 og oppstramming kryss GS1 x Vei4, skal være sikret opparbeidet, eller ferdig opparbeidet, før det gis igangsettingstillatelse til felt som har atkomst fra Sandeveien dvs. BKS15-BKS16, BKS18- BKS19, BFS2 og BFS1.*
- *Vei 2 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til BKS10-14 dvs. bolig nr. 82*
- *Vei 3 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til BKS1-9 dvs. bolig nr. 1*
- *GS2 skal være ferdig opparbeidet som midlertidig grusvei før det gis igangsettingstillatelse for felt BKS8 og/eller BKS5. GS2 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet til kommunal standard før det gis igangsettingstillatelse til siste byggetrinn innenfor BKS1-BKS9.*
- *Felles parkeringsplasser P1-P3 skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse for tilgrensende felt.*
- *Parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for felt BKS19.*

§ 9.2.2 lyder som følger: Lek og uteopphold

Gjennomgående grønnstruktur med turstier skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingsstillatelse for BKS 11. Midlertidig tursti for hele strekningen skal etableres ved bolig nr. 1 i felt BKS1-BKS12.

- *Lek i G 4 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingsstillatelse for BKS1.*
- *Lekeplass i G5 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingsstillatelse for BKS4.*
- *Lek 3, G3 og UT1 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingsstillatelse for BKS5 og BKS 7-8.*
- *Lek 2 og G2 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingsstillatelse for BKS11.*
- *Lek 1 og G1 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingsstillatelse for BKS13 og BKS14.*
- *Lek 4 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingsstillatelse for felt BKS9.*
- *Lek 5 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingsstillatelse for felt BKS19.*
- *Tursti i G6 skal ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingsstillatelse for felt BKS12, BKS17 og BKS18.*
- *UT2 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingsstillatelse for BKS12.*
- *Felles uteoppholdsarealer skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingsstillatelse for felt BKS19.*
- *Offentlig lekeplass ved Gauterødveien på del av gbnr. 146/78 og 146/205, skal oppgraderes som naturlekeplass. Langs deler av Gauterødveien skal plassen være skjermet med beplantning. Lekeapparater skal innpasses i terreng og rundløype for terrengsykling skal opparbeides. Benker plasseres på sitteplasser med dekke av belegningsstein. Lekeplassen skal være sikret opparbeidet, eller ferdig opparbeidet, før det gis igangsettingsstillatelse for BKS 14 dvs. bolig nr. 145.*

§ 9.2.3 lyder som følger: Setningsbolter Atles vei

Før det gis igangsettingsstillatelse for bebyggelse i BKS1-9 skal det settes setningsbolter i bebyggelse som grenser til planområdet i Atles vei.

§ 9.2.4 lyder som følger: Skole og barnehagekapasitet

Før det gis igangsettingsstillatelse for boliger innenfor planområdet, skal det sikses

tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet.

§ 9.2.5 lyder som følger: Miljøteknisk tiltak mot miljøgifter i grunnen

Før det gis igangsettingstillatelse for boliger, skal miljøtekniske tiltak vedrørende miljøgifter i grunnen være gjennomført dersom det blir påvist funn. Rekkefølgekravene anses som oppfylt når tiltakene er gjennomført og overlevert til kommunen.

Rekkefølgekrav for midlertidig brukstillatelse:

§ 9.3 lyder som følger: Rekkefølgekrav for midlertidig brukstillatelse

Privat og felles uteoppholdsareal som ikke er satt av som egne formål, skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse for 1. bolig i hvert enkelt delfelt/tomt.

6.2 Kontantbidrag hjemlet i denne utbyggingsavtale

Planen legger opp til at samtlige rekkefølgekrav skal dekkes av utbygger, jfr. nedenfor pkt. 6.3.

SU skal oppfylle rekkefølgebestemmelsen i planens § 9.2.1 kulepunkt nr. 2 ved å sikre opparbeidelsen av tiltaket med innbetaling av kontantbidrag, se. pkt. 6.1.

Resterende rekkefølgekrav blir innfridd av SU gjennom realytelse i henhold til planen.

Det er innhentet tall fra Tønsberg kommune v/Bydrift vedrørende kostnadsberegning for gjennomføring av ovennevnte rekkefølgekrav (§ 9.2.1 kulepunkt nr. 2).

Den totale kostnaden inklusive prosjektleder, grunnerverv, opparbeidelse mv., beløper seg til ca kr. 16.000,- pr. meter. Dette utgjør et beløp på anslagsvis (571 meter x 16.000,-) kr. 9 136 000,-.

Ut i fra de dokumenter som foreligger, herunder møtereferat, har Tønsberg kommune v/Bydrift gitt uttrykk for at de kan påta seg hele jobben mot et anleggsbidrag på kr. 6 000 000,-. Dette er 2/3 av den totale kostnaden, i tillegg vil risikoen ved gjennomføring, herunder grunnerverv tilligge TB. Det i seg selv er en betydelig gjennomføringsrisiko som SU slipper, og må anses å ha stor selvstendig verdi.

Den totale kostnaden på kr. 6 000 000,- inkluderer også kostnader for fremtidig opparbeidning av planlagt pumpestasjon, jfr. Kommunalteknisk plan pkt. 3.5.

Rekkefølgebestemmelsen i § 9.2.1, kulepunkt 2 anses som oppfylt for angjeldende byggetrinn når kontantbidraget tilknyttet dette byggetrinnet er innbetalt i henhold til avtalens pkt 7.1.2.

6.3 Kostnadsfordeling:

Utgangspunktet for kostnadsfordelingen vil være at rekkefølgekravet er satt av planavdelingen som ledd i reguleringsplanen, og at dette er innenfor de skranker plan - og bygningsloven setter. Dette medfører at utgangspunktet er at utbyggere innenfor planen skal innfri alle rekkefølgekrav.

Det er igangsatt arbeidet med utbyggingsavtalen, og dette er initiert av utbygger som følge av at rekkefølgekravet vanskelig kan gjennomføres i praksis uten en kommunal bistand i en eller annen form.

Videre skal utbyggingsavtalen tilfredsstillende de rettslige skranker som settes i nevnte lovens kapittel 17, herunder nødvendighets og forholdsmessighetskriteriet i § 17-3.

7. SU's PLIKTER

7.1 Kontantbidraget

7.1.1 Størrelse

SU plikter å innbetale kontantbidrag for opparbeidelse av GS- Vei langs Gauterødveien i henhold til pkt. 6.2 i denne avtalen. Kontantbidraget omfatter også oppføring av en evt. fremtidig pumpestasjon jfr. ref kommunalteknisk avtale pkt 3.5.

7.1.2 Oppgjør

SU skal gjøre opp kontantbidraget etter følgende prinsipper:

1. Kontantbidrag skal være sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse gis for BKS10-BKS12 dvs. bolig nr. 82.

7.2 Realytelser

7.2.1 Opparbeidelse av tiltak

SU skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide tiltak i henhold til planens rekkefølgekrav, med unntak av planens § 9.2.1 kulepunkt nr. 2 (kontantbidrag).

VA-anlegg inne på planområdet skal være i tråd med kommunalteknisk plan. Det er inngått en særskilt kommunalteknisk avtale om de kommunaltekniske forholdene. Utbyggingsavtalen supplerer den kommunaltekniske avtalen.

Ved motstrid har den kommunaltekniske avtalen forrang.

7.2.2 Standard på tiltakene

Følgende kommunale retningslinjer skal følges ved planlegging og opparbeidelse av offentlig infrastruktur:

- Veinormal (versjon 4. april 2006) og graveforskrift for Tønsberg kommune, sak 093/07 med endringer i sak 40/10
- Veilysnormal 12K av 26.03.2012
- VA-retningslinjer (november 2011) inkl. pumpestasjoner (versjon 09.09.2013)
- Retningslinjer for utførelse av avløpspumpestasjoner i Tønsberg kommune 23.05.2006

7.2.3 Gjennomføring og oppdeling i anleggsfaser

Veianlegg

De offentlige trafikkområdene skal opparbeides i henhold til godkjent byggeplan, som godkjennes av TK på forhånd.

Skade på kommunale veier forårsaket av anleggsvirksomheten skal utbedres av SBU.

VA-anlegg

Det vises til kommunalteknisk plan som er godkjent av TK, samt kommunalteknisk avtale mellom partene.

Teleanlegg, el.anlegg m.v

Utbygger skal sørge for planlegging og utbygging av el-forsyning, veilys, felles tele og TV-anlegg.

7.2.4 Vilkår for overtakelse av anlegg

Veier og VA-anlegg som bygges for kommunal overtakelse, skal ferdigstilles i henhold til planens tidsfrister. Alternativt kan det stilles bankgaranti som sikkerhet for ferdigstillingen, slik som beskrevet i de ovenfor nevnte normaler.

Vedlikehold av de fremtidige kommunale anlegg besørges av SU inntil overtakelsesforretning er holdt.

Når anleggsarbeider er avsluttet holdes ferdigbefaring og overtakelsesforretning. Utbygger skal innkalle til overtakelsesforretninger for områder som skal overtas av kommunen.

8. TØNSBERG KOMMUNES PLIKTER

8.1 Oppfyllelse av rekkefølgebestemmelser

TK plikter å oppfylle rekkefølgebestemmelse i planens § 9.2.1 kulepunkt nr. 2 som nevnt i punkt 6.2, ved å opparbeide tiltakene som SU utbetaler kontantbidrag for.

Tiltakene prosjekteres og opparbeides av TK, for TKs regning og risiko.

8.2 Grunnerverv

I reguleringsplanen er det lagt opp til grunnerverv for gjennomføringen av rekkefølgekravet i § 9.2.1 kulepunkt nr. 2 – opparbeidelse av gang og sykkelvei langs Gauterødveien.

Grunnervervet skal forestås av TK. Kostnader i forbindelse med dette, herunder selve grunnerverv, erstatning for hekker, gjerder o.l samt reetablering av dette skal være TKs risiko. Kostnaden ved dette bæres av Tønsberg kommune, og må gjenspeile utbyggers (SU)'s kontantbidrag jfr. denne avtalens punkt 7.1.

8.3 Ferdigstillestidspunkt

TK er forpliktet til å påbegynne prosjektering og opparbeidelse av de rekkefølgekrav som er fastsatt ovenfor under pkt. 8.1, etter at kontantbidraget er innbetalt fra SU.

For tiltak som er fullt ut finansiert av SU skal nevnte tiltak ferdigstilles senest 24 måneder etter at kontantbidraget er innbetalt til TK. TK har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres av omstendigheter som må henføres til SUs forhold.

En mulig pumpestasjon er å betrakte som fullfinansiert, og vil bli prosjektert og oppført av TK så snart det oppstår behov for dette. TK skal til enhver tid sørge for at avløpet fungerer tilfredsstillende.

9. MISLIGHOLD

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan den annen part kreve erstatning for økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet.

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger, må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

Dersom utbygger ikke utfører sine forpliktelser etter denne avtalen har kommunen rett, men ikke plikt, til å fullføre påbegynte anleggsarbeider med dekning i gitte sikkerhet.

10. TVISTELØSNING

Eventuell tvist mellom partene om forståelse av denne avtale avgjøres primært gjennom forhandlinger mellom partene. Dersom dette ikke fører fram avgjøres tvisten ved de ordinære domstoler, med Tønsberg tingrett som rett verneeting.

11. IKRAFTTREDELSE

Denne avtalen trer i kraft straks den er undertegnet av partene. Utbyggers underskrift må foreligge forut for behandling i bystyret.

Det tas forbehold om bystyrets godkjenning av avtalen. Endringer i avtaleteksten kan som følge av dette forekomme. Endelig avtale fastsettes og godkjennes av bystyret.

Denne utbyggingsavtalen må godkjennes av Bystyret i Tønsberg kommune for å være endelig. Det kan her forekomme endringer i avtaleteksten og avtalens innhold. Dette kan ikke endres i ettertid av partene.

oooOOOooo

Underskrifter mv.

Denne avtalen underskrives av partene i to eksemplarer, hvorav partene beholder ett eksemplar hver.

Avtalen betinger godkjenning av Bystyret i Tønsberg kommune for å være endelig. Endringer som foretas av Bystyret må innlemmes i avtalen før den er endelig godkjent.

Tønsberg, februar 2019

for Tønsberg kommune

.....
Petter Berg
Ordfører Tønsberg kommune

for Sandeåsen Utvikling AS

.....
Jon Fjeld
Daglig Leder

Vedlegg:

1. Reguleringsplan med planID nr: 070420150114 - Plankart
2. Reguleringsbestemmelser tilknyttet reguleringsplanID nr:070420150114
3. Beregningsgrunnlag kontantytelser utført av Linnom
4. Veinormal (versjon 4. april 2006) og Graveforskrift for Tønsberg kommune, sak 093/07 med endringer i sak 40/10.
5. Kommunalteknisk plan, datert 01.02.2017
6. Tønsberg kommunes vann- og avløpsretningslinjer, november 2011.
7. Veilysnormal 12K av 26.03.2012
8. Retningslinjer for utførelse av avløpspumpestasjoner i Tønsberg kommune 23.05.2006
9. Trafikksikkerhetsplan
10. Trafikktellinger