

UTBYGGINGSAVTALE

MELLOM

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

OG

Trysilhus Unibo AS org. nr.913 863 941 (utbygger)

OG

Trysilhus Sørøst AS org. nr.990 048 940 (utbygger)

OG

Storgata Eiendom Utbygging AS org. nr. 990 973 458 (utbygger)

1. AVTALEPARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Tønsberg kommune, heretter betegnet som TK, org nr. 950 611 839, og

Trysilhus Unibo AS org. nr.913 863 941, utbygger for del av gbnr. 147/2 og
Trysilhus Sørøst AS org. nr.990 048 940, utbygger for del av gbnr. 147/6 og Storgata Eiendom
Utbygging AS org. nr. 990 973 458, utbygger for gbnr.147/3 og 145/69 heretter kalt Utbygger.

2. DEFINISJONER

Reguleringsplanen:	070420150114
Anleggsbidrag:	Det vederlag utbygger etter denne avtalen skal yte til TK for opparbeidelse av gangvei og teknisk infrastruktur som skal overtas av Tønsberg kommune. Anleggsbidraget består i denne avtalen av kontantbidrag.
Kontantbidrag:	Den andel av kostnader for opparbeidelse som skal dekkes av utbygger og skal betales kontant eller sikres ved økonomisk garanti.
Rekkefølgebestemmelser:	Alle planens rekkefølgekrav

3. DOKUMENTER SOM LIGGER TIL GRUNN FOR DENNE AVTALEN

- Reguleringsplan (plankart) for Linnom planID 070420150114
Bestemmelser til reguleringsplan, samt angitte vedlegg.

4. AVTALENS FORMÅL

Hensikten med avtalen er å fastsette vilkår for gjennomføring av utbyggingen av Linnom, iht. detaljreguleringsplan med bestemmelser for Linnom i Tønsberg kommune, planid 070420150114.

Avtalen skal sikre en ansvars- og kostnadsfordeling mellom kommunen og utbygger for etablering av gangvei og tekniske infrastruktur som skal overtas av TK.

Tiltaket er avhengig av grunnverv langs eksisterende boliger i Gauterødveien. Det er således en viss usikkerhet om når ny GS vei kan være ferdig opparbeidet i sin helhet. Det legges derfor til grunn at rekkefølgekravene vil være å betrakte som oppfylt ved at det stilles bankgaranti for nødvendige tiltak eller ved at det foreligger en ferdig vedtatt og tinglyst utbyggingsavtale.

Det inngås en avtale om anleggsbidragsmodell og prosjektlederavtale 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 § 7 i reguleringsbestemmelsene, og utbyggingsavtalen.

5. GEOGRAFISK OMRÅDE

Avtalen omfatter gangvei langs Gauterødveien som vist innenfor reguleringsplanens områdeavgrensning og VA-tiltak som grenser til området nordover.

Utbyggingsavtalen regulerer finansiering og gjennomføring av følgende tiltak/arealer:

§ 7.2 i reguleringsbestemmelsene, lyder som følger: Kommunalteknikk

Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet, skal alle nødvendige kommunaltekniske anlegg for det aktuelle tiltak være ferdig opparbeidet, eller sikret ferdig opparbeidet, iht. godkjente hovedprinsipper i kommunalteknisk plan og senere godkjente detaljplaner/-tegninger for kommunaltekniske anlegg.

§ 7.3 i reguleringsbestemmelsene, lyder som følger: Gang- og sykkelvei langs Gauterødveien.

GS1-5 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis «ferdigstillesestillatelse» på første bolig.

Øvrige rekkefølgebestemmelser skal oppfylles av utbygger ved opparbeidelse eller økonomisk garanti. Dette følger av avtale direkte med bygningsmyndigheten.

6. UTBYGGERS PLIKTER

6.1.1 Opparbeidelse av tiltak

Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide alle tiltak vist på plankartet.

Utbygger skal benytte seg av Tønsberg kommunes anleggsbidragsmodell for momskompensasjon. Det må inngå en egen avtale om dette med Bydrift.

Utbygger skal gjennomføre rekkefølgekravene i henhold til avtale om anleggsbidragsmodell. Før kontraktsinngåelse og igangsetting av arbeider skal det foreligge bankgarantier for innbetaling av alle kontantbidrag som nærmere avtalt i egen avtale om anleggsbidragsmodellen.

VA-anlegg inne på planområdet skal være i tråd med kommunalteknisk plan. For detaljerte løsninger se punkt 8 i denne avtalen.

Garantistillelser

Det skal stilles en bankgaranti for opparbeidelse av alle de relevante rekkefølgekrav som følger av reguleringsplanen, herunder opparbeidelse av vei, vann, VA anlegg, grøntanlegg, GS vei etc.

Garantien som stilles skal dekke opparbeidelse og ferdigstilling av alle disse anlegg. Det skal kun stilles en samlet garanti i sakens anledning. Denne skal være dekkende for alle prosjektets faser og deler. Garantien kan nedkvikteres etter hvert som de forskjellige tiltak ferdigstilles.

6.1.2 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

6.1.3 Gjennomføring og oppdeling i anleggsfaser

Utbygger skal ved første byggesøknad for utbyggingen fremlegge en fremdriftsplan for TK v/ Bydrifts prosjektavdeling for opparbeidelse av samtlige tiltak som skal utføres etter anleggsbidragsmodellen.

TK har på forespørsel rett til å få tilgang til prosjektdokumenter som angir utførelse og fremdrift på tiltakene.

TK har rett til å få tilgang til anleggsområdet for tiltakene for befaring og kontroll. Eventuelle avvik fra avtalen skal være skriftlig godkjent av TK.

Veianlegg

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

VA-anlegg

Det vises til kommunalteknisk plan som skal godkjennes av TK. .

6.1.4 Vilkår for overtakelse av anlegg

Veier og VA-anlegg som bygges av Utbygger for kommunal overtakelse, skal ferdigstilles før boliger påbegynnes. Alternativt kan det stilles bankgaranti som sikkerhet for gjennomføringen.

7. TØNSBERG KOMMUNES PLIKTER

7.1 Grunnerverv i forbindelse med GS Vei langs Gauterødveien § 7.3

I reguleringsplanen er det lagt opp til grunnerverv for gjennomføringen av rekkefølgekravet i § 7.3 – opparbeidelse av gang og sykkelvei langs Gauterødveien.

Tønsberg kommune bistår i prosessen med grunnerverv i forbindelse med de grunnerverv som tilligger den kommunale delen av tiltaket. Dette er en del av TKs bidrag i utbyggingsavtalen.

Tønsberg kommune vil således bistå i prosessen, herunder gjennomføring, dog ikke kostnader knyttet til dette, utover egen arbeidskraft.

7.2 Tønsberg kommunes bidrag til opparbeidelse av GS Vei § 7.3

Utbygger har foreslått i sitt forslag at Tønsberg kommune dekker 57,3 prosent av del B jfr. Bilag 8.

Dette er anført av utbygger til å være innenfor de rettslige skranker som setter av plan, - og bygningslovens § 17-3, herunder nødvendighet og forholdsmessighet.

Tønsberg kommune vil bidra til å dekke en andel av opparbeidelsen av selve GS Veien pålydende 57 prosent av del B (jfr. Vedlegg 8). Denne delen er av Tønsberg kommune beregnet til kr. 210 000,- eks mva.

I beregningen ligger at Tønsberg kommune bidrar med opparbeidelse av 42 meter GS Vei (del B) til kr. 5 000,- pr. løpemeter GS Vei (jfr. Vedlegg 9) (57 % av 75 meter = 42 meter x 5 000,- = 210 000,-).

Dette vil være Tønsberg kommunes økonomiske bidrag til gjennomføringen av tiltakene som følger av reguleringsplanen og dets bestemmelser.

Det bes om at utbygger sender TK en faktura på det ovennevnte beløp når arbeidet med tiltaket er igangsatt. Før faktura utstedes fra utbygger skal Rune Gjerden kontaktes for angivelse av hvordan denne skal merkes.

8 Tekniske spesifikasjoner (i istedenfor en særskilt kommunalteknisk avtale)

Følgende legges til grunn:

- Plantegning VA utarbeidet av Asplan Viak for utbygger, tegning nr. HB-100 rev. B02. 15.09.17
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

For de enkelte felt skal det før utbyggingen igangsettes foreligge godkjente planer for de Anlegg som omfattes av gjennomføringsavtalen. Ingen utførelse av anleggene kan starte før tegninger er godkjente og signert av Tønsberg kommune bydrift.

Selv om denne avtalen inneholder hovedprinsipper for reguleringen, fraskriver ikke TK seg forvaltningsmyndighet i.h.t. Gjeldende lovgivning.

TEKNISK PLANLEGGING, GJENNOMFØRING OG KOMMUNAL OVERTAGELSE

Kommunale retningslinjer:

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

- VA-retningslinjer (november 2011) inkl. pumpestasjoner (Versjon 09.09.2013).
- 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

De offentlige anleggene inkl. grunnarealer angitt ovenfor overdras vederlagsfritt til kommunen for drift og vedlikehold når de er ferdig opparbeidet, og alle underlagsdata er levert TK. Utbygger er ansvarlig for alle gebyrer og tinglysninger i forbindelse med kommunens overtakelser. Grunnarealer skal være overskjøttet kommunen før overtagelsen.

Det kan avtales at arbeidene gjennomføres ved bruk av anleggsbidragsmodellen.

Undersøkelser

Utbygger skal i forbindelse med utbyggingen utføre nødvendige grunnundersøkelser. Skader som er forårsaket av dårlige grunnforhold er utbyggerens ansvar.

VA-anlegg

Planlegging av vann- og avløpssystemet innen planområdet er utbyggerens ansvar, herunder også eventuell omlegging av eksisterende ledningsnett innen området.

Overvann håndteres så langt det lar seg gjøre etter treleddstrategien. Fra harde flates ledes vann ut til terreng, eller infiltreres til infiltrasjonssluk. Takvann ledes til terreng, fortrinnsvis permeable flater som vegetasjon og grus/pukk, mens vann fra veiflater ledes til infiltrasjonssluk eller veigrøfter. Når infiltrasjonskapasitet overskride vil vannet renne via infiltrasjonssluk til et lengre Ø250 mm slisserør, ut i omfyllingsmassene og videre til steinfylling. Stor dimensjon på infiltrasjonsledning gir lav vannhastighet, og gjør at finstoff som unnsnapp sandfang kan sedimentere i ledningen.

Slissene må ligge opp, og dermed vil minimalt med finstoff komme inn i steinfylling. Det aller meste av arealet vil fylles opp med steinmasser, og arealet for infiltrasjon i steinmassene vil være det samme som for eksisterende situasjon.

Videre kan vannet stå relativt høyt i steinmassene slik at de sikrer fordrøyning fram til vannet rekker å infiltrere. Infiltrasjon skjer i tre trinn, gjennom permeable overflater (takvann), i infiltrasjonssluk, og når infiltrasjonsslukas kapasitet overstiges, i slisserør. Ved ekstremt regn vil vann fra infiltrasjons-

løsningsen kunne komme opp av nederste kummen, infiltrasjonssandfang SF25, med rist. Herfra legges det til rette for at vannet vil renne over i veigrøfta mellom støyskjermen og Åsgårdstrandsveien.

Derfra vil det stige oppover lekeplassen og til slutt renne over Gauterødveien vestover i omtrent samme trasé som bekken i sin tid har gått før den blei lagt i rør. Laveste bygg er plassert 15 cm høyere enn Gauterødveien og vil ikke være flomutsatt i en situasjon, der vann stuves opp i uteområdene. Det vises til dimensjoneringsnotat fra Asplan Viak datert 27.10.17 og følgende tegninger:

- HB100 rev. B-02 og
- HC 201 - 205 rev. B02

Interne offentlige hovedledningsanlegg skal som hovedregel legges i offentlige arealer/fellesarealer. Iht va-retningslinjenes punkt 1.27.4 skal det være minst 4 m avstand i horisontalavstand målt fra senter rør mellom fast konstruksjon og nærmeste ledning. Offentlige ledninger som legges inne på boligtomter skal sikres ved tinglyst avtale.

Planlegging og utførelse av offentlige anlegg skal skje iht. vedtatte kommunale retningslinjer. Jfr. punkt 1.1 – 1.6.

Før TK overtar infrastruktur som VA og veianlegg, skal det utføres innmålinger av anlegget (x og y koordinater), og lages kumkort etter kommunens VA-retningslinjer (x, y og z koordinater) i høydeformat NN 2000. Innmålinger leveres i sosi-filformat

Tiltakshaver anlegger og bekoster ny pumpeledning fra ny pumpestasjon i nord og ny kum med avstengningsventiler på eksisterende pumpeledning, som vist på tegning HB-100. rev. B02. 15.09.17

Veianlegg

Planlegging og opparbeiding av vei og snuplass som skal overtas av kommunen for drift og vedlikehold, er utbyggers ansvar. Veianlegg skal utføres i henhold til reguleringsplan og etter kommunens retningslinjer (Jfr. punkt 1.5 og 1.6). Planer skal godkjennes av TK på forhånd. Grunnarealet må være overskjøttet kommunen før overtagelsen.

Det skal være samme fartsgrense som det er pr.dd. Eventuelle nødvendige fysiske tiltak (humper, innsnevring mv) skal tas med.

For offentlige anlegg gjelder: Det skal benyttes 2 lag Agb11/Agb11 - 100kg/m² - i kjøreveien. Tidspunkt for når 2. lag med asfalt skal utføres, avklares i byggefasen mellom TK og utbygger. Fortau asfalteres med ett lag Agb11 (100 kg/m²).

For offentlige anlegg gjelder at kantstein skal være i granitt, prikket

Veien skal opparbeides med nødvendig trafikkregulerende skilt og veinavnskilt.

Skiltplan må godkjennes av politiet og kommunen på forhånd. Kostnadene dekkes av utbygger.

Skade på kommunale veier som er forårsaket av anleggsvirksomheten skal utbedres av utbygger.

Utbygger utarbeider stikningsdata for vei. Dokumentasjon for stikningsarbeider samt fortetting av kommunale grunnlagsnett/detaljnett som er nødvendig i forbindelse med utstikking, oversendes Tønsberg kommune, avd. for Geodata. Eksisterende eiendomsgrenser påføres stikningsplanen.

Friområder og fellesarealer

Planlegging og opparbeiding av felles lekeplasser er utbyggers ansvar. Lekeplasser skal opparbeides i henhold til reguleringsplan og bestemmelser og i samsvar med godkjent utomhusplan. Alle lekeplasser med unntak av o_LEK7 er private og skal ikke overtas av kommunen. Økonomisk garanti for gjennomføring stilles til ved byggesøknad i samsvar med utbyggingsavtale.

Før beboerne flytter inn skal utbygger ha sørget for å etablere vedlikeholdsrutiner mv. for fellesarealene.

Friområder som berøres av anleggsvirksomheten skal være ryddet og i nødvendig grad

utbedret når arbeidet er avsluttet. Eventuelle inngrep i friområder utenfor planområdet skal på forhånd avtales med kommunens park- og idrettssjef. Dette gjelder kun for tiltak for pumpeledning mot nord.

Teleanlegg, el. anlegg mv.

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

Alle kabler skal legges i bakken.

Veibelysning langs veier som skal overtas av TK, skal belyses i h.h.t. gjeldende krav for kommunal overtakelse. Det skal etableres fjernavlesbar strømmåler på veilysanlegget.

Garantier, overtakelse mv. for kommunaltekniske anlegg

Veier og VA-anlegg som bygges for kommunal overtakelse, skal ferdigstilles før boliger påbegynnes. Alternativt kan det stilles bankgaranti som sikkerhet for ferdigstillingen (se pkt. 6.1.1).

Kommunen skal overta gang og sykkelveier, veibelysning, VA-anlegg vederlagsfritt snarest mulig etter ferdigstillingen, eventuelt i takt med den etappevis utbyggingen av anleggene.

Utbygger innkaller til overtakelsesforretning ved fullføring av hvert delområde/anlegg og skriver protokoll i henhold til NS 8406A. TK overtar driften av anleggene når alle mangler er utført i henhold til retningslinjene.

TK innkaller til ettårsbefaring. Eventuelle feil og mangler skal rettes. Eventuelt kan garantien gjøres gjeldende for øvrig etter bestemmelsene i NS 8406A.

Drift og vedlikehold, herunder snøbrøyting mv. påhviler utbygger inntil anleggene formelt er overtatt av kommunen. Kommunen kan ikke nekte overtakelse hvis de selv ikke har fått behandlet delingsøknad etc.

Rigg, anlegg m.m.

Eventuelle riggplasser, deponier og lignende på kommunal grunn skal godkjennes av TK.

Beboerne i området rundt anleggsområdet skal det tas hensyn til i anleggsperioden. Det skal på forhånd gis relevant informasjon om forhold som har direkte betydning for den enkelte eiendom.

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 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. Disse endringene kan ikke ved et senere tidspunkt endres av partene. Endelig avtale fastsettes og godkjennes av bystyret.

11 Tinglysning

Denne utbyggingsavtalen skal tinglyses på følgende eiendommer:

Gnr.147 bnr. (Del av 147/6, bnr. Ikke tildelt p.t.)

Gnr.147 bnr. (Del av 147/2 bnr. Ikke tildelt p.t.)

Gnr.147 bnr.3

Gnr.145 bnr.69

Kostnader ved dette dekkes av partene i avtalen (unntatt kommunen). Kommunen skal ikke dekke noen av disse kostnadene.

Dersom delingstillatelse ikke foreligger på tidspunktet for underskrifter av denne avtale, skal denne tinglyses på det gårds, - og bruksnummer som foreligger i dag.

oooOOooo

[Signaturside følger]

Underskrifter mv.

Denne avtalen underskrives av partene i fem eksemplarer, hvorav partene beholder ett eksemplar hver, og ett arkiveres i kommunens saksarkiv (Acos).

Tønsberg, desember 2018

Tønsberg, desember 2018

for Tønsberg kommune

Storgata Eiendom Utbygging AS

.....

Rådmann
Geir Viksand

.....

Styreleder
Bjørgulf Gjessvåg

for Trysilhus Unibo AS

for Trysilhus Sørøst AS

.....

Styreleder Ole Feet
Styremedlem Kjetil Jordanger

.....

Styreleder Trine Ø. Hastad
Styremedlem Håkon Svensli Resell

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. Pumpestasjon normal vedtatt av Tønsberg kommune.
6. Trafikkanalyse datert 01.12.16, Rambøll Norge AS.
7. Beregning foretatt av TK for kalkyler oversendt av Trysilhus.