

# UTBYGGINGSAVTALE

for

## utbygging i Båhusveien gnr. 124 bnr. 24 og gnr. 122 bnr. 20 i Lier kommune

### 1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Lier kommune

Org.nr.: 857 566 122

heretter betegnet **K**

og

Navn: Boligbyggelaget USBL

Org nr.: 950 285 680

heretter betegnet **UB**

UB plikter til enhver tid å inneha de fullmakter som er nødvendig for å gjennomføre UBs plikter etter denne Utbyggingsavtalen.

### 2 FORMÅL OG BAKGRUNN

Utbyggingsavtalen har sitt grunnlag i kommuneplanens arealdel vedtatt av Lier kommune den 18.06.2019 punkt 11-3 tredje avsnitt.

Reguleringsplan for Båhusveien med plan-id 504-902-05-02 ble vedtatt av kommunestyret 10.10.2017, sak 103/2017. UB skal bygge ut 124/24 med boliger. I den forbindelse har UB krav om opparbeidelse av gang- og sykkelveier og veianlegg i tråd med rekkefølgekrav i reguleringsplanen og vilkår satt i rammetillatelse datert 06.07.2020.

K har avdekket at det er behov for å skifte ut eksisterende hovedvanns- og avløpsledning i det aktuelle området og etablere fortau for å knytte sammen gang- og sykkelveier. Ny vann- og avløps-trasé vil berøre Båhusveien og nye gang- og sykkelveier. Fremfor at UB utfører tiltakene og overfører disse til K, for at K deretter skal «rive» og utføre tiltakene på nytt som følge av etablering av nytt VA-anlegg, legges det i denne avtalen til rette for at K overtar ansvaret for å etablere enkelte av disse tiltakene mot at UB betaler K et kontantbidrag.

Offentlig infrastruktur som gang- og sykkelvei og opparbeidelse av krysset Kirkelina/Båhusveien som skal overtas av fylkeskommunen, er ikke en del av denne avtalen.

Avtalens formål er å regulere hvem som skal besørge og bekoste gjennomføring av nærmere angitte tiltak, jf. punkt 4 nedenfor.

Plankart datert 19.04.2017 sist rev. 05.12.2017, og reguleringsbestemmelser, er vedlagt denne avtale som vedlegg 1 og 2.

### **3 DEFINISJONER:**

**Utbyggingsavtalen:** Denne avtale

**Eiendommen:** Den/de eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen, dvs. 124/24 og 122/20.

**Reguleringsplanen:** Reguleringsplan for Båhusveien med plan-id 504-902-05-02 vedtatt av Kommunestyre 10.10.2017, sak nr. 103/2017.

**Kontantbidrag:** Det vederlag UB etter denne avtale skal yte til K for opparbeidelse av offentlige infrastrukturtiltak angitt i avtalen.

### **4 PARTENES ANSVAR FOR OPPFYLLELSE AV KRAV**

#### **4.1 UBs plikter:**

##### **4.1.1 Kontantbidrag**

UB skal innbetale et kontantbidrag til kommunen for de tiltak som K skal opparbeide, jf. pkt. 4.2.1 nedenfor. K har ansvar for å opparbeide tiltakene.

Kontantbidraget skal finansiere tiltakene beskrevet i punkt 4.2.1 bokstav a).

##### **4.1.2 Avståelse av grunn/rettigheter**

UB skal avstå til K grunnareal og rettigheter over grunnareal som er nødvendig for opparbeidelse og fremføring av offentlig infrastruktur angitt i pkt. 4.2.1 nedenfor, jf. også pkt. 5.4 nedenfor.

##### **4.1.3 Søknad om offentlig tillatelser**

###### **4.1.3.1 Søknad om dispensasjoner i byggetillatelser**

For at K skal kunne utføre arbeidene innenfor akseptabelt tidsrom, skal UB søke om nødvendige midlertidige dispensasjoner fra rekkefølgekravene i reguleringsplanen, i aktuelle tillatelser og fra opparbeidelsesplikten etter plan og bygningsloven § 18-1 for sitt prosjekt i Båhusveien 124/24.

###### **4.1.3.2 Søknader knyttet til overføring av arealer til kommunen**

UB skal innen utløpet av februar 2022 sende inn nødvendige offentlige søknader til K for å få overskjøttet arealene angitt i punkt 5.4 til K.

## **4.2 Kommunens plikter:**

### **4.2.1 Realytelser:**

#### **a) Tiltak K skal utføre og UB skal betale kontantbidrag for**

K skal opparbeide følgende tiltak i henhold til rekkefølgekrav i reguleringsplanbestemmelsenes § 2-2-3:

1. h) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal gangvei o\_SGS2 være ferdig opparbeidet.

Videre skal K opparbeide følgende vilkår gitt i rammetillatelse datert 06.07.2021 med vedtaksnummer 488/2020:

2. Opparbeide Båhusveien fra der fortau O\_SGS1 slutter i Båhusveien langs hele 124/24, ref. vilkår satt i rammetillatelse datert 06.07.2020 punkt 4 bokstav a)

For nevnte tiltak (nr. 1-2) vil K være tiltakshaver etter plan- og bygningsloven og byggherre. Det vil si at K skal sørge for å innhente nødvendige offentlige tillatelser og kontrahere entreprenører for å gjennomføre tiltakene.

Tiltakene er vist og beskrevet på overordnet prinsippsskisse datert 06.10.2021, jf. vedlegg 3.

#### **b) Tiltak K skal utføre og bekoste:**

1. Veibelysning langs Båhusveien (innenfor planområdet).
2. Flytting og legging av hovedledninger for vann- og avløpsnett over (1289/1), (124/1), 122/20 og 124/24 som vist på tegning inntatt som vedlegg 3
3. Fortau langs Båhusveien (innenfor planområdet) inntatt som vedlegg 3

For nevnte tiltak (nr. 1-3) vil K være tiltakshaver etter plan- og bygningsloven og byggherre. Det vil si at K skal sørge for å innhente nødvendige offentlige tillatelser og kontrahere entreprenører for å gjennomføre tiltakene.

Annen infrastruktur som K eventuelt velger å bygge samtidig med de tiltak som er angitt ovenfor, omfattes ikke av Utbyggingsavtalen.

## **5 NÆRMERE OM UB SINE PLIKTER**

### **5.1 Kontantbidrag**

Kontantbidraget er kr. 516 000. Kontantbidraget tilsvarer det beløp UB har avtalt å betale sine entreprenører for arbeidene for den kommunale infrastruktur angitt i pkt. 4.2.1 a) ref. punkt 4.1.1 ovenfor, jf. vedlegg 4.

Det beregnes ikke kontantbidrag for oppføring av tiltakene som fremkommer av punkt 4.2.1 b).

Eventuelle senere kostnadsberegninger endrer ikke avtalt kontantbidrag etter denne avtale. Avtalt kontantbidrag representerer det maksimale beløp UB skal yte. K bærer risikoen for eventuelle kostnadsoverskridelser og MVA-kompensasjon/fradrag.

## 5.2 Forfall og oppgjør

Hele kontantbidraget forfaller til betaling før igangsettingstillatelse gis for byggetiltaket. Kontantbidraget kan betales før forfall.

Oppgjør skjer ved innbetaling til Ks bankkontonummer: .....

## 5.3 Forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal UB betale forsinkelsesrenter i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100.

## 5.4 Overføring av grunn/rettigheter

### 5.4.1 Overføring av grunn

UB skal overdra til K de arealer av UBs eiendom hvor K skal/har bygge(t) offentlig infrastruktur angitt i pkt. 4.2.1 ovenfor, jf. også pkt. 4.1.2. Dette innebærer at UB skal overdra til K den delen av 124/24 som skal bebygges med offentlig vei, fortau og gang- og sykkelvei, med unntak av grunn under veibelysning. I tillegg skal UB overdra til K den delen av Furuveien angitt som o\_SKV2 med tilhørende grøftearealer på reguleringsplankartet som er liggende på 124/24. Arealene som skal overdras er anmerket på kartet inntatt som vedlegg 5.

Arealene skal overdras vederlagsfritt innen 15.11.2022. For arealene som ikke er overført til K innen dette tidspunktet, skal UB stille arealene til rådighet innen den samme fristen. K kan i så fall overta rådigheten over grunnen uten at den er overskjøttet. UBs plikt til å besørge overskjøting bortfaller ikke ved at K overtar grunnen.

UB står likevel fritt til å overdra arealene tidligere til K. Dersom grunnen overføres til tredjemand på et tidligere tidspunkt skal det fremlegges erklæring til K hvor tredjemand forplikter seg til å oppfylle UB sine forpliktelser etter dette punktet, herunder blant annet sørge for overskjøting av arealene til K innen den fristen som er satt. UB sin forpliktelse til å sikre overskjøting bortfaller ikke ved at det utstedes en slik erklæring til K.

Overdragelse av samtlige arealer forutsetter at UB gis nødvendig offentlig tillatelse til overføringen. Alle klagemuligheter må være uttømt for at UBs forpliktelse til overdragelse av arealene skal være bortfalt. Dersom det ikke foreligger nødvendige offentlig tillatelse(r) for å kunne overskjøte innen 15.11.2021, skal overskjøting foretas innen 1 måned etter at slik tillatelse er gitt. Dersom det gis endelig avslag på søknad, skal K sikres så mange rettigheter som mulig til å disponere arealet/arealene fritt, så langt det lar seg gjøre.

### 5.4.2 Sikring av rettigheter

UB skal avstå rettigheter til K til å bygge, fremføre og å ha liggende vann, avløp og overvannsledninger over 124/24 og til å koble seg på allerede etablert tilkoblingskum på 124/24 slik som vist på prinsipptegning datert 06.10.2021. I tillegg skal K ha rett til å ha stående veibelysning langs Båhusveien på 124/24. Ks rettigheter skal sikres ved en tinglyst erklæring.

Rettighetene skal være sikret vederlagsfritt før 15.11.2022. I alle tilfeller skal rettighetene senest være sikret før arealene overføres til tredjemand (borettslaget).

### 5.4.3 Generelt for punktene ovenfor

Ved overtakelse skal arealene være:

- Ryddet og klargjort. Bygninger og andre installasjoner synlig på bakken skal i slike tilfeller være fjernet. For øvrig overtas arealene "som de er", jfr. lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom § 3-9.
- Fradelt og overskjøtet til K forutsatt de nødvendige tillatelser, ref. punkt 5.4. Arealet skal overskjøtes fri for pengeheftelser.  
UB skal besørge fradeling/grensejustering, oppmåling og overskjøting. K skal godkjenne ny grense før oppmålingsforretning avholdes. UB skal dekke fradelingsgebyr for arealene samt utgifter til dokumentavgift og tinglysningsbeløp.

Når K har overtatt et offentlig trafikkområde, skal UB likevel bekoste eventuelle skader på veilegemet som forårsakes av UBs anleggstrafikk etter overtakelsen.

UB's ansvar og forpliktelser etter denne avtalen bortfaller ikke ved at grunnareal overdras til tredjemann.

## **6 NÆRMERE OM K'S PLIKTER**

### **6.1 Realytelser**

#### **6.1.1 Opparbeidelse av tiltak**

K skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide de tiltak som er angitt i pkt. 4.2.1 ovenfor.

#### **6.1.2 Standard på tiltakene mm**

De offentlige tiltakene angitt i pkt. 4.2.1 skal prosjekteres og opparbeides i samsvar med kommunens normer og praksis for bygging av kommunal infrastruktur.

#### **6.1.3 Gjennomføring/ferdigstillelse**

##### **6.1.3.1 Tiltak som gjennomføres av kommunen uavhengig av kontantbidrag fra UB, jf. § 4.2.1 b)**

K skal ferdigstille arbeidene i henhold til fremdriftsplanen datert 06.01.2022, inntatt som vedlegg 6. Ferdigstillestidspunktet forutsetter at samtlige arealer som berøres av tiltaket er overdratt til K eller K har overtatt rådigheten over samtlige arealer som berøres av tiltaket, og rettigheter som berøres av tiltaket er sikret i henhold til punkt 5.4.

##### **6.1.3.2 Tiltak som gjennomføres med kontantbidrag fra UB, jf. § 4.2.1 a)**

K er forpliktet til å påbegynne prosjektering og opparbeidelse av tiltak den 15.12.2022 forutsatt at følgende betingelser er oppfylt:

- Kontantbidrag i henhold til Utbyggingsavtalen punkt 5.1 er innbetalt
- Samtlige arealer som berøres av tiltaket er overdratt til K *eller*  
K har overtatt rådigheten over samtlige arealer som berøres av tiltaket i henhold til pkt 5.4
- Midlertidig dispensasjoner etter plan- og bygningsloven er gitt etter punkt 4.1.3.1

Tiltaket skal senest ferdigstilles innen 1 måned før utløpet av fristen satt i den/de midlertidig(e) dispensasjon (ene) fra opparbeidelsesplikten.

K står fritt til å bestemme i hvilken rekkefølge tiltakene skal gjennomføres.

## **7        ENDREDE FORUTSETNINGER OG ADGANG TIL Å BRINGE AVTALEN TIL OPPHØR**

Dersom Eiendommen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra Reguleringsplanen, eller det inntreffer andre vesentlige endringer av forutsetningene for Utbyggingsavtalen, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av Utbyggingsavtalen.

Begge parter kan fritt bringe utbyggingsavtalen til opphør senest før utløpet av uke 11. Parten som ønsker å bringe avtalen til opphør må orientere den andre parts partsrepresentant pr e-post innen utløpet av fristen. Fra uke 12 kan begge parter bare bringe avtalen til opphør dersom ett av følgende alternativer er oppfylt:

1.        Søknad(er) om dispensasjon(er) fra plankrav/vilkår i tillatelse(er) eller opparbeidelseskrav etter pbl. § 18-1 avslås ref. punkt 4.1.3.1, eller
2.        Tidsrammen for dispensasjonen som nevnt under punkt 1 foran innebærer at tiltaket må ferdigstilles tidligere enn den 31.05.2024.

Partene kan ikke fremme krav mot hverandre dersom en av partene bringer utbyggingsavtalen til opphør slik det er anledning til etter forannevnte avsnitt.

## **8        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.

Som mislighold regnes det også om K oversitter fristen for ferdigstillelse gitt i midlertidig(e) dispensasjon(er). Ved slik manglende ferdigstillelse innen fristen er K erstatningsansvarlig for kostnader som følge av pålegg/krav fra plan- og bygningsmyndigheten, samt at UB har rett til å fullføre tiltaket for K sin regning.

K kan likevel ikke holdes økonomisk ansvarlig dersom fremdriften hindres av omstendigheter som må henføres til UB's forhold, med den følge at tiltakene ikke ferdigstilles innen frist for ferdigstillelse gitt i midlertidig(e) dispensasjon(er).

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.

## **9        KORRESPONDANSE OG PARTENES REPRESENTANTER**

All korrespondanse i forbindelse med oppfyllelse av avtalen skal skje skriftlig. E-post likestilles med skriftlig. Meldinger mellom partene skal sendes per e-post til partenes representanter som angitt nedenfor:

Kommunens representant:

Navn: Obed-Otto Schacht, daglig leder v/ Lier vei vann og avløp KF

Tlf: 941 66 380

e-post: [Otto.Schacht@lier.kommune.no](mailto:Otto.Schacht@lier.kommune.no)

Utbyggers representant:

Navn: Kjell Åge Bach

Tlf: 975 95 166

e-post: [kba@usbl.no](mailto:kba@usbl.no)

## **10 TINGLYSNING**

K har rett til å tinglyse Utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av Utbyggingsavtalen som heftelse på 124/24.

K samtykker til at heftelsen, om nødvendig, viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån, på eiendommen. K er bare forpliktet til å vike prioritet for byggelån/konvertert byggelån som er tilknyttet utbygging av 124/24.

Etter skriftlig krav fra UB plikter K innen 14 dager å samtykke til sletting av Utbyggingsavtalen på 124/24 som K har gitt midlertidig brukstillatelse til, slik at UB kan selge/overdra eiendommen/andel til kjøper uten påhefte av Utbyggingsavtalen.

Etter skriftlig krav fra UB forplikter K seg til innen 14 dager å foreta endelig sletting av heftelsen fra grunnbokbladene til eiendom(mene) når Utbyggingsavtalen er oppfylt fra UBs side, eller når Utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt. K er også forpliktet til å slette Utbyggingsavtalen dersom rettigheter er tinglyst, jf. punkt 5.4 foran, og arealene er overført til K eller det er fremlagt erklæring til K som forplikter tredjemann til å oppfylle overskjøting av arealene til K innen den fristen som er satt. Sistnevnte forutsetter at UB har innbetalt kontantbidraget i sin helhet.

## **11 TRANSPORT AV AVTALEN**

Utbyggingsavtalen kan transporteres. Transport er betinget av Ks skriftlige samtykke. K kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn.

## **12 AVTALENS VARIGHET**

Avtalen bortfaller når partenes plikter etter Utbyggingsavtalen er oppfylt, eller når reguleringsplanen datert 10.10.2017 ikke lenger har rettsvirkning.

## **13 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET**

Avtalen er ikke bindende for K før den er vedtatt av kommunestyret, eller det organ som har fått delegert myndighet fra kommunestyret.

## **14 VEDLEGG**

I tillegg til avtalens hoveddokument, består avtalen av følgende trykte vedlegg:

1. Plankart datert 19.04.2017 sist rev. 05.12.2017
2. Reguleringsplan for Båhusveien med plan-id 504-902-05-02 vedtatt av Kommunestyre 10.10.2017, sak nr. 103/2017
3. Overordnet prinsippkisse datert 06.10.2021
4. Kostnadskalkyle
5. Areal som skal overdras (under utarbeidelse, fremlegges ved 2. gangs politisk behandling)
6. Fremdriftsplan 06.01.2022

## **15 PARTENES UNDERSKRIFTER**

Dato:

Dato:

---

Lier kommune v/ordfører

---

UB