

UTBYGGINGSAVTALE VEDRØRENDE GJENNOMFØRING AV OMRÅDEREGULERNG FOR VESTRE BILLINGSTAD GNR. 32, BNR. 104 M. FL. GODKJENT AV ASKER KOMMUNESTYRE XX, SAK. XX.

1.0 PARTER

Mellom

- | | |
|-----------------------------|----------------------|
| 1. Bergerveien 24 AS | Org. nr. 996 600 270 |
| 2. JM Norge AS | Org. nr. 829 350 122 |
| 3. Bergerveien 12 AS | Org. nr. 913 499 166 |
| 4. Sandekra AS | Org. nr. 980 916 871 |

heretter kalt **Utbyggerne**,

og

Asker kommune Org. nr. 944 382 038

Postboks 353
1372 Asker

Tlf. 66 90 90 00

heretter kalt **Kommunen**

er det inngått følgende avtale om utbygging av boligområdet Vestre Billingstad i Asker iht. godkjent områdereguleringsplan med planidentitet xxx i Asker kommune:

2.0 GEOGRAFISK AVGRENSNING

Utbyggingsavtalen gjelder gjennomføring av områderegulering for Vestre Billingstad gnr. 32, bnr. 104 m.fl. med tilhørende reguleringsbestemmelser, heretter kalt Reguleringsplanen.

Forslag til områderegulering med bestemmelser følger denne avtale som vedlegg 1 og 2. Partene er enige om at endelig reguleringsplan erstatter disse vedleggene når Reguleringsplanen er vedtatt. Området for bebyggelse og anlegg er inndelt i flere delområder; A, B, C, D, E og L, jf. illustrasjonsplan (vedlegg 3) og kartskisse som viser delområder i reguleringsplanen for Vestre Billingstad (vedlegg 4). Områdene er videre inndelt i felt som fremgår av Reguleringsplanen.

3.0 AVTALENS FORUTSETNINGER

3.1 Representasjon og fullmakter

Utbyggerne representerer samtlige eiendommer som omfattes av denne utbyggingsavtale, og har ansvaret for å ha inngått underliggende avtaler med grunneierne for de eiendommer som berøres av utbyggingsavtalen, jf. pkt. 10.0 nedenfor. Utbyggerne er likeledes ansvarlig for å sikre seg nødvendige rettigheter til å gjennomføre avtalte tiltak som skal etableres innenfor og utenfor planområdet. Avtalen skal tinglyses på eiendommene og følge disse uavhengig av fremtidige eierskifter.

Partene innestår for at de til enhver tid har nødvendige fullmakter for å følge opp og gjennomføre nærværende avtale. Unntak knyttet til politisk godkjenning følger av pkt. 15.0.

3.2 Forholdet til plan om områderegulering

Det er en forutsetning for inngåelse av denne avtale at plan om områderegulering med tilhørende bestemmelser blir vedtatt med endelig virkning. Dersom slikt vedtak ikke blir gjort, eller kommunestyret treffer vedtak om regulering som i betydelig grad endrer forutsetningene for avtalens innhold, må denne reforhandles.

Denne avtale kommer i tillegg til de krav og bestemmelser som er stilt i reguleringsplanen. Avtalen innebærer ikke godkjenning av tiltak. Utbyggingen skal følge godkjente planer og byggesaksprosess iht. plan- og bygningsloven.

3.3 Forholdet til andre relevante parter

Forholdet til andre relevante parter som for eksempel Statens Vegvesen, Akershus fylkeskommune, Fylkesmannen i Oslo og Akershus og energi- og kabel leverandører, må reguleres i egne avtaler. Kommunen skal bidra i dialogen med disse partene, herunder i prosesser knyttet til grunnnerv, dersom dette blir nødvendig.

4.0 AVTALENS FORMÅL

Avtalens formål er å:

- Utfylle og supplere de krav som fremgår av reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser
- Etablere ny infrastruktur innenfor planområdet og fordele ansvar for gjennomføring og utbyggingskostnader mellom Utbyggerne og Kommunen
- Sikre boligpolitiske hensyn iht. vedtatte målsetninger og virkemidler
- Bidra til en miljøvennlig utbygging gjennom krav til transporttiltak, energiforsyning og innovasjonsprosjekter innen miljø
- Utforme anlegg og infrastruktur med kvalitet i henhold til gjeldende regulering og kvalitetsprogram
- Tilrettelegge for eventuelt momsfradrag og/eller momskompensasjon knyttet til offentlig infrastruktur
- Regulere overtakelse, eierskap samt drift/vedlikehold av teknisk og grønn infrastruktur

5.0 PLANARBEID OG PROSJEKTERING

5.1 Ansvar for planlegging og utførelse

Utbyggerne er ansvarlige for at all planlegging, prosjektering og utførelse av bygninger, samt teknisk og grønn infrastruktur, er iht. gjeldende lover, forskrifter, reguleringsplan(er) med tilhørende bestemmelser, normer, retningslinjer og vedtak som gjelder for Asker kommune.

Utbyggerne plikter for øvrig å sette seg inn i og etterleve nye kommunale forskrifter, normer og retningslinjer, eventuelt endringer i disse, som er gjeldende ved rammetillatelse. Ved motstrid mellom kommunale normer/retningslinjer og reguleringsbestemmelser gjelder reguleringsbestemmelsene.

5.2 Tilrettelegging for moderne elektronisk kommunikasjon

Utbyggerne plikter å tilrettelegge for moderne elektronisk kommunikasjon, herunder å tilrettelegge for bredbånd ved at det anlegges trekkør i kabelgrøft. Utbyggerne skal inngå skriftlige avtaler med netteier/og eller operatør for høyhastighetskommunikasjon.

6.0 BESTEMMELSER I ANLEGGSPHASEN

6.1 Deponering og mellomlagring

Eventuell deponering eller mellomlagring av masser utenfor planområdet skal bare skje i godkjent deponi.

6.2 Forebygging mot støy og andre ulemper

Anleggstrafikk og bygge- og anleggsarbeider skal belaste fremtidige og eksisterende boligområder, eksisterende næringsområder og den fremtidige barnehagen minst mulig. De berørte skal varsles om sprengningstider. Støyskjerming skal iverksettes som forebyggende tiltak i anleggsperioden.

Dersom gjeldende grenseverdier for støy blir overskredet, må det gjennomføres avbøtende tiltak slik at støynivået kommer innenfor tilrådte grenseverdier iht. de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.

7 UTBYGGERS PLIKTER

7.1 Utgangspunkt om privat planlegging og utbygging

Utbyggerne er ansvarlige for at arealene planlegges og opparbeides i samsvar med Reguleringsplanen.

Alle kostnader knyttet til opparbeidelse, herunder også planlegging, byggeledelse, prosjektering og nødvendig administrasjon knyttet til utbyggingen på Vestre Billingstad, skal bæres av Utbyggerne. Unntak må fremgå uttrykkelig i avtaleform.

7.2 Anleggsbidrag

Utbyggerne skal yte anleggsbidrag med 3 (-tre-) mill. kroner til å sikre tilstrekkelig kapasitet for en pumpestasjon utenfor planområdet. Beløpet skal innbetales til Kommunen før det kan gis IG for 1. byggetrinn. Når anleggsbidraget er registrert innbetalt, vil rekkefølgekravet knyttet til behov for økt kapasitet på pumpestasjonen være oppfylt fra Utbyggerne sin side.

7.3 Utbyggerne forplikter seg til å opparbeide og bekoste følgende tiltak:

7.3.1 Innendørs bilpoolordning

Det skal etableres minimum 2 bilplasser pr. 100 boliger innenfor planområdet. Tilbudet vil være markedsstyrt. Utbyggerne må gjennom avtaler, vedtekter og tinglysing av heftelser sikre at bilpoolordningen blir finansiert og opprettholdt av beboerne i planområdet. Det er enighet om en bindingsperiode på minimum 5 år for bilpoolordningen regnet fra tidspunktet for midlertidig brukstillatelse for de enkelte byggetrinn.

7.3.2 Sikre grønn mobilitet ved seksjonering av garasjeanlegg

For å ivareta behovet for grønn mobilitet på Vestre Billingstad, har Utbyggerne og Kommunen en felles intensjon om å organisere garasjeanleggene slik at en sikrer størst mulig grad av fleksibilitet i bruken av parkeringsplassene - og anleggene. Dette innebærer at partene vil søke å oppnå en ordning der seksjonseiere som ikke har behov for garasje plass får mulighet til å selge parkeringsplassene sine til seksjonseiere i øvrige sameier på Vestre Billingstad. Parkeringsplasser skal også kunne selges til sameie eller velforening som drifter bilpoolordningen.

Partene er enige om at garasje plassene skal tilhøre beboerne i planområdet, og at plassene ikke skal selges til andre. Utbyggerne skal sørge for at det tinglyses erklæringer på garasje eiendommene som innebærer et forbud mot salg av garasje plasser til andre enn de som eier boligseksjon eller andel i borettslag i planområdet.

7.3.3 Ladestasjon for elbil

Det skal legges til rette for etablering av ladestasjoner til elbiler og sikres tilstrekkelig elektrisitetsforsyning til slik lading i hvert enkelt innendørs parkeringsanlegg. Beboere med parkeringsplass skal enkelt kunne få montert egen ladeboks mot betaling etter selvkostprinsippet.

7.3.4 Energikilder og systemer

Bebyggelsen tilrettelegges for vannbåren varme iht. krav i KDP for Holmen-Slependen, eventuelt bruk av andre løsninger som gir bedre miljøeffekter, jf. reguleringsbestemmelsene pkt. 6.7. Ved fravikelse av kravene i KDP må utbyggerne dokumentere at alternative løsninger gir bedre miljøeffekt. Dersom det fastsettes nye standarder i lov eller forskrift som gir bedre miljøeffekt enn kravene i KDP for Holmen-Slependen, skal disse legges til grunn for prosjektet.

7.3.5 Forbildeprosjekt/innovasjonsprosjekt miljø

Utbyggerne skal utrede minimum ett forbildeprosjekt/innovasjonsprosjekt knyttet til miljø innenfor hvert delområde A, B, C og D.

Prosjektet kan være knyttet til bygg, anlegg og/eller tiltak innenfor planområdet. Eksempler på slike prosjekt kan være FutureBuilt, BREEAM-NOR, fossilfri anleggsperiode, bruk av fornybare energikilder- og systemer (f.eks. solenergi eller geovarme), bruk av økologiske/bærekraftige materialer og lignende.

Prosjekter innenfor de ovennevnte områdene samsvarer med Utbyggerens forslag til innovative miljøprosjekter i områdereguleringens kvalitetsprogram.

Plan for ett eller flere forbildeprosjekt/innovasjonsprosjekt knyttet til miljø skal fremlegges som en del av miljøoppfølgingsplanene for hvert delområde i forbindelse med søknader om rammetillatelse.

7.4 Utbyggerne forplikter seg til å yte følgende opsjoner:

7.4.1 Opsjon kjøp av bolig

Utbyggerne gir Kommunen forkjøpsrett for inntil 2 % av boligene innenfor hvert felt. Eventuell bruk av forkjøpsretten skal avklares i tiden før boligene legges ut for salg i markedet. Retten må gjøres gjeldende senest tre uker etter at Kommunen har mottatt skriftlig varsel om at boligene i det enkelte felt/byggetrinn er klargjort for salg.

Kommunen står fritt til å velge type leilighet, størrelse og plassering, men skal spre eventuelle kjøp av boliger på de ulike felt/byggetrinn for å unngå negativ opphopning av kommunalt disponerte boliger.

7.4.2 Opsjon kjøp av leiligheter til mennesker med nedsatt funksjonsevne

Utbyggerne gir Kommunen forkjøpsrett for inntil 2 % av boligene innenfor hvert delområde for tilrettelegging for bofellesskap til mennesker med nedsatt funksjonsevne. Utbyggerne skal varsle Kommunen før prosjektering av boligene igangsettes slik at kommunen får tre måneder til å ta stilling til bruk av opsjonen. I løpet av denne perioden skal partene samarbeide om etablering av bofellesskapets utforming og forhandle frem en avtale knyttet til etableringen av bofellesskapet. Dersom det inngås avtale med andre private aktører om bofellesskap for denne gruppen som oppfyller kravet om 2 % av leilighetene, bortfaller opsjonen.

7.4.3 Opsjon kjøp eller leie av næringslokale til minigjenbruksstasjon

Utbyggerne gir Kommunen opsjon på kjøp evt. leie av et næringslokale på gatenivå til en minigjenbruksstasjon i tilknytning til felt B7 eller B8. Lokalet bør være ca. 100 m². Det skal være mulighet for å utvikle gjenbruksstasjonen til også å omfatte ombrukssalg og møteplass for informasjon/kommunikasjon med innbyggerne i Asker.

Hvorvidt opsjonen vil bli benyttet fra Kommunen sin side, avgjøres senest 3 måneder etter at Kommunen har mottatt skriftlig varsel om at Utbyggerne skal igangsette prosjektering av det aktuelle feltet. Det skal inngås en egen avtale med utbygger/eier av feltet dersom kommunen velger å benytte opsjonen.

7.5 Oppfølging av kvalitetsprogram

Utbyggerne forplikter seg til å følge fremlagt kvalitetsprogram datert 16.11.2016. Dette innebærer at de kvaliteter og løsninger som fremgår av programmet skal være bindende, men at det vil være rom for alternative løsninger som er av tilsvarende eller bedre kvalitet.

I denne avtale forplikter Utbyggerne seg til å ivareta følgende kvaliteter i planområdet:

7.5.1 Kulturtiltak i tilknytning til Felt E1 eller E2

På «Kollen» eller innenfor området til barnehagen etableres et enkelt amfi med plass til ca. 30 personer. Dersom amfiet oppføres på barnehagens sitt område, skal det kunne benyttes av alle beboere i utbyggingsområdet utenfor barnehagens åpningstid. Anlegget holdes på en enkel standard, for eksempel ved å legge opp steinblokker som sitteplasser i skråning, mens en stein- eller treplattung utgjør scenegulv.

7.5.2 Kunstnerisk utsmykking på innbyggertorget

Det skal etableres en «signaturskulptur» på felt T3 eller T4, med sikte på å gjenbruke rivningsmaterialer/bygningsselementer fra H-blokka eller andre bygg i planområdet. Ved rivning av byggene skal det sikres aktuelle rivningsmaterialer/bygningsselementer til «signaturskulpturen». Arbeidet med å lage skulpturen igangsettes i forbindelse med rivningen av de aktuelle bygningene og senest ved rivning av H-blokka.

7.5.3 *Kvalitet på veier og gang- og sykkelveier*

Offentlige veier og gang- og sykkelstier skal opparbeides i samsvar med Asker kommunes til enhver tid gjeldende vei- og gatenormal og veibelysningsnorm. Unntak fra disse normene må fremgå uttrykkelig i reguleringsbestemmelsene eller av denne avtale.

Det aksepteres at utformingen avviker fra gatenormalen der spesielle trafikksikkerhetstiltak tilsier dette, eksempelvis belegg som gir fartsreduksjon.

Utformingen av krysningpunktene og dekket skal på en tydelig måte bidra til å markere fortrinnsrett for gående og syklende. Krysningpunktene og dekket skal synliggjøre at myke trafikanter har høy prioritet i trafikkbildet. Kvalitetsprogrammet gir eksempler på utforming av hastighetsdempende tiltak.

7.5.4 *Sykkelparkeringsplasser med overbygg*

På strategiske steder hvor det forventes stor grad av ferdsel skal det opparbeides sykkelparkeringsplasser med takoverbygg på terreng, jf. reguleringsbestemmelsene pkt. 6.5 og kvalitetsprogrammet kap. 3 om «*Grønn mobilitet*». Aktuelle steder for plassering av slike overbygg kan være i tilknytning til nærsenteret (felt T3 eller T4), soltorget (felt T1 eller T2), ved barnehagen (felt P1 eller E1) og i strøksaksene (felt GB1-5).

Takoverbyggene og sideveggene skal ha utforming som signaturelement som gir gjenkjennelse og setter preg på området med sikte på å gi publikum en gjenkjennelseeffekt. Utbyggerne skal vurdere om tilsvarende fasadeelementer som på sykkelhotellet på Asker stasjon kan benyttes.

7.5.5 *Automatiske døråpnere/ -lukkere*

Byggverk for publikum og arbeidsbygninger i planområdet skal være universelt utformet. I tillegg til krav som følger av lov og forskrift skal de nevnte bygninger ha hovedinngangsdører/ -utgangsdører med elektromagnetisk åpne- og lukkesystem. Dørene må ha en sikker funksjon ved bortfall av strøm, jf. pre-aksepterte løsninger til teknisk forskrift.

7.5.6 *Kvalitet og drift av takhager*

Takhagene skal fremstå som frodige og grønne inndelt i mindre rom/soner slik at flere kan bruke hagene samtidig. Takhagene skal sikre skjermede plasser for beboerne og et godt mikroklima for vegetasjonen. Deler av takene skal forberedes for etablering av busker og staudevegetasjon. Takhagene etableres både som felles takhager og private takhager.

Med sikte på å få etablert takhagene på en profesjonell måte, skal det etableres serviceavtale med gartner for fellestakhagene som vedlikeholder grøntarealene i minimum tre år.

7.5.7 *Returpunkt for glass/metall og tekstil*

I planområdet skal det etableres 4-5 returpunkter for glass/metall og tekstil. For glass og metall, skal det være nedgravde løsninger. Returpunkt for tekstil må være over bakken. Aktuelle steder for plassering av returpunktene er innbyggertorget, Soltorget og barnehagen sitt parkeringsområde.

7.5.8 *Skilt om Neselva og øvrig naturområde*

Utbyggerne har iht. reguleringsbestemmelsene ansvar for å sette opp to skilt med informasjon om Neselva og det øvrige naturområdet langs Neselva.

Utbyggerne skal oppføre et stort informasjonsskilt på felt L på vestsiden av Neselva mot nærsenteret med informasjon om hvilke spesielle hensyn publikum bør utvise ved ferdsel langs Neselva i gyteperioden(e). Det skal i tillegg oppføres et skilt strategisk plassert langs Neselva som gir informasjon om Neselva og ivaretagelse av naturkvalitetene langs elven.

7.6 Andre plikter/rettigheter:

7.6.1 Sikring av fremtidig drift og forvaltning

Utbyggerne har ansvar for, selv eller gjennom å avtalefeste slikt ansvar for de enkelte eierseksjonssameier i planområdet, å etablere ett eller flere driftsselskap, fellessameier, velforeninger eller lignende til å drifte og vedlikeholde felles grøntområder, fellesområder, lekeplasser, torg, veier, gang- og sykkelveier, turstier mv. som er private. Dette drifts- og vedlikeholdsansvaret omfatter også felles grøntanlegg på hustak.

Beboernes fremtidige deltakelse i ovennevnte sammenslutninger skal sikres ved tinglyste heftelser på de enkelte gårds- og bruksnummer/seksjonsnummer i planområdet.

Utbyggerne har ansvar for at det blir utarbeidet skjøtelsesplan i tråd med reguleringsbestemmelsene pkt. 5.3.10. Forslag til skjøtelsesplan skal oversendes til kommunen for godkjenning før endelig vedtakelse. Områder som omfattes av skjøtelsesplanen skal driftes og forvaltes i samsvar med planen.

7.6.2 Sikring av allmennhetens rettigheter

Utbyggerne skal gjennom tinglyste erklæringer på de ulike gårds- og bruksnummer/seksjonsnummer i planområdet sikre allmennhetens rett til ferdsel i private gatetun, strøksaksene, gang- og sykkelveier, felles park- og grøntanlegg, felles uteoppholdsarealer, stier/turveier, nærmiljøanlegg, ballbaner, lekeplasser, barnehagens uteoppholdsareal, naturområder og torg. Allmennhetens bruk av barnehagens uteoppholdsareal er begrenset til etter barnehagens stengetid.

Delområde A og fremtidig barnehage på felt E1 og E2 skal dele felt P1 likt. Allmennheten skal imidlertid ha rett til å benytte barnehagen sine plasser etter barnehagens stengetid. Allmennhetens rett til å benytte barnehagens parkeringsplasser på felt P1 etter barnehagens stengetid skal tinglyses på det aktuelle gårds- og bruksnummeret før delområde A og felt E1 og E2 kan få brukstillatelse.

8.0 KOMMUNENS PLIKTER

8.1 Momsfradrag/-refusjon

Kommunen ønsker å bidra til at Utbyggerne skal oppnå momsfradrag/-refusjon ved oppføring av teknisk infrastruktur som skal overtas av Kommunen. Dette innebærer at Kommunen kan inngå avtale om bruk av justeringsmodellen eller anleggsbidragsmodellen. Bruk av sistnevnte modell forutsetter offentlig anbudskonkurranse ved kontrahering av entreprenør.

Eventuell bruk av en av disse modellene må skje innenfor de på søknadstidspunktet gjeldende politiske rammer i Asker kommune, og forutsetter at det inngås særskilt(e) avtale(er) mellom hver enkelt utbygger og Kommunen. Vedlagt følger Kommunens standardavtale for opparbeidelse av infrastruktur og bruk av anleggsbidragsmodellen (vedlegg 5) som forutsettes anvendt mellom partene ved bruk av denne modellen.

8.2 Utbygging/oppgradering av pumpestasjon

Kommunen vil bidra til å oppfylle rekkefølgekrav pkt. 4.2 om tilstrekkelig kapasitet på avløpspumpestasjon. Når Utbyggenes anleggsbidrag pålydende kr 3 (-tre-) mill. kroner er innbetalt til Kommunen iht. pkt. 7.2 overfor, vil Kommunen anse rekkefølgekravet knyttet til behov for tilstrekkelig kapasitet på pumpestasjonen for å være oppfylt fra Utbyggerne sin side.

9.0 OVERTAKELSE AV INFRASTRUKTUR OG ANLEGG

Kommunen vil overta for drift og vedlikehold av all teknisk infrastruktur som er regulert til offentlig formål etter hvert som disse anleggene er ferdigstilt iht. regulering, tekniske planer, kommunale forskrifter/normer. Dette gjelder offentlig regulerte veier m/veilys, gang- og sykkelveier samt hovedledningsanlegg for vann og avløp som er opparbeidet etter plan- og bygningslovens § 18-1. Utbyggerne skal utarbeide et overtakelseskart viser hvilke areal og ferdige tekniske anlegg Kommunen skal overta for drift og vedlikehold.

Overtakelse av areal til busslommer med tilhørende fortau langs Billingstadsletta, må avtales særskilt med Akershus fylkeskommune. Slik avtale inngås mellom Utbyggerne og Akershus fylkeskommune, men Kommunen skal om nødvendig bistå i dialogen mellom partene slik som nevnt i pkt. 3.3 overfor.

Overtakelse skal skje ved overtakelsesforretning, og all FDV-dokumentasjon må foreligge både elektronisk og i papirformat senest to uker før overtakelsesforretningen. Anlegget/tiltaket skal være ferdigstilt iht. vedtatt reguleringsplan og gitte tillatelser for at overtakelse skal finnes sted. Overtakelse skal likevel gjennomføres dersom det kun påvises mindre mangler og disse manglene eller utbedring av dem vil ha liten praktisk betydning for den forutsatte bruk av anlegget/tiltaket. Utbyggerne vil bli innvilget rimelig frist for å rette eventuelle mangler før endelig overtakelse.

Utbyggerne overdrar anleggene vederlagsfritt og frie for heftelser av enhver art. I forbindelse med kartforretning og overskjøting til Kommunen, skal veianleggene opprettes med et eget gårds- og bruksnummer.

Reguleringsplanens rekkefølgekrav, faseplaner og etterfølgende rammetillatelser definerer tidspunktet og rekkefølgen for ferdigstillingen av de ulike anleggene. Kommunen stiller krav om at 80 % av utbyggingen innenfor planområdet skal være ferdig utbygget før offentlige veianlegg overtas, jf. kommuneplanen for 2014-2026. Som følge av dette prosjektets omfang og planlagte byggetid, vil kommunen tillate at deler av planens veianlegg overtas før kravet om 80 % utbygging er oppfylt. Delovertakelse må være avklart i særskilt avtale med Kommunen, eller følge av annen skriftlig tillatelse.

Offentlig veg, hovedavløpsledning og hovedvannledning holdes ved like av Kommunen fra det tidspunkt det enkelte anlegget er ferdig og godkjent, og tilfaller da Kommunen uten vederlag. Utbyggerne skal sikre Kommunen rett til å bygge, fremføre og ha infrastruktur liggende, samt vedlikehold, oppgradering og utskifting av ledningene, ved tinglyste erklæringer på berørte gårds- og bruksnummer.

Utbyggerne kan etter krav fra Kommunen bli forpliktet til å istandsette det offentlige veinettet, dersom anleggsdriften har påført skade på veianleggene etter kommunal overtakelse. Alternativt kan utbyggerne stille garanti som sikrer dekning av Kommunens kostnader ved reparasjon av slike skader.

10.0 GRUNNERVERV OG EKSPROPRIASJON

Utbyggerne er ansvarlige for å erverve grunn, eller på annen måte sikre seg rettigheter til å gjennomføre tiltak innenfor planområdet. Utbyggerne skal også innhente de nødvendige rettigheter for fremføring av tekniske anlegg der utbyggingen berører private eiendommer utenfor Reguleringsplanens avgrensning. Rettighetene må innhentes og dokumenteres før Utbyggerne kan innvilges igangsettingstillatelse for det aktuelle tiltak.

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

11.0 ANDRE BESTEMMELSER

11.1 Avtalens varighet

Retten til utbygging etter avtalen faller bort 30 år etter oppstart, eller ved vesentlig mislighold fra en av partene, jf. pkt. 13.0 nedenfor.

11.2 Refusjon

Dersom Utbyggerne har til hensikt å fremsette krav om refusjon overfor andre grunneiere/utbyggere, skal det ikke kunne kreves refusjon fra Kommunen. Slike krav følger plan- og bygningslovens bestemmelser.

11.3 Tinglysing av avtalen

Denne avtale kan tinglyses som heftelse på de ulike eiendommer som inngår i utbyggingsområdet. Utbyggerne plikter å tinglyse heftelser dersom dette er nødvendig for å sikre avtalens innhold. Bestemmelser som ikke er nødvendig å sikre permanent, tinglyses midlertidig. Slike midlertidige heftelser skal besørges slettet når de ikke lenger er relevante, og senest når siste byggetrinn er innvilget ferdigattest.

12.0 AVGJØRELSE OM TVISTER

Eventuell tvist mellom partene om forståelse av denne avtalen avgjøres primært gjennom forhandlinger mellom partene. Dersom dette ikke fører frem, avgjøres tvisten ved de ordinære domstoler. Asker og Bærum tingrett er verneting for behandling av slike tvister mellom partene.

13.0 REFORHANDLINGER OG HEVING

13.1 Heving av avtalen

Partene kan heve avtalen ved vesentlig mislighold og ved vesentlige reguleringsmessige endringer.

13.2 Endrede forutsetninger

Dersom de forutsetninger avtalen hviler på skulle endres vesentlig som følge av forhold som partene ikke kan lastes for eller ikke burde tatt høyde for, kan hver av partene kreve avtalen reforhandlet. Partene kan også kreve avtalen reforhandlet dersom vilkår i rammetillatelse og/eller andre vilkår i forbindelse med søknad om byggetillatelse forrykker balanseforholdet i denne avtale vesentlig.

Eventuelle klager på planvedtaket får som utgangspunkt ikke betydning for oppfølgingen av denne avtale med mindre planen blir opphevet eller kjent ugyldig. Avtalen kan etter krav fra en av partene reforhandles dersom innholdet i planen endres som følge av klagen, og endringene får betydning for innholdet i avtalen.

14.0 TRANSPORT AV AVTALEN

Enhver overdragelse, helt eller delvis, av Utbyggenes rettigheter eller plikter etter denne avtalen skal godkjennes av Kommunen før overføring finner sted. Kommunen kan ikke nekte slik godkjenning uten saklig grunn.

Overdrar Utbyggerne utbyggingen av området til andre, står Utbyggerne fremdeles ansvarlig for gjennomføringen av det som her er avtalefestet inntil det blir gjort kjent gjennom ny avtale at ny utbygger har overtatt alle plikter etter denne avtalen. Den nye utbyggeren må erklære skriftlig overfor Kommunen at avtalen tiltres.

15.0 SIGNATUR

Denne avtale er først bindende for Kommunen når Asker kommunestyre har vedtatt den og avtalen er signert. Avtalen er bindende for Utbyggerne fra tidspunktet for signering.

Denne avtale er utferdiget i 10 -ti- eksemplarer hvor hver av partene har 2 hver.

Asker, den 2017

Utbyggerne:

Asker kommune:

Bergerveien 24 AS

Eiendomsdirektør
Ragnar Slaastad Studsrød

JM Norge AS

Bergerveien 12 AS

Sandekra AS