

<b>NES KOMMUNE DOKUMENTSENTERET</b>	
Sak/dok.nr.:	Løpenr.:
2006/270	
<b>23 MAI 2007</b>	
Klassering:	
L 80	
Saksansv.:	Kopi:
Per Ravnstadi	25.10.2005
Sak 70/05	

## UTBYGGINGSAVTALE

Vedtatt av Nes kommunestyre 25.10.2005  
Sak 70/05

### ANGÅENDE UTBYGGING AV BJERTNES BOLIGOMRÅDE, DEL AV EIENDOMMEN GNR/BNR 141/49 I NES KOMMUNE.

mellom

**Oliver & Todnem Eiendom AS, (senere kalt utbygger) org. nr. 974 695 340 og Nes kommune v/ordføreren, 2150 Årnes (senere kalt kommunen).**

**Denne utbyggingsavtalen erstatter tidligere inngåtte utbyggingsavtale mellom partene datert 15.06.2001. For å sikre ny adkomst til boligfeltet har partene inngått rammeavtale om kjøp av boligtomter datert 03.01.2005. Behov for ny adkomst og ny reguleringsplan har medført enighet om å framforhandle ny utbyggingsavtale.**

#### 1. Geografisk avgrensning

Avtalen gjelder del av eiendommen 141/49 på Bjertnes i Nes kommune. Arealet som avtalen omfatter framgår av vedlagte kart og har en størrelse på ca 426 daa (vedlegg 1). Arealet er i kommuneplan for Nes (vedtatt 23.06.98) lagt ut til boligformål (426 daa). Området inngår i reguleringsplan som behandles parallelt med utbyggingsavtalen. Reguleringsplanen skal vedtas samtidig med denne avtalen.

#### 2. Avtalens formål og innhold

Formålet med utbyggingsavtalen er å sikre en helhetlig utvikling av boligområdet med tilhørende tjeneste- og servicetilbud slik at innbyggerne tilbys et attraktivt bomiljø og oppnår en høy livskvalitet og god tilhørighet. Samtidig skal boligområdet søkes integrert i Nes-samfunnet på en mest mulig optimal måte.

Avtalen omfatter:

- Utbyggingsvolum og utbyggingstakt
- Skolekapasitet - barneskole
- Skolekapasitet - ungdomskole
- Barnehage
- Forsamlingslokale/grendehus
- Idrettsaktiviteter og -anlegg
- Fritidsaktiviteter og disponering av Nabben
- Fellesområder og lekeplasser
- Energiløsninger - oppvarming av bygg
- Boliger for ulike grupper
- Trafikksikkerhet/ kryssutbedring/ bygging av gang- og sykkelveg m.v.
- Veianlegg, herunder veilys
- Framføring av vann og kloakk
- Prosjektering og opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg.
- Kabling
- Overtakelse av kommunaltekniske anlegg ev. andre anlegg
- Øvrige bestemmelser

OM  
SAC

Partene er enige om at avtalens verdi og økonomiske konsekvenser for utbygger beløper seg til kr. 7,5 mill ved utbygging av 220 boliger (1. etappe) og kr. 14,7 mill ved full utbygging av området med 350 boliger (1. og 2. etappe). Beløpet er knyttet opp mot de punkter i avtalen som har vært gjenstand for særskilte forhandlinger. Dette gjelder punktene 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 14. I tillegg kommer kostnader til kryssutbedring og trafikksikkerhet som beløper seg til 7,0 mill kr (g/s-vei og nytt veikryss fv 482 ) jfr. pkt. 5. Alle beløp i denne avtalen tilsvarer kroneverdien pr. 1.7.2005. Justering av kroneverdien skal skje i henhold til SSB's konsumprisindeks, første gang pr. 1.1.2006.

### **3. Utbyggingsvolum og utbyggingstakt**

Boligområdet bygges ut i hht. reguleringsplan med inntil 350 boliger. Utbyggingstakten fastsettes til maksimalt 50 pr. år. Utbyggingsprosjektet skal påbegynnes i 2006 og avsluttes senest innen 2017. Boligtyper, plassering og utbyggingsrekkefølge avklares nærmere gjennom reguleringsplan og bebyggelsesplaner.

Utbygger gis anledning til å bygge ut området i to alternativer/etapper. Første etappe omfatter inntil 220 boliger og andre etappe inntil 130 boliger slik at maks utbygging er inntil 350 boliger. Utbygger gis anledning til å avslutte byggeprosjektet etter 220 boliger. Når det er bygget 150 boliger eller innen utgangen av 2011, skal utbygger i samarbeid med kommunen ta endelig stilling til gjennomføring av etappe 2.

Utbyggingstakten og avslutningstidspunkt kan revurderes etter 2 år og fastsettes i egen tilleggsavtale til denne avtalen.

Nes kommune skal i samarbeid med utbygger sørge for at det framskaffes og avsettes nødvendige ressurser til oppfølging og saksbehandling av utbyggingsprosjektet i samsvar med fastsatt utbyggingstakt og framdriftsplaner.

### **4. Barneskole og barnehage**

Nes kommune har ansvaret for og skal besørge kapasitetsutøking for skole og barnehage som dette prosjektet utløser. Byggeprosjektet utløser ved 220 boliger opp mot ca. 90 barneskoleplasser og opp mot ca. 60 barnehageplasser. Ved utbygging til 350 boliger utløser prosjektet opp mot ca. 145 barneskoleplasser og opp mot ca. 105 barnehageplasser. Utbygger skal være med å bekoste investeringer en slik utøking utløser etter et nærmere fastsatt tilskudd.

#### 1. etappe - inntil 220 boliger:

Utbyggingen utløser et nytt påbygg til Opaker skole inkludert 4 klasserom, grupperom og personalrom i hht. romprogram basert på 220 boliger, funksjonsbeskrivelse og kvalitetskrav utarbeidet av Nes kommune. Utbyggingen innebærer en utvidelse av nettoarealet på ca. 380 m<sup>2</sup>. Nes kommune skal stå som byggherre og gjennomføre prosjektering og bygging.

Utbyggingen utløser utbygging av minimum en 4 avdelingers barnehage. Denne skal lokaliseres ved skolen. Nes kommune besørger barnehagen bygget.

Ved utbygging av maksimalt 220 boliger skal utbygger dekke 7,2 mill kr slik at Nes kommune kan løse kapasitetsutøkingen på skole og barnehage. Kr. 1.636.364,- utbetales til Nes kommune når det er bygget 50 boliger og deretter kr. 327.273,- for hver 10. bolig som bygges.

Manglende innbetaling vil medføre at brukstillatelse på første overskytende bolig ikke vil bli gitt, dvs bolig nr. 51, 61, 71 osv.

#### 2. etappe - inntil 350 boliger:

AM  
S00

Utbyggingen utløser ny klasserekke på 7 klasser + 1 klasse inkludert grupperom og personalrom på Opaker barneskole i hht. romprogram basert på 350 boliger, funksjonsbeskrivelse og kvalitetskrav utarbeidet av Nes kommune. Utbyggingen skal innebære at Opaker skole blir en fullverdig 2 parallell barneskole. Utbyggingen innebærer en utvidelse av nettoarealet på ca. 1.415 m<sup>2</sup>. Nes kommune skal stå som byggherre og gjennomføre prosjektering og bygging.

Utbyggingen utløser utbygging av minimum en 6 avdelingers barnehage. Denne skal lokaliseres ved skolen. Nes kommune besørger barnehagen bygget.

Ved utbygging av maksimalt 350 boliger skal utbygger dekke 13,2 mill kr slik at Nes kommune kan løse kapasitetsutøkingen på skole og barnehage. Kr. 461.538,- utbetales for hver 10 bolig som bygges utover 220 boliger.

Manglende innbetaling vil medføre at brukstillatelse på første overskytende bolig ikke vil bli gitt, dvs bolig nr. 51, 61, 71 osv.

#### **5. Ungdomskole**

Utbygger skal dekke planleggings-, prosjekterings- og byggeledelseskostnader med inntil kr. 300.000 i 2005 kr ved de nødvendige utvidelser av Vormsund ungdomskole som følge av denne +utbyggingsavtalen. Midlene skal utbetales til Nes kommune senest når det er bygget 200 boliger og settes inn på bundet kapitalfond ihht kommunens kontoplan.

#### **6. Forsamlingslokale/grendehus**

I tilknytning til innregulert areal for allmennyttig formål kan utbygger tilrettelegge i sambruksløsning et forsamlingslokale for beboerne på Bjertnes som utbygger skal bygge og finansiere. Nes kommune skal godkjenne planer for investeringer og drift. Forsamlingslokalet skal stå ferdig når det er bygget 200 boliger dersom utbygger velger denne løsningen.

#### **7. Idrettsaktiviteter og –anlegg**

##### **Nærmiljøanlegg:**

I samarbeide med stedlig huseierforening/velforening opparbeider og ferdigstiller utbygger et nærmiljøanlegg på Bjertnes med ulike tilbud: lekeanlegg, akebakke, balløkke, isflate m.m. i hht. reguleringsplan. Statlige spillemidler til nærmiljøanlegg og idrettsanlegg kan påregnes i henhold til prioriteringer gitt i "Plan for utvikling av idrettsanlegg, nærmiljø og friluftsanlegg i Nes". Utbygger skal bidra økonomisk med 50 % av omkostningene. Anlegget skal være etablert senest når 125 boliger er bygd. Plassering og arealbehov for nærmiljøanlegget avklares nærmere i bebyggelsesplan.

Utbygger skal delta finansielt ved utbygging av FUVOs anlegg på Opakermoen. FUVO er ansvarlig for planlegging og gjennomføring. Utbygger skal bidra økonomisk med kr. 600.000,- i 2005 kroner. Midlene skal utbetales til Nes kommune senest når det er bygget 300 boliger og settes inn på bundet kapitalfond. Resterende beløp dekkes via FUVO, statstilskudd (spillemidler) og ev. andre utbyggere og Nes kommune.

#### **8. Anlegg for fritidsaktiviteter for barn, ungdom, voksne**

##### **Turveier**

I tillegg til etablering og finansiering av interne turveger/turstier i boligområdet innleder utbygger samarbeide med grunneier av 141/1,5 for etablering av turvei langs Glommas vestbredde opp til

AM  
3 300

det gamle fergestedet. Turveien skal ha enkel standard med 1,5-2 meters bredde, subus i toppdekke og uten brøyting om vinteren. Omkostningene, med fradrag av statlige spillemidler, dekkes av utbygger og/eller grunneier. Turveien skal være ferdig opparbeidet når det er bygget 300 boliger.

#### **Disponering av Nabben.**

Utbygger gis rett til å utvikle, tilrettelegge og disponere kommunens eiendom Nabben til ulike fritidsaktiviteter som skal være tilgjengelig for allmennheten. Det skal være fri ferdsel i området i hht friluftslovens bestemmelser. Utbygger er ansvarlig for planlegging, etablering og drift av aktuelle anlegg i samsvar med reguleringsplanen (friorråde). Nes kommune skal godkjenne planer for etablering og drift. Det forutsettes at det inngås egen avtale når planene er godkjent av Nes kommune.

#### **9. Fellesområder og lekeplasser**

Fellesarealer og lekeplasser skal utbygger opparbeide i hht. vedtatt bebyggelsesplan og ferdigstilles senest når ferdiggattest for første bolig i det aktuelle delfeltet gis.

#### **10. Energiløsninger - oppvarming av bygninger**

Energibehovet for utbyggingsområdet skal søkes dekket ved bruk av miljøvennlige energikilder og -løsninger. Energibehovet skal søkes løst med lokale kilder.

#### **11. Boliger for ulike grupper**

Boligområdet skal ha et eneboligpreg. Minimum 40 % av boligene skal være eneboliger. Minimum 15 % av boligene skal ha livsløpsstandard.

Ved utbygging av de enkelte delfelter skal det tilrettelegges for et variert botilbud som tilfredsstiller alle lag av befolkningen.

#### **12. Kryssutbedring, trafikksikkerhetstiltak m.v.**

Utbyggingsprosjektet skal ha veiutløsning til fv. 482. Utbygger er ansvarlig for planlegging, og bygging av kryssutbedring og andre trafikksikkerhetstiltak som prosjektet utløser, herunder kanalisert kryss, g/s-vei langs fv 482 opp til Rv 2 med bruk av eksisterende kulvert under fv 482.

Det skal også etableres en gang- sykkelveg fra boligområdet og til eksisterende boligvei med tilknytning til Bjertnesvegen i hht godkjent reguleringsplan. Denne skal ha fast toppdekke, belysning og være ferdigstilt når utbygging av tilhørende delfelt påbegynnes.

#### **13. Bygging av gang- sykkelveg langs Funnefossvegen, fv 482**

Utbygger er ansvarlig for bygging og finansiering av gang-/sykkelveg langs Funnefossvegen fra kryss avkjøring Bjertnes og opp til Rv 2 som skal kobles inn på eksisterende gang- sykkelvegnett der. Utbygger forestår planlegging, prosjektering, og gjennomføring av anlegget og dekker kostnadene til dette. Nes kommune forestår grunnerverv, mens utbygger dekker kostnader til dette. Inngått rammeavtale om kjøp av boligtomter datert 03.01.2005 mellom partene vil være sikkerhetsstillelse for utbyggers sluttoppgjør overfor grunneier til grunnerverv for gang- og sykkelvei. Gang-/sykkelvegen skal følge eksisterende fylkesveg, ha 3 meters vegbredde, fast toppdekke, belysning og ellers bygges etter teknisk veinorm. Anlegget overtas av Nes kommune/Statens Vegvesen for vedlikehold etter kontroll og godkjenning av det ferdige anlegget.

 DM SAC  
4

Utbygger er ansvarlig for utbedring av ev. setningsskader som skyldes feil fundamentering i 3 år regnet fra overtakelsesdato. Gang- sykkelvegen skal være ferdigstilt senest når første bolig tas i bruk.

Utbygger er ansvarlig for å utarbeide reguleringsplan for gang-/sykkelveg langs Funnefossvegen fra kryss avkjøring Bjertnes ned til Sandvegen som skal kobles inn på eksisterende kommunal veg. Kryssing av Fv 482 skal avklares og utformes i hht reguleringsplan.

#### **14. Veianlegg, herunder veilys**

Utbygger er ansvarlig for opparbeidelse av alle veianlegg som utløses av utbyggingen. Alle offentlige veier og interne veier skal ha asfalt som slitedekke.

Utbygger er ansvarlig for oppsetting av veilys langs alle veier og gang-sykkelveier som er del av denne avtalen. Veilysanlegg langs offentlig veg skal ha lysstyrke på 1 candela eller mer ( ihht lysnorm). Veilysanlegg langs offentlig veg overtas av Nes kommune for drift og vedlikehold etter godkjenning av anlegget. Interne veier med tilhørende veibelysning skal overdras til borettslag eller beboerforening/velforening for drift og vedlikehold. Det samme gjelder alle veianlegg som ikke er regulert til offentlig vei.

#### **15. Framføring av vann og kloakk til utbyggingsområdet.**

Utbygger er ansvarlig for bygging og finansiering av hovedledning for avløp fra Fv 482 og fram til utbyggingsområdet i hht. vedlagte kart. Nes kommune er ansvarlig for at hovedledning for avløp føres fram til fv 482.

Tilkoblingspunktene vil bli dimensjonert for all planlagt bebyggelse innenfor utbyggingsområdet. Ledningene vil bli anlagt i normal gravedybde på ca 2,5 meter.

Nes kommunale Vannverk vil stå ansvarlig for levering av vann til boligområdet/utbyggingsområdet gjennom eksisterende vannledning ved Nabben.

#### **16. Prosjektering og opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg internt på området**

Utbygger skal utarbeide tekniske planer for utbygging av veg, vann og avløp for de enkelte delfelt etterhvert som området bygges ut. Disse skal godkjennes av kommunen før arbeidene kan igangsettes.

Eventuell etablering av pumpestasjon for kloakk utover den som er vist i reguleringsplanen og overvann innenfor utbyggingsområdet vil være utbyggers ansvar. Utbygger er også ansvarlig for nødvendig trykkforsterkning for vann internt i området og nødvendig bassengvolum i forhold til generell forsyningsikkerhet og sikkerhet ved brann.


Utbygger er ansvarlig for at utbyggingsområdet opparbeides i samsvar med godkjent reguleringsplan, reguleringsbestemmelser og med godkjente planer for tekniske anlegg.

Utbygger er ansvarlig for å ferdigstille utbyggingsområdet inklusive asfaltering og opprydding etter anleggsperioden slik at byggesteier, stein etc ikke blir til fare eller sjenanse for boområdet.

Kommunen har anledning til å delta på byggemøter og foreta kontroller av anlegget.

#### **Oppmåling**

Områdets utstrekning klarlegges ved kartforretning når ikke alle grenser tidligere er koordinatfestet. Nes kommune kan forestå tomteoppmåling og kostnadene dekkes av utbygger i hht.

 5

det til en hver tid gjeldende gebyrregulativ. Fastmerkeetablering bekostes separat av utbygger og forvaltes videre av Nes kommune. Nes kommune kan påta seg oppdrag med fastmerkeetablering.

### **Kartlegging**

I den grad eksisterende kartgrunnlag ikke dekker behovet for detaljplanlegging, skal utbygger sammen med kommunen finne en hensiktsmessig løsning. Kostnadene dekkes primært av utbygger dersom Nes kommune ikke på annen måte finansierer dette over geovekstprosjekter. Nes kommune skal ha eiendomsretten til kartmaterialet.

Utbygger skal levere alle reguleringsplaner og bebyggelsesplaner digitalt på det format Nes kommune bestemmer, så snart planen er endelig vedtatt.

### **17. Kabling**

Utbygger er ansvarlig for samordning av og legging av kabler for elektrisitet, telefoni, data, tv, m.m. Kablingen skal skje i felles grøft. Trasekart over kabelanleggene leveres til Nes kommune etter endt utbygging .

### **Garantistillelse**

Utbygger stiller selvskyldnergaranti for opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg, dvs. offentlige trafikkarealer og avløpsanlegg, for hver utbyggingsetappe i henhold til godkjent beløp for angjeldende anlegg, jf vedlagt kart over utbyggingsetapper. Bankgaranti skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse på de aktuelle kommunaltekniske anlegg.

Når kommunaltekniske anlegg er godkjent i en utbyggingsetappe returneres garantien eller den gjøres gjeldende for neste utbyggingsetappe.

Dersom dette punktet ikke overholdes, anses det som et vesentlig kontraktbrudd. Dersom utbygger ikke oppfyller garantiforpliktelsene, står kommunen fritt til å igangsette/fullføre anlegget for utbyggers regning og herunder benytte seg av garantien

### **18. Overtakelse av friområder**

De arealer på gnr 141 bnr 1, 5 som er/blir regulert til friområde skal opparbeides med planlagte turveger/turstier og vederlagsfritt overdras til beboerforeningen etterhvert som de enkelte delfelt bygges ut. Turveier og turstier skal opparbeides i hht. gjeldende standard for slike anlegg. Utbygger eller beboerforeningen(e) skal ikke kreve friområdene innløst av Nes kommune.

### **19. Overtakelse av kommunaltekniske anlegg**

Utbygger utarbeider overtakelseskart som viser hvilke arealer/anlegg som kommunen skal eie og hvilke den skal vedlikeholde. Det tas forbehold om at overtakelseskartet kan endres i samsvar med eventuelle endringer i reguleringsplan og planer for tekniske anlegg.

Kommunaltekniske anlegg som offentlige veier og ledningssystem for vann, overvann og spillvann skal overtas av Nes kommune vederlagsfritt så snart arbeidene er avsluttet for det enkelte delfelt i samsvar med bebyggelsesplan, jfr plan- og bygningslovens § 67 nr 4. Det skal i den forbindelse avholdes overtakelsesforretning.

I forbindelse med kommunal overtakelse av anlegg skal det gjennomføres tv-inspeksjon av ledninger for spillvann og overvann. Vannledninger skal trykkprøves ihht Norske kommuners sentralforbunds vann- og avløpsnorm. Utbygger skal bekoste tv-inspeksjon og trykkprøving.



Utbygger skal besørge innmåling og kartfesting på åpen grøft av alle vann, kloakk og overvannsledninger (med bend, kummer og sluk etc.) som skal overtas til kommunalt vedlikehold.

Vedlikehold av de fremtidige kommunale anlegg må besørges av utbygger i anleggstiden og inntil avtale om kommunal overtakelse foreligger.

Det enkelte delfelt skal være ferdig opparbeidet med asfalterte veier, veilys, skilt, overdekte skjæringer og fyllinger, overvannsystemer og vann- og kloakkledninger før avtale om kommunal overtakelse kan inngås.

Når de enkelte delfelt er ferdig opparbeidet og godkjent overtar kommunen disse til vedlikehold med de begrensninger som er nevnt i 1. ledd. Delvis overtakelse av anlegg kan avtales forutsatt at anleggene er godkjent av kommunen.

## 20. Prosjektgjennomføring

Utbygger kan knytte til seg forskjellige eiere og byggherrer for de enkelte delprosjekter og kan plassere disse hos ulike eiere/eiergrupperinger. Utbygger skal sørge for at nødvendige forsikringsavtaler og entreprenørgarantier inngås mht. gjennomføring av delprosjektene. Alle prosjekter i denne avtale skal gjennomføres i hht. Norsk Standard og gjeldende lover og forskrifter.

## 21. Økonomiske betingelser

Utbygger skal stå for alle kostnader i forbindelse med gjennomføring av denne avtale.

## 22. Skatter og avgifter

Hver av partene bærer selv risikoen for eventuelle skatter og avgifter som belastes vedkommende part som følge av denne avtalen

## 23. Særskilte bestemmelser

Utbygger er ansvarlig for nødvendig prosjekt- og byggeledelse. Det må utarbeides fremdriftsplan som viser når de ulike tomtene ventes byggeklare.

Enhver tvist mellom partene om forståelsen og gjennomføringen av denne avtale skal søkes avklart gjennom forhandlinger. Oppnås det ikke enighet avgjøres tvisten av en voldgiftsrett i hht. tvistemålslovens kap. IV.

Denne utbyggingsavtale er fra Nes kommunes side betinget av kommunestyrets godkjennelse.

Avtalen skal tinglyses på gnr 141 bnr 49.

Årnes, 30 / 9 2005

Årnes, 30 / 09 2005



For Oliver & Todnem Eiendom AS  
*[Handwritten signature]*