

UTBYGGINGSAVTALE

MELLOM:

HANEBOGÅSEN UTVIKLING AS (HU),

LØRENSKOG PANORAMA, (BORI),

SELVAAG BOLIG LØRENSKOG AS (SB)

(«Utbyggerne»)

OG

LØRENSKOG KOMMUNE (LK)

1. BAKGRUNN

Utbyggerne er eiere av utbyggingsområder innenfor kommunedelplan «11-2.02 Ødegården» [«Kommunedelplanen»] feltene B1 – B14 og S1 i Lørenskog.

I henhold til planbestemmelsene vil tillatelse til videre utbygging, dvs. ut over 700 boliger, eller 1500 m² næring, ikke kunne gis uten at Lørenskogveien er utvidet til 4 felts vei [«Rekkefølgebestemmelsen»].

I Kommunedelplanen er det videre krav om at jernbaneundergangen [«Kulverten»] ved Haneborgveien skal bygges ut for toveistrafikk før igangsettingstillatelse blir gitt i planområdet.

Det er satt i gang arbeid med endring av kommunedelplanen med sikte på å fjerne Rekkefølgebestemmelsen Samtidig skal Rekkefølgebestemmelsen fjernes fra vedtatte reguleringsplaner i området som har dette kravet i bestemmelsene.

Partene er enige om at totalkostnadene ved å etablere Kulverten, herunder nødvendig tomteerverv skal dekkes av Utbyggerne og LK (som grunneier) samlet benevnt [«Bidragsyterne»] iht. en nærmere avtalt fordeling. LK og Lørenskog Vinterpark [«LV»] har inngått utbyggingsavtale som blant annet regulerer sistnevntes plikt til å bidra til Kulverten med sin forholdsmessige andel basert på BRA, dog innenfor en total kostnadsramme på NOK 100 mill eks. mva.

2. FORMÅL MED AVTALEN

Nærværende avtale [«Avtalen»] er ment å fastsette sentrale prinsipper for å finansiere, utvikle og gjennomføre opparbeidelse av Kulverten.

Kulverten må være ferdigstilt og tatt i bruk før brukstillatelse for nye boenheter kan gis. Dette gjelder ikke de prosjekter hvor det pr dato er gitt rammetillatelse og for felt B10 første byggetrinn med inntil 60 boenheter, og for felt B13 med inntil 10 boenheter

3. PROSJEKTET - KOSTNADSFORDELING

Bidragsyterne skal dekke totale kostnader til prosjektering og bygging av Kulverten. Kostnadenebetales til Lørenskog kommune som anleggsbidrag. Det skal inngås en separat avtale om anleggsbidrag og gjennomføring, som vedlegges som Bilag til Avtalen.

Ettersom det på avtaletidspunktet er uklarhet med hensyn til Kulvertens omfang og endelige kostnad har LK gjennomført forprosjekt for å planlegge gjennomføring samt budsjettere prosjektets totale kostnader. Med totale kostnader menes enhver dokumentert kostnad i forbindelse med Prosjektet, også kostnader pådratt før avtaleinngåelse, herunder men ikke begrenset til oppføringskostnader, forprosjektering, prosjektering, prosjektledelse/administrasjon, gebyrer, grunnnerv, byggherreoppfølging, konsulentbistand, juridisk bistand, mangels- og forsinkelseskrav o.l., renter, finanskostnader mm [«Totalkostnaden»].

Den enkelte Bidragsyter svarer prinsipielt proratarisk for sin andel av kostnadsansvaret i henhold til fordeling basert på regulert BRA, og for uregulerte områder, beregnet BRA for sitt område.

Det er inngått en særskilt avtale mellom Lørenskog kommune og Lørenskog Vinterpark hvorved kostnadsansvaret for Lørenskog Vinterpark for kulverten er begrenset på den måte at Vinterparken betaler sin forholdsmessige andel av opparbeidelseskostnadene for kulverten opp til NOK 100 millioner eks mva. Opparbeidelseskostnader utover NOK 100 millioner eks mva fordeles på Bidragsyterne. Anleggsbidraget fra Lørenskog Vinterpark reguleres med KPI fra avtaleinngåelse 27. januar 2016 til det tidspunkt Lørenskog Vinterpark stiller garanti overfor Lørenskog kommune.

Fordeling av finansieringsansvar på den enkelte Bidragsyter beregnes således forholdsmessig etter følgende arealfordeling:

Ødegården - utbyggingsavtale kulvert
Arealer for kostnadsfordeling

	BRA	Kostnadsfordeling	
		≤ 100	> 100
		MNOK	MNOK
		eks. mva	eks. mva
Fordeling pr. grunneier			
SB	134 276	41,4 %	67,9 %
BORI	27 947	8,6 %	14,1 %
LK	21 669	6,7 %	11,0 %
HU	13 766	4,3 %	7,0%
Lørenskog Vinterpark		39,0 %	
Sum	197 657	100,0 %	100,0 %

Fordelingen ligger fast og er ikke gjenstand for senere regulering selv om senere oppmåling skulle vise avvik, dog punkt 5 fjerde avsnitt.

4. GARANTISTILLELSE

Under forutsetninger nevnt i denne avtale bekrefter Utbyggerne å stille garanti [«Garanti/Garantiene»] for sin andel av kostnadene til utbygging av Kulverten innenfor budsjettert Totalkostnad. Garantiene stilles som «on demand» bankgaranti eller annen for kommunen tilfredsstillende sikkerhet. Garantiene skal utstedes til LK. Garantiene skal stilles senest ved beslutning om gjennomføring (BP2 – sak) og ha gyldighet til etter faktisk ferdigstilling dog senest 30.06.2019.

5. ØVRIGE FORUTSETNINGER OG BETINGELSER

Lørenskog kommune skal besørge frafall av Rekkefølgebestemmelsen om 4 felts vei.

Gyldigheten av Avtalen og Garantiene er betinget av et endelig frafall av Rekkefølgebestemmelsen.

Bidragsternes betalingsplikt for Kulverten inntreffer ikke under noen omstendighet før Rekkefølgebestemmelsen er endelig frafalt.

Plikten til å betale anleggsbidrag for bygging av Kulverten, jfr punkt 3 ovenfor, er bygget på en forventning om en utnyttelse av området i samsvar med KDP 11.2-02 for Ødegården. Dersom man ved endelig regulering av uregulerte områder ikke oppnår en arealutnyttelse regnet i antall kvadratmeter bruksareal (i henhold til KDP 11.2-02 Ødegården) har Utbyggerne rett til en forholdsmessig tilbakebetaling av sitt anleggsbidrag til Kulverten. Avvik i tillatt utnyttelse pr kvadratmeter bruksareal i forhold til det som er fastsatt i kommunedelplanen gir dog ikke rett til forholdsmessig prisavslag hvis avviket utgjør 10 % eller mindre i forhold til kommunedelplanens bestemmelser. Dersom avviket overstiger 10 % skal det overskytende avvik (ut over 10 %) gi rett til en forholdsmessig tilbakebetaling av erlagt anleggsbidrag.

Rett til forholdsmessig reduksjon i henhold til dette punkt gjelder bare for det tilfelle at arealavviket skyldes forhold innenfor LKs kontroll.

Arealfordelingen inntatt under pkt 3 er ikke styrende for avviksvurderingen etter dette punkt.

6. BYGGHERREANSVAR OG ORGANISERING

LK skal stå som byggherre for Kulverten og skal således inngå kontrakter med entreprenører, konsulenter og andre leverandører som utfører arbeid og forestår levering av varer, inneha ansvar for gjennomføring av offentlig anbudskonkurranse i henhold til regelverk for offentlige anskaffelser i den utstrekning dette er påkrevd, samt utøve de rettigheter og plikter som tilligger rollen som tiltakshaver og byggherre. Kommunen viderefører mva-fritak for de arbeider hvor LK er berettiget til mva-fritak, og dette kommer til direkte fratrekk i Totalkostnaden.

Bidragstjerne plikter å innrette sine utbyggingsarbeider på en måte som ikke vanskeliggjør planleggingen og byggingen av kulverten.

Det er opprettet en styringsgruppe («Styringsgruppen») for Prosjektet. Etter Avtalen gis representant for hver av Bidragstjerne rett til å delta i Styringsgruppen. Styringsgruppen skal i fellesskap definere gruppens mandat, arbeidsform og utpeke en prosjektleder. Prosjektleder skal rapportere til Styringsgruppen.

Styringsgruppa har ansvar for at det utarbeides en PA bok for prosjektet som beskriver prosjektrutinene mer i detalj.

7. TRANSPORT

Utbyggerne kan transportere sine rettigheter og forpliktelser etter Avtalen til eventuelle rettsetterfølgere. Utbygger innestår for at rettigheter og plikter etter denne avtale og andre avtaler mellom Lørenskog kommune og utbygger i dette prosjektet blir overtatt av ny utbygger.

8. MISLIGHOLD

Ved annet mislighold enn mislighold av betalingsforpliktelse, jfr pkt 3., 3. avsnitt, er utbyggerne solidarisk ansvarlig overfor Lørenskog kommune. Tvister skal søkes løst ved forhandlinger mellom Partene. Dersom forhandling ikke fører frem skal tvisten løses ved alminnelig domstolsbehandling. Partene vedtar Nedre Romerike Tingrett som rett verneting.

9. GYLDIGHET AV AVTALEN

Avtalen er fra Lørenskog kommunes side betinget av behandling og godkjenning i politiske organer.

10 BILAG

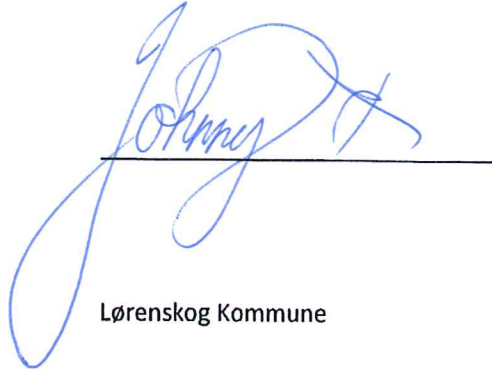
- 1 Avtale om anleggsbidrag og gjennomføring

Lørenskog, den [.....15.08.....2017]

Haneborgåsen Utvikling AS



Lørenskog Panorama AS



Selvaag Bolig Lørenskog AS



Lørenskog Kommune



Øystein Klungland