

UTBYGGINGSAVTALE

mellom

Fredrikstad kommune

og

Vikeråsen AS

i forbindelse med utbygging etter reguleringsplan for

Vikeråsen Syd

1. INNLEDNING

1.1. Avtaleparter

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Fredrikstad kommune, organisasjonsnummer 940 039 541
Nygaardsgata 14–16, 1606 Fredrikstad, heretter betegnet «FK»

og

Navn: Vikeraasen AS, organisasjonsnummer 824 654 182
Postboks 67 Alnabru, 0614 Oslo, heretter betegnet «UB»

1.2. Definisjoner

Reguleringsplanen: Vikeraasen Syd, vedtatt av Fredrikstad kommune 10. februar 2022 (planID 3107 1196), jamfør vedlegg 1 (reguleringsplankart) og vedlegg 2 (reguleringsbestemmelser).

Anleggsbidraget: Anleggsbidraget består av Kontantbidraget.

BRA: Bruksareal for bebyggelse beregnet i tråd med Reguleringsplanen og byggt teknisk forskrift (TEK17) av 19. juni 2017 nr. 840 § 5-4, eller senere forskrift som erstatter denne.

Boenhet: Den overordnede definisjonen av boenhet finnes i byggt teknisk forskrift (TEK17) der en boenhet er definert som en «bruksenhet som har alle hovedfunksjoner og som skal brukes til boligformål». Hovedfunksjoner i en bolig er stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

Byggeplan: En plan som inneholder de tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å gjennomføre Realitetsene. Det skal i utgangspunktet være en byggeplan per tiltak.

KT: I tillegg til å være kommunens primære kontaktperson i Utbyggingsavtalen, er *kommuneområde teknisk* (KT) også kommunens representant i de tilfeller dette fremgår spesifikt av Utbyggingsavtalen.

Eiendommen: Gårds- og bruksnummer 55/431, 55/437 og 55/440 i Fredrikstad kommune som Utbyggingsavtalen kan tinglyses på.

Igangsettingstillatelse:	Bygningsmyndighetens igangsettingstillatelse for målbart bruksareal for boligbebyggelse (BRA).
Kontantbidraget:	Anleggsbidraget som UB skal betale kontant til FK for gjennomføring av Kontantbidragstiltaket.
Kontantbidragstiltaket:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 6.1 bokstav f som skal opparbeides av FK.
Utbyggingsavtalen:	Denne avtale med vedlegg.

1.3. Bakgrunn og avtalens formål

Utbyggingsavtalen har sin hjemmel i plan- og bygningsloven kapittel 17 samt Fredrikstad kommunes forutsigbarhetsvedtak om bruk av utbyggingsavtaler, vedtatt av bystyret den 21. september 2006. Området skal bygges ut i henhold til reguleringsplan for Vikersåsen Syd, vedtatt 10. februar 2022.

Utbygger varslet den 24. september 2020 oppstart av forhandlinger om en utbyggingsavtale, jamfør plan- og bygningsloven § 17-4.

Formålet med avtalen er å regulere et kontantbidrag slik at nærmiljøparken skal sikres opparbeidet, jamfør reguleringsplanens § 6.1 bokstav f.

1.4. Geografisk område

Avtalen omfatter følgende områder:

- Planområdet for Reguleringsplanen
- Deler av planområdet for reguleringsplanen Oksviken II, delfelt E, F og J (planID 3107 189), vedtatt 12. november 1984, jamfør planlagt nærmiljøpark ved Oksviken barnehage

1.5. Avtalens varighet

Utbyggingsavtalen gjelder fra og med tidspunktet for politisk godkjenning av avtalen. Sak om godkjenning blir sendt til politisk behandling etter at avtalen er underskrevet av UB, og har vært utlagt til offentlig ettersyn, jamfør plan- og bygningsloven § 17-4 annet ledd.

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

UB skal helt eller delvis oppfylle rekkefølgekravene i reguleringsplanen (§ 6.1 i reguleringsbestemmelsene) ved å opparbeide eller sikre opparbeidelse av tiltakene. Kontantbidragstiltaket, jamfør punkt 2.1 nedenfor, er knyttet til rekkefølgekravet i § 6.1. bokstav f.

2.1. Kontantbidragstiltaket

Kontantbidragstiltaket fremgår av rekkefølgebestemmelsen(e) i reguleringsplanen § 6.1 bokstav f og lyder som følger:

Nærmiljøpark ved Oksviken barnehage skal sikres opparbeidet før det gis brukstillatelse til noen boliger innenfor planområdet.

Tiltaket i § 6.1 bokstav f er «sikret opparbeidet» når Utbyggingsavtalen er vedtatt, og kontantbidraget er innbetalt i henhold til punkt 3.2.3.

FK har under planlegging en nærmiljøpark på kommunal grunn, jf. vedlagte prosjektbeskrivelse for nærmiljøpark Vikeråsen. Kontantbidraget vil bli brukt til å realisere denne nærmiljøparken. Kommunen planlegger å bygge hele eller deler av parken høsten 2025. Inndelingen i byggetrinn, valg av elementer og programmering er veiledende, Plasseringen av ulike elementer og programmeringen av innholdet blir endelig bestemt gjennom en medvirkningsprosess med nærmiljøet.

3. UTBYGGERENS PLIKTER ETTER AVTALEN

3.1. Anleggsbidrag

UB skal yte et Anleggsbidrag per boenhet som bygningsmyndigheten gir tillatelse til.

Utbyggingen på Vikeråsen Syd har nær tilknytning til rekkefølgekravene, og kontantbidragets størrelse anses forholdsmessig sett i forhold til utbyggingens størrelse. Kontantbidraget skal dekke en forholdsmessig andel av kostnader ved opparbeidelsen av rekkefølgetiltaket, jamfør § 6.1 bokstav f. Anleggsbidraget ytes i form av Kontantbidraget.

3.2. Kontantbidrag

UB skal yte et kontantbidrag for å bidra til at den angitte nærmiljøparken blir etablert, jamfør rekkefølgekravet i reguleringsbestemmelsene § 6.1 bokstav f.

3.2.1. Størrelse

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse er kroner 27 700 per boenhet.

3.2.2. Regulering av kontantbidraget

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for boliger med utgangspunkt i første kvartal 2025.

3.2.3. Forfall og oppgjør

Ved trinnvis utbygging forfaller kontantbidraget for den enkelte boenhet 14 dager etter at igangsettelsestillatelse er gitt.

UB plikter å sende FK kopi av søknad om lgangsettingstillatelse, oppsett over antall boenheter som omfattes av søknaden, og hvilket beløp som skal utbetales med henvisning til denne utbyggingsavtalen. Det skal i følgebrev fremkomme hva som er bakgrunnen for henvendelsen, og henvises til bestemmelser om kontantbidrag i denne utbyggingsavtalen. Kopi av utbyggingsavtalen skal følge vedlagt.

Oppgjør skjer ved påkrav fra FK, med betalingsfrist på 14 dager. FK skal sende UB påkrav innen 14 dager etter at henvendelsen som nevnt over er mottatt. Utbygger er ansvarlig for at kravet utbetales, og kan ikke anføre at kravet er foreldet f.eks. med bakgrunn i utsatt eller manglende påkrav.

Plikten til å betale Kontantbidraget gjelder selv om Kontantbidragstiltaket er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.

3.2.4. Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal UB betale forsinkelsesrenter i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. Påløpte forsinkelsesrenter utelukker ikke erstatningsansvar.

Manglende eller forsinket betaling utover 8 uker etter forfall gir FK rett til å kreve erstatning for direkte tap.

4. FREDRIKSTAD KOMMUNES PLIKTER

4.1. Opparbeidelse av kontantbidragstiltaket

4.1.1. Opparbeidelse

FK skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Kontantbidragstiltaket.

4.1.2. Avgrensning

Den omtrentlige avgrensningen av Kontantbidragstiltaket fremgår av vedlegg 5.

4.1.3. Standard på tiltak

Standarden på tiltaket er veiledende beskrevet i vedlegg 8 (Normaler for utomhusanlegg).

4.1.4. Ferdigstillestidspunkt

Kommunen gjennomfører Kontantbidragstiltaket når:

- Kommunen har tilstrekkelig kapasitet til gjennomføring av prosjektet og det for øvrig ikke er andre hindringer for gjennomføring av tiltaket

FK har rett til å ferdigstille Kontantbidragstiltaket før Kontantbidraget er innbetalt, jmfør punkt 3.2.3 uten at det påvirker Utbyggers betalingsforpliktelse.

4.1.5. Vedlikehold

FK forplikter seg til å vedlikeholde den ferdigstilte nærmiljøparken, i henhold til normal kommunal standard.

5. OMDISPONERING AV KONTANTBIDRAG

FK har rett og plikt til å omdisponere eventuelt overskytende kontantbidrag til andre tiltak beskrevet i Reguleringsplanen.

6. BORTFALL VED OMREGULERING

Dersom Eiendommen, før det er gitt noen igangsettingstillatelse for nye boliger, omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra Reguleringsplanen, bortfaller Utbyggingsavtalen. Ved bortfall av Utbyggingsavtalen eller andre vesentlige endringer av forutsetningene for Utbyggingsavtalen, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av Utbyggingsavtalen.

Allerede gjennomførte ytelser skal ikke tilbakeføres ved bortfall av Utbyggingsavtalen, men skal hensyntas ved eventuelle forhandlinger om ny utbyggingsavtale for Eiendommen.

7. MERVERDIAVGIFT

Kommunen er positiv til å inngå avtale knyttet til merverdiavgift innenfor kommunens til enhver tid gjeldende praksis knyttet til dette og gjeldende lovverk.

8. MISLIGHOLD

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan den andre part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet.

Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves, med mindre slik tap skyldes grov uaktsomhet.

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at hen oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

9. TINGLYSNING

FK har rett til å tinglyse utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av utbyggingsavtalen som heftelse på de grunneiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen. UB forplikter seg til å medvirke til slik tinglysning.

FK samtykker til at heftelsen, om nødvendig, viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån, på eiendommene. Kommunen er bare forpliktet til å vike prioritet for byggelån/konvertert byggelån som er tilknyttet utbygging av den eiendom det kreves prioritetsfravikelse på.

Etter skriftlig krav fra UB plikter kommunen å slette Utbyggingsavtalen eller ekstrakt av utbyggingsavtale fra grunnboksbladet til en grunneiendom, når kontantbidraget på eiendommen er innbetalt.

10. TRANSPORT AV UTBYGGINGSAVTALEN

Utbyggingsavtalen kan ikke overdras, direkte eller indirekte, uten skriftlig samtykke fra FK. FK kan nekte slikt samtykke når det foreligger saklig grunn.

Som transport regnes blant annet en eller flere overdragelser av til sammen minst 50 % av aksjene i utbyggingsselskapet eller vedtektsendringer som medfører overføring av bestemmende innflytelse. Det samme gjelder endring av selskapsform. Som transport regnes også avhendelse av et mindre antall aksjer, som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i selskapet. Bestemmelsen i dette avsnittet gjelder ikke børsnoterte selskap.

Ved ønske om salg av eiendommer innenfor planområdet, så kan ikke dette skje før kontantbidraget er utbetalt til Fredrikstad kommune før overdragelse. Alternativt ikke uten at følgende tinglyses på eiendommen før salg:

«Eiendommen er omfattet av utbyggingsavtale med Fredrikstad kommune, og bestemmelser i utbyggingsavtalen utfyller denne heftelsen. Eiendommen kan ikke bebygges uten at kontantbidrag gjeldende for eiendommen er innbetalt til Fredrikstad kommune. Kontantbidraget var i juni 2025 kr. 27 700 000 per boenhet. Kontantbidraget skal justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for boliger med utgangspunkt i juni 2025. Ved forsinket betaling påløper den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven»

11. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Avtalen er ikke bindende for FK før den er behandlet og godkjent av Fredrikstad bystyre.

12. MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til denne avtalen skal være skriftlig, til adresser som nedenfor.

Vikeråsen AS v/Kjetil Riegel
Postboks 67 Alnabru
0614 Oslo
E-post: kar@kapitel.no

Meddelelser og påkrav som etter avtalen skal rettes til FK sendes til:

Fredrikstad kommune v/Hans Ketil Andersen
Nygaardsgata 14-16
1606 Fredrikstad
E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no (med kopi til hakand@fredrikstad.kommune.no)
Meddelelsen merkes *Utbyggingsavtale Vikeråsen Syd*

13. VEDLEGG

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

1. Reguleringsplankart for reguleringsplan med planID 3107 1196
2. Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan med planID 3107 1196
3. Eiendomskart – Eiendommen
4. Eiendomskart – gnr. 53 bnr. 265 (planlagt nærmiljøpark)
5. Prosjektbeskrivelse
6. Firmaattest for Vikeråsen AS
7. Normaler for utomhusanlegg i Fredrikstad, datert 24. mars 2022

14. PARTENES UNDERSKRIFTER

Avtalen er utferdiget og signert i to likelydende eksemplarer; ett til hver av Partene.

For Fredrikstad kommune:

For Utbygger:

Atle Holten, direktør



[Kjetil Riegel / Thomas Bergum]