

MØTEREFERAT FRA MØTE MED ULLENSAKER BOLIGBYGG KL VEDRØRENDE TRAVBANEN BOLIGOMRÅDE

Dato: 1.09.2009

Sted: Ullensaker Rådhus

Tilstede

UBKS: Adv Rolf Andreassen, Per Skaug, Marius Falster og Marius Bjelland
Ullensaker Kommune: Ivar Sannerud, Olav Nerموen. Knut Inge Fanløb og
Lisbeth Kværner

1. Veg /Avløp/Grøntarealer.

Det ble innledningsvis vist til brev fra Velforeningen med opplisting av feil og mangler. Utbygger anførte til dette at de fleste punktene som var anmerket i forbindelse med overtagelsesprotokoller var utbedret. Utbygger oversender til kommunen dokumentasjon på hva som er gjort med overvannsproblematikken. Videre oversendes kopi av felles skriv fra velforeningen og UBKS vedrørende oppfylling av veggrøfter og beplantning for nære veg.

Partene var enige om at opprydding i dette var den enkelte beboers ansvar.

Veger var opparbeidet i hht reguleringsplanen og med vegbredder som i seg selv skulle være et fartsreducerende tiltak. Tiltak ut over dette var ikke i hht reguleringsplanen. Anleggelse av fartshumper på private veger krever ingen kommunal behandling, kun nødvendig vedtak/enighet blant beboerne.

Kostnadmessig vedrører dette heller ingen andre enn beboerne.

Hva gjelder grøntområder ble det fra Ullensaker kommune påpekt at områdene var enkelt opparbeidet. Utbygger opplyste at plener var tilsådd med hardfør frøblanding som ville gi eng/gresslette preg. Det vil ta noen år før det gror til, og det kan ikke forventes plenkvalitet.

Kommunens rolle:

Ullensaker kommunes rolle i denne sammenhengen er plan og bygningsmyndighet i hht plan og bygningsloven med grunnlag i reguleringsplanen med bestemmelser. Oppfølgingen er i hht plan og bygningsloven ikke detaljkontroll, men en kontroll med at nødvendige planer for utførelse foreligger.

Konklusjon : Utbygger foretar en befaring med velforeningen med gjennomgang av de punkter som velforeningen har anført med sikte på å en avklaring av hvilke punkter som fortsatt gjenstår og hvilke utbedringer som må finne sted.

2. Utbyggingsavtalen

Partsforhold

Parter i utbyggingsavtalen er UBKS og Ullensaker kommune. Avtalen regulerer det privatrettslige forholdet mellom disse parter. Utbyggingsavtalen kan ikke sies å utvide kommunens ansvar i forhold til tredjemann, og gir heller ikke beboerne selvstendige rettigheter.

Beboernes har inngått egne kjøpsavtaler som er utgangspunktet for deres rettigheter. Som basis for disse kontraktene ligger alle offentlige dokumenter vedrørende regulering og utbygging. I hht utbyggingsavtalens pkt 17 skal utbygger gjøre alle tomtekjøpere kjent med utbyggingsavtalen og bilag til denne samt reguleringsbestemmelsene før avtale om kjøp slutes.

Enkelt punkter**Friareal ved grendelekeplassen grendelekeplass**

Manglende oppfyllelse av punktet vedrørende kjøp av resterende friareal.

UBKS v/Per Skaug tar kontakt med grunneier v/adv Knut Idland for videre drøftinger i saken. Hvorvidt saken finner en løsning er et prisspørsmål. Bli ikke partene enige vil frivillig skjønn være et alternativ. Man må her ta i betraktning saksomkostningene som vil påløpe. Dersom utbygger velger å be om kommunens bistand i hht utb avtalen vil alle kostnadene ved dette måtte bæres av utbygger.

Kommunen påpekte at det heller ikke var levert inn noen skjøtselsplan for området jfr utb avtalens pkt 8.

Tekniske anlegg

Avtalen konkretiserer hvilke tekniske anlegg som skal overtas av henholdsvis kommunen og beboerne. Kommunen har overtatt de anlegg de skal overta i hht avtalen.

Det fremgår også der at kommunen ikke har noe vedlikeholdsansvar for støyskjermende innretninger.

Garanti.

Partene var enige om at innestående garanti i hht pkt 10 skulle stå inntil befaring med beboerne var gjennomført.

3. Annet

Utbygger anmodet om snarest mulig behandling av delingssøknad for området ABF.

Ullensaker kommune besvarer Velforeningens henvendelse og vedlegger kopi av referatet

Jessheim 07.09.09

Lisbeth Kværner
jur rådgiver