

Nordbyhagen Velforening

Att.: Styreleder Hanne Pettersen

Hesteskoen 30

2050 JESSHEIM

Medlemsnr.: 10799

Jessheim, 15.06.2009

Norges Velforbund

Att.: Juridisk avd.

Nedre Vollgt. 5-7

0158 Oslo

VEDR. FORESPØRSEL OM JURIDISK BISTAND.

Nordbyhagen Velforening står foran de avsluttende sluttbefaringer og overtakelsesforretninger for fellesområder som skal overdras Velforeningen.

Det dreier seg om et større veisystem, gang- & sykkelveier, tilhørende grøfter, stikkledninger og sandfangskummer samt grøntarealer på over 15 da, som skal eies, driftes og vedlikeholdes av Nordbyhagen Velforening som privat eiendom på fellesskapets vegne (jf. Vedlegg 5).

Vi vil nå gjerne ha bistand fra Norges Velforbund / Kluge Advokatfirma ANS til at **klarlegge Velforeningens rettslige status i disse overtakelsesforretninger og befaringer.**

Det juridiske grunnlaget for opprettelsen av Nordbyhagen Velforening er å finne i *Utbyggingsavtale mellom Ullensaker kommune og Nordbymoens Boligselskap AS* av 12.12.2000 (se Vedlegg 2); samt tilhørende *Reguleringsbestemmelser & -planer for Boliger på Ullensaker Travbane* av 04.12.2000 (se Vedlegg 3 & 4).

I Utbyggingsavtalens kap. 9 fremsettes som *vilkår* at det skal opprettes en Velforening som plikter å overta alle restarealer på det pågjeldende gårds- & bruksnummer, når alle privateiendommer er utparsellert. Medlemskap i Velforeningen er pliktig for alle eiendomsbesittere på det pågjeldende gårds- & bruksnummer.

Avtalens motparter er Ullensaker kommune på den ene siden og Nordbymoens Boligselskap AS på den annen, nærmere bestemt her representert ved utbygger Ullensaker Boligbygg KS (UBKS).¹

Vi oppfatter saken slik at det er Ullensaker kommune som er UBKS's *juridiske motpart* i saken, og at alle overtakelsesbefaringer og -forhandlinger skal skje med Ullensaker kommune, representert ved sin

¹ *Nordbymoens Boligselskap AS* (org.nr. 981410920) stiftet 25.10.99 erverver og overdrar eiendommen Gnr. 142/ Bnr. 47, 243 samt Gnr. 175 /Bnr 16 til *Ullensaker Boligbygg AS* (org.nr. 983658628) stiftet 12.07.01 som dernest oppretter kommandittselskapet *Ullensaker Boligbygg KS* (org.nr. 983775578) også stiftet 12.07.01.

faglige ekspertise; evt. supplert av Velforeningen v/styret. Eller sagt på en annen måte: Ullensaker kommune skal ivareta Nordbyhagen Velforenings interesser i overtakelsesforretningene.

Det må være Ullensaker kommune som skal *påse at alle krav & føringer fra reguleringsbestemmelser og utbyggingsavtalen blir behørig ivaretatt*, slik at Velforeningen overtar veier, grøfter, overvannsystemer og grøntarealer i samme standard og kvalitet som kommunen ville kreve for sine egne områder.

UBKS er - som navnet sier - et kommandittselskap kun beregnet for utviklingen av dette ene byggefeltet og har varslet nedleggelse i løpet av 2009.²

UBKS har tidligere innkaldt Velforeningen v/styret til *befaringer* på de enkelte delområder med tilhørende protokollføring av feil, mangler og dissens. De har nå berammet en *siste befarings* med Velforeningen/styret til 30.06.09 for resterende områder, under den foregivelse at alle tidligere områder allerede skulle være overtatt av oss.

Dette er Velforeningen ikke innforstått med, og er nå også kommet i tvil om denne prosess for befarings/overtakelse har vært korrekt gjennomført.

Vi vil ikke ta ytterligere skritt før de juridiske forhold er avklart, og Ullensaker kommune har klarlagt sin stilling i saken. Velforeningen har derfor fremsendt et skriv til Ullensaker kommune om dette (se Vedlegg 1).

Velforeningen har p.t. ikke fått formelt overskjøtet Gnr/Bnr 142/47. Velforeningen ønsker selvsagt heller ikke å overta eierforholdet før gjenstående arbeider er utført, og områdene kan overtas av oss uten store omkostninger for utbedringsarbeider.

Det hører med til saken at det gjenstår mange feil og mangler iht. protokoller, nye feil er oppdaget/bemerket, og ikke minst er det dissens på en rekke vesentlige punkter, som utbygger ikke akter å ta til følge. (Se Vedlegg 1, mangellisten).

Dessuten har Velforeningen for egen regning påkostet helt nødvendige trafikksikringstiltak som vi mener burde vært ivaretatt av utbygger, på lik linje med de tiltak som Kommunen har krevd på egen vei.

Kommunen har så langt kun vært aktive ved befarings av egne kommunaltekniske anlegg (VA) samt en større felles samlevei som skal bli kommunal. Dessuten har de krevd avsatt et garantibeløp.

Alle øvrige fellesområder/anlegg - som Velforeningen skal overta - synes å være neglisjert av kommunen så langt. Møter og telefonisk kontakt med ulike kommuneansatte i GIV-avd.; VAR-avd og Byggesaksavd. har klart etterlatt det inntrykk at Ullensaker kommune ikke hadde noe å gjøre med de private veier og arealer som Velforeningen skulle overta, og følgelig ikke aktet å foreta seg noe i den anledning.

Dette er Velforeningen heller ikke innforstått med, og vi er i tvil om denne holdningen er i samsvar med den inngåtte Utbyggingsavtalen.

Det later heller ikke til at Ullensaker kommune har benyttet sin rett til *tilsyn* iht. Plan & bygningsloven m/tilhørende forskrifter for å kontrollere om utbyggingsavtalen og reguleringsbestemmelsene er blitt fulgt opp under utbyggingsprosjektet, som nå har pågått uavbrutt siden 2000.

² I møte med UBKS for nylig er det også opplyst fra deres side at de er satt under administrasjon av banken (Storbrand Bank v/Per Skaug som pr. 11.06.09 har trått inn i stillingen som daglig leder i UBKS) pga et betydelig underskudd i størrelsesorden 50 mill.

Dette er selvfølgelig ikke vårt bord, men det har noe å si for vår tillit til kommunen.

SUM:

Styret i Velforeningen føler helt klart at vi er kommet i klemme mellom to kontraktparter, hvor ingen av dem kan forventes å ivareta Velforeningens interesser ved slutføringen.

Vi frykter for at vi får overdratt veier, grøfter, overvannsystemer og grøntarealer som *ikke* er i samme standard og kvalitet som kommunen ville kreve for sine egne områder, eller etter gjeldende standarder og retningslinjer. Hvis Velforeningen da skal slite med *ekstrakostnader* knyttet til utbedring av mangelfullt overleverte anlegg fra UBKS's side, så kan kostnadene bli så omfattende at årskontingenten blir vanskelig å forsvare overfor medlemmene, og vi sitter igjen med sorteper.

Vi vil derfor da gjerne ha en *juridisk betenkning* som avklarer hvilken rettslig status Velforeningen har i disse overtakelsesforretninger og sluttbefaringer; hvilke rettigheter vi har, hvilke krav vi kan fremsette overfor de to parter; altså både mot kommunen og mot utbygger. Og har vi noen rettigheter overfor det avsatte garantibeløp som kommunen har krevd fra utbygger.

Og skal det vise seg nødvendig vil vi gjerne ha *advokatbistand* i prosessen.

Vi håper Norges Velforbund kan være oss behjelpelig, og anwise veien videre fremover.

Med vennlig hilsen og
på vegne av Nordbyhagen Velforening

Hanne Pettersen, styreleder

Kontakt:

mob: 404 18 151

e-post: kjebra2@online.no

VEDLEGG:

Vedlegg 1: Skriv fra Velforeningen til Ullensaker kommune vedr. overtakelsesforretninger

Vedlegg 2: Utbyggingsavtale mellom kommune og utbygger (2000)

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser for utbyggingsfeltet (2000)

Vedlegg 4: Reguleringsplan

Vedlegg 5: Situasjonsplan as buildt

Styret i Nordbyhagen Velforening
2050 JESSHEIM

11. juni 2009

Ullensaker Kommune
Postboks A
2050 JESSHEIM

Att.: *Byggesaksavdelingen v/avd.leder I.Sannerud*
Grønt, idretts- & veganlegg v/enhetsleder O.Nermoen
Vann, avløp & renovasjons v/enhetsleder E.Åsnes
Fagområde plan, eiendom, teknisk drift v/kommunaldirektør H. Hermansen
Juridisk rådgiver Lisbeth Kværner

VEDR. NORDBYHAGEN - OVERDRAGELSE – SETT FRA VELFORENINGENS SIDE

Vi henviser til vårt tidligere fremsendte skriv av 07.05.09 stilet til Byggesaksavdelingen v/Leirpoll (se vedlegg). Velforeningen v/Styret har ikke fått noen tilbakemelding på skrevet.

Vi henviser også til mottatt e-post av 10.06.09 fra Juridisk rådgiver Lisbeth Kværner.

Vi er ikke orientert om evt. foretatte befaringer på utbyggingsfeltet fra kommunens side, eller hva Ullensaker kommune akter å foreta seg i saken videre fremover.

Utbygger UBKS har nå berammet en *siste befaring* med Velforeningen/styret til 30.06.09 for resterende områder, under den foregivelse at alle tidligere områder allerede skulle være overtatt av oss.

Det opplyses dessuten fra dagligleder i UBKS at de opphører i stillingen pr. 01.07.09.

Det er ikke klart for oss hvem som vil være vår eller Ullensaker kommunes motpart etter denne dato.

Velforeningen/styret er nå nødt til å reagere i flere retninger, dels fordi vi ikke er innforstått med *prosessen* for overtakelse, og dels fordi vi har en lang rekke *dissenspunkter* med UBKS om områdene som skal overdras oss.

Vi er orientert om at avdelingene for Byggesak, GIV & VAR har berammet en intern befaring på området den 18.06.09

Som bakgrunnsmateriale for kommunens interne arbeid vil vi gjerne fremlegge vårt syn på saken.

Velforeningens rettslige status

Styret har tatt kontakt med Norges Velforbunds juridiske avdeling for å avklare vår *rettslige status* i disse overtakelsesforretninger. Det kan imidlertid ta litt tid før en juridisk betenkning foreligger.

Inntil videre vil vi allikevel kort gjøre rede for styrets syn på saken overfor Ullensaker kommune.

Hjemmelsgrunnlaget for alle overtakelser mener vi må finnes i *Utbyggingsavtalen* mellom Ullensaker kommune og Norbymoens Boligselskap AS av 12.12.2000; samt tilhørende *Reguleringsbestemmelser & planer* av 04.12.2000, og evt. etterfølgende krav i byggesaken (som vi ikke er orientert om). Teknisk referansegrunnlag er angitt heri.

I utbyggingsavtalen fremsetter som *vilkår* at det skal opprettes en Velforening som plikter å overta alle restarealer på det pågjeldende gårds- & bruksnummer, når alle privateiendommer er utparsellert. Medlemskap i Velforeningen er pliktig for alle eiendomsbesittere på det pågjeldende gårds- & bruksnummer. Vi oppfatter saken slik at det er Ullensaker kommune som er UBKS's *juridiske motpart* i saken, og at alle overtakelsesbefaringer og -forhandlinger skal skje med Ullensaker kommune representert ved sin faglige ekspertise.

Vi er også av den klare oppfattelse at det er Ullensaker kommune som skal *påse at alle krav & føringer fra reguleringsbestemmelser og utbyggingsavtalen blir behørig ivaretatt*, slik at Velforeningen overtar veier, grøfter, overvannsystemer og grøntarealer i samme standard og kvalitet som kommunen ville kreve for sine egne områder.

Så har ikke vært tilfellet hittil.

Vi har fått å vite at kommunen skal overta felles atkomstvei Travbaneveien (S 2.1 & S 2.2) frem til rundkjøring, samt VA-teknisk anlegg inne på området. En lang rekke befaringer har her funnet sted fra kommunens side.

Alle øvrige fellesområder/anlegg - som vi skal overta - synes å være neglisjert av kommunen så langt. Til gjengjeld har UBKS innkalt Velforeningen til befaringer av de enkelte delområder med tilhørende protokollføring. Styret har ikke hatt faglig kompetanse til å vurdere standard og teknisk utførelse, men har i lang rekke saken dog påpekt feil og mangler. Dissens er også formulert på en rekke avgjørende og for oss meget kostnadskrevende punkter, uten at dette er tatt til følge av UBKS.

Velforeningen er nå kommet i tvil om denne prosess er korrekt gjennomført, og vil ikke ta ytterligere skritt i overtakelsesforretningen før de juridiske forhold er avklart, og Ullensaker kommune har klarlagt sin stilling i saken.

Velforeningen har p.t. ikke fått formelt overskjøtet gnr/bnr 142/47. Velforeningen ønsker selvsagt heller ikke å overta eierforholdet før gjenstående arbeider er utført, og områdene kan overtas av oss uten store omkostninger for utbedringsarbeider.

Velforeningen oppfordrer Kommunen til å ta de grep som er nødvendig overfor utbygger Ullensaker Boligbygg KS (tilbakeholding av brukstillatelse, bruk av bankgarantier etc.) for å sikre at utbyggers ansvar i henhold til utbyggingsavtalen og reguleringsbestemmelser blir oppfylt.

Styret vil også påpeke at Nordbyhagens medlemmer er normale skatteborgere i kommunen på lik linje med andre boligområder og betaler for infrastruktur. At vi i tillegg er pålagt å drifte og vedlikeholde et kostbart vei-, grøft-, overvanns- og grøntanlegg på privat grunnlag og uten profesjonelle forutsetninger, finner vi urimelig.

Hvis vi da i tillegg skal slite med *ekstrakostnader* knyttet til utbedring av mangelfullt overleverte anlegg fra UBKS's side, så kan kostnadene bli så omfattende at årskontingenten blir vanskelig å forsvare overfor medlemmene.

MANGELLISTE

Fellesarealer - grøntarealer - lekeplasser

- Felt L1 (Hesteløkka) er ikke opparbeidet
- Felt L3 (Travalleen) er ikke opparbeidet. Feltet benyttes dog fortsatt som lager/arbeidsområde for de siste blokkene
- Området øst for blokkene på Felt B9, inkludert GSV og friområde utenfor Velforeningens område (gnr/bnr 142/3) er heller ikke ferdigstilt.
- På de fellesområdene som UBKS mener er ferdigstilt og opparbeidet (især de 2 store grøntområder: L8 og L13, samt lekeplassområdene: L14, L6, L2) er det sterk uenighet mellom UBKS og Velforeningen om *kvaliteten av grøntområdene*. Dette gjelder både utseende og slitestyrken på topplaget på grøntområdene, samt den beplantningen som er utført. I reguleringsbestemmelsene §7 kreves planer for beplantning og vegetasjon på fellesområder, og Velforeningen tolker et slikt krav til planer som et krav om at de også skal *gjennomføres*.
- De etablerte *lekeplassene* anses ikke som tilfredsstillende fordelt og utstyrt på lang sikt, men Velforeningen er ikke kjent med hvilke krav/føringer som gjelder for utstyring av slike lekeplasser, eller hvilke standarder kommunen legger til grunn. Vi registrerer dog at også lekeapparater med godkjent fallunderlag er nevnt i §7 i reguleringsbestemmelsene.
- Det må også påpekes at UBKS har dumpet store sandmasser inn over friluftsområdet i nordøst.

Grøntarealer iflg. sit.plan:

felt L1: ca. 0,6 da = 600 kvm

felt L2: ca. 1,2 da = 1 200 kvm

felt L3: ca. 1,6 da = 1 600 kvm

felt L4: ca. 0,4 da = 400 kvm

felt L5: gruset sti

felt L6: ca. 0,33 da = 330 kvm

felt L7: ca.0,5 da = 500 kvm

felt L8: ca. 4,4 da = 4 400 kvm

felt L9: ca. 0,3 da = 300 kvm

felt L10: ca. 0,107 da = 107 kvm (bortfalt)

felt L11: gruset sti

felt L12: gruset sti

felt L13: ca. 4,6 da = 4600 kvm

felt L14: ca. 1,4 da = 1 400 kvm

felt L15: gruset sti

I alt: ca. 15,5 da = ca 15 500 kvm

I tillegg kommer L16,L17 & L18 på Hestekoene & L27 langs støyvolden (1,4 da), samt Grendelekeplassen (7,5 da)

Velforeningen er av den oppfattelse at utbygger iht. reguleringsbestemmelsene skal sørge for at det overdras oss grøntarealer og lekeplassområder som er anvendelig for det tilsiktede formålet, og at nødvendige omkostninger til dette hentes fra garantibeløpet.

Utbedring vil representere en betydelig kostnad for Velforeningen, som vi ikke har budsjett for de neste mange år. Det dreier seg om rimelig store arealer som inntil da vil være uanvendelige.

Ullensaker kommune må her bistå ved befaring og faglig vurdering av standard og kvalitet.

Veier, fortauer & gang- og sykkelveier

- Standard og utforming av *Travalleen* (FA5) fra rundkjøringen og frem til felt B5 er utstyrt med fortau, men har ellers en noe smal veibane som bør vurderes av fagpersonell.
- Det er *ødelagte partier* på veier og gangveier hvor asfaltarbeider gjenstår. Dette skyldes delvis ødelagt asfalt grunnet kumarbeider, bruk som anleggsvei etc., men også at enkelte veier/gangveier ikke er ferdig opparbeidet.
- *Veiskuldre* mangler mange steder og ødelagte veikanter er oppstått, til dels på grunn av skarpe svinger og dårlig samsvar mellom veier og grøfteutforming. (se neste punkt)
- Ved innkjøring til Stallkroken, hvor det er anlagt fortau mot Vifo-barnehagen, er veibanen planert med helling feil vei slik at det oppstår store overvannsproblemer på veibanen. Dette vil især bli prekært i vårløsinga og asfalten krakelerer her kraftig som følge av overvannsproblemene.
- *Krakelert asfalt* er også observert flere andre steder på feltet (bl.a. Travalleen) som tyder på overvannsproblemer i grunnen under vårløsinga og/eller tung anleggstrafikk.
- Velforeningen har fått "overdratt" en gangvei inn i et av friluftsområdene (gnr/bnr 142/28) som har andre eiere. Det formelle eierforholdet til denne gangveien har ikke blitt avklart av UBKS. Bommer som hindrer uønsket innkjørsel med bil fra Rugdeveien er heller ikke etablert.
- Det formelle eierforholdet til den *grusede turstien* som går fra Dyreklinikken via grendelegeplassen, langs Stallkroken og inn i friluftsområdet, er også uklart for oss.

Grøfter, sandfangskummer, stikkledninger & overvannshåndtering

- Et større antall *sandfangskummer* ble etablert i 2008 i henhold til prosjekteringsgrunnlaget, men det konstateres fortsatt sjenerende *overvannsproblemer* i området (bl.a. innkjøring Stallkroken, Hestehagen, Hesteskoen, over gang- og sykkelveier, ved ABF-feltet/Vifo barnehage). Velforeningen er av den oppfattelse at det kan være nødvendig med ytterligere 3-4 sandfangskummer evt. utbedringer ved bruk av lukkede, drenerte grøftesystemer.
- Velforeningen har stilt som krav at alle sandfangskummer skal *slamsuges* før overdragelse. Dette er ikke tatt til følge av UBKS.
- Det er ved befaringer og protokoller gjort anmerkning om *skjerming* av sandfangskummer mot nedskridende masser, som gjenstår. En ny befaring og gjennomgang må foretas.
- Dessuten er det åpenbart en rekke kummer som er ødelagt eller ikke oppfyller sin funksjon (fylt med vann bl.a.)
- Generelt mener Velforeningen at *grøfteprofilene* på utbyggingsfeltet må gjennomgå en siste trimming og utbedring på bakgrunn av innhøstet erfaring og konstaterte problemer.
- En rekke *grøfter* er fylt opp med forskjellige fyllmasser av tilgrensende beboere. Disse gjenfyllingene er i strid med det prosjekterte overvannssystemet. Grøftene har også en rolle som snødeponi ved snørydding av veiene. Velforeningen ønsker at utbygger ordner opp i disse forholdene før området overskjøtes, men UBKS har avvist å gjenetablere den opprinnelige grøfteprofilen under henvisning til at det er Velforeningens medlemmer som har begått selvtakt. Velforeningen på sin side er av den oppfattelse 1) at vi ikke kan eller vil ta ansvar for hva privateiere foretar seg; 2) at vi ennå ikke har eierskap til disse grøfter og derfor heller ikke har noe juridisk grunnlag for sanksjoner. Dette må UBKS rydde opp i, før vi overtar.

- Boligeiere har også en rekke steder utvidet sine innkjøringer uten å ta behørig hensyn til *stikkledning* (lengde og dimensjon). Velforeningens synspunkter er her de samme som ovennevnte punkt.
- Vi er kjent med at UBKS v/Cowi har avlevert en rapport om overvannsproblemene ved Hesteløkka. Velforeningen er uenig i en lang rekke av premissene og konklusjonene.

Velforeningen er av den oppfattelse at utbygger iht. reguleringsbestemmelsene skal sørge for at det overdras oss veier som oppfyller de stilte krav & standarder, grøfter som har den nødvendige profil og utforming, samt det tilstrekkelige antall overvannskummer som er nødvendig for det tilsiktede formålet, og at nødvendige omkostninger til dette hentes fra garantibeløpet.

Ullensaker kommune må her bistå ved befarings- og faglig vurdering av standard og kvalitet.

Støygjerdet mot RV174

- Det er krevd & plassert et støygjerde i nord mot RV174, som etter opplysninger fra UBKS er plassert på eiendomsskillet mellom Statens vegvesens areal og privateiendommene på Hesteløkka. UBKS har gjort gjeldende at vedlikehold av støygjerdet tilfaller Velforeningen. Styret er innforstått med dette, da det vil være urimelig å belaste privateierne, men prosedyrene for hvordan vi forholder oss til Statens vegvesen ved evt. tiltak på deres side av gjerdet er ikke opplyst.
- Deler av gjerdet har fortsatt *store åpninger* under (opptil 40-50cm) over et langt parti som ødelegger den støydempende effekten av gjerdet. UBKS avviser å foreta arbeider inne på privat grunn som nå er solgt. Vi mener det fortsatt er UBKS's ansvar å ferdigstille støygjerdet og evt. utbedre skader som skulle oppstå på privat eiendom.
- Vi er også svært usikre på om den *estetiske utformingen* er i henhold til Plan- og bygningslovens og Ullensaker Kommunes retningslinjer for slike konstruksjoner.

Velforeningen er av den oppfattelse at utbygger iht. reguleringsbestemmelsene skal sørge for at det overdras oss støygjerder som oppfyller sin funksjon, og at nødvendige omkostninger til dette hentes fra garantibeløpet.

Ullensaker kommune må her bistå ved befarings- og faglig vurdering av standard og kvalitet.

Støyvold mot jernbanen

- Deler av støyvolden skal iflg. opplysninger fra UBKS tilfalle Velforeningen for drift og vedlikehold; dvs. den del av volden som befinner seg på vår side, samt vedlikehold av gjerdet på toppen (evt. i samarbeid med Jernbaneverket). Men vi har ikke fått noen klare avmerkinger av hvilke områder det er tale om.
- Et langt stykke av volden grenser mot *Travbaneveien* som er kommunal eiendom. Velforeningen mener ikke at drift & vedlikehold av denne del av støyvolden skal være vårt ansvar (vår eiendom). Utskridning av jordmasser og skader på støttemurer (som er forlangt av kommunen) må ivaretas av Ullensaker kommune. Eierforholdet må her avklares.
- Likeledes er det i den nordlige delen et langt parti av volden som åpenbart er utparsellert til *privat-eiendommer* i byggefelt B4 (Hesteløkka). Også her må eierforholdet avklares.

Velforeningen er av den oppfattelse at de arealer som skal overdras fellesskapet skal være klart og entydig oppmålt/avmerket og at Ullensaker kommune her må bistå med befaring og faglig vurdering, evt. oppmåling.

Gatebelysning

- Gatebelysningen knyttet til Felt B9 samt nordsiden av B8 er p.t. ikke ferdigstilt.
- Det skjer fortsatt stadige utfall av gatebelysningen på området, bla. ved Hovsvingen, senest i ultimo mai. Velforeningen har stilt som krav at alle feil og mangler skal være lokalisert & utbedret fra UBKS/Infrateks side og driftssikkerheten være verifisert gjennom en periode på 3-4 uker før vi er villig til å overta anlegget/abonnementet. Det foreligger dissens med UBKS om overdragelsestidspunktet.
- Velforeningen har deltatt på en befaring med UBKS/Infratek, som av oss ble oppfattet (og eksplisitt presisert) som en *orientering*, men av øvrige parter oppfattes som overtakelse. Vi er uenig i prosedyren.
- Dessuten ble det ved befaringen oppdaget at veibeluysning langs Travbaneveien (kommunal vei) var koblet til en av de to kretser/målerskap som Velforeningen skal disponere. Velforeningen krevde at disse lyspunkter fradeles, slik at vi ikke får et administrativt merarbeid ved fakturering.
- Infratek har også nektet å utlevere nødvendig FDV-dokumentasjon med instruks, beskrivelser, tegninger som viser våre lyspunkter/stolper, kretser, målere etc. se nedenfor. Vi har heller ikke fått noen klare opplysninger om hva Velforeningen skal ha ansvar for ved drift & vedlikehold, og hvilke eierskapsforhold som gjelder.

Velforeningen er av den oppfattelse at all gatebelysning som skal overdras fellesskapet skal være feilfritt, driftsikkert og klart og entydig avdelt.

Ullensaker kommune her må bistå med befaring og faglig vurdering.

Fartsdempende tiltak

- Velforeningen har helt fra starten vært av den klare oppfattelse at *trafiksikkerheten* inne på utbyggingfeltet skal være minst like god som øvrige boligområder i Ullensaker, og slik kommunen krever på sine egne veier. Kommunen har ved gitte tillatelser akseptert en fortettet småhusbebyggelse i området, og har akseptert gjeldende vei- & gangsystem. Som følge av dette er Norbyhagen et særdeles barnerikt og biltett område (ca. 390 husstander med 1-2 biler). Det må forventes at barn og myke trafikanter oppholder seg på atkomstveiene. Fartsdempende tiltak (fartshumper, bommer) og tilhørende skiltplan er derfor et nødvendig tiltak etter vår oppfattelse (jf. Statens vegvesens håndbok 072). UBKS har avvist dette som et urettmessig krav, og henvist til at Ullensaker kommune ikke har fremført dette som et vilkår for overdragelse til oss.
- Velforeningen har derfor for egen regning - og etter sterkt påtrykk fra årsmøtet 2008 - påkostet etablering av *fartshumper* på kjøreveier, *bommer* på GSV og tilhørende *skilting*. Disse tiltakene beløper seg totalt til ca kr 360.000.

Velforeningen mener disse tiltak er nødvendige og mener kostnaden skal belastes garantibeløpet stilt av UBKS.

Ullensaker kommune her må bistå med faglig vurdering.

FDV-dokumentasjon

- Velforeningen og UBKS har ulikt syn på hva slags rettigheter Velforeningen har i forhold til overtakelse av FDV-dokumentasjon. Dette gjelder både omfang, kvalitet, detaljeringsgrad etc.
- P.t. har Velforeningen mottatt situasjonsplan fra Make Arkiteter, samt dokumentasjon fra COWI. Situasjonsplanen har Velforeningen betalt for av egne midler. Det gjenstår fortsatt dokumentasjon relatert til gatebelysning, signalkabler (telefon/kabel-Tv) og el-kabler.
- Inntil videre har Velforeningen betalt Make & Cowi kr. 70 000 for nødvendige grunnlagstegninger.
- Infratek har nektet å utlevere nødvendig FDV-dokumentasjon.
- Nordby antennelag / AVI / Relacom har også neglisjert alle henvendelser om få overdratt oversiktskart og FDV-dokumentasjon for respoektive signalkabelanlegg.

Velforeningen mener FDV-dokumentasjon er helt nødvendig for å kunne drifte fellesskapets veier og anlegg, og mener kostnaden skal belastes garantibeløpet stilt av UBKS.

ABF-feltet

ABF-feltets 3. parsell skal iht. reguleringsbestemmelsene avsettes til *allmennyttig formål eller forretning*, siden de øvrige 2 felter skal utbygges til bolig iht. til gitte igangsettingstillatelser. Det er kjent at eiendommen er overdratt til annen eier.

Velforeningen er av den oppfattelse at disse restarealer skal utvikles til de formål de er bestemt for. Ny eier bør pålegges av kommunen å oppfylle formålet. Ullensaker kommune må her bistå med faglig og juridisk vurdering.

Grendelekeplassen

Vi viser til møte med Ullensaker kommune av 25.05.09 med avd.leder Olav Nerموen, juridisk rådgiver Lisbeth Kværner, og to representanter fra Velforeningen (T. Eriksen & H. Preståsen).

Referat fra møtet er ikke mottatt, men tema for møtet var bl.a. følgende forhold:

- Eierforholdet er uklart formulert i ulike avtaler; men L. Kværners oppfattelse var at grendelekeplassen skal eies, drives og vedlikeholdes av velforeningene i området. Saken skulle avklares nærmere.
- Hertil hører også spørsmålet om utskillelse av eget Gnr/Bnr for eiendommen, slik at vedtekter og formelle forhold kan bringes i orden. Kommunen skulle avklare dette forholdet.
- Hvem er motpart til utbyggerne iht. avtalene? Kommunen eller velforeningene? Kværners oppfattelse var at sluttbefaring og vurdering av grendelekeplassen skal forestås av Ullensaker kommune, men med deltakelse fra Velforeningene.
- Sluttsummen som overdras for gjenstående arbeider må her også vurderes faglig og økonomisk.

Også her avventer velforeningen en klargjøring av juridisk forhold knyttet til overtakelse, samt kostnadsspørsmål knyttet til utformingen av grendelekeplassen

Frisiktsoner

Ved alle utkjøringer til kommunal vei er det ifølge godkjente situasjonsplaner krevd avsatt arealer til frisiktsoner.

Ved et par av disse utkjøringer til kommunal vei (Tyrivegen, Travbaneveien) har privateiere etablert jordvoller med beplantninger av tuja, som langt overskrider kravet til maks høyde (0,5 m fra veiens planum).

Vi mener dette representerer en sikkerhetsrisiko for Nordbyhagens beboere, og vil derfor gjerne ha en klar tilbakemelding om hva Ullensaker kommune akter å gjøre i saken.

* * *

Velforeningen v/styret stiller gjerne til møte og befaring med Ullensaker kommune. Vi bidrar også gjerne med den dokumentasjon vi er i besittelse av.

Velforeningen forholder seg kun til de *fellesarealer* som gjenstår når privateiendommene er utparsellert fra det opprinnelige Gnr/Bnr., og påtar seg ikke ansvar eller oppgaver knyttet til de enkelte eiendommer og boliger.

På vegne av Nordbyhagen Velforening

Med vennlig hilsen

Tore Eriksen

VEDLEGG: tidligere fremsendt skriv

Styret i Nordbyhagen Velforening
2050 JESSHEIM

7. mai 2009

Ullensaker Kommune
Byggesaksavdelingen v/Leirpoll
Postboks A
2050 JESSHEIM

Status for Nordbyhagen-utbyggingen – sett fra Velforeningens side

Styret i Nordbyhagen Velforening har i dette dokumentet satt opp en oversikt over status for utbyggingen sett fra Velforeningens side. Velforeningen oppfordrer Kommunen til å ta de grep Den har mulighet til overfor utbygger Ullensaker Boligbygg KS (tilbakeholding av brukstillatelser, bruk av bankgarantier etc.) for å sikre at utbyggers ansvar i henhold til utbyggingsavtalen og reguleringsbestemmelser blir oppfylt. Styret i Velforeningen stiller gjerne opp med ytterligere detaljer og/eller befaring.

Velforeningen har i møte med UBKS i april 2009 blitt muntlig orientert om at den økonomiske situasjonen for UBKS er alvorlig, og at banken har satt UBKS under administrasjon. Velforeningen kjenner verken detaljene i dette, eller de implikasjoner dette eventuelt har for den videre ferdigstilling av Nordbyhagen.

Oppføring av boliger - gjenstående arbeider (ikke Velforeningens ansvar):

- Eneboliger på felt B4 (Hesteløkka) - her gjenstår p.t. 8 boliger inkludert 1 som virker tilnærmet ferdigstilt. 3 av disse eiendommene skal være solgt til kjøpere som tomter uten hus. Fellesområdet på dette feltet (L1) er ikke opparbeidet (se detaljer under)
- Blokker på felt B9 (Travalleen) - her gjenstår arbeider på de to siste blokkene. Fellesområdet på dette feltet (L3) er ikke opparbeidet (se detaljer under)
- ABF feltet - ikke utbygd, huser fortsatt brakkeriggen. Vi har fått indikasjoner på at dette feltet kan være solgt til annen utbygger.

Overtakelse av alle fellesområder/veier/grøfter (gnr/bnr 142/47):

- Velforeningen har p.t. ikke fått formelt overskjøtet gnr/bnr 142/47. Velforeningen ønsker selvsagt heller ikke å overta eierforholdet før gjenstående arbeider er utført.
- En rekke befaringer har vært gjennomført sammen med UBKS med tanke på overtakelse av deler av fellesområdene. Overtakelsesprotokoll har vært skrevet for disse befaringene. De aller fleste av forholdene beskrevet under er notert på en eller flere av overtakelsesprotokollene.
- UBKS har utbedret en rekke av punktene fra disse protokollene i 2008, men en god del arbeider gjenstår. UBKS har i møte med Velforeningen i april 2009 gitt muntlig uttrykk for at de har til hensikt å utbedre de øvrige punkter fra protokollene i 2009.

*Fellesarealer - gjenstående arbeider:

- Felt L1 (Hesteløkka), ikke opparbeidet
- Felt L3 (Travalleen), ikke opparbeidet. Feltet benyttes dog fortsatt som lager/arbeidsområde for de siste blokkene
- Området øst for blokkene på Felt B9, inkludert GSV og friområde utenfor Velforeningens område (gnr/bnr 142/3).
- På de fellesområdene som er opparbeidet (store områder: L8 og L13, lekeplassområder: L14, L6, L2) er det strid om kvaliteten mellom UBKS og Velforeningen. Dette gjelder både utseende og slitestyrken på topplaget på grøntområdene, samt den beplantningen som er utført. §7 i reguleringsbestemmelsene krever planer for beplantning og vegetasjon på fellesområder, men Velforeningen er her usikre på om krav til planer også medfører krav om gjennomføring av planene. Velforeningen har naturligvis planer om å få utarbeidet en beplantningsplan for egen regning - men er usikre på hva slags rettigheter vi har ifht. utbygger jfr. reguleringsbestemmelsene.
- De etablerte lekeplassene anses ikke som tilfredsstillende utstyrt på lang sikt, men Velforeningen er ikke kjent med hvilke krav/føringer som gjelder for utstyring av slike lekeplasser. Vi registrerer dog at også lekeapparater med godkjent fallunderlag er nevnt i §7 i reguleringsbestemmelsene.

*Veier, grøfter, overvannshåndtering

- Det er partier på veier og gangveier hvor asfaltarbeider gjenstår. Dette skyldes delvis ødelagt asfalt grunnet kumarbeider, bruk som anleggsvei etc., men også at enkelte veier/gangveier ikke er ferdig opparbeidet (Felt B9)
- Ved innkjøring Stallkroken hvor det er anlagt fortau mot Vifo-barnehagen, synes veibanen å være planert med helling feil vei, evt. at fortauet er på feil side - slik at det oppstår overvannsproblemer på veibanen. Asfalten krakelerer her kraftig, muligens som følge av overvannsproblemene. Dette punktet er ennå ikke tatt opp med UBKS. Krakelert asfalt er også observert flere andre steder på feltet.
- Et større antall sandfangstkummer er etablert i henhold til prosjekteringsgrunnlaget, men det konstateres fortsatt sjenerende overvannsproblemer i området (eksempelvis innkjøring Stallkroken, Hestehagen, gang-og sykkelveier, ved ABF-feltet/Vifo barnehage)
- En rekke grøfter er fylt opp med forskjellige fyllmasser av tilgrensende beboere. Disse gjenfyllingene er i strid med det prosjekterte overvannssystemet. Grøftene har også en rolle som snødeponi ved snørydding av veiene. Velforeningen ønsker at utbygger ordner opp i disse forholdene før området overskjøtes, men UBKS har avvist å gjenetablere den opprinnelige grøfteprofilen.
- Velforeningen har fått "overdratt" en gangvei inn i et av friluftsområdene (gnr/bnr 142/28) som har andre eiere. Det formelle eierforholdet til denne gangveien har ikke blitt avklart av UBKS.

*Støygjerdet mot RV174

- Deler av gjerdet har fortsatt store åpninger under, langsmed en av eiendommene, (opptil 40-50cm), som ødelegger effekten av gjerdet.
- Vi er også svært usikre på om den estetiske utformingen er i henhold til Plan- og bygningslovens og Ullensaker Kommunes retningslinjer for slike konstruksjoner.

*FDV-dokumentasjon

- Velforeningen og UBKS har ulikt syn på hva slags rettigheter Velforeningen har i forhold til overtakelse av FDV-dokumentasjon. Dette gjelder både omfang, kvalitet, detaljeringsgrad etc.

- P.t. har Velforeningen mottatt situasjonsplan fra Make Arkiteter, samt dokumentasjon fra COWI. Situasjonsplanen har Velforeningen betalt for av egne midler. Det gjenstår fortsatt dokumentasjon relatert til gatebelysning, signalkabler (telefon/kabel-Tv) og el-kabler.

*Gatebelysning

- Gatebelysningen knyttet til Felt B9 samt nordsiden av B8 er ikke ferdigstilt.

*Fartsdempende tiltak

- Velforeningen har for egen regning påkostet etablering av fartshumper på kjøreveier, bommer på GSV og tilhørende skilting. Humpene er nå etablert, bommer og skilt vil bli etablert i løpet av mai måned. Disse tiltakene beløper seg totalt til ca kr 360.000. UBKS har avvist å påkoste disse tiltakene.

Med vennlig hilsen

Styret i Nordbyhagen Velforening

www.nordbyhagen.no

UTBYGGINGSAVTALE

for

BOLIGER PÅ ULLENSAKER TRAVBANE

mellom

ULLENSAKER KOMMUNE

OG

NORDBYMOEN BOLIGSELSKAP AS

datert 28. november 2000.

INNHold

1. BAKGRUNN FOR AVTALEN

- 1.1 *Kommuneplanens krav.*
- 1.2 *Formål og innhold*

2. GRUNNLAG - UTBYGGINGSOMRÅDE

- 2.1 *Utbyggingsavtalen - avtale om utbyggingsrettigheter*
- 2.2 *Områder som omfattes av utbyggingsavtalen*
- 2.3 *Definisjoner, forkortelser.*
- 2.4 *Overdragelse av rettigheter og plikter etter utbyggingsavtalen*
- 2.5 *Oppfølging av utbyggingsavtalen*

3. BEBYGGELSE - UTBYGGINGSTAKT - FREMDRIFT TEKNISKE ANLEGG

- 3.1 *Boligløsninger/ -typer*
- 3.2 *Utbyggingsvolum og utbyggingstakt*
- 3.3 *Forsert utbyggingstakt*
- 3.4 *Rapportering fremdrift*
- 3.5 *Barnehage*

4. ANSVARFORDELING TEKNISKE ANLEGG, FRIOMRÅDER OG FELLESOMRÅDER

- 4.1 *Ansvar for tekniske anlegg, friområder og fellesområder*
- 4.2 *Tilgang til grunn for veger og VA-ledninger*

5. VEGANLEGG

- 5.1 *Prosjektering, byggesøknader utbygging og kontroll*
- 5.2 *Standard for utførelsen*
- 5.3 *Tidsrammer for ferdigstillelse.*
- 5.4 *Veganlegg for off. overtagelse/overdragelse*

6. VANN, AVLØP OG OVERVANN

- 6.1 *VA anlegg og omfang av anleggene.*
- 6.2 *Standard for utførelsen*
- 6.3 *Tidsrammer for ferdigstillelse*
- 6.4 *VA - anlegg for off. overtagelse*

7. STØYSKJERMING OG SIKRING

- 7.1 *Omfang og utførelse*
- 7.2 *Frist for utførelse*

8. FRIOMRÅDE

- 8.1 *Utførelse*
- 8.2 *Frist for utførelse - overdragelse m.v.*

9. OPPRETTELSE AV VELFORENING OG SAMEIE - DRIFT AV FELLES- OG FRIOMRÅDER

10. GARANTI

11. TILKNYTNINGSavgIFTER

12. REFUSJON

13. REFORHANDLING AV AVTALEN

14. IKRAFTTREDELSE

15. TINGLYSING

16. AVTALEFORSTÅELSE OG TVISTER

17. BEKJENTGJØRING UTBYGGINGSAVTALE, OVERTAKELSESKART, REGULERINGSPLAN-BESTEMMELSER

1. BAKGRUNN FOR AVTALEN

1.1 *Kommuneplanens krav.*

Kommuneplanen setter rammer og retningslinjer for planleggingen og utbygging i Ullensaker kommune. Gjennomføringen av kommuneplanens mål og retningslinjer skjer for en stor del gjennom kommunens virksomhet, men mange oppgaver forutsetter privat og annen offentlig deltakelse.

1.2 *Formål og innhold*

Området Travbanen er et viktig område for utvikling av botilbudet på Jessheim. Utbyggingsavtalen skal sikre at utbygging av områder i privat regi foregår i hht. kommunens intensjoner i utbyggingspolitikken, og sikre en helhetlig utvikling av bolig- og næringsområder med tilhørende infrastruktur. Foreliggende dokument baserer seg på at partene ser seg tjent med en utbyggingsavtale for å skape forutsigbarhet i den videre planlegging og utbygging.

2. GRUNNLAG - UTBYGGINGSOMRÅDE

2.1 *Utbyggingsavtalen - avtale om utbyggingsrettigheter*

Utbyggingsavtalen skal danne grunnlag for utbygging av delområdene Gnr. 142 bnr. 28-47-56, gnr. 75 bnr. 16, del av gnr. 142 bnr. 3 og del av gnr. 5 bnr. 11 (heretter benevnt "området") i Ullensaker kommune som Nordbymoens Boligselskap AS eier/har opsjon på å kjøpe av Ullensaker Travselskap, Øystein Torvund og Herbjørg Marie Bjerke i henhold til kontrakter datert 19.09.99, 21.12.98 og 12.03.98.

Avtalen skal videre klargjøre omfang av og ansvar for opparbeidelse av alle kommunaltekniske anlegg som er nødvendige for utbygging av området.

2.2 *Områder som omfattes av utbyggingsavtalen*

Planområdet skal utvikles i hht. godkjent reguleringsplan "Boliger på Ullensaker Travbane" med bestemmelser, vedtatt 4. desember 2000 (heretter kalt reguleringsplanen).

Utbyggingsavtalen regulerer også ansvaret for støyskjerming av yttersving av Nordbyvegen mellom Travbanevegen og gang- og sykkelveg langs RV 174 jf. pkt. 7.1.

Utbygger har enerett til å forestå utbygging innenfor området og har påtatt seg ansvaret for de forpliktelser en slik utbygging innebærer. I henhold til dette inngår selskapet utbyggingsavtale med Ullensaker kommune.

2.3 *Definisjoner, forkortelser.*

For denne avtalen gjelder begreper og definisjoner i plan- og bygningsloven (Lov av 14. juni 1985 nr. 77) med forskrifter. Videre vil Ullensaker kommune bli benevnt som «kommunen» mens Nordbymoens Boligselskap AS vil bli benevnt som «utbygger». Utbygger og kommunen utgjør avtalens «parter».

2.4 *Overdragelse av rettigheter og plikter etter utbyggingsavtalen*

Utbygger kan, etter avtalen med kommunen, overdra sine rettigheter og plikter i hht utbyggingsavtalen under forutsetning av at de som overtar, aksepterer utbyggingsavtalen som grunnlag for gjenstående utvikling av områdene. Dersom utbygger selger tomter for selvbygging forblir forpliktelsene etter denne avtalen hvilende på ham.

2.5 *Oppfølging av utbyggingsavtalen*

Partene skal lojalt følge opp intensjonene i denne avtale og varsle den andre part om alle forhold en forstår eller bør forstå vil være av betydning for gjennomføringen av avtalen.

Kommunen og utbygger har hver for seg påtatt seg ansvar for å følge opp utbyggingsavtalen og fremdriften innenfor avtaleverket.

Kommunen kan ikke holdes ansvarlig for tap som tredjepart lider som følge av mislighold fra utbygger i gjennomføringen av denne avtalen. Dersom kommunen allikevel skulle bli holdt ansvarlig av tredjepart, skal kommunen holdes skadesløs av den andre parten.

3. BEBYGGELSE - UTBYGGINGSTAKT - FREMDRIFT TEKNISKE ANLEGG

3.1 Boligløsninger/ -typer

Ved utbygging av boligfeltene skal det tilrettelegges for et variert botilbud innenfor de rammer gjeldende reguleringsplan gir adgang til.

- Minimum 50% av boligene skal ha livsløpsstandard i henhold til Husbankens normer, hvilket innebærer at boligene skal kunne brukes i alle faser av livet, også om man blir bevegelseshemmet og avhengig av hjelpemidler som krykker, gåstol eller rullestol. (Plassbehov og fremkommelighet med en vanlig manuell rullestol er derfor dimensjonerende for planløsningen. En livsløpsbolig er imidlertid ingen spesialbolig for rullestolbrukere. Slik spesialbolig må som regel tilpasses særskilt når det gjelder planløsning og innredning.)
- 10% av boligene skal bygges som boliger for ungdom (18 - 35 år) i etableringsfasen. Boligene bygges som utleieboliger eller lavinnskuddsboliger, og skal være så rimelige at de faller innenfor Husbankens normer. Utbygger sørger for at slike boliger klausuleres til dette formålet. Partene skal, eventuelt ved egen avtale, sørge for en tilfredsstillende gjennomføring av dette avtalepunktet. Kommunen bistår i denne sammenheng utbygger slik at en optimal finansieringsløsning (lån og ev. tilskudd) gjennom Husbanken kan oppnås. Eventuelle økonomiske eller administrative forpliktelser for kommunen, forutsettes underlagt nødvendig politisk avklaring i egen sak.
- Kommunen har ved førstegangs omsetning opsjon på kjøp eller tilvisning av inntil 10 nøkkelferdige boenheter til markedspris. Avtale om hvor mange boenheter kommunen evt. skal kjøpe, inngås ved utbygging av de enkelte delfelt, og prospekt og ev. prisliste for boligene foreligger. Kommunen må innen fire uker etter oversendelse av disse, meddele utbygger om og evt. hvor mange boliger kommunen ønsker å kjøpe.
- Energibehovet for området skal søkes dekket ved bruk av miljøvennlige energikilder. Det skal tilstrebes at 40 prosent av boligene i området skal være tilrettelagt for varmegjenvinning.

3.2 Utbyggingsvolum og utbyggingstakt

Boligområdet skal bygges ut med 180 daa, oppad begrenset til 386 boenheter. Påbegynt delfelt skal ferdigstilles før nytt delfelt påbegynnes. Utbygger gis rett til en utbyggingstakt for området som beskrevet i tabell 1 nedenfor:

12.12.00 /
T.S. / H.K.

Tabell 1

ÅR*	ANTALL BOENHETER
August 2006	48
2007	68
2008	78
2009	70
2010	70
2011	52
Til sammen	386

*Årstallet angir tidspunkt for innflytting i boligene.

Utbyggerne kan overføre en viss boligkvote fra ett år til det neste innenfor eget utbyggingsområde og etter avtale med kommunen.

Dersom det ikke er søkt om overføring av kvote innen 1. juni det enkelte år, kan ubenyttet kvote overføres til andre boligprosjekter i kommunen.

Fastsatt utbyggingstakt og utbyggingsvolum kan i spesielle tilfeller reforhandles jf. pkt 13.

3.3 Forsert utbyggingstakt

Ullensaker kommune har høye kostnader knyttet til befolkningsvekst. Det følger av kommuneplanen og reguleringsplanen at utbygging av området ikke kan skje før det kan dokumenteres at tilhørende barne- og ungdomsskole har tilstrekkelig kapasitet. Som det følger av tabellen 1 under punkt 3.2 kan innflytting i boligene ikke skje før i august 2006.

Partene er enige om at utbygger kan gis anledning til en viss forsering av utbyggingstakten utover det reguleringsplanen og tabellen 1 over legger opp til. Økte kommunale kostnader ved en slik forsert utbygging vil delvis bli dekket av et forseringsbidrag fra utbyggers side. Dersom utbygger ønsker å benytte seg av en forsert utbyggingstakt vil utbygger betale kommunen 20 280 kroner pr. bolig for alle enheter som bygges innenfor området. Beløpet skal være med på å dekke de kostnader kommunen påføres ved å åpne for en forsert utbyggingstakt i forhold til at skolekapasiteten må bygges ut raskere enn det kommunen har lagt opp til gjennom anslått utbyggingstakt. Ved betaling av infrastrukturbidrag anser kommunen det dokumentert at tilhørende barne- og ungdomsskole har tilstrekkelig kapasitet, og utbygger gis således rett til en utbyggingstakt som bekrevet i tabell 2, på de vilkår som er angitt nedenfor. Første kolonne i tabellen angir tidspunkt for innflytting i boligene.

Tabell 2

ÅR*	ANTALL BOENHETER
2002	20
August 2003	42
2004	78
2005	68
2006	70
2007	70
2008	38
Til sammen	386

14 av de 20 boenhetene som skal oppføres i 2002 skal bygges som ungdomsboliger jf. pkt. 3.1 annet punkt.

Utbyggers adgang til å ferdigstille boliger i 2003 (jf. tabell 2), er avhengig av at tilhørende skoler har tilstrekkelig kapasitet. Dersom kommunen ikke kan stille nødvendig skolekapasitet til disposisjon, skal boligkvoten for august 2003 forskyves til august 2004. Kvote for 2004 og

påfølgende år i tabell 2 forskyves tilsvarende ett år fram i tid. Kommunen skal gi utbygger melding om det er behov for å skyve på boligkvotene innen 1. mai 2002.

Det betales ikke bidrag for boliger som oppføres som boliger for ungdom. Dersom forseringsbidrag for ungdomsboliger skal unngås forutsettes det at boligene klausuleres til dette formålet, og at boligene bygges til en rimelig pris ihht. Husbankens normer.

Utbygger betaler forseringsbidrag for sin utbygging med et omforent beløp på kr. 7 830 000 kroner som forfaller til betaling med kr 3, 83 mill. 1. juli 2004 og kr. 4 mill. 1. juli 2005. Dersom utbyggingstakten p.g.a. utilstrekkelig skolekapasitet forskyves som nevnt ovenfor, forskyves forfall tilsvarende med ett år, slik at beløpet betales med 3,83 mill. 1. juli 2005 og 4 mill. 1. juli 2006. Beløpet innbetales til kommunen uavhengig av antall boliger som det gir igangsettingstillatelse eller ferdigattest for det enkelte år, og utgjør samlet det totale forseringsbidrag for utbyggingsområdet som denne avtalen omhandler, uavhengig av hvor mange bolig det totalt blir bygget.

Underretning om hvorvidt utbygger benytter seg av sin anledning til forsering må gis skriftlig til kommunen innen 1. juli 2001. Utbygger kan ikke kreve avkorting eller refusjon av det omforente beløp dersom utbygger ikke benytter seg av adgangen til forsert utbygging i henhold til dette punktet (3.3).

3.4 Rapportering fremdrift

Utbygger skal innen 1. juni hvert år, inntil avsluttet utbygging rapportere til kommunen om antall igangsatte og ferdigstilte boliger inneværende år og planlagt igangsatte boliger kommende år, slik at kommunen kan vurdere evt. overføring av kvoter til neste år, og planlegge skolekapasitet og andre behov for området.

3.5 Barnehage

I reguleringsplanen er delfelt A1 på ca. 4 daa avsatt til tomt for barnehage. Utbygger tar initiativ og legger til rette for at en barnehage etableres på tomta. Kommunen kan bidra til å formidle utbyggere/driftere og/eller bistå med råd og vei ledning under planlegging av barnehagen.

Uavhengig av om utbygger selger, fester bort eller leier ut tomt/barnehage skal vederlaget ikke overstige et nivå som tilsier at barnehagen kan drives innenfor forsvarlige kostnadsrammer.

4. ANSVARFORDDELING TEKNISKE ANLEGG, FRIOMRÅDER OG FELLESOMRÅDER

4.1 Ansvar for tekniske anlegg, friområder og fellesområder

Utbygger er ansvarlig for utvikling/gjennomføring av alle fellesområder, friområdene, vegger, VA-ledninger og øvrige tekniske anlegg i området.

Utbygger skal sammen med utbygger av Nordbymoen Nord erverve friområdet på 19,4 daa som vist på reguleringsplanen. Utbygger skal erverve 14,4 daa (hvorav 2,5 daa skal avsettes til grendelekeplass), mens utbygger av Nordbymoen Nord i henhold til egen avtale med kommunen skal erverve 5 daa (til grendelekeplass). Fordeling av ervervskostnadene mellom utbyggerne reguleres av avtale mellom disse.

Dersom ikke utbygger oppnår enighet med grunneier om erverv, skal utbygger dekke kommunens kostnader ved erverv og slik at grunneier ytes et rimelig vederlag for eiendommen. Dersom kommunen ikke oppnår enighet med grunneier om erverv, skal utbygger dekke kommunes kostnader ved innløsning/ekspropriasjon av samme område,

De to utbyggerne skal innenfor dette området opparbeide grendelekeplass på minst 7,5 daa. Kostnadene forbundet med dette skal fordeles mellom utbygger og utbygger av Nordbymoen Nord etter egen avtale mellom disse partene. Utbygger (av travbanen) skal dekke kostnadene i forbindelse med prosjektering og opparbeidelse av turveg langs vestsiden av friområdet.

4.2 Tilgang til grunn for veger og VA-ledninger

Utbygger er ansvarlig for å innhente eventuelle avtaler som måtte være nødvendig for fremføring av veger, VA-ledninger og øvrige tekniske anlegg. Hvis forhandling om frivillige avtaler ikke fører frem, skal kommunen forestå ekspropriasjon i henhold til plan- og bygningsloven kapittel VIII, av nødvendig grunn og rettigheter til gjennomføring av reguleringsplanen. Samtidig skal kommunen søke å fremskaffe tiltredelsesrett slik at anleggene ikke forsinkes i påvente av ekspropriasjon.

Kostnadene ved eventuell ekspropriasjon dekkes av utbygger. Rettigheter for fremføring av veger samt til fremtidig vedlikehold/drift av anlegg skal tinglyses direkte til kommunen for anlegg som skal overtas av kommunen.

5. VEGANLEGG

5.1 Prosjektering, byggesøknader, utbygging og kontroll

Utbygger skal forestå og bekoste prosjektering av alle veganleggene som de har ansvar for iht denne avtalens pkt 4.1.

Prosjekteringen av veganleggene skal også koordineres mot andre anlegg som forutsettes å ligge i vegkroppen hvis disse ikke allerede er prosjektert,- herunder VA- og overvannsledninger, kabelanlegg for el, tele og TV, veglysanlegg samt evt fjernvarme- og søppelanlegg hvis slike anlegg er planlagt/vedtatt etablert.

Prosjektering, byggesøknader, opparbeidelse og kontroll skal gjennomføres i hht plan- og bygningslovens krav til prosedyrer og innhold. Alle anleggene skal godkjennes av kommunen.

5.2 Standard for utførelsen

Veganleggene skal utformes og utføres etter en standard som skal godkjennes av offentlige myndigheter, Statens vegvesens vegnormaler - 017 og 018.

5.3 Tidsrammer for ferdigstillelse.

Vegene S1 - S2 skal bygges ut før utbyggingen av det enkelte delfelt påbegynnes. Veganleggene skal for øvrig ferdigstilles i takt med utbyggingen av hvert delfelt. Dersom vinterforhold kombinert med vanskelig grunnforhold hindrer fremdriften etter at anleggsarbeidene er igangsatt, gis en tilleggsfrist på 3 mndr. for endelig ferdigstillelse av vegene.

S1 tillates benyttet som anleggsveg og adkomstveg i den stand den befinner seg ved inngåelse av avtalen. Utbygger er ansvarlig for vedlikehold av S1 i anleggsperioden. All skade på S1 (fram til felt FKB) i forbindelse med anleggstrafikk skal rettes opp av utbygger. Utbygger skal herunder legge på et nytt slitelag for samme vegstrekning når området er ferdig utbygget.

5.4 Veganlegg for off. overtagelse/overdragelse

Kommunen overtar vegene S1 og S2. Anleggene overtas på samme vilkår som nevnt for VA-anlegg under pkt. 6.4 med følgende tilføyelse: Anleggene inklusive veggrunnen overdras vederlagsfritt til kommunen når området er ferdig utbygget.

Kommunen er deretter ansvarlig for drift og vedlikehold av anleggene.

12.12.09


Utbygger har drift og vedlikeholdsansvaret for vegene inntil de er overtatt.

Utbygger er ansvarlig for fradeling og overskjøting av veggrunnen. Arealene som skal overtas skal være sammenføyet til ett bruksnummer. Eventuelle deling og/eller sammenføyinger av arealer skal bekostes av utbygger.

6. VANN, AVLØP OG OVERVANN

6.1 VA anlegg og omfang av anleggene.

Anleggene skal utføres i samsvar med rammeplan for hele feltet, som angir omfanget av VA - anleggene. Utbygger planlegger, bygger og bekoster alle VA-anlegg som er nødvendig for å betjene utbygging av delfeltene.

6.2 Standard for utførelsen

Anleggene skal utføres i henhold Norske Standarder og kommunens krav. Rammeplan og detaljplaner skal godkjennes av kommunen før anleggene bygges. Utbygger er ansvarlig for overvannsløsninger.



6.3 Tidsrammer for ferdigstillelse

Vann - og avløpsanlegg ferdigstilles i takt med utbyggingen av delområdene.

6.4 VA - anlegg for off. overtagelse

Hvilke VA-anlegg som skal overtas av kommunen, avgjøres ved godkjenning av rammeplanen. Anleggene overtas vederlagsfritt av kommunen for drift og vedlikehold. VA-anlegg skal senest være ferdigstilt og overtatt når det gis bruksattest på bygg som er tilkoblet det aktuelle lednings-nettet.

Overtakelsen forutsetter at ferdigbefaring er avholdt og anlegget er funnet i orden i hht til godkjent byggesøknad for anlegget. Utbygger har drifts og vedlikeholdsansvaret for nytt VA anlegg inntil kommunen har overtatt det. Utbygger er videre ansvarlig for at det er foretatt videoinspeksjon, tetthets- og trykkprøving, og at det foreligger dokumentasjon for pluggkjøring og desinfeksjon av vannledningsanlegget. Utbygger er også ansvarlig for at nødvendige rettigheter for fremtidig anlegg og drift av anleggene er sikret og tinglyst, og at det for alle anlegg er utarbeidet koordinatlistene og «as built» tegninger.

Det er en betingelse for overtagelse at det er avholdt ferdigbefaring og overtagelsesforretning og at påviste feil og mangler er utbedret. Dokumentasjon for dette sendes avd for VAR. Dokumentasjonen utfylles av utførende entreprenør (UTF), kontrolleres av kontrollerende utførende (KUT), og samles og sendes inn av ansvarlig søker (SØK), eller KUT.

Ved overtagelse av tekniske anlegg i hht. avtalen skal utførende entreprenørs avtalte garanti ihht. til Norsk Standard overfor utbygger, transporteres til kommunen ved overtagelsen. Utbygger er ansvarlig for at dette kravet er innarbeidet i avtale med utførende entreprenør.

7. STØYSKJERMING OG SIKRING

7.1 Omfang og utførelse

Utbygger er ansvarlig for å opparbeide støyskjermingstiltak (skjermer, voller o.l.) i henhold til vedtatt reguleringsplan. Støyskjerming av utbyggingsområdet mot jernbanen og Rv 174 skal utføres i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer i rundskriv T8/79. Stoyberegninger og evt. dokumentasjon på stoydempende tiltak skal legges frem til byggemelding, jf. reguleringsbestemmelsenes § 2.8. Det skal samtidig legges frem en redegjørelse for om de stoydempende tiltakene også ivaretar hensynet til sikring av jernbanen,

12.12.90

og eventuelt dokumentasjon på hvilke tiltak som skal iverksettes for å sikre jernbanen på en forsvarlig måte.

Utbygger er videre ansvarlig for å opparbeide en støyskjerm på minst 1,5 meters høyde langs yttersving av Nordbyvegen mellom Travvegen og gang- og sykkelvegen langs Rv. 174. Støyskjermingstiltakene skal utføres i Statens Vegvesens normer, og skal fungere mot støy og lys.

Kommunen har ikke noe ansvar for vedlikehold av støyskjermende innretninger.

7.2 Frist for utførelse

Støyskjermings- og sikringstiltakene som nevnt i punkt 7.1. skal iverksettes samtidig med utbyggingen, og være ferdigstilt før ny bebyggelse tas i bruk.

8. FRIOMRÅDE

8.1 Utførelse

Det skal legges frem en skjøtselsplan for friområdet som skal godkjennes av kommunen jf. bl.a. kravene i reguleringsplanens § 5.2, med unntak for grendelekeplassen der det skal utarbeides egen plan jf. reguleringsbestemmelsenes § 5.3. Skjøtselsplanen skal sendes inn samme med søknad om rammetillatelse.

Turvegen gjennom friområdet skal opparbeides med 2 - 2,5 meters bredde, tverrfall 3% eller overhøyde. Turvegen skal være framkommelig med rullestol og barnevogn. Maks stigning skal være 1:12 og overflaten skal være av knuste masser, subbus 0,8. Der turvegen går i skrånende terreng, skal det graves en 25 cm dyp grøft på innsiden av veien og legges tilstrekkelig med stikkrenner under traseen for å lede overvannet ut i terrenget på nedsiden. Endene av stikkrennene skal tildekkes og skjules best mulig. Skjæringer, fyllinger og grøfter skal jevnes og tilpasses eksisterende sideterreng best mulig med eksisterende jordmasser, som kalkes og gjødsles for naturlig vegetasjonsetablering eller tilsåes med frøblanding for natureng. Maskiner og redskap skal være dimensjonert riktig for å ikke skade tre- og buskvegetasjon på siden av turvegtraseen. Dersom skader oppstår, skal skadd vegetasjon fjernes og sår i terrenget repareres. En skal i størst mulig grad benytte massene på stedet. Der undergrunnen er grus, skal den planeres og tilføres 5 cm toppdekke med subuss 0-8.

8.2 Frist for utførelse - overdragelse m.v.

Friområdet, herunder grendelekeplassen og turvegen, skal være ferdig opparbeidet senest før halvparten av bebyggelsen innenfor planområdet er tatt i bruk. Det skal innen samme tidspunkt være avholdt ferdigbefaring og området skal være opparbeidet i henhold til planene som nevnt i pkt. 8.1.

Dersom utbygger oppnår enighet med grunneier om erverv av friområdet på 14,4 daa, skal området overdras vederlagsfritt til kommunen når det er ferdig opparbeidet.

Dersom utbygger ikke oppnår enighet om erverv av nevnte område, skal han som nevnt i pkt. 4.1 dekke kommunens kostnader ved erverv eller innløsning/ekspropriasjon. Beløpet skal betales til kommunen mot faktura pr. 30 dager.

9. OPPRETTELSE AV VELFORENING OG SAMEIE - DRIFT AV FELLES- OG FRIOMRÅDER

Utbygger forplikter seg til å stifte sameier (evt. borettslag) innenfor de enkelte delfeltene, samt ivareta at disse er forpliktet til å være medlemmer i en felles velforening for hele utbyggingsområdet.

12-12-09
14

Utbygger skal tinglyse plikt til å være medlem i sameier på alle gårds- og bruksnummer, samt eierseksjoner eller borettslagsleiligheter, som er bebygde eller som kan bebygges. Det skal framgå av tinglysningen at sameiet/ene er forpliktet til å ivareta de oppgaver som i denne avtalen er lagt på sameiet/ene.

Alle fellesområder innenfor den del av planområdet som omfattes av denne avtale, forutsettes eiet og forvaltet av sameiene eller velforeningen. Sameiene eller velforeningen skal også forestå drift og vedlikehold av tekniske anlegg som ikke overtas av kommunen.

Sameiene eller velforeningen skal, sammen med det ideelle sameiet av Sameiene Nordbymoen Nord A, B og C, ha ansvar for vedlikehold og drift av grendelekeplassen på 7,5 daa. Utgiftene forbundet med vedlikehold og drift skal dekkes ihht. egen avtale mellom partene. Det resterende del av friområdet skal vedlikeholdes og driftes av sameiene/velforeningen innenfor området (travbanen).

Sameiene er ansvarlig for å dekke velforeningens utgifter med et årlig beløp. Kommunen skal ikke påføres kostnader med etablering eller vedlikehold og drift av fellesarealer og friområder innenfor planområdet.

For hver boligseksjon som selges/overdras første gang, enten som selveierseksjon eller som seksjon i borettslag, og for alle næringsseksjoner som etableres/overdras første gang, er utbygger ansvarlig for innkreving fra fremtidig hjemmelshaver til seksjonen et beløp i hht. følgende satser:

Pr. boligseksjon: 2.000,-
Pr. næringsseksjon: kr. 25,- pr. kvm BTA

Beløpet settes inn på konto i sameienes/velforeningens navn, og skal disponeres av sameiene/velforeningen alene.

10. GARANTI

Utbygger plikter å stille bankgaranti som sikkerhet for sine forpliktelser overfor kommunen i henhold til denne avtalen. Bankgaranti på kr. 10 millioner kroner skal framlegges og godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes. Etter avtale med kommunen kan garantien trappes ned ihht. utbyggers ferdigstillelse/oppfyllelse av forpliktelsene etter denne avtalen.

11. TILKNYTNINGSAVGIFTER

Det skal betales tilknytningsavgift etter høy sats for bebyggelsen i området i hht. gjeldende regulativ for vann og avløp.

12. REFUSJON

Nærværende avtale inneholder ingen begrensninger i utbyggers rett etter plan - og bygningslovens kap. IX til å kreve refusjon av sine investeringer hos andre i refusjonsberettigede tiltak for veg, erverv av veggrunn, vann - og avløp m.v.

Avtalen avskjærer heller ikke utbyggers adgang til å ta opp spørsmålet om kommunale bidrag/deltagelse i finansiering av anlegg gjennom forhandlinger som må føres på fritt grunnlag.

13. REFORHANDLING AV AVTALEN

Hver av partene har anledning til å ta opp spørsmålet om reforhandling av avtalen. Evt. reforhandling av avtalen skal baseres på det regelverk som til en hver tid gjelder.

14. IKRAFTTREDELSE

Denne avtalen trer i kraft når den er godkjent av Ullensaker Herredsstyre.

15. TINGLYSING

Så raskt som mulig etter at denne avtalen er inngått, skal utbygger sørge for at utbyggingsområdet fradeles grn. 142 bnr. 28-47-56, gnr. 75 bnr. 16, gnr. 142 bnr. 3 og gnr. 5 bnr. 11 på egne bruksnummer, dersom dette er nødvendig for tinglysningen av avtalen. Kommunen sørger deretter for at foreliggende avtale tinglyses på det/de gårds- og bruksnummer som utbyggingsområdet omfatter. Utbygger dekker kostnadene i forbindelse med tinglysningen.

Når utbygger anser at utbyggingen av området er avsluttet og hans forpliktelser etter denne avtalen er oppfylt, skal han sende skriftlig melding til kommunen med redegjørelse for oppfyllelse av hans forpliktelser etter denne avtalen samt påpeke eventuelle mangler i oppfølgingen fra kommunens side. Når partene er enige om at forpliktelsene etter denne avtalen er oppfylt, sørger utbygger for at tinglysningen av avtalen slettes fra grunnboka.

16. AVTALEFORSTÅELSE OG TVISTER

Eventuelle tvister vedrørende denne avtale, kommunalteknisk avtale og eventuelle supplerende avtaler avgjøres i mangel av minnelighet ved vanlig domstolsbehandling.

17. BEKJENTGJØRING UTBYGGINGSAVTALE, OVERTAKELSESKART, REGULERINGSPLANBESTEMMELSER

Utbygger skal gjøre alle tomtekjøpere/-festere kjent med utbyggingsavtalen og bilag til denne, samt reguleringsbestemmelsene før avtale om kjøp sluttes.

*
* * * * *
*

Avtalen er undertegnet i 2 - to eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

Jessheim, den 12/12 - '00

Som utbygger:

Nordbymoen Boligselskap AS

Org.nr. 981 410 920



Erik Klayeness



Helge Mørck

Ullensaker Kommune

Org.nr. 933 649 768



Ordfører Turid Smestad Jakobsen

30

ULLENSAKER KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for "Boliger på Ullensaker Travbane"

Planen er datert 19.03.99, revidert 17.11.00.
Bestemmelsene er datert 19.03.99, revidert 17.11.00.

Bestemmelsene er vedtatt av Herredsstyret: 4/12 -00

ordfører

§ 1 GENERELT

- .1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- .2 I planen er det regulert områder for følgende formål:
 - Frittliggende småhusbebyggelse, B1 - B4
 - Konsentrert småhusbebyggelse, B5 - B7
 - Blokkbebyggelse, B8 - B9
 - Byggeområde for allmennyttig formål - barnehage, A
 - Byggeområde for allmennyttig formål, bolig og forretning, ABF
 - Byggeområde for forretning/kontor/bolig, FKB
 - Offentlige trafikkområder
 - kjøreveg, S1, S2.1 og S2.2
 - annet trafikkareal/grøft/støyvoll
 - Friområder
 - grendelekeplass
 - turveg
 - Spesialområder
 - friluftsområde
 - automatisk fredet kulturminne
 - frisiktsone
 - Fellesområder for flere eiendommer
 - felles avkjørsel, FA1 - FA5
 - felles grønt-, leke- og uteoppholdsarealer, L1 - L17
 - felles gang- og sykkelveger, GSV

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

- .1 Kommunen skal ved sine behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk og god utførelse med hensyn på plassering, møneretning, takvinkel, takform, materialbruk og fargesetting. Kravet gjelder også for garasjer og uthus m.m.

- .2 Bygninger skal ha skråtak. Kommunen kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veg skal ha tilpasset møneretning, takvinkel og takform.
- .3 For boliger skal det avsettes minimum 80 m² uteoppholdsareal pr. boligenhet/leilighet hvorav halvparten skal dekket i det enkelte delområdene. Uteoppholdsareal er de deler av tomten som ikke er bebygget eller avsatt til kjøring og parkering, og er egnet til dette formålet. Overbygget del av terrasser og takterrasser kan ikke regnes som uteoppholdsareal.

Av uteoppholdsarealene skal opparbeidede lekearealer utgjøre minimum 40 m² pr. leilighet, etter følgende fordeling:

- 10 m² lekeplass ved inngang, min. areal 150 m², max. avstand fra bolig ca. 50 m.
- 15 m² nærlekeplass, min. areal 1.500 m², max. avstand fra bolig ca. 150 m. Dersom forholdene tilsier det, kan nærlekeplasser deles i mindre enheter, m/min. areal 500 m².
- 15 m² grendelekeplass, min. areal 5.000 m², max. avstand fra bolig 500 m, forutsettes anlagt i friområdet.

Alle uteoppholdsarealer skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

- .4 Gjerder over 0,5 meter, støttemurer og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av kommunen. Kommunen kan godkjenne plassering av garasjer, felles søppelstasjoner, trafokiosker og andre mindre tekniske bygninger utenfor byggegrensen innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene i kommunen.
- .5 Den ubebygde del av tomten skal gis en tiltalende form og behandling. Ingen tomt eller areal må beplantes med trær, busker m.m., som etter kommunen sitt skjønn er sjenerende for den offentlige ferdsel.
- .6 Det skal i størst mulig utstrekning tas vare på eksisterende vegetasjon i tomte- og grøntområdene. Markdekke i felles grøntområder som skades eller ødelegges i anleggsperioden skal reetableres som grøntområde.
- .7 Det skal utarbeides en rammeplan for hovedanlegg for vann og avløp for hele det regulerte området som skal godkjennes av VAR-enheten. Rammeplanen er retningsgivende for utbygging av vann og avløpsanlegg i det regulerte området.

Detaljplaner for vann og avløp for delområder skal godkjennes av VAR-enheten og detaljplaner for veg og trafikkanlegg godkjennes av GIV-enheten før bygging av vann og avløpsnett og veg og trafikkanlegg starter.

Vann og avløpsanlegg samt veg og trafikkanlegg som betjener bebyggelsen skal være bygget og godkjent som driftsklar før det gis igangsettningstillatelse for bebyggelsen. Annen ordning skal godkjennes av enhetsleder VAR og enhetsleder GIV.

Prosjektering og bygging av veg, vann og avløpsanlegg skal omsøkes i henhold til plan og bygningsloven.

- .8 Til byggemelding som forutsetter oppfølging av boliger, skal det fremlegges støyberegninger og evt. dokumentasjon på støydempende tiltak. Miljøverndepartementets retningslinjer i rundskriv T-8/79 skal følges. Evt. støydempingstiltak skal iverksettes samtidig med utbyggingen, og være ferdigstilt før ny bebyggelse tas i bruk.
- .9 Det vil ikke gis rammetillatelse for området før det kan dokumenteres at tilhørende skoler har tilstrekkelig kapasitet.
- .10 Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av HOP innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene i kommunen.
- .11 Etter vedtak av disse bestemmelsene kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Områder for frittliggende småhusbebyggelse (B1 - B4)

- .11 I områdene skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.
- .12 Bebyggelse kan oppføres med gesimshøyde inntil 7 m. og mønehøyde inntil 9 m. fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- .13 Største tillatte TU = 35 %, inkludert garasje.
- .14 Det skal avsettes plass til dobbeltgarasje, samt oppstillingsplass for en bil. Det skal opparbeides snuplass på egen eiendom. Ved oppføring av bolig med hybelleilighet skal det vises en ekstra biloppstillingsplass. Ved byggemelding av bolighus skal det på situasjonsplanen vises bindende plassering av dobbeltgarasje samt oppstillingsplass for en bil, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen.
- .15 Dersom tomtedelingen innenfor et felt vist på plankartet fravikes, må det leveres inn tomtedelingsplan for det aktuelle feltet for godkjenning. Endring av antall tomter/tomtestørrelse kan utløse krav om innarbeidelse av lekeplasser.

3.2 Område for konsentrert småhusbebyggelse (B5 - B7)

- .21 I områdene skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i kjede, grupper eller rekker, med innbyrdes avstand mindre enn 8 m. Kommunen skal påse at bebyggelsen utformes med sikte på mangfold og variasjon i boligtype, bebyggelsesmønster, bygningsvolum og detaljløsninger.
- .22 Største tillatte TU = 40 %, inkludert garasje. Bebyggelse kan oppføres med gesimshøyde inntil 7 m. og mønehøyde inntil 9 m. fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- .23 Det skal utarbeides samlet situasjonsplan for feltet før det kan bebygges. Situasjonsplanen skal sendes på høring til berørte naboer og evt. berørte offentlige instanser før den kan godkjennes av kommunen og igangsettelse kan gis.
- .24 Den samlede situasjonsplanen m/beskrivelse skal være kote- og målsatt, samt vise følgende:
- plassering av ny bebyggelse med gesimshøyde, mønehøyde og takform
 - private og felles uteoppholdsarealer/andre fellesarealer
 - naturlig ganglinjer internt samt forbindelser til omkringliggende bebyggelse
 - atkomst- og parkeringsløsninger (privat/felles/gjester)
 - tilstrekkelig areal for lekeplasser og grøntstruktur (møblering og tilretteleggingsgrad)
 - fellesareal for avfallsbeholdere, postkasser, oppslagstavle m.m.
- .25 Det skal avsettes parkering i hht. følgende:
- minst 1 plass for to-roms leiligheter og mindre
 - minst 1,5 plasser for tre-roms leiligheter
 - minst 2 plasser for større leiligheter.

Minst 1 plass pr. leilighet skal være i garasje/carport.

- .26 Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før tilhørende fellesarealer er ferdig opparbeidet.

3.3 Område for blokkbebyggelse (B8 - B9)

- .31 I området kan det oppføres lavblokker med parkeringskjeller. Kommunen skal påse at bebyggelsen utformes med sikte på mangfold og variasjon i boligtyper, bebyggelsesmønster, bygningsvolum og detaljløsninger.
- .32 Største tillatte TU = 50 %. Bebyggelse kan oppføres med gesimshøyde inntil 9,5 m. og mønehøyde inntil 11,5 m. fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- .33 Det skal utarbeides samlet situasjonsplan for feltet før det kan bebygges. Situasjonsplanen skal sendes på høring til berørte naboer og evt. berørte offentlige instanser før den kan godkjennes av kommunen og igangsettelse kan gis.

- .34 Den samlede situasjonsplanen m/beskrivelse skal være kote- og målsatt, og vise følgende:
- plassering av ny bebyggelse med gesimshøyde, mønehøyde og takform
 - private og felles uteoppholdsarealer/andre fellesarealer
 - naturlige ganglinjer internt samt forbindelser til omkringliggende bebyggelse
 - atkomst- og parkeringsløsninger (privat/felles/gjester)
 - tilstrekkelig areal for lekeplasser og grøntstruktur (møblering og tilretteleggingsgrad)
 - fellesareal for avfallsbeholdere, postkasser, oppslagstavle mm.

- .35 Det skal avsettes parkering i hht. følgende:
- minst 1 plass for to-roms leiligheter og mindre
 - minst 1,5 plasser for tre-roms leiligheter
 - minst 2 plasser for større leiligheter.

Minst 1 plass pr. leilighet skal være i garasje/carport.

- .36 Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før tilhørende fellesarealer er ferdig opparbeidet.

3.4 Område for allmennyttig formål - barnehage (A)

- .41 Innenfor området kan det oppføres barnehage med inntil 3 hybelleiligheter. Det tillates at barnehagen kan kombineres med grendehus. Gesims- og mønehøyden skal ikke overstige henholdsvis 7 m. og 9 m. Største tillatte tomteutnyttelse er $TU = 35 \%$.

- .42 Det skal utarbeides samlet situasjonsplan for feltet før det kan bebygges. Situasjonsplanen skal sendes på høring til berørte naboer og evt. berørte offentlige instanser før den kan godkjennes av kommunen og igangsettelse kan gis.

- .43 Den samlede situasjonsplanen m/beskrivelse skal være kote- og målsatt, samt vise følgende:
- atkomst og gangforbindelser
 - parkeringsplasser i hht. gjeldende norm
 - plassering av ny bebyggelse med gesimshøyde, mønehøyde og takform
 - samlet grøntanlegg med eksisterende og fremtidig vegetasjon, samt fremtidig terreng og lekeareal m/lekeapparat
 - gjerder, plassering av avfallsdunker mm.

3.5 Områder for allmennyttig formål, bolig og forretning (ABF)

- .51 Innenfor området kan det oppføres bygg til allmennyttig formål. Med dette menes forsamlingslokale/grendehus, klubbhus o.l. som kan betjene området. Det kan også oppføres bygg til boligformål, samt forretningsformål, eller en kombinasjon av paragrafens ovennevnte formål. Gesimshøyde og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 9 m. og 11 m. Største tillatte tomteutnyttelse er $TU = 40 \%$.

- .52 Det skal utarbeides samlet situasjonsplan for feltet før det kan bebygges. Situasjonsplanen skal sendes på høring til berørte naboer og evt. berørte offentlige instanser før den kan godkjennes av kommunen og igangsettelse kan gis.
- .53 Den samlede situasjonsplanen m/beskrivelse skal være kote- og målsatt, samt vise følgende:
- atkomst- og gangforbindelser, samt parkeringsløsninger i hht. gjeldende norm (privat/felles/gjester)
 - plassering av ny bebyggelse med gesimshøyde, mønehøyde og takform
 - private og felles uteoppholdsarealer/andre fellesarealer
 - tilstrekkelig lekeareal m/lekeapparat og grøntstruktur (møblering og tilretteleggingsgrad)
 - naturlig ganglinjer internt samt forbindelser til omkringliggende bebyggelse
 - fellesareal for avfallsbeholdere, postkasser, oppslagstavle m.m.

- .54 Det skal avsettes parkering i hht. følgende:
- minst 1 plass pr. 30 m² forretning
 - minst 1 plass for to-roms leiligheter og mindre
 - minst 1,5 plasser for tre-roms leiligheter
 - minst 2 plasser for større leiligheter.
 - minst 1 plass pr. 20 m² forsamlingslokale/grendehus

Minst 1 plass pr. leilighet skal være i garasje/carport. For annen virksomhet kan Hovedutvalg for overordnet planlegging fastsette parkeringsbehovet. HOP kan redusere totalkravet dersom maks. parkeringsbehov opptrer til forskjellige tider på døgnet innen samme delområde. Det skal i tillegg avsettes tilstrekkelig plass for lasting/lossing og manøvrering.

3.6 Områder for forretning, kontor og boliger - dyreklinikk (FKB)

- .61 Innenfor området eksisterer det et enetasjes småhus. Det tillates oppføring av tilbygg/påbygg på eksisterende bygg, samt tillates oppføring av et frittliggende hus. Gesimshøyde og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 7 m. og 9 m. Største tillatte tomteutnyttelse er TU = 35 %.
- .62 Det skal utarbeides samlet situasjonsplan for feltet før det kan bebygges. Situasjonsplanen skal sendes på høring til berørte naboer og evt. berørte offentlige instanser før den kan godkjennes av kommunen og igangsettingstillatelse kan gis.
- .63 Den samlede situasjonsplanen m/beskrivelse skal være kote- og målsatt, samt vise følgende:
- atkomst- og gangforbindelser, samt parkeringsløsninger i hht. gjeldende norm (privat/felles/gjester)
 - plassering av ny bebyggelse med gesimshøyde, mønehøyde og takform
 - private og felles uteoppholdsarealer/andre fellesarealer
 - tilstrekkelig lekeareal m/lekeapparat og grøntstruktur (møblering og tilretteleggingsgrad)
 - naturlig ganglinjer internt samt forbindelser til omkringliggende bebyggelse
 - fellesareal for avfallsbeholdere, postkasser, oppslagstavle m.m.

- .64 Det skal avsettes parkering i hht. følgende:
- minst 1 plass pr. 30 m² forretning/kontor
 - minst 1 plass for to-roms leiligheter og mindre
 - minst 1,5 plasser for tre-roms leiligheter
 - minst 2 plasser for større leiligheter.

Minst 1 plass pr. leilighet skal være i garasje/carport.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- .1 Offentlig trafikkområder (kjøreveg, gangveg, sykkelveg fortau) skal opparbeides som vist på plankartet. Vegsystemet skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk.
- .2 Annet trafikkareal (grøfter, støyvoll mm.) skal gis en tiltalende utforming og behandling.

§ 5 FRIOMRÅDER

- .1 I trase for eksisterende og planlagt skogsbilveg opparbeides gruset turveg i hht. prinsippet om naturvennlig tilrettelegging. Turvegen skal være fremkommelig med rullestol/barnevogn.
- .2 I området skal eksisterende vegetasjon bevares og videreutvikles. Vegetasjonen skal skjøttes parkmessig med tanke på å frembringe et variert skogsbilde, med tanke på rekreasjonsverdien. All tilrettelegging skal foregå etter prinsippene om naturvennlig tilrettelegging.
- .3 Innenfor feltet F skal det opparbeides grendelekeplass. Det skal utarbeides en egen plan for grendelekeplassen som skal godkjennes av kommunen. Grendelekeplassen skal være ferdig opparbeidet senest før halvparten av bebyggelsen innenfor planområdet er tatt i bruk.

§ 6 SPESIALOMRÅDE

- .1 **Friluftsområde**
- .11 Friluftsområdet skal nyttes og brukes av allmennheten til friluftsliv. For området er friluftinteressene mer tungtveiende enn skogbruksinteressene. Området vil kunne nyttes i skogbruksøyemed av grunneieren, men det vil i allminnelighet ikke foretas opparbeiding utover opparbeidelse og vedlikehold av stier og skiløyper med enkel standard.
- .12 Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.
- .13 Det skal utarbeides en skjøtselsplan for området som skal godkjennes av kommunen. Skogsdrift med tidspunkt for hogst, transport og planting av nye trær skal innarbeides i skjøtselsplanen.

.2 Automatisk fredet kulturminne

- .21 Ingen må uten tillatelse fra rette myndighet (Akershus fylkeskommune) sette igang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.

.3 Frisikt

- .31 Frisikt skal tilrettelegges som vist på plankartet. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med større høyder enn 0,5 m. over tilstøtende vegers planum.

§ 7 FELLESOMRÅDER

- .1 Felles avkjørsel skal være felles for, og betjene, de eiendommer og parseller som med pil er vist tilknyttet avkjørslene.
- .2 Felles grønt-, leke- og uteoppholdsarealer skal være felles for alle eiendommene innenfor planen. Felles lekeområder skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før bebyggelse på de tiliggende boligområdene tas i bruk. Før utbygging skal det utarbeides en plan over de ulike lekeområdene. Planene skal vise eksisterende og nytt terreng, aktuelle punkthøyder, evt. kummer, lekeapparater med godkjent fallunderlag, belysning, beplantning og eksisterende vegetasjon.
- .3 I felt hvor det kreves samlet situasjonsplan skal kommunen påse at det avsettes tilstrekkelig store arealer for lek/opphold, gangstier og vegetasjonsbelter i fbm. godkjenning av samlet situasjonsplan. Dersom det søkes om godkjenning av endret tomtedeling i feltene B1 - B4 gjelder tilsvarende.
- .4 Stier kan anlegges i felles grøntområder. Stiene opparbeides med grusdekke i minimum bredde 1,5. Det kan plasseres trafo i grøntområdene. Avstand mellom trafo og bebyggelse skal være minimum 5 m.

TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL PGR. 25

1. BYGGEOMRÅDER

- FOTLUSSØNDE ELLER/BL. MÅKS. TU ANGITT PÅ P.
- KONTINERT/BL. MÅKS. TU ANGITT PÅ PLANEN.
- BLOKKEBYGGELSE. MÅKS. TU ANGITT PÅ PLANEN.
- OFFENTLIGE BYGNINGER.
- ALLMENNYTTIGE FORMÅL.
- BOLA/ FORRETNING.
- ALLMENNYTTIG BOLA/ FORRETNING.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- KØREVEG
- GANG- SYKKELV. FORTAU
- ANNET TRAFIKAREAL/ØKSTYRTSPVOLL

4. FRIOMRÅDER

- PARK, TURVEG

5. SPESIALOMRÅDER

- FRIKSTØNE
- FRILUFTSOMRÅDE
- AUTOMATISK FRIKSTØNE

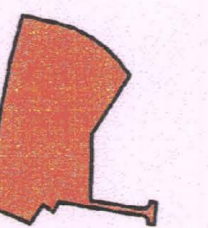
6. FELLESOMRÅDER

- FELLES AVKØRSEL
- FELLES GANGVEI
- FELLES GRØNT- OG UTEOPPHOLLSAREAL

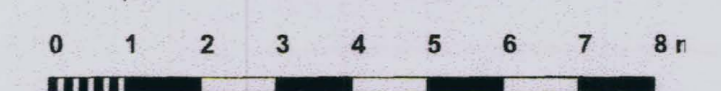
STREKSYMBOLER MV.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE PLANLAGT
- FRIKSTØNLINE
- SENTRALINJE REGULERT VEG
- AVKØRSEL

OVERSIKTSKART



Målestokk 1 : 1000



REVISJONER	Sign.	Rev dato
Diverse endringer	AY	05.05.00
Diverse endringer, avkjørselplaner	AY	06.06.00
Støyvill, traseer, friareal mm	AY	16.06.00
Diverse endringer	RT	17.11.00
Kulturminne, tekst, diverse justeringer	RT	20.11.00

REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER FOR

ULLENSAKER TRAVBANE ULLENSAKER KOMMUNE

SAKSBEHANDLING I F.L.D. PLAN- OG BYGGESTYRELOVEN	Kartlegg	Saksnr.	Dato
1. gangs behandling i det felle utvalget for planer		493	19.05.00
2. gangs behandling i det felle utvalget for planer			
Kommunestyret vedtar:	4/11		
PLANEN UTARBEIDET AV:			
TERJESEN & KJELLSTAD AS/ARK MMAL			
SEILKUNGSGA TA 25 0553 OSLO			
TLF 22 87 12 40 FAX 22 87 12 49			





Nordbyhagen	Prosjekt nr. 079	Tegn. nr. A10.54	MAKE ARKITEKTER AS MARIAL SVENIG 10 0178 OSLO TEL: +47 22 99 33 40 FAX: +47 22 99 33 49 ORG. NR. 981 923 901
Nordbyhagen Vel situasjonsplan	MÅL 1:1000 (A1)	Revisjon:	
Ullensaker Kommune	Tegn./Kont. 17.03.09 HBB	Sist lagret av: yasar	