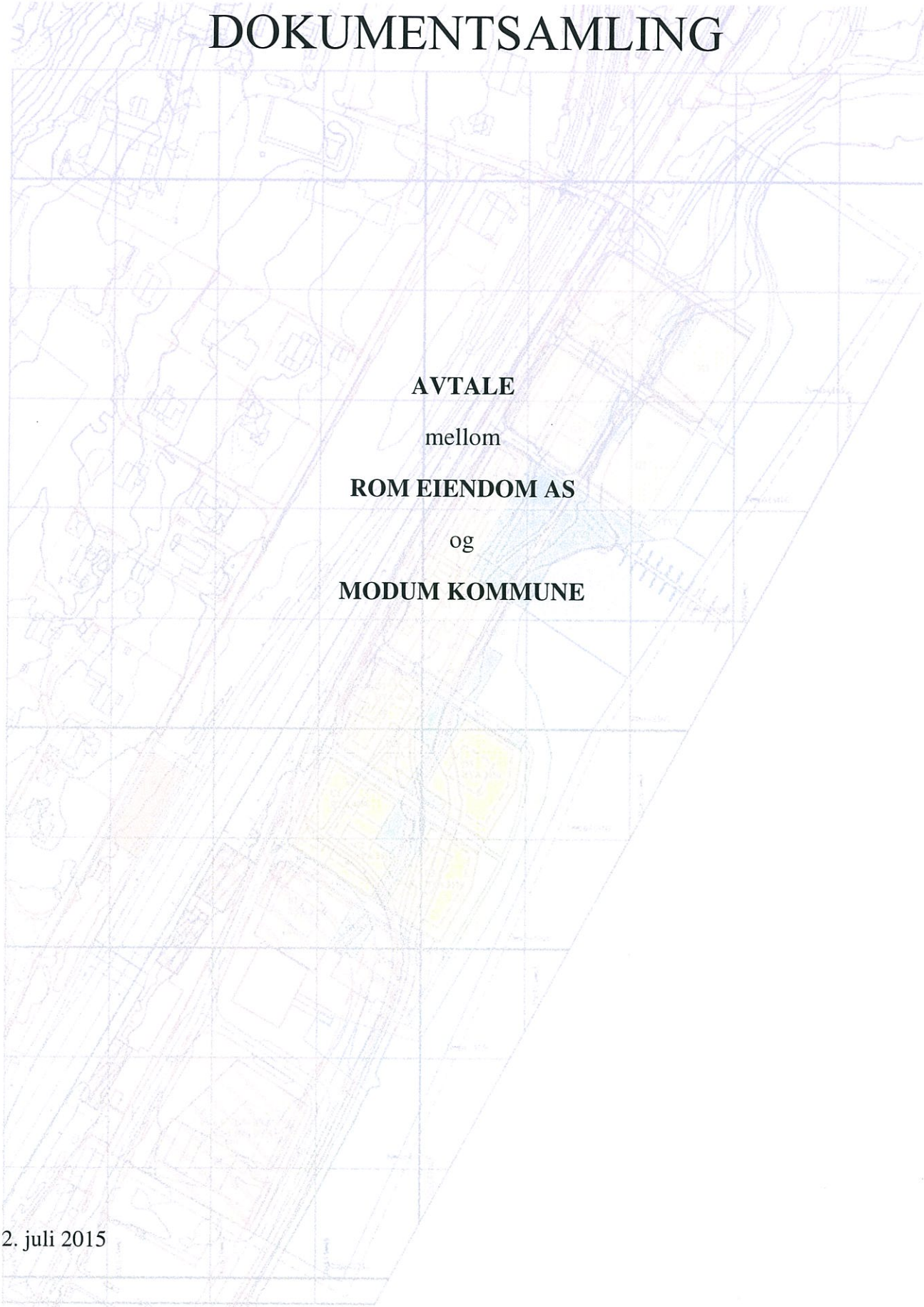




DOKUMENTSAMLING

AVTALE
mellom
ROM EIENDOM AS
og
MODUM KOMMUNE

2. juli 2015

Innholdsfortegnelse

Skilleark

Avtale mellom Rom Eiendom AS og Modum kommune av 2. juli 2015	1
Opsjonsavtale mellom Modum kommune og Vikersund Utvikling AS	2
Opsjonsavtale mellom Rom Eiendom AS og Vikersund Utvikling AS	3
Utbyggingavtale Vikersund sentrum nord	4

AVTALE

mellom

Rom Eiendom AS
(org. nr. 980 374 505)
(heretter "Rom")

og

Modum kommune
(org. nr. 970 491 589)
(heretter "MK")

(i felleskap omtalt som "Partene" og enkeltvis "Part")

Mellom ovennevnte Parter er det i dag inngått følgende avtale ("Avtalen"):

1. BAKGRUNN OG FORMÅL

MK og Rom eier til sammen vesentlige arealer i Vikersund sentrum i Modum kommune. MKs eiendommer omfatter bl.a. følgende gnr/bnr. 95/12, 33, 40, 60 og 119 og gnr./bnr. 623/2604, 2741 og 3008. Roms eiendommer omfatter gnr/bnr 95/1 (del av) og 415. Partenes respektive eiendommer er angitt med gul og rosa farge på kartskisse inntatt som vedlegg 1, henholdsvis benevnt "MKs Eiendom" (gul) og "Roms Eiendom" (rosa). MKs Eiendom og Roms Eiendom omtales samlet som "Partenes Eiendommer". På de vilkår som følger av Avtalen skal Partene samarbeide om å utvikle Partenes Eiendommer. Det geografiske området samarbeidet omfatter er markert med stiplet linje i sort på vedlegg 1 og omtales i det følgende som "Området".

Samarbeidet mellom Partene skal skje gjennom et felles eid nystiftet aksjeselskap etablert i samsvar med punkt 2 nedenfor ("Selskapet").

Samarbeidet ble innledet gjennom intensjonsavtale inngått mellom partene i oktober 2014. Siden inngåelsen av intensjonsavtalen har partene i fellesskap arbeidet med områderegruleringsplan for Vikersund Sentrum Nord. Foreliggende forslag til områdeplan for Vikersund Sentrum Nord er inntatt som vedlegg 6 ("Områdeplanen"). Områdeplanen forventes vedtatt før sommeren 2015.

Ved samarbeidet skal det legges til rette for og gjennomføres en helhetlig kommersiell utvikling av Området. Siktemålet er å oppnå god knutepunkts- og tettstedsutvikling samtidig som det oppnås best mulig avkasting til Partene – i det følgende omtalt som "Prosjektet".

1 

Prosjektet skal gjennomføres etappevis i konkrete og avgrensede deler av Prosjektet etter nærmere beslutning i Selskapet ("Delprosjekt").

Denne Avtalen regulerer Partenes rettigheter og forpliktelser i samarbeidet. Partene er innforstått med at den praktiske gjennomføring av samarbeidet vil være en dynamisk prosess hvor det i visse tilfeller kan være hensiktsmessig å avtale andre løsninger eller utfyllende regulering enn det som følger av denne Avtale. Avtalen er ment å regulere et rammeverk for samarbeidet, og hvilke rettigheter og forpliktelser som skal gjelde dersom Partene ikke blir enige om noe annet i Delprosjekter eller andre tilfeller/situasjoner. Unntak fra og endringer av Avtalen kan bare skje ved skriftlig avtale mellom Partene, jf. punkt 19.

2. SAMARBEIDSFORM

2.1 Selskapet

Samarbeidet skal skje gjennom Selskapet, hvor hver av Partene skal eie 50 % av aksjene. Selskapets formål skal være å realisere Prosjektet.

Med mindre noe annet følger uttrykkelig av Avtalen, skal samarbeidet mellom Partene skje på 50/50 basis i alle ledd, slik at risiko og potensial ved så vel planlegging, utbygging, og realisasjon mv. skal være likt fordelt mellom Partene.

Selskapet skal gis opsjon til kjøp av Partenes Eiendommer på nærmere avtalte vilkår, jf. punkt 3.2.

Selskapets navn skal være Vikersund Utvikling AS ("VU"). Selskapets vedtekter skal være i samsvar med vedlegg 2 til Avtalen.

Innen utløpet av august 2015 skal Partene avholde felles stiftelsesmøte for stiftelse av Selskapet, jf. aksjelovens § 2-1. Forfall for Partenes innskudd av aksjekapital iht. pkt. 3.1 skal være 7 dager etter stiftelse. Registrering av Selskapet skal finne sted innen 7 dager etter at aksjekapitalen iht. pkt. 3.1 er innbetalt i sin helhet.

2.2 Prosjektselskap mv.

Partene/Selskapet skal, i forbindelse med at Delprosjekt beslutes etablere særlige single purpose prosjektselskaper ("Prosjektselskap") for hvert Delprosjekt. Prosjektselskapene skal være 100 % eid av Selskapet og det enkelte Prosjektselskaps formål skal utelukkende være gjennomføring og realisasjon av et Delprosjekt. Dersom Selskapet finner det hensiktsmessig, kan det tilsvarende etableres andre heleide (100 % eid av Selskapet eller Prosjektselskapet) selskap med hensyn til isolering av risiko, gjennomføring og realisasjon, forholdet til skatt, merverdiavgift og dokumentavgift, herunder egne hjemmelselskaper som besitter grunnbokshjemmel til Selskapets eiendommer.

Ved opprettelse av Prosjektselskap skal Partene sørge for at Opsjonen for den/de av Partenes Eiendom som er aktuell for Delprosjektet overføres til Prosjektselskapet, slik at Prosjektselskapet kan utøve Opsjonen og gjennomføre overdragelsen og utbyggingen i egen

regi. Selskapet skal overfor opsjongiver garantere som selvskyldnergarantist for Prosjektselskapets oppgjør av kjøpesummen.

3. PARTENES FORPLIKTELSE

3.1 Aksjekapital

Partene plikter å betale følgende aksjeinnskudd i Selskapet:

Rom:	NOK 1 000 000,-
Modum kommune	<u>NOK 1 000 000,-</u>
Sum:	<u>NOK 2 000 000,-</u>

Aksjekapitalen skal utgjøre NOK 1 000 000. Øvrig del av kapitalinnskuddet, NOK 1 000 000,-, skytes inn som overkurs.

Innskuddet skal innbetales i sin helhet før registrering av Selskapet kan finne sted, jf. punkt 2.1.

Eventuelle kapitalforhøyelser er regulert i punkt 5.

3.2 Selskapets opsjon på kjøp av Partenes Eiendommer

Partene har inngått egne avtaler ("Opsjonsavtalene") som regulerer vilkårene for Selskapets/Prosjektselskaps opsjon på kjøp av henholdsvis Roms Eiendom og MKs Eiendom ("Opsjonen"). Opsjonsavtalene er inntatt som vedlegg 3 og 4 til denne Avtale.

Partene er enige om at Selskapet ikke skal benytte Opsjonen før Selskapet har behov for fysisk rådighet over den aktuelle eiendom for utvikling av Delprosjekt i samsvar med Avtalen.

Selskapet har iht. Opsjonsavtalenes punkt 4.5 rett til å gjennomføre due diligence av Partenes Eiendommer. Due diligence av Roms Eiendommer skal gjennomføres i regi av MK på vegne av Selskapet. Due diligence av MKs Eiendommer skal gjennomføres av Rom på vegne av Selskapet.

4. GJENNOMFØRING AV PROSJEKTET

4.1 Prosjektering – utviklingsmuligheter - regulering

Selskapet skal tidligst mulig avklare mulig og ønsket utvikling av Området iht. Avtalens punkt 1, herunder skal det tidlig søkes avklart om kommunale og andre offentlige funksjoner (eksempelvis skole, administrasjon, kultur, kollektivterminal, eldreboliger, bibliotek m.m.), kan etableres innen Området.

Utbygging i nordre del av Områdeplanen krever detaljregulering, jf. reguleringsbestemmelsene § 1. Ved detaljreguleringen skal det overordnet tilstrebes høy grad av utnyttelse. Utviklingen planlegges gjennomført i flere etapper.

4.2 Utbyggingsavtale med Modum kommune

Selskapet har fremforhandlet utbyggingsavtale med Modum kommune. Utbyggingsavtalen er inntatt som vedlegg 5. Det er en forutsetning for Avtalens gyldighet at vedlagte utbyggingsavtalen inngås uten endringer.

4.3 Utvikling og fremdrift

Partene er innforstått med at omfang og gjennomføringstakt av Selskapets utvikling av Området vil avhenge av plan- og bygningsmyndighetenes behandling og vedtak, finansiering, og markedssituasjon.

Partene er enig om følgende hovedpunkter for gjennomføring av Prosjektet.

- Vedtakelse av Områdeplan, stiftelse av Selskapet og inngåelse av opsjonsavtaler og utbyggingsavtale.
- Kommunen gjennomfører utbygging av infrastruktur iht. utbyggingsavtalen.
- Kommunen gjennomfører utfylling iht. utbyggingsavtalen.
- Utbygging av den sørligste delen av Områdeplanen (som ikke trenger detaljregulering) kan igangsettes parallelt med kommunens infrastrukturutbygging. Så snart kommunen har igangsatt infrastrukturprosjektet bør Selskapet derfor igangsette nødvendige forberedelser for første byggetrinn i Selskapets regi. Dette vil omfatte forprosjekt med valg av typer bygg, utarbeide et kvalitetssikret budsjett for prosjektkostnader og sannsynlig inntektsside basert på markedsundersøkelser, avklaring av grunnforhold mv..

Selskapets beslutning om å gjennomføre et Delprosjekt skal også fastsette kriteriene for når Delprosjektet skal anses ferdigstilt eller utviklet på en slik måte at Delprosjektet er klar for realisasjon iht. punkt 4.4 nedenfor ("Realisasjonspunktet").

Dersom formålet med Delprosjektet er å utvikle eiendom med sikte på utleie i Selskapets/ Prosjektselskapets regi, skal Realisasjonspunktet inneholde kriterier for når partene kan kreve salg av utleie-eiendommen eller aksjene i utleieselskapet.

Realisasjonspunktet skal ikke være senere enn ved ferdigstillelse av byggearbeidene for Delprosjektet, forutsatt at minst 80 % av verdiene av Delprosjektet da er solgt eller utleid. Dersom kravet om 80 % ikke er oppfylt ved ferdigstillelse, skal Realisasjonspunktet inntre senest på det tidspunkt kravet om 80 % er oppfylt.

4.4 Realisasjon

På ethvert tidspunkt etter Realisasjonspunktet i et Delprosjekt kan hver av Partene kreve at Delprosjektet selges/realiseres. Slikt salg skal skje gjennom salg av eiendom eller salg av

samtlige aksjer i eventuelt Prosjektselskap som er opprettet. Den annen Part plikter å medvirke til at salget/realisasjonen kan gjennomføres.

Kriteriene for endelig realisasjon i form av salg av utleie-eiendommen / aksjene i utleieselskapet, skal fastsettes av Selskapet iht. punkt 4.3 ovenfor. Dersom annet ikke er fastsatt, kan hver av Partene kreve at utleie-eiendommen / aksjene i utleieselskapet selges så fremt kjøpesummen er markedsmessig og forsvarlig ut fra eiendomsinvesterings omfang og inntektene fra den/de leiekontrakter som er inngått.

Netto inntekt/overskudd/gevinst ved realisasjon av et Delprosjekt iht. dette punkt 4.4 omtales heretter som "Prosjektgevinst". Med mindre annet blir avtalt i forbindelse med det enkelte Delprosjekt, jf. punkt 5.4, skal Prosjektgevinsten tilfalle Partene med lik andel i samsvar med siste avsnitt siste setning nedenfor.

Partene er enige om at Prosjektgevinst skal benyttes av Selskapet til finansiering av nye Delprosjekt, i den utstrekning Selskapet har finansielt behov for det for å kunne gjennomføre neste Delprosjekt som er planlagt eller annen beslutning i Selskapet. I den grad Prosjektgevinst ikke er nødvendig for slik finansiering, skal Prosjektgevinsten utbetales som utbytte så langt det er tillatt etter aksjelovens regler, jf. også pkt. 12.

5 FINANSIERING

5.1 Egenkapital

Selskapets egenkapital skal i den innledende fase (frem til kjøp og utvikling av Partenes Eiendommer) utgjøre aksjekapitalen på NOK 1 000 000,- og overkursen på NOK 1 000 000,- jf. punkt 3.1.

5.2 Kapitalinnskudd fra Partene for gjennomføring av utbygging

Så snart Selskapet første gang har tiltrådt Opsjon iht. en av Opsjonsavtalene, skal hver av partene yte et kapitalinnskudd i Selskapet på kr 10 000 000,-. Kapitaltilførselen skal, etter styrets beslutning, skje som ansvarlig lån eller kapitalforhøyelse.

5.3 Fremmedfinansiering

Partene skal arbeide for at Selskapet i størst mulig grad på egen hånd kan finansiere Prosjektet gjennom lån fra eksterne finansieringskilder og Prosjektgevinst, uten egenkapital fra Partene ut over det som fremgår av dette punkt 5. Ingen av Partene skal stille sikkerhet for Selskapets forpliktelser.

Dersom ytterligere kapitalbidrag fra Partene likevel skulle bli nødvendig, gjelder punkt 5.4 nedenfor.

Partene er enige om at det i enkelte Delprosjekter kan være aktuelt å redusere risiko og finansieringsbehov ved å inkludere tredjepart/medinvestor i et avgrenset prosjektsamarbeid, herunder som medeier i Prosjektselskapet. Beslutning om dette krever enighet mellom Partene, jf. punkt 6.2 g).

5.4 Ulikt bidrag i Delprosjekt

Dersom det er nødvendig for Selskapet å bli tilført mer kapital fra Partene for gjennomføring av et Delprosjekt enn det Partene er forpliktet til etter punkt 5.2 ("Tilleggs kapital"), skal Partene/Selskapet vurdere mulige tilpasninger av Delprosjektet som vil redusere kapitalbehovet. Slik tilpasning kan også omfatte inkludering av tredjepart i Delprosjektet som angitt i punkt 5.3 siste avsnitt.

For det tilfelle at Partene ikke blir enige om tilpasninger som nevnt i første avsnitt, og en av Partene ikke kan eller vil bidra med sin andel av Tilleggs kapitalen, skal den annen Part ha rett til selv å tilføre den Tilleggs kapital som mangler mot å få rett til en tilsvarende økt eierandel, beslutningskompetanse og andel av Prosjektgevinsten i Prosjektselskapet. Slikt avvik fra Avtalens likedelingsprinsipp omtales heretter som "Ulikt Bidrag".

Dersom en Part ønsker det, skal Partene avtale hva Ulikt Bidrag nærmere innebærer i det enkelte Delprosjekt før Selskapet beslutter gjennomføring av Delprosjektet. Dersom Partene ikke kommer til enighet om dette, har den Part som må tilføre Tilleggs kapitalen rett til å gjennomføre Delprosjektet i egen regi og for egen regning og risiko. Dette skal skje ved at den Part som overtar Delprosjektet kjøper alle aksjene i Prosjektselskapet. Kjøpesummen skal tilsvare aksjenes virkelige verdi, herunder hensyntatt eventuell verdi av Opsjonen. Kjøpesummen skal i sin helhet utdeles fra Selskapet som utbytte. Aksjene skal overdras som de er. Kjøper skal garantere for riktig oppfyllelse av de forpliktelser Selskapet/Prosjektselskapet måtte ha overfor den annen Part iht. Opsjonsavtalen.

6 STYRINGS- OG BESLUTNINGSMYNDIGHET

Så lenge Selskapet eies 50/50 mellom Partene gjelder bestemmelsene nedenfor i punkt 6.1 og 6.2. Dersom Selskapet får en annen aksjefordeling gjelder aksjelovens bestemmelser fullt ut for alle forhold som er regulert i punkt 6.1 og 6.2 nedenfor.

6.1 Selskapets styre

Selskapets styre skal bestå av 4-6 medlemmer samt to varamedlemmer, hvorav Partene velger 2-3 styremedlemmer og ett varamedlem hver.

Styrets leder skal ved stiftelsen av Selskapet utpekes av Rom. Styrelederposisjonen skal deretter rulleres mellom Partene hvert 2. år med mindre partene blir enig om annet.

Styret skal avholde jevnlig styremøter etter behov.

Foruten de forhold som er særskilt regulert i punkt 6.2 fattes styrets beslutninger ved simpelt flertall. Ved stemmelikhet anses ingen beslutning fattet. (Styrets leder/møteleder skal altså ikke ha dobbeltstemme, jf. aksjeloven § 6-25).

Ved kapitalutvidelser og andre beslutninger av vesentlig betydning for Selskapet skal samtlige styremedlemmer være til stede.

6.2 Krav om enstemmighet for visse beslutninger

Følgende beslutninger kan bare fattes ved enstemmighet i Selskapets styre og/eller på generalforsamlingen:

- a) Enkeltinvesteringer eller investeringsprogram som må anses som vesentlige i forhold til Selskapets virksomhet og mulighet for å oppnå finansiering.
- b) Opptak av lån, inkl. ansvarlige lån, som må anses som vesentlige i forhold til Selskapets virksomhet og kapitalbase.
- c) Salg av hele eller deler av Prosjektet eller andre vesentlige deler av Selskapets aktiva og/eller virksomhet, herunder aksjer i Prosjektselskap
- d) Avtaleinngåelse mellom Selskapet og en Part/Partens nærstående, eller mellom Selskapet og foretak hvor en av Partenes nærstående har dominerende innflytelse.
- e) Forslag om fusjon/fisjon/oppløsning/avvikling av Selskapet.
- f) Ansettelse og avsettelse av daglig leder.
- g) Beslutning om:
 - Etablering av Delprosjekt.
 - Godkjennelse av forslag til detaljregulering før innsendelse til Modum kommune.
 - Godkjennelse av skisseprosjekt og forprosjekt som grunnlag for søknader om rammetillatelse.
 - Fastsettelse av Realisasjonspunkt for Delprosjekt iht. punkt 4.4.
 - Beslutning om salg av aksjer i et Prosjektselskap til tredjemann, jf. punkt 5.2.
 - Inngåelse av vesentlige leieavtaler.
 - Inngåelse av totalentreprisekontrakt(er) og andre vesentlige kontrakter.
 - Fastsettelse av salgspriser for Selskapets eiendom eller aksjer i Prosjektselskap jf. punkt 4.5.
 - Realisasjon av Delprosjekt før vilkårene for Realisasjonspunktet er oppfylt, jf. punkt 4.4.

6.3 Avtaler og krav mellom Selskapet og en Part

Beslutninger av Selskapet knyttet til avtaler/mellomværender mellom Selskapet og en Part, og som ikke er omfattet av punkt 6.2, skal alene besluttet av den annen Part. Dette omfatter blant annet beslutning om utøvelse av Opsjon iht. Opsjonsavtalene og om det skal fremmes reklamasjonskrav iht. punkt 3.2.6 flg. overfor Rom eller MK som selger av eiendom iht. Opsjonsavtalene.

7 ADMINISTRASJON/DAGLIG LEDELSE OG FORRETNINGSFØRSEL

Ved opprettelsen av Selskapet skal partene avklare om MK eller ekstern regnskapsfører fører Selskapets regnskaper. Samtidig skal partene velge revisor for Selskapet.

Ved stiftelsen skal en person ansatt i Rom være Selskapets daglige leder. Omfanget av daglig leders arbeidsinnsats/stillingsandel skal tilpasses Selskapets behov til enhver tid. Styret skal så snart som mulig etter stiftelsen av Selskapet utarbeide instruks for stillingen. Det skal inngås avtale mellom Selskapet og Rom om honorering av daglig leders arbeidsinnsats.

8 ARBEID SINNSATS OG ORGANISERING

Partene skal delta aktivt med å tilrettelegge for Selskapets gjennomføring av Prosjektet.

Partene skal vederlagsfritt stille den knowhow de har tilgang til innenfor relevante fag- og markedsområder til disposisjon for Selskapet. Det skal ikke beregnes honorar for styrearbeid. Dersom ansatte hos partene skal utføre arbeid for Selskapet, skal det inngås egne avtaler som regulerer dette. Ut over slike inngåtte avtaler kan intern tid og interne kostnader hos Partene ikke faktureres Selskapet.

Før utbygging av Partenes Eiendommer skal Selskapet vurdere om det er behov for å engasjere en ekstern prosjektleder.

Det er enighet om å søke en for begge Parter og Selskapet mest mulig hensiktsmessig og kostnadseffektiv organisering og gjennomføring.

9 KJØP AV TJENESTER FRA PARTENE

Ved Selskapets kjøp av tjenester fra Partene skal følgende prinsipper gjelde:

- Fullt innsyn i premisser og bakgrunnsmateriale.
- Normale forretningsmessige prinsipper for bransjen.
- Markedsmessige vilkår.
- Overholdelse av alle lover og forskrifter.

10 SALG TIL PARTENE

Partene har ingen forkjøps- eller fortrinnsrett til kjøp eller leie av hele eller deler av Prosjektet, tomter eller ferdige bygg. Salg eller utleie til en Part skal skje på vanlige forretningsmessige vilkår som ved salg/utleie til en tredjepart.

For forkjøpsrett ved salg av aksjer gjelder punkt 11.1 siste avsnitt.

11 AKSJENES OMSETTELIGHET, PANTSETTELSESADGANG

11.1 Omsetning av aksjer

Ingen av Partene har rett til å selge sine aksjer i Selskapet til tredjepart før etter at kommunen har ferdigstilt utbyggingen av infrastruktur iht. utbyggingsavtalen punkt 2 b) og ferdigstilt utfylling iht. utbyggingsavtalen punkt 1.5 fjerde avsnitt (heretter kalt "Aksjonærperioden"). Som tredjepart regnes ikke selskaper som helt eller delvis kontrolleres (direkte eller indirekte kontroll med minst 50 % av aksjene) av vedkommende Part. En Part kan bare overdra aksjer dersom overdragelsen omfatter samtlige av Partens aksjer i Selskapet.

Etter utløp av Aksjonærperioden kan en Part selge sine aksjer til tredjepart, forutsatt at tredjeparten gir tilbud om kjøp av også den annen Parts aksjer på tilsvarende vilkår. Kjøpstilbudet overfor den annen Part skal ha en akseptfrist på minimum 8 uker.

Ved salg av aksjer har begge Parter forkjøpsrett iht. aksjelovens bestemmelser.

11.2 Styresamtykke

Enhver aksjeoverdragelse krever godkjenning fra styret. Styret skal godkjenne aksjeoverdragelsen med mindre annet følger av bestemmelsene i annet avsnitt nedenfor.

Styregodkjenning skal nektes dersom den nye aksjonær enten ikke vil overta eller ikke kan dokumentere at han på en forsvarlig måte vil være i stand til å overta den selgende aksjonærens forpliktelser i henhold til nærværende Avtale, med unntak av de forpliktelser som iht. Avtalens pkt. 3.2 gjelder for den Part som skal overdra eiendom iht. Opsjon. Styregodkjenning skal også nektes dersom det er berettiget tvil om Selskapet etter overdragelsen kan oppfylle sine forpliktelser i henhold til Avtalen overfor Avtalens opprinnelige Parter, eller dersom ny aksjonær ikke vil tiltre Avtalen, jf. pkt. 11.4 nedenfor.

11.3 Pantsettelsesadgang

Partene har ikke uten de øvrige aksjonærenes samtykke adgang til å pantsette sine aksjer i Selskapet.

11.4 Nye aksjonærs plikter

Ved overdragelse av aksjer skal den nye aksjonær tiltre Avtalen i sin helhet, med unntak av de forpliktelser som iht. Avtalens pkt. 3.2 gjelder for den Part som skal overdra eiendom iht. Opsjonsavtale.

12 UTBYTTE

Partene er enige om å utdele utbytte så langt dette er tillatt etter aksjelovens regler og i samsvar med Avtalens punkt 4.4 siste avsnitt. Ved denne vurderingen skal det tas hensyn til at Selskapet beholder nok egenkapital til at neste byggetrinn kan gjennomføres uten kapitaltilførsel/sikkerhet fra eierne, og slik at ekstern finansiering oppnås til best mulige vilkår. Egenkapitalandelen for kommende byggetrinn skal ikke være lavere enn 30 % med mindre partene blir enig om annet.

13 SELSKAPETS VEDTEKTER

Ved stiftelsen skal Selskapets vedtekter være som angitt i bilag 2.

Ved eventuell uoverensstemmelse mellom Avtalen og Selskapets vedtekter skal denne Avtalen gis forrang i den grad det er lovlig adgang til det.

14 OPPHØR

Dersom minst én av de følgende betingelser er oppfylt kan hver av Partene med 6 måneders skriftlig varsel kreve at Avtalen og samarbeidet skal opphøre (oppsigelse):

- a) Områdereguleringen endres, uten at det skjer etter forslag fra Selskapet, i forhold til hva som fremgår av foreliggende reguleringsforslag.
- b) Modum kommune ikke inngår fremforhandlet forslag til Utbyggingsavtale eller senere fatter vedtak som reelt medfører endring av utbyggingsavtalen eller dersom kommunen misligholder utbyggingsavtalen.
- c) Selskapet ikke lenger arbeider med utviklingen innen Området og avbruddet i arbeidet ikke må antas å være av midlertidig karakter.
- d) Det har oppstått et alvorlig og varig motsetningsforhold mellom Partene vedrørende driften av Selskapet eller gjennomføringen av Prosjektet, som gjør det rimelig å kreve at samarbeidet skal opphøre.
- e) Prosjektet i sin helhet må anses å være gjennomført/realisert iht. Avtalen.
- f) Det er mer enn 20 år siden Avtalen ble inngått.

Ved slikt opphør skal Selskapet straks oppløses etter aksjelovens regler, uten at noen av Partene kan rette krav av noen art mot den annen Part som følge av den manglende gjennomføringen av Avtalen. Oppløsning av Selskapet skal likevel ikke finne sted dersom opphørsgrunnen er som angitt i bokstav c) eller d) ovenfor, og en Part benytter sin rett til utløsning iht. punkt 17.

Ved eventuelt opphør av Avtalen og oppløsning av Selskapet iht. dette punkt 14, bortfaller Opsjonene. Opsjonene bortfaller ikke dersom en Part benytter sin rett til utløsning iht. punkt 17, jf. foregående avsnitt.

15 OFFENTLIGRETTLIGE FORHOLD

Dersom det blir fattet vedtak som innebærer at VUs rettigheter iht. Opsjonsavtalen med MK anses for å innebære elementer av statsstøtte, skal det på samme måte legges til grunn at VUs rettigheter etter Opsjonsavtalen med Rom også innebærer rett til kjøp av grunn til under markedspris.



Som konsekvens av dette er partene ansvarlig for at VU er i stand til og besørger:

- Betaling av statsstøtteelementet til MK (samme forfall som iht. Opsjonsavtalen dersom opsjon ikke er gjort gjeldende), og
- Betaling til Rom av det beløp som tilsvarer samme prosentvise økning per kvadratmeter tomtepris som det VU blir forpliktet til å betale til MK iht. det nevnte vedtaket (samme forfall som iht. Opsjonsavtalen dersom opsjon ikke er gjort gjeldende).

16 MISLIGHOLD

Dersom en Part misligholder Avtalen skal den misligholdende Part erstatte det økonomiske tap misligholdet påfører den annen Part. Ansvarer er begrenset oppad til NOK 5 millioner, med mindre misligholdet er forsettlig eller grov uaktsomt. For krav knyttet til eiendom omfattet av Opsjonen, gjelder Opsjonsavtalene.

Dersom en Part vesentlig misligholder sine forpliktelser etter Avtalen, kan den annen Part i tillegg til å kreve erstatning jf. ovenfor, kreve utløsning av den misligholdende Parts aksjer i Selskapet i samsvar med pkt. 17 nedenfor.

17 UTLØSNING

Hver av Partene har rett til å utløse den annen Part fra Selskapet dersom og når:

1. Den annen Part går konkurs, kommer under private eller offentlige akkordforhandlinger eller treffer lignende ordninger med sine kreditorer, blir besluttet avvirket eller på annen måte opphører med sin virksomhet.
2. Avtalen blir oppsagt av den annen Part i henhold til pkt. 14 bokstav c) eller d).
3. Den annen Part vesentlig misligholder Avtalen, herunder plikten til kapitalinnskudd i samsvar med pkt. 5.

Utløsningsretten må benyttes for samtlige aksjer den annen Part eier i Selskapet.

Melding om at utløsningsretten gjøres gjeldende må avgis i rekommandert brev innen 2 måneder etter at Parten har fått kunnskap om utløsningsgrunnen, og oppgjør må skje innen 2 måneder etter melding om utløsning.

Utløsningskursen skal fastsettes til aksjenes virkelige verdi på det tidspunkt utløsningsretten gjøres gjeldende. Oppnås ikke enighet om utløsningsretten eller aksjenes verdi, avgjøres dette ved skjønn iht. skjønnsprosessloven av 1917, hvis ikke noe annet blir avtalt.

Ved utløsning som følge av vesentlig mislighold, jf. dette pkt. 17 første avsnitt nr. 3 ovenfor, skal utløsningskursen reduseres med 25 % i forhold til hva som følger av ovenstående avsnitt.

Utløsningsretten står tilbake for Partenes rettigheter til kjøp/salg av aksjer iht. punkt 11.1 såfremt tilbud om kjøp er fremsatt før de omstendigheter som medfører utløsningsrett har inntrådt.

18 KONKURRANSEFORBUD

Ingen av Partene, kan engasjere seg i prosjekter som omfatter kontor/næring, bolig eller handel innen det område som er stiplet med sort på kart inntatt som vedlegg 1 til Avtalen og som vil være konkurrerende med Prosjektet.

19 ENDRINGER AV AVTALEN

Endringer av Avtalen kan bare foretas ved endringsavtaler som inngås skriftlig og signeres av begge Parter.

20 HANDLINGSPLIKT

Begge Parter har plikt til å samarbeide lojalt i henhold til denne Avtale og gjøre det som står i vedkommendes makt for å gjennomføre Avtalens bestemmelser ved stemmegivning i Selskapets styrende organer, styre og administrasjon, herunder også signering av dokumenter knyttet til overføring av Partenes Eiendommer og lignende.

Dersom et medlem av styret i Selskapet opptrer slik at denne Avtalens bestemmelser ikke blir gjennomført, skal den Part som har utpekt det aktuelle medlem innen fjorten dager etter at forholdet skriftlig er påtalt fra en annen Part, enten (a) besørger at vedkommende medlem innretter sin stemmegivning og for øvrig opptrer overensstemmende med Avtalen, eller (b) bidrar til at det innkalles til ekstraordinær generalforsamling for eventuell utskiftning av vedkommende medlem og påser at det nyvalgte medlem opptrer i samsvar med Avtalens bestemmelser. Oppfylles ikke plikten etter dette avsnittet anses den Part som har utpekt det aktuelle medlem å ha misligholdt Avtalen.

21 TVISTER

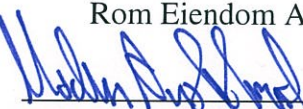
Twister om kontraktsforholdet skal først søkes løst ved forhandlinger. Dersom enighet ikke oppnås skal tvisten avgjøres ved ordinær rettergang for de alminnelige domstoler. Oslo skal være verneting for alle søksmål som måtte utspringe av kontrakten.

22 AVTALEEKSEMPLARER OG SIGNATUR

Denne Avtalen er undertegnet i to eksemplarer, ett til hver av Partene.

Oslo/Vikersund, 2. juli 2015

Rom Eiendom AS



Morten Austestad iht. fullmakt
utviklingsdirektør

Modum kommune



Terje Bråthen

Ordfører

- Vedlegg:**
1. Kart som viser Partenes eiendommer og utviklingsområdet.
 2. Selskapets vedtekter
 3. Opsjonsavtale mellom Selskapet og MK.
 4. Opsjonsavtale mellom Selskapet og Rom
 5. Utbyggingsavtale mellom Selskapet og Modum kommune.
 6. Foreliggende forslag til områdeplan for Vikersund Sentrum Nord med plankart med angivelse av arealer og kvadratmeterpriser per kvadratmeter grunn.



KARTUTSNITT

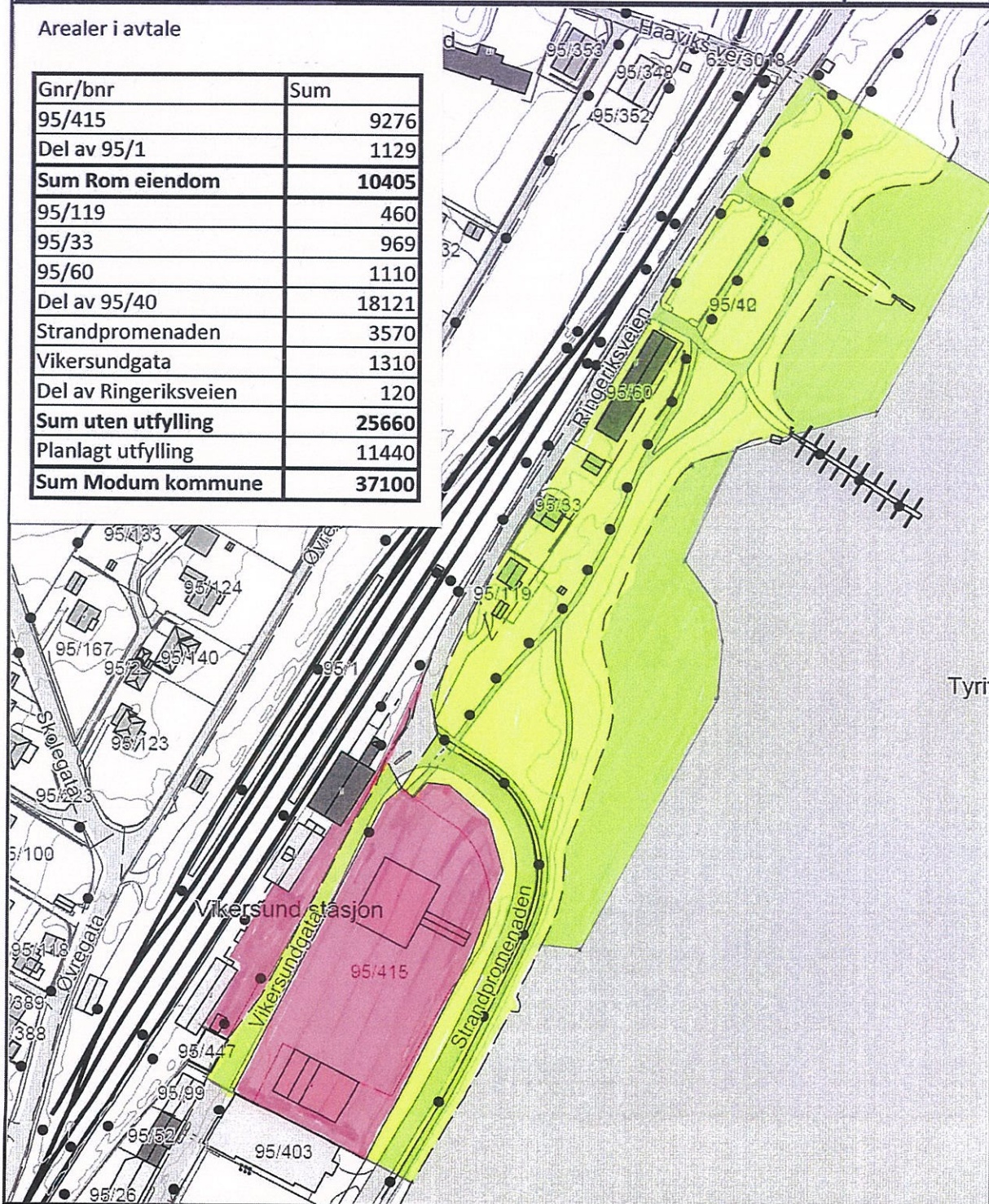
Selv om kartsiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deilettak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

**MODUM
KOMMUNE**

Målestokk
1:2500

Arealer i avtale

Gnr/bnr	Sum
95/415	9276
Del av 95/1	1129
Sum Rom eiendom	10405
95/119	460
95/33	969
95/60	1110
Del av 95/40	18121
Strandpromenaden	3570
Vikersundgata	1310
Del av Ringeriksveien	120
Sum uten utfylling	25660
Planlagt utfylling	11440
Sum Modum kommune	37100



VEDTEKTER

FOR

Vikersund Utvikling AS

(Fastsatt i stiftelsesmøte 2015)

§ 1 Foretaksnavn

Selskapets foretaksnavn er Vikersund Utvikling AS.

§ 2 Forretningskontor

Selskapets forretningskontor er i Modum kommune.

§ 3 Formål

Selskapets formål er selv eller gjennom hel- eller deleide selskaper å forestå utvikling, utbygging, utleie og salg av fast eiendom, og annen virksomhet beslektet med denne.

§ 4 Aksjekapital

Aksjekapitalen er NOK 1 000 000, fordelt på 1000 aksjer, hver pålydende NOK 1000. Selskapets aksjer skal ikke registreres i Verdipapirsentralen.

§ 5 Styre

Selskapets styre skal bestå av fire til seks styremedlemmer samt to varamedlemmer.

§ 6 Signatur

Selskapets signatur innehas av to styremedlemmer i fellesskap.

§ 7 Krav til styrets beslutninger og beslutningsdyktighet

Styrets beslutninger fattes ved simpelt flertall. Ved stemmelikhet anses ingen beslutning fattet. Styrets leder/møteleder har ikke dobbeltstemme.

Ved kapitalutvidelser og andre beslutninger av vesentlig betydning for Selskapet skal samtlige styremedlemmer være til stede.

Følgende beslutninger kan bare fattes ved enstemmighet i styret og/eller på generalforsamlingen:

- a) Enkeltinvesteringer eller investeringsprogram som må anses som vesentlige i forhold til Selskapets virksomhet og mulighet for å oppnå finansiering;

1 

- b) Opptak av lån, inkl. ansvarlige lån, som må anses som vesentlige i forhold til Selskapets virksomhet og kapitalbase;
- c) Salg av hele eller deler av eiendomsprosjekter eller andre vesentlige deler av Selskapets aktiva og/eller virksomhet, herunder aksjer i Selskapets datterselskaper;
- d) Avtaleinngåelse mellom Selskapet og en aksjeeier eller en aksjeeiers nærstående, eller mellom Selskapet og foretak hvor en av aksjeeieres nærstående har dominerende innflytelse;
- e) Forslag om fusjon/fisjon/oppløsning/avvikling av Selskapet;
- f) Ansettelse og avsettelse av daglig leder;
- g) Beslutning om:
 - Etablering av eiendomsprosjekt;
 - Godkjennelse av forslag til detaljregulering før innsendelse til Modum kommune;
 - Godkjennelse av skisseprosjekt og forprosjekt som grunnlag for søknader om rammetillatelse;
 - Fastsettelse av tidspunkt for realisasjon av eiendomsprosjekt;
 - Beslutning om salg av aksjer i et datterselskap til tredjemann;
 - Inngåelse av vesentlige leieavtaler;
 - Inngåelse av totalentreprisekontrakt(er) og andre vesentlige kontrakter;
 - Fastsettelse av salgspriser for Selskapets eiendom eller aksjer i datterselskap;
 - Realisasjon av eiendomsprosjekt før eiendomsprosjektet er ferdigstilt.

Ved beslutninger av Selskapet som ikke er omfattet av § 7 a) - g), knyttet til avtaler/mellomværender mellom Selskapet og en aksjeeier, har vedkommende aksjeeier eller styrerepresentanter utpekt av denne, ikke stemmerett.

§ 8 Overdragelse av aksjer

Aksjeeierne har ikke rett til å selge sine aksjer i Selskapet til tredjeparter før etter at Modum kommune har ferdigstilt utbygging av infrastruktur og utfylling i henhold til punkt 2 b) og 1.5 fjerde avsnitt i utbyggingsavtale inngått mellom Selskapet, Modum kommune og Rom Eiendom AS. Som tredjepart regnes ikke selskaper som helt eller delvis kontrolleres (direkte eller indirekte kontroll med minst 50 % av aksjene) av vedkommende aksjeeier.

Overdragelse av aksjer kan kun skje ved at en aksjeeier overdrar samtlige av sine aksjer i Selskapet.

Overdragelse av aksjer til tredjepart forutsetter at tredjeparten gir tilbud om kjøp også av øvrige aksjer i Selskapet til tilsvarende vilkår, med minimum 8 ukers akseptfrist.

Ved salg av Selskapets aksjer har aksjeeierne forkjøpsrett i samsvar med aksjelovens bestemmelser.

Enhver aksjeoverdragelse krever godkjenning fra styret. Styret skal godkjenne aksjeoverdragelsen med mindre den nye aksjeeieren ikke vil overta eller kan dokumentere at han på en forsvarlig måte vil være i stand til å overta den selgende aksjeeiers forpliktelser overfor Selskapet og/eller den/de øvrige aksjeeier(e) i Selskapet, eller det er berettiget tvil om at Selskapet etter overdragelsen kan oppfylle sine forpliktelser overfor Modum kommune eller Rom Eiendom; i så fall skal styregodkjenning nektes.

§ 9 Pantsettelse

Pantsettelse av aksjer krever samtykke fra de øvrige aksjeeierne i Selskapet.

§ 10 Generalforsamlingen

Den ordinære generalforsamlingen skal behandle følgende saker:

- i) godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen, herunder utdeling av utbytte;
- ii) andre saker som etter loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.

§ 11 Utløsning

En aksjeeier kan utløse en annen aksjeeiers aksjer

- i) dersom vedkommende aksjeeier går konkurs, kommer under private eller offentlige akkordforhandlinger eller treffer lignende ordninger med sine kreditorer, blir besluttet avvirket eller på annen måte opphører med sin virksomhet;
- ii) dersom vedkommende aksjeeier har fratrådt sine forpliktelser overfor Selskapet og/eller den/de øvrige aksjeeier(e) som følge av at
 - (1) Selskapet ikke lenger arbeider med utvikling innen opprinnelig forutsatt geografisk område og avbruddet ikke må antas å være av midlertidig karakter, eller
 - (2) det har oppstått et alvorlig og varig motsetningsforhold mellom aksjeeierne vedrørende driften av Selskapet eller realiseringen av Selskapets formål, som gjør det rimelig å kreve at samarbeidet skal opphøre;
- iii) dersom vedkommende aksjeeier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor Selskapet og/eller den/de øvrige aksjeeier(e) i Selskapet, herunder plikten til kapitalinnskudd.

Utløsning må skje for samtlige av aksjeeierens aksjer.

Opsjonsavtale mellom Selskapet og MK

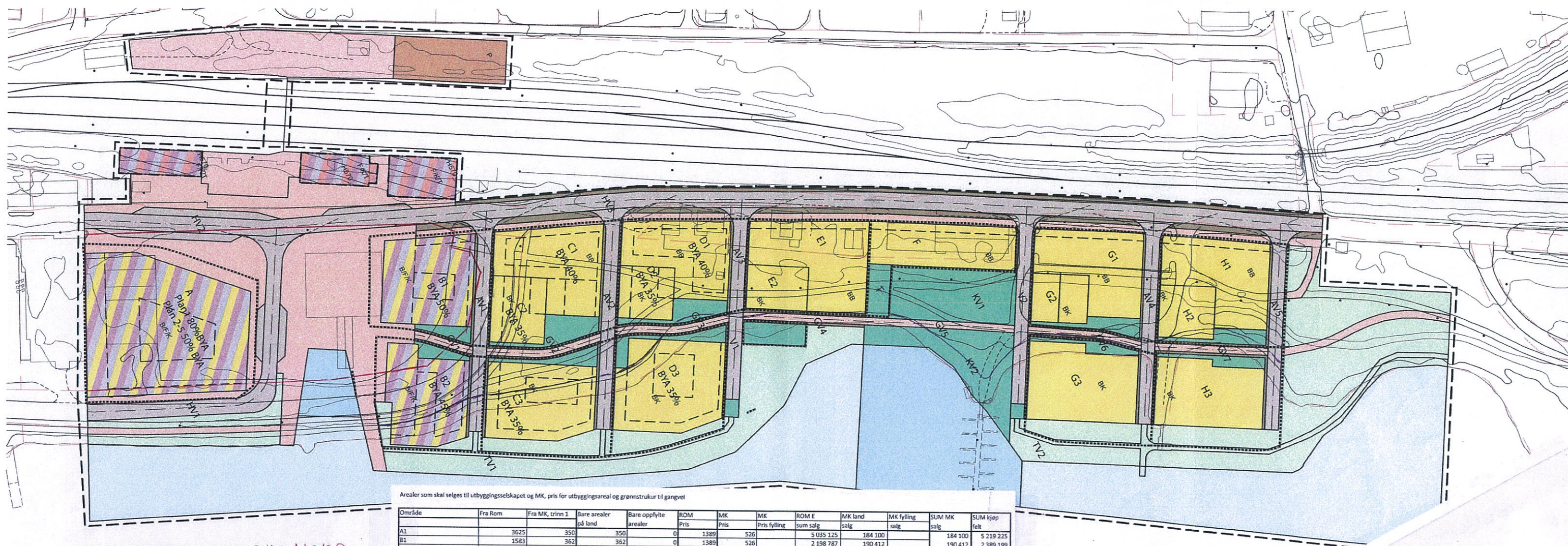
(Se skilleark 2)

Opsjonsavtale mellom Selskapet og Rom

(Se skilleark 3)

Utbyggingsavtale mellom Selskapet og Modum kommune

(Se skilleark 4)



VIKERSUND SENTRUM NORD
UTDRAG FRA OMRAÐEREGULERINGSPLAN
SOM SKAL BEHANDLES 15/6-2015

MÅLESTOKK 1:1000

----- FELTGRENSE
— EIENDOMSGRENSE
— KANT NÅVARENDE FYLINGSTOPP
4/6-2015

Arealer som skal selges til utbyggingselskapet og MK, pris for utbyggingsareal og grønstruktur til gangvei

Område	Fra Rom	Fra MK, trinn 1	Bare arealer på land	Bare oppfylte arealer	ROM Pris	MK Pris	MK Pris fylling	ROM E sum salg	MK land salg	MK fylling salg	SUM MK salg	SUM kjøp felt
A1	3625	350	350	0	1389	526		5 035 125	184 100		184 100	5 219 225
B1	1583	362	362	0	1389	526		2 198 787	190 412		190 412	2 389 199
B2	276	1652	947	705	1389	526	815	383 364	498 122	574 575	1 072 697	1 456 061
C1 + C2		2396	2396	0		526			1 260 296		1 260 296	1 260 296
C3		2074	672	1402		526	815		353 472	1 142 630	1 496 102	1 496 102
D1 + D2		2051	2051	0		526			1 078 826		1 078 826	1 078 826
D3		1988	175	1813		526	815		92 050	1 477 595	1 569 645	1 569 645
Sum 1. etappe	5484	10873	6953	3920		815		7 617 276	3 657 278	3 194 800	6 852 078	14 469 354
E1 + E2		2038	2038	0		526			1 071 988		1 071 988	1 071 988
F1		1251	1251	0		526			658 026		658 026	658 026
Kvartalslekeplass		1050	1050	0		526			552 300		552 300	552 300
G1 + G2		2107	2107	0		526			1 108 282		1 108 282	1 108 282
G3		2053	0	2053		526	815			1 673 195	1 673 195	1 673 195
H1 + H2		1984	1859	125		526	815		977 834	101 875	1 079 709	1 079 709
H3		1882	5	1877		526	815		2 630	1 529 755	1 532 385	1 532 385
Sum 2. etappe		12365	8310	4055		851		4 371 060	3 304 825	7 675 885	7 675 885	
Sum 1 og 2. etappe	5484		15263	7975				8 028 338	6 499 625	14 527 963	22 145 238	
Hele arealet	10405		25660	11440								
Kjølt areal	52,7		59,5	69,7								
Torg og pøll til MK	3791,0				694			2 630 954				2 630 954
Areal vest for V.g	1130,0				1105			1 248 650				1 248 650
% solgt areal	100 %											
Gnr 95 bnr 415	9275,0							11 496 880	8 028 338	6 499 625	14 527 963	26 024 843

6

MA



OMRÅDE- OG DETALJREGULERINGSPLAN FOR VIKERSUND SENTRUM NORD REGULERINGSBESTEMMELSER

Kommunestyrevedtak

15.6.15, sak 51/15

§ 1 AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert den 12.6.15

Byggeområdene for boligbebyggelse benevnt E1, E2, F, G1, G2, H1 og H2 forutsetter godkjent detaljplan før rammetillatelse for utbygging kan gis. Byggeområdene benevnt A, B1, B2, C1, C2, C3, D1, D2 og D3 krever godkjent rammetillatelse før utbygging. Øvrige områder kan omsøkes utbygget i henhold til angitt arealformål i henhold til gjeldende plans rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtale.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Dersom det under anleggsarbeid eller liknende oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og Fylkeskommunens kulturminneseksjon varsles Jfr. Kulturminnelovens § 8, 2.ledd. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig, og senest innen 3 uker om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte vilkår forlenges.

§ 2.2 Det skal sikres god tilgjengelighet for alle, herunder bevegelseshemmede, orientershemmede og luftveishemmede. Arealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig. Planter og trær som kan gi allergiske reaksjoner skal unngås på torg og felles uteoppholdsarealer.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Det kan oppføres bygg og anlegg med tilhørende utearealer på arealer markert med felter A-H innen planområdet. Dette skal gjennomføres innenfor følgende bestemmelser:

§ 3.1 FELLESBESTEMMELSER

Før søknad om bygge/rammetillatelse kan behandles, skal det foreligge en kommunalt godkjent plan for vannforsyning og avløp. Overflatevann skal håndteres lokalt og ledes direkte til fjorden. Løsning for overflatevann skal inngå i kommunalt godkjent VA-plan.

§ 3.1.1 Alle øvrige søknader om tillatelse til tiltak, skal være vedlagt en helhetlig grønnstruktur- og gatebruksplan dersom dette ikke allerede er utarbeidet.

§ 3.1.2 Ved oppføring av bygg på mer enn 3 etasjer skal det dokumenteres at stabiliteten i grunnen er tilstrekkelig i form av en geoteknisk vurdering/redegjørelse for det planlagte tiltaket. Det skal redegjøres for at fundamenteringsprinsipp og andre tiltak er i overensstemmelse med denne.

§ 3.1.3 Innenfor planområdet skal ny bebyggelse til bruk for bolig-, forretning- kontor- og tjenestefunksjoner samt innkjøring til parkeringskjellere etableres med gulvnivå på kote + 66.0 meter over havet eller høyere. Høyden er angitt for overkant gulv.

§ 3.1.4 Takform og byggehøyder:

- Takterasser tillates i alle felt og på alle takflater bortsett fra over høyeste regulerte etasje innenfor hvert felt. Rekkverk kan stikke 0.5 meter over gesimshøyde men må trekkes 1 meter inn fra fasadeliv på hus
- Mindre oppbygg på tak for adkomst, heis, pipe og tekniske anlegg tillates. Disse kan stikke minimum tre maksimalt 2.5 meter over regulert byggehøyde og må trekkes minimum 3 meter inn fra fasadeliv
- Valg av takform skal framgå av helhetlig rammesøknad for det enkelte felt
- Dersom bygningene planlegges utført med skråtak er angitt gesimshøyde å regne som mønehøyde

Bebyggelsen i planen kan oppføres i følgende høyder angitt i meter over havet:

- **Felt A:** Bebyggelsen skal avtrappes i 5, 4 og 3 etasjer. 15% av det bebygde arealet kan ha en gesimshøyde på 84 meter over havet, mens resterende bygg skal ha en gesimshøyde på 78 og 81 meter over havet. Minst 15% av bebyggelsen, fortrinnsvis for fasadene mot fjorden skal gesimshøyden ikke overstige kote 78 meter over havet
- **Felt B1 og B2:** Bebyggelsen tenkes avtrappet i 4, 3 og 2 etasjer. 40% av bebyggelsen kan ha en gesimshøyde på inntil 81 meter over havet. Øvrig bebyggelse kan ikke overstige 78 meter over havet. Boligbebyggelse med fasade mot Ringeriksveien skal ikke overstige 78 meter over havet. 25% av bebyggelsen skal ha en byggehøyde mellom kote 73 og 76 meter over havet. Minst 10 % av bebyggelsen, fortrinnsvis med fasader tilknyttet fjorden, skal ha gesimshøyde som ikke overstiger 73 meter over havet.
- **Felt C1, D1, E1 F1 og G1 og H1:** Bebyggelsen tenkes avtrappet i 4, 3 og 2 etasjer. 30% skal ha en maksimal gesimshøyde på kote 81 meter over havet, 55 % skal ha en gesimshøyde på mellom kote 75 og 78 meter over havet, mens 15 % ikke skal overstige kote 75 meter over havet
- **Felt C2, D2, G2, H2, C3, D3, G3 og H3:** Bebyggelsen tenkes avtrappet i 3 og 2 etasjer. 30% av bebyggelsen av bebyggelsen skal ha en gesimshøyde på mellom kote 73 og 76 meter over havet, mens 70 % av bebyggelsen ikke skal overstige kote 73 meter over havet.
- **All bebyggelse med mulige framtidige forretningslokaler** skal bygges med etasjehøyde på minst 4 meter

§ 3.2. FORRETNING/KONTOR/TJENESTEYTING/HENSYNSSONE BEVARING

Stasjonsbygningene til Vikersund jernbanestasjon langs Vikersundgata er regulert til forretning/kontor- og tjenesteyting og som hensynssone bevaring. Byggenes opprinnelige funksjon var offentlig tjenesteyting til jernbaneformål. Offentlig tjenesteyting tillates fortsatt, i tillegg til privat tjenesteyting, kontorfunksjoner, heriblant venterom og personalrom for sjåfører inkludert togførere samt jernbane, drosje- og busspersonell. Servicefunksjoner som treningssenter og liknende, samt forretninger uten utpreget vindusutstillingsbehov tillates. Byggene skal fortsatt framstå med sin nåværende uttrykksform med takkonstruksjoner og fasader, og med avdempet veggskilting. Boliger annet enn vaktmesterbolig tillates ikke innredet i byggene.

§ 3.2.1 Ikke-støyømfintlige lokaler skal tilfredstille anbefalte retningslinjer i skriv T-1442.

§ 3.2.2 Søknad om forhold nevnt under skal oversendes Buskerud fylkeskommune for uttalelse før videre behandling:

- Ved søknad om riving skal bygning dokumenteres fagmessig ved oppmåling og grundig beskrivelse av konstruksjon, rominndeling og overflater. Bygningene tillates ikke revet med mindre forfall/skader er dokumentert i et slikt omfang at bygningene må regnes som tapt
- Ved planlagt fasadeendring skal originale/elder bygningsdeler som taktekke, vinduer, dører, panel, listverk og andre detaljer bevares så langt det lar seg gjøre. Dersom eldre bygningsdeler ikke lar seg bevare, skal det lages kopier av bygningsdelene som skiftes ut
- Tilbakeføring av bygningen eller deler av denne til en tidligere fase i bygningens historie bør gjøres på dokumentert grunnlag

§ 3.2.3 Virksomhet som ikke er tilknyttet jernbane- eller museumsjernbanevirksomhet kan ikke ha inngang fra stasjonsplattform

§3.3 BOLIGBEBYGGELSE

Boligbebyggelse er tillatt i alle felter i planen markert med bokstavene fra A til H.

§ 3.3.1 Følgende krav settes til støy for støyømfintlig bebyggelse i knutepunktet Vikersund:

- Minimum 50% av antall rom med støyfølsom bruksformål inkludert minst ett soverom skal ha vindu i fasade som tilfredstiller støygrensene i tabell 3 i Klima- og Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 om behandling av støy i arealplanleggingen.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon
- Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert må ha utvendig solskjerming

Støyberegninger skal foreligge ved rammesøknader/byggesøknader for feltene A, B1, B2, C1 og D1, ved detaljplan eller rammesøknad for feltene E1, F, G1 og H1 i områdeplanen.

§ 3.3.2 Byggegrenser for boligbebyggelse langs Ringeriksveien, benevnt HV3 er vist på plankart og settes gjennomgående til 12 meter fra midtlinje vei

Byggegrense mot private felles adkomstveier, AV1 – 5 og offentlige adkomstveier, V1 og V2 er vist på detaljplankart og satt til 8.5 meter i nord- og 5.5 meter på sørsiden av veiene. Bebyggelsen skal i hovedsak ha fasadeliv i byggegrense.

Takutstikk og balkonger kan krages ut inntil 1 meter utover byggegrense fra bygningenes vegglinn med unntak av områdene nevnt i pkt. 3.3.4. Fri høyde under utkraget balkong på side mot gate skal være minimum 4 meter.

§ 3.3.3 Boligfeltene C1, D1, E1 F, G1 og H1 er regulert til konsentrert blokkbebyggelse med en utnyttelsesgrad på 40 % bebygd areal, BYA. Byggegrensene for feltenes kvartalsbebyggelse er vist på detaljplankartet.

§ 3.3.4 Byggelinje mot gangvei GV1, GV2 og GV 3 er satt 4 meter fra midtlinje. Byggelinje mot GV1 framgår av detaljplankartet. Byggegrense mot turvei, TV1 er ikke satt fra veiens midtlinje, men 4 meter innenfor eiendomsgrense mot friareal. Byggegrensen framgår av detaljplankartet. Takutstikk og balkonger tillates ikke oppført utenfor byggegrense mot friarealet langs fjorden.

§ 3.3.5 Boligfeltene C2, C3, D2, D3, E2, G2, G3, H2 og H3 er regulert til konsentrert småhusbebyggelse med en utnyttelsesgrad på inntil 35 % bebygd areal, BYA. Parkeringskjellere tillates ikke bygd i disse områdene. Byggenes grunnflate med overkant gulv skal ligge på 66 meter over havet. Byggegrenser for feltenes kvartalsbebyggelse er vist på detaljplankartet.

§ 3.4 FORRETNING- KONTOR- TJENESTEYTING- OG BOLIGBEBYGGELSE

Første etasjes med fasader vent mot Vikersundgata og Strandveiens nye øst-vestgående gateløp i felt A, B1 og B2 er avsatt til forretning- kontor- og tjenesteyting. Disse lokalene skal anlegges med tekniske spesifikasjoner tilpasset forretningsformål, med minst 4 meters etasjehøyde. Lokalene kan midlertidig anvendes til boligformål. 25 % av bebyggelsen i disse feltene skal avsettes til dette kombinasjonsformålet. Øvrige deler av bebyggelsen er avsatt til boligformål.

§ 3.4.1 Byggelinje for felt A er inntegnet på plankart og settes til vegglinn mot nord og øst. Mot vest settes en skrå byggelinje for å definere det nye torget. Bebyggelsen langs denne fasaden skal gis tilbaketrekninger som er med på å dele opp fasaden. Deler av bebyggelsen skal trekkes tilbake fra byggelinjen, men treffe skrålinjen i plan. Felt A har en byggegrense i sør satt 8 meter fra eiendomsgrense og dagens bygg i sør. Felt As utstrekning med tilhørende byggegrense kan trekkes nordover dersom det er enighet med grunneier i sør om dette. Feltet kan bebygges med en utnyttelsesgrad på 80 % bebygd areal, BYA i plan 1, og 50% bebygd areal, BYA i plan 2-5.

B
MA

§ 3.4.2 Byggelinjer for felt B1 og B2 for fasader settes i veggliv for fasadene mot sør og for B1 også i vest fram til prosjektert fortau. Byggelinjene mot veiene følger bestemmelsene i §§ 3.3.2 og 3.3.4. Øvrige byggegrenser for kvartalene er vist på detaljplankart.

Felt B1 kan bebygges med en utnyttelsesgrad på 50 %, felt B2 med en utnyttelsesgrad på 45 % BYA. Takutstikk og balkonger kan krages ut inntil 1 meter utover byggegrense fra bygningenes veggiv med unntak av bestemmelsene formulert i § 3.3.4. Fri høyde under utkraget balkong mot Strandveien, benevnt HV1 på plankart, skal være 4 meter.

§ 3.4.3 Felt A planlegges oppført på registrert forurenset grunn. Dokumentasjon må foreligge ved byggesøknad for forsvarlig utbygging i henhold til Forurensningslovens bestemmelser for dette feltet.

§ 3.5. PARKERING

Følgende minimumskrav settes til parkering for bil og sykkel:

Formål	Beregningsgrunnlag	Bil	Sykkel
Bolig	Pr 90 m2 BRA	1	2
Forretning/kontor/tjenesteyting	Pr 75 m2 BRA	1	2

Sykkelparkering og bilparkering for beboere/ansatte og gjester skal framgå av søknad om tiltak. Parkering må løses innen områdereguleringsplanområdet, Deler av det kan likevel løses på annet område enn der parkeringskravet utløses i henhold til godkjent søknad om tiltak. Midlertidige løsninger for parkering kan godkjennes i påvente av full utbygging.

§ 3.5.1. Parkeringsanlegg under terreng

Det tillates parkeringskjellere under terreng i felt A og for feltene langs Strandveien og Ringeriksveien, benevnt B1, C1, D1, E1, F, G1 og H1. For felt A tillates parkering under hevet gårdsrom. Eventuell parkering kan her ikke gå ut til fasadeliv. Felt A skal ha innkjøring inn fra Strandveien fra planområdets sørgrense. Øvrige felt skal ha nordenforliggende adkomstvei fra Ringeriksveien som innkjøring.

Parkeringskjellere i feltene B1-H1 tillates opparbeidet for korresponderende felt B2, C2, D2, E2, G2 og H2. Parkeringskjellere i øvrige boligfelt tillates ikke.

Innkjøringen til parkeringskjellere skal flomsikres mot 200-årsflom i en høyde på 66.0 meter over havet.

Parkeringsanlegg mot Ringeriksveien, markert som HV3 på plankartet, skal følge en byggelinje i 9 meters avstand fra midtlinje. Garasjekjellerne skal her bygges halvveis nedgravd i terrenget. Tett gjerde som støyskerm kan her oppføres i veggiv.

Parkeringslokk/tak på parkering skal opparbeides og ha brukskvalitet. Terrenget skal flukte med tilliggende leilighets inngangsparti. Synlige yttervegger og rekkverk i garasjeanleggene skal integreres i den arkitektoniske utformingen av boligene og ha en høy materialkvalitet. For felt A skal det også sikres tilstrekkelig jordsmonn for beplantning. Parkeringslokk/tak kan inngjerdes i høyde på 1.1 meter over nivå på uteareal i veggivet.

B

MA

Parkeringskjellere i feltene kan anlegges av gulv med vannbestandig materiale ned mot 65 meter over havet.

Bruksareal til parkering under terreng og delvis under terreng medregnes ikke i grad av utnytting. Parkeringskjellere under bolighus, feltene C1 - H1, skal bygges med underkant himling på 2.3 meter. Det skal tilrettelegges for lading av El-biler på minimum 10% av plassene. Kun parkeringsplasser avsatt i felt A og B1 kan tilrettelegges for hurtiglading.

§ 3.6 UTEOPPHOLDSAREALER

Utomhusplan skal leveres for alle utbyggingsfelt som innebefatter boligbebyggelse innen planområdet. En utomhusplan i målestokk 1: 200, skal vedlegges detaljplan eller rammesøknad hvor følgende skal framgå:

- Private hageparseller
- Felles uteareal med oppholdsplasser, sand- og eventuell nærlekeplass
- Kjørbare gangadkomster
- Dokumentasjon av arealer som tilfredstiller krav til minste uteoppholdsareal

En beskrivelse skal følge utomhusplanen. Det skal utarbeides beregninger for sol og skygge og eventuelle støyberegninger for felt. Dokumentasjon for tilfredstillende støyforhold kreves for alle byggefelt som har fasade mot Strandgata, Vikersundgata eller Ringeriksveien.

§ 3.6.1 Uteoppholdsarealer skal anlegges på 65.6 meter over havet eller høyere. Dette tilsvarer 100-årsflom i Tyrifjorden. Området mellom byggelinjene/byggegrensene og den offentlige gangveien skal opparbeides og anvendes til fellesfunksjoner og nærlekeplassfunksjoner. Gangveiens snøopplag kan også anvendes, men ikke opparbeides til dette formålet.

§ 3.6.2 Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet i planområdet skal ligge på henholdsvis 30 m² og 45 m² for henholdsvis konsentrert blokk- og småhusbebyggelse. Av dette må minimum 1/3 være privat uteoppholdsareal. Alle private uteoppholdsarealer må tilfredstille kravene til støy satt i retningslinje T-1442, støy i arealplanleggingen fra Klima- og miljødepartementet. Areal mellom de private adkomstveiene og byggegrensene skal i tillegg til adkomst opparbeides til grønne private- eller felles hager til de tiliggende boligene.

§ 3.6.3 Sand- og nærlekeplass og felles oppholdsplasser skal anlegges på arealer som tilfredstiller kravene satt til støy i retningslinje T-1442, støy i arealplanleggingen. Arealene skal også ha sol klokken 15 ved vårjarmndøgn.

§ 3.6.5 Minst 50 % av felles uteoppholdsarealer skal tilfrestille kravene satt i § 3.6.3

§ 3.6.6 Sikthindrende beplantning på mer enn 0.7 meter over bakkenivå tillates ikke i siktlinjene fra de respektive boligfeltinnkjøringene mot Tyrifjorden. I utearealenes overgang mot parkanlegget mot turveien i feltene B2 og C3 – H3 tillates en utforming med lavere høyde enn 65.6 meter over havet.

GF
MR

§ 3.6.7 Feltets uteoppholdsarealer skal være opparbeidet før første ferdiggodkjenning for beboelse innen feltet kan gis.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur omfatter kjøreveier, gang- og sykkelveier, undergang, offentlig parkering, adkomstveier med underliggende lednings/kabelanlegg og pumpestasjon.

§ 4.1 OFFENTLIGE VEIER

Planområdet skal betjenes av tre offentlige hovedveier. Boligområdet mot Tyrifjorden skal i tillegg avsluttes mot Tyrifjorden med en turvei, som er nærmere omtalt under punktet om grønnstruktur.

§ 4.1.1 Strandveien er den offentlige gjennomgangsveien i planområdets søndre del, benevnt og markert som HV1 på plankartet. Den skal legges om i forhold til dagens løp, og oppgraderes i henhold til regulerte veibredder og Kommunens retningslinjer for veistandard klasse S2.

§ 4.1.2 Ringeriksveien er den offentlige gjennomfartsveien i planområdets nordre del, benevnt HV3 på plankartet. Den planlegges omlagt i sør der den skal munne ut i den omlagte Strandveien. For øvrig beholdes gateløpet i sin nåværende form. Fortau bygges langs Ringeriksveien fram til det møter dagens fortau ved boligfeltet markert F på plankartet. Fortauet skal ha en banebredde på minimum 2.75 meter og bygges i henhold til Kommunens veistandard.

§ 4.1.3 Vikersundgata innen planområdet er avsatt til offentlig bussgate, avmerket som HV2 på plankartet. Gata er utformet med to tosidige langsgående busstopp i henhold til Vegvesenets normaler. Holdeplassene utformes med tilliggende gangbane forbi repoene.

Bussgatas baneløp skal framstå med et annet dekke enn Vikersundgata for øvrig. Gata skal skiltes mot gjennomkjøring for biltrafikk. Sykkeltrafikk og varetransport til tilliggende eiendommer tillates i bussgata.

Det er avsatt tilstrekkelig areal til framtidig utforming av tre tosidige skråoppstilte busstopp i bussgata. Dette kan opparbeides på et senere tidspunkt innen reguleringsplanens rammer.

§ 4.1.4 Offentlig gangvei skal bygges gjennom hele planområdet mellom byggeområdene for boliger og gjennom kvartalslekeplassen fra sør til nord, vist som GV1 - 7 på plankartet. Veien skal være grusbelagt og ha 3 meters banebredde. Der gangveien krysser privat eller offentlig adkomstvei skal gangveien ha prioritet i materialbruk. Gangveien gjennom boligområdene skal, sammen med de tilliggende arealer for nærlek og opphold, danne et sammenhengende plasstrøk med enhetlig materialbruk og utforming. Gangveibanen skal ligge i flukt med omkringliggende uteoppholdsareal. Snøopplaget skal være fritt for møblering.

§ 4.1.5 To offentlige adkomstveier til boligfeltene er offentlige adkomster, inntegnet som AV1 og AV2 på plankartet. Veiene tjener som gangadkomstveier til kvartalslekeplass, til turvei og til offentlige friområder. De er i tillegg biladkomster til de sønnenforliggende boligområdene. Adkomstveiene skal utformes i henhold til kommunal standard som adkomstvei A1.

§ 4.2 PRIVATE ADKOMSTVEIER

Private adkomster for bil og gående framgår av plankartet markert som AV1 – 5. Adkomst til alle boligfelt er planlagt i områdeplanen med unntak av felt F. For dette feltet skal avkjøring framgå av detaljplan. Veibredder for adkomstveiene framgår av plankartet, og tilsvarer Kommunens retningslinjer for adkomstvei A1. I tillegg settes det krav om kjøresterkt rekkverk (autovern) mot jernbanen ved hver enkelt utkjørsel. Plan for utforming og oppbygning skal framgå av rammesøknad.

§ 4.3 JERNBANEUNDERGANG

Arealer for en universelt utformet jernbaneundergang for gående er avsatt. Gangtunellen skal bygges med en bredde på 4.5 meter og en høyde på 2.7 meter. Arealer avsatt til gangbane for rullestolbrukere, barnevogner, syklistar med mer, skal inntil videre anvendes som pendlerparkering for togreisende.

Oppgang til ny plattform for Randsfjordbanen og Krøderbanens spor kan bygges opp fra gangtunnelen. Løsning og utforming må klarlegges ved prosjektering av gangtunnelen.

Lengden og nøyaktig plassering av gangtunnelen er ikke nøyaktig avklart i områdeplanen. Kostnadene ved å redusere antall spor på Krøderbanen i sør må også sammenholdes med kostnaden ved å øke lengden på gangtunnelen. Dette må avklares ved prosjektering av gangtunnelen.

§ 4.4 OFFENTLIG PARKERING

Parkeringslommer for taxi, korttidsparkering og plasser for av- og påstigning er avsatt langsetter Strandveien. Parkeringslommene for taxi utenfor arealene avsatt til offentlig bygg/taxi markeres spesielt. Parkeringslommene kan og benyttes til rask varelevering av små colli i form av post og liknende til tilliggende forretninger.

Plasser for korttidsparkering for bil og sykkel for kunder til tilliggende forretninger er også avsatt på arealene mellom Strandgata og Vikersund jernbanestasjon. 20% av bilparkeringsplassene skal være avsatt for handicappede.

Pendlerparkering er planlagt vest for jernbanearealene til Vikersund stasjon og vist på områdeplankart. Tilkomst mot stasjonsknutepunktet vil være den framtidige gangbanen mot knutepunktet Vikersund stasjon. 10% av parkeringsplassene må være avsatt for handicappede.

Parkering for pendlere før pendlerparkering i vest opparbeides vil vil være dagens opparbeidede parkeringsplass på det planlagte boligfeltet G1 fram til utbyggingen av dette. Alternativ pendlerparkering vil være i Vikersund sør, innen Reguleringsplan for Vikersund sentrum.

§ 4.5 LEDNINGS- KABEL- OG FJERNVARMEANLEGG

Planområdets hovedledningsnett er planlagt framført i den offentlige gangveien GV1 - 7. Planområdets overvannssystemer er planlagt framført i planområdets adkomstveier AV 1-5 og V1/V2. Overvannsnettet skal anlegges med fordrøyningsmagasiner med utløp til Tyrifjorden. Planlagte overløp fra avløpsledning skal også følge trase for avløpsledning.

Fjernvarmeanlegg som en del av ledningsnettet skal vurderes som en del av områdets tekniske plan for ledningsnett, jfr. rekkefølgebestemmelsenes § 7. Dersom planen tilsier bygging av fjernvarmeanlegg skal hus innen det aktuelle området pålegges tilknytning og bygges med vannbåren varme.

Kommunalt godkjent plan for vannforsyning, avløp, overvann og kabelnett skal framgå ved rammesøknad for de enkelte byggefelt. Godkjent sanitærabonnement kreves før byggetillatelse kan gis, jfr. planens rekkefølgebestemmelser.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

Planens offentlige grønnstruktur består av torg, strandpromenade med tilknyttede arealer, poll, badestrand, gjeste/småbåthavn og kvartalslekeplass

§ 5.1. **Torg** skal anlegges på felt markert for formålet mellom Vikersundgata, Strandveien og båthavnen. Torget skal inneholde samlingssteder med benker og bord og med innslag av lekeapparater og skulpturer. Torget har en forlengelse sør for Strandveien mellom Vikersundgata og forretnings- kontor- og boligområdet A.

§ 5.2 **Kvartalslekeplass** er opparbeidet av Kommunen i feltet merket KV1 på plankartet. Denne tilbys som kvartalslekeplass ved utbyggingen av området avmerket for byggeområdene A, B1, B2, C1, C2, C3, D1, D2 og D3.

Kvartalslekeplassen planlegges utvidet i takt med den videre utbyggingen av områdeplanen, jfr. rekkefølgebestemmelsene. Planområdets kvartalslekeplass skal være tilgjengelig for alle beboere innen reguleringsplanområdet. Gangveien mellom rådhuset og sentrum skal gå gjennom kvartalslekeplassen.

§ 5.3 **Turvei** med tilliggende grøntarealer mellom Tyrifjorden og boligfeltene B2 – H3, kun avbrutt, men bundet sammen av gangveien G4- G5 og de offentlige adkomstveiene V1 og V2. Turveien skal ha grusdekke og ha en banebredde på 2 meter, og for øvrig bygges som gang- og sykkelvei etter spesifikasjonene gitt i Kommunens retningslinjer for dimensjonering av gangveier.

VB MA

Gangveiens topplagshøyde skal ikke være lavere enn 64.2 meter over havet, tilsvarende normalårsflom i Tyrifjorden. Skråningsvinkel mellom gangveien og bebyggelsens uteområder skal være 1:4, Skråningen skal tilsås med gras. Der det er hensiktsmessig kan høydeforskjellen utjevnes ved å sette opp natursteinsmur. Grense for areal med grønnstruktur/park er satt til 2.5 meter fra ytterkant gangbane på gangvei.

§ 5.4 **Parkanlegg** i form av skråningsareal mellom turvei og Tyrifjorden skal anlegges med skråningsvinkel på 1:4, tilsvarende 25%. Skråningen der gangveien passerer kvartalslekeplassens midtparti skal ikke være brattere enn 1 : 8/12.5 %. Her skal det tilføres sand og anlegges badestrand. Skråningssidene for øvrig skal tilsås med gras.

Det skal utarbeides illustrasjonsplan for arealene anlagt til turvei og park som et ledd i søknad om detaljplan eller teknisk plan. Minimum 10% av arealet skal beplantes med busker og trær. Skråningspartier rundt den permanente beplantningen bør være brattere enn angitt ovenfor. Partier av skråningen mot siktlinjene til adkomstveiene skal ikke ha beplantning og ikke avsluttes med mur mot turveien. Partier av skråningen mellom turveien og Tyrifjorden kan også ha slakere helling enn 1: 4 der dagens naturlige terreng ligger an til det.

§ 5.5 **Poll** skal anlegges inn mot torget i Vikersund sentrum. Pollens ytre del skal omfatte et kaianlegg, mens pollens indre del skal ha en nedtrapping helt ned mot vannflaten. Detaljert utforming av **pollen** skal framgå av utomhusplan for oppføring av tilstøtende bebyggelse, jfr. rekkefølgebestemmelse §§ 7.5 og 7.6.

§ 6 BRUK OG VERN AV VASSDRAG

Planområdets vannarealer skal anvendes til badeområder, båthavn og for allsidig friluftsliv.

§ 6.1 **Pollen ved torget** skal anvendes som båthavn og badeområde for de små. Pollens indre del skal ha en vanndybde for badende ved normal sommervannstand, fra 0.0 innerst til 0.5 på pollens midtparti ved normal sommervannstand på 62.7 meter over havet. Bunnen fra midten av pollen og innover skal være sanddekt. Pollens ytre del skal ha en dybde fra 0.5 meter fra midten ned mot 1 meter ytterst ved normal sommervannstand for å kunne legge til med mindre småbåter.

§ 6.2 **Privat Småbåthavn** kun i form av flytebrygger kan anlegges utenfor byggefeltene B2 og C3. Båthavnene kan kun anlegges i form av flytebrygger. De bør eventuelt anlegges på hver side av forlengelsen til boligområdenes adkomstveier. Utforming for øvrig må framkomme av byggesøknad. Båthavnene kan ikke tas i bruk før innenforliggende boligfelt er bygget og grønnstruktur tilknyttet de respektive boligfeltene er ferdig opparbeidet. Utforming og utbygging av småbåthavn må omsøkes. En eventuell båthavn er primært tiltenkt eid og brukt av planområdets egne beboere.

§ 6.3 **Båtutsettingsrampe** for brann- og redningsbåt tillates etablert der dagens båtutsettingsrampe ligger, ved forlengelsen av adkomstveien AV6. Rampen skal utformes i sin enkleste form, tilpasset Kommunens brann- og redningsbåt, i forlengelsen av en privat tilkomstvei som Kommunen kun har veirettighet til. Snuhammeren utformes i form av en utvidelse av den planlagte turveien i området.

B
NA

§ 6.4 **Badeområde** ved kvartalslekeplassen skal tildekkes med sand og utformes jevnt skrånende mot Tyrifjorden. Anlegget skal utformes som en del av arbeidet med utvidelsen av den eksisterende kvartalslekeplassen.

§ 6.5 **Friluftsområde i vassdrag** er øvrige vannarealer avsatt til. Utomhusplan tilknyttet framtidige detaljplaner og liknende kan illustrere en mer detaljert bruk.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før utbygging kan starte for det enkelte byggefelt må det foreligge en rammesøknad som innebefatter teknisk plan for adkomstvei, vannforsyning, avløp, overvann og eventuell fjernvarmeledning med fjernvarmetilknytning som Kommunen kan godkjenne. Planområdet skal fortrinnsvis bygges ut sørfra, i følgende rekkefølge:

§ 7.1 **Teknisk plan for vei- vann- avløp og energiforsyning som omfatter byggefeltene A, B1, B2, C1, C2, C3, D1, D2 og D3** må utarbeides og foreligge i godkjent form fra Kommunen før rammetillatelse for første byggeområde kan godkjennes.

§ 7.2 **Planfri kryssing av jernbanen for gående og syklende** skal bygges senest ved etablering av 100 nye boenheter innenfor felt A, B, C og D.

§ 7.3 **Ny pendlerparkering** på vestsiden av Vikersund stasjon skal bygges senest ved etablering av 100 nye boenheter innenfor felt A, B, C og D. Lokalisering og utforming skal skje i samarbeid med Stiftelsen Krøderbanen og godkjennes av Jernbaneverket.

§ 7.4 **Utbygging av Sentrumskvartalet A** Strandveien, Ringeriksveien og Vikersundgata legges om, med tilhørende fortau, og gangvei langs fjorden, drosje- på- og avstigningsplasser for person- og varebiltransport, busslommer og busstorg. Sentrumskvartal A med tilknyttet fortau bygges ut.

§ 7.5 **Utbygging av forretning-, kontor-, tjenesteyting- og boligfelt B1** med tilgrensende torg. Torgplassen mellom Strandveien, Vikersundgata og felt B1 anlegges med benker, bord, lekeapparater og skulpturutsmykning. Felt B1 med tilhørende fortau, adkomstvei AV1 og gangvei GV1 med tilliggende ledningsnett og uteoppholdsarealer bygges ut.

§ 7.6 **Utbygging av felt for privat forretnings-, tjenesteyting- og boligformål B2** med poll, gjestebrygge og utfylling mot Tyrifjorden. Vikerpollen graves ut. Bryggeanlegg og gangbaner mot pollen anlegges. Overvannsledning fra boligfelt B1 forlenges og tilknyttes fordrøyningsmagasin. Bolig- og parkområde tilknyttet TV1 fylles opp og parkområdet med turvei opparbeides. Felt B2 med ytre del av tilkomstvei AV1, gangbane mot torg og tilliggende uteoppholdsarealer bygges ut.

§ 7.7 **Utbygging av boligfelt C1 C2 og C3.** Fortau langa Ringeriksveien opp til AV 3 bygges. Boligområdene C1, C2 og C3 med tilliggende adkomstvei AV2, gangvei GV2 med underliggende ledningsanlegg og tilliggende uteoppholdsarealer bygges ut.

B
Ma

§ 7.8 **Utbygging av boligfelt D1, D2 og D3** med tilhørende adkomstveier AV3 og V1 samt den kjørbare gangveien GV3 med underliggende ledningsanlegg og tilliggende uteoppholdsarealer bygges ut.

§ 7.9 **Teknisk plan for vei, vann- avløp og energiforsyning som omfatter boligområdene E1, E2, F, G1, G2, G3, H1, H2 og H3** må utarbeides og foreligge i godkjent form fra Kommunen før rammetillatelse for første av de forannevnte boligfelt kan godkjennes. Rammetillatelse for siste byggefelt og ferdiggodkjenning for det nest siste av de nevnte byggefeltene nevnt i reguleringsbestemmelsen § 7.1 må også foreligge før rammetillatelse for boligfelt benevnt i denne paragraf kan påbegynnes.

§ 7.10 **Detalplaner for boligfeltene E1 og E2.** Bygging av fortau langs Ringeriksveien langs boligfeltene E1 og F. Utbygging av E1 og E2 med tilliggende uteoppholdsarealer, gangvei GV4, ledningsnett og ny pumpestasjon. Restutfylling og opparbeiding av parkareal nordover til kvartalslekeplass.

§ 7.11 **Detalplan for boligfeltet F.** Utbygging av boligfelt F med tilliggende uteoppholdsarealer, adkomstvei V2 fram til GV5, bygging av gangvei GV5, utvidelse av lekeplass KV1.

§ 7.12 **Detalplaner for boligfelt G1 og G2** Bygging av boligfeltene G1 og G2 med tilknyttet avkjørsel AV4 og gangvei GV6 med tilknyttede uteoppholdsarealer.

§ 7.13 **Detalplaner for boligfeltene G3 og H3.** Utfylling av arealene tilknyttet G3 og H3, opparbeiding av turvei med tilhørende parkareal. Utbygging av boligfeltene G3 og H3 tilhørende de tilknyttede avkjørslene V2, AV4 og AV5, gangveien GV7 samt uteoppholdsarealer. Nedlegging av eksisterende båthavn og rehabilitering av båtutsettingsrampe. Opparbeiding av lekeplass KV2.

§ 7.14 **Detalplaner for boligfeltene H1 og H2.** Utbygging av boligfeltene H1 og H2 med tilliggende uteoppholdsarealer

§ 7.15 Utbygging av offentlig infrastruktur på et tidligere tidspunkt enn angitt ovenfor er ikke i strid med reguleringsplanen.

6 M

OPSJONSAVTALE

mellom

Modum kommune

(org. nr. 970 491 589)

og

Vikersund Utvikling AS

(selskap under stiftelse)

om rett til kjøp av

EIENDOM I MODUM KOMMUNE

G MA

1. BAKGRUNN

Denne avtalen er inngått iht. samtidig inngått avtale mellom Rom Eiendom AS ("**Rom**") og Modum kommune ("**MK**") om samarbeid og utvikling av eiendom i Vikersund sentrum ("**Avtalen**"). Samarbeidet skal skje gjennom det felles eide selskapet Vikersund Utvikling AS ("**Selskapet**" / "**VU**").

Selskapet gis opsjon til å kjøpe Eiendommen (jf. pkt. 2) fra MK på de vilkår som følger av denne opsjonsavtalen, hhv. "**Opsjonen**" og "**Opsjonsavtalen**". Etter nærmere beslutning av Selskapet kan Opsjonen og Opsjonsavtalens rettigheter og forpliktelser også gjøres gjeldende av ethvert datterselskap som er 100 % eid av Selskapet og som er etablert for å gjennomføre eller avhende prosjekter iht. Avtalen ("**Prosjektselskap**"). Begrepet **Selskapet** omfatter i det følgende også Prosjektselskap.

MK og Selskapet omtales i det følgende som "**Partene**".

2. EIENDOM OMFATTET AV OPSJONEN

Opsjonen gjelder eksklusiv rett til kjøp av grunnarealer innenfor følgende eiendommer:

- Gnr/bnr. 95/12, 33, 40, 60 og 119 og gnr./bnr. 623/2604, 2741 og 3008 i Modum kommune som inntegnet på kart inntatt som vedlegg 1, ("**Eiendommen**")

MK innestår for at de kan avhende Eiendommen og skaffe Selskapet hjemmel til denne.

3. VARIGHET OG UTØVELSE AV OPSJONEN

Selskapets rett til kjøp av Eiendommen/deler av Eiendommen inntreffer når:

- i. Områdeplan for Vikersund Sentrum Nord ("Områdeplanen") er endelig vedtatt, jf. Avtalen punkt 1 og 4,
- ii. Rammetillatelse for Selskapets ønskede utbygging av den aktuelle del av Eiendommen er gitt.

Selskapet har ingen rett til kjøp av Eiendommen før ovennevnte betingelser foreligger.

Selskapet har rett til å gjøre Opsjonen gjeldende for det antall kvadratmeter Selskapet trenger for realisasjon av sitt formål. Uteareal som nødvendig må høre til de bygninger Selskapet ønsker å oppføre, eksempelvis parkeringsplasser, atkomstareal, uteoppholdsareal, må omfattes av opsjonsutøvelsen. De aktuelle utbyggingsfeltene som kan kjøpes iht. Opsjonen er inntegnet på vedlegg 1. Opsjonen kan gjøres gjeldende ved flere anledninger, og er ikke begrenset til én gangs bruk.

De deler av Eiendommen som Opsjonen gjøres gjeldende for i det enkelte tilfelle, omtales i det følgende som "**Tiltrådt Areal**".

Opsjonen for første utbyggingstrinn i den sørlige delen av utbyggingsområdet (som ikke krever detaljregulering), må gjøres gjeldende innen 3 år etter at kommunen har ferdigstilt



utfyllingen i vannet på denne delen, jf. forpliktelsen til dette i utbyggingsavtalen. Opsjon for senere byggetrinn i den sørlige delen, må gjøres gjeldende innen to år etter at forrige byggetrinn ble ferdigstilt og solgt. For bruk av opsjon til arealer i den nordlige delen gjelder ingen slike frister, annet enn at opsjonen bortfaller i den utstrekning Opsjonen ikke er gjort gjeldende innen 20 år etter inngåelse av Opsjonsavtalen.

Selskapet må gjøre Opsjonen gjeldende ved skriftlig varsel til MK minst 6 måneder før ønsket tidspunkt for Overtakelse, jf. punkt 4.3.

Overføring av Tiltrådt Areal skal som utgangspunkt skje som ordinær direkteoverføring av eiendom. Men dersom Tiltrådt Areal gjennom fisjon/fusjon legges inn i et eget single-purpose eiendomsselskap (som utelukkende er eier av Tiltrådt Areal), og overføring av aksjene i dette Selskapet vil medføre økonomiske fordeler for MK, skal Partene i fellesskap avklare om overføringen skal skje som aksjeoverføring. Forutsetningen for dette er at slik overføring på alle måter er lovlig og at MK dekker alle kostnadene og kompenserer Selskapet fullt ut for alle eventuelle ulemper og mulig negative økonomiske konsekvenser som følge av slik overføring. Eventuell aksjeoverdragelse med bakgrunn i dette punkt 3 siste avsnitt er betinget av enighet mellom Partene.

4. VILKÅR FOR KJØP AV EIENDOMMENE

4.1. Kjøpesummen

Partene i Avtalen har innhentet to uavhengige takster fra takstmann Tor Gunnar Sand og sivilarkitekt Jan Øyvind Berntzen ("Takstmennene") for å fastsette Eiendommens markedsverdi.

Basert på Takstmennenes takster er partene enige om at kjøpesummen for Eiendommen fastsettes til følgende priser per kvadratmeter grunnareal ("**Arealprisene**"):

- kr 526,-- per kvadratmeter for eksisterende grunnarealer innenfor Eiendommen.
- kr 815,- per kvadratmeter for grunnarealer som utfylles (iht. utbyggingsavtalen) innenfor Eiendommen.

Arealprisen skal justeres med endringen i konsumprisindeksen ("KPI") fra januar 2015 og til sist kjente indekstall før oppgjør for betaling gjennomføres iht. punkt 4.2.

MK kan ikke uten skriftlig samtykke fra Selskapet foreta faktiske eller rettslige disposisjoner som kan redusere markedsverdien for arealer omfattet av Opsjonen, herunder disposisjoner som kan begrense Selskapets mulighet til å utnytte Eiendommene iht. Opsjonsavtalen.

4.2. Oppgjør for Eiendommene – Kjøpesummens forfall

Dersom Partene ikke avtaler noe annet i det enkelte tilfelle, skal kjøpesummen for Tiltrådt Areal betales til MK ved Overtakelse.

Betalingsmislighold ut over 3 uker skal anses som vesentlig mislighold som gir MK rett til å heve kjøpet av Tiltrådt Areal. Ved slik heving bortfaller også Opsjonen for det aktuelle tiltrådte arealet.

4.3. Overtakelse og klargjøring av Eiendommene

Tiltrådt Areal skal, dersom annet ikke avtales, overtas av Selskapet 6 måneder etter at Opsjonen er utøvd iht. punkt 3 ("Overtakelse"). Overtakelse forutsetter at fullt oppgjør er foretatt iht. punkt 4.2.

Selskapet skal besørge og bekoste alle rivings- og klargjøringsarbeider som er nødvendige for Selskapets utnyttelse av Eiendommen.

MK er ansvarlig for at eventuelle leieforhold som måtte foreligge innen Tiltrådt Areal ved tiltredelse av Opsjonen avvikles innen Overtakelse. MK er likevel ikke ansvarlig overfor Selskapet for eventuell forsinkelse som skyldes at leietakere protesterer mot oppsigelsen iht. husleieloven.

MK skal alene ha alle inntekter og utgifter knyttet til Eiendommen og eksisterende bygg på Eiendommen frem til Overtakelse. Det samme gjelder eventuelle erstatnings- og forsikringsbeløp fra tredjemann knyttet til eksisterende bebyggelse på Eiendommen, hvor kravet er oppstått før Overtakelse.

4.4. Fradeling - heftelser – hjemmel – konsesjon

I den grad Tiltrådt Areal ikke utgjør eget/egne gårds- og bruksnummer skal Selskapet, med medvirkning fra MK, innen 14 dager etter at Opsjonen er gjort gjeldende, søke om kart- og delingsforretning for Tiltrådt Areal, basert på Tiltrådt Areals grenser.

Tiltrådt Areal skal overdras fri for pengeheftelser, og uten andre heftelser som begrenser utnyttelsen ut over hva som fremgår av Eiendommens grunnboksblad ved inngåelse av Opsjonsavtalen. Utskrift av grunnbok for Eiendommene er vedlagt som vedlegg 2. Heftelser/servitutter markert med X i vedlegget skal besørges slettet innen Overtakelse.

Selskapet skal bære alle kostnader eiendomsoverdragelsen medfører, herunder kostnader til eventuell fradeling og hjemmelsoverføring. Dersom Selskapet ønsker det skal MK medvirke til hjemmelsoverføring direkte til kjøper/tredjemann, herunder sluttbruker (bolig). Utstedelse av skjøte og hjemmelsoverføring til Selskapet, eller den Selskapet utpeker, forutsetter at kjøpesummen for aktuelt Tiltrådt Areal fullt ut er betalt.

MK skal sørge for at hjemmelen til Eiendommene kan overskjøtes slik Selskapet ønsker, jf. tredje avsnitt over.

Selskapet har overfor MK ansvaret for å søke konsesjon i den grad det er nødvendig. Konsesjonsrisikoen ligger hos Selskapet.

4.5. Eiendommens tilstand – due diligence

Tiltrådt Areal selges "as is", med den begrensning at MK er ansvarlig for avvikling av leieforhold, jf. pkt. 4.3 ovenfor og sletting av heftelser/servitutter markert med X i vedlegg 2, jf. pkt. 4.4 ovenfor. Videre er MK ansvarlig for at alle pengeheftelser slettes som ledd i overføringen. For forurensningsansvar gjelder punkt 4.6.

B

Ma

MK skal gi Selskapet tilgang til å gjennomføre fullstendig teknisk-, økonomisk- og juridisk due diligence av Eiendommene forut for – og utelukkende som grunnlag for - Selskapets eventuelle beslutning om tiltredelse av Opsjonen.

Dersom MK har revet bygget benevnt "Arbeidssenteret" før Opsjonen for dette arealet gjøres gjeldende, skal MKs faktisk dokumenterte rivingskostnad tillegges kjøpesummen for arealet. Rivingskostnaden skal ikke renteberegnes, og er oppad begrenset til kr 1 000 000,-.

4.6. Eiendommens tilstand - forurensning

MK skal dekke merkostnader knyttet til fjerning av eventuelle forurensede masser i grunnen på Tiltrådt Areal, begrenset oppad til kjøpesummen for Tiltrådt Areal. Med merkostnader menes kostnader som Selskapet ikke ville blitt påført dersom det ikke hadde vært nødvendig med fjerning av slike forurensende masser.

MKs ansvar for merkostnader ved fjerning av forurensede masser iht. dette punkt 4.6 gjelder under følgende forutsetninger:

- a) At de rammer som følger av Områdeplanen for utnyttelse av Tiltrådt Areal følges.
- b) At forurensningen forelå på tidspunktet for tiltredelse av Opsjonen.
- c) Det er bare direkte merkostnader til fjerning av forurensede masser som omfattes av MKs ansvar.
- d) Alt nødvendig arbeid med fjerning skal skje på rimeligste måte.
- e) Dersom Selskapet gjør ansvar gjeldende mot MK, har MK rett til å kreve at fjerningen gjennomføres under MKs ledelse

Selskapet skal i alle tilfeller tilstrebe en utnyttelse av eventuelt forurenset areal (mht. formål, utforming og plassering av bebyggelse/innretning) som i størst mulig grad reduserer behovet for fjerning av forurensede masser.

Dersom det senest ved oppstart av byggearbeidene på Tiltrådt Areal er sannsynlighetsovervekt for at merkostnadene til fjerning av forurensede masser overstiger kjøpesummen for Tiltrådt Areal, kan Selskapet velge å heve kjøpet. Ved slik heving bortfaller også Opsjonen for så vidt gjelder Tiltrådt Areal. Dersom Selskapet ikke velger å heve kjøpet, skal Selskapet selv dekke eventuelle overskytende merkostnader til fjerning av forurensede masser.

4.7. Begrensninger i mangelsansvaret

Selskapet kan ikke gjøre krav gjeldende mot MK for mangler/forhold Selskapet var eller burde vært kjent med ved tiltredelse av Opsjonen, herunder forhold Selskapet ble eller burde blitt kjent med som ledd i due diligence forut for tiltredelse av Opsjonen. Ved vurderingen av hva Selskapet var eller burde være kjent med, skal det sees bort fra MKs kunnskap om Eiendommene.

Selskapet taper retten til å gjøre avtalebrudd gjeldende dersom Selskapet ikke innen rimelig tid etter at Selskapet oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet, gir MK melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i. Eventuell reklamasjon eller andre former for krav kan uansett senest finne sted 1 år etter Overtakelse.

B

MA

Selskapet kan ikke holde MK ansvarlig for indirekte tap, jf. prinsippene i avhendingsloven § 7-1(2).

MKs ansvar for å betale erstatning eller prisavslag er begrenset oppad til 20 % av kjøpesummen for Tiltrådt Areal. Selskapet kan ikke fremme krav mot MK med mindre det samlede krav om prisavslag/erstatning overstiger 0,5 % av kjøpesummen for Tiltrådt Areal. Dersom det samlede krav overstiger minstebeløpet, skal kravene likevel dekkes fra første krone. Beløpsbegrensningene ovenfor gjelder ikke ved rettsmangler ved Tiltrådt Areal, eller ansvar for merkostnader til fjerning av forurensede masser iht. pkt. 4.6. Slike forhold kommer i tillegg til beløpsbegrensningene iht. dette avsnitt. Ansvarsbegrensningene gjelder heller ikke ved forsett eller grov uaktsomhet.

4.8. Infrastrukturkostnader

MK har ikke ansvar for gjennomføring og/eller kostnader til intern og/eller ekstern infrastruktur som er nødvendig for utbygging av Tiltrådt Areal.

4.9. Pro & contra oppgjør for inntekter og utgifter ved Tiltrådt Areal

Pro & contra oppgjør for inntekter og utgifter ved Tiltrådt Areal per Overtakelse, skal beregnes og foretas mellom MK og Selskapet senest én måned etter Overtakelse. MK er ansvarlig for å fremlegge forslag til pro & contra oppgjør.

5. DIVERSE BESTEMMELSER

Dersom Selskapet ikke benytter Opsjonen rettidig, jf. punkt 3, bortfaller Opsjonen uten at Partene kan kreve noen form for kompensasjon fra den annen Part som følge av dette.

Selskapet kan ikke overdra Opsjonsavtalen eller rettighetene etter Opsjonsavtalen, annet enn til eventuelle prosjektselskaper som er 100 % eid av Selskapet og som er opprettet for å gjennomføre/eie konkrete deler av Prosjektet.

Ved utøvelse av Opsjonen skal det utformes et enkelt avtaleformular hvor det fremkommer at Tiltrådt Areal er overdratt på de vilkår som følger av Opsjonsavtalen, med eventuelle avvikende/presiserende vilkår Partene måtte avtale.

6. TVISTER

Twister med utspring i Opsjonsavtalen skal først søkes løst ved forhandlinger. Dersom enighet ikke oppnås skal tvisten avgjøres ved ordinær rettergang for de alminnelige domstoler ved Eiendommens vernetting.

7. AVTALEEKSEMPLARER OG SIGNATUR

Denne Opsjonsavtalen er undertegnet i to eksemplarer, ett til hver av Partene.

Vikersund, 2. juli 2015

På vegne av Vikersund Utvikling AS, som
stiftere av selskapet:

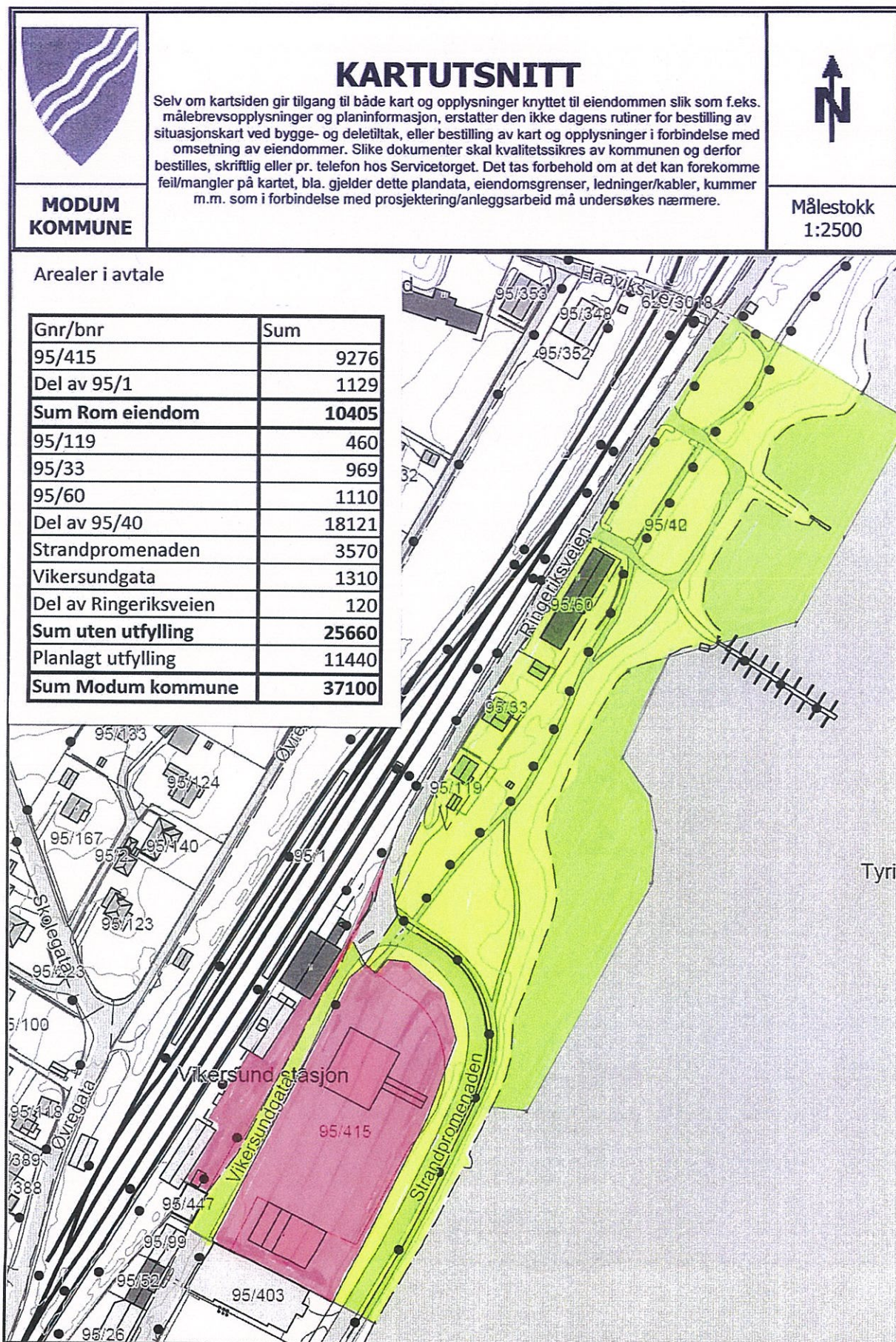
Modum kommune
Olje Bråthen
ordfører

Modum kommune
Olje Bråthen
ordfører

Rom Eiendom AS
[Signature]

Vedlegg:

1. Kart over Eiendommen
2. Grunnboksutskrift for Eiendommen



Utskriftsdato: 09.06.2015 12:18:58

Brukernavn: ROE005

Eiendomsregisteret

Kilde og behandlingsansvarlig: EVRY Norge AS

Ubekr. utskrift - skjerm

Enhet: 970 491 589 MODUM KOMMUNE

Type opplysninger**Registrerte opplysninger****Dato for registr.**

Organisasjonsnummer	970 491 589	07.06.1995
Navn	MODUM KOMMUNE	29.08.1997
Forretningsadresse	Rådhusveien 1 3370 VIKERSUND	13.05.2009
Kommune	MODUM	
Postadresse	Postboks 38 3371 VIKERSUND	29.08.1997
Kommune	MODUM	
Organisasjonsform	Kommune (KOMM)	07.06.1995

Du har søkt på: Knr.: 0623 Gnr.: 95 Bnr.: 12 Fnr.: Snr.:**Registreringsenhet:****STATENS KARTVERK
TINGLYSINGEN****Ajour pr.:05.06.2015****HJEMMELSUPPLYSNINGER****Hjemmelshavere:****24.12.1992 11091****HJEMMEL TIL GRUNN**

Kjøpesum: 200 000

Omsetningstype: Fritt salg

Navn: **MODUM KOMMUNE**

ORG.NR: 970491589

Eiers adresse:

PENGEHEFTELSE

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER**Servitutter i grunn:****09.11.1866 900064****SKJØNN**Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende
NSB**GRUNNDATA****901136****OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**

EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

07.04.1916 900027**REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0623/95/77//

GP

MO

14.02.2000 1293

GRENSEJUSTERING

**GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED
FLERE**

-----UTSKRIFT SLUTT-----

68

Mo

Utskriftsdato: 09.06.2015 12:22:46

Brukernavn: ROE005

Eiendomsregisteret

Kilde og behandlingsansvarlig: EVRY Norge AS

Ubekr. utskrift - skjerm

Enhet: 970 491 589 MODUM KOMMUNE

Type opplysninger	Registrerte opplysninger	Dato for registr.
Organisasjonsnummer	970 491 589	07.06.1995
Navn	MODUM KOMMUNE	29.08.1997
Forretningsadresse	Rådhusveien 1 3370 VIKERSUND	13.05.2009
Kommune	MODUM	
Postadresse	Postboks 38 3371 VIKERSUND	29.08.1997
Kommune	MODUM	
Organisasjonsform	Kommune (KOMM)	07.06.1995

Du har søkt på: Knr.: 0623 Gnr.: 95 Bnr.: 33 Fnr.: Snr.:

Registreringsenhet:
**STATENS KARTVERK
TINGLYSINGEN**

Ajour pr.: 05.06.2015

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Hjemmelshavere:

17.01.2007 653

HJEMMEL TIL GRUNN

Kjøpesum: 1 990 000

Omsetningstype: Fritt salg

Navn: **MODUM KOMMUNE**

ORG.NR: 970491589

Eiers adresse:

PENGEHEFTELSE

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

IKKE OVERFØRTE DOKUMENTER: DEN MANUELLE GRUNNBOKEN HAR DOKUMENTER SOM ANTAS KUN Å HA HISTORISK BETYDNING, ELLER SOM ER TINGLYST VEDRØRENDE MATRIKKELENHETENS GRENSER OG AREAL. FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO OG EVENTUELLE AREALOVERFØRINGER SOM KAN HA BETYDNING FOR DENNE MATRIKKELENHET HENVISES TIL HOVEDBRUKET / AVGIVEREIENDOMMEN. FOR FESTENUMMER GJELDER HENVISNINGEN SERVITUTTER ELDRE ENN FESTE KONTRAKTEN.

63

MP

Servitutter i grunn:
08.10.1909 900362

SKJØNN

Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende
NSB

08.10.1909 900363

SKJØNN

Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende
NSB

22.02.1915 900803

SKJØNN

Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv

07.07.1938 902979

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver: 0623/95/33//

Rettighetshaver: 0623/95/92//

Rettighetshaver: 0623/95/119//

Overført fra: 0623/95/92//

Med flere bestemmelser

07.07.1938 902982

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver: 0623/95/33//

Rettighetshaver: 0623/95/119//

Overført fra: 0623/95/92//

Med flere bestemmelser

16.09.1954 3375

FREDNINGSVEDTAK

Vedrørende fuglelivet langs Tyrifjorden
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED
FLERE

X

03.11.1995 9601

JORDSKIFTE

RETTSBOK I JORDSKIFTESAK NR. 8/86 I MODUM
KOMMUNE

GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED
FLERE

GRUNNDATA

06.05.1904 900060

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: 0623/95/2//

25.01.1938 138

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0623/95/119//

26.10.1995 9267

SAMMENSLÅING

Sammenføyet med denne matrikkelenhet:
0623/95/92//

----- UTSKRIFT SLUTT -----

63

MO

Utskriftsdato: 09.06.2015 12:20:11

Brukernavn: ROE005

Eiendomsregisteret

Kilde og behandlingsansvarlig: EVRY Norge AS

Ubekr. utskrift - skjerm

Enhet: 970 491 589 MODUM KOMMUNE

Type opplysninger	Registrerte opplysninger	Dato for registr.
Organisasjonsnummer	970 491 589	07.06.1995
Navn	MODUM KOMMUNE	29.08.1997
Forretningsadresse	Rådhusveien 1 3370 VIKERSUND	13.05.2009
Kommune	MODUM	
Postadresse	Postboks 38 3371 VIKERSUND	29.08.1997
Kommune	MODUM	
Organisasjonsform	Kommune (KOMM)	07.06.1995

Du har søkt på: Knr.: 0623 Gnr.: 95 Bnr.: 40 Fnr.: Snr.:

Registreringsenhet:
STATENS KARTVERK
TINGLYSINGEN

Ajour pr.: 05.06.2015

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Hjemmelshavere:

22.04.1918 900077

HJEMMEL TIL GRUNN

Kjøpesum: 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Navn: MODUM KOMMUNE

ORG.NR: 970491589

Eiers adresse:

PENGEHEFTELSE

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

FOR SERVITUTTER ELDRE ENN
FRADELINGSDATO OG EVENTUELLE
AREALOVERFØRINGER SOM KAN HA BETYDNING
FOR DENNE MATRIKKELENHET HENVISES TIL
HOVEDBRUKET / AVGIVEREIENDOMMEN. FOR
FESTENUMMER GJELDER HENVISNINGEN
SERVITUTTER ELDRE ENN FESTE KONTRAKTEN.

Servitutter i grunn:

07.01.1907 990264

SKJØNN

Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv

08.10.1909 900365

SKJØNN

GB

MA

	Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB	
08.10.1909 900366	SKJØNN Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB	
22.02.1915 900804	SKJØNN Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv	
16.11.1937 908036	BESTEMMELSE OM VEG Med flere bestemmelser	
04.11.1952 3753	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Vegvesenets betingelser vedtatt	
16.09.1954 3375	FREDNINGSVEDTAK Vedrørende fuglelivet langs Tyrifjorden GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE	
03.09.1959 3145	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: Televerket Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.	
GRUNNDATA		
08.09.1905 900078	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: 0623/95/2//	
13.08.1909 900104	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0623/95/60//	
13.08.1909 900105	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0623/95/61//	
05.07.1920 900117	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0623/95/92//	

----- UTSKRIFT SLUTT -----



Utskriftsdato: 09.06.2015 12:21:38

Brukernavn: ROE005

Eiendomsregisteret

Kilde og behandlingsansvarlig: EVRY Norge AS

Ubekr. utskrift - skjerm

Enhet: 970 491 589 MODUM KOMMUNE

Type opplysninger	Registrerte opplysninger	Dato for registr.
Organisasjonsnummer	970 491 589	07.06.1995
Navn	MODUM KOMMUNE	29.08.1997
Forretningsadresse	Rådhusveien 1 3370 VIKERSUND	13.05.2009
Kommune	MODUM	
Postadresse	Postboks 38 3371 VIKERSUND	29.08.1997
Kommune	MODUM	
Organisasjonsform	Kommune (KOMM)	07.06.1995

Du har søkt på: Knr.: 0623 Gnr.: 95 Bnr.: 60 Fnr.: Snr.:

Registreringsenhet:
STATENS KARTVERK
TINGLYSINGEN

Ajour pr.: 05.06.2015

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Hjemmelshavere:

23.01.1928 900008

HJEMMEL TIL GRUNN

Kjøpesum: 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Navn: MODUM KOMMUNE

ORG.NR: 970491589

Eiers adresse:

PENGEHEFTELSE

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

IKKE OVERFØRTE DOKUMENTER: DEN MANUELLE GRUNNBOKEN HAR DOKUMENTER SOM ANTAS KUN Å HA HISTORISK BETYDNING, ELLER SOM ER TINGLYST VEDRØRENDE MATRIKKELENHETENS GRENSER OG AREAL. FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO OG EVENTUELLE AREALOVERFØRINGER SOM KAN HA BETYDNING FOR DENNE MATRIKKELENHET HENVISES TIL HOVEDBRUKET / AVGIVEREIENDOMMEN. FOR FESTENUMMER GJELDER HENVISNINGEN SERVITUTTER ELDRE ENN FESTE KONTRAKTEN.

GP

MA

Servitutter i grunn:
22.02.1915 900807

SKJØNN

Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv

22.02.1915 900808

SKJØNN

Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
Overført fra gnr 95 bnr 61

19.11.1949 3910

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Vegvesenets betingelser vedtatt

15.05.1950 2175

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

NSB's betingelser vedtas

15.05.1950 2175

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

NSB's betingelser vedtas
Overført fra gnr 95 bnr 61

16.09.1954 3375

FREDNINGSVEDTAK

Vedrørende fuglelivet langs Tyrifjorden
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED
FLERE

X

16.09.1954 3375

FREDNINGSVEDTAK

Vedrørende fuglelivet langs Tyrifjorden
Overført fra gnr 95 bnr 61

GRUNNDATA

13.08.1909 900104

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: 0623/95/40//

21.04.1992 3668

SAMMENSLÅING

Sammenføyet med denne matrikkelenhet:
0623/95/61//

----- UTSKRIFT SLUTT -----

B

MA

Utskriftsdato: 09.06.2015 12:23:54

Brukernavn: ROE005

Eiendomsregisteret

Kilde og behandlingsansvarlig: EVRY Norge AS

Ubekr. utskrift - skjerm

Enhet: 970 491 589 MODUM KOMMUNE

Type opplysninger	Registrerte opplysninger	Dato for registr.
Organisasjonsnummer	970 491 589	07.06.1995
Navn	MODUM KOMMUNE	29.08.1997
Forretningsadresse	Rådhusveien 1 3370 VIKERSUND	13.05.2009
Kommune	MODUM	
Postadresse	Postboks 38 3371 VIKERSUND	29.08.1997
Kommune	MODUM	
Organisasjonsform	Kommune (KOMM)	07.06.1995

Du har søkt på: Knr.: 0623 Gnr.: 95 Bnr.: 119 Fnr.: Snr.:

Registreringsenhet:
**STATENS KARTVERK
TINGLYSINGEN**

Ajour pr.: 05.06.2015

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Hjemmelshavere:
29.06.1987 7162

HJEMMEL TIL GRUNN

Kjøpesum: 460 000
Omsetningstype: Uoppgitt
Navn: **MODUM KOMMUNE**
ORG.NR: 970491589
Eiers adresse:

PENGEHEFTELSE

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

FOR SERVITUTTER ELDRE ENN
FRADELINGSDATO OG EVENTUELLE
AREALOVERFØRINGER SOM KAN HA BETYDNING
FOR DENNE MATRIKKELENHET HENVISES TIL
HOVEDBRUKET / AVGIVEREIENDOMMEN. FOR
FESTENUMMER GJELDER HENVISNINGEN
SERVITUTTER ELDRE ENN FESTE KONTRAKTEN.

Servitutter i grunn:
16.09.1954 3375

FREDNINGSVEDTAK

Vedrørende fuglelivet langs Tyrifjorden
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED
FLERE

6

X

MA

GRUNNDATA
25.01.1938 138

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: 0623/95/33//

----- UTSKRIFT SLUTT -----

65

MA

OPSJONSAVTALE

mellom

Rom Eiendom AS

(org. nr. 980 374 505)

og

Vikersund Utvikling AS

(selskap under stiftelse)

om rett til kjøp av

EIENDOM I MODUM KOMMUNE

63 Ma

1. BAKGRUNN

Denne avtalen er inngått iht. samtidig inngått avtale mellom Rom Eiendom AS ("**Rom**") og Modum kommune ("**MK**") om samarbeid og utvikling av eiendom i Vikersund sentrum ("**Avtalen**"). Samarbeidet skal skje gjennom det felles eide selskapet Vikersund Utvikling AS ("**Selskapet**"/"**VU**").

Selskapet gis opsjon til å kjøpe Eiendommen (jf. pkt. 2) fra Rom på de vilkår som følger av denne opsjonsavtalen, hhv. "**Opsjonen**" og "**Opsjonsavtalen**". Etter nærmere beslutning av Selskapet kan Opsjonen og Opsjonsavtalens rettigheter og forpliktelser også gjøres gjeldende av ethvert datterselskap som er 100 % eid av Selskapet og som er etablert for å gjennomføre eller avhende prosjekter iht. Avtalen ("**Prosjektselskap**"). Begrepet **Selskapet** omfatter i det følgende også Prosjektselskap.

Rom og Selskapet omtales i det følgende som "**Partene**".

2. EIENDOM OMFATTET AV OPSJONEN

Opsjonen gjelder eksklusiv rett til kjøp av grunnarealer innenfor følgende eiendommer:

- Del av gnr. 95 bnr. 1 og hele gnr 95, bnr. 415 i Modum kommune som inntegnet på kart inntatt som vedlegg 1, ("**Eiendommen**")

Rom innestår for at de kan avhende Eiendommen og skaffe Selskapet hjemmel til denne.

3. VARIGHET OG UTØVELSE AV OPSJONEN

Selskapets rett til kjøp av Eiendommen/deler av Eiendommen inntreffer når:

- i. Områdeplan for Vikersund Sentrum Nord ("**Områdeplanen**") er endelig vedtatt, jf. Avtalen punkt 1 og 4,
- ii. Rammetillatelse for Selskapets ønskede utbygging av den aktuelle del av Eiendommen er gitt.

Selskapet har ingen rett til kjøp av Eiendommen før ovennevnte betingelser foreligger.

Selskapet har rett til å gjøre Opsjonen gjeldende for det antall kvadratmeter Selskapet trenger for realisasjon av sitt formål. Uteareal som nødvendig må høre til de bygninger Selskapet ønsker å oppføre, eksempelvis parkeringsplasser, atkomstareal, uteoppholdsareal, må omfattes av opsjonsutøvelsen. De aktuelle utbyggingsfeltene som kan kjøpes iht. Opsjonen er inntegnet på vedlegg 1. Opsjonen kan gjøres gjeldende ved flere anledninger, og er ikke begrenset til én gangs bruk.

De deler av Eiendommen som Opsjonen gjøres gjeldende for i det enkelte tilfelle, omtales i det følgende som "**Tiltrådt Areal**".

Opsjonen må gjøres gjeldende innen 30. juni 2020. Opsjonen bortfaller dersom den ikke rettmessig er gjort gjeldende innen denne fristen.

B

MA

Selskapet må gjøre Opsjonen gjeldende ved skriftlig varsel til Rom minst 6 måneder før ønsket tidspunkt for Overtakelse, jf. punkt 4.3.

Overføring av Tiltrådt Areal skal som utgangspunkt skje som ordinær direkteoverføring av eiendom. Men dersom Tiltrådt Areal gjennom fisjon/fusjon legges inn i et eget single-purpose eiendomsselskap (som utelukkende er eier av Tiltrådt Areal), og overføring av aksjene i dette Selskapet vil medføre økonomiske fordeler for Rom, skal Partene i fellesskap avklare om overføringen skal skje som aksjeoverføring. Forutsetningen for dette er at slik overføring på alle måter er lovlig og at Rom dekker alle kostnadene og kompenserer Selskapet fullt ut for alle eventuelle ulemper og mulig negative økonomiske konsekvenser som følge av slik overføring. Eventuell aksjeoverdragelse med bakgrunn i dette punkt 3 siste avsnitt er betinget av enighet mellom Partene.

4. VILKÅR FOR KJØP AV EIENDOMMENE

4.1. Kjøpesummen

Partene i Avtalen har innhentet to uavhengige takster fra takstmann Tor Gunnar Sand og sivilarkitekt Jan Øyvind Berntzen ("Takstmennene") for å fastsette Eiendommens markedsverdi.

Basert på Takstmennenes takster er partene enige om at kjøpesummen for Eiendommen fastsettes til kr 1 389,- per kvadratmeter grunnareal ("**Arealprisen**"):

Arealprisen skal justeres med endringen i konsumprisindeksen ("KPI") fra januar 2015 og til sist kjente indekstall før oppgjør for betaling gjennomføres iht. punkt 4.2.

Rom kan ikke uten skriftlig samtykke fra Selskapet foreta faktiske eller rettslige disposisjoner som kan redusere markedsverdien for arealer omfattet av Opsjonen, herunder disposisjoner som kan begrense Selskapets mulighet til å utnytte Eiendommene iht. Opsjonsavtalen.

4.2. Oppgjør for Eiendommene – Kjøpesummens forfall

Dersom Partene ikke avtaler noe annet i det enkelte tilfelle, skal kjøpesummen for Tiltrådt Areal betales til Rom ved Overtakelse.

Betalingsmislighold ut over 3 uker skal anses som vesentlig mislighold som gir Rom rett til å heve kjøpet av Tiltrådt Areal. Ved slik heving bortfaller også Opsjonen for det aktuelle tiltrådte arealet.

4.3. Overtakelse og klargjøring av Eiendommene

Tiltrådt Areal skal, dersom annet ikke avtales, overtas av Selskapet 6 måneder etter at Opsjonen er utøvd iht. punkt 3 ("**Overtakelse**"). Overtakelse forutsetter at fullt oppgjør er foretatt iht. punkt 4.2.

Selskapet skal besørge og bekoste alle rivings- og klargjøringsarbeider som er nødvendige for Selskapets utnyttelse av Eiendommen.

Rom er ansvarlig for at eventuelle leieforhold som måtte foreligge innen Tiltrådt Areal ved tiltredelse av Opsjonen avvikles innen Overtakelse. Rom er likevel ikke ansvarlig overfor

GP

MA

Selskapet for eventuell forsinkelse som skyldes at leietakere protesterer mot oppsigelsen iht. husleieloven.

Rom skal alene ha alle inntekter og utgifter knyttet til Eiendommen og eksisterende bygg på Eiendommen frem til Overtakelse. Det samme gjelder eventuelle erstatnings- og forsikringsbeløp fra tredjemann knyttet til eksisterende bebyggelse på Eiendommen, hvor kravet er oppstått før Overtakelse.

4.4. Fradeling - heftelser – hjemmel – konsesjon

I den grad Tiltrådt Areal ikke utgjør eget/egne gårds- og bruksnummer skal Selskapet, med medvirkning fra Rom, innen 14 dager etter at Opsjonen er gjort gjeldende, søke om kart- og delingsforretning for Tiltrådt Areal, basert på Tiltrådt Areals grenser.

Tiltrådt Areal skal overdras fri for pengeheftelser, og uten andre heftelser som begrenser utnyttelsen ut over hva som fremgår av Eiendommenes grunnboksblad ved inngåelse av Opsjonsavtalen. Utskrift av grunnbok for Eiendommene er vedlagt som vedlegg 2. Heftelser/servitutter markert med X i vedlegget skal besørges slettet innen Overtakelse.

Selskapet skal bære alle kostnader eiendomsoverdragelsen medfører, herunder kostnader til eventuell fradeling og hjemmelsoverføring. Dersom Selskapet ønsker det skal Rom medvirke til hjemmelsoverføring direkte til kjøper/tredjemann, herunder sluttbruker (bolig). Utstedelse av skjøte og hjemmelsoverføring til Selskapet, eller den Selskapet utpeker, forutsetter at kjøpesummen for aktuelt Tiltrådt Areal fullt ut er betalt.

Rom skal sørge for at hjemmelen til Eiendommene kan overskjøtes slik Selskapet ønsker, jf. tredje avsnitt over.

Selskapet har overfor Rom ansvaret for å søke konsesjon i den grad det er nødvendig. Konsesjonsrisikoen ligger hos Selskapet.

4.5. Eiendommenes tilstand – due diligence

Tiltrådt Areal selges "as is", med den begrensning at Rom er ansvarlig for avvikling av leieforhold, jf. pkt. 4.3 ovenfor og sletting av heftelser/servitutter markert med X i vedlegg 2, jf. pkt. 4.4 ovenfor. Videre er Rom ansvarlig for at alle pengeheftelser slettes som ledd i overføringen. For forurensningsansvar gjelder punkt 4.6.

Rom skal gi Selskapet tilgang til å gjennomføre fullstendig teknisk-, økonomisk- og juridisk due diligence av Eiendommene forut for – og utelukkende som grunnlag for - Selskapets eventuelle beslutning om tiltredelse av Opsjonen.

4.6. Eiendommens tilstand - forurensning

Rom skal dekke merkostnader knyttet til fjerning av eventuelle forurensede masser i grunnen på Tiltrådt Areal, begrenset oppad til kjøpesummen for Tiltrådt Areal. Med merkostnader menes kostnader som Selskapet ikke ville blitt påført dersom det ikke hadde vært nødvendig med fjerning av slike forurensende masser.

Roms ansvar for merkostnader ved fjerning av forurensede masser iht. dette punkt 4.6 gjelder under følgende forutsetninger:

6

MA

- a) At de rammer som følger av Områdeplanen for utnyttelse av Tiltrådt Areal følges.
- b) At forurensningen forelå på tidspunktet for tiltredelse av Opsjonen.
- c) Det er bare direkte merkostnader til fjerning av forurensede masser som omfattes av Roms ansvar.
- d) Alt nødvendig arbeid med fjerning skal skje på rimeligste måte.
- e) Dersom Selskapet gjør ansvar gjeldende mot Rom, har Rom rett til å kreve at fjerningen gjennomføres under Roms ledelse

Selskapet skal i alle tilfeller tilstrebe en utnyttelse av eventuelt forurenset areal (mht. formål, utforming og plassering av bebyggelse/innretning) som i størst mulig grad reduserer behovet for fjerning av forurensede masser.

Dersom det senest ved oppstart av byggearbeidene på Tiltrådt Areal er sannsynlighetsovervekt for at merkostnadene til fjerning av forurensede masser overstiger kjøpesummen for Tiltrådt Areal, kan Selskapet velge å heve kjøpet. Ved slik heving bortfaller også Opsjonen for så vidt gjelder Tiltrådt Areal. Dersom Selskapet ikke velger å heve kjøpet, skal Selskapet selv dekke eventuelle overskytende merkostnader til fjerning av forurensede masser.

4.7. Begrensninger i mangelsansvaret

Selskapet kan ikke gjøre krav gjeldende mot Rom for mangler/forhold Selskapet var eller burde vært kjent med ved tiltredelse av Opsjonen, herunder forhold Selskapet ble eller burde blitt kjent med som ledd i due diligence forut for tiltredelse av Opsjonen. Ved vurderingen av hva Selskapet var eller burde være kjent med, skal det sees bort fra Roms kunnskap om Eiendommene.

Selskapet taper retten til å gjøre avtalebrudd gjeldende dersom Selskapet ikke innen rimelig tid etter at Selskapet oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet, gir Rom melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i. Eventuell reklamasjon eller andre former for krav kan uansett senest finne sted 1 år etter Overtakelse.

Selskapet kan ikke holde Rom ansvarlig for indirekte tap, jf. prinsippene i avhendingsloven § 7-1(2).

Roms ansvar for å betale erstatning eller prisavslag er begrenset oppad til 20 % av kjøpesummen for Tiltrådt Areal. Selskapet kan ikke fremme krav mot Rom med mindre det samlede krav om prisavslag/erstatning overstiger 0,5 % av kjøpesummen for Tiltrådt Areal. Dersom det samlede krav overstiger minstebeløpet, skal kravene likevel dekkes fra første krone. Beløpsbegrensningene ovenfor gjelder ikke ved rettsmangler ved Tiltrådt Areal, eller ansvar for merkostnader til fjerning av forurensede masser iht. pkt. 4.6. Slike forhold kommer i tillegg til beløpsbegrensningene iht. dette avsnitt. Ansvarsbegrensningene gjelder heller ikke ved forsett eller grov uaktsomhet.

4.8. Infrastrukturkostnader

Rom har ikke ansvar for gjennomføring og/eller kostnader til intern og/eller ekstern infrastruktur som er nødvendig for utbygging av Tiltrådt Areal.

4.9. Pro & contra oppgjør for inntekter og utgifter ved Tiltrådt Areal

Pro & contra oppgjør for inntekter og utgifter ved Tiltrådt Areal per Overtakelse, skal beregnes og foretas mellom Rom og Selskapet senest én måned etter Overtakelse. Rom er ansvarlig for å fremlegge forslag til pro & contra oppgjør.

5. DIVERSE BESTEMMELSER

Dersom Selskapet ikke benytter Opsjonen rettidig, jf. punkt 3, bortfaller Opsjonen uten at Partene kan kreve noen form for kompensasjon fra den annen Part som følge av dette.

Selskapet kan ikke overdra Opsjonsavtalen eller rettighetene etter Opsjonsavtalen, annet enn til eventuelle prosjektselskaper som er 100 % eid av Selskapet og som er opprettet for å gjennomføre/eie konkrete deler av Prosjektet.

Ved utøvelse av Opsjonen skal det utformes et enkelt avtaleformular hvor det fremkommer at Tiltrådt Areal er overdratt på de vilkår som følger av Opsjonsavtalen, med eventuelle avvikende/presiserende vilkår Partene måtte avtale.

6. TVISTER

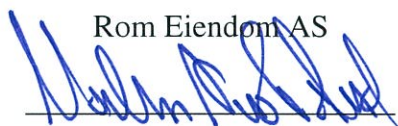
Twister med utspring i Opsjonsavtalen skal først søkes løst ved forhandlinger. Dersom enighet ikke oppnås skal tvisten avgjøres ved ordinær rettergang for de alminnelige domstoler ved Eiendommens vernetting.

7. AVTALEEKSEMPLARER OG SIGNATUR

Denne Opsjonsavtalen er undertegnet i to eksemplarer, ett til hver av Partene.

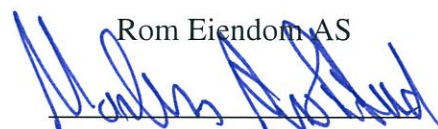
Vikersund, 2. juli 2015

På vegne av Vikersund Utvikling AS, som
stiftere av selskapet:

Rom Eiendom AS


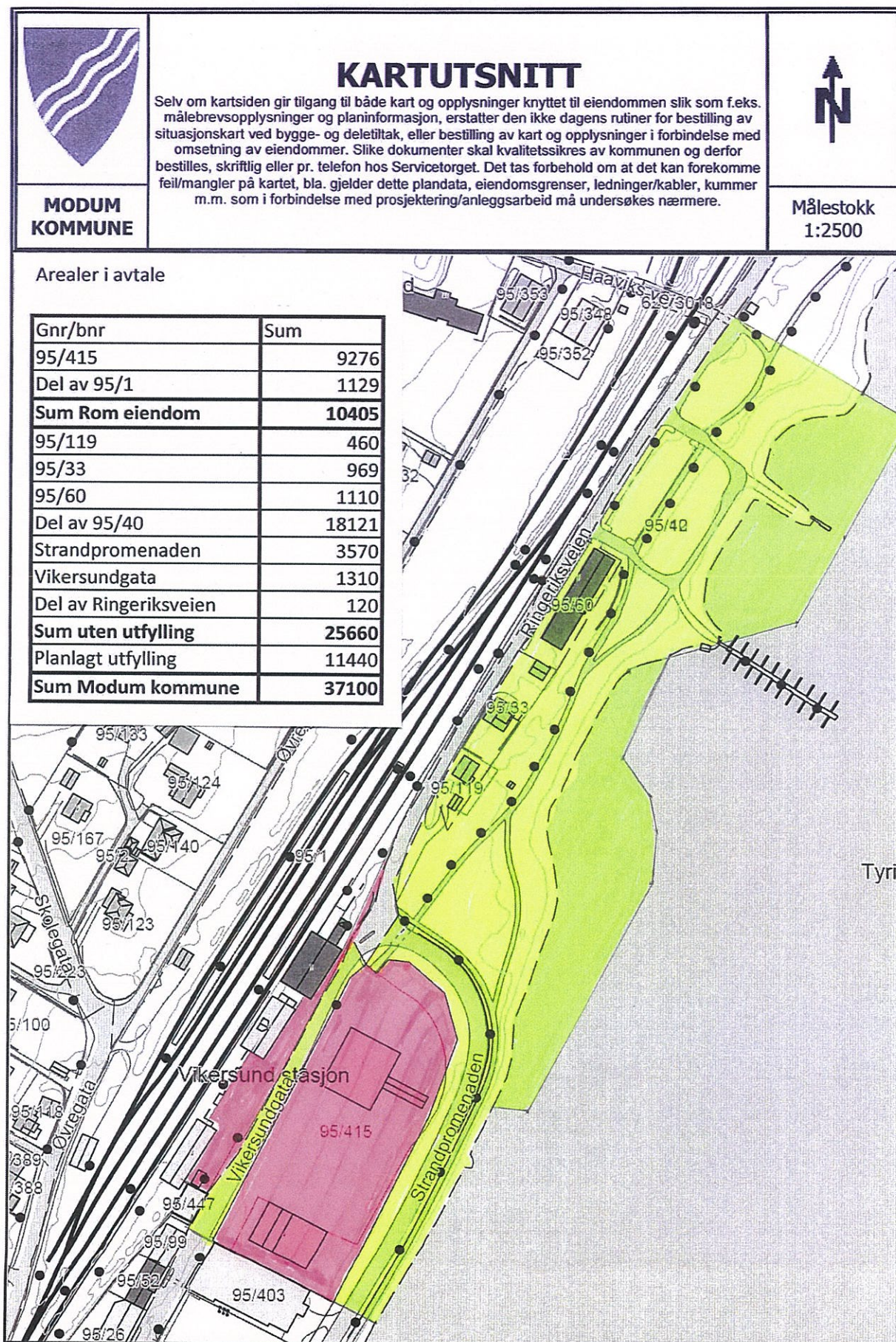
Modum kommune

ordfører

Rom Eiendom AS


Vedlegg:

1. Kart over Eiendommen
2. Grunnboksutskrift for Eiendommen



Utskriftsdato: 09.06.2015 12:18:14

Brukernavn: ROE005

Eiendomsregisteret

Kilde og behandlingsansvarlig: EVRY Norge AS

Ubekr. utskrift - skjerm

Enhet: 971 033 533 JERNBANEVERKET

Type opplysninger	Registrerte opplysninger	Dato for registr.
Organisasjonsnummer	971 033 533	12.03.1995
Navn	JERNBANEVERKET	07.01.1997
Forretningsadresse	Stortorvet 7 0155 OSLO	28.01.2000
Kommune	OSLO	
Postadresse	Postboks 4350 2308 HAMAR	19.11.2005
Kommune	HAMAR	
Organisasjonsform	Organisasjonsledd (ORGL)	12.03.1995

Du har søkt på: Knr.: 0623 Gnr.: 95 Bnr.: 1 Fnr.: Snr.:**Registreringsenhet:
STATENS KARTVERK
TINGLYSINGEN****Ajour pr.:05.06.2015****HJEMMELSOPPLYSNINGER****Hjemmelshavere:
04.09.2001 8303****HJEMMEL TIL GRUNN**
Kjøpesum: 0
Omsetningstype: Annet
Navn: **JERNBANEVERKET**
ORG.NR: 971033533
Eiers adresse:**PENGEHEFTELSE
Festeavtaler:****21.10.1907 900156****FESTEKONTRAKT - VILKÅR**Festetid: 0 år
Årlig festeavgift: 0 NOK
Tomteverdi: 0 NOK
Gjelder festenr: 1
ÅRLIG AVGIFT NOK 50**29.10.1923 900264****FESTEKONTRAKT - VILKÅR**Festetid: 0 år
Årlig festeavgift: 0 NOK
Tomteverdi: 0 NOK
Gjelder festenr: 5
ÅRLIG AVGIFT NOK 80

B

Mo

16.09.1929 900110

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Festetid: 0 år
Årlig festeavgift: 0 NOK
Tomteverdi: 0 NOK
Gjelder festenr: 6
ÅRLIG AVGIFT NOK 50

18.12.1933 900181

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Festetid: 0 år
Årlig festeavgift: 0 NOK
Tomteverdi: 0 NOK
Gjelder festenr: 9
AVGIFTSBESTEMMELSER

SERVITUTTER

IKKE OVERFØRTE DOKUMENTER: DEN MANUELLE GRUNNBOKEN HAR DOKUMENTER SOM ANTAS KUN Å HA HISTORISK BETYDNING, ELLER SOM ER TINGLYST VEDRØRENDE MATRIKKELENHETENS GRENSER OG AREAL. FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO OG EVENTUELLE AREALOVERFØRINGER SOM KAN HA BETYDNING FOR DENNE MATRIKKELENHET HENVISES TIL HOVEDBRUKET / AVGIVEREIENDOMMEN. FOR FESTENUMMER GJELDER HENVISNINGEN SERVITUTTER ELDRE ENN FESTE KONTRAKTEN.

**Servitutter i grunn:
22.02.1915 900797**

SKJØNN

Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv

30.05.1973 3795

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Rettighetshaver: 0623/95/73//
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

25.05.1999 4067

BRUKSRETT

Rettighetshaver: 0623/95/86//
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

11.06.2003 5533

ERKLÆRING/AVTALE

Det monteres stoppekran etter avgrensning fra hovedvannledning.
Denne plasseres på parkeringsplassen på nedre nivå

GRUNNDATA

14.11.1873 900093

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: 0623/95/2//

16.12.1965 5476

REGISTRERING AV GRUNN

G

Ma

	Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0623/95/264//
08.07.1975 4781	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0623/95/348//
23.12.1976 10953	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0623/95/352//
21.11.1978 9177	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0623/95/359//
21.11.1978 9178	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0623/95/358//
21.11.1978 9179	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0623/95/360//
01.09.1983 8580	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0623/95/367//
15.02.1984 990320	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: gnr.90 bnr.29,176 gnr.91 bnr.175 gnr.95 bnr.19,20,31,46,57
05.08.1998 6496	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0623/95/406//
25.01.2000 657	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0623/95/415//
30.06.2010 483426	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
18.08.2010 613276	FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0623/95/445//
18.11.2011 960185	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0623/95/448//
18.11.2011 960228	FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0623/95/446//
18.11.2011 960246	FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0623/95/447//
18.11.2011 960264	FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0623/95/449//

----- UTSKRIFT SLUTT -----

B MP

Utskriftsdato: 09.06.2015 12:16:47

Brukernavn: ROE005

Eiendomsregisteret

Kilde og behandlingsansvarlig: EVRY Norge AS

Ubekr. utskrift - skjerm

Enhet: 929 394 690

Type opplysninger

Registrerte opplysninger

Dato for
registr.

Enhet 929394690 er slettet

Du har søkt på: Knr.: 0623 Gnr.: 95 Bnr.: 415 Fnr.: Snr.:

Registreringsenhet:
STATENS KARTVERK
TINGLYSINGEN

Ajour pr.: 05.06.2015

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Hjemmelshavere:

18.04.2007 332634

HJEMMEL TIL GRUNN

Kjøpesum: 0

Omsetningstype: Annet

Navn: **NETTBUSS DRAMMEN AS**

ORG.NR: 929394690

Eiers adresse: Grønland 21

3045 DRAMMEN

GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED
FLERE

PENGEHEFTELSE

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

FOR SERVITUTTER ELDRE ENN
FRADELINGSDATO OG EVENTUELLE
AREALOVERFØRINGER SOM KAN HA BETYDNING
FOR DENNE MATRIKKELENHET HENVISERES TIL
HOVEDBRUKET / AVGIVEREIENDOMMEN. FOR
FESTENUMMER GJELDER HENVISNINGEN
SERVITUTTER ELDRE ENN FESTE KONTRAKTEN.

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

25.01.2000 657

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: 0623/95/1//

03.09.2002 9252

MÅLEBREV

VEGGRUNN 0623/2641 SOM KUN ER
REGISTRERT I GAB

B

-----UTSKRIFT SLUTT-----

MA

Utbyggingsavtale

Vikersund sentrum nord

1 Generelt

Denne utbyggingsavtalen omfatter alt areal som omfattes områdereguleringsplan for Vikersund sentrum nord i Modum, jf. kart i vedlegg 1. Planen er vedtatt av Modum kommunestyre [156] 2015, og benevnes i det følgende som "Områdeplanen". Områdene i planen er benevnt A1, B1-B2, C1-C3, D1-D3, E1 og E2, F 1, G1 – G3 og H1 – H3. Tilliggende grønnstruktur og eksisterende sentrumsområder fram til jernbanen er også omfattet.

12.5.15
Det ble den [...] varslet oppstart av reguleringsplanarbeid og forhandlinger om utbyggingsavtale for området. Det er ikke innkommet merknader.

1.1 Parter

Modum kommune, org. nr. 970 491 589, som plan- og bygningsmyndighet, jf. plan- og bygningsloven (pbl) kapittel 17, har inngått utbyggingsavtale med

Rom Eiendom AS, Modum kommune som grunneier og Vikersund Utvikling AS (selskap under stiftelse – "VU") som utbygger av eiendommene innenfor planområdet og omtales heretter som *utbygger*. Utbyggingsområdet omfatter følgende eiendommer:

Eiendom	Hjemmelshaver
Gnr. 95 bnr. 12,33, 40, 60 og 119	Modum kommune, org.nr. 970 491 589
Gnr. 623 bnr. 2604, 2741 og 3008	Modum kommune, org.nr. 970 491 589
Gnr. 95, bnr. 415	ROM Eiendom as, org.nr. 980 374 505
Den delen av eiendommen gnr. 95 bnr. 1 som omfattes av Områdeplanen.	JBV er hjemmelshaver, men Rom Eiendom AS er eier av den del som omfattes av avtalen.

1.2 Hjemmel for bruk av utbyggingsavtale

I henhold til Modums kommuneplanbestemmelser § 2-2 kan kommunen kreve utbyggingsavtale iht. pbl § 17-1 før søknad om byggetillatelse kan fremmes. Denne avtalen innebærer at kommunen besørger og bekoster all nødvendig teknisk og grønn offentlig infrastruktur, mot at utbygger betaler anleggsbidrag i samsvar med nedenstående bestemmelser.

1.3 Formål

Avtalen har til formål å regulere partenes rettigheter og forpliktelser overfor hverandre og Modum kommune som myndighet ved utbygging av området og omliggende eiendommer. Gjennom selskapet Vikersund Utvikling u.s. skal hjemmelshaverne sikre en helhetlig og attraktiv utvikling av Vikersund sentrum. Området skal styrkes som kollektivknutepunkt og bygges ut med næringsvirksomhet og bolig.

Avtalen gjelder utførelse og finansiering av teknisk og grønn infrastruktur pålagt i områdereguleringsplanen, herunder veg, vann og avløp (VA), kollektivknutepunkt, torg, poll og andre fellesområder innenfor området som er detaljregulert som del av områdeplanen

1.4 Partsroller i utbyggingsprosjektet

Parter i denne avtale:

- Rom Eiendom AS, Modum kommune (som grunneier) og VU som utbygger på vegne av hjemmelshavere til utbyggingseiendommer innenfor områderegeringsplanen,
- Modum kommune som byggherre for felles infrastruktur, og
- Modum kommune som offentlig plan- og bygningsmyndighet ihht. pbl kap. § 17.

Representant for Modum kommune som plan- og bygningsmyndighet er Teknisk sjef.

Representant for Modum kommune som byggherre er Teknisk etat.

Representant for Modum kommune som grunneier er Rådmannskontoret.

1.5 Partenes ansvar

Modum kommune er gjennom denne avtale ansvarlig for at utbyggingsområdet planlegges, prosjekteres og opparbeides i tråd med reguleringsplan for området og øvrige lover og bestemmelser. Alle anlegg kommunen skal opparbeide i samsvar med denne avtalen (se pkt. 1.3 siste avsnitt) skal opparbeides med god standard, som bidrar til å løfte Vikersunds attraktivitet. Arbeidet inkluderer anbudsutlysning, byggeledelse mv.

Utbygger forplikter seg til å betale et fastsatt anleggsbidrag for infrastruktur til Modum kommune. Anleggsbidragets størrelse er regulert i punkt 2 nedenfor.

Kommunen vil i tillegg sørge for nødvendig utfylling i samsvar med planen for å klargjøre utbyggingsområdene iht. Områdeplanen. Dette omfatter tilfredsstillende utfylling som gjør arealene utbyggingsklare samt opparbeidelse av grøntarealene med avslutning mot vannet, slik at de faktiske grunnarealene mot vannet blir i overensstemmelse med grensene mot vannet i plankartet for Områdeplan.

Modum kommune er rettslig forpliktet til å sørge for at utfylling/opparbeidelse for arealene frem til og med stikkvei rett nord for pumpehuset/felt D1 og D3 er ferdigstilt innen den dato som kommer 4 år etter at kommunestyret har vedtatt Områdeplanen.

Utbygging av arealene nord for pumpehuset/felt D1 og D3 kan bare skje i samsvar med detaljreguleringsplan, som skal fremsettes som privat reguleringsforslag av VU. Som ledd i utarbeidelse av detaljplanen skal det fastsettes en siste frist for kommunens plikt til utfylling/opparbeidelse for arealene nord for pumpehuset/felt D1 og D3.

VU har iht. inngåtte avtaler opsjon på å kjøpe arealene som fylles ut, jf. Opsjonsavtalen.

Verken Utbygger eller kommunen har eller kan pålegges ansvar utover det som fremgår av denne avtalen. Denne avtalen skal tinglyses som heftelse på de eiendommer som inngår i utbyggingsområdet.

2 Økonomiske betingelser

- a) Kommunen skal sørge for gjennomføring av anleggene i samsvar med denne avtalen. Dette omfatter også:
- a. Plan for vann og avløp og øvrige kabelnett med utførelse av hovedledningsnett frem til hvert byggeområde
 - b. Plan for grøntstruktur og gatebruk med utførelse av felles tiltak som poll og torg, gangsti langs fjorden
 - c. Offentlig kjøreveier og adkomstvei, gang- og sykkelveier, med underliggende lednings/kabelanlegg og pumpestasjon skal etableres
 - d. Bussholdeplass, taxiholdeplass og kiss & ride i samarbeid med andre offentlige etater
- b) Alle tiltak kommunen skal etablere iht. denne avtalen, som omfatter området fra sør og frem til og med stikkvei nord for pumpehuset/felt D1 og D3, skal være ferdigstilt opparbeidet innen den dato som kommer 3 år etter at kommunestyret har vedtatt Områdeplanen.
- c) Som ledd i utarbeidelse av detaljplanen for arealene nord for pumpehuset/felt D1 og D3, skal det fastsettes en siste frist for kommunens plikt til å ferdigstille tiltakene på dette området. Det skal forutsettes at all opparbeidelse skal skje før Utbygger igangsetter utbygging på området.
- d) Utbygger skal betale til kommunen anleggsbidrag stort kr 1.000 pr m2 BRA-Salgbart for boliger. Beløpet justeres i henhold til Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks ("KPI") med utgangspunkt i 1. januar 2015. Bidraget forfaller til betaling 14 dager etter at Utbygger har anmodet om ferdigattest for det aktuelle byggeprosjektet. Kommunen er ikke forpliktet til å utstede ferdigattest før hele anleggsbidraget for det aktuelle byggeprosjektet er innbetalt til kommunens konto.
- Tilknytningsavgift for vann og kloakk betales for hver enhet etter de til enhver tid gjeldende satser i kommunalt regelverk.
- e) Avtalen skal tinglyses som heftelse på eiendommene innenfor reguleringsområdet. Heftelsen følger eiendommen og overdras til ny eier i tilfelle eiendommen selges, selskapet avvikles, går konkurs etc.

3 Kommunal overtakelse av grunn

- a) All grunn omfattet av tiltak kommunen skal opparbeide iht. denne avtalen, som eies av Rom, skal overdras fra Rom til kommunen for den kvadratmeterpris som tilsvarer halvparten av den kvadratmeterpris som VU kan kjøpe grunnarealer for iht. opsjonsavtale mellom Rom og VU. Beløpet utgjør kr 694,- per kvadratmeter grunn, og skal reguleres med endringen i konsumprisindeksen ("KPI") fra januar 2015 og til sist kjente indekstall før betaling. Grunn som skal kjøpes er inntegnet på vedlegg 1. Grunnen overtas fullt ut som den er, og uten noen form for ansvar for Rom ut over ansvar for forurensning iht. bokstav b) nedenfor. Kommunen kan følgelig ikke rette noen form for mangelskrav mot Rom.
- b) Rom skal dekke merkostnader knyttet til fjerning av eventuelle forurensede masser i grunnen på arealet kommunen kjøper, begrenset oppad til kjøpesummen for arealet kommunen kjøper. Med merkostnader menes kostnader som kommunen ikke ville blitt påført dersom det ikke hadde vært nødvendig med fjerning av slike forurensende masser.

Roms ansvar for merkostnader ved fjerning av forurensede masser iht. dette punkt 3 b) gjelder under følgende forutsetninger:

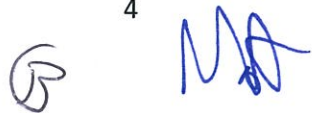
- a) At de rammer som følger av Områdeplanen for utnyttelsen/opparbeidelsen følges (dvs. etablering av torg og poll).
- b) At forurensningen forelår på tidspunktet for kjøpet av arealene.
- c) Det er bare direkte merkostnader til fjerning av forurensede masser som omfattes av Roms ansvar.
- d) Alt nødvendig arbeid med fjerning skal skje på rimeligste måte.
- e) Dersom kommunen gjør ansvar gjeldende mot Rom, har Rom rett til å kreve at fjerningen gjennomføres under Roms ledelse

Kommunen skal i alle tilfeller tilstrebe en opparbeidelse av eventuelt forurenset areal som i størst mulig grad reduserer behovet for fjerning av forurensede masser.

- c) Utbygger (Rom/VU) gir kommunen vederlagsfri rett til å anlegge, og vedlikeholde offentlige ledningsanlegg for utbygging iht. Områderuleringsplanen på den del av grunn omfattet av Områderuleringsplanen som ikke er regulert til utbyggingsformål. Trasévalg skal skje i samarbeid mellom kommunen og utbygger og hensynta begge parter interesser.

4 Særskilte bestemmelser

- a) Utbyggers oppfyllelse av denne avtalen innebærer oppfyllelse av alle rekkefølgebestemmelsene i Områdeplanen. Ved utbyggers oppfyllelse av denne avtalen kan Modum kommune ikke avslå eller utsette behandlingen av søknadspliktig tiltak på eiendommene, eller senere brukstillatelse eller ferdigattest, med den begrunnelse at rekkefølgebestemmelser ikke er oppfylt. Modum kommune kan ikke stille krav om andre rekkefølgebestemmelser eller finansieringsbidrag ved utvikling/utbygging av eiendommene enn det som følger av denne avtalen.
- b) Utbygger skal gjøre alle tomtekjøperne, festere, boligkjøpere kjent med utbyggingsavtalen med tilhørende bilag.

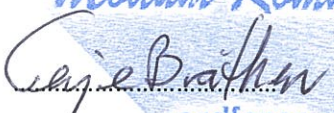


- c) Avtalen skal tinglyses på tomtene /overføres ved fradeling av tomter.
- d) Nærværende avtale er ikke bindende for kommunen før den er godkjent av kommunestyret.

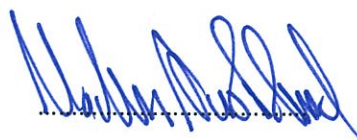
5 Underskrifter

Vikersund, den 2. juli 2015

For Modum kommune

Modum Kommune

ordfører

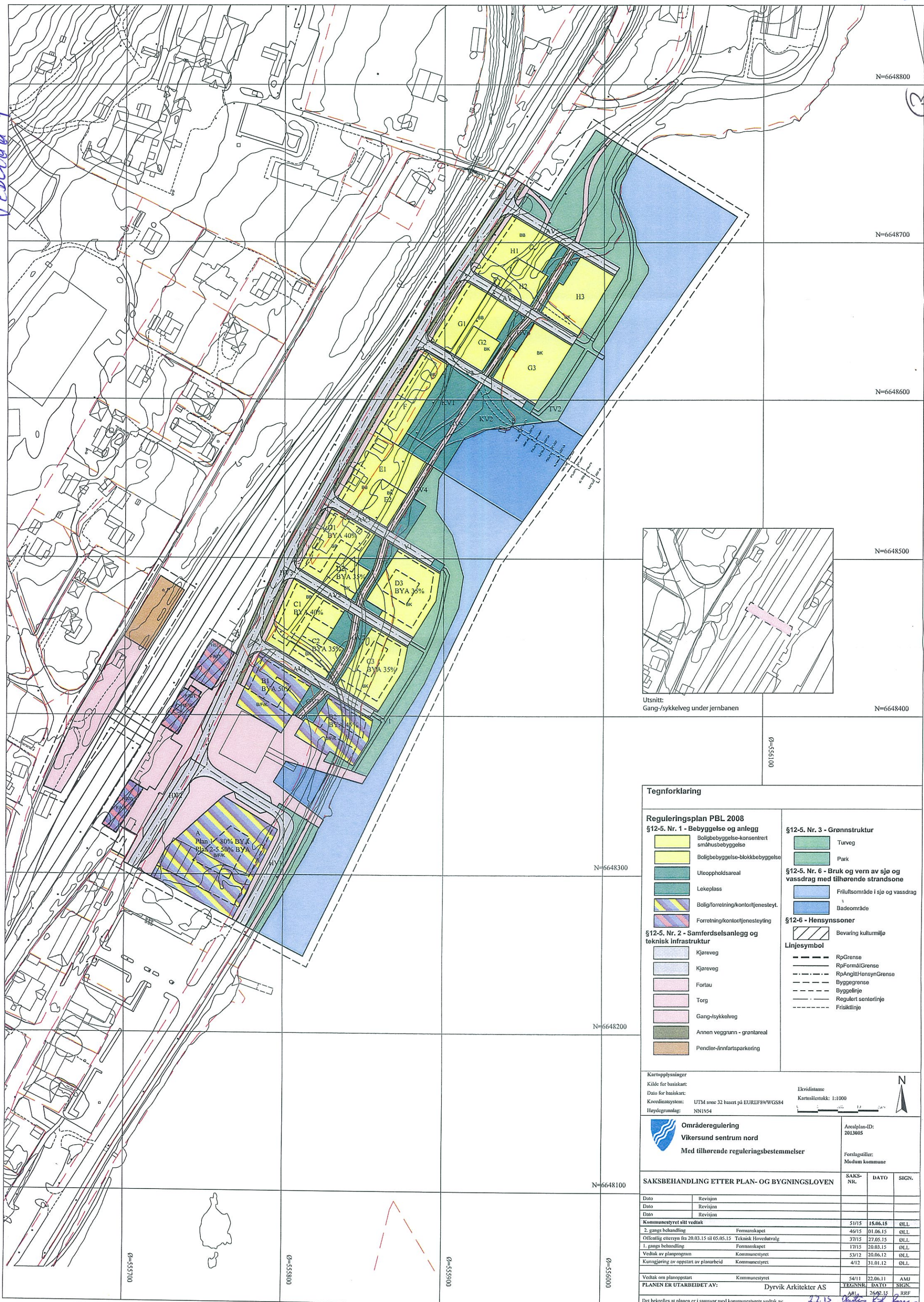
For utbygger



6 Vedlegg

Til utbyggingsavtalen ligger det ved følgende bilag:

Vedlegg 1. Plankart for Områdereguleringsplanen.





OMRÅDE- OG DETALJREGULERINGSPLAN FOR VIKERSUND SENTRUM NORD REGULERINGSBESTEMMELSER

Kommunestyrevedtak

15.6.15, sak 51/15

§ 1 AVGRENŚING

Det regulerte området er vist med reguleringsplangrense på plankart

Byggeområdene for boligbebyggelse benevnt E1, E2, F, G1, G2, H1 og H2 forutsetter godkjent detaljplan før rammetillatelse for utbygging kan gis. Byggeområdene benevnt A, B1, B2, C1, C2, C3, D1, D2 og D3 krever godkjent rammetillatelse før utbygging. Øvrige områder kan omsøkes utbygget i henhold til angitt arealformål i henhold til gjeldende plans rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtale.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Dersom det under anleggsarbeid eller liknende oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og Fylkeskommunens kulturminneseksjon varsles Jfr. Kulturminnelovens § 8, 2.ledd. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig, og senest innen 3 uker om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte vilkår forlenges.

§ 2.2 Det skal sikres god tilgjengelighet for alle, herunder bevegelseshemmede, orientershemmede og luftveishemmede. Arealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig. Planter og trær som kan gi allergiske reaksjoner skal unngås på torg og felles uteoppholdsarealer.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Det kan oppføres bygg og anlegg med tilhørende utearealer på arealer markert med felter A-H innen planområdet. Dette skal gjennomføres innenfor følgende bestemmelser:

§ 3.1 FELLESBESTEMMELSER

Før søknad om bygge/rammetillatelse kan behandles, skal det foreligge en kommunalt godkjent plan for vannforsyning og avløp. Overflatevann skal håndteres lokalt og ledes direkte til fjorden. Løsning for overflatevann skal inngå i kommunalt godkjent VA-plan.

G

MA

§ 3.2. FORRETNING/KONTOR/TJENESTEYTING/HENSYNSSONE BEVARING

Stasjonsbygningene til Vikersund jernbanestasjon langs Vikersundgata er regulert til forretning/kontor- og tjenesteyting og som hensynssone bevaring. Byggenes opprinnelige funksjon var offentlig tjenesteyting til jernbaneformål. Offentlig tjenesteyting tillates fortsatt, i tillegg til privat tjenesteyting, kontorfunksjoner, heriblant venterom og personalrom for sjåfører inkludert togførere samt jernbane, drosje- og busspersonell. Servicefunksjoner som treningssenter og liknende, samt forretninger uten utpreget vindusutstillingsbehov tillates. Byggene skal fortsatt framstå med sin nåværende uttrykksform med takkonstruksjoner og fasader, og med avdempet veggskilting. Boliger annet enn vaktmesterbolig tillates ikke innredet i byggene.

§ 3.2.1 Ikke-støyømfintlige lokaler skal tilfredstille anbefalte retningslinjer i skriv T-1442.

§ 3.2.2 Søknad om forhold nevnt under skal oversendes Buskerud fylkeskommune for uttalelse før videre behandling:

- Ved søknad om riving skal bygning dokumenteres fagmessig ved oppmåling og grundig beskrivelse av konstruksjon, rominndeling og overflater. Bygningene tillates ikke revet med mindre forfall/skader er dokumentert i et slikt omfang at bygningene må regnes som tap
- Ved planlagt fasadeendring skal originale/elder bygningsdeler som taktekke, vinduer, dører, panel, listverk og andre detaljer bevares så langt det lar seg gjøre. Dersom eldre bygningsdeler ikke lar seg bevare, skal det lages kopier av bygningsdelene som skiftes ut
- Tilbakeføring av bygningen eller deler av denne til en tidligere fase i bygningens historie bør gjøres på dokumentert grunnlag

§ 3.2.3 Virksomhet som ikke er tilknyttet jernbane- eller museumsjernbanevirksomhet kan ikke ha inngang fra stasjonsplattform

§3.3 BOLIGBEBYGGELSE

Boligbebyggelse er tillatt i alle felter i planen markert med bokstavene fra A til H.

§ 3.3.1 Følgende krav settes til støy for støyømfintlig bebyggelse i knutepunktet Vikersund:

- Minimum 50% av antall rom med støyfølsom bruksformål inkludert minst ett soverom skal ha vindu i fasade som tilfredstiller støygrensene i tabell 3 i Klima- og Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 om behandling av støy i arealplanleggingen.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon
- Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert må ha utvendig solskjerming

Støyberegninger skal foreligge ved rammesøknader/byggesøknader for feltene A, B1, B2, C1 og D1, ved detaljplan eller rammesøknad for feltene E1, F, G1 og H1 i områdeplanen.

BF

MA

§ 3.3.2 Byggegrenser for boligbebyggelse langs Ringeriksveien, benevnt HV3 er vist på plankart og settes gjennomgående til 12 meter fra midtlinje vei

Byggegrense mot private felles adkomstveier, AV1 – 5 og offentlige adkomstveier, V1 og V2 er vist på detaljplankart og satt til 8.5 meter i nord- og 5.5 meter på sørsiden av veiene. Bebyggelsen skal i hovedsak ha fasadeliv i byggegrense.

Takutstikk og balkonger kan krages ut inntil 1 meter utover byggegrense fra bygningenes veggliv med unntak av områdene nevnt i pkt. 3.3.4. Fri høyde under utkraget balkong på side mot gate skal være minimum 4 meter.

§ 3.3.3 Boligfeltene C1, D1, E1 F, G1 og H1 er regulert til konsentrert blokkbebyggelse med en utnyttelsesgrad på 40 % bebygd areal, BYA. Byggegrensene for feltenes kvartalsbebyggelse er vist på detaljplankartet.

§ 3.3.4 Byggelinje mot gangvei GV1, GV2 og GV 3 er satt 4 meter fra midtlinje. Byggelinje mot GV1 framgår av detaljplankartet. Byggegrense mot turvei, TV1 er ikke satt fra veiens midtlinje, men 4 meter innenfor eiendomsgrense mot friareal. Byggegrensen framgår av detaljplankartet. Takutstikk og balkonger tillates ikke oppført utenfor byggegrense mot friarealet langs fjorden.

§ 3.3.5 Boligfeltene C2, C3, D2, D3, E2, G2, G3, H2 og H3 er regulert til konsentrert småhusbebyggelse med en utnyttelsesgrad på inntil 35 % bebygd areal, BYA. Parkeringskjellere tillates ikke bygd i disse områdene. Byggenes grunnflate med overkant gulv skal ligge på 66 meter over havet. Byggegrenser for feltenes kvartalsbebyggelse er vist på detaljplankartet.

§ 3.4 FORRETNING- KONTOR- TJENESTEYTING- OG BOLIGBEBYGGELSE

Første etasjes med fasader vent mot Vikersundgata og Strandveiens nye øst-vestgående gateløp i felt A, B1 og B2 er avsatt til forretning- kontor- og tjenesteyting. Disse lokalene skal anlegges med tekniske spesifikasjoner tilpasset forretningsformål, med minst 4 meters etasjehøyde. Lokalene kan midlertidig anvendes til boligformål. 25 % av bebyggelsen i disse feltene skal avsettes til dette kombinasjonsformålet. Øvrige deler av bebyggelsen er avsatt til boligformål.

§ 3.4.1 Byggelinje for felt A er inntegnet på plankart og settes til veggliv mot nord og øst. Mot vest settes en skrå byggelinje for å definere det nye torget. Bebyggelsen langs denne fasaden skal gis tilbaketreknings som er med på å dele opp fasaden. Deler av bebyggelsen skal trekkes tilbake fra byggelinjen, men treffe skrålinjen i plan. Felt A har en byggegrense i sør satt 8 meter fra eiendomsgrense og dagens bygg i sør. Felt As utstrekning med tilhørende byggegrense kan trekkes nordover dersom det er enighet med grunneier i sør om dette. Feltet kan bebygges med en utnyttelsesgrad på 80 % bebygd areal, BYA i plan 1, og 50% bebygd areal, BYA i plan 2-5.

§ 3.4.2 Byggelinjer for felt B1 og B2 for fasader settes i veggiv for fasadene mot sør og for B1 også i vest fram til prosjektert fortau. Byggelinjene mot veiene følger bestemmelsene i §§ 3.3.2 og 3.3.4. Øvrige byggegrenser for kvartalene er vist på detaljplankart.

Felt B1 kan bebygges med en utnyttelsesgrad på 50 %, felt B2 med en utnyttelsesgrad på 45 % BYA. Takutstikk og balkonger kan krages ut inntil 1 meter utover byggegrense fra bygningenes veggiv med unntak av bestemmelsene formulert i § 3.3.4. Fri høyde under utkraget balkong mot Strandveien, benevnt HV1 på plankart, skal være 4 meter.

§ 3.4.3 Felt A planlegges oppført på registrert forurenset grunn. Dokumentasjon må foreligge ved byggesøknad for forsvarlig utbygging i henhold til Forurensningslovens bestemmelser for dette feltet.

§ 3.5. PARKERING

Følgende minimumskrav settes til parkering for bil og sykkel:

Formål	Beregningsgrunnlag	Bil	Sykkel
Bolig	Pr 90 m2 BRA	1	2
Forretning/kontor/tjenesteyting	Pr 75 m2 BRA	1	2

Sykkelparkering og bilparkering for beboere/ansatte og gjester skal framgå av søknad om tiltak. Parkering må løses innen områdereguleringsplanområdet, Deler av det kan likevel løses på annet område enn der parkeringskravet utløses i henhold til godkjent søknad om tiltak. Midlertidige løsninger for parkering kan godkjennes i påvente av full utbygging.

§ 3.5.1. Parkeringsanlegg under terreng

Det tillates parkeringskjellere under terreng i felt A og for feltene langs Strandveien og Ringeriksveien, benevnt B1, C1, D1, E1, F, G1 og H1. For felt A tillates parkering under hevet gårdsrom. Eventuell parkering kan her ikke gå ut til fasadeliv. Felt A skal ha innkjøring inn fra Strandveien fra planområdets sørgrense. Øvrige felt skal ha nordenforliggende adkomstvei fra Ringeriksveien som innkjøring.

Parkeringskjellere i feltene B1-H1 tillates opparbeidet for korresponderende felt B2, C2, D2, E2, G2 og H2. Parkeringskjellere i øvrige boligfelt tillates ikke.

Innkjøringen til parkeringskjellere skal flomsikres mot 200-årsflom i en høyde på 66.0 meter over havet.

Parkeringsanlegg mot Ringeriksveien, markert som HV3 på plankartet, skal følge en byggelinje i 9 meters avstand fra midtlinje. Garasjekjellerne skal her bygges halvveis nedgravd i terrenget. Tett gjerde som støyskjerm kan her oppføres i veggiv.

Parkeringslokk/tak på parkering skal opparbeides og ha brukskvalitet. Terrenget skal flukte med tilliggende leilighets inngangsparti. Synlige yttervegger og rekkverk i garasjeanleggene skal integreres i den arkitektoniske utformingen av boligene og ha en høy materialkvalitet. For felt A skal det også sikres tilstrekkelig jordsmonn for beplantning. Parkeringslokk/tak kan inngjerdas i høyde på 1.1 meter over nivå på uteareal i veggivet.

GF

MA

Parkeringskjellere i feltene kan anlegges av gulv med vannbestandig materiale ned mot 65 meter over havet.

Bruksareal til parkering under terreng og delvis under terreng medregnes ikke i grad av utnytting. Parkeringskjellere under bolighus, feltene C1 - H1, skal bygges med underkant himling på 2.3 meter. Det skal tilrettelegges for lading av El-biler på minimum 10% av plassene. Kun parkeringsplasser avsatt i felt A og B1 kan tilrettelegges for hurtiglading.

§ 3.6 UTEOPPHOLDSAREALER

Utomhusplan skal leveres for alle utbyggingsfelt som innebefatter boligbebyggelse innen planområdet. En utomhusplan i målestokk 1: 200, skal vedlegges detaljplan eller rammesøknad hvor følgende skal framgå:

- Private hageparseller
- Felles uteareal med oppholdsplasser, sand- og eventuell nærlekeplass
- Kjørbare gangadkomster
- Dokumentasjon av arealer som tilfredstiller krav til minste uteoppholdsareal

En beskrivelse skal følge utomhusplanen. Det skal utarbeides beregninger for sol og skygge og eventuelle støyberegninger for felt. Dokumentasjon for tilfredstillende støyforhold kreves for alle byggefelt som har fasade mot Strandgata, Vikersundgata eller Ringeriksveien.

§ 3.6.1 Uteoppholdsarealer skal anlegges på 65.6 meter over havet eller høyere. Dette tilsvarer 100-årsflom i Tyrifjorden. Området mellom byggelinjene/byggegrensene og den offentlige gangveien skal opparbeides og anvendes til fellesfunksjoner og nærlekeplassfunksjoner. Gangveiens snøopplag kan også anvendes, men ikke opparbeides til dette formålet.

§ 3.6.2 Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet i planområdet skal ligge på henholdsvis 30 m² og 45 m² for henholdsvis konsentrert blokk- og småhusbebyggelse. Av dette må minimum 1/3 være privat uteoppholdsareal. Alle private uteoppholdsarealer må tilfredstille kravene til støy satt i retningslinje T-1442, støy i arealplanleggingen fra Klima- og miljødepartementet. Areal mellom de private adkomstveiene og byggegrensene skal i tillegg til adkomst opparbeides til grønne private- eller felles hager til de tilliggende boligene.

§ 3.6.3 Sand- og nærlekeplass og felles oppholdsplasser skal anlegges på arealer som tilfredstiller kravene satt til støy i retningslinje T-1442, støy i arealplanleggingen. Arealene skal også ha sol klokken 15 ved vårjamndøgn.

§ 3.6.5 Minst 50 % av felles uteoppholdsarealer skal tilfrestille kravene satt i § 3.6.3

§ 3.6.6 Sikthindrende beplantning på mer enn 0.7 meter over bakkenivå tillates ikke i siktlinjene fra de respektive boligfeltinnkjøringene mot Tyrifjorden. I utearealenes overgang mot parkanlegget mot turveien i feltene B2 og C3 – H3 tillates en utforming med lavere høyde enn 65.6 meter over havet.

5

MO

§ 3.6.7 Feltets uteoppholdsarealer skal være opparbeidet før første ferdiggodkjenning for beboelse innen feltet kan gis.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur omfatter kjøreveier, gang- og sykkelveier, undergang, offentlig parkering, adkomstveier med underliggende lednings/kabelanlegg og pumpestasjon.

§ 4.1 OFFENTLIGE VEIER

Planområdet skal betjenes av tre offentlige hovedveier. Boligområdet mot Tyrifjorden skal i tillegg avsluttes mot Tyrifjorden med en turvei, som er nærmere omtalt under punktet om grønnstruktur.

§ 4.1.1 Strandveien er den offentlige gjennomgangsveien i planområdets søndre del, benevnt og markert som HV1 på plankartet. Den skal legges om i forhold til dagens løp, og oppgraderes i henhold til regulerte veibredder og Kommunens retningslinjer for veistandard klasse S2.

§ 4.1.2 Ringeriksveien er den offentlige gjennomfartsveien i planområdets nordre del, benevnt HV3 på plankartet. Den planlegges omlagt i sør der den skal munne ut i den omlagte Strandveien. For øvrig beholdes gateløpet i sin nåværende form. Fortau bygges langs Ringeriksveien fram til det møter dagens fortau ved boligfeltet markert F på plankartet. Fortauet skal ha en banebredde på minimum 2.75 meter og bygges i henhold til Kommunens veistandard.

§ 4.1.3 Vikersundgata innen planområdet er avsatt til offentlig bussgate, avmerket som HV2 på plankartet. Gata er utformet med to tosidige langsgående busstopp i henhold til Vegvesenets normaler. Holdeplassene utformes med tilliggende gangbane forbi repoene.

Bussgatas baneløp skal framstå med et annet dekke enn Vikersundgata for øvrig. Gata skal skiltes mot gjennomkjøring for biltrafikk. Sykkeltrafikk og varetransport til tilliggende eiendommer tillates i bussgata.

Det er avsatt tilstrekkelig areal til framtidig utforming av tre tosidige skråoppstilte busstopp i bussgata. Dette kan opparbeides på et senere tidspunkt innen reguleringsplanens rammer.

§ 4.1.4 Offentlig gangvei skal bygges gjennom hele planområdet mellom byggeområdene for boliger og gjennom kvartalslekeklassen fra sør til nord, vist som GV1 - 7 på plankartet. Veien skal være grusbelagt og ha 3 meters banebredde. Der gangveien krysser privat eller offentlig adkomstvei skal gangveien ha prioritet i materialbruk. Gangveien gjennom boligområdene skal, sammen med de tilliggende arealer for nærlek og opphold, danne et sammenhengende plasstrøk med enhetlig materialbruk og utforming. Gangveibanen skal ligge i flukt med omkringliggende uteoppholdsareal. Snøopplaget skal være fritt for møblering.

GB

MS

§ 4.1.5 To offentlige adkomstveier til boligfeltene er offentlige adkomster, inntegnet som AV1 og AV2 på plankartet. Veiene tjener som gangadkomstveier til kvartalslekeplass, til turvei og til offentlige friområder. De er i tillegg biladkomster til de sønnenforliggende boligområdene. Adkomstveiene skal utformes i henhold til kommunal standard som adkomstvei A1.

§ 4.2 PRIVATE ADKOMSTVEIER

Private adkomster for bil og gående framgår av plankartet markert som AV1 – 5. Adkomst til alle boligfelt er planlagt i områdeplanen med unntak av felt F. For dette feltet skal avkjøring framgå av detaljplan. Veibredder for adkomstveiene framgår av plankartet, og tilsvarer Kommunens retningslinjer for adkomstvei A1. I tillegg settes det krav om kjøresterkt rekkverk (autovern) mot jernbanen ved hver enkelt utkjørsel. Plan for utforming og oppbygning skal framgå av rammesøknad.

§ 4.3 JERNBANEUNDERGANG

Arealer for en universelt utformet jernbaneundergang for gående er avsatt. Gangtunellen skal bygges med en bredde på 4.5 meter og en høyde på 2.7 meter. Arealer avsatt til gangbane for rullestolbrukere, barnevogner, syklistar med mer, skal inntil videre anvendes som pendlerparkering for togreisende.

Oppgang til ny plattform for Randsfjordbanen og Krøderbanens spor kan bygges opp fra gangtunnelen. Løsning og utforming må klarlegges ved prosjektering av gangtunnelen.

Lengden og nøyaktig plassering av gangtunnelen er ikke nøyaktig avklart i områdeplanen. Kostnadene ved å redusere antall spor på Krøderbanen i sør må også sammenholdes med kostnaden ved å øke lengden på gangtunnelen. Dette må avklares ved prosjektering av gangtunnelen.

§ 4.4 OFFENTLIG PARKERING

Parkeringslommer for taxi, korttidsparkering og plasser for av- og påstigning er avsatt langs Strandveien. Parkeringslommene for taxi utenfor arealene avsatt til offentlig bygg/taxi markeres spesielt. Parkeringslommene kan og benyttes til rask varelevering av små colli i form av post og liknende til tilliggende forretninger.

Plasser for korttidsparkering for bil og sykkel for kunder til tilliggende forretninger kan også opparbeides på arealene mellom Ringeriksveien og Vikersund jernbanestasjon.

Pendlerparkering er planlagt vest for jernbanearealene til Vikersund stasjon og vist på områdeplankart. Tilkomst mot stasjonsknutepunktet vil være den framtidige gangbanen mot knutepunktet Vikersund stasjon.

Parkering for pendlere før pendlerparkering i vest opparbeides vil vil være dagens parkeringsplass ved Vikersund stasjon og dagens opparbeidete parkeingsplass på det



planlagte boligfeltet G1 fram til utbyggingen av dette. Alternativ pendlerparkering vil være i Vikersund sør, innen Reguleringsplan for Vikersund sentrum.

§ 4.5 LEDNINGS- KABEL- OG FJERNVARMEANLEGG

Planområdets hovedledningsnett er planlagt framført i den offentlige gangveien GV1 - 7. Planområdets overvannssystemer er planlagt framført i planområdets adkomstveier AV 1-5 og V1/V2. Overvannsnettet skal anlegges med fordrøyningsmagasiner med utløp til Tyrifjorden. Planlagte overløp fra avløpsledning skal også følge trase for avløpsledning.

Fjernvarmeanlegg som en del av ledningsnettet skal vurderes som en del av områdets tekniske plan for ledningsnett, jfr. rekkefølgebestemmelsenes § 7. Dersom planen tilsier bygging av fjernvarmeanlegg skal hus innen det aktuelle området pålegges tilknytning og bygges med vannbåren varme.

Kommunalt godkjent plan for vannforsyning, avløp, overvann og kabelnett skal framgå ved rammesøknad for de enkelte byggefelt. Godkjent sanitærabonnement kreves før byggetillatelse kan gis, jfr. planens rekkefølgebestemmelser.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

Planens offentlige grønnstruktur består av torg, strandpromenade med tilknyttede arealer, poll, badestrand, gjeste/småbåthavn og kvartalslekeplass

§ 5.1. **Torg** skal anlegges på felt markert for formålet mellom Vikersundgata, Strandveien og båthavnen. Torget skal inneholde samlingssteder med benker og bord og med innslag av lekeapparater og skulpturer. Torget har en forlengelse sør for Strandveien mellom Vikersundgata og forretnings- kontor- og boligområdet A.

§ 5.2 **Kvartalslekeplass** er opparbeidet av Kommunen i feltet merket KV1 på plankartet. Denne tilbys som kvartalslekeplass ved utbyggingen av området avmerket for byggeområdene A, B1, B2, C1, C2, C3, D1, D2 og D3.

Kvartalslekeplassen planlegges utvidet i takt med den videre utbyggingen av områdeplanen, jfr. rekkefølgebestemmelsene. Planområdets kvartalslekeplass skal være tilgjengelig for alle beboere innen reguleringsplanområdet. Gangveien mellom rådhuset og sentrum skal gå gjennom kvartalslekeplassen.

§ 5.3 **Turvei** med tilliggende grøntarealer mellom Tyrifjorden og boligfeltene B2 – H3, kun avbrutt, men bundet sammen av gangveien G4- G5 og de offentlige adkomstveiene V1 og V2. Turveien skal ha grusdekke og ha en banebredde på 2 meter, og for øvrig bygges som gang- og sykkelvei etter spesifikasjonene gitt i Kommunens retningslinjer for dimensjonering av gangveier.

Gangveiens topplagshøyde skal ikke være lavere enn 64.2 meter over havet, tilsvarende normalårsflom i Tyrifjorden. Skråningsvinkel mellom gangveien og bebyggelsens

uteområder skal være 1:4, Skråningen skal tilsås med gras. Der det er hensiktsmessig kan høydeforskjellen utjevnes ved å sette opp natursteinsmur. Grense for areal med grønnstruktur/park er satt til 2.5 meter fra ytterkant gangbane på gangvei.

§ 5.4 **Parkanlegg** i form av skråningsareal mellom turvei og Tyrifjorden skal anlegges med skråningsvinkel på 1:4, tilsvarende 25%. Skråningen der gangveien passerer kvartalslekeplassens midtparti skal ikke være brattere enn 1 : 8/12.5 %. Her skal det tilføres sand og anlegges badestrand. Skråningssidene for øvrig skal tilsås med gras.

Det skal utarbeides illustrasjonsplan for arealene anlagt til turvei og park som et ledd i søknad om detaljplan eller teknisk plan. Minimum 10% av arealet skal beplantes med busker og trær. Skråningspartier rundt den permanente beplantningen bør være brattere enn angitt ovenfor. Partier av skråningen mot siktlinjene til adkomstveiene skal ikke ha beplantning og ikke avsluttes med mur mot turveien. Partier av skråningen mellom turveien og Tyrifjorden kan også ha slakere helling enn 1: 4 der dagens naturlige terreng ligger an til det.

§ 5.5 **Poll** skal anlegges inn mot torget i Vikersund sentrum. Pollens ytre del skal omfatte et kaianlegg, mens pollens indre del skal ha en nedtrapping helt ned mot vannflaten. Detaljert utforming av **pollen** skal framgå av utomhusplan for oppføring av tilstøtende bebyggelse, jfr. rekkefølgebestemmelse §§ 7.5 og 7.6.

§ 6 BRUK OG VERN AV VASSDRAG

Planområdets vannarealer skal anvendes til badeområder, båthavn og for allsidig friluftsliv.

§ 6.1 **Pollen ved torget** skal anvendes som båthavn og badeområde for de små. Pollens indre del skal ha en vanndybde for badende ved normal sommervannstand, fra 0.0 innerst til 0.5 på pollens midtparti ved normal sommervannstand på 62.7 meter over havet. Bunnen fra midten av pollen og innover skal være sanddekt. Pollens ytre del skal ha en dybde fra 0.5 meter fra midten ned mot 1 meter ytterst ved normal sommervannstand for å kunne legge til med mindre småbåter.

§ 6.2 **Privat Småbåthavn** kun i form av flytebrygger kan anlegges utenfor byggefeltene B2 og C3. Båthavnene kan kun anlegges i form av flytebrygger. De bør eventuelt anlegges på hver side av forlengelsen til boligområdenes adkomstveier. Utforming for øvrig må framkomme av byggesøknad. Båthavnene kan ikke tas i bruk før innenforliggende boligfelt er bygget og grønnstruktur tilknyttet de respektive boligfeltene er ferdig opparbeidet. Utforming og utbygging av småbåthavn må omsøkes. En eventuell båthavn er primært tiltenkt eid og brukt av planområdets egne beboere.

§ 6.3 **Båtutsettingsrampe** for brann- og redningsbåt tillates etablert der dagens båtutsettingsrampe ligger, ved forlengelsen av adkomstveien AV6. Rampen skal utformes i sin enkleste form, tilpasset Kommunens brann- og redningsbåt, i forlengelsen av en privat tilkomstvei som Kommunen kun har veirettighet til. Snuhammeren utformes i form av en utvidelse av den planlagte turveien i området.

§ 6.4 **Badeområde** ved kvartalslekeplassen skal tildekkes med sand og utformes jevnt skrånende mot Tyrifjorden. Anlegget skal utformes som en del av arbeidet med utvidelsen av den eksisterende kvartalslekeplassen.

§ 6.5 **Friluftsområde i vassdrag** er øvrige vannarealer avsatt til. Utomhusplan tilknyttet framtidige detaljplaner og liknende kan illustrere en mer detaljert bruk.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før utbygging kan starte for det enkelte byggefelt må det foreligge en rammesøknad som innebefatter teknisk plan for adkomstvei, vannforsyning, avløp, overvann og eventuell fjernvarmeledning med fjernvarmetilknytning som Kommunen kan godkjenne. Planområdet skal fortrinnsvis bygges ut sørfra, i følgende rekkefølge:

§ 7.1 **Teknisk plan for vei- vann- avløp og energiforsyning som omfatter byggefeltene A, B1, B2, C1, C2, C3, D1, D2 og D3** må utarbeides og foreligge i godkjent form fra Kommunen før rammetillatelse for første byggeområde kan godkjennes.

§ 7.2 **Planfri kryssing av jernbanen for gående og syklende** skal bygges senest ved etablering av 100 nye boenheter innenfor felt A, B, C og D.

§ 7.3 **Ny pendlerparkering** på vestsiden av Vikersund stasjon skal bygges senest ved etablering av 100 nye boenheter innenfor felt A, B, C og D. Lokalisering og utforming skal skje i samarbeid med Stiftelsen Krøderbanen og godkjennes av Jernbaneverket.

§ 7.4 **Utbygging av Sentrumskvartalet A** Strandveien, Ringeriksveien og Vikersundgata legges om, med tilhørende fortau, og gangvei langs fjorden, drosje- på- og avstigningsplasser for person- og varebiltransport, busslommer og busstorg. Sentrumskvartal A med tilknyttet fortau bygges ut.

§ 7.5 **Utbygging av forretning-, kontor-, tjenesteyting- og boligfelt B1** med tilgrensende torg. Torgplassen mellom Strandveien, Vikersundgata og felt B1 anlegges med benker, bord, lekeapparater og skulpturutsmykning. Felt B1 med tilhørende fortau, adkomstvei AV1 og gangvei GV1 med tilliggende ledningsnett og uteoppholdsarealer bygges ut.

§ 7.6 **Utbygging av felt for privat forretnings-, tjenesteyting- og boligformål B2** med poll, gjestebrygge og utfylling mot Tyrifjorden. Vikerpollen graves ut. Bryggeanlegg og gangbaner mot pollen anlegges. Overvannsledning fra boligfelt B1 forlenges og tilknyttes fordrøyningsmagasin. Bolig- og parkområde tilknyttet TV1 fylles opp og parkområdet med turvei opparbeides. Felt B2 med ytre del av tilkomstvei AV1, gangbane mot torg og tilliggende uteoppholdsarealer bygges ut.

§ 7.7 **Utbygging av boligfelt C1 C2 og C3.** Fortau langa Ringeriksveien opp til AV 3 bygges. Boligområdene C1, C2 og C3 med tilliggende adkomstvei AV2, gangvei GV2 med underliggende ledningsanlegg og tilliggende uteoppholdsarealer bygges ut.

GF

MO

§ 7.8 **Utbygging av boligfelt D1, D2 og D3** med tilhørende adkomstveier AV3 og V1 samt den kjørbare gangveien GV3 med underliggende ledningsanlegg og tilliggende uteoppholdsarealer bygges ut.

§ 7.9 **Teknisk plan for vei, vann- avløp og energiforsyning som omfatter boligområdene E1, E2, F, G1, G2, G3, H1, H2 og H3** må utarbeides og foreligge i godkjent form fra Kommunen før rammetillatelse for første av de forannevnte boligfelt kan godkjennes. Rammetillatelse for siste byggefelt og ferdiggodkjenning for det nest siste av de nevnte byggefeltene nevnt i reguleringsbestemmelsen § 7.1 må også foreligge før rammetillatelse for boligfelt benevnt i denne paragraf kan påbegynnes.

§ 7.10 **Detaljplaner for boligfeltene E1 og E2.** Bygging av fortau langs Ringeriksveien langs boligfeltene E1 og F. Utbygging av E1 og E2 med tilliggende uteoppholdsarealer, gangvei GV4, ledningsnett og ny pumpestasjon. Restutfylling og opparbeiding av parkareal nordover til kvartalslekeplass.

§ 7.11 **Detaljplan for boligfeltet F.** Utbygging av boligfelt F med tilliggende uteoppholdsarealer, adkomstvei V2 fram til GV5, bygging av gangvei GV5, utvidelse av lekeplass KV1.

§ 7.12 **Detaljplaner for boligfelt G1 og G2** Bygging av boligfeltene G1 og G2 med tilknyttet avkjørsel AV4 og gangvei GV6 med tilknyttede uteoppholdsarealer.

§ 7.13 **Detaljplaner for boligfeltene G3 og H3.** Utfylling av arealene tilknyttet G3 og H3, opparbeiding av turvei med tilhørende parkareal. Utbygging av boligfeltene G3 og H3 tilhørende de tilknyttede avkjørslene V2, AV4 og AV5, gangveien GV7 samt uteoppholdsarealer. Nedlegging av eksisterende båthavn og rehabilitering av båtutsettingsrampe. Opparbeiding av lekeplass KV2.

§ 7.14 **Detaljplaner for boligfeltene H1 og H2.** Utbygging av boligfeltene H1 og H2 med tilliggende uteoppholdsarealer

§ 7.15 Utbygging av offentlig infrastruktur på et tidligere tidspunkt enn angitt ovenfor er ikke i strid med reguleringsplanen.

B

MA