

UTBYGGINGSAVTALE

for

Enerhaugen

mellom

Bonum prosjekt 13 AS som utbygger

org.nr.: 917961999

og

RÆLINGEN KOMMUNE

org.nr.: 952 540 556

1. Partene

- 1.1. Partene representeres av den som underskriver avtalen på deres vegne, evt. av andre som disse bemyndiger. Disse representanter binder partene og står ansvarlig for å besørge nødvendig dokumentasjon om gjennomføring av avtalen.
- 1.2. De andre partene skal informeres skriftlig hvis kontaktperson skiftes.

2. Avtalens hensikt og omfang

- 2.1. Avtalen tar utgangspunkt i kommunens ulike roller; som plan- og bygningsmyndighet, som forvalter av det kommunale veisystem og de kommunale vann- og avløpsanlegg og som tilrettelegger for utbyggingen i kommunen.
- 2.2. Hensikten med avtalen er å klargjøre ansvaret for å kunne bygge ut Enerhaugen i henhold til reguleringsplan for området mellom Gressnebben og Hegrevegen, vedtatt 16.06.2010, sist endret ved vedtak 14.12.2011.
- 2.3. Avtalen omfatter boligbygging på deler av eiendommene gnr. 101, bnr. 11, 21, 28 og 68, og den infrastrukturen som er nødvendig å etablere for å bygge ut dette området.
- 2.4. Avtalen inngås frivillig mellom partene ut fra en felles erkjennelse av nytten av å formalisere samarbeidet om utbyggingen.

- 2.5. Utbyggingen skal til enhver tid holde seg innenfor rammene av gjeldende reguleringsplan.
- 2.6. Konkrete anlegg som omfattes av avtalen er følgende:

- Fortau langs Sundenga/Kvennhusvegen.
- Gangsti etableres gjennom friområde F1, jfr. pkt. 5.6.
- Vedlikehold og skjøtsel av friområde F1 med gangsti.
- Interne og eksterne VA-ledninger og –anlegg.
- Opparbeidelse av avkjørsel, p-plasser, renovasjon og felles lekeplass(er).
- Anleggelse av fordrøyning av overvann.
- Bidrag til pumpeledning mot renseanlegget.

- 2.7. I punkt 5 i avtalen er det beskrevet hvordan anlegg/tiltak skal gjennomføres.

3. Ansvar for gjennomføring av ulike tiltak

- 3.1. Ansvarsfordelingen defineres ut fra hvem som skal besørge gjennomføringen av de aktuelle anlegg. For hvert anlegg er så vel det praktiske som det økonomiske ansvar definert.
- 3.2. Utbygger skal forestå prosjektering og bygging av alle anlegg listet opp i pkt. 2.6 i denne avtalen, med mindre det godkjennes at hele eller deler av disse anleggene overlates til andre. Dette skal i så fall godkjennes av kommunen på forhånd.
- 3.3. For samtlige anlegg gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser. Dette innebærer at den som er ansvarlig i henhold til punktene over må sørge for at aktuelle anlegg blir gjennomført i samsvar med kravene i plan- og bygningsloven.
- 3.4. Utbygger yter et bidrag på kr. 200.000,- til pumpeledning mot renseanlegg.
- 3.5. Beløpet nevnt under pkt. 3.4 skal innbetales kommunen før det gis brukstillatelse for første leilighet på Enerhaugen.

4. Ansvar overfor tredjeperson

- 4.1. I den grad andre grunneiere eller rettighetshavere blir berørt av tiltakene, skal den som har ansvaret for gjennomføringen i henhold til hovedpunkt 3 ovenfor sikre nødvendige avtaler. Avtalene skal tinglyses i de tilfelle der kommunen skal ha driftsansvaret.
- 4.2. Utbygger har et særlig ansvar for å informere bolig- og tomtekjøpere om utbyggingens innhold, også om standarder, kvaliteter og detaljløsninger som ikke konkret er definert i reguleringsplanen.
- 4.3. Utbygger skal opprette og registrere en velforening/grendelag som skal overta ansvar for vedlikehold og skjøtsel av friområde F1 innenfor gnr. 101, bnr. 11, 19, 21 og 28, gangsti i friområdet F1 og felles uteoppholdsarealer som lekeplasser. Utbygger sørger for at det utarbeides vedtekter og at det blir gjennomført årsmøte der styre blir valgt. Vedtektene må inneholde følgende passus: «Vegetasjonen innenfor friområdet F1 skal bevares, men en viss skjøtsel er likevel tillatt ved for eksempel gjengroing eller fare for trevelt, jfr. bestemmelsenes § 6 til reguleringsplanen for området mellom Gressnebben og Hegrevegen. Naturlig kantvegetasjon skal opprettholdes og utvikles. Det er ikke tillatt med oppfyllinger eller å fjerne kantvegetasjon langs vassdrag i en sone på 10 m fra Nitelva/Øyeren, målt i horisontalplanet ved

gjennomsnittlig flomvannstand, uten godkjenning av kommunen. Også skjøtsel og uttak til ved i denne sonen, må godkjennes av kommunen, jfr. bestemmelsenes § 6.2 til kommuneplanen.»

- 4.4. Før brukstillatelse gis for boliger på KS8 skal utbygger av KS8 tinglyse rett for allmenheten til å benytte friområdet F1 med tilhørende gangsti og eventuell lekeplass i friområde F1.

5. Nærmere om detaljprosjekteringen

- 5.1. Planer for VA-anlegg, veisystem og anlegg for felles renovasjon internt på området skal utarbeides i henhold til Rælingens lednings-, veg- og veglysnorm. Disse planene skal godkjennes av kommunalteknisk enhet i kommunen og av Romerike avfallsforedling (ROAF). Felles renovasjonsplass skal i tillegg til avfallsbrønn for restavfall og papir inneholde brønner for glass og metall.
- 5.2. I samråd med Nedre Romerike brann og redningsvesen (NRBR) skal planene ta hensyn til behovet for sløkkevann og brannhydranter. Kapasiteten på sløkkevann skal være 50 l/s. Hvis en av partene har behov for prosjekteringsmøte, avtales dette direkte mellom utbygger og ansvarlig i kommunen.
- 5.3. Vannforsyningen skal være tosidig for å øke driftssikkerheten.
- 5.4. Overvann fra tak og overflater skal håndteres lokalt og ikke ledes direkte til kommunal ledning. Både overvann og drensvann må behandles på en slik måte at det ikke direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper. Overvann skal ikke tilføres terreng raskere enn før tiltak startes.
- 5.5. Overvannsutslipp til elv eller bekker skal erosjonssikres, jfr. VA-retningslinjen.
- 5.6. - Fortau langs Sundenga/Kvennhusvegen bygges fra krysset med Sundvegen og forbi friområdet F1 iht. kommunal vegnorm- standard, samt med gatelys iht. kommunal veilys-standard. Fortau skal dimensjoneres og bygges i henhold til reguleringsplan for området mellom Gressnebben og Hegrevegen, vedtatt 16.06.2010, sist endret ved vedtak 14.12.2011.
- Gangsti skal etableres fra Kvennhusvegen gjennom friområde F1 til utkikkspunkt på fjellknausen i nord på gnr. 101 bnr. 28, samt over gnr. 101, bnr. 11 og 19 slik at det er mulig å gå til snuplass SP1 ved Nitelva. Gangstien skal opparbeides som en gruset sti med 1 meter bredde, og på hver side opparbeides grøntområde i 1 meters bredde som kan klippes for å vedlikeholde stien, jfr. kommunal vegnorm for gangsti.
- 5.7. Offentlige veier dimensjoneres og bygges iht. Statens vegvesen sin håndbok N200. Kontrollplan utarbeides og godkjennes av kommunen før arbeidene starter på vei og VA. Kontrollplan leveres en gang pr. måned for godkjenning mens arbeidet pågår.
- 5.8. Gatebelysningen langs Sundenga/Kvennhusvegen skal ha egen strømmåler, og det benyttes LED-lamper.
- 5.9. Alle planer skal, så langt regelverket tilsier dette, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser før anleggsarbeider igangsettes.
- 5.10. Når fortau langs Sundenga/Kvennhusvegen er bygget iht. kommunal standard, jfr. pkt. 5.6 og pkt. 12, skal veiareal fra gnr. 101 bnr. 28 og 68 overdras til Rælingen kommune vederlagsfritt.

- 5.11. Alle kummer skal være skiltet etter kommunens standard.
- 5.12. Utbygger skal sørge for aktuelle planer for de kabelanlegg som skal etableres i forbindelse med utbyggingen. Slike planer skal sikre at det skjer en god samordning i forhold til øvrige tekniske planer i området. Kabler/rør for energitransport kan legges i samme trase som anlegg som skal taes over av kommunen. Alle nye kabler skal legges i bakken.

6. Grunnerverv

- 6.1. Utbygger er ansvarlig for å bekoste nødvendig grunnerverv og arbeid tilknyttet dette. Dette inkluderer evt. egen advokatbistand, dokumentavgift, tinglysningsgebyr osv. Utbygger er videre ansvarlig for eventuell erstatning av grunn, ulempeerstatning, evt. fysiske tiltak, taksering og avholdelse av skjønn.
- 6.2. Utbygger står for den praktiske gjennomføring av forhandlinger med grunneiere vedrørende grunnerverv. Utbygger gjennomfører nødvendig grunnerverv uten ugrunnet opphold.

7. Eksisterende VA-ledninger

- 7.1. Den som har ansvar i henhold til hovedpunkt 3 i avtalen skal besørge omlegging av eksisterende VA-ledninger som følge av utbyggingen, både innenfor og utenfor byggefeltet inkl. overvannsledninger. Dette gjelder også VA-ledninger som eventuelt må legges om på grunn av nye hovedledninger og hvor de gamle må koples ut.
- 7.2. Hvis utbyggingen skjer i nærheten av eksisterende VA-anlegg, skal utbygger dokumentere at dette ikke fører til umiddelbare eller driftsmessige komplikasjoner (belastningsskader, frost mv.)
- 7.3. Utbygger kan knytte seg til eksisterende vann- og avløpsnett hvor kapasiteten er tilstrekkelig. Utbygger bekoster nødvendig opprustning hvor eksisterende anlegg ikke har kapasitet (angir om mulig eksakt påkoblingspunkt).

8. Livsløpsstandard og universell utforming

- 8.1. Det skal tilrettelegges for et godt og variert botilbud innenfor de rammer gjeldende reguleringsplan gir adgang til. Alle boligene skal ha livsløpsstandard i h.h.t. Husbankens krav. Ved innsending av byggesøknader skal det ligge ved en vurdering fra utbygger om tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede og orienteringshemmede er ivaretatt. Tilgjengelighetskriteriene nedfelt i teknisk forskrift, vegnormalen og bestemmelser til reguleringsplanen skal brukes som vurderingskriterier for tilgjengelighet / universell utforming.

9. Gjennomføring av tiltak - samordnet utbygging tomt/bolig

- 9.1. Planlegging og gjennomføring av tiltak for tomteopparbeidelse og husbygging gjennomføres ut fra et opplegg der utbygger har et helhetlig ansvar for feltet, fra start opparbeidelse til ferdige hus.
- 9.2. Punktene 1-9 under skal være gjennomført før det gis tillatelse til å ta i bruk første bolig:

1. Interne og eksterne VA-ledninger og –anlegg.

2. Private ledninger til tomtgrense.
3. Varerør for optisk fiberkabel.
4. Atkomst og p-plasser.
5. Felles lekeareal, grøntareal og renovasjon.
6. Anlegg for fordrøyning av overvann.
7. Etablering av fortau.
8. Gatebelysning langs offentlig vei.
9. Gangsti innenfor friområde F1.

10. Krav ved samordnet utbygging tomt/bolig

- 10.1. Lekeplass(er) skal opparbeides i henhold til gjeldende sikkerhetsforskrifter og med standard som minimum inkluderer huske, sandkasse, klatrehus med sklie, bord og benker. Lekeplassen skal gjøres tilgjengelig for barn med nedsatt funksjonsevne og det skal være mulighet for barn med nedsatt funksjonsevne å benytte seg av deler av lekeapparatene.
- 10.2. Matjord og annen masse må ikke borttransporteres slik at det blir underskudd ved istandsetting av tomter og andre anlegg på feltet.
- 10.3. Det som må kjøres bort av utgravde masser skal dokumenteres levert til godkjent deponi.

11. Hovedoppvarming av boliger som skal oppføres

- 11.1. Hovedoppvarming av boliger innenfor området utbyggingsavtalen gjelder for skal være basert på varmpumper og energibrønner.

12. Kommunal overtagelse

- 12.1. Fortau med veilys langs Sundenga/Kvennhusvegen, samt eventuell vannledning fram til ny brannhydrant, overtas av kommunen for drift og vedlikehold. Kommunal overtagelse skjer etter en egen forretning i det enkelte tilfelle og etter gjeldende retningslinjer. Eiendomsretten til offentlige anlegg overføres til kommunen senest ved overtagelse.
- 12.2. Utbygger forplikter seg til å levere kontrollskjema som kommunen godkjenner før tiltak igangsettes. Kontrollskjema fremlegges på byggemøte minimum en gang pr. måned for godkjenning av innmålte data og dokumentasjon på eventuelle avvik.
- 12.3. Installasjoner som lysmaster, el-skap, kummer, sandfang m.m. skal stå innenfor kommunal veigrunn. Utbygger er ansvarlig for å avklare eventuelle avvik med berørte grunneiere.
- 12.4. Søknad om kommunal overtakelse av VA-anlegg og veier fremmes av utbygger så snart de anlegg som skal driftes og vedlikeholdes av kommunen er ferdig utbygd. Vedlagt søknaden skal følge "som- byggetdokumentasjon" og annen dokumentasjon som viser hvor og hvordan anleggene er bygd og at de tilfredsstillende på forhånd definerte kravene til utførelsen.
- 12.5. Veier som skal overtas av kommunen skal ved overtagelse være ferdig opparbeidet med asfalterte veier, veilys, skilt, overdekte skjæringer og fyllinger, i henhold til kommunens vegnorm og veglysnorm. Utbygger legger slitelag 3 år etter overtagelse.

- 12.6. For veier som skal overtas av kommunen er utbygger ansvarlig for utbedring av skader fra anleggstrafikk og eventuelle setningsskader som skyldes feil i fundamenteringen i 3 år regnet fra overtakelsesdato. Dette gjelder også erosjon med slamming av grøfter og kummer. Før veiene overtas kreves at de er nyasfaltet og uten skader.
- 12.7. Alle vann- og kloakkledninger skal trykkprøves etter NKF-normen og det kreves TV-inspeksjon på samtlige avløpsrør. Kommunen kan stille krav om desinfeksjon av vannledningene. Utbygger må dekke eventuelle kostnader til slike arbeider. I forbindelse med forretningen skal utbygger overlevere "som-bygd"-dokumentasjon med innmåling og høydeangivelse av ledninger, med stikkledninger samt kummer og sluk. Dette arbeidet skal utføres i h.h.t VA-norm for innmåling og kartlegging av VA-anlegg i Rælingen kommune, slik at dataene kan inngå i kommunens digitale ledningskartverk.
- 12.8. Kommunen er ansvarlig for å kalle inn til overtagelsesforretning når utbygger har varslet at anlegget er ferdig for overtagelse.
- 12.9. Det skal inngås spesiell avtale om overtagelse av tekniske anlegg iht. NS 8430, med unntak av opplegget for garantisummer som følger av denne avtalens pkt. 14.3. Det henvises til NS 8405 eller NS 8406 når det gjelder garantitid.
- 12.10. Før kravene til kommunal overtagelse er oppfylt fra utbyggers side, har utbygger selv, evt. beboerne på feltet i fellesskap, ansvaret for drift, vedlikehold og evt. utbedringer av de aktuelle anleggene. Denne forpliktelsen skal framgå av de kontrakter utbygger inngår med tomte-/ eller huskjøpere i området. Utbygger er ansvarlig for drikkevannskvalitet inntil kommunen har tatt over anlegget.
- 12.11. Kommunen overtar ikke noen form for drift og vedlikehold før punktene 12.1- 12.10 er gjennomført.
- 13. Drift og vedlikehold**
- 13.1. Vedlikehold av private fellesledninger og stikkledninger for vann og avløp, private/felles veier og trafikkarealer, samt grønt- og utomhusarealer, er utbyggers/tomteeiernes ansvar.
- 13.2. De anlegg der det er gjennomført overtagelsesforretning i samsvar med avtalens hovedpunkt 12, driftes og vedlikeholdes av kommunen.
- 14. Økonomiske forhold**
- 14.1. Alle kostnader for prosjektering og gjennomføring av utbyggingen innenfor planområdet, er utbyggers ansvar, dersom ikke annet fremgår av avtalen.
- 14.2. Alle kostnader for gjennomføring av de delprosjekter som omfattes av avtalen er utbyggers ansvar. Kommunen vil ikke bidra økonomisk til å ruste opp feltet i forhold til den standard utbygger etablerer i forbindelse med utbyggingen (f.eks. asfalt, gatelys, lekeplasser eller andre typer fellesanlegg).
- 14.3. I utbyggingstiden skal utbygger stille garanti på 10 % av kontraktssummen for de anlegg som skal overtas av Rælingen kommune for drift og vedlikehold. Garantien reduseres til 3 % i reklamasjonstidens første år, 2 % det andre året og 1 % det tredje året.

15. Tilknytningsavgifter

- 15.1. Tilknytningsavgifter for vann og avløp beregnes ut i fra de til enhver tid gjeldende forskrifter og satser. Utbygger faktureres når tillatelse til tiltak for aktuell bolig/boenhet blir gitt.

16. Oppmåling

- 16.1. Kart- og delingsforretningen skal utføres av kommunen. Betaling skjer i henhold til gjeldende gebyrregulativ.
- 16.2. Annen oppmåling som er nødvendig i forbindelse med utbygging, detaljprosjektering og tomteopparbeidelse foretas av utbygger selv eller av engasjert firma.
- 16.3. Alle oppmålingsarbeider skal skje slik at relevant informasjon kan legges digitalt inn i kommunes kartverk.

17. Overdragelse av avtalens rettigheter og plikter

- 17.1. Dersom utbygger ønsker å overføre sine rettigheter og plikter, helt eller delvis, til andre utbyggere kan dette kun skje etter forhandlinger og særskilt samtykke fra kommunen.

18. Tvisteløsning

- 18.1. Ved tvist mellom partene om tolkning eller gjennomføring av denne avtalen, skal tvisten fortrinnsvis søkes løst gjennom forhandlinger. Fører ikke forhandlingene frem, overføres tvisten til de alminnelige domstoler med mindre partene er enige om å la tvisten løses ved voldgift i henhold til lov om voldgift av 14. mai 2004 nr. 25.

19. Fellesansvar

- 19.1. Utbygger og kommunen skal hver for seg ha en komplett samling av de dokumenter som kreves for å overholde partenes gjensidige forpliktelser i h.h.t. herværende avtale.
- 19.2. Partene skal under arbeidet med planleggingen og utbyggingen utpeke hver sin person som er ansvarlig vis-a-vis den annen part. Den annen part skal informeres skriftlig hvis kontaktperson skiftes.

Denne utbyggingsavtalen er fra kommunens side betinget av kommunestyrets godkjennelse. Før avtalen undertegnes skal skatteattest framlegges.

Avtalen eller ekstrakt av avtalen kan tinglyses på gnr. 101, bnr. 11, 19, 21, 28 og 68. Alle kostnader ved dette belastes utbygger.

Denne avtale er i 3 -tre- eksemplarer med ett til hver av partene.

....., den.....201...

Fjerdingsby, den.....201..

N.N.

Rælingen kommune v/rådmann

Det godkjennes at utbyggingsavtalen tinglyses som heftelse på gnr. 101, bnr. 11, 19, 21, 28 og 68

....., den.....201..

....., den.....201..

N.N., personnr.

N.N., personnr.

....., den.....201..

....., den.....201..

N.N., personnr.

N.N., personnr.

....., den.....201..

....., den.....201..

N.N., personnr.

N.N., personnr.