

# UTBYGGINGSAVTALE

for

Hektneråsen nord – område nord for Tristilvegen

mellom

Hektneråsen Utbygging AS som utbygger

org.nr.: 987 058 978

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 Hektneråsen nord i henhold til reguleringsplan som blir vedtatt for området.
- 2.3. Avtalen omfatter boligbygging på deler av eiendommene gnr/bnr: 96/267, 175, 72, 71, 70, 64, 60, 59, 58, 46, 36, 35, 26, 19, 11 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:
- Offentlig og felles gang- og sykkelvei, samt fortau, benevnt o\_GS, f\_GS og f\_F2 i plankartet.
  - Del av offentlig gang- og sykkelvei o\_SGS3 i reguleringsplan for Myrvold sør.
  - Kommunale og interkommunale VA-ledninger.
  - Belysning ved offentlig gang- og sykkelvei.

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. 1,7 millioner til avløpsanlegg mot renseanlegg.
- 3.5. Beløpet nevnt under pkt. 3.4 skal innbetales kommunen innen det er gitt brukstillatelse til boenhetene innenfor planområdet.

### **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.

### **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 renovasjonsplasser 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 slukkevann og brannhydranter. Kapasiteten på slukkevann 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. Veier skal dimensjoneres og bygges i henhold til vedtatt reguleringsplan.
  - 5.6. Detaljplan for støyskjerm langs fv. 120 skal godkjennes av Statens vegvesen.
  - 5.7. Offentlige veier dimensjoneres og bygges iht. Statens vegvesen sin håndbok N200.
  - 5.8. Gatebelysning langs de offentlige veiene innenfor området skal være fjernstyrt og ha egne strømmålere, og det benyttes LED-lamper. Gatebelysningen langs gangvei som er regulert til felles gatetun skal ha egen strømmåler.
  - 5.9. Alle planer skal, så langt regelverket tilsier dette, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser før anleggsarbeider igangsettes.
  - 5.10. Alle kummer skal være skiltet etter kommunens standard.
  - 5.11. 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 med 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.
  - 6.3. Kommunens eiendom, gnr/bnr 96/64 og 96/36, avhendes etter takst.
- 7. Refusjon i henhold til plan- og bygningsloven**
- 7.1. Utbygger har rett til, på eget initiativ, å inngå minnelige avtaler med berørte grunneiere eller fremme refusjonssaker i saker hvor utbygger kan kreve deler av sine utgifter refundert i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser.
- 8. Eksisterende VA-ledninger**
- 8.1. 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.

- 8.2. Hvis utbyggingen skjer i nærheten av eksisterende VA-anlegg, skal utbygger dokumentere at dette ikke fører til umiddelbare eller driftsmessige komplikasjoner (belastningsskader, frost mv.)
- 8.3. Utbygger kan knytte seg til eksisterende vann- og avløpsnett der kommunen henviser.

**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. Hvis det skal skje endringer i forhold til et slikt opplegg for gjennomføring, må punktene under hovedpunkt 9 i avtalen omarbeides før slik endring kan iverksettes.

9.2. Tiltak i punkt nr. 1 - 3 under skal gjennomføres som følger:

1. Gang- og sykkelvei o\_GS, f\_GS og fortau f\_F2, samt gang- og sykkelvei o\_SGS3 i reguleringsplan for Myrvold sør fram til eiendommen gnr/bnr 96/18 skal være bygget før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor Hektneråsen nord.

2. Kommunale og interkommunale VA-ledninger skal være bygget fra Tristilvegen fram til gnr/bnr 96/18 og kobles sammen med ledninger fra Myrvold sør før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i Hektneråsen nord.

3. Belysning ved gang- og sykkelvei skal være bygget før det gis brukstillatelse for boligbebyggelse innenfor Hektneråsen nord.

9.3. Nødvendig infrastruktur og fellesarealer innenfor og fram til hvert delfelt skal være ferdig opparbeidet før boligene tas i bruk.

**10. Krav ved separate boliger og ved samordnet utbygging tomt/bolig**

10.1. Felles lekeplass opparbeides med sandkasse, husker, klatrestativ, sklie og benker og bord. 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. Utbyggingen kan gjennomføres etappevis etter nærmere konkret avtale. Utbygger skal i så fall utarbeide kart, evt. med beskrivelse, som angir de aktuelle etapper som ønskes bygd ut for seg. Etappeplanen skal godkjennes av kommunen på forhånd.

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 sol, varmepumper og energibrønner.

**12. Kommunal overtagelse**

- 12.1. Anleggene benevnt i punkt 2.6 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 tilfredsstiller de 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 senest 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 nyasfaltert 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 overtakelse 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 overtakelse 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 overtakelsesforretning 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 påkravsgaranti 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, eller evt. tiltakshaver på enkelttomter, 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 iht. 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 godkjenning. Før avtalen undertegnes skal skatteattest framlegges.

Avtalen eller ekstrakt av avtalen kan tinglyses på gnr./bnr. 96/11 og 96/26. Alle kostnader ved dette belastes utbygger.

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

....., den.....2018

Fjerdingby, den.....2018

\_\_\_\_\_  
N.N.

\_\_\_\_\_  
Rælingen kommune v/rådmann

Det godkjennes at utbyggingsavtalen tinglyses som heftelse på gnr./bnr. 96/11

....., den.....2018

\_\_\_\_\_  
N.N., personnr. ....