

# UTBYGGINGSAVTALE FOR VIKGÅRDEN, HEMNES

Vedtatt av formannskapet i Aurskog-Høland den .....

Avtalen er inngått mellom Hella Eiendom AS (senere kalt utbygger) og Aurskog-Høland kommune (senere kalt kommunen). Avtalen gjelder utbygging av Vikgården. Området skal bygges ut i samsvar med reguleringsplanen, eengodkjent den ....., K-sak .....

## 1. Informasjon til tomtkjøpere

Utbygger plikter å gjøre tomtkjøpere kjent med innholdet i reguleringsplanen med bestemmelser og denne avtalen, slik at tomtkjøpere er klar over hvilke rammer og regler som gjelder for realisering av boligprosjekter i området.

## 2. Reguleringsplan

Utbygger skal sørge for at reguleringsplanen utarbeides i henhold til Miljøverndepartementets veileder T-1381. Reguleringsplanen skal leveres som SOSI-filer i henhold til gjeldende SOSI-standard før den tas opp til kommunal behandling.

Utbygger dekker kostnadene til kommunens behandling av reguleringsplaner i henhold til vedtatt gebyrregulativ for behandling av private reguleringsplaner.

Utbyggingen skal gjennomføres i samsvar med reguleringsplanen med reguleringsbestemmelser, og følgende kommunale normer/vedtekter og bestemmelser:

- Normer for veg
- Norm for veibelysning
- Standard abonnementsvilkår for vann og avløp, administrative og tekniske bestemmelser, samt kommunens VA norm.
- Vedtekter for lekarealer med mer.

## 3. Alternativ energi

I kommuneplanens kapittel om miljøvern er det vedtatt følgende politiske føring:

*“Ved større utbygginger skal utbygger foreslå effektiv utnyttning av fornybare energikilder.”*

Vi ber om at utbygger vurderer dette nærmere fram mot gjennomføring av utbyggingen.

## 4. Tekniske planer og opparbeidelse

Det skal utarbeides VAO-planer i samsvar med den felles VA-normen for Romeriks-kommunene. Det skal fremgå av ledningsplanen hvilke anlegg som søkes overtatt av kommunen til vedlikehold. Disse planene skal aksepteres av kommunalteknisk drift før arbeidene kan settes i gang.

Utbygger er ansvarlig for og skal bekoste eventuell omlegging/oppdimensjonering av eksisterende teknisk infrastruktur eller nødvendig nyetablering i og utenfor området som utløses av den aktuelle utbygging.

Det skal utarbeides lengde-, normal- og tverrprofiler for interne og eksterne veier som er en del av utbyggingen. Veiene som er en del av utbyggingen skal asfalteres og belyses iht. kommunale veinormer.

Skilling av veinavn skal utføres av utbygger etter at kommunen har bestemt gatenavn og nummerering.

Det er utbyggers ansvar å opparbeide felles avkjørsler og felles lekerarealer i henhold til vedtatt reguleringsplan med bestemmelser.

Kommunalteknisk drift skal akseptere tekniske planer for vei samt at andre forhold under punkt. 2 er oppfylt før arbeidene igangsettes.

Det stilles krav om at vann- og avløpsanlegget skal godkjennes av kommunen som driftsklart anlegg i hht. VA-normen kap. 12.2.2 før det gis brukstillatelse for boliger i planområdet.

Alle øvrige anlegg skal være opparbeidet i samsvar med godkjente planer og etter krav i denne avtalen, før brukstillatelse for boliger i planområdet kan utstedes.

#### **5. Kabler- og ledningsanlegg**

Det skal foreligge nødvendige avtaler med det lokale e-verk, teleselskap og eventuelt kabel-TV-selskap. Kostnadene med etablering av veilyds, telekabler og kabler til TV tas med som en del av de samlede tomtekostnader.

#### **6. Vedlikehold av private arealer og anlegg**

Vedlikehold av private fellesledninger og stikkledninger for vann og avløp, private veier og trafikkarealer samt grønt- og utomhusarealer, er utbyggers ansvar frem til ferdigstillelse og tomteeierens ansvar etter dette.

#### **7. Samferdselsanlegg**

Alle tiltak som følger under § 2.2.1 i reguleringsbestemmelsene skal planlegges og bekostes av utbygger.

#### **8. Tilknytningsavgifter**

Partene er enige om at tilknytningsavgift for vann og avløp skal betales etter kommunens til enhver tid gjeldende satser.

#### **9. Kommunal overtakelse av vei, vann og avløpsanlegg**

Drift og vedlikehold av framtidige kommunaltekniske anlegg; vei, vann og avløpsanlegg, er utbyggers ansvar, inntil avtale om kommunal overtakelse foreligger.

Kommunen skal overta veier som er regulert til kommunal vei på reguleringsplanen.

Endelig avtale om hvilke vann- og avløpsanlegg som skal overtas av kommunen, gjøres i forbindelse med akseptering av planer etter punkt 4. Generelt skal dog alle hovedanlegg innenfor reguleringsplanområdet overtas av kommunen.

For ev. kommunale VA-ledninger utenfor arealer regulert til offentlige formål skal rett til drift og vedlikehold, samt byggeavstander, tas inn som heftelser på tinglyst skjøte. Det er også

utbyggers ansvar å hente inn avtaler på kommunale VA-ledninger som legges i forbindelse med prosjektet utenfor planbegrensningen med aktuelle grunneiere.

Det skal inngås spesiell avtale om overtakelse av tekniske anlegg med garantierklæring i hht. Norsk Standard 3430.

## **10. Oppmåling**

Utbygger skal levere "som bygget"-dokumentasjon i digital form så snart fellet, eventuelt etapper av fellet, er opparbeidet.

## **11. Sikkerhet**

Som sikkerhet for gjennomføring av igangsatte kommunaltekniske anlegg med fastsatt kvalitet samt øvrige fellesområder forplikter utbygger seg til overfor kommunen å utstede en påkravsgaranti fra godkjent kredittinstitusjon. Påkravsgarantien godkjennes av kommunen og skal være utstedt før arbeidet med anleggene igangsettes. Dersom området bygges ut i etapper kan det utstedes påkravsgaranti for den enkelte etappe.

Beløpet skal beregnes ut fra 20 % av totale kostnader for etablering av teknisk infrastruktur og øvrige fellesområder.

Dersom igangsatt arbeid med kommunaltekniske anlegg ikke fullføres i samsvar med denne avtale og innen 3 år, alternativt annet tidspunkt etter nærmere avtale, eller at arbeidene er igangsatt, står kommunen fritt til å fullføre anlegget for utbyggers regning og herunder benytte seg av påkravsgarantien etter at skriftlig varsel er gitt utbygger, samt påkrav er sendt kredittinstitusjonen som har gitt garantien. Beløpet skal utbetales straks, uten hensyn til innsigelser, ved første skriftlige påkrav.

Garantien påberopes senest ved utbygger sin endelige overlevering av anleggene til kommunen med unntak av utsatte arbeider og skader oppstått i garantitiden på 3 år.

## **12. Særskilte bestemmelser**

Dersom utbygger overfører sine rettigheter og plikter helt eller delvis til andre utbyggere, skal kommunen underrettes før dette skjer. Det er en forutsetning at denne utbyggingssavtale i så fall overdras til nye utbyggere.

Utbygger skal gjøre alle tomtkjøpere kjent med relevante opplysninger i utbyggingssavtalen og bilag til denne, samt reguleringsplanen med bestemmelser.

Eventuelle tvister mellom utbygger og kommunen om forståelsen av utbyggingssavtalen avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

## **13. Fellesansvar**

Grunneier/utbygger og kommunen skal hver for seg ha en komplett samling av de dokumenter som kreves for å overholde partenes gjensidige forpliktelsler i henhold til denne avtale.

Partene skal under arbeidet med planleggingen og utbyggingen utpeke hver sin person som er ansvarlig overfor den annen part. Den annen part skal informeres skriftlig hvis kontaktsansvarlig person skiftes.

Bjørkelangen, .....  
ordfører

Aurskog-Høland kommune

Hennes 24.01.22  
.....

Steen Hellevik  
Ubygger