

# UTBYGGINGSAVTALE FOR FESTNINGSÅSEN 4

Vedtatt av formannskapet i Aurskog-Høland den 25.01.16

Avtalen er inngått mellom Festningsåsen Eiendom AS (senere kalt utbygger) og Aurskog-Høland kommune (senere kalt kommunen). Avtalen gjelder utbygging av Festningsåsen 4. Området skal bygges ut i samsvar med reguleringsplanen, egengodkjent den 14.12.15

## 1. Informasjon til tomtekjøpere

Utbygger plikter å gjøre tomtekjøpere kjent med innholdet i reguleringsplanen med bestemmelser, slik at tomtekjøpere 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 lekearealer 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 VA-planer i samsvar med den felles VA-normen for Romerikskommunene. Det skal fremgå av ledningsplanen hvilke anlegg som søkes overtatt av kommunen til vedlikehold. Disse planene skal godkjennes av kommunen før arbeidene kan settes i gang.

Utbygger er ansvarlig for eventuell omlegging av eksisterende VA-ledninger i og utenfor området som utløses av den aktuelle utbygging.

Utbygger har ansvaret for og skal bekoste all teknisk infrastruktur innenfor planbegrensningen.

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. kommunal veinorm.

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

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

Kommunen skal godkjenne 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 tillatelser til tiltak.

Alle øvrige anlegg, med unntak for gang-/sykkelvei til Bjørkelangen skole (jfr. pkt.8), 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 veilys, 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 ferdigstilling og tomteeiernes ansvar etter dette.

#### **8. Gang-/sykkelvei til Bjørkelangen skole**

I henhold til kommunedelplanen for Bjørkelangen skal kommunen regulere planlagt gang-/sykkelvei fra Lierelva og fram til skolen. Arbeidet med reguleringsplanen skal slutføres i løpet av 2016. Grunnervervet på strekningen fra Festningsåsen 4 til Bjørkelangen skole framforhandles av kommunen. Utover dette planarbeidet og framforhandling av grunnervervet dekkes alle kostnadene ved bygging av gang-/sykkelvei fra Festningsåsen 4 og fram til Bjørkelangen skole i sin helhet av utbygger. Igangsettingstillatelse for boenhet nr.51 innenfor Festningsåsen 4 kan ikke gis før gang-/sykkelveien er ferdig opparbeidet og overtatt av kommunen.

#### **9. Tilknytningsavgifter**

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

#### **10. Kommunal overtagelse av vei, vann og avløpsanlegg**

Drift og vedlikehold av framtidige kommunaltekniske anlegg; vei, vann og avløpsanlegg, er utbyggers ansvar, inntil avtale om kommunal overtagelse 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 godkjenning 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 skal inngås spesiell avtale om overtakelse av tekniske anlegg med garantierklæring i hht. Norsk Standard 3430.

### **11. Oppmåling**

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

### **12. 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, etter 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.

### **13. Særskilte bestemmelser**

Utbygger er ansvarlig for å opprette en fellesorganisasjon (sameie/velforening) hvor alle tomteeierne i utbyggingsområdet plikter å delta, som skal ha ansvar for vedlikehold av fellesområdene. En slik organisasjon skal være etablert før kommunen overtar de tekniske anlegg.

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 utbyggingsavtale i så fall overdras til nye utbyggere.

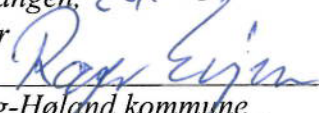
Utbygger skal gjøre alle tomtekjøpere kjent med relevante opplysninger i utbyggingsavtalen og bilag til denne, samt reguleringsplanen med bestemmelser.


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

#### 14. Fellesansvar

Grunneier/utbygger og kommunen skal hver for seg ha en komplett samling av de dokumenter som kreves for å overholde partenes gjensidige forpliktelser 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 kontaktansvarlig person skiftes.

Bjørkelangen, 28/1-16,  
ordfører   
Aurskog-Høland kommune  
Ordfører

Thomas Berntsen  
  
Utbygger