

# **Utbyggingsavtale**

**for**

**Detaljreguleringsplan Fladebygrenda, PlanID  
2017-0031**

**gnr. 24, bnr. 26 og del av gnr.  
24, bnr. 1 i Aremark  
kommune**

**mellom**

**JV Utvikling AS  
foretaksnummer 920 465 331**

**og**

**Aremark kommune,  
foretaksnummer 940 875 560**

Mellom JV Utvikling AS, heretter kalt «**Utbygger**», og Aremark kommune, heretter kalt «**Kommunen**», i felleskap «**Partene**», er det inngått følgende avtale:

## 1. GENERELT

### 1.1. Definisjoner

Utbyggingsavtalen:	Denne avtalen.
Reguleringsplanen:	Detaljreguleringsplankart med tilhørende reguleringsbestemmelser for Fladebygrenda, PlanID 2017-0031. Reguleringsplankartet følger som <u>vedlegg 1</u> .
Planområdet:	Det geografiske området som omfattes av Reguleringsplanen.
Realtytelsen:	Tiltak utbygger skal gjennomføre for egen regning og risiko. Realtytelsen skal overføres til kommunen etter ferdigstillelse der det fremgår av Utbyggingsavtalen.
Eiendommen:	24/26 i Aremark kommune og den del av 24/1 i Aremark kommune som er omfattet av Planområdet.

### 1.2. Avtalens bakgrunn og formål

Avtalen er basert på Kommunens vedtak om bruk av utbyggingsavtaler, jfr pbl § 17-2 og ellers på pbl kapittel 17.

Utbyggingsavtalen er kommet i stand etter forhandlinger mellom Partene.

Utbygging er basert på Reguleringsplanen, og forutsetter bygging av offentlige anlegg. Utbyggingsavtalen skal sikre en forsvarlig gjennomføring av Reguleringsplanen, ivaretagelse av kommunaltekniske formål, og opparbeiding av grøntareal og fellesanlegg.

Formålet med Utbyggingsavtalen er å avklare og presisere hvilke tiltak og anlegg som skal bygges, hvilken teknisk kvalitet de skal ha, hvem som skal bygge dem, hvem som skal finansiere anleggene og hvem som skal ha ansvar for drift og vedlikehold av ferdigstilt anlegg.

### 1.3. Rekkefølgekrav

Reguleringsplanens rekkefølgekrav følger av reguleringsbestemmelsene § 20.

### 1.4. Forholdet regulerings situasjon/utbyggingsavtale/byggesak

Avtalen endrer ikke Utbyggers opparbeidelsesplikt etter pbl 18-1 og 18-2.

Utbygger skal forut for gjennomføringen av de enkelte utbyggingstiltak søke de nødvendige tillatelser fra kommunen på vanlig måte. Denne avtalen regulerer ikke, og gir ikke føringer for Kommunen som offentlig myndighetsutøver.

## 2. UTBYGGERS PLIKTER (teknisk- og grønn infrastruktur)

### 2.1. Realtytelsen

Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide følgende, som utgjør

[Dato]

Realytelsen:

- O\_V1 og o\_V2, sistnevnte med tilliggende «annen veggrunn - grøntareal». Opparbeidelsen av o\_V2 skal inkludere en «oppstramming» krysset, alt i tråd med det som måtte følge av gjennomføringsavtale med Viken fylkeskommune.
- O\_F1
- F\_FV1
- VA-anlegg med tilhørende pumpestasjoner fra o\_A2 til de forskjellige felt regulert til bebyggelse og anlegg for bolig.
- O\_P1 - parkeringsplass.
- O\_TV2 – tursti.
- Trekkerør for strøm, vann og pumpeledning dimensjon Ø 40 mm på strekning som vist på vedlegg 2.

Nærmere bestemmelser om kvaliteten på Realytelsen er regulert nedenfor i Avtalen.

## 2.2 Vann og avløp

Utbygger skal besørge og bekoste opparbeidelse av VA-anlegg frem til de forskjellige felt som er regulert til bebyggelse og anlegg, bolig i Reguleringsplanen. Ved prosjektering og opparbeidelsen må Utbygger ivareta krav i Halden kommunes VA-norm. Kommunen skal overta VA-anlegget for drift og vedlikehold når opparbeidelsen er gjennomført. Utbygger skal drifte og vedlikeholde VA-anlegget frem til Kommunen har overtatt.

Utbygger besørger og bekoster opparbeidelse av VA-ledninger inne på feltene som er regulert til bebyggelse og anlegg - bolig. Ledningene er å anse som private stikkledninger, og forblir i privat eie for drift og vedlikehold.

Kommunen skal besørge og bekoste bygging av pumpestasjon slik det følger av prosjekteringsgrunnlaget. Kommunen skal eie pumpestasjonene, og sørge for drift og vedlikehold.

Utbygger skal besørge og bekoste vann- pumpeledning dimensjon Ø 40 mm på strekningen som vist på vedlegg 2. Kommunen skal overta vann- og pumpeledningen for drift og vedlikehold når opparbeidelsen er gjennomført. Utbygger skal drifte og vedlikeholde ledningene frem til Kommunen har overtatt.

Utbygger skal oversende sin prosjektering av VA-anleggene for Kommunens godkjenning før arbeidene kan utføres.

## 2.3 Offentlige trafikkområder/samferdselsanlegg

Utbygger skal besørge og bekoste opparbeidelse av vegene o\_V1 og o\_V2 som beskrevet i punkt 2.1. Det samme gjelder vegen f\_FV1, fortau o\_F1. Ved prosjektering og opparbeidelsen må Utbygger ivareta krav i Halden kommunes veg-norm, og med gatelyst i tråd med foreliggende gatelystnorm. Frisiktsoner og veikryss o\_V2 skal være i samsvar med reguleringsplanen §§ 20.2 og 20.6 så langt som det godtas av Viken Fylkeskommune, og følger av fylkeskommunens krav til innhold i gjennomføringsavtalen, jfr avsnitt 4 nedenfor.

Samferdselsanleggene er regulert på Kommunens grunn. Kommunen gir Utbygger rett til å tiltre Kommunens grunn for opparbeidelse av samferdselsanleggene og VA-anleggene nevnt i punkt 2.2.

Deler av den regulerte frisktsonen ved RV 21 ligger på grunneiendommen 24/1. Hjemmelshaver til grunneiendommen er Mary Alise og Knut Terje Fladeby. Kommunen skal gjennomføre nødvendig grunnverv, slik at frisktsonen kan etableres i tråd med

Reguleringsplanen.

Utbygger skal oversende sin prosjektering av samferdselsanleggene for Kommunens godkjenning før arbeidene kan utføres. Utbyggingen av krysset mot RV 21 skal skje basert på en gjennomføringsavtale med Viken fylkeskommune.

Kommunen skal overta samferdselsanleggene når opparbeidelsen er ferdigstilt, med unntak av del av krysset som eventuelt skal overtas av Viken fylkeskommune. Utbygger skal sørge for drift og vedlikehold frem til Kommunen har overtatt.

Før overtagelse skal samferdselsanleggene være asfaltert og eventuell tilførende grønnstruktur skal være etablert. Siste asfaltlag legges når det er avklart at vegen ikke lenger må benyttes i forbindelse med senere byggetrinn.

Kommunen aksepterer etappevis overtagelse av vegene der det er naturlig å bygge dem i etapper, likevel med de begrensninger som følger av reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser.

#### **2.4 O-P1 og TV2**

Utbygger skal besørge opparbeidelse av parkeringsplassen o\_P1 og turstien TV2. Utbygger skal oversende sin prosjektering av anleggene for Kommunens godkjenning før arbeidene kan utføres. Turstien skal være en grønn korridor, og skal opparbeides med et enkelt grusdekke, og ha form av en sti.

O\_P1 og TV2 er regulert på Kommunens grunn. Kommunen gir Utbygger rett til å tiltre Kommunens grunn for opparbeidelse av anleggene.

#### **2.5 Trekkerør for strøm mm**

Utbygger skal legge trekkerør på strekningen som vist på vedlegg 2. Kommunen overtar trekkerøret.

Trekkerøret legges på kommunens grunn. Kommunen gir Utbygger rett til å tiltre Kommunens grunn for opparbeidelse.

#### **2.6 Tynning av regulerte friområder mm.**

Utbygger kan tynne friområdene F1 til F4 og lekeområde f\_L1, forutsatt at arbeidene skjer i henhold til reguleringsplans bestemmelser og at kommunen gir tillatelse til arbeidene dersom det er nødvendig.

Kommunen gir Utbygger rett til å tiltre kommunens grunn for å gjennomføre arbeidet. Utbygger skal dog ikke starte arbeidet på F2 før kommunen har avtalt med denne grunneieren hvordan arbeidet skal utføres.

#### **2.7 FDV- og sluttdokumentasjon**

Det skal utarbeides FDV- og sluttdokumentasjon for Realytelsen. Dokumentasjonen skal inneholde:

- Alle kontroll-, prøve- og testrapporter som er utarbeidet.
- Spesifikasjoner av ferdig opparbeidede tiltak.
- Tegninger av ferdig opparbeidede tiltak.
- Bruker-, drifts-, og systemdokumentasjon for tekniske anlegg.

Er ikke annet avtalt skal dokumentasjonen overleveres i elektronisk format senest tre uker før overtakelsesforretningen.

#### **2.7 Overtakelse**

Utbygger skal innkalle til overtakelsesforretning når de forskjellige anlegg og innretninger som utgjør Realytelsen er ferdig. Det skal innkalles til overtagelse med en frist på 21 dager. Det skal føres protokoll fra overtagelsen.

Partene er enige om det skal avholdes 1-årskontroll regnet fra overtagelse. Utbygger er forpliktet til å delta på denne når Kommunen innkaller. Kommunen innkaller til 1-årskontroll med 21 dagers varsel.

### **3. KOMMUNENS PLIKTER**

#### **3.1 Fradeling av de forskjellige felt regulert til bebyggelse og anlegg – bolig**

Kommunen skal søke feltene FS1 til FS 14 og KS1 a-b og KS2 a-b fradelt og opprettet som egne grunneiendommer tinglyst i grunnboken. Arbeidet startet umiddelbart etter at Reguleringsplanen ble vedtatt.

#### **3.2 Utbyggers rett til å tiltre areal regulert til lek, energianlegg og renovasjon**

Utbygger har rett til å tiltre og opparbeide arealene regulert til lek, f\_L1 og 2, energianlegg, o\_T1 og renovasjon, f\_RA1. dersom dette er nødvendig eller ønskelig for Utbyggers gjennomføring av utbygging av boliger i tråd med Reguleringsplanen.

Kommunen gir Utbygger rett til å tiltre Kommunens grunn for opparbeidelse av anlegg og innretninger i tråd med reguleringsplanen, og Utbyggers rett er vederlagsfri.

Dersom Elvia, som eier av eventuell trafo/energianlegg, ønsker å plassere dette andre steder enn på regulert areal, har Utbygger rett til å tiltre annet areal Kommunen eier for å etablere energianleggene.

#### **3.3 Turvei**

Kommunen besørger ferdigstilling av turvei TV1 senest i forbindelse med at boliger tas i bruk på feltene KS1 og/eller KS2.

### **4. OVERDRAGELSE OG UTNYTTELSE AV JUSTERINGSRETTIGHETER**

I tilknytning til at Realytelsen overdras til kommunen, kan Utbygger kreve at det inngås avtale om overdragelse og utnyttelse av justeringsrettigheter samtidig med overdragelse av Realytelsen, forutsatt at vilkårene for dette for øvrig er til stede.

Utbygger skal i tilfelle dokumentere alle utgifter med oppstilling, hvor utgifter til Kommunens anlegg klart fremkommer. Her må det også fremkomme hvilke utgifter som kan henføres til kompensasjonsloven og hvilke som skal henføres til mva-loven. Oppstillingen skal være bekreftet av Utbyggers revisor.

Kommunen er kun ansvarlig for tilbakebetaling av merverdiavgift i den utstrekning merverdiavgiftskompensasjon/fradrag faktisk oppnås ved utnyttelse av justeringsrettighetene. Utbygger er fullt ut ansvarlig for rettmessigheten av justeringsrettighetene som overføres, og skal erstatte alle Kommunens kostnader ved feil eller mangler. Det skal inngås egen avtale i henhold til Kommunens til enhver tid gjeldende standard for dette, som nærmere regulerer overdragelse og utnyttelse av justeringsrettigheter.

Kommunens krever ikke administrasjonsgebyr for å administrere justeringsavtalen.

### **5. DIVERSE**

#### **5.1. Tinglysning**

Kommunen kan kreve at Utbyggingsavtalen blir tinglyst på Eiendommen. Utbygger plikter å

medvirke til dette.

## 5.2. Tvister

Enhver tvist mellom Partene som springer ut av Utbyggingsavtalen skal søkes løst gjennom forhandlinger. Oppnås ikke enighet, blir tvisten løst for ved alminnelig domstolsbehandling.

## 5.3. Vedtak av kompetent myndighet

Utbyggingsavtalen er ikke bindende for Kommunen før den er vedtatt av Aremark kommunestyre.

## 5.4. Varighet av Utbyggingsavtalen

Utbyggingsavtalen gjelder frem til Partenes forpliktelser er gjennomført

## 5.5. Ikrafttredelse

Utbyggingsavtalen trer i kraft straks etter at kommunestyret har vedtatt den.

## 5.6. Vedlegg

Vedlegg 1: Detaljreguleringskart for Fladebygrenda

Vedlegg 2: Kart som viser strekningen for legging av vann- og pumpeledning og trekkerør elektrisitet.

\*\*\*\*\*

Avtalen er signert elektronisk

For Utbygger

For Kommunen

\_\_\_\_\_  
Jack Valleraune

\_\_\_\_\_  
[Navn + epost]

**Vedlegg 1: Reguleringsplanen**

[Dato]



Vedlegg 2: viser strekningen for legging av vann- og pumpeledning og trekkerør elektrisitet.

