



# TVEDESTRAND KOMMUNE

## UTBYGGINGSAVTALE FOR OMRÅDE OMFATTET AV REGULERINGSPLAN "Dalhei " PLANID 105

Utbyggingsavtale datert: XX/XX-2025  
Vedtatt av kommunestyret i sak xx/2025

### 1. Generelt

For denne avtalen gjelder de samme definisjoner som gis i plan- og bygningsloven med forskrifter.

#### 1.1 Avtaleparter

Avtalen er inngått mellom Tvedestrand kommune (organisasjonsnummer 964 965 781) og tiltakshaver Gjeving Vest AS (organisasjonsnummer 925 700 983).

Tvedestrand kommune vil heretter betegnes TK, mens tiltakshaver vil betegnes UB (utbygger).

#### 1.2 Avtalens formål

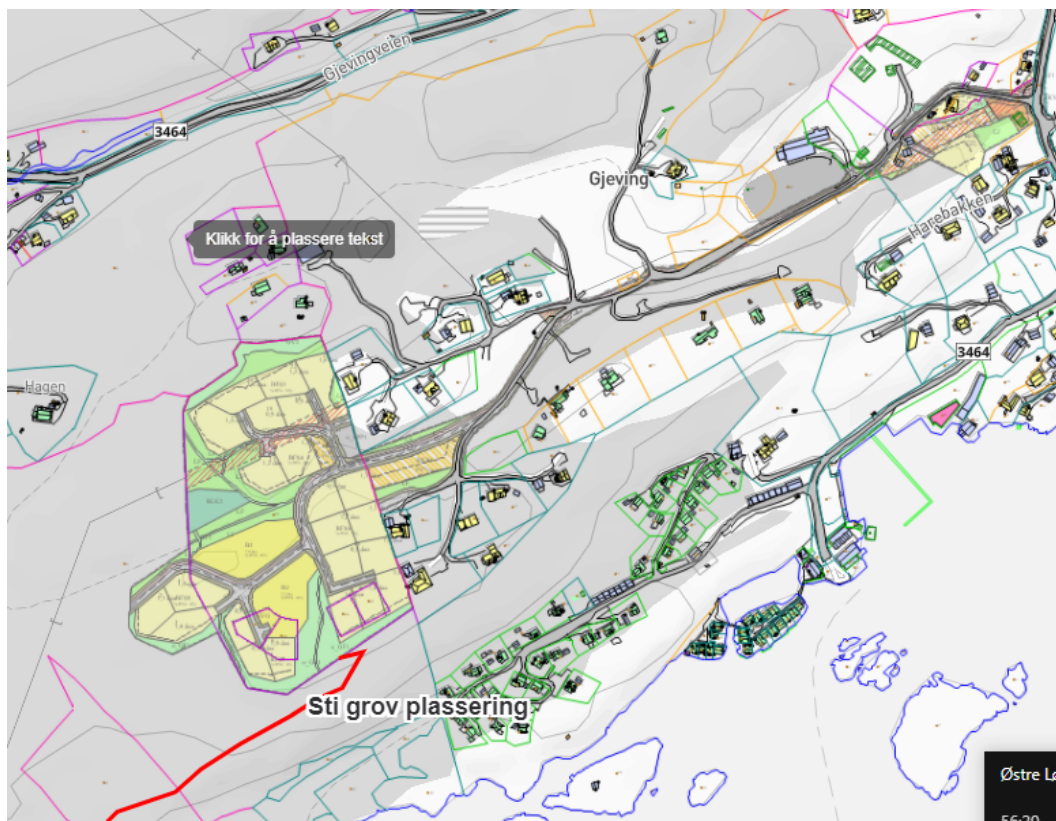
Avtalen fastlegger økonomisk ansvar, gjennomføring og tekniske krav for refusjon av merverdiavgift og overtakelse av avløpsnett, overføring av eiendomsrett til veg fra TK til UB, overføring av eiendomsrett på arealer regulert til friområde (O\_GF1) og tursti (GT2) fra UB til TK og tilrettelegging for sti fra Barlinddalen til utbyggingsområdet på UB sin eiendom som vist i figur 1.

I tillegg skal det tinglyses rettigheter for allmenn tilkomst til offentlig parkering og turstier.

Området skal bygges ut i henhold til reguleringsplan for Dalhei, vedtatt 19.06.2024 planid 105\_1, heretter kalt reguleringsplanen. Ved motstrid mellom utbyggingsavtalen og lovverk eller reguleringsplanen, vil lovverket og reguleringsplanen ha forrang.

#### 1.3 Geografisk avgrensning

Avtalen gjelder hele reguleringsområdet samt stier utenfor planområdet som vist med røde streker i figur 1. som er vist i kartskissen under samt stien som ligger utenfor planområdet.



Figur 1 Kartutsnittet viser hva som omfattes av utbyggingsavtalen, med «grov plassering» menes en tilpasset plassering i forhold til eksisterende terreng.

## 2. UBs ansvar innenfor det regulerte området

### 2.1 Generelt

Prosjektet skal gjennomføres i samsvar med denne avtalen og etter de til enhver tid gjeldende føringer som fastsettes i standard abonnementsvilkår for vann og avløp i henhold til Tvedestrand kommunes vann- og avløpsnorm. Der det ikke er spesielt angitt krav til utførelse eller kvalitet på materialer som benyttes, gjelder alminnelige kvalitetskrav og standarder for tilsvarende arbeider.

Utbygger er ansvarlig for å føre et regnskap som viser alle kostnader med arbeid på de offentlige anleggene. Private deler av VA-anlegget omfattes ikke av avtalen, og utbygger får derved ikke kompensert for merverdiavgift for denne delen av jobben.

Utbygger er ansvarlig for å bli fakturert av entreprenør på en slik måte at alle kostnader som er knyttet opp mot utbyggingsavtalen kommer på egne regninger, og skilles fra kostnader som ikke er knyttet opp mot offentlig infrastruktur.

I regningene som omfatter offentlig infrastruktur skal det spesifiseres kostnader på offentlig avløp

### 2.2 Tekniske anlegg og makeskifte

Tekniske planer skal godkjennes av TK før det kan gis igangsettingstillatelse av tekniske arbeider.

Tekniske planer som skal godkjennes skal vise:

- OVA-nett
- Kabeltraséer
- Vei og veioppbygging (snitt og terrengprofiler)
- Overvannshåndtering

Planene skal utføres i henhold til reguleringsplanen og forøvrig standarder fastsatt av TK.

UB skal utarbeide et overtakelseskart som viser hvilke tekniske anlegg TK skal overta, samt hvilket areal UB skal overta og hvilket areal kommunen skal overta.

### **2.3 Utførelse, overtakelse, driftsfase - Avløp**

UB opparbeider offentlig parkeringsplass med grus som toppdekke.

Før det gis ferdigattest for de tekniske anleggene, skal alle tekniske anlegg, eller nødvendige deler av anlegget for det aktuelle byggetrinn, være godkjent som driftsklart av TK.

Det skal avholdes overtakelsesforretning når utbyggingen av avløpsnett er ferdig.

Vedlikehold av framtidige kommunale anlegg må besørges av UB i anleggstiden, inntil overtakelsesforretning for kommunal overtakelse foreligger.

Kommunen skal ha tinglyst rett til adkomst og vedlikehold av avløpsnett.

Reklamasjonsperioden er på totalt fem år fra overtakelse dersom det oppstår skader som følge av feil utførelse.

### **2.4 Avløp**

Avløpsanlegg med tilstrekkelig dimensjon legges fram til tilknytningspunkt ved fylkesveien i tråd med teknisk plan. Tilkoblingspunktene skal dimensjoneres for all planlagt bebyggelse innenfor området definert i punkt 1.3.

Arbeidet skal utføres i henhold til standarder fastsatt av TK i kommunal VA-norm. Tilkoblingsavgift for vann (Krokvåg Vannverk) og avløp (Tvedestrand kommune) følger de til enhver tid gjeldende satser.

UB har ansvar for å levere innmåling av ledningsnett, trykktesting, bilder av åpne grøfter og nedsetting av kummer, anboringer mv. Avløpsnett skal videokjøres etter utbygging. All dokumentasjon skal relateres til teknisk plan og leveres kommunen før overtakelse. Innmålt anlegg skal leveres på pdf og SOSi-format.

TK overtar avløpsnett frem til an boring av stikkledninger som går inn på tomtene. Stikkledninger og anboringsklammer er ikke TKs ansvar eller eiendom. Utbygger har ansvar for å informere om dette til tomteskjøper.

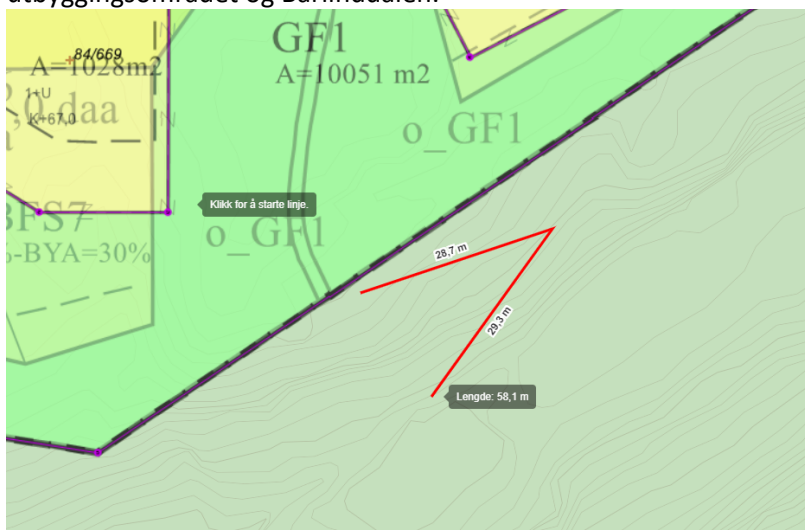
Fra den gamle skolen og oppover i feltet er avløpsnett i dag privat. Kommunen overtar dette når det er oppgradert til kommunal standard.

På eksisterende kommunalt anlegg fra den gamle skolen og nedover skal, utbygger bytte ut avløpsnett der det er nødvendig.

### **2.5 merking av sti.**

Merking og sikring av sti mot Barlindalen ferdigstilles før det gis igangsettingstillatelse til første bolig. Stien må sikres med stolper festet i fjell med tau til å holde seg i, på en kort strekning fra planområdet og ned til hyllen i terrenget under slik det er vist som prinsippsskisse i kart under.

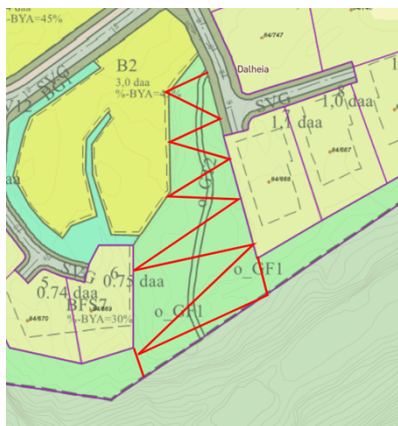
Stien utenfor planområdet kan ved senere utbygging flyttes og tilpasses til eventuell ny bebyggelse hvis det blir behov for det. Stiene må imidlertid fortsatt sikre en god adkomst mellom utbyggingsområdet og Barlinddalen.



Figur 2. Prinsippskissen over viser at det må lages et rekkverk for å sikre trygg adkomst ned til hyllen i terrenget under på grunn av at terrenget er bratt og kan blir glatt.

## 2.6 Overføring av areal og tinglysning

Overføring av friområde og p-plass fra UB til TK skjer i forbindelse med IG av første bolig. Den delen av GF1 som skal overføres til kommunen i forbindelse med denne avtalen er skravert i skissen under.



Det skraverte området skal overføres til kommunen i forbindelse med denne utbyggingsavtalen.

Kostnader til fradeling, oppmåling og tinglysning av eiendommer som overføres til TK dekkes av TK.

Vei KV 1147 med tilhørende grunn skal overføres fra TK til UB når reguleringsplanen med PlanId 105\_1 er godkjent og det er fattet vedtak om nedklassifisering av veien til privat veg.

UB har etter overtakelse av veien ansvar for at det blir igangsatt veiskjønn etter jordskifteretten for hele den private veien, dersom man ikke kommer frem til en frivillig avtale om bruken av veien med alle oppsitterne.

Det kan tinglyses rett til adkomst for allmennheten til utfartsparkeringen og turstiene.

## **2.7 Byggemøter**

Det skal legges frem en fremdriftsplan for arbeidene. Hyppighet knyttet til byggemøter avtales mellom TK og UB når fremdriftsplanen er ferdig.

Under byggeperioden skal det som hovedregel være byggemøte hver 2. uke når det jobbes med avløpsanlegget. Ut over dette er det byggemøter ved behov.

UB er ansvarlig for å kalle inn til byggemøter og skrive referat.

## **3. Annet**

### **3.1 Transport av avtalen**

Partene kan ikke overføre sine rettigheter eller plikter etter denne avtalen helt eller delvis uten etter skriftlig samtykke fra den andre parten.

### **3.2 Reforhandling**

Dersom eventuelle reguleringsendringer berører del(er) av utbyggingsavtalen, kan den eller de berørte del(er) av utbyggingsavtalen kreves reforhandlet av partene.

### **3.3 Tvister**

Eventuelle tvister om forståelse av denne avtalen skal søkes løst ved forhandlinger. Oppnås ikke enighet avgjøres tvisten ved de ordinære domstolene. Eiendommens verneting er avtalt verneting.

### **3.4 HMS-plan og IK-system**

UB skal framlegge HMS-plan for TK. Sikring av anleggsområdet i byggeperioden skal spesifiseres. Det skal også framgå av dokumentasjon på UB sitt internkontrollsystem. Dersom UB har inngått avtale med entreprenør om overføring av flere ansvarsområder, aksepteres framleggelse av entreprenørens dokumentasjon på internkontroll som beskrevet over.

### **3.5 Justeringsavtale**

Samtidig med denne avtalen undertegnes det en intensjonsavtale mellom partene om refusjon av merverdiavgift for offentlige infrastrukturtiltak som omfattes av denne avtalen. Intensjonsavtalen skal baseres på Justeringsmodellen.

## **4 Underskrivelse**

Avtalen er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Tvedestrand , .....

Tvedestrand kommune

Utbygger

Vedlegg

Intensjonsavtale for inngåelse av justeringsavtale