

UTBYGGINGSAVTALE

for

REIDAR TEIGENS VEI 10 OG 12

|



Larvik
kommune



1. PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Larvik kommune

Org.nr.: 918 082 956

heretter betegnet LK eller kommunen.

og

Navn: FRAM 10 AS

Org nr.: 993 080 969

heretter betegnet utbygger.

2. DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Utbyggingsavtalen:	Denne avtalen med vedlegg.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Reidar Teigens vei 10 og 12 (vedlegg 2).
Rekkefølgebestemmelsene:	Paragraf 2.1 i reguleringsplanen.
BRA:	Bruksareal for bebyggelse på tomt beregnet i tråd med Byggteknisk forskrift (TEK17) § 5-4, eller senere bestemmelse som avløser denne.
Byggeplan:	En plan som inneholder de tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendig for å gjennomføre tiltaket.
Eiendommen:	De arealer som omfattes av denne avtale, dvs. gnr. 3020 bnr. 1033, gnr. 3020 bnr. 1036, gnr. 3020 bnr. 1037 og gnr. 3024 bnr. 439 i Larvik kommune (vedlegg 1 jfr. Utbyggingsavtalen pkt. 5.)
Anleggsbidrag:	Utbyggers forpliktelse til innbetaling av avtalt kontantbeløp.
Anleggsbidragstiltakene:	Tiltak LK skal gjennomføre mot anleggsbidrag fra utbygger: Oppgradering av Vei, gang/sykkelsti og VA-anlegg i Reidar teigens vei.

Realtytelser:	Tiltak utbygger skal gjennomføre for egen regning og risiko og som er regulert til offentlige formål. Tiltaket skal overføres LK etter ferdigstillelse. Private tiltak utbygger skal opparbeide i henhold til reguleringsplanen omfattes ikke.
Momskompensasjonsordning:	Justeringsavtale for moms og anleggsbidragsmodell
Veinormal:	Den til enhver tid gjeldende Veinormal for bygging og vedlikehold av veier i LK.
VA-Norm:	Den til enhver tid gjeldende VA-Norm for LK.

3. FORMÅL OG BAKGRUNN

Utbyggingsavtalen er basert på vedtak vedtatt av kommunestyret i sak 106/06 (arkivsak: 06/00865) om at LK forventer at det inngås utbyggingsavtaler til gjennomføring av reguleringsplaner.

Vedtatt reguleringsplan Reidar teigens vei 10 og 12 (Plan id 0709 201517) gjør det nødvendig å opparbeide og oppgradere offentlige rom og offentlig infrastruktur.

Utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplanen.

Avtalens formål er å avklare:

- fordeling av ansvar og kostnader mellom partene
- forhold knyttet til gjennomføring av reguleringsplanen

4. GEOGRAFISK OMRÅDE

Eiendommen er tegnet inn på kartskisse vedlegg 1.

Denne avtalen gjelder tiltak både innenfor/og utenfor eiendommen

5. AVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen bortfaller når reguleringsplanen ikke lenger har rettsvirkninger jfr. plan- og bygningsloven 27. juni 2008 nr. 71 § 12-4 femte ledd eller tilsvarende bestemmelse i senere plan- og bygningslov, for den delen av eiendommen som det på dette tidspunkt ikke er innvilget rammetillatelse for.

Ved delvis bortfall av avtalen etter 1. ledd, har hver av partene rett til å kreve forhandling om ny utbyggingsavtale for den del av eiendommen som det ikke er innvilget igangsettingstillatelse for. Forhandlingene skal basere seg på de lovregler og prinsipper som gjelder for utbyggingsavtaler på det tidspunkt forhandlingene starter.

Ved helt eller delvis bortfall av avtalen skal ytelser som allerede er ytet ikke tilbakeføres.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

Rekkefølgebestemmelsene lyder som følger:

Før sending av søknad om tillatelse til tiltak skal Jernbaneverket og Skagerak Nett være informert om planlagte byggeplaner innenfor planområdet.

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal følgende foreligge:

- Utomhusplan i målestokk 1:200 Denne skal vise:
 - Terrengbehandling, med angitt stigningsforhold og kotehøyde på terreng (eksisterende og planlagt)
 - Bygningenes plassering i plan og høyde
 - Vegetasjon og beplantning
 - Forstøtningsmurer med høydeangivelser
 - Utemøblering, belysning og andre faste installasjoner
 - Avkjørsel m/frisikotlinjer
 - Gangstier, ganglinjer, inkludert trapp
 - Sykkelparkering
 - Bilparkering
 - Oppstillingsplass og tilkomst for brannbil
 - Trafikkplan med kjøremønster tilfredsstillende for utrykningskjøretøy.
 - Renovasjonsløsning og standplass med fremkommelig adkomst for renovasjonsbil
 - Snøopplag
 - Overvannshåndtering
- Tiltaksplan for opprydding i forurenset grunn, jf. § 2.3.
 - Plan for kommunaltekniske anlegg, jf. § 3.6 og 3.7.
 - Varmeplan, jf. punkt 3.8.

For byggetrinn 1 (Boligformål B2) skal følgende formål og tiltak være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse:

- 60% av lekearealer (f_BLK) og 30% av uteoppholdsarealer (f_BUT1-3) skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk på vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår).
- Kommunaltekniske anlegg skal være opparbeidet iht. godkjent plan.
- Nødvendige utbyggingsavtaler mellom utbygger og kommune skal være tinglyst.
- Nødvendig infrastruktur i form av parkeringsarealer (f_SPA2), renovasjon (f_BRE2 og f_BRE3), annen veggrunn - tekniske anlegg (o_SVT1 – o_SVT7 og f_SVG1) være opparbeidet som anvist i plankart og bestemmelser.
- Vendehammer over vegformål (o_SKV1 og o_SKV2).
- Det skal opparbeides midlertidige parkeringsplasser under formål f_G3 fram til f_SPA1 er ferdigstilt under byggetrinn 2.

Før byggetrinn 2 (Boligformål B1, B3 og kombinert formål BKB) skal følgende formål og tiltak være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse:

- 100% av lekearealer (f_BLK) og uteoppholdsarealer (f_BUT1-3) skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk på vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår).
- Grøntareal (f_G1 – f_G3) og tursti (f_GTD).

- Nødvendig infrastruktur i form av parkeringsanlegg (f_SPH), parkeringsareal (f_SPA1), renovasjon (f_BRE1) og trafikkområder (f_SV, f_SVG 2 og f_SVG3) skal være opparbeidet som anvist i plankart og bestemmelser.

7. MATRISE FOR OPPARBEIDELSE, EIERSKAP OG DRIFT/VEDLIKEHOLD

Matrisen nedenfor gir en enkel oversikt av reguleringsplanens innhold med tilhørende ansvar for opparbeidelse, fremtidig eierskap, samt fremtidig ansvar for drift og vedlikehold:

Tiltak	Ansvar for Opparbeidelse	Fremtidig eierskap	Fremtidig drift- og vedlikehold
f_BLK	U	U (fremtidige beboere)	U (fremtidige beboere)
o_SKV1 og o_SKV2	LK	LK	LK
o_SGS	LK	LK	LK
Offentlige VA-anlegg i Reidar Teigens vei	LK	LK	LK
Renovasjon	U	U (fremtidige beboere)	U (fremtidige beboere)

U= Utbygger

LK= Larvik kommune

8. NÆRMERE OM PARTENES ANSVAR OG BIDRAG

8.1. Anleggsbidrag

Utbygger skal yte anleggsbidrag for opparbeidelse av følgende tiltak:

Tiltak	Ansvar for Opparbeidelse	Totalt kostnadsanslag opparbeidelser	Utbyggers bidrag	Fremtidig eierskap og FDV
o_SKV1, o_SKV2, o_SGS og offentlig VA-anlegg i Reidar teigens vei	LK	2 700 000,-	35 %	LK

Tiltakene er inntegnet på kartskisse/tegning, jfr. vedlegg 1.

Anleggsbidraget er basert på LKs kostnadsanslag for gjennomføring av tiltak o_SKV1, o_SKV2, o_SGS og offentlig VA-anlegg i Reidar teigens vei. Anslaget er ikke bindende for Larvik kommune og utbygger forplikter seg til å betale 35 % av de faktiske utgifter gjennomføringen av tiltaket medfører. Utbyggers bidrag er uavhengig av totalkostnad oppad begrenset til kroner 1.000.000,-.

Utover bidraget på 35 % fra Utbygger er det LKs ansvar å sørge for finansiering og opparbeidelse av tiltakene.

8.2. Forfall, oppgjør, forsinket betaling

Hele anleggsbidraget og infrastrukturbidraget forfaller til betaling før igangsettingstillatelse gis for utbyggers byggetiltak.

Anleggsbidraget skal være betalt før igangsettingstillatelse gis.

Utbygger plikter å sende kopi av søknad om igangsettingstillatelse til LK.

Anleggsbidraget kan betales før forfall.

Oppgjør skjer ved innbetaling av faktura utstedt fra Larvik kommune.

Plikten til å betale anleggsbidrag etter denne avtale som nevnt i punkt 8.2 gjelder selv om tiltakene i rekkefølgebestemmelsene er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.

Annet forfallstidspunkt kan avtales, men dersom LK skal gjennomføre tiltak før Utbyggers betalingsplikt inntreffer skal det kreves sikkerhetsstillelse for beløpet fra Utbygger, enten i form av bankgaranti, pant eller annen betryggende sikkerhetsstillelse.

Ved forsinket betaling skal utbygger betale forsinkelsesrenter i henhold til lov 17. desember 1976 nr. 100. Påløpte forsinkelsesrenter utelukker ikke erstatningsansvar i medhold av pkt. 18.

Manglende eller forsinket betaling utover 8 uker etter forfall gir LK rett til å kreve erstatning for direkte tap i tråd med pkt. 18.

8.3.Momskompensasjonsordning

Momskompensasjonsordning kan avtales med LK med bakgrunn i justeringsmodellen eller anleggsbidragsmodellen i tråd med LKs retningslinjer og maler. For eventuell momskompensasjonsordning inngås egen avtale.

8.4.Byggeplan - Planlegging, prosjektering, og standard på tiltak

Detaljert situasjonsplan/utomhusplan og teknisk plan med teknisk beskrivelser, prosjektdokumenter og tegninger for utbyggingsområdet, jfr. pkt. 5 og 8.6, utarbeides av utbygger.

Planen skal:

- Redegjøre for opparbeidelse av alle uteområder i planområdet mht. bruk og utforming, inndeling i kjøre- og gangareal, parkering, beplantning, materialbruk, utsmykking, belysning, møblering, offentlig skilting, høyder, etc. Relevante snitt og detaljer skal fremkomme av planen.
- Avklare materialbruk og krav til kvalitet på utstyr. Det skal brukes varige og slitesterke materialer.
- Avklare teknisk gjennomføring av:
 - Grøntstruktur, gatetun, torg, park, lekområde mv. (GTPL)
 - Veg-, gate- og trafikkanlegg (VGT)

- Vann-, avløps- og overvanns- og fordrøyningsanlegg (VA)
- Renovasjonsanlegg

Utbygger skal innkalle LK til avklaringsmøte(r) for gjennomgang av utkast til situasjonsplan/utomhusplan og teknisk plan med teknisk beskrivelser, prosjektdokumenter og tegninger mv. Dette skal gjennomføres i god tid før utbyggers søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse. Avklaringsmøte vil kunne gi føringer for videre prosjekteringsarbeid i forbindelse med utbyggingen.

All planlegging, prosjektering, materialbruk og anleggsarbeid skal gjennomføres i henhold til enhver tid gjeldende:

- Lover og forskrifter
- Kommunale planer
- Reguleringsplanen med bestemmelser
- Veinormal
- Veilysnorm
- VA-normen

Den totale planen for opparbeidelse av tiltakene benevnes som «Byggeplan», og legges frem for LK for endelig godkjenning før igangsettelsestillatelse etter plan- og bygningsloven omsøkes. Dersom det er hensiktsmessig i forhold til utbyggers planlagte fremdrift og utbygging kan godkjenning av plan for opparbeidelse av tiltakene splittes. Etter godkjennelse inngår byggeplanen som en del av denne avtale.

Tiltakene, jfr. pkt.8.6, skal opparbeides i henhold til godkjent byggeplan.

LKs godkjennelse av byggeplanen fritar ikke utbygger fra ansvar for å opparbeide tiltakene i samsvar med gjeldende lover, forskrifter, normaler og retningslinjer som er gjeldende på det tidspunktet tiltaket gjennomføres.

8.5. Annen teknisk infrastruktur og omlegging/flytting

For riks- og fylkesveianlegg, eller arbeid i tilknytning til disse, må nødvendig godkjenning innhentes fra Statens vegvesen og gjennomføringsavtale etableres.

Eksisterende ledningsnett, kabelanlegg etc. over som blir berørt ved utbyggingen skal ivaretas av utbygger. Dette må avklares med eier av aktuell kabel/ledning.

Ved utbygging av el-forsyning, telefon og annet kabelanlegg med videre må utbygger sørge for at det foretas et samarbeid mellom berørte parter. Fremtidige drifts- og eiendomsforhold skal være avklart før utbygging iverksettes. Elektriske anlegg skal være godkjent av det aktuelle nettselskap. For kabelanlegg og annen infrastruktur, som berøres av utbygging, er flytting/omlegging utbyggers

ansvar og kostnad. Dette gjøres etter nærmere avtale med anleggseier og veieier, der slik infrastruktur er planlagt lagt i offentlig vei eller nærmere offentlig vei enn 3 meter, ref. veglovens § 32

8.6. Gjennomføring

Samtidig med søknad om igangsettingstillatelse skal utbygger sende LK en fremdriftsplan for opparbeidelse av tiltakene til orientering.

LK har på forespørsel rett til å få tilgang til prosjektdokumenter som angir utførelse og fremdrift på tiltakene. Ved endring av fremdriftsplan skal oppdatert fremdriftsplan oversendes LK.

LK har rett til å få tilgang til anleggsområdet for befaring og kontroll av tiltak etter denne avtalen.

Er utbyggers utførelse i strid med utbyggingsavtalen, kan utbygger likevel ikke påberope seg at den er utført under LKs kontroll, med mindre LK skriftlig har godkjent avviket. Er utbyggers utførelse i byggetiden i strid med avtalen, eller det oppstår feil eller skader som utbygger har risikoen for, skal utbygger varsle LK så snart utbygger blir klar over dette. Utbygger plikter deretter å rette feilene og utbedre skadene uten ugrunnet opphold.

Partene har en gjensidig plikt til å koordinere byggearbeider der disse faller innenfor samme tidsrom.

9. EIENDOMSRETTLIGE FORHOLD

9.1. Grunnerverv/disponering av grunn – generelt

Areal og/eller rettigheter som ikke disponeres av utbygger, er utbygger ansvarlig for å erverve eller sikre nødvendig rettigheter til ved avtale. Med mindre annet særskilt er avtalt omfatter dette ikke arealer og/eller rettigheter der tiltaket(ene) skal utføres av LK i henhold til pkt. 8.1. Tilsvarende gjelder for sikring av rettighet for LK over arealer som utbygger eier eller på annen måte disponerer (eks. sikring av VA-trase).

Utbygger må dokumentere ved avtale med grunneiere ugjenkallelig fullmakt til å underskrive fradelings- og sammenføyningsbegjæringer, stifte tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendommene, samt opprette kjøpekontrakter og skjøter.

Før eventuell ekspropriasjon må utbygger dokumentere gjennomførte forhandlinger og søke nødvendig ekspropriasjonshjælp.

Utbyggers erverv og overtakelse av grunn som i dag er kommunale omfattes ikke av denne avtale, men avtales særskilt med LK.

9.2. Tinglysing av plikter og rettigheter

9.2.1. Erklæring om rettighet over privat eiendom for kommunalteknisk anlegg

VA-anlegg som skal overdras til LK og er på privat grunn, skal tinglyses med heftelse på de enkelte private eiendommer som berøres. Heftelsen skal gi LK evigvarende rett til fremtidig etablering, drift, vedlikehold og utskifting av slike kommunaltekniske anlegg. LKs standard erklæring om rettighet i fast eiendom for VA-anlegg benyttes av utbygger, jfr. kommunens VA-norm.

9.2.2. Kontroll og godkjenning av erklæringer, vedtekter mv.

Alle erklæringer skal oversendes LK til kontroll og godkjenning før signering og tinglysing. Kopi av tinglyste dokumenter sendes LK.

9.3. Kostnader - grunnerverv og rettigheter mv.

Utbygger er ansvarlig for alle kostnader som relaterer seg til erverv av eiendommer og rettigheter, overføring av eiendommer til LK og etablering av rettigheter til fordel for LK m.v., herunder utgifter til dokumentavgift, tinglysingsgebyr og kart- og delingskostnader m.v.

9.4. Bruksrett – teknisk infrastruktur, riggplass, anleggstrafikk, omkjøringsveier med mer

Utbygger plikter vederlagsfritt å stille nødvendige arealer til disposisjon slik at LK får gjennomført de offentlige tiltakene o_SKV1, o_SKV2, o_SGS og offentlig VA-anlegg i Reidar teigens vei på en rasjonell måte. LK skal varsle om tiltredelse av bruksrett innen rimelig tid. LK skal ta hensyn til eksisterende virksomhet.

I den perioden LK tiltrer bruksrett til et areal etter dette punkt, er LK ansvarlig for vedlikeholdet. Ved fratreden fra arealene plikter LK snarest mulig å rydde opp etter seg og sette arealene i den stand de var før bruksretten ble tiltrådt.

10. OVERTAGELSE AV REALYTELSER OG KONTROLL OG GODKJENNELSE AV PRIVAT OMRÅDE TIL ALLMENHETENES DISPOSISJON

10.1. Innledning

Tiltakene som skal eies, driftes og vedlikeholdes av LK overtas av LK ved overtakelsesforretning i samsvar med denne bestemmelse.

Drift og vedlikehold besørges av utbygger inntil overtakelse har funnet sted. Særskilt unntak fremgår av pkt. 10.5

Tiltak som skal være tilgjengelige for allmennheten, men som skal eies, driftes og vedlikeholdes privat, kontrolleres og godkjennes i tråd med bestemmelsene nedenfor så langt de passer.

10.2. Forberedelse til overtakelsesforretning

10.2.1. Testing og innregulering av tekniske anlegg

Utbygger skal varsle om kontroll, testing, innregulering eller lignende som skal foretas av tekniske anlegg og installasjoner i rimelig tid før aktiviteten. Av varselet skal det fremgå hvilke forutsetninger som må være oppfylt for at aktiviteten skal kunne gjennomføres.

Utbygger skal i samarbeid med LK og entreprenør(er) igangsette de tekniske anlegg og installasjoner og forestå kontroll, testing, innregulering eller lignende inntil disse fungerer tilfredsstillende. Utbygger skal dokumentere gjennomføringen og resultatene av prøvene. Er ikke annet avtalt skal LK motta ovennevnte dokumentasjon tre uker før påbegynnelsen av overtakelsesforretningen.

10.2.2. Ferdigbefaring

Utbygger skal innkalle til og avholde ferdigbefaring av realytelser før overtakelsesforretningen avholdes, hvor representanter fra LK og Utbyggers entreprenør deltar. Utbygger skal notere eventuelle mangler som avdekkes.

10.2.3. Levering av FDV- dokumentasjon

Utbygger skal levere forvaltning – drifts – og vedlikeholdsdokumentasjon (FDV- dokumentasjon) til LK. Er ikke annet avtalt skal dokumentasjonen overleveres både i elektronisk format og i papirformat, senest tre uker før overtakelsesforretningen.

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 og
- Kontroll av lekeapparater og om de er i samsvar med relevante forskrifter og standarder.

Dokumentasjonskravene er detaljert beskrevet i LKs normer.

Er ikke annet avtalt, skal nødvendig opplæring være gjennomført før overtakelse.

10.2.4. Innkalling til overtakelsesforretning

Utbygger skal innen rimelig tid før tiltaket er ferdig skriftlig innkalle LK til overtakelsesforretning. En frist på 1 måned regnet fra mottak av innkallingen skal normalt anses som rimelig.

Innkallingen skal opplyse om:

- a) Hvilke realytelser overtakelsesforretningen gjelder,
- b) Eventuelle gjenstående arbeider,
- c) Om ferdigbefaring er gjennomført, eventuelt tidspunkt for ferdigbefaring,
- d) Om grunnen er fradelt, eventuelt fremdrift for gjennomføringen av fradelingen.

10.3. Overtakelsesforretningen

10.3.1. Generelt

Overtagelse skjer ved overtakelsesforretning for hver enkelt realytelse med mindre det er avtalt samlet overtakelse av samtlige realytelser.

Ved overtakelsesforretningen skal utbygger fremlegge oversikt over de mangler selskapet noterte seg ved ferdigbefaringen med angivelse av hvilke som er utbedret.

Partene skal ved overtakelsesforretningen i fellesskap gjennomføre en aktsom befarings av realytelsene. LK forutsettes å ha gjennomført en kontroll av mottatt dokumentasjon.

Ved overtakelsesforretningen skal grunnen være fradelt.

Før overtakelse skal alle realytelser som skal overtas av LK, herunder bl.a. veier, gater, g/s-veger og fortauer, VA-anlegg ryddes og rengjøres/spyles/feies. Dette omfatter også kummer, kumlokk, overvannsledninger stikkrenner o.l.

10.3.2. Protokoll fra forretningen

Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen, som skal angi:

- a) Alle som er til stede,
- b) Mangler som måtte påvises, og om partene er uenige om dette,
- c) Frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for eventuell etterbefaring,
- d) Om realytelser overtas eller nektes overtatt og
- e) LKs begrunnelse for å nekte overtakelse, og utbyggers begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette.

Protokollen undertegnes av de partene som har vært til stede. Partene skal ha hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokoll.

10.3.3. LKs rett til å nekte overtakelse

Realtytelsene skal være ferdigstilt i henhold til avtalen for at overtakelse skal finne sted. Overtakelse skal likevel finne sted dersom det kun påvises mindre mangler, og manglene eller utbedringen av dem har liten praktisk betydning for den forutsatte bruken av tiltaket.

LK kan i tillegg nekte å overta hvis det foreligger mangler ved den dokumentasjon som det er avtalt at skal foreligge ved overtakelsen. Se punkt 10.2.3 og krav i relevante normer for de ulike realytelsene.

LK kan likevel ikke nekte å overta hvis mangelen gjelder dokumentasjon som har liten betydning for forvaltning, drift og vedlikehold, og heller ikke er nødvendig for at LK skal kunne vurdere om avtalens krav er oppfylt.

Utbygger plikter å utbedre påviste feil og mangler uten ugrunnet opphold.

10.4. Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger:

- a) Eiendomsretten til realytelsen og grunnen går over fra utbygger til LK.
- b) LK får rett til å ta realytelsen i bruk
- c) Risikoen for realytelsen går over fra utbygger til LK.
- d) LK utfører drift og vedlikehold fra overtagelse, unntatt forhold som nevnt i pkt. 10.5, 2. avsnitt.

Grunnen skjøtes over til LK senest 14 dager etter overtakelsesforretningen og for øvrig i samsvar med pkt. 9.

10.5. Pliker etter overtakelse

Feil og mangler som først viser seg etter overtakelsen plikter utbygger å utbedre såfremt de er påberopt innen 3 år etter overtakelsen.

Utbygger plikter å utføre etableringsskjøtsel i 3 år på trær, busker og gressarealer. Etableringsskjøtsel innebærer tiltak som vanning, gjødsling, ugressbekjemping, beskjæring, klipping, renhold og ettersyn for å sikre at ønsket tilvekst oppnås. Planter og trær som har utgang i reklamasjonstiden skal byttes ut og skjøtelsesperioden forlenges til 3 år etter at plantene/trærne er skiftet ut.

Innen utløpet av reklamasjonsfristen kan hver av partene kreve at det skal holdes en felles reklamasjonsbesiktigelse av realytelsen.

Når LK har overtatt et offentlig trafikkområde, skal utbygger likevel bekoste eventuelle skader på veilegemet som forårsakes av utbyggers anleggstrafikk etter overtakelsen.

For asfaltarbeider (slitelag) eller andre arbeider, som etter nærmere avtale, skal utføres etter gjennomført sluttbefaring/overtakelsesforretning, skal utbygger stille bankgaranti eller annen tilfredsstillende sikkerhet tilsvarende kostnaden av gjenstående arbeider. LK og utbygger avtaler en frist for når de gjenstående arbeidene skal ferdigstilles. Ved manglende oppfyllelse fra utbygger kan LK utføre arbeidene for utbyggers regning og risiko.

11. REGLENE OM OFFENTLIGE ANSKAFFELSER

I den utstrekning lov 16. juli 1999 nr. 69 om offentlige anskaffelser med forskrifter får anvendelse på opparbeidelsen av tiltakene, skal utbygger anvende dette regelverket på samme måte som LK ville være forpliktet til.

Dersom LK blir erstatningsansvarlig overfor tredjepart for brudd på anskaffelsesregelverket, skal utbygger holde LK skadesløs. Ved en eventuell rettslig tvist for domstolene eller klagesak for KOFA eller ESA har utbygger rett og plikt til å bistå LK.

Utbygger skal dekke LKs sakskostnader ved eventuell rettslig tvist for domstolene.

Ved gjennomføring/opparbeidelse av tiltak hvor LK er ansvarlige for finansiering og opparbeidelse, men utbygger kun skal dekke et anleggsbidrag eller lignende er LK selv ansvarlig for etterlevelse av anskaffelsesregelverket.

12. PLIKTER I FORHOLD TIL TREDJEMENN

Utbygger plikter å sørge for at nåværende og fremtidige leie- og festekontrakter, servitutter eller andre privatrettslige avtaler ikke er til hinder for gjennomføring av denne avtale.

13. LARVIK KOMMUNES PLIKT TIL OPPARBEIDELSE AV TILTAK, REF. PKT. 8.1 OG 8.2

13.1. Tiltak - ref. pkt. 8.1. – gjennomføring og ferdigstillelse

LK, ref. pkt. 8.1, skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide følgende tiltak:

o_SKV1, o_SKV2, o_SGS og offentlig VA-anlegg i Reidar teigens vei.

LK er forpliktet til å påbegynne prosjektering og opparbeidelse av tiltak etter at følgende betingelser er oppfylt:

- Utbygger har innbetalt anleggsbidrag i samsvar med punkt 8.1 og punkt 8.2.
Dersom det avtales «etterskuddsvis» bidrag fra Utbygger inntreer plikten til prosjektering og opparbeidelse før forfallstidspunktet for bidraget, men det forutsettes at betryggende sikkerhetsstillelse er stilt.
- Samtlige arealer/rettigheter i samsvar med pkt. 9 er etablert og overdratt til LK.
- At LK ved erverv/ekspropriasjon har sikret seg de arealer/rettigheter som LK er ansvarlig for å fremskaffe, ref. pkt 9.1.

Tiltaket skal etter dette ferdigstilles i samsvar med nærmere avtalt fremdriftsplan.

LK har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres av omstendigheter som må henføres til utbyggers forhold. LK har videre krav på fristforlengelse dersom entreprenør i kontraktsforholdet mellom LK og entreprenør har rett på fristforlengelse etter reglene i NS 8405 punkt 25.2, 25.3 og 25.4 eller tilsvarende bestemmelser i NS 8406 eller 8407.

LK står fritt til å bestemme i hvilken rekkefølge tiltakene skal gjennomføres, med mindre annet er avtalt.

13.2. Standard på tiltak

LK skal gjennomføre tiltaket(ene) i samsvar med veinormal og VA-normen, og for øvrig i samsvar med de kvaliteter som måtte være avtalt mellom partene.

13.3. Vedlikehold

LK forplikter seg til å utføre forvaltning, drift og vedlikehold av de ferdigstilte tiltakene i henhold til normal kommunal standard.

14. EIERSKAP, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV OMRÅDER/TILTAK I PRIVAT EIE

Utbygger skal sikre fremtidig drift og vedlikehold av tiltak som skal eies og/eller driftes privat. Utbygger skal overføre eierskapet til, eller driftsansvaret for, slike områder/tiltak til et sameie, eierseksjonssameier, borettslag, vellag eller annen organisasjonsform som overtar ansvaret for og sørger for drift og vedlikehold av tiltaket. Utbygger skal sammen med overdragelsen av eierskapet, i nødvendige grad, sørge for etablering av vedtekter som regulerer ansvar for drift og vedlikehold av slike områder/tiltak. Vedtektene tinglyses på de berørte eiendommene.

Lekeplassen f-BLK sikres ved at det tinglyses en realservitutt på eiendommen. Realservitutten besørges tinglyst av utbygger og skal ha følgende ordlyd:

«Realservitutt om lekeplass på eiendommen Gnr.3020, Bnr. 1036, i 0712 Larvik kommune:

Den eller de som til enhver tid eier eiendommen Gnr. 3020, Bnr. 1036 («Hjemmelshaver») i Larvik kommune («Kommunen») er forpliktet til å holde eiendommens lekeplass ved like.

Hjemmelshaver plikter å gjennomføre og bekoste jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold i tråd med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr (F19.07.1996 nr. 703), samt jevnlig påse at rydding og gressklipping mm. er gjennomført.

Visuelt ettersyn, funksjonsettersyn og -kontroll gjøres minst årlig av Hjemmelshaver selv eller noen Hjemmelshaver bemyndiger til dette (f.eks. vaktmester). Kommunen kan foreta stikkprøver.

I den grad Hjemmelshavers plikter ikke er fulgt opp, har Kommunen rett til å kreve vedlikehold mm. utført innen en rimelig tids- og kostnadsramme. Hjemmelshaver skal, i forkant av at Kommunen eventuelt gir slikt pålegg, høres om sine planer mm. med hensyn til utføring av vedlikehold, utskifting mv»

Bekreftelse på tinglysning skal oversendes Larvik kommune det gis brukstillatelse for Før byggetrinn 2 (Boligformål B1, B3 og kombinert formål BKB).

15. ENDREDE FORUTSETNINGER

Dersom eiendommen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra reguleringsplanen, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av utbyggingsavtalen.

16. MISLIGHOLD

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan den annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet.

Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

17. TINGLYSNING

LK har rett til å tinglyse utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av utbyggingsavtalen som heftelse på de eiendommer som omfattes av utbyggingsavtalen. Utbygger forplikter seg til å medvirke til tinglysning av avtalen.

LK samtykker til at heftelsen, om nødvendig, viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån, på eiendommen. LK er ikke forpliktet til å vike prioritet til fordel for byggelån/konvertert lån før det er gitt rammetillatelse for første byggetrinn på den eiendom det kreves prioritetsfravikelse på. LK er bare forpliktet til å vike prioritet for byggelån/konvertert byggelån som er tilknyttet utbygging av den eiendom det kreves prioritetsfravikelse på.

Etter skriftlig krav fra utbygger forplikter LK seg til å foreta endelig sletting av avtalen fra grunnbokbladene til eiendommene som er omfattet av eiendommen, når avtalen er oppfylt fra utbyggers side eller når avtalen i sin helhet er bortfalt, jfr. punkt 5.

Med en eiendom menes i dette punkt et grunnareal med eget blad i grunnboken. Er eiendommen seksjonert etter lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner, er en eiendom ett gnr./bnr./snr. Er eiendommen ikke seksjonert, er en eiendom ett gnr./bnr.

18. TRANSPORT AV AVTALEN

Utbyggingsavtalen kan transporteres. Transport er betinget av LKs skriftlige samtykke. LK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn.

Som transport regnes blant annet en eller flere overdragelser av til sammen minst 50 % av aksjene i utbyggers firma eller vedtektsendringer som medfører overføring av bestemmende innflytelse. Det samme gjelder endring av selskapsform i utbyggers firma. Som transport regnes også avhendelse av et mindre antall aksjer, som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i selskapet. Bestemmelsen i dette avsnittet gjelder ikke børsnotert selskap.

19. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Denne avtale trer i kraft når den er undertegnet av partene. Utbyggers og hjemmelshaver (-e)s underskrift (er) (se eget erklæringsskjema for hjemmelshaver vedlagt denne avtalen) må foreligge forut for 2. gangs behandling i planutvalget. Kommunen undertegner når reguleringsplanen er endelig vedtatt av kommunestyret i Larvik.

Dersom endelig vedtatt reguleringsplan avviker fra forslaget, skal denne avtale endres i samsvar med dette. Ved vesentlige avvik kan hver av partene kreve avtalen reforhandlet.

20. MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til denne avtalen skal være skriftlig.

Meddelelser og påkrav til utbygger sendes til:

FRAM 10 AS v/Michael Schmidt
Hortensveien 143
3157 BARKÅKER
E-post: post@dukke-makeriet.no

Meddelelser og påkrav som etter avtalen skal rettes til LK, sendes til:

Larvik kommune v/Kjell Marius Jensen

Postboks 2020
3255 LARVIK
E-post: postmottak@larvik.kommune.no

21. VEDLEGG

I tillegg til avtalens hoveddokument består avtalen av følgende trykte vedlegg:

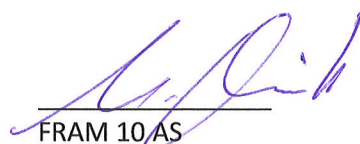
1. Reguleringsplankart for Reidar teigens vei 10 og 12
2. Reguleringsbestemmelser for Reidar teigens vei 10 og 12
3. Bekreftet firmaattest for FRAM 10 AS
4. Underskrevet erklæring hjemmelshavere

22. PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato: 04.04.2019

Larvik kommune
Virksomhetsleder KMTF
Tore Stafne



FRAM 10 AS
Michael Gunter Schmidt



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR JERNBANEGATA 10 OG 11

Dato 04.07.2017
Planid: 0709 201517
Plantype: Detaljert reguleringsplan

Revisjoner

Dato	Saksnr.	Merk.
15.02.2018		Endringer av krav til uteoppholdsareal
31.08.2018		Endret i hht planutvalgets vedtak av 21.08.18
Ikraft dato	saksnr	Godkjent av kommunestyret

§ 1 – GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder for alle områder innenfor planens begrensning som vist på plankart vertikalnivå 1 og plankart vertikalnivå 2, datert 04.07.2017, plan ID 201517. Følgende eiendommer inngår i reguleringsplanen: 3020/1033, 3020/1036, 3020/1037, og delvis 320/439.

§ 1.1 Arealet innenfor planens begrensning er regulert til (§ 12-5):

I Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse (B1, B2 og B3, SOSI kode 1110).
Kombinert bebyggelse – Kontor/tjenesteyting (BKB, SOSI kode 1813).
Småhusbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse (BFS, SOSI kode 1111).
Energianlegg (BE, SOSI kode 1510).
Renovasjonsanlegg (f_BRE1, f_BRE2 og f_BRE3, SOSI kode 1550).
Lekeplass (f_BLK, SOSI kode 1610).
Uteoppholdsareal (f_BUT1, f_BUT2 og f_BUT3, SOSI kode 1600).

II Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Veg (f_SV, SOSI kode 2010).
Kjøreveg (o_SKV1 og o_SKV2, SOSI kode 2011).
Gang og sykkelvei (o_SGS, SOSI kode 2015).
Fortau (o_SF, SOSI kode 2012).
Annen veggrunn -tekniske anlegg (o_SVT1, SVT2, o_SVT3, o_SVT4, o_SVT5, o_SVT6 og o_SVT7, SOSI kode 2018).
Annen veggrunn -grøntareal (f_SVG1, f_SVG2 og f_SVG3, SOSI kode 2019).
Trasé for Jernbane (STJ, SOSI kode 2021).
Parkeringsplasser (f_SPA1 og f_SPA2, SOSI kode 2080).
Parkeringsanlegg (under bakken) (f_SPH, SOSI kode 2083).

III Grønnstruktur:

Grønnstruktur (f_G1, f_G2, f_G3 og f_G4, SOSI kode 3001).
Turveg (f_GTD, SOSI kode 3031).

§ 1.2 Hensynssoner (§ 11-8 a, Jf. § 12-6):

I Sikringssone:

Frisikt (H140, SOSI kode 140).

II Faresone:

Høyspenningsanlegg (inkl. høyspenningskabler) (H370, SOSI kode 370).

§ 1.3 Planens hensikt:

Hensikten med reguleringsplanen er transformasjon fra industri til bolig område.
Det er planlagt rivning av eksisterende industribygg og etablering av nytt boligstrøk og forretning/kontor lokaler.

§ 2.1

Rekkefølgekrav:

Før sending av søknad om tillatelse til tiltak skal Jernbanelverket og Skagerak Nett være informert om planlagte byggeplaner innenfor planområdet.

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal følgende foreligge:

- Utomhusplan i målestokk 1:200

Denne skal vise:

- *Terrengbehandling, med angitt stigningsforhold og kotehøyde på terreng (eksisterende og planlagt)*
- *Bygningenes plassering i plan og høyde*
- *Vegetasjon og beplantning*
- *Forstøtningsmurer med høydeangivelser*
- *Utemøblering, belysning og andre faste installasjoner*
- *Avkjørsel m/frisiktlinjer*
- *Gangstier, ganglinjer, inkludert trapp*
- *Sykkelparkering*
- *Bilparkering*
- *Oppstillingsplass og tilkomst for brannbil*
- *Trafikkplan med kjøremønster tilfredsstillende for utrykningskjøretøy.*
- *Renovasjonsløsning og standplass med fremkommelig adkomst for renovasjonsbil*
- *Snøopplag*
- *Overvannshåndtering*
- *Trafikkplan med kjøremønster tilfredsstillende for utrykningskjøretøy.*

- Tiltaksplan for opprydding i forurenset grunn, jf. § 2.3.
- Plan for kommunaltekniske anlegg, jf. § 3.6 og 3.7.
- Varmeplan, jf. punkt 3.8.

For byggetrinn 1 (Boligformål B2) skal følgende formål og tiltak være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse:

- 60% av lekearealer (f_BLK) og 30% av uteoppholdsarealer (f_BUT1-3) skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk på vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår).
- Kommunaltekniske anlegg skal være opparbeidet iht. godkjent plan.
- Nødvendige utbyggingsavtaler mellom utbygger og kommune skal være tinglyst.
- Nødvendig infrastruktur i form av parkeringsarealer (f_SPA2), renovasjon (f_BRE2 og f_BRE3), annen veggrunn - tekniske anlegg (o_SVT1 – o_SVT7 og f_SVG1) være opparbeidet som anvist i plankart og bestemmelser.
- Vendehammer over vegformål (o_SKV1 og o_SKV2).
- Det skal opparbeides midlertidige parkeringsplasser under formål f_G3 fram til f_SPA1 er ferdigstilt under byggetrinn 2.

For byggetrinn 2 (Boligformål B1, B3 og kombinert formål BKB) skal følgende formål og tiltak være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse:

- 100% av lekearealer (f_BLK) og uteoppholdsarealer (f_BUT1-3) skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk på vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår).
- Grøntareal (f_G1 – f_G3) og tursti (f_GTD).
- Nødvendig infrastruktur i form av parkeringsanlegg (f_SPH), parkeringsareal (f_SPA1), renovasjon (f_BRE1) og trafikkområder (f_SV, f_SVG 2 og f_SVG3) skal være opparbeidet som anvist i plankart og bestemmelser.

§ 2.2 Dokumentasjonskrav

Dokumentasjonskrav til byggesøknadsprosess etter byggesøknadsforskriftene (SAK10) kapittel 5 Søknad og dokumentasjon § 5-4. Det skal gis dokumentert informasjon i den utstrekning de er relevante for tiltaket og nødvendige for den kommunale saksbehandlingen.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utover disse kravene foreligge en detaljert utomhusplan iht. § 2.1 av denne forskriften og en illustrasjonsplan inkludert planlagt bebyggelse.

§ 2.3 Grunnforhold/miljøforhold/støyforhold:

Grunnforhold

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge geotekniske undersøkelser og tiltak som sikrer at bygging eller andre tiltak ikke er til fare eller vesentlig ulempe for lokalstabilitet eller områdestabilitet.

Alle grave- og fundamenteringsarbeider må prosjekteres av geoteknisk sakkyndig.

Tilstrekkelig stabilitet i gravefasen må dokumenteres.

Miljøforhold

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en tiltaksplan for opprydding i forurenset grunn.

Tiltaksplanen må godkjennes av kommunen før gravearbeidene starter opp.

Alle arbeider knyttet til forurenset grunn skal rapporteres i en sluttrapport etter at arbeidene er avsluttet.

Alle forurensende masser skal fjernes fra eiendommen, og leveres til godkjent mottak.

Støyforhold

Boliger tillates oppført på følgende vilkår:

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016, tabell 3 skal gjelde for tiltak innenfor planen:

Tabell 3: Støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager.

Støykilde	Støynivå på privat og felles uteoppholdsareal, lekeplass og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 - 07
Vei	Lden 55 dB	L5AF 70 dB
Bane	Lden 58 dB	L5AF 75 dB

Det tillattes etablering av boliger på felt B2 som ligger innenfor gul støysone på følgende vilkår:

- Balkonger må støyskjermes: *fasade sør (full innglassing), fasade øst og vest (1,6 meter tett gelender)*
- Minst 50 % av rom for støyfølsomt bruksformål i hver boenhet og 50 % av alle soverom i hver boenhet, skal ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade enn nedre grenseverdier for gul støysone.
- Bebyggelsen skal ha balansert ventilasjon.

Følgene krav gjelder for støy ved bebyggelse i anleggsperioden:

Boliger:

Støykrav på dagtid (07-19): 65 dB

Støykrav på kveld (19-23) og søn-/helligdag (07-23): 60 dB

Det skal ikke være anleggsaktivitet mellom kl. 23-07. Grensene skjerpes ved impulslyd og rentoner med 5 dB.

§ 2.4 Automatisk fredede kulturminner:

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet

kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidet straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

§ 3 – FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Byggegrense:

Der byggegrenser ikke er vist i plankartet kan bebyggelse oppføres i formålsgrenser.

§ 3.2 Estetikk:

Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende bygg, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form.

Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer, material- og fargevalg, takform og proporsjoner som harmonerer med hverandre, og i forhold til det urbane miljøet. Det skal fremmes gode gate- og uterom.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges estetisk redegjørelse og fotomontasje.

§ 3.3 Tilgjengelighetskrav:

Prinsipper for krav til tilgjengelighet skal legges til grunn innenfor planområdet ved utforming av adkomst, inngangspartier til bygninger, trafikkanlegg og fellesarealer.

Krav om universell utforming gjelder bruksformål kontor/forretning og felles leke/uteoppholdsarealer.

§ 3.5 Uteopphold:

Det avsettes minst 30 m² til uteoppholdsareal per boenhet for områdene B1, B2, B3. Det avsettes minst 150 m² til uteoppholdsareal per boenhet for område BFS. Det avsettes minst 350 m² fra og med den 50. boenheten og 10 m² per ekstra boenhet som felles nærlekeplass.

Leke- og uteoppholdsarealer skal utformes med høy kvalitet, både i forhold til funksjon og estetikk jf. kvalitetskrav, vedlegg 1 i kommunedelplan for Larvik by.

§ 3.6 Vei, vann og avløp:

Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan for vei, vann og avløp for området som skal godkjennes av kommunen (kommunalteknisk planavdeling).

§ 3.7 Overvann og flomvei:

Overvannshåndteringen er del av detaljprosjekteringen av vann- og avløpsanlegget (VA-anlegget). Detaljprosjekteringen skal behandles og godkjennes av kommunalteknisk planavdeling.

§ 3.8 Energiøkonomisering:

Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at miljøriktig energiforsyning og lavt energibehov fremmes.

Ventilasjonssystem og isolasjon skal utformes og dimensjoneres ut fra et mål om å redusere energiforbruket betydelig i forhold til plan og bygningsloven med forskrifter.

Det skal foreligge en varmeplan for planområdet basert på ny, fornybar energi.

§ 3.9 Bilparkering

Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplass pr. boenhet.

Det skal avsettes minimum 0,5 parkeringsplass pr. ansatt under bruksformål kontor/forretning.

Minimum 2 plasser per formål B1, B2, B3 og BKB legges til rette for forflytningshemmede.

Minimum 2 plasser per formål B1, B2, B3 og BKB skal være tilrettelagt for ladning av elbil.

Parkeringsplassene for boenhetene i område B1 skal ligge nedgravd under terreng/bygning.

§ 3.10 Sykkelparkering:

Det skal avsettes minimum 2 sykkelplasser per boenhet.

Sykkelparkering skal plasseres nær inngang eller trappehus.

Minst 50% av syklene skal ha plass under tak.

Minimum 4 plasser per formål B1, B1, B3 og BKB skal være tilrettelagt for ladning av el sykkel.

REGULERINGSFORMÅL

§ 4 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse (B1)

Det tillates høyblokkbebyggelse inntil 5 etasjer innenfor formålsgrensen.

Toppetasje skal være delvis tilbaketrukket fra underliggende etasje som er vist på plankartet med byggegrenser.

Maksimalt antall boenheter: 27.

Maksimal gesimshøyde i 4. etasje: kote +19,0 M.o.h.

Maksimal gesimshøyde på tilbaketrukne 5. etasje: kote +21,5 M.o.h.

Rekkverk eller glass skjerm tillates montert på innsiden av parapet (gesims) i nødvendig høyde for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet og/ eller støyskjerming.

Det tillates takoppbygg / installasjoner for teknikk-ventilasjon. Disse skal ikke være høyere enn kote +23,5 M.o.h og ikke utgjøre mer enn 10 % av takflaten.

Innbygging/innglassing av balkong eller terrasse tillates ikke.

Takform: flattak.

Materialbruk: Kombinasjon av pusset mur og treverk. Balkong og rekkverk i glass og stål.

§ 4.2 Boligbebyggelse (B2)

Det tillates lavblokkbebyggelse inntil 5 etasjer innenfor formålsgrensen.

Maksimalt antall boenheter: 30.

Maksimal gesimshøyde i 4. etasje: kote +18,0 M.o.h.

Maksimal gesimshøyde på tilbaketrukne 5. etasje: kote +20,5 M.o.h.

Det tillates takoppbygg / installasjoner for teknikk-ventilasjon. Disse skal ikke være høyere enn kote +22,5 M.o.h og ikke utgjøre mer enn 10 % av takflaten.

Innbygging/innglassing av balkong tillates etter vilkår i §2.3 Støyforhold.

Takform: flattak.

Materialbruk: Kombinasjon av pusset mur og treverk. Balkong og rekkverk i glass og stål.

§ 4.3 Boligbebyggelse (B3)

Det tillates lavblokkbebyggelse inntil 2 etasjer innenfor formålsgrensen.

Maksimalt antall boenheter: 19.

Maksimal gesimshøyde: kote +12,5 M.o.h.

Det tillates takoppbygg / installasjoner for teknikk-ventilasjon. Disse skal ikke være høyere enn kote +14,5 M.o.h og ikke utgjøre mer enn 10 % av takflaten.

Innbygging/innglassing av balkong eller terrasse tillates ikke.

Takform: flattak.

Materialbruk: Kombinasjon av pusset mur og treverk. Balkong og rekkverk i glass og stål.

Eksisterende tilfluktsrom i kjelleretasje skal opprettholdes jf. forskrift om tilfluktsrom.

Rommet skal kunne klargjøres som tilfluktsrom i løpet av 72 timer.

Rommets beskyttende evner må ikke reduseres.

§ 4.4 Kontor/tjenesteyting (BKB)

Det tillates lavblokkbebyggelse inntil 3 etasjer innenfor formålsgrensen.

Det tillates kontor og tjenesteyting i alle etasjer.

Det skal avsettes plass for parkeringsplasser og renovasjonsstasjon innenfor formålsgrenser.

Maksimal gesimshøyde: kote +15,0 M.o.h.

Det tillates takoppbygg / installasjoner for teknikk-ventilasjon. Disse skal ikke være høyere enn kote +17,0 M.o.h og ikke utgjøre mer enn 10 % av takflaten.

Innbygging/innglassing av balkong eller terrasse tillates ikke.

Takform: flattak.

Materialbruk: Kombinasjon av pusset mur og treverk. Balkong og rekkverk i glass og stål.

§ 4.5 Boligbebyggelse -frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

Det tillates følgende boligtyper innenfor formålsgrensen: enebolig, tomannsbolig vertikalt/horisontalt delt.

Grad av utnyttning: 35 % BYA.

Takform: saltak.

Materialbruk: treverk.

§ 4.6 Renovasjon (f_BRE1-3)

Det tillates kun nedgravde renovasjonskontainere.
Formål f_BRE1-3 for renovasjon er vist i plankartet.

Renovasjon f_BRE1 tilhører felt B1.
Renovasjon f_BRE2 tilhører felt B2.
Renovasjon f_BRE3 tilhører felt B3.

Hentestedet for renovatør skal være lett tilgjengelig, og skal ligge maksimum 10 meter fra godkjent adkomstvei.

Det skal avsettes plass til minimum 5 nedgravde renovasjonskontainere for mat, papir, plast, restavfall, glass- og metallemballasje.

Renovasjonsanlegg skal prosjekteres iht. henhold til tekniske retningslinjer for kommunene Larvik og Sandefjord. Næringsavfall og avfall fra privat husholdning skal skilles.

§ 4.7 Uteoppholdsareal (f_BUT1-3)

f_BUT1-3 er felles uteoppholdsarealer som vist på plankartet.
Det skal tilsammen avsettes areal på minimum 1650 m².
Privat balkong/terrasse/takterrasse skal ha en størrelse på minimum 10 m² pr. boenhet.

§ 4.8 Lekeplass (f_BLK)

f_BLK er felles lekeareal som vist på plankartet.
Det skal avsettes areal på minimum 610 m².

§ 5 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg (o_SKV1-2)

o_SKV1 og o_SKV2 er offentlige veier og skal opparbeides med vendehammer som er vist på plankartet.

§ 5.2 Veg (f_SV)

f_SV er felles adkomstvei til områdene f_SPH og f_SPA1.

§ 5.3 Gang-/sykkelveg (o_SGS)

o_SGS er offentlig g/s-veg og skal opparbeides som vist på plankartet.

§ 5.4 Annet veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT)

o_SVT1 og 3-7 er offentlig vegareal som skal benyttes som manøvreringsareal for kjøretøy og snøopplag. Område SVT2 er privat adkomstvei til område BFS.

§ 5.5 Annet veggrunn – grøntareal (f_SVG)

f_SVG1-3 er fellesareal som skal benyttes til snøopplag og adkomst til område B1.

§ 5.6 Trasè for jernbane (STJ)

STJ er trasé for jernbane.

§ 5.7 Parkering (f_SPA1)

f_SPA1 er parkering for boenheter i felt B2.

§ 5.8 Parkering (f_SPA2)

f_SPA2 er parkering for boenheter i felt B2 og B3.

§ 5.9 Parkeringsanlegg (f_SPH)

f_SPH er parkering for boenheter i felt B1.

Dekke over parkeringsanlegg som går utover vegglivet til overliggende etasje, skal dimensjoneres for beplantning av naturlig vegetasjon. Tykkelsen på dyrkingsmedium skal være på minst 30 cm.

§ 6 - GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Generelt

Grønnstrukturen skal forsterkes i planområdet ved nyplanting av trær/busker. Det skal ikke benyttes giftige planter og trær som kan gi allergiske reaksjoner. Dette gjelder særlig or, bjørk, vier, selje, hassel og hannplanter av pil, som har allergen pollen.

Det tillates etablering av gangadkomst til boliger og felles-/lekearealer over grønnstrukturen.

§ 6.2 Grønnstruktur (f_G1)

Det tillates å etablere rømningstrapperom fra parkeringsanlegg (f_SPH) innenfor byggegrense som er vist på plankartet.

§ 6.3 Turveg (f_GTD)

Det skal opparbeides en gruset turveg gjennom planområdet som er vist på plankartet.

§ 7 – HENSYNSONER

§ 7.1 Frisikt (H140)

I området mellom frisikotlinjer og veiformål (frisiktsonen) skal det i avkjørsel være fri sikt i en høyde av 0,6 m over tilstøtende veiers planum.

§ 7.2 Høyspenningsanlegg (H370_1)

Innenfor sikringssone for høyspenningsanlegg er det en transformasjonsstasjon. Det er ikke tiltatt å bygge mindre enn 5 m nærmere denne. Gangveier, terrengmessig opparbeiding og grunnarbeider for VVA er tillatt innenfor fareområdet.



Firmaattest

Organisasjonsnr: 993 080 969
Navn/foretaksnavn: FRAM 10 AS
Forretningsadresse: Hortensveien 143
3157 BARKÅKER

Brønnøysundregistrene

04.04.2019



Organisasjonsnummer: 993 080 969

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 01.09.2008

Registrert i
Foretaksregisteret: 06.10.2008

Foretaksnavn: FRAM 10 AS

Forretningsadresse: Hortensveien 143
3157 BARKÅKER

Kommune: 0704 TØNSBERG

Land: Norge

Telefon: 33 32 75 35

Mobiltelefon: 979 77 933

Aksjekapital NOK: 100 000,00

Styre:
Styrets leder: Michael Gunter Schmidt
Hortensveien 143
3157 BARKÅKER

Varamedlem: Alexandra Nicole Schmidt

Signatur: To styremedlemmer i fellesskap
eller styrets leder alene.

Revisor: Godkjent revisjonsselskap
Organisasjonsnummer 987 679 026
REVISJONSFIRMAET ÅSVANG & CO AS
Munkegaten 3
3126 TØNSBERG

Vedtektsfestet formål: Investering i fast eiendom, drift
og utvikling av fast eiendom.

Erklæring fra hjemmelshaver

Jeg, Michael Schmidt, erklærer med dette at jeg er styreleder og signaturberettiget i Fram 10, som har hjemmelen til eiendommene Reidar Teigens Vei 10 og 12 i Larvik kommune.

Tønsberg, 04.04.19



Michael Schmidt