

Utbyggingsavtale.

Utkast 21.06.13

Mellom Hjelmåsen AS heretter kalt utbygger, og Lindås kommune, er det inngått følgende utbyggingsavtale for Helleåsen bustadområde, gnr 202 bnr 3 mfl, Hjelmås. Reguleringsplan planid 1263-19032007

1. Generelt

1.1 Partar

Utbygger:

Hjelmåsen AS

Hjelmåsen 37

5915 Hjelmås

Føretaksnr. 991 151 540

Kommune

Lindås kommune

Kvernhusmyrane 20

5914 Isdalstø

Føretaksnr. 935 084 733

1.2 Definisjonar

Igangsetjingsløyve – løyve til oppstart av arbeid der ansvarsrettar er godkjente av kommunen.

Planområde – Reguleringsplanområdet

Delområde – Feltområde definert på plankart og i føresegner.

Byggetrinn – Oppbygging av delfelt, isolert avslutta byggefase.

Teknisk infrastruktur – veg, vatn og avlaup, gong/sykkelveg, el/tele, og liknande.

Grøn infrastruktur – opparbeiding i friområdet: parkar, turveg, leikeareal mm.

Sosial infrastruktur – skule, barnehage, sjukeheim el. tilsvarande tenester.

1.3 Formål

Utbyggingsavtalen skal sikra at utbygginga av området i privat regi, føregår i samsvar med kommunen sitt til ei kvar tid godkjent bustadbyggingprogram og arealplanar.

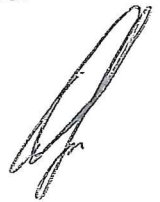
1.4 Utbyggingsområdet/ geografisk avgrensing

Avtalen omfattar følgende område: Del av området vist på plankart merka reg. plan ID – 1263 – 19032007.

1.5 Forhold regulerings situasjon/ utbyggingsavtale

I eigengodkjenning av planen er det tatt med følgende punkt:

- Utbyggjar får byggja ut dei 8 første bueiningane før rekkefølgekravet gjeve i føresegnene § 2.1.1.1 vert gjort gjeldande. Ved bygging i område sett av til ein bustadar vil det i tillegg vera høve til å byggja sekundærbustad innanfor rekkefølgekravet.
- Administrasjonen sine retningsgjevande satsar for kvar ein bustadtomt/bueining i konsentrert bustadutbygging skal då leggast til grunn og betalast inn på kommunal konto før vidare igangsetjingsløyve vert gjeve. Skal gjerast opp i samsvar med pkt. 2.6
- Kommunestyret skal godkjenne utbyggingsavtalen mellom tiltakshavar og kommunen, som då vil vere det juridiske grunnlaget for økonomien mellom partane i spleiselaget.
- Reguleringsplanen må liggje føre i SOSI-format med feilfri rapport for SOSI-kontroll.



2. Utbygger sitt ansvar (teknisk- og grønn infrastruktur)

2.1 Omfanget av utbygginga

Utbygger skal vera tilretteleggjar og utbygger av heile planområdet i form av erverv, oppgjer, planlegging og opparbeiding av eigedommane, samt veggrunn, leikeareal og grøntområde innanfor planområdet.

Utbygger er ansvarleg for komplett utbygging av tomtefeltet med infrastruktur som veg, vatn, kloakk, straum tele etc.

Utbygger forpliktar seg til å planleggje og ferdigstilla området for bustadbygging klar for sal.

Unntaket for dette er stikkveg/blindveg fram til bnr 78 og bnr 86.

Feltet skal byggjast ut med frittliggjande småhus med utleigedel/sekundærleilighet, og konsentrert småhus (2- og 4- mannbustadar).

Feltet kan byggjast ut i to fasar, sjå pkt 2.5.

2.2 Grunnerverv

Gjennom avtalen forpliktar utbygger seg til å forhandla om ein friviljug avtaleløysing om erverv av naudsynt grunn, rettar frå andre grunneigarar og rettighetshavarar innanfor planområdet som vert berørt av utbygger si utbygging. Denne plikta gjeld der det er naudsynt for å gjennomføra utbygginga slik reguleringsplanen og denne avtalen legg opp til.

2.3 Val av entreprenør

Utbygger står fritt til å velje entreprenør. Søknad om tiltak, med ansvarsrettar, vert handsama etter reglane i plan- og bygningslova.

2.4 Framdrift

Utbyggingstakta skal vere i samsvar med det til kvar tid gjeldande bustadbyggeprogrammet for Lindås kommune.

2.5 Rekkefølgekrav

Utbyggingsplan

- Fase 1 Omhandlar 8 nye bueiningar (ikkje dei 2 frådelte tomtane, 202/128 og 129)
- Fase 2 Resten av feltet. Fortau langs fylkesveg skal vera etablert før ein får ferdigmelding på bustadar utover dei som er i fase 1.

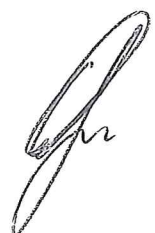
2.6 Offentlege trafikkområde

Fortau langs fv 391

Utbygger skal forskutere og vere byggherre for veganlegga langs fylkesvegen i samråd/skriftleg avtale med Statens vegvesen, samt i hht godkjent reguleringsplan.

Kommunen skal sikre i utbyggingsavtaler med andre utbyggerar i området at dei pliktar å ta del i kostnadane. Administrasjonen sine retningsgjevande satsar for kvar einebustadtomt/ bueining i konsentrert bustadutbygging vert lagt til grunn.

For gjennomføring av § 2.2.3 i reg. føresegnene, parkeringsplass for Apalen kapell, må det inngåast skriftleg avtale med kyrkjeleg fellestråd for handtering av dette punktet.



2.7 *Vass- og avlaupsanlegg*

Utbygger skal stå for prosjektering og bygging av vass og avlaupsanlegg, og kostnader med dette. Anlegga i planområdet skal vere private, men knytast på offentlege anlegg.

Tilknytingspunkt for avlaupsanlegg er i avlaupskum der leidningen kryssar fylkesvegen. Utbygger har ansvar fram til kum. Kommunen har ansvar frå same kum og til endepunkt på leidningen inkl slamavskiljar og dimensjonering av denne. Utbygger betaler kommunen ein fast avtalt sum pr bueining på kr 8350 for tilkopling til kommunal slamavskiljar. Innbetalinga skal skje i to rater på å kr 150 000,-. Første ved tilkopling til kommunal avløpsleidning, den andre 3 år etter, eller ved utbygd felt dersom dette kjem først.

Kommunal vannleidning vert avslutta i brannkum. Denne vert etablert i endepunkt fortau. Kommunen tar over denne leidningen. Kommunen skal ha rett til å bruke vegen inn i planområdet for å drifte/vedlikehalde vassleidning fram tom brannkum.

Teknisk plan skal sendast teknisk drift for godkjenning samstundes med at det vert søkt om rammeløyve. Alle anlegga inne i planområdet med unntak av kommunal vassleidning fram til brannkum, skal vere private og driftast via vellag eller tilsvarande. Slamavskiljar vert tømd av kommunen på vanlege vilkår.

2.8 *Refusjon og tilknytingsgebyr for vatn og avlaup*

Ved tilknytning til VA vil kommunen krevje inn offentlege gebyr i samsvar med kommunale satsar. Dette kjem i tillegg til utbygger sin kostnad for tilknytning til kommunal slamavskiljar i pkt 2.7.

2.9 *Fordelingsanlegg straum (veglys), EL, tele- og kabel-TV anlegg*

Utbygger er ansvarleg for at dette er på plass. Innanfor bustadområdet skal kraftforsyninga leggjast i jordkabel.

2.10 *Turvegar, leikeareal, velforeining*

Utbygger skal stå for prosjektering og bygging av leikeareal/ uteopphaldsareal etter gjeldande reglar og i samsvar med reguleringsplan.

Drift og vedlikehald av leikeplass/ uteopphaldsareal og eventuelle andre fellesareal, skal driftast av vellag eller tilsvarande.

Leikeareal skal sikrast med gjerde mot parkeringsplassar og kjørevegar, og vere sikra mot ureining og anna helsefare.

3. **Kommunen sitt ansvar (teknisk- og grøn infrastruktur)**

3.1 *Kommunen sine rettigheter og plikter*

Kommunen leverer vatn til planområdet frå kommunalt leidningsnett. Vasstrykket må tilfredsstillast krav til minimumsvasstrykk for bustadar.

Kommunen har rett til å krevje inn gebyr, etter det kommunale regelverk for alle eigedomane som vert omfatta av denne avtalen.

3.2 *Vass- og avlaupsanlegg*

Kommunen overtek vassleidning inn i planområdet fram til og med brannkum. Anlegget må vere godkjent av Teknisk drift. Kommunen overtek ikkje noko av gjenstående anlegg/innretningar som er planlagde innanfor byggeområde i reguleringsplan.

Kommunen står ansvarleg for oppgradering av eksisterande kommunal slamavskiljar når dette vert nødvendig.

Kommunen tømmer slamavskiljaren på vanlege vilkår.



2.7 *Vass- og avlaupsanlegg*

Utbyggar skal stå for prosjektering og bygging av vass og avlaupsanlegg, og kostnadar med dette. Anlegga i planområdet skal vere private, men knyttast på offentlege anlegg.

Tilknytingspunkt for avlaupsanlegg er i avlaupskum der leidningen kryssar fylkesvegen. Utbyggar har ansvar fram til kum. Kommunen har ansvar frå same kum og til endepunkt på leidningen inkl slamavskiljar og dimensjonering av denne. Utbyggar betaler kommunen ein fast avtalt sum pr bueining på kr 8350 for tilkopling til kommunal slamavskiljar. Innbetalinga skal skje i to rater på å kr 150 000,- . Første ved tilkopling til kommunal avløpsleidning, den andre 3 år etter, eller ved utbyggd felt dersom dette kjem først.

Kommunal vannleidning vert avslutta i brannkum. Denne vert etablert i endepunkt fortau. Kommunen tar over denne leidningen. Kommunen skal ha rett til å bruke vegen inn i planområdet for å drifte/vedlikehalde vassleidning fram tom brannkum.

Teknisk plan skal sendast teknisk drift for godkjenning samstundes med at det vert søkt om rammeløyve. Alle anlegga inne i planområdet med unntak av kommunal vassleidning fram til brannkum, skal vere private og driftast via vellag eller tilsvarande. Slamavskiljar vert tømd av kommunen på vanlege vilkår.

2.8 *Refusjon og tilknytingsgebyr for vatn og avlaup*

Ved tilknytning til VA vil kommunen krevje inn offentlege gebyr i samsvar med kommunale satsar. Dette kjem i tillegg til utbyggar sin kostnad for tilknytning til kommunal slamavskiljar i pkt 2.7.

2.9 *Fordelingsanlegg straum (veglys), EL, tele- og kabel-TV anlegg*

Utbyggar er ansvarleg for at dette er på plass. Innanfor bustadområdet skal kraftforsyninga leggast i jordkabel.

2.10 *Turvegar, leikeareal, velforeining*

Utbyggjar skal stå for prosjektering og bygging av leikeareal/ uteopphaldsareal etter gjeldande reglar og i samsvar med reguleringsplan.

Drift og vedlikehald av leikeplass/ uteopphaldsareal og eventuelle andre fellesareal, skal driftast av vellag eller tilsvarande.

Leikeareal skal sikrast med gjerde mot parkeringsplassar og kjørevegar, og vere sikra mot ureining og anna helsefare.

3. **Kommunen sitt ansvar (teknisk- og grøn infrastruktur)**

3.1 *Kommunen sine rettigheter og plikter*

Kommunen leverer vatn til planområdet frå kommunalt leidningsnett. Vasstrykket må tilfredsstillast krav til minimumsvasstrykk for bustadar.

Kommunen har rett til å krevje inn gebyr, etter det kommunale regelverk for alle eigedomane som vert omfatta av denne avtalen.

3.2 *Vass- og avlaupsanlegg*

Kommunen overtek vassleidning inn i planområdet fram til og med brannkum. Anlegget må vere godkjent av Teknisk drift. Kommunen overtek ikkje noko av gjenståande anlegg/innretningar som er planlagde innanfor byggeområde i reguleringsplan.

Kommunen står ansvarleg for oppgradering av eksisterande kommunal slamavskiljar når dette vert nødvendig.

Kommunen tømmer slamavskiljaren på vanlege vilkår.



4. Reforhandling av avtalen

Kvar av partane har høve til å ta opp spørsmålet om reforhandling av avtalen. Eventuell reforhandling av avtalen skal baserast på dei reglar som til ei kvar tid gjeld.

5. Transport av avtalen

Utbygger kan overdra sine rettar og pliktar i medhald av utbyggingsavtalen med atterhald om at dei som overtek, aksepterer utbyggingsavtalen som grunnlag for gjenståande utvikling av området. Det er eit vilkår for ei overdraging at Lindås kommune får skriftleg stadfesting om at utbygger går ut av avtalen og at dei som overtek skriftleg aksepterar den. Ny utbygger skal godkjennast av Lindås kommune. Dersom utbygger går konkurs eller vert insolvent, vert avtalen sine pliktar og rettigheter overført til ny utbygger/ eigar. Ny utbygger skal godkjennast av Lindås kommune.

6. Diverse

6.1 Kommunal deltaking i byggemøte for sikring og kontroll

Kommunen v/ Teknisk drift skal verta kalla inn til byggemøte vedkomande bygging av kommunaltekniske anlegg mm.

6.2 Private, felles private og kommunale anlegg

Utbygger har informasjonsplikt ovanfor huseigar på kva som skil private, felles private og kommunale VVA - anlegg.

6.3 Overtaking/overtakingsforretning

Anlegg og innretningar som i samsvar med pkt 2.7 skal driftast av kommunen, skal overførast kostnadsfritt. Tekniske anlegg skal vera i samsvar med godkjenningar og vera kvalitetssikra. Det skal liggja føra naudsynt dokumentasjon på garantiar for utførte anleggsarbeid. Det skal førast overtakingsprotokoll før anlegga vert teken til drift og vedlikehald.

6.4 Varigheit

Avtalen har same varigheit som godkjent reguleringsplan.

6.5 Tinglysing

Avtalen vert utferda i 3 - tre eksemplar, der kvar av partane beheld kvart sitt, og eitt er for tinglysningsmyndigheita dersom utbygger ynskjer tinglysing.

6.6 Tvistar

Eventuelle tvistar som måtte oppstå i samband med denne avtalen, og som ikkje har vorte løyst gjennom minnelege forhandlingar, skal kunna bringast inn for vanlege domstolar. Eigedomen sitt verneting, Nordhordland tingrett, vert avtalt som verneting.

6.7 Trer i kraft

Denne avtalen trer i kraft når den er godkjent av Lindås kommunestyre.

Isdalstø,

For Lindås kommune

Arne Eikefet, Einingsleiar Teknisk drift

For Hjelmåsen AS

Geir Styve

LINDÅS KOMMUNE
Teknisk drift VVA