

Utbyggingsavtale

Det er i dag inngått følgjande utbyggingsavtale (heretter «Avtalen») mellom Rygir Tomteutvikling AS (heretter «Rygir») og Meland kommune (heretter «kommunen»).

1. Bakgrunn – realisering av reguleringsplan for Mjåtveitmarka

1.1 Reguleringsplanen

Kommunen vedtok reguleringsplan for Mjåtveitmarka i møte 23.1.2008, reguleringsplannr. 125620060002. Revidert plankart, datert 17.4.2015, følger avtalen som vedlegg 1.

Rygir har gjennom opsjons- og kjøpsrettsavtalar med grunneigarar fått rett til utbygging av delar av planområdet.

Reguleringsføresegnene pkt. 1.3 krev ein utbyggingsavtale mellom kommunen og utbyggar, og lyder som følgjer;

Før utbygging skal det godkjennast ein utbyggingsavtale mellom utbyggar og kommunen for overtaking av tekniske anlegg, samt utbyggingstakt for byggeområda i planen m.m., i samsvar med plan- og bygningslova kap. XI-A. Krav til gatelys, trafikktryggingstiltak m.m. skal drøftast i utbyggingsavtalen.

1.2 Føremål

Utbyggingsavtalen skal sikra at utbygginga av området i privat regi skjer i medhald av kommunen sine intensjonar i utbyggingspolitikken, og skal sikra ei heilskapleg utvikling av bustad- og næringsområdet med tilhøyrande infrastruktur. Partane ser seg tent med ein utbyggingsavtale også for å ha klare rammer for den vidare planlegginga og utbygginga. Ved eventuell motstrid mellom utbyggingsavtalen og reguleringsplanen er det reguleringsplanen sine reglar som er styrande.

2. Område som vert omfatta av utbyggingsavtalen

Avtalen omfattar heile planområdet. Dette inneber at om Rygir får hand om/ ansvar for fleire delområder enn dei som er kjøpt / inngått grunneieravtale om til no, skal kommunen orienterast om dette umiddelbart.

Gjennom Avtalen forpliktar Rygir seg til å forhandla om ei frivillig avtaleløysing om erverv av naudsynt grunn til/ rettar frå andre grunneigarar og rettshavarar innanfor den del av planområdet som vert råka av Rygir si utbygging. Denne plikta gjeld der det er naudsynt for å gjennomføra utbygginga slik reguleringsplanen og denne avtalen legg opp til.

Kommunen er innforstått med at i den grad berørte grunneigarar og rettshavarar innanfor planområdet ikkje vil inngå frivillige avtalar med Rygir som sikrar tilgang til areal/rettar viktige for Rygir si gjennomføring av planen, skal kommunen etter førespurnad frå Rygir fremja naudsynt

ekspropriasjonssak og tilslutningssak for politisk og administrativ handsaming. Kostnader knytt til eventuelle ekspropriasjonssaker og skjønn m.m. knytt til dette, skal Rygir ta på seg.

3. Generelle krav til Rygir som utbygger

3.1 Tilrettelegging og utbygging

Rygir skal vera tilretteleggar og utbygger i form av erverv, oppgjer, planlegging og opparbeiding av dei råka eigedomar samt veggrunn og friområde innanfor denne delen av planområdet. Nye område innanfor planområdet kan koma til. Då gjeld det same. Kommunen skal få melding om dette så snart det ligg føre avtalar mellom partane.

3.2 Iverksetting av kommunale og andre offentlege krav

All planlegging og prosjektering skal skje i nært samarbeid med kommunen, i medhald av kommunen sine reglar for feltutbygging og der alle offentlege krav vert ivareteke.

Utbygginga av dei respektive delfelta som vert disponert av Rygir skal skje i medhald av vedteken reguleringsplan og denne Avtale, med dei presiseringar, den utbyggingstakta og framdrift som er føresett, jf. pkt. 4.

3.3 Valfridom

Avtalen medfører ikkje ei absolutt forplikting for Rygir å bygga ut, korkje i tid eller i omfang. I kva grad, og på kva tidspunkt utbygginga skal skje, står Rygir fritt til å avgjera ut frå kva det er forsvarleg økonomisk grunnlag for, og elles kva som er fornuftig/rett for Rygir si verksemd å gjera. Vert utbyggingstida endra vesentleg, skal utbyggingsavtalen reforhandlast.

4. Busetnad – utbyggingstakt

4.1 Tal på einingar og utbyggingstakt

Innanfor område avsett i reguleringsplanen til konsentrert småhusbusetnad kan det maksimalt byggast 270 bueiningar, jf. reguleringsføresegnene sitt pkt. 2.2.1.

Kommunen kan likevel vurdere at utbyggingstalet må reduserast dersom ein under prosjekteringa finn at kvalitetskrava i planen medfører dette.

Det kan godkjennast inntil 20 bustader i 2014 og 30 bustader i 2015 i tillegg til dei knapt 120 som er utbygd. Utbyggingstakta skal deretter vera i tråd med dei rammer som vert fastlagd i bustadbyggetakta som vert vedtatt som ledd i vedtak om ny kommuneplan.

5. Rammeplan og teknisk plan for veg, vatn og avlaup

5.1 Utgangspunkt – krav om godkjenning av planar

Det følgjer av reguleringsføresegnene at husbygging i området ikkje skal starta opp før finansiering av riksvegutbygginga er avklart, og teknisk plan for veg, vatn og avlaup m.m. er godkjend av kommunen.

For den del av reguleringsplanområdet som Rygir disponerer, skal situasjonsplan og VA-rammeplan vera godkjend før utbygging startar, i tråd med reglane nedanfor.

5.2 Situasjonsplan – veg, lysanlegg og miljøstasjonar

Situasjonsplan skal for veganlegga visa vegbreidde, lengdeprofil, tverrprofil, vegoppbygging m/fall, trafikkisringstiltak, trafikkskilt og veglys i offentleg trafikkareal. Det skal byggast veglys langs alle regulerte vegar inkludert gang- og sykkelvegar. Lyssettinga skal vera i samsvar med BKK sine standardkrav langs offentlege vegar/bustadfelt. Miljøstasjonar skal planleggjast i samband med søknad om tiltak i dei ulike delfelta.

5.3 Vatn og avlaup

5.3.1 *Kommunalt eigarskap og driftsansvar – anleggsbidrag*

Vatn- og avlaupsanlegget skal overtakast vederlagsfritt av Meland kommune som eit kommunalt anlegg. Dette gjeld alle leidningar fram til påkoplingspunkt for stikkleidningar fram til dei einskilte husgruppene, dvs. til og med kummane.

Meland kommune skal betala ut faktura til entreprenørane inkludert mva. etter kvart som anlegget vert bygd ut. Desse fakturaane (som berre gjeld vatn- og avlaupsanlegga) skal først attesterat av Rygir. Meland kommune sender krav om anleggsbidrag til Rygir på same sum som til ei kvar tid motteken faktura fråtrekt mva. Dette anleggsbidraget skal innbetalast til Meland kommune før faktura til entreprenørane vert utbetalt frå kommunen. Som godtgjering for denne tenesta skal kommunen ha eit handsamingsgebyr på kr 100 000,-, som vert å innbetala til Meland kommune frå Rygir samstundes som mottak av 1. faktura.

Den nærare reguleringa av utbygginga av VA-anlegget går fram av separat VA-avtale mellom Walde Utvikling AS og Meland kommune av 30.6.2009, vedlegg 2 til denne avtale.

5.3.2 *Rammeplan*

Rammeplan for vatn og avlaup er utarbeidd av Walde Utvikling AS for kommunen etter nærare detaljerte føringar gjeve i VA-avtalen (vedlegg 2).

5.3.3 *Varig og mellombels løysing for avlaup*

Det skal lagas tein fullstendig plan for VA-anlegget basert på ei varig løysing for heile planområdet, dimensjonert både for heile feltutbygginga og for eksisterande og mogelege utbyggingar som kan koma i området for småhusbusetnad samt for einskildtomter som grensar opp til planområdet. Det kan samstundes (om naudsynt) lagas tein plan for etappevis utbygging (mellombels løysing). Rygir må søka om utsleppsløyve i medhald av forureiningslova for den varige løysinga og for den mellombelse løysinga om den vert aktuell.

Før utbygging kan starta opp, må teknisk plan både for den varige og den mellombelse løysinga (om aktuelt) vera godkjend av kommunen.

6. Refusjon etter Plan- og bygningslova sitt kap. 18

Kostnader til vegar som er vist i reguleringsplanen, og anlegg for transport av vatn og kloakk, samt opparbeiding av andre fellesareal som er krevd i reguleringsplanen, har ein i prinsippet rett til å få refundert etter Plan- og bygningslova sitt kap. 18.

For å kunna krevja seinare refusjon, skal Rygir ha utarbeidd og fått godkjend plan for tiltaka i samsvar med Plan- og bygningslova § 18-8.

7. Gjennomføring av rekkefølgekrav i reguleringsføresegnene

7.1 Veg 1, kryss og Gang- og sykkelveg nr. 1

Før det vert gjeve bruksløyve i nokon av felta, skal Gang- og sykkelveg nr. 1 vera ferdigstilt i tråd med teknisk plan. Før oppføring av bustader kan starta opp i felt B5, B8, B9, B10, B11, B13 og B14, skal Veg 1 vera framført med mellombels dekke. Sideveg 1.1 skal byggast fram til krysset til Gang- og sykkelveg 2. Det må gjerast avtale med Statens Vegvesen om bygging av nytt kryss og stenging av eksisterande veg. Før det nye krysset og stenginga er godkjend, kan det ikkje opnast for bygge- og anleggsarbeid i dei konsentrerte byggeområda utan særskild avtale med statens Vegvesen.

7.2 Veg 2 og 4

Før oppføring av bustader kan settast i gang i felt B5, B7 og/eller B16, skal Veg 2 vera framført med mellombels dekke opp til grensa til felt B18. Vegen skal vera ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve. Den same regelen gjeld for andre felt langs Veg 2 og Veg 4 og byggeområde med tilkomst via sidevegar.

7.3 Veg 3

Før oppføring av bustader kan settast i gang i felt B5 og/eller B7, skal også Veg 3 vera framført med mellombels dekke, og Gang- og sykkelveg 2 skal vera tilsvarande framført langs B7 og B5 og fram til riksvegen. Før det vert gjeve bruksløyve i nemnde felt, skal desse vegane vera ferdigstilt.

7.4 Nærmiljøanlegg F5

For Nærmiljøanlegg F5, skal det vera utarbeidd ein plan for heile området, i tråd med reguleringsføresegnene pkt. 7.3. planen skal vera godkjend før utbygging av felta kan starta opp. Det må søkast særskilt om opparbeiding av F5, og ferdigattest/ mellombels bruksløyve må vera gjeve av kommunen før det vert gjeve bruksløyve til nye bueiningar i felta.

7.5 Felles leikeplassar

Felles leikeplassar i medhald av reguleringsføresegnene pkt. 1.5.2, vert etablert i sin heilskap innanfor alle felt, før det vert gjeve bruksløyve i respektive felt.

7.6 Parkbeltet P2

Parkbeltet P2 skal vera ferdig opparbeidd i samsvar med reguleringsføresegnene pkt. 4.1 opp til grensa til felt B21 før det vert gjeve bruksløyve til bueingar i felt B13 og B14. For andre felt inn mot parkbeltet vil same regel gjelda.

8. Overtaking av vegar m.m. til vedlikehald

8.1 Kommunale vegar

Vegar som er regulert for ålmenn ferdsel innafor reguleringsområdet i Mjåtveitmarka skal ha status som kommunale vegar med kommunal drift. Dette gjeld Veg 1 med fortau fram til kryss med veg 1.4, Veg 1.3, Gs-veg nr 1, Veg 2 med fortau, Veg 3 med fortau og Veg 4 med fortau. Syner til godkjent reguleringsplan og utbyggingsavtale pkt. 5,2, samt til dok. nr. 1 i arkivsak nr. 12/1440.

Tilsegn om overtaking kan skje for Veg 1 med fortau fram til kryss med veg 1.4, Veg 1.3, Gs-veg nr 1, Veg 2 med fortau, Veg 3 med fortau og Veg 4 med fortau når:

- Nemnde veganlegg er ferdig opparbeidd i medhald av reguleringsplan og utbyggingsavtale pkt. 5.2.
- Det skal vere råd å snu for lastebil i enden av det som skal bli kommunal veg.
- Veggrunn er vederlagsfritt overskøyt til kommunen.
- Overtakingsynfaring er gjennomført utan merknadar.

8.2 Overvatn og grøfter

Asfaltdekke på vegane skal leggjast med fall slik at overvatn uhindra vert ført vekk frå vegbana til sluk.

8.3 Veglys

Veglysanlegget skal vert ein integrert del av BKK sitt forsyningsanlegg. Alle lysmaster og fundament må plasserast utanfor fortausareal, slik at fortaua har ein gjennomgåande breidde.

8.4 Avkjørslane

Statens vegvesen si håndbok om veg og gateutforming, og håndbok om geometrisk utforming av veg- og gatekryss, skal leggjast til grunn for opparbeiding av avkjørslar.

Der avkjørslar går over fortauskant skal fortauet senkast.

Ved større avkjørslar/kryss som bryter gjennomgåande fortau, skal fortauet i staden for nedsenking av kantsteinen, avrundast inn mot avkjørselen på kvar side.

Frisiktsoner for alle avkjørslane frå offentleg veg skal vera fri for alle sikthindringar høgare enn 0.5 m over hovudvegens nivå.

Avkjørslane må byggjast slik at overvatn frå avkjørslane ikkje renn inn i den offentlege vegen. Dei må også byggjast slik at overvatn frå dei offentlege vegane ikkje renn inn i avkjørslane. Dersom avkjørsel avskjer open grøft skal det leggjast avlaupsrøyr, eller renne med rist, med minimum diameter 200 mm. Avlaupsrøyr, evt. renne, skal leggjast slik at veggrøftas funksjon vert oppretthalde. Grøftevatnet skal ha fritt løp.

Avkjørslane skal i sin heilskap tilpassast hovudvegens lengde- og tverrprofil. Ei kvar tilpassing til hovudvegen skal gjerast på eigen eigedom utanfor hovudvegens areal.

8.5 Gangfelt

Der det går gangfelt over vegen skal fortauskant nedsenkast. Gangfelt og fortau skal utførast etter retningsliner for universell utforming.

8.6 Private fellesvegar

Private fellesvegar skal ha private veglys, eller dei kan organiserast i privat felleseige.

8.7 Bruk av vegar og tilkomst til eigedomar i anleggsperioden

Rygir skal inngå avtalar med eksisterande bebuarar innanfor den del av reguleringsplanområdet som vert råka av Rygir si utbygging så langt det er påkrevd og naudsynt.

8.8 Veglag etter veglova

Rygir skal oppretta eit veglag med naudsynte vedtekter og reglar for drift og vedlikehald i medhald av Veglova, for dei vegar og felt Rygir bygger ut, og som skal vere private fellesvegar.

8.9 Tilhøvet til framtidige brukarar

Rygir skal søka oppnå avtalar med grunneigarane på dei andre områda av reguleringsplanen, med omsyn til framtidig bruk av dei aktuelle vegar og deltaking i veglag. Mangel på slik avtale vil likevel ikkje vera til hinder for at utbygging kan skje på dei felt Rygir disponerer.

9. Oppmåling

9.1 Grensetilhøve

Før anleggsarbeida startar opp, må det vera avklart kor viktig det er å sikra eksisterande grensetilhøve, og det må eventuelt haldast kartforretning over grenser som ikkje er klare.

9.2 Kostnader til oppmåling m.m.

Utgifter i samband med oppmålingsarbeid og evt. tomteutskilling, vert dekkja av Rygir som ein del av prosjektkostnadene. For oppmåling gjeld kommunale reglar og kommunale gebyr.

10. Oppretting av velforening. Drift og vedlikehald av fellesområde

Rygir skal oppretta ei velforening i området. Innanfor dei konsentrerte byggeområda skal det vera pliktig medlemskap i eit slikt vellag. Andre innanfor planområdet skal ha rett til å melda seg inn i vellaget og kunne delta på same vilkår.

Vellaget skal vedlikehalda og drifta private fellesvegar m/ gatelys, fellesareal, offentleg grønstruktur, felles leikeområde og nærmiljøanlegget F5 m.m. Vellaget skal stiftast med utgangspunkt i standardvedtektene gjeve av Norges Velforening.

11. Kunngjering

Inngåing av denne avtalen skal kunngjerast i tråd med Plan- og bygningslova § 17-4.

12. Atterhald

Avtalen må godkjennast av kommunestyret, og av styret i Rygir Tomteutvikling AS, for å verta gyldig og rettskraftig.

13. Iverksetting

Denne avtalen trer i kraft når den er godkjend av Meland kommunestyre.

14. Tvisteløysing

Eventuelle tvistar som måtte oppstå i samband med denne avtale, 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.

15. Overdraging av rettar og plikter etter utbyggingsavtalen

Utbygger kan overdra sine rettar og plikter i medhald av utbyggingsavtalen med atterhald om at dei som overtek, aksepterer utbyggingsavtalen som grunnlag for attståande utvikling av områda. Det er eit vilkår for ei overdraging at Meland kommune får skriftleg stadfesting om at Rygir går ut av avtalen, og at dei som overtek skriftleg aksepterer avtalen.

16. Reforhandling av avtalen

Kvar av partene 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.

Framlegg dagsett 28.4.2009, redigert 30.6.2009, er godkjend av Meland kommunestyre KS.sak 066/09 i møte 24.6.2009. Revidert ved vedtak i Meland kommunestyre sak 065/11, møte 4.5.2011. Revidert framlegg dagsett 13.3.2015, Revidert ved vedtak i Meland kommunestyre sak 059/2015, møte 17.6.2015. **Sist revidert xx.xx.xxxx**