

UTBYGGINGSAVTALE

Det er i dag inngått følgjande utbyggingsavtale (heretter "Avtalen") mellom Walde Utvikling AS (heretter "Walde") og Meland kommune (heretter "Kommunen"):

1 Bakgrunn – realisering av reguleringsplan for Mjåtveitmarka

1.1 Reguleringsplanen

Kommunen vedtok reguleringsplan for Mjåtveitmarka i møte 23.01.2008, reguleringsplannr. 125620060002. Reguleringskart er vedlagt avtalen som vedlegg 1.

Walde 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 utbyggjar, og lyder som følgjer:

"Før utbygging skal det godkjennast ein utbyggingsavtale mellom utbyggjar og kommunen for overtaking av tekniske anlegg, samt utbyggjingsstakt for byggjeområda i planen m.m., i samsvar med plan- og bygningslova kap. XI-A. Krav til gateløys, trafikktryggleikstiltak m.m skal drøftast i utbyggingsavtalen.

1.2 Føremål

Utbyggingsavtalen skal sikra at utbygginga av området i privat regi føregår i medhald av kommunen sine intensjonar i utbyggingspolitikken, og skal sikra ein heilskapeleg utvikling av bustad- og næringsområde 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.

1.3 Planområdet.

1.3.1 Av dei område planen definerer som byggjeområde for konsentrert småhusbusetnad, har Walde utbyggingsrett til følgjande område ;

Planfelt	Areal (da)	BRA	BRA Areal
B3	3,1	40 %	1,24
B5	9,8	50 %	4,9
B7	3,9	40 %	1,56
B8	2,5	40 %	1
B9	5,1	40 %	2,04
B10	2,9	40 %	1,16
B11	1,2	40 %	0,48
B13	4,6	40 %	1,84
B14	7,6	40 %	3,04
B16	8,0	50 %	4
Totalt Walde	48,7		21,26

1.3.2 Andre konsentrerte utbyggingsområde i planen er følgende:

Planfelt	Areal (da)	BRA	BRA Areal
B18, 24	18	50 %	9
B19, 20, 23, 28	13,3	40 %	5,32
B 30	0,8	35 %	0,28
Totalt andre	32,1		14,6

Totalt plan	80,8		35,86
Waldes andel av tot	60,27 %		59,29 %

Det er førebels berre Walde som er klar for å starta utbygging. Dette har betydning for dei rekkjefølgjekrav som er fastsett i denne avtale pkt. 7.

2 Område som vert omfatta av utbyggingsavtalen

Avtalen gjeld alle dei områda som Walde har eller vil få utbyggingsrett til, per dagsett dato 48,7 da., jf pkt. 1.3.1. Nye område innanfor planområdet kan koma til. Denne avtalen omfattar heile planområdet. Kommunen skal få melding om dette så snart det ligg føre avtalar om samarbeid mellom partane. Om naudsynt må kommunen forhandla direkte med andre utbyggingspartar.

Gjennom Avtalen forpliktar Walde seg til å forhandla om ein friviljug avtaleløyising om erverv av naudsynt grunn til/rettar frå andre grunneigarar og rettighetshavarar innanfor den del av planområdet som vert råka av Walde 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 rettighetshavarar innanfor planområdet ikkje vil inngå frivillige avtalar med Walde som sikrar tilgang til areal/rettar viktige for Walde si gjennomføring av planen, skal kommunen etter førespurnad fra Walde fremja naudsynt oreignings sak og tiltredings sak for politisk og administrativ handsaming. Kostnader knytt til eventuelle oreignings saker og skjønn m.m. knytt til dette, skal Walde ta på seg.

3 Generelle krav til Walde som utbyggjar

3.1 Tilrettelegging og utbygging

Walde skal vera tilretteleggjar og utbyggjar av dei områda som nemnd i pkt 1.3.1, 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 felta som vert disponert av Walde 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*

Sjølv om intensjonen med denne avtalen er at felt nemnd i pkt. 1.3.1 skal byggjast ut, medfører ikkje avtalen ei absolutt forplikting for Walde å byggja ut, korkje i tid eller omfang. I kva grad, og på kva tidspunkt utbygginga skal skje står Walde fritt til å avgjera ut fra kva det er forsvarleg økonomisk grunnlag for, og elles kva som er fornuftig/rett for Walde si verksemd å gjera. Vert utbyggingstida endra vesentleg skal utbyggingsavtalen reforhandlast.

4 **Busetnad – utbyggingstakt**

4.1 *Tal einingar og utbyggingstakt*

Innanfor område avsett i reguleringsplanen til konsentrert småhusbusetnad kan det maksimalt byggjast 270 bueiningar, jf. reguleringsføresegnene sitt pkt. 2.1.1.

Den tilsvarande fordelinga av BRA mellom utbyggingsfelta inneber at det er planlagt 160 einingar i dei felt Walde no disponerer, utrekna ut fra eksisterende planar og tilsvarande deling av einingar på felta sine respektive BRA.

Fram til 01.01.2012 kan Walde byggja og få bruksløyve på inntil 90 bueiningar.

Det kan godkjennast inntil 30 bueiningar i 2013. Deretter vil utbyggingstakten bli fastlagt i tråd med bustadbyggingstakten i kommuneplanen.

4.2 *Utbyggingsrekkefølge*

Walde planlegg å byggja ut felta B8, B9, B10, B11, B13 og B 14 før utbygging i andre felt startar opp.

Deretter planlegg ein felt B3, B5, B7 og/eller B16 utbygd. B3, B7 og B16 kan verta bygd ut uavhengig av B5, men rekkjefølgereglane i pkt 7 nedanfor gjeld.

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 riksvegutbyggingen er avklart, og teknisk plan for veg, vatn, avlaup m.m. er godkjent av kommunen. For den del av reguleringsplanområdet som Walde

disponerer skal situasjonsplan og VA-rammeplan vera godkjent før utbygging startar, i tråd med reglane nedanfor.

5.2 *Situasjonsplan – Veg og lysanlegg*

Situasjonsplan skal for veganlegga visa vegbreidde, lengdeprofil, tverrprofil, vegoppbygging m/fall, trafikksikringstiltak, trafikkskilt og veglys i offentleg trafikkareal. Det skal byggjast veglys langs alle regulerte vegar inkludert gang- og sykkelvegar. Lyssettinga skal vera i samsvar med BKK sine standardkrav langs offentlege vegar/bustadfelt.

5.3 *Vatn og avlaup*

5.3.1 Kommunal eigskap og driftsansvar - anleggsbidrag

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

Meland kommune skal betala ut faktura til entreprenørane inkludert mva. etter kvart som anlegget vert bygd ut. Desse fakturane (som berre gjeld vatn- og avlaupsanlegga) skal først attesterast av Walde. Meland kommune sender krav om anleggsbidrag til Walde på same sum som til ei kvar tid mottoken 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 Walde 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 30.06.2009, vedlagt som vedlegg 2 til denne avtale.

5.3.2 Rammeplan

Rammeplan for vatn og avlaup skal utarbeidast av Walde for kommunen etter nærmare detaljerte føringar gjeve i VA-avtalen (vedlegg 2).

5.3.3 Varig og mellombels løysing for avlaup

Det skal lagast ein 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 områda for småhusbusetnad, samt for einskildtomter som grensar opp til planområdet. Det kan samstundes (om naudsynt) lagast ein plan for etappevis utbygging (mellombels løysing). Walde må søkja 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 godkjent av kommunen.

6 Refusjon etter plan- og bygningslova sitt kap. IX

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 bygningslovas kap. IX.

For å kunna krevja seinare refusjon skal Walde ha utarbeidd og fått godkjent plan for tiltaka i samsvar med plan- og bygningslova sin § 52, jf §§ 53 og 54.

7 Gjennomføring av rekkjefølgjekrav i reguleringsføresegnene

7.1 Veg 1, kryss riksveg 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 bustadar 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 byggjast 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 godkjent, kan det ikkje opnast for byggje- og anleggsarbeid i dei konsentrerte byggjeområda utan særskilt avtale med Statens Vegvesen.

7.2 Veg 2 og 4

Før oppføring av bustadar kan setjast 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 byggjeområde med tilkomst via sidevegar.

7.3 Veg 3

Før oppføring av bustadar kan setjast i gang i Felt B5 og/eller B7 skal også Veg 3 vera framført med mellombels dekke, og Gang- og sykkelveg nr 2 skal vera tilsvarende 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 sin § 7 pkt 7.3. Planen skal vera godkjent før utbygging av felta kan starta opp. Det må søkjast 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 leikeplasser

Felles leikeplasser i medhald av reguleringsføresegnene sin § 1.5.2 vert etablert i sin heilskap innanfor alle felt som nemnd i pkt 4.2 første avsnitt før det vert gjeve bruksløyve i respektive felt.

7.6 *Parkbeltet P2*

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

8 Privat overtaking av vegar m.m. til vedlikehald

8.1 *Private vegar*

Vegar og veglys skal vera private eller i privat felleseige.

8.2 *Bruk av vegar og tilkomst til eigedomar i anleggsperioden*

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

8.3 *Veglag etter vegloven*

Walde skal oppretta eit veglag med naudsynte vedtekter og reglar for drift og vedlikehold i medhald av veglova, for dei vegar og felt Walde byggjer ut.

8.4 *Tilhøvet til framtidige brukarar*

Walde skal søkja 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 Walde 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 Walde som ein del av prosjektkostnadane. For oppmåling gjeld kommunale reglar og kommunale gebyr.

10 Oppretting av velforening. Drift og vedlikehald av fellesområde.

Walde skal oppretta ei velforening i området. Innanfor dei konsentrerte byggjeområda 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 fellesveggar, veglys, fellesareal, 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 bygningsloven sin § 64 c.

12 Atterhald

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

13 Iverksetting

Denne avtalen trer i kraft når den er godkjent 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

Utbyggjar 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 Walde 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 28.04.2009, redigert 30.06.2009, er godkjend av Meland kommunestyre, KS.sak 066/09 i møte 24.06.2009. Sist revidert ved vedtak i Meland kommunestyre sak 065/11, møte 04.05.2011.

Frekhaug,

Meland kommune

Walde Utvikling AS

Ordfører

Rolf Nesheim, styreleiar