

Utbyggingsavtale for realisering av reguleringsplan:
Bruvik sentrum, del aust, planid 2003001
mellom
Osterøy kommune, org. nr. 864 338 712,
og
Bergen økologiske landsby (utbygger),
Jørn Mjelde Brudvik (grunneigar), Inger og Lars Bjørge (grunneigarar)

1. Avtalens føremål

Avtalen er inngått i samband med utbygging av delar av eigedom gnr 153 bnr 2, 3, 13, 61 og 71, i medhald av reguleingsplanen Bruvik sentrum, del aust med føresegner.

Avtalen skal sikre opparbeiding og utbygging av infrastruktur som føresett i føresegnene til reguleingsplan Bruvik sentrum, del aust vedtatt 09.02.2007 og reguleringsplan 21.05.2008 Bruvik sentrum.

2. Parter

Osterøy kommune

Bergen økologiske landsby (utbygger).

Jørn Mjelde Brudvik (grunneigar)

Inger og Lars Bjørge (grunneigarar)

3. Tilhøyrande dokument

3.1. Reguleringsplan med føresegner, Bruvik sentrum del aust

3.2. Reguleringsplan med føresegner, Bruvik sentrum

3.3. Kart for arealoversyn

3.4. Kart for utkast til VA-rammeplan

4. Rekkeføljekrav og infrastruktur

4.1. Det er ein føresetnad at utbygging av området skjer i samsvar med godkjent reguleringsplan med tilhøyrande føresegner. Likevel skal utbyggingsavtalen gjelde om det blir gitt mindre dispensasjonar i forhold til utbyggingstakt, utnyttingsgrad, byggehøgder, plasseringar og bustadtyper.

4.2. Infrastruktur knytt til veg og FRI 1 og 2.

Med husvære meines her buening, fellesthus til felles servicefunksjonar blir også rekna som ei buening.

a. Regulert gangveg frå kryss mot fylkesveg til bustadfelt på oppsida. Dette skal skal være ferdigstillt før ein søkjer om igangsetting av det 8. nye husvære i bustadfeltet.

b. Regulert gangveg frå kryss mot bustadfelt på oppsida fram til felles innkjørsel for skule og grendahus. Dette skal være ferdigstillt før en søkjer om igangsetting av det 11. nye husvære i bustadfeltet.

- c. 2 busslommer og snuplass for buss langs kommunal veg, som vist på reguleringsplanen. Dette skal være ferdigstillt før ein søker om igangsetting av 17. nye husvære i bustadfeltet.
- d. Offentleg friområde FRI 1 skal være ferdigstillt før ein søker om igangsetting av det 24. nye husværet i bustadfeltet.
- e. Offentleg friområde FRI 2 skal være ferdigstillt før ein søker om igangsetting av det 31. nye husværet i bustadfeltet.

Punktene 4.2.a – e vert bygd og betalt av utbygger. Kostnad fordeles ikkje på tomtene i BG 9.

Osterøy kommune overtar infrastruktur i henhold til 4.2. a-c mot framtidig drift og vedlikehald. Osterøy kommune ved Kommunal drift skal godkjenne planane før igangsetting og godkjenne anlegga før overtaking.

Osterøy kommune opnar for inngåing av ein separat meirverdiavgiftsavtale med utbygger basert på justeringsmodellen vedkommande opparbeiding av den nemnet infrastrukturen når det gjeld punkt 4.2. a - c.

4.3. Vatn og avlup

- a. Hovudleidning for vatn langs kommunal veg frå kryssingspunkt for eksisterande hovudleidning til bustadfeltets grense vert betalt og bygd av Osterøy kommune.

Utbygger må stille med pant for delar av dette arbeidet før Osterøy kommune startar prosjektering av dette. Pantet skal ha ein verdi på 2 millionar kroner.

Når pant er førelagt, skal Osterøy kommune umiddelbart starte opparbeiding av vassleidning til feltet.

- b. Hovudleidning for avlaup til feltet og reinseanlegg vert bygd og betalt av utbygger. Frist for ferdigstilling av hovudleidning for avlaup og reinseanlegg er før ein søker om igangsetting av 6. husvære i bustadfeltet. Kostnad fordeles ikkje på tomtene i BG 9.
- c. Felt intern hovudinfrastrukturen for vatn og avlaup, som vist på vedlagt rammeplan vert bygd og betalt av utbygger. Kostnad fordeles ikkje på tomtene i BG 9.

Osterøy kommune overtar infrastruktur som nemnt i 4.3.b og c mot framtidig drift og vedlikehald. Osterøy kommune ved Kommunal drift skal godkjenne planane før igangsetting og godkjenne anlegga før overtaking.

Osterøy opnar for inngåing av ein separat meirverdiavgiftsavtale med utbygger basert på justeringsmodellen vedkommande opparbeiding av den nemnet infrastrukturen når det gjeld punkt 4.3.b og c.

4.4. Framtidig vedlikehald av feltinterne vegar, parkeringsplassar, gangstiar, friområde/leikeplassar, herunder FRI 1 og FRI 2 skal overlatast til bebuarfellesskap i form av velforeining, burettslag, sameige eller liknande. Kostnad til dette skal utliknast på alle tomter i feltet.

5. Elektrisitet.

Utbyggar kostar omlegging av høgspenteledning gjennom feltet. Kostnad fordeles ikkje på tomtene i BG 9.

6. Nærare om BG9

Osterøy kommune beheld til eiga utnytting bustadtomtene i BG 9. Tomtene utliknast ikkje forholdsvis i forhold til opparbeidingskostnader på line med resten av feltet når det gjeld ekstern og intern teknisk infrastruktur.

Osterøy kommune er sjølv fri til å sette pris og velje salstidspunkt for tomtene.

Osterøy kommune er fri til å søkje om dispensasjon for utbyggingsrekkefølgjen i reguelringsplanen.

Osterøy kommune kostar feltintern veg til BG9 og har ansvar for å bygge denne.

Utbygging av feltintern leikeplass FL7 utliknast på tomtene i BG9.

Utbyggar kostar gangvegen frå BG8 til BG9.

7. Kryss og vegtrase til Eidsvika

Omlegging av kryss og vegtrase til Eidsvika som vist på reguleringsplanen kostes av Osterøy kommune. Dette skal være ferdigstillt før ein søkjer om igangsetting av det 1. nye husvære i BG9

8. Arkeologiske utgravingar

Osterøy kommune er ansvarlege for og kostar arkeologiske undersøkingar i forhold til BG9.

9. Nærare avgrensing av areal og rettar som vert overdregne

9.1. Punkta i kapittel 9 er handtert i eigen avtale mellom Osterøy kommune og dei tidligare grunneigarane Brudvik, Bjørgo og Bjørgo og deira eigedommar gnr 153 bnr 2, 13, 61 og 71. Punkta transporterer retter frå desse eigedommane/grunneigarane samt Osterøy kommune (deler av gnr/bnr 153/3) sin eigedom til utbyggar av bustadfeltet og er nemnt under i dette kapittel.

9.2. Forutan regulert bustadareal avstår grunneigarane alle regulerte vegareal, herunder gangvegar, felles leikeplassar som vist i reguleringsplanen, herunder FRI 1 og 2. Vidare avstår grunneigarane areal til gang- og sykkelveg langs eksisterande kommunal veg samt busslommer, snuplass for buss, tomt for reinseanlegg og areal for omlegging av vegkryss og vegtrase til Eidsvika.

9.3. Thore Brudvik / Jørn Mjelde Brudvik beheld til eiga utnytting dei 2 bustadtomtene i felt BG 6 som i sin heilskap ligg på hans eigedom. Tomtene utliknast forholdsvis del i opparbeidingskostnader, med unntak for del av tilrettelegging av intern fellesveg og leikeplass i feltet, som utstår og vert kosta av parten sjølv ved utbygging.

9.3.1. Betaling av del av opparbeidingskostnader utstår til tomtene vert seld eller utbygd, mot pant i gnr. 153, bnr. 61, eller dei utskilte tomtene, eller fullgod sikkerheit. Beløpet skal indeksregulerast i samsvar med SSB sin levekostnadsindeks frå forfall av krav til betaling skjer. For feltet gjeld rekkefølgjekravet med mindre det etter søknad vert gitt unntak eller endring.

Tomtenen skal inngå i fordeling av opparbeidingskostnader med teknisk infrastruktur på lik linje med resten av tomtene i feltet foruten tomtene i BG9.

- 9.4. Areal som skal avståast til offentlig vegareal omfattar det som er regulert til vegføremål. Alt areal som vert frådelt, er vist på kart vedlagt denne avtalen. Avtalen er ikkje til hinder for at Brudvik sjølv kan søkje om reguleringsendring for omlegging av vegen til Eidsvika over jordbruksarealet. Avståinga gjeld i så fall omlagt trase, i høve ei eventuell reguleringsendring.
- 9.5. Regulert friluftsområde som ikkje vert løyst inn etter pkt. 5.2 vil bli beholdt av grunneigarane på følgjande vilkår:
- Areal skal kunne tilretteleggjast og disponerast i samsvar med reguleringsføresegna jf pkt. 2.5.1 og pkt. 9.2.
 - Grunneigar gir tilgang til vederlagsfri opparbeiding av gangvegar som vist på reguleringsplanen.
 - Grunneigar gir vederlagsfri rett til å legge hovudleidningar for vatn og avlaup over areala i høve til framlagt VA-plan, som utbyggjar vert pålagt og utarbeide.
 - Rett til VA – leidningar gjeld også over landbruksområdet på Thore Brudvik sin eigedom fram til tilknytningpunkt for vatn og reinseanlegg for avlaup.

Utkast til VA-plan med trasear for VA-leidningar er lagt ved avtalen.

Tidligere grunneigarar skal ha VA – planen til uttale før den godkjennast av Osterøy kommune.

10. Transport av avtalen

Utbyggjar 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 Osterøy kommune får skrifteleg stadfesting om at utbyggar går ut av avtalen og at dei som overtek skrifteleg aksepterer den. Ny utbyggjar skal godkjennast av Osterøy kommune.

Dersom utbyggar går konkurs eller vert insolvent, vert avtalen sine pliktar og rettigheitar overført til ny utbyggar/eigar. Ny utbyggar skal godkjennast av Osterøy kommune.

11. Varigheit

Avtalen har same varigheit som godkjent reguelringsplan.

12. Tvistar

Tvist med utspring i denne avtalen vert avgjort ved dei alminnelege domstolar med Nordhordland tingrett som rett verneting.

Avtalen er utferda i 4 eksemplar, eit til kvar av partane.

Dato

Dato

Osterøy kommune

Bergen økologiske landsby

Dato

Jørn Mjelde Brudvik

Dato

Inger og Lars Bjørgo

Vedlegg 1: Reguleringsplankart og føresegner vedteke av Osterøy Heradstyre 21.05.2008.

Vedlegg 2: VA-plan