

Utbyggingsavtale for reguleringsplan
2013003 – Detaljregulering Vevleheiane bustad gnr. 45 bnr. 2 m.fl.
mellom
Osterøy kommune org. nr. 864 338 712 (kommune)
og
tiltakshavar Karl Jonny Birkeland og Linda Birkeland (utbygger)

1. Generelt

1.1. Føremål

Avtalen er inngått for realisering av reguleringsplan Vevleheiane, arealplan-ID: 1253-2013 003. Avtalen skal sikre opparbeiding og utbygging av infrastruktur som føresett i føresegnene til reguleringsplanen samt rekkefølgekrav. Utbygger skal stifte eit føretak som skal stå for utbygginga.

1.2. Utbyggingsområde

Utbyggingsavtalen gjelder reguleringsplanområdet med tilhøyrande infrastruktur. Så langt det er naudsynt for utbygginga, inkluderast infrastruktur utanfor planområdet.

2. Kommunen sitt ansvar

2.1. Vatn og avlaup

Kommunen pliktar å planleggje og byggje del av VA-anlegg som vist i vedlegg 4A. VA-anlegg skal etablerast i tråd med den til ei kvar tid gjeldande kommunal VA-norm, sjå vedlegg 3 (berre lenke for oppdatert versjon).

Osterøy kommune tar ansvar for sjølve tilkoplinga i eksisterande kum for vatn og den nye pumpestasjonen for avlaup.

Tidspunkt for bygging vil avhenge av utbyggjar sin framdrift og avtales nærmare mellom partane. Det visast til vedtak i HS, sjå sak 14/2392 – «Kommunalt avlaup i Borgo-/Vevleområdet»

3. Utbygger sitt ansvar

3.1. Omfanget av utbygginga

Utbygger pliktar å planleggje og ferdigstille området for bustadbygging samt finansiere dette i høve til rekkefølgekrava som er sett i reguleringsplanen. Utbygger er ansvarleg for at arealane vert planlagte og opparbeidde i samsvar med den til ei kvar til gjeldande

reguleringsplan, reguleringsføresegner, kommunale normar, godkjente tekniske planar og utomhusplan, herunder sikringsplan.

3.2. Grunnerverv

Utbygger er ansvarleg for å gjennomføre og finansiere naudsynt grunnerverv for realisering av reguleringsplanen. Dette gjeld også for infrastruktur som skal overtakast av kommunen for drift og vedlikehald. Det er ikkje behov for å erverve grunn for legging av VA-leidning utanfor feltet.

3.3. Offentleg trafikkområde

Utbygger har ansvar for å planlegge, finansiere og bygge offentlig infrastruktur i samsvar med reguleringsplanen.

3.4. Vatn og avlaup

Utbygger planlegg, byggar og finansierer deler av VA-anlegget som vist i vedlegg 4A. Osterøy kommune skal godkjenne planar før igangsetjing og godkjenne ferdig arbeid før overtaking av den delen av VA-anlegget som vert kommunalt. VA-anlegg skal etablerast i tråd med den til ei kvar tid gjeldande kommunal VA-norm, sjå vedlegg 3 (berre lenke for oppdatert versjon).

Forprosjekt «VA-anlegg Stuttåsen og Vevle, 30.04.2015 oppdragsnr.: 5146726 av Norconsult» er lagt til grunn for VA anlegg. Med bakgrunn i forprosjektet, står utbygger fritt til å endre trase.

Osterøy kommune gir eit tilskot på maksimalt 50% av dokumenterte totalkostnadar for VA anlegg som utbygger bygger, sjå vedlegg 4A for detaljar. Beløpet er likevel avgrensa til maksimalt kr. 3.962.220 eks. mva. mot dokumentasjon. Det er utbygger som tar all risiko dersom totalkostnadane blir større enn det som er kostnadsrekna i forprosjektet.

Det er ein føresetnad at det vert inngått avtale om justeringsrett for mva når VA-anlegget er ferdig bygd, sjå vedlegg. Utbygger mottak 85 % av justeringsretten over justeringsperioden. Det er inngått avtale om økonomisk oppgjør og denne vil verte overført til føretaket når det er oppretta.

3.5. Refusjon og tilknytingsavgift

Utbygger er sjølv ansvarleg for å krevje inn eventuell refusjon frå andre grunneigarar for opparbeiding av tekniske anlegg. Utbygger kan ikkje fremje refusjonskrav overfor kommunen.

Tilknytingsavgift for vatn og avlaup skal betalast etter dei til ei kvar tid gjeldande kommunale retningslinjer.

3.6. Fordelingsanlegg. El-, tele- og kabel-tv-anlegg.

Utbygger har ansvar for at slike anlegg kjem på plass herunder finansiering.

3.7. Fellesanlegg – internvegar, gangveg, leikeareal

Utbygger pliktar å etablere fellesareal i samsvar med rekkjefølgjekrav i reguleringsplanen. Fellesareal er definert som internveg, gangveg, leikeareal, friområde og anna areal som kan nyttas av alle bueiningane.

Før overdraging av bustadtomter, pliktar Utbygger å opprette ein velforening som skal stå for drift av fellesareal som kommunen eller andre offentlege instanser ikkje overtek driften av. Dette inkluderar vedtekter. Utbygger skal sørge for at felles rettar og pliktar skal tinglysast på kvar eigedom/bueining.

4. Transport av avtalen

Eventuell transport av avtalen skal godkjennast skriftleg av kommunen. Utbygger organiserar utbygginga i eit føretak og avtalen vil verte transportert til dette føretaket når det er oppretta.

5. Ubebygde tomter

Viss det framleis er ubebygde bustadtomter etter 10 år, skal utbygger informere kommunen og gå i dialog om mogleg sal av tomt.

6. Tvistar

Ved tvist, skal partane først prøve å finne ei minneleg løysing. Nordhordland tingrett er verneting.

7. Erstatning

Dersom ein part mislegheld sine pliktar etter avtalen, kan den andre parten krevje erstatning for det direkte økonomiske tapet som vert påført som følge av misleghaldet. Partane har plikt til å avgrense eventuelle tap. Erstatning for indirekte tap kan ikkje krevjast.

8. Forseinking

Ved for sein innbetaling gjeld lov om renter ved forsinket betaling m.m.

9. Politisk godkjenning

Denne avtalen er ikkje bindande for kommunen før den er godkjent av heradstyret.

Vedlegg:

Vedlegg 1 – Arealplankart

Vedlegg 2 – Reguleringsplanen sine føresegner

Vedlegg 3 – Gjeldande kommunal VA-norm: <http://www.va-norm.no/osteroy> (ikkje vedlagt)

Vedlegg 4 - VA-rammeplan inkl. kart

Vedlegg 4A – Kart over VA-anlegg

Vedlegg 5 – Avtale om økonomisk oppgjør etter overdraging av justeringsrett

Vedlegg 6 – Avtale om overdraging av justeringsrett

Stad/dato: Vevre 06.03.2018

Kari-Fanny Birselund

Utbygger

Osterøy kommune

Linda T. Birselund

Utbygger