

Utbyggingsavtale.

Mellom Sommerro Panorama as, heretter kalla utbygger, og Lindås kommune, er det inngått følgjande utbyggingsavtale for reguleringsplan Kubbaleitet, plan ID 1263-201215

1. Generelt

1.1 Partar

Utbygger:

Sommerro Panorama as
Osterfjordvegen 124
5914 ISDALSTØ
Føretaksnr. 997 431 901

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, turvegar, 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 godkjente bustadbyggingprogram og arealplanar.

1.4 Utbyggingsområdet/ geografisk avgrensing

Avtalen omfattar følgjande område:

Planområdet slik det er vist på plankart merka reg. Plan 1263-201215

1.5 Heimel

Denne avtalen treffast med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) kapittel 17 som omhandlar utbyggingsavtaler, samt kommunestyret i LK sine retningslinjer for bruk av utbyggingsavtalar, sak 52/09, vedteken 11.06.2009, sist endra i sak 55/16, vedteken 15.09.2016, jf. pbl. § 17-2.

1.6 Forhold reguleringsssituasjon/ utbyggingsavtale

- Planområdet skal tilknyttast offentleg vass- og kloakkleidning. Teknisk plan som syner dette skal godkjennast av kommunen si fageining før utbygging.

- Utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen skal vere godkjent av kommunestyret før utbygginga av området kan setjast i gang.
- Utbygginga skal gjennomførast i tråd med bustadbyggingsprogrammet i kommuneplan for bustadbygging.
- Eventuelt anna som kjem med i godkjenninga av reguleringsplanen.

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

2.1 Omfanget av utbygginga

Utbygger skal vera tilretteleggjar og utbygger av heile utbyggingsområdet, 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 fortau, veg, vatn, kloakk, straum, tele etc. Utbygger forpliktar seg til å planleggje og ferdigstillast området for bustadbygging klar for sal. I byggeområda for bustader er det lagt til rette for oppføring av om lag 173 nye bueiningar, desse er fordelte både som frittliggjande småhus, konsentrert småhus og blokker.

Det er venta trinnvis utbygging jf. kommunalt bustadbyggeprogram.

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 andre med rettar innanfor planområdet som vert påverka 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 til gjeldande bustadbyggeprogrammet for Lindås kommune.

2.5 Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav er knytt til planen, mellom anna:

- Godkjenning av planar for teknisk infrastruktur som veg, vatn og avlaup før rammeløyve.
- Utarbeiding av VA-rammeplan før rammesøknad kan godkjennast.
- Opparbeiding av VA-anlegg, vegar, leikeplassar, støyskjermar før bruksløyve/ferdigattest.

Det vert elles vist til reguleringsføresegnene for uttømmmande rekkefølgekrav.

2.6 Offentlege trafikkområde

- Offentlege trafikkområde- fortau, gangveg, gang og sykkelveg og veg omfattar delar av planområdet og har i plankartet og føresegna nemninga fortau: o_F(x), gangveg: o_GV(x), gang og sykkelveg: o_G/S(x) og veg o_V(x).
- Dei resterande vegane som er vist på plankartet er private vegar som skal vere open for allmenn ferdsel f_V(x). Utbyggar er ansvarleg for utbygging av alle offentlege og private vegar innan planområdet.
- Kommunen overtek vederlagsfritt til drift og vedlikehald alle fortau, vegar og tilhøyrande veggrunn som skal vere offentlege. Offentlege fortau, gang og sykkelvegar samt vegar er vist på plankartet (o_F, o_GV, o_G/S og o_V)
- Andre anlegg innanfor planområdet skal vere private og driftast via vellag eller tilsvarande.
- Alle offentlege trafikkområde skal opparbeidast i samsvar med Statens vegvesen sin normal for veg- og gateutforming N100 og Vegnorm for Hordaland 2015.
- Teknisk plan skal sendast teknisk drift for godkjenning samstundes med at det vert søkt om rammeløyve.

2.7 Vass- og avlaupsanlegg

- Utbyggar skal stå for prosjektering og bygging av naudsynte private vass- og avlaupsanlegg innan planområdet, her under pumpestasjon og kostnadar med dette.
- Anlegga skal knytast til offentlege anlegg før det vert søkt om bruksløyve/ferdigattest for bustadane.
- Vatn og avlaup skal koplast på offentleg leidningsnett i punkt a) som i dag etablerast av utbygger av Isdalstøbakken.
- Utbyggar skal for eiga rekning stå for prosjektering og bygging av 180 mm VL frå tilkoplingspunktet i a) og fram til utbyggingsområdet. Kommunen skal kompensere utbyggar for meirkostnadane med oppgradering frå 150mm til 180mm. Hovudleidning skal i kumme ved ende av o_V4, vest (vist som pkt. d) i VA rammeplan) avsluttast med ventilkum, klargjort for vidareføring i gangveg fram til punkt f) ved Tuftamyra 5.
- Det skal etablerast ny tilknytning/ringleidning for vatn til/frå Ikenberget bustadområde frå kum ved Tuftamyra 5 og fram til planområdet (mellom punkt d) og f) i VA rammeplan). Kommunen tek kostnaden med framføring mellom punkt d) og punkt f). Grøft mellom punkt d) og f) må etablerast i samband med opparbeiding av gangveg frå Kubbaleitet til Tuftamyra.
- Pumpeleidning med spillvatn skal koblast på kommunal SP i punkt b) i VA-rammeplanen.

- Utbyggingsområdet må vere tilkopla offentleg VA før det vert søkt om bruksløyve/ferdigattest for bustadene.
- Kommunen overtek vederlagsfritt til drift og vedlikehald leidningane fram til og fellesleidningar i planområdet. Kommunen overtek på same måte også pumpestasjon inkludert bygg vist som f_TB1 på plankartet, samt tilhøyrande overløpsleidning til sjø.
- Andre anlegg innanfor planområdet skal vere private og driftast via vellag eller tilsvarande.
- Teknisk plan skal sendast teknisk drift for godkjenning samstundes med at det vert søkt om rammeløyve.
- Alle VA-anlegg som kommunen skal overta til drift og vedlikehald skal utførast i samsvar med VA-norm for Lindås kommune av 24.06.2015.

2.8 Refusjon og tilknytingsgebyr for vatn og avlaup

Ved tilknytning vil kommunen krevje inn offentlege gebyr i samsvar med kommunale satsar.

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

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

2.10 Turvegar, leikeareal, velforeining

Leikearealet skal opparbeidast med ulike typar godkjente apparat i samsvar med ein utomhusplan og etter føresegna pkt. 5.7 *Leikeplassar* i reguleringsplanen. Leikearealet skal være tilstrekkeleg sikra med gjerde mot vegar, parkeringsareal og skjeringar/murar.

Kyststi/turveg skal opparbeidast jf. rekkefølgekrava til planen.

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

Utbyggjar har ansvar for at det vert oppretta vellag, eller tilsvarande, for bustadområdet. Innafor bustadområdet skal det vera pliktig medlemskap i tilhøyrande vellag mv. Vellag skal stiftast med utgangspunkt i standardvedtektene gjeve av Noregs Velforeining.

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

3.1 Kommunen sine rettigheter og plikter

Kommunen leverer vatn til planområdet frå kommunalt leidningsnett. Vasstrykket skal tilfredsstillere krav til minimumsvasstrykk for bustadar, i dette tilfellet totalt ca 173

nye bu-einingar. Kommunen har rett til å krevje inn gebyr, etter det kommunale regelverket for alle bustadane som vert omfatta av denne avtalen.

3.2 Vass- og avlaupsanlegg og anna offentleg infrastruktur

Kommunen overtek til drift og vedlikehald hovudanlegg for vatn og avløp, pumpestasjon, samt offentlege fortau og vegar som er vist på plankartet jf. pkt 2.7. Fellesleidningar eller private stikkleidningar skal ikkje overtakast av kommunen

Utbygger lyt sikra kommunen tinglyst rett til å ha leidningar liggjande inne på planområdet, samt rett til drift og vedlikehald av desse, jf. pkt. 2.2 i utbyggingsavtalen.

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. Justeringsavtale i høve MVA

Kommunen og utbygger kan inngå avtale om overføring av justeringsrett, jf. meirverdiavgiftslovas justeringsføresegner (mval. § 9-3-4). Kommunen og utbygger forpliktar seg i så fall til å inngå en egen tilleggsavtale. Slik avtale om justeringsrett vil bare bli inngått dersom utbyggers kostnader til offentleg infrastruktur som kommunen skal overta, overstig minstesummen fastsett av LK.

7. Diverse

7.1 Kommunal deltaking i byggemøte for sikring og kontroll

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

7.2 Private, felles private og kommunale anlegg

Utbyggar har informasjonsplikt ovanfor nye huseigarar på kva som skil private, felles private og kommunale VVA - anlegg.

7.3 Overtaking/overtakingsforretning

Alle anlegg i samsvar med pkt. 2.7, skal overførast til kommunen 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.

7.4 Varigheit

Denne avtalen gjelder til begge partar har oppfylt sine plikter etter avtalen. Avtalen bortfaller likevel seinast samstundes med opphøyr av godkjent reguleringsplan.

7.5 Tinglysing

Rett til offentlig SP-leidning og pumpeleidning over Gbnr. 137/66 skal tinglysast på denne eigedomen før LK kan overta desse leidningsanlegga. Retten skal også omfatte naudsynt vegrett for køyrbar tilkomst til pumpestasjonen frå offentlig veg.

7.6 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.

7.7 Misleghald

7.7.1 Reklamasjon

Den part som vil gjere gjeldande misleghaldsverknader, må reklamere skriftleg innan rimeleg tid etter hen oppdaga eller burde oppdaga misleghaldet.

7.7.2 Erstatning

Dersom ein part misleghelder sine plikter etter avtalen, kan den andre part krevje erstatning for direkte økonomisk tap som parten blir påført som følge av misleghaldet. Partane har plikt til å avgrense eventuelle tap. Erstatning for indirekte tap kan ikkje krevjast.

7.8 Eksemplar av avtalen

Denne avtalen underteiknast i 2 likelydande originaleksemplar, eitt til kvar av partane.

7.9 Korrespondanse mellom partane

All korrespondanse mellom partane i tilknytning til denne utbyggingsavtalen skal vere skrifteig og sendes til partane på adressa oppgitt i punkt 1.1.

7.10 Tidspunkt for når avtalen trer i kraft

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

Sak om godkjenning vil bli førelagt kommunestyret etter at avtale underskrevet av utbygger har vært utlagt til offentlig ettersyn, jfr. Pl. § 64c, 2. ledd.

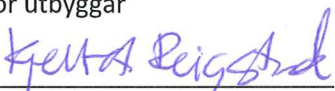
8. Vedlegg til avtalen
1. Reguleringsplankart
 2. Planføresegner
 3. Vegnorm for Hordaland
 4. VA-norm for Lindås kommune
 5. VA-rammeplan

Knarvik, 6/12-2016

For Lindås kommune

Lindås kommune, Ordfører

For utbygger



Sommero Panorama AS, Dagleg leiar