

Utbyggingsavtale

Mellom **Øystein Mosevoll Eiendom AS**, heretter kalla utbygger, og **Lindås kommune**, er det inngått følgjande utbyggingsavtale for Sundheim i Isdalstø bustadområde, gnr. 137, bnr. 120 m.fl., reguleringsplan ID 1263_201103.

1. Generelt

1.1. Partar

Utbygger:

Øystein Mosevoll Eigedom AS
5281 Valestrandsfossen
Føretaksnr. 990 611 629

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, turveg, leikeareal mm.

1.3. Formål

Utbyggingsavtalen skal sikra at utbygginga av området i privat regi, føregår i samsvar med kommunen sitt til ei kvar tid godkjent bustadbyggingsprogram og arealplanar.

1.4. Utbyggingsområdet/ geografisk avgrensing

Avtalen omfattar følgjande område:

Del av området vist på plankart merka reg. plan ID – 1263_201103. Utbygger sitt utbyggingsområde fordeler seg på to eigedomar; gnr/ bnr 137/203 og 137/237.

1.5. Forhold regulerings situasjon/ utbyggingsavtale

- Planområdet skal tilknytast 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.
- Rekkjefølgjekrava er ivareteken i reguleringsføresegnene.

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

2.1. Omfanget av utbygginga

Utbygger skal vera tilretteleggjar og utbygger av utbyggingsområdet, i form av erverv, oppgjer, planlegging og opparbeiding av eigedommane, samt veggrunn, leikeareal og grøntområde innanfor planområdet med unntak av veg KV 05, KV 04 og parkering PP 01 som skal tene BK 01. Det same gjeld KV 07, PP 04, LEIK 03 og UA 08 og 09 som høyrer under den interne tilrettelegginga av felt BK 06. Utbygger si opparbeiding av offentlig veg o_KV 01 med fortau frå Isdalstøbakken er i aust avgrensa til formålsgrensa mot KV 03 og KV 09.

Innanfor desse rammene er utbygger ansvarleg for komplett utbygging av tomtefeltet med infrastruktur som veg, vatn, kloakk, straum, tele etc. med dei unntak som går fram av føresegna framom.

2.2. Grunnerverv

Gjennom avtalen forpliktar utbygger seg til å forhandla om ei friviljug avtaleløysing om erverv av naudsynt grunn, rettar frå andre grunneigarar og rettighetshavarar innanfor planområdet som vert berørt 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 knytt til planen gjeldande for Utbygger si utbygging:

- Vegar innanfor planområde skal vere dimensjonert som vist i planen og skal vere på plass før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustader i feltet.
- Gangveg/gangareal må vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve.
- Vegskjeringar mot byggeområde (FV 565), uteopphaldsareal og anna fellesareal må vere sikra med gjerde før det vert gjeve bruksløyve.
- Leikeplass – LEIK 01 og LEIK 02 – skal vere ferdig opparbeid før det vert gjeve bruksløyve.
- Det skal utarbeidast ein VA-rammeplan som gjer greie for vass-/avløpshøve og overvasshandsaming innanfor planområdet. Denne skal godkjennast av Lindås kommune før det vert gjeve byggeløyve.
- Rekkefølgekrav er ivareteken fullt ut i føresegnene til planen.

2.6. *Offentlege trafikkområde*

Offentlege trafikkområde er omfatta av reguleringsplanen. Dette gjeld o_Kv 02 og o_Kv 03, samt o_FT01, o_FT02 og o_FT03. Etter opparbeiding og ferdigstilling skal anlegga overførast Lindås kommune vederlagsfritt, sjå pkt. 6.3.

2.7. *Vass- og avlaupsanlegg*

- Utbyggjar skal stå for prosjektering og bygging av naudsynte private vass- og avlaupsanlegg innanfor bustadområdet, og kostnader med dette. Anlegga skal vere private, men knytast på offentlege anlegget der det vert anvist av Lindås kommune, teknisk drift, og i samsvar med godkjent VA rammeplan.
- Avlaup skal koplust på offentlig avlaupsleidning. Utbyggjar skal for eiga rekning stå for prosjektering og bygging av avlaupsleidning frå dette tilkoblingspunktet og fram til og inn i utbyggingsområdet.

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. Leikearealet skal være tilstrekkeleg sikra med gjerde mot vegar, parkeringsareal og skjeringar/murar.

Drift og vedlikehald av leikeplass/ uteopphaldsareal 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. Vellaget skal vedlikehalde og drifta fellesvegar, veglys, felles leikeområde, avlaupsanlegg og anna felles areal. 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 tilfredsstille krav til minimumsvasstrykk for bustadar

Kommunen har rett til å krevje inn gebyr, etter det kommunale regelverk for alle bustadane som vert omfatta av denne avtalen.

3.2. *Vass- og avlaupsanlegg*

Kommunen overtek ikkje noko av fellesleidningane til dei planlagde bustadane. Kommunen sørger for drift og vedlikehald av eksisterande hovudleidningar i planområdet.

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 rettigheitar overført til ny utbygger/ eigar. Ny utbygger skal godkjennast av Lindås kommune.

6. **Diverse**

6.1. *Kommunal deltaking i byggemøte for sikring og kontroll*

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

6.2. *Private, felles private og kommunale anlegg*

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

6.3. *Overtaking/overtakingsforretning*

Areal i samsvar med pkt. 2.6 skal overførast til kommunen kostnadsfritt og ved skøyte innan 3 år etter at avtalen er godkjent.

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. Kommunen tek over areala med påståande anlegg og innretningar.

6.4. *Refusjon*

Utbyggingsavtalen er ikkje til hinder for at Utbygger fremmar krav om refusjon i samsvar med kapittel 18 i plan- og bygningslova, fram til kommunal overtaking.

6.5. *Tinglysing*

Avtalen vert utferda i 3- tre eksemplar, der kvar av partane beheld kvart sitt, og eitt er for tinglysningsmyndigheita dersom utbygger ynskjer tinglysing. Utbygger betaler tinglysningsgebyr.

6.6. *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. Egedomen sitt verneting, Nordhordland tingrett, vert avtalt som verneting.

6.7. *Trer i kraft*

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

Isdalstø, __/ __-2015

For Lindås kommune

For utbygger

Einingsleiar Teknisk drift, Arne Eikefet

For Øystein Mosevoll Eiendom AS