

LINDÅS TOMTESELSKAP AS	
Klassering <i>Knarvik Aust-dimensi</i>	
23 SEPT 2011	
Ark. saksnr. <i>2010/28</i>	Løp.nr. <i>356/2011</i>
Saksh. <i>BH</i>	Tilgangskode

Utbyggingsavtale.

Mellom Lindås Tomteselskap AS og Walde Bolig AS, heretter kalla utbyggerane, og Lindås kommune, er det inngått følgjande utbyggingsavtale for Knarvik Aust reg. plan ID 1263–25092003.

1. Generelt

1.1 Partar

Utbyggerane:

Kommune:

Lindås Tomteselskap AS
Hagellia 4
5914 ISDALSTØ
Føretaksnr. 936 838 677

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ
Føretaksnr. 935 084 733

Walde Bolig AS
Pb. 149
5906 FREKHAUG
Føretaksnr. 967 651 044

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. tilsvarende tenester.

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: Planområdet, slik det er vist på plankart merka reg. plan ID – 1263–25092003, sist revidert 21.05.2010.

Utbyggerane har blitt samde om slik fordeling av utbyggingsområdet:

Felt B1-B6: Lindås Tomteselskap AS
 Felt B7-B10: Walde Bolig AS

1.5 *Forhold reguleringssituasjon/ utbyggingsavtale*

I eigengodkjenning av planen er det tatt med følgjande punkt:

- Utbyggingsavtalen frå 2007 må reviderast på bakgrunn av endra reguleringsplan.
- Veg 1 skal sikrast som gjennomgangsveg og vere offentleg trafikkområde.
- Det er ynskjeleg at det vert etablert vendehammar i enden av veg 1 for å sikre snumoglegheit.
- Plassering av postkassestativ skal synleggjerast i detaljplanane.
- Plankrav vert stilt for alle byggeområda inkludert B3 – B4 – B5. Føresegn må tilpassast dette på andre punkt. Administrasjonen får fullmakt til å gjennomføre tilpassing.

2. **Utbyggerane sitt ansvar (teknisk- og grøn infrastruktur)**

2.1 *Omfanget av utbygginga*

Utbyggerane forpliktar seg til å planleggje og ferdigstilla området for bustadbygging. Og er ansvarleg for komplett utbygging, med infrastruktur som veg, vatn, avløp, straum tele etc.

Feltet skal nyttast til bustadar med tilhøyrande anlegg.

Felt B1 – B2 skal byggjast ut med konsentrert småhusbusetnad, samanbygd i kjeder eller rekkjer.

Felt B3 – B5 skal byggjast ut med einebustadar i inntil 2 etasjar.

Felt B6 – B7 skal byggjast ut både med konsentrerte småhusbusetnad og med blokker i inntil 4 etasjar.

Felt B8 – B9 skal byggjast ut med blokker i inntil 5 etasjar. Felt B10 vert bygd ut med ei blokk i nordlege del med inntil 5 etasjar og i sørlege del med inntil 4 etasjar.

Bygningane skal i samsvar med teknisk forskrift utformast med omsyn til energieffektivitet.

Det skal etablerast fotgjengarkryssingar i plan, med naudsynt oppmerking og skilting, innanfor planområdet for Knarvik aust, slik det vert fastlagt i eigen politisk godkjent plan for trafikksikring langs Lonsvegen. Planen skal utarbeidast av Lindås kommune. Kryssingane skal vere etablert innan 12 mnd etter godkjent plan.

Utbyggerane dekkar kostnadane med montering av adresseskilt/ tilvisningsskilt innanfor sine delfelt.

Lindås Tomteselskap AS er ansvarleg for at anlegg tilhøyrande felt B1 – B 5 vert etablert.

For felt B6 – B7 er utbyggerane i fellesskap ansvarlege for å opparbeide tilhøyrande anlegg i hht. krav i reguleringsplanen og denne utbyggingsavtalen.

For delfelta B8 – B10 er Walde Bolig AS åleine ansvarleg for å opparbeide tilhøyrande anlegg i hht krav i reguleringsplanen og denne utbyggingsavtalen. (Sjå pkt. 2.5)

2.2 *Grunnerverv*

Utbyggjarane skal eige og utvikle kvar sine delområde.

B1-B6: LT

B7-B10: WB

2.3 *Val av entreprenør*

Utbyggerane 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*

- Grøntareala og leikeareala i dei ulike felta skal vera ferdig grovplanert før tiltakshavar kan starta med oppføring av hus.
- Tiltak mot støy i samsvar med § 2.8 i reguleringsføresegnene skal vere ferdige før det vert gjeve midlertidig bruksløyve/ ferdigattest for bustadane.
- Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve/ ferdigattest for bustadar på delfelta B1-B7, skal massane på området F1 vere fjerna på nivå med terrenget og dekkast til med jord og stellast til slik at F1 får ein heilskapleg utsjåande. F1 skal vere tilgjengeleg for ålmenta.
- Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve eller ferdigattest for bustadane på felta B6/ B7, må felles veg og felles parkeringsplass, FA4/FP3, og felles leikeareal, FL1, vere ferdig opparbeidd. Utbyggerane er i fellesskap ansvarleg for at dette er på plass.
- Før det vert gjeve førebels bruksløyve eller ferdigattest for bustader på delfelt B8, må felles parkering FP4 og felles leikeområde FL2 vera opparbeidde og frisiktsona til avkjørsel FA6 skal ver sikra med gjerde.
- Før det vert gjeve førebels bruksløyve eller ferdigattest for bustader på delfelt B9, må felles leikeområde FL2 og FL3 vera opparbeidde og frisiktsona til avkjørsel FA7 sikrast med gjerde.
- Før det vert gjeve førebels bruksløyve eller ferdigattest for bustader på delfelt B10, må felles avkøyrse FA 8 og felles leikeområde FL3 vera opparbeidde og frisiktsone FA8 skal vere sikra med gjerde.

2.6 *Tekniske planar*

Ved utarbeiding av detaljplanar for kvart delfelt skal teknisk plan sendast Lindås kommune for godkjenning.

2.7 *Offentlege trafikkområde*

Utbyggerane skal stå/ har stått for all opparbeiding av offentlege trafikkområde i feltet etter tekniske planar godkjent av Teknisk drift. Veg 1 med tilhøyrande anlegg, busslommer ved Lonsvegen og gangveg 1 skal vere offentleg. For veg 1 skal kommunen ha moglegheit til å snu i privat avkjørsel til B5 inntil veg 1 er klar for gjennomkjøring.

Utbyggjar skal overdra/skøyta vederlagsfritt til kommunen dei vegareal som er regulert til offentleg veg. Sjå pkt 6.3.

2.8 *Private fellesveggar*

Veg mellom B4 –B5 skal vere privat og må driftast via vellag eller tilsvarande. Det same gjeld FA4 for B6- B7, FA6 for felt B8, FA7 for felt B9 og FA 8 for felt B10, samt felles avkjørsel FA 1 for felta B1 og B2 og FA3 for felta B4 og B5.

- 2.9 *Vass- og avlaupsanlegg*
Utbyggarane skal stå/ har stått for prosjektering og bygging av vass- og avlaupsanlegg, og kostnader med dette. Anlegga skal vere offentlege fram til feltgrensene i tråd med tekniske planar godkjent av teknisk drift. Sjå pkt. 6.3. Alle anlegga inne i kvart einskild delfelt skal vere private og driftast av huseigar, eller via vellag, sjå pkt. 2.12.
- 2.10 *Refusjon og tilknytingsgebyr for vatn og avlaup*
Ved tilknytning vil kommunen krevje inn offentlege gebyr i samsvar med kommunale satsar.
- 2.11 *Fordelingsanlegg straum (veglys), EL, teleanlegg, anlegg for kabel-TV/ felles antenne*
Utbyggarane er ansvarlege for at dette er på plass.
- 2.12 *Turvegar, leikeareal, velforeining*
Utbyggarane skal stå for prosjektering og bygging av leikeareal/ uteopphaldsareal etter gjeldande reglar.
Drift og vedlikehald av leikeplass/ uteopphaldsareal og eventuelle andre fellesareal, skal driftast av vellag eller tilsvarande.
Leikeareal skal sikrast med gjerde mot parkeringsplassar og kjørevegar, og vere sikra mot ureining og anna helsefare.
Det skal vere universell utforming av uteopphaldsareal og til inngang så langt det er mogleg.

Utbyggar har ansvar for at det vert oppretta vellag, burettslag, sameigar ol, for B1-B2, B3-B5, B6-B7 og B8-B10. Innafor kvart **delfelt** skal det vera pliktig medlemskap i tilhøyrande vellag mv. Vellaga skal vedlikehalda og drifta fellesvegar, veglys, felles leikeområde og anna felles areal. Vellaga 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.
Kommunen har rett til å krevje inn gebyr, etter det kommunale regelverk for alle eigedomane som vert omfatta av denne avtalen.
- 3.2 *Vass- og avlaupsanlegg*
Kommunen overtek ikkje noko av anlegga som er planlagde i det einskilde delfelt.
- 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**
Utbyggar kan overdra sine rettar og pliktar i medhald av utbyggingsavtalen med atterhald om at dei som overtek, aksepterer utbyggingsavtalen som grunnlag for gjenstående utvikling av området. Det er eit vilkår for ei overdraging at Lindås kommune får skriftleg stadfesting om at utbyggar går ut av avtalen og at dei som overtek skriftleg aksepterar den. Ny utbyggar 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

Utbyggerane har informasjonsplikt ovanfor tomtekjøpar/huseigar på kva som skil private, felles private og kommunale VVA - anlegg.

Dette gjeld også informasjon om veg 1 som er ein framtidig gjennomkjøringsveg med eventuell auka trafikk.

6.3 Overtaking/overtakingsforretning

Alle areal i samsvar med pkt 2.7, friluftsområde FO1-FO3 og friområde F1, skal overførast til kommunen ved skøyte innan 1 år etter at avtalen er godkjent. Areal skal vere ferdig opparbeidd, som omtala i kap. 2, før overdraginga skjer.

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.

Vedlagte kart til denne avtale viser kva anlegg/ areal kommunen skal eiga, drifta og vedlikehalde.

Kommunen tek over areala med påståande anlegg og innretningar.

6.4 Varigheit

Avtalen har same varigheit som godkjent reguleringsplan.

6.5 Tinglysing

Avtalen vert utferd i 3 – tre eksemplar, der kvar av partane beheld kvart sitt, og eitt er for tinglysningsmyndigheita dersom utbyggjar ynskjer tinglysing.

6.6 Tvistar

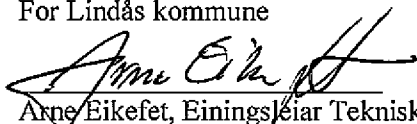
Eventuelle tvistar som måtte oppstå i samband med denne avtalen, og som ikkje har vorte løyst gjennom minnelege forhandlingar, skal kunna bringast inn for vanlege domstolar. Eigedomens sitt verneting, Nordhordland tingrett, vert avtalt som verneting.

6.7 Trer i kraft

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

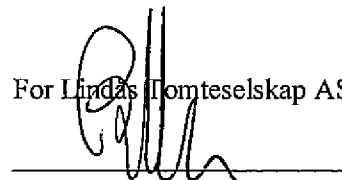
Isdalstø 23.09.2011,

For Lindås kommune


Arne Eikefet, Einingsleiar Teknisk drift

LINDÅS KOMMUNE
Teknisk drift VVA

For Lindås Tomteselskap AS



For Walde Bolig AS

