

# Utbyggingsavtale.

Mellom Kålås & Sønn Byggevarehandel, heretter kalla utbygger, og Lindås kommune, er det inngått følgjande utbyggingsavtale for reg. plan ID 1263-20052002 og plan ID1263-201008

## 1. Generelt

### 1.1 Partar

Utbygger:

**Kålås & Sønn Byggevarehandel AS**  
**Sauvågen 83**  
**5915 HJELMÅS**  
**Føretaksnr. 940 215 897**

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.

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 bustadbyggingprogram og arealplanar.

### 1.4 Utbyggingsområdet/ geografisk avgrensing

Avtalen omfattar følgjande område: Planområdet, slik det er vist på plankart merka reg. plan ID 1263-20052002 og plan ID1263-201008.

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

### 2.1 Omfanget av utbygginga

Utbygger forpliktar seg til å planleggje og ferdigstilla området meint for bustadbygging.

Utbygger er og ansvarleg for utbygging av infrastruktur som veg, vatn, avløp, straum tele etc. innanfor området som er vist til bustad.

For bustadområdet er utbygger ansvarleg for å opparbeide tilhøyrande anlegg i hht. krav i reguleringsplanen og denne utbyggingsavtalen.

### 2.2 Grunnerverv

Gjennom avtalen forpliktar utbygger seg til å forhandla om ein friviljug avtaleløyving 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*
- Det skal utarbeidast tekniske planar (veg, veglys, vatn og avlaup) for området, som må godkjennast før det kan gjevast løyve til igangsetting. I denne avtalen gjeld dette for området frå offentleg trafikkområde og inn i bustadfeltet.
  - Utbygging av infrastruktur kan skje i etappar. Frisiktsonar, nærleikeplassar, avkjørsler, parkering, vegar og gangvegar skal vera ferdig opparbeid for kvart delområde før nye bustader kan takast i bruk. Utbyggjar har ansvar for opparbeiding av disse areala.
  - Det er krav om utbyggingsavtale mellom Lindås kommune og utbyggjarar før det kan gjevast løyve til utbygging av nye bustadar.
  - Grøntareal / leikeareal i bustadområdet skal vera ferdig grovplanert før tiltakshavar kan starta med oppføring av hus.
  - Før det vert gjeve førebels bruksløyve eller ferdigattest for bustader må felles vei og leikeområde, inkludert godkjente leikeapparat, vera opparbeidde.
- 2.6 *Tekniske planar*  
Utarbeidde detaljplanar skal sendast Lindås kommune for godkjenning før løyve til igangsetting vert gjeve.
- 2.7 *Offentlege trafikkområde*  
Lindås kommune skal stå for opparbeiding av offentlege trafikkområde i planen, med atterhald om politisk godkjenning av ny gymsal/ storstove.
- 2.8 *Private fellesvegar*  
Utbygger skal stå for opparbeiding og all kostnad med trafikkområde frå snuhammar ved planlagt gymsal/storstove og inn i bustadområdet. Vegen skal vere i samsvar med reguleringsplan. Vegen til bustadområdet skal vere privat og må driftast via vellag eller tilsvarande.
- 2.9 *Vass- og avlaupsanlegg*  
Utbygger skal stå for prosjektering og bygging av vassanlegg, og kostnadar med dette inn i bustadområdet. Dei offentlege anlegga vert avslutta ved snuhammar til planlagt gymsal/ storstove. Det er anlegget vidare inn i feltet denne avtalen omhandlar.
- Avløpsanlegget for bustadane vert felles slamavskiljar til sjø med tilhøyrande avløpsleidningar. Utsleppsløyve må søkjast om på vanlege vilkår.  
Tekniske planar skal leverast kommunen i tråd med pkt. 2.5 og 2.6.  
Anlegga inne i bustadområdet skal vere privat og driftast av privat vellag, eller tilsvarande, sjå pkt. 2.12.
- 2.10 *Refusjon og tilknytingsgebyr for vatn og avlaup*  
Ved tilknytning vil kommunen krevje inn offentlige gebyr i samsvar med kommunale satsar.
- 2.11 *Fordelingsanlegg straum (veglys), EL, teleanlegg.*  
Utbygger er ansvarlege for at dette er på plass.

## 2.12 *Turvegar, leikeareal, velforeining*

Utbyggjar 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.

Utbyggjar har ansvar for at det vert oppretta vellag, sameigar ol. for bustadområdet.

Innafor bustadområdet skal det vera pliktig medlemskap i tilhøyrande vellag mv. Vellaget skal vedlikehalda og drifta fellesvegar, veglys, felles leikeområde, avlaups- anlegg 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.

Kommunen har rett til å krevje inn gebyr, etter det kommunale regelverk for alle eigedomane som vert omfatta av denne avtalen. Kommunen tømmer slamavskiljaren på vanlege vilkår.

### 3.2 *Offentlege trafikkområde*

Lindås kommune skal stå for opparbeiding av offentlege trafikkområdet i planen. med atterhald om politisk godkjenning av ny gymsal/ storstove.

Kommunen er forplikta til å etablere grovplanert vei for tilkomst til bustadområde innan 01/01-2016 og til å ferdigstilla veg, vatn og avlaup innan 01/01-2018.

For framføringa av veg og vatn til snuhammar ved planlagt gymsal/storstove bidrar utbyggjar med kroner 50 000,- pr. tomt i bustadfeltet.

Dersom ynskjeleg kan utbyggjar, tidlegare enn dato satt i denne avtalen, grovplanere resterande areal på regulert offentlig veg, mot reduksjon i bidraget for vegen. Det skal i så fall opprettast tilleggsavtale med Lindås kommune.

### 3.3 *Vass- og avlaupsanlegg*

Lindås kommune tek på seg ekstra kostnaden med oppgradering av vassleidningen frå snuhammaren ved planlagt gymsal/ storstove og inn i feltet til endepunkt, etter tekniske planar som omtala i pkt. 2.5 og 2.6.

Kommunen overtek denne leidninga til drift og vedlikehald på vilkår satt i pkt. 6.3.

## 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**

Utbyggjar 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 utbyggjar går ut av avtalen og at dei som overtek skriftleg aksepterar den. Dersom utbyggjar går konkurs eller vert insolvent, vert avtalen sine pliktar og rettigheter overført til ny utbyggjar/ eigar.

## 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.

6.3 *Overtaking/overtakingsforretning*  
Anlegg i samsvar med pkt 2.9 og pkt. 3.3 (vass- og avlaupsanlegg) skal overførast til kommunen for drift og vedlikehald vederlagsfritt. Anlegga 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.

Kommunen tek over tekniske anlegg som går over eigedom som ikkje vert overteke av kommunen, så utbygger må sikre kommunen naudsynte rettar til tilsyn og vedlikehald. Utbygger er ansvarleg for et erklæringa vert tinglyst som hefte på vedkommande eigedom, kostnaden ved tinglesinga vert dekkja av kommunen.

6.4 *Varigheit*  
Avtalen har same varigheit som godkjent reguleringsplan.

6.5 *Tinglysing*  
Avtalen vert utferda i 3 – tre eksemplar, der kvar av partane beheld kvart sitt, og eitt er for tinglysningsmyndigheita dersom utbyggar 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. Eigedomen 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 \_\_. \_\_. 2014,

For Lindås kommune

For Kålås & Sønn Byggevarehandel AS

---

Arne Eikefet, Einingsleiar Teknisk drift

---

Lars Hagesæter, Dagleg leiar