

Utbyggingsavtale,

utkast 11/1 – 12

Mellom FG Eiendom AS, heretter kalla utbygger, og Lindås kommune, er det inngått følgjande utbyggingsavtale for “Garveritomten”, reg. plan ID – 1263 – 201104.

1. Generelt

1.1 Partar

Utbyggerane:

**F.G. Eiendom AS
Sagstadvegen 67
5918 FREKHAUG**

Org nr. 986 654 364

Kommune:

**Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ**

Org nr. 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, turveggar, 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 godkjende bustadbyggingsprogram og arealplanar.

1.4 Utbyggingsområdet/ geografisk avgrensing

Avtalen omfattar gardsnummer 138, bruksnummer 21, samt infrastrukturen som er naudsynt for å oppfylle reguleringsvedtektene for utbygginga av denne eiendomen i samsvar med reguleringsplan og plankart merka reg. plan ID 1263 - 201104, sist revidert 22.09.2011.

1.5 Forhold mellom reguleringsplan og utbyggingsavtale

Alle rekkefølgekrav i reguleringsplanen har betydning for og skal omfattast av utbyggingsavtalen.

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

2.1 Omfanget av utbygginga

Utbyggerane forpliktar seg til å planlegge, prosjektere og ferdigstille bygging av tre bustadbygg (blokker) med tilhøyrande

- kommunaltekniske anlegg
- gardsplass/gatetun
- uteopphaldsareal, inkludert grøntareal
- leikeplassar
- vegar (køyrevegar, gangvegar/-areal og fortau)
- parkeringshus/-anlegg
- kai
- bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

Utbygger skal også prosjektere og utbetre eksisterande kommunal veg i planområdet etter krav i reguleringsplan og utbyggingsavtalen, samt omlegging og oppgradering av eksisterande kommunaltekniske anlegg i området for å løyse feltet sitt behov.

2.2 Grunnerverv

Utbygger er eigar av utbyggingstomten (gnr/bnr138/21).

Utbygger skal forhandla og kjøpa grunn som ligg utanfor eigen tomt og som i høve reguleringsplanen må sikrast for etablering av nødvendige kommunaltekniske anlegg og infrastruktur (areal til VA anlegg, tilkomstveg og areal til utbetring og fortau langs Kyrkevegen), som seinare skal overtakast av kommunen. Alle slike grunnerverv skal overførast direkte til kommunen. Utbygger dekkjer alle kostnader med grunnerverv.

Dersom grunnerverv berre kan skje gjennom oreigning må utbygger ta fullstendig kostnad med dette.

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

- Utbygger dekker alle kostnader med utbetring av kommunal veg og fortau på denne slik dette er fastlagt i reguleringsplanen og i samsvar med godkjente tekniske planar.
- Utbygger dekker alle kostnader med omlegging av eksisterande kommunale VA anlegg, i samsvar med godkjente tekniske planar.
- Utbygger bygger og ber sin kostnad for den ekstra kapasiteten planen krev. Estimert til 70 % av kostnaden med ny slamavskiljar og utsleppsleidning. Kommunen betaler tilskot til utbygger for framtidig eige behov med 30 % netto kostnad, men avgrensa til maks kr. 200 000,-. Utbygger slepp å betale tilknytingsavgift for avløp.
- Leikeområda, LEIK 1 og LEIK 2, skal vera ferdig opparbeida med leikestativ før det blir gjeve brukstillatelse til bustadane.
- Alle uteopphaldsareal skal vera ferdigstilt i samsvar med godkjend illustrasjonsplan før mellombels bruksløyve for bustader kan gjevast.

- Det skal utarbeidast VA-plan som skal godkjennast av VA-etaten før byggearbeida vert sette i gang. VA-planen skal også syna plassering av ny slamavskiljar med høgverdig reinsekapasitet.
- Vegen ned til tomte skal verta utbedra og det skal byggast fortau langs Kyrkjevegen, frå krysset ved Alversund kyrkjelydshus til planområdet før betongarbeidet for bustadane kan starta.
- Etter Lov om hamner og farvatn mm. § 18, 2. ledd skal alle eventuelle tiltak i sjø godkjennast av Bergen og Omland hamnevesen.

2.6 *Tekniske planar.*

Tekniske planar skal sendast teknisk drift samstundes med at det vert søkt om rammeløyve. Det vert ikkje gjeve rammeløyve før tekniske planar er godkjente.

2.7 *Offentlege trafikkområde*

Utbyggjar skal planleggja, prosjektera og utbetre vegen ned til byggjetomta, samt opparbeide fortau langs vegen (Kyrkjevegen) slik som gjeve i reguleringsplanen. Og etter planar godkjente av Teknisk drift.

Fortau FT1, FT2 og FT3 skal vere offentlege og skal opparbeidast i samsvar med reguleringsplan og planar godkjent av Teknisk drift.

Ferdig opprusta veg med fortau, samt FT1 – FT3 skal overtakast av kommunen når arbeidet er ferdigstilt.

Anna vegareal i planområdet skal vere privat og må driftast av vellag eller tilsvarande.

Kaiområde er offentleg, men skal også driftast privat av vellag eller tilsvarande for planområdet.

2.8 *Vass- og avlaupsanlegg*

Utbyggjar skal planlegga, prosjektera og opparbeida ei komplett VA- løysing for området jf. pkt. 1.3.

VA- løysinga skal inkludera eigne naudsynte VA anlegg, omlegging av eksisterande kommunale VA- anlegg som i dag kjem i konflikt med utbygginga, samt slamavskiljar med høg reinsekapasitet, eventuelt pumpestasjon.

Bygginga skal skje i samråd med kommunen og etter godkjente tekniske planar.

Utbyggjar skal bera alle kostnader med dette, men får tilskot frå kommunen for prosentvis deling for slamavskiljar og utsleppleidning, samt arbeid med dette. Alle anlegga som ikkje skal overtakast av kommunen skal vere private og driftast av bustadeigar eller sameige, sjå pkt. 2.12.

2.9 *Refusjon og tilknytingsgebyr for vatn og avlaup*

Tilknytningsavgift for påkopling til kommunal avløpsleidning kan ikkje krevjast.

2.10 *Fordelingsanlegg straum, EL, teleanlegg, anlegg for kabel-TV/felles antenne*

Utbyggjarane er ansvarlege for at dette er på plass.

2.11 *Leikeareal, velforeining*

Utbyggjarane skal stå for prosjektering og bygging av leikeareal/uteopphaldsareal etter reguleringsplan og godkjend situasjonsplan/landskapsplan.

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 / burettslag, sameige, ol. Det skal vera pliktig medlemskap i sameige mv. Sameige skal vedlikehalda og drifta fellesveg, veglys innanfor sameiget, felles leikeområde og anna felles areal.

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

3.1 *Kommunen sine rettar og plikter*

Kommunen leverer vatn til planområdet frå kommunalt leidningsnett etter gjeldande regelverk.

Kommunen har rett til å krevje inn gebyr/årsavgift etter gjeldande kommunalt regelverk for alle eigedommar som omfattast av denne avtalen. Kommunen har rett til å krevje tilknytingsavgift for påkopling til vassleidning etter gjeldande kommunalt regelverk.

3.2 *Vass- og avlaupsanlegg*

Etablering av slamavskiljar, avlaupsleidning frå slamavskiljar til sjø og eventuelle tiltak i sjø skal utførast av utbyggjar. Utbyggjar får tilskot på 30 % av netto kostnader med dette, men avgrensa til maks 200 000,-. Anlegga skal overtakst av kommunen etter ferdigstilling av anlegget.

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 gjenståande utvikling av området. Det er eit vilkår for overdraging at Lindås kommune får skriftleg stadfesting om at utbyggjar går ut av avtalen og at dei som overtek skriftleg aksepterar den. Ny utbyggjar skal godkjennast av Lindås kommune. Godkjenning kan ikkje nektast utan saklig grunn.

Dersom utbyggjar går konkurs eller vert insolvent, vert avtalen sine pliktar og rettigheter overført til boet/ny utbyggjar/eigar. Ny utbyggjar skal godkjennast av Lindås kommune. Godkjenning kan ikkje nektast utan saklig grunn.

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*

Utbyggjarane har informasjonsplikt ovanfor tomtekjøpar/huseigar på kva som skil private, felles private og kommunale VVA – anlegg, samt reguleringsforholdet for kaiområde.

Det gjeld også informasjon om veg 1, eksisterande kommunal veg, som er ein framtidig gjennomkjøringsveg med eventuell auka trafikk.

6.3 *Overtaking/overtakingsforretning*

6.3.1 *Areal som skal overtakast av kommunen*

Kommunen overtek vederlagsfritt til drift og vedlikehald:

Etter utbetring, eksisterande kommunal veg, offentleg gangveg FT1, FT2 og FT3, samt tilkomstveg til slamavskiljar.

Overtaking til drift og vedlikehald skal skje straks etter at feltet er ferdig utbygd i samsvar med reguleringsplan og etter godkjenning av teknisk etat. Utbyggjar innkallar kommunen til overtakingsforretning når anlegga er ferdigstilt. På dagen for overtaking vert det synfaring der eventuelle feil og manglar vert notert i overtakingsprotokoll. Feil og manglar skal utbetras i høve tidsfristar fastsette i protokollen.

Ved kommunal overtaking overdreg utbyggjar vederlagsfritt til kommunen all grunn tilhøyrande anlegg som nemnt i første avsnitt. Grensa mellom offentlig og privat grunn skal avsetjast i samsvar med reguleringsplanen og fastsetjast ved kartforretning. Utbyggjar dekkjer alle kostnader i samband med deling, skøyte og tinglysning frå eigen eigedom til kommunen.

Andre vegar og fellesareal skal vera felles for eigedommen sine heimelshavarar med tinglyst felles drifts- og vedlikehaldsplikt

6.3.2 *Anlegg som skal overtakast av kommunen*

Kommunen overtek vederlagsfritt til drift og vedlikehald:

- ny slamavskiljar og utsleppsleidning
- nytt VA anlegg som skal erstatte eksisterande
- overvassnett til offentlige vegar

Andre leidningar og anlegg skal være felles for eigedommens heimelshavarar med tinglyst drifts- og vedlikehaldsplikt.

6.3.3 *Prosjektilskot frå kommunen*

For kommunen si overtaking av oppgradert slamavskiljar og utsleppsleidning skal kommunen yta eit tilskot til utbyggjar på 30 % av utbyggjar sine netto kostnader til anlegget, men avgrensa til maks 200 000,-. Anlegga skal overtakast av kommunen etter ferdigstilling av anlegget.

Det skal utarbeidast prosjektrekneskap for arbeidet.

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 utbyggjar ynskjer tinglysing.

6.6 *Twistar*

Eventuelle twistar 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.

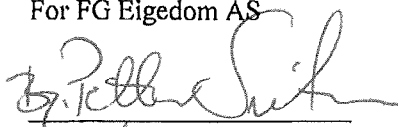
Isdalstø , 15.02.16


For Lindås kommune


Arne Eikefet, Einingsleiar Teknisk drift

LINDÅS KOMMUNE
Teknisk drift VVA

For FG Eigedom AS



 FRANK RUNE DALE