

Utbyggingsavtale  
for reguleringsplan Stuttåsen  
mellom  
Osterøy kommune  
og  
tiltakshavar Borgeåsen Eigedom AS

**1. Generelt**

**1.1. Partar**

Partar er Osterøy kommune, org nr 864 338 712 (heretter kalla kommune) og Borgeåsen Eigedom AS, org nr 912532496 (heretter kalla utbyggar).

**1.2. Føremål**

Avtalen er inngått for realisering av reguleringsplan Stuttåsen-Hauge, arealplan-ID: 2013005. Avtalen skal sikre opparbeiding og utbygging av infrastruktur som føresett i føresegnene til reguleringsplanane.

**1.3. Utbyggingsområde**

Utbyggingsområdet er reguleringsplanen for området med tilhøyrande infrastruktur. Det vil sei at infrastruktur som må byggast for at intern infrastruktur skal kunne koplatt på ekstern infrastruktur vil inngå i avtalen her.

**1.4. Forholdet til regulerings situasjon**

Utbyggingsavtalen bygger på reguleringsplanen sine rekkefølgekrav og held seg til dei.

**2. Kommunen sitt ansvar**

**2.1. Vatn og avlaup**

Kommunen pliktar å planlegge og bygge VA-anlegg frå Hauge og ned til og med trykkum ved fv367 i Haugvik. Vatn vert tilkoppa eksisterande vasskum ved Borgovatnet og avlaup vert pumpa til eksisterande avløpsleidning ved ungdomshuset på Hauge, sjå vedlagt kartskisse, vedlegg nr. 4 og 4 A. VA-anlegg skal etablerast i tråd med den til ei kvar tid gjeldande kommunal VA-norm, sjå vedlegg 3 (berre lenke for oppdatert versjon).

Kommunen står som byggherre for prosjektet.

Utbyggar skal betale anleggsbidrag til kommunen for utbygginga, i samsvar med pkt. 3.4 i denne avtale. Kostnadar ut over budsjetterte kostnadar er kommunens ansvar.

Kommunen skal starte planlegging av anlegg, og starte utarbeiding av konkurransegrunnlag for prosjektet, utan ugrunna opphald etter inngåing av denne avtale og politisk godkjenning av heradstyret. Kommunen bestillar prosjektering av

anlegget når avtalen er godkjent av heradstyret. Oppdraget vert kunngjort når utbygger har selt minst 5 tomtar. Arbeidet skal vere ferdigstilt innan 12 mnd etter at oppdraget er tildelt entreprenør.

### **3. Utbygger sitt ansvar**

#### **3.1. Omfanget av utbygginga**

Utbygger pliktar å planlegge og ferdigstille området for bustadbygging, samt å finansiere dette i forhold til rekkefølgekrava som er sett i reguleringsplanen.

Utbygger er ansvarleg for at areala vert planlagt og opparbeidd i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande reguleringsplan, reguleringsføresegner, kommunale normer, godkjente tekniske planar og utomhusplan, herunder sikringsplan.

#### **3.2. Grunnerverv**

Utbygger er ansvarleg for å gjennomføre og finansiere naudsynt grunnerverv for realisering av reguleringsplanen. Dette gjeld også for infrastruktur som evt skal overtakast av kommunen for drift og vedlikehald.

#### **3.3. Offentleg trafikkområde**

Utbygger har ansvar for å planlegge, finansiere og bygge offentlig infrastruktur i samsvar med reguleringsplanen.

#### **3.4. Vatn og avløp**

Utbygger planlegg, bygger og finansierer intern VA-løysing, fram til tilknytning til offentlig hovudinfrastuktur. Tilknytingspunkt er trykk-kum som ligg i fv367, sjå vedlagt kart 101-D02, vedlegg nr. 4.

Utbygger betalar eit anleggsbidrag til kommunen for VA-anlegget frå Hauge og ned til trykk-kum som ligg i fv367 i Haugvik sjå vedlegg nr. 4 og 4 A. Utbygginga av dette VA-anlegget er budsjettert til kr. 5.595.253,- per 31.12.16. Den budsjetterte totalkostnaden skal indeksregulerast ved tidspunkt for betaling av anleggsbidrag.

Anleggsbidraget som utbygger skal betale for det aktuelle VA-anlegget er totalkostnaden for utbygging av det aktuelle VA-anlegg fordelt på antal innregulerte bueiningar i reguleringsplanen Stuttåsen, som deretter skal fordelast høveleg på dei aktuelle grunneigarane.

Med prisane per 31.12.16, vert dette kr. 5.595.253,- delt på 36 bueiningar, noko som tilsvarar kr. 155.424,- per bueining. Prisane skal indeksregulerast ved tidspunkt for betaling av anleggsbidraget.

Dette medfører at utbygger Borgeåsen Eigedom AS, ut i frå prisane per 31.12.16, skal betale eit anleggsbidrag til kommunen for det aktuelle VA-anlegget, på kr. 155.424,- X 22

bueiningar, noko som utgjer totalt kr. 3.419.328,- (+indeksregulering). Størrelsen på anleggsbidraget skal indeksregulerast ved tidspunkt for betaling av anleggsbidrag.

Utbygger kan dele opp utbygging og betale anleggsbidrag for 10 tomter i første trinn. Kommunen får betaling ved oppgjør frå kjøpar av tomt via megler. Utbygger skal syte for ein avtale med megler, som skal overføre anleggsbidrag frå klientkonto til kommunen før andre mottek sin betaling. For dei resterande 12 tomtane, betalast anleggsbidrag på same måte etter kvart som utbygger sel ein tomt.

### **3.5. Refusjon og tilknytingsavgift.**

3.5.1. Utbygger er sjølv ansvarleg for å krevje inn eventuell refusjon fra andre grunneigarar for opparbeiding av tekniske anlegg. Utbygger skal ikkje fremje refusjonskrav overfor kommunen.

3.5.2. Tilknytingsavgift for vatn og avløp skal betalast etter dei til ei kvar tid gjeldande kommunale retningslinjer.

### **3.6. Fordelingsanlegg. El-, tele- og kabel TV-anlegg.**

Utbygger har ansvar for å ta kontakt og koordinere arbeidet opp mot leverandørar av gitt infrastruktur. Utbygger er ansvarleg for finansiering i samarbeid med leverandørar av nemnte infrastruktur.

### **3.7. Turveg, leikeareal og velforeining**

3.7.1. Utbygger pliktar å etablere turveg og leikeplassar i samsvar med rekkefølgekrav i reguleringsplanen.

3.7.2. Utbygger pliktar å opprette eit vellag som skal stå for drift av leikeplassar, turveg, felles veggrunn, felles VA og anna felles infrastruktur, som ikkje det offentlege overtar drifta av. Felles rettar og plikter skal tinglysast. Ved oppretting av vellag, pliktar utbygger å foreslå vedtekter for vellaget som tek i vare velforeininga sitt inntektsbehov for å kunne skjøtte sine oppgåver.

3.8. Utbygger etter denne avtalen har, saman med andre utbyggerar for same reguleringsplanområde, ansvar for intern infrastruktur i utbyggingsområdet. Utbygger etter denne avtalen pliktar, saman med andre utbyggerar for same reguleringsplanområde, å legge fram for kommunen ein avtale for korleis dei seg i mellom gjer opp felleskostnadar til intern veg, vatn og avlaup, og der utbyggerane gjer kvarandre tilgang til naudsynt fellesinfrastruktur. Ein slik avtale skal føreligge for kommunen før eksternt VA-anlegg etter pkt. 3.4 i denne avtalen, vert lyst ut på anbod.

## **4. Opsjon på kjøp av tomter**

Reguleringsplanen er gjeldande i 10 år frå vedtak. Dersom det ved utgangen av denne 10 årsperioden framleis er ubebygde bustadtomter, skal kommunen ha rett til å kjøpe desse til marknadspris.

Marknadsprisen skal setjast av ein takstmann som begge partar er samde om. Takstmann skal betalast av kommunen. Dersom partane ikkje er samde om kva for ein takstmann som skal nyttast i eit slikt tilfelle, skal kvar av partane velje og koste sin eigen takstmann, deretter skal middelveidien av desse to takstane setjast som kjøpesum for tomtane.

#### 5. Transport av avtalen

Eventuell transport av avtalen skal skriftleg godkjennast av kommunen. Ei transport av avtalen til Heidrun Hus er førehandsgodkjent.

#### 6. Tvistar

Eventuell tvist mellom partane om tolking av denne avtalen, der partane ikkje maktar å komme fram til ei minneleg løysing, skal løysast ved dei ordinære domstolane.

#### 7. Erstatning

Dersom ein part mislegheld sine pliktar etter avtalen, kan den andre parten krevje erstatning for det direkte økonomiske tap som vert påført som følgje av misleghaldet. Partane har plikt til å avgrense eventuelle tap. Erstatning for indirekte tap kan ikkje krevjast.

#### 8. Forseinking

Ved for sein innbetaling i høve til denne avtale med tilhøyrande avtalar og bilag, skal det betalast rente i etter lov av 17. desember 1976 nr.100.

#### 9. Politisk godkjenning

Denne avtalen er ikkje bindande for kommunen før den er godkjent av heradstyret.

Vedlegg

1. Arealplankart, vedlegg nr. 1
2. Reguleringsplanen sine føresegner, vedlegg nr. 2
3. Gjeldande kommunal VA-norm, vedlegg nr. 3: <http://www.va-norm.no/osteroy/>
4. Kart over VA-anlegg, vedlegg nr. 4 og 4 A
5. Kart som viser VA-leidning utbyggar skal byggje, vedlegg nr. 5.

Stad/dato:

26/1-18

Bernt H. Boge

Utbyggar

Ingrid Hjelmbukt

Osterøy kommune