

Utbyggingsavtale
for reguleringsplan Heldal hytteområde
mellom
Osterøy kommune
og
tiltakshavar Heldal Tomteselskap AS

1. Generelt

1.1. Partar

Partar er Osterøy kommune, org nr 864 338 712 (heretter kalla kommune) og Heldal Tomteselskap AS, org nr 997 391 950 (heretter kalla utbygger).

1.2. Føremål

Avtalen er inngått for realisering av reguleringsplan Heldal hyttefelt, Plan nr.: 12532011 006.

Avtalen skal sikra opparbeiding og utbygging av infrastruktur som føresett i føresegnene til reguleringsplanen. Det skal byggjast omlag 40 fritidsbustadar.

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 koplast på ekstern infrastruktur vil inngå i avtalen her.

Dette utbyggingsområde vil ha felles avlaupsanlegg med pågåande reguleringsplan for Hoshovdstølen bustadfelt.

1.4. Forholdet til regulerings situasjon

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

2. Kommunen sitt ansvar

2.1. Vatn

Kommunen pliktar å planlegge og bygge hovudvassleidning frå Hosanger til Sauvika. sjå vedlegg 5.

2.2. Avlaup

Kommunen vil leggje til rette for avlaupsanlegg i område Hoshovdstølen bustadfelt og Heldal hytteområde. Leveranse av septik vil ikkje inngå i kommunen sitt arbeid.

Avlaupsanlegg vil være felles for begge utbyggingsområda. Avlaupsanlegget vil være privat inntil anlegget er satt i drift og blir da overtatt kostnadsfritt av kommunen. For avlaupsanlegg som blir bygga av utbygger og som kommunen overtar, kan kommunen tilby mva. avtalar etter justeringsmetoden om utbygger er i posisjon til dette. Utbygger mottar 85% av justeringsretten, der utbetalingane vert fordelt over justeringsperioden, sjå vedlegg 7 og 8.

Utbygger skal betale anleggsbidrag til kommunen for utbygginga, i samsvar med pkt. 3.3 i denne avtale. Kostnadar ut over budsjetterte kostnadar er kommunens ansvar.

2.3 Offentleg trafikkområde

Dersom utbygger bygge kommunalt regulert vegareal som skal overtakast av kommunen, skal dette byggast i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande veg-norm for kommunen.

Med offentlig regulert vegareal vert her meint sjølve vegbanen, samt anna vegareal i tilknytning til vegbanen jf. reguleringsplan. Gatebelysning som står på aktuelt vegareal skal også overtakast av kommunen. Alt kommunen overtar i tilknytning til offentlig trafikkområde, skal kommunen overta vederlagsfritt mot framtidig drift og vedlikehald.

Kommunen ved Teknisk drift skal godkjenne planar før igangsetting, og skal godkjenne ferdig arbeid før overtaking.

For trafikkområde som kommunen overtar kan kommunen tilby mva. avtale etter justeringsmetoden om utbygger er i posisjon til dette. Utbygger mottar 85% av justeringsretten, der utbetalingane fordeles over justeringsperioden. Sjø vedlegg 7 og 8.

3. Utbygger sitt ansvar

3.1. Omfanget av utbygginga

Utbygger pliktar å planlegge og ferdigstille område for fritidsbustadar, samt å finansiere dette i forhold til rekkefølgekrava i reguleringsplanen.

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. Vatn og avlaup

Utbygger planlegg, byggar og finansierer intern VA-løysing, fram til tilknytning til offentlig hovudinfrastuktur.

Utbygger betalar eit anleggsbidrag til kommunen for avlaupsanlegget som beskrive i pkt. 2.2. Kostnadane for avlaupsanlegget er budsjettert til kr. 664.460,- eks mva. Kostnadane for avlaupsanlegget skal delast mellom utbyggjarane for Hoshovdstølen og Haldal. Fordelingsnøkkel er vist i vedlegg 6.

Betaling av anleggsbidrag skal koplast opp mot antall hyttetomter/fritidsbustadar. Utbygger kan dele opp utbygging og betale anleggsbidrag for 5 hyttetomter/

fritidsbustadar i første trinn. Vidare blir det betaling for 5 nye i neste trinn, osv. inntil totalbeløpet er betalt.

3.4. Refusjon og tilknytingsavgift.

3.4.1. 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.

3.4.2. Tilknytingsavgift for vatn og avlaup skal betalast etter dei til ei kvar tid gjeldande kommunale retningsliner.

3.5. Offentleg trafikkområde

Utbygger har ansvar for å planlegge, finansiere og bygge offentlig infrastruktur i samsvar med reguleringsplanen, både internt i feltet og eksternt. Offentleg trafikkområde som skal overtakast av kommunen skal byggast i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande veg-norm for kommunen. Kommunen ved Teknisk drift skal godkjenne planar før igangsetting, og skal godkjenne ferdig arbeid før overtaking.

3.6. Indeksregulering

Alle beløp skal indeksregulerast ved tidspunkt for betaling, etter totalindeksmetoden i henhold til NS 8405, pkt 27.1. Ved regulering benyttes indeks: Veganlegg i alt. Prisene er gitt med dato 31.01.2018.

4. Transport av avtalen

Eventuell transport av avtalen skal skriftleg godkjennast av kommunen.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. Politisk godkjenning

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

Vedlegg

1. Arealplankart
2. Føresegn
3. VA rammeplan
4. Gjeldande kommunal VA-norm og veg-norm: <http://www.osteroy.kommune.no/lokale-vedtekter-og-normer.363831.no.html> (ikkje vedlagt)
5. Kart over VA-anlegg som byggjast av Osterøy kommune
6. Fordelingsnøkkel kostnadar
7. Avtale om overdragelse av justeringsrett
8. Avtale om økonomisk oppgjer etter overdraging av justeringsrett

Stad: *Lonevåg*

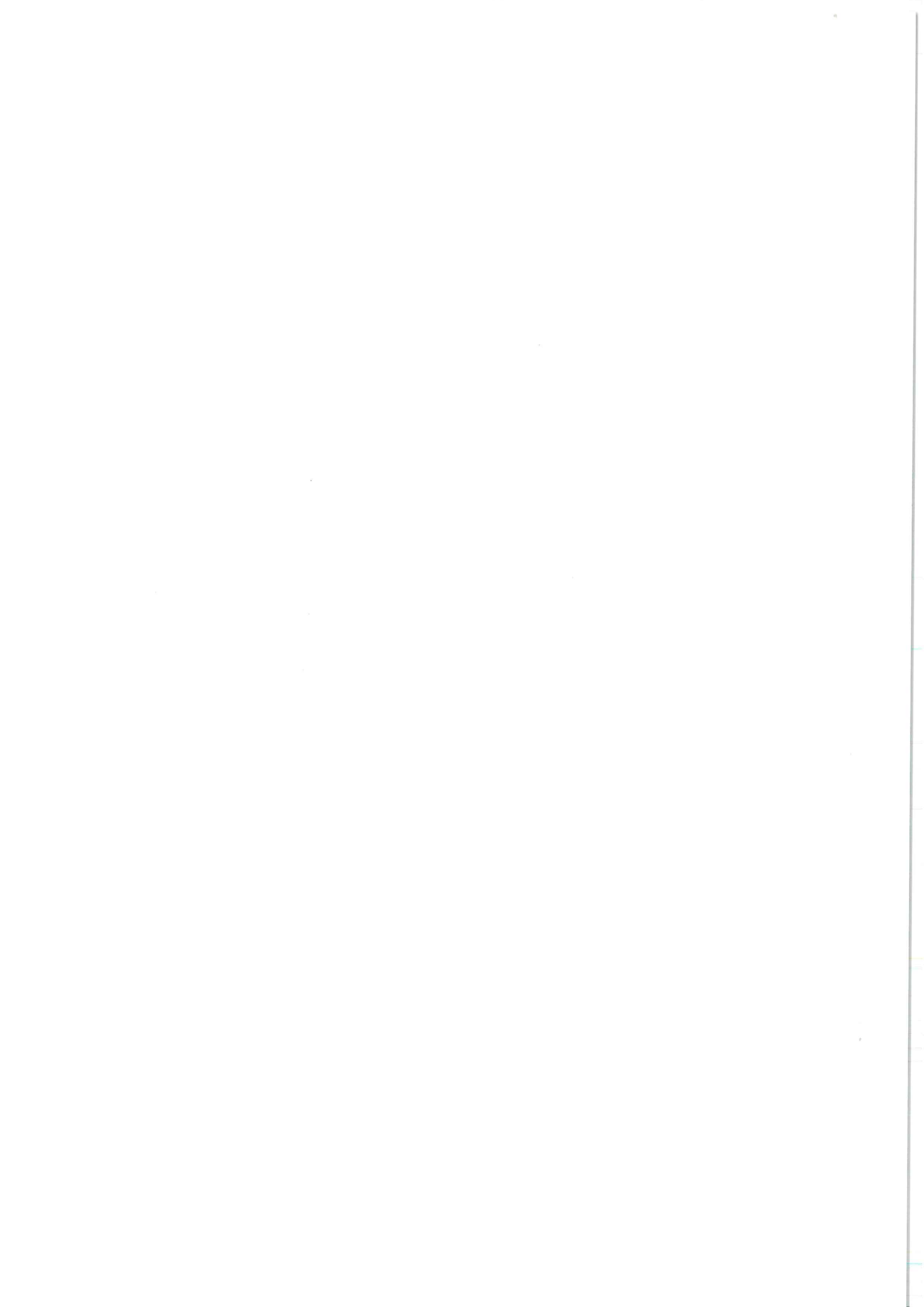
Dato: *5.12.18*

Arve Myrnes

Utbygger

Jonas Hjemmet

Osterøy kommune



Osterøy kommune Heldal hytteområde

Reguleringsplan: 1253 2011 006
Saksnummer: 11/1216
Dato sist revidert: 31.10.2013

Reguleringsføresegner for gnr./bnr. 86/4, 86/5,
86/8, 86/18, 86/27 og 86/32.
Osterøy kommune
(pbl § 12-7)

Føremålet med planframlegget er å regulere området til fritidsbustadar med tilhøyrande infrastruktur og friområde.

§ 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:1000, dagsett 22.10.2013.

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1.2.1 Bygg og anlegg

(Pbl § 12-5 ledd nr 1)

- Fritidsbusetnad - frittliggjande
- Avlaupsanlegg
- Andre kommunaltekniske anlegg
- Leikeplass

1.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Køyreveg
- Fortau
- Gangveg/ gangareal
- Anna veggrunn - tekniske anlegg
- Parkeringsplassar

1.2.3 Grøntstruktur

(Pbl § 12-5 ledd nr 3)

- Friområde

1.2.4 Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift.

(Pbl § 12-5 ledd nr 5)

- Landbruksføresmål

§ 2 Fellesføresegner

§ 2.1 Byggegrenser

2.1.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa.

2.1.2 Støttemurar, parkering og tiltak nemnt i Pbl § 29-4 b kan plasserast i nabogrensa eller nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser. Mot veg kan nemnte tiltak plasserast inntil 1m frå vegkant, unntatt langs kommunal- og fylkesveg, samt i frisktsoner jf. 7.1.1.

2.1.3 Steingarden i grensa mellom Heldal og Hoshovde skal bevarast, men opningar for veg og VA-anlegg kan tillatast. Inngrep i steingarden skal gjennomførast på ein skånsam måte.

§ 2.2 Dokumentasjon til byggemelding

2.2.1 Ved søknad om rammeløyve skal det leggest ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan der det vert gjort greie for avkøyrslar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, overvasshandsaming, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trappar, gjerder og ute- opphaldsareal.

2.2.2 Ved søknad om rammeløyve for køyrevegar og bustadar skal fordrøying av overvatn dokumenterast av aktør med særskilt kompetanse innan feltet. Overvatn skal handterast på kvar einskild tomt med påslag av aktuell klimafaktor som kommunen legg til grunn.

2.2.3 VA-rammeplan av 05.06.2013 legg føringar for detaljprosjektering av VA-anlegg. Detaljprosjektering skal avklare endelege trasear og dimensjonar samt vise i detalj korleis ein vil handtere vassforsyning, og spillvatn/overvatn. VA-anlegg skal etablerast i område som skissert i VA-rammeplan av 05.06.2013. Detaljplan for VA-anlegg skal godkjennast av Osterøy kommune innan ein kan gje løyve til tiltak som gjeld opphaldsbruk.

2.2.4 Det skal utarbeidast ein byggteknisk plan for tiltak i tilknytning til fylkesvegen. Planen skal godkjennast av Statens vegvesen før det vert gjeve byggeløyve til slike tiltak.

§ 2.3 Rekkefølge

2.3.1 Før igangsettingsløyve til fritidsbustader vert gjeve, skal o_KV02 vere opparbeidd med tilhøyrande frisktsoner frå o_KV01 til f_KV18. Før løyve til tiltak utover 18 nye hyttetomter vert gjeve, skal fortau o_FT01 og o_FT02 etablerast.

2.3.1 Før igangsettingsløyve

2.3.2 Fritidsbustadane kan ikkje gjevast bruksløyve før felles tilkomstvegar, éin gjesteparkering, gangveg og leikeareal knytt til eigedomen er ferdig opparbeidd.

- 2.3.3 Innan det kan gjevast bruksløyve for tiltak som gjeld opphald skal f_ØK01 vera ferdigstilt i tråd med gjeldande reglar og forskrifter for hytterrenovasjon.
- 2.3.4 Før det vert gjeve løyve til tiltak som gjeld opphaldsbruk, skal det dokumenterast tilstrekkelig kapasitet for sløkkevatn i området til brannberedskap.
- 2.3.5 f_LEIK01 skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til FF07 og FF08.
- 2.3.6 f_LEIK02 og f_GV01 skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til FF03 - FF06 og FF09 - FF12.
- 2.3.7 Før det vert gjeve bruksløyve til tomt 39 og 40 skal avkøyrsla frå gnr/bnr 87/18 til fylkesvegen stengast og ny etablerast ved f_KV09.
- 2.3.8 For FF13, FF14 og FF15 skal det utarbeidast utomhusplan som skal godkjennast før godkjenning av byggesøknad. Føremålsfelta kan ikkje delast i fleire utomhusplanar, men kan kombinerast i to eller éin plan. Utomhusplan skal syne tomtedelingsplan, infrastruktur og fellesområde.
- 2.3.9 Innan søknad om rammeløyve for felt FF13, FF14 og FF15 kan godkjennast skal søknad om byggeløyve som gjeld opphaldsareal for 60 % av tomtene innan felt FF03 - FF12 vere godkjent.
- § 2.4 Krav til utforming**
- 2.4.1 Fritidsbustadane skal ha god tilpassing i terreng, arkitektoniske kvalitetar utført i varige materialar og med godt gjennomarbeidde detaljar. Dei skal ha ein landskapsvenleg farge og matt taktekking i jordlege fargar. Kontrastfargar er ikkje tillate.
- 2.4.2 Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast mest mogleg jf. Pbl. §11-9 nr.6. Murar høgare enn 1,5 meter må avtrappast og plantast eller tilsåast
- § 2.5 Universell utforming**
- 2.5.1 Ved prosjektering av tiltak skal prinsipp om universell utforming leggjast til grunn for å sikre god tilgjenge til leikeareal og anna fellesareal jf. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven §10.
- § 2.6 Kulturminne**
- 2.6.1 Dersom funn, gjenstandar eller konstruksjonar vert oppdaga i samband med gravearbeid skal arbeidet stansast omgåande og fylkeskonservator underrettast, jf. Lov om kulturminne §8,2. ledd.
- 2.6.2 Opparbeiding av areala skal skje med å søkje løysingar som ikkje gjer inngrep i kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.
- § 3 Bygg og anlegg**
(Pbl § 12-5 ledd nr 1)
- § 3.1 Fritidsbusetnad - frittliggjande**
- 3.1.1 I FF01-FF12 tillatast éin fritidsbustad per tomt med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, og parkeringsplass.
- 3.1.2 Tillate brutto bruksareal per fritidsbustad er maksimum 150 m² inkludert parkeringsplass og ev. andre bodar og bygg.
- 3.1.3 FF01 - FF02 skal ha minst éin biloppstillingsplass kvar.
- 3.1.4 For FF03 - FF15 skal det vere éin parkeringsplass per fritidsbustad på den einskilde tomta.
- 3.1.5 Maksimum mønehøgde er 8m over gjennomsnittleg planert terreng.
- 3.1.6 Fritidsbustadar kan oppførast i inntil to etasjar.
- 3.1.7 I FF13 er det tillat å oppføre fire fritidsbustader, pumpestasjon, tilkomstveggar og felles gjesteparkering og andre fellesareal.
- 3.1.8 I FF14 er det tillat å oppføre 12 fritidsbustader, tilkomstveggar, felles gjesteparkering, felles leikeplass og andre fellesareal.
- 3.1.9 I FF15 er det tillat å oppføre seks fritidsbustader, tilkomstveggar, pumpestasjon felles gjesteparkering og andre fellesareal.
- § 3.2 Avlaupsanlegg**
- 3.2.1 Avlaupsanlegg AVA01 er område for reinseanlegg knytt til avlaup for fritidsbustader og bustader i området.
- 3.2.2 Prosjektering og tekniske detaljar for avlaupsanlegget må sikre minimal forureining i høve til lukt, lyd og utslepp.
- § 3.3 Andre kommunaltekniske anlegg**
- 3.3.1 Andre kommunaltekniske anlegg f_ØK01 er felles for alle fritidsbustadane innanfor planområdet. Området skal nyttast til felles anlegg for handsaming av renovasjon.
- § 3.4 Leikeplass**
- 3.4.1 Leikeplassar er felles for fritidsbustader innanfor planområdet.
- § 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

§ 7.2 Støysone

7.2.1 Støysone er område med støyverdiar opp til 55 L_{DEN} [dBA]. Støyfølsame tiltak kan ikkje etablerast i denne sona.

§ 7.3 Flaumfare

7.3.1 Tiltak i omsynssona skal ha reduserande verknad eller ikkje medføre auka flaumfare i området. Det skal i søknad om rammeløyve dokumenterast at tiltaka er dimensjonert i høve til overvatn og etter kommunen sin klimafaktor. Det må etablerast tilstrekkeleg dimensjon på stikkrenne under adkomstveg til reinseanlegget og reinseanlegget må sikrast mot eventuell flomfare.

Osterøy kommune

(Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- § 4.1 Køyreveg**
- 4.1.1 o_KV01 og o_KV02 er offentlege vegar.
 - 4.1.2 f_KV03 er felles for FF01 - FF12, og for bustadar aust for planområdet som vert knytt til denne.
 - 4.1.3 f_KV04 og f_KV05 er felles for FF01 - FF12 og for fritidsbustadar på gnr. 86/ bnr. 7 og 17.
 - 4.1.4 f_KV06 er felles for FF01 - FF15.
 - 4.1.5 f_KV07 er felles for tomtene 7-10.
 - 4.1.6 f_KV08 er felles for FF01 - FF12, og for bustadar aust for planområdet som vert knytt til denne.
 - 4.1.7 f_KV09 er og felles for tomtene 39 og 40, og for 87/18 utanfor planområdet.
 - 4.1.8 KV10 er privat og høyrer til tomt 11.
 - 4.1.9 KV11 er privat og høyrer til FF01.
 - 4.1.10 KV12 er privat og høyrer til tomt 14.
 - 4.1.11 KV13 er privat og høyrer til tomt 12.
 - 4.1.12 KV14 er privat og høyrer til tomt 13.
 - 4.1.13 f_KV15 er felles for tomtene 15 og 16.
 - 4.1.14 KV16 er privat og høyrer til tomt 26.
 - 4.1.15 KV 17 er privat og høyrer til tomt 34.
 - 4.1.16 f_KV18 er felles for fritidsbustader i FF3-FF15.
 - 4.1.17 f_KV19 er felles for fritidsbustader i FF13-FF15.
 - 4.1.18 f_KV20 er felles for fritidsbustader knytt til reinseanlegget.
 - 4.1.19 Osterøy kommune skal, som eigar av kommunaltekniske anlegg, ha rett til tilkomst til alle sine anlegg i området. Dette gjeld både leidningsanlegg og rensseanlegg.
- § 4.2 Fortau**
- 4.2.1 o_FT01 og o_FT02 er offentlege fortau langs fylkesvegen.
- § 4.3 Gangveg/ gangareal**
- 4.3.1 f_G01 er felles for FF01 - FF12. f_G01 skal opparbeidast før f_LEIK02 kan takast i bruk.
 - 4.3.2 f_GV01 skal fysisk stengjast for køyring.
- § 4.4 Annan veggrunn - tekniske anlegg**
- 4.4.1 o_AVT01 - o_AVT19 er offentlege areal.
 - 4.4.2 o_AVT01 - o_AVT19 kan nyttast til fyllingar og skjeringar knytt til vegframføring. Områda skal i så stor grad som mogleg tilsåast eller gjevast ei naturleg utsjånad. Areal skal nyttast til lokal disponering av overvatn ved fordrøyning og infiltrasjon.

- § 4.5 Parkeringsplassar**
- 4.5.1 f_PP01- f_PP04 er felles for FF01 - FF12.
 - 4.5.2 Felles parkeringsanlegg skal som hovudregel nyttast som gjesteparkering. Det skal opparbeidast éin parkeringsplass per fritidsbustad.
 - 4.5.3 Inntil to plassar på f_PP02 kan setjast av til fritidsbustadane på gnr. 86/ bnr. 7 og 17.

§ 5 Grøntstruktur
(Pbl § 12-5 ledd nr 3)

§ 5.1 Friområde

- 5.1.1 I friområda FRI01-FRI05 er det tillate å opparbeide stiar, utsynspunkt, leikeapparat, grillplassar, benker og bord m.m.
- 5.1.2 Det skal visast omsyn til naturkvalitetar og kulturlandskap.
- 5.1.3 I friområde kan det etablerast leidningsanlegg for vatn og avløp der dette er nødvendig for å få etablert leidningsnett fram til alle tomter, i tråd med § 2.2.3.
- 5.1.4 Friområda skal haldast opne for ålmenta og det skal ikkje setjast opp gjerde eller andre stengsle som hindrar fri ferdsle.

§ 6 Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift.
(Pbl § 12-5 ledd nr 5)

§ 6.1 Landbruksføresmål

- 6.1.1 Arealet tillatast brukt for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på gardens ressursar.
- 6.1.2 I arealet kan det etablerast leidningsanlegg for vatn og avløp der dette er nødvendig for å få etablert leidningsnett fram til alle tomter, i tråd med § 2.2.3.

§ 6.2 Naturføresmål

- 6.2.1 I arealet for naturføresmål kan det etablerast leidningsanlegg frå reineanlegg i grøft til sjø i tråd med § 2.2.3.
- 6.2.2 Tiltak i arealet må etablerast med minst mogeleg inngrep i terreng. Terrenget skal i så stor grad som mogeleg reetablerast etter at leidningsgrøft til sjø er etablert.

§ 7 Omsynssoner.
(Pbl § 11-8, a))

§ 7.1 Frisiktsone

- 7.1.1 Frisiktsone skal haldast fri for alle tiltak over 0,5m rekna frå tilgrensande vegar.

Til: **Osterøy kommune v/ VA-Etaten**

Fra: **Byggadministrasjon Harald Bjørndal A/S**

Kopi: **Ard arealplan as**

Dato: 05.06.2013

VA-RAMMEPLAN FOR NYTT HYTTEFELT PÅ HELDAL, GNR 86 BNR 5 M.FL. I OSTERØY KOMMUNE

I forbindelse med reguleringsplan for nytt hytteområde på Heldal (gnr/bnr 86/5 m.fl) er det utarbeida ein VA-rammeplan for planområdet.

Rammeplanen skal dokumentere korleis ein vil løyse utbygging av nytt VA-anlegg i planen vil og vise kva anlegg forslagsstiller ser for seg at kommunen skal overta eigarskapet til og dermed ansvar for drift og vedlikehald. Endeleg detaljar knytt til kva anlegg kommune overtek kan ikkje avklarast i rammeplanen, med må avklarast ved søknad frå utbyggjar i prosjekteringsfasen.

Før utbygging kan starte må anlegget detaljprosjekterast og godkjennast av kommunen. Utbyggjar vil då søkje om godkjenning av prosjektert anlegg og stadfesting frå kommunen på kva anlegg kommunen overtek. Det vanlege er at kommunen overtek følgjande anlegg:

- Slamavskiller med utsleppsledning
- Hovudleidningar for spillvatn som vert etablert i veg(dimensjon frå 160 mm)
- Hovudleidningar for vatn frå til uttak for slokkevatn (hydrant eller brannventil i kum)

Nytt hytteområde på Heldal

Forslag til nytt hytteområde på Heldal er vist på forslag til reguleringsplan for gnr/bnr. 86/5 med fleire. Planen har planid. nr. 1253.2011.006. Planforslaget omfattar detaljregulering av 40 nye hyttetomter, samt tre områder uten detaljregulering på til saman 21 dekar, og ein eksisterande eigedom. På område FF13 til FF15 vil ein, med tomtestorleik rundt 900 kvadratmeter få plass til om lag 22 tomter. Planområdet vil dermed kunne omfatte til saman rundt 62 nye hytter og 2 eksisterande hytter. I tillegg viser planområde internt vegnett og grøntområder. Det er ikkje planlagt anna arealbruk som har betydning for VA-rammeplanen. I tillegg vil ein kunne få knytt eksisterande bebyggelse til nytt VA-anlegg. Dette gjeld om lag 7 eigedomar. Det pågår dessutan arbeid med reguleringsplan for eit bustadområde på eigedom gnr/bnr 87/3. Det er naturleg at planar for handtering av avløp og vassforsyning vert sett i ein samanheng for dei to områda.

Plan for Vassforsyning

Det er i dag ingen offentleg vassforsyning i eller fram til nærleiken av området. Dersom ein ynskjer brannvassdekning i området er utbygginga avhengig av at det vert etablert kommunal vassforsyning fram til området. VA-rammeplanen har lagt opp til dette. I Nytt forslag til kommunedelplan vassforsyning for Osterøy kommune er det foreslått ein ny overføringsledning for vassforsyning frå Hosanger, opp til eit høgdebasseng over planområde, gjennom planområdet og vidare i sjø fram til Rankes og Lonevåg. Prosjektet med vassforsyning frå Hosanger, via høgdebasseng på Hoshovdåsen og ned gjennom hyttefeltet, er i hovedplanen kostnadsrekna til om lag 12,5 millionar. Tiltaket er planlagt gjennomført i 2014 og 2015. Rammeplanen tar utgangspunkt i at det vert etablert ny kommunal vassforsyning slik det er skildra i forslag til ny kommunedelplan for vassforsyning. Det vert då lagt til rette for 225 mm PVC hovedledning gjennom området med 160 mm PVC forsyningssystem ut til det enkelte hytteområde for å gi brannvassdekning. Alle tomter vert dermed knytt til nytt kommunalt vassforsyningsnett. Det vert og lagt til rette for vassforsyning inn i bustadfeltet på 87/3. Planen legg opp til at Osterøy Kommune overtek eigarskap til følgjande deler av vassforsyningsnettet:

1. Hovudledningen på 225 mm

2. Alt leidningsnett på 160 mm fram til brannhydrantar.
Detaljprosjektering av anlegget og krav til utførelse skal vere i samsvar med krav frå Osterøy Kommune.

Plan for håndtering av spillvatn

Det er ikkje kommunalt anlegg for handtering av spillvatn i nærleiken av planområdet. I kommunedelplan for avløp er det ikkje lagt opp til noko planar for etablering av slikt anlegg her. Utbygginga må då, saman med bustadområde på 87/3, etablere eit felles anlegg for handtering av spillvatn med renseanlegg og utslepp til sjø. Utsleppet vil komme ut i sjø om lag som vist på plankartet. Med tilstrekkeleg lengde på utsleppet vil dette bli ført ut i Osterfjorden. Osterfjorden er vurdert som ein bra resipient. Det er i dag ikkje eksisterande godkjente lokaliteter for akvakultur (oppdrettsanlegg) eller kaste- og lossetjingsplasser i nærleiken av utsleppspunktet. Men det er i kommuneplanen sin arealdel satt av område for akvakultur om lag 600 meter frå område der leidning frå renseanlegget kjem ut i sjøen. I prosjekteringsfasen må difor endeleg plassering av utslepp i sjø og rensemetode ta hensyn til plassering av lokalitet i kommuneplanen. Med om lag 65 hytter og om lag 30 bustader samt noko eksisterande bebyggelse må eit renseanlegg ha kapasitet til å handtere ein belastning på rundt 400 PE. I forslag til VA-rammeplan er det vist plassering av eit renseanlegg for slamavskiller med utslepp til sjø.

Det er ein utfordring å få til handtering av avlaup frå alle eigedomar i området utan bruk av pumpestasjon. For å få til dette må deler av leidningsnettet gå utanom planlagde interne vegar. Deler av anlegget må gå gjennom eller i randsona til planlagde friområde. Dette vil gi noko auka inngrep. Ein del av desse traseane kan etablerast med borehol. Men, deler av traseane vert grøfter i terreng. Ein kan då etablere stiar over desse grøftene eller ein kan reetablere terrenget slik at dette vert i så stor grad som mogeleg likt eksisterande terreng. Deler av desse leidningane vil òg krysse dalsøkk som har vassførande bekkar og våtområder / myrer. Her kan ein då etablere fordrøyningsmagasin ovanfor vegen I tillegg må ein underprosjektering av anlegga leggje til rette for tilstrekkeleg dimensjon på stikkrenne under denne adkomstvegen. For område FF15 og til dels FF13 kan handtering av spillvann bli ei utfordring. Her kan de bli nødvendig med ein pumpestasjon eller at ein må etablere spillvassleidning i randsona langs planområde i nedre kant av FF15 og deretter i nedre kant av FF13. Vedtektene til planen gir rom for etablering av leidningsanlegg utanom byggeområdene og at det kan etablerast privat pumpestasjon på FF15 og på FF13. Plassering av stasjonen må avklarast saman med detaljprosjektering av feltet.

Frå renseanlegget er det vist planlagt grøft til sjø. Det er vurdert ulike alternativer for trase for utslepp og overvatn til sjø og den trase som er vist på plankartet er vurdert å vera den beste. Plassering av trase for vassleidning vidare til Raknes er usikker. Trase til sjø må etablerast med minst mogeleg inngrep i terreng og terrenget skal i så stor grad som mogeleg reetablerast etter at leidningsgrøft til sjø er etablert. Omfang av dette må gå fram i prosjekteringsfasen.

Alle tomter vert dermed knytt til nytt renseanlegg. Det vert og lagt til rette for avløpshandtering inn mot bustadfeltet på 87/3. Planen legg opp til at Osterøy Kommune overtek eigarskap til følgjande deler av anlegg for handtering av spillvatn:

1. Reinseanlegget (slamavskiller) med utsleppsleidning til sjø
2. Alt leidningsnett på 160 mm som ligg i felles grøft med 160 mm PVC vassleidning i veg.

Detaljprosjektering av anlegget og krav til utførelse skal vere i samsvar med krav frå Osterøy Kommune.

Håndtering av overvann

Område har i dag avrenning på terreng til sjø. Det er en del mindre vassfar og bekker i området. I forslag til reguleringsplan er det satt av en del friområde, i tillegg er et vassvar satt av som sikring i forhold til flomfare. Utbygging av området vil gi endra avrenning då andel tette flater vil auke. Deler av det som i dag er terreng av ulike typar, blir no asfaltert veg og tak. I tillegg blir en del myrer og andre jordmasser erstattet med sprengsteinsmasser. Dette vil i sum gi raskare avrenning. Det er derfor viktig å forsøke å redusere hastigheten i avrenninga. Dette kan ein få til med minst mulig bruk av røyr og ved bruk av infiltrasjon til grunnen / fordrøyning i sprengsteinsmasser. Overvann bør føres så snart som mulig ut i eksisterande bekker, både i området og det som grenser til området. Det er viktig at utbygginga ikkje endrar grensene mellom



ulike vassdrag. Det bør byggas et minimum av ledningsnett, og det som bli bygd må ha tilstrekkeleg kapasitet. Friområder bør om mulig nyttast til fordrøyning og infiltrasjon, men utan av dette gir større inngrep i terrenget. Avstanden til sjø er kort og det er liten fare for at avrenningen vil gi skader på områder og konstruksjonar nedanfor planområde. Ein kan òg vurdere om det bør leggjast overvannsleidning til sjø i same grøft som utsleppsleidning for spillvatn. Slamavskiller og tilkomstveg må sikrast i forhold til handtering av overvatn gjennom etablering av tilstrekkeleg dimensjon på stikkrenne under adkomstvegen. I grove trekk kan overvatn handterast på følgjande måte:

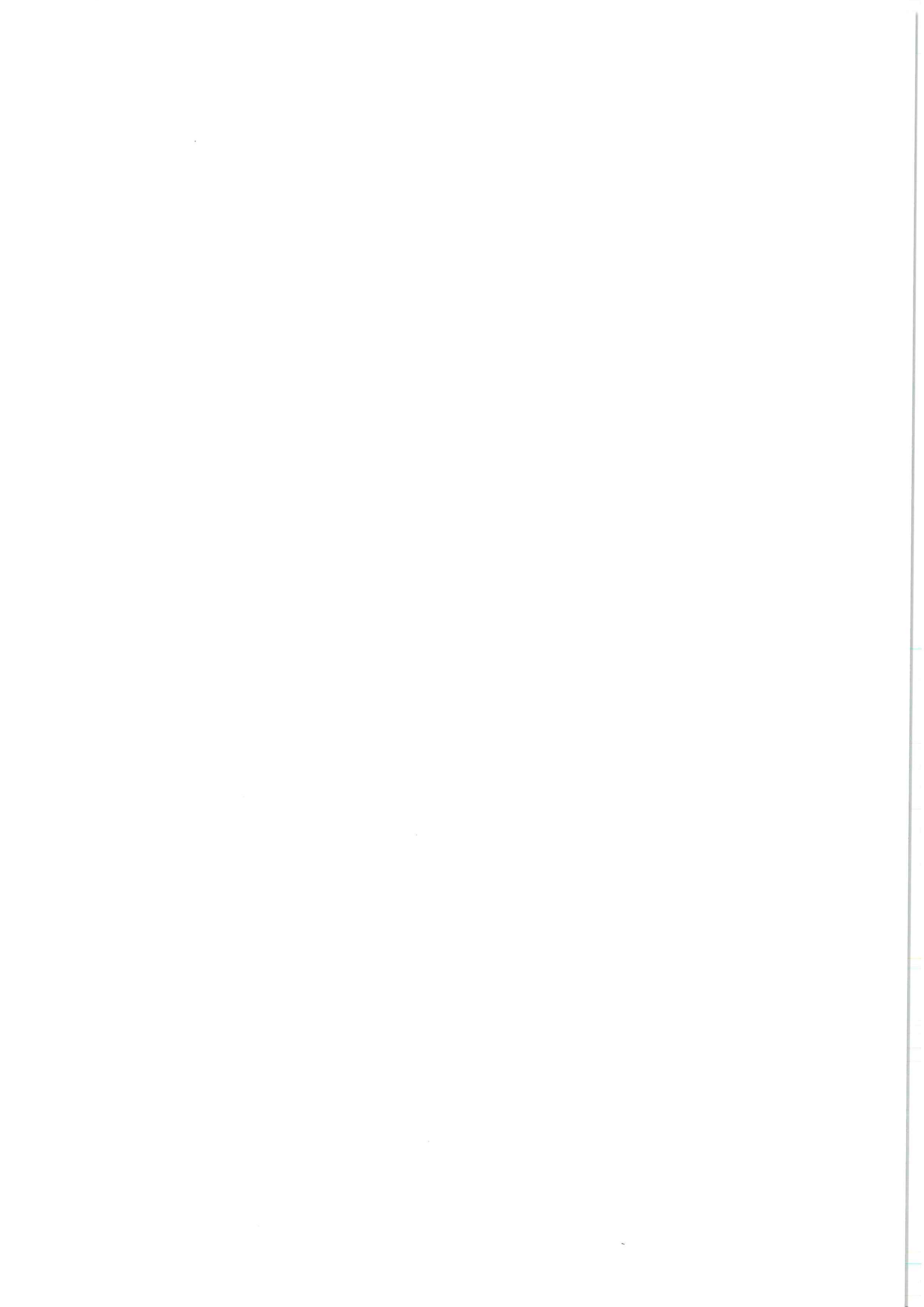
- Områda FF1 og FF2 er eksisterande eigedom. Får avrenning til terreng nedanfor eigedomen
- Område FF3 får avrenning ut mot vegen og til enden av denne og deretter ut i terreng
- Område FF4 får avrenning nordover mot terreng
- Område FF5 får avrenning mot friområde FRI02
- Område FF6 får avrenning mot terreng i nord/aust
- Område FF7 får avrenning mot terreng i vest
- Område FF8 får avrenning mot FRI02 og FRI03
- Område FF9, FF10 og FF11 får avrenning mot vegen og deretter mot FRI02
- Område FF12 får avrenning mor FRI02
- FF13, FF14 og FF15 får avrenning mot terreng utanfor planområde i vest og sør/vest.

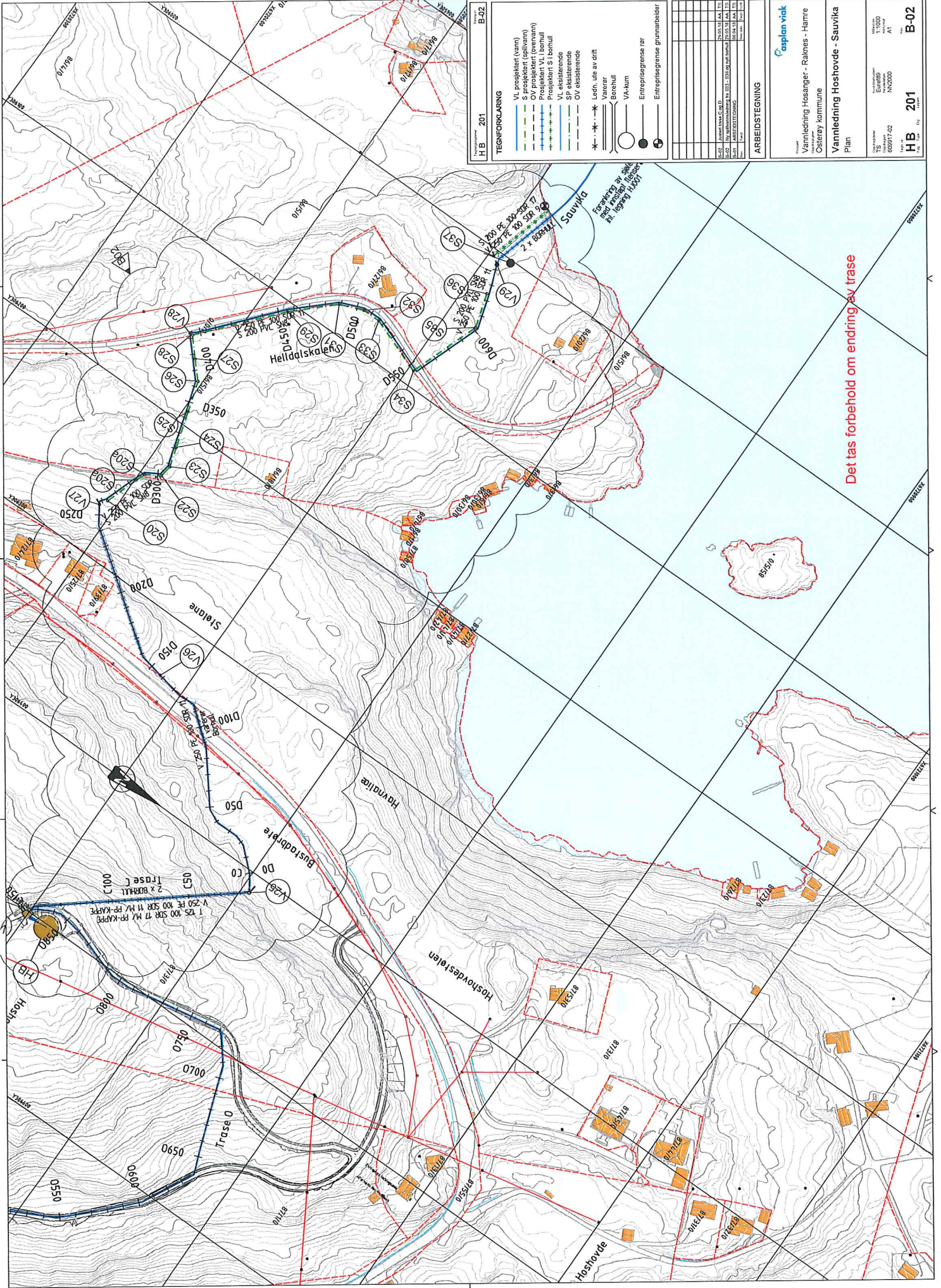
Eikelandsosen 21.05.2013

Revidert 29.05.2013

Revidert 05.06.2013

André Bjørndal





HB 201
B-02

TEGNFORKLARING

- VL prosjektert (vann)
- S prosjektert (epilvann)
- OV prosjektert (overvann)
- VL eksisterende
- SP eksisterende
- OV eksisterende
- ledn. ute av drift
- Varener
- Borchull
- VA-kum
- Entrepriisgrense ner
- Entrepriisgrense grunnbeholder

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

ARBEIDSTEGNING

caplan vikk

Prosjekt: Vannledning Hosanger - Raknes - Hamre
Osterøy kommune

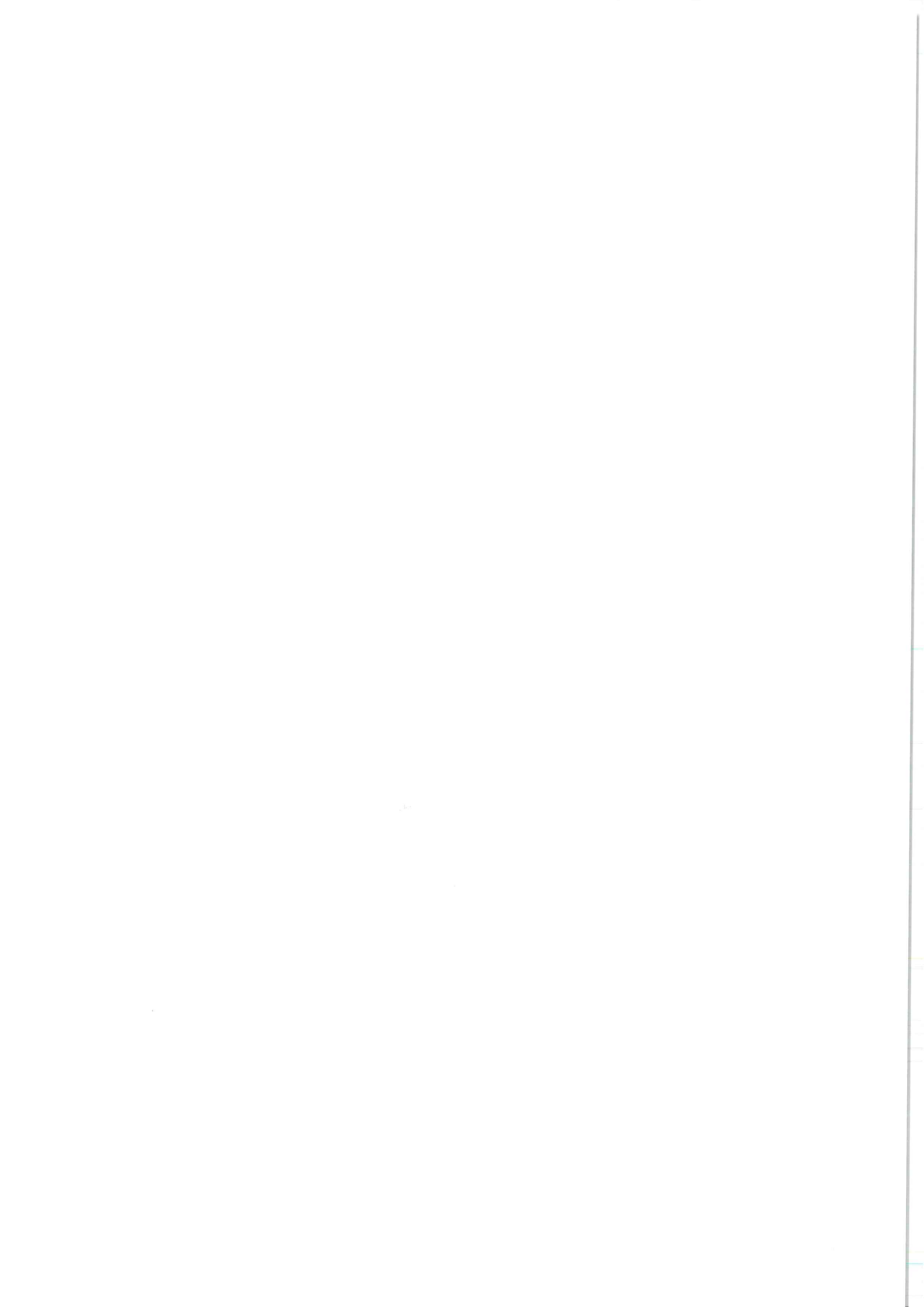
Plan: Vannledning Hosvede - Sauvika

Skala: 1:1000
Elevasjon: NN2000
Tilleggsnotis: 600917-02

HB 201
B-02

Det tas forbehold om endring av trase

A.M 14



FORDELINGSNØKKEL KOSTNADAR HELDAL HYTTEFELT OG HOSHVDSTØLEN BUSTADOMRÅDE:

15.06.2018

Oversikt kostnader og fordeling VA-trase ved Hoshovde

alle beløp er eks mva og skal indeksregulerast ved betalingstidspunkt

| | Totalkostnad | Hoshovdstølen | Heldal hytteområde | Kommentar |
|---|------------------|------------------|--------------------|---|
| Merkostnad pga. alt. trase | 1 544 215 | 1 544 215 | 0 | |
| Spillvannskummer S20 - S36 | 129 980 | 106 541 | 23 439 | |
| Spillvannsrør S20 - S36 | 75 930 | 62 238 | 13 692 | |
| Spyling spillvannsledning S20 - S36 | 19 806 | 16 235 | 3 572 | |
| Tetthetsprøving spillvannsledning S20 - S36 | 31 146 | 25 530 | 5 617 | |
| Borhol, utslippsledning komplett | 202 255 | 165 783 | 36 472 | |
| Ekstra prosjekteringskostnader alt. Trase | 77 211 | 77 211 | 0 | |
| Ekstra prosjekteringskostnader spillvann | 22 956 | 18 816 | 4 140 | |
| Økt-rigg/drift | 84 140 | 80 106 | 4 034 | |
| Ekstra administrasjon Osterøy kommune 1% | 21 035 | 20 026 | 1 009 | |
| Endret grøfteprofil for elkabler | | | | Direkte avtale mellom BKK og utbygger |
| Adkomstveg til område for septik (VA trase) | | | | Direkte avtale mellom utbygger og entreprenør |
| Kostnader totalt | 2 208 675 | 2 116 701 | 91 974 | |

Fordelt pr. bustad / fritidsbustad

2 299

42 334

Foredrag kostnader spillvann avtalt mellom utbyggerne:

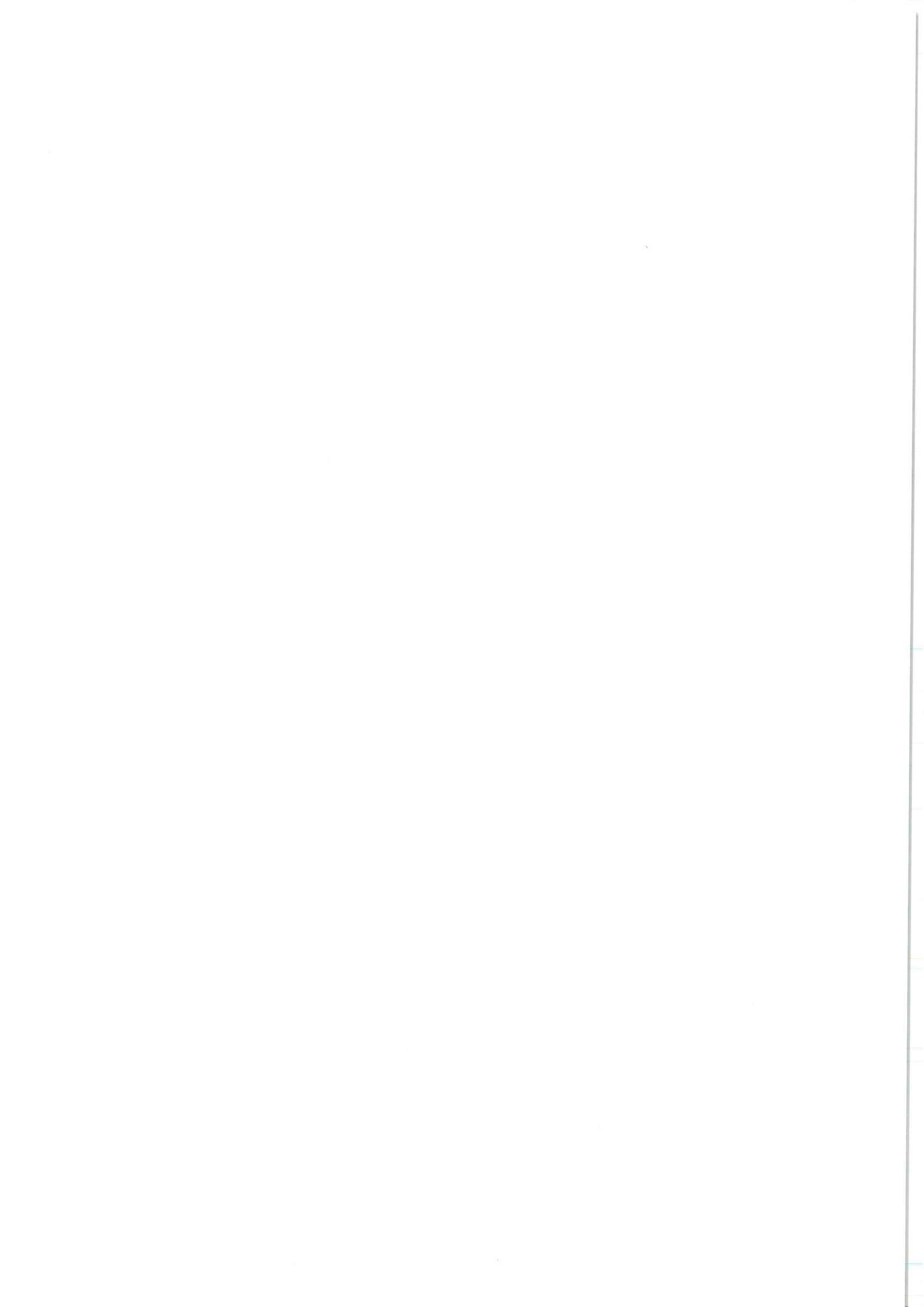
Heldal hytteomr (40 hytter)
Hoshovdstølen (50 bustadar)

Totalt behov for utbyggjarane - 100%

Heldal
Hoshovdstølen

| Berekening fordelingsnøkkel: | |
|------------------------------|---------------|
| Heldal hyttefelt | 244 = 100 % |
| Heldal hyttefelt | 44 = X |
| Heldal hyttefelt | 4400 = 244 X |
| Heldal hyttefelt | X = 18,03 % |
| Heldal hyttefelt | X = 81,97 % |
| Hoshovdstølen bustadfelt | 244 = 100 % |
| Hoshovdstølen bustadfelt | 200 = X |
| Hoshovdstølen bustadfelt | 20000 = 244 X |
| Hoshovdstølen bustadfelt | X = 81,97 % |

A.M 14'



**Avtale om overdragelse
av justeringsrett**

mellom

XXX

org.nr

Adresse:

"Overdrager"

og

Osterøy kommune

org.nr. 864 338 712

Adresse:

Rådhusplassen
5282 Lonevåg

"Mottaker"

(Overdrager og Mottaker er i fellesskap benevnt "Partene")

Mellom XXX, som Overdrager, og Osterøy kommune, som Mottaker, er det inngått følgende avtale:

1. GJENSTAND FOR OVERDRAGELSE

Overdrager skal overdra rett til å justere inngående merverdiavgift for følgende kapitalvarer:

- Vegareal, som er regulert til offentlig veg i gjeldende reguleringsplan, jmf vedlagt kart.
- VA-anlegg, jmf vedlagt kart

Kapitalvaren ble fullført/ervert av overdrager [dd.mm.åååå].

2. OVERDRAGELSESTIDSPUNKT

Overdragelsen skal skje med virkning f.o.m [...], nedenfor omtalt som "Overdragelsesdagen".

Justeringsperioden starter å løpe fra det tidspunkt det blir gitt midlertidig brukstillatelse, evt ferdigattest dersom det ikke er søkt om midlertidig brukstillatelse.

Dersom utbyggingen blir gjennomført gjennom flere adskilte kapitalvarer, kan partene med utgangspunkt i denne avtalen overdra flere justeringsretter med ulik start for justeringsperioden.

Overdrager har risikoen for at overdragelse av justeringsrettigheten skjer innenfor de til enhver tid gjeldende frister på området, gitt av skattemyndighetene.

3. REGISTRERTE KOSTNADER OG MERVERDIAVGIFT

Overdragelsen omfatter alle anskaffelser Overdrager har foretatt i forbindelse med kapitalvaren t.o.m. [...]

Overdragerens totale anskaffelseskostnad uten merverdiavgift utgjør NOK [...] og total merverdiavgift NOK [...].

Det er fradragsført NOK [...] merverdiavgift ved anskaffelsene. Merverdiavgift som ikke er fradragsført utgjør NOK [...] Overdragers fradragsrett på anskaffelses-/fullføringstidspunktet var [...] %.

4. OMFANGET AV JUSTERINGSPLIKTEN OG JUSTERINGSRETTE

På Overdragelsesdagen har Overdrager og Mottaker henholdsvis [...] % og [...] % fradragsrett.

Den resterende justeringsretten er på Overdragelsesdagen NOK [...]. Justeringsretten som overføres til Mottaker er NOK [...]. Overdrager innestår for at avgiften gjelder faktiske kostnader knyttet til de aktuelle kapitalvare, og at avgiften ikke tidligere er fradragsført av Overdrager.

5. EVENTUELLE ENDRINGER I OVERDRAGERS OPPLYSNINGER

Dersom opplysningene som er angitt ovenfor endres etter at avtalen er inngått, skal Overdrager rette dette overfor Mottaker dersom opplysningene kan føre til endret justerings-/tilbakeføringsbeløp.

6. DIVERSE

For det tilfellet at XXX, innhenter og mottar bindende forhåndsuttalelse fra Skatteetaten som avviker fra nærværende avtalekompleks; utbyggingsavtale, avtale om overdragelse av justeringsrett, og avtale om økonomisk oppgjør etter overdragelse av justeringsrett, skal partene

gjøre en ny vurdering av om det er ønskelig å forhandle om endring av avtalekomplekset med henblikk på det økonomiske oppgjøret.

7. VERNETING

Tvist om gyldigheten eller tolkningen av denne avtale, og enhver annen tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres etter norsk lov med Nordhordland Tingrett som verneeting.

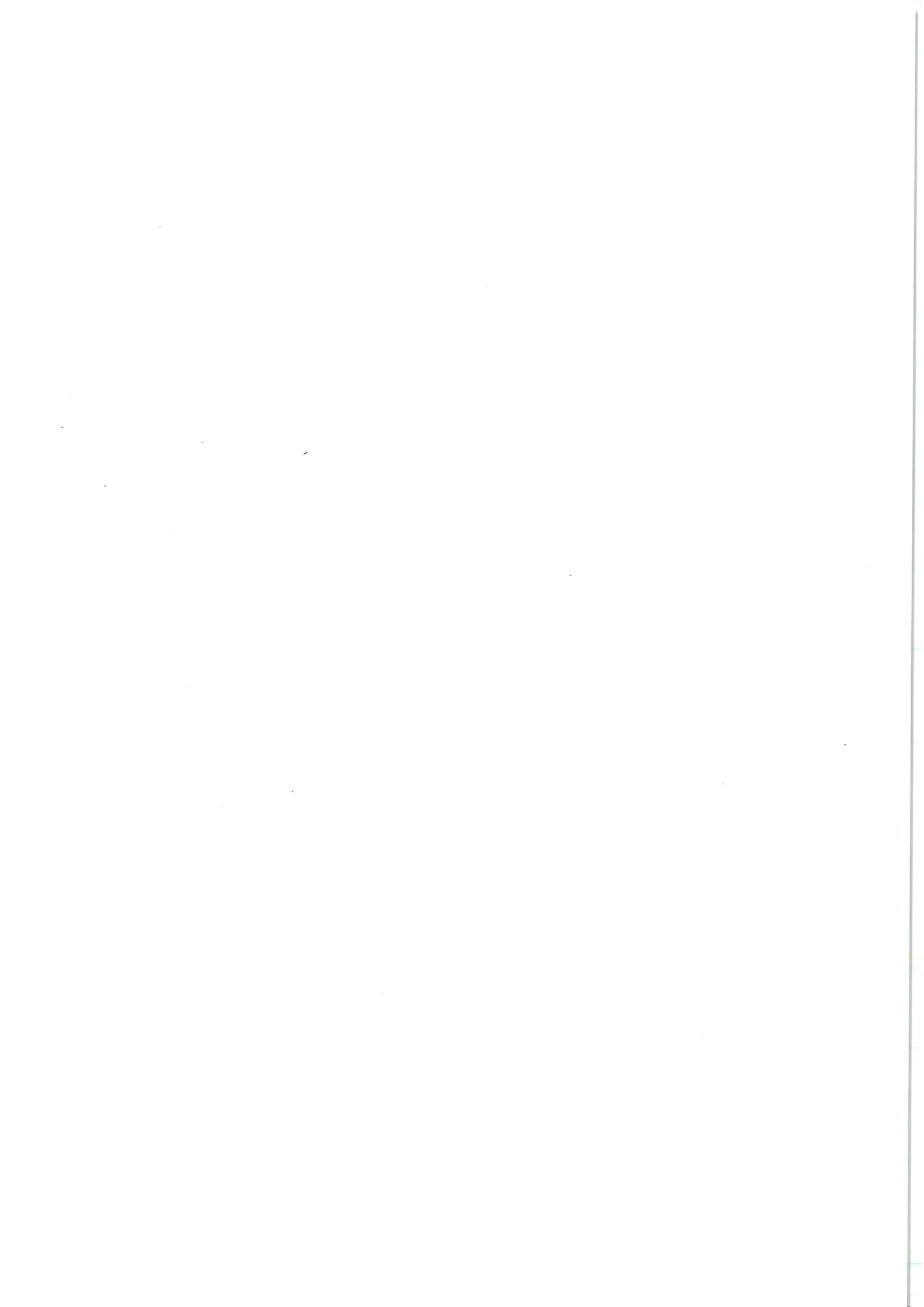
8. UNDERSKRIFTER

Denne avtalen er utferdiget i 2 – to – originaleksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar i undertegnet stand.

Sted: Lonevig Dato: 5.12.2018

Arve Myrnes
Overdrager

Ingvald Hjemmet
Mottaker



**Avtale om økonomisk oppgjør etter
overdragelse av justeringsrett**

mellom

XXX
org.nr

Adresse:

" Overdrager"

og

Osterøy kommune

org.nr. 864 338 712

Adresse:

Rådhusplassen
5282 Lonevåg
"Mottaker"

A.M 14

XXX som Overdrager og Osterøy kommune som Mottaker, i fellesskap kalt "Partene", er enige om å inngå avtale om overdragelse av justeringsrettigheter knyttet til etablering av offentlig veg- og/eller VA-anlegg i reguleringsområdet Heldal hyttefelt som vist på kartvedlegg xx datert yy.

Forutsatt at vilkårene for overdragelse av justeringsrettighetene for øvrig er oppfylt er Partene enige om følgende økonomiske oppgjør etter overdragelsen av justeringsrettighetene:

1. Økonomisk oppgjør

Som økonomisk oppgjør for overdragelsen av justeringsrettigheten skal Mottaker betale til Overdrager 85 % av justeringsrettigheten som overføres.

Utbetalingen av det økonomiske oppgjøret for justeringsrettighetene fordeles over justeringsperioden og forfaller til betaling 1 måned etter utløpet av oppgavefristen for den termin hvor oppjustering tidligst kan foretas på.

2. Betingelser for det økonomiske oppgjøret

Det er en forutsetning for gjennomføring av denne avtale at det mellom Partene også er inngått avtale om overføring av justeringsrettigheter.

Det er videre en forutsetning at de forpliktelser som følger av utbyggingsavtale, datert [...], vedrørende opparbeidelsen av Heldal hyttefelt, er gjennomført i henhold til avtalen, herunder at infrastruktur avtalen gjelder skal være fullført i henhold til de krav som er fastsatt av Mottaker og at Mottaker skal ha godkjent og overtatt anleggene

Overdrager skal legge frem revisorbekreftelse for de kostnader og merverdiavgiftsbeløp som ligger til grunn for justeringsrettighetene samt for fordelingen av kostnadene mellom de ulike delene av infrastrukturen.

Dersom det er foretatt en samlet utbygging av anlegg som Mottaker skal overta og anlegg som Mottaker ikke skal overta, skal revisorbekreftelsen også omfatte fordelingen av kostnader mellom disse to delene.

3. Ansvar

3.1 Overdragers ansvar

Overdrager har risikoen for at overdragelse av justeringsrettigheten skjer innenfor de til enhver tid gjeldende frister på området, gitt av skattemyndighetene. Overdrager har også risikoen for eventuelle feil i beregningen av den justeringsrettighet overdragelsen gjelder.

Dersom feil ved beregningen av justeringsrettigheten fører til at skattemyndighetene krever for mye utbetalt merverdiavgift tilbakebetalt fra Mottaker, plikter Overdrager å dekke det beløp som kreves tilbakebetalt inklusive eventuelle renter og ilagt tilleggsavgift. Overdrager plikter å dekke alle kostnader ved utarbeidelse av brev til skattemyndighetene, klage over vedtak om tilbakebetaling eller eventuelle rettslige skritt som Mottaker foretar etter avtale med Overdrager for om mulig å begrense Overdragets ansvar etter denne bestemmelse. Dersom Overdrager ønsker at kommunen skal engasjere advokat for å forfølge eventuelle tilbakebetalingskrav fra staten, plikter kommunen å godta dette. Overdrager skal ha innsynsrett, samt uttalelsesrett i tilknytning til saken. Overdrager har rett til å velge hvilken advokat som skal benyttes i et slikt tilfelle. Overdrager plikter å betale alle kostnader knyttet til forfølging av et slikt tilbakebetalingskrav fra staten, herunder advokatutgifter.

3.2 Mottakers ansvar

Mottaker har ansvar for at justeringsbeløpene tas med på omsetningsoppgavene og/eller kompensasjonsoppgavene til rett tid. Eventuelle økonomiske konsekvenser som følge av at justeringsbeløpene ikke tas med på oppgavene til rett til har ikke betydning for det økonomiske oppgjøret overfor Overdrager.

Mottaker plikter å holde Overdrager løpende orientert om all kontakt med skattemyndighetene angående de overtatte justeringsrettighetene.

4. Bortfall av justeringsrettighetene

Dersom Mottakers adgang til å utnytte justeringsrettighetene faller bort eller blir begrenset, enten som følge av endret bruk av hele eller deler av infrastrukturen eller som følge av regelendringer skal det økonomiske oppgjøret overfor Overdrager endres tilsvarende.

Mottaker er ikke ansvarlig for økonomisk tap som Overdrager måtte lide som følge av at avtalen hindres gjennomført på grunn av endret bruk eller eventuelle endringer i rettstilstanden, herunder lovendringer, rettspraksis etc

5. Diverse

For det tilfellet at XXX, innhenter og mottar bindende forhåndsuttalelse fra Skatteetaten som avviker fra nærværende avtalekompleks; utbyggingsavtale, avtale om overdragelse av justeringsrett, og avtale om økonomisk oppgjør etter overdragelse av justeringsrett, skal partene gjøre en ny vurdering av om det er ønskelig å forhandle om endring av avtalekomplekset med henblikk på det økonomiske oppgjøret.

6. Vernetting

Tvist om gyldigheten eller tolkingen av denne avtale, og enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres etter norsk lov med Nordhordland tingrett som vernetting.

7. Underskrifter

Denne avtale er utferdiget i 2 – to – originaleksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar i undertegnet stand.

Sted:

Dato:

Arve Myr
Overdrager

Mottaker

A.M 14

