

Utbyggingsavtale for Vestermyrveien 11, Svolvær Planid 215

Behandlet i Formannskapet som sak XX/2022

Vågan kommune

Mellom Vestermyrveien 11 AS og Vågan kommune, er det inngått følgende avtale i forbindelse med utbygging av eiendommen som berører gnr 18 bnr 397. Utbyggingen innebærer etablering av 20 leiligheter i en leilighetsblokk.

1 GENERELT

1.1 Parter

Vestermyrveien 11 AS
Vågan kommune

org nr: 925 899 135
org nr: 938 644 500

1.2 Definisjoner

Offentlig infrastruktur:

- Veger og fortau
- Off VA-anlegg
- Veglys

1.3 Formål

Avtalen har til formål å regulere partenes rettigheter og forpliktelser ovenfor hverandre ved utbygging i området som omfattes av «Detaljreguleringsplan for» planid 215.

1.4 Utbyggingsområdets avgrensning

Avtalen gjelder det området som omfattes av reguleringsplan Vestermyrveien 11 – plan id 215 – som framgår av plankart vedlagt denne avtale.

1.5 Utbyggers forpliktelse vedrørende realisering av vedtatt reguleringsplan

Dersom utbygger selger sin eiendom før tiltaket er gjennomført, skal utbygger klargjøre overfor ny kjøper forpliktelsene og rettighetene som ligger i utbyggingsavtalen.

1.6 Forholdet til reguleringsplanen

Utbyggingsavtalen skal omhandle de forhold som angis i bestemmelsene til planen med de presiseringer som er knyttet til dette delområdet.

2 UTBYGGERS ANSVAR

2.1 Omfanget av utbygging

Vestermyrveien 11 AS er ansvarlig for å bygge ut området etter godkjent reguleringsplan i hht situasjonsplan i M = 1:1000 og framforhandlet utbyggingsavtale. Utbygging berører veiarealet rett sør og vest for gnr 18 bnr 397, vist på plankartet. Se situasjonsplan som vedlegg til denne avtalen som viser området fortauet skal etableres i. Fortauene skal overlape med minimum 3 meter der man krysser fra en side til den andre, slik at man får en trygg og universelt utformet krysning. Det skal etableres taktile løsninger i krysningpunktene. Fortau prosjekteres iht kommunens VVA norm og som fortsettelse av eksisterende fortau. Tegning av detaljert løsning sendes til Vågan kommune for godkjenning før arbeidene startes.

2.2 Tiltak

Utbygger plikter å følge de bestemmelser som gjelder ved alle type tiltak på eiendommen som sprengning, graving og bygging av tiltak som er søknads- og meldepliktige.

2.2.1 – Veg, fortau og sykkelsti

Utbygger skal prosjektere fortau i hht rekkefølgekravene i reguleringsplanen som skal godkjennes av teknisk drift før igangsetting. Videre skal også opphøyd fotgjengerovergang mellom fortauene etableres for å sikre lav fart i området. Tiltaket skal gjennomføres av utbygger og være ferdig opparbeidet og godkjent av Vågan kommune før midlertidig brukstillatelse gis.

Fortau/gangveg (o_SGS) skal være offentlig tilgjengelig. Vågan kommune skal overta ansvaret for infrastrukturen som opparbeides etter denne avtalen.

Veger og fortau angitt som felles (f) i reguleringsplanen skal vedlikeholdes av utbygger/framtidige eiere, mens kommunen vedlikeholder veger og fortau angitt som (o) i reguleringsplanen.

2.2.2 – VA anlegg (o_VA)

Dette prosjektet skal tilkobles nærliggende kommunal spillvannsledning via slamavskiller.

Utslipet/tilkoblingen er søknadspliktig og skal godkjennes av forurensningsmyndighet før etablering. Se Vågan kommunes hjemmeside for søknadsskjema.

Overvann fra drenering/sluk skal i utgangspunktet deponeres lokalt, men det kan være mulighet for en eventuell tilkobling til kommunal overvannsledning. Endelig overvannsløsning skal drøftes med VA-avdelingen til Vågan kommune. Taknedløp må deponeres lokalt.

3 Merverdiavgift

Vågan kommune kan ved gjennomføring av utbyggingsavtaler, inngå avtale om overføring av justeringsrett eller justeringsplikt for merverdiavgift. Det settes en minstegrense for inngåelse av slike avtaler til kr 1 000 000 slik at merverdiavgift utgjør minst kr 250.000 etter nåværende regelverk.

Kommunens administrasjonsgebyr for å håndtere ordningen settes til 7,5% av årlig justert merverdiavgift for 2017. Resten av avgiften – 92,5% - tilbakeføres utbygger med en årlig tilbakebetaling på om lag 10% av total merverdi som blir tilbakeført. Administrasjonsgebyret justeres som følge av erfaringer med ordningen for de første overføringsavtaler som inngås.

Rådmannen delegeres myndighet til å inngå avtaler om overføring av justeringsretten.

Svolvær, den 21. mars 2022

Svolvær, den 21. mars 2022

Roger Rasmussen
Vestermyrveien 11 AS
Org.nr 925 899 135

Ordfører Frank Johnsen
Vågan kommune
Org.nr 938 644 500

Vedlegg:

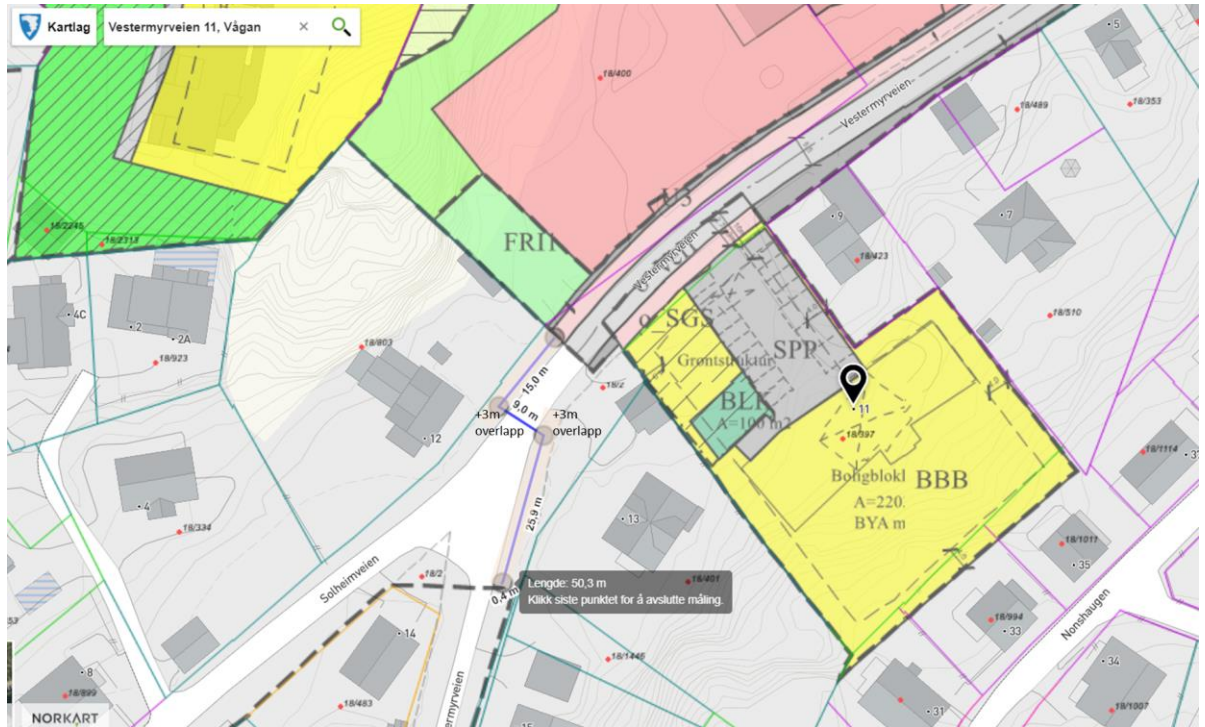
Situasjonsplan med merket område og ansvar som utbyggers grunnlag for avtaleinngåelse.

Reguleringsplan - planid 215 – vist som utsnitt inngår i grunnlaget for denne byggingssavtale.

SITUASJONSPLAN

Rosamarkert på bildet med meterhenvising på hhv:

- 15m fortau på nordvest- siden av Vestermyrveien.
- Overgang på veien tilsvarende ca 7m, skal være opphøyd fotgjengerovergang iht norm.
- 27-30m fortau på sørøst- siden av Vestermyrveien.
- Se også punkt 2.1 for detaljer.



REGULERING FOR
B&E Vestermyrveien 11
Svolvær
DETALJPLAN
BESTEMMELSER TIL PLANEN



VÅGAN KOMMUNE

15.2.2013
Rev. 29.4.2013
Rev. 15.05.13, korrigert BYA
Rev.20.06.13
Rev. 20.09.13
Revidert 08, 01 , 14.
Vedtatt av kommunestyret 27.01.2014
Revidert 28.04.14. etter klagebehandling / Hovedutvalg for næring, plan og utvikling sak
068/14 (gjelder tillegg i 1.11)
Revidert 09.05.18 (B&E)
Revidert 16.08.18
Revidert 13.09.18 (NSW)
Revidert 18.12.18 (NSW)
Sist revidert 09.05.19 (NSW)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
PLANOMRÅDET "B&E VESTERMYRVEIEN 11"

GENERELT

*Disse bestemmelser gjelder reguleringsplan for B&E Vestermyrveien 11 i Vågan kommune.
Plankartet er datert xx.xx.2018 og sist revidert 16.08.2018.
Planområdet ligger ved Svolvær skole og har adresse Vestermyrveien 11, 8300 Svolvær*

"Vertikalnivå" angir i hvilket vertikalplan det regulerte formålet gjelder. Flere ulike reguleringsformål kan gjelde over/under hverandre, i forskjellige plan. I denne planen er alle formål knyttet til vertikalnivå 2, dvs. " på grunnen, evt. vannoverflaten"
Planens hovedformål er boliger/blokkbebyggelse

I A: BEBYGGELSE OG ANLEGG, jf. PBL 12-5 NR 1

§1 Område BBB: Boliger, blokkbebyggelse, kode 1113

- 1.01 Området skal brukes til boligbebyggelse, blokkbebyggelse. Maks 23 boenheter.
- 1.02 Maks bebygd areal for hele området er BYA= 800 m², dvs maks % BYA=30%.
- 1.03 Maks byggehøyde er opp til kote 21,8 (5 etasjer). Heissjakt/teknisk rom og bod tillates opp til kote 23 på inntil 10% av bebyggelsens takflate. Laveste gulvnivå skal ligge på kote 7,0.
- 1.04 Laveste etasjenivå skal brukes til parkering for biler og sykler, samt boder, teknisk rom, nettstasjon og søppelrom.
- 1.05 Antall innendørs bilparkeringsplasser: 8. Antall utendørs bilparkeringsplasser: 18
- 1.06 Antall utendørs sykkelparkeringsplasser: 46
- 1.07 Byggegrense mot annen boligtomt er iht. byggegreser
- 1.08 Illustrasjoner som er vist i planbeskrivelsen er retningsgivende, men ikke en juridisk del av planen.
- 1.9 Planlagt bebyggelse, kode 1213 (linjetema) skal plasseres som vist i plankartet.
- 1.10 Mindre justeringer kan tillates mht. plassering og utforming.
- 1.11 Et etablert barnetråkk (ikke bearbeidet) som går fra Nonshaugen og gjennom planområdet skal opprettholdes som et naturlig tråkk (sti), men ikke bearbeides på noen måte, unntatt evt, kvisting og lignende. Den nederste delen må flyttes noe for å komme rundt den planlagte bebyggelsen.
- 1.12 Situasjonsplan (ved byggemelding) skal vise bebyggelsens mål, plassering og høyde, adkomstforhold, vann- og avløpsforhold, og utnyttelse/utforming av utearealer, herunder lekearealer.
- 1.14 Samlet uteareal skal minimum være 813 m². Minste felles uteoppholdsareal skal være minimum 407 m², og skal plasseres på bakkeplan.

II G: GRØNTAREAL

§2: Småbarnslekeplass, kode 1610 merket BLK

- 2.1 Felles lekeplass på minimum 100 m². Lekeplassen skal skjermes mot trafikkområde og parkeringsplass.

III S: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKN. INFRASTRUKTUR, jf PBL 12-5 nr 2

§3 Kjørevei, kode 2010, merket "o_SV", offentlig vei

- 3.1 Kommunal vei med adressenavn "Vestermyrveien".
- 3.2 Veien er regulert fra tomtegrense til veiens senterlinje (halve veibredden) for å vise avkjørsel til planområdet
- 3.3 Byggegrense: Se pkt. 1.07

§4 Fortau, kode 2012 merket o_SGS, gang og sykkelvei

- 4.1 Fortau med bredde 3,0 m

§5 Parkeringsplass, kode 2082 merket SPP

- 5.1 Området ligger mellom off. vei og blokkbebyggelsen. Området skal brukes til gjesteparkering og felles parkeringsplasser for område BBB.
- 5.2 Antall utendørs biloppstillingsplasser: 18
- 5.3 Antall utendørs sykkeloppstillingsplasser: 46
- 5.4 Området skal ikke bebygges

IV HENSYNSSONE

§ 6 Frisiktsoner ved avkjørsel til Vestermyrveien H_140.

- 6.1 Arealene mellom angitt frisiktlinje og veikant utgjør hensynssoner som overlapper et annet reguleringsformål.
- 6.2 Innenfor hensynssonene må det ikke være vegetasjon eller andre sikthindringer høyere enn 0,5 m. Unntatt er evt. offentlig trafikkskilt som er satt opp etter lovlig skiltvedtak.

§ 7 Bevaring grønnstruktur H_540

- 7.1 Innenfor området skal grønnstrukturen hensyntas. Grønnstrukturen fungerer som en buffer mot veien, støy og trafikk, samt nabobebyggelse. Området skal invitere til større barns lek og utfoldelse.

V ANDRE BESTEMMELSER

§ 8 Diverse bestemmelser

- 8.1 Laveste planeringshøyde terreng: Ingen deler av tomta må planeres lavere enn veinivået for Vestermyrveien, dvs ca kote 4,25.
- 8.2 Terrenget skal ha fall mot grøfter langs Vestermyrveien
- 8.3 Laveste tillatte gulvnivå er kote 7,0.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser

- 9.1 Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge fagkyndig vurdering av om det er behov for sikring av fjellet i bakkant av bebyggelsen.
- 9.2 Utomhusplan som viser parkeringsplasser, grønnstruktur, uteoppholdsareal, sti/snarvei mot Nonshaugen og lekeplass skal følge byggesøknaden, og skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis. Opparbeiding skal være gjennomført før brukstillatelse gis.
- 9.3 Det skal utarbeides utbyggingsavtale med Vågan kommune for fortau på sørsiden av Vestermyrveien langs gnr 18 bnr 397 og fram til krysset med Solheimsveien, for oppgradering av krysset mot Solheimsveien, fotgjengerfelt, eventuelle nye fartsdumper og ny belysning/nye lyspunkt før igangsettingstillatelse gis for bygging i planområdet. Tiltak i henhold til utbyggingsavtale skal være gjennomført før det gis brukstillatelse for nye leiligheter på gnr 18 bnr 397.

§10 Fellesbestemmelser

- 10.1 Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding straks sendes til Nordland fylkeskommune og Sametinget omgående, jf kulturminnelovens 8, annet ledd.
- 10.2 Alle nye kabler innenfor planområdet skal legges som jordkabler.
- 10.3 Det skal, så langt det er mulig, legges opp til god tilgjengelighet for alle brukergrupper ved opparbeidelse av byggeområder, fellesområder og trafikkområder innenfor planområdet.
- 10.4 Vann-, overflatevann- og avløpsanlegg skal være ferdig prosjektert og godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.