

Dato: 28.08.2017
Saksbehandler: Gaute Bendos Rydmark
Telefon direkte: 75 55 53 09
Deres ref.:
Løpenr.: 48842/2017
Saksnr./vår ref.: 2017/14428
Arkivkode:611

Utbyggingsavtale Lindholmen, Tverlandet

1. PARTER

Bodø kommune	Pb. 319	8001 BODØ	org.nr.:972 418 013
Coop Nordland SA	Pb. 298	8001 BODØ	org.nr.:946 231 819

Coop Nordland SA, heretter betegnet utbygger, er etter denne avtale ansvarlig part ovenfor Bodø kommune. Utbygger er ansvarlig for å tinglyse forpliktelser etter denne avtalen ved hjemmelsoverdragelse.

2. GEOGRAFISK AVGRENSNING/AVGRENSNING I TID

2.1

Denne avtalen gjelder for området Lindholmen, regulert i detaljregulering for forretningsområde F4 Lindholmen, Tverlandet. Utbyggingsområdet består av gårds- og bruksnummer 69/1. Utbyggingsområdet er planlagt fradelt til flere gårds- og bruksnummer.

2.2

Denne utbyggingsavtale gjelder fram til partenes forpliktelser etter utbyggingsavtalen er oppfylt.

3. KOMMUNALE PLANER OG NORMER

Denne utbyggingsavtalen bygger på:

- Detaljregulering for forretningsområde F4 Lindholmen, Tverlandet, med bestemmelser (planID 2015005), vedtatt 16.06.2016.
- Kommunalteknisk norm 2014
- Reglement for sanitæranlegg og stikkledning av 01.10.1999.

4. DEFINISJONER

Brukstillatelse/ferdigattest etter plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10.

Ferdigattest gis når tomteområdet med tilstøtende anlegg er i samsvar med godkjent reguleringsplan, denne utbyggingsavtalen og plan for teknisk infrastruktur.

Teknisk og grønn infrastruktur er anlegg som omfattes av opparbeidelsesplikten i pbl. §§ 18-1 og 28-7.

- Vei (herunder gatelyst og skilt), vann og avløp
- Gang- og sykkelveier (herunder gatelyst og skilt)
- Friområder, lekearealer og grønnstruktur

Overtakelse av veggrunn og friområder skal skje i forbindelse med sluttovertakelse.

5. UTBYGGERENS ANSVAR

5.1 Utbyggeren forplikter seg til:

- a) Planlegge og bygge ut området i samsvar med vedtatt reguleringsplan med bestemmelser
- b) Planlegge og bygge offentlige fortau (O_F1 og O_F2) med gangfelt for tilknytning til eksisterende fortau på motsatt side av kommunal vei. Fortau og gangfelt planlegges i nært samarbeid med Bodø kommune Teknisk Avdeling Forvaltning (heretter forvaltning).
- c) Planlegge og bygge ny busslomme med av- og påstigningsfelt innenfor planområdet. Busslomme planlegges i nært samarbeid med Forvaltning.
- d) Planlegge og bygge nye, private, vann- og avløpsledninger for feltet til offentlig tilkobling.
- e) Planlegge og bygge interne veier, parkeringsplasser, fortau og avkjørsler innenfor planområdet.
- f) Planlegge og opparbeide grøntområder i henhold til reguleringsbestemmelse § 6.

Planlegging av teknisk og grønn infrastruktur skal gjøres i nært samarbeid med Forvaltning. Før utbygging starter, skal Forvaltning gjennomgå tekniske detaljplaner og beskrivelse for å godkjenne disse i henhold til krav, avtalt standard og utførelse. Ferdige planer skal leveres i 3 eksemplarer til Forvaltning for godkjenning.

Det er ikke tillatt å bruke eksisterende offentlig vei til rigg- eller lagringsplass uten samtykke fra Forvaltning.

Dersom det er gravd mer enn 1/3 av vegbredden i eksisterende offentlig veg eller fortau, skal hele veg- eller fortaubredde opparbeides. Nye veger skal opparbeides i full bredde før overtakelse. Det kan ikke påregnes tillatelse til graving i eksisterende offentlige veger i området.

Det er utbyggerens ansvar å legge til rette og sørge for at eksisterende bebyggelse blir tilknyttet kommunale ledningsnett på en tilfredsstillende måte både i anleggsfasen og etter ferdigstillelse av feltet.

Representant fra Forvaltning skal innkalles til byggemøter og ha adgang til utbyggingsområdet i anleggsperioden.

5.2 Utbyggerens ansvar overfor el-, tele- og kabelanlegg

Telenor, Bodø Energi og andre kabelselskaper skal kontaktes i planfasen slik at eksisterende og planlagte kabeltraseer blir tatt hensyn til. Kabelplaner skal utarbeides samtidig med planer for teknisk og grønn infrastruktur, og legges ved når disse sendes til godkjenning. Parallelt med kommunal plangodkjenning skal kabelplanene sendes berørte kabelselskaper for godkjenning. Utbyggeren skal påse at fremføring av kabelanlegg og gatelys blir samordnet med kommunaltekniske anlegg. Kabelplaner og gatelysplaner skal vedlegges de kommunaltekniske planene ved godkjenning. Kommunalteknisk plangodkjenning kan ikke gis før det foreligger plangodkjenning fra berørte kabelselskaper.

5.3 Sjøpplanlegg

Utbygger skal planlegge og bygge avfallsanlegg. Avfallsanlegget skal omfatte atkomstforhold for renovasjonsbil, jf. reguleringsbestemmelse §3.5

5.4 Universell utforming

Utbygger forplikter seg til at universell utforming gjennomføres etter de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.

5.5 Kulturminner

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner etter planbestemmelsenes § 3.10 oppdages og arbeidet stanes, skal dette skje uten kostnader for kommunen.

6. KOMMUNENS ANSVAR

6.1 Bodø kommune forplikter seg til

Kommunen overtar vederlagsfritt offentlige fortau, busslomme samt annen veggrunn for drift og vedlikehold som vist i vedlegg 1 når utbygger melder disse klar for overtakelse, såfremt disse er utført i samsvar med reguleringsplanene, underskrevet utbyggingsavtale og godkjente tekniske planer.

7. ERVERV AV GRUNN

I den grad utbyggingen berører areal som ikke disponeres av utbygger, er utbygger ansvarlig for å erverve grunn ved avtale.

8. ØKONOMISKE BETINGELSER

- a) Utbyggeren skal dekke alle kostnader med planlegging, opparbeidelse og ferdigstillelse av anlegg nevnt under pkt. 5 i avtalen, inklusiv overføring av arealer og anlegg til kommunen.
- b) Utbygger skal bekoste alle typer midlertidige anlegg som er nødvendig for gjennomføring av tiltaket.
- c) Utbygger forplikter seg til å gjennomføre og bekoste alle krav som er beskrevet i godkjenningen av kommunaltekniske planer.
- d) Ved undertegning av utbyggingsavtalen betaler utbygger et grunnbeløp kr. 8000,- for avtalen og kr. 2000,- pr daa brutto tomteareal til oppfølging av avtalen til og med garantitiden. Ny behandling etter avtaleinngåelse initiert av utbygger faktureres etter medgått tid med kr. 500,- pr time (K.sak 110/03).
- e) Ajourføring av kart og fastmerker etter at feltet er ferdigstilt betales av utbygger med kr. 1,25 pr m² i utbyggingsområder (eks mva)
- f) Eventuelle kostnader som skyldes mangler eller feil i planene eller uforutsette forhold dekkes av utbygger.
- g) Oppmåling og tinglysningskostnader i forbindelse med overtakelse skal dekkes av utbygger.
- h) Kommunal tilknytningsavgift for vann og avløp betales i tråd med reviderte satser med pr. tiden kr. 5000,- for vann og kr. 5000,- for avløp pr. bygg.
- i) Nødvendige arkeologiske undersøkelser bekostes av utbyggeren.

9. MERVERDIAVGIFT

Utbygger og kommunen forplikter seg til å inngå egen tilleggsavtale vedrørende merverdiavgift i forbindelse med utbygging av teknisk infrastruktur som kommunen overtar.

10. FRAMDRIFT/REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Utbyggingen skal følge rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanens bestemmelser, ref. § 8. Unntak fra dette må søkes som begrunnet dispensasjon, hvor det også redegjøres nærmere for hvordan rekkefølgebestemmelsene er tenkt oppfylt av utbygger.

11. OVERTAGELSE OG DRIFTSANSVAR

Utbygger har ansvaret for drift og vedlikehold av teknisk infrastruktur inntil kommunen har overtatt anlegg som er søkt og godkjent overtatt, jf. pkt. 6. Utbygger plikter å utbedre alle skader på vei, vann- og avløpsanlegg som skyldes gjennomføring av utbyggingstiltaket, inkludert tomtearealer.

Følgende dokumentasjon skal leveres kommunen før anlegget meldes klart for overtagelse:

- Digitalt plansett i dwg og pdf-format
- FDV-dokumentasjon
- Beliggenhetskontroll for veiareal
- Skjøte på veiareal og andre offentlige arealer

12. SIKKERHETSSTILLELSE

Utbygger stiller sikkerhet for oppfyllelse av kontraktsforpliktelser overfor kommunen. Sikkerheten stilles som selvskyldnerkausjon med bank/forsikringsselskap eller annen kredittinstitusjon.

Sikkerhet for utbyggers forpliktelser i henhold til utbyggingsavtalen er 10 % av verdien av grunn og anlegg som kommunen skal overta. Sikkerheten i reklamasjonstiden er 3 % av ovennevnte verdi for forhold som påberopes i de 3 første år etter overdragelsen. Sikkerheten i reklamasjonstiden omfatter ikke verdien av grunn.

13. TRANSPORT AV AVTALEN

Utbyggingsavtalen kan ikke tiltransporteres til andre uten kommunens samtykke.

14. TVISTER

Eventuell tvist mellom partene om kontraktsforhold eller arbeid skal avgjøres av domstolen dersom partene ikke blir enige om voldgift. Verneting er Salten tingrett.

15. IKRAFTTREDELSE

Utbyggingsavtalen trer i kraft når avtalen er undertegnet av begge parter i etterkant av vedtak i Formannskapet.

Bodø, den _____

Bodø, den _____

Knut A. Hernes
Kommunaldirektør
Bodø kommune

Utbygger
Coop Nordland SA