

Dato: 04.03.2020
Saksbehandler: Øyvind Arntzen
Telefon direkte: 75 55 53 09
Deres ref.:
Løpenr.: 11395/2020
Saksnr./vår ref.: 2020/1032
Arkivkode:

Utbyggingsavtale

Petter Engens Vei / Posthusveien

Mellom

Bodø kommune
Postboks 319
8001 Bodø

Org.nr. 972 418 013

heretter kalt kommunen, og

NOBL Boligstiftelse
Postboks 214
8001 Bodø

Org.nr. 961 034 116

heretter kalt utbygger, er det inngått slik avtale:

1. Avtalens formål og grunnlag

Formålet med avtalen er å sikre opparbeiding av og tilpasninger til offentlig infrastruktur i tråd med arealplan og de behov som utbyggingen utløser jf. kommuneplanens arealdel, planbestemmelsene § 1.5, vedtatt 14.06.2018.

Avtalen skal avklare kostnadsdekning.

Avtalen tar utgangspunkt i:

- Detaljreguleringsplan for Petter Engens Vei / Posthusveien, planID 2214, vedtatt den 22.05.2008
- Kommunalteknisk norm for Bodø kommune (til enhver tid gjeldende)
- Reglement for sanitæranlegg og stikkledning (til enhver tid gjeldende)
- Retningslinjer for gravearbeider på det kommunale vegnettet i Bodø (til enhver tid gjeldende)
- Regelverk for utleie av offentlig gategrunn i tilknytning til midlertidige bygge- og anleggsarbeider (til enhver tid gjeldende)

2. Hva som skal opparbeides og/eller reetableres

2.1 Lekeplass med støyskjerm mot Bodøsjøveien. Lekeplassen skal etableres innenfor arealbruksformålet f_BLK3, som vist i arealplankart inntatt i *vedlegg 1*.

2.2 Snuhammer på enden av Posthusveien, som illustrert i «*skisseplan snuhammer*» inntatt i *vedlegg 2*. Snuhammeren skal etableres med fysisk stengsel for biltrafikk mot byggefelt B3. Snuhammeren skal opparbeides slik at den tåler belastning fra større kjøretøyer, se Retningslinjer for gravearbeider på det kommunale vegnettet i Bodø.

2.3 Fortau, som vist på «*skisseplan fortau*» inntatt i *vedlegg 3*. Fortauets ferdselssone skal ha en bredde på minimum 2,5 meter.

2.4 Vann-, avløps- og overvannsanlegg som vist på «*skisseplan VA*» inntatt i *vedlegg 4* og «*skisseplan for brannvannsuttak og hovedangrepsvei*» inntatt i *vedlegg 5*.

2.5 Kabelanlegg og trekkerør i henhold til kommunalteknisk norm og i samråd med aktuelle kabeletater.

3. Kostnader

3.1 Utbygger skal dekke følgende kostnader:

Alle kostnader knyttet til opparbeidelse av de anleggene som avtalen omfatter, jf. pkt. 2.1 til 2.5 ovenfor. Dette innebærer, men er ikke begrenset til, planlegging/prosjektering, opparbeiding, kostnadsberegninger, grunnnerv/fracdeling, oppmåling- og tinglysing, rigging og riving av midlertidige anlegg, eventuelle nødvendige arkeologiske undersøkelser og eventuelle følgefeil av mangler/feil i planene eller uforutsette forhold.

Ved signering 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).

Ajourføring av kart og fastmerker etter at feltet er ferdigstilt betales av utbygger med kr 1,25 pr kvadratmeter i utbyggingsområdet (eks mva).

4. Planlegging, tilstandsregistrering og utførelse

4.1 Planlegging

Utbygger skal utarbeide detaljerte tekniske planer for anleggene. Godkjenning av planer gjøres av Bodø kommune v/ Teknisk avdeling (Vann- og avløp og Bygg og miljø).

4.2 Tilstandsregistrering

Utbygger skal, før tiltak iverksettes, gjennomføre tilstandsregistrering av eksisterende avløps- og overvannsanlegg. Tilstandsregistreringen skal gjøres ved innvendig filming av berørte og nærliggende rørstrekninger, før og etter anleggsarbeidet. Begge filmene og eventuelle kommentarer skal overleveres til Bodø kommune v/ Teknisk avdeling (Vann- og avløp). Eventuelle avvik skal meldes skriftlig som eget vedlegg.

4.3 Utførelse

Opparbeidingen skal skje i henhold til godkjente detaljplaner jf. avtalen pkt. 4.1. Anleggsarbeidet skal ikke startes før planene er godkjent.

Opparbeiding skal være i samsvar med kommunaltekniske normer og detaljplaner som gjelder på opparbeidingstidspunktet. Kommunen skal gjøres uttrykkelig oppmerksom på eventuelle avvik fra reguleringsplan (eventuelt annen gjeldende arealplan) ved innsending av detaljplaner for godkjenning.

Utbygger er ansvarlig for at detaljplanene ivaretar eventuelle etablerte tredjemannsrettigheter, f.eks. adkomstrett over fortau.

Dersom kommunen ber om det, skal kommunen innkalles til byggemøter som omhandler anleggene eller til befaring på nærmere angitte trinn under anleggsarbeidet. Utbygger skal på anmodning gi kommunen informasjon om og tilgang til anleggene. Videre skal utbygger av eget tiltak informere om forhold som han må forstå kommunen bør ha kjennskap til.

5. Fremdriftsplan

Utbygger skal utarbeide en fremdriftsplan med angivelse av forventet tidsrom for ferdigstilling. Fremdriftsplanen skal være en del av denne avtale.

6. Grunn: Overdragelse – rettigheter og heftelser

Utbygger har ansvar for at grunnbokshjemmel til areal som i reguleringsplanen er avsatt til offentlig samferdsel, traseer for teknisk infrastruktur, friområder og lignende offentlige formål blir overført vederlagsfritt og heftefritt til kommunen. Tilsvarende gjelder arealer som anleggene faktisk beslaglegger eller krever, eksempelvis for nødvendige vegskjæringer/-fyllinger, ledningstraseer med hensynssoner, el-skap og uttak for brannvann.

Kommunen kan samtykke til at nødvendig tilgang til slike arealer i stedet blir sikret ved en tinglyst, evigvarende og vederlagsfri rett for kommunen til å ha, drifte og vedlikeholde vedkommende anlegg.

7. Grunnerverv

Utbygger er selv ansvarlig for å erverve nødvendig grunn ved frivillig avtale.

Utbygger får vederlagsfri adgang til opparbeidelse av snuhammer innenfor arealbruksformålet o_SKV på Bodø kommunes eiendom gnr. 39 bnr. 1001. Det kreves ikke fradeling/grunnerverv for kommunalt areal til disse formålene.

Kommunen vil på fritt grunnlag vurdere å ekspropriere nødvendig grunn og grunnrettigheter hvis det er nødvendig for gjennomføring av reguleringsplanen (jf. plan- og bygningsloven kapittel 16). Utbygger er kjent med at det i så fall må inngås en særskilt avtale om gjennomføring/garantistillelse, samt at erstatningsbeløp og alle andre kostnader i saken etter kommunens praksis må dekkes av utbygger.

8. Delovertakelse

Utbygger kan melde særskilte anlegg klart til delovertakelse når anlegget er ferdig opparbeidet til ferdiggrad 1. Med ferdiggrad 1 menes ferdig vann og avløp i henhold til kommunalteknisk godkjenning, inkludert pumpestasjon, ferdig opparbeidete lekeplasser, samt opparbeidelse av kommunale veier med ett lag asfalt. Delovertakelse kan godkjennes av kommunen dersom anleggene er egnet og tilrettelagt for delovertakelse.

For å få godkjent delovertakelse kreves følgende:

1. utbygger må i god tid før planlagt delovertakelse sende en plan som tydelig viser hvilke anlegg/anleggsdeler som søkes delovertatt. Planen skal bygge på fremdriftsplanen jf. nærværende avtale pkt. 5. Planen sendes til kommunen, v/ Teknisk avdeling for godkjenning
2. når anleggene er godkjent av kommunen v/ Teknisk avdeling og ferdigstilt til ferdiggrad 1 kan utbygger søke om delovertakelse

Når veger, fortauer og p-plasser er tatt i bruk skal utbygger holde anleggene rene. Rengjøringsplikten gjelder i anleggstiden og inntil anleggene er overlevert til kommunen ved overtakelsesforretning (se pkt. 9 nedenfor). Rengjøringsplikten er gitt av hensyn til allmennhetens bruk av området og til opprettholdelse av anleggenes kvalitet.

Utbygging av kommunaltekniske anlegg skal gjennomføres slik at byggemodning av tomter og boligutbygging ikke forårsaker skade på de kommunaltekniske anleggene. Utbygger er ansvarlig for skade på anleggene som måtte oppstå som følge av arbeidet med utbygging av feltet, herunder tomtearbeider. Skader som skjer etter deloverlevering skal utbedres og anleggene renholdes før overtakelsesforretningen.

9. Overtakelse og overtakelsesforretning

Etter ferdigstillelse skal anleggene godkjennes av kommunen ved overtakelsesforretning.

Utbygger skal melde fra til Bodø kommune v/ Teknisk avdeling (Vann- og avløp og Bygg- og miljø) når tekniske anlegg er klare til overtakelsesforretning. Kommunen innkaller til overtakelsesforretning. Relevant dokumentasjon av anleggene, herunder FDV, skal fremlegges i god tid og være godkjent før overtakelsen. Anleggene skal være opparbeidet i samsvar med områdeplanen, utbyggingsavtalen, godkjente tekniske planer og eventuelle etappeplaner. Overføring av grunn og grunnrettigheter til kommunen skal være gjennomført før overtakelsesforretningen. Begge parter har ansvar for at det føres overtakelsesprotokoll.

Ved godkjent overtakelsesforretning overtar kommunen vederlagsfritt kommunaltekniske anlegg innen arealformålene o_SKV (snuhammer Posthusveien) og o_SV1 (fortau langs Petter Engens Vei) jf. avtalen pkt. 2.2 og 2.3, til drift- og vedlikehold. Kommunen overtar *ikke* VA-anlegg som ligger utenfor offentlig regulert veg, eller under privat veg, med mindre det inngås særskilt avtale.

10. Mangelsansvar

Utbygger er ansvarlig for å utbedre feil/mangler ved anleggene, eller skader (eksempelvis setninger) som måtte oppstå innen 5 år etter overtakelsen.

Feil og mangler ved tekniske skisse- og detaljplaner, samt følgefeil, er utbyggers ansvar.

11. Garanti

Som sikkerhet for at avtalen oppfylles skal utbygger stille bankgaranti på selvskyldnervilkår på 10 % av beregnede kostnader (eksl. MVA) for anleggene. Utbygger utarbeider et dokumentert kostnadsoverslag som vedlegges innsendingen av tekniske detaljplaner. Kostnadsoverslaget skal godkjennes av kommunen v/ Teknisk avdeling (Vann- og avløp og Bygg- og miljø).

Garantien gjelder for utbyggers kontraktsforpliktelser, herunder forsinkelsesrenter og inndrivelsesomkostninger ved mislighold i utførelsestiden og reklamasjonstiden. Dette omfatter også utbyggers ansvar for forsinket fullføring, samt annen positiv kontraktsinteresse slik som kostnader til prosjektering/prosjektledelse, nødvendig grunnerv, saksbehandling mv.

Garantien skal stilles før igangsettingstillatelse for tiltak i utbyggingsområdet gis. Garantien skal sendes til Bodø kommune, Teknisk avdeling, kommunaldirektørens stab v/ Øyvind Arntzen.

Dersom det søkes om brukstillatelse til bygninger/anlegg i utbyggingsområdet, før de tekniske anlegg som utbyggingsavtalen omhandler er overtatt av kommunen uten mangler, kan kommunen stille som vilkår for innvilgelse at selvskyldnergarantien endres til 100% av kostnadene til gjenstående kontraktsforpliktelser.

Etter at samtlige anlegg er godkjent og endelig overtatt av kommunen, reduseres sikkerheten til tre prosent av kontraktssummen for forhold som påberopes overfor utbygger eller garantisten innen tre år etter overtakelsen.

12. MVA-nøytralitet

Kommunen forplikter seg til å inngå MVA-justeringsavtale med utbygger. Avtalen skal nøytralisere merverdiavgift som er påløpt på utbyggers hånd ved opparbeiding av tekniske anlegg etter denne utbyggingsavtalen, samt forhindre tilbakeføringsplikt for allerede fradragsført inngående merverdiavgift. Slik avtale skal inngås så snart som mulig etter at det totale kostnadsbildet for prosjektet er kjent og meddelt kommunen, og senest innen oppgavefristen for den termin de respektive anlegg jf. avtalen pkt. 2 er overtatt av kommunen. Mal for MVA-justeringsavtale er inntatt i avtalens *vedlegg 5*.

13. Enkelte andre forhold

Denne utbyggingsavtalen kan ikke transporteres til andre uten kommunens skriftlige samtykke, signert av kommunaldirektør for Teknisk avdeling.

Gateløp, fortau, gang- og sykkelvei samt annen infrastruktur som graves opp eller skades ved utbyggingen skal settes i stand av utbygger, jf. kommunens retningslinjer for gravearbeider på det kommunale veinettet i Bodø.

Eventuell bruk av kommunalt areal må godkjennes på forhånd, jf. kommunens regelverk for utleie av offentlig gategrunn i tilknytning til midlertidige bygge- og anleggsarbeider.

Kommunen kan pålegge utbygger å sørge for at areal som er eller skal bli kommunalt, typisk regulerte friområder, blir sikret ved innhegning eller tilsvarende i anleggstiden. Eventuelle skader på markdekke eller vegetasjon skal istandsettes i samråd med kommunen og kan medføre erstatningsansvar for utbyggeren.

Fjernvarme/bergvarme

I henhold til planbestemmelsene er det tilknytningsplikt til fjernvarmenettet når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår. Tilknytningsplikten gjelder for alle bygg innen planområdet, men ikke for oppføring/hovedombygging for bygning som har mindre enn 500 m² oppvarmet

bruksareal. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre.

Avfallsanlegg

Utbyggeren skal planlegge, bygge og legge til rette for drift og vedlikehold av felles avfallsanlegg.

Universell utforming

Utbyggeren forplikter seg til at universell utforming av offentlige veger, fortau og lekeplasser, gjennomføres etter de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.

Kulturminner

Dersom det gjøres funn av gjenstander eller konstruksjoner som er å anse som kulturminner, og det av denne grunn blir stans i arbeidet, skal dette skje uten kostnader for kommunen.

El- og telekabelanlegg

Utbyggeren skal kontakte alle relevante el- og telekabelleverandører slik at 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 plangodkjenning. Kommunalteknisk plangodkjenning kan ikke gis før det foreligger plangodkjenning fra berørte kabelselskaper.

Kabelanlegg skal etableres i samsvar med maksimalkravene etter ledningsforskriften § 5 femte ledd jf. kommunalteknisk norm og gjeldende kommunale praksis, med mindre det foreligger særskilt avtale om noe annet. Har Bodø kommune behov for ekstra rør i gravetraseer skal dette legges vederlagsfritt. Bodø kommune leverer da de rør som trengs.

14. Tinglysing m.m.

Avtalen er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Avtalen kan tinglyses på gnr./bnr. 39/291 i Bodø kommune.

Utbyggeren skal, dersom tinglysing gjennomføres, vedlegge avskrift av denne avtale som vedlegg til alle skjøter samt medta i skjøtene henvisning til de betingelser som framgår av avtalen.

15. Vernetting

Tvister vedrørende denne avtale eller garanti som stilles i medhold av denne, skal som utgangspunkt søkes løst i minnelighet. Lykkes ikke partene med det skal tvisten avgjøres ved ordinær rettergang. Partene vedtar Salten tingrett som vernetting.

16. Ikrafttredelse

Utbyggingsavtalen trer i kraft når avtalen er undertegnet av begge parter i etterkant av vedtak i Formannskapet jf. Bodø kommunes delegeringsreglement.

17. Varighet

Denne utbyggingsavtalen gjelder fram til partenes forpliktelser er oppfylt. Dersom utbyggingen ikke er søkt igangsatt innen 5 år etter avtalens inngåelse, faller avtalen bort i sin helhet. Likeledes, dersom utbyggingen er omsøkt men ikke igangsettes innen 5 år, faller avtalen bort i sin helhet.

18. Vedlegg

1. Arealplankart
2. Skisseplan snuhammer
3. Skisseplan fortau
4. Skisseplan VA
5. Skisseplan for brannvannsuttak og hovedangrepsvei
6. Mal for MVA-justeringsavtale

19. Signaturer

.....
Sted/dato

.....
NOBL Boligstiftelse

Bodø, den

.....
Knut A. Hernes
Kommunaldirektør, Teknisk avdeling
Bodø kommune