

Dato:28.10.2021
Saksbehandler:Andreas Ryan
Telefon direkte:75 55 53 17
Deres ref.:
Løpenr.:91987/2021
Saksnr./vår ref.:2021/4607
Arkivkode:

Utbyggingsavtale

Kvartal 25 - Vestre del - Sentrum

«Konsept B»

Mellom

Bodø kommune

Postboks 319
8001 Bodø

Org.nr. 972 418 013

heretter kalt kommunen, og

Kvartal 25

Postbok 205
8001 Bodø

Org.nr. 996 047 822

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. juni 2018.

Avtalen skal avklare kostnadsdekning.

Avtalen tar utgangspunkt i:

- Detaljreguleringsplan for Kvartal 25 - Vestre del - Sentrum, planID 2019013, datert 29.10.2020
- 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. Utbyggers plikter

2.1 Reetablering/opparbeidelse/breddeutvidelse av fortau

Fortau i Dronningens gate, Sandgata og Kongens gate, benevnt «o_SF» i «Arealplankart» inntatt i *vedlegg 1* nedenfor reetableres/opparbeides/breddeutvides innenfor planområdet og i henhold til reguleringsplan for «Kvartal 25 Vestre del, Sentrum» (planID 2019013).

Fortauene skal opparbeides etter gjeldende krav, herunder kommunalteknisk norm, retningslinjer for graving i Bodø kommune, Statens vegvesens håndbøker m.m. Det stilles særlig krav om at fortau opparbeides/reetableres/breddeutvides med belegningsstein, med «Oslo kantstein», i klasse BK 10 for håndtering av tunge kjøretøyer, med universell utforming og med tilfredsstillende overvannshåndtering.

Utbygger plikter å detaljprosjekterte fortauene. Detaljprosjekteringen skal godkjennes av Bodø kommune, Teknisk avdeling før opparbeidelse/reetablering/breddeutvidelse av fortauet kan starte.

2.2 Fortau i Dronningens gate

Fortauet i Dronningens gate (markert i gult på «Skisseplan for fortau i Dronningens gate» inntatt nedenfor i *vedlegg 2*) opparbeides/reetableres/breddeutvides med fortausvarme, som tilknyttes «Konsept B» og driftes av det fremtidige sameiet.

Dronningens gate planlegges oppgradert av Bodø kommune i løpet av de nærmeste årene, jf. reguleringsplan for «Dronningens gate» med planID 2019015. Dersom Bodø kommune innen 1. juni 2022 har fått tilstrekkelig finansiering til å gjennomføre oppgradering av Dronningens gate i henhold til sistnevnte reguleringsplan, vil utbyggers plikt til breddeutvidelse av fortau i Dronningens gate (område markert i rødt på «Skisseplan for breddeutvidelse fortau Dronningens gate» inntatt i *vedlegg 3 nedenfor*), jf. denne avtalens punkt 2.1 erstattes av plikt for utbygger til innbetaling av et kontantbidrag til Bodø kommune.

Kontantbidraget utgjør kr 630 181, og er beregnet på grunnlag av kostnadsanslag for den kommunale infrastruktur utbygger skal yte anleggsbidrag til, slik dette fremkommer i omforent kalkyle inntatt i *vedlegg 4* nedenfor. Eventuelle senere kostnadsberegninger endrer ikke avtalt kontantbidrag etter denne avtale.

Hele kontantbidraget forfaller til betaling før midlertidig brukstillatelse kan innvilges. Senere forfall kan avtales dersom utbygger stiller «on demand-garanti» for beløpet. Kontantbidraget kan betales før forfall.

Dersom kommunen 1. juni 2022 ikke har fått tilstrekkelig finansiering til å gjennomføre oppgradering av Dronningens gate, plikter utbygger å reetablere/opparbeide/breddeutvide fortauet i Dronningens gate i henhold til denne avtale punkt 2.1.

2.3 Vannkum

Vannkum benevnt VN1 på «Skisseplan for vann- og avløpsanlegg» inntatt i *vedlegg 5* nedenfor etableres av utbygger.

2.4 Innbetale beløp for frikjøp av manglende parkeringsplasser

I tråd med Bodø kommunes til enhver tid gjeldende regelverk og praksis for frikjøp av parkeringsplasser skal eventuell underdekning av parkeringsplasser for motorkjøretøy på egen eiendom frikjøpes av utbygger, jf. kommuneplanens arealdel § 3.7 og planbestemmelsene § 2.9. Frikjøpsbeløpet skal være innbetalt til Bodø kommune før det gis midlertidig brukstillatelse til oppførte bygninger, jf. kommuneplanens arealdel § 3.9

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 2.3 ovenfor. Dette innebærer, men er ikke begrenset til planlegging/prosjektering, opparbeiding, kostnadsberegninger, grunnverv/fradeling, 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).

Dersom utbygger etablerer felles avfallsanlegg på kommunal parkeringsplass i Kongens gate, i henhold til bystyrevedtak datert 16. juni 2021 i PS 21/89, plikter utbygger å kompensere Bodø kommune, Teknisk avdeling, Vei og trafikk for fremtidige tapte parkeringsinntekter med et engangsbeløp på kr 260 000 per parkeringsplass som kommunen taper. Utbygger plikter å betale den totale kompensasjonen for tapte parkeringsinntekter ved utstedelse av faktura fra Bodø kommune, Teknisk avdeling, Vei og trafikk.

I det tilfellet at utbyggingen av Kvartal 25 medfører at det frigjøres kommunal veigrunn i Kongens gate og/eller Sandgata, som kan benyttes til etablering av nye kommunale parkeringsplasser, kan utbyggers kompensasjonsplikt etter forrige avsnitt helt eller delvis oppfylles gjennom slik etablering. Dersom det for eksempel går tapt tre kommunale parkeringsplasser ved etablering av felles avfallsanlegg i Kongens gate og utbygger frigjør kommunal veigrunn for etablering av to kommunale parkeringsplasser vil utbygger plikte å kompensere kommunen for tap av en parkeringsplass. Dette forutsetter at Bodø kommune, Teknisk avdeling, Vei og trafikk godkjenner etablering av eventuelle nye parkeringsplasser. Dersom utbyggingen frigjør flere kommunale parkeringsplasser enn det som går tapt ved etablering av felles avfallsanlegg i Kongens gate har ikke utbygger krav på godtgjørelse fra kommunen.

4. Planlegging, tilstandsregistrering og utførelse

4.1 Planlegging

Utbygger skal utarbeide detaljerte tekniske planer for anleggene omtalt i denne avtale punkt 2. Planene skal godkjennes av Bodø kommune, Teknisk avdeling v/ hhv. seksjonen Vann- og avløp og seksjonen Vei og trafikk.

4.2 Tilstandsregistrering

Utbygger skal, før tiltak iverksettes, gjennomføre tilstandsregistrering av nærliggende kommunal infrastruktur, herunder eksisterende veg, fortau og vann- og avløpsanlegg, som potensielt kan bli berørt av tiltaket. Tilstandsregistreringen innebærer at eksisterende tekniske anlegg (veg, fortau og vann- og avløp) skal fotograferes og filmes før og etter anleggsarbeidet. Foto, film og annen dokumentasjon av veg og forta skal sendes til Bodø kommune, Teknisk avdeling v/ Vei og trafikk, mens dokumentasjon av kommunale vann- og avløpsanlegg skal sendes til Bodø kommune, Teknisk avdeling v/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 ovenfor. 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. Denne fremdriftsplanen skal ta høyde for rigg- og drift og ta hensyn til godkjente arbeidsvarslingsplaner og inngåtte avtaler om midlertidig leie av gategrunn. Slik fremdriftsplanen er en del av denne avtalen og er inntatt i *vedlegg 6* nedenfor.

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 heftesfritt 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.

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. Overtakelse og overtakelsesforretning

Etter ferdigstillelse skal anleggene godkjennes av kommunen ved overtakelsesforretning.

Utbygger skal melde fra til Bodø kommune v/ Teknisk avdeling (ved seksjonen Vann- og avløp og seksjonen 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 følgende kommunaltekniske anlegg til drift- og vedlikehold:

- Fortau, jf. denne avtale pkt. 2.1 og 2.2.
- Vannkum, jf. denne avtale punkt 2.3.

Kommunen overtar *ikke* VA-anlegg som ligger utenfor offentlig regulert veg, eller under privat veg, med mindre det inngås særskilt avtale.

9. Mangelsansvar

Utbygger er ansvarlig for å utbedre feil/mangler ved anleggene, eller skader (eksempelvis setninger) som måtte oppstå innen 3 år etter overtakelsen.

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

10. 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 Bodø kommune v/ Teknisk avdeling.

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/ Andreas Ryan.

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.

11. 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 *vedlegg 7* nedenfor.

12. Enkelte andre forhold

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

Gateløp 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.

13. Tinglysing m.m.

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

Avtalen kan tinglyses på gnr./bnr. 138/2191, 138/2183, 138/4183, 138/2036, 138/2090, 138/2161 og 138/2081 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.

14. 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.

15. Ikrafttredelse

Utbyggingsavtalen trer i kraft når følgende kumulative vilkår er oppfylt:

1. Avtalen er undertegnet av begge parter i etterkant av vedtak i Formannskapet jf. Bodø kommunes delegeringsreglement.
2. Plan for rigg- og drift er godkjent av Bodø kommune og det er inngått bindende avtale om midlertidig leie av gategrunn. I nærværende sak skal plan for rigg- og drift legges til rette for at Dronningens gate holdes åpen i hele anleggsperioden. Overordnet plan for rigg og drift er vedlagt denne avtale i *vedlegg 8*.

16. 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.

17. Vedlegg

1. Arealplankart
2. Skisseplan for fortau i Dronningens gate
3. Skisseplan for breddeutvidelse fortau Dronningens gate
4. Omforent kalkyle
5. Skisseplan for vann- og avløpsanlegg
6. Fremdriftsplan
7. Mal for MVA-justeringsavtale
8. Overordnet riggplan

18. Signaturer

.....
Sted/dato

.....
Kvartal 25 Bodø AS

Bodø, den

.....

Knut A. Hernes
Kommunaldirektør, Teknisk avdeling
Bodø kommune