

Dato: ..... 20.04.2023  
Saksbehandler: ..... Andreas Ryan  
Telefon direkte: ..... 75 55 53 17  
Deres ref.: .....  
Løpenr.: ..... 33024/2023  
Saksnr./vår ref.: ..... 2023/2658  
Arkivkode: .....

## Utbyggingsavtale nr. 1

### Kirkhaugen

— mellom

**Bodø kommune**  
Postboks 319  
8001 Bodø

Org.nr. 972 418 013

heretter kalt kommunen, og

**Boo Eiendom AS**  
Postboks 213  
8001 Bodø

Org.nr. 992 330 058

heretter kalt utbygger, er det inngått slik avtale:

#### § 1. Formål og grunnlag

Formålet med utbyggingsavtalen er å sikre opparbeiding av, og tilpasninger til, offentlig infrastruktur i tråd med aktuelle arealplaner og de behov som utbyggingen utløser jf. planbestemmelsene § 1.5 i kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt den 16. juni 2022.

Utbyggingsavtalen skal følge opp de plan- og rekkefølgekrav som er inntatt i detaljreguleringsplan for Kirkhaugen, planID 2016014, vedtatt den 9. mai 2018. Denne utbyggingsavtalen er nummer en av totalt to - 2 - utbyggingsavtaler som omhandler opparbeidelse av infrastruktur i tilknytning til utbyggingen av boliger innenfor planområdet til detaljreguleringsplan for Kirkhaugen.

Denne avtale regulerer hvilke infrastrukturtiltak utbygger skal være byggherre for.

Følgende kommunale regelverk gjelder for planlegging, prosjektering, gjennomføring, ferdigstillelse og overtakelse av den infrastruktur som avtalen omfatter:

- 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)
- Retningslinjer for gatelys i Bodø kommune (til enhver tid gjeldende)
- Regelverk for utleie av offentlig gategrunn i tilknytning til midlertidige bygge- og anleggsarbeider (til enhver tid gjeldende)

## § 2. Utbyggers realytelser

Bestemmelsene i §§ 2.1 - 2.6 nedenfor angir hvilke infrastrukturtiltak utbygger skal besørge/opparbeide, herunder hva som skal opparbeides av ny infrastruktur, hvilke endringer som skal gjøres ved eksisterende infrastruktur, samt hvilke kvaliteter infrastrukturen skal opparbeides med for at kommunen skal være villig til å overta den til drift- og vedlikehold. De kvalitetskrav som følger av bestemmelsene i §§ 2.1 – 2.6 nedenfor gjelder i tillegg til de krav til opparbeidelse som følger av denne avtalen pkt. 4.3.

### § 2.1 Fortau langs Jakhellns Vei og deler av Lagårdveien

Offentlig fortau, med avkjørsel og nedsenket kantstein på begge sider av Lagårdveien, angitt som «*o\_F2*» på «*arealplankart*» inntatt i *vedlegg 1* nedenfor.

Fortauet skal opparbeides etter kommunal standard, herunder i henhold til kommunalteknisk plangodkjenning datert den 26. januar 2022 (kommunens arkivreferanse 2020/407-12).

### § 2.2 Gatelysanlegg

Gatelysanlegg i Jakhellns vei og Lagårdveien, som markert i grønt på tegning «*IN301 – Gatelysanlegg*» inntatt som *vedlegg 2* nedenfor. Det skal etableres trekkerør frem til og med lyspunkt benevnt som «*M05*» på *vedlegg 2*.

Gatelysanlegget skal opparbeides etter kommunal standard, herunder i henhold til kommunalteknisk plangodkjenning datert den 8. februar 2022 (kommunens arkivreferanse 2020/407-16) og etter anvisningene på *vedlegg 2*.

Gatelysanlegg i Lagårdveien og Skillebakken, som markert i blått på *vedlegg 2*, reguleres av utbyggingsavtale nummer to for Kirkhaugen.

### § 2.3 Fartsreduserende tiltak (fartshumper) i Jakhellns vei og Lagårdveien

En fartshump i Jakhellns vei og en fartshump i Lagårdveien, angitt henholdsvis som fartshump «*1*» og «*3*» på tegning «*B101 - Fartshumper*» inntatt i *vedlegg 3* nedenfor. Fartshumpene skal etableres som ordinære fartshumper.

Fartshumpene skal opparbeides etter kommunal standard, herunder i henhold til kommunalteknisk plangodkjenning datert den 26. januar 2022 (kommunens arkivreferanse 2020/407-12).

### § 2.4 Gangsti med rasteplass og belysning i offentlig parkområde

Offentlig gangsti gjennom parkområdet angitt med arealbruksformål «*o\_GP*» på «*arealplankart*» inntatt som *vedlegg 1* nedenfor.

Stien skal opparbeides fra Lunevollen, gjennom parkområdet langs vestsiden av terrengforhøyningen og opp til Jakhellns vei, som markert i blått på tegning «*L-10-00-02*» revisjonsversjon «*D02*» inntatt i *vedlegg 4* nedenfor.

Det skal i tillegg etableres en egen, universelt utformet adkomst/trasé, fra Lagårdveien, mellom de to bygningene i nord av planområdet, og frem til den offentlige stien, som markert i grønt på tegning «*L-10-00-02*» revisjonsversjon «*D02*» inntatt i *vedlegg 4*.

Den offentlige stien skal være universelt utformet mellom adkomst/trasé fra nord og helt frem til rasteplass, med benker og bord, som markert i grønt og angitt «2» på tegning «10-00-02» revisjonsversjon «B01» inntatt i *vedlegg 4*.

Stien skal opparbeides i samsvar med anvisningene i *vedlegg 4* nedenfor. Herunder skal stien opparbeides med følgende kvaliteter:

- Overbygning sti:
  - Fiberduk klasse 3 under bærelag
  - Forsterkningslag 0/16, 10 cm imellom slitelag og bærelag
  - Jordkvalitet, ikke torvholdig, minimum 10 cm næringsrik jord (skal såes i)
  - Lyspullerter type Narvik
- Stedlige kvaliteter skal ivaretas på best mulig måte. Herunder skal ingen trær skal felles og at det skal vises hensyn til omkringliggende vegetasjon, siktlinjer mv.

Før stien kan igangsettes skal detaljert prosjekteringsgrunnlag, inklusive en detaljert elektrobeskrivelse, sendes til godkjenning hos Bodø kommune, Teknisk avdeling v/ Byteknikk, Park.

Den offentlige delen av stien overtas ikke av kommunen før vegetasjonen har blitt grønn.

Traseen skal skiltes på alle sider (fra Jakhellns vei, fra Lunevollen og fra Lagårdveien). Skilting skal etableres i tråd med kommunens regelverk og praksis for skilting av turstier og parkområder. Skiltplanen skal godkjennes av Bodø kommune v/ Oppvekst- og kulturavdelingen, Idrett- og friluftsliv.

## **§ 2.5 Offentlige vann-, avløps og overvannsanlegg**

Vann-, overvann- og avløpsvannsanlegg i Jakhellns vei med tilhørende kummer, sandfang og sluker, som skissert på «VAO-plan» inntatt som *vedlegg 5* nedenfor.

Vann-, overvann- og spillvannsanlegg skal opparbeides etter kommunal standard, herunder i henhold til kommunalteknisk plangodkjenning datert den 26. januar 2022 (kommunens arkivreferanse 2020/407-16).

## **§ 2.6 Reetablering av Jakhellns vei**

Den strekning av Jakhellns vei som blir berørt av VA-etableringen, som omtalt i § 2.5 ovenfor, skal reasfalteres i full veibredde.

Veien skal for øvrig reetableres etter kommunal standard, herunder de krav som følger av «Retningslinjer for gravearbeider på det kommunale vegnettet i Bodø kommune».

## **§ 3 Kostnader**

### **§ 3.1 Utbyggers kostnadsansvar**

#### **§ 3.1.1 Opparbeidelse av infrastruktur**

Utbygger skal bekoste samtlige kostnader knyttet til opparbeidelse av de anlegg som omfattes av denne avtalen §§ 2.1 – 2.6.

Utbyggers finansieringsansvar 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.

### **§ 3.1.2 Saksbehandlingsgebyr for arbeid med utbyggingsavtalen og ajourføring av kart og fastmerker**

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).

### **§ 3.2 Kommunen kostnadsansvar**

Kommunen bekoster drift- og vedlikeholdskostnader for infrastrukturen, som nevnt i §§ 2.1 -2.6 ovenfor, i infrastrukturens levetid fra og med overtakelse i medhold av denne avtale § 8.

## **§ 4. Planlegging, tilstandsregistrering og utførelse**

### **§ 4.1 Planlegging**

Utbygger skal utarbeide detaljerte tekniske planer for opparbeidelse av de anleggene som denne avtalen omfatter, jf. §§ 2.1 - 2.6 ovenfor. Planene skal godkjennes av Bodø kommune, Teknisk avdeling v/ hhv. Vann- og avløp, Vei- og trafikk og Byteknikk, Park.

### **§ 4.2 Tilstandsregistrering**

Utbygger skal før tiltak iverksettes gjennomføre tilstandsregistrering av eksisterende veier, fortau og vann-, overvann- og avløpsanlegg. Tilstandsregistreringen innebærer at eksisterende tekniske anlegg (vei, fortau og vann- og avløp) skal fotograferes og filmes. Foto, film og annen dokumentasjon skal sendes til Bodø kommune, Teknisk avdeling v/ hhv. Vann- og avløp og Vei og trafikk.

### **§ 4.3 Utførelse**

Opparbeidingen skal skje i henhold til godkjente detaljplaner jf. § 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 frareguleringsplan (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.

Kommunens representant jf. kommunalteknisk plangodkjenning datert den 26. januar 2022 (kommunens arkivreferanse 2020/407-12) skal 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 på eget tiltak informere om forhold som utbygger må forstå kommunen bør ha kjennskap til.

## **§ 5. Fremdriftsplan**

Utbygger skal utarbeide en fremdriftsplan med angivelse av viktige milepæler i byggeprosjektet og anslag på forventet tidsrom for ferdigstillelse. Fremdriftsplanen skal være en del av denne avtale.

## **§ 6. Grunn: Overdragelse – rettigheter og heftelser**

Utbygger har ansvar for at grunnbokshjemmel til areal som skal brukes til offentlige formål (kjørevei, fortau, gangsti, rasteplass og park), jf. reguleringsplanen for Kirkhaugen og denne utbyggingsavtale, blir overført vederlagsfritt og heftefritt til kommunen. Tilsvarende gjelder arealer som anleggene faktisk beslaglegger eller krever, eksempelvis for nødvendige veiskjæringer/-fyllinger, ledningstraseer med hensynssoner, el-skap og uttak for brannvann.

Utbygger skal vederlagsfritt avstå grunn for den del av gangstitraseen som er planlagt etablert på utbyggers grunn, jf. § 2.4 ovenfor.

## **§ 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 skal 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 (Vann- og avløp, Vei- og trafikk og Byteknikk, Park) 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, detaljreguleringsplanen, 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 avtalen § 2.1
- Gatelysanlegg, jf. denne avtalen § 2.2
- Fartsregulerende tiltak, jf. denne avtalen § 2.3
- Offentlig del av gangsti og rasteplass med belysning, jf. denne avtalen § 2.4
- Vann- avløps- og overvannsanlegg, jf. denne avtalen § 2.5.
- Reetablert kjørevei, jf. denne avtalen § 2.6

Gangsti, jf. denne avtalen § 2.4, overtas ikke av kommunen før vegetasjonen har blitt grønn.

Kommunen overtar *ikke* VA-anlegg som ligger utenfor offentlig regulert vei, eller under privat vei, uten at det er inngått særskilt avtale om ledningsrettighet. Det er et vilkår for kommunal overtakelse at slik ledningsrettighet er tinglyst på alle relevante eiendommer.

## **§ 9. Mangelsansvar**

Utbygger er ansvarlig for å utbedre feil/mangler ved anleggene, eller skader som skyldes mangler ved levert konstruksjon, materialer og utførelse som skjedde før overtakelsen (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 påkravsgaranti pålydende 20 prosent 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 grunnverv, saksbehandling mv.

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

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 påkravsgarantien endres til 100 prosent av kostnadene til gjenstående kontraktsforpliktelser.

Etter at samtlige anlegg er godkjent og endelig overtatt av kommunen, reduseres sikkerheten til 10 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. denne avtalen §§ 2.1 - 2.6, er overtatt av kommunen. Mal for MVA-justeringsavtale er inntatt i *vedlegg 6* nedenfor.

## **§ 12. Enkelte andre forhold**

Denne utbyggingsavtalen kan ikke transporteres til andre uten kommunens skriftlige samtykke. Samtykke kan bare gis ved signatur av avdelingsdirektør 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 utleieav 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.

Kabelanlegg skal etableres i samsvar med de overdekningskrav som følger av ledningsforskriften § 5 femte ledd, jf. kommunalteknisk norm og gjeldende kommunale praksis, med mindre det foreligger særskilt avtale om noe annet.

## **§ 13. Tinglysing m.m.**

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

Avtalen kan tinglyses på gnr./bnr. 138/4713 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. Verneting**

Twister 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 og Lofoten tingrett som verneting.

## **§ 15. Ikrafttredelse**

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

## **§ 16. Varighet**

Denne utbyggingsavtalen gjelder fram til partenes forplikter er oppfylt.

## **§ 17. Vedlegg**

I tillegg til avtalens hoveddokument, består avtalen av følgende trykte vedlegg:

1. Arealplankart til detaljreguleringsplan for Kirkhaugen (planID 2016014)
2. IN301 – Gatelysanlegg
3. B101 – Fartshumper

4. Godkjent løsning for sti og rasteplass
5. VAO-plan
6. Mal for avtale om overføring av justeringsrett for merverdiavgift

## § 18 Signaturer

\*\*\*

.....  
Sted/dato

.....  
Boo Eiendom AS  
v/Roy Bjarne Nilssen og  
Steffen Aleksander Evjen Knudsen  
Styremedlemmer

Bodø, den .....

.....  
Bodø kommune  
v/Knut A. Hernes  
Avdelingsdirektør, Teknisk avdeling