

Dato:20.04.2023
Saksbehandler:Andreas Ryan
Telefon direkte:75 55 53 17
Deres ref.:
Løpenr.:33107/2023
Saksnr./vår ref.:2023/2658
Arkivkode:

Utbyggingsavtale nr. 2

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 bakgrunn

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 to 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 kommunen 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)

§ 1.1 Særskilt om begrunnelsen for at kommunen skal være byggherre for den infrastruktur som avtalen omhandler

Opparbeidelsen av brannvannsledning til boligene er nødvendig for at boligene som skal oppføres på Kirkhaugen skal oppfylle minstekravene til brannvannkapasitet. Brannvannsledningen må opparbeides i eksisterende kommunal vei, hvor det er lokalisert 60 år gammel VA-infrastruktur. Opparbeidelsen av brannvannsledningen nødvendiggjør følgelig en samtidig VA-sanering. Kommunen kan ikke pålegge utbygger å utføre VA-sanering. Den infrastruktur som skal opparbeides i forbindelse med boligutbyggingen på Kirkhaugen, og som berøres av VA-saneringen, løses derfor av Bodø kommune i egenregi.

§ 2 Bodø kommunes forpliktelser etter avtalen

Bodø kommune skal være byggherre for den infrastruktur som skal opparbeides etter denne utbyggingsavtale. Kommunen skal planlegge, prosjektere og beskrive entreprisen. Beskrivelsen skal utarbeides med NS 3420-poster. Basert på prosjekteringsgrunnlaget og beskrivelsen skal kommunen utarbeide konkurransegrunnlag, gjennomføre anbudskonkurranse og kontrahere entreprenør.

§ 2.1 Bodø kommune skal opparbeide følgende infrastruktur:

§ 2.1.1 Fortau inklusive overvannshåndtering i Skillbakken

Offentlig fortau, med overvannshåndtering, angitt som «o_F1» 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).

§ 2.1.2 Gatelystanlegg i Skillbakken og Lagårdveien

Gatelystanlegg i Skillbakken og Lagårdveien, som markert i blått på tegning «IN301 – Gatelystanlegg» inntatt som vedlegg 2 nedenfor.

Gatelystanlegget 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.

Gatelystanlegg i Jakhellns vei og Lagårdveien, som markert i grønt på vedlegg 2, reguleres av utbyggingsavtale nummer en for Kirkhaugen.

§ 2.1.3 Fartsreducerende tiltak (fartshump) i Lagårdveien

Fartshump i Lagårdveien ved kryss mellom Lagårdveien og Skilleveien, angitt som fartshump «2» på tegning «B101 – Fartshumper» inntatt som vedlegg 3 nedenfor. Fartshumpen skal etableres som trapeshump.

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

§ 2.1.4 Brannvannsledning fra Nordstrandveien til eiendommen gnr./bnr. 138/4713

Etablering av brannvannsledning, som markert i oransje på oversiktskart «VA-sanering og brannvannsledning» inntatt som vedlegg 4 nedenfor.

Brannvannsledningen skal kobles til eksisterende VA-infrastruktur på sørvestre side av Nordstrandveien. Brannvannsledningen krysser Nordstrandveien og legges deretter via Amtmann Worsøes gate, Lunevollen og Skillbakken, frem til sørvestre byggegrense til eiendommen gnr./bnr. 138/4713.

Det skal etableres tre kummer på brannvannsledningen, angitt som henholdsvis «V1b», «V2b» og «V5b» på vedlegg 4.

§ 2.1.5 Midlertidig brannvannsledning

Når brannvannsledning, jf. § 2.1.4 ovenfor, er ferdigstilt mellom kummer angitt som «V1b» og «V2b» på vedlegg 4 nedenfor, skal det etableres midlertidig brannvannsledning på bakken mellom kummer angitt som «V2b» og «V5b», som skissert i lilla på vedlegg 4.

Når permanent brannvannsledning er ferdigstilt, jf. § 2.1.4 ovenfor, skal den midlertidige brannvannsledningen fjernes.

§ 2.1.6 Vann- og avløpssanering langs trase for ny brannvannsledning

Vann- og avløpssaneringen skal gjennomføres langs trasé for ny brannvannsledning. I tillegg skal det gjennomføres vann- og avløpssanering et stykke videre østover i Amtmann Worsøes Gate, et stykke videre nordover i Lagårdveien, et stykke videre østover i Skillbakken og et stykke videre nordover i Lunevollen. Området for sanering er merket i henholdsvis gult og rødt på vedlegg 4 nedenfor.

Vann- og avløpssaneringen innebærer utskifting av kommunale vann-, og avløpsanlegg og etablering av overvannsledning i Amtmann Worsøes Gate, Lunevollen, Skillbakken og Lagårdveien, samt separering av private stikkledninger tilknyttet boliger på tilstøtende eiendommer.

§ 2.2 Anleggsbidrag

Bodø kommune skal beregne og kreve inn anleggsbidrag fra utbygger. Anleggsbidraget skal kreves inn eksklusiv merverdiavgift (MVA).

§ 2.2.1 Grunnlaget for beregningen av anleggsbidrag

Anleggsbidraget skal beregnes på grunnlag av:

- bestemmelsene om kostnadsfordeling jf. denne avtale §§ 3.1 og 3.3 nedenfor
- postbeskrivelsen
- tilbudt pris
- reelle påløpte kostnader

§ 2.2.2 Tidspunkt for beregning og innkreving av anleggsbidrag

§ 2.2.2.1 Før kontraktsinngåelse med entreprenør

Anleggsbidraget skal i første omgang beregnes ut fra tilbudt pris. Beregningen skal gjøres så snart prisene er gjort tilgjengelig for kommunen og det er laget innstilling til tildelingsbeslutning.

Så snart anleggsbidraget er beregnet skal kommunen sende faktura til utbygger med betalingsfrist på syv dager. Anleggsbidraget skal være innbetalt til kommunens konto før kommunen inngår kontrakt med entreprenøren. Kommunen skal, i konkurransegrunnlaget, ta uttrykkelig forbehold om at innbetaling av anleggsbidrag er et vilkår for kontraktsinngåelse med entreprenør.

§ 2.2.2.2 Ved sluttoppgjøret

Ved sluttoppgjøret skal anleggsbidraget beregnes etter reelle påløpte kostnader.

Dersom utbygger, før kontraktsinngåelsen med entreprenør, har betalt inn et større beløp enn beregningen av reelle påløpte kostnader viser, skal kommunen tilbakebetale det overskytende beløp til utbygger. Dersom utbygger har betalt inn et mindre beløp enn beregningen av reelle påløpte kostnader viser, skal kommunen utstede faktura til utbygger pålydende differansen mellom innbetalt anleggsbidrag og reelle påløpte kostnader.

Eventuelle ut- eller innbetalinger etter denne bestemmelse skal være gjennomført før sluttoppgjøret avsluttes.

§ 3 Kostnadsfordeling

§ 3.1 Utbygger skal dekke følgende kostnader:

Alle kostnader til opparbeidelse av fortau, inklusive overvannshåndtering, jf. § 2.1.1 ovenfor, skal bekostes av utbygger.

Alle kostnader til etablering av gateløp, jf. § 2.1.2 ovenfor, skal bekostes av utbygger.

Alle kostnader tilknyttet etablering av fartshump, jf. § 2.1.3 ovenfor, skal bekostes av utbygger.

Alle kostnader til brannvannsledningen, inklusive to kummer angitt som henholdsvis «V1b» og «V5b» på *vedlegg 4* nedenfor, jf. § 2.1.4 ovenfor, skal bekostes av utbygger. Det presiseres at kostnader til kryssing av Nordstrandveien skal bekostes av utbygger.

Alle kostnader til opparbeidelse og demontering av midlertidig brannvannsledning, jf. § 2.1.5 ovenfor, skal bekostes av utbygger.

§ 3.2 Kommunen skal dekke følgende kostnader:

Alle kostnader til sanering av eksisterende VA-infrastruktur jf. § 2.1.6 ovenfor, skal bekostes av kommunen. Dette inkluderer blant annet overløp, stikkledninger i kommunal vei, samt el- og tele.

Kostnader tilknyttet etablering av kum angitt som «V2b» på *vedlegg 4* nedenfor skal bekostes av kommunen.

Sprengningsposter og grøftekasser dekkes i sin helhet av Bodø kommune.

§ 3.3 Fellesposter

Kostnader til felles nytte for partene omtales som «fellesposter». Fellesposter er i utgangspunktet tilknyttet, men ikke begrenset til, tiltak innenfor området markert i rødt på *vedlegg 4* nedenfor.

Fellesposter skal fordeles i samsvar med bestemmelsene nedenfor i §§ 3.3.1 og 3.3.2.

§ 3.3.1 Grøfteposter

Utbygger skal dekke 35 prosent av kostnadene. Bodø kommune skal dekke 65 prosent av kostnadene.

§ 3.3.2 Reetablering av kommunal vei

Kostnader til reetablering av kommunal vei dekkes av partene med 50 prosent hver.

§ 4 Utbyggers plikter etter avtalen

§ 4.1 Innbetaling av anleggsbidrag til Bodø kommune

Utbygger skal yte et anleggsbidrag til opparbeidelse av den infrastruktur som skal opparbeides etter denne utbyggingsavtalen og som utbygger har kostnadsansvar for jf. utbyggingsavtalen § 3.1 og § 3.3 ovenfor. Anleggsbidraget skal ytes som et kontantbidrag.

Innbetalt anleggsbidrag sikrer opparbeidelse av rekkefølgekravene som er inntatt i pkt. 7.3, kulepunkt 1-3, i planbestemmelsene til detaljreguleringsplanen for Kirkhaugen (planID2016014).

Anleggsbidraget skal beregnes og innkreves i tråd med bestemmelsene i utbyggingsavtalen § 2.2 ovenfor.

Ved forsinket innbetaling av anleggsbidraget skal utbygger betale forsinkelsesrenter i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100.

§ 4.2 Deltakelse i planleggings- prosjekterings- og byggemøter

Utbygger skal ha rett til å delta i planleggings-, prosjekterings- og byggemøter som angår opparbeidelse av infrastruktur som utbygger har kostnadsansvar for jf. utbyggingsavtalen § 3.1 og § 3.3.

§ 4.3 Avståelse av grunnrettigheter

Utbygger skal vederlagsfritt avstå grunn eller tilstå kommunen grunnrettigheter på areal som er nødvendig for opparbeidelse og fremføring av infrastruktur som utbygger har kostnadsansvar for jf. §§ 3.1 og 3.3 ovenfor. Om nødvendig skal utbygger avstå rettigheter til kommunen til å fremføre og ha teknisk infrastruktur liggende i eller over utbyggers eiendom. Slike rettigheter skal sikres ved en tinglyst, evigvarende og ugjenkallelig servitutt som skal tinglyses på utbyggers eiendom gnr./bnr. 138/4713.

5 Oppstart og gjennomføring

Bodø kommune er forpliktet til å påbegynne opparbeidelse av tiltakene i §§ 2.1.1-2.1.6 så snart samtlige av følgende betingelser er oppfylt:

1. Denne utbyggingsavtalen er vedtatt av bystyret i Bodø kommune og signert av avdelingsdirektør for Teknisk avdeling.
2. Tiltakene er ferdig prosjektert.
3. Entreprisen er ferdig beskrevet.
4. Konkurranses grunnlag er utformet.
5. Anbudskonkurranse er gjennomført og det er kommet tilbud som holder seg innenfor de bevilgede økonomiske rammer.
6. Anleggsbidrag er innbetalt i medhold av § 2.2.2.1 ovenfor.
7. Kontrakt er inngått mellom kommunen og entreprenøren.

Tiltaket skal ferdigstilles i tråd med den fremdrift som følger av avtalen mellom kommunen og entreprenøren. I avtalen mellom kommunen og entreprenør skal det fastsettes en delfrist for ferdigstilling av brannvannsledning mellom kum benevnt *V1b* og *V2b* på *vedlegg 4* nedenfor. Utbygger har rett til å uttale seg om delfristen før den fastsettes.

Bodø kommune står fritt til å bestemme i hvilken rekkefølge tiltakene i §§ 2.1.1-2.1.6 skal gjennomføres, og gjøre nødvendige endringer i gjennomføringen dersom behov for dette skulle oppstå.

§ 6 Erverv av grunn eller grunnrettigheter fra tredjeperson

Kommunen skal besørge erverv av rettigheter til grunnareal fra tredjeperson, som er nødvendig for bygging og fremføring av offentlig infrastruktur angitt i §§ 2.1.1-2.1.6 ovenfor. Dette inkluderer avklaring og koordinering mot berørte husstanders tilkobling til det nye offentlige VA-anlegget.

§ 7 Transport av avtalen

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

§ 8 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. Avtalepartene forplikter seg til å medvirke til tinglysing, dersom en av partene ønsker det.

Den avtalepart som ønsker å tinglyse avtalen skal vedlegge avskrift av denne avtale som vedlegg til alle skjøter, samt medta i skjøtene henvisning til de betingelser som framgår av avtalen.

§ 9 Vernetting

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 vernetting.

§ 10 Ikrafttredelse

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

§ 11 Varighet

Denne utbyggingsavtalen gjelder fram til partenes forpliktelser er oppfylt.

§ 12 Vedlegg

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

1. Arealplankart for detaljreguleringsplan for Kirkhaugen (planID 2016014)
2. IN301 – Gatelysanlegg
3. B101 – Fartshumper
4. VA-sanering og brannvannsledning

§ 13 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