

Dato:22.06.2023
Saksbehandler:Andreas Ryan
Telefon direkte:75 55 53 17
Deres ref.:
Løpenr.:53784/2023
Saksnr./vår ref.:2017/10299
Arkivkode:L80

Tilleggsavtale til utbyggingsavtale for Sjøgata 29-33 “Ramsalt”

er inngått mellom

Bodø kommune
Postboks 319
8001 Bodø

Org.nr. 972 418 013

heretter kalt kommunen, og

Ramsalt Boligsalg AS
Postboks 214
8001 Bodø

Org.nr. 918 297 898

heretter kalt utbygger.

Kommunen og utbygger omtales sammen som partene.

1. Avtalens bakgrunn, formål og grunnlag

Bakgrunnen for denne avtalen er at det følger av utbyggingsavtale for Sjøgata 29-33 “Ramsalt” pkt. 3.1 at kommunen forplikter seg til å overta kai, med havnepromenade, tilstøtende eiendommene gnr./bnr. 138/2205 og 138/4745 til drift og vedlikehold.

Forutsatt at ytre del av kaien gjennom tinglysning av servituttavtale, inntatt som vedlegg 2 nedenfor, sikres som offentlig tilgjengelig havnepromenade jf. planbestemmelsene § 4.4 i detaljreguleringsplan for Sjøgata 29-33 “Ramsalt”, er partene omforent om at kai med havnepromenade ikke skal overtas av kommunen.

Formålet med denne avtalen er å presisere hvilke endringer partene er omforente om i utbyggingsavtale for Sjøgata 29-33 “Ramsalt”, samt hvilke plikter og/eller rettigheter som bortfaller og/eller tilkommer partene som følge av endringene.

Avtalen tar utgangspunkt i utbyggingsavtale for Sjøgata 29-33 "Ramsalt", signert henholdsvis den 25. oktober og den 17. november 2017.

2. Prioritetsregler

Ved motstrid mellom denne tilleggsavtalen og utbyggingsavtale for Sjøgata 29-33 "Ramsalt" går denne tilleggsavtalen foran.

3. Overføring av grunnbokshjemmel

Kommunen er registrert som hjemmelshaver av eiendom under kai langs Sjøgata 29-33. Rettmessig hjemmelshaver av eiendom under kai er utbygger, jf. brev datert den 21. november 2022 inntatt som vedlegg 3 nedenfor. Partene er følgelig omforent om at eiendom, som omtrentlig skissert i grønt på kartskisse inntatt som vedlegg 1 nedenfor, skal utskilles fra kommunens eiendom gnr. 138 bnr. 700 og overføres fra kommunen til utbygger og/eller Ramsalt Næring AS (org.nr. 989 077 414).

Utbygger skal besørge og bekoste nødvendige prosess for at grunnbokshjemmelen til eiendommen blir overført fra kommunen til utbygger. Dersom det er påkrevd, vil kommunen bistå utbygger med overføringen av grunnbokshjemmelen.

4. Sikring av allmennhetens rett til fri ferdsel på offentlig regulert kai

Utbygger forplikter seg til at allmenheten til enhver tid har rett til fri ferdsel på etablert havnepromenade på offentlig regulert kai, som eies av utbygger. Med havnepromenade menes det areal med en bredde på minimum 3 meter og i trasé som markert i blått på kartskisse inntatt som vedlegg 1 nedenfor.

Når eiendom, som omtrentlig skissert i grønt på kartskisse inntatt som vedlegg 1 nedenfor, er skilt ut fra kommunens eiendom gnr. 138 bnr. 700 og overført fra kommunen til utbygger og/eller Ramsalt Næring AS (org.nr. 989 077 414), jf. denne avtalen pkt. 3, skal allmennhetens rett til fri ferdsel sikres gjennom tinglysning av servituttavtale, inntatt som vedlegg 2 nedenfor, på den utskilte eiendommen. Før tinglysning av servituttavtalen kan finne sted, skal servituttavtalen utfylles med utbygger og/eller Ramsalt Næring AS som hjemmelshaver og det gnr. og bnr. den utskilte eiendom blir tildelt.

Utbygger skal besørge og bekoste tinglysning av servituttavtalen.

5. Endringer av utbyggingsavtale for Sjøgata 29-33 "Ramsalt"

3.1 Følgende bestemmelse legges til utbyggingsavtalen pkt. 2.1 første bokstav f som siste setning:

Kai, med havnepromenade, skal driftes og vedlikeholdes av utbygger og/eller grunneier.

3.3 Pkt. 3.1 i utbyggingsavtalen erstattes i sin helhet av følgende bestemmelse:

Kommunen overtar vederlagsfritt offentlig vei med fortau, offentlig vann- og avløpsledninger for drift- og vedlikehold når disse er utført i samsvar med reguleringsplanene, underskrevet utbyggingsavtale og godkjente tekniske planer.

3.5 Pkt. 6 tredje avsnitt i utbyggingsavtalen tas i sin helhet ut av avtalen:

Pkt. 6 tredje avsnitt, vedørende overlevering av FDV-dokumentasjon for offentlig kai til kommunen, tas i sin helhet ut av avtalen.

6. Merverdiavgift

Utbygger gir, ved signering av denne avtalen, avkall på sin rett til å kreve justering av inngående merverdiavgift i medhold av utbyggingsavtale for Sjøgata 29-33 "Ramsalt" pkt. 7 for utgifter til opparbeidelsen av kai med havnepromenade, jf. utbyggingsavtalen pkt. 2.1 første avsnitt bokstav f.

7. Ikrafttredelse

Denne avtalen trer i kraft når avtalen er undertegnet av begge parter i etterkant av vedtak i kompetent politisk organ i Bodø kommune, jf. Bodø kommunes delegeringsreglement.

8. Vedlegg

1. Kartskisse
2. Avtale om rettighet i fast eiendom
3. Brev datert den 21. november 2022
4. Utbyggingsavtale for Sjøgata 29-33 "Ramsalt"

9. Signaturer

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

.....
Sted/dato

.....
Ramsalt Boligsalg AS
v/Morten Christian Jakhelln
Styreleder

og

[Fornavn Etternavn]
Styremedlem

Bodø, den

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



- Tegnforklaring**
- Sjø
 - Tredøkke
 - Hardt dekkende
 - Betong
 - Sykkelt
 - Grøntbeiler
 - Klatreplanter, mauer i blomsteskasse
 - Puntbeisser
 - Benker
 - Sykkelparkering
 - Natthe
 - Inngang
 - Kallier



<p>PROSJEKT Ramsdøl Landskapsplan</p>	<p>PROSJEKT Ramsdøl Landskapsplan</p>
<p>OPPLAGSSTØTTE Hundheimen byutvikling</p>	<p>FASE Arbeidssteining</p>
<p>DRYSS Landskapsarkitekt: HENNING LARSEN, Hesteholm 5, 0275 Oslo BYGGER: HUNDHEIMEN</p>	<p>UTGITT: HENNING LARSEN AS UTGITT: HENNING LARSEN AS</p>
<p>TEGNINGSMASTODOR</p>	<p>TEGNING</p>

Dato:22.06.2023
Saksbehandler:Andreas Ryan
Telefon direkte:75 55 53 17
Deres ref.:
Løpenr.:53784/2023
Saksnr./vår ref.:2017/10299
Arkivkode:L80

Avtale om rettighet i fast eiendom

er inngått mellom

[Hjemmelshaver]
[Postadresse]
[Postnummer] [Sted]

Org.nr. **[Organisasjonsnummer]**

heretter kalt hjemmelshaver, og

Bodø kommune
Postboks 319
8001 Bodø

Org.nr. 972 418 013

heretter kalt rettighetshaver.

1. Avtalens formål

Formålet med avtalen er å sikre allmennhetens tilgang til offentlig havnepromenade på kai eid av hjemmelshaver, jf. planbestemmelsene § 4.4 i detaljreguleringsplan for Sjøgata 29-33.

2. Eiendom

Avtalen gjelder rettighet på eiendom gnr. ____ bnr. ____ i Bodø kommune, som markert i grønt på vedlegg 1 nedenfor, heretter kalt eiendommen.

3. Beskrivelse av rettigheten

Areal på eiendommen, som markert i blått på kartskisse inntatt som vedlegg 1 nedenfor og med en minimumsbredde på 3 meter, skal til enhver tid være offentlig tilgjengelig for alminnelig ferdsel.

Hjemmelshaver kan ikke på noen måte hindre eller vanskeliggjøre allmennhetens rett til ferdsel på arealet, for eksempel i form av lagring av gjenstander, oppføring av midlertidige eller permanente tiltak.

Partene er omforent om at servitutten er å regne som en personlig servitutt.

4. Vederlag

Denne servituttavtalen er vederlagsfri for kommunen.

5. Varighet

Servitutten som omhandles av denne avtalen skal være evigvarende.

6. Avlysning

Servitutten som omhandles av denne avtalen kan ikke avlyses uten skriftlig samtykke fra rettighetshaver.

7. Tinglysing

Denne avtalen skal tinglyses på eiendom gnr. ____ bnr. ____ i Bodø kommune.

8. Vedlegg

1. Kartskisse som viser avgivers eiendom markert i grønt og rettigheten markert i blått.

9. Signaturer

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

.....
Sted/dato

.....
[Hjemmelshaver]
[Fornavn Etternavn]
[Tittel]

Bodø, den

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



Tegnforklaring

- Stie
- Tredække
- Hardt dekkeslæt
- Betong
- Sykkelt
- Græstribbe
- Klatreplanter, murer i blomsteskåle
- Pumpeklaser
- Benker
- Sylvestenklædning
- Nytt træ
- Indgang
- Kalied



Titel: Tegning: 01/2024

Udgivet: 15.05.2024

Ø PROJEKT: HUNDHELMEN BYVTVILKING
 Ø UDBYGGESKEDSNUMMER: HUNDHELMEN, HUNDHELMEN 5, 0275 ODU

PROJEKTSKEDSNUMMER: HUNDHELMEN BYVTVILKING
 ARBEJDSSTADIUM: Arbejdsstegning

PROJEKT: Ramsalt Landskabsplan

Projektleder: Mogens Mikkelsen
 Tegning: Mogens Mikkelsen
 Udgivet: 15.05.2024
 Projektets arkitekt: Henning Larsen
 Projektets landskabsarkitekt: Henning Larsen
 Mikkelsen A/S

Tegningsstørrelse: 1:500

Tegningsnr.: 01/2024

«MottakerNavn»
«Kontakt»
«Adresse»
«Postnr» «Poststed»

Dato:21.11.2022
Saksbehandler:Geir Moen
Telefon direkte:75 55 53 39
Deres ref.:«Ref»
Løpenr.:81690/2022
Saksnr./vår ref.:2017/9229
Arkivkode:P24

Eiendommer, strekningen nedre torg til "nrk-bygget". Vedrørende eiendomsforhold til sjøgrunnen under kaifronten. Gnr 138 bnr 2205, bnr 4745.

Bodø kommune viser til tidligere brev, datert mai 2017.

Brevet den gang gjaldt bla tilrettelegging av havnepromenade på nevnte strekning. Det ble også i brevet nevnt eierforhold til sjøbunnen under kaifronten. I brevet nevnes det at kommunen eier sjøgrunnen, mens kaifront eies av de respektive eiendommer.

De tilbakemeldinger kommunen fikk var entydig i at eierskap til kaifront tilhører de private eiendommer.

Ny gjennomgang, eier av sjøgrunn under kaifront.

Etter ny gjennomgang har kommunen kommet fram til at kaifronten ble etablert over eierløst areal (altså sjøbunnen).

De fleste eiendommer på nevnte strekning ble fradelt etter 2. verdenskrig.

Kommunen har etter gjennomgang av delingssakene samt rettsregler og byggesaksbehandling fra 40-tallet konkludert med at kommunen ikke var eier av sjøbunnen (utover 2 m dyp), og kunne derfor ikke ha overdratt dette til de nye eierne.

Vår konklusjon er derfor at de eiendommene, som har kaifront, også er eier av sjøbunnen under kaifronten.

Vedlagt følger en detaljert utredning vedrørende eiendomsrett til sjøbunn.

Retting i matrikelkart.

Matrikelkartet viser at Bodø kommune står som hjemmelshaver av kaifronten (gnr 138 bnr 700).

Siden Bodø kommune ikke er hjemmelshaver til sjøbunnen vil vi sende henvendelse til matrikkelfører (den som har ansvar for å rette feil i matrikelkartet) om å rette matrikelkartet slik at eierskap til kaifront rettes til de respektive eiendommer.

Før kommunen ber om retting av matrikelkartet ber vi om tilbakemelding hvis det er andre synspunkt om saken.

Med hilsen
Roger Jenssen
Avdelingsdirektør

Roar B Erichsen
Kontorleder

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Vedlegg:
1 Ang eiendomsrett til sjøbunn

Vedrørende eiendomsrett langs sjøkanten og ut i sjøen, strekningen Nedre torg til «NRK-bygget».

Bakgrunn for saken.

Som kjent ble byen bombet av tyskerne 27. mai 1940. De fleste bygg i sentrum (både boliger og forretninger) brant ned.

Det ble vedtatt ei gjenreisningsforordning av 16. juli 1941. Forordningen gav Bodø kommune hjemmel til ekspropriasjon, og ovennevnte område ble overtatt av Bodø kommune.

Etter hvert ble ovennevnte område fradelte med nye tomter, og bygninger satt opp.

På nordsiden av byggene er det anlagt kai på hele strekningen (jf ovenfor).

Matrikkelkartet viser at eiendommene grenser til kaien, som går langs hele strekningen (jf overskrift).

Matrikkelkartet viser at Bodø kommune er grunneier for kaifronten.

Spørsmålet er om det kan være riktig at Bodø kommune er grunneier til sjøbotn under kaifronten. Etter å ha undersøkt saken nærmere så er kommunens konklusjon at Bodø kommune ikke er grunneier.

Jeg skal prøve å begrunne hvorfor.

Yttergrense i sjøen.

Jeg tar utgangspunkt i NOU 1988:16 (eiendomsgrenser og administrative grenser).

Utvalget (5 medlemmer, bla prof dr juris Torgeir Austenå) fikk i oppdrag av Justisdepartementet å greie ut reglene om grenser for fast eiendom (yttergrenser, nabogrenser ut i vassdrag, opp i luften, ned i grunnen mm).

Utvalgets diskusjon om yttergrense i sjøen (hvor langt strekker privat eiendomsrett ut i sjøen) er gjennomgått svært nøye.

Utvalget viser til at yttergrenser i sjøen ble mye diskutert allerede rundt 1870.

Høgsterett uttalte i dom; Rt 1888 s 727, at strandeigaren sin rett over havbotn:

«antages at strække sig til Marbakken hvor saadan findes.»

I dom, Rt 1915 s 704, gir Høyesterett en definisjon på marbakke. Det skal være ei skråning på 1:2,5. Videre skal eiendomsgrensen settes ved øvre kant av marbakken.

Det har videre vært en diskusjon om hvor langt privat eiendomsrett ut i sjøen strekker seg når marbakke ikke finnes.

Høyesterett diskuterte saken i dom, Rt 1923 II side 48. Denne dommen er påberopt som grunnlag for 2 meters regel. Dvs at privat eiendomsrett strekker seg ut til 2 meters dyp.

Det var uenighet blant dommerne, men flertallet konkluderte med 2 meters regelen.

I Rt 1927 s 248 la Høyesterett til grunn privat eiendomsrett gjelder fram til 2 meters dyp.

Saken gjaldt ekspropriasjon av en eiendom med sjøgrunn. Grunneier krevde erstatning utover 2 meters dybde. Høyesterett konkluderte med at grunneier ikke hadde krav på erstatning utenfor 2 meters dyp.

Utvalget har, som nevnt, diskutert eiendomsgrenser ut i sjøen svært nøye og gått i gjennom flere dommer i Høyesterett og Lagmansretter. Jeg har forsøkt å avgrense dette til de viktige konklusjonene.

Det som kan sies er at privat eiendomsrett i sjø er enten;

- Eiendommen grenser til øvre kant av marbakke eller
- 2 meters dyp (der marbakke ikke finnes).

Siden eiendomsgrenser ut i sjøen ikke er vedtatt i noen lov, så er det er det de rettsavgjørelser, som Høyesterett har fastsatt i sine avgjørelser, som gjelder i dag.

Strekningen, nedre torg tom NRK-bygget.

I perioden 1944-1949 ble det fradelt 9 eiendommer. I henhold til målebrevene så grenser eiendommene i sør mot Sjøgaten, mot nord er det i målebrevet angitt byggegrense som eiendomsgrense. Utenfor byggegrensen står det prosjektert kai.

Ut fra det jeg finner i byggsaksarkiv så ble de fleste eiendommene bygd på midten av 50 tallet.

Det ble anlagt bygg for

- Telegrafverket
- Saltens D/S
- Losseanlegg for kull
- Krananlegg
- Lagerbinger
- Tappesiloer
- Adm bygg
- Sjøpakkehus

Framfor alle disse byggene ble prosjektert og anlagt kai.

Felles for de nye næringsbyggene er at de var avhengig av kai for å kunne ta imot varer som ble fraktet sjøveis.

Jeg vil bla nevne kullager. Kull ble fraktet fra Svalbard, og lagt i binger/siloer på kaia.

Sjøpakkehusene ble i hovedsak brukt i forbindelse med fiskerivirksomhet.

Telegrafene fikk bla store kabelruller mv levert sjøveis.

Hvor ble byggene anlagt?

Ut fra det jeg finner i profilkart så gikk strandlinjen ikke langt fra Sjøgaten. Ut fra profilkartene så var det ingen marbakke. Det er en jevn skråning fra strandkanten, og videre utover i sjøen.

- Profiltegning for nytt bygg i Sjøgaten 25 (datert 18/11-1940?), godkjent av Bodø bygningsråd. Den viser at halve bygget er fundamentert på land. Derfra sjøkanten er bygget fundamentert på søyler, den ytterste søylen er fundamentert på sjøbunn (2 meter ved lavvann, Videre er det anlagt søyler ned til fast fjell, ca 4 meter under sjøbotn.
- Profiltegning for nytt bygg/anlegg, sjøgata 29. (datert 1954). Den viser at sjøkanten starter ved byggets sørside. Sjøgrunnen skråner jevnt utover, og byggets nordside er fundamentert på søyler på ca 6 meter dyp til sjøbotn. Fra sjøbotn er det ca 3 meter ned til fast fjell.
- Ut fra andre kart så er opprinnelig sjøkant under byggene. Ytterkant av bygg (mot sjøen) er fundamentert på minimum 2 meters dyp.
- Kai, som er anlagt utenfor bygg, må ha en avstand på mer enn 2 meter fra overflate sjøen til sjøbotn.
- Flybilde fra 1946 viser at byggene går ut i sjøen.
- Siden virksomhetene var avhengig av sjøveis forbindelse så må avstand til havbunn være mer enn 2 meter. For at større fartøy skal kunne legge til kai må det være sikker avstand mellom sjøbotn og fartøy.
- Dagens sjøkart viser dybder på mellom 4-6 meter (middels lavvann) inntil kai på den aktuelle strekningen.

Almenning.

I kart datert 22/8-1958 er almenning tegnet inn øst for nrk-bygget, og for passasjen mellom Sjøgt 39 og sjøgt 45 (dvs mellom nytt hotell og Luftfartstilsynet/navbygget).

Videre er det i reguleringsplan fra 1984 nevnt «den kommunale almenning» mellom sjøgt 27 og sjøgt 29. Selve kaien er ikke nevnt som almenning.

Vurderinger.

Ut fra det jeg finner i byggesaksarkivet så er alle byggeprosjekt godkjent av Bodø bygningsråd. Det gjelder både bygg og kai.

Bodø havn har uttalt at de ikke har noe form for ansvar for kaianlegget. Kaien er privat.

Det aller viktigste er de rettsavgjørelser som Høyesterett har kommet fram til i sine dommer vedrørende privat eiendomsrett utover sjøen

- Når en eiendom grenser til sjøen så går privat eiendomsrett ut til øvre kant av marbakken der den finnes.
- Hvis det ikke eksisterer marbakke så går privat eiendomsrett ut til 2 meters dyp (den er presisert til middels lav vannstand).

I vår sak så eksisterer ikke marbakke, jf profiltegninger i forbindelse med byggesøknader.

Privat eiendomsrett langs strekningen (nedre torg – nrk-bygget) strekker seg ut i sjøen til 2 meters dyp.

Bodø kommune, som grunneier før de nevnte eiendommer ble fradelt, hadde eiendomsrett ut til 2 meters dyp.

- Kai som går langs hele strekningen (jf overskrift) er anlagt over sjøen, og avstand fra overflate sjø til sjøbotn er mer enn 2 meter.
- Kaifronten er anlagt over eierløs sjøbunn.
- Ifølge sjøkartverkets dybdekart er avstand til sjøbotn i dag mellom 4-6 meter.
- I reguleringsplan (fra 1984) er kai benevnt som felles atkomstareal for eierne av eiendommer langs kaien.
- Kai har vært åpen for allmenn ferdsel (gangvei).

(I tillegg må det nevnes at bygg og kaier er finansiert, og betalt av de respektive grunneiere).

Konklusjon

Kai er anlagt over eierløs sjøbunn. Bodø kommune var ikke eier av sjøbunnen under kaianlegget da eiendommene på strekningen nedre torg til tidligere NRK-bygg.

På bakgrunn av ovennevnte så tilhører kaifronter de enkelte eiendommer, også som grunneier.

Bodø, 2 sept 2022.

Geir Moen

(rådgiver UE-avd, Bodø kommune)

Dato:23.05.2017
Saksbehandler:Gaute Bendos Rydmark
Telefon direkte:75 55 53 09
Deres ref.:
Løpenr.:22274/2017
Saksnr./vår ref.:2017/10299
Arkivkode:

Utbyggingsavtale Sjøgata 29-33 "Ramsalt"

1. GENERELT

1.1 Parter

Bodø kommune,	Postboks 319,	8001 Bodø,	Org.nr. 972 418 013
Ramsalt Boligsalg AS,	Postboks 214,	8001 Bodø,	Org.nr. 918 297 898

Ramsalt Boligsalg AS er morselskap for tre utbyggingselskaper som til sammen eier Sjøgata 29-33, SUB Bolig 1 AS (org. nr. 818 857 292), SUB Bolig 2 AS (org. nr. 918 857 257) og Ramsalt Næring AS (org. nr. 989 077 414). Ramsalt Boligsalg AS er ansvarlig ovenfor datterselskapene med å påse at utbyggingsavtalen blir oppfylt.

Det er ingen andre parter eller interesser knyttet til denne avtalen.

1.2 Utbyggingsavtale for Sjøgata 29-33

Denne avtalen gjelder for Sjøgata 29-33, som inngår i Detaljregulering av Sjøgata 29-33. Utbyggingsområdet består av gårds- og bruksnummer 138/2205 og 138/700. Gårds- og bruksnummer 138/2205 planlegges delt i flere matrikkelenheter.

Som vedlegg til denne avtalen legges kartutsnitt med definert og avgrenset ansvars- og anleggsområde.

1.3 Definisjoner

Brukstillatelse/ferdigattest etter plan- og bygningsloven av 2008 (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 gatelys og skilt), vann og avløp
- Gang- og sykkelveier
- Friområder, lekearealer og grønnstruktur

1.4 Formål

I samsvar med pbl. kapittel 17 har avtalen til formål å regulere partenes rettigheter og forpliktelser overfor hverandre ved utbygging av Sjøgata 29-33. Avtalen gjelder gjennomføring av reguleringsplan og etablering av teknisk og grønn infrastruktur.



Utbyggingsavtalen regulerer ansvar og utbyggingsstandard for bygging og oppgradering av nødvendig infrastruktur og grønnstruktur.

1.5 Forholdet til kommunale planer og normer

Utbyggingsavtalen bygger på:

- a) Detaljregulering av Sjøgata 29-33 med bestemmelser (plan-ID 2014021), vedtatt 16.06.2016.
- b) Reguleringsplan for Nerbyen med bestemmelser (plan nr. 1014), vedtatt 23.10.2008.
- c) Kommunalteknisk norm for Bodø kommune 2014.
- d) Reglement for sanitæranlegg og stikkledning av 01.10.1999.

1.6 Avtalens varighet

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

2. UTBYGGERENS ANSVAR

2.1 Utbyggeren forplikter seg til:

- a) Planlegge og bygge ut området i samsvar med vedtatt regulering med bestemmelser.
- b) Utarbeide utomhusplan og opparbeide utearealer etter reguleringsbestemmelsene i plan som nevnt i punkt 1.5 bokstav a.
- c) Utarbeide og gjennomføre ulempeplan.
- d) Planlegge og bygge ny vann- og avløpsledning for eiendommen til offentlig tilkobling.
- e) Planlegge og bygge nytt fortau i Sjøgata innenfor planområdet, se punkt 2.2.
- f) Planlegge og bygge havnepromenade langs Sjøgata 29-33. Havnepromenade skal være dimensjonert slik at rednings- og nyttekjøretøy kan kjøre på kai, jf. planbestemmelsens § 4.4. Plangodkjenning skal gis etter at havnepromenaden er planlagt i nært samarbeid med Byplan, Byteknikk og Bodø havn KF.
- g) Tilrettelegge for bruk av fjernvarme. Egen avtale med fjernvarmeleverandør må inngås.
- h) Drift- og vedlikeholdsansvar for felles adkomstvei mot øst, benevnt i reguleringsplan for Sjøgata 29-33 som f_Veg ST2. Utbygger skal også ha ansvar for drift og vedlikehold av adkomstvei mot vest, benevnt f_Veg ST1, inntil evt. endring i reguleringsstatus for denne fra "fellesareal" til "offentlig".

Før rammetillatelse kan gis må godkjenninger av overordnet plan for kommunalteknisk anlegg foreligge fra Byteknikk. Planlegging av teknisk og grønn infrastruktur skal gjøres i nært samarbeid med Byteknikk. Før igangsettelsestillatelse kan gis skal detaljplanene for disse anlegg være godkjente av Byteknikk for å kontrollere og godkjenne disse i henhold til krav, avtalt standard og utførelse. Ferdige planer skal leveres i 3 eksemplarer til Byteknikk for godkjenning.

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

Ved bruk av offentlig vei eller fortau i forbindelse med utbyggingen gjelder Bodø kommunes regelverk for utleie av offentlig gategrunn i tilknytning til midlertidige bygge- og anleggsarbeider.

Området i reguleringsplan for Sjøgata 29-33 som er benevnt med f_Veg ST1 skal benyttes som felles avkjørsel. Denne veien ligger på kommunal grunn og utbygger må dokumentere adkomstrett over kommunal grunn. Slik adkomstrett gis av Bodø kommune v/Utbyggings- og eiendomsavdelingen.

Dersom det er gravd mer enn 1/3 av veibredden i offentlig vei eller fortau, skal hele vei- eller fortausbredde opparbeides.

Det er utbyggerens ansvar å sørge for at eksisterende bebyggelse fortsatt er tilknyttet kommunale ledningsnett på en tilfredsstillende måte, både i anleggsfasen og etter ferdigstilling av prosjektet.

Representant for Byteknikk skal innkalles til byggemøter og ha adgang til utbyggingsområdet i anleggsfasen.

2.2 Fortau i Sjøgata

Sjøgata skal oppgraderes i sin helhet i løpet av de nærmeste årene. Utbygger plikter å oppgradere fortau mot Sjøgata i henhold til den nye, planlagte profilen for Sjøgata. Når profilen for Sjøgata er ferdig vil den bli lagt som vedlegg til denne utbyggingsavtalen. Med fortau menes i denne forbindelse alt som ikke naturlig hører til kjørebane for bil.

I det tilfellet at Bodø kommune, innen 1.1.2019, ikke har tilstrekkelig finansiering til å oppgradere Sjøgata og arbeidet således må utsettes til finansiering er på plass, skal utbygger innbetale et anleggsbidrag til Bodø kommune tilsvarende differansen mellom fortau i henhold til kommunalteknisk norm og fortau i henhold til den nye profilen for Sjøgata. Anleggsbidragets størrelse vil først bli avklart når den nye profilen for Sjøgata er bestemt. Utbygger reetablerer i dette tilfellet fortau i Sjøgata etter kommunalteknisk norm mens Bodø kommune oppgraderer fortau på et senere tidspunkt.

Dersom profilen for Sjøgata ikke er avklart innen 1.1.2019, skal utbyggers plikter knyttet til dette punkt bestå i å reetablere fortau i henhold til kommunalteknisk norm.

2.3 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 plangodkjenning, og samtidig sendes kabeletatene for godkjenning.

Kommunalteknisk plangodkjenning kan ikke gis før det foreligger plangodkjenning fra berørte kabelselskaper.

2.4 Sjøpøleplanlegg

Utbyggeren skal planlegge, bygge og legge til rette for drift og vedlikehold av felles sjøpøleplanlegg for alle brukere i anlegget. Avfallshåndtering skal løses i samråd med renovasjonsselskap, jf. planbestemmelsens § 2.9.

2.5 Universell utforming

Utbyggeren forplikter seg til at universell utforming av uteområder, adkomst til og i bygninger, gjennomføres, jf. planbestemmelsens § 2.2.

2.6 Kulturminner

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner etter planbestemmelsens § 5.12 oppdages og arbeidet stanses, skal dette skje uten kostnader for kommunen.

3. KOMMUNENS ANSVAR

3.1 Bodø kommune forplikter seg til

Kommunen overtar vederlagsfritt offentlig vei med fortau, offentlig vann- og avløpsledninger og offentlig kai med havnepromenade for drift- og vedlikehold når disse er utført i samsvar med reguleringsplanene, underskrevet utbyggingsavtale og godkjente tekniske planer.

4. ERVERV AV GRUNN

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

5. ØKONOMISKE BETINGELSER

- a) Utbyggeren skal dekke alle kostnader med planlegging, opparbeidelse og ferdigstillelse av anlegg nevnt under pkt. 2 i avtalen, inklusiv overføring av arealer og anlegg til kommunen. Dette omfatter kostnader til tinglysning av Bodø kommunes rett til adkomst og vedlikehold av vann- og avløpsledninger som skal overtas til kommunal drift- og vedlikehold.
- 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,- per 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 utbyggingsområdet (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.

6. Overtakelse og driftsansvar

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

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

- Innmålingsdata,
- Digitalt plansett i dwg eller gab 1 format,
- Protokoll fra tetthetsprøving av vannledning/spillvannsledning/vannkummer/spillvannskummer,
- Dokumentasjon fra desinfeksjon av vannledning,
- Film og filmprotokoll,

Følgende dokumentasjon skal leveres kommunen før offentlig kai meldes klart for overtakelse:

- All FDV-dokumentasjon

KAH

mes

me P
W

Bodø kommune overtar vederlagsfritt teknisk og grønn infrastruktur som omfattes av denne avtalen inklusiv rågrunn, jf. avtalens punkt 3.1.

Bodø kommune skal sikres tinglyst rett til atkomst og vedlikehold av vann- og avløpsledninger som skal overtas til kommunal drift og vedlikehold samt eksisterende ledninger. Denne rett gis uten vederlag, men mot erstatning ved eventuell skade på hus, gjerde eller beplantning. Den samme rett forbeholdes for Bodø Energi AS og Telenor AS ledningsnett. Hvis ledning må legges over privat eiendom skal avtale med grunneier legges ved planene som sendes til godkjenning. Når tomtene er tilknyttet privat fellesatkomst eller ledninger, forplikter utbygger å orientere boligkjøper om alle heftelser og felles driftsansvar som gjelder eiendommen.

7. Merverdiavgift

Utbygger og kommunen forplikter seg til å inngå egen tilleggsavtale vedrørende justering av merverdiavgift i forbindelse med utbygging av VVA-anlegg og øvrig infrastruktur i dette prosjektet som skal overtas av kommunen. Utkast til justeringsavtale er inntatt som vedlegg til denne utbyggingsavtalen.

8. Sikkerhetsstillelse

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

Sikkerhet for utbyggerens forpliktelser i henhold til utbyggingsavtalen er 10 % av verdien av anlegg som kommunen skal overta. Sikkerheten i reklamasjonstiden er i henhold til NS 8405 henholdsvis 3 %, 2 % og 1 % av ovennevnte verdi for forhold som påberopes i de 3 første årene etter overdragelsen. Sikkerhet i reklamasjonstiden omfatter ikke verdien av grunn.

Utbyggingsavtalen varer inntil garantien som utbygger har stillet er tilbakesendt utbygger fra kommunen. Sikkerhetsstillelse sendes sammen med søknad om plangodkjenning.

9. Transport av avtalen

Utbyggingsavtalen kan ikke tiltransporteres til andre uten kommunens samtykke. Det er likevel ikke krav om kommunens samtykke ved transport av avtalen til andre selskaper med de samme eierne, som ledd i omorganisering av Ramsalt Boligsalg AS. Utbyggerne plikter å gi skriftlig tilbakemelding til kommunen innen 2 uker dersom en slik transport av avtalen skjer.


10. Tvister

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

11. Ikrafttredelse

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

Bodø, 25/10-17


Knut A. Hernes
Kommunaldirektør
Bodø kommune

Bodø, 17/11-17


Morten
Ramsalt Boligsalg AS
Utbygger

Vedlegg 1: Reguleringskart

Vedlegg 2: Justeringsavtale





Tegntorklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Betygelse og anlegg

 Konvert betygelse og anlegg/forfall







§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-  Veg
-  Gata/utriggale
-  Havn
-  Kai

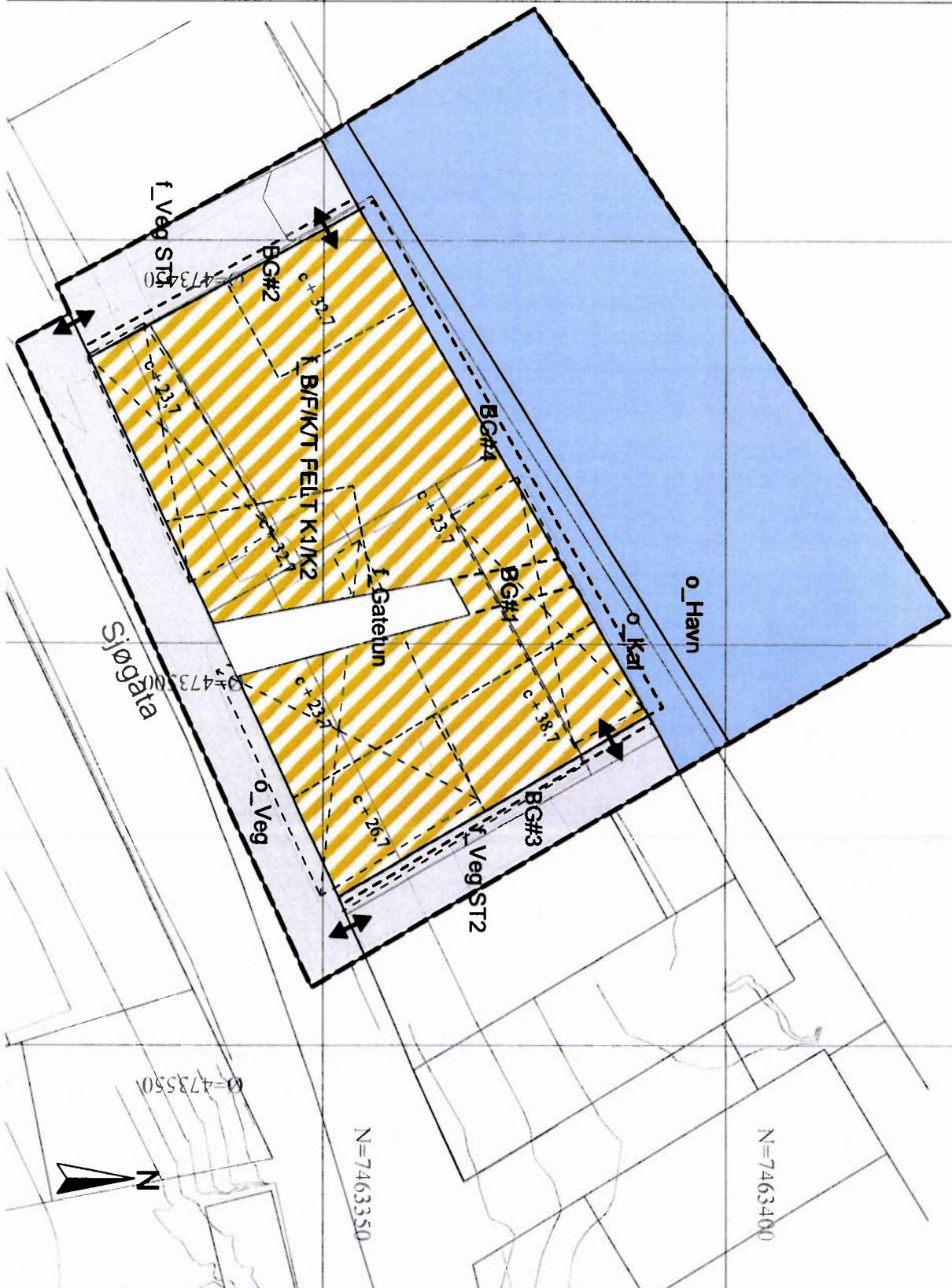
§12-7 - Bestemmelsesområder


 Utvalgt for bruk av anlegg, bygninger og anlegg

Linjesymbol

-  R0Grens
-  R0formalGrens
-  R0bestemmelseGrens
-  R0fagdelingsGrens
-  Betygelse som forvaltes senere
-  Anlegg

BODDØ KOMMUNE
 Vedtak av Bystyret
 Dato: 16/11-16
 Kssek.nr.: BS 16/180
Bruid Stang
 Formannskapsleder



 Dokumentnr. 20-36-33 Med tilhørende reguleringsbestemmelser		Prosjektleder: Veritika 2 Saksbehandler: Sigvart 20-36-33	
Saksbehandling etter plan- og bygningstloven			
Dato: 16.11.2016 Tid: 14:00 Sted: Kommunestyret	Sakstype: 20-36-33 Saksnr.: 2016/01177	Saknr.: 2016/01177 Sakstittel: Reguleringsplan	Saknr.: 2016/01177 Sakstittel: Reguleringsplan
Behandling av sak: 1 Behandling av sak: 2 Behandling av sak: 3 Behandling av sak: 4 Behandling av sak: 5 Behandling av sak: 6 Behandling av sak: 7 Behandling av sak: 8 Behandling av sak: 9 Behandling av sak: 10 Behandling av sak: 11 Behandling av sak: 12 Behandling av sak: 13 Behandling av sak: 14 Behandling av sak: 15 Behandling av sak: 16 Behandling av sak: 17 Behandling av sak: 18 Behandling av sak: 19 Behandling av sak: 20	Behandling av sak: 1 Behandling av sak: 2 Behandling av sak: 3 Behandling av sak: 4 Behandling av sak: 5 Behandling av sak: 6 Behandling av sak: 7 Behandling av sak: 8 Behandling av sak: 9 Behandling av sak: 10 Behandling av sak: 11 Behandling av sak: 12 Behandling av sak: 13 Behandling av sak: 14 Behandling av sak: 15 Behandling av sak: 16 Behandling av sak: 17 Behandling av sak: 18 Behandling av sak: 19 Behandling av sak: 20	Behandling av sak: 1 Behandling av sak: 2 Behandling av sak: 3 Behandling av sak: 4 Behandling av sak: 5 Behandling av sak: 6 Behandling av sak: 7 Behandling av sak: 8 Behandling av sak: 9 Behandling av sak: 10 Behandling av sak: 11 Behandling av sak: 12 Behandling av sak: 13 Behandling av sak: 14 Behandling av sak: 15 Behandling av sak: 16 Behandling av sak: 17 Behandling av sak: 18 Behandling av sak: 19 Behandling av sak: 20	Behandling av sak: 1 Behandling av sak: 2 Behandling av sak: 3 Behandling av sak: 4 Behandling av sak: 5 Behandling av sak: 6 Behandling av sak: 7 Behandling av sak: 8 Behandling av sak: 9 Behandling av sak: 10 Behandling av sak: 11 Behandling av sak: 12 Behandling av sak: 13 Behandling av sak: 14 Behandling av sak: 15 Behandling av sak: 16 Behandling av sak: 17 Behandling av sak: 18 Behandling av sak: 19 Behandling av sak: 20

Dato: 15.08.2017
Saksbehandler: Gaute Bendos Rydmark
Telefon direkte: 75 55 53 09
Deres ref.:
Løpenr.: 45594/2017
Saksnr./vår ref.: 2017/10299
Arkivkode:

Justeringsavtale for teknisk infrastruktur - Sjøgata 29-33

Mellom

Ramsalt Boligsalg AS, Postboks 214, 8001 Bodø, Org.nr. 918 297 898

«Overdrager»

Og

Bodø kommune, Postboks 319, 8001 Bodø, Org.nr. 972 418 013

«Mottaker»

1. Partsforhold

Parter i avtalen er Ramsalt Boligsalg AS, i avtalen benevnt «overdrager», og Bodø kommune, i avtalen benevnt «mottaker». Avtalen bygger på utbyggingsavtale Sjøgata 29-33 «Ramsalt» mellom overdrager og mottaker, datert XX.XX.XXXX samt protokoll overtakelsesforretning, datert XX.XX.XXXX.

Overdrager og mottaker benevnes i fellesskap som «partene».

2. Formålet med avtalen

Mottaker fikk i XX vederlagsfritt overført fortau og kai i Bodø kommune til eie, drift og vedlikehold. Formålet med denne avtalen er å overføre retten og plikten til å justere inngående merverdiavgift på varer og tjenester som er brukt for å opparbeide kapitalvarene. Overdragelsen skjer i henhold til merverdiavgiftsloven og kompensasjonsloven med tilhørende forskrift.

Ovennevnte infrastrukturiltak regnes som flere kapitalvarer i merverdiavgiftsmessig forstand, jf. merverdiavgiftsloven § 9-1.

3. Gjenstand for overdragelse

Justeringsretten og –plikten som overdras gjelder merverdiavgiften på utbyggingskostnadene for alle deler av kapitalvarene (infrastrukturen) som er påkostet av overdrager og overtatt av mottaker den XX.XX.XXXX, heretter omtalt som «overdragelsesdagen».

Overdragelsen er nærmere spesifisert i protokoll for overdragelsen. Justering av inngående merverdiavgift er regulert i merverdiavgiftsloven kapittel 9 og kompensasjonsloven § 16 med tilhørende forskrifter.

I samsvar med merverdiavgiftsloven § 9-3 og merverdiavgiftsforskriften § 9-3-3, jf. § 9-3-5 skal overføring av justeringsplikten og –retten dokumenteres med en skriftlig, underskrevet avtale for hver kapitalvare, som inneholder de opplysninger som er nevnt i merverdiavgiftsforskriften § 9-3-3 første ledd. Partene har avtalt at oppstillingene skal attesteres av revisor.

Ved underskrift av denne avtalen og vedlagte justeringsoppstillinger overfører overdrager justeringsrettigheten og –plikten knyttet til kapitalvarene til mottaker, jf. merverdiavgiftsforskriften §§ 9-3-3 og 9-3-5.

4. Registrerte kostnader og merverdiavgift

Overdragelsen omfatter alle anskaffelser overdrageren har foretatt i forbindelse med kapitalvarene.

Overdragerens totale anskaffelseskostnader uten merverdiavgift utgjør kr. XX XX XX, og totalt betalt merverdiavgift utgjør kr. XX XX XX. Fullføringstidspunkt og spesifiserte justeringsbeløp fremgår av de vedlagte justeringsoppstillingene.

Overdragerens anskaffelseskostnader knyttet til vei, fortau, m.m utgjør kr. XX XX XX eksklusiv merverdiavgift. Inngående merverdiavgift utgjør kr. XX XX XX.

Overdragerens anskaffelseskostnader knyttet til kai utgjør kr. XX XX XX eksklusiv merverdiavgift. Inngående merverdiavgift utgjør kr. XX XX XX.

Det er fradragsført ..% av påløpt inngående merverdiavgift på anskaffelsene. Overdragerens fradragsrett på fullføringstidspunktet utgjorde ...%.

5. Omfanget av justeringsretten og -plikten

På overdragelsesdagen har overdrager og mottaker henholdsvis ...% og 100% fradragsrett for inngående merverdiavgift.

Justeringsbeløpet på overdragelsesdagen utgjør kr. XX.XX.XX. Justeringsrett som overføres til kommunen er kr. XX.XX.XX. Justeringsplikt som overføres til kommunen er kr. XX.XX.XX.

6. Gjennomføring av justeringen

Overdragelsen av justeringsretten gir mottaker rett til å fremme årlige krav om justering på sine omsetningsoppgaver og kompensasjonsoppgaver med 1/10 av den merverdiavgiften som overdrager har pådratt seg ved utbygging av infrastrukturprosjektene, og som ikke allerede er fradragsført.

Krav om justering for inngående merverdiavgift som angår anskaffelsen av vei, fortau, kai m.m skal fremmes på mottakers kompensasjonsoppgaver.

Mottaker skal fremme krav om justering på sine omsetningsoppgaver og kompensasjonsoppgaver for 6. termin hvert år, første gang i 6. termin XXXX.

Mottaker skal overføre det årlige utbetalte justeringsbeløpet, med fradrag av 10% (jf. punkt 7), til overdragerens konto nr. XXXX XX XXXXX, innen 14 dager etter at kommunen har fått justeringsbeløpet utbetalt.

7. Godtgjørelse

Mottakers godtgjørelse for det administrative arbeidet forbundet med å kreve positiv justering og foreta utbetaling til overdrager, er 10% av det justerte beløpet pr. år.

8. Partenes ansvar og risiko

Overdrageren har ansvaret for at justeringsoppstillingene som nevnt i punkt 3 er materielt og formelt korrekte.

Overdrageren har plikt til å varsle kommunen før kommunens frist for å levere omsetnings- og kompensasjonsoppgaver går ut. Årlig justering skal ifølge merverdiavgiftsforskriften § 9-5-1 og forskrift om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner, fylkeskommuner mv § 6 tas med i oppgaven for sjette termin/sjette periode. Leveringsfrist er ifølge skatteforvaltningsforskriften §§ 8-3-10 og 8-7-2 på en måned og ti dager etter utløpet av hver periode. Overdragerens frist for å varsle kommunen settes derfor til 20. januar. Ved eventuelle endringer i oppgavefristene endres varslingsfristene tilsvarende.

Overdragerens varslingsplikt anses oppfylt når overdrageren innen fristen har sendt brev til:

Bodø kommune v/regnskapsenheten
Postboks 319
8001 Bodø

Kommunen har ansvar for feil og mangler med hensyn til innsending av krav om justering, herunder ansvar for at krav om justering blir fremmet i tide. Dersom overdrager ikke overholder varslingsplikten og kommunen ikke fremmer justering i tide, er kommunen fri for ansvar.

Risikoen for regelendringer som medfører at justeringsretten endres eller bortfaller, påhviler overdrageren.

Dokumentasjon som nevnt i avtalen eller som har betydning for justeringsretten til mottaker skal oppbevares i 5 år etter siste år i justeringsperioden, jf. merverdiavgiftsforskriften §§ 9-1-2 og 9-3-5 og kompensasjonsforskriften § 6.

9. Eventuelle endringer i overdragerens opplysninger

Dersom opplysningene som er angitt ovenfor endres etter at avtalen er inngått, skal overdrageren rette dette overfor mottaker dersom opplysningene kan føre til endring i justeringsbeløpet. Endring av avtalen skal skje skriftlig.

10. Vernetting

Tvist om gyldigheten eller tolkning av denne avtale, og enhver annen tvist som måtte oppstå i forbindelse med denne avtale skal først søkes løst ved forhandlinger. Fører slike forhandlinger ikke frem kan hver av partene forlange tvisten avgjort ved norske domstoler. Salten tingrett er vernetting for tvister etter avtalen.

11. Signatur

Avtalen m/vedlegg er utferdiget i to eksemplarer, en til hver av partene.

Bodø,den

For Ramsalt Boligsalg AS

For Bodø kommune

Vedlegg:

- 1) Signerte justerings skjema attestert av revisor
- 2) Signert overtakelsesprotokoll m/vedlegg