

Dato: ..... 06.11.2018  
Saksbehandler: ..... Øyvind Arntzen  
Telefon direkte: ..... 75 55 53 09  
Deres ref.: .....  
Løpenr.: ..... 95067/2018  
Saksnr./vår ref.: ..... 2018/15387  
Arkivkode: .....

## Utbyggingsavtale

### Firkanten

Mellom

**Bodø kommune**  
Postboks 319  
8001 Bodø

Org.nr. 972 418 013

heretter kalt kommunen, og

**Bodø Innovation Gate AS**  
Postboks 3  
8001 Bodø

Org.nr. 913 048 881

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 den 14.06.2018.

Avtalen skal også avklare kostnadsdekning.

Avtalen tar utgangspunkt i:

- Detaljreguleringsplan for Firkanten, plan ID 2014002, vedtatt 08.02.2018
- Kommunalteknisk norm for Bodø kommune (til enhver tid gjeldende)
- Reglement for sanitæranlegg og stikkledning av 26.10.2017
- Retningslinjer for gravearbeider på det kommunale vegnettet i Bodø, datert 01.01.2018
- Regelverk for utleie av offentlig gategrunn i tilknytning til midlertidige bygge- og anleggsarbeider, datert 20.06.2013
- Retningslinjer for gatelys i Bodø kommune

## **2. Hva som skal opparbeides**

Utbygger skal opparbeide følgende:

Næringsbebyggelse i tråd med plankart for detaljreguleringsplan for Firkanten, planID 2014002, datert 17.11.2017, inntatt i *vedlegg 1*.

Vann-, avløps- og overvannsanlegg som vist i «*skisseplan VA*» inntatt i *vedlegg 2*.

Kabelanlegg, herunder el/tele/data/trekkerør mv. som vist på «*skisseplan kabelanlegg*» som inntatt i *vedlegg 3*.

Fortau fra krysset Sandhorngata/Gamle Riksveg, bortetter Gamle Riksveg til busstopp ved Herredshuset, som vist på «*skisseplan fortau*», datert 09.10.2018, inntatt i *vedlegg 4*. Hvis det blir nødvendig å ta ned eksisterende gatelys ved opparbeiding av fortauet, skal gatelysene reetableres med samme standard som i dag. Ved skade på gatelys/utstyr til gatelys må dette erstattes med samme type materiell. Fortauet skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for F2 (byggetrinn 2 mot Gamle riksveg), se plankart i *vedlegg 1*.

## **3. Kostnader**

Utbygger skal dekke alle kostnader knyttet til opparbeidelse av de anleggene som avtalen omfatter, se pkt. 2 ovenfor. Dette innebærer, men er ikke begrenset til, planlegging/prosjektering, opparbeiding, kostnadsberegninger, grunnerverv/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 m<sup>2</sup> i utbyggingsområdet (eks. MVA).

## **4. Planlegging og utførelse**

### **4.1 Planlegging**

Utbygger skal utarbeide detaljerte tekniske planer for anleggene. Godkjenning av planer gjøres av kommunen v/ Teknisk avdeling (Forvaltning).

Opparbeidingen skal skje i henhold til detaljplanene. Anleggsarbeidet skal ikke startes før planene er godkjent.

### **4.2 Utførelse**

Opparbeiding skal være i samsvar med kommunaltekniske normer som gjelder på opparbeidingstidspunktet. Kommunen skal gjøre 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.

Kommunen skal innkalles til byggemøter som omhandler anleggene og inviteres til befaring under anleggsarbeidet dersom særskilte forhold gjør seg gjeldende. 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**

Utbyggeren skal utarbeide og fremlegge for kommunen en overordnet fremdriftsplan med forventet ferdigstillelsesdato. Fremdriftsplanen skal inneholde eventuelle etappeplaner og planlagte delovertakelser, se utbyggingsavtalen pkt. 8. Fremdriftsplanen skal være en del av denne utbyggingsavtale og er inntatt i denne avtalens *vedlegg 5*.

## **6. Grunnerverv**

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

Tiltak som skal opparbeides på kommunal grunn kan oppføres uten forutgående erverv. I slike tilfeller er det kun de kapitalvarene som utbygger har opparbeidet som overføres til kommunen ved ferdigstillelse.

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.

## **7. 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.

## **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 (Forvaltning) for godkjenning
2. når anleggene er godkjent av kommunen v/ Teknisk avdeling (Forvaltning) og ferdigstilt til ferdiggrad 1 kan utbygger søke om delovertakelse til kommunen v/ teknisk avdeling (plan- og utbygging)

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 kommunen v/ teknisk avdeling (plan- og utbygging) når anleggene er klare. 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 vei med fortau samt vann- og avløpsledninger til drift og vedlikehold. Kommunen overtar *ikke* VA-anlegg som ligger utenfor offentlig regulert veg, med mindre det inngås særskilt avtale. Kommunen *kan* overta VA-anlegg som ligger under privat veg etter særskilt avtale.

### **10. 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 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 (Forvaltning).

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 grunnervery, 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 garantien endres til 100% av kostnadene til gjenstående kontraktsforpliktelser. Fra denne bestemmelsen skal fortauet vært unntatt i forbindelse med opparbeidelse av F1 (byggetrinn 1 i reguleringsplanen) i det partene er kommet til enighet om at fortauet ikke behøver å være ferdigstilt/sikret ferdigstilt før søknad om midlertidig brukstillatelse for F2 (byggetrinn 2) beliggende mot Gamle Riksveg. Se utbyggingsavtalen pkt. 2 fjerde avsnitt ovenfor.

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 opparbeidning av anleggene etter denne utbyggingsavtalen. Slik avtale skal inngås så snart som mulig etter at det totale kostnadsbildet for prosjektet er kjent og meddelt kommunen, og samtlige anlegg jf. pkt. 2 er overtatt til drift- og vedlikehold av kommunen. Utkast til MVA-justeringsavtale er inntatt som vedlegg til denne avtalen.

### **13. 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 § 2.7 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 m<sup>2</sup> oppvarmet bruksareal. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre. Partene er innforstått med at utbygger planlegger å bruke bergvarme. Utbygger er innforstått med at det må fremlegges dokumentasjon på at bergvarme i dette tilfellet er en miljømessig bedre løsning enn fjernvarme.

### *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.

## **14. Tinglysing m.m.**

Avtalen er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver av partene. Avtalen kan tinglyses på gnr. 38 bnr. 244 i Bodø kommune.

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

## **15. Verneting**

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

## **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 forplikter er oppfylt. Dersom første byggetrinn av utbyggingen ikke er søkt igangsatt innen 5 år etter avtalens inngåelse, faller avtalen bort i sin helhet.

## 18. Vedlegg

1. Plankart til detaljreguleringsplan for Firkanten, planid 2014002
2. Skisseplan VA
3. Skisseplan kabelanlegg
4. Skisseplan fortau
5. Fremdriftsplan

## 19. Signaturer

\*\*\*

.....  
Sted/dato

.....  
Bodø Innovation Gate AS

Bodø, den .....

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