

Utbyggingsavtale

Mellom

Tromsø kommune
Postboks 6900
9299 Tromsø

Org.nr. 940 101 808

heretter kalt kommunen,

og

Nordlyset Eiendom AS
Finnlandsvegen 9
9101 Kvaløysletta

Org.nr. 916 970 765

heretter kalt utbygger,

er det inngått slik avtale:

1. AVTALENS FORMÅL

Formålet med avtalen er å sikre opparbeiding av offentlig infrastruktur i tråd med arealplaner/reguleringsplan og behov utbyggingsprosjektet utløser. Avtalen skal videre klarlegge kostnadsdekning av planlegging, prosjektering og opparbeiding av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg som utbyggingen av Bjerkakervegen 14 utløser, jfr. kommunestyrets forutsigbarhetsvedtak 201/06 den 29.11.2006.

2. AVTALENS GRUNNLAG

Denne avtalen tar utgangspunkt i:

- Reguleringsplan nr. 1913 for Bjerkakervegen 14, vedtatt den 24.05.2022
- Kommunaltekniske norm for veg, belysning, grøntanlegg og VAO
 - ✓ Belysningsnorm for Tromsø kommune
 - ✓ VA-normen
 - VAO rammeplan
 - Tekniske detaljplaner for VAO
 - ✓ Teknisk norm for kommunale veger og grøntanlegg
 - OSG rammeplan
 - Tekniske detaljplaner for veger
 - Tekniske detaljplaner for gatebelysning
 - Tekniske detaljplaner for grøntanlegg
- Retningslinjer for behandling av tekniske planer
- Forutsigbarhetsvedtak av 29.11.2006
- Plan- og bygningslovens bestemmelser i kapittel 17 og 18

Hvert dokument gir selvstendige rettigheter og plikter. Disse gjelder fullt ut når ikke annet er uttrykkelig avtalt.

3. UTBYGGERS ANSVAR FOR OPPFYLLELSE AV KRAV I PLANEN (REALYTELSER)

3.1. Generelt

Utbygger skal oppfylle opparbeidelses- og rekkefølgekrav i reguleringsplanbestemmelsene ved å prosjektere og opparbeide den nedenfor nevnte offentlige infrastruktur.

Opparbeiding skal skje i henhold til godkjente tekniske detaljplaner, reguleringsplan og kommunaltekniske normer.

Utbygger er ansvarlig for at den tekniske planen ivaretar eventuelle etablerte tredjemannsrettigheter, eksempelvis adkomstrett over fortau.

Kommunen skal innkalles til møter som omhandler anleggene eller til befaring på nærmere angitte trinn under anleggsarbeidet. Utbygger skal gi kommunen informasjon om og tilgang til anleggene. Utbygger skal fortløpende og av eget tiltak informere om avvik fra de godkjente tekniske detaljplanene som utbyggeren forstår eller burde forstå har interesse for kommunen.

Tromsø kommune som fremtidig eier av de offentlige anleggene som omfattes av denne avtalen har rett til å føre kontroll med arbeidene. Kontrollen skjer for at kommunen skal forsikre seg om at kommunaltekniske anlegg som skal overtas til kommunal drift og vedlikehold, eller som skal tilknyttes eksisterende kommunale anlegg, utføres i henhold til inngåtte avtaler, gjeldende tekniske og administrative bestemmelser, kommunens ulike normer samt øvrige forhold som har betydning for anleggenes kvalitet. Kommunen kan komme på kontroll både etter avtale samt uanmeldt. Utbygger må legge til rette for at de ulike fagenhetene gis lovlig tilgang til byggeplassen.

Kommunens kontroll fritar ikke utbygger, tiltakshaver eller entreprenør fra ansvaret for at anlegget utføres i samsvar med igangsettingstillatelse, godkjente tekniske planer og kommunens respektive fagnormer.

3.2. Veger og elektro

Utbygger skal opparbeide og bekoste gang- og sykkelveg SGS 1 inkludert sideareal (SVT2-3), og belysning.

Utbygger skal opparbeide og sikre sikker kryssing av Bjerkakervegen, i krysset mot Kohtvegen, inkludert belysning.

4. OVERDRAGELSE AV GRUNN/RETTIGHETER

Utbygger har ansvar for at grunnbokshjemmel til areal som i reguleringsplanen er avsatt til offentlig samferdsel, traseer for teknisk infrastruktur og lignende blir overført vederlags- og heftefritt til kommunen.

Tilsvarende har utbygger ansvar for overføring av grunnbokshjemmel vederlags- og heftefritt til kommunen til 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, eksklusiv, evigvarende og vederlagsfri rett for kommunen til å anlegge, ha, drifte og vedlikeholde vedkommende anlegg.

Kommunen kan på bestemte vilkår (jf. plan- og bygningslovens kapittel 16) ekspropriere grunn/rettigheter. Dersom det er nødvendig for å realisere anleggene, vil kommunen på fritt grunnlag vurdere dette. 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.

5. KOMMUNAL OVERTAKELSE AV REALYTELSER

5.1. Generelt

Utbygger har ansvar for å ferdigstille og overlevere anleggene innen rimelig tid. Dersom opparbeiding og overtakelse blir vesentlig forsinket kan kommunen kreve opparbeiding i tråd med kommunaltekniske normer på opparbeidingstidspunktet. Utbygger er ansvarlig for kostnadene ved at kommunen må ta hånd om opparbeidingen.

Samtlige anlegg som denne avtalen omfatter overtas av kommunen ved overtakelsesforretning. Overtakelse skjer samlet for samtlige anlegg med mindre delovertakelse er særskilt avtalt etter punkt 5.5.

Drift og vedlikehold tas hånd om av utbygger inntil overtakelse har funnet sted.

5.2. Forberedelse til overtakelsesforretning

5.2.1. Forberedelse til overtakelsesforretning

Utbygger skal varsle kommunens fagenhet om kontroll, testing, innregulering, pluggrensing av vannledning, vannuttak over 10 l/s eller lignende som skal foretas av tekniske anlegg og installasjoner innen rimelig tid før aktiviteten. Av varslet skal det komme frem hvilke forutsetninger som må være oppfylt for at aktiviteten skal kunne gjennomføres.

Utbygger skal i samarbeid med kommunens fagenhet og entreprenøren igangsette de tekniske anlegg og installasjoner og sørge for kontroll, testing, innregulering eller lignende inntil disse fungerer i henhold til krav og godkjente løsninger. Utbygger skal dokumentere gjennomføringen og resultatene i sluttdokumentasjonen.

5.2.2. Levering av sluttdokumentasjon

Utbygger skal levere komplett sluttdokumentasjon (as built, innmåling, FDV mm.) til de ulike fagenhetene i henhold til krav som stilles i gjeldende normer.

VA: Godkjent sluttdokumentasjon må foreligge 10 virkedager før det kan innkalles til overtakelse.

Veg, park, idrett og friluft: Sluttdokumentasjon leveres 10 virkedager før overtakelse.

Er ikke annet avtalt skal nødvendig opplæring være gjennomført før overtakelse.

5.1.3 Forhåndsbefaring

Utbygger bør innkalle til og avholde forhåndsbefaring av alle anlegg angitt under punkt 3 i avtalen når anleggene nærmer seg ferdigstilt og før overtakelsesforretningen avholdes. For VA-anleggene skal det alltid gjennomføres forhåndsbefaring. Forhåndsbefaring av veg og grøntanlegg skal avtales med fagenhetene.

Forhåndsbefaringen har som hensikt å avdekke feil og/eller mangler som entreprenøren kan utbedre før overtakelsen.

Kommunen møter utbygger samt utbyggers entreprenør på forhåndsbefaringen. Utbygger skal notere eventuelle mangler som avdekkes under befaringen. Det føres referat fra befaringen hvor eventuelle mangler skal komme frem. Tromsø kommune skal ha en gjenpart av referatet.

Kommunen forbeholder seg retten til å påpeke ytterligere forhold under overtakelsesforretningen.

5.1.4 Innkalling til overtakelsesforretning

Spesielt for vann og avløp: Utbygger kan ikke innkalle til overtakelsesforretning for vann- og avløpsanleggene før sluttdokumentasjonen er godkjent og forhåndsbefaring er gjennomført.

Utbygger skal innen rimelig tid før anleggene er ferdig skriftlig innkalle kommunen ved fagenhetene til overtakelsesforretning. En frist på 14 virkedager regnet fra mottak av innkallingen skal normalt anses for rimelig.

Innkallingen skal inneholde og dokumentere følgende:

- Protokoll fra eventuell forhåndsbefaring med mangelliste
- hvilke anlegg overtakelsesforretningen gjelder (med kart og beskrivelse av hva overtakelsen gjelder)
- eventuelle gjenstående arbeider
- dokumentasjon på at grunnen er fradelt og at rettighet eller hjemmelen er overført til kommunen (vedtak på fradeling/arealoverføring/hjemmelsoverføring vedlegges)

5.3. Overtakelsesforretningen

5.3.1. Generelt

Ved overtakelsesforretningen skal utbygger fremlegge oversikt over de mangler utbygger noterte seg ved forhåndsbefaringen med angivelse av hvilke som er utbedret.

Partene skal ved overtakelsesforretningen i fellesskap gjennomføre en aktsom befaring av anleggene. Partene blir enige om rammene for overtakelse i forkant av forretningen.

Unnlater utbygger å møte uten gyldig grunn, har kommunen rett, men ikke plikt til å gjennomføre overtakelsesforretningen alene.

Overtakelse ved faktisk bruk godtas ikke.

5.3.2. Protokoll fra forretningen

Utbygger fører protokoll fra overtakelsesforretningen med utgangspunkt i mal fra Tromsø kommune. Protokollen skal angi:

- hvem som er til stede
- mangler som påvises, og om partene er enige eller uenige i manglene
- frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for en eventuell etterbefaring
- om anlegg overtas eller nektes overtatt
- kommunens begrunnelse for å nekte overtakelse, og utbyggers begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette

Protokollen undertegnes av en representant fra utbygger og en fra hver av fagenhetene i kommunen som overtakelsesforretningen gjelder. Partene skal ha hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokoll.

Ved ulikt tidspunkt for overtakelse av vann og avløp, veg samt grøntstruktur vil det være flere overtakelsesprotokoller knyttet til utbyggingsavtalen.

5.3.3. Kommunens rett til å nekte overtakelse

Anlegg skal være ferdigstilt i henhold til avtalen for at overtakelse skal finne sted. Overtakelse kan likevel finne sted dersom det kun påvises mindre mangler, og manglene eller utbedringen av dem har liten praktisk betydning for den forutsatte bruken og driften av anlegget.

Kommunen kan i tillegg nekte å overta hvis det foreligger mangler ved sluttdokumentasjonen. Kommunen kan likevel ikke nekte å overta hvis mangelen ved sluttdokumentasjonen har liten betydning for forvaltning, drift og vedlikehold, og dokumentasjonen heller ikke er nødvendig for at kommunen skal kunne vurdere om avtalens krav er oppfylt.

Utbygger plikter å utbedre påviste feil og mangler uten ugrunnet opphold og rapportere til kommunen når utbedringen er gjort.

5.4. Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger:

- eiendomsretten til anlegget og eiendomsrett/bruksrett til grunnen hvor anlegget er oppført går over fra utbygger til kommunen
- kommunen kan ta anlegget i bruk
- risikoen for anlegget går over fra utbygger til kommunen med forbehold om skader mv etter punkt 8.1
- garantien utbygger har stilt ovenfor kommunen for riktig oppfyllelse av realytelsene nedskrives i tråd med kapittel 6

5.5. Plikter etter overtakelse

Feil og mangler som først viser seg etter overtakelsen plikter utbygger å utbedre så lenge de er påberopt innen rimelig tid. Reklamasjonen kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen.

Utbygger plikter å utføre etableringsskjøtsel i 3 år på trær, busker og gressarealer. Etableringsskjøtsel innebærer tiltak som vanning, gjødsling, ugressbekjemping, beskjæring, klipping, renhold og ettersyn for å sikre at ønsket tilvekst oppnås. Planter og trær som dør i reklamasjonstiden skal byttes ut og skjøtelsperioden forlenges med 3 år etter at plantene/trærne er skiftet ut.

Når kommunen har overtatt et offentlig trafikkområde, skal utbygger likevel bekoste eventuelle skader på veglegemet som forårsakes av utbyggers anleggstrafikk etter overtakelsen.

Alle skader som oppstår frem til fullstendig overtakelse av et anlegg vil være utbyggers ansvar (eksempelvis ved delvis overtakelse av en del av et veganlegg).

Utbygger skal dekke kostnader ved utbedring av mangler, herunder tilkomstutgifter, utgifter ved konstatering av mangelen og andre utgifter som er en direkte og nødvendig følge av utbedring av mangler.

Tromsø kommune skal sette en rimelig frist for utbyggers utbedring. Utbyggers utbedring skal skje på en slik måte at det tas hensyn til kommunens bruk av anlegget.

Dersom kommunen finner at delvis utbedring er til ulempe, kan kommunen kreve at overtakelse etter utbedring skjer samlet innen ett år etter første overtakelse.

Vurderer kommunen det nødvendig at utbedring foretas raskere enn utbygger har anledning til, kan utbedringen settes bort til andre uten varsel. Tromsø kommune kan kreve at utbygger dekker alle kostnader ved slikt arbeid.

Er ikke utbedring foretatt innen fristen som er satt ovenfor, kan Tromsø kommune kreve at utbygger betaler kostnader til utbedring utført av andre. Forutsetningen er at utbedringen skjer på en rimelig og forsvarlig måte. Tromsø kommune skal varsle utbygger før utbedringen blir satt bort til andre.

Tromsø kommune har rett til å benytte sine mangelskrav direkte mot utbyggers kontraktsmedhjelpere i samme grad som mangelen kunne vært gjort gjeldende av utbygger.

6. GARANTI

Utbygger skal som sikkerhet for at feltet blir utført i samsvar med foranstående stille en bankgaranti (dokumentasjon på kredittverdigheten til garantisten) i form av selvskyldnerkausjon tilsvarende 20 % av kostnadsoverslaget for offentlige anlegg som skal overtas til kommunal drift og vedlikehold.

Garanti stilles som selvskyldnerkausjon eller tilsvarende fra et finansforetak som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.

Utbygger utarbeider kostnadsoverslag med markedspris, herunder enhetspriser, for anleggene som skal etableres. Dette skal godkjennes av Tromsø kommune avdeling for Bymiljø (PIF, Veg og VA). Kostnadsoverslaget skal utarbeides med poster for de ulike bestanddelene i anleggene som skal bygges og skal bestå av entreprisekostnad for samtlige anlegg som avtalen omfatter i henhold til kapittel 3, herunder kostnader til prosjektering/prosjektledelse (og byggeledelse), eventuelt grunnnerv, saksbehandling, usikkerhetsavsetning mv. Dette omfatter også utbyggers ansvar for forsinket fullføring, samt annen positiv kontraktsinteresse.

Kostnadsoverslaget skal være en del av garantien og skal dateres og stemples og følge med hver gang Tromsø kommune forespørres om nedtrapping og frigivelse av garantien.

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 grunnnerv, saksbehandling mv.

De totale opparbeidingskostnadene utgjør kr. 1 390 000,- eks mva. Garantien nedtrappes ikke fra 20-3 % før ett år etter overtakelse. Garantien gjelder som sikkerhet for forhold som påberopes overfor utbygger eller garantisten i løpet av en treårsperiode etter overtakelsen av kontraktsarbeidet.

Garantien skal stilles før igangsettingstillatelse gis. Dersom det blir gitt brukstillatelse til bygg/anlegg i utbyggingsområdet før overtakelse av anleggene, kan Tromsø kommune kreve at garantien endres til 100 % av kostnadene til gjenstående forpliktelser.

7. LEIE AV KOMMUNAL GRUNN TIL RIGG O.L.

Ved bruk av kommunal grunn til rigg, lagring o.l. skal det inngås leieavtale etter «Retningslinjer for midlertidig leie av kommunal grunn i Tromsø kommune til bygg- og anleggsvirksomhet 010119». Leieprisen følger prisene vedtatt i Gebyrregulativet.

Kommunen kan pålegge utbyggeren å sørge for at områdene blir sikret ved innhegning eller tilsvarende i anleggstiden hvis dette anses nødvendig.

7.1. Istandsetting av kommunal grunn

Gateløp som graves opp eller ødelegges grunnet utbyggingen må renoveres og reasfalteres i gatens hele bredde. Utbygger skal ta hånd om og bekoste dette arbeidet. Offentlig veg som benyttes i anleggsarbeidet skal renholdes og istandsettes, jf. kommunalteknisk norm.

Annen offentlig grunn og anlegg som graves opp eller på annen måte skades, eller vesentlig forringes under utbyggingen skal settes i stand av utbygger i samråd med kommunen. Dette gjelder også for skade på anlegg som er bygget ut og overtatt av Tromsø kommune uavhengig av reklamasjonsfrist.

En plan for bruk mv. av slik veg skal inngå i tekniske detaljplaner for veg.

8. RETT TIL KJØP AV BOLIGER

I samsvar med kap. 17-3 i plan- og bygningsloven, kommunens forutsigbarhetsvedtak om bruk av utbyggingsavtaler (kommunestyret 29.11.2006, sak 201/06) og pkt. II -3.2 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2017-2026 (kommunestyret 29.03.2017, sak 57/17) har kommunen fortrinnsrett, men ikke plikt, til å kjøpe inntil 10 % av boligene til markedspris.

9. ENDRING AV REGULERINGSFORMÅL

Ved vesentlige endringer av reguleringsformål må det forventes endrede krav i utbyggingsavtalen.

Blir et anført anlegg i endret reguleringsplan avsatt til annet formål enn offentlig område, faller kommunens vedlikeholdsplikt bort når området blir tatt i bruk til annet formål.

10. MERVERDIAVGIFT

Det kan inngås avtale om overføring av justeringsplikt/-rett for merverdiavgift for alle kapitalvarer som skal overdras kommunen til drift og vedlikehold jfr. kommunestyrevedtak av 25.08.10 sak 101/10.

11. REFUSJON

Avtalen innebærer ingen begrensninger i utbyggers mulighet til å kreve refusjon etter plan- og bygningsloven kapittel 18.

12. FORHOLDET TIL REGLER OM OFFENTLIGE ANSKAFFELSER

I den utstrekning gjeldende lov om offentlige anskaffelser med forskrifter får anvendelse på opparbeidelsen av anleggene og kommunen krever det, skal utbygger anvende dette regelverket på samme måte som kommunen ville vært forpliktet til.

Dersom kommunen blir erstatningsansvarlig overfor tredjepart for brudd på anskaffelsesregelverket, skal utbygger holde kommunen skadesløs med mindre ansvaret skyldes feil begått av kommunen. Ved en eventuell rettslig tvist for domstolene eller klagesak for KOFA eller ESA har utbygger rett og plikt til å bistå kommunen.

13. TRANSPORT AV AVTALEN

Utbyggingsavtalen kan transporteres. Transport er betinget av kommunens skriftlige samtykke. Kommunen kan ikke nekte transport uten saklig grunn.

14. TINGLYSING m.m.

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

Avtalen kan tinglyses på gnr/bnr. 119/1576.

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

15. VERNETING

Twister om denne avtale eller garanti som stilles i samsvar med denne, avgjøres ved ordinær rettergang. Partene vedtar Nord-Troms tingrett som verneting.

16. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Avtalen er ikke bindende for kommunen før den er vedtatt av kommunestyret, eller annet organ/person som kommunestyret har delegert myndighet til.

17. VEDLEGG

- Reguleringsplan nr. 1913 og planbestemmelser for Bjerkakervegen 14, vedtatt den 24.05.2022
- Tekniske planer, sak 23/09126 (sak i public 360)
 - VA Rammeplan av 04.05.2019, godkjenningsbrev 19.06.2020
 - Veg og elektro: Rammeplan OSG av 05.04.22, tekniske detaljplaner for veg, overvann og elektro, samt godkjenningsbrev av 23.02.24.
- Kostnadsestimat 01.02.24.

Sted og dato

Nordlyset
Eiendom AS

Sted og dato

Tromsø kommune
