Utbyggingsavtale

Alkevegen 14A
Tromsø næringseiendom AS
Org.nr. 919 216 069

Mellom

Tromsø kommune Org.nr. 940 101 808
Postboks 6900
9299 Tromsø

heretter kalt kommunen,

og

Tromsø Næringseiendom AS Org.nr. 919 216 069
Ørnevegen 9
9015 Tromsø

heretter kalt utbygger,

er det inngått slik avtale:

1. AVTALENS FORMÅL

Formålet med avtalen er å sikre opparbeiding av offentlig infrastruktur i tråd med 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 Alkevegen 14A utløser, jfr. kommunestyrets forutsigbarhetsvedtak 201/06 den 29.11.2006.

2. AVTALENS GRUNNLAG

Plikter etter denne avtalen hviler på:

- Områdeplan for Langnes, plan1728 vedtatt den 24.09.2014
- Brev fra byggesak datert 11.01.22 (BYGG-21/02777-6)
- Kommunaltekniske normer (revidert april 2020)
    - ✓ Belysningsnorm for Tromsø kommune (revidert 24.04.20, rev.nr. 03)
    - ✓ VA-normen
    - ✓ Teknisk norm for kommunale veger og grøntanlegg
        - Tekniske detaljplaner for veger
        - Tekniske detaljplaner for gatebelysning
- Retningslinjer for behandling av tekniske planer

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

Denne avtalen knytter seg til påbygg for Alkevegen 14A på 2150 kvm. Ved fremtidig utvikling av eiendommen som betinger ytterligere økning av utnyttelse på eiendommen vil det kunne tilkomme nye krav. Da må det inngås særskilt utbyggingsavtale om dette.

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

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.

3.1. VA
Tilknytning til vann- og avløpsanlegg forutsettes skje til offentlig ledningsnett i Alkevegen. Utbygger har ansvar for slik tilknytning.

3.2. Veger og elektro
Utbygger skal opparbeide og finansiere sykkelanlegg, fortau samt annen veigrunn med tekniske anlegg langsmed eiendommens side mot Ærfuglvegen. Strekningen er på om lag 100 meter. I tillegg kommer nødvendig tilpasning mot veien så langt det er nødvendig. I disse anleggene inngår også overvannsanlegg, sandfangkummer, gatelys og skilt.

Samferdselsanleggene skal opparbeides når kommunen etter drøftinger med utbygger finner det hensiktsmessig.

3.3. Grøntområder
Ingen.

4. FORHOLDSMESSIG ANDEL AV OVERORDNET INFRASTRUKTUR
I områdeplan for Langnes har utbygger av felt B/T/K1 følgende rekkefølgekrav:

A: Kollektivfelt
B: Rundkjøring i kryss Ørnevegen/Alkevegen
C: Ærfuglvegen
D: Interne veger
E: Veistrekningen Heilovegen til Huldervegen
G: Erling Kjeldsens veg

9/6 2024 VE

Utbygger skal bære en forholdsmessig andel av ovennevnte rekkefølgekrav. Ved beregningen er det tatt utgangspunkt i kostnadsoverslag fra Multiconsult datert 27.06.13. Deretter er tallen prisjustert i perioden 2014-2021. Det vises for øvrig til notat vedlagt avtalen «Vedrørende kostnadsoverslag veitiltak Langnes – Alkevegen 14A».

Utbyggers forholdsmessige andel av veitiltakene innenfor områdeplan Langnes er 1 032 830,-. I tillegg kommer kostnader ved å etablere fortau langsmed egen eiendom, se punkt 3.2.

Omfanget av den forholdsmessige andelen er endelig uavhengig av eventuelle fremtidige endringer av rekkefølgekrav, kostnadsendringer, finansiering eller utstrekning/endring av omfang av infrastruktur. Utbetaling skjer senest 30 dager etter påkrav fra kommunen. Fram til påkrav reguleres netto andel av infrastrukturen etter SSB byggekostnadsindeks for veganlegg.

5. OVERDRAGELSE AV GRUNN/RETTIGHETER

Utbygger har ansvar for at grunnbokshjemmel til areal som i reguleringsplanen er avsatt til offentlig samferdsel, traseer for teknisk infrastruktur, friområder 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.

6. KOMMUNAL OVERTAKELSE AV REALYTELSER

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.

6.1. Forberedelse til overtakelsesforretning

6.1.1. 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.

6.1.2. 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.

9/6 -2022
LR

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)

6.2. Overtakelsesforretningen

6.2.1. 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.

6.2.2. 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.

9/6-2022

6.2.3. Kommunens rett til å nekte overtakelse

Anlegg skal være ferdigstilt i henhold til avtalen for at overtakelse skal finne sted. Overtakelse skal 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.

6.3. Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse inntrer 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 punkt 7

6.4. 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 skjøtselsperioden 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).

9/6-2022
LB

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.

6.5. Delovertakelse

Delovertakelse skal kun gjennomføres unntaksvis.

En delovertakelse forutsetter at partene på forhånd avtaler særskilt når dette skal skje. Med delovertakelse menes enten at kun ett fagområdet overtas, alternativt at kun deler av et fagområde overtas.

Delovertakelse skjer ved overtakelsesforretning. For delovertakelse gjelder bestemmelsen i punkt 5 så langt den passer. Ved delovertakelse skal det angis hvilke anlegg som overtas og hvilken kontraktsmessig verdi eller forholdsmessig verdi disse har.

Medfører delovertakelse merutgifter for kommunen i form av skader eller lignende vil utbygger stå ansvarlig for disse.

7. GARANTI

a. Utbygger skal som sikkerhet for at anlegget i punkt 3.2 blir utført i samsvar med foranstående stille en bankgaranti i form av selvskyldnerkausjon for anlegget på kr 1 000 000,-.

Garanti stilles som selvskyldnerkausjon eller tilsvarende fra et finansforetak som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge. Ved fremleggelse av garanti skal kredittverdigheten til garantisten dokumenteres.

9/6-2022
LB

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 grunnerverv, saksbehandling mv.

b. Som sikkerhet for andel overordnet infrastruktur skal det stilles en påkravsgaranti på kr 1 032 830,-.

Garantiene skal stilles før seksjon for eiendom kan samtykke til at igangsettingstillatelse gis.

Garantien nedtrappes ikke fra 20-3 % før ett år etter overtakelse og eventuelt anleggsbidrag er betalt.

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

Ved bruk av kommunal grunn til rigg, lagring o.l. skal det inngås leieavtale etter Regelverk for midlertidig leie av kommunal grunn. 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.

8.1. 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.

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.

9/6-2022
LB

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 117 bnr 427.
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
Tvister 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
- Notat vedrørende kostnadsoverslag veitiltak Langnes – Alkevegen 14A

Sted og dato Tromsø 9/6-2022

Utbygger _____ _____

Sted og dato _____

Tromsø kommune _____

9/6-2022