**UTBYGGINGSAVTALE**

**for**

**vei over Mølnelva, Innhavet**

**Gnr. 85 bnr. 190, 29 m.fl. i Hamarøy kommune**

# PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Hamarøy kommune Org.nr.: 970 542 507

heretter betegnet HK

og

Navn: Innhavet Transport Org nr.: 972409979

heretter betegnet UB (utbygger)

# FORMÅL OG BAKGRUNN

Områderegulering for Innhavet Sentrum ble vedtatt av kommunestyret i 2019 og trådte i kraft i 2021. Det er gitt planbestemmelser og rekkefølgekrav i reguleringsplanen som skal følges opp gjennom denne Utbyggingsavtalen. Avtalens formål er å regulere hvem som skal besørge og bekoste gjennomføring av nærmere angitte tiltak jf. punkt 3.1 og 3.2 nedenfor.

Plankart og reguleringsbestemmelser er vedlagt denne avtale som Vedlegg 1.

# Partenes ansvar for oppfyllelse av krav i plan

## UBs plikter

### Opparbeidelse av offentlig infrastruktur

UB skal oppfylle opparbeidelses- og rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene § 4.2, bokstav J, *(o\_SKV12 er kommunal veg)* og § 7.2 Rekkefølgebestemmelser, bokstav L (*Før utbygging i B12 og B16 kan godkjennes skal adkomstveg o\_SKV 12 være etablert*) ved å prosjektere og opparbeide de tiltak som HK betaler kontantbidrag til. Dette omfatter følgende tiltak:

**Kryssing av elv bak hotellet:**

|  |  |
| --- | --- |
| 1 | Rigg egne arbeider |
| 2 | Rensk begge sider + bekk |
| 3 | Transport |
| 4 | Rensk i bekk før fundament |
| 5 | fundament 8 – 22 |
| 6 | omfylling, overdekking 300 mm |
| 7 | Utkiling 0 – 100 |
| 8 | rør GUP Ø 1800 mm |
| 9 | Oppbygging av veibane, spr.berg |
|  |  |
| 10 | forsterkingslag 300 mm 0 - 64 |
| 11 | avretting 0 - 20, 10 cm |
|  | Avretting av eksisterende vei |
| 12 | før asfaltering |
| 13 | Asfalt 125 kg's dekke Agb 16 |
| 14 | rigg asfalt |
| 15 | Plastring elvekryssing |
| 16 | Komprimering |
| 17 | Kabelpåvisning |
| 18 | Opparb plen etter plastring |

**Plastring av elv**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| 19 | Plastring elv |
| 20 | Knuste masser bak plastring |
| 21 | Duk kl IV |
| 22 | Påvisning/ innmåling Va. Langs elv |

**…**

Tiltakene er vist og beskrevet på vedlagte kartutsnitt datert 16. juni 2023, jf. Vedlegg 4.

### Erverv av grunn/rettigheter fra tredjeperson

UB skal besørge erverv av grunnareal og/eller rettigheter over grunnareal fra tredjeperson, som er nødvendig for opparbeidelse og fremføring av offentlig infrastruktur som angitt i pkt. 3.2.1 nedenfor, jf. dog pkt. 3.2.2 nedenfor. De aktuelle arealene utgjør totalt 756 m2 og er vist på kartutsnitt datert 16. juni 2023, jf. Vedlegg 3.

### Avståelse av grunn/rettigheter

UB skal etter at opparbeidelse og fremføring av offentlig infrastruktur angitt i pkt. 3.2.1, jf. pkt. 6.5 nedenfor er fullført, avstå ervervet grunnareal og/eller rettigheter over grunnareal til HK. aktuelle arealene utgjør totalt 312 m2 og er vist på kartutsnitt datert 16. juni 2023, jf. Vedlegg 2.

Areal som UB måtte avstå av egen grunn, som ikke er ervervet ihht pkt. 3.1.2 kompenseres ihht pkt 5.5

## HKs plikter:

### Kontantbidrag

HK skal oppfylle opparbeidelses- og rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene § 4.2 og §7.2 ved å foreta innbetaling av kontantbidrag til UB, jf. pkt. 6.1 nedenfor.

Kontantbidraget tilsvarer 50 % av de totale kostnader til prosjektering og gjennomføring av postene 1-18 nevnt i pkt. 3.1.1. og 70 % av de totale kostnader til prosjektering og gjennomføring av postene 19-22.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Kryssing av elv bak hotellet** | | | | |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Post nr |  |  |  |  |  |
| 1 | Rigg egne arbeider | 1 | rs | 15000 | 15000 |
| 2 | Rensk begge sider + bekk | 120 | m3 | 60 | 7200 |
| 3 | Transport | 180 | m3 | 50 | 9000 |
| 4 | Rensk i bekk før fundament | 60 | m3 | 60 | 3600 |
| 5 | fundament 8 - 22 | 7.2 | m3 | 641.5 | 4618.8 |
| 6 | omfylling, overdekking 300 mm | 45 | m3 | 641.5 | 28867.5 |
| 7 | Utkiling 0 - 100 | 100 | m3 | 550 | 55000 |
| 8 | rør GUP Ø 1800 mm | 12 | m | 11210 | 134520 |
| 9 | Oppbygging av veibane, spr.berg | 100 | m3 | 270 | 27000 |
|  |  |  |  |  | 0 |
| 10 | forsterkingslag 300 mm 0 - 64 | 144 | m3 | 590 | 84960 |
| 11 | avretting 0 - 20, 10 cm | 56 | m3 | 600 | 33600 |
|  | Avretting av eksisterende vei |  |  |  | 0 |
| 12 | før asfaltering | 660 | m2 | 50 | 33000 |
| 13 | Asfalt 125 kg's dekke Agb 16 | 1260 | m2 | 350 | 441000 |
| 14 | rigg asfalt | 1 | rs | 30000 | 30000 |
| 15 | Plastring elvekryssing | 30 | m2 | 1250 | 37500 |
| 16 | Komprimering | 1 | RS | 9000 | 9000 |
| 17 | Kabelpåvisning | 1 | stk | 4000 | 4000 |
| 18 | Opparb plen etter plastring | 225 | m2 | 140 | 31500 |
| **Sum eks MVA** |  |  |  |  | **989366.3** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **Plastring av elv** |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 19 | Plastring elv | 510 | m2 | 1100 | 561000 |
| 20 | Knuste masser bak plastring | 300 | m3 | 480 | 144000 |
| 21 | Duk kl IV | 300 | m2 | 25 | 7500 |
| 22 | Påvisning/ innmåling Va. Langs elv | 1 | stk | 9000 | 9000 |
| **Sum eks MVA** |  |  |  |  | **721500** |
|  |  |  |  |  |  |

Hamarøy kommune skal dermed foreta innbetaling av kontantbidrag på kr 494 683 (50 %) for post 1-18 og kr 505.050 (70 %) for post 19-22, til sammen kr. **999 733**.

Kommunens kontantbidrag står fast, og eventuelle kostnadsøkninger som påløper fram til ferdigstillelse dekkes i sin helhet av utbygger.

### Tvangsmessig erverv av grunn/rettighet fra tredjeperson

HK skal forestå erverv ved ekspropriasjon fra tredjeperson av grunnareal/rettigheter som er nødvendige for opparbeidelse og fremføring av offentlig infrastruktur angitt i pkt. 3.2.1, dersom avtalt erverv ikke oppnås, jf. pkt. 3.1.3 ovenfor.

### Kostnader forbundet med erverv

Kostnader forbundet med erverv av areal og/eller rettigheter, herunder både prosesskostnader og eventuell utmålt ekspropriasjonserstatning bæres av begge (fordeling 50/50).

Prosesskostnader og ekspropriasjonserstatningen som utmåles forskutteres av HK, og avregnes mot kontantbidraget som nevnt i pkt. 3.2.1.

# Nærmere om Hk’s plikter

## Kontantbidrag

HK skal overføre kontantbidraget (med evt fradrag som nevnt ovenfor) i sin helhet når opparbeidelse av veiprosjekt samt plastring av elv er ferdigstilt, og overtagelsesforretning er avholdt mellom HK og UB. Faktura utstedes av UB til HK med minst 30 dager betalingsfrist når anlegget er godkjent og overtatt.

HK betaler kontantbidrag til UB;

* ekskl.mva.

Ved forsinket innbetaling av kontantbeløpet påløper rente i henhold til

* lov om forsinkelsesrente

## Standard på tiltakene

Tiltakene skal prosjekteres og opparbeides i henhold til kommunens normer, tekniske krav og spesifikasjoner. Vegstandard skal tilfredsstille Statens vegvesens håndbok N100.

## Representasjon og ansvar mv

UB er utad ansvarlig for prosjektet og herunder alle kostnader som måtte påløpe. Mellom partene er likevel avtalt at UB skal drøfte og avklare med HK ethvert behov for endringer eller kostnadsoverskridelser som utgjør mer enn 5 % av kontraktssum, samt forhold som UB må forstå vil være av betydning for HK i forhold til omdømme.

Det lages en egen avtale mellom partene om overføring av justeringsforpliktelser for merverdiavgift.

# Nærmere om ub’s plikter

## Realytelse

UB skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide de tiltak som HK betaler kontantbidrag til og som er angitt i pkt. 3.2.1 ovenfor og som er vist og beskrevet i vedlegg 4.

UB skal søke kommunens plan- og byggesaksmyndighet om byggetillatelse for tiltaket på vanlig måte iht. Plan- og bygningsloven.

## Sikkerhet

HK utbetaler sitt kontantbidrag etter at prosjektet er ferdigstilt av UB. Det er derfor ikke nødvendig for UB å stille ytterligere sikkerhet eller bankgaranti.

## Entreprisekontrakter, offentlige anskaffelser, oppgjør m.v.

## UB skal sørge for at det blir inngått nødvendige avtaler med prosjekterende og entreprenør/leverandør om prosjektering og utbygging av infrastruktur som angitt i pkt. 3.2.1, basert på HKs tekniske krav og spesifikasjoner og HKs regler/praksis for overtakelse av offentlig infrastruktur.

## De prosjekterende, entreprenører/leverandører skal fakturere UB direkte.

## Overtakelse

Ved fullført anlegg skal UB foreta en ferdigbefaring av tiltakene med entreprenør.

HK skal varsles forut for ferdigbefaringen og gis anledning til å delta. Etter at UB har meddelt HK skriftlig at tiltakene er ferdigstilt, og eventuelle feil og mangler registrert ved ferdigbefaringen er rettet, skal UB sørge for at entreprenør innkaller HK til overtakelsesforretning. HK overtar anleggene fra entreprenør ved overtakelsesforretningen.

## Overføring av egen grunn/rettigheter

UB skal overdra til HK de arealer av UBs eiendom, som er nødvendig for bygging og senere drift av offentlig infrastruktur angitt i pkt. 3.2.1 ovenfor, jf. vedlegg 2.

Arealene/rettighetene overdras;

* mot avtalt vederlag på kr. 17 per kvm

UB skal avstå rettigheter til HK til å bygge, fremføre og ha teknisk infrastruktur liggende i/over UBs eiendom, sikret ved tinglyst erklæring på UBs eiendom. Rettighetene overdras;

* vederlagsfritt

Arealene overdras og rettighetene sikres på det tidspunkt partene blir enige om, og senest før HK gir midlertidig brukstillatelse på det siste av byggetiltakene innenfor Reguleringsplanen.

Ved overdragelsen skal arealene være;

* ryddet og klargjort og
* fradelt og overskjøtet til HK fri for pengeheftelser

UB skal besørge fradeling og overskjøting av arealene.

HK skal dekke kostnadene til delingsgebyr, tinglysningsgebyr og dokumentavgift.

## Gebyr

UB betaler byggesaksgebyr til HK iht. Hamarøy kommunes gjeldende gebyrregulativ. Det kreves ikke administrasjonsgebyr utover dette.

# REFUSJON

Dersom lovens vilkår er oppfylt skal UB gjøre nødvendige forberedelser til refusjonssak etter plan- og bygningsloven kap. 18 overfor eiere av refusjonspliktige eiendommer/arealer, alternativt å søke å oppnå refusjon gjennom minnelig avtale med de samme. Herunder skal utarbeides tiltaksplan og kostnadsoverslag etter § 18-8 som forelegges HK til godkjennelse etter at berørte grunneiere har avgitt uttalelse.

Eventuelle refusjonsbeløp som UB mottar fra refusjonspliktige grunneiere basert på refusjonssak etter plan- og bygningsloven eller avtale om refusjon, skal komme til fradrag i HK’s anleggsbidrag etter prinsippet i pkt. 3.2.1

# ENDREDE FORUTSETNINGER

Dersom Eiendommen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra Reguleringsplanen, eller det inntrer andre vesentlige endringer av forutsetningene for Utbyggingsavtalen, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av Utbyggingsavtalen.

# MISLIGHOLD

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan den annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet.

Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

# TINGLYSNING

Utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av Utbyggingsavtalen kan tinglyses om heftelse på de(n) eiendom(mer) som omfattes av Utbyggingsavtalen. UB forplikter seg til å forestå slik tinglysning på egen eiendom og de eiendommer som erverves.

HK samtykker til at heftelsen, om nødvendig, viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån, på eiendommen(e).

Etter skriftlig krav fra UB plikter HK innen 90 dager å samtykke til sletting av Utbyggingsavtalen på eiendommer/eierseksjoner som HK kan gi eller har gitt brukstillatelse for, slik at UB kan selge/overdra eiendommen/eierseksjonen til kjøper, uten påhefte av Utbyggingsavtalen.

Etter skriftlig krav fra UB forplikter HK seg til innen 90 dager å foreta endelig sletting av heftelsen fra grunnbokbladene til eiendommen(e), når Utbyggingsavtalen er oppfylt fra UBs side, eller når Utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt.

# TRANSPORT AV AVTALEN

Utbyggingsavtalen kan transporteres til annen utbygger. Transport er betinget av HKs skriftlige samtykke. HK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn.

# Avtalens varighet

Avtalen bortfaller når partenes plikter etter Utbyggingsavtalen er oppfylt, eller når reguleringsplanen datert 28.01.2021 ikke lenger har rettsvirkning.

# Vedtak av kompetent myndighet

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

# VEDLEGG

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

1. Reguleringsplankart og bestemmelser
2. Kartutsnitt datert 16. juni 2023 som viser areal/rettigheter UB skal avstå til HK
3. Kartutsnitt datert 16. juni 2023 som viser arealer/rettigheter som skal erverves fra tredjemann
4. Kartutsnitt datert 16. juni 2023 med beskrivelse av tiltak som K skal opparbeide
5. (Eventuelle andre vedlegg)

# PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato: Dato:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Hamarøy kommune v/ ordfører UB