

# **UTBYGGINGSAVTALE**

**for**

**Hotellet på gnr. 15, bnr. 2193, 2216 og 2288**

**mellom**

**Sortland kommune (SK)  
Postboks 117  
8401 Sortland  
org. nr 847 737 492 MVA**

**og**

**Nordic Management AS  
Postboks 503  
9485 Harstad  
org. nr. 937 913 478 MVA**

**i fellesskap benevnt (partene)**

## Del 1. Formålet med avtalen - avgrensning

1. Denne utbyggingsavtalen gjelder gjennomføring av deler av reguleringsplan for Kulturfabrikken Sortland og Blåbyen hotell (planID 2009257) og deler av reguleringsplan for Sortland kulturfabrikk med omkringliggende trafikk- og utearealer (planID 2011300). Avtalen gjelder for oppføring av hotell ved Kulturfabrikken. Avtalen er hjemlet i pbl. kap. 17 §§ 17 1-7, og iht. Sortland kommunes prinsipielle vedtak i k-sak 23/08.

2. Avtalens formål er å regulere hvem som skal prosjektere, utføre og bekoste tekniske infrastrukturtiltak innenfor reguleringsgrensen for oppføring av hotell på eiendommene gnr. 15, bnr. 2193, 2216 og 2288.

3. Utbygger plikter å opparbeide de tiltak som reguleringsplanen omfatter, i henhold til tekniske byggeplaner godkjent av Sortland kommune, og som avtalen angir at utbygger har ansvar for.

4. Utbygger er ikke forpliktet til å opparbeide følgeprosjekter (dvs. tiltak utenfor planområdet) som utløses av utbyggingen, med mindre disse er særskilt angitt i avtalen som utbyggers forpliktelse, eller de er utbyggers forpliktelse på annet grunnlag (som lov eller avtale).

## 2. Partenes ansvar for oppfyllelse av krav i plan og lovverk

### 2.1. Forholdet til rekkefølgebestemmelser:

Utbyggingsavtalen regulerer hvordan partene skal oppfylle følgende rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene. Prosjektet omfattes av to reguleringsplaner: *Reguleringsplan for Kulturfabrikken Sortland og Blåbyen Hotell* (planID 1870\_2009257) og *Reguleringsplan for Sortland kulturfabrikk med omkringliggende trafikk- og utearealer* (planID 1870\_2011300). Begge planer har bestemmelser med rekkefølgekrav i henholdsvis kap. 11 og kap. 8. Reguleringsplanene er i stor grad realisert gjennom byggingen av Kulturfabrikken Sortland. Utbygger er ansvarlig for grensesnitt mot tidligere arbeider. Dette dokumenteres av utbygger i byggesøknaden.

<b>Bestemmelse</b>	<b>Rekkefølgekrav</b>	<b>Ansvar</b>
§§ 8.1 / 11.1	Håndtering av overflatevann ved veibygging	<i>Samtlige veier i planområdet, herunder håndtering av overvann, ble bygget ved oppføring av Kulturfabrikken</i>
§§ 8.2 / 11.2	Utomhusplan	<i>Utbygger. Tas i byggesaken</i>
§§ 8.3 / 11.3	Skiltplan	<i>Utbygger. Tas i byggesaken</i>
§§ 8.4 / 11.4	Utbyggingsavtale om infrastruktur	<i>Utbygger / SK</i>
§§ 8.5 / 11.5	Risikoanalyse for «fareområde avfallsdeponi»	<i>Utbygger. Tas i byggesaken</i>

§§ 8.6 / 11.6	Kontrollmåling for gasskonsentrasjoner	<i>Utbygger. Tas i byggesaken</i>
§ 8.7	Stenging av Havnegata V3 for kjøretøy større enn personbiler etter Havnegata i plan 154 frem til kryss fv. 82 er utbygd	<i>Utbygger. Ivaretatt ved bygging av Kulturfabrikken</i>
§ 11.7	For H1 – Det må gjøres en grunnundersøkelse med tanke på spredning av forurensinger i bunnsedimentene i området, som følge av fyllingsarbeidene	<i>Utbygger. Dokumenteres i byggesaken</i>

## 2.2. Utbyggers opparbeidelsesplikt

Utbygger er selv ansvarlig for adkomstvei i henhold til reguleringsplan, samt fremføring av vann og avløp i henhold til VA-plan som skal godkjennes av Sortland kommune v/ Kommunalteknikk.

### 2.2.1 Vann

Utbygger knytter seg til eksisterende kommunalt anlegg. Sortland kommune leverer ikke vann til sprinkleranlegg, og utbygger må selv bekoste løsning for vann til sprinkleranlegg, eventuelt ivareta krav til brannsikkerhet på annen måte.

### 2.2.2 Avløp

Utbygger må betale en andel av fremtidig pumpestasjon med tilhørende kum- og ledningsanlegg. Utbyggers andel er beregnet etter areal som leverer til pumpestasjon, og utgjør 240 000 kr. Beregningsgrunnlag følger av Vedlegg I. Utbygger knytter seg til eksisterende kommunalt anlegg.

### 2.2.3 Adkomst

Regulert adkomst er tidligere opparbeidet. Hotellet knytter seg til eksisterende adkomst.

## 2.3 Følgeprosjekter utenfor planområdet

Følgeprosjekter utenfor planområdet innebærer oppgradering og opprydding av eksisterende ledningsnett Havnegata-Kystvakta og videre til Vesterålgata, samt oppgradering av Selnes RA. Sortland kommune har ansvar for følgeprosjektene.

## **3. Grunnerverv**

Ikke aktuelt. Eventuelt behov for grunnerverv i forbindelse med oppføring av pumpestasjon ivaretas av Sortland kommune.

#### **4. Planlegging og prosjektering**

1. Bygging av teknisk infrastruktur skal skje iht. Sortland kommunestyres utbyggingsreglement vedtatt i møte 16.06.94, k.sak 030/94 (vedlegg) og Statens vegvesens reglement/veinormal.

2. Utbygger prosjekterer og planlegger de tiltak utbygger har ansvar for å utføre. Utbyggers utbygging skal skje iht. tekniske byggeplaner utarbeidet av utbygger, og som er skriftlig godkjent av Sortland kommune.

3. Sortland kommune prosjekterer og planlegger de tiltak kommunen selv skal utføre.

#### **5. Opparbeidelse**

2. Utbygger, evt. i samarbeid med berørte grunneiere, må selv sørge for nødvendige grunnverv, avtaler om rettigheter, byggetillatelse, samt øvrige offentlige tillatelse for de arbeidene utbygger er ansvarlig for. Utbygger er ansvarlig for å søke om eventuell dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene i gjeldende reguleringsplan for området.

3. Utbygger er ansvarlig for at eventuelle øvrige aktører varsles slik at disse får en samordnet anledning til å legge el – og telekabler, fiberkabler, fjernvarme osv. i utbyggingsområdet samtidig med gjennomføringen av utbyggers utbygging.

#### **6. Overtakelse**

Ikke aktuelt, da det ikke skal bygges anlegg som kommunen skal overta.

#### **7. Finansiering/betaling**

Utbygger har ansvar for totalfinansiering av den del av utbyggingen han har ansvar for.

Utbyggers andel til pumpestasjonen forfaller til betaling parallelt med tilknytningsavgiften.

#### **8. Reforhandling/bortfall av avtalen**

Ved endringer av forutsetningene for denne avtalen kan hver av partene kreve at avtalen reforhandles eller bortfaller. Endring av reguleringsplanen for området kan være et relevant grunnlag for reforhandling eller bortfall etter dette punktet.

#### **9. Overdragelse av avtalens rettigheter og plikter**

Dersom utbygger ønsker å overføre sine rettigheter og plikter, helt eller delvis, til andre utbyggere kan dette kun skje etter forhandlinger og særskilt samtykke fra kommunen. Kommunen kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

## 10. Tvister

1. Eventuelle tvister angående forståelsen eller praktiseringen av denne avtalen skal søkes løst ved forhandlinger. Dersom enighet ikke kan oppnås mellom partene, bringes tvisten inn for de ordinære domstoler.

## 11. Almennelige kontraktsbestemmelser

For denne avtalen gjelder følgende dokumenter i prioritert rekkefølge:

1. Nærværende avtaledokument med vedlegg.
2. Utbyggingsreglement/retningslinjer vedtatt av Sortland kommune.

## 12. Tinglysning

Avtalen eller ekstrakt av avtalen kan tinglyses på gnr. 15, bnr. 2193, 2216 og 2284. Alle kostnader ved dette belastes utbygger.

## 13. Ansvarlig utbygger og kontaktpersoner

Ansvarlig utbygger er: Nordic Management AS, org.nr. 937 913 478

Kontaktperson er: Alf Hansen, tlf: 90 94 42 26, epost: [alf.hansen@nordic.no](mailto:alf.hansen@nordic.no)

Kommunens kontaktperson er: Martine Strømsnes, tlf: 76 10 90 98, epost:

[martine.stromsnes@sortland.kommune.no](mailto:martine.stromsnes@sortland.kommune.no)

Skifte av kontaktperson skal meddeles den andre parten.

## 14. Vedlegg

- I. Kostnadsdeling – utbyggers andel til pumpestasjon

Utbyggingsavtalen utferdiges i 2 eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar.

Sted og dato:

---

For Utbygger

Sted og dato:

---

For Sortland kommune