UTBYGGINGSAVTALE

for

Strandskogjordet

mellom

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

og

Sortland Handelseiendom AS (utbygger)
Grunningen 2
0250 Oslo
org.nr 915 389 961

1#/:1618abb-86/d-45f4-9f3e-c1bdfddddac:c

01. Forutsetninger for avtalen

1. Denne utbyggingsavtalen er utarbeidet for at utbygging av Strandskogjordet med tilliggende trafikkarealer i tråd med aktuell reguleringsplan skal kunne igangsettes. Ingen arbeider tillates igangsatt innenfor reguleringsområdet før avtalen er vedtatt av partene. Avtalen er hjemlet i pbl. kap. 17 §§ 17 1-7, og iht. Sortland kommunes prinsipielle vedtak i k-sak 23/08 (vedlegg).

2. Avtalen gjelder forhold innenfor reguleringsgrensen. Dersom forhold utenfor reguleringsgrensen berøres, er det særskilt angitt i avtalen.

3. Utbygger påtar seg å opparbeide de områdene som reguleringsplanen gjelder for, i henhold til planer godkjent av Sortland kommune, og som avtalen avklarer at han har ansvar for.

4. Sortland kommune forplikter seg til å opparbeide følgeprosjektene som utløses av utbyggingen. Disse er særskilt angitt i avtalen.

5. Sortland kommunestyres utbyggingsreglement vedtatt i møte 16.06.94, k.sak 030/94 (vedlegg).

6. Avtalen regulerer hvilke områder som skal overtas samt driftes og vedlikeholdes av Sortland kommune etter ferdigstillelse.

7. Alle enheter som kobles til det offentlig nettet, skal betale påkoblingsgebyr og årsavgift iht. enhver tids gjeldende forskrift for vann- og avløpsgebyrer.

02. Utbyggingsområde

1. Avtalen gjelder utbygging innenfor reguleringsplanenes utstrekning. Omfanget og detaljer er angitt i vedleggene, og gjelder i hovedsak opparbeidelse av:

    i. Utbyggers område på Strandskogjordet
    ii. Veg, fortau, tilsvarende i grensen mellom offentlig vei og utbyggers område
    iii. Belysning langs offentlig vei
    iv. Skilting

03. Ansvarlig utbygger og kontaktpersoner

1. Ansvarlig utbygger er:
   Sortland Handelseiendom AS

2. Kontaktperson er:
   Otto K. Blix Hulbak
   mob 930 31 102
   otto@fazenda.no

04. Planlegging og prosjektering

1. Utbygging skal skje iht. planer utarbeidet av utbygger, og godkjent av Sortland kommune og Statens vegvesen.

2. Sortland kommune prosjekterer og planlegger de tiltak kommunen selv har ansvar for.

05. Opparbeidelse

1. Det skal ikke settes i gang byggearbeider i utbyggingsområdet før Sortland kommune har godkjent planer nevnt i reguleringsplanen, samt nødvendige tekniske planer for infrastruktur. Eventuelle endringer underveis i anleggsperioden skal være godkjente av Sortland kommune før igangsetting. Tilsvarende gjelder den infrastruktur som Statens vegvesen/Nordland fylkeskommune eier/drifter.

2. Utbygger, evt. i samarbeid med berørte grunneiere, må selv sørge for nødvendige grunnavståelser, byggetillatelser, avtaler, samt øvrige tillatelser for de arbeidene denne er ansvarlig for, jfr dog pkt 06.2.ii.

3. Utbygger er ansvarlig for at eventuelle øvrige aktører kontaktes slik at disse får anledning til å legge el – og telekabler, fiberkabler, fjernvarme osv. i utbyggingsområdet.

4. Sortland kommune skal ha teknisk og økonomisk innsyn i prosjektet under utførelsen, og kan delta på byggemøtene. Sortland kommune skal ha innkalling til, og referat fra alle byggemøtene som omfattes av utbyggingsavtalen.

5. Utbygger skal foreta byggekontroll med ekstern byggekontrollør som innehar relevant kompetanse.

6. Utbygger er ansvarlig for å søke om eventuell dispensasjon fra rekkefølge-bestemmelsene i gjeldende reguleringsplaner for området.

06. Økonomiske betingelser

1. Omforent kostnadsfordeling på utførelsen, mellom Sortland kommune og utbygger framgår av vedleggene.

2. Grunnerverv
   i. Kostnader med grunnerverv/eiendomsdeling/målebrev dekkes av utbygger.
   ii. Dersom utbygger ikke lykkes å komme til enighet med berørte grunneiere om kompensasjon på nivå med det som er vanlig i forbindelse med grunnavståelse til offentlige veiformål, er kommunen ansvarlig for å gjennomføre ekspropriasjonen. Kostnader knyttet til dette påhviler utbygger.

iii. Del av utbyggingsområdet som nå er del av Snekkerveien ligger på 15/97. Utbygger pålegges ikke å erverve arealet for deretter å skulle skjøte det over til Sortland kommune.

3. Prosjekteringskostnader
Følgeprosjekt utenfor reguleringsplanen dekkes 100% av Sortland kommune.

4. Drift og vedlikehold av områder som berøres av denne avtale, dekkes av den part som er ansvarlig for bygging frem til evt overlevering.

07. Overtakelse

1. Alle anlegg som det er bestemt at Sortland kommune skal overta, overtas fra det tidspunkt de er ferdig opparbeidet i henhold til godkjente planer og godkjent av Sortland kommune. (Det kan gjøres avtale om etappevis overtakelse). Det skal holdes overtakelsesforretning, både ved deloverlevering og overlevering av hele anlegget.
Bestemmelsen gjelder tilsvarende for anlegg som skal overtas av Nordland fylkeskommune/Statens vegvesen.

2. Før overtakelse finner sted, skal utbygger sende skriftlig varsel vedrørende overtakelsesforretning med dokumentasjon på utført arbeid til overtakende instans. Varsel skal sendes minst en uke før overtakelsesforretningen finner sted.

08. Finansiering/betaling

1. Utbygger har, bortsett fra følgeprosjekter utenfor reguleringsområdet, ansvar for totalfinansiering av den del av utbyggingen han har ansvar for.

2. Sortland kommune skal ikke betale noe til utbygger for de arealer som utbygger opparbeider og deretter overleverer til kommunen.

09. 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.

10. Alminnelige kontraktsbestemmelser

For denne avtalen gjelder følgende dokumenter i prioritert rekkefølge:

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

11. Vedlegg

1. Reguleringsplan med avgrensning og angivelse av arealer som skal overleveres kommunen etter opparbeidelse.
2. Beskrivelse knyttet til vedlegg 1.
3. Sortland kommunes utbyggingsreglement – k-sak 030/94.

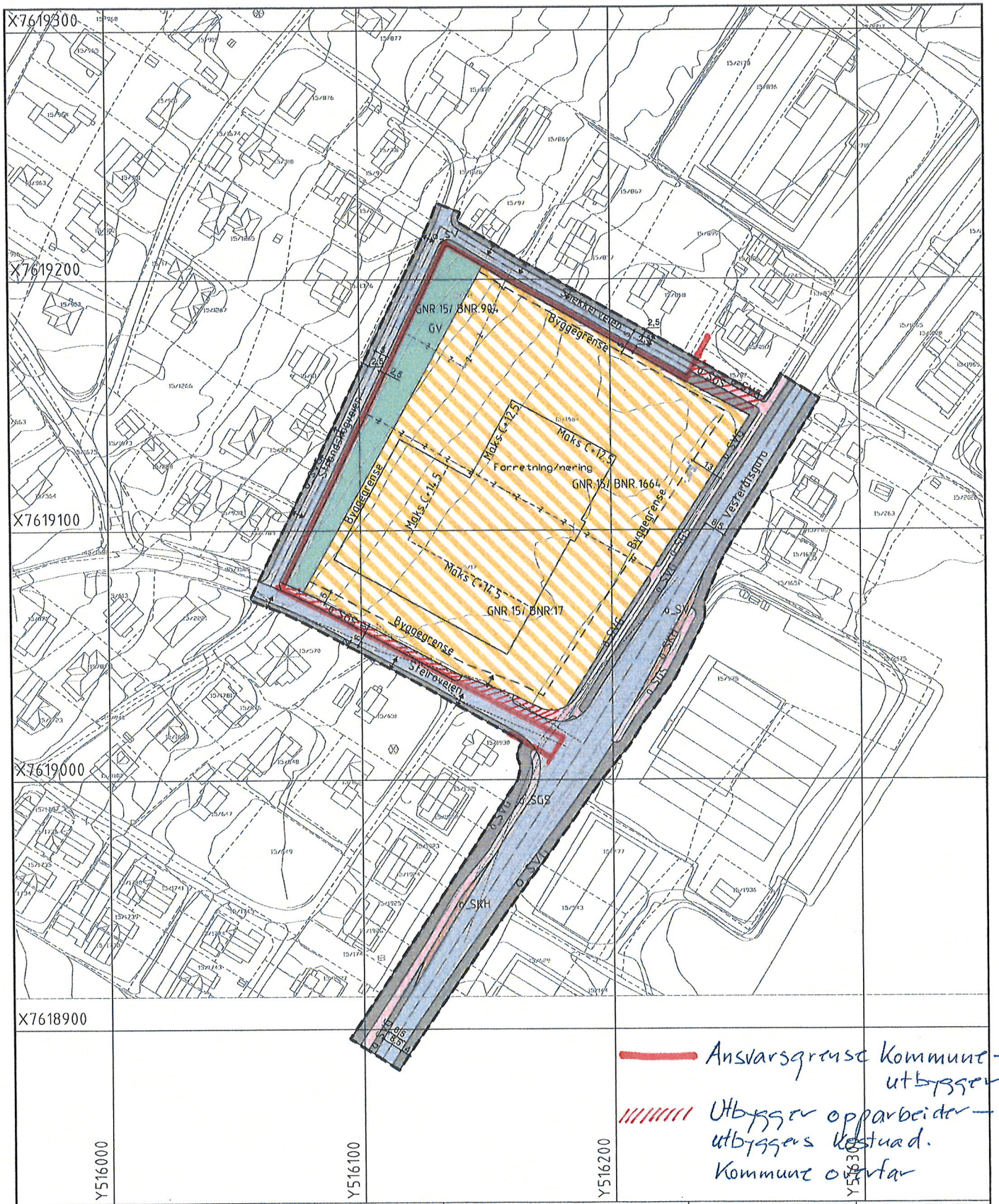
Utbyggingsavtalen utferdiges i 2 eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar.

Sted og dato: Oslo 31/1-17

THOMAS HANSEN
for Sortland Handelseiendom AS

Sted og dato: Sortland

for Sortland kommune



TEGNFORKLARING PBL, KAP. 12 REGULERINGSPLAN

BEGYGGELSE OG ANLEGG
- Forretning/ næring

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Vei
- Kollektivholdeplass
- Gang-/ sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal

GRØNNSTRUKTUR
- Vegetasjonsskjerm

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Frisiktlinje
- Regulert senterlinje
- Regulert Støttemur
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Planlagt bebyggelse
- Regulert høyde
- Byggegrense
- Regulert høyde
- Avkjørsel

FORSLAG TIL PRIVAT DETALJERT REGULERING AV STRANDSKOGJORDET

GNR.15 / BNR. 17/904/1664.
8400 SORTLAND KOMMUNE.

planID: 1870 2015326 **Saksnr: 16/5212**

PLANFORSLAGET ER UTARBEIDET AV: Petter Bogen Arkitektkontor AS

Geodetisk grunnlag: EUREF89 - UTM sone33
Høydegrunnlag: NN1954
Utrekksdato baiskart: 03.09.2015
Kilde: FKB-A fra Infoland

Målestokk: 1:1000 (A2)

Forslagsstiller: Sortland Handelselendom AS	Tegn.nr.: 004		Saksbeh./tegn.: Jan-Harry Johansen
Utarbeidet av: Petter Bogen Arkitektkontor AS	Dato: 01.04.2016	Rev.: 21.04.2016 (BH)	Rev.: 02.06.2016/06.06.2016 (BH)
Kvalitetssikring av plankart før vedtak	Dato:	Signatur:	
SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN
Varsel om oppstart av reguleringsarbeid		14.09.2015	PB
1. gangsbehandling:			
Offentlig ettersyn fra til			
2. gangsbehandling:			
Kommunestyrets vedtak:			

Vedlegg 2

Beskrivelse til plankart – Strandskogjordet

1. Rød linje avgrenser ansvar for opparbeiding av området innenfor reguleringsplanens begrensning.
    a. Sortland kommune har ansvar for Steiroveien, Strandskogveien og Snekkerveien
    b. Steiroveien blir rehabilitert høsten 2016 med utgangspunkt i dagens situasjon og beliggenhet
    c. Strandskogveien og Snekkerveien vil ikke bli gjenstand for opprusting ut over dagens standard, jfr sist vedtatte økonomiplan (ikke avsatte midler).

2. Skraverte områder gjelder områder der utbygger har ansvar for opparbeidelse med tilhørende kostnader
    a. Gjelder tilpasninger i Steiroveien; fortau og kryss.
    b. Gjelder stengning av Snekkerveien med anlegging av gang-/sykkelveipassasje.
    c. Utbygger opparbeider etter planer godkjent av Sortland kommune. Utbyggers kostnad.
    d. Sortland kommune overtar når områdene er ferdige, og har etter dette drifts- og vedlikeholdsansvar med tilhørende kostnader. Kommunen er selv ansvarlig for evt erverv av areal fra gbnr 15/97 (Snekkerveien).

3. Øvrige områder – Strandskogjordet og areal for fylkesvei 82
    a. Utbygger har ansvar for prosjektering og utførelse av:
        i. Atkomst fra Steiroveien
        ii. Alle endringer på gang-/sykkelvei/fortau
        iii. Reetablering av busslommer. Dagens faktiske stndard legges til grunn
    b. Dersom arbeidene ikke kan ferdigstilles grunnet manglende avtale med grunneiere, jfr avtalens pkt 06.2, skal dette forhold ikke være til hinder for at midlertidig brukstillatelse kan gis.
    c. Ferdig bygde anlegg skal overleveres vegeier.
        i. Kostnader avklares mellom utbygger og Statens vegvesen

Tillegg til

Utbyggingsavtale for Strandskogjordet mellom

Sortland kommune (SK), org nr 847 737 492 MVA

og

Sortland Handselseiendom (utbygger), org nr 915 389 961

Avtalen er vedtatt av Sortland kommunestyre i k-sak 039/16 den 22.09.2016, og skal signeres av partene.

--

Utbygger påtar seg alt ansvar, herunder prosjektering, utførelse og økonomisk ansvar, for tilknytning av vann til sprinkling og etablering av trafikkøy i T-kryss i Steiroveien.

SK bistår med avklaring av arbeidstillatelser i forbindelse med vanntilknytningen. SK dekker andel av merkostnader for løsning etter ærmere avtale.

Dette tillegg til utbyggingsavtalen er utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

Sted/dato: Oslo 3/4-17

THOMAS HANSEN

for Sortland Handselseiendom AS

Sted/dato: Sortland

RANDI GREGERSEN

for Sortland kommune