

Gjermesøya turistanlegg



Utbyggingsavtale

1 Bakgrunn

Utbyggingsavtalen har sitt grunnlag i:
Kommuneplan areal for Ballstad PlanID 201203
Reguleringsplan for Gjermesøy turistanlegg PlanID 1860-201805

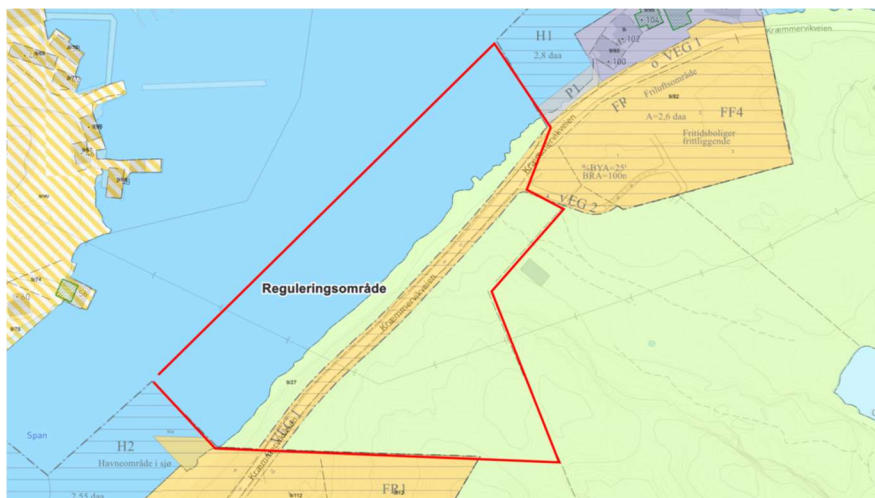
2 Avtaleparter

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom Vestvågøy kommune
organisasjonsnummer 942 570 619, heretter kalt kommunen.

og

Jonassen Maskin og Transport AS organisasjonsnummer 916 944 225, heretter
kalt utbygger.

3 Geografisk område



Planområde: Gjermesøya turistanlegg

Utbyggingsavtalen omhandler tiltak både innenfor og utenfor planområdet.

Avtalen gjelder utbygging av offentlig og offentlig tilgjengelig infrastruktur innenfor planområdet Gjermesøya turistanleggs del av gnr. 9 bnr. 27 vist i utsnitt over.

Tiltak utenfor planområdet gjelder etablering av offentlig vannforsyning med slukkevannskapasitet til planområdet Gjermesøya turistanlegg. Berørte eiendommer er gnr 9 bnr 90 og gnr 9 bnr 54 samt over sjøgrunn.

4 Avtalen formål og omfang

Avtalen skal sørge for at nødvendig vannforsyning, herunder slokkevannsforsyning ivaretas av utbygger i tråd med bestemmelsene. Ledningsanlegg som ikke er lagt i offentlig areal skal sikres med tinglyst rettighet.

Videre skal utbygger sørge for at det blir bygget og stilt 5 parkeringsplasser offentlig tilgjengelig, samt offentlig tilgjengelige adkomster til og i området. Grunnen der parkeringsplassene ligger med adkomster skal ikke overtas av kommunen.

Denne utbyggingsavtalen gjelder ved enhver utbygging av planområdet inntil partenes forpliktelser er oppfylt.

5 Reguleringsbestemmelser

Planforslaget har følgende reguleringsbestemmelser:

§ 1.2 Planområdet skal brukes til følgende formål:

- | | | | |
|----|--|--------------------|------------------|
| 1. | Bebyggelse og anlegg | (pbl § 12-5, nr 1) | |
| | a. Utleiehytter (BUH 1, 2, 3 og 4) | | |
| | b. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB) | | |
| | c. Renovasjonsanlegg | | (BRE) |
| 2. | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | (pbl § 12-5, nr 2) | |
| | a. Kjørevei (SV) offentlig | | |
| | b. Gangvei/gangareal (SGG) | | |
| | c. Kjørevei (SV1 og SV2) Fellesadkomster | | |
| | d. Parkering SPP1, 2 og 3 | | |
| | e. Annen | veggrunn | grøntareal (SVG) |
| 3. | Grøntstruktur | (pbl § 12-5, nr 3) | |
| | a. Grønnstruktur | | (GN) |
| 4. | Sjø, vassdrag og strandsone | (pbl § 12-5, nr 6) | |
| | a. Havneområde | i | sjø |
| 5. | Hensynssoner | (pbl § 12-6) | |
| | a. Frisiktsone veg | | |

§ 2.1 Utbyggingsavtale

1. Kommunedelplan for Ballstad (planID:1860 201203) gir ramme for når og hvordan utbyggingsavtaler kan brukes til gjennomføring av arealplaner i utbyggingsområder.
2. Det skal utarbeides utbyggingsavtale for å ivareta offentlig infrastruktur som:
 - b. Ny vannforsyning med brannvann
 - c. Offentlig tilgjengelige parkeringsplasser
 - d. Offentlig tilgjengelige adkomster/fellesadkomst

6 Utforming og opparbeidelse av området

Det stilles krav om at det utarbeides og godkjennes egen VA-rammeplan for hele planområdet. Plan skal bl.a. omfatte og beskrive opplegg for vannforsyning, inkludert sløkkevann, avløp og håndtering av overflatevann.

Videre skal krav i overordnet plan, Kommuneplan areal for Ballstad, oppfylles med hensyn til parkeringsplasser, siktsoner og annet infrastruktur som skal være offentlig tilgjengelig.

7 Offentlige anlegg og offentlig tilgjengelige anlegg

Offentlige anlegg - vannledningsanlegg:

Utbygger planlegger, prosjekterer, bygger og bekoster vannledningsanlegg fra Ballstadlandet over Spannsteinsundet til Gjermesøy.

Plan- og prosjekteringsmaterialet må være godkjent av kommunens fagavdeling for VA, før det gis byggetillatelse innenfor planområdet. Kommunens VVA-norm legges til grunn for kvalitet på vannledningsanleggene.

Offentlig tilgjengelige anlegg - offentlige parkeringsplasser med adkomster:

Utbygger planlegger, prosjekterer, bygger og bekoster 5 parkeringsplasser som skal være offentlig tilgjengelig, samt ha tilgjengelig adkomst.

Plan- og prosjekteringsmaterialet må være godkjent av kommunens fagavdeling for veg, før det gis byggetillatelse innenfor planområdet. Offentlig tilgjengelige parkeringsplasser med tilgjengelige adkomster skal utformes i samsvar med Statens vegvesens veinormaler/håndbøker samt kommunens VVA-norm.

8 Utbyggingsetapper

I planbestemmelsene er satt vilkår for utbyggingsrekkefølge:

1. Før tillatelse til tiltak blir gitt skal det utarbeides og godkjennes egen VA-rammeplan for hele planområdet. Plan skal bl.a. omfatte og beskrive opplegg for vannforsyning, inkludert brannvann, avløp, håndtering av overflatevann.
2. Før det kan gis brukstillatelse for tiltak i BUH 1, 2, 3 og 4 skal brannvannforsyning til området være etablert.
3. Parkeringsplassene SPP2 og 3, fellesadkomst SV1 og SV2, samt gangveier SGG1 og SGG2 skal være offentlig tilgjengelig og opparbeidet før det gis brukstillatelse for tiltak i BUH 1, 2 og 3.
4. Parkeringsplassen SPP1 skal være offentlig tilgjengelig og opparbeidet før det gis brukstillatelse for tiltak i BUH 4.

Utbygger er ansvarlig for at kommunens representant holdes orientert om igangsettelse, utførelse og ferdigstilling av de offentlige og offentlig tilgjengelige anleggene. Kommunens representant har anledning til å delta på byggemøter, befaringer ol. under bygging av anleggene.

Vedlikehold og drift av vannledningsanleggene beskrevet i pkt. 7 utføres av utbyggeren inntil kommunen har overtatt anleggene.

9 Sluttdokumentasjon

Kvalitet:

Utbygger skal fortløpende levere sluttdokumentasjon i henhold til kommunens VVA-norm på bygget vannledningsanlegg og bygget offentlig tilgjengelige parkeringsplasser med adkomstveger.

Beliggenhet og bildedokumentasjon:

Utbygger skal fortløpende, etter at vannledningsanleggene og offentlig tilgjengelig parkeringsplasser med adkomster er bygget, levere innmålingsdata til kommunen. Vannledningsanlegg innmåles og bildedokumenteres i henhold til kommunens Innmålingsinstruks. Offentlige parkeringsplasser innmåles i henhold til kommunens VVA-norm.

10 Overtakelse

Det er en forutsetning for kommunal overtakelse av vannledningsanleggene, at all FDV dokumentasjon er godkjent av kommunen. Det er også en forutsetning for kommunal overtakelse av vannledningsanleggene, at det er etablert tinglyst erklæring for rettighet i eiendom der anleggene ligger over annens grunn.

Utbygger sørger for at det innkalles til overtakelsesforretning i rimelig tid etter at vannledningsanleggene er bygget. Det skal foreligge overtakelsesprotokoll som er signert av utbygger og kommunen.

Avtalepartene er forpliktet til å følge opp evt. mangler som stedfestes under overtakelsen, og at utbedringstiltak blir iverksatt innen rimelig tid for å rette opp i feil/mangler.

11 Økonomi

11.1 Generelt

Utbyggingsavtalen tar utgangspunkt i at utbygger planlegger, prosjekterer, bygger og bekoster offentlig infrastruktur. Kommunen overtar vannledningsanleggene kostnadsfritt for framtidig eie, drift og vedlikehold.

11.2 Sikkerhet

Som sikkerhet for forpliktelser i henhold til denne avtalen, tinglyser utbygger pantedokument til fordel for kommunen pålydende 10 % av budsjett, på eiendommen gnr. 9 bruksnummer 27 i Vestvågøy kommune. Pantedokumentet tinglyses med førsteprioritet.

Utbygger leverer pantedokumentet til kommunen før oppstart bygging av vannledningsanlegg.

11.3 Garantiforpliktelser

For de anleggene som skal overtas til kommunal eie, drift og vedlikehold har utbygger ansvaret for å garantere anlegget i 3 år etter at kommunen har overtatt vannledningsanleggene. Som sikkerhet for dette stiller utbygger en bankgaranti i henhold til NS 8405 på 3 % av budsjett for forhold som kan påberopes de 3 første årene etter overdragelsen. Bankgarantien overdras til kommunen ved overtakelsesforretning, og anleggene anses ikke overtatt av kommunen før bankgarantien foreligger.

11.4 Grunneiertilskudd / refusjon fra andre grunneiere

Utbygging av området skjer i privat regi etter avtale med kommunen. I den utstrekning utbygger forskutterer utgifter for andre grunneiere må utbygger selv forhandle og avtale innbetaling av grunneiertilskudd for disse.

12 Justeringsavtale

Spesielt angående vannledningsanleggene:

Det må foreligge en avtale mellom utbygger og kommunen ved overføring av justeringsrett for MVA (justeringsavtale). Etter kommunal overtakelse av anleggene kan avtale inngås og MVA justeres. Dokumentasjon på utbyggers kostnader vedlegges justeringsavtalen.

13 Grunn- og rettighetsavståelse

For areal som er regulert til offentlige formål og som bygges i henhold til denne avtale, og som ikke eies av kommunen, besørger utbygger å skaffe til veie/legge ut nødvendig grunn med tillegg for eventuelle fyllinger og skjæringer i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Utbygger inngår nødvendige avtaler med berørte grunneiere om kjøp av grunn, grunnavståelse og eventuelle andre rettigheter, inkludert nødvendige rettigheter for ledninger, og avtaler evt. erstatning for de inngrep som tiltakene måtte medføre. Utbygger besørger og bekoster tinglysing av erklæring(er).

Ved evt. overdragelse av planområdet eiendom skal utbyggingsavtalen følge eiendommen som en heftelse.

Alle omkostninger i forbindelse med fradeling, oppmåling av arealer, utstedelse av matrikkelbrev, tinglysing, overskjøting, søknadsbehandling/tillatelser fra offentlig myndighet etc. betales av utbygger.

14 Avsluttende bestemmelser

14.1 Transport av avtalen

Avtalen kan transporteres til ny avtalepart, forutsatt at kommunen godkjenner den nye avtaleparten.

14.2 Reforhandling av avtalen

Begge parter kan kreve reforhandling av avtalen, dersom det er gått 3 år eller mer siden avtalen ble signert, uten at utbygging av utbyggingsområdet er påstartet.

Begge parter kan kreve reforhandling av avtalen hvis det foreligger saklig grunn til å endre innholdet i avtalen.

14.3 Reguleringsendringer

Ved ny områderegulering/detaljregulering innenfor utbyggingsavtalens virkeområde må ny utbyggingsavtale inngås.

14.4 Varighet av avtalen

Denne utbyggingsavtalen gjelder inntil alle anlegg omhandlet i pkt. 7 er utbygd. Utbyggingsavtalen er gjeldende inntil vannledningsanleggene omtalt under pkt. 7 er overtatt av kommunen og at det foreligger tinglyst rettighet i eiendom der vannledningsanleggene ligger.

14.5 Tvist

Dersom det skulle oppstå tvist mellom partene i forbindelse med forståelsen av denne avtalen, skal dette så langt det er mulig søkes løst ved minnelige forhandlinger. I motsatt fall bringes tvisten inn for ordinær domstol.

14.6 Rett til å neket overtakelse

I det tilfellet utbygger ikke har overholdt sine forpliktelser, kan kommunen nekte å overta vannledningsanleggene. Retting og oppfølging i så tilfelle følger av NS 8405.

14.7 Ansvar

Utbygger bærer selv ansvaret for egen utbygging. Kommunen kan ikke holdes økonomisk ansvarlig for eventuelle forsinkelser i forhold til planlagt ferdigstilling av offentlige og private anlegg.

14.8 Meddelelse og korrespondanse

Alle merknader i tilknytning til denne utbyggingsavtalen skal være skriftlig.

Merknader til sendes til:

Vestvågøy kommune

Postboks 203

8376 Leknes

E-post: postmottak@vestvagoy.kommune.no

14.9 Offentlig ettersyn og ikrafttredelse

Utbyggingsavtalen legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader. Den blir også kunngjort når den er inngått, jf. plan- og bygningsloven § 17-4.

Utbyggingsavtalen trer i kraft etter at utbyggingsavtalen er signert av begge avtalepartene og etter at den er vedtatt av Kommunestyret i Vestvågøy.

Den som har signert utbyggingsavtalen innestår for at vedkommende er signaturberettiget på vegne av sin part. Partene har rett til å tinglyse utbyggingsavtalen. Partene plikter seg til å medvirke til tinglysning av utbyggingsavtalen.

14.10 Avtaleeksemplarer

Avtalen utferdiges i to likelydende eksemplarer, med ett til hver av avtalepartene.

Leknes, den

Leknes, den

.....
Utbygger

.....
Ordfører i Vestvågøy