

Utbyggingsavtale for

reguleringsplan planid 2014007

mellom **Medby Næringspark AS** org.nr. **989 617 087** og **Narvik Vann KF**
org. nr. **986 377 395** og **Narvik kommune** org.nr **959 469 059**

Vedtatt av Narvik kommunestyre: _____

Trer i kraft ved kunngjøring: _____

Det er i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for Medby Næringspark inngått avtale mellom **Medby Næringspark AS** org.nr. 989 617 087 og **Narvik Vann KF** org. nr. 986 377 395 og **Narvik kommune** org nr. 959 469 059 som følger:

1. Formål

Medby Næringspark AS (heretter kalt utbygger) har fremmet reguleringsplanforslag for plan nr. 2014007 jf. vedlegg 1. Utbyggingsavtalen skal danne grunnlag for utbygging/utvikling av eiendommen gnr. 19 bnr. 135.

Utbyggingsavtalen skal sikre en forsvarlig gjennomføring og ivaretagelse av kommunaltekniske formål. Avtalen forutsetter godkjent reguleringsplan.

Utbyggingsavtalen har sitt grunnlag i Narvik bystyres prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler av 24.01.2008 Sak 012/08.

2. Omfang og utbyggingstakt

Det ble varslet oppstart av reguleringsplan for Medby juli 2014. I ettertid har Narvik kommune gitt dispensasjon fra plankrav ved at utbygging for etablering av Posten/Bring tillates på etablert næringsområde innenfor Medby leir uten godkjent reguleringsplan. Det ble lagt til grunn at planlagt terminal skulle tas i bruk årsskiftet 2016/2017. Dette medførte at området ble utbygd med VA-anlegg før reguleringsplan blir godkjent. VA-anlegg ble godkjent og overtatt 21.11.2016, i henhold til prosedyrer for overtakelse.

Vedlagte kart Vedlegg 2 viser hvor VA-anlegg er etablert.

3. Prosjektering av veganlegg

Utbygger skal utarbeide tekniske planer for utbygging av veganlegg. De tekniske planene skal godkjennes av Narvik kommune, enhet Veg og park før utbygging kan igangsettes.

De tekniske planene skal utarbeides i henhold til Statens vegvesen Håndbok N100 og N200 med lokale tilpasninger som anført av Narvik kommune i korrespondanse med utbygger.

Teknisk plan for gatelys godkjennes av Nordkraft AS i samarbeid med enhet Veg og park. Narvik Bystyre har vedtatt at «Gatelys i nye boligfelter bør utstyres med LED-lys ut fra en miljøvennlig og økonomisk vurdering». Veg og park vil i tråd med Bystyrets vedtak, stille krav om LED veglys

langs alle veger som overtas av kommunen. Det er en forutsetning for overtakelse at utbyggingen skjer i tråd med godkjente tekniske planer.

4. Opparbeidelse av veganlegg

Utbygger er ansvarlig for opparbeidelse av de prosjekterte veganlegg i tråd med godkjent reguleringsplan og teknisk plan for området, inkl. godkjente planer for skilting, vegoppmerking og belysning, også de som blir utarbeidet eller endret fram til overtakelse.

5. Overtakelse av veganlegg

Veganlegg som i godkjent reguleringsplan er definert som offentlige overtas til kommunal drift og vedlikehold etter at anleggene er ferdigstilt og utbygger kan legge frem dokumentasjon på at anleggene er bygd i henhold til de godkjente tekniske planene. Narvik kommune, enhet Veg og park overtar anleggene når eventuelle feil, mangler og gjenstående arbeid som fremkommer av overtakelsesprotokollen, er utbedret.

6. Prosjektering av vann- og avløpsanlegg

Utbygger skal bekoste og utarbeide tekniske planer for utbygging av vann- og avløpsanlegg (inkludert overvannshåndtering), innenfor reguleringsområdet. Det er på forhånd avklart med Narvik Vann hvilke vann- og avløpsanlegg i planområdet som vil være aktuelle å overta til kommunal drift og vedlikehold. De tekniske planene er godkjent av Narvik Vann før utbygging igangsettes.

De tekniske planene viser hvordan planområdet skal knytte seg til eksisterende kommunaltekniske anlegg.

De tekniske planene skal utarbeides i henhold til enhver tid gjeldende normer:

- www.VA-norm.no, gjeldende for Narvik kommune

7. Opparbeidelse av vann- og avløpsanlegg

Utbygger er ansvarlig for opparbeidelse av de prosjekterte vann- og avløpsanlegg i tråd med godkjent reguleringsplan og teknisk plan for området.

8. Overtakelse av vann- og avløpsanlegg

Vann- og avløpsanlegg som på den tekniske planen er definert som offentlige overtas til kommunal drift og vedlikehold etter at anleggene er ferdigstilt og utbygger kan legge frem dokumentasjon på at anleggene er bygd i henhold til de godkjente tekniske planene. Narvik Vann overtar anleggene når eventuelle feil, mangler og gjenstående arbeid som fremkommer av overtakelsesprotokollen, er utbedret.

9. Finansiering og kostnader, justering av merverdiavgift etter merverdiavgiftsloven kapittel 9.

9.1 Vann og avløp

Narvik bystyre har i vedtak 015/15 vedtatt at Narvik kommune ved Narvik Vann skal bidra til medfinansiering av tiltak på VA-nettet fram til utbyggingsområdet for etablering av Posten i Bjerkvik.

Utbetaling skjer etter at Narvik Vann har overtatt anlegget og Bystyret har godkjent utbyggingsavtalen. Utbygger får dekket de faktiske kostnader begrenset oppad til kr. 2 500 000.

9.2 Veganlegg

Utbygger skal selv svare for kostnaden med tiltakene nevnt i denne avtalen.

Etter at Narvik kommune har overtatt veganlegg skal partene, såfremt vilkårene i merverdiavgiftsloven kapittel 9 er oppfylt, inngå avtaler om å overføre justeringsrett. Avtalen om å overføre justeringsrett skal signeres av partene innen utgangen av fristen for å levere omsetningsoppgaven for den aktuelle terminen de kommunaltekniske anleggene overdras, jf. bystyrets vedtak i sak 050/16 i møte 16.6.2016.

Ved at Narvik kommune får overført justeringsrett, skal de benytte muligheten til å få refundert utbyggers tidligere betalte inngående merverdiavgift tilknyttet infrastrukturkostnadene fra staten. Narvik kommune får refundert 1/10 av merverdiavgiftskostnadene årlig, i lovens justeringsperiode på 10 år. Av det oppkrevede merverdiavgiftsbeløpet som Narvik kommune krever refundert fra staten, skal overdrageren tilbakeføres opptil 80 % av merverdiavgiftsbeløpet, jf. kommunestyrets vedtak i sak 050/16 i møte 16.06.16.

10. Garanti i reklamasjonstiden

10.1 Vann og avløp

Utbygger har garanti overfor Narvik Vann tilsvarende i tid og omfang den garantien som entreprenør har overfor utbygger. Garanti følger bestemmelsene i NS 8405.

10.2 Veganlegg

Utbygger stiller sikkerhet for oppfyllelse av kontraktsforpliktelser overfor kommunen. Sikkerhet stilles som selvskyldnerkausjon fra bank/forsikringsselskap eller annen kredittinstitusjon.

Sikkerhet for utbyggerens forpliktelser i henhold til utbyggingsavtalen er 10 % av verdien av veganlegg som kommunen skal overta. Utbygger utarbeider kostnadsoverslag som godkjennes av Narvik kommune. Sikkerheten i reklamasjonstiden er henholdsvis 3 %, 2 % og 1 % av ovennevnte verdi for forhold som påberopes i de 3 første årene etter overdragelsen. Sikkerhet i reklamasjonstiden omfatter ikke verdien av grunn.

Utbyggingsavtalen varer inntil garantien som utbygger har stillet er tilbakesendt utbygger fra kommunen. Sikkerhetsstillelse sendes sammen med søknad om plangodkjenning. Dersom igangsatt arbeid med kommunaltekniske anlegg ikke fullføres i samsvar med denne avtale og innen to år etter at arbeidene er igangsatt, står Narvik kommune fritt til å fullføre anlegget for utbygger sin regning og herunder gjøre gjeldende selvskyldnergarantien.

Dersom anlegget etter det tredje garantiåret har godkjent tilstand skal Narvik kommune meddele dette skriftlig til utbygger og garantist slik at garantien kan slettes.

11. Gebyrer vann og avløp

Årsgebyr og tilknytningsgebyr for vann og avløp skal følge det til enhver tid vedtatte reglement.

12. Grunnerverv

12.1 Vann og avløp

Utbygger har sikret og bekostet nødvendig grunnerverv fra berørte grunneiere gjennom frivillig overdragelse for vann- og avløpsanlegg som er overtatt til kommunal drift og vedlikehold. Utbygger har dokumenterte nødvendige tillatelser.

Utbygger har bekostet, sikret og tinglyst erklæringer som gir Narvik Vann nødvendige rettigheter til ettersyn og vedlikehold av VA-anleggene som går over tredjemanns eiendom.

12.2 Veganlegg

Utbygger er ansvarlig for, og påkoster nødvendig grunnerverv fra berørte grunneiere gjennom frivillig overdragelse til Narvik kommune for regulert veganlegg som i ettertid skal overtas til kommunal drift og vedlikehold. Utbygger plikter å dekke alle omkostninger ved grunnervervet. Før veganlegget overtas skal utbygger dokumentere nødvendige tillatelser.

13. Overdragelse av rettigheter

Ved eventuelt helt eller delvis salg av eiendommen eller utbyggingsrettighetene plikter utbygger å sikre at alle plikter som følger av denne avtale overføres til rettsetterfølger, herunder å sikre rettsetterfølges plikt til samme ved eventuelt videresalg. Denne avtale kan transporteres til ny kontraktspart etter forutgående godkjenning fra Narvik kommune og Narvik Vann.

14. Tvistebestemmelser

Twister søkes løst i minnelighet. I mangel av minnelighet skal tvister vedrørende denne avtale avgjøres ved ordinær rettergang. Partene vedtar Ofoten tingrett som verneting.

15. Forbehold om kommunal godkjenning

Narvik kommune og Narvik Vann tar forbehold om Kommunestyret godkjenning av utbyggingsavtalen. Avtaleforslag følger reguleringssak.

Denne avtalen er utstedt i 3-tre-eksemplarer hvorav ett til hver av partene.

Narvik, dato

Trude Rostrup Bertnes
Daglig leder
Narvik Vann KF

Rune Edvardsen
Ordfører
Narvik kommuner


Kjetil S. Paulsen
Daglig leder
Medby Næringspark AS

Vedlegg 1: Reguleringsplan

Vedlegg 2: Kart – angivelse av etablert VA-anlegg som er overtatt av Narvik Vann KF

Vedlegg 3: Kart – angivelse av planlagt veganlegg som skal overtas til kommunalt drift og vedlikehold