

UTBYGGINGSAVTALE

FORRETNINGSBYGG I ØRNES SENTRUM

mellom
Coop Nordland
(Utbygger)

Og

Meløy kommune
(Kommunen)



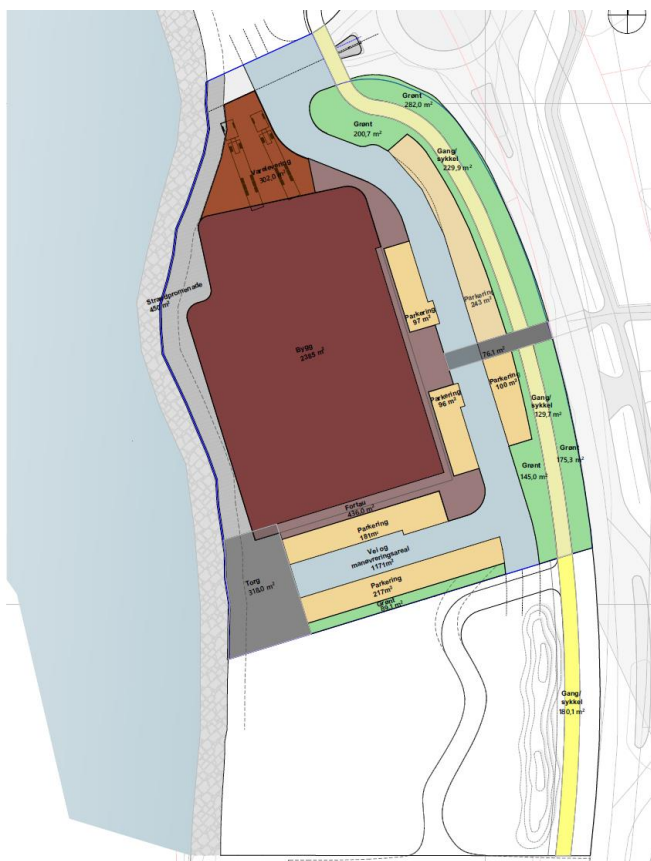
1. GENERELT

1.1 Parter

Det er inngått avtale mellom Meløy Kommune, Org.nr 970 189 866, videre benevnt som «**Kommunen**» og Coop Nordland SA, Org.nr 946 231 819 adresse PB 208, 8088 Bodø, videre benevnt som «**Utbygger**».

1.2 Bakgrunn

10. Juni 2021 ble det inngått en opsjonsavtale mellom Coop Nordland og Meløy kommune om kjøp av utbyggingsområde i Ørnes sentrum, og avtalen ble først forlenget 24. Juni 2022 og andre gang 22. juni 2023. Utbyggingsområdet har et areal på ca 6200 m² jfr kartutsnitt i figur 1. Utbygger har opsjon på hele området som inngår i utbyggingsområdet frem til 1. August 2024.



Figur 1 : Situasjonsplan med angitte areal til hvert formål



Figur 2: Utsnitt fra reguleringsplan som viser utbyggingsområdet

1.3 Formål

Formålet med denne utbyggingsavtalen er å regulere partenes rettigheter og forpliktelser overfor hverandre ved utbygging av nytt forretningsbygg, på eiendommen gnr. 61 bnr. 61.

Avtalen skal særlig sikre en ansvars- og kostnadsfordeling mellom Utbygger og Kommunen for utbygging, investeringer, drift og vedlikehold, samt fremtidig eierskap av nødvendig infrastruktur i tråd med reguleringsplanen for området jamfør reguleringsplanens bestemmelser §5.

1.4 Grunnlag

Avtalen gjelder for utbygging av området som framgår av kartutsnittet i figur 1, i samsvar med reguleringsplan, planid 2012002 «Reguleringsbestemmelser, detaljregulering av Ørnes sentrum, for gnr. 61 bnr .61 i Meløy kommune, vedtatt av kommunestyret 23. juni 2016. Kartutsnitt av reguleringsplan fremgår av figur 2.

Utbyggingsavtalen forutsetter en dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Dispensasjonen gjelder formålsgrensen til felt B/N/F og planbestemmelser pkt 5.3 – 5.9. For øvrig vil utbyggingsavtalen være innenfor kommunestyrets fastsatte rammer i sak 21/967 pr 29. september 2022, reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser og øvrige reguleringsbestemmelser.

Formålet med den planlagte utbyggingen er å etablere et nytt forretningsbygg med tilhørende infrastruktur i Ørnes sentrum.

Utbyggingsavtalen er kunngjort i henhold til plan- og bygningsloven § 17-4 første ledd. Avtalen omfatter definerte, fargelagte områder i figur 1.

2. ERVERV AV AREAL

Området er i dag eid av Meløy kommune. Arealet definert som B/F/N i plankart. Det totale arealet er på cirka 6 200 m².

Coop Nordland SA får erverve et nødvendige areal på *cirka 3200 m²* til forretningsbygg. Herav utgjør bygningskropp ca 2385m³, areal for varelevering ca 302 m² og fortau ca 436 m².

Kommunen sørger for å utarbeide en egen kjøpekontrakt som regulerer arealet som skal erverves.

3. EIERSKAP OG BRUKSRETT

Kommunen skal eie alt areal utenfor det areal Utbygger har ervervet.

Utbygger har bruksrett til parkeringsplasser til næring jamfør reguleringsbestemmelser § 4.2.8, adkomstveier og snuplasser på planområdet. Kommunen skal i samarbeid med utbygger, sørge for skilting som hindrer langtidsparkering på utbyggingsområdet.

Området definert som «Torg» i situasjonsplanen vil kunne bli benyttet av Utbygger/leietakere i senteret til for eksempel boder, utendørs spiseplasser og annen publikumsrettet virksomhet. Denne virksomheten må ikke bli utnyttet slik at allmenn ferdsel langs strandpromenaden blir hindret.

Det kan opprettes egne avtaler på disse bruksrettighetene som kan tinglyses.

4. UTBYGGERS PLIKTER

- 4.1 Utbygger har ansvar for prosjektering og utførelse av ny bygningsmasse innenfor ervervet arealet iht. de rammer som reguleringsplan for Ørnes sentrum setter.
- 4.2 Utbygger har ansvar for fremføring, påkobling og driift av vann og avløp til etablerte kummer på kommunal grunn i henhold til vedlagt VA-plan.
- 4.3 Utbygger har ansvar for å ivareta ledning for overflatevann som kommer under planlagt bygning. Dette innebærer etablering av ny(e) overvannsledning(er) utenom planlagt bygg. Løsning er avklart med teknisk avdeling og fremgår av vedlagt VA-plan. Kommunen overtar nye overvannsledninger sør og nord for bygget vederlagsfritt, og overtar ansvaret for drift og vedlikehold.

En kum er påkoblet sikkerhetsventil for vann. Dersom utbygger finner det nødvendig å endre plassering på denne kummen, må funksjonen med sikkerhetsventil ivaretas.

- 4.4 Utbygger har ansvar for å sikre terrenget på utbyggingsområdet til forsvarlig kotehøyde iht. vedlagt stormflorapport og oppdatert notat fra Norconsult
- 4.5 Utbygger har ansvar for prosjektering, detaljprosjektering og opparbeiding av all ny infrastruktur på utbyggingsområdet. Dette gjelder gatelys, parkering, veier, fortau, gang og sykkelvei iht. situasjonsplan datert 6.11.2023/eventuelt tegning av teknisk infrastruktur.

Vei – og manøvreringsareal har et areal på ca. 1171 m²

Manøvreringsareal/vei og parkering skal ha minimum 5 cm asfaltert overflate, eller belegningsstein av god kvalitet. Fortau opparbeides med kantstein i granitt og asfaltert, eller steinlagt overflate med samme utførelse som i rundkjøring og ladestasjonen.

Areal på sørsiden av arealet som utbygger erverver, må sikres veiadkomst fra nord med tanke på framtidig utbygging.

Utbygger må kontakte Nordland fylkeskommune og lokal el- og telekabelleverandør for planlegging og godkjenning av anlegg. Utbygger skal sørge for at kabelanlegg og gatelys blir samordnet med fylkeskommunale og kommunaltekniske anlegg

Detaljprosjektering av all infrastruktur skal godkjennes av driftsavdelingen i Meløy kommune før utførelse.

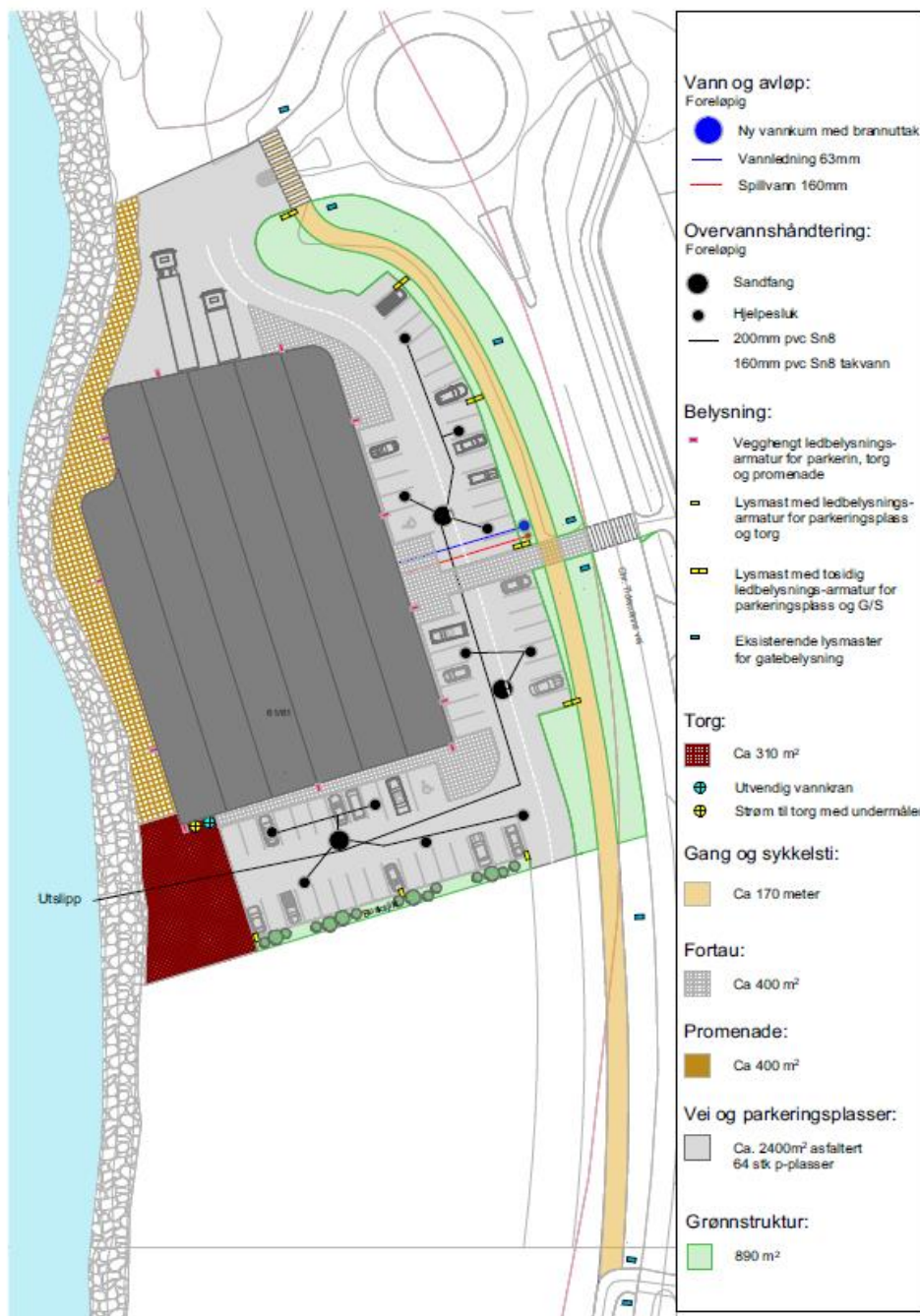
- 4.6 Ny gang- og sykkelvei på utbyggingsområdet skal føres fram til eksisterende gang- og sykkelvei i sør, utenfor utbyggingsområdet. Gult areal på ca 180 m² iht. situasjonsplan. Gang- og sykkelveien skal ha en utførelse som kan godkjennes av Nordland fylkeskommune. Det inngås gjennomføringsavtale mellom Nordland fylkeskommune og Meløy kommune for overlevering av gang- og sykkelvei. Utbygger har ansvar for å levere nødvendig dokumentasjon i hht pkt 2 (spesifikasjon) i utkast til gjennomføringsavtalen.

4.7 Utbygger har ansvar for å prosjektere og opparbeide uteplass mot sør med areal ca 318 m² i hht situasjonsplan i figur 3, egnet for uteservering, torgboder og annen publikumsrettet aktivitet.

Overflate skal være av heller/belegningsstein. Det etableres låsbart fordelingsskap for strøm med kapasitet på 80 amp og uttak for vann.

4.8 Utbygger har ansvar for prosjektering og opparbeiding av strandpromenade langs bygg mot sjøen iht. situasjonsplan, figur 3. Overflate av heller/belegningsstein.

Areal ca 450 m². Det må planlegges med tanke på videreføring av strandpromenaden mot sør og nord.



Figur 3 Utbyggingsområdet med ledningsnett.

5. KOMMUNENS PLIKTER

- 5.1 Kommunen har fått utført stormflorapport pr 19.12.2017.
- 5.2 Vann, avløp og overvann inn på utbyggingsområdet er prosjektert, bygd ut og bekostet av kommunen.
- 5.3 Kommunen har etablert avkjøring inn til utbyggingsområdet.
- 5.4 Kommunen skal ha ansvar for drift og vedlikehold av parkering, veier og fargelagt grønnstruktur iht. situasjonsplan etter at dette er ferdig opparbeidet av utbygger. Gang- og sykkel skal driftes og vedlikeholdes av Nordland fylkeskommune eller Meløy kommune.
- 5.5 Kommunen skal ha ansvar for drift og vedlikehold av overvannsledninger inne på utbyggingsområdet.

6. OPPGJØR - KOSTNADER

Det utarbeides egen kjøpekontrakt på salg av eiendom. Ved overtakelse betaler utbygger en kjøpesum iht. takst på kr 485,- pr m². Areal vil framgå av matrikkelbrev etter oppmåling.

Utbygger dekker omkostninger ved fradeling, oppmåling og tinglysning av eiendommen. Utbygger sørger for å søke om fradeling av areal som skal overdras.

Oppgjør for kjøp av eiendommen inkludert omkostninger må være betalt før utbygger får tilgang til eiendommen.

Utbygger skal betale det til enhver tid gjeldende kommunale tilknytningsgebyr for vann og avløp. Tilknytningsgebyrer forfaller til betaling når det er gitt igangsettingstillatelse for oppføring av bygg.

Utbygger dekker alle kostnader knyttet til prosjektering og opparbeiding av alle arbeider som er listet opp under pkt 4.1 – 4.8.

7. JUSTERINGSAVTALE MVA

Kommunen forplikter seg til å inngå MVA-justeringsavtale med utbygger. Avtalen skal nøytralisere merverdiavgift som er påløpt på utbyggers hånd ved opparbeiding av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter denne utbyggingsavtalen. Slik avtale skal inngås så snart som mulig etter at det totale kostnadsbildet for prosjektet er kjent og meddelt kommunen, og senest innen oppgavefristen for den termin de respektive anlegg er overtatt av kommunen. Mal for justeringsavtale følger vedlagt.

8. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Utbygger har ansvar for drift og vedlikehold innenfor ervervet areal.

Kommunen har ansvar for drift og vedlikehold av veier, parkeringsplasser, gang- og sykkelveier, strandpromenade og grønnstruktur som ikke erverves av utbygger.

9. OVERTAKELSE OG MANGELSANSVAR

Etter ferdigstilling skal anlegget godkjennes av kommunen ved overtakelsesforretning. Utbygger skal melde fra til kommunen når tekniske anlegg er klare til overtakelsesforretning. Relevant dokumentasjon fremlegges i god tid før overtakelsen.

10. IKRAFTTREDELSE

Utbyggingsavtalen trer i kraft når avtalen er godkjent av kommunestyret og undertegnet av begge parter.

11. SÆRLIGE MERKNADER

Utbygger kan ikke, uten Kommunens samtykke, overføre denne avtale, med tilhørende rettigheter og plikter, helt eller delvis til andre.

I kjøpekontrakten settes det som betingelse at planlagte arbeider på eiendommen må være igangsatt innen 3 år.

12. TVISTER

Eventuell tvist mellom partene om forståelsen av denne avtale skal primært søkes løst gjennom forhandlinger. Dersom forhandlinger ikke fører frem kan hver av partene, med 30 dagers varsel, bringes tvisten inn for de ordinære domstoler.

Partene er enige om at Salten tingrett er rett verneeting.

13. SIGNATURER

Denne utbyggingsavtalen er undertegnet i to eksemplarer, ett eksemplar til Utbygger og ett eksemplar til Kommunen.

Sted/dato:

Sted/dato:

For Meløy kommune

For Coop Nordland SA

VEDLEGG:

1. Avtalemal for justeringsavtale mva (fra Bodø kommune)
2. Situasjonsplan
3. Overordnet VA-plan godkjent av Meløy kommune
4. Illustrasjoner av bygget
5. Utkast til gjennomføringsavtale mellom Nordland fylkeskommune og Meløy kommune