



Levanger
kommune

HØRINGSUTKAST 09.02.2017

UTBYGGINGSAVTALE

FOR

FIDES EIENDOM LEVANGER AS

Eiendom H810-08, B/F/K-04(Gnr. 315, Bnr. 112)



1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Levanger kommune heretter betegnet som LK, og	Org.nr. 938 587 051
Fides Eiendom Levanger AS	Org nr.: 921.329.539

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Eiendom H810-08, B/F/K-04	Detaljreguleringsplan Fides Eiendom Levanger AS, Planområdet er 4863,9 m2 og ligger i Levanger sentrum, Havna, mellom Helga den Fagres gate og Gunnlaug Ormstunges gate.
	De arealer som omfattes av denne avtale; Del av Gunnlaug Ormstunges gate 6 Gnr. 315 bnr. 112; <ul style="list-style-type: none"> • Hjemmelshaver: Levanger kommune • Fester: Fides Eiendom Levanger AS(921329539) Del av Gnr. 315, bnr. 124: <ul style="list-style-type: none"> • Hjemmelshaver; Levanger kommune Del av Gnr. 315 bnr. 4 <ul style="list-style-type: none"> • Hjemmelshaver: Levanger kommune
Reguleringsplan med bestemmelser:	Områdereguleringsplan for Levanger Havn, vedtatt av Kommunestyret den 25.05.2011, sak nr. 25/11
Utbyggingsavtalen:	Denne avtale.
Rekkefølgebestemmelsene:	§ 9. i Reguleringsplanen.
Anleggsbidrag:	Det vederlag Fides Eiendom Levanger AS etter denne avtale skal yte til LK for sin andel på opparbeidelse av offentlige teknisk og grønn infrastruktur på Levanger Havn. Anleggsbidraget består av et kontantbidrag og realtyelser.
Realtyelser:	De tiltak som Fides Eiendom Levanger AS etter denne avtale har plikt til å opparbeide.
Kontantbidrag:	Den del av anleggsbidraget som skal betales kontant.
Sikret opparbeidet:	Rekkefølgebestemmelse ansees som sikret opparbeidet for angjeldende byggetiltak når anleggsbidraget tilknyttet dette byggefeltet er innbetalt i henhold til denne avtale.
(Utomhusplan:	En plan som inneholder de tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å gjennomføre tiltaket.)

3 FORMÅL OG BAKGRUNN

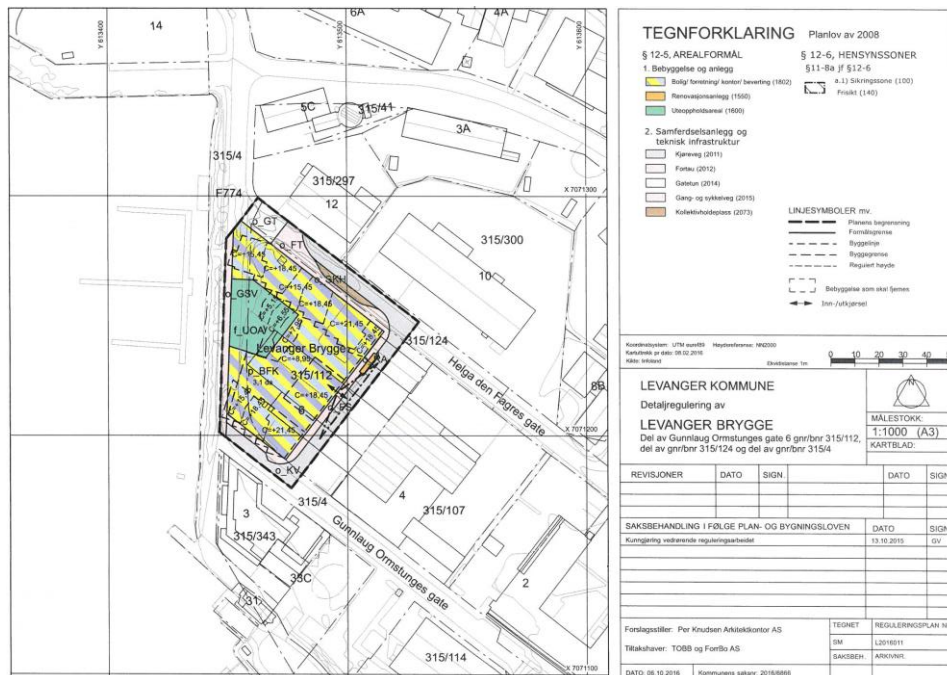
Formålet med avtalen er å legge til rette for utbygging av del av området Levanger Havn samt sikre gjennomføringen av tiltak.

Utbyggingsavtale skal inngås i forbindelse med alle detaljreguleringer. Utbyggingsavtale skal foreligge mellom Levanger kommune og utbygger for opparbeidelse av teknisk infrastruktur (teknisk og grønn infrastruktur), iht. vedtatt reguleringsplan 25.05.2011 m/ tilhørende status på teknisk infrastruktur pr dato.

4 GEOGRAFISK OMRÅDE

Arealene som omfattes av denne avtale;

- Se pkt 2 Definisjoner for eiendom H810-08/B/F/K-04, se forslag detaljreguleringsplan;



Denne avtale omhandler både tiltak som er innenfor eiendommen og tiltak utenfor området.

5 AVTALENS VARIGHET

Denne avtalen bortfaller 31.12.2027 for den delen av eiendommen som det på dette tidspunkt ikke er innvilget igangsettingstillatelse for.

6 FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER

FIDES EIENDOM LEVANGER AS skal oppfylle rekkefølgebestemmelse § 9, ved å opparbeide tiltakene i rekkefølgebestemmelsen.

FIDES EIENDOM LEVANGER AS skal oppfylle rekkefølgebestemmelse ved å sikre opparbeidelsen av tiltaket med innbetaling av anleggsbidrag.

Rekkefølgebestemmelse ansees som "sikret" for et byggetiltak når anleggsbidraget tilknyttet dette byggetiltaket er innbetalt i henhold til avtalens pkt 7.2.

LK skal oppfylle rekkefølgebestemmelse ved å opparbeide tiltaket i rekkefølgebestemmelsen.

Det legges til grunn "Overordnet miljøoppfølgingsprogram" (OMOP) for Havna i videre planarbeid/prosjektering og utbygging av TILTAKET fram til ferdigstilling, jfr vedlegg.

7. FIDES EIENDOM LEVANGER ASs PLIKTER

7.1 Anleggsbidrag

FIDES EIENDOM LEVANGER AS skal yte et bidrag til opparbeidelse av offentlige arealer på Levanger Havn. Anleggsbidraget består av et kontantbidrag og realytelser. Realytelsene er spesifisert i pkt 7.4. I denne avtale er realytelsene lik 0, dvs at Anleggsbidraget er lik kontantbidraget.

Utbyggingsavtalen legger til grunn maks areal BRA(areal innenfor omsluttende yttervegg + areal av overbygd uteareal fratrukket 1 meter) for Eiendom H810-08, B/F/K-04 i henhold til gjeldende områdeplan Levanger Havn.

Tiltaket er planlagt utført som følger;

Areal	Byggetrinn 1	Byggetrinn 2	Byggetrinn 3	Sum
Boligareal(m2)	1400	774	2890	5064
Næringsareal(m2)	898		391	1289
Sum (m2)	2298	774	3281	6353

Tiltaket medfører ikke full utnyttelse (BRA) iht. områdeplanen, som tilsier maks BRA= 8577 m2, men har dispensasjon på næringsareal fra 25% til 16%. Dette tilsier 8577 m2 – 1289 m2 = 7288 m2 som legges til grunn for boligareal i denne utbyggingsavtalen.

7.2 Kontantbidrag

Kontantbidraget(=Anleggsbidraget) i H810-08/B/F/K-04 er kr. 18.400.000,- **ekskl. mva**. Beløpet betales inn på Levanger kommunes konto **xxxxxxx**, som er avsatt til prosjektet Levanger Havn (teknisk og grønn infrastruktur). Arskonto 97709. Innbetalingen påføres / merkes følgende; **"Gnr. 315 Bnr. 112, Ansvar 6640 Levanger Havn". Prosjektnr. Xxxxx** Levanger Havn (bundet fond)

7.2.1 Regulering av kontantbidraget – byggekostnadsindeksen

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSB's byggekostnadsindeks for "veg i dagen i alt", tabell 05134, med utgangspunkt i 1. kvartal 2017, eller senere statistikk som avløser denne.

7.2.2 Oppgjør

Byggetrinn 1: 36%

Byggetrinn 2: 12%

Byggetrinn 3: 52%

Anleggsbidraget (= kontantbidraget) for tiltaket forfaller slik for hvert byggetrinn:

- 50 % ved igangsettingstillatelse, og 50 % ved ferdigattest.

7.3 Utomhusplan

Ved bygge-/rammesøknad skal det vedlegges utomhusplan i målestokk 1:500. Følgende skisse viser grovstruktur på det som skal opparbeides i forbindelse med utbyggingen, og som bl.a. legges til grunn i pkt 7.4 Realytelser, se under.

7.4 Realytelser

7.4.1 Opparbeidelse av tiltak

Pumpestasjon bygges inn i bygget, minimum 10 m².

7.4.2 Kostnadsoverslag

Det utarbeides et kostnadsoverslag på bygget («pumpestasjonsrommet»), ansvar FIDES EIENDOM LEVANGER AS. Inngår i byggetiltaket.

7.4.3 Standard på tiltakene

Tiltakene skal opparbeides i henhold til utomhusplan godkjent av Levanger kommune i rammetillatelse for byggetiltakene i detaljreguleringsplanen.

Anleggsbidraget skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest

7.4.4 Reglene om offentlige anskaffelser

I den utstrekning lov og forskrift om offentlige anskaffelser får anvendelse på opparbeidelsen av tiltakene, skal FIDES EIENDOM LEVANGER AS anvende dette regelverket på samme måte som LK ville være forpliktet til. Dette blir ikke gjort gjeldende her.

7.5 Overdragelse av areal

Levanger kommune overdrar gnr. 315 bnr 112 heftelsesfri til Fides Eiendom Levanger AS. Ved overdragelsesforretningen skal areal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Dersom offentlige ledninger krysser/legges i privat grunn sørger utbygger for at det tinglyses erklæringer som gir kommunen tillatelse til å ha liggende, vedlikeholde, skifte ut, endre dimensjon og omlegge de kommunale ledninger. Erklæringen skal foreligge ved overtakelse av anleggene.

7.6 Plikter i forhold til tredjemenn

FIDES EIENDOM LEVANGER AS plikter å sørge for at nåværende og fremtidige leie- og festekontrakter ikke er til hinder for gjennomføring av denne avtale.

8 LEVANGER KOMMUNES PLIKTER

8.1. Pumpestasjon i bygget

Besørger en rundsum (RS) overført til Fides Eiendom Levanger AS eller etter regning.

8.2. Gunnlaug Ormstunges gate (G.O.)

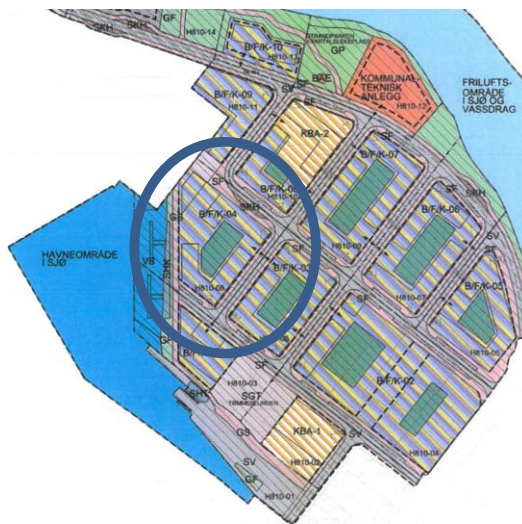
Ferdigstilling følger framdrift på byggetrinn 1, 2 3.;

- Rett høyde på veg
- Fortau
- Asfaltering
- VA, overvann

8.3. Helga den Fagres gate(H.d.F.)

- VA, overvann
- Kabling
- Veg
- Fortau/gang-sykkel

Utføres midlertidig med asfaltering, med «link» til eksisterende Gunnlaug Ormstunges gate. Når ny veg/gate er bygd fra Helga den Fagres gate til Havnevegen sperres Helga den Fagres gate, og nytt gatetun(GT) opparbeides.



Del av områdeplan for Levanger Havn, vedtatt i Kommunestyret 25.05.2011

8.4. Ny gate(ikke navn enda) mellom G.O. og H.d.F.

Denne tverrgaten opparbeides først;

- Hel vegbredde, avklares vår/sommer 2017
- Rett høyde
- Fortau
- Kabling
- Asfaltering
- VA, overvann

Dette betinger at nødvendige areal må klargjøres, dvs eksisterende bygninger må rives, før anleggsstart. Ansvar: Fides Eiendom Levanger AS.

Ferdigstilling følger framdrift på byggetrinn 1, 2 og 3.

Denne gaten, med gnr/bnr, må tinglyses. Ansvar LK.

8.5. Miljøundersøkelser

Miljøundersøkelse utføres vinter/vår 2017, for å avdekke eventuelt forurenset grunn som fjernes før byggestart. Bekostes av Levanger kommune. Ferdigstilling følger framdrift på byggetrinn.

8.6. Vedlikehold

LK forplikter seg til å vedlikeholde de ferdigstilte tiltakene til normal kommunal standard.

8.7. Lav sats

Denne avtalen gir grunnlag for at tiltaket skal ha lav tilkoblingsavgift.

9 ENDREDE FORUTSETNINGER

Dersom området blir vedtatt omregulert på en måte som får vesentlig betydning for økonomien i de planer som ligger til grunn for detaljreguleringsplanen, skal hver av partene ha rett til å kreve reforhandlinger.

10 MISLIGHOLD

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan den annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet.

Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger, må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

11 TINGLYSNING

Partene har gjensidig rett til å tinglyse denne avtalen eller en ekstrakt av avtalen som heftelse på de eiendommer som omfattes av Eiendom KBA-1/H810-08. Partene forplikter seg til å medvirke til tinglysning av avtalen.

12 TRANSPORT AV AVTALEN

Utbyggingsavtalen kan transporteres. Transport er betinget av LK's skriftlige samtykke. LK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn.

Som transport regnes en eller flere overdragelser av til sammen minst 50% av aksjene i FIDES EIENDOM LEVANGER AS. Det samme gjelder endring av selskapsform i FIDES EIENDOM LEVANGER AS. Som transport regnes også avhendelse av et mindre antall aksjer, som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i selskapet. Bestemmelsen i dette avsnittet gjelder ikke børsnotert selskap.

13 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Avtalen er ikke bindende for LK før den er vedtatt av Levanger kommunestyre.

14 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til denne avtalen skal være skriftlig.

15 Tvister

Dersom det skulle oppstå tvist mellom partene med hensyn til forståelsen av denne avtalen skal denne forsøkes løst gjennom forhandlinger mellom partene.

Dersom slike forhandlinger ikke fører frem skal tvisten være underlagt de ordinære domstoler med avtalt verneting i Levanger kommune.

16 VEDLEGG

I tillegg til avtalens hoveddokument, består avtalen av følgende vedlegg:

- Vedlegg 1 Detaljregulering Fides Eiendom Levanger AS
- Vedlegg 2 Reguleringsplankart med bestemmelser for Levanger havn 25.05.2011
- Vedlegg 3 Kartskisse Gnr. bnr. /matrikkel. – Eiendom
- Vedlegg 4 Utbygging Havna; Overordnet miljøoppfølgingsprogram(OMOP) Okt. 2010
- Vedlegg 5 Bekreftet firmaattest for Fides Eiendom Levanger AS

(vedleggene legges ved under den endelige politiske behandlingen i PUK/Kommunestyret)

18 BEKREFTELSE FRA HJEMMELSHAVER

L.K. er hjemmelshaver. Levanger kommune forplikter seg å sørge for at Gnr 315 bnr 112 er fri for heftelser ved overdragelse av arealene.

19 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato:

Levanger kommune

Utbygger: Fides Eiendom Levanger AS