

Utbyggingsavtale
for
Delplan 49 Gruvedalen

Gnr./Bnr. ¹

1. INNLEDNING

1.2 Avtalens parter

Denne avtalen er inngått mellom Statsbygg (utbygger) med organisasjonsnr. 971278374 og Longyearbyen lokalstyre (heretter: LL) med organisasjonsnr. 984047851.

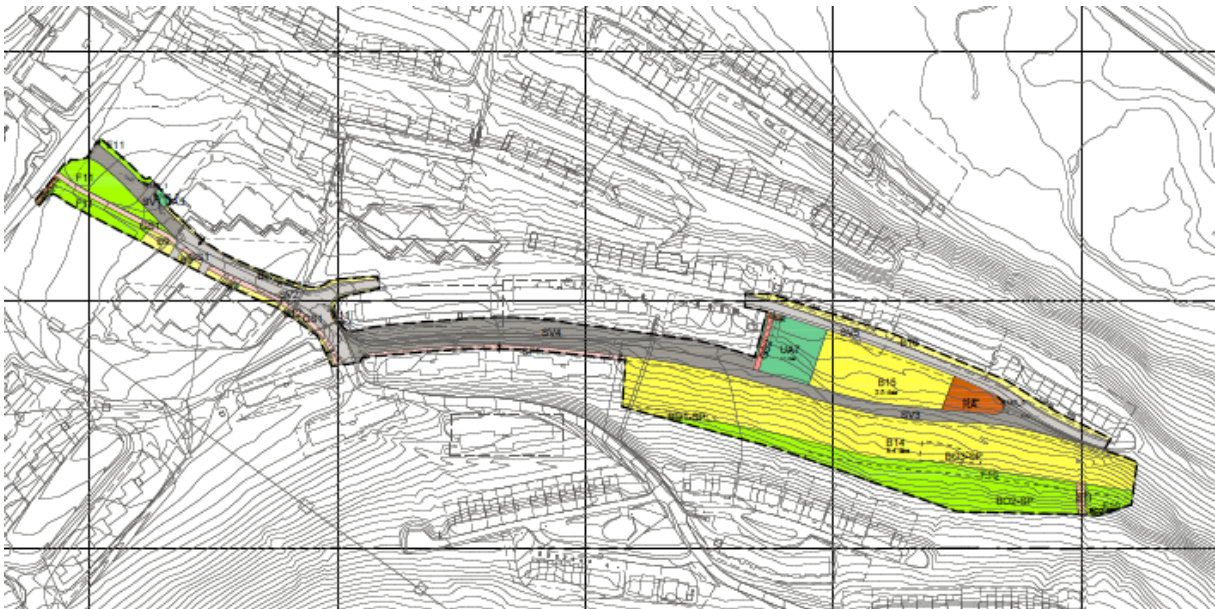
1.3 Hjemmelsgrunnlag

Utbyggingsavtalen er inngått på bakgrunn av

- byggeforskriften for Longyearbyen (BfL) § 2 og plan og bygningsloven (pbl.) kapittel 17.
- forutsigbarhetsvedtaket vedtatt av lokalstyret den 26.06.2017, (vedlegg 2)
- delplan 49 Gruvedalen, (vedlegg 1)

1.4 Geografisk avgrensning

Avtalen gjelder innenfor området som er regulert i plankartet for delplanen.



I tillegg er det behov for noe arbeid utenfor planområdet for å sikre mulig oppgradering av offentlig avløpsledning og strømforsyning når eksisterende trafo flyttes.

¹ Foreløpig tilhørere dette gnr./bnr. 22/1. Riktig gnr./bnr. For disse tomtene vil bli satt inn før endelig vedtak av avtalen når det foreligger en delingssak.

1.5 Varsling og medvirkning

Oppstart av utbyggingsavtale ble kunngjort 17.11.2017.

Sakshistorikk

Planlegging og tilrettelegging for trygge boliger har nå høyeste prioritet for Longyearbyen Lokalstyre, både politisk og administrativt. Statsbygg fikk våren/sommeren 2017 i oppdrag å utvikle området til nye fremtidsrettede familieboliger, men i forbindelse med forprosjekt frem til rammesøknad har det dukket opp utfordringer i fremføring av adkomstvei innenfor regulert vegareal. Utbygger og Longyearbyen lokalstyre ble derfor enige om å igangsette ny planprosess. En ny delplan for Gruvedalen gir mulighet til å rydde opp i parkeringsproblematikk for eksisterende boliger, trygg skolevei, gode renovasjonsløsninger, og gode leke- og møteplasser i tillegg til å øke boligantallet innenfor feltet. For å sikre effektiv fremdrift fordelte partene ansvaret slik at LL tok hovedansvaret for planprosessen, mens Statsbygg prosjekterte tiltakene slik at plan- og byggesaken kunne gå parallelt.

1.6 Avtalens formål

Området skal bygges ut i henhold til delplan 49 Gruvedalen vedtatt av lokalstyret den

Det er i delplanen gitt planbestemmelser og rekkefølgekrav som skal følges opp gjennom denne utbyggingsavtalen. Avtalens formål er å klargjøre hvilke krav som stilles til de ulike tiltakene, samt hvem som skal besørge og bekoste gjennomføring av nærmere angitte tiltak jf. punkt 2 nedenfor, og på denne måten sikre at området er utbyggingsklart og at videre fremdrift blir så effektiv og forutsigbar som mulig.

Plankart og reguleringsbestemmelser datert 201x er vedlagt denne avtalen som Vedlegg 1².

1.7 Andre relaterte forhold mellom partene

Partene har vært i dialog om at LL skal kjøpe inntil 20 boliger i prosjektet. LL ved eiendomsavdelingen, er privat part i spørsmålet om erverv av boliger, ikke myndighet. Eventuell avtale om kjøp av bolig har ikke betydning for innholdet i utbyggingsavtalen.

2. Konkrete tiltak som omfattes av utbyggingsavtalen

2.1 Utarbeidelse av ny delplan

Longyearbyen lokalstyre har ansvaret for at det utarbeides ny delplan. LL står for utarbeidelse av planprogram, planbeskrivelse, plankart og bestemmelser, samt det formelle rundt varsling, høring og politisk behandling. Planprosessen gjennomføres i nært samarbeid med utbygger slik at man er sikre på at det som reguleres kan realiseres i ettertid. Plansaken skal prioriteres for å sikre at utbyggingen kan starte våren 2018 og dermed gjøre det mulig at trygge boliger kan bygges før neste vinter. Statsbygg skal levere det prosjekteringsmateriale som er nødvendig for å vise hvordan planen kan realiseres.

For å sikre hurtig fremdrift og at alle parter er kjent med saken, skal LL i plansaken benytte samme arkitekter/konsulenter som Statsbygg bruker for byggesaken. LL dekker kostnadene i forbindelse med utarbeidelse av ny delplan Gruvedalen (D49).

² Forslag til reguleringsplan utgjør grunnlaget for utkast til utbyggingsavtale. Etter planvedtaket erstattes vedlegg 1 med vedtatt plan.

2.2 Byggesøknader og andre tillatelser

Utbygger er ansvarlig for at det utarbeides meldinger/søknader og at det foreligger nødvendige tillatelser etter aktuelle regelverk, herunder byggeforskrift for Longyearbyen og svalbardmiljøloven, før det settes i gang arbeider iht. denne avtalen. Utbygger er også ansvarlig for alle oppfølgende søknader underveis i prosessen frem til ferdigstillelse av alle tiltakene.

2.3 Ansvar for prosjektering og utførelse

Utbygger er ansvarlig for at nødvendig prosjektering og utførelse ivaretas gjennom en byggherrestyrt entreprise, jf. pkt. 6.1. Hvem av partene som skal dekke kostnadene for prosjektering og/eller utførelse av hvert tiltak er beskrevet i underpunktene til punkt 2. Dersom ikke annet er avtalt har utbygger kostnadsansvaret.

2.4 Oppføring av boliger

Utbygger er alene ansvarlig for oppføring av boligene regulert i delplanen, og i henhold til gjeldende byggeregler. Dette gjelder også tilhørende funksjoner og utearealer på eiendommen, dersom ikke annet er nærmere omtalt i utbyggingsavtalen.

2.5 Vei

Longyearbyen lokalstyres kommunaltekniske norm for vei, vedlegg 4, skal følges med de unntak som følger av avtalen her.

Alle veier er i sin helhet offentlige og overtas av Longyearbyen lokalstyre for drift og vedlikehold jf. pkt. 4 om overtakelse. Der det er deler av veien som ikke skal overføres til LL er dette spesifisert på de veiene det gjelder.

2.5.1 Vei 232 fra Vei 200 (Hilmar Rekstens vei) til kryss ved Vei 232.12-14 (SV1 og SV2)

Veien skal legges om i henhold til Delplan D36 sentrumsområdet og forskningsparken³, og Trafikksikkerhetsplan for Longyearbyen 2012-2015, med unntak av den regulerte løsningen for rundkjøring (foreløpig skal det kun etableres en kryssløsning). I tillegg skal veiens bredde utvides for å oppnå samleivestandard. Veien opparbeides iht. Longyearbyen lokalstyres kommunaltekniske norm Vei, med forsterkningslag av lokale masser, med mindre detaljprosjektering viser at det må benyttes andre masser for å oppnå riktig stabilitet.

Kostnadene for prosjektering og utførelse dekkes av Longyearbyen lokalstyre.

I plankartet er det regulert ny adkomstveien forbi Vei 232.20A, fra krysset Vei 232 X Vei 232.20A (Del av SV2). Dette er gjort for at man i fremtiden skal ha mulighet til å utbedre adkomsten. Det er ikke et krav at denne opparbeides nå, og inngår heller ikke i utbyggingsavtalen.

2.5.2 Gang- og sykkelvei langsmed Vei 232 (GS1)

Det skal etableres en gang- og sykkelvei langs Vei 232 fra krysset Vei 232.12 og ned til Hilmar Rekstens vei, som vist i plankartet, felt GS1.

Gang og sykkelveien skal etableres med minst 2,75 meters dekkebredde (målt fra innside kantstein) + 0,25 meter skulder. Kantsteinsløsning erstatter kravet om sikkerhetsavstand i gjeldende norm.

Den nederste delen av gang- og sykkelveien (nærmest Hilmar Rekstens vei) kan etableres på eksisterende kjørevei, når denne blir omlagt iht. pkt. 2.5.1. Eksisterende vei er bredere enn kravet til gang og sykkelveien. Det kreves ikke at utbygger fjerner overskytende masser som allerede er anlagt

³ <http://www.lokalstyre.no/getfile.php/3777031.2046.pbcxvvyve/a.+Plankart+D36%2C+vedtatt+06.03.17.pdf>

på stedet. Men utbygger skal gjøre tiltak ved dagens avkjørsel mot Vei 200, Hilmar Rekstens vei, for å innsnevre avkjørselspunktet og gjøre det lett synlig for bilister og andre at dette ikke lenger er en avkjørsel for biler eller andre kjøretøyer. Gang- og sykkelveien skal skiltes.

Det vil være tillatt å etablere enkle tiltak tilrettelagt for myke trafikanter, på det overskytende arealet så lenge det ikke medfører hinder for trafikanter som bruker gang- og sykkelveien.

Kostnadene for prosjektering og utførelse dekkes av utbygger.

2.5.3 Vei fra 232.48f/45a til Vei 232.49, adkomstvei for boliger på nedsiden av planområdet (SV5)

Eksisterende vei skal flyttes for å gi bedre parkeringsforhold for eksisterende boliger som frem til nå har benyttet deler av planområdet til å dekke parkeringsbehovet. Ny trase fremgår av plankartet.

Veien opparbeides iht. Longyearbyen lokalstyres kommunaltekniske norm Vei, med standard som adkomstvei og med forsterkningslag av lokale masser, med mindre detaljprosjektering viser at det må benyttes andre masser for å oppnå riktig stabilitet.

Dersom det ikke er nødvendig med masseutskifting, stiller LL kun krav om utskifting av slitelaget.

Kostnadene for prosjektering og utførelse dekkes av utbygger.

2.5.4 Vei fra krysset Vei 232 og Vei 232.12-14, adkomstvei inn til feltet (SV4 og SV3) SF1 + privat gangsone på felt B14

Eksisterende vei skal flyttes for å gi bedre parkeringsforhold for eksisterende boliger i Vei 232.12 og Vei 232.14, og sikre mer hensiktsmessig utforming av veiens topografi og kurvatur i terrenget videre til feltet og frem til veien nedenfor. Veien har en viktig funksjon som beredskapsvei for brann/utrykningskjøretøyer. Ny trase fremgår av plankartet.

Veien opparbeides iht. Longyearbyen lokalstyres kommunaltekniske norm Vei, med standard som adkomstvei, men toppdekket dimensjoneres som samlevei. Langsmed veien skal det opparbeides en 2,5 meter bred gangsone. For å begrense skråningsutslag mot Vei 232.20A og ivareta stabiliteten for veien skal det benyttes fastlandsmasser. Skråningsutslaget skal beregnes av geotekniker. Dersom geotekniker konkluderer med at lokale masser kan være egnet enkelte steder, kan LL gjøre unntak fra kravet om fastlandsmasser. Geotekniker må avklare om det er permafrost i eksisterende vei.

Det skal etableres rekkverk i henhold til Statens vegvesens norm dersom sikkerhetsgjennomgangen viser at dette er nødvendig. Rekkverket må i så fall sees i sammenheng med tilkomst for snøopplag. Rekkverk skal normalt plasseres 0,5 meter utenfor veibanen, men kan flyttes inntil 0,25 meter fra veibanen dersom avstanden til nedenforliggende boliger blir veldig knapp.

Kostnadene for prosjektering og utførelse dekkes av utbygger.

SF1 er offentlig og overtas av Longyearbyen lokalstyre. Gangsone videre over felt B14 er privat, men skal være åpen for allmenn ferdsel. Rettighet for allmenhetens ferdsel på gangsonen skal tinglyses jf. punkt 5.3.

2.5.5 Rørgjennomføringer i vei

På grunn av permafrosten bør man i størst mulig grad unngå å legge rør for fjernvarme, vann og avløp i bakken. Det vil likevel være nødvendig noen steder, f.eks. ved kryssing av vei. Antall kryssinger bør holdes på et minimum, og der man kan samlokalisere flere tiltak bør man forsøke å få til det. Nye rørgjennomføringer skal godkjennes av Longyearbyen lokalstyre.

Rørgjennomføringer skal anlegges iht. punkt 2.6 og 2.7 i Longyearbyen lokalstyres kommunaltekniske norm Vei. Ved legging av rør og rørgjennomføringer i vei skal produsentens leggeanvisninger følges. Dette forutsetter bl.a. at massene rundt rørgjennomføringene skal være fastlandsmasser.

Når Longyearbyen lokalstyre overtar offentlig infrastruktur for drift og vedlikehold, overtar LL samtidig de rørgjennomføringene som den offentlige infrastrukturen ligger i. Eventuelle rørgjennomføringer som kun inneholder private tiltak er eierens eget ansvar.

Følgende rørgjennomføringer må oppgraderes/omlegges/tilpasses:

1. Rørgjennomføringen for avløpsledningen nedenfor Vei 232.04 og Vei 232.07 (kryssing nr. 1A) må tilpasses som følge av omleggingen til gang- og sykkelveien, og skal bekostes av utbygger.
2. Ny rørgjennomføring for avløpsanlegg (kryssing nr. 1B) som må etableres under nederste del av Vei 232 når traseen flyttes, jf. pkt. 2.5.1. skal bekostes av LL.
3. Rørgjennomføringen vest for krysset mellom Vei 232 og Vei 232.20A skal oppgraderes, og bekostes av LL (kryssing nr. 2).
4. Rørgjennomføringen under Vei 232 til Vei 232.20A skal oppgraderes, og bekostes av LL (kryssing nr. 3).
5. Eksisterende rørgjennomføringer fra Vei 232.12 til teknisk bygg H500 (kryssing nr. 4) må tilpasses ombygging av veien/gang- og sykkelveien, og skal bekostes av utbygger. Mest mulig av eksisterende og nye rør og ledninger skal flyttes og samordnes til en kryssning. Dersom det i prosjekteringen viser seg at det er hensiktsmessig å flytte rør og ledninger slik at det kan samlokaliseres med kryssing nr. 3, blir partene enig om en kostnadsfordeling.
6. Eksisterende rørgjennomføring under adkomstveien forbi Vei 232.12 til feltet (kryssing nr. 5), må tilpasses utskifting av hovedvannledningen og flytting av veien. Dette bekostes av utbygger.

Behov for andre nye rørgjennomføringer som måtte oppstå underveis i prosjektet skal bekostes av utbygger.

2.5.6 Tydelig markering av grenseområde mellom offentlig og privat område.

Det er kun selve veibanen med tilhørende veganlegg og regulert gangvei omtalt i pkt. 2.5.1 til 2.5.5 som skal benyttes til offentlig vei og overtas av Longyearbyen lokalstyre for fremtidig drift og vedlikehold. Private avkjørsler, gangsoner og overgangen til private parkeringsområder, inngangspartier og utearealer, er den enkelte eiers ansvar.

Overgangen mellom offentlig og privat område skal markeres jf. planbeskrivelsen.

Ved omlegging av veier som har betydning for tomtearealet til tilgrensende boliger (f.eks. Vei 232.12 og Vei 232.14), skal utbygger sørge for at det etableres en god overgang mellom ny veibane og den berørte tomten. Uteområdet til eksisterende boliger skal istandsettes etter fullført utbygging, og reetableres med et lag grusdekke som toppdekke.

2.5.7 Utsatt frist for å legge asfaltdekke på vei

I henhold til Longyearbyen lokalstyres kommunaltekniske norm Vei, skal det etableres et slitelag med asfalt på 6 cm for samlevei og adkomstvei, og 4 cm for gang- og sykkelvei, før veien anses som ferdig opparbeidet.

Asfalt må leveres fra fastlandet med egen båt. Det må også transporteres nødvendig maskiner for arbeidet. For å unngå at kostnadene og tidsforbruket for å kunne tilfredsstille dette punktet i normen

blir uforholdsmessig høy, utsettes fristen for å oppfylle akkurat dette punktet. Utbygger skal ferdigstille veiene som grusvei i henhold til normen og utbyggingsavtalen.

Utbygger betaler anleggsbidrag på 700,- NOK pr. m2 for de veier utbygger skal bekoste jf. punkt 2.5.1-2.5.4, til et asfalteringsfond. Longyearbyen lokalstyre overtar ansvaret for å asfaltere veiene omtalt i denne utbyggingsavtalen i henhold til gjeldende norm. Dersom normen endres og kravet til asfaltering bortfaller, skal pengene tilbakebetales. Eventuelle renter tilfaller utbygger.

Asfalteringsfondet kan ikke brukes på andre tiltak en asfaltering. Når utbygger har opparbeidet veien i henhold til denne utbyggingsavtalen, og betalt anleggsbidrag for fremtidig asfaltering, anses veien som ferdig opparbeidet og LL skal overta veien iht. pkt 4. Ved overtagelsen anses veiene også som ferdigstilt i henhold til krav i plan og byggesak.

2.5.8 LL skal asfaltere veien så snart LL anser det som praktisk mulig etter at utbygger har ferdigstilt tiltaket og senest innen utgangen av 2021. Denne fristen kan forlenges dersom det kan dokumenteres at asfalteringen er utsatt som følge av eksterne uforutsette omstendigheter. Midlertidig adkomst i bygge- og anleggsperioden

Utbygger skal lage en plan som viser hvordan det kan etableres midlertidig adkomst til eiendommene i Vei 232 i byggeperioden. Ved utarbeidelse av planen skal utbygger rådføre seg med Longyearbyen brannvesen, avfallsanlegget til Longyearbyen lokalstyre og ansvarlige for skolebusskjøringen for å finne løsninger som ivaretar deres behov for tilkomst til eiendommene. Planen skal godkjennes av Longyearbyen lokalstyre og Sysselmannen som veitrafikkmyndighet.

Utbygger skal på egnet måte informere nødetatene og innbyggerne i Longyearbyen om midlertidig omkjøringsmuligheter i god tid før omleggingen, samt sørge for nødvendig skilting og sikring i anleggsperioden.

2.6 Fjernvarme

2.6.1 Fjernvarme til feltet

Longyearbyen lokalstyres gebyrregulativ, vedlegg 6, skal følges med de unntak som følger av avtalen her.

Kostnadene for alle fjernvarmeledninger frem til og med energimåler i undersentraler skal dekkes av LL i henhold til gjeldende praksis i Longyearbyen lokalstyres gebyrregulativ. Utbygger betaler tilknytningsgebyr i henhold til gebyrregulativet.

Det skal samtidig gjennomføres en oppgradering av rørgjennomføring som går vest for krysset mellom Vei 232 og Vei 232.20A (kryssing 2). Dette bekostes av LL jf. punkt 2.5.5.7.

2.6.2 Undersentraler og anlegg på tomten

Utbygger har ansvaret for etablering av undersentralen(e) og kostnadene for fremføring av varmeanlegget og/eller radiatorkrets fra undersentralen og i rørkassen under bygget og inn i huset.

For alle konstruksjoner og anlegg for fjernvarme inne på utbyggers eiendom skal det være adkomst for vedlikehold og 1,5m arbeidshøyde langs rørføringene. Rettighet til adkomst og vedlikehold må tinglyses. Om fjernvarme henges på konstruksjon under bygg må rørføringen mellom byggene pæles for å hindre setningsskader på rørene.

Det etableres en måler pr. enhet. Teknisk rom og andre tekniske innretninger kan plasseres mellom bygg og i tilknytning til lekeplass. LL skal ha tilgang til teknisk rom, enten via nøkkelboks eller VVS-nøkkel.

Utbygger skal etablere boliger med passivhus-standard. De tekniske kravene til energi er strengere for passivhus enn det bygningsmyndigheten kan kreve iht. byggeforskriften for Longyearbyen og teknisk forskrift (TEK10). Etablering av boliger med passivhus-standard vil redusere behovet for oppvarming og belastningen på fjernvarmeanlegget. Boligene vil samtidig være noe bedre rustet i en beredskapssituasjon om energi og/eller varmforsyningen i Longyearbyen faller ut. Dette anses som et positivt bidrag til samfunnet i Longyearbyen. I vurderingen av om utbyggingsavtalen er forholdsmessig eller rimelig, jf. pbl. § 17-3 anerkjenner Longyearbyen lokalstyre derfor dette som et bidrag fra utbygger.

2.6.3 Fjernvarme som må flyttes på grunn av fremføring av fortau (GS1) langs Vei 232, fra H500 til Vei 232.08 (Blåmyra)

Eksisterende fjernvarmeanlegg langs Vei 232 må flyttes som en konsekvens av opparbeidelse av gang- og sykkelvei fra kryss Vei 232.12-14 x Vei 232 til Hilmar Rekstens vei.

Kostnadene for prosjektering og utførelse dekkes av utbygger.

2.6.4 Legging av ringledning

Det skal etableres en ringledning for fjernvarmeanlegget som sikrer tosidig forsyning til området. Fjernvarmeanlegget til feltet føres videre ned over det felles uteområdet og kobles på eksisterende anlegg øst for Vei 232.48. For fremføring av ringledning aksepteres det at fjernvarme ligger på siden av veien ved felles lekeplass/samlingsplass.

Kostnadene for prosjektering og utførelse dekkes av LL.

2.7 Vann

Longyearbyen lokalstyres gjeldende norm for vann og avløp, vedlegg 5, skal følges med de unntak som følger av avtalen her.

Vannledninger kan ikke legges under byggene, og skal ikke legges som rør i kasse i veien. Dersom rørene skal legges i bakken skal leggeanvisningene til produsenten følges. I henhold til denne må det benyttes fastlandsmasser rundt rørene.

Vannledninger kan krysse vei der det er nødvendig, men man skal forsøke å finne løsninger for å redusere antall krysningspunkter, se pkt. 2.5.5.

2.7.1 Omlegging av hovedvannledning

Eksisterende hovedvannledning må legges om over tomten og i skråning langs adkomstvei til feltet. Flyttingen omfatter også flytting av to kummer.

Kostnadene for prosjektering og utførelse dekkes av utbygger.

Når anlegget likevel legges om ønsker LL å øke rørdimensjonen til Ø300 for å sikre fremtidig kapasitet til Longyearbyen. Ekstra kostnader som følge av oppgraderingen dekkes av LL.

Hovedvannledningen med tilhørende kummer og anlegg er i sin helhet offentlig og overtas av Longyearbyen lokalstyre for drift og vedlikehold, jf. pkt. 4 om overtagelse.

2.7.2 Flytting av vannledning på grunn av fremføring av fortau langs Vei 232, fra teknisk bygg H500 til Vei 232.08 (Blåmyra)

Eksisterende vannledning over eiendommen og langs Vei 232, fra H500 til Vei 232.08, må flyttes som en konsekvens av at det skal opparbeides en gang- og sykkelvei fra kryss Vei 232.12-14 x Vei 232 til Hilmar Rekstens vei.

Kostnadene for prosjektering og utførelse dekkes av utbygger.

2.7.3 Overvann

Det er utbyggers ansvar at det gjennomføres tilstrekkelig prosjektering til å kunne forebygge at det oppstår økte problemer med overvann som følge av utbyggingen, for eksisterende bebyggelse i nærheten. Det må spesielt tas hensyn til overvann som følge av snøsmelting ved ny plassering av/etablering av nye snødeponier i området.

Grøft 4 skal trekkes så langt østover at overvann ledes naturlig øst for eksisterende bebyggelse.

Overvann fra snøopplag på strøkslekeklassen/felles utomhusområde skal føres til fall mellom Vei 232.45 og Vei 232.47.

I prosjekteringen av nye overvannsgrøfter på oversiden av eksisterende bebyggelse i Vei 232.20 og Vei 232.22-46 må utbygger være særlig opptatt av at vannet ledes til eksisterende vannveier mellom byggene mellom Vei 232.33 og Vei 232.35, og Vei 232.43 og Vei 232.45. For øvrig bør det tas særlig hensyn til bebyggelsen nedenfor i Vei 236 når det prosjekteres nye avrenningsgrøfter.

Kostnadene for prosjektering og utførelse dekkes av utbygger.

Ved etablering av gang- og sykkelvei langs Vei 232 og ny trase for Vei 232 må det samtidig gjøres tiltak for å lede bort overvann ved avkjøringen til Vei 232.4-11 (Blåmyra). Dette kan ledes til grøfter og stikkrenner langs/under Hilmar Rekstens vei. Kostnadene for prosjektering og utførelse dekkes av den ansvarlige for henholdsvis gang- og sykkelveien og Vei 232.

2.8 Avløp

Nærmeste tilkoblingspunkt for avløp ligger nedenfor Vei 232, fra Vei 232.47- Vei 232.45. Sted for påkobling kan tilpasses boligplassering og fall i nytt boligfelt, men må godkjennes av Longyearbyen lokalstyre. Dimensjonen på eksisterende avløpsledning er Ø125 og et nytt påslipp på denne ledningen må beregnes for å ha tilstrekkelig kapasitet på eksisterende nett. Kapasiteten på eksisterende ledning må også beregnes for å få vise at et fremtidig påslipp vil gi tilstrekkelig kapasitet på ledningen.

Dersom hele eller deler av eksisterende avløpsanlegg ikke har tilstrekkelig kapasitet til å ta unna avløpet fra de nye boligene må utbygger også oppgradere eksisterende avløpsanlegg slik at det oppnås tilstrekkelig kapasitet.

2.9 Strøm

Det skal etableres nødvendig infrastruktur for framføring av strøm til feltet. Eksisterende kabler over eiendommen må flyttes slik at de ikke kommer i konflikt med byggeprosjektet. Kabler kan legges under bygg dersom behov, men bør fortrinnsvis legges i åpne partier for å forenkle fremtidig tilgjengelighet for drift og vedlikehold.

Trafo skal flyttes og oppgraderes til en 3-viklings-transformator som har uttak for både 230V IT/ 400V TN system. Det må også etableres skjøting av kabler fra eksisterende trafo til den nye. Avstanden fra trafo til nærmeste bygning skal være minimum 5 meter.

LL skal ha tilgang til strømmålerne.

Rettigheter til adkomst, drift og vedlikehold av kabler, trafo og andre konstruksjoner/anlegg skal tinglyses.

Byggene skal jordes.

Kostnadene for prosjektering og utførelse dekkes av utbygger.

Restverdien av eksisterende trafo utgjør kr. 199.800,- som LL betaler til utbygger, jf. pkt. 6.3 forfall og oppgjør.

2.10 Belysning

Hensynet til sosiale funksjoner, trivsel, tilgjengelighet og allmenn sikkerhet er også viktig i boligområder med liten trafikk og lavt fartsnivå. Det skal derfor etableres belysning langs veier og gang og sykkelvei. Også boligene skal være godt belyst.

Hver av partene har ansvaret for kostnadene ved etablering av belysningen langsmed de veier som vedkommende har ansvaret for, avklart i pkt. 2.5. Belysning langsmed offentlige veier skal overtas av LL for drift og vedlikehold jf. pkt. 4 om overtagelse.

Ny belysning skal tilfredsstillende belysning på gjennomsnittlig 5 lux langsmed veiene. Fargetemperaturen på belysningen skal være 4000K. Mastene kan være 6 meter høye. Dersom det er mest hensiktsmessig kan belysning for gangsoner plasseres på fasaden til nærliggende bolig. Kabler til veglys skal graves ned.

Eksisterende master langsmed veiene som må fjernes skal kuttes så langt ned under bakken som mulig.

Utbygger er selv ansvarlig for belysning på privat område.

Dersom belysning eller tilhørende anlegg plasseres på privat eiendom/henges på private bygg, skal rettigheten til dette tinglyses på eiendommen.

2.11 Renovasjon

Før utbyggingen av det nye feltet er det plassert ut renovasjonscontainere to steder for boligene i stikkveien fra Vei 232.20A til Vei 232.49. Det ene settet med containere lengst inn i dagens stikkvei, kommer i strid med utvikling av felt B15 i delplanen. På utbyggers eiendom skal det derfor avsettes plass for ett containersett for renovasjon for eksisterende boliger som i dag benytter disse renovasjonsbeholderen. Plasseringen kan samlokaliseres med containerne for eget felt, på felt RA i plankartet.

Eksisterende renovasjon vest for Vei 232.12 skal opprettholdes.

2.12 Snølagring

Det skal settes av tilstrekkelig areal for snøopplag. Avstanden mellom hver snøopplagsplass langs vei skal ikke overstige 150 meter. Snø fra brøyting av ny veg gjennom området foreslås å lagres på felles lekeplass. Strøkslekeplass/samlingsplass kan benyttes til snøopplag, men må sees i sammenheng med utforming slik at lekeapparater/ konstruksjoner ikke ødelegges av snørydding. Deler av området skal være egnet til lek/rekreasjon også på vinteren.

2.13 Strøkslekeplass/felles uteområde

Det skal opparbeides en strøkslekeplass/ felles uteområde som vist på planen, felt UA7, jf. pbl. § 18-2. Området skal være åpen for allmenheten, og skal gjennom utformingen signalisere at området er åpent og tilgjengelig.

I møblering av området må det tas hensyn til at deler av området skal benyttes som snødeponi på vinteren. Apparatene kan ikke komme i konflikt med deponiet, og må tåle en del fuktighet som følge av snøsmeltingen.

Kostnadene for prosjektering og utførelse dekkes av utbygger.

Spørsmålet om overtagelse av arealene og fremtidig drift og vedlikehold skal partene være enige om senest innen overtagelsesforretning for de øvrige infrastrukturanlegg, jf. avtalens pkt 4.

2.14 Ferdselsmulighet gjennom boligområdet til strøkslekeplass/felles uteområde

Det skal være en ferdselsmulighet gjennom boligområdet på felt B14 som sikrer adkomsten fra høyereleggende felt til strøkslekeplassen/fellesområdet. Ferdselsmuligheten skal være åpen for allmennheten, men forøvrig er området ansett som privat. Det stilles ikke krav til belysning eller andre krav til opparbeidelse. Allmennhetens rett til ferdsel skal tinglyses.

2.15 Scooterparkering

Det skal settes av areal til tilstrekkelig antall skuterplasser i henhold til planen. Det skal legges til rette for adkomst til godkjente parkeringsområder. Utover dette stilles det ikke spesifikke krav til opparbeidelse eller utforming av de enkelte scooterparkeringsplassene.

3 Partenes roller og ansvar for oppfyllelse av krav i planen

Der ikke annet følger direkte av avtalen gjelder følgende for partenes roller og ansvar.

3.1 Utbyggers plikter

Utbygger sørger for at det utarbeides nødvendig plan- og prosjekteringsmateriale inklusive FDV-dokumentasjon og "As Built"-tegninger for arbeidene som omfattes av denne avtalen. Materialet skal også leveres digitalt som Cad, Revit og/eller SOSI-fil.

Utbygger er ansvarlig for at arbeidene utføres av faglig kvalifiserte foretak. For tiltak som er søknadspliktig etter byggeforskriften for Longyearbyen skal utbygger sikre seg at foretakene oppfyller kravene til ansvarsrett for relevante ansvarsområder. Det er spesielt viktig at utbygger forsikrer seg om at innleide foretak har nødvendig kompetanse/forståelse for de lokale klimaforholdene på Svalbard.

Utbygger skal sørge for at reglene om offentlig anskaffelser følges så langt de passer.

Utbygger skal utarbeide en framdriftsplan for prosjektet og legge denne frem for berørte virksomheter i LL til uttalelse og orientering i god tid før anlegget igangsettes. Utbygger plikter å varsle LL ved relevant fagmyndighet ved oppstart av fysiske arbeider.

Utbygger bekoster geotekniske undersøkelser og prosjektering inkludert rapportering og om nødvendig, tredjepartskontroll. Kopi av rapportene oversendes Longyearbyen lokalstyre for godkjenning. Nødvendige tiltak som er nedfelt i rapportene skal være gjennomført før utbygging igangsettes.

Utbygger er ansvarlig for at avvik og endringer som er nødvendig i forhold til plangrunnlaget, blir tatt opp med respektive fagmyndigheter.

Ved motstrid mellom vedtak truffet av bygningsmyndigheten eller sysselmannen og bestemmelser i denne utbyggingsavtalen, gjelder myndigheten sitt vedtak foran utbyggingsavtalen. Utbygger skal i så fall kontakte relevante fagansvarlige i LL og søke å finne nye løsninger, jf. pkt. 7.1.

Utbygger har plikt til å gi LL tilgang til anleggsområdet for tiltakene beskrevet i punkt 2 for befaring og kontroll. Befaring avtales med utbygger på forhånd.

Er utbyggers utførelse i strid med utbyggingsavtalen, kan utbygger ikke påberope seg at den er utført under LLs kontroll, med mindre LL skriftlig har godkjent avviket. Er utbyggers utførelse i byggetiden i strid med utbyggingsavtalen, eller det oppstår feil eller skader som utbygger har risikoen for, skal utbygger varsle LL så snart utbygger blir klar over forholdet. Utbygger plikter deretter å rette feilene og utbedre skadene uten ugrunnet opphold.

Før ferdigstilling av tiltakene omtalt i planen skal disse innmåles og plasseringsdata oversendes som SOSI-fil til LL. Dette gjelder både tiltak som skal overtas av LL og tiltak som utbygger er ansvarlig for.

3.2 LLs plikter

LL lager en oversikt over kontaktpersoner for ulike fagmyndigheter i LL med kontaktopplysninger, og eventuelt angi stedfortreder der det er aktuelt. LL skal også opprette en brukerkoordinator som har ansvaret for å koordinere innspill og avtaler som berører flere enheter hos LL.

LL skal bistå utbygger i utformingen av anbudsgrunnlaget og med innspill til prosjekteringen av strøm, fjernvarme og infrastruktur som LL skal overta. Dersom LL har tilgjengelig prosjekteringsmateriale som kan gjenbrukes av utbygger, skal LL dele dette, med mindre annet følger av reglen om opphavsrett eller kontrakter med tidligere prosjekterende.

LLs rett til vederlagsfri bruk av grunn til fremføring av teknisk infrastruktur i henhold til hovedavtalen med grunneier, kan benyttes for offentlig teknisk infrastruktur som skal opparbeides i henhold til delplanen. LL skal bistå dersom det er nødvendig for å få sikret nødvendige rettigheter i henhold til hovedavtalen med grunneier, jf. punkt 5.1.

LL overtar ansvaret for å asfaltere veien i henhold til pkt. 2.5.7 ved utbyggers innbetaling av anleggsbidrag til et asfalteringsfond. Før asfaltering skal LL gjennomføre nødvendig høvling, avretting og tilføring av noe ekstra masse for å oppnå et godt resultat.

4 Anlegg som skal overtas av Longyearbyen lokalstyre

LL overtar vedlikeholdet av offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur nevnt i punkt 2 når arbeidene er fullført i henhold til tekniske planer, godkjent og overtakelsesprotokoll foreligger.

4.1 Vilkår for overtakelse av realtyelser

Longyearbyen lokalstyre overtar tiltakene beskrevet i punkt 2 uten vederlag, med mindre annet er avtalt, jf. pkt. 6 nedenfor.

Drift og vedlikehold av tiltakene besørges av utbygger inntil overtakelse har funnet sted. Tiltakene overtas av LL ved overtakelsesforretning.

4.2 Forberedelse til overtakelsesforretning

Testing og innregulering av tekniske anlegg

Utbygger skal varsle om kontroll, testing, innregulering eller lignende som skal foretas av tekniske anlegg og installasjoner i rimelig tid før aktiviteten. Av varselet skal det fremgå hvilke forutsetninger som må være oppfylt for at aktiviteten skal kunne gjennomføres.

Utbygger skal i samarbeid med LL og entreprenør(er) igangsette de tekniske anlegg og installasjoner og forestå kontroll, testing, innregulering eller lignende inntil disse fungerer tilfredsstillende.

Utbygger skal dokumentere gjennomføringen og resultatene av prøvene. Er ikke annet avtalt skal LL motta ovennevnte dokumentasjon senest 3 uker før påbegynnelsen av overtakelsesforretningen.

Ferdigbefaring

Utbygger skal innkalle til og avholde ferdigbefaring av tiltak før overtakelsesforretningen avholdes, hvor representanter fra LL og entreprenør deltar. Utbygger skal notere eventuelle mangler som avdekkes.

Levering av FDV-dokumentasjon

Utbygger skal levere forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdsdokumentasjon (FDV- dokumentasjon) til LL. Er ikke annet avtalt skal dokumentasjonen overleveres både i elektronisk format (fortrinnsvis i DWG, Revit og/eller SOSI format) og i papirformat senest 3 uker før overtakelsesforretningen.

Dokumentasjonen skal inneholde:

- alle kontroll-, prøve- og testrapporter som er utarbeidet,
- spesifikasjoner av ferdig opparbeidede tiltak,
- tegninger av ferdig opparbeidede tiltak, og
- bruker-, drifts- og systemdokumentasjon for teknisk anlegg.

Er ikke annet avtalt skal nødvendig opplæring være gjennomført før overtakelse.

Innkalling til overtakelsesforretning

Utbygger skal innen rimelig tid før tiltaket er ferdig skriftlig innkalle LL til overtakelsesforretning. En frist på 3 uker regnet fra mottak av innkallingen skal normalt anses som rimelig, men det må tas særlig hensyn til ferieavvikling.

Innkallingen skal opplyse om:

- hvilke tiltak overtakelsesforretningen gjelder,
- eventuelle gjenstående arbeider,
- ferdigbefaringen er gjennomført, eventuelt tidspunkt for ferdigbefaring og
- om nødvendige rettighetserklæringer er tinglyst, eventuelt fremdrift for gjennomføringen av tinglysningen.

4.3 Overtakelsesforretningen

Generelt

Overtagelse skjer ved overtakelsesforretning for hvert enkelt tiltak med mindre det er avtalt samlet overtakelse av samtlige tiltak.

Ved overtakelsesforretningen skal utbygger fremlegge oversikt over de mangler utbygger noterte seg ved ferdigbefaringen med angivelse av hvilke som er utbedret.

Partene skal ved overtakelsesforretningen i fellesskap gjennomføre en aktsom befaring av tiltakene. LL forutsettes å ha gjennomført en kontroll av mottatte FDV- dokumenter.

Ved overtakelsesforretningen skal nødvendige rettigheter være tinglyst, jf. punkt 5.

Protokoll fra forretningen

Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen, som skal angi:

- alle som er til stede,
- mangler som måtte påvises, og om partene er uenige om dette,
- frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for en eventuell etterbefaring,
- om tiltak overtas eller nektes overtatt og
- LLs begrunnelse for å nekte overtakelse, og utbyggers begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette.

Protokollen undertegnes av de partene som har vært til stede. Partene skal ha hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokollen.

LL sin rett til å nekte overtakelse

Tiltak skal være ferdigstilt i henhold til avtalen for at overtakelse skal finne sted. Overtakelse skal likevel finne sted dersom det kun påvises mindre mangler, og manglene eller utbedringen av dem har liten praktisk betydning for den forutsatte bruken av tiltaket.

LL kan i tillegg nekte å overta hvis det foreligger mangler ved den dokumentasjonen som det er avtalt at skal foreligge ved overtakelsen.

LL kan likevel ikke nekte å overta hvis mangelen gjelder FDV-dokumentasjon som har liten betydning for forvaltning, drift og vedlikehold, og dokumentasjonen heller ikke er nødvendig for at LL skal kunne vurdere om avtalens krav er oppfylt.

Utbygger plikter å utbedre påviste feil og mangler uten ugrunnet opphold.

4.4 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger:

- bruksretten til tiltaket og grunnen hvor tiltaket er oppført går over fra utbygger til LL,
- LL får rett til å ta tiltaket i bruk, og
- risikoen for tiltaket går over fra utbygger til LL

4.5 Plikter etter overtakelse

Feil og mangler som først viser seg etter overtakelsen, plikter utbygger å utbedre såfremt de er påberopt innen 3 år etter overtakelsen.

Innen utløpet av reklamasjonsfristen kan hver av partene kreve at det skal holdes en felles reklamasjonsbesiktigelse av tiltaket.

Når LL har overtatt et offentlig trafikkområde, skal utbygger likevel bekoste eventuelle skader på veilegemet som forårsakes av utbyggers anleggstrafikk etter overtakelsen.

5 Rettigheter til grunn og servitutter

5.1 Fra Longyearbyen lokalstyre

Longyearbyen lokalstyre har i henhold til avtale med grunneier datert 31.03.2004, pkt. 3 vederlagsfritt rett til bruk av grunn til teknisk infrastruktur innenfor Longyearbyen planområdet, herunder veier, rørledninger og kabelnett, samt mindre bygninger i tilknytning til disse. Denne retten kan også gjøres gjeldende på tomter som er festet bort av grunneier.

Utbygger kan benytte LLs rett i henhold til avtalen for all grunn som skal benyttes til offentlig infrastruktur og som skal overtas av LL.

5.2 Fra grunneier

Utbygger må sikre seg en grunnleieavtale for det nødvendige tomteareal for gjennomføring av tiltakene omtalt i denne avtalen, med unntak av det som LL har rett til gjennom hovedavtalen med grunneier. Eventuell fradeling må være ordnet før det kan gis byggetillatelse.

5.3 Fra utbygger

Dersom LL påtar seg drift og vedlikehold av felles strøkslekeplass/ uteareal, skal utbygger avstå grunnen til LL. Ved overtagelse av grunn overtar LL eventuelle plikter og rettigheter i henhold til grunnleieavtale med grunneier. Dersom Statsbygg leier tomtegrunn, herunder UA7, vederlagsfritt kan ikke denne rettigheten videreføres til LL, uten egen avtale mellom LL og grunneier.

Utbygger skal avstå rettigheter til LL til å bygge, fremføre, ha og drifte/vedlikeholde infrastruktur i/over utbyggers eiendom, sikret ved tinglyst erklæring på utbyggers eiendom.

Det skal tinglyses en rett for allmenheten til gangareal langs SV3 jf. punkt 2.5.4, og en rett for LL for tilkomst til tekniske rom for fjernvarme og strøm jf. punkt 2.6.2 og 2.9.

Allmenhetens rett til ferdsels over felt B14 skal også tinglyses jf. punkt 2.14.

Utgifter til tinglysningsgebyr dekkes av utbygger.

Arealene/rettighetene omtalt over skal overdras/sikres vederlagsfritt mellom partene.

Arealene overdras og rettighetene sikres på de(t) tidspunkt(er) partene blir enige om og senest;

- 30 dager etter overtakelsesforretning er avholdt for det aktuelle tiltaket, jf. pkt. 4.3, eller
- når det gis midlertidig brukstillatelse for det siste av byggetiltakene innenfor delplanen.

Ved overdragelsen skal arealene være ryddet og klargjort og alle nødvendige erklæringer godkjent og tinglyst av kartverket.

5.4 Servitutt på tredjepersons eiendom

Utbygger er ansvarlig for å avklare/fremskaffe rettigheter til å oppføre konstruksjoner, rør, ledninger eller andre anlegg som skal gå over tredjepersons eiendom, eller som skal legges under eller henges på konstruksjoner tilhørende en tredjepart. Utbygger har rett til å benytte seg av LLs avtale om vederlagsfri fremføring av teknisk infrastruktur. Denne retten gjelder også på tomter som er festet bort av grunneier.

Nye servitutter skal nedfelles skriftlig og tinglyses på den aktuelle eiendommen. En slik tinglyst rettighet kan ikke slettes uten samtykke fra LLs bygningsmyndighet. LL bistår med erverv av rettigheter for fremføring av fjernvarme under eksisterende bygg, og ved behov etter forespørsel fra utbygger.

5.5 Grunn fra tredjeperson

Dersom det av en eller annen grunn er ønskelig å erverve rettigheten til selve grunnen for å løse behovet for fremføring av infrastruktur som nevnt i pkt. 2, skal utbygger besørge erverv av rettigheter til grunn fra tredjeperson.

Kostnader forbundet med erverv av arealet og/eller rettighetene dekkes av utbygger.

6 Økonomi

6.1 Entrepriseform

Realiseringen av infrastrukturtiltakene omtalt i denne avtalen skal skje som en byggherrestyrt entreprise, Hovedentreprise, med anbudsgrunnlag i form av poster og mengder. Entreprisen gjelder for alle infrastrukturtiltak omtalt i denne avtalen uavhengig av hvem som er ansvarlig for å dekke utgiftene til det enkelte tiltaket. Utbygger har ansvaret som byggherre og for å innhente og styre entreprisen.

Følgende vilkår skal legges til grunn for LLs medvirkning i utbyggingsprosessen:

- LL skal inkluderes i arbeidet med utformingen av anbudsgrunnlaget for alle tiltak som skal bekostes eller overtas av Longyearbyen lokalstyre. Beskrivelsen av de tekniske kravene for strøm og fjernvarme skal godkjennes av Longyearbyen lokalstyre før utsendelsen.
- LL skal delta i evalueringen av de innkomne tilbud. De innkomne tilbudene vil belyse byggekostnadene på de tiltak LL skal bekoste.
- LL skal inviteres med på alle byggemøter for tiltak som skal bekostes av LL eller som gjelder fjernvarme og strøm. SB forutsetter at deltakeren har nødvendige fullmakter.
- Eventuelle endringer underveis skal godkjennes av LL.
- LL kan kreve å få oversikt over påløpte prosjekteringskostnader underveis i prosjekteringen.

Prosjekteringskostnader:

- Prosjekteringskostnadene for trafikkarealene (veg, gang- og sykkelvei og fortau), rørgjennomføringer, overvann på veg og belysning langs veg, fordeles etter en brøk beregnet ut fra antall kvadratmeter vei hver av partene skal dekke. Dette inkluderer ikke utgiftene til geoteknisk prosjektering av SV3 og SV4, som bæres av utbygger.
- Prosjekteringskostnaden knyttet til prosjektering av fjernvarme dekkes av LL.
- Prosjekteringskostnaden knyttet til prosjektering av vannledning dekkes i sin helhet av SB.
- Øvrige prosjekteringskostnader dekkes av SB.

Fordeling av byggekostnader/utførelse:

- Tiltakene LL skal bekoste blir gjort opp etter kostprinsippet, der LL betaler for den faktiske kostnaden LLs tiltak har, jf. punkt 6.2. Dette avklares med utførende før kontrakt inngås.
- LL kan kreve å få oversikt over påløpte utgifter underveis i prosjektet.

Overtakelse av infrastruktur som skal være offentlig skal skje direkte fra utbygger til Longyearbyen lokalstyre.

Realiseringen av boligene er utbyggers ansvar alene og omfattes ikke av denne avtalen.

6.2 Økonomisk tilskudd/ oppgjør

6.2.1 Longyearbyen lokalstyre skal betale kontantbidrag i henhold til utbyggers kostpris, jf. pkt. 6.1, for følgende tiltak:

Prosjektering og utførelse for omlegging av Vei 232, jf. pkt. 2.5.1

Prosjektering og etablering av fjernvarme inklusive ringledning, jf. pkt. 2.6.1 og 2.6.4

Merkostnadene ved etablering av økt rørdimensjon på vannledning, jf. pkt. 2.7.1

Rørgjennomføringer, jf. pkt. 2.5.5

Longyearbyen lokalstyre skal også betale restverdien for eksisterende nettstasjon, jf. pkt. 2.9

6.2.2 Utbygger skal betale følgende kontantbidrag:

Utbygger betaler anleggsbidrag til Longyearbyen lokalstyre for asfaltering av veier og gang- og sykkelvei, jf. pkt. 2.5.7.

Utbygger betaler tilknytningsavgift som en vanlig utbygger for fjernvarme, jf. Longyearbyen lokalstyres gebyrregulativ.

6.3 Forfall og oppgjør

Opgjør mellom partene skjer i henhold til utstedt faktura med 30 dagers forfall.

Kontantbidrag skal faktureres ved overtagelse av det enkelte tiltaket.

Restverdien for nettstasjonen skal faktureres samtidig med overtagelsen av ny stasjon.

Anleggsbidrag for asfaltering skal være betalt før det avholdes overtakelsesforretning for veien.

Alle bidrag kan betales før forfall.

6.4 Forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal det betales forsinkelsesrenter i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6.5 Sikkerhet

Partene er enige om at det ikke stilles krav om sikkerhet siden begge parter er offentlige etater.

6.6 Refusjon

Denne utbyggingsavtalen er ikke til hinder for at utbygger kan fremsette refusjonskrav etter plan- og bygningsloven kapittel 18 for de tiltak i pkt. 2.5-2.8 som eventuelt har annet refusjonspliktig areal enn utbyggers eget.

7 Avsluttende bestemmelser

7.1 Endrede forutsetninger

Dersom eiendommen(e) etter inngåelse av denne avtalen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra delplanen, eller det inntreffer andre vesentlige endringer av forutsetningene for utbyggingsavtalen, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av utbyggingsavtalen eller at avtalen faller bort.

Dersom innkomne tilbud avviker vesentlig fra prosjektets kostnadsramme har hver av partene rett til å trekke seg fra avtalen. LL tar forbehold om at tilbudet må godkjennes politisk, og at det er bevilgning til prosjektet.

Statsbygg tar forbehold om at boligprosjektet godkjennes av overordnet myndighet i staten, og at det gis bevilgning til prosjektet.

Eventuelle endringer av utbyggingsavtalen må følge reglene for saksbehandling og offentlighet i plan- og bygningsloven kap. 17.

7.2 Tinglysning

LL har rett til å tinglyse utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av utbyggingsavtalen, som heftelse på de(n) eiendom(mer) som omfattes av utbyggingsavtalen. Utbygger forplikter seg til å medvirke til tinglysningen.

Etter skriftlig krav fra utbygger plikter LL innen 3 uker å samtykke til sletting av utbyggingsavtalen på eierseksjoner som LL har gitt midlertidig brukstillatelse til, slik at utbygger kan selge/overdra eierseksjonen til kjøper uten påhefte av utbyggingsavtalen.

Etter skriftlig krav fra utbygger forplikter LL seg til innen 3 uker å foreta endelig sletting av heftelsen fra grunnbokbladet til eiendommen(e), når utbyggingsavtalen er oppfylt fra utbyggers side, eller når utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt.

7.3 Transport av avtalen

Utbyggingsavtalen kan transporteres til ny avtalepart innenfor Staten som rettssubjekt uten at det kreves godkjenning fra LL om dette. Transport innenfor Staten som rettssubjekt utløser ikke LLs rett til å justere avtaleinnholdet. De stedene i avtalen der det er vist til «Statsbygg» eller «SB» kan endres til den nye partens navn.

Utbyggingsavtalen kan transporteres til ny avtalepart forutsatt at LL på forhånd skriftlig godkjenner den nye avtaleparten. LL kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn.

Dersom avtalen skal transporteres til ny avtalepart, har LL rett til å justere avtaleinnholdet.

Før LL godkjenner ny avtalepart, skal det etableres sikkerhet, som LL mener er tilfredsstillende, for (gjenstående) forpliktelser i henhold til denne avtalen.

7.4 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.

7.5 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. Dersom partene ikke kommer frem til en minnelig løsning, bringes tvisten inn for ordinær domstol. Partene vedtar Nord-Troms tingrett som verneeting.

7.6 Vedtak av kompetent myndighet

Avtalen må vedtas av lokalstyret og avtalen er derfor først bindende for LL når lokalstyreleder etter delegasjon fra Lokalstyret har underskrevet avtalen.

Avtalen er bindende for utbygger når avtalen er signert av utbygger. Utbygger tar forbehold om at det ikke gjøres endringer i planen eller utbyggingsavtalen etter at avtalen er signert, men før vedtak i Lokalstyret.

7.7 Ikrafttredelse

Avtalen trer i kraft når den er bindende for begge parter.

Utbyggingsavtalen gjelder gjennomføring av delplan 49 Gruvedalen. Dersom vedtak om delplan påklages eller at det fremmes innsigelser mot vedtatt plan, jf. svalbardmiljøloven § 52, trer utbyggingsavtalen ikke i kraft før det foreligger en endelig godkjent plan.

Hvis klagebehandlingen eller innsigelsen fører til endringer i planen, kan partene kreve reforhandling eller at avtalen anses som ugyldig.

Partene kan skriftlig bli enige om at deler av avtalen likevel skal gjøres gjeldende, bl.a. for allerede igangsatt arbeid (f.eks. prosjektering) før endelig vedtak i plansaken foreligger.

Avtalen innebærer ingen økonomisk forpliktelse for noen av avtalepartene, dersom det ikke blir noe av utbyggingsprosjektet.

7.8 Avtalens varighet

Avtalen bortfaller når partenes plikter etter utbyggingsavtalen er oppfylt, eller når delplanen datert ikke lenger har rettsvirkning.

8 Vedlegg til avtalen

Som vedlegg til denne avtalen gjelder:

- Vedlegg 1: Delplan 49 for Gruvedalen (kart og bestemmelser) Vedlagt ligger kart og bestemmelser som er lagt ut til offentlig ettersyn. Vil bli erstattet av endelig vedtatt plan.
- Vedlegg 2: Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler i Longyearbyen planområde, vedtatt av Lokalstyre 26.06.2017.
- Vedlegg 3: Annonse om varsel av oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.
- Vedlegg 4: Longyearbyen lokalstyres kommunaltekniske norm Vei
- Vedlegg 5: Longyearbyen lokalstyres kommunaltekniske norm Vann og avløp
- Vedlegg 6: Longyearbyen lokalstyres gebyrregulativ 2018
- Vedlegg 7: Referansekart som identifiserer de ulike tiltakene
- Vedlegg 8: Tabell over tiltakene i avtalen og hjemmelsgrunnlag for de ulike kravene

Avtalen utferdiges i 2 -to- likelydende eksemplarer, med ett til hver av partene.

Sted, den

Longyearbyen, den

.....
Statsbygg

.....
Longyearbyen lokalstyre