

Avtale

mellom Strandparken Eiendom AS som utbygger og Hammerfest kommune i forbindelse med opparbeidelse av dekke/fundament til Finduspromenaden, trafikkareal i Ballastbakken og på Finduspromenaden, samt Finduspromenaden i henhold gatebruksplan. Utbyggingen omfatter det søndre kvartal av eiendommene gnr. 24 bnr 241, 601, 340 og frittliggende parsell av bnr. 2.

Avtalen gis betegnelsen:

UTBYGNINGSAVTALE FOR OPPARBEIDELSE AV INFRASTRUKTUR VED DET SØNDRE KVARTAL AV FINDUSOMRÅDET.

Nedenfor er partene kalt:

Strandparken Eiendom AS	- Utbygger
Hammerfest kommune	- Kommune

Som bilag til avtalen gjelder

- Bilag 1: Kart, datert 09.12.11, som viser hvilket område denne avtalen gjelder for
- Bilag 2: Reguleringsplan for Findusområdet
- Bilag 3: Gatebruksplan for Finduspromenaden
- Bilag 4: Avtale om makeskifte, datert 20.04.2006
- Bilag 5: Utkast til avtale om overdragelse av justeringsforpliktelse

I henhold til reguleringsplan med bestemmelser for Findusområdet, skal det inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen, før rammetillatelse gis.

Denne avtalen regulerer forhold vedrørende opparbeidelse og ferdigstilling av Finduspromenaden, offentlig adkomst og infrastruktur, samt eiendomsforhold beskrevet under kap.3 i avtalen.

Det vil være en trinnvis utbygging, hvor Eni Norge sitt kontorbygg vil være 1. utbyggingstrinn.

Ansvar for prosjektering og bygging av de ulike tiltak fremgår i kap 3 og kostnadsfordeling i kap. 7.

Utbygger er ansvarlig for renhold og istandsetting av trafikkareal, som blir tilgriset og / eller påført skade i anleggsperioden, som følge av anleggsvirksomheten.

Det kan være aktuelt å samkjøre kabel-, fjernvarmeanlegg og kommunaltekniske anlegg. Før prosjektering starter skal utbygger ta kontakt med de respektive ansvarlige, med sikte på å inngå avtale om et eventuelt slikt samarbeid.

1. FORMÅL

Formålet med avtalen er å legge til rette for utbygging av byggeområdene, omfattet av reguleringsplan for Findusområdet, vedlegg 2 og gatebruksplan for Finduspromenaden., vedlegg 3. Avtalen skal inneholde forhold vedrørende opparbeidelse av offentlig trafikkområde og Finduspromenade, samt eiendomsforhold for bygging på kommunal eiendom.

2 PLANSITUASJON

Området skal bygges ut innenfor rammen av reguleringsplan med tilhørende bestemmelser samt i henhold til gatebruksplan for Finduspromenaden.

Området skal planlegges og etableres i henhold til Hammerfest Lysplan, jf kommunestyrets vedtak i sak 34/07.

3 INFRASTRUKTURANLEGG/LEDNINGSANLEGG

3.1.1 Opparbeidelse av trafikkareal i Ballastbakken

Jfr. makeskifteavtalen skal Ballastbakken opparbeides, bekostes og vedlikeholdes av Hammerfest kommune. Utbygger skal prosjektere og gjennomføre jobben og Hammerfest kommune skal gi et anleggsbidrag. Prosjekteringen skal godkjennes av Hammerfest kommune v/kommunalteknisk prosjekt og drift.

3.1.2 Opparbeidelse av dekket/ fundamentet for Finduspromenaden

Dekket/ fundamentet for Finduspromenaden skal prosjekteres og bygges av utbygger i den utstrekning som vist i bilag 1.. Dette inkluderer påstøp, slik at dekket er klargjort for bygging av promenade og trafikkareal. Utbygger skal forelegge lasteberegning av arealet for Finduspromenaden. Det skal bl.a. dimensjoneres for hjullaster, brannbil og renovasjonsbil.

3.3 Opparbeidelse av Finduspromenaden i henhold gatebruksplan .

Alt over betongdekket prosjekteres og opparbeides av Hammerfest kommune i hht. til gatebruksplanen. Dette være seg materialbruk, belysning, møblering, beplantning og annen forskjønning. Hammerfest kommune skal stå for vedlikehold og drift av Finduspromenaden etter at den er ferdigstilt. Opparbeidelsen av Finduspromenaden skal gjennomføres så snart som mulig etter at dekket/fundamentet er ferdigstilt.

3.4 Opparbeidelse av trafikkareal på sjøsiden av kontorbygg og hotell

Alt over betongdekket prosjekteres og opparbeides av Hammerfest kommune i hht. gatebruksplanen. Dette være seg fortau, materialbruk, belysning, fall, sluker o.a. Hammerfest kommune skal stå for vedlikehold og drift (også snebrøyting) av trafikkarealet og fortau - med unntak av fortauet som har fortausvarme, jf. nedenfor - etter at det er ferdigstilt. Opparbeidelsen av trafikkarealet skal gjennomføres så snart som mulig etter at dekket/fundamentet er ferdigstilt.

Utbygger skal besørge og bekoste fortausvarme i en 3 meters bredde langs bebyggelsen mot sjø. Dette fra Ballastbakken frem til søndre hjørne av hotellet. Dette forutsettes utført samtidig med kommunens arbeid med trafikkarealet og i nært

samarbeid med kommunen. Utbygger har driftsansvaret for fortausvarmen. Hammerfest kommune skal opparbeide, bekoste og drifte kantstein langs fortauet, samt toppdekke på fortau.

3.5 Eiendomsforhold i forbindelse med utkraging av bygg over Ballastbakken.

I forbindelse med utbyggingen skal utbygger ha en vederlagsfri rett til utkraging av bygningsmasse over Ballastbakken og Finduspromenaden i den grad dette er i samsvar med gjeldende lov- og plangrunnlag til enhver tid. Kommunen forplikter seg i denne forbindelse til blant annet å avgi alle samtykker, signere alle dokumenter etc vedrørende utkraging som anses nødvendig i forbindelse med utbyggingen.

3.6 Tilgjengelighet/tilrettelegging.

I forbindelse med de arbeider Hammerfest kommune skal utføre iht. denne avtale forplikter utbygger seg til å tilrettelegge og gjøre aktuelle arealer tilgjengelige så langt det er nødvendig.

4. KONTROLL/OPPMÅLING

- Utbygger skal ha forsvarlig byggekontroll på stedet. Kommunen skal innkalles til byggemøter og vil også kunne foreta kontroll under arbeidets gang.
- Utbygger skal levere dokumentasjon på utført arbeid i henhold til egen beskrivelse fra kommunen datert 16.02.2011.
- Utstikking av vei, fortau, promenade med mer skal utføres i henhold til kommunens spesifisering.

5. GARANTI/FORSIKRING

- Kommunen overtar dekket for Finduspromenaden og trafikkareal når det er ferdigstilt.
Ved overtakelse skal det stilles sikkerhet for et beløp tilsvarende 3 % av entreprenørens kontraktsum for forhold som påberopes av kommunen de tre første årene etter overtakelsen.
- Utbygger forplikter seg til å påse at entreprenøren har ansvarsforsikring for skade entreprenøren kan påføre kommunen eller tredjemannsperson, i forbindelse med utførelsen av arbeidet. Forsikringssummen skal være i henhold NS 3431.

6. FERDIGSTILLELSE/OVERTAKELSE

- Utbyggers arbeid, iht. denne avtalen, skal være ferdigstilt før ferdigattest gis. Trafikkareal, uteareal og dekket/fundamentet til kaipromenaden overtas av kommunen når det er gitt ferdigattest etter plan og bygningsloven. Dokumentasjon på utført arbeid skal foreligge før overtakelse.
- Ved overtakelse av utbyggers arbeid, skal det utfylles og inngås endelig avtale i henhold til utkast som skissert i bilag 5 til denne avtalen. Dette slik at utbygger

kan få optimalisert merverdiavgiftsfradragene knyttet til infrastrukturen som overtas av kommunen.

7. ØKONOMI

7.1 Kostnader eks. mva

Opparbeidelse av dekke/fundament for Finduspromenaden	NOK 5,0 mill
Opparbeidelse av Finduspromenaden inkl. trafikkareal	NOK 3,9 mill
SUM	NOK 8,9 mill

Totalbeløpet på NOK 8,9 mill. omfatter ikke kostnader til etablering av fortausvarme, som dekkes av utbygger, jf. pkt. 3.4. Beløpet omfatter heller ikke kostnader knyttet til etablering av trafikkareal i Ballastbakken, som dekkes av Hammerfest kommune, jf. pkt. 7.2

Totalbeløpet på kr 8,9 mill fordeles med kr 4 650 000 på utbygger og kr 4 250 000 på Hammerfest kommune. Fordelingen er fremkommet slik:

Hammerfest kommune tar i sin helhet kostnadene ved opparbeidelse av Finduspromenaden inkl. trafikkareal.

Utbygger tar kostnadene knyttet til opparbeidelse av dekket/fundamentet for Finduspromenaden. Hammerfest kommune gir et anleggsbidrag på NOK 350 000 til opparbeidelse av dekket/fundamentet for Finduspromenaden. Beløpet betales når arbeidene er ferdigstilt. Beløpet faktureres direkte fra entrepenør inkl. mva. Anleggsbidragets størrelse er endelig og utbygger har ansvaret for eventuelle overskridelser.

7.2 Særskilt om Ballastbakken

I tillegg til de kostnader som fremkommer under pkt. 7.1 vil det påløpe en kostnad på kr 460 000 eks. mva. for opparbeidelse av trafikkareal i Ballastbakken. Beløpet inkluderer bl.a. fortausvarme, asfalt, skifer, kantstein og belysning. Dette beløp dekkes av Hammerfest kommune, jf. makeskifteavtalen. Beløpet faktureres direkte fra entrepenør inkl. mva. Dersom kommunen gjør justeringer som krever kostnadsøkning er dette en tilleggskostnad som kommunen selv må bære.

Ingen av partene kan stille ytterligere krav utover det som er avtalt i denne avtalen.

8. MILJØ

Før at utførelse av arbeidet kan starte, må det foreligge godkjenning fra Fylkesmannens forurensningsmyndighet.

9. TVISTEMÅL

Ved uenighet om fortolkning av denne avtale, eller annen uenighet mellom partene tilknyttet denne avtale, skal partene komme sammen med sikte på å få til minnelig løsning.

Dersom partene ikke blir enige, kan hver av partene ta ut stevning ved Hammerfest tingrett.

10. AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

Kommunen er kjent med at den fremtidige utviklingen av det området avtalen gjelder for, ikke vil skje i regi av Utbygger, men i regi av andre selskap etter avtale med Utbygger. Utbygger har for dette formål blant annet stiftet heleide datterselskap som er tiltenkt ulike deler av utbyggingen. Utbygger forplikter seg til å transportere avtalen til slike datterselskap eller andre selskap som hele eller deler av utbyggingen vil bli utført i regi av. Transporten skal sikre at slike andre selskap fullt og helt overtar Utbyggers forpliktelser etter denne avtalen for så vidt gjelder vedkommende selskaps delområde av Findustomten. Kommunen samtykker til at slik transport kan skje og bekrefter at slike andre selskap ikke må inngå egne utbyggingsavtaler, men vil være underlagt denne avtalen.

Ved transport av avtalen, påtar Utbygger seg ansvar tilsvarende en simpel kausjonist for det tilfelle at det selskap vedkommende del av avtalen transporteres til viser seg å ikke ha evne til å oppfylle sine avtaleforpliktelser overfor kommunen.

Avtalen forutsetter at utbyggingen igangsettes og gjennomføres uten vesentlige endringer i hht. til planen i vedlegg 1.

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

Denne avtalen er, for kommunen, bindende ved rådmannens underskrift.

Hammerfest, 12. desember 2011

Hammerfest, 12. desember 2011

Strandparken Eiendom AS

Hammerfest kommune

