

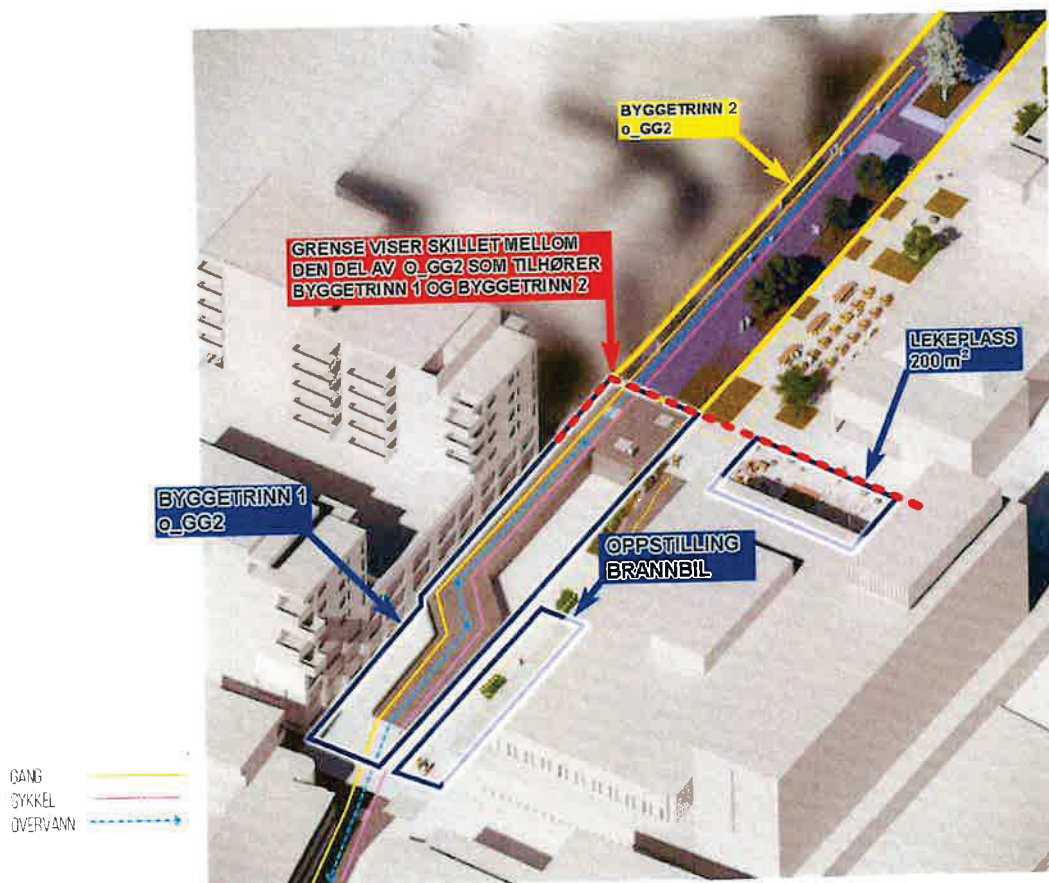
UTBYGGINGSAVTALE

mellom

Skien kommune og Lietorvet boligutvikling AS

for utvikling av

O_GG2 i Kverndalen



1. PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Skien kommune
org. nr.: 938 759 839
Rådhusplassen 2
3724 SKIEN,

heretter betegnet «SK»

og

Lietorvet boligutvikling AS
org. nr.: 919 308 540
Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN,

heretter betegnet «Utbygger»

(SK og Utbygger omtales heretter i fellesskap som «Partene» og individuelt som en «Part»).

2. DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med definerte begrep angitt med stor forbokstav, i bestemt eller ubestemt form, i entall eller flertall:

- «Anleggsbidrag»: Det vederlag Utbygger skal yte til SK for opparbeidelse av offentlige infrastrukturtiltak angitt i denne avtalen. Anleggsbidraget er summen av Realytelse og Kontantbidrag.
- «Realytelse»: De tiltak som Utbygger etter Utbyggingsavtalen skal opparbeide og deretter overdra til SK.
- «Kontantbidrag»: Den del av Anleggsbidraget som skal betales kontant fra den ene Parten til den andre for at sistnevnte skal gjennomføre tiltak avklart i Utbyggingsavtalen.
- «Reguleringsplan»: «Detaljregulering for et område sør for Louises gate», vedtatt av Skien kommunes bystyre den 09.02.2017 i sak 1/17
- «Utbyggingsavtale»: Denne avtalen med vedlegg.

For øvrig er andre definerte uttrykk gitt slikt innhold som er angitt rett før definisjonen med stor forbokstav.

3. FORMÅL OG BAKGRUNN

Utbyggingsavtalens formål er å fordele ansvar og kostnader mellom Partene for gjennomføring av Reguleringsplanens rekkefølgekrav og dermed skape forutsigbarhet for realisering av Reguleringsplanen.

«Detaljregulering for et område øst for Louises gate» ble vedtatt av bystyret 09.02.2017 i sak 1/17

Det er gitt planbestemmelser og rekkefølgekrav i Reguleringsplanen som skal følges opp gjennom denne Utbyggingsavtalen.

Utbyggingsavtalen er basert på Skien bystyrets vedtatte prinsippsak for bruk av utbyggingsavtaler av 7. mai 2020 i sak 42/20.

4. GEOGRAFISK AVGRENSNING

Reguleringsplanens bestemmelser datert 01.02.2017 er vedlagt Utbyggingsavtalen som **vedlegg 1**.

Plankart datert 01.02.2017 er vedlagt Utbyggingsavtalen som **vedlegg 2**.

Utbyggingsavtalen avgrenses generelt av nevnte reguleringsbestemmelser og plankart og spesielt i nord til tverrforbindelse sør for det gamle politihuset og i sør til Kverndalsbyggets sør-vestre hjørne. For øvrig avgrenses Utbyggingsavtalen mot området øst for o_GG2.

5. FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Kontantbidrag

Opparbeidelse av byrom og GS veg, o_GG2, er et delt ansvar mellom Utbygger og SK. Ansvaret kan gi Partene krav overfor hverandre om kontantbidrag, jfr pkt 5.3.

5.2 Realytelsen

Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide tiltak angitt i rekkefølgebestemmelsene. Det er fastsatt særskilte reguleringer knyttet til o_GG2, jfr. pkt. 5.3.

Opparbeidet offentlig infrastruktur skal ved ferdigstilling overføres til SK gjennom reglene for kommunal overtakelsesforretning.

5.3 Spesifikke avklaringer knyttet til opparbeidelse av o_GG2

Opparbeidelse av byrom og GS veg, o_GG2, er et delt ansvar mellom Utbygger og SK.

Det er enighet om at Utbygger har et hovedansvar for å etablere Byggetrinn 1 o_GG2, mens SK har et hovedansvar for å etablere Byggetrinn 2 o_GG2.

Utbygger har gjennomføringsansvaret for detaljprosjekteringen av o_GG2.

Byggetrinn 1 og Byggetrinn 2 av o_GG2 skal detaljprosjekteres samtidig og som ett prosjekt.

SKs skisseprosjekt datert 07.05.2020 med tilpasninger og funksjonsbeskrivelse for o_GG2 gir føringer som skal ligge til grunn for detaljprosjekteringen, se illustrasjon samt funksjonsbeskrivelse i **vedlegg 6**.

Detaljprosjektet skal produsere alt underlag nødvendig for å kunne sende ut andbudsforespørsler for Byggetrinn 1 o_GG2 og Byggetrinn 2 o_GG2 inklusivt kostnadsoverslag. SK skal være aktivt delaktig under prosjekteringsfasen og delta på relevante prosjektmøter.

Ved beslutningspunkter som har innvirkninger på funksjon, estetikk, kostnader eller drift skal SK inviteres til uttalelse som skal legges til grunn for valg av løsning. Ved uenighet mellom Partene om ett eller flere beslutningspunkter som nevnt i foregående setning, skal SK ha beslutningsretten. Utbygger skal i tilfelle fritas fra ansvar som måtte følge av SKs avgjørelse.

SK skal godkjenne prosjekteringssteamet som skal prosjektere o_GG2. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

SK skal stille med ett koordinerende kontaktpunkt overfor Utbygger i forbindelse med prosjektets detaljeringsfase.

Detaljprosjektet skal inneholde spesifisering av riggplass.

Det etableres en rampe fra sørenden av o_GG2 med bærefeste i nytt bygg vest.

Utbygger ønsker å benytte areal øst for rampe som innkjøring og oppstilling for brannbil – se illustrasjon i vedlegg 3. Det er Utbyggers ansvar å klargjøre området for trygg bruk.

Utbygger har ansvar for prosjektering og etablering av «lekeplass». SK overtar dette ansvaret mot betaling av et Kontantbidrag, jmf. pkt 6.2.

Følgende prosentmessig delingsnøkkel av ansvar for finansiering er avtalt:

Del av o_GG2	% Ansvar Utbygger	% Ansvar SK
Byggetrinn 1 av o_GG2	70	30
Byggetrinn 2 av o_GG2	10	90
Detaljprosjektering av Byggetrinn 1 o_GG2, og Byggetrinn 2 o_GG2	40	60
Gatevarme		100
Utvidet kvalitet rekkverk, overflater og andre installasjoner samt møbler		100
Kunst		100
Oppstillingsplass brannbil	100	
Grønnstruktur	10	90
Gatelys	10	90

Denne fordelingen skal benyttes videre i prosjektet og være grunnlaget for de kostnader som skal fordeles gjennom prosjektet. Fordelingsnøkkelen vil også gjelde for prosjektets usikkerhetsprofil.

Utbygger har gjennomføringsansvaret for Byggetrinn 1 o_GG2.

Utbygger utarbeider endelig kostnadskalkyle som blant annet inkluderer kostnader til entrepriser, byggeledelse og administrasjon, offentlige gebyrer og finansieringskostnader og avsatt post for usikkerhet. Denne kalkylen vil ligge til grunn for bystyrets investeringsbeslutning for det Byggetrinn 1 o_GG2.

Utbygger og SK er enige om følgende fremdriftsplan:

- Byggetrinn 1 o_GG2 og Byggetrinn 2 o_GG2 skal detaljprosjekteres samtidig. Detaljprosjektet skal være ferdigstilt innen utgangen av 2021.
- Når detaljprosjektet foreligger inklusiv kostnadsestimater, skal prosjektet o_GG2 gjennom politisk behandling i Skien kommunes utvalg for klima, miljø og byutvikling. Ved godkjenning vil Utbygger lage entreprisetilbud for leveranse av Byggetrinn 1 o_GG2. Dette tilbudet vil presenteres for en investeringsbeslutning i SK bystyre.
- Byggetrinn 1 o_GG2 skal stå ferdig og overleveres til SK innen 9 måneder etter positiv investeringsbeslutning i SK bystyre.
- Når endelig entreprisenum foreligger for gjennomføring av Byggetrinn 2 o_GG2 skal dette presenteres for SK bystyre for investeringsbeslutning. Byggetrinn 2 o_GG2 planlegges ferdigstilt innen 24 måneder etter endelig vedtak i SK bystyre.

De reelle etableringskostnadene for hhv. Byggetrinn 1 o_GG2 og Byggetrinn 2 o_GG2 skal løpende fordeles iht. tabellene over etter spesifisert regning. Ved for sen innbetaling av Kontantbidrag, betales den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov om renter ved forsinket betaling m.m. av 17.12.1976 nr. 100.

SK tilbyr Utbygger gjennomføringsansvar for Byggetrinn 2 o_GG2 såfremt lov om offentlige anskaffelser ligger til grunn for utførelsen av entreprisen. Utbygger tilkjenner sin eventuelle aksept av entreprisansvaret for Byggetrinn 2 o_GG2 innen byggestart Byggetrinn 1 o_GG2. Dersom Utbygger ikke har gitt sin aksept innen denne fristen, vil SK tildele dette ansvaret til en annen aktør for å sikre at fremdriftsplanen opprettholdes.

Utbygger fritas med dette ikke for sine økonomiske forpliktelser iht. tabellen i dette pkt eller Utbyggers forpliktelser under pkt 6.

SK fritas ved det et videre koordineringsansvar overfor Utbygger ifm. realiseringen av Byggetrinn 2 o_GG2.

6. UTBYGGER SINE PLIKTER ETTER AVTALEN

6.1 Anleggsbidrag

Utbygger sitt Anleggsbidrag kan inneholde både Kontantbidrag og Realytelser. Dette avklares gjennom fordelingsnøkkel og detaljprosjektering o_GG2 nevnt i pkt 5.3. samt øvrige tiltak nevnt i pkt 5.2.

6.2 Kontantbidraget

Utbygger kan være pliktig å betale et Kontantbidrag til SK iht. fordelingsmatrise i pkt 5.3. Dette vil først bli klarlagt og spesifisert etter gjennomført detaljprosjektering av o_GG2.

I tillegg er det avtalt et kontantbidrag fra Utbygger til SK for at SK skal overta Utbyggers gjennomføringsansvar for «Lekeplass» ref. pkt. 5.3. Dette kontantbidraget er satt til kr 650.000,- inkl.

mva. Dersom Utbygger ønsker at SK overtar gjennomføringsansvaret for «Lekeplass» skal dette informeres SK innen byggestart Byggetrinn 1 o_GG2.

Kontantbidrag indeksreguleres etter SSBs byggekostnadsindeks for Veganlegg gjeldende fra Utbyggingsavtalens signeringsdato og frem til inneværende måned for forfallsdato for aktuelt Kontantbidrag.

6.2.1 Forfall og oppgjør

Utbyggers Kontantbidrag for et byggetiltak forfaller til betaling, og skal være betalt, før byggetiltaket gjennomføres.

Utbyggers plikt til å betale Kontantbidraget gjelder selv om tiltakene i rekkefølgebestemmelsene er opparbeidet på det tidspunktet betaling skal skje.

6.3 Realytelsen

6.3.1 Opparbeidelse av tiltak

Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide alle tiltak som er nødvendig for gjennomføring av Reguleringsplanen, unntatt tiltakene som er avtalt og omtalt i pkt. 5.3 der egen ansvar- og fordelingsnøkkel er gitt.

6.3.2 Plan for realisering/kommunalteknisk gjennomføring, overtakelsesforretning mv.

Alle tiltak skal opparbeides i samsvar med kommunens normer og retningslinjer for bygging av kommunal infrastruktur (VA-norm, Veinormaler mm.) og i henhold til gjeldende plangrunnlag.

6.4 Sikkerhetsstillelse

Det er ikke avtalt sikkerhetsstillelse iht. Utbyggingsavtalen.

6.5 Grunnerverv

Utbygger skal forestå nødvendig grunnerverv og avstå vederlagsfritt grunnareal som er nødvendig for opparbeidelse, fremføring og overlevering av offentlig infrastruktur angitt i punkt 5 ovenfor. SK kan ved forespørsel bistå Utbygger i denne prosessen.

7. SK SINE PLIKTER

7.1 Oppfyllelse av tiltak

SK sitt ansvar er regulert og begrenset til hva omtalt i pkt. 5.3.

7.2 Kontantbidrag

SK kan være pliktig å betale et Kontantbidrag til Utbygger iht. fordelingsmatrise i pkt 5.3. Dette vil først bli klarlagt og spesifisert etter gjennomført detaljprosjektering av o_GG2.

SK vil utbetale et eventuelt avtalt Kontantbidrag etter at byggetiltaket er gjennomført og eierskap overtatt av SK.

Eventuelt Kontantbidrag indeksreguleres etter SSBs byggekostnadsindeks for Veganlegg gjeldende fra Utbyggingsavtalens signeringsdato og for inneværende måned for forfallsdato for aktuelt kontantbidrag.

7.3 Samarbeid om merverdiavgift

SK er villig til å inngå justeringsavtale (vedlegg 4) med Utbygger for tiltak som er omfattet av denne avtale. Dette fordrer at Utbygger har utført tiltakene i henhold til det avtalte. Mal for justeringsskjema ligger i vedlegg 5.

Det legges til grunn at justeringsavtale inngås innenfor rammene av gjeldende merverdiavgiftsregelverk, og at man følger SK sin til enhver tid gjeldende politiske sak om bruk av merverdiavgiftsavtaler.

8. KOORDINERING AV PARTENES ARBEIDER

Partene forplikter seg til å samarbeide og koordinere fremdrift der arbeid skal utføres parallelt eller det av andre grunner er avhengigheter mellom Partenes utførelse.

9. ENDREDE FORUTSETNINGER

Dersom området Utbyggingsavtalen omhandler omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra Reguleringsplanen, eller det inntreffer andre vesentlige endringer av forutsetningene for Utbyggingsavtalen, gis hver av Partene rett til å kreve reforhandling av Utbyggingsavtalen.

Ved krav om slik reforhandling, skal Partene innen to uker fra kravet er mottatt av den annen Part, møtes til reelle forhandlinger i god tro med formål om å gjenopprette balansen i avtaleforholdet hensynstatt de nye forutsetningene.

Om Partene ikke kan enes om et omforent reforhandlet resultat, skal forholdet løses etter Utbyggingsavtalens pkt. 16.

10. MISLIGHOLD

Dersom en Part misligholder sine plikter etter Utbyggingsavtalen, kan den andre 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 misligholdsbeføyelser, må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

11. TINGLYSNING

SK har rett til å tinglyse Utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av Utbyggingsavtalen som heftelse på de eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen. Utbygger forplikter seg til å medvirke til tinglysning.

SK samtykker til at heftelsen, om nødvendig, viker prioritet for byggelån / konvertert lån på eiendommene. SK er bare forpliktet til å vike prioritet for byggelån/konvertert byggelån som er tilknyttet utbygging av den eiendom det kreves prioritetsfravikelse på.

Etter skriftlig krav fra Utbygger forplikter SK seg til å foreta endelig sletting av Utbyggingsavtalen fra grunnbokbladene til eiendommene som er omfattet av Eiendommen, når Utbyggingsavtalen er oppfylt fra Utbyggers side eller når Utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt, jfr. punkt 14.

12. TRANSPORT AV AVTALEN

Utbyggingsavtalen kan transporteres. Transport er betinget av samtykke fra SK. SK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn. Med saklig grunn regnes blant annet mulig svekkelse av kommunens sikkerhet for utførelse iht. Utbyggingsavtalen, herunder, men ikke begrenset til ny bidragsyters betalingsevne, gjennomføringsevne mv.

13. FORCE MAJEURE

Ingen av Partene skal anses for å ha misligholdt en forpliktelse etter denne Avtale i den utstrekning han kan godtgjøre at overholdelse av den er blitt forhindret på grunn av Force Majeure. Den Part som vil påberope seg Force Majeure, skal så snart som mulig gi den annen Part varsel om slik Force Majeure situasjon. I tilfelle av Force Majeure skal hver av Partene dekke sine omkostninger som skyldes Force Majeure- situasjonen. Partene er enige om at dagens Covid-19 situasjon ikke skal gi grunnlag for å påberope Force Majeure.

14. SKIENSMODELEN

Utbygger skal følge Skien kommunes regler og retningslinjer for å bekjempe sosial dumping og svart økonomi; Skiensmodellen jfr. **Vedlegg 7**.

15. AVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen bortfaller etter 5 år fra signeringstidspunktet eller når Partenes plikter etter avtalen er oppfylt.

16. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Utbyggingsavtalen er ikke bindende for SK før den er behandlet og godkjent av Skien bystyre, eller annet organ/person som bystyret har delegert myndighet til. Godkjennelse av Utbyggingsavtalen innebærer ingen plikt for bystyret i Skien kommune til å treffe investeringsbeslutninger som reflektert over, som treffes senere på fritt grunnlag.

I den grad investeringsbeslutninger ikke treffes i tråd med Utbyggingsavtalens forutsetninger, anses dette som en endret forutsetning iht. pkt. 9.

17. TVISTER

Dersom en tvist i tilknytning til Utbyggingsavtalen ikke blir løst etter forhandlinger, kan Partene forsøke å løse tvisten ved mekling.

Partene kan velge å legge Den Norske Advokatforenings regler for mekling ved advokat til grunn, eventuelt modifisert slik partene ønsker.

Det forutsettes at Partene blir enige om en mekler med den kompetansen Partene mener passer best i forhold til tvisten. Den nærmere fremgangsmåten for mekling bestemmes av mekleren, i samråd med Partene.

Dersom en tvist ikke blir løst ved forhandlinger eller mekling, kan hver av Partene forlange tvisten avgjort med endelig virkning ved norske domstoler.

Kommunens hjemting er verneeting.

18. MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til denne Utbyggingsavtalen skal være skriftlig, og sendes til:

For Utbygger:

Lietorvet boligutvikling AS

v/Knut Rugtvedt

Postboks 44, 3901 Porsgrunn

E-post: knut.rugtvedt@pbbl.no

For SK:

Skien kommune v/ Næring

Adresse: Pb 158

Postnr.: 3701 Skien

E-post: skien.postmottak@skien.kommune.no

19. VEDLEGG

I tillegg til avtalens hoveddokument, består Utbyggingsavtalen av følgende vedlegg;

- Vedlegg 1 – Reguleringsbestemmelser for detaljregulering for et område øst for Louises gate på Lietorvet
- Vedlegg 2 – Plankart for Reguleringsbestemmelser for detaljregulering for et område øst for Louises gate på Lietorvet
- Vedlegg 3 – Illustrasjon o_GG2
- Vedlegg 4 - Avtale om overdragelse av justeringsrett for merverdiavgift
- Vedlegg 5 – Justering av mva på kapitalvarer mal
- Vedlegg 6 - Funksjonsbeskrivelse Kverndalen
- Vedlegg 7 – Skiensmodellen



20. PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato: 24.6.2021



Geir Harald Vale

Skien kommune

Dato: 23/4-2021



Morten Borge

Lietorvet boligutvikling AS

