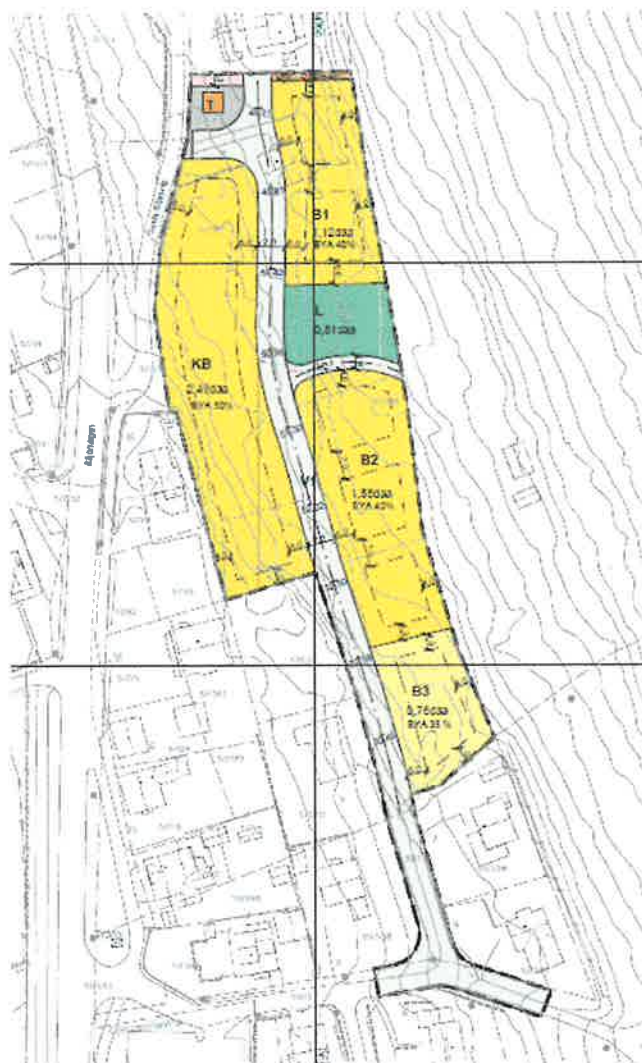


UTBYGGINGSAVTALE FOR Gamle Siljanvegen 6 Gnr. 57 bnr. 367 i Skien kommune Dato: 11.05.2022



1. PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Skien kommune Org. nr.: 938 759 839

heretter betegnet SK

og

Navn: Gjerpenhavna utvikling AS Org. nr.: 920 828 744

Heretter betegnet Utbygger

2. DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begrepene:

Anleggsbidrag: Det vederlag en av partene skal yte til utførende part for opparbeidelse av offentlige infrastrukturiltak angitt i denne avtalen. Anleggsbidraget er summen av realytelse og kontantbidrag.

Realytelse: De tiltak som utbygger etter utbyggingsavtalen skal opparbeide.

Kontantbidrag: Den del av anleggsbidraget som skal betales kontant. Kontantbidrag er et kronebeløp som skal betales til utførende part for at denne skal stå for opparbeiding av infrastruktur.

Utbyggingsavtale: Denne avtalen med vedlegg.

3. FORMÅL OG BAKGRUNN

Avtalens formål er å fordele ansvar og kostnader mellom partene for gjennomføring av reguleringsplanen og dermed skape forutsigbarhet for realisering.

Reguleringsplan for Gamle Siljanvegen 6 ble vedtatt av bystyret 08.03.2018 i sak 21/18. Det er gitt planbestemmelser og rekkefølgekrav i reguleringsplanen som skal følges opp gjennom denne Utbyggingsavtalen. (se vedlegg 1 og 2).

Utbyggingsavtalen er basert på forutsigbarhetsvedtaket vedtatt av bystyret 7. mai 2020 i sak 42/20.

4. GEOGRAFISK AVGRENSNING

Eiendommene som er omfattet av denne avtalen er tegnet inn på vedlagte kartskisse, jf. vedlegg 3.

5. FORHOLD TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Utbygger har ansvar for at rekkefølgekrav i reguleringsplanen ivaretas.

6. UTBYGGER SINE PLIKTER ETTER AVTALEN

6.1 Anleggsbidrag

Utbygger sitt anleggsbidrag utgjøres av realytelser, jf. 6.3.

6.2 Kontantbidrag

Kontantbidrag er ikke aktuelt fra noen av partene.

6.3 Realytelsen

Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide alle tiltak som er nødvendig for gjennomføring av reguleringsplanen.

6.3.1 Følgende offentlig tiltak er omfattet av utbyggingsavtalen.

Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide tiltakene som listet opp under. Tiltakene er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 3 og utgjøres av;

- Kjøreveg V1 med tilhørende gatelysanlegg
- Vann og avløpsanlegg som er forutsatt offentlig, ref. vedlegg 4.

Støttemur

Ny vegføring utløser støttemur mellom privat boligeiendom og veg V1 i søndre del av området.

Muren plasseres på privat grunn, og eies av Boligeier (gbnr 59/1/38). (se vedlegg 3)

Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide støttemur og gjerde som er forårsaket av kjøreveg V1. Dette skal gjøres i samarbeid med grunneier. SK skal godkjenne mur med tilhørende sikring/ gjerde før utbygger etablerer tiltaket.

I forkant av overtakelsesforretning av Kjøreveg V1 opprettes en tinglyst avtale mellom Boligeier og SK om at SK har drift og vedlikeholdsansvar for støttemuren. Utbygger bekoster dette.

6.3.2 Kvalitet og utførelse av offentlige tiltak

Tiltakene angitt i pkt. 6.3.1 skal opparbeides i samsvar med kommunens normer og retningslinjer for bygging av kommunal infrastruktur (VA-norm, Veinormaler, Park etc.). Videre legges krav til reguleringsplanen til grunn for utførelsen.

Gatelysanlegg skal med tilhørende kabelanlegg måles inn med x, y, z koordinater og leveres til kommunen med sosi-format sammen med øvrig som bygd dokumentasjon i henhold til ledningsregistreringsforskriften.

Inntil godkjent overtakelsesforretning for offentlige tiltak har funnet sted har utbygger ansvaret for drift og vedlikehold av tiltakene.

Tiltakene forutsettes gjennomført tidsmessig ihht gjeldende krav i reguleringsplanen.

Tiltakene overføres vederlagsfritt etter opparbeidelse til Skien kommune i henhold til SK til enhver tid gjeldende rutine.

Tiltak som skal overføres til SK fradeles og overføres til SK som egne parseller før overtakelsen finner sted. Utbygger besørger og bekoster dette. (se vedlegg 3 og 4.)

6.4 Sikkerhetsstillelse

Skien kommune tillater utbygger å utsette asfaltlag nummer to for Kjøreveg V1, mot at utbygger stiller med et bankgaranti på kr 185.000 ved overtakelsesforretning. Ved en slik bankgaranti skal asfaltlag nummer to for kjøreveg V1 senest være på plass 2 år etter overtakelsesforretningen.

Øvrige sikkerhetsstillelse er ikke avtalt.

6.5 Grunnerverv

Utbygger skal forestå nødvendig grunnerverv og avstå vederlagsfritt grunnareal som er nødvendig for opparbeidelse av reguleringsplanen, se vedlegg 1 og 2.

7. SK SINE PLIKTER ETTER AVTALEN

7.1 kontantbidrag

Ikke aktuelt.

7.2 Samarbeid om merverdiavgift

SK er villig til å inngå justeringsavtale med Utbygger for de tiltak som er omfattet av pkt. 6.3.1 realytelsen.

Det legges til grunn at justeringsavtale inngås innenfor rammene av gjeldende merverdiavgiftsregelverk, og at man følger SK sin til enhver tid gjeldende vurderinger om bruk av merverdiavgiftsavtaler (se vedlegg 5).

Foreløpig kostnadsestimat for offentlig infrastruktur, utgjør kr 5 735 000 ekskl. mva (se vedlegg 6).

Endelig kostnadsoppstilling fremstilles etter godkjent overtakelsesforretning og spesifiseres i justeringsoppstilling (se vedlegg 7).

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 Eiendommen 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.

10 MISLIGHOLD

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, 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, jf. punkt 13.

For alle ledninger som Skien kommune skal overta til drift og vedlikehold, og som ligger på privat eiendom skal det lages avtaler som tinglyses. Skien kommune ved kommunalteknikk skal stå for tinglysningen.

12 TRANSPORT AV AVTALEN

Utbyggingsavtalen kan transporteres. Transport er betinget av samtykke fra SK. SK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn. En saklig grunn kan være svekkelse av kommunens sikkerhet eller ny bidragsyters betalingsevne.

13 AVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen bortfaller når partenes plikter etter avtalen er oppfylt, eller senest innen 31.12.2024

14 GYLDIGHET AVTALE BASERT PÅ VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Avtalen er ikke bindende for SK før den er behandlet og godkjent av Skien bystyre, eller annet organ/person som bystyret har delegert myndighet til. Avtalen skal legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager før den signeres av SK (SK sitt ansvar). Avtalen signeres endelig av kommunalsjef i Skien Kommune.

15 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 nærmeste 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.

Kommunenes hjemting er Telemark tingrett.

16 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

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

Gjerpenhavna utvikling AS Org. nr.: 920 828 744
c/o Byggfirma Magnar Larsen AS
Postboks 2509
3702 SKIEN
e-post: magnar@magnarlarsen.no

Meddeler og påkrav som etter avtalen skal rettes til Skien kommune v/Næring, sendes til:

Skien kommune v/ Næring
v/ Knut Amlie
Adresse: Pb 158
Postnr.: 3701 Skien
E-post: skien.postmottak@skien.kommune.no

17 VEDLEGG

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

- Vedlegg 1 Reguleringsplankart
- Vedlegg 2 Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 3 Kartskisse som viser omfang av utbyggingsavtalen datert 28.04.2022.
- Vedlegg 4 VA-anlegg datert 21.04.2022
- Vedlegg 5 Justeringsavtale
- Vedlegg 6 Kostnadsestimat datert 04.04.2022
- Vedlegg 7 Justeringsoppstilling (mal).
- Vedlegg 8 Firmaattest (som viser signaturrett for utbygger)

18 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Geir Harald Vale

Skien kommune

Dato:



Magnar Larsen

Gjerpenhavna utvikling AS